

福島市 高さ制限一覧表

用途地域			制限内容	道路 斜線制限	隣地 斜線制限	北側 斜線制限	日影規制 注4	高さの限度
市街化区域	住居系 地域	第一種低層住居専用地域	○注3	×	○	○	○	10m又は12m注1
		第二種低層住居専用地域	○注3	×	○	○	○	10m又は12m注1
		第一種中高層住居専用地域	○注3	○	△	○	×	
		第二種中高層住居専用地域	○注3	○	△	○	×	
		第一種住居地域	○注3	○	×	○	×	
		第二種住居地域	○注3	○	×	○	×	
		準住居地域	○注3	○	×	○	×	
	その他 地域	近隣商業地域	○注3	○	×	×	注2	×
		商業地域	○注3	○	×	×	注2	×
		準工業地域	○注3	○	×	×	注2	×
		工業地域	○注3	○	×	×	注2	×
		工業専用地域	○注3	○	×	×	注2	×
市街化調整区域			○注3	○	×	×	注2	×
高さの起点			路面中心	地盤面	地盤面	地盤面	地盤面	
係数 及び G Lからの 高さ	市街化区域	住居系地域	1.25	1.25+20m	1.25+5m	-	-	
		その他地域	1.5	2.5+31m	-	-	-	
	市街化調整区域	土湯温泉地区 穴原温泉地区	1.5	2.5+31m	-	-	-	
		上記以外の区域	1.5	1.25+20m	-	-	-	
		【凡例】 ○：適用 △：日影規制が適用されているため適用外 ×：適用外						
注1：ふくしまeマップ（都市計画情報）または都市計画課にてご確認ください。								
注2：高さが10mを超える建築物で、冬至日において、住居系地域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域の規定を適用する。								
注3：道路斜線制限の適用距離は建築基準法別表第3（次ページ）をご確認ください。								
注4：日影図作成にあたっての緯度は「北緯37° 45′ 」を採用しています。								

注1：ふくしまeマップ（都市計画情報）または都市計画課にてご確認ください。

注2：高さが10mを超える建築物で、冬至日において、住居系地域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域の規定を適用する。

注3：道路斜線制限の適用距離は建築基準法別表第3（次ページ）をご確認ください。

注4：日影図作成にあたっての緯度は「北緯37° 45′」を採用しています。

日影による中高層の建築物の高さ制限一覧表

用途地域	制限内容	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m以内の範囲内における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲内における日影時間
第一種低層住居専用地域		軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	4時間	2.5時間
第二種低層住居専用地域					
第一種中高層住居専用地域		高さが10mを超える建築物	4m	4時間	2.5時間
第二種中高層住居専用地域					
第一種住居地域		高さが10mを超える建築物	4m	5時間	3時間
第二種住居地域					
準住居地域					

建築基準法 別表第三 前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限（第五十六条、第九十一条関係）

	(い)	(ろ)	(は)	(に)
	建築物がある地域、地区又は区域	第五十二条第一項、第二項、第七項及び第九項の規定による容積率の限度	距離	数値
一	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、第二種中高層住居専用地域若しくは田園住居地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物（四の項に掲げる建築物を除く。）	十分の二十以下の場合	二十メートル	一・二五
		十分の二十を超え、十分の三十以下の場合	二十五メートル	
		十分の三十を超え、十分の四十以下の場合	三十メートル	
		十分の四十を超える場合	三十五メートル	
二	近隣商業地域又は商業地域内の建築物	十分の四十以下の場合	二十メートル	一・五
		十分の四十を超え、十分の六十以下の場合	二十五メートル	
		十分の六十を超え、十分の八十以下の場合	三十メートル	
		十分の八十を超え、十分の百以下の場合	三十五メートル	
		十分の百を超え、十分の百十以下の場合	四十メートル	
		十分の百十を超え、十分の百二十以下の場合	四十五メートル	
		十分の百二十を超える場合	五十メートル	
三	準工業地域内の建築物（四の項に掲げる建築物を除く。）又は工業地域若しくは工業専用地域内の建築物	十分の二十以下の場合	二十メートル	一・五
		十分の二十を超え、十分の三十以下の場合	二十五メートル	
		十分の三十を超え、十分の四十以下の場合	三十メートル	
		十分の四十を超える場合	三十五メートル	
四	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域内について定められた高層住居誘導地区内の建築物であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の三分の二以上であるもの		三十五メートル	一・五
五	用途地域の指定のない区域内の建築物	十分の二十以下の場合	二十メートル	一・二五又は一・五のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの
		十分の二十を超え、十分の三十以下の場合	二十五メートル	
		十分の三十を超える場合	三十メートル	

備考

一 建築物がこの表(い)欄に掲げる地域、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、同欄中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。

二 建築物の敷地がこの表(い)欄に掲げる地域、地区又は区域の二以上にわたる場合における同表(は)欄に掲げる距離の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

三 この表(い)欄一の項に掲げる第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域（第五十二条第一項第二号の規定により、容積率の限度が十分の四十以上とされている地域に限る。）又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域のうち、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物については、(は)欄一の項中「二十五メートル」とあるのは「二十メートル」と、「三十メートル」とあるのは「二十五メートル」と、「三十五メートル」とあるのは「三十メートル」と、(に)欄一の項中「一・二五」とあるのは「一・五」とする。