

日影規制 (日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域及び時間の指定)

地域又は区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	容積率	高度地区	日影時間		建築基準法別表第4の種別
					敷地境界線から5mを超え10m以内の部分	敷地境界線から10mを超える部分	
第一種低層住居専用地域	軒高7mを超え又は地上階数3階以上	1.5m	50%		3時間	2時間	(一)
第二種低層住居専用地域			100%・150%		4時間	2.5時間	(二)
第一種中高層住居専用地域	高さが10mを超えるもの	4m	200%	第1種高度	3時間	2時間	(一)
第二種中高層住居専用地域			200%	第2種高度	4時間	2.5時間	(二)
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	同上	4m	200%	第1種・第2種高度	4時間	2.5時間	(一)
			200%	高度なし	5時間	3時間	(二)
近隣商業地域	同上	4m	200%	第2種高度	5時間	3時間	(二)
市街化調整区域	日影規制の該当はありません。						

備考

1. 容積率とは、法52条第1項各号に規定する建築物の延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計)の敷地面積に対する割合であつて、用途地域に関する都市計画において定められたものをいう。

2. 第1種高度地区とは、高度地区であつて、建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さ)をいう。以下同じ。が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に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とされ、かつ当該水平距離から4メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とされているものをいう。

3. 第2種高度地区とは、高度地区であつて、建築物の各部分の高さが当該距離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に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とされ、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とされているものをいう。

建築物の高さ制限の一覧表

[八千代市]

用途地域		第1種低層 住居専用地域	第2種低層 住居専用地域	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	準住居地域	近隣商業地域	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
項目														
絶対高さ制限 (m)		10												
斜 線 制 限	道 路 斜 線	適用距離 (m)	20 (容積率：200%以下)						20 (容積率：400%以下) 25 (容積率：400% < A ≤ 500%)		20 (容積率：200%以下)		20	
		勾配	1.25						1.5		1.5		1.5	
	隣 地 斜 線	立上がり (m)			20				31		20			
		勾配			1.25				2.5		1.25			
	北 側 斜 線	立上がり (m)	5		10 (注)									
		勾配	1.25		1.25 (注)									

備考

- ・ (注) . . . 日影規制の適用がある場合は除外される
- ・ 容積率とは、法第52条第1項各号に規定する建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計）の敷地面積に対する割合であって、用途地域に関する都市計画において定められたものをいう。
- ・ 建築物の高さ制限については、上記表及び法第58条による高度地区の内容に適合させる必要があります。詳細については、都市計画課までお問い合わせください。