

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) 5mをこえる範囲	(敷地境界線からの水平距離) 10mをこえる範囲
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%	4時間未満	2.5時間未満
第二種低層住居専用地域	同上	150%	5時間未満	3時間未満
第一種中高層住居専用地域	高さが10mをこえる建築物	150%	3時間未満	2時間未満
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	高さが10mをこえる建築物	200%	4時間未満	2.5時間未満
近隣商業地域 準工業地域	高さが10mをこえる建築物	200%	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

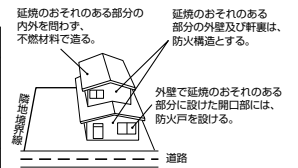
市街化の進んだ地区で、都市における火災の拡大の防止をめざします。大きな建物は鉄筋コンクリート造、鉄骨造などで建てるのが求められますが、一般的な住宅は、木造で建てるができます。

●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)	(注1)	耐火建築物	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。

(注) 延焼のおそれのある隣地境界線又は道路中心線などから、1階にあっては3m以内、2階以上にあつては5m以内の距離にある建築物の部分に限ります。



■耐火建築物
壁や柱などの主要構造物を鉄筋コンクリート造などの耐火構造とした建築物で、延焼の恐れのある部分に一定の防火措置を講じたものです。
 ■準耐火建築物
耐火建築物に準する防火性能を有する建築物とそれらと同等の防火性能を持ち、一定以上の技術的基準に適合した建築物です。

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) 5mをこえる範囲	(敷地境界線からの水平距離) 10mをこえる範囲
60%	100%	高さが10mをこえる建築物	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