

八千代都市計画高度地区運用基準

平成27年3月31日制定

平成27年3月31日施行

平成31年1月8日改正

八千代市

八千代都市計画高度地区（平成27年3月31日告示第100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)欄の第二号に掲げる工場及び同法別表第一の(五)欄の倉庫をいい、これらに附属する自動車車庫を含む。
また、規定書の適用がされない「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。）」については、工場又は倉庫及びこれらに附属する自動車車庫が適用除外となる。なお、単独の自動車車庫は適用除外とならない。
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。

第3 規定書5の地区計画による特例

1. 地区整備計画で定める建築物の高さの最高限度
地区整備計画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の決定（変更）の申出等をしようとする場合は、申出等する地区計画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、地区整備計画の区域内で建築物の最高高さが10m以下の制限となる低層住宅を誘導する地区区分においては、すべての要件を満たさなくてもよい。
 - (1) 地区整備計画の区域面積は、5,000 m²以上であること。
 - (2) 地区整備計画の内容は、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と整合が図られていること。
 - (3) 地区整備計画の区域の境界は、道路又は公園、緑地、若しくは広場等、幅6.0m以上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。
 - (4) 地区整備計画を定める区域のみならず、地区整備計画の区域境界から地区整備計画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。

(5) 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でないと認められること。

- 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. 地区整備計画の案の申出等をしようとするものは、地区整備計画の区域内の土地所有者及び借地権者(以下「所有者等」という。)の総数及び地区整備計画の区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の土地所有者等の同意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) 地区整備計画の案及び当該地区に地区整備計画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. 地区整備計画の案の申出等をしたものは、市長が地区整備計画の都市計画決定(変更)手続きするにあたり、必要な協力をするものとする。

第4 規定書6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6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6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6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、当該建築物と建替え後の建築物の用途が同一であることとする。(ただし、告示日以降に建築物の用途の変更が行われた場合、その変更後の建物用途を当該建築物の用途とみなすことができる。)また、同一の用途とは、当該建築物の床面積の概ね10分の1までの用途の変更を含むものとする。

(2) 規定書6の(2)のエに規定する「建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の規模は、告示日における当該建築物の最高高さ制限超過部分の規模を上回らないこと」とは、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。

①建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の水平投影面積の合計は、告示日における当該建築物の最高高さ制限超過部分の水平投影面積の合計を上回らないこと

②建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の立面の面積の合計は、告示日における当該建築物の最高高さ制限超過部分の立面の面積の合計を上回らないこと

(3) 規定書6の(2)のエに規定する「建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の形状は、告示日における当該建築物の最高高さ制限超過部分の形状と同程度であること」とは、次の①及び②に該当するものとする。

①建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の平面形状は、告示日における当該建築物の最高高さ制限超過部分の平面形状と同程度であること

②建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の立面形状は、告示日における当該建築物の最高高さ制限超過部分の立面形状と同程度であること

(4) 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。

(5) 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、次の建築物の告示日における当該建築物と建替え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。

① 告示日における当該建築物と建替え後の建築物の高さ

② 告示日における当該建築物と建替え後の水平投影面積

③ 告示日における当該建築物と建替え後の立面面積

④ 告示日における当該建築物と建替え後の日影図

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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機関に通知するものとする。

(9) 必要書類等

前項に掲げる書類の様式等は別に定める。