

建築物の制限等一覧表（総社市 令和6年9月）

根拠法令 法：建築基準法 令：建築基準法施行令 建告：建設省告示	制限等	都市計画区域											都市計画区域外		
		第1種 低層住居 専用地域	第1種 中高層住居 専用地域	第2種 中高層住居 専用地域	第1種 住居地域	第2種 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	用途地域の指定 のない区域 (市街化調整区域)			
法第22条	防火地域等	法22条区域					防火地域		法22条区域						
法第52条	容積率 (%)	80 (150) ※1	200	200	200	200	200	400	200	200	200	100 (200) ※2			
法第53条	建蔽率 (%)	50 (60) ※1	60	60	60	60	80	80	60	60	60	60			
法第54条	外壁の後退距離 (m)	無指定													
法第55条	高さの限度 (m)	10													
法第56条	斜線制限	道路斜線	適用距離 (m)	20				20							
			勾配	1.25				1.5							
		隣地斜線	立上がり (m)	20				31							
			勾配	1.25				2.5							
		北側斜線	立上がり (m)	5											
			勾配	1.25											
法第56条の2	日影制限	制限を受ける建築物	軒高>7m 地上階数≥3	建築物高さ>10m											
		平均地盤面からの高さ	1.5m	4m											
		敷地境界線からの水平距離 (L)における日影時間	L≤10m	4時間	4時間	5時間									
			L>10m	2.5時間	2.5時間	3時間									
法第39条	災害危険区域											※4			
法第69条	建築協定														
令第38条 (H12建告第1347号)	凍結深度 (m)														
令第86条	垂直積雪量 (m)	垂直積雪量 = (建築場所の標高 - 13) × 0.0004 + 0.28										参考) 市役所：標高14m			
令第87条 (H12建告第1454号)	地表面粗度区分	Ⅲ													
	風速 V ₀ (m/s)	30 (32) ※3													
令第88条 (S55建告第1793号)	地域係数 Z	0.9													

※1 () 内は泉地区 ※2 () 内は長良地区の一部 ※3 () 内は旧都窪郡 ※4 日羽地区の一部及び下倉地区の一部

○用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）内に都市計画法第41条で定める制限により第1種低層住居専用地域と同じ規制を受ける地区があります（あおい団地、泉北団地、西坂台団地など）
詳細については岡山県建築指導課開発指導班（086-226-7503）にお尋ねください

○用途地域、防火地域・準防火地域の範囲の確認については都市計画図を確認ください
（「おかやま全県統合型GIS」で市街化区域、市街化調整区域の別や土砂災害特別警戒区域等も確認できます）

○都市計画図の地番指定でのお問い合わせや地区計画で定める制限については都市計画課（0866-92-8302）にお尋ねください

○都市計画区域外（美袋、日羽、原、影、中尾、下倉、種井、延原、宇山、橋）には集団規定に掛かる上記制限はありません（建物を建築する際に必要な手続きはあります）
手続きに関することは建築住宅課（0866-92-8289）にお問合せください。