

(2)高度地区について

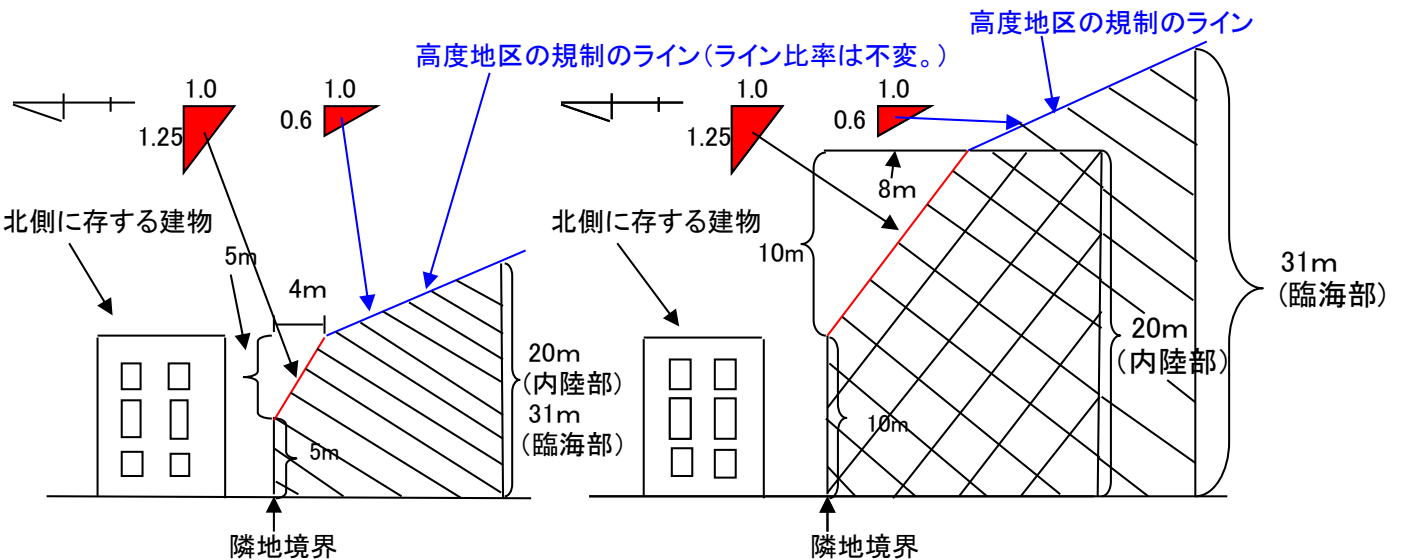
ご自身で家を建てる場合に高度地区の規制があると、以下のとおり敷地境界線に近い所での立ち上がり高さ及び建築可能ラインにつき厳しい規制等があることを覚えておいてください。

高度地区とは、都市計画に基づく規制であり先程の三斜制限に更なる厳しい制限を課したり、建築物の最高高さに制限を設けたり、更にはこれらを重疊的に課すといった建築規制です。なお、下図は千葉市における建築基準法第58条の高度地区に基づく建築規制であります。

千葉市は、第一種・第二種低層住居専用地域には高度地区(但し、絶対高さ制限10m)を定めておらず、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種・準住居地域に関し下図の第一種・第二種高度地区を定め、立ち上がりの高さ制限及び建築ライン規制並びに建築物の最高高さ制限(内陸部・臨海部)を課しています(平成25年8月9日現在)。

第一種高度地区の場合

第二種高度地区の場合



- 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

※第一種高度地区の適用地域になると、立ち上がり部分の高さが5m(適用地域でなければ北側斜線制限のみ適用で10m)と厳しくなります。

※高度地区規制が適用されることで、上記のとおり建築ボリュームにかなりの制約が課されます。

※ちなみに、横須賀市の高度地区規制は以下の通りです。

横須賀市の高度地区規制は、三斜制限より厳しい斜線規制及び最高高さ制限を課するという千葉市の高度地区規制とは異なり、建築物の最高高さ制限のみが課されています(平成25年8月9日現在)。

	第一種高度地区	第二種高度地区	第三種高度地区
種類	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準工業地域(準防火地域)	準工業地域(準防火地域なし) 工業地域(米海軍施設は除く)	近隣商業地域 商業地域
(※)高さの最高限度	15m	20m	31m

第一種高度地区

第二種高度地区

第三種高度地区

