

茅ヶ崎市における 都市計画法・建築基準法等 による建築制限

■ 建築物の形態制限

用途地域等	項目	容積率 (%)	建蔽率 (%)	防火指定	斜線制限						敷地面積の最低限度 (㎡)
					道路斜線		隣地斜線		北側斜線		
					適用距離 (m)	勾配	立ち上り (m)	勾配	立ち上り (m)	勾配	
第一種低層住居専用地域	80	50	建基法22条	20	1.25	5	1.25	125			
	100										
	150								60	準防火地域	20
第二種低層住居専用地域	100	50									
第一種中高層住居専用地域	200	60	準防火地域	20	1.25	20	1.25				
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	200	80	防火地域	20	1.5	31	2.5				
近隣商業地域	300										
商業地域	400	80	防火地域	25	1.5	31	2.5				
商業地域	600										
準工業地域	200	60	準防火地域 ※	20	1.5	20	1.25				
工業地域			建基法22条								
工業専用地域			建基法22条								
市街化調整区域	100	50	建基法22条	20	1.25	20	1.25				

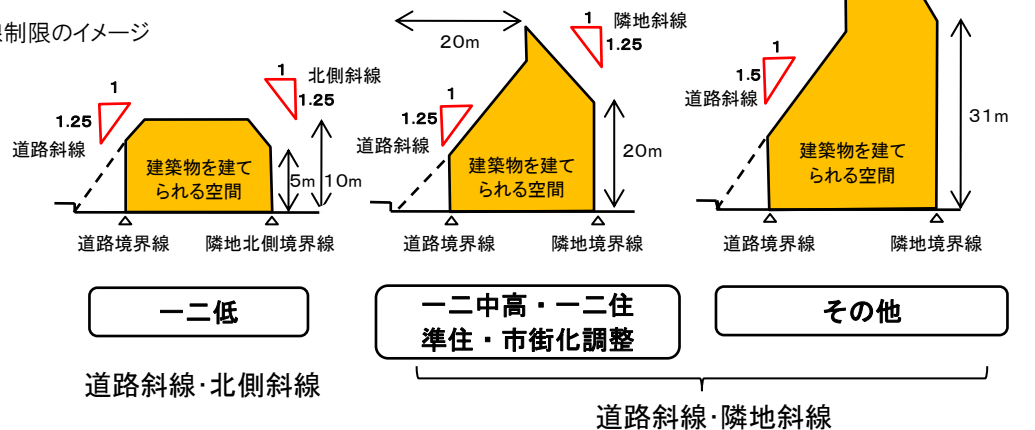
※準工業地域は、準防火地域の指定がない区域もあり、その区域は建築基準法第22条及び第23条の規定が適用になります。

- ・建基法22条とは、建築基準法第22条及び第23条による屋根・外壁の構造規定が適用になる区域です。
- ・第一種及び第二種中高層住居専用地域の北側斜線については、条例にて日影制限の指定をしているため除外されています。
- ・都市計画法改正により創設された用途地域「田園住居地域」(平成30年4月1日施行)は、茅ヶ崎市内に指定されていません。
- ・建築物の高さの最高限度については、「高度地区等による高さ制限」をご覧ください。
- ・敷地面積の最低限度の適用日は、平成24年2月10日です。

敷地面積の最低限度 適用除外

- 建基法(1) 建蔽率が8/10の防火地域内にある耐火建築物の敷地
- 建基法(2) 公衆便所、巡査派出所等の公益上必要な建築物の敷地
- 建基法(3) 敷地の周辺に空地を有し、特定行政庁が市街地環境を害する恐れがないと認めて許可した建築物の敷地
- 建基法(4) 特定行政庁が、用途上・構造上やむを得ないと認めて許可した建築物の敷地
- 建基法(5) 適用の際に現に存する建築物の敷地で、その全部を一の敷地として使用する場合
- 都計法(1) 適用の際に現に存する建築物の敷地で、公共施設用地を除いた敷地を一の敷地として使用する場合
- 都計法(2) 土地区画整理事業による仮換地処分を受けた土地の全部を一の敷地として使用する場合
- 都計法(3) 地区計画等で敷地面積の最低限度が定められている場合
- 都計法(4) 市長が、良好な住環境を害する恐れがないと認めて許可した場合

○斜線制限のイメージ



■ 高度地区等による高さ制限

種別	対象地域		高さの最高限度
なし	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	全域	10m
第1種	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	JR東海道本線以南	12m
第2種	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	JR東海道本線以北	15m
	第一種住居地域 近隣商業地域(容積率200%)	JR東海道本線以南	
第3種	第一種住居地域・第二種住居地域 近隣商業地域(容積率200%)	JR東海道本線以北	20m
	準住居地域	JR東海道本線以南	
第4種	近隣商業地域(容積率300%) 商業地域・工業専用地域	全域	31m
	準工業地域・工業地域	全域	31m(工業系建築物) 20m(その他の建築物)

1. 適用除外
 (1) 地区計画等で高さの最高限度が定められている場合
 (2) 適用の際に現に存する建築物
 (3) 制限値を超える既存建築物で、制限値の範囲内の増築等を行う場合
 (4) バリアフリー化のために廊下、階段、エレベーターを増築する場合
 (5) 公益上必要な建築物で、市長が許可した場合
 (6) 高度利用地区内
2. 制限の緩和
 (1) 市街地環境の整備改善に資する建築物として認めて、市長が許可した場合(高度地区の種別に応じて上限を規定)
 (2) 制限値を超える既存建築物の建替えて、都市計画に支障がないと認めて、市長が許可した場合(当該建築物の高さの範囲内)

第一種・第二種低層住居専用地域は、用途地域に建築物の高さ限度を10mと定めています。高度地区の適用日は、平成22年4月1日です。

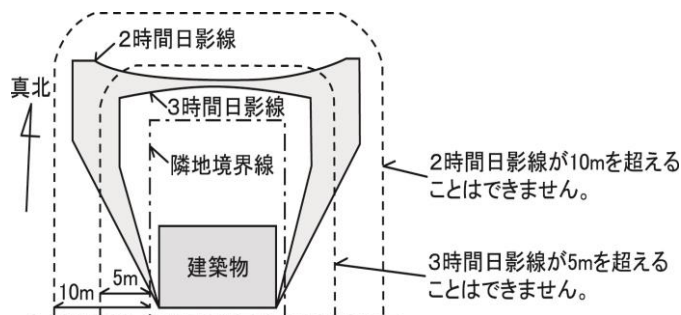
※「許可」には審査基準があります。

■ 日影規制による形態制限

対象用途	規制される時間		制限を受ける建築物	日影測定面	法別表第4(に)欄の号
	5mラインの制限	10mラインの制限			
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	3時間	2時間	軒高7mを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1)
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	4時間	2.5時間	高さが10mを超える建築物	4m	(2)
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	5時間	3時間			(2)
市街化調整区域	3時間	2時間			軒高7mを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物

※日影図作成上の緯度:35° 30'・経度:139° 25'

○日影規制のイメージ(第一種低層住居専用地域)



〒253-8686 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号 電話 0467-81-7180 (直通)

茅ヶ崎市
都市部 都市計画課

2023.09