（案）

千葉都市計画高度地区の変更（千葉市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
第一種高度地区（２０ｍ）	４，６６３ｈａ	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第一種高度地区（３１ｍ）	８１５ｈａ	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第二種高度地区（２０ｍ）	３５１ｈａ	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第二種高度地区（３１ｍ）	８８ｈａ	別記「高度地区の規定書」のとおり	
合計	５，９１７ｈａ		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

日照、通風、採光を確保し、市街地における住環境の維持を図るとともに秩序ある街並みの形成を図るため、高度地区（最高限度）を変更し、最高高さを設けるものである。

（案）

高度地区の規定書

高度地区の規定は次のとおりとする。

第１　用語の定義

この規定書における用語の定義は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）及び都市計画法（昭和４３年法律第１００号）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

（１）建築物の高さ

地盤面からの高さによる。ただし、第２各号イに規定する建築物の各部分の高さを算定する場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内の場合においては、その部分の高さは、５メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

（２）最高高さ制限

第２各号アに規定する建築物の高さをいう。

（３）建替え

現に存する建築物を除却するとともに、当該建築物の敷地に主用途が同一の建築物を新たに建築することをいう。

（４）分譲マンション

二以上の区分所有者が存する建築物で、人の居住の用に供する専有部分の床面積が過半を占めるものをいう。

（５）基準日

最高高さ制限を定める都市計画を施行した平成２５年○月○日をいう。

第２　建築物の高さの制限

高度地区内の建築物の高さの限度は、次の各号に定めるところによる。

（１）第一種高度地区（２０ｍ）

ア　建築物の高さは、２０ｍ以下とする。

イ　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が４メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が４メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から４メートルを減じたものの０．６倍に１０メートルを加えたもの以下とする。

（２）第一種高度地区（３１ｍ）

ア　建築物の高さは、３１ｍ以下とする。

イ　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が４メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が４メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から４メートルを減じたものの０．６倍に１０メートルを加えたもの以下とする。

（３）第二種高度地区（２０ｍ）

ア　建築物の高さは、２０ｍ以下とする。

イ　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。

（４）第二種高度地区（３１ｍ）

ア　建築物の高さは、３１ｍ以下とする。

イ　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。

第３　制限の緩和

第２の規定の適用にあたっては、次の各号に定める制限の緩和を設ける。ただし、第２号の規定については、建築物の各部分の高さを算定するときに限る。

（１）北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は建築物の敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、当該水面等の幅の２分の１だけ外側にあるものとみなす。

（２）建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より１メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から１メートルを減じたものの２分の１だけ高い位置にあるものとみなす。

（３）建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３１条の２第２項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線は、ないものとみなす。

（４） 建築基準法第８６条第１項、第２項又は第８６条の２第１項の規定により、一の敷地内にあるものとみなされる建築物は、第２の規定の適用についても一の敷地内にあるものとみなす。

第４　適用の除外

次の各号のうち、第１号から第４号までのいずれかに該当するものについては、第２の規定は適用しない。また、第５号又は第６号に該当するものについては、最高高さ制限は適用しない。ただし、この規定書に違反している建築物（以下「違反建築物」という。）を除く。

（１）基準日において、現に存する建築物又は現に修繕若しくは模様替の工事中の建築物で、第２の規定に適合しない部分を有する場合における当該建築物の部分

（２）前号又は第５号により、第２の規定の適用を受けない部分を有する建築物（以下「不適格部分を有する建築物」という。）について、増築を行う場合であって、第２の規定に適合しない部分を新たに生じさせない建築物

（３）不適格部分を有する建築物について、修繕、模様替又は用途変更を行うもの

（４）不適格部分を有する建築物で、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第１２３号）第８条第３項の認定を受け、当該認定に基づき耐震改修を行う建築物

（５）基準日において、現に建築の工事中の建築物で、第２の規定に適合しない部分を有する場合における当該建築物の部分

（６）建築物の高さの最高限度が定められている地区計画等の区域内において、当該地区計画等の内容に適合している建築物

２　前項第２号又は第４号により適用の除外となる場合において、建築基準法第６条第１項若しくは第６条の２第１項の規定による確認の申請、同法第１８条第２項の規定による通知又は建築物の耐震改修の促進に関する法律第８条第１項の規定による認定の申請を提出しようとする者は、不適格部分を有する建築物であることを証明する書類を添付しなければならない。

第５　認定による特例

次の各号の一に該当するもののうち、第２の規定に適合させることが困難であるものとして、市長が認めたものは、最高高さ制限を超えることができるものとする。ただし、第４号を認めるにあたっては、市長は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者の意見を聴くものとする。

（１）基準日において、現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の分譲マンション（ただし、違反建築物を除く。）の再生（建替え、増築、改築をいう。以下同じ。）

（２）不適格部分を有する建築物のうち、最高高さ制限に適合しない部分を有する建築物の従前の高さの範囲内での建替え

（３）不適格部分を有する建築物への階段、昇降機等の用に供する部分の増築

（４）公益上又は土地利用上やむを得ない建築物

２　前項第１号の規定は、同号の規定の適用により再生された分譲マンションを再度再生する際にも適用できるものとし、以降の再生についてもまた同様とする。

第６　認定の公告

市長は、第５の規定により認めたものは、その旨を公告するものとする。