

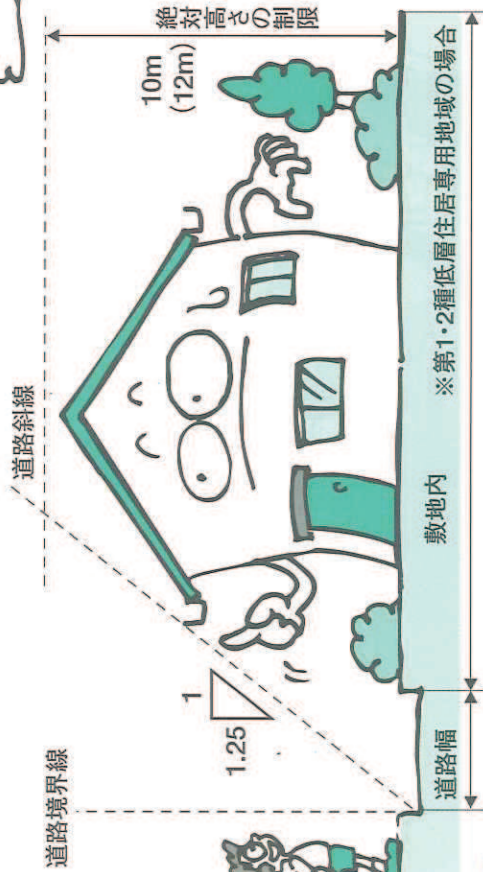


敷地のチェックポイント 4

あなたの敷地はどれくらいの高さの家が建てられますか？

最近では、3階建てのプランを検討する方も増えていきます。敷地には、前に述べた「建ぺい率」や「容積率」や「容積率」といった広さの制限に加え、家の高さについて「絶対高さ」「斜線」などの制限があります。その中で、特に注意したいのが「道路斜線制限」と「北側斜線制限」です。

「道路斜線制限」は、道路や道路の両側の日照や通風を確保するために定められたもので、敷地に接した道路の反対側から1対1.25の勾配の斜線を引き、その範囲内に家を収めるというものです。道路が狭い場合には、道路から後退して家を建てることとなります。道路が広い場合は、道路から後退した場合は、その反対側の反対側が広がったとみなす緩和規定もあります。詳しくは、専門家に相談しましょう。



ひとくちメモ

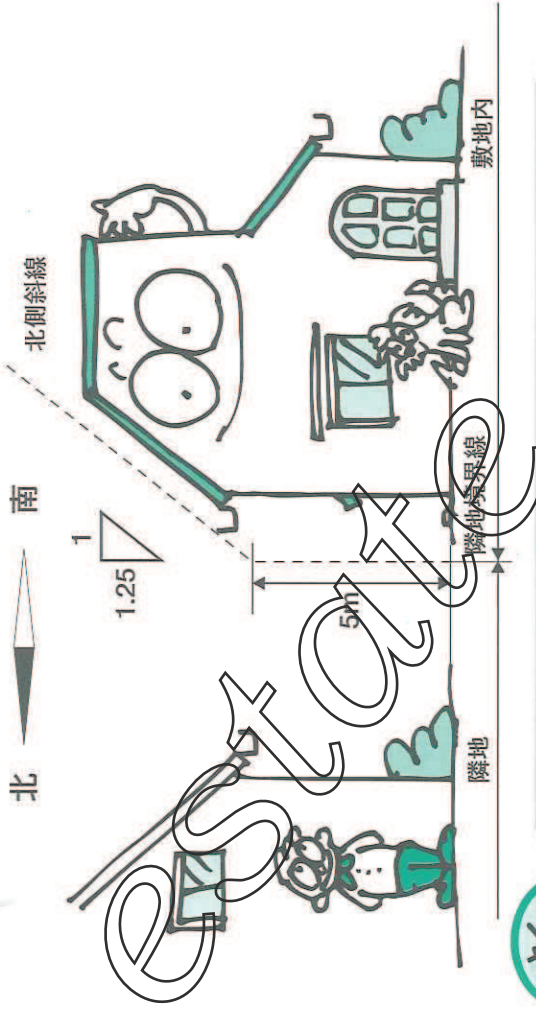
絶対高さの制限

「絶対高さの制限」は、家の頭打ち制限と呼ばれるもので、第1・2種低層住居専用地域では、家の最高の高さは10mまでとされています。(条件により12mに緩和されることもあります。)

「北側斜線制限」は、第1・2種低層住居専用地域など、住居専用地域において、北側にある家の日照をさえぎることのないよう配慮するもので、北側の隣地境界線から高さ5m上がった所から1対1.25の勾配の線を引き、その範囲内に家を収めなくてはなりません。

一般的な2階建ての場合はあまり問題になりませんが、第1・2種低層住居専用地域では、3階建て住宅や軒高が7mを超える住宅は中高層建築物とみなされ、隣地の日照を確保するための「日影規制」もありますので注意が必要です。

また、高さについては、「高度地区」の制限などもあります。自分の敷地について、専門家とよく相談しておきましょう。



ひとくちメモ

日影規制

「日影規制」は、冬至の日に隣地を何時間以上影にしてはいけないかというもので、用途地などにより細かく基準が決められています。