

# 用途地域の指定のない区域における建築形態規制について

伊東市内の、用途地域の指定のない区域における建築形態規制の各数値は、次のとおりです。

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| 容積率（法 52 条関係）          | 200%以下、 前面道路幅員に乘じる数値 0.6 |
| 建ぺい率（法 53 条関係）         | 60%以下                    |
| 道路斜線（法 56 条 1 項 1 号関係） | 勾配 1.5                   |
| 隣地斜線（法 56 条 1 項 2 号関係） | 勾配 2.5（加える高さは、建築基準法のとおり） |
| 日影規制（法 56 条の 2 関係）     | 建築基準法及び静岡県建築基準条例のとおり     |

## 建築基準法（抜粋）

## 【用途地域の指定のない区域】

（容積率）

第 52 条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。ただし、（略）

一～五（略）

六 用途地域の指定のない区域内の建築物

5/10、8/10、10/10、20/10、30/10 又は 40/10 のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

2 前項に定めるもののほか、前面道路（略）の幅員が 12 メートル未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を乗じたもの以下でなければならない。

一～二（略 住居系の用途地域内の建築物に関する規定）

三 その他の建築物（用途地域の指定のない区域等、住居系以外の用途地域内の建築物に関する規定）

6/10（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、4/10 又は 8/10 のうち特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの）

（建ぺい率）

第 53 条 建築物の建築面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

一～五（略）

六 用途地域の指定のない区域内の建築物

3/10、4/10、5/10、6/10 又は 7/10 のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

第 56 条 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

（道路斜線制限）

一 別表第 3 (い) 欄及び (ろ) 欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表 (は) 欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表 (に) 欄に掲げる数値を乗じて得たもの

別表第 3 前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限（第 56 条、第 91 条関係）

|     | (い)               | (ろ)  | (は)        | (に)   |
|-----|-------------------|--|------------|---|
|     | 建築物がある地域、地区又は区域   | 第 52 条第 1 項、第 2 項、第 6 項及び第 8 項の規定による容積率の限度 | 距離         | 数値  |
| 1～4 | (略)               |  |            |   |
| 5   | 用途地域の指定のない区域内の建築物 | <u>20/10</u> 以下の場合                         | <u>20m</u> | 1.25 又は <u>1.5</u> のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの |
|     |                   | 20/10 を超え、30/10 以下の場合                      | 25m        |   |
|     |                   | 30/10 を超える場合                               | 30m        |   |

(隣地斜線制限)

二 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、次に掲げる区分に従い、イ若しくは二に定める数値が1.25とされている建築物で高さが20メートルを超える部分を有するもの又はイから二までに定める数値が2.5とされている建築物(略)で高さが31メートルを超える部分を有するものにあつては、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、イから二までに定める数値を乗じて得たものに、イ又は二に定める数値が1.25とされている建築物にあつては20メートルを、イから二までに定める数値が2.5とされている建築物にあつては31メートルを加えたもの

イ～ハ (略)

二 用途地域の指定のない区域内的の建築物

1.25又は2.5のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第56条の2 別表第4(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域(以下この条において「対象区域」という。)内にある同表(ロ)欄の当該各項(4の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで(略)の間において、それぞれ、同表(ハ)欄の各項(4の項にあつては、同項イ又はロ)に掲げる平均地盤面からの高さ(略)の水平面(略)に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表(ニ)欄の(一)、(二)又は(三)の号(略)のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、(略)

別表第4 日影による中高層の建築物の制限(第56条、第56条の2関係)

|                 | (イ)          |           | (ロ)                                |            | (ハ)                              | (ニ)                               |          |
|-----------------|--------------|-----------|------------------------------------|------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------|
|                 | 地域又は区域       | 制限を受ける建築物 |                                    | 平均地盤面からの高さ | 敷地境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲における日影時間 | 敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲における日影時間 |          |
| 1の項、2の項、3の項 (略) |              |           |                                    |            |                                  |                                   |          |
| 4               | 用途地域の指定のない区域 | イ         | 軒の高さが7メートル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       | (一)                              | 3時間(略)                            | 2時間(略)   |
|                 |              |           |                                    |            | (二)                              | 4時間(略)                            | 2.5時間(略) |
|                 |              |           |                                    |            | (三)                              | 5時間(略)                            | 3時間(略)   |
|                 |              | ロ         | 高さが10メートルを超える建築物                   | 4m         | (一)                              | 3時間(略)                            | 2時間(略)   |
|                 |              |           |                                    |            | (二)                              | 4時間(略)                            | 2.5時間(略) |
|                 |              |           |                                    |            | (三)                              | 5時間(略)                            | 3時間(略)   |

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さというものとする。

静岡県建築基準条例(対象区域、制限を受ける建築物、平均地盤面からの高さ及び日影時間の指定)

条例第48条の2 法第56条の2第1項に規定する条例で指定する区域、制限を受ける建築物、平均地盤面からの高さ及び号は、次のとおりとする。

| 地域又は区域       | 制限を受ける建築物         | 平均地盤面からの高さ | 法別表第4(ニ)欄の号 |
|--------------|-------------------|------------|-------------|
| (略)          |                   |            |             |
| 用途地域の指定のない区域 | 容積率5/10又は8/10以下   | イ          | (一)         |
|              | 容積率10/10又は20/10以下 | ロ          | (二)         |

(注意)ここに載せた条文は抜粋ですので、省略した部分、緩和、適用除外、その他の規制等については、法令集で確認してください。また、国立公園内は、別に、自然公園法による規制があります。