

# 八千代市の都市計画に関するアンケート 調査報告書

平成 22 年 3 月

八千代市 都市計画課

# 目次

## 調査の概要

1 調査の目的	2
2 調査方法	2
3 調査票	4
4 集計分析にあたって	5
5 調査回答者の属性	5

## 調査結果

(1) 戸建住宅や共同住宅が共存している中層建築物を誘導する地区	7
1 単純集計結果(無回答等を含む)	7
2 戸建住宅や共同住宅が共存している中層建築物を誘導する地区における、絶対高さ制限の指定意向(有効票のみ)	8
3 戸建住宅や共同住宅が共存している中層建築物を誘導する地区における、建物階数の選択傾向(有効票のみ)	9
(2) 駅周辺の住宅地や団地(米本・村上・高津団地)等で中高層建築物を誘導する地区	10
1 単純集計結果(無回答等を含む)	10
2 駅周辺の住宅地や団地(米本・村上・高津団地)等で中高層建築物を誘導する地区における、絶対高さ制限の指定意向(有効票のみ)	11
3 駅周辺の住宅地や団地(米本・村上・高津団地)等で中高層建築物を誘導する地区における、建物階数の選択傾向(有効票のみ)	12

## . 調査の概要

## 調査の概要

### 1 調査の目的

本市における、建築物の高さに関する新しいルール（建築物の高さの最高限度を定める高度地区）を検討するため、市街地において建築される中高層建築物の高さについて市民の意向を調査する。

### 2 調査方法

- ( 1 ) 調査期間：平成21年12月1日～12月31日（差出有効期限）
- ( 2 ) 調査地域：八千代市内全域
- ( 3 ) 調査対象者：満20歳以上（平成21年4月1日時点）の男女1,500人
- ( 4 ) 抽出方法：住民基本台帳より無作為抽出
- ( 5 ) 調査手法：郵送による配布、回収
- ( 6 ) 配布数：1,500通（有効1,498通）

有効とは、転居等により配布できなかったものを除いた数

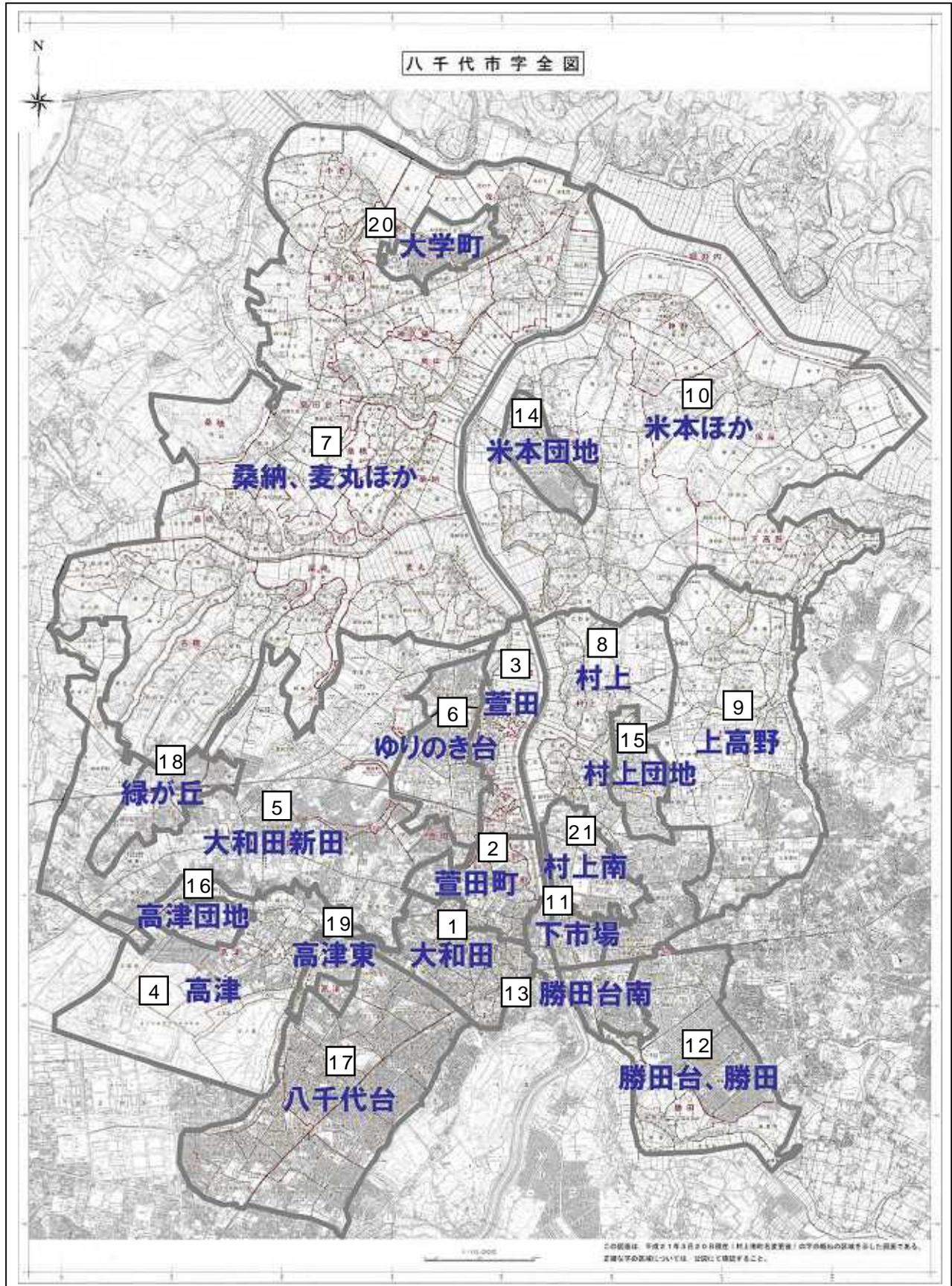
- ( 7 ) 回収結果：回収件数 500件。回収率 33.3%

地区名	回収数	地区名	回収数
1 大和田	23	12 勝田台、勝田	38
2 萱田町	15	13 勝田台南	13
3 萱田	14	14 米本団地	20
4 高津	16	15 村上団地	21
5 大和田新田	76	16 高津団地	16
6 ゆりのき台	34	17 八千代台	89
7 桑納、麦丸ほか 1	13	18 緑が丘	22
8 村上	25	19 高津東	3
9 上高野	28	20 大学町	2
10 米本ほか 2	7	21 村上南	7
11 下市場	6	無回答等	12

1: 桑納、麦丸、吉橋、真木野、神久保、小池、桑橋、佐山、平戸、島田、島田台、尾崎

2: 米本、下高野、神野、保品、堀の内

地区別図 ( 1 ~ 21 )



**回答用紙:別紙**

# 「都市計画に関するアンケート」にも,あわせてご協力下さい

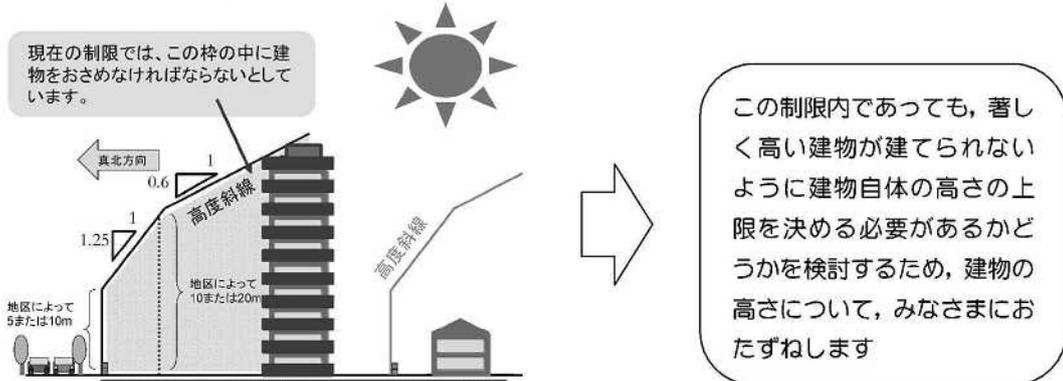
## 建築物の高さについて,おたずねします

問.現在本市においては,敷地の北側に対し斜線での建物の高さ制限をしております。この制限においては,敷地が広ければ広いほど高い建物の建築が可能となることから,中高層の建築物(マンション等)の建築により周辺にお住まいの方々とトラブルとなるケースがあります。そこで本市の市街地において建築される中高層建築物の高さとして相応しいと感じられる高さを,次に掲げる市街地像毎にお聞かせください。(写真は,建築物の階数のイメージ)

【ご参考】建物の階数のイメージ



【ご参考】現在,本市で行われている制限(高度地区)のイメージ



(1) 戸建住宅や共同住宅が共存している中層建築物を誘導する地区

1	2	3	4	5	6
現在の制限のままで良い	6階程度 (概ね18m)	8階程度 (概ね24m)	10階程度 (概ね30m)	12階程度 (概ね36m)	その他 (階)

(2) 駅周辺の住宅地や団地(米本・村上・高津団地)等で中高層建築物を誘導する地区

1	2	3	4	5	6
現在の制限のままで良い	8階程度 (概ね24m)	10階程度 (概ね30m)	12階程度 (概ね36m)	14階程度 (概ね42m)	その他 (階)

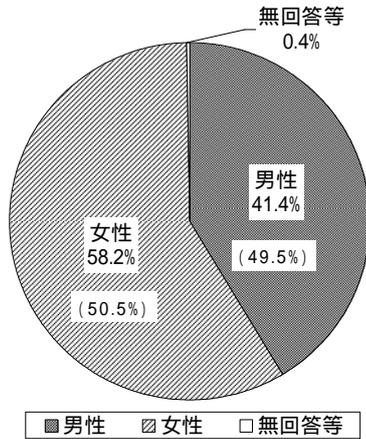
～アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。～  
 ご記入いただいた調査票は,そのまま同封の返信用封筒(切手不要)に入れ,12月31日(木)までに返送してください。  
 【お問い合わせ先】 八千代市役所 都市整備部 都市計画課 計画班 電話 047-483-1151

#### 4 集計分析にあたって

- (1) すべての集計は、小数点第2位を四捨五入して算出する。また、すべての選択肢の比率を合計しても、100.0%にならない場合、割合の最も多い項目を使用して100.0%になるよう補正を行う。
- (2) 回答者比率(%)は、その設問の回答者数を基数(N)として算出した。
- (3) 図表では、回答者数0の場合は表示しない。

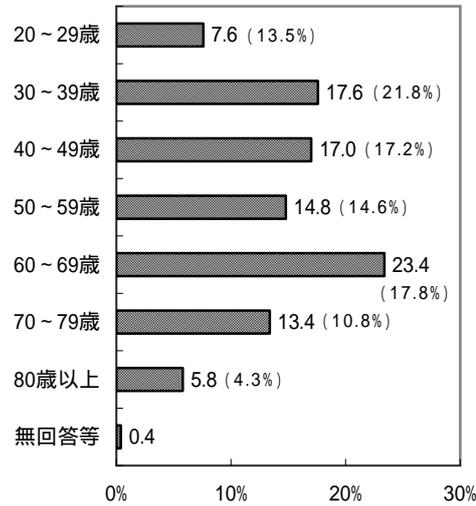
#### 5 調査回答者の属性

性別(n=500)



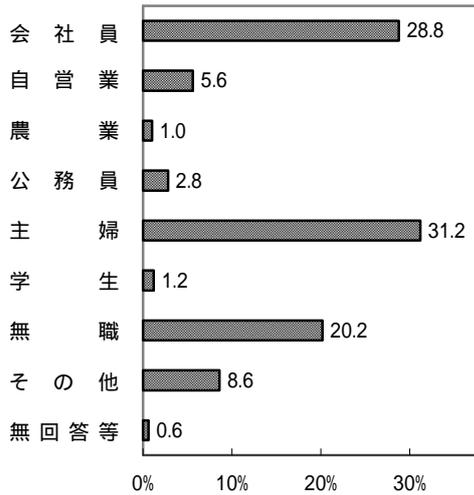
( )は、満20歳以上(H21.4.1時点)市在住の男女構成比

年齢(n=500)



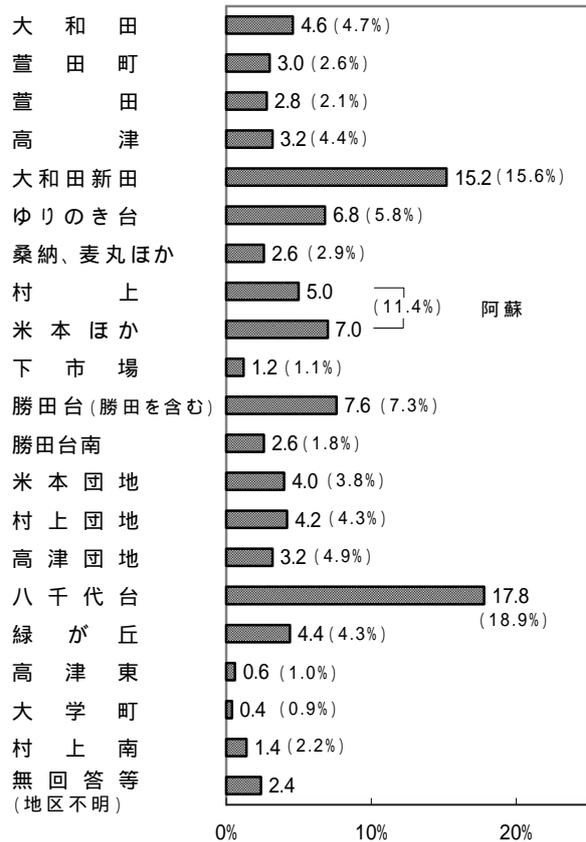
( )は、満20歳以上(H21.4.1時点)市在住の年齢構成比

職業(n=500)



回答者の属性情報から、性別では、市全体と比較し男女比において若干の差が生じているが、年齢、居住地域については市全体における構成比と著しい差は見られない。

居住地域(n=500)



( )は、満20歳以上(H21.4.1時点)市在住の居住構成比

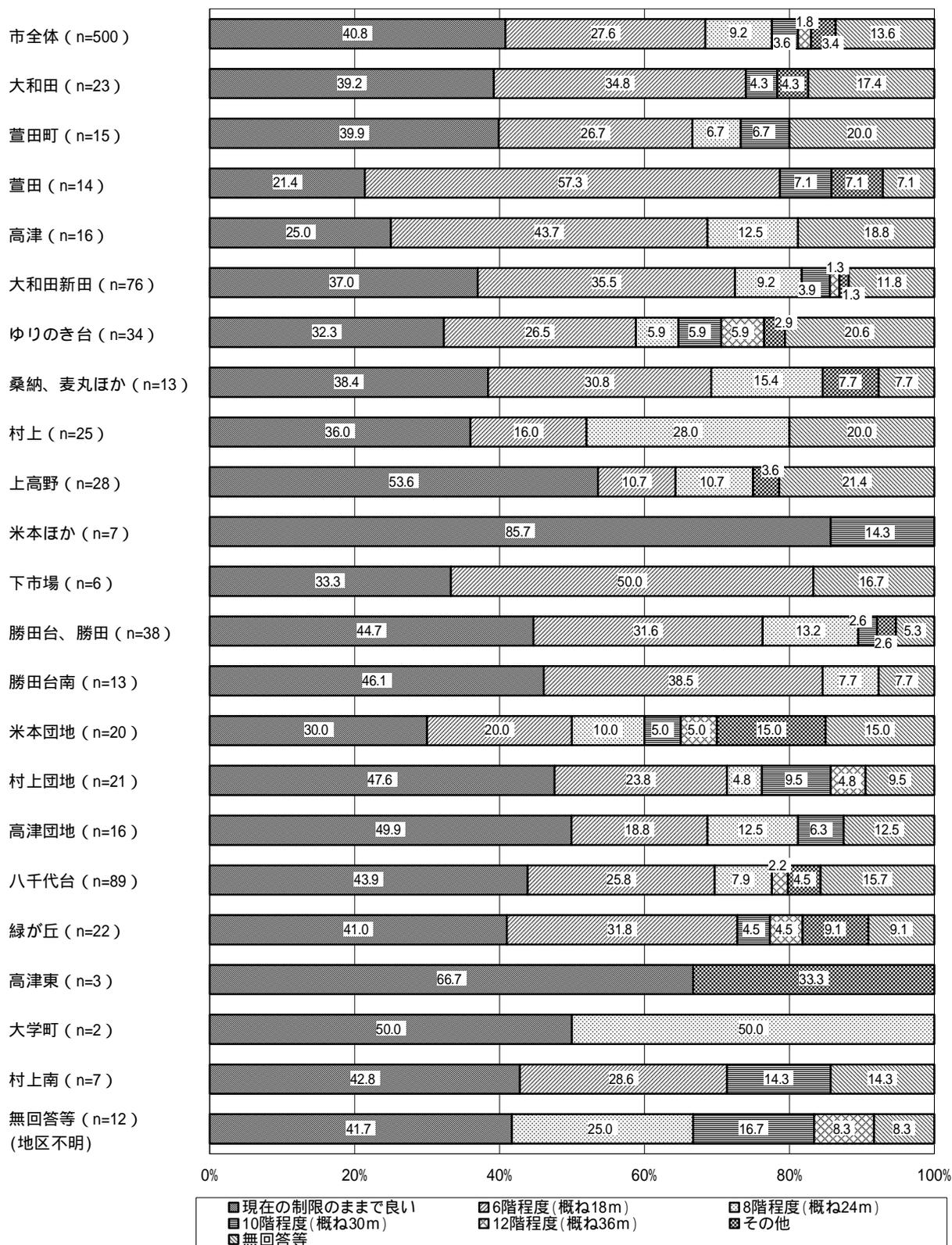
## **. 調查結果**

## 調査結果

### (1) 戸建住宅や共同住宅が共存している中層建築物を誘導する地区

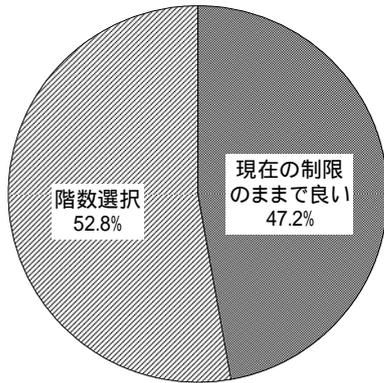
#### 1 単純集計結果（無回答等を含む）

戸建住宅や共同住宅が共存している中層建築物を誘導する地区



2 戸建住宅や共同住宅が共存している中層建築物を誘導する地区における、絶対高さ制限の指定意向（有効票のみ）

市全体 (n=432)



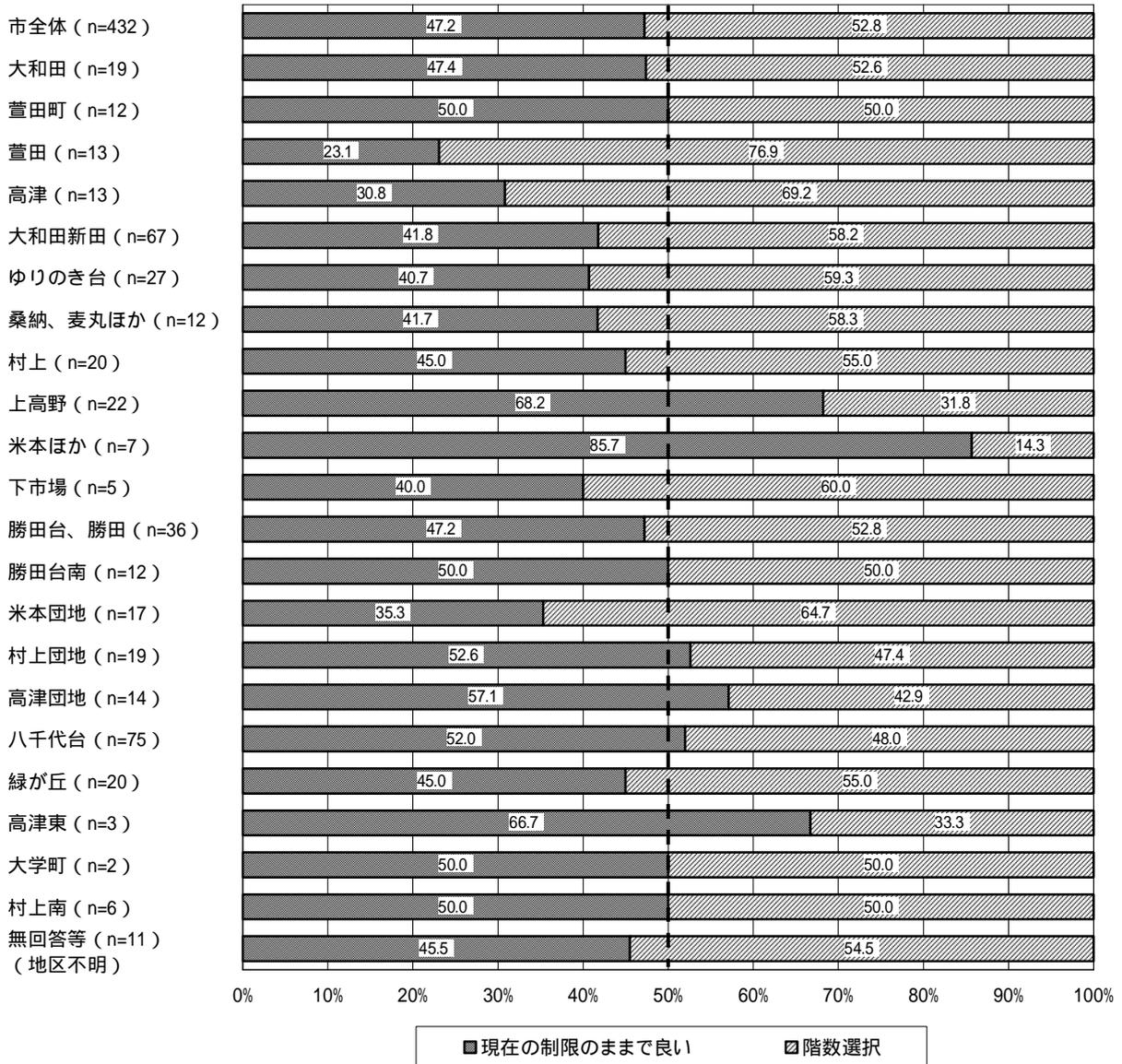
■現在の制限のままで良い □階数選択

無回答を除く回答票を基に、「現在の制限のままで良い」、「階数を選択」の2種類に分類すると、市全体では、意向はほぼ同率であった。

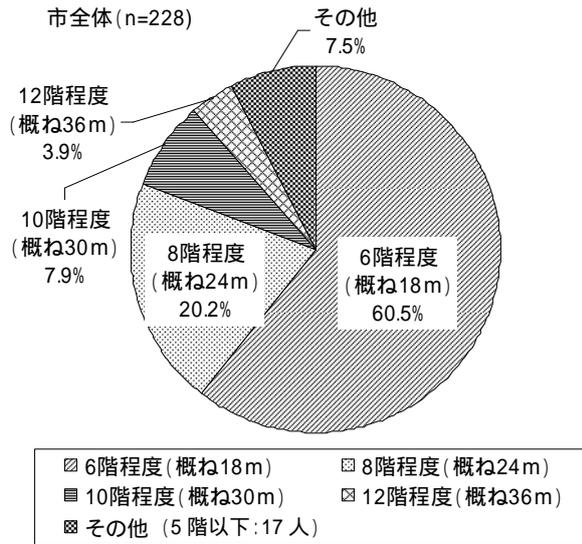
回答者の居住地別にみると、上高野、米本ほか（米本団地を除く）、高津団地、高津東などに居住する市民は、現在の制限のままで良いという割合が高い結果となった。（高津東は回答者が3名であるため留意が必要。）

一方で、萱田、高津、米本団地などに居住する市民は、高さ制限を望む割合が高い結果となった。

戸建住宅や共同住宅が共存している中層建築物を誘導する地区



### 3 戸建住宅や共同住宅が共存している中層建築物を誘導する地区における、建物階数の選択傾向（有効票のみ）



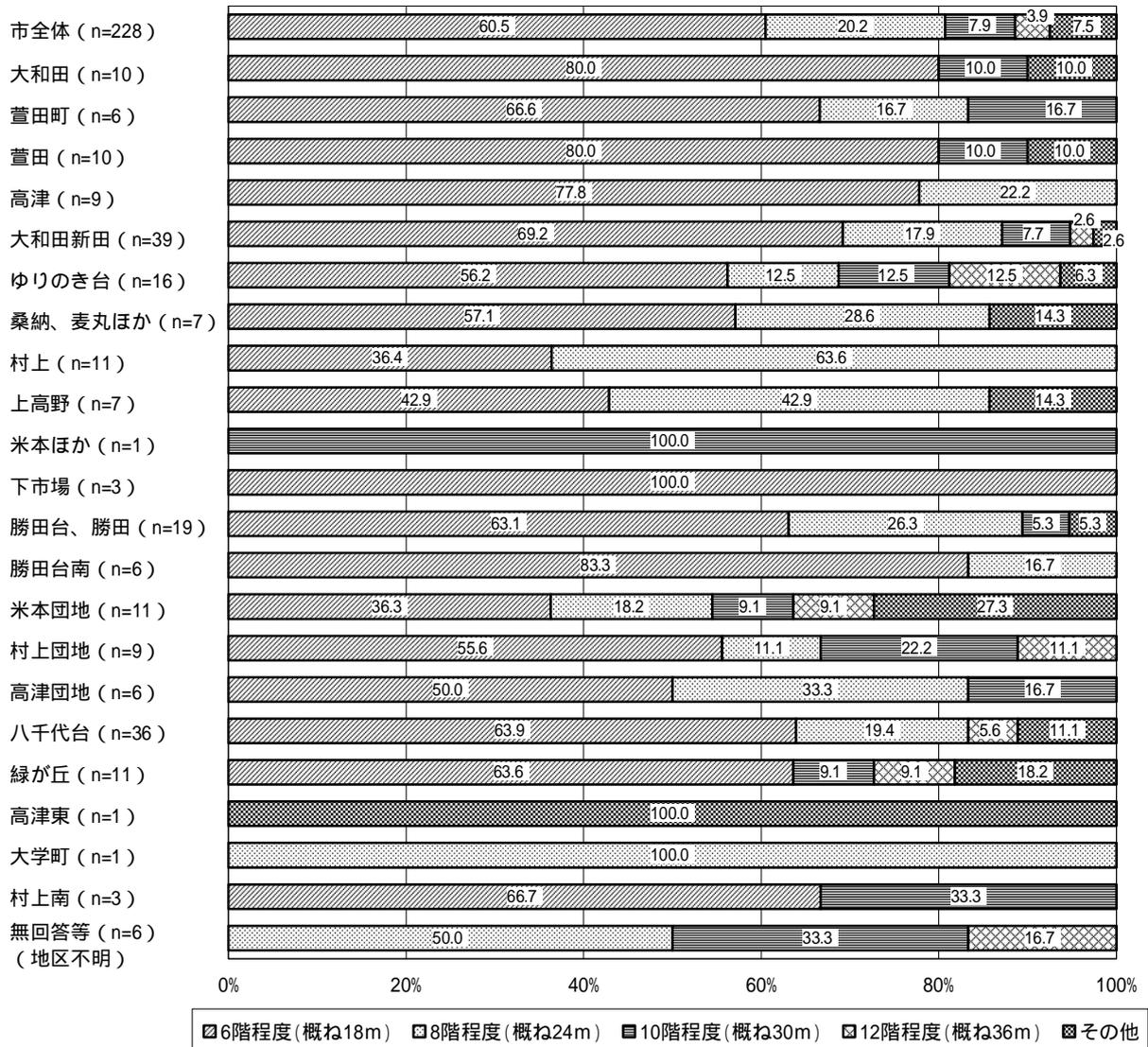
階数を選択した回答者を階数別に集計すると、6階程度を選択した回答者が最も多い結果となった。

回答者の居住地別でみると、大和田、萱田、下市場、勝田台南で80%以上の回答者が6階程度を選択している。(下市場は100%であるものの回答者が3名であるため留意が必要。)

一方で村上、上高野、高津団地等においては6階程度を選択する回答者の割合が高いものの、他の地域に比べ8~10階程度の選択率が高かった。

また、最も高い12階程度を回答した割合をみると、ゆりのき台、米本団地、村上団地、緑が丘地区が他の地区に比べて選択率が高い結果となっている。

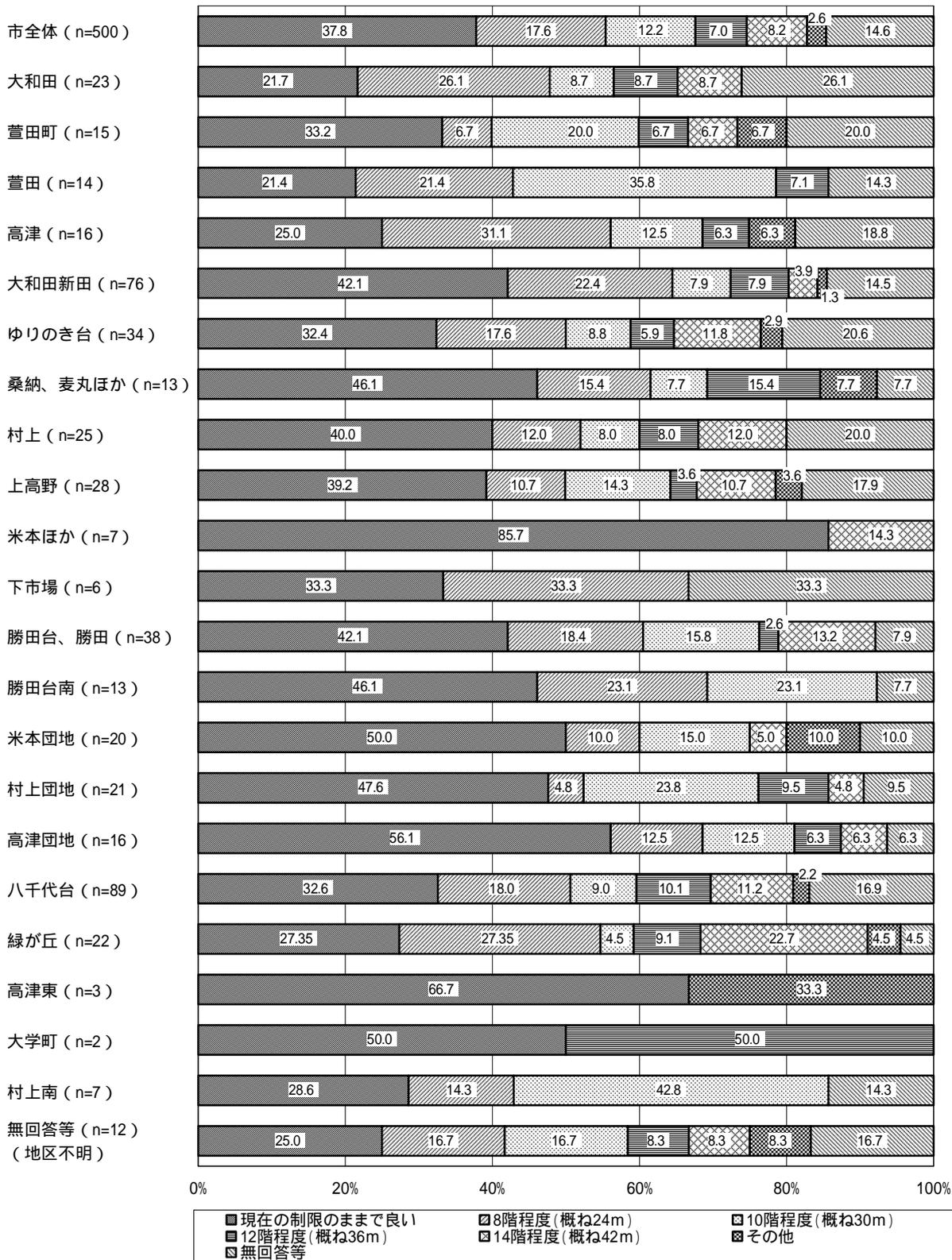
戸建住宅や共同住宅が共存している中層建築物を誘導する地区



(2) 駅周辺の住宅地や団地(米本・村上・高津団地)等で中高層建築物を誘導する地区

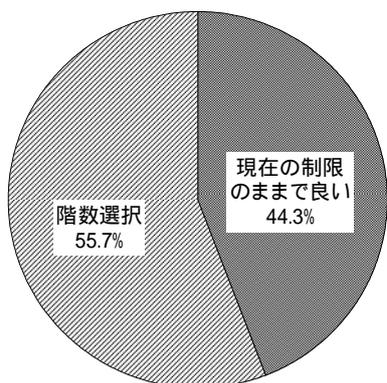
1 単純集計結果(無回答等を含む)

駅周辺の住宅地や団地(米本・村上・高津団地)等で中高層建築物を誘導する地区



2 駅周辺の住宅地や団地（米本・村上・高津団地）等で中高層建築物を誘導する地区における、絶対高さ制限の指定意向（有効票のみ）

市全体 (n=427)



■現在の制限のままで良い □階数選択

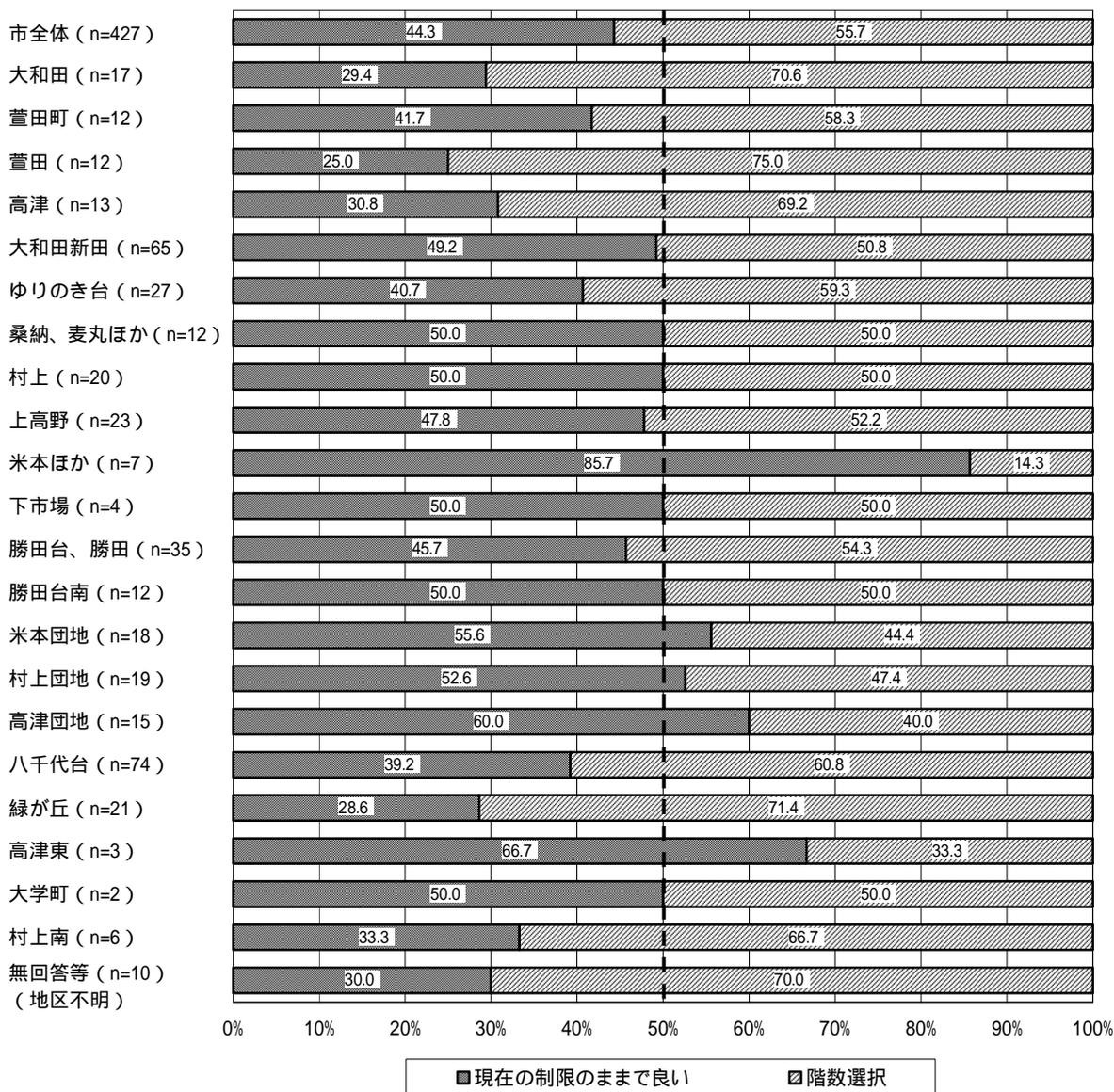
無回答を除く回答票を基に、「現在の制限のままで良い」、「階数を選択」の2種類に分類すると、市全体では、「階数を選択」が若干半数を上回っている。

また、回答者の居住地別にみると、米本ほか、米本団地、村上団地、高津団地、高津東などに居住する市民は、現在の制限のままで良いという割合が高い結果となった。（高津東は回答者が3名であるため留意が必要。）

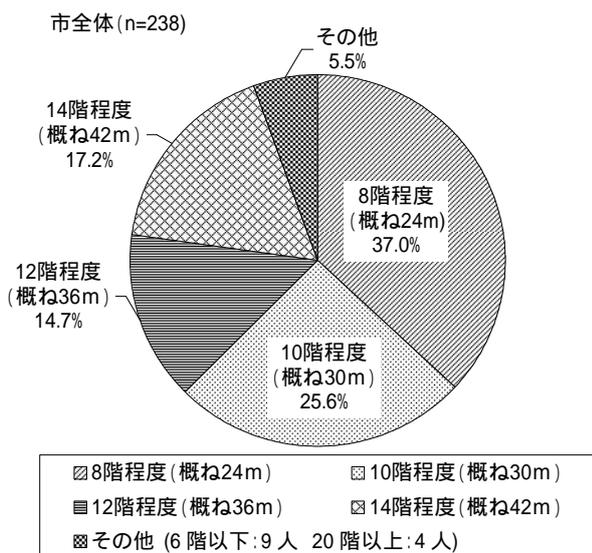
一方で、大和田、萱田、高津、八千代台、緑が丘、村上南などに居住する市民は、高さ制限を望む割合が高い結果となった。

また、先の「(1) 戸建住宅や共同住宅が共存している中層建築物を誘導する地区」における調査結果と比較すると全体としては、「階数を選択」した人が増えており、地区別で見ると大和田、上高野、八千代台、緑が丘、村上南地区で階数を選択した人の割合が増えている。

駅周辺の住宅地や団地（米本・村上・高津団地）等で中高層建築物を誘導する地区



### 3 駅周辺の住宅地や団地（米本・村上・高津団地）等で中高層建築物を誘導する地区における、建物階数の選択傾向（有効票のみ）



階数を選択した回答者を階数別に集計すると、8階程度を選択した回答者が最も多い結果となった。

回答者の居住地別にみると、地区によりかなりのばらつきが見られる。大和田、高津、大和田新田、下市場、勝田台南で50%以上の回答者が8階程度を選択している。（下市場は100%であるものの回答者が2名であるため留意が必要。）

一方で8階以上の選択肢では、10階程度の選択率が高く、萱田町、萱田、勝田台南、村上団地、村上南などで40%以上の割合となっている。（村上南は75.0%であるものの回答者が4名であるため留意が必要。）

また、最も高い14階程度を回答した割合をみると、ゆりのき台、村上、上高野、勝田台、緑が丘地区が他の地区に比べて選択率が高い結果となった。

駅周辺の住宅地や団地（米本・村上・高津団地）等で中高層建築物を誘導する地区

