

日影による中高層の建築物の制限(法第56条の2第1項関係)

詳しくは千葉県建築基準法施行条例第46条の2をご参照ください

用途地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域		第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域		第一種住居地域 第二種住居地域 準居地域	
	第一種	第二種	第一種	第二種	第一種 第二種	指定無
高度地区						
容積率	50%	100% 150%				
号	(一)	(二)	(一)	(二)	(一)	(二)
日影時間	5m	3	4	3	4	5
	10m	2	2.5	2	2.5	3
対象建築物	軒高7m超又は3階以上		高さ10m超			
測定高さ	平均地盤面から1.5m		平均地盤面から4m			
測定時間	冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで(市内全域 北緯36度 東経140度07)					

その他関係課

	照会内容	備考
都市計画課(本庁6F)	容積率(法52条) 建ぺい率(法53条) 用途地域(法48条) 地域地区等	前面道路が12m未満の場合の容積率:算定方法(下記【例】参照) 角地における建ぺい率:10%緩和(適用条件は、下記【抜粋】内容参照)
建築指導課(コミュニティ3F) まちづくり推進課 (コミュニティ9F)	壁面線の指定 外壁の後退 敷地面積の最低限度	千葉市は建築基準法により指定された区域はありません。 建築協定区域内(建築指導課)及び地区計画区域内(まちづくり推進課)の制限内容にご注意ください。

【全面道路による容積率算定例】

第一種住居地域で、全面道路幅員4.5mの場合: A 指定容積率200% > $B \cdot 4.5$ (幅員) $\times 0.4$ (係数) $\times 100 = 180\%$ より厳しい値の B を採用
係数:住居系の用途地域0.4 / 非住居系の用途地域0.6

【千葉市建築基準法施行細則より抜粋】

第21条 法第53条第3項第2号の規定により市長が指定する街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地は、その周辺の3分の1以上が道路又は公園、広場、川その他これらに類するもの(以下この条において「公園等」という。)に接し、かつ、次の各号の一に該当するものとする。

- (1) 幅員がそれぞれ4メートル以上の2の道路(法第42条第2項の規定により道路とみなされる道で、同項の規定により道路境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造しないものを除く。)で、その幅員の合計が10メートル以上のものが内角120度以内で交わる角地
- (2) 建築物の敷地に接する道路の反対側又は敷地に接して公園等の類があり前号に準ずると認められるもの

千葉市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(建築指導課)

対象建築物	住居系用途地域及び用途地域の指定のない地域 商業系用途地域及び工業系用途地域	建築物の高さが10mを超えるもの 建築物の高さが15mを超えるもの
-------	---	--------------------------------------

千葉市ワンルームマンション建築指導要綱(建築指導課)

対象建築物	専有面積が29㎡以下のワンルーム形式の住戸(浴室、便所、湯沸場等を設けた事務所等を含む。)を6戸以上かつ総戸数の3分の1以上有する建築物
-------	--

市街化調整区域内の建築物の形態(容積率・建ぺい率・高さ等)については、都市計画法による指導(宅地課:本庁6F)に従ってください。
その他不明な点・具体的な内容については地区担当までお問い合わせください。