

用途地域ごとの斜線制限・日影規制等（三島市の場合）

都市計画区域			市街化区域							市街化調整区域		
用途地域			第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	第1種中高層専用地域 第2種中高層専用地域	第1種住居地域 第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	指定なし		
容積率（％）			60 又は 80	100 又は 150	200	200	200	400	200	200	80 （箱根西麓自然 環境保全区域）	
建蔽率（％）			40 又は 50	50 又は 60	60	60	80	80	60	60	40 （箱根西麓自然 環境保全区域）	
絶対高さ（m）			10									
斜線制限	道路斜線	適用距離（m）	20	20	20		20			20		
		勾配	1.25	1.25	1.25		1.5			1.5	1.25	
	隣地斜線	立上り高さ（m）		20	20		31			31	20	
		勾配		1.25	1.25		2.5			2.5	1.25	
	北側斜線	立上り高さ（m）	5	10 ※1								
		勾配	1.25	1.25 ※1								
日影規制	法別表第4号（に）欄の号		(1)	(1)	(2)	(1)	(2)		(2)		□・(2)    イ・(1)	
	制限を受ける建築物		軒高7mを超える 又は 地上階数3以上	高さ10mを超える	高さ10mを超える	高さ10m を超える		高さ10m を超える		高さ10m を超える	軒高7mを超える 又は 地上階数3以上	
	平均地盤面からの高さ		1.5m	4m	4m	4m		4m		4m	1.5m	
	日影規制時間 （時間）	敷地境界線からの距離が 5～10m	3h	3h	4h	4h	5h		5h		4h	3h
		敷地境界線からの距離が 10mを超える	2h	2h	2.5h	2.5h	3h		3h		2.5h	2h
外壁後退距離			都市計画の定めなし									

※1 静岡県建築基準条例（48条の2）に建築基準法別表4の2の項に規定する（1）、（2）又は（3）の号が指定されているため除く。

※2 地区計画、建築協定の区域においては別に定めがあるので注意してください。

※3 本資料は建築基準法の関係条文を表にまとめたものです。各詳細については三島市住宅政策課建築指導係（055-983-2644）までお尋ねください。