

都市計画関係 用途別規制まとめ

用途地域		都市計画区域内										都市計画区域外	
		第一種 低層住居 専用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 中高層住居 専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域		用途無指定
高さ制限	絶対高さ制限（m）	1 2 m	制限無し										
	外壁の後退距離（m）	1 m	無し										
道路斜線制限	適用距離（m）	20m											
	勾配	1. 25					1. 5						
隣地斜線	立上がり（m）	無し	31m										
	勾配	無し	2. 5										
北側斜線	立上がり（m）	5 m	無し										
	勾配	1. 25	無し										
容積率	一般	80	200				400	200					
	敷地前面道路幅＜1 2 m	前面道路幅員（m）×0. 4					前面道路幅員（m）×0. 6						
建ぺい率	一般	50	60			80		60			70		
	角地	60	70			90		70			80		
	異なる 2 以上の地域にわたる	それぞれの地域ごとに算出した建築面積の合計が、その敷地全体についての建築面積の限度となる											
日影規制	対象建築物	軒高＞7 m又は 地上階数≧3	建築物高さ＞10m				規制無し						
	平均地盤面からの高さ	1. 5m	4m				無し						
日影規制時間	5m＜敷地境界線からの 水平距離≦10m	4時間			5時間		無し						
	敷地境界線からの 水平距離＞10m	2. 5時間			3時間		無し						
防火関係		建築基準法22条地域											
接道義務		接道義務有り										接道義務なし	
建築確認申請		10㎡以上必要										原則不要	
積雪荷重		積雪単位荷重：3 k g ／㎡ 垂直積雪量：2m											
大規模集客施設※の開発 ※延べ床面積10, 000㎡超の施設		不可				可		不可 (大規模集客施設 立地制限地区)	不可		原則不可	可	
開発許可		3, 000㎡以上必要										10, 000㎡以上必要	
都市計画税の徴収		徴収できる ※長井はしている									徴収できる ※長井はしていない	徴収できない	
市景観条例に係る届出		建物の高さが1 0 m以上又は建築面積が5 0 0 ㎡以上の場合、市に対する届出が必要											
中高層建築物等による電波障害防止に係る届出		建物の高さが1 0 m以上の場合、市に対する届出が必要											
立地適正化計画に係る届出		該当の可能性あり（詳細は計画概要版等の資料を参照）										不要（対象外）	
その他特筆すべき注意点		一低層のみ「絶対 高さ制限」、「外 壁後退」、「北側 斜線規制」が適用 される。							特定工場を建てる場合、工場立地法と法に基づく市条例により、一定割合以上の緑地整備が必要。詳しくは産業活力推進課に確認。				
									準工全域が大規模 集客施設制限地区 になっている				
									準工の一部が特別 業務地区(沿道 サービス)になっ ている				
									準工の一部が娯 楽・レクリエー ション地区になっ ている				