

福山市内の集団規定に関する基準一覧表

2019年10月9日作成

用途地域		法第53条	法第52条		法第55条	法第56条第1項第1号	法第56条第1項第2号	法第56条第1項第3号	法第56条の2(県条例第18条の2)			福山市要綱		
		建蔽率	容積率		絶対高さ制限 ※1	道路斜線※1		隣地斜線※1 (高さ+勾配)	北側斜線 (高さ+真北の水平 距離(L)×勾配)	日影規制 ※1・※2			中高層 の届出 対象	
			指定	道路幅員に 乗ずる数値		適用距離	勾配			平均地盤面 からの高さ	10m以内の 範囲の時間	10mを超える 範囲の時間		
都市計画区域	第一種低層住居専用地域	40%	80%	40%	10m	20m	1.25	—	5m+L×1.25	1.5m	4時間	2.5時間	—	
		50%	100%	40%	10m	20m	1.25	—	5m+L×1.25	1.5m	4時間	2.5時間	—	
	第二種低層住居専用地域	60%	150%	40%	12m	20m	1.25	—	5m+L×1.25	1.5m	4時間	2.5時間	10m超	
	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	40%	—	20m	1.25	20m+1.25	—	4m	4時間	2.5時間	10m超	
	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	40%	—	20m	1.25	20m+1.25	—	4m	4時間	2.5時間	10m超	
	第一種住居地域	60%	200%	40%	—	20m	1.25	20m+1.25	—	4m	5時間	3時間	10m超	
	第二種住居地域	60%	200%	40%	—	20m	1.25	20m+1.25	—	4m	5時間	3時間	10m超	
	準住居地域	60%	200%	40%	—	20m	1.25	20m+1.25	—	4m	5時間	3時間	10m超	
	田園住居地域	福山市内に対象区域なし												
	近隣商業地域	80%	200%	60%	—	20m	1.5	31m+2.5	—	—	—	—	—	10m超
		80%	300%	60%	—	20m	1.5	31m+2.5	—	—	—	—	—	10m超
	商業地域	80%	400%	60%	—	20m	1.5	31m+2.5	—	—	—	—	—	15m超
		80%	500%	60%	—	25m	1.5	31m+2.5	—	—	—	—	—	15m超
		80%	600%	60%	—	25m	1.5	31m+2.5	—	—	—	—	—	15m超
		80%	700%	60%	—	30m	1.5	31m+2.5	—	—	—	—	—	15m超
	準工業地域	60%	200%	60%	—	20m	1.5	31m+2.5	—	—	—	—	—	10m超
工業地域	60%	200%	60%	—	20m	1.5	31m+2.5	—	—	—	—	—	10m超	
工業専用地域	60%	200%	60%	—	20m	1.5	31m+2.5	—	—	—	—	—	—	
用途地域の指定のない区域	市街化調整区域※3	70%	200%	40%	—	20m	1.25	20m+1.25	—	—	—	—	10m超	
	市街化調整区域以外	福山市内に対象区域なし												
準都市計画区域	福山市内に対象区域なし													
都市計画区域外	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10m超	

※1: 建築物の高さの算定において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓などの塔屋部分が、建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、12m(絶対高さ制限、日影規制の場合は5m)までは算入しない(北側斜線制限の場合を除く。)

備考: 塔屋部分が12m(5m)を超える場合は、当該部分の高さから12m(5m)減じた数値をその高さとする。

※2: 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の場合は、軒の高さが7mを超える場合又は地階を除く階数が3以上の建築物が規制の対象となり、その他の地域は、高さが10mを超える建築物が規制の対象となる。

※3: 市街化調整区域内は、都市計画法において、別途制限を設けている場合があるため、開発指導課に確認する必要がある。

- ・法とは、建築基準法(昭和25年法律第201号。)をいう。
- ・県条例とは、広島県建築基準法施行条例(昭和35年広島県条例第26号。)をいう。
- ・福山市要綱とは、福山市中高層建築物に関する指導要綱をいう。

福山市建設局建築部建築指導課
 TEL 084-928-1104
 FAX 084-928-1735(都市計画課内)
 メール kenshi@city.fukuyama.hiroshima.jp