

用途制限に伴う建築物の形態規制概要

令和8年4月1日 現在

(1) 建築物の高さ制限の一覧表(用途地域別、磐田市の場合)

(い) 用途地域			第1・2種 低層住居専用 地域	第1・2種 中高層住居 専用地域	第1・2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	市街化 調整 区域
(ろ) 容積率(%)			80、 100	100、 150	200	200、 300	400	200	200	200
絶対高さ制限(m) (高さの限度)			10							
外壁の後退距離(m)										
斜 線 制 限	道 路 斜 線	(は)適用距離(m)	20	20	20	20	20	20	20	20
		(こ)勾配	1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
	隣 地 斜 線	立上がり(m)		20	20	31	31	31	31	31
		勾配		1.25	1.25	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	北 側 斜 線	立上がり(m)	5							
		勾配	1.25							

(2) 日影による中高層の建築物の制限一覧表(用途地域別、磐田市の場合)

(い) 用途地域		第1・2種 低層住居専用 地域		第1・2種 中高層住居 専用地域	第1・2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	市街化 調整 区域
		容積率(%)	80	100	100、 150	200	200	300	400	200	200
(ろ) 対象建築物		軒高＞7m又は 地上階数≧3		建築物高さ＞10m							
(は) 平均地盤面からの高さ		1.5m	1.5m	4m	4m	4m			4m		4m
日 影 規 制 時 間 (に)	5m＜敷地境界線からの 水平距離≦10m ①	3	4	3	4	5			5		4
	敷地境界線からの水平 距離＞10m ②	2	2.5	2	2.5	3			3		2.5

日影による中高層建築物の高さ制限[法第 56 条の 2]

静岡県建築基準条例（抜粋）

（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）
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(に)欄の号
第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域	容積率 10 分の 5、10 分の 6 又は 10 分の 8 以下	軒の高さ 7 m 超又は地階を除く階数 3 以上の建築物	1.5 メートル	(1)
	容積率 10 分の 10、10 分の 15 又は 10 分の 20 以下			(2)
第 1 種中高層住居専用地域又は第 2 種中高層住居専用地域	容積率 10 分の 10 又は 10 分の 15 以下	高さが 10m 超の建築物	4 メートル	(1)
	容積率 10 分の 20 又は 10 分の 30 以下		4 メートル	(2)
	容積率 10 分の 40 又は 10 分の 50 以下		4 メートル	(3)
第 1 種住居地域、第 2 種住居地域又は準住居地域	容積率 10 分の 10、10 分の 15 又は 10 分の 20 以下		4 メートル	(1)
	容積率 10 分の 30、10 分の 40 又は 10 分の 50 以下		4 メートル	(2)
近隣商業地域又は準工業地域	容積率 10 分の 10、10 分の 15 又は 10 分の 20 以下		4 メートル	(2)
用途地域の指定のない区域	容積率 10 分の 5 又は 10 分の 8 以下	イ	1.5 メートル	(1)
	容積率 10 分の 10 又は 10 分の 20 以下	ロ	4 メートル	(2)

（全部改正〔平成 14 年条例 67 号〕）



色つきの部分は、磐田市には該当しない部分です。

（参考）磐田市役所所在地 磐田市国府台 3-1 東経 137° 51′ 北緯 34° 43′