

用途地域別の建築規制（建蔽・容積率、防火・準防火、高さ、斜線）

令和5年4月1日

用途地域等	建蔽率 ^(※1) (%)	容積率 ^(※1) (%)	防火指定	高さ規制				
				最高高さ	道路斜線 ^(※2)	隣地斜線 ^(※2)	北側斜線 ^(※2)	
第1種低層住居専用地域	40	80	建基法22条	建基法55条 10m	1.25		5m + 1.25	
第2種低層住居専用地域	50	100	建基法22条	建基法55条 10m	1.25		5m + 1.25	
第1種中高層住居専用地域	50 60	100 200	準防火地域	第1種高度地区 15m	1.25	20m + 1.25		
第2種中高層住居専用地域	60	200	準防火地域	第1種高度地区 15m	1.25	20m + 1.25		
第1種住居地域	60	200	準防火地域	第1種高度地区 15m	1.25	20m + 1.25		
第2種住居地域	60	200	準防火地域	第1種高度地区 15m	1.25	20m + 1.25		
近隣商業地域	80	200 300	準防火地域	第3種高度地区 31m	1.5	31m + 2.5		
商業地域	80	400,500 600,800	準防火地域 防火地域	第3種高度地区 31m (一部指定なし区域あり)	1.5	31m + 2.5		
準工業地域	60	200	準防火地域 建基法22条	第1種高度地区 15m 第2種高度地区 20m	1.5	31m + 2.5		
工業地域	60	200	建基法22条	第2種高度地区 20m	1.5	31m + 2.5		
工業専用地域	60	200	建基法22条		1.5	31m + 2.5		
市街化調整区域	A地区:特線、墓園、湘南国際村地区計画地区整備計画外、1種風致	30 ^(※3)	50	建基法22条	10m ^(※3)	1.25	20m + 1.25	5m + 1.25
	B地区:湘南国際村地区計画地区整備計画内(交流施設地区、研究研修施設地区、生活支援施設地区、公共公益施設地区に限る)	40	100	建基法22条	15m	1.25	20m + 1.25	5m + 1.25
	C地区:A地区B地区以外	40	80	建基法22条	10m	1.25	20m + 1.25	5m + 1.25

※1 その他、建蔽率、容積率に関する建築基準法上の制限・緩和については、建築指導課へご確認ください。

※2 緩和規定等、その他詳細については建築指導課へご確認ください。

※3 第1種風致地区は、風致地区条例で建蔽率20%、最高高さ8mに制限されています。

用途地域等	日影規制					
	制限を受ける建築物	日影時間の測定を行う 平均地盤面からの高さ	5m~10m 以内の範囲	10mを 超える範囲	建基法別表第4 (に)欄の号	
第1種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	3時間未満	2時間未満	(1)	
第2種低層住居専用地域						
第1種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	4時間未満	2.5時間未満	(2)	
第2種中高層住居専用地域						
第1種住居地域			5時間未満	3時間未満	(2)	
第2種住居地域						
近隣商業地域						
商業地域						
準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m	5時間未満	3時間未満	(2)	
工業地域						
工業専用地域						
市街化調整区域	A地区:特線、墓園、湘南国際村地区計画地区整備計画外、1種風致	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	3時間未満	2時間未満	(1)
	B地区:湘南国際村地区計画地区整備計画内(交流施設地区、研究研修施設地区、生活支援施設地区、公共公益施設地区に限る)					
	C地区:A地区B地区以外					

※地区計画の有無は別途ご確認ください