

議題（2）

君津都市計画高度地区の変更について（付議）

君津都市計画高度地区の変更（君津市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物との高さの最高限度	備 考
第一種高度地区 （最高限度）	約 5 9 6 ha	別記 「高度地区の規定書」 のとおり	
第二種高度地区 （最高限度）	約 1 1 2 ha	別記 「高度地区の規定書」 のとおり	
計	約 7 0 8 ha		

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

用途地域の変更に伴い、良好な居住環境を確保し、土地利用の増進を図るため、高度地区を変更する。

君津都市計画高度地区 新旧対照表

種 類	高度地区別面積		面積の増減
	新	旧	
第一種高度地区 (最高限度)	約 596 ha	約 592 ha	約 3.5 ha
第二種高度地区 (最高限度)	約 112 ha	約 112 ha	—
計	約 708 ha	約 704 ha	約 3.5 ha

高度地区変更理由書

旧大和田小学校用地について、既存の「学園の丘」と言うべき街並みを保全するとともに、良好な教育環境の保護を図るため、用途地域を第一種中高層住居専用地域に変更することに伴い、良好な住環境を確保し、土地利用の増進を図るため、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 建築物の高さの制限

(1) 第一種高度地区

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の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。

(2) 第二種高度地区

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の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

2 制限の緩和措置

前項の適用にあつて次の緩和規定を設ける。

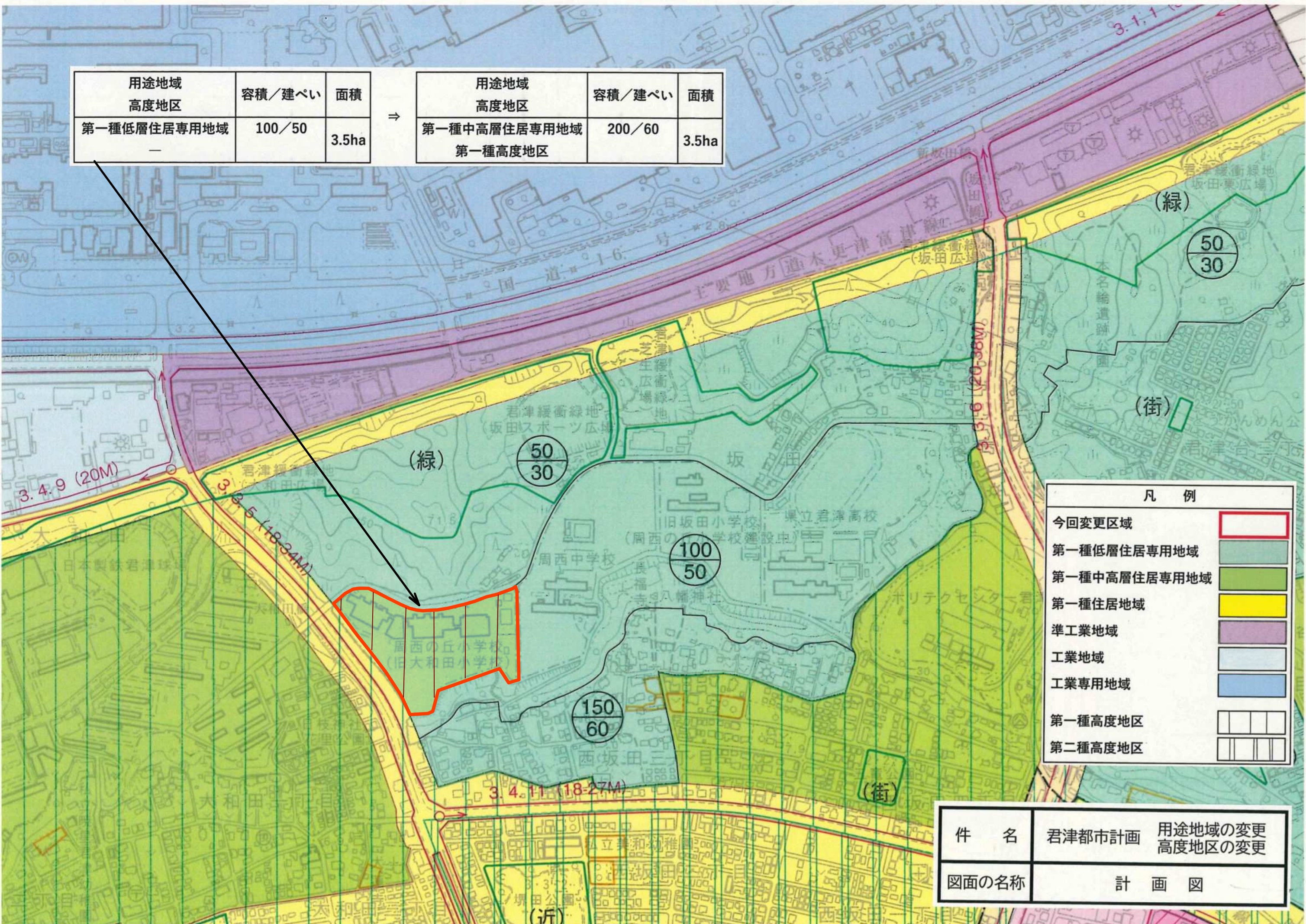
- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線はそれら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位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都計画道路（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。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第7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、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画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項及び第2項の規定の適用により同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用においても同一敷地内にあるものとみなす。

3 高さの特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障のない限度において、前2項の高さをこえて建築することができる。

- (1) 都市計画として決定し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
- (2) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物
- (3) 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物
- (4) その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物

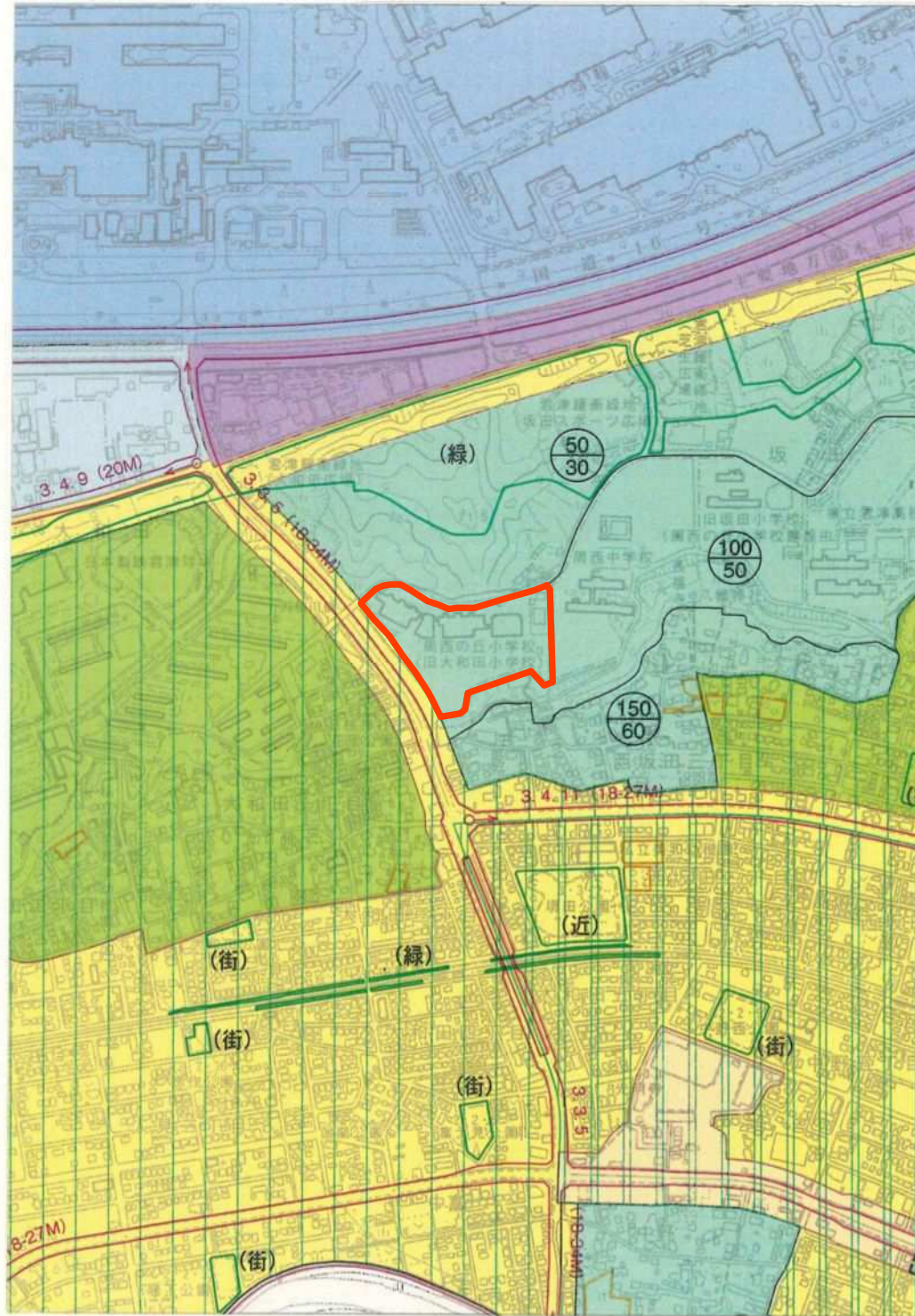
用途地域 高度地区	容積/建ぺい	面積	→	用途地域 高度地区	容積/建ぺい	面積
第一種低層住居専用地域 —	100/50	3.5ha		第一種中高層住居専用地域 第一種高度地区	200/60	3.5ha



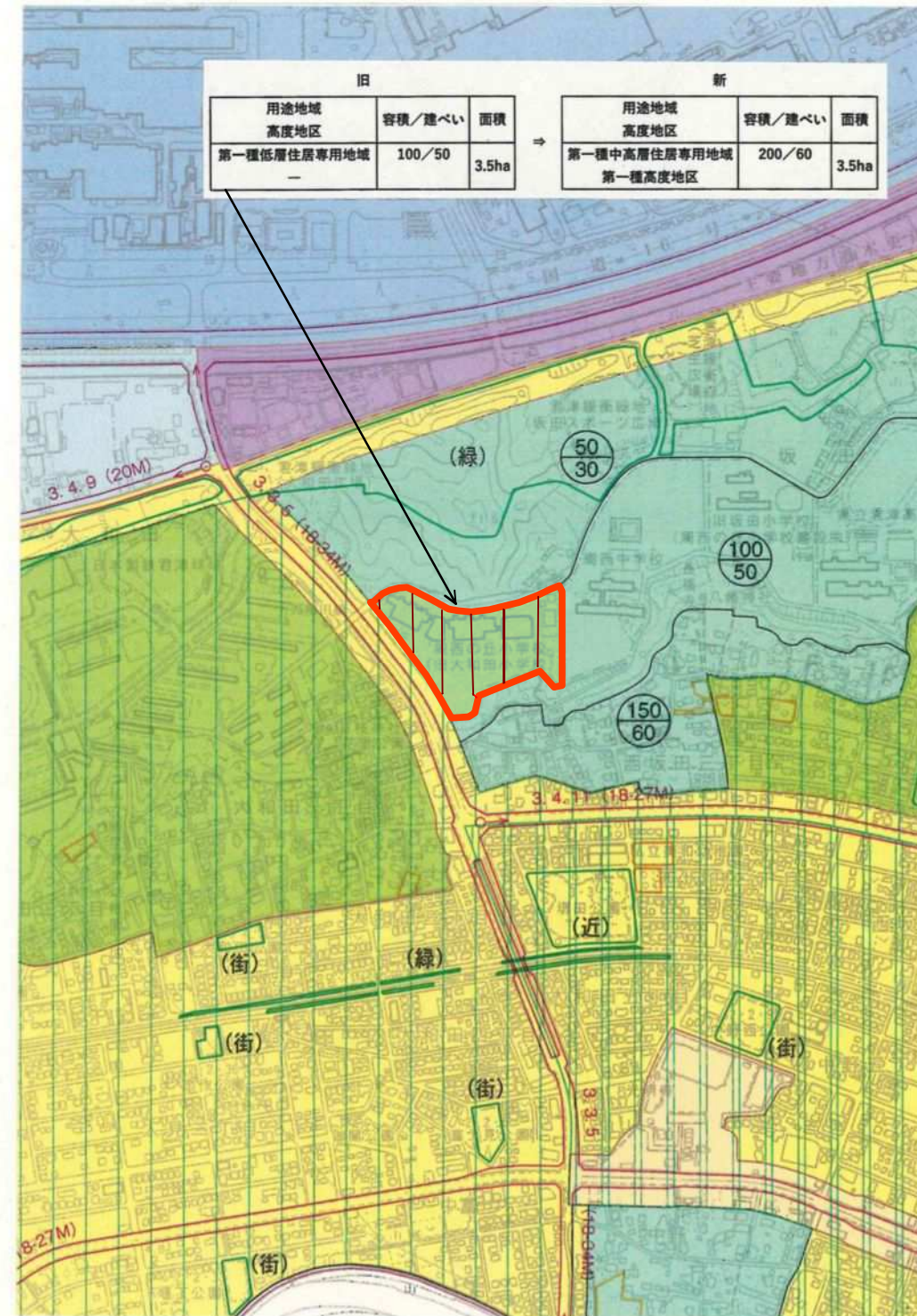
凡 例	
今回変更区域	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
第一種高度地区	
第二種高度地区	

件 名	君津都市計画	用途地域の変更 高度地区の変更
図面の名称	計 画 図	

【現在の用途地域】



【変更案】



凡 例	
今回変更区域	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
第一種高度地区	
第二種高度地区	

件 名	君津都市計画 用途地域の変更 高度地区の変更
図面の名称	新旧対照図

都市計画の策定経緯の概要書

君津都市計画高度地区の変更

事 項	時 期	備 考
都市計画の案の概要の公告・縦覧	令和7年10月2日から 令和7年10月16日まで	縦覧者 なし 公述の申出 なし
公聴会	令和7年11月6日	中止
都市計画の案の公告・縦覧	令和7年12月12日から 令和7年12月26日まで	縦覧者 1名 意見書の提出 なし
市都市計画審議会	令和8年1月28日	
千葉県知事への協議の申出	令和8年1月（予定）	
千葉県知事の協議回答	令和8年2月（予定）	
決定告示	令和8年3月（予定）	