

用途地域と建築基準法上の形態制限

区域区分		市街化区域										市街化調整区域		
用途地域 ※都市計画の指定による		住居系			商業系			工業系			指定なし			
		1種・2種 低層住居専用	田園 住居	1種・2種 中高層住居専用	1種・2種・準 住居	近隣商業	商業	準 工業	工業	工業 専用				
建蔽率 ※都市計画等の指定による		40% 50% 60%		40% 50% 60%	60%	60% 80%	80%	60%			60%			
容積率 ※A、Bの内 小さい方 の値を 採用	A 道路容積率	前面道路幅員(m) ×40 (%)		前面道路幅員(m) × 40 (%)			前面道路幅員(m) × 60 (%)							
	B 指定容積率 ※都市計画等の指定による	60% 80%	100%	100% 150%	200%	200%	200%	300%	200% 200% 200% 200%	200%	200%	400% リゾートマンション 等立地区域(北区 三ヶ日町下尾奈 98-3、三ヶ日町都 筑 516-1、522-22)		
日影規制 ※条例の指 定による	法別表第4(に)欄の号	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	指定 なし	—	(2)	—	(2)	指定なし	
	日影時間 ※指定容積率 に応じた時 間を採用	5~10m の範囲	3.0h	4.0h	3.0h	4.0h	4.0h			5.0h		5.0h		4.0h
	10m~ の範囲	2.0h	2.5h	2.0h	2.5h	2.5h	3.0h			3.0h		2.5h		
	平均GLからの高さ	1.5m		4m		4m				4m		4m		
	対象建築物	軒高>7m又は 地上階数≥3		高さ>10m		高さ>10m				高さ> 10m		高さ>10m		
斜線制限	道路	勾配 1.25		勾配 1.25			勾配 1.5							
	隣地	—		20m+勾配 1.25			31m+勾配 2.5							
	北側	5m+勾配 1.25		—			—							
高度地区による高さ制限 ※都市計画の指定による		指定なし		北側斜線:7m+勾配 1.25 中高層住居専用地区			指定なし	最低高さ:7m 佐藤地区	指定 なし	指定なし		—		
最高高さ ※都市計画の指定による		10m、12m		—			—					市街化調整区域の 運用基準による		
最低敷地面積 ※都市計画の指定による		165㎡、200㎡ 北区、浜北区、天竜区の各一部		165㎡、200㎡ 浜北区の一部			指定なし					担当課:中区、東区、西区、南区、北区 →土地政策課 浜北区、天竜区 →北部都市整備事務所		
外壁後退距離 ※都市計画の指定による		指定なし		—			—							
壁面線 ※特定行政庁の指定による		指定なし		指定なし			指定なし							

浜松市には指定された地区はありません

※都市計画の指定は、「浜松都市計画図」又は浜松市ホームページで公開している「浜松市都市計画マップ」にてご確認ください。(担当課:都市計画課)

別途、形態制限がかかる地域地区等

地域地区等	担当課		主な形態制限	備考
	中区、東区、西区、南区、北区	浜北区、天竜区		
風致地区	緑政課		建蔽率、最高高さ、外壁後退距離	制限の内容については 浜松市ホームページ等 で公開していますので、 サイト内検索で該当する 地域地区名を入力して 検索してください。
地区計画	土地政策課	北部都市整備事務所	用途、建蔽率、容積率、斜線制限、最高高さ、最低敷地面積、外壁後退距離	
景観計画重点地区	土地政策課		最高高さ、外壁後退距離	
都市景観形成地区	土地政策課		建蔽率、容積率、最高高さ、最低敷地面積、外壁後退距離	
特別用途地区	都市計画課	北部都市整備事務所	用途	
高度利用地区	都市計画課	北部都市整備事務所	建蔽率、容積率、壁面線、建築面積	
都市再生特別地区	都市計画課		建蔽率、容積率、最高高さ、壁面線、建築面積	
建築協定	建築行政課	北部都市整備事務所	用途、建蔽率、容積率、斜線制限、最高高さ、最低敷地面積、外壁後退距離、階数	