

3 各種制限

■ 防火・準防火地域における建築物の制限

《防火地域の制限内容》

対 象		構 造
イ	階数が4以上又は延べ面積が3,000㎡（一戸建て住宅にあっては200㎡）を超える建築物	耐火建築物
ロ	階数が3又は延べ面積が100㎡を超え3,000㎡（一戸建て住宅にあっては200㎡）以下の建築物（イを除く。）	耐火建築物等
ハ	その他の建築物	耐火建築物等又は準耐火建築物等
ニ	1. 高さ2mを超える門又は塀で国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの 2. 高さ2m以下の門又は塀	—

《準防火地域の制限内容》

対 象		構 造
イ	地階を除く階数が4以上又は延べ面積が3,000㎡を超える建築物	耐火建築物
ロ	地階を除く階数が3以下で延べ面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下の建築物	耐火建築物等
ハ	地階を除く階数が3以下で延べ面積が500㎡を超え、1,500㎡以下の建築物	耐火建築物等又は準耐火建築物
ニ	地階を除く階数が3で延べ面積が500㎡以下の建築物	耐火建築物等又は準耐火建築物等
ホ	イ、ロ、ハ、ニ以外の木造建築物	外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分 防火構造
ヘ	1. 高さ2mを超える門又は塀で国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの 2. 高さ2m以下の門又は塀	—

《耐火建築物、準耐火建築物と同等の延焼防止性能を有する建築物について》

○耐火建築物等：耐火建築物又は延焼防止建築物（建築基準法施行令第136条の2第1号ロに掲げる基準に適合する建築物）

○準耐火建築物等：準耐火建築物又は準延焼防止建築物（同条第2号ロに掲げる基準に適合する建築物）

※卸売市場の上屋、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供するもので基準に適合するものは延焼防止建築物となります。

※延べ面積50㎡以内の平家建ての附属建築物で基準に適合するものは準延焼防止建築物となります。

■風致地区における建築物の制限

《風致地区内の制限内容》

行為の種類	主な許可基準			
	技 術 基 準	第一種地区	第二種地区	第三種地区
建築物の建築	高さ	8m以下	12m以下	15m以下
	建蔽率	20%以下	30%以下	40%以下
	外壁後退距離	道路側	2m以上	2m以上
		隣地側	1m以上	1m以上
	緑化率（※１、※２）	10%相当	10%相当	10%相当
	・ 位置、形態、意匠がその土地および周辺の土地における風致と著しく不調和でないこと。			
宅地造成等	緑地率（※３、※４）	40%以上	30%以上	20%以上
	・ 適切な植栽を行うことにより、行為後の地貌が、その周辺の区域における風致と不調和にならず、かつ木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。 ・ 1ha以下の宅地の造成等で高さが3mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴う場合にあっては、適切な植栽を行うこと。			
木竹の伐採	・ 伐採の行われる土地およびその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。			
土石類の採取	・ 採取の方法が、採取を行う土地およびその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。			
水面の埋立て又は干拓	・ 適切な植栽を行うことにより、行為後の地貌が、その周辺の区域における風致と不調和にならず、かつ樹木の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。			
建築物等の色彩の変更	・ 変更後の色彩が、変更の行われる土地およびその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。			
屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	・ 堆積を行う土地およびその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。			

※１ 緑化率とは、樹木等により緑化された区域の面積（緑地面積）の建築物敷地面積に対する割合をいう。

※２ 敷地内に宅地造成者が確保した緑地がある場合は、当該緑地を除いた敷地について緑化率が10%相当確保されていること。

※３ 緑地率とは、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積（緑地面積）の宅地の造成等にかかわる土地の面積に対する割合をいう。

※４ 自己居住用又は自己業務用の建築物の建築を目的とした宅地の造成にあっては、緑地率の基準のみが適用され、建築物の建築際緑化率の適用はないものとする。

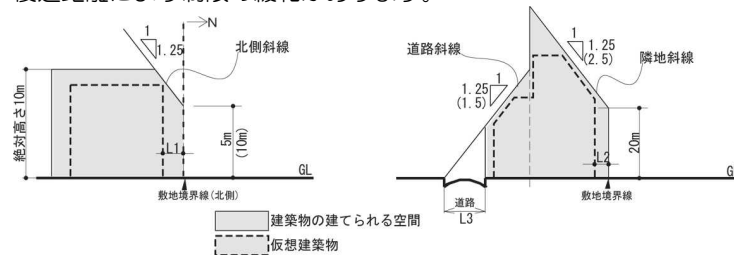
■建築物の高さの制限

《斜線制限》

用途地域	制限項目	容積率 %	外 壁 の 後退距離	建築物の各部分の高さ			建築物の 高さの限度
				北側斜線	隣地斜線	道路斜線	
第 一 種 低 層 住 居 専 用		50, 60, 80	1 m	5+1. 25 × L1	—		10m
		100	—				
		80	1 m				
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用		100, 150 200	—	—	20+1. 25 × L2	1. 25 × L3	—
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用		200					
第 一 種 住 居		200					
第 二 種 住 居		200					
準 住 居		200					
近 隣 商 業		200, 300					
商 業		200, 400, 500, 600					
準 工 業		200					
工 業		200					
工 業 専 用		200					
市 街 化 調 整 区 域		200					
						31+2. 5 × L2	

*L1:北側隣地境界線までの水平距離 L2:隣地境界線までの水平距離 L3:前面道路の反対側の境界線までの水平距離

*道路斜線、隣地斜線は、後退距離により制限の緩和があります。



《日影規制》

用途地域	制限項目	容積率 %	日影による制限を受ける 建 築 物	平均地盤面 からの高さ	日 影 時 間	
					5m<@≤10m	10m<@
第一種低層住居専用		50	軒の高さが7mを越える建物 又は地階を除く階数が3以上 のもの	1. 5m	3時間	2時間
		60, 80			4時間	2. 5時間
		100			5時間	3時間
第二種低層住居専用		80			4時間	2. 5時間
第一種中高層住居専用		100, 150	高さが10mを超えるもの	4. 0m	3時間	2時間
		200			4時間	2. 5時間
第二種中高層住居専用		200			5時間	3時間
第一種住居		200				
第二種住居		200				
準住居		200				
近隣商業		200				
商業		200, 400 500, 600	—			
準工業		200	高さが10mを超えるもの	4. 0m	5時間	3時間
工業		200	—			
工業専用		200	—			
市街化調整区域		200	高さが10mを超えるもの	4. 0m	5時間	3時間

*日影時間とは、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影になる時間です。

*@:敷地境界線からの水平距離

*近隣商業の容積率300%地域は日影制限の対象外

