

千葉市政担当記者 様

高度地区の見直し修正案並びに市民意見に対する市の考え方の公表について

市街地における住環境の維持、秩序ある街並みの形成をめざして、高度地区の制限内容を見直し、現在の斜線制限に加え、最高高さ制限を定めることを検討してまいりました。

これまで2度にわたり見直し検討案を市民の皆様公表し、意見募集を行なってまいりましたが、この度提出されました意見等を踏まえた高度地区の見直し修正案並びに市民意見に対する市の考え方を公表することとしましたので、お知らせします。

今後は、この見直し修正案をもとに、具体的な高度地区の運用基準等を取りまとめ、都市計画決定手続きを進めてまいります。

記

1 見直し修正案の概要

市民意見募集結果等を踏まえ修正した見直し修正案の概要は以下のとおりです。詳細については別紙「都市計画高度地区の見直し修正案」をご覧ください。

- (1) 対象区域 現在高度地区が指定されている区域
(低層住居専用地域を除く容積率200%の住居系用途地域)
- (2) 制限の内容 国道357号、14号を境に
 - ・内陸部 20m以下
 - ・臨海部 31m以下
- (3) 特例措置
 - ①地区計画区域内における新規建築物の特例
 - ・地区計画により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で、当該地区計画に適合しているものについては、最高高さ制限の規定は適用しない。(斜線制限については適用) 敷地規模の制限無し
 - ②最高高さ制限を超える既存建築物の特例
 - ・最高高さ制限が決定された時、既にその高さを超えている建築物については、一定の要件を満たした場合は、現状の高さまでの建替えを認める。 建替え回数の制限無し
 - ・最高高さ制限が決定された時、既にその高さを超えている既存建築物に増築する場合、既存建築物の部分は、最高高さ制限の対象とはしない。 増築する部分が屋外階段の場合は制限なし
 - ・最高高さ制限が決定された時、既にその高さを超えている既存建築物の耐震改修、大規模の修繕、大規模の模様替えについては、最高高さ制限の対象とはしない。

③分譲マンション再生に対する特例

- ・分譲マンションの再生については、最高高さ制限の対象としない。(斜線制限については適用) 建替え回数、敷地規模、接道要件の制限無し

④その他の特例

- ・公益施設は、公益サービスを提供するうえで最高高さ制限を超える必要がある建築物の場合は、周辺住環境へ支障がないと認められる範囲で、最高高さ制限を緩和する。
- ・地区計画以外の都市計画（高度利用地区等）が決定された地域・地区内の建築計画は、高度地区による制限の対象とはしない。

2 添付資料

- (1) 都市計画高度地区の見直し修正案（別紙1）
- (2) 都市計画高度地区見直し検討案 市民意見に対する市の考え方概要書（別紙2）

3 公表：平成24年5月17日（木）

4 公表の方法

都市計画課、市政情報室、各区役所地域振興課、市図書館での閲覧及び都市計画課ホームページに掲載 <http://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/index.html>

5 今後の予定

この都市計画高度地区の見直し修正案に基づき、都市計画審議会に報告し、都市計画法の手続きを進めてまいります。