

**容積率** 建築基準法第52条第1項、第2項

指定容積率と前面道路から算出した容積率の小さいほうの値を採用する。

用途地域	都市計画による指定容積率 (%) (前面道路幅員 ≥ 12m の場合)	前面道路による容積率 (%) (前面道路幅員 < 12m の場合)
第1種低層住居専用地域	80	前面道路幅員 × 4 / 10
第1種中高層住居専用地域	100・200	
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域	200	
準住居地域		
近隣商業地域		
商業地域	400	前面道路幅員 × 6 / 10
準工業地域	200	
工業地域		
工業専用地域		
無指定		

**建蔽率** 建築基準法第53条

用途地域	指定建蔽率 (%)
第1種低層住居専用地域	40・50
第1種中高層住居専用地域	40・50・60
第2種中高層住居専用地域	
第1種住居地域	60
準住居地域	
近隣商業地域	80
商業地域	
準工業地域	60
工業地域	
工業専用地域	
無指定	70

**外壁後退の指定・絶対高さ制限** 建築基準法第54条、第55条第1項

用途地域	外壁後退 (m)	建築物の高さ (H)
第1種低層住居専用地域	1.0・1.5	$H \leq 10\text{m}$
第1種中高層住居専用地域	規制なし	規制なし
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
準住居地域		
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		
無指定		

**道路斜線制限** 建築基準法第56条第1項1号、別表第3

用途地域	容積率の限度 (S)	斜線制限が適用される距離	斜線勾配
第1種低層住居専用地域	$S \leq 200$	20 m	1.25
第1種中高層住居専用地域			
第2種中高層住居専用地域			
第1種住居地域			
準住居地域			
近隣商業地域	$S \leq 400$		1.5
商業地域			
準工業地域	$S \leq 200$		
工業地域			
工業専用地域			
無指定			

**隣地斜線制限** 建築基準法第56条第1項第2号

用途地域	立上りの基本高さ	勾配
第1種低層住居専用地域	$H > 20\text{ m}$	1.25
第1種中高層住居専用地域		
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域	$H > 31\text{ m}$	2.5
商業地域		
準工業地域		
工業地域		
工業専用地域		
無指定		

**北側斜線制限** 建築基準法第56条第1項第3号

用途地域	制限内容
第1種低層住居専用地域	$5\text{ m} + 1.25\text{ L}$
第1種中高層住居専用地域	$10\text{ m} + 1.25\text{ L}$ (※)
第2種中高層住居専用地域	

L：建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離

※：日影規制が適用される場合は除外

日影規制 建築基準法第56条の2、別表第4

用途地域	規制対象建築物	平均地盤面からの高さ	規制日影時間 (h)	
			隣地境界線からの水平距離 = L (m)	
			$5 < L \leq 10$	$10 < L$
第1種低層住居専用地域	軒高 > 7 m または 地上階数 $\geq 3$	1.5 m	4	2.5
第1種中高層住居専用地域	建築物の高さ > 10 m	4 m	4	2.5
第2種中高層住居専用地域			5	3
第1種住居地域				
準住居地域				
近隣商業地域				
商業地域	規制なし			
準工業地域	建築物の高さ > 10 m	4 m	5	3
工業地域	規制なし			
工業専用地域				
無指定				