

小山市の建築制限一覧(概要)

R04(2022).04.01

用途地域 ※1		関係法令	第一種低層 住居専用地域	第一種・第二種 中高層 住居専用地域	第一種・第二種 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	無指定地域	
指定建蔽率 ※2		法53	40%	50%	60%	60%	80%	80%	80%	60%	60%	60%
指定容積率		法52-1	60%	80%	200%	200%	200%	400%	500%	200%	200%	200%
前面道路幅員による容積率の制限 (前面道路幅員が12m未満の場合)		法52-2	前面道路の幅員 × 4/10				前面道路の幅員 × 6/10					
高さ制限		法55	10m以下	—	—	—	—	—	—	—	—	— ※3
斜線制限	道路	法56-1-1	勾配 1.25	勾配 1.25	勾配 1.25	勾配 1.5	勾配 1.5	勾配 1.5	勾配 1.5	勾配 1.5	勾配 1.5	勾配 1.5
	隣地	法56-1-2	—	20m + 勾配 1.25	20m + 勾配 1.25	31m + 勾配 2.5	31m + 勾配 2.5	31m + 勾配 2.5	31m + 勾配 2.5	31m + 勾配 2.5	20m + 勾配 1.25	—
	北側	法56-1-3	5m + 勾配 1.25	—	—	—	—	—	—	—	—	—
日影規制	規制を受ける建築物	法56の2	軒の高さが7mを超える、又は地上3階以上の建築物	高さが10mを超える建築物	高さが10mを超える建築物	高さが10mを超える建築物	—	高さが10mを超える建築物	—	高さが10mを超える建築物	—	高さが10mを超える建築物
	別表第四の区分		(一)	(二)	(二)	(二)	—	(二)	—	□(三)		
	測定水平面 (平均地盤面からの高さ)		1.5 m	4 m	4 m	4 m	—	4 m	—	4 m		
	5mを超え10m以内の範囲		3 時間以上	4 時間以上	5 時間以上	5 時間以上	—	5 時間以上	—	5 時間以上		
	10mを超える範囲		2 時間以上	2.5 時間以上	3 時間以上	3 時間以上	—	3 時間以上	—	3 時間以上		
防火地域・準防火地域	法61	・防火地域：なし ・準防火地域：一部区域あり (近隣商業地域及び商業地域の全域、準工業地域の一部区域)										
法22条・23条区域	法22・23	小山市全域 (※防火地域、準防火地域は除く)										
壁面線の指定	法46	指定なし (※地区計画の区域内、地区まちづくり条例届出、建築協定の区域内に該当する場合は制限あり)										
特別用途地区 ※4	法49	①特別業務地区(国道50号沿線の一部) ②娯楽・レクリエーション地区(大字喜沢の一部、おやま遊園地跡地)										
地区計画 ※5	法68の2	一部区域あり										
建築協定 ※4	法69	①上町大通り(城山町2丁目及び城山町3丁目の一部区域) ②中央町大通り(中央町2丁目及び中央町3丁目の一部区域)										
積雪荷重・風圧力	令86・87	・垂直積雪量：30cm ・単位重量：20 N/m ² ・cm ∴積雪荷重：600 N/m ² ・地表面粗度区分：Ⅲ ・風速：Vo = 30 m/s										
その他		・地区まちづくり条例 ※6 ・省エネ基準地域区分：5 ・凍結深度：法定規制値なし										

※1 用途地域の境界付近に敷地がある場合は、用途地域の境界線の詳細な位置について、都市計画課へお問合せください。

※2 建蔽率の緩和については、法53-3を参照してください。その内、角地緩和については、小山市建築基準法施行細則第19条を参照してください。詳細については建築指導課へお問合せください。

小山市建築基準法施行細則第19条の概要 … (1) 幅員4m以上の道路により角地又は挟まれた敷地となる場合で、敷地の周辺の1/3以上がその道路に接するもの
(2) 公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地で、(1)に準ずると認められるもの

※3 宅地開発指導要綱を適用する場合は、10m以下の制限があります。詳細については、都市計画課開発指導係へお問合せください。

※4 特別用途地区、建築協定の詳細については、建築指導課へお問合せください。

※5 地区計画の他、高度利用地区、立地適正化計画、都市計画道路の詳細については、都市計画課へお問合せください。

※6 地区まちづくり条例の詳細については、まちづくり推進課へお問合せください。

・市ウェブサイト
・おやま わが街ガイドマップ →

