

## 船橋都市計画高度地区の変更理由

船橋市の南西部に位置する山手地区は、昭和初期より大規模工場が進出し、工業地域が形成されてきたが、戦後になると新たな工業集積は主に臨海部に集約されるようになり、近年では工業地からの土地利用転換が進行している地区である。同地区は、船橋市都市計画マスタープラン（令和４年１１月）において、地区内の特性に応じ、住環境と工場の操業環境の調和に努め、「住工調和地区」としての形成を図るとともに、周辺市街地としての魅力の向上や、緑のうるおいを感じる安全・安心なまちを目指すため、地区の実情やニーズにあわせた段階的で柔軟なまちづくりを行うものとしており、特に新船橋駅周辺においては、段階的なまちづくりに応じて、都市計画の見直しを検討しながら「地区拠点商業地」としての形成を図るものとしている。

本変更は、地区拠点商業地として商業機能の維持を図る区域について、用途地域を近隣商業地域へ変更することに併せ、高度地区を変更するものである。

## 船橋都市計画高度地区の変更（船橋市決定）

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      |
|---------------------|----------|------------------|
| 第一種高度地区（最高限）<br>20m | 約1,805ha | 別記「高度地区の規定書」のとおり |
| 第一種高度地区（最高限）<br>31m | 約93ha    | 別記「高度地区の規定書」のとおり |
| 第二種高度地区（最高限）<br>20m | 約445ha   | 別記「高度地区の規定書」のとおり |
| 第二種高度地区（最高限）<br>31m | 約794ha   | 別記「高度地区の規定書」のとおり |
| 合計                  | 約3,137ha |                  |

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

### [理 由]

船橋市の南西部に位置する山手地区は工業地域が形成されてきたものの、近年工業地からの土地利用転換が進行している地区である。

本変更は、地区拠点商業地として商業機能の維持を図る区域について、用途地域を近隣商業地域へ変更することに併せ、高度地区を変更するものである。

## 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。

### 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）及び景観法（平成16年法律第110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) 中高層建築物 高さが10m以上又は地階を除く階数が4以上の建築物をいう。
- (2) 最高高さ制限 2の表中の第一種高度地区20m、第一種高度地区31m、第二種高度地区20m又は第二種高度地区31mの建築物の高さの最高限度欄の第1号をいう。
- (3) 建替え 建築物の除却又は複数の建築物がある場合にあっては、その建築物ごとの除却が行われる場合の当該建築物の除却を行った後、引き続き当該建築物と同一の用途の建築物を建築することをいう。

### 2. 建築物の高さの限度

建築物の高さの限度は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄の各号のいずれにも該当するものでなければならない。

| 種類                      | 建築物の高さの最高限度                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第一種高度地区<br>(最高限)<br>20m | 1 建築物の最高高さは、20メートルとする。<br>2 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）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を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が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に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。 |
| 第一種高度地区<br>(最高限)<br>31m | 1 建築物の最高高さは、31メートルとする。<br>2 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を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が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に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。                    |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第二種高度地区<br/>(最高限)<br/>20 m</p> | <p>1 建築物の最高高さは、20メートルとする。</p> <p>2 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を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が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に0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。</p> |
| <p>第二種高度地区<br/>(最高限)<br/>31 m</p> | <p>1 建築物の最高高さは、31メートルとする。</p> <p>2 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を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が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に0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。</p> |

### 3. 制限の緩和

- (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地をいう。）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。）より1m以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1m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) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合若しくは予定道路に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合若しくは予定道路がある場合において、建築基準法第52条第10項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合については、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項若しくは第2項又は第86条の2第1項、第2項若しくは第3項の規定の適用により市長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、この規定書の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。

#### 4. 適用の除外

- (1) 準工業地域及び工業地域内の工場、倉庫等（ただし、自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）を除く。）には、この規定書は適用しない。
- (2) 建築基準法第3条第2項の規定によるこの規定書に適合しない部分（以下「不適合部分」という。）を有するものについて、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ときは、当該不適合部分については、2の規定は適用しない。
- (3) 不適合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17条第3項の認定を受けたものの当該認定に基づく耐震改修については、2の規定は適用しない。
- (4) 次のいずれかに該当する建築物で市長が建築審査会の意見を聴いて周囲の環境に支障がないと認めたものには、この規定書は適用しない。
  - ア 都市計画として定めた一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物
  - イ その他公益上やむを得ないと認められる建築物

#### 5. 地区計画等による特例

地区整備計画及び景観地区で定める建築物の高さの最高限度又は中高層建築物で構成される地区にあって居住環境の保全に支障がないと市長が認める建築物の高さは、当該建築物の高さの最高限度を最高高さ制限による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。この場合において建築物の高さの最高限度は、数値で規定されているものに限るものとする。

#### 6. 総合設計制度等による建築物の特例

建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項の規定する許可（容積率に係るものに限る。）を受けて建築する建築物は、当該許可の範囲内で最高高さ制限を緩和するものとする。

#### 7. 最高高さ制限に適合しない部分（以下「最高高さ制限超過部分」という。）がある建築物の建替えの特例

次の各号のいずれにも該当する建築物には、最高高さ制限は適用しない。ただし、建築基準法第3条第3項第1号に該当するものを除く。

- (1) この規定の告示の日（以下「告示日」という。）において現に存しているか現に工事中であった建築物で、最高高さ制限超過部分がある建築物であることを市長が認定したもの
- (2) 前号の認定を受けた建築物の建替えで、次のいずれにも該当すると市長が認定したもの
  - ア 告示日以降最初の建替えであること。
  - イ 建替え後の建築物の敷地面積は、告示日における当該建築物の敷地面積を下

回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合はこの限りでない。

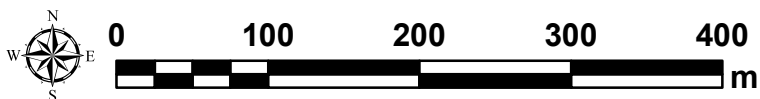
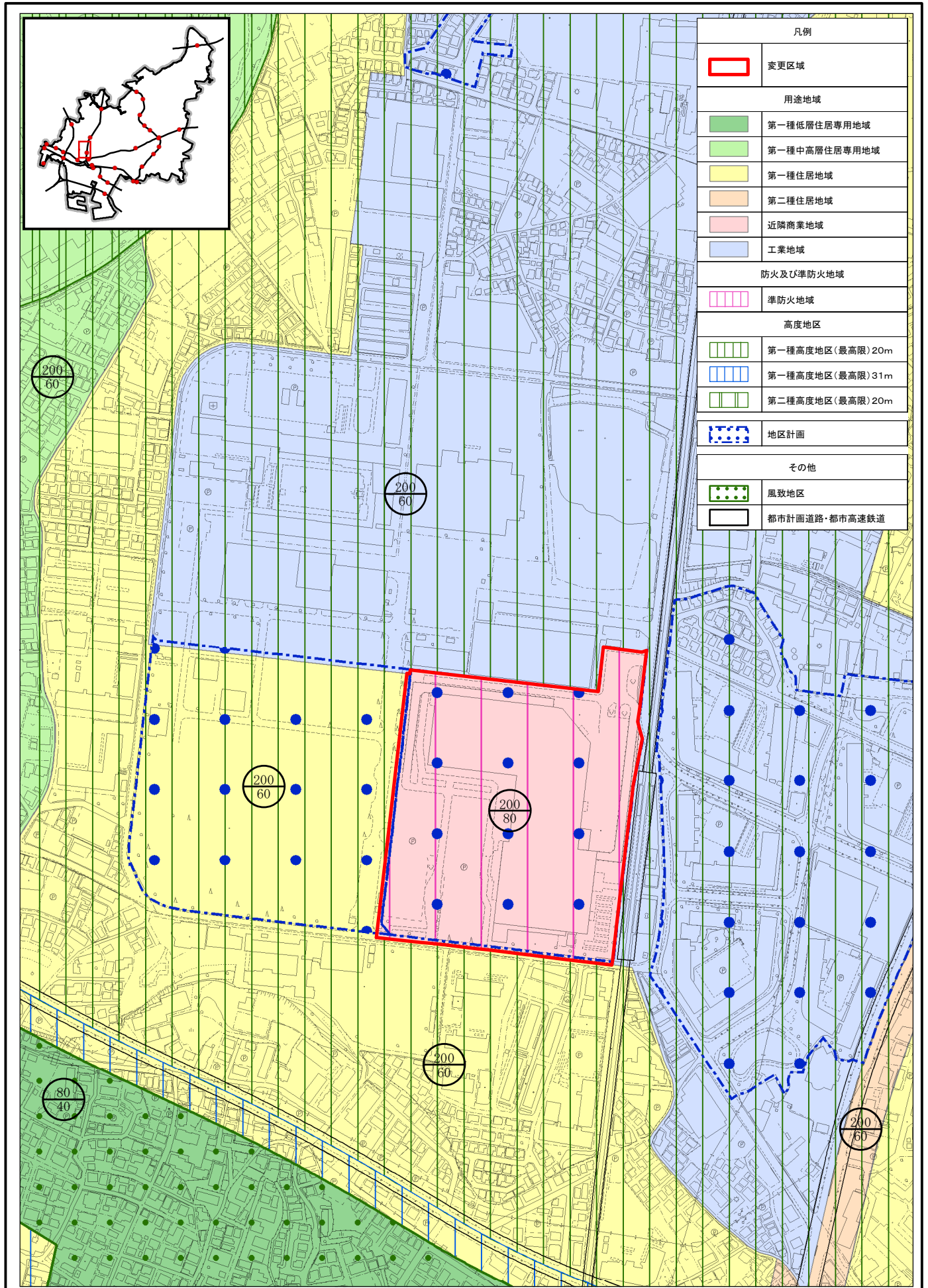
ウ 建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の高さは、建替え前の建築物の最高高さ制限超過部分の高さを超えないこと。

エ 建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の形状及び規模は、建替え前の建築物の最高高さ制限超過部分の形状及び規模と同程度であること。

## 船橋都市計画高度地区の変更新旧対照表

| 種類                   | 面積        |           | 備 考<br>(面積の増減) |
|----------------------|-----------|-----------|----------------|
|                      | 新         | 旧         |                |
| 第一種高度地区 (最高限)<br>20m | 約 1,805ha | 約 1,811ha | △約 6.4ha       |
| 第一種高度地区 (最高限)<br>31m | 約 93ha    | 約 93ha    |                |
| 第二種高度地区 (最高限)<br>20m | 約 445ha   | 約 445ha   |                |
| 第二種高度地区 (最高限)<br>31m | 約 794ha   | 約 794ha   |                |
| 合計                   | 約 3,137ha | 約 3,143ha | △約 6.4ha       |

# 計 画 図

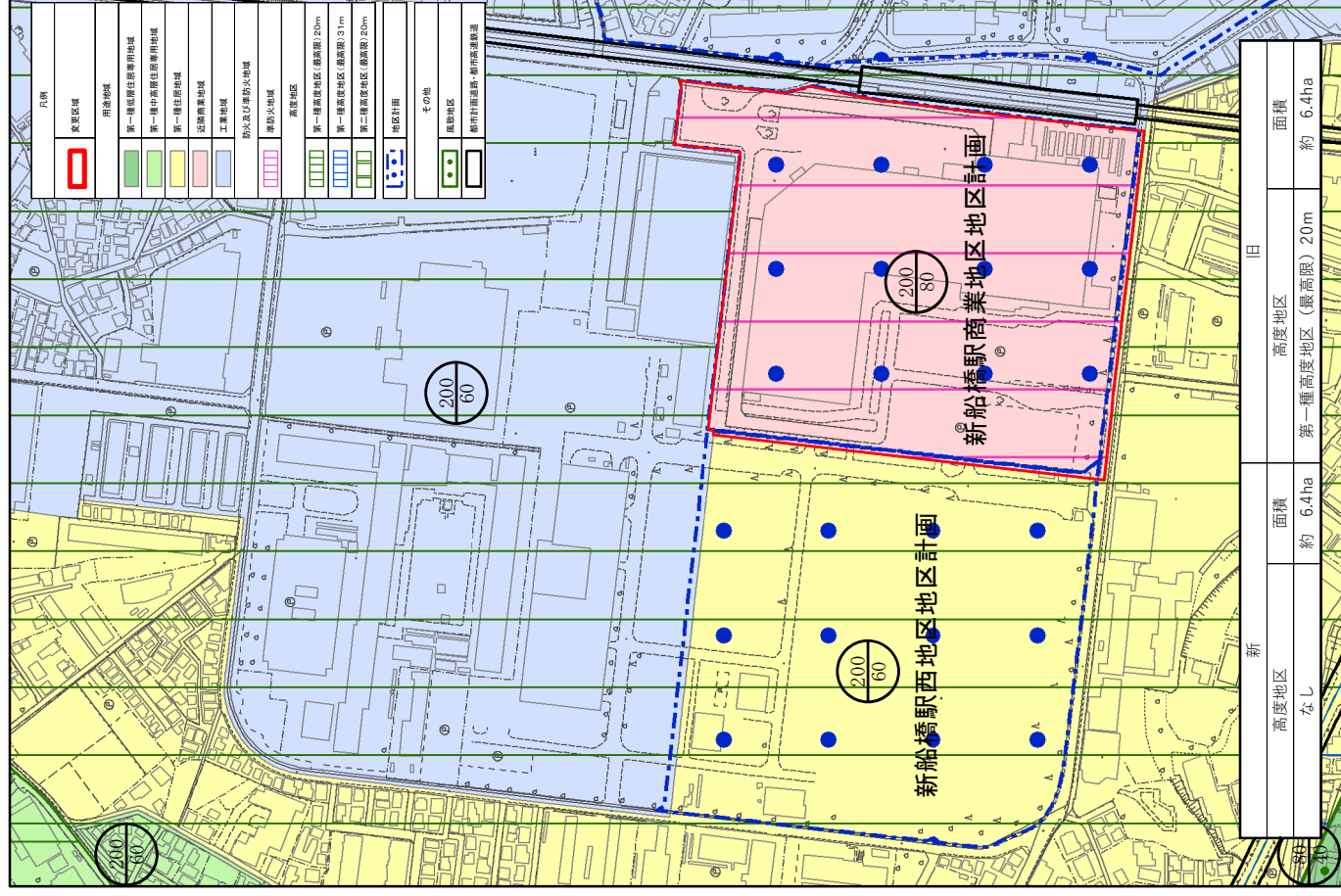


1:5,000

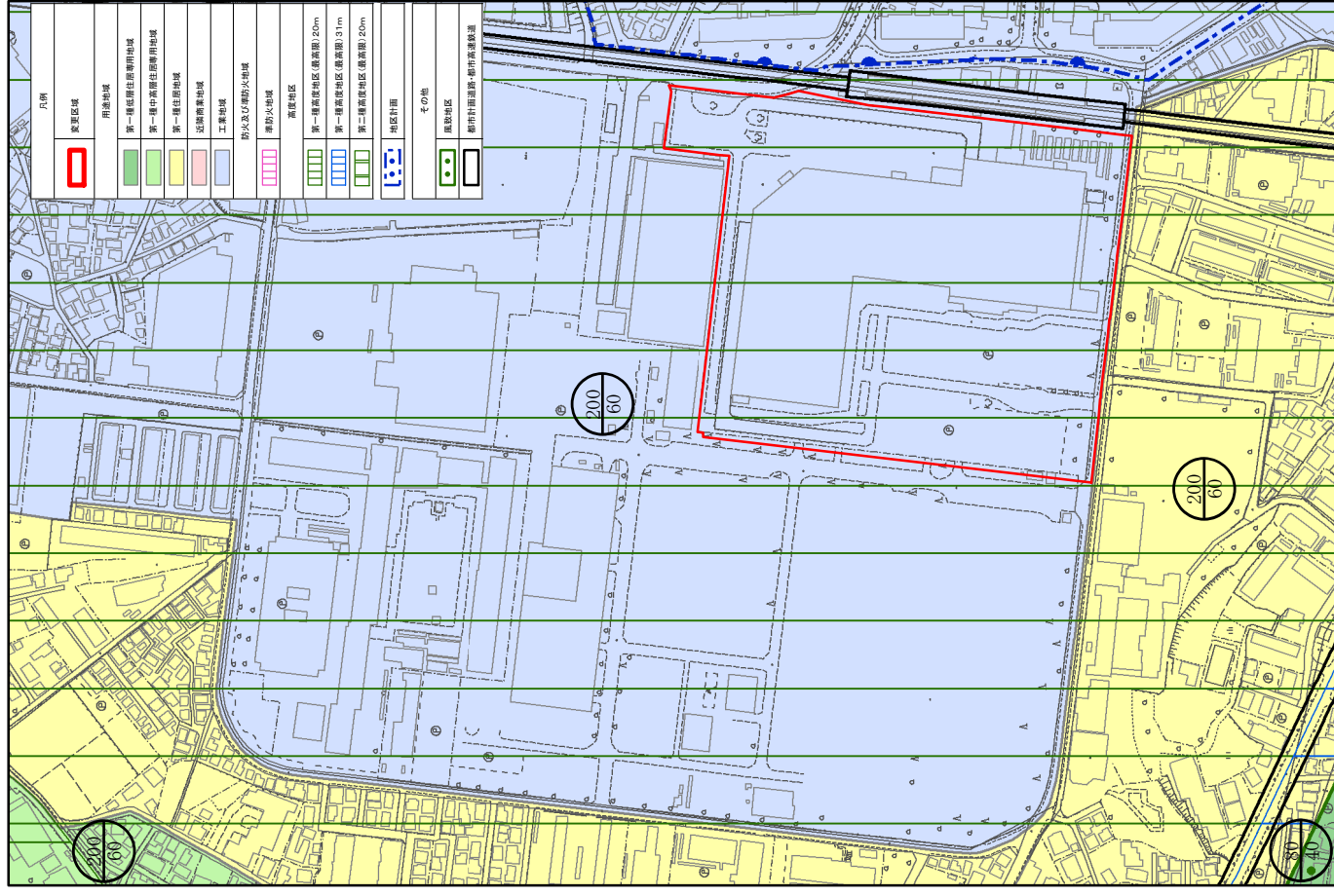


新旧対照図(変更後)

新旧対照図(変更前)



1:5,000



1:5,000