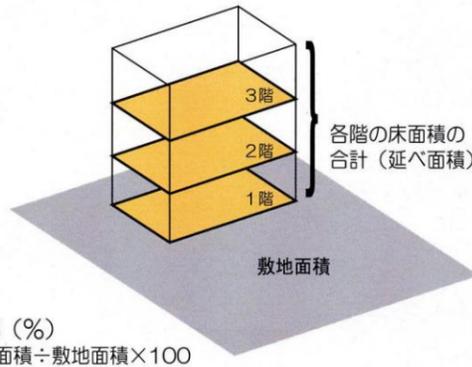


4. 建築形態制限の種類と解説

□ 建築形態制限の種類と解説

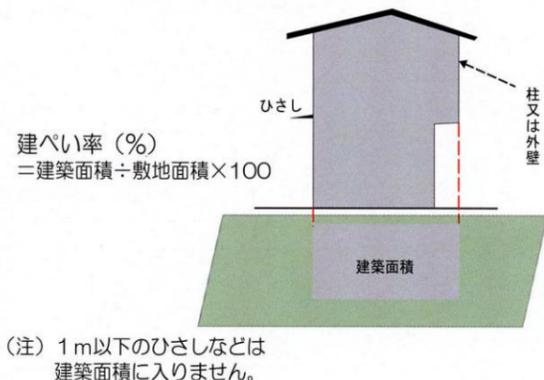
①容積率制限

建物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合です。



②建ぺい率制限

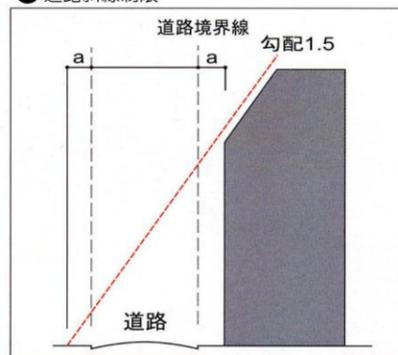
建物の建築面積（建物の水平投影面積のことで、いわゆる建坪と同じ）の敷地面積に対する割合です。



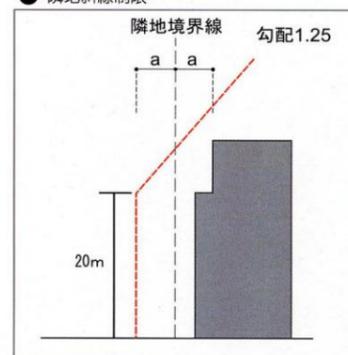
③建物の高さ

道路斜線制限は、採光や通風、沿道景観の確保など、隣地斜線制限は隣接する建物間の採光や通風、プライバシーの確保などに配慮するため、一定の角度で建物の高さを制限し、上空の空間を確保するものです。

● 道路斜線制限



● 隣地斜線制限



お問い合わせ先

〒260-8722

千葉市中央区千葉港2番1号 千葉中央コミュニティセンター 3階

千葉市都市局建築部建築指導課 企画管理班

TEL : 043-245-5694

FAX : 043-245-5888

E-mail : shido.URC@city.chiba.lg.jp

HPアドレス : <http://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/shido/>

都市計画課 TEL : 043-245-5305

宅地課 TEL : 043-245-5314



千葉市 市街化調整区域の建築形態制限値の 指定について

千葉市の市街化調整区域においては、平成16年5月1日より、建築基準法に基づき千葉市が指定した数値による建築物の形態制限（容積率、建ぺい率、建物の高さ）をしています。

1. 背景

従来、市街化調整区域における建築物の形態制限は、建築基準法により、容積率は400%、建ぺい率は70%と指定されており、土地利用の実態など地域の実情を十分に反映したものとなっていませんでした。

そこで、平成12年に建築基準法の一部が改正され、特定行政庁は市街化調整区域の建築形態制限値の指定の見直しを行うこととなりました。

千葉市においては、平成16年4月14日に指定の見直しを行い、同年5月1日より適用しています。

2. 建築形態制限値

市街化調整区域における建築物の形態制限（容積率、建ぺい率、建物の高さ）を、次表のとおり、地域の土地利用の状況に応じた値に見直しを行いました。

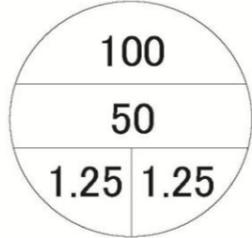
制限の種類	改正前	改正後	
	市街化調整区域	市街化調整区域	
	全域	一般	花見川区宇那谷町の一部 (み春野住宅団地)
容積率	400%	200%	100%
建ぺい率	70%	60%	50%
建物高さ	道路斜線制限	勾配1.5	勾配1.25
	隣地斜線制限	31m+勾配2.5	20m+勾配1.25

- 改正後の「一般」の地区とは、「花見川区宇那谷町の一部（み春野住宅団地）」以外をいいます。
- 「花見川区宇那谷町の一部（み春野住宅団地）」は、容積率が100%以下かつ建ぺい率50%以下等の条件で開発許可がされている大規模開発地であることから、その制限値に合わせて指定しています。

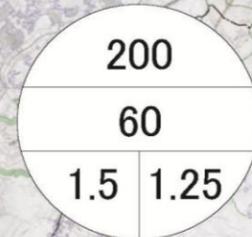
※都市計画法に基づき、開発許可をする場合において、建築物の建ぺい率、容積率、高さ等に関する制限を別途定めている場合があります。制限内容の確認は、宅地課までお問い合わせください。

市街化調整区域の建築形態制限図

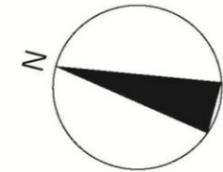
花見川区宇那谷町
(み春野住宅団地)



市街化調整区域
(一般)



市街化区域



0 1,000 2,000 3,000(m)

凡 例



※市街化調整区域の確認は、都市計画課までお問い合わせください。