

ほかにもこのような制限があります

A 高度地区

播磨町では右図のように各用途地域に対応して高度地区を定め、建物の建てられる空間を制限しています。

| 高度地区 | 第一種高度地区 | 第二種高度地区 | 第三種高度地区 |
|------------|-------------|--------------|---------------|
| 建物の建てられる空間 | | | |
| 用途地域 | 第一種低層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第一種、第二種、準住居地域 |

B 日影規制

マンションなどの中高層建築物は、周辺の住宅地に長時間日影をつくることがあります。こんなとき、その隣地の日照を最低限確保するため、法律により右表のように用途地域別に規制しています。

たとえば、第一種低層住居専用地域で規制の対象になる建築物は、敷地境界から5mを超える範囲では4時間以上、10mを超える範囲で2.5時間以上日影をつくってははいけません。

●日影規制の基準

| 用途地域 | 規制される建築物 | 許容される日影時間 | | |
|-----------------------------|--------------------------|-----------|----------------|-----------|
| | | 容積率 | (敷地境界線からの水平距離) | |
| 第一種低層住居専用地域 | 軒高が7mをこえるか、または地上3階以上の建築物 | 100% | 5mをこえる範囲 | 10mをこえる範囲 |
| 第二種低層住居専用地域 | 軒高が7mをこえるか、または地上3階以上の建築物 | 150% | 4時間未満 | 2.5時間未満 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 高さ10mをこえる建築物 | 150% | 5時間未満 | 3時間未満 |
| 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 | 高さ10mをこえる建築物 | 200% | 3時間未満 | 2時間未満 |
| 近隣商業地域 準工業地域 | 高さ10mをこえる建築物 | 200% | 4時間未満 | 2.5時間未満 |
| | | | 5時間未満 | 3時間未満 |

C 防火地域・準防火地域の制限

■防火地域

駅前などの密集した地区で、都市の不燃化をめざします。鉄筋コンクリート造、鉄骨造などの燃えにくい建物をつくりまします。なお、播磨町には指定対象となる区域はありません。

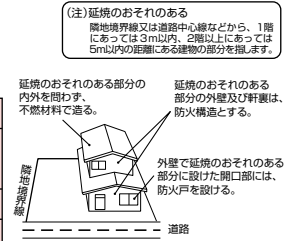
■準防火地域

市街化の進んだ地区で、都市における火災の拡大の防止をめざします。大きな建物は鉄筋コンクリート造、鉄骨造などで建てるのが求められますが、一般的な住宅は、木造で建てるができます。

●防火地域及び準防火地域内の構造制限の概要

| 種別 | 防火地域 | | 準防火地域 (階数算定には地階を除く) | | |
|--------|-----------------------|--------|----------------------|-----------------------|-------|
| | 延べ床面積 | 階数 | 延べ床面積 | 階数 | 延べ床面積 |
| 100㎡以下 | 100㎡超 | 500㎡以下 | 500㎡超 1,500㎡以下 | 1,500㎡超 | |
| 4階以上 | | | | | |
| 3階 | 耐火建築物 | (注1) | | 耐火建築物 | |
| 2階以下 | 耐火建築物 又は 準耐火建築物 | | 木造建築物 でも可 (注2) | 耐火建築物 又は 準耐火建築物 | |

※本表は、建築基準法第61条及び第62条の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。
 (注1) 準防火地域における3階建てのうち延べ床面積500㎡以下のものについては、建築基準法に定める技術的基準に適合する建築物の場合には建築することが可能です。
 (注2) 準防火地域における木造建築物については、右図に示す防火措置を講じることにより、建築することが可能です。



D その他の制限 (道路斜線、隣地斜線による制限及び絶対高さ)

| 用途地域 | 制限内容 |
|--|--------------------------|
| 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域 | 近隣商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域 |
| 前面道路斜線(立ち上がり勾配) | 隣地斜線(立ち上がり勾配) |

用途地域内ではこれらの他にも、建物の敷地に接する道路や隣地から左図のように高さの制限を受けます。

なお、第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域には絶対高さの制限(10m)を受けます。

第二種低層住居専用地域は北側斜線の制限を受けます。

E その他 (市街化調整区域の形態制限について)

| 建ぺい率 | 容積率 | 日影規制される建築物 | 許容される日影時間 | |
|------|------|--------------|----------------|-----------|
| | | | (敷地境界線からの水平距離) | |
| 60% | 100% | 高さ10mをこえる建築物 | 5mをこえる範囲 | 10mをこえる範囲 |
| | | | 4時間未満 | 2.5時間未満 |

| 道路斜線 | | 隣地斜線 | |
|------|-----|-------|------|
| 適用距離 | 勾配 | 立ち上がり | 勾配 |
| 20m | 1.5 | 20m | 1.25 |