

◆大津市における建築基準法に関する規制等

早見表

●建築基準法第22条第1項の規定による指定区域

大津市の区域 (平成23年7月1日より志賀地域にも適用)	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域全域 市街化調整区域のうち風致地区、自然公園区域(自然公園法第2条第1項による区域)を除く区域
---------------------------------	---

※ 法22条区域とは、防火地域及び準防火地域以外の地域について特定行政庁が指定する区域で、建築物の屋根を不燃材料で造るか、又は葺くこと等を義務づけた区域です。

●白地地域(用途地域の指定のない区域)の形態規制

	容積率	前面道路の幅員に乗ずる割合	建ぺい率	隣地斜線	道路斜線
都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域	200% ※1	4/10	60%	1.25	1.5

※1 和邇春日三丁目の一部は容積率100%です。

※ 上表には、他法令(都市計画法、自然公園法、風致条例等)による規制は含まれていません。

※ 適用日

- 志賀地域は、平成23年7月1日より施行
- 志賀地域を除く地域は、平成16年4月1日より施行

●建築基準法第52条第8項第1号の規定による容積率制限緩和適用除外区域

(大津市全区域共通)

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、商業地域及び準工業地域の区域

●建築基準法第56条の2第1項による日影規制

対象区域等			受影面	日影時間	
用途地域	制限を受ける建築物	適用区域	平均地盤面からの高さ	敷地境界からの水平距離	
				5mを超え、10m以内の範囲	10mを超える範囲
第一種低層住居専用	軒の高さ>7m、又は階数≧地上3階	容積率 50 ※1、60、80%	1.5m	3時間	2時間
		容積率 100%		4時間	2.5時間
第二種低層住居専用	容積率 60、80%	3時間		2時間	
	容積率 100、150%	4時間		2.5時間	
第一種中高層住居専用	高さ>10m	容積率 150% ※1	4.0m	3時間	2時間
第二種中高層住居専用		容積率 200%		4時間	2.5時間
第一種住居		容積率 200%		5時間	3時間
第二種住居					
準住居		容積率 100% ※1		5時間	3時間
近隣商業					
用途地域の指定のない区域					

※ 上表に記載のない区域では日影規制はありません。

※1 適用区域は和邇春日三丁目の一部

◆お問い合わせ先

(※ 都市計画区域及び用途地域等は、都市計画課にてご確認ください。)

〒520-8575 滋賀県大津市御陵町3番1号 大津市役所(本館3階)

都市計画部 建築指導課

Tel(建築指導課直通) 077-528-2774 Fax(建築指導課直通) 077-523-1505

E-mail(建築指導課直通) otsu1309@city.otsu.lg.jp

大津市 HP <http://www.city.otsu.shiga.jp/>

●建築物の高さ制限の一覧（用途地域別）

用途地域		第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	無指定	
項目	絶対高さ制限 (m)	10	12												
		10 ※2	12 ※2	10or15 ※2	20 (一部10or15) ※2	20 ※2	一部31or45 ※2	一部15or31or45 ※2	一部31or45 ※2						
外壁の後退距離 (m)		0 or 1 or 1.5													
斜線制限	道路斜線	適用距離 (m)	20							20 or 25 ※1	20				
		勾配	1.25					1.5							
	隣地斜線	立上り(m)				20			31			20			
		勾配				1.25			2.5			1.25			
	北側斜線	立上り(m)	5	10 ※3											
		勾配	1.25	1.25 ※3											
		立上り(m)	5 ※2	5~7.5 ※2	5~10 ※2										
		勾配	0.6 ※2	0.6 ※2	0.6 ※2										

○網掛け部分は高度地区の都市計画決定による規制

※1 容積率による。

※2 各地域により、高度地区指定による高さ規制(絶対高さ、北側の斜線制限)が別に定められています。

※3 日影規制の適用がある場合は除外されます。

※ 上表には、地区計画、建築協定及び他法令による規制は含まれていません。

※ 建築協定の内容は、建築指導課にて縦覧しています。(当課のHPにおいても公開しています。)

※ 用途地域、高度地区及び地区計画等は、都市計画課にてご確認ください。

※ 風致地区及び景観法に基づく届出等は、都市計画課にてご確認ください。

●専用通路の必要な幅員（一戸建ての住宅など特殊建築物以外）

専用通路の奥行きによる区分	必要な幅員
奥行き ≤ 10m	2m 以上
10m < 奥行き ≤ 20m	3m 以上
20m < 奥行き	4m 以上

●角地等における建ぺい率制限の緩和適用の敷地

次の各号のいずれかに該当する敷地で、道路に接する部分の長さが周長の3分の1以上のもの。

- 1 道路(幅員≥6m)による隅角120度未満の敷地
- 2 道路(幅員≥6m)と道路(幅員≥6m)の間にある敷地

※ 敷地が国、県又は市が管理する公園・広場・湖・沼・河川等に接する場合はご相談ください。

●建築基準法上の道路（建築基準法第42条「道路の定義」参照／大津市の適用）

法第42条	通称	幅員	内容
1項1号	1号道路		道路法による道路（国道・県道・市道）
1項2号	2号道路 (開発道路)	4m 以上	都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による道路（都市計画事業・土地区画整理事業・開発等により築造されたもの）
1項3号	3号道路 (既存道路)		都市計画区域として指定された際に既にあり、現に一般交通の用に供していたもの
1項4号	4号道路 (計画道路)		都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等で2年以内に事業が行われるものとして大津市が指定したもの
1項5号	位置指定道路		大津市が位置の指定をした4m以上の私道
2項	2項道路		1.8m 以上 4m 未満

※ 上表以外の道路の取り扱いについてはご相談ください。