

船橋都市計画高度地区運用基準

平成21年2月10日制定

船 橋 市

船橋都市計画高度地区（平成21年2月10日告示第56号）の運用基準を次のとおり定める。

第1 用語の定義

この運用基準における用語の定義は、高度地区の規定書（以下「規定書」という。）の定めるところによる。

第2 規定書4の適用の除外

1. 規定書4の（1）による工場、倉庫等とは、建築基準法別表第二の（に）欄の第二号、同法施行令130条の6に掲げる工場及び同法別表第一の（五）欄の倉庫をいう。
2. 規定書4の（4）による「周囲の環境に支障がない」とは、建築物の用途及び高さが建築敷地の周辺に与える影響が少ないと認められるものをいう。ただし、国及び地方公共団体が設置する公共施設等の建築において市長が認める場合はこの限りでない。

第3 規定書5の地区計画等による特例

1. 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

地区整備計画及び景観地区（以下「地区整備計画等」という。）で定める建築物の高さの最高限度が規定書の最高高さ制限を超過する地区整備計画等の決定（変更）の申出等をしようとする場合は、申出する地区計画等を策定するにあたり次に掲げる要件をすべて満たすこと。ただし、地区整備計画等の区域内の低層住宅で構成する地区区分においてはこの限りでない。

- (1) 地区整備計画等の内容は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び都市計画マスタープラン等の上位計画に即していること
- (2) 地区整備計画等の区域の境界は、6.5m以上の幅員を有する道路又は公園、緑地、若しくは広場等の空地で区分されていること。ただし、当該地区の状況等により市長が認める場合はこの限りでない。

- (3) 地区整備計画等を定める区域のみならず、地区整備計画等の区域境界から地区整備計画等で定めようとする建築物の高さの最高限度の2倍の水平距離の範囲に居住するもの、その範囲内にある土地又は建物を所有するもの及びその範囲内にあたる町会、自治会（以下「周辺住民等」という。）に十分説明し周知していると認められること。
- (4) 次に掲げる事項（ただし、当該地区の状況等により市長が認める一部の事項を除く。）を地区整備計画等の区域のみならず周辺地区に与える影響が少ないよう適切に定め、最高高さ制限の緩和を主たる目的とした地区整備計画等でないと認められること。

この場合において、景観地区にあつては景観法第61条第2項各号の規定以外の事項は、当該内容及びこれを担保する方法について文書で市長に提出しなければならない。

- ① 地区区分は、適切に定めること
- ② 地区施設は、配置及び規模が適切であること。ただし、既に公共施設が適切に配置されている場合はこの限りでない
- ③ 建ぺい率の最高限度は、法定建ぺい率から10分の1以上減じた数値と10分の5のうち、低い数値を定めること。
- ④ 敷地面積の最低限度は、当該地区及び周辺地区の状況に応じ適切に定めること。
- ⑤ 壁面の位置の制限は、当該地区及び周辺地区の状況に応じ1mを最低限度として適切に定めること。
- ⑥ 建築物の高さの最高限度は、当該地区及び周辺地区との状況に応じ適切に定めること。
- ⑦ 前6号に掲げるもののほか、地区の良好な住環境等を創出するための事項については、必要に応じ適切に定めること。また、みどり豊かな住環境を創出するため、積極的に敷地内の緑化に努めること。

2. 地区整備計画等の案の申出等をしようとするものは、地権者等の同意等が確認できる書類のほか、次に掲げるものを市長に提出するものとする。

- (1) 地区整備計画等の案及び当該地区に地区整備計画等を定めようとする理由書
- (2) 周辺住民等への説明の経緯及び意見等の内容が確認できるもの

3. 地区整備計画等の案の申出等をしたものは、市長が地区整備計画等の都市計画決定（変更）手続きするにあたり、必要な協力をするものとする。

4.「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」

(1) 「中高層建築物で構成される地区」とは、1の(2)のほか、次に掲げるいずれにも該当するものとする。

- ① 地区の面積は、概ね3ha以上であること。
- ② 地区の形状は、数街区で構成され原則として整形であること。
- ③ 地区内の建築物は、商業施設又は附属建築物を除き中高層建築物で構成され低層建築物が含まれないこと。

(2) 「居住環境の保全に支障がないと市長が認める建築物」とは、次に掲げるいずれにも該当する建築物で市長が認めた場合、31mを限度として当該建築物の高さを規定書の最高高さ制限と読み替えて適用する。なお、この場合であっても、可能な限り地区整備計画等の策定に努めるものとする。

- ① 建築物の建築時期の相違又は地区の合意形成の経緯等から地区整備計画等の策定が困難であると市長が認めるもの
- ② 1の(3)及び(4)の③並びに⑤に掲げる事項を満たしていること。ただし、規定書第3の(4)の適用を受ける敷地においてはこの限りでない。なお、この場合において、地区整備計画等及び当該地区を当該敷地、周辺地区を周辺敷地とそれぞれ読み替える。
- ③ 当該建築物の高さは、周囲の建築物の高さと調和が取れていると認められること。
- ④ 当該建築物の敷地面積は概ね3,000㎡以上であること。
- ⑤ みどり豊かな住環境を創出するため、積極的に敷地内の緑化に努めること。
- ⑥ 建替えに係る区分所有法等の法令で定める同意等がなされていること。

(3) この規定による認定を受けようとする建築物の所有者は、前2項に掲げる事項が確認できる書類等を市長に提出し、市長の認定を受けなければならない。

(4) 認定・非認定の決定

市長は、前項に掲げる書類等の提出があった場合は、遅滞なく認定・非認定を決定し申請者に通知しなければならない。

(5) 資料提出及び計画変更

前項の認定を受けたものは、認定を受けた建築物について、建築基準法第6条第1項又は同法第6条の2第1項の規定による建築確認済証の交付を受けた後、速やかに

当該建築確認申請の副本を市長に提出しなければならない。また、認定を受けた後において計画変更を行う場合においては、遅滞なく市長に連絡し、指示を受けなければならない。

(6) 認定の取消し

市長は、前項により提出された副本を確認し、認定申請の内容と差異がある場合は、認定を取消し、申請者及び特定行政庁又は指定確認検査機関に通知するものとする。

(7) 必要書類等

前項に掲げる書類の様式等は別に定める。

第4 規定書6の総合設計制度等による建築物の特例

規定書6の特例は、次の条件によるものとする。

1. 緩和後の最高高さ制限は下表によるものとする。なお、下表の高度地区とは規定書の第一種高度地区及び第二種高度地区を指す。

(1) 近隣商業地域を除く用途地域

| 敷地面積 | 緩和後の最高高さ制限 | |
|------------------|------------|---------|
| | 高度地区20m | 高度地区31m |
| 2,000㎡以上5,000㎡未満 | 25m | 35m |
| 5,000㎡以上 | 30m | 45m |

(2) 近隣商業地域

| 敷地面積 | 緩和後の最高高さ制限 |
|------------------|------------|
| | 高度地区31m |
| 1,000㎡以上2,500㎡未満 | 35m |
| 2,500㎡以上 | 45m |

2. その他の要件等は、「船橋市総合設計許可取扱基準」(平成20年3月)によるものとする。

第5 規定書7の最高高さ制限超過部分がある建築物の建替えの特例認定

1. 建替えの定義

用語の定義に定める建替えの取り扱いは、別表第1によるものとする。

2. 告示日において現に工事中であった建築物

ここでいう工事中とは、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認済証の交付を受けたもので次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 根切工事に着手し、継続して基礎工事を行っていること
- (2) 複数本の杭を打設し、継続して基礎工事を行っていること

3. 規定書7の(1)の認定は、建替え実施について権利者等の合意形成が図られた建築物を、次により棟別に認定するものとする。

(1) 認定対象建築物であることを証する書類等の提出

建替えを行おうとする建築物の所有者は、規定書7の(1)の規定に該当する建築物であることを証する書類等を市長に提出し、市長の認定を受けなければならない。

(2) 認定・非認定の決定

市長は、前項に掲げる書類等の提出があった場合は、遅滞なく認定・非認定を決定し申請者に通知しなければならない。

(3) 必要書類等

前項に掲げる書類の様式等は別に定める。

4. 規定書7の(2)の認定は次によるものとする。

(1) 規定書における建替えの定義のうち、「当該建築物と同一の用途を建築すること」とは、建替え前後の建築物の用途が同一であることを原則とするが、告示日以前の直近の建築基準法に基づく手続きによる当該建築物の床面積の概ね10分の1までの用途変更を含むものとする。

(2) 規定書7の(2)のエに規定する形状及び規模が同程度であることとは、建替え前後の建築物の最高高さ制限超過部分の面積等（以下「超過面積」という。）が次の①及び②に該当するものとする。この場合において、建替え後の超過面積の①又は②の合計等が建替え前の超過面積の①又は②の合計等を超える場合は、規定書7の規定が、最高高さ制限超過部分がある建築物を救済する措置であることを踏まえ、①及び②に加え、③の要件を満たすものとする。

① 水平投影面積の合計及び形状が同程度以下であること

② 立面の面積の合計が同程度以下であること

③ 敷地境界線を超える範囲に日影を生じさせる部分の日影の時間は、建替え後が建替え前を超えないこと。この場合において、本高度地区の変更により新たに日影制

限が生じた地区にあつては、従前の日影を算定しなければならない。

(3) 認定対象建築物

認定対象建築物は3の(2)による市長の認定を受けていることを要するものとする。

(4) 建替え計画書等の提出

前項の認定を受けた建築物の所有者は、建替えに係る建築確認申請を提出する前に、次の建築物の建替え前後の事項が確認できる計画書等を市長に提出し、建替えについて市長の認定を受けなければならない。

ただし、高度地区の効力がその区域内のすべての建築物に対して均一的に及ぶべきものであることを踏まえ、建替え後の建築物が当該地区に定められる高度地区の規定に適合するよう努めなければならない。

- ① 建替え前後の建築物の高さ
- ② 建替え前後の最高高さ超過部分の水平投影面積
- ③ 建替え前後の最高高さ超過部分の立面面積
- ④ 建替え前後の日影図（この規定の(2)の③の適用を受ける場合に限る。）

(5) 認定・非認定の決定

市長は、前項に掲げる書類等の提出があつた場合は、遅滞なく認定・非認定を決定し申請者に通知しなければならない。

(5) 資料提出及び計画変更

前項の認定を受けたものは、認定を受けた建築物について、建築基準法第6条第1項又は同法第6条の2第1項の規定による建築確認済証の交付を受けた後、速やかに当該建築確認申請の副本を市長に提出しなければならない。また、認定を受けた後において計画変更を行う場合においては、遅滞なく市長に連絡し、指示を受けなければならない。

(7) 認定の取消し

市長は、前項により提出された副本を確認し、認定申請の内容と差異がある場合は、認定を取消し、申請者及び特定行政庁又は指定確認検査機関に通知するものとする。

(8) 必要書類等

前項に掲げる書類の様式等は別に定める。