

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(浜名 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) | 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 対象建築物 | | 1.5m | | 4m | | | | 4m | | 4m | | 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 担当課:中央区、浜名区の一部 →土地政策課 浜名区(旧浜北区)、天竜区 →北部都市整備事務所 | | |
| 最低敷地面積 ※都市計画の指定による | | 165㎡、200㎡ 浜名区、天竜区の各一部 | | 165㎡、200㎡ 浜名区の一部 | | | 指定なし | | | | | | | |
| 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 |
|----------|------------|---------------|---------------------------------------|---|
| | 中央区、浜名区の一部 | 浜名区(旧浜北区)、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 | |