



千葉都市計画高度地区変更の素案

説明資料

○この資料は、平成24年5月17日に公表した「高度地区の見直し修正案」に基づき作成した都市計画高度地区の変更素案の説明資料です。

千葉都市計画高度地区（変更）

1	現状、背景	・・・	2ページ
2	高度地区変更の理由	・・・	2ページ
3	素案の概要	・・・	3ページ
4	建築物の高さの制限	・・・	5ページ
5	高さ制限の特例等（主なもの）	・・・	6ページ
6	素案の内容	・・・	8ページ
7	（参考）都市計画決定手続きの流れ	・・・	11ページ

1 現状・背景

本市では、日照、通風、採光等の条件を保護し、隣接の中高層建築物から受ける圧迫感を防止するなど住環境を確保することを目的に、昭和49年に低層住居専用地域を除く住居系用途地域を対象に高さの最高限度を定める高度地区を決定しました。

現在の高度地区による高さ制限は、各部分の高さを北側隣地境界線からの距離に応じて建築物の高さの限度を斜線状に定めていますが、上限が定められていないことから、低中層住宅を主体とする地域であっても大規模な敷地においては、高層建築物の建築が可能となっています。

このため、近年、これらの地域における高層建築物の新規計画が明らかになると、住環境への不安から地域の問題となることが多く、住環境保全への対策が強く求められていました。

2 高度地区変更の理由

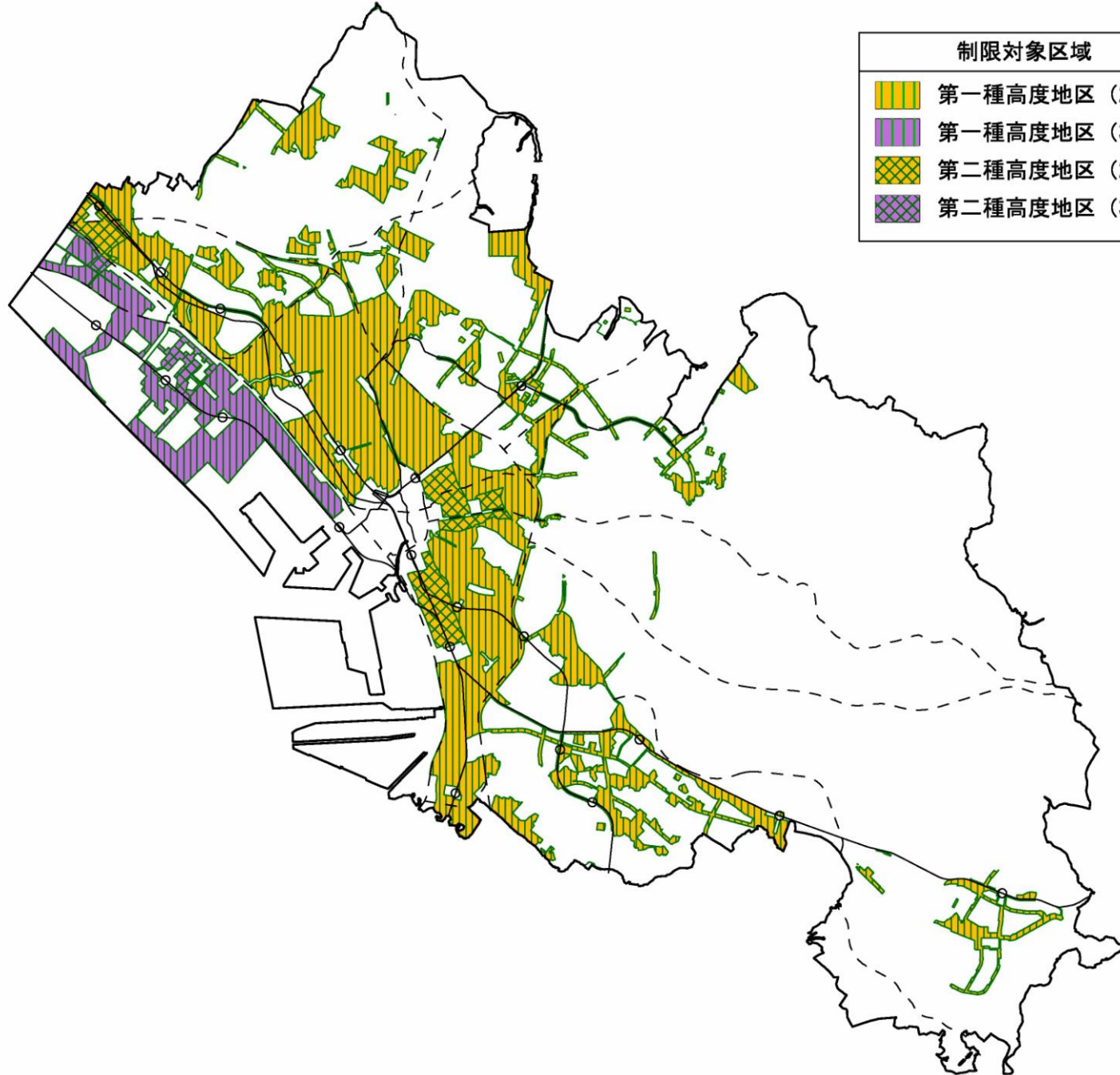
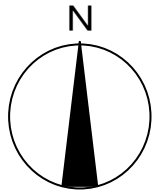
市街地の住環境を維持するため、また、秩序ある街並みの形成を図ることを目的に、高度地区を見直すこととし、現在の斜線制限に加え、建築物の最高高さ制限を設定します。



高度地区とは

市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。

千葉都市計画高度地区の変更について（千葉市決定）

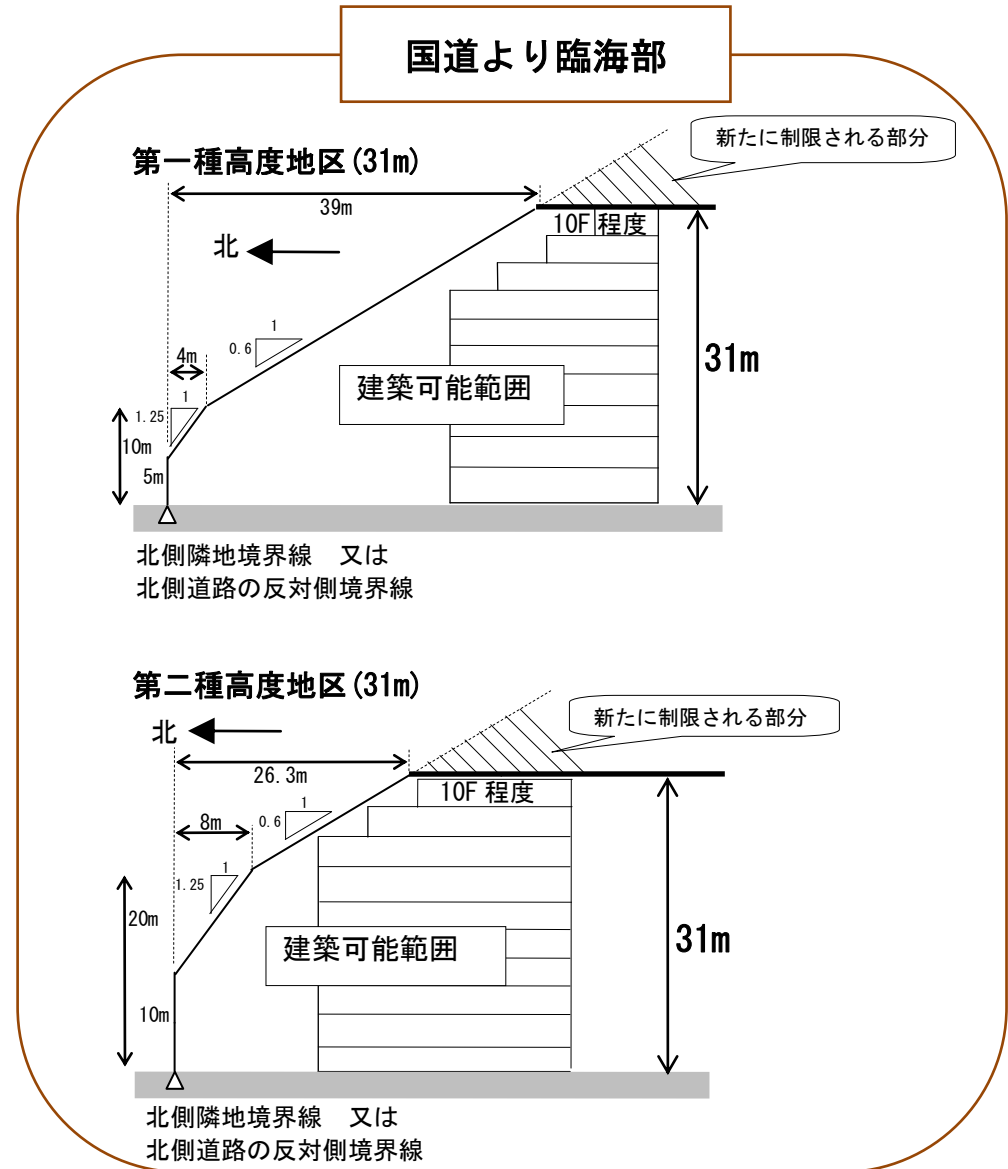
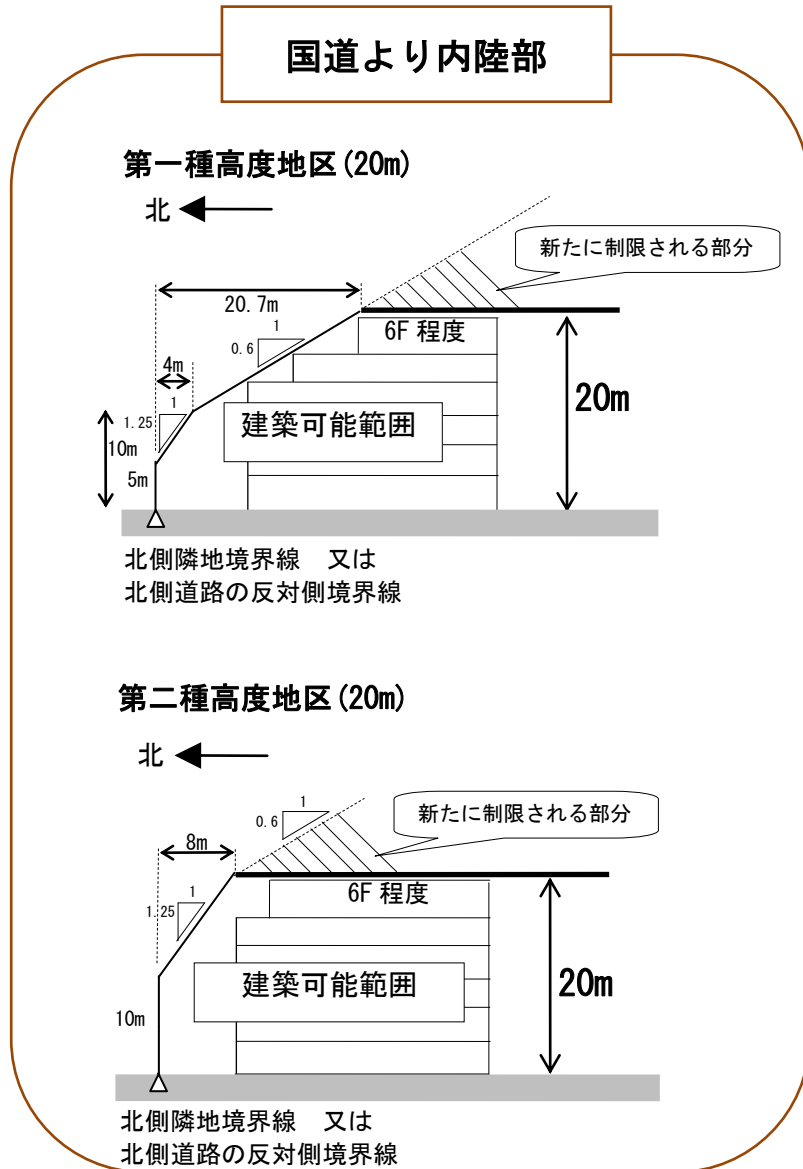
計画図



制限対象区域	
	第一種高度地区（20m）
	第一種高度地区（31m）
	第二種高度地区（20m）
	第二種高度地区（31m）

4 建築物の高さの制限

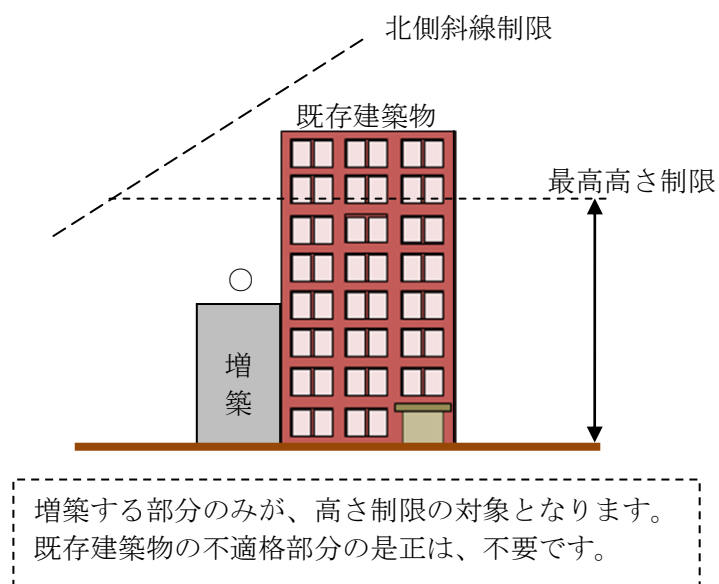
高度地区の変更による建築物の高さの新たな制限は、以下のとおり



5 高さ制限の特例等（主なもの）

（1）適用の除外

不適格部分を有する既存建築物に増築等を行う場合
→新たに不適格部分を生じないものは、第2の規定の適用除外とする。



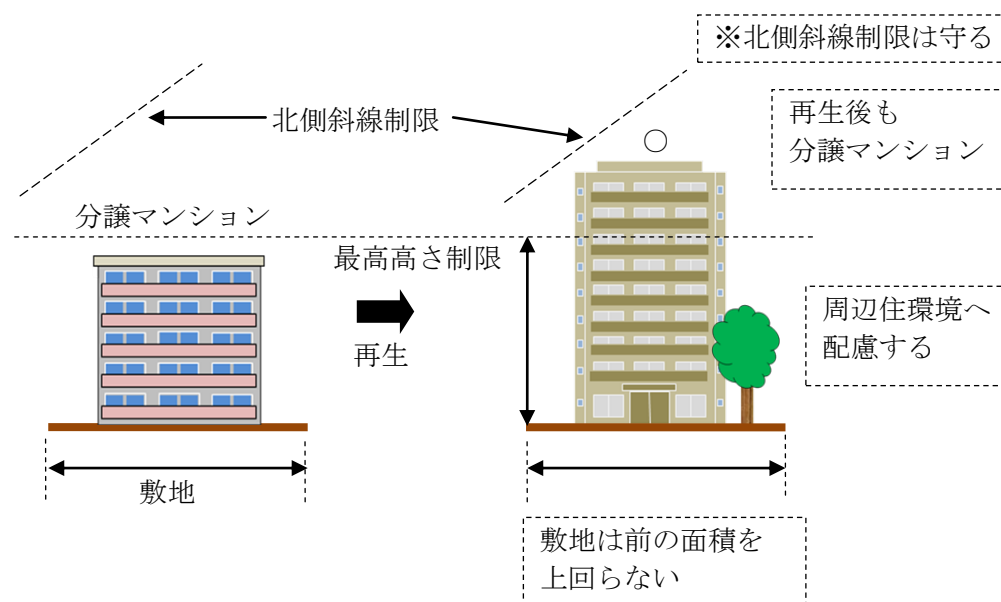
（2）認定による特例

① 既存分譲マンションの再生

次の要件をすべて満たす場合で市長が認定したものは、高度地区の最高高さ制限を超えることができる。

- ・再生前の敷地面積を上回らないこと
- ・再生後も分譲マンションであること
- ・周辺住環境への配慮を行うこと

ただし、高度地区の北側斜線制限は守る必要がある。

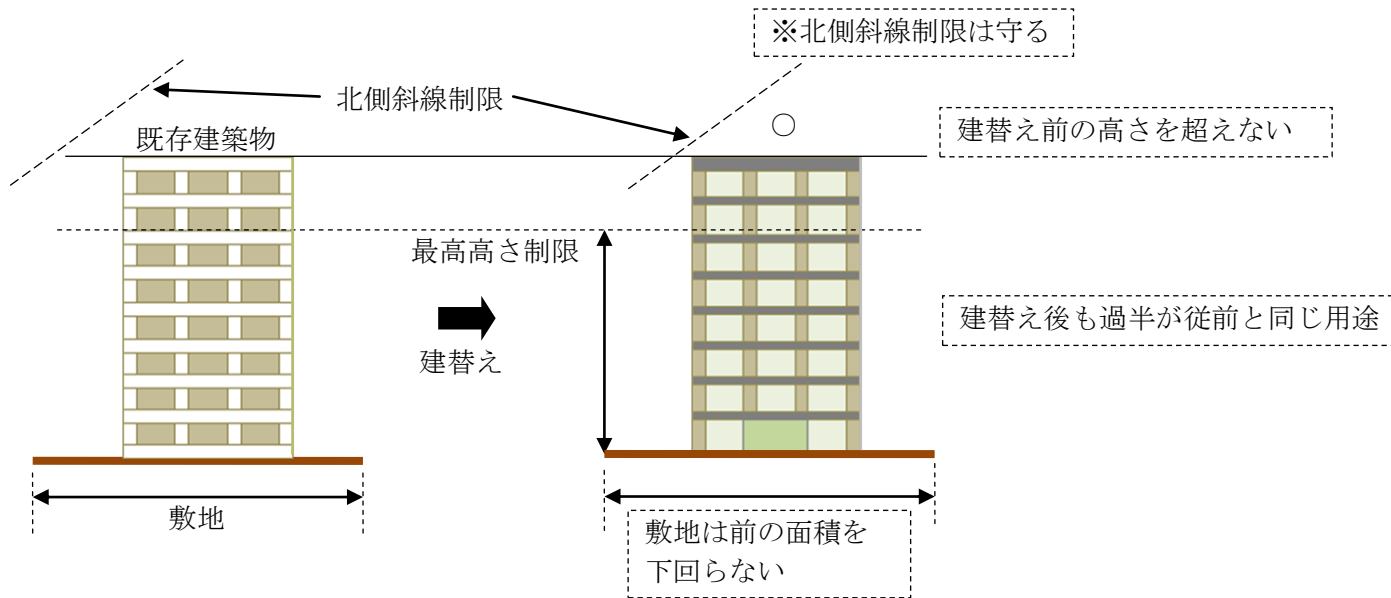


（敷地境界の整序化による場合を除く）

② 最高高さ制限超過部分がある建築物を建替える場合
次の要件をすべて満たす場合で市長が認定したものは、高度地区の最高高さ制限を超えることができる。

- ・ 建替え前の高さを超えないこと
- ・ 主用途を変更しないこと
- ・ 建替え前の敷地面積を下回らないこと

ただし、高度地区の北側斜線制限は守る必要がある。



(公共施設用地のために減少する場合を除く)

6 素案の内容

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)	4,663 ha	別記「高度地区の 規定書」のとおり	
第一種高度地区 (31m)	815 ha	別記「高度地区の 規定書」のとおり	
第二種高度地区 (20m)	351 ha	別記「高度地区の 規定書」のとおり	
第二種高度地区 (31m)	88 ha	別記「高度地区の 規定書」のとおり	
合計	5,917 ha		

「位置及び区域は、4ページの計画図を参照」

<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。

高度地区の規定書

高度地区(最高限)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）、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の規定各号アに規定する建築物の最高高さをいう。

(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が過半を占めるものをいう。

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。ただし、都市計画において決定した地区計画等により、建築物の高さの最高限度が数値で定められている場合は、当該建築物の高さの最高限度を、この規定の建築物の最高高さとして読み替えて適用する。

(1) 第一種高度地区 (20m)

ア 建築物の最高高さは、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 建築物の最高高さは、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 建築物の最高高さは、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 建築物の最高高さは、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次の緩和規定を設ける。この規定の適用については、次の各号に定めるところによる。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項若しくは第86条の2第1項の規定により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用についても同一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3号に該当する建築物については、第2の規定は適用しない。また、第4号、第5号に該当する建築物については、第2の規定のうち最高高さ制限のみ適用しない。

(1) この規定の適用の際、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で、この規定に適合し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。）

(2) 不適格部分を有する建築物について、増築、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途の変更を行う場合であって、この規定による制限の範囲内で新たに不適格部分を生じさせるものでない建築物

(3) 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

(4) この規定の適用の際、現に建築の工事中で、不適格部分を有する建築物

(5) 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の建築物で、当該地区計画等の内容に適合しているもの

第5 認定による特例

次の各号の一に該当すると市長が認定するものについては、第2の規定による建築物の最高高さ制限を超えることができるものとする。

(1) この規定の適用の際、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の再生（建替え、増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替えをいう。以下、同じ。）

(2) 最高高さ制限に適合しない部分がある建築物の従前の高さの範囲内での建替えて、周辺の住環境の維持に支障が無いと認められるもの

(3) 最高高さ制限に適合しない部分がある建築物への階段、昇降機等の用に供する部分の増築で、この規定に適合させることが著しく困難であると認められるもの

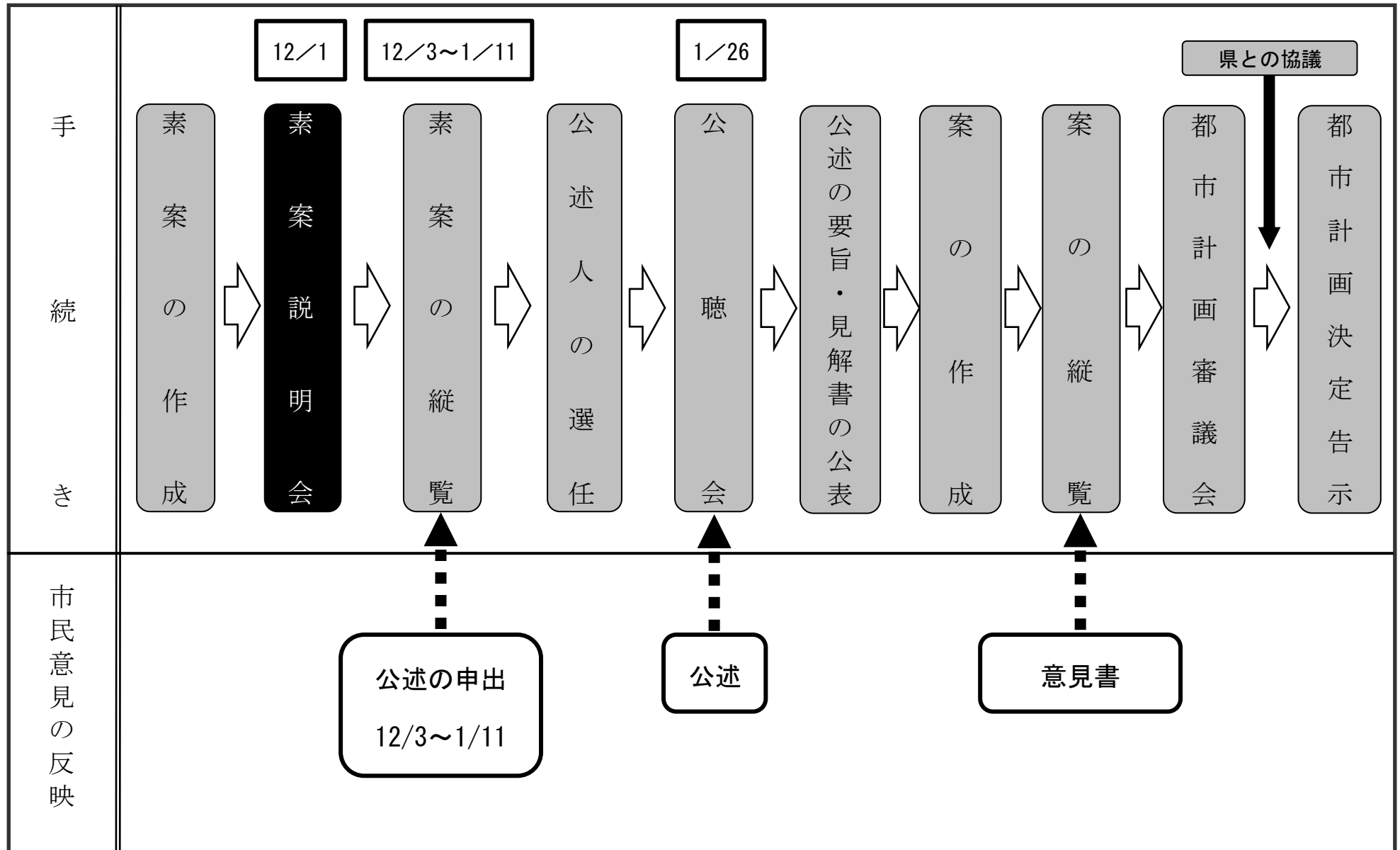
2 前項第1号の規定は、前項第1号の規定の適用により再生された分

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、以降また同様とする。

第6 許可による特例

公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物であって、市長が、市街地における住環境の維持及び秩序ある街並みの形成に支障がないと認めて許可したものは、その許可の範囲内において第2の規定による建築物の最高高さ制限を超えることができるものとする。

7 (参考) 都市計画決定手続きの流れ



お問い合わせ先

■千葉市中央区千葉港1番1号

千葉市役所6階

都市計画課 土地利用係

TEL: 043-245-5304

FAX: 043-245-5627

e-mail: keikaku.URU@city.chiba.lg.jp