

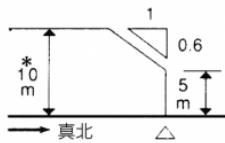
(6) 高度地区

ポイント 6 敷地の北側からの斜線制限で建築物の高さが決まってきます。

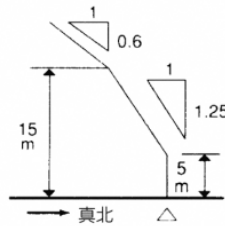
高度地区は、下図のように3種類あり、その地域ごとに定められています。これは、真北方向からの斜線制限で一般には、高度斜線制限とよばれています。

○第一種高度地区

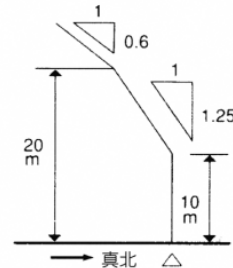
※品川区では第一種低層住居
専用地域の最高高さ限度は
10mです



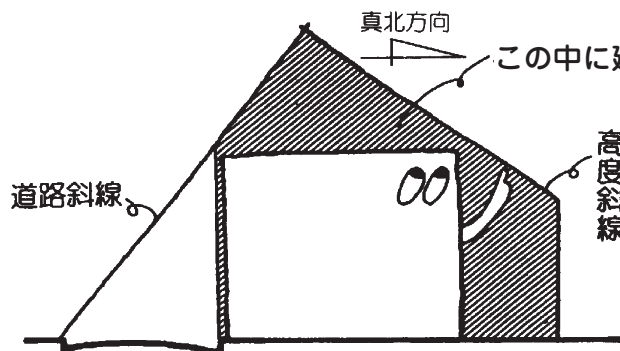
○第二種高度地区



○第三種高度地区



※ただし、上記の他に絶対高さ制限や最低限高さ制限もあります。



この中に建築物をおさめなければなりません。

道路斜線制限は道路から、高度斜線制限は真北方向から、かかってくる
と考えればいいでしょう。

真北方向に道路がある場合、高度斜線制限は道路の反対側からかかっ
てきます。

(7) その他の高さ制限

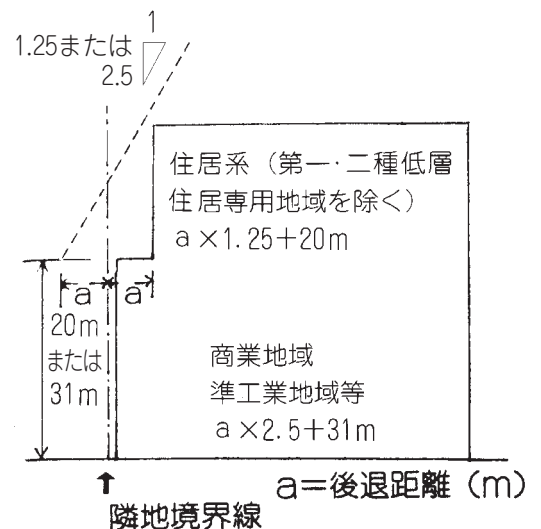
【隣地からの斜線制限】

住居系の地域では20m(概ね6階建て)以上、
商業地域等では31m(概ね10階建て)以上
の部分に適用されます。(右図参照)

※ただし、特定行政庁が指定した区域では緩和されます。

【第一種・第二種低層住居専用地域内の高さ限度】

建築物の最高の高さは10mまたは12mの
いずれかを都市計画で定めませんが、当区では、
10mが限度となっています。



【日影規制】

建築物の高層化による周辺建築物への影響は、多くの問題が生じています。その中でも日影については、生活上の諸問題も多いので、建築基準法で周辺に生じる日影を、一定時間以上おとさないよう規制するものです。

① 規制日時

一定規模以上の建築物は、冬至日の午前8時から午後4時までのできる日影の時間が規制対象となります。

② 規則範囲

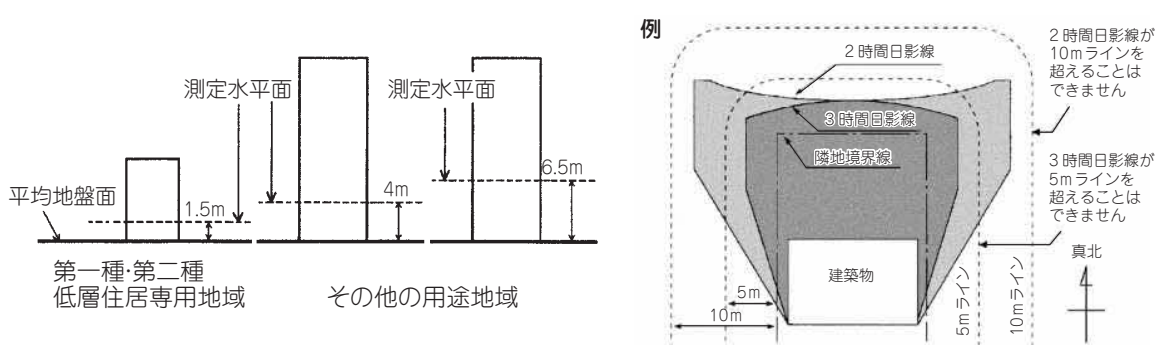
敷地境界線から水平距離5m、10mの線を設定し、それぞれの線内に規制時間の日影がおさまるようにしなければなりません。

<日影規制の基準>

規制の対象となる区域 (用途地域)	規制の対象となる建築物	測定水平面 平均地盤面 からの高さ	規制される日影時間		
			種別	規制される範囲	
				5mライン	10mライン
第一種・第二種低層住居専用地域 田園住居地域	軒高が7mを超える建築物 または 地上3階建て以上の建築物	1.5m	(一)	3時間以上	2時間以上
			(二)	4時間以上	2.5時間以上
			(三)	5時間以上	3時間以上
第一種・第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	(一)	3時間以上	2時間以上
			(二)	4時間以上	2.5時間以上
			(三)	5時間以上	3時間以上
第一種・第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m または 6.5m	(一)	4時間以上	2.5時間以上
			(二)	5時間以上	3時間以上

③ 測定水平面

日影の測定面は実際の地盤ではありません。(下図参考)



【建築計画のお知らせ「標識設置」について】

一定規模以上の建築物を建築しようとする建築主は、建築確認申請をする前に建築敷地に標識を設置するとともに、建築計画の概要等を周辺住民に説明することが必要です。

◆詳しくは→住宅課開発指導担当