

## 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 建築物の高さの限度

#### (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

前項の適用にあたっ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又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10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項の規定の適用により特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用につ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に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

日影による中高層の建築物の高さの制限について（松戸市）

松戸市における建築基準法第56条の2の規定に基づく日影による中高層の建築物の高さの制限は、下表（い）欄に掲げる用途地域で、同表（イ）欄に掲げる対象区域内にある同表（ろ）欄に掲げる建築物が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、同表（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面に、同表（に）欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする。こととす。

なお、詳細は、建築基準法第56条の2及び千葉県建築基準法施行条例第46条の2を参照して下さい。

(い) 用途地域	(ろ) 制限を受ける建築物	(は) 日影を測定する測定面（平均地盤面からの高さ）	(イ) 対象区域	(に) 制限される日影時間		
				規制値の種別	隣地境界線からの距離	
					5Mを超え10M以内	10Mを超える範囲
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	軒の高さが7Mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1. 5M	容積率が50%、60%又は80%である区域	(一)	3時間	2時間
			容積率が100%又は150%である区域	(二)	4時間	2. 5時間
			容積率が200%である区域	(三)	5時間	3時間
第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	高さが10Mを超える建築物	4M	容積率が100%又は150%である区域	(一)	3時間	2時間
			容積率が200%である区域であって第一種高度地区であるもの	(二)	4時間	2. 5時間
			容積率が200%である区域（第一種高度地区であるものを除く）			
容積率が300%である区域	(三)	5時間	3時間			
第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	高さが10Mを超える建築物	4M	容積率が200%である区域であって第一種高度地区又は第二種高度地区であるもの	(一)	4時間	2. 5時間
			容積率が200%である区域（第一種高度地区又は第二種高度地区であるものを除く）	(二)	5時間	3時間
			容積率が300%又は400%である区域			
近隣商業地域又は準工業地域	高さが10Mを超える建築物	4M	容積率が200%である区域であって第一種高度地区であるもの	(一)	4時間	2. 5時間
			容積率が200%である区域であって第二種高度地区であるもの	(二)	5時間	3時間