

■建築物の各部分の高さ(法第56条関係)

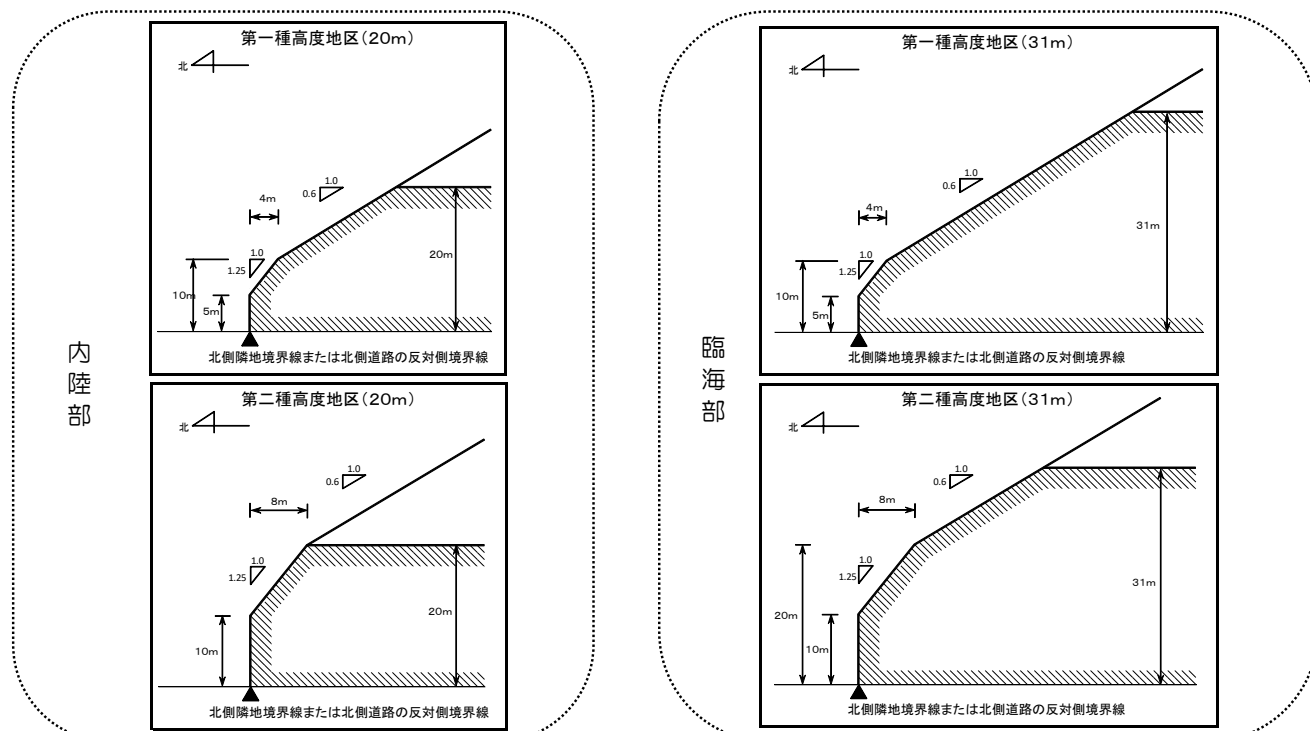
用途地域等(※)	北側斜線	隣地斜線	道路斜線	道路斜線適用距離L(容積率別)
第一種低層住居専用地域	高さの限度：10mまで (法第55条関係) 	—	A	200%以下 →20m 200%を超え300%以下 →25m
第二種低層住居専用地域	—	—		
第一種中高層住居専用地域	—	a 		
第二種中高層住居専用地域	※高度地区内の制限についてご確認下さい。			
第一種住居地域	※高度地区内の制限についてご確認下さい。		非住居系地域 B 	
第二種住居地域	※高度地区内の制限についてご確認下さい。		花見川区宇那谷町の一部:Aによる (み春野住宅団地) 一般 :Bによる	
準住居地域	※高度地区内の制限についてご確認下さい。	—	—	400%以下 →20m 400%を超え 600%以下→25m 600%を超え 800%以下→30m
近隣商業地域	—	31m 	—	200%以下 →20m
商業地域	—		—	
準工業地域	—		—	
工業地域	—		—	
工業専用地域	—		—	
市街化調整区域	—	aによる	—	200%以下 →20m

※用途地域等の確認は都市計画課(本庁舎4F)となります。また、「千葉市地図情報システム」のホームページからも確認できます。

「千葉市地図情報システム」へのアクセス方法 ⇒ 検索ワード：

千葉市地図情報システム

■高度地区内の制限(法第58条関係) *平成25年6月11日より、建築物の高さを国道(14号・357号・16号)を境に、内陸部を20m以下、臨海部を31m以下に制限しています。



注)高度地区の確認は都市計画課(本庁舎4F)となります。

■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。

※千葉市では、下表に無い用途地域及び用途地域の指定のない区域(=市街化調整区域)は制限の対象外です。ただし、高さ10mを超える建築物で制限の対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、対象区域内の建築物とみなしその区域の制限が適用されます。【法56条の2第4項】

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 準住居地域	
高度地区			第一種 第二種	第一種 第二種 指定無し	
法別表第4(に)欄の号		(二)	(一) (二)	(一) (二)	
日影時間	敷地境界線からの水平距離5mを超え10m以内の範囲	4	3 4	4 5	
	敷地境界線からの水平距離10mを超える範囲	2.5	2 2.5	2.5 3	
制限を受ける建築物		軒高7m超又は3階以上	高さ10m超		
平均地盤面からの高さ		1.5m	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)			

■建築基準法上の道路の扱い(法42条・43条関係)

地図をお持ちの上、窓口にてご確認ください。

※「千葉市地図情報システム」のホームページからも道路種別が記載された指定道路図(参考)を確認できます。

注1)位置指定道路(法42条1項5号)の詳細は、建築指導課にてご確認ください。

注2)法43条第1項ただし書きについては、建築審査課までお問い合わせください。

注3)幅員(法42条1項5号除く)についてはお答え致しかねますのでご了承ください。市の認定道の幅員等のお問い合わせ先:路政課(本庁舎3F)

■建築基準法第22条の指定

法22条により指定された区域は、防火・準防火地域以外の千葉市全域です。

■用途地域等、壁面線の指定等

窓口	照会内容	備考
都市計画課(本庁舎4F)	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	「 <u>千葉市地図情報システム</u> 」のホームページから確認できます。
建築指導課(本庁舎4F) 都市計画課(本庁舎4F)	壁面線の指定(法46条) 外壁の後退距離(法54条) 敷地面積の最低限度(法53条の2)	<u>千葉市は左記の規定により指定された区域等はありません。</u> 建築協定区域内【建築指導課】及び地区計画区域内【都市計画課】においては、別途制限がある場合がありますのでご確認ください。

■前面道路による容積率算定係数

係数 住居系の用途地域:0.4 / 非住居系の用途地域(市街化調整区域含む):0.6 (前面道路の幅員が12m未満である場合)

■角地緩和の適用要件

千葉市建築基準法施行細則第21条の本文に該当する敷地で、以下の(1)または(2)の要件を満たした場合に、建ぺい率が10%緩和になります

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。

- 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
- 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

注)市街化調整区域・地区計画区域において別の制限がある場合、上記によらない場合があります

■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 → 建築物の高さが10mを超えるもの
商業系用途地域及び工業系用途地域 → 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 専用面積が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制限(容積率・建ぺい率・高さ)【建築指導課・宅地課】

建築基準法による制限【建築指導課】 容積率:200%、建ぺい率:60%、道路斜線:勾配1.5、隣地斜線:20m+勾配1.25 【下記以外の地域】
容積率:100%、建ぺい率:50%、道路斜線:勾配1.25、隣地斜線:20m+勾配1.25 【花見川区宇那谷町の一部】
都市計画法による制限【宅地課】 開発許可の場合等、別途制限内容を宅地課(本庁舎4F)までお問い合わせください。

※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。

千葉市建築情報相談課