

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7年11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	100	建基法22条	第1種高度地区	1.25	20m + 1.25	
		60	200	準防火地域	15m			
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	第1種高度地区 15m	1.5	31m + 2.5	
				建基法22条	第2種高度地区 20m			
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:特緑、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	5 m～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	1.5 m	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	4 m	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								(1)
第2種住居地域								
近隣商業地域					5時間未満	3時間未満	(2)	
商業地域								
準工業地域		高さが10mを超える建築物	4 m	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:特緑、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	1.5 m	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							

※ 建築物の『壁面後退距離』および『最低敷地面積』の規制は、『地区計画』および『協定区域』が適用される区域以外には設けておりません。

※ 地区計画、協定区域の有無は別途ご確認ください。 (協定区域: 地区土地利用協定、建築協定、まちづくり協定、緑地協定区域)