

●三田市における建築物の形態制限一覧表（用途地域別） ※建築基準法第52条～第56条の2

項目	用途地域	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	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
		W(m) × 4/10				W(m) × 4/10			W(m) × 4/10	100	200	200	200	200	200	200	200	W(m) × 6/10	W(m) × 6/10
容積率 (第52条)	都市計画による又は特行が定める (%)	100				100	150	200	200	100	200	200	200	300	400	500	200	200	100
建蔽率 (第53条)	前面道路幅員による (%)	50				60			50	60		80		80		60		60	
外壁の後退距離 (第54条)	(m)	1																	
絶対高さ制限 (第55条)	(m)	10																	
斜線制限 (第56条)	道路斜線	適用距離 (m)	20																
		勾配	1.25											1.5		1.25			
	隣地斜線	立上がり (m)					20					31		20					
		勾配	1.25											2.5		1.25			
	北側斜線	立上がり (m)	5				(日影規制により適用除外)												
日影規制 (第56条の2)	対象建築物	軒高>7m又は地上階数≥3	建築物高さ>10m																
	測定面	(m)	1.5				4			4		—		—		—		建築物高さ>10m	
	対象区域 規制値	(号)	(2)				(1)			(2)		—		—		—		(2)	
		5m~10m (h)	4				3			4		5		—		—		4	
		10m超 (h)	2.5				2			2.5		3		—		—		2.5	

※ (h) : 時間 → 日影時間を表す。

※三田市に「第2種低層住居専用地域」、「準住居地域」、「田園住居地域」、「工業地域」はありません。

※日影規制における「—」については、兵庫県建築基準条例第2条の2及び附則(昭和53年3月25日条例第19号)により、規制対象区域として指定されていないものになります。(斜線等の入ったマス目と同じ規制対象外の項目となります。)

●その他の区域等

- ・法第22条指定区域 (第22条) : 用途地域の決定のある区域全体 (防火地域及び準防火地域を除く。 但し、防火地域は三田駅前Aブロック地区のみ、準防火地域はありません。)
- ・災害危険区域 (第39条) : 1地区あり (三田市東野上)
- ・建築協定 (第69条～第77条) : 現在はありません

●建築基準法第53条第3項第2号により特定行政庁が指定する敷地について

(三田市建築基準法施行細則第21条)

<p>1 内角120度以下の2つの道路によってできた角にある敷地</p> <p>(1) 敷地面積 2,000㎡以下 ① 各幅員 (A、B) 6m以上 ② 幅員 A + B ≥ 14m ③ 敷地周囲の延長の1/3以上が道路に接する $a + b \geq (a + b + c + d) / 3$ 上記①～③の全てを満たす場合</p> <p>(2) 敷地面積 1,000㎡以下 ① 各幅員 (A、B) 4m以上 ② 幅員 A + B ≥ 10m ③ 敷地周囲の延長の1/3以上が道路に接する $a + b \geq (a + b + c + d) / 3$ 上記①～③の全てを満たす場合</p> <p>(3) 敷地面積 500㎡以下 ① 各幅員 (A、B) 4m以上 ② 敷地周囲の延長の1/3以上が道路に接する $a + b \geq (a + b + c + d) / 3$ 上記①、②の全てを満たす場合</p>	<p>2 2つの道路の間にある敷地</p> <p>(1) 敷地面積 2,000㎡以下 ① 各幅員 (A、B) 6m以上 ② 幅員 A + B ≥ 14m ③ 道路間隔 D ≤ 50m ④ 敷地周囲の延長の1/3以上が道路に接する $a + c \geq (a + b + c + d) / 3$ 上記①～④の全てを満たす場合</p> <p>(2) 敷地面積 1,000㎡以下 ① 各幅員 (A、B) 4m以上 ② 幅員 A + B ≥ 10m ③ 道路間隔 D ≤ 30m ④ 敷地周囲の延長の1/3以上が道路に接する $a + c \geq (a + b + c + d) / 3$ 上記①～④の全てを満たす場合</p> <p>(3) 敷地面積 500㎡以下 ① 各幅員 (A、B) 4m以上 ② 道路間隔 D ≤ 30m ③ 敷地周囲の延長の1/3以上が道路に接する $a + c \geq (a + b + c + d) / 3$ 上記①～③の全てを満たす場合</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


