

# 船橋市高度地区変更の方針（案）

本市では、住環境に配慮し、建築物の最高高さを制限するため、「高度地区変更の方針（案）」を作成しました。

## 1. はじめに

### 【高度地区とは】

高度地区は、用途地域などの都市計画の「地域地区」の一つで、都市計画法第9条において『用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区』とされています。

本市においては、現在、主に住居系用途地域で日照の確保を目的として、北側隣地境界線からの距離に応じて建物の高さの限度を定める高度地区（斜線制限）を指定しています。

### 【高度地区の指定による効果】

高度地区を指定することにより、高度地区内の建築物の高さは、定められた内容に適合するものでなければならなくなり、建築確認の審査事項として、違反した場合は是正措置命令ができることとなります。

## 2. 高度地区変更の背景・目的

近年の住宅需要の高まりから、既成の低層住宅地の中での高層建築物の建築が増加しており、良好な住環境が侵されるなどの理由から、地域で問題となることが多く見受けられます。

これは、2階建て以下の住宅が90%以上を占めている本市の現状において、既成の住宅地で高層建築物が建築されると、眺望の減少や圧迫感の増加等、良好な住環境に様々な影響を及ぼすことからです。

本市の都市計画における高さの規制は、第一種低層住居専用地域や風致地区において建物の最高高さの制限（10m）を行っており、他の住居系用途地域等においては、高度地区（斜線制限）を指定し、大規模建物等の形態規制をして長時間の日影ができないように良好な居住環境の確保を図ってきました。その他、地区計画等で地区の特性を活かした独自の高さ制限をし、まちづくりを進めています。

しかしながら、現在の高度地区（斜線制限）は、建物の北側のみの斜線制限であり、建築物の最高高さを制限していないため、敷地が広ければ高層建築物の建築が可能であり、まとまった土地ではその敷地規模に応じた高層建築物が建築され、周辺の住環境に様々な影響を与えています。

平成13年に策定した本市の都市計画マスタープランにおいて、既成住宅地の良好な住環境の維持・保全を目指していることから、低層住宅が多くを占める地域においては、突出した高層建築物の出現を一定の制限を設けて規制していくための新たなルールづくりの必要性が生じてきています。

このような状況を踏まえ、本市では、現在の「高度地区（斜線制限）」に「建築物の最高高さの制限」を加え、良好な住環境の維持・保全を図るため、市内の建築物の高さに関する新たなルールとして、高度地区を変更することを目的としています。

### 3. 高度地区変更の基本的方針

高度地区の変更に関しては、以下の基本的な方針に基づき変更案を作成するものとします。

#### ○上位計画との整合を図ります

「船橋都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針で、「土地の高度利用化を図る地域」（図1の斜線部分）として位置付けしている、JR総武線下総中山駅から津田沼駅に至る帯状の地域を高度利用を図る上でふさわしい制限内容とします。

#### ○高密度な土地利用を促進すべき地区は規制はしません

商業地域等、商業・業務の中心地

商業地域、JR総武線船橋駅周辺の近隣商業地域及び住居系用途地域においては高密度な土地利用を促進すべき地区として、高度地区の指定はしません。

#### ○本市の統ルールとします

高度地区による建築物の最高高さの制限は、市内統一のルールです。このため、地区の合意形成により決定された地区計画、景観地区等の都市計画で定めた個別ルールでの高さ制限を優先します。

#### ○工業系用途地域では産業活動に配慮します

これまで高度地区を指定していない工業系用途地域では、近年の工場跡地の住宅化等の情勢を踏まえ、今回新たに斜線制限及び最高高さの制限をしますが、制限により工場操業に支障が生じないように配慮します。

#### ○住民に分かり易いものとします

新たな高さの制限が住民にとって分かり易いものとするため、次のことを考慮します。

- ・最高高さの制限の分類が複雑にならないようにします。
- ・現行の高度地区（斜線制限）を活かしたものとします。

## 4. 高度地区変更案

基本的な方針を前提とし、本市の実状を踏まえ、次のとおり高度地区変更案を具体化しました。

### 【制限する高さのエリア分けについて】

建築物の最高高さの制限をするにあたり、以下の具体のエリアを設定しました。これを図示したものが「高度地区変更案」（図1）です。

#### ●商業地域、工業専用地域

商業地域、工業専用地域は、土地利用の目標が明確であるため、引き続き高度地区の指定から除外します。

#### ●北部エリア※

北部エリアは、容積率が概ね200%以下であることから、最高高さ20m（容積率200%を概ね利用できる高さ）を指定します。

#### ●南部エリア※

南部エリアは、容積率300%の地区を除き、最高高さ31m（一般的にはしご車のはしごが届く高さ）を指定します。

ただし、第一種中高層住居専用地域は、農地などの開発種地や低層住宅が多く存在し、基盤整備も十分ではない地区が多いことから、一律20mの指定とします。

#### ●近隣商業地域、工業系用途地域

これまで高度地区の指定がなかった近隣商業地域及び工業系用途地域（工業専用地域を除く）については、今回新たに指定します。

※北部エリア、南部エリア

都市計画道路3・4・20号線及び都市計画道路3・3・8号線で結ばれるラインで線引きし、北側を低中層住宅を主たる土地利用とする「北部エリア」、南側を土地の高度利用を図る「南部エリア」とします。

## 【建築物の最高高さの制限を適用しない（適用除外）建築物について】

以下に該当する建築物は制限を適用しないものとします。

### ●工業系建築物

工業系用途地域（準工業地域、工業地域）においては、工場操業に支障をきたさないようにするため、工業系建築物は適用除外とします。

### ●都市計画変更時に、現に制限を超えている建築物の扱い

本方針に基づく都市計画変更時に、この制限を超えて現に存する建築物又は建築等の工事中の建築物には、この制限を適用しないため、すぐに建て替えをしなければならないものではありませんが、建て替えの際はこの制限を適用します。

ただし、一定の要件に該当すると市長が認める場合は、建て替えを特例的に認めることを検討しています。

### ●地区計画等で高さを定めた区域内的の建築物

建築物の高さの最高限度を定めた地区計画等で、地権者のみならず周辺住民の合意形成が得られている場合には、これを優先して適用します。

### ●総合設計制度を活用した建築物

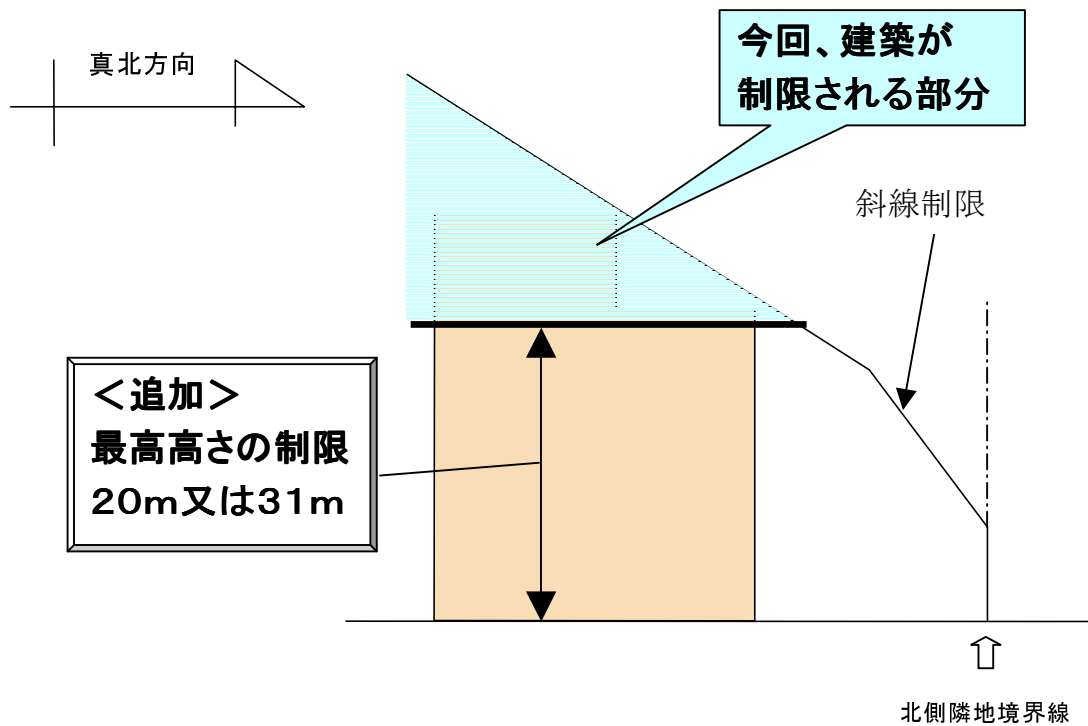
総合設計制度は、市街地環境の向上に資するものとして認められるものであることから、適用除外とします。

## Q & A

Q 建築物の最高高さの制限により、高度地区の制限は具体的にどのように変わるのですか。

A これまでは斜線による高さ制限のみでしたが、今回の最高高さの制限により高さの上限は以下のように変わります。

### 変更後（斜線制限+最高高さの制限）



※これまで上記の斜線制限をしてなかった、近隣商業地域及び工業系用途地域（工業専用地域を除く）では、住環境に配慮し、新たに斜線制限と最高高さの制限の両方がかかることとなります。

## Q & A

Q 高さの最高限度が施行されると、既存の建築物にも制限が適用されますか。

A 既に建築されている（又は工事中の）建築物には適用されません。ただし、増築、改築、移転の建築行為を行う場合は適用されます。

Q 現在、この方針の最高高さの制限を超えるマンションに住んでいるが、建て替えはできないのでしょうか。

A 最高高さの制限を超えないように建て替えしていただくこととなりますが、一定の条件に該当すると市長が認めた場合は、建て替えが可能となるよう検討しています。

Q 異なる高度地区にまたがる敷地の場合、制限される高さはどうなりますか。

A それぞれの高度地区の最高高さの制限が適用されます。

Q 第一種低層住居専用地域に住んでいるが、この方針によってどのような影響がありますか。

A 第一種低層住居専用地域には、10mの高さ制限をしていることから高度地区を指定しておらず、これは今後も継続します。

このことから、今回の方針による直接の影響はありません。

※ 現在決定している用途地域図を資料として巻末に載せてありますので、お住まいの用途地域が不明な方は確認して下さい。

## 5. 今後のスケジュール

本案について、平成19年3月15日から4月15日まで、パブリックコメント手続を実施し、住民のみなさんから意見をいただきます。






いただいた意見を参考に、高度地区の都市計画変更案を作成し、都市計画変更する予定です。



## 6. 用語集

用語	解説
<b>【か行】</b>	
・ 景観地区	都市計画の地域地区の一つでまちの景観に配慮し建築物等の制限をする地区です。
・ 建築確認	建築物が適法に建築されるかどうかを、行政や指定確認検査機関（民間）で確認するものです。 この確認を受けてから建築行為を行うこととなります。
・ 建築物の高さ	建築する敷地の平均地盤面からの高さですが、一定の広さを超えない階段室、エレベーター室、屋上の突出物等は高さに算入しません。
・ 工業系用途地域	用途地域のうち、準工業地域、工業地域、工業専用地域を指します。
<b>【さ行】</b>	
・ 住居系用途地域	用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域を指します。
・ 総合設計制度	建築基準法の規定により、一定の規模以上の敷地において、敷地に一定の空地を有する等、総合的な配慮がされている場合で、交通上や安全上で支障がなく、市街地の環境の整備改善に資すると認められる建築物に、その地区に指定された容積率を超えて建築することを認める制度です。
<b>【た行】</b>	
・ 第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な住環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校が建てられます。
・ 地域地区	都市計画区域内の土地をその利用目的などによって区分し、建築物等について必要な制限を行うことにより、土地の合理的な利用を図り、都市の健全な発展と秩序ある整備に資するために定めるものです。

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地区計画</li> </ul>	<p>地区計画は、一定の地区レベルで、道路・公園などの地区施設や建築物、土地利用についての計画を地区住民の意向を反映しつつ、その地区の特性にふさわしい良好な市街地の整備や保全を図るため定める都市計画です。</p> <p>地域地区の制限を地区単位でより厳しくする場合等に適しています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 低層住宅地</li> </ul>	<p>2階建ての住宅が多くを占める場所です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市計画</li> </ul>	<p>まちづくりに必要な多くの事柄を、相互の関係などを考慮しながら定め、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与するのが「都市計画」（まちづくりのルール）です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針</li> </ul>	<p>都市計画の基本的な方向性を示すべきものとして県が広域的な見地から、船橋の都市の将来像を示しています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市計画道路</li> </ul>	<p>人と車の円滑な交通を確保するとともに市街地形成の基本となるものであり、将来の道路形成に向けて計画されているものです。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市計画マスタープラン</li> </ul>	<p>都市計画区域の整備、開発及び保全の方針が広域的な見地からまちの将来像を示しているのに対して、都市計画マスタープランは、船橋の地域性などをより考慮して、21世紀のまちづくりの指針として、道路や公園、下水道など都市基盤施設の整備方針やまちの将来像などを描いています。</p>
<p><b>【や行】</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 用途地域</li> </ul> <p>※ 巻末「用途地域図」参照</p>	<p>建築物の用途、建ぺい率、容積率などを定める地域地区で全部で次の12種類に区分されます。</p> <p>第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域  第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域  第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域  近隣商業地域、商業地域  準工業地域、工業地域、工業専用地域</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 容積率</li> </ul>	<p>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。</p>

凡 例	
	20m第一種高度地区
	20m第二種高度地区
	31m第一種高度地区
	31m第二種高度地区
	土地の高度利用化を図る地域

※ 白色の部分は本方針による  
変更がない地域です。

