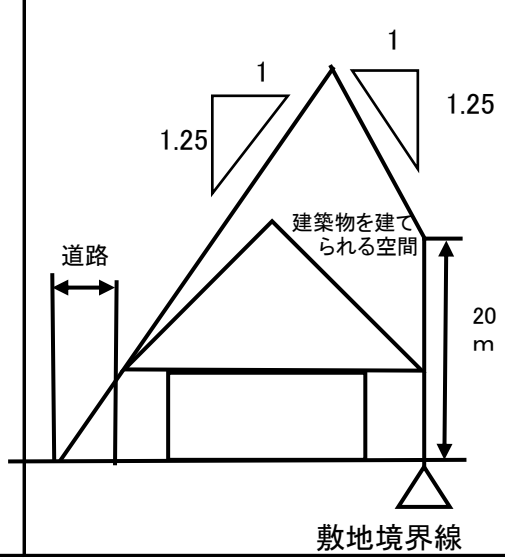
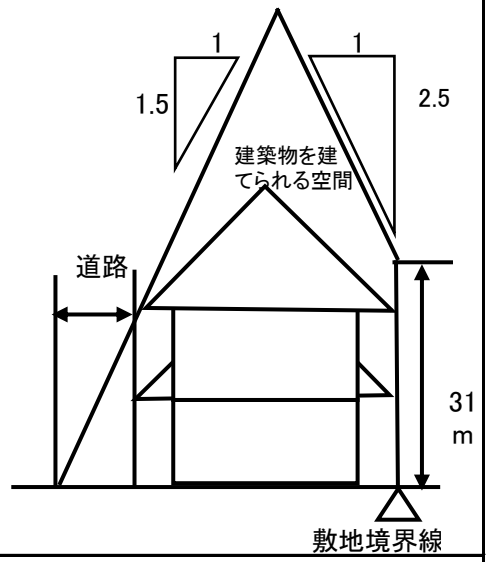
建築物の形態制限の概要

制限項目＼用途地域	第一種住居地域	第二種住居地域	商業地域	無指定
容積率（%）	200		300	200
建蔽率（%）	60		80	60

斜線制限

隣地斜線（立ち上り一勾配）



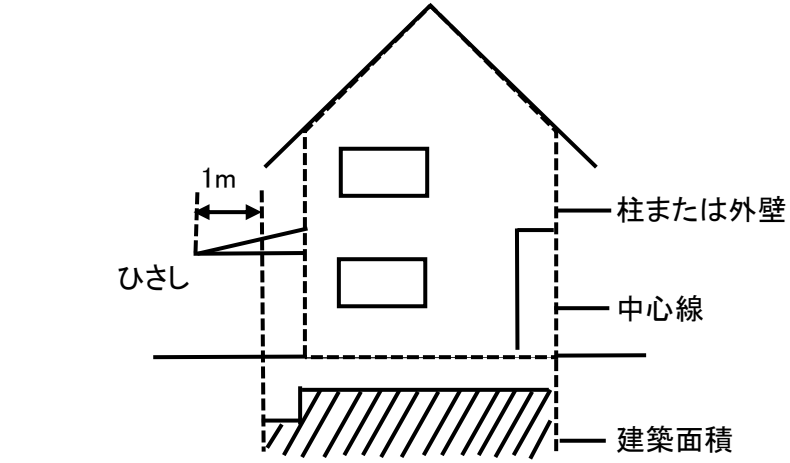


前面道路斜線（勾配）

斜線制限
・敷地の境界に接して高い建築物が建たないようにするための制限で、隣の敷地の境界や、敷地が接している道路の反対側の境界から建築物までの水平距離との割合で、建てられる高さの限度が決まります。
　このため、建築物を敷地の境界から離せば、一定の割合で高く建てられることになります。
　なお、前面道路斜線の制限は、道路の反対側の境界から一定の距離内で適用されます。

斜線制限について
・住居系（第一種住居地域・第二種住居地域）　道路斜線：勾配1.25　隣地斜線：20m＋勾配1.25　北側斜線：なし
・住居系以外（商業地域・無指定）　道路斜線：勾配1.5　隣地斜線：31m＋勾配2.5　北側斜線：なし

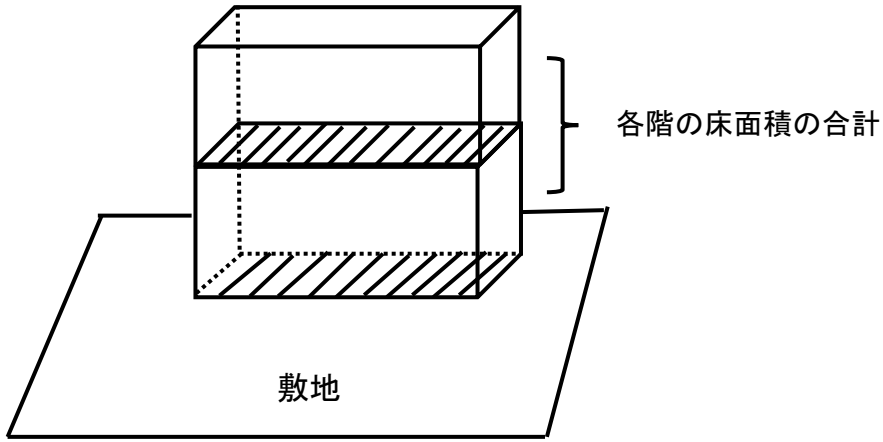
建蔽率・容積率



●建蔽率（けんぺいりつ）

建築物の建築面積（概ね1階の面積）の敷地面積に対する割合のことをいいます。

$$\text{建蔽率（けんぺいりつ）（\%）} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



●容積率

建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合のことをいいます。

$$\text{容積率（\%）} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$