

市街化区域

- 500㎡以上の開発行為は、知事の開発許可を受ける必要があります。
- 用途地域に適した建築物であることが必要です。

用途制限の概要

例	示	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	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	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業専 用地域
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿													
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの													
幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
図書館等													
神社、寺院、教会等													
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等													
保育所等、公衆浴場、診療所													
老人福祉センター、児童厚生施設等	1)	1)											
巡査派出所、公衆電話所等													
大学、高等専門学校、専修学校等													
病院													
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等													4)
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等													4)
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店					2)	3)							
上記以外の事務所等					2)	3)							
ポーリング場、スケート場、水泳場等						3)							
ホテル、旅館						3)							
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎						3)							
マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等													
カラオケボックス等													
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫													
営業用倉庫、3階以上または床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫 <small>(一定規模以下の付属車庫等を除く)</small>													
客席の部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場													
客席の部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場													
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等													
個室付浴場業に係る公衆浴場等													
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの													
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場または危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの													
危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設					2)	3)							
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設													

□ 建てられる用途 ■ 建てられない用途

- 1)については、一定規模以下のものに限り建築可能。
- 2)については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1, 500㎡以下の場合に限り建築可能。
- 3)については、当該用途に供する部分が3, 000㎡以下の場合に限り建築可能。
- 4)については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止。

○用途制限以外に、密度、形態等の規制として容積率、建ぺい率、絶対高さ、および道路斜線、隣地斜線、北側斜線の制限、日影規制などに適合した建築物であることが必要です。

※「建ぺい率」とは、建築面積(1階面積)の敷地面積に対する割合のことです。
「容積率」とは、延べ床面積の敷地面積に対する割合のことです。

千早赤阪村の市街化区域内での形態等の規制

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	第一種住居 地域	近隣商業 地域	準工業 地域
容積率	10/10	20/10	20/10	20/10	20/10
建ぺい率	5/10	6/10	6/10	8/10	6/10
外壁の後退距離	—				
絶対高さ制限	10m				
斜線 制限	道路 適用距離	20m	20m	20m	20m
	斜線 勾配	1.25	1.25	1.25	1.5
	隣地 立上がり		20m	20m	31m
	斜線 勾配		1.25	1.25	2.5
	北側 立上がり	5m	10m		
斜線 勾配	1.25	1.25			

日影による中高層の建築物の制限

地域又は区域	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10m 以内の日影時間	敷地境界線からの 水平距離が10m を超える日影時間
第一種低層住居専用地域	軒の高さ7mを超える又は地階を除く階数3階以上	1.5m	4h(道の区域内にあっては、3h)	2.5h(道の区域内にあっては2h)
第一種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	4h(道の区域内にあっては、3h)	2.5h(道の区域内にあっては2h)
第一種住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m	5h(道の区域内にあっては、4h)	3h(道の区域内にあっては2.5h)
用途地域指定なし	高さが10mを超える建築物	4m	4h(道の区域内にあっては、3h)	2.5h(道の区域内にあっては2h)