

堺市における建築基準法・都市計画法に基づく制限の概要

令和6年4月12日版

○お問い合わせ先
 ・地域地区・地区計画⇒都市計画課
 ・その他の建築物の制限内容⇒建築安全課
 ※道路・公園・区画整理など都市計画の決定区域内で建築する場合の規制については、それぞれの担当課へご相談ください。

堺市ホームページで、堺市の都市計画情報の検索ができます。

◀ 堺市 e-地図帳 ▶ <http://e-map.city.sakai.lg.jp/>

◆建築物の用途の制限内容

用途地域の建築物の用途制限は、建築基準法で定められており、制限内容の概要は次のとおりです。（建築基準法第48条、同法別表第2による）

例	示	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	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	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿													
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの													
幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
図書館等													
神社、寺院、教会等													
老人ホーム、福祉ホーム等													
保育所等、幼保連携型認定こども園、公衆浴場、診療所													
老人福祉センター、児童厚生施設等	1)	1)											
巡査派出所、公衆電話所等													
大学、高等専門学校、専修学校等													
病院													
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等													5)
” 500㎡以内 ”													5)
上記以外の店舗、飲食店				2)	3)	4)	4)					4)	4) 5)
上記以外の事務所等、倉庫業を営まない倉庫				2)	3)								
ボーリング場、スケート場、水泳場等					3)								
ホテル・旅館					3)								
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎					3)								
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等						4)	4)					4)	
カラオケボックス等						4)	4)					4)	4)
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫													
倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の附属車庫等を除く）													
客席の部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場等													
” 200㎡以上の ”													
キャバレー、料理店等													
個室付浴場業に係る公衆浴場等													
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの													
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの													
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				2)	3)								
” 少ない施設 ”													
” やや多い施設 ”													
” 多い施設 ”													

□ 建てられる用途

■ 建てられない用途

- 1)については、一定規模以下のものに限り建築可能。
- 2)については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
- 3)については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。
- 4)については、当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能。
- 5)については、物品販売店舗、飲食店が建築不可。

※堺市内において、田園住居地域の用途地域の指定がないため、上表には記載していません。

◆建築物の形態の制限内容

用途地域ごとに、建蔽率や高さなど、建築物の形態に関する制限を定めています。

制限項目	第一種低層住居専用地域		第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域		第二種中高層住居専用地域	第一種・第二種準住居地域	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	指定のない区域 (市街化調整区域等)※1
	容積率(%)	80	100	100	200・300	200	200	300	400・500・600・800	200	200
前面道路幅員Wによる容積率の制限(係数) ※幅員W12m未満の場合	W×0.4						W×0.6			W×0.4	
建蔽率(%)	40	50	50	60	60	60	80		60	60	
部分建築物の高さ	道路斜線※2	1.25×(前面道路の反対側の境界線までの水平距離) 1)						1.5×(前面道路の反対側の境界線までの水平距離)		1)と同じ	
	隣地斜線※2	—————			20m+1.25×(隣地境界線までの水平距離) 2)			31m+2.5×(隣地境界線までの水平距離)		2)と同じ	
	北側斜線	5m+1.25×(北側境界線までの水平距離)		日影規制の規制区域のため、全域適用除外 (注)高度地区は別途						—————	
建築物の高さの限度	10m			—————							
外壁の後退距離	1m	—————									
敷地面積の最低限度	※3			—————							
その他規制	・建築協定、地区計画の区域、風致地区には別途制限があります。 ・法22条区域は、防火・準防火地域以外の市内全域です。 ・壁面線の指定は市内全域ありません。										

- ※1 市街化調整区域には、都市計画法第41条第1項による制限がある場合があります。
 ※2 道路斜線、隣地斜線は、後退距離により制限の緩和があります。
 ※3 宅地開発の際は最小敷地面積の制限があります。(※1.3のお問い合わせ先: 宅地安全課)

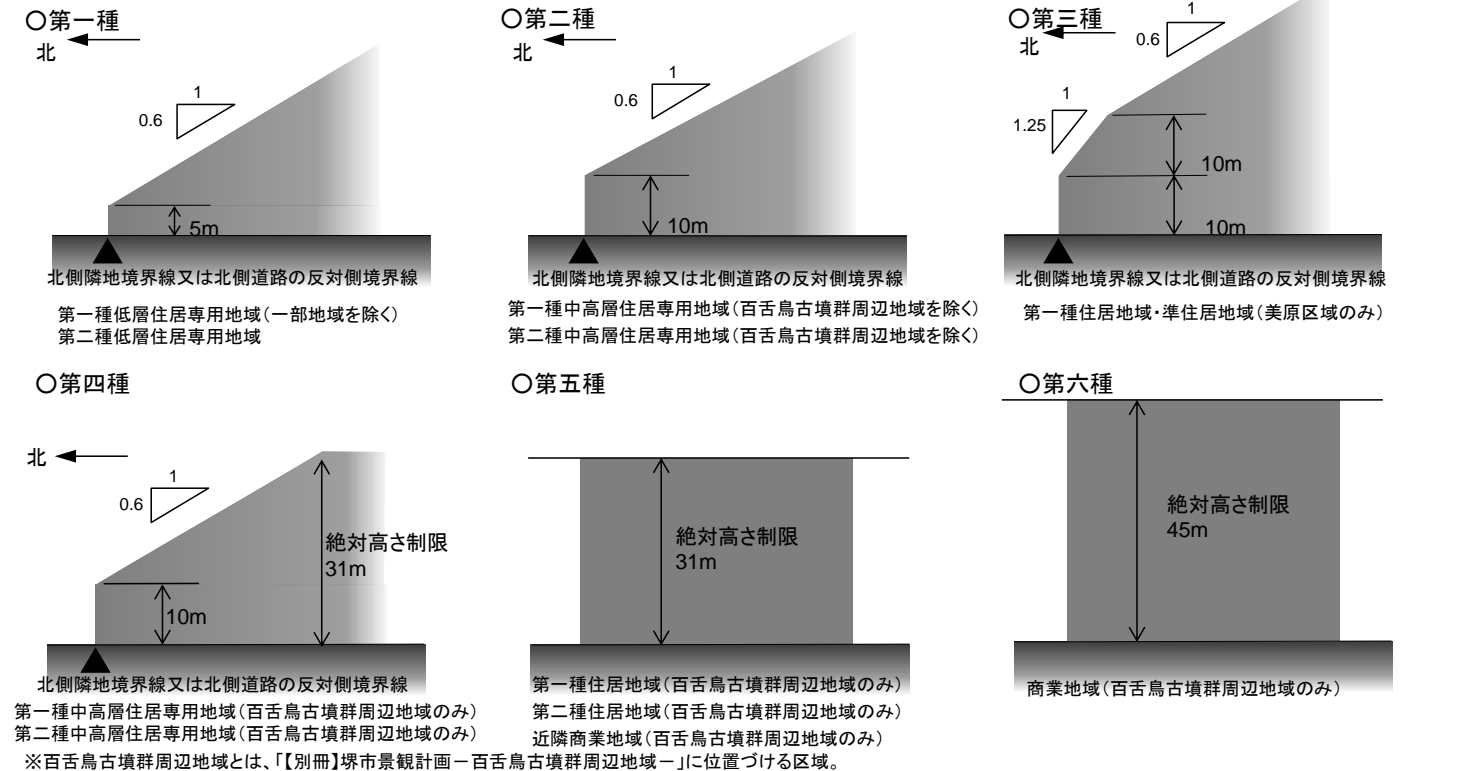
◆日影による中高層の建築物の高さの制限

用途地域		制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	別表第四(に)欄の号	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
第一種低層住居専用地域	建蔽率 40% 容積率 80%	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(一)	3時間	2時間
	建蔽率 50% 容積率 100%			(二)	4時間	2.5時間
第二種低層住居専用地域						
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	容積率 200%	高さが10mを超える建築物	4m	(二)	4時間	2.5時間
	容積率 300%			(三)	5時間	3時間
第一種住居地域、第二種住居地域 準住居地域		高さが10mを超える建築物	4m	(二)	5時間	3時間
用途地域の指定のない区域 (市街化調整区域等)		高さが10mを超える建築物	4m	(二)	4時間	2.5時間

※堺市では近隣商業地域、準工業地域には日影規制がありません。
 ※日影時間とは、冬至日の真太陽時の午前8時から午後4時までの間の日影。

◆高度地区

用途地域内において、市街地の環境を維持し、良好な居住環境を保全するため、次の六種類の高度地区を定めています。



◆防火地域及び準防火地域

市街地での火災の危険を防除するため、商業地域には防火地域を、工業地域、工業専用地域を除く主に建蔽率60%以上の地域には準防火地域を指定しています。なお、建築基準法第22条区域は、防火地域及び準防火地域を除く市域全部です。

地域	規模	構造	令第136条の2第1項第1号イ又はロに掲げる建築物としなければならないもの	令第136条の2第1項第2号イ又はロに掲げる建築物としなければならないもの	令第136条の2第1項第3号イ又はロに掲げる建築物としなければならないもの	令第136条の2第1項第4号イ又はロに掲げる建築物としなければならないもの
防火地域	階数	階数が3以上のもの	階数が2以下で100㎡以下のもの			
	延べ面積（階数にかかわらず）	100㎡を超えるもの				
準防火地域	階数	地階を除く階数が4以上のもの	地階を除く階数が3で1500㎡以下のもの又は地階を除く階数が2以下で500㎡を超え1500㎡以下のもの	木造建築物等（※）で、地階を除く階数が2以下で500㎡以下のもの		木造建築物等（※）以外で、地階を除く階数が2以下で500㎡以下のもの
	延べ面積（階数にかかわらず）	1500㎡を超えるもの				

※木造建築物等とは、主要構造部の内自重又は積載荷重を支える部分が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られたもの。

◆高度利用地区

市街地の中心部などで都市計画上、一定水準以上の土地の高度利用を図る必要のある区域に定めています。当該地区内では容積率の最高限度・最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めています。

区分	面積 (ha)	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
堺駅西口地区	2.2	50/10	20/10	5/10	200㎡	2、4m
堺市駅前地区(1)	3.1	65/10	30/10	5/10	200㎡	4m
堺市駅前地区(2)	0.8	40/10	20/10	5/10	200㎡	4m
山之口A地区	0.4	75/10	30/10	5/10	200㎡	2、4m
堺駅東口地区	4.3	45/10	20/10	7/10	200㎡	2、4m
北野駅前A地区	1.1	40/10	30/10	7/10	200㎡	2、3、4m
	0.2	20/10	20/10	6/10		－
北野駅前B地区	1.6	45/10	20/10	6/10	200㎡	2、3m
	0.1	30/10	10/10	8/10		1、12m

◆特別用途地区

用途地域の指定の目的を基本とし、当該地区の特性に相応しい土地利用の増進等の特別の目的を実現するため、当該用途地域の指定を補完して定める地区です。

○特別住居地区

共同住宅等の土地利用の増進を図ることを目的としたものが、特別住居地区です。新金岡や泉北ニュータウンの駅周辺の第一種中高層住居専用地域（容積率10分の30の地域に限る）に指定しています。

- 建築してはならない建築物**

第一種中高層住居専用地域内に建築してはならないもののほか、共同住宅、寄宿舎又は下宿以外の用途に供する部分の容積率が10分の20を超える建築物。

○特別工業地区

工業の保護育成を図ることを目的としたものが、特別工業地区です。第一種は木材通地区の工業専用地域に、第二種は毛穴地区の工業地域の一部に、第三種は毛穴地区の第一種住居地域の一部に、第四種は大甕・小寺・菩提地区の工業地域に指定しています。

- 第一種地区内に建築してはならない建築物**

工業専用地域内に建築してはならないもののほか、建築基準法別表第2の(る)項に掲げる建築物。ただし同表同項第1号の(25)から(28)までに該当するものを除く。

- 第二種地区内に建築してはならない建築物**

工業地域内に建築してはならないもののほか、建築基準法別表第2の(る)項に掲げる建築物。ただし同表同項第1号の(25)から(28)までに該当するものを除く。

- 第三種地区内に建築できる建築物**

第一種住居地域内で建築できるもののほか、綿織物の晒関連作業（糊とり、精練、漂白、晒洗浄、晒乾燥、裁縫、染ぬき、染洗浄、染乾燥、整理糊つけ、幅だし若しくは折たたみ又はこれらに伴う作業）を営む工場、原動機を使用する作業場の床面積の合計が500㎡を超えないもの。

なお、騒音を発する作業場については、外壁は遮音効果のある構造とし、隣地境界線に面して設ける窓は、はめごろしとしなければならない。

- 第四種地区内に建築してはならない建築物**

工業地域内に建築してはならないもののほか、建築基準法別表2の(る)項に掲げる建築物。ただし同表同項第1号の(12) 又は(23)に該当するものを除く。

○特別業務地区

幹線道路沿道等の交通至便な地区で、沿道業務施設の集中立地を目的としたものが特別業務地区で、北余部地区等の準工業地域の一部に指定しています。

- 建築してはならない建築物**

準工業地域内に建築してはならないもののほか、建築基準法別表第2の(と)項第5号、同表(り)項第2号及び同表(ぬ)項第2号に掲げる建築物。

◆風致地区

都市の風致を維持するため、大仙風致地区と浜寺風致地区を指定しています。この地区内において建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為をしようとするときは、「堺市風致地区内における建築等の規制に関する条例」による許可が必要です。許可の基準は、例えば建築物の建築については、高さ15m以下、建蔽率は40%以下、外壁の後退距離は、敷地境界線が道路に接する部分は1.8m、その他の部分は1m以上とすること等です。詳細については、公園緑地整備課へお問い合わせください。

◆景観地区

百舌鳥古墳群周辺地域の良好な景観形成のため、百舌鳥古墳群周辺景観地区を指定し、色彩等の建築物の形態意匠の制限を設けています。詳細については、都市景観室へお問い合わせください。

◆駐車場整備地区

道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保し、都市活動の維持向上を図るため、都心地区において駐車場整備地区を指定しています。また、建築物を新築する場合は、「堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」により、建築物の用途及び当該用途の延べ面積に応じて附置義務台数等が定められています。詳細については、交通政策担当へお問い合わせください。

◆臨港地区

港湾を管理運営するため、臨港地区を指定しています。また、臨港地区内では、機能別に分区を指定しています。なお、指定された分区については、建築基準法第48条の規定は適用されません。

分区名	分区の目的	建設できる構築物
商港区	旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域	運送事業事務所、倉庫(危険物置場、貯油施設等を除く)トラックターミナル、卸売市場、ガソリンスタンド、休泊所、診療所、飲食店、港湾関係官公署、旅館等
工業港区	工場その他工業用施設を設置させるとする区域	運送事業事務所、ガソリンスタンド、休泊所、診療所、港湾関係官公署等
修景厚生港区	その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする区域	図書館、博物館、水族館、展望施設、飲食店、港湾関係官公署、旅館等

詳細については、大阪港湾局へお問い合わせください。

◆地区計画

地区に応じて道路・公園等の地区施設及び建築物の用途・高さ・形態等を定めることによって、良好な街並みを整備・保全することを目的とした制度です。この地区内では、建築物の建築等の行為をしようとするときは事前に届出が必要です。

なお、地区計画の内容は、都市計画課のホームページで確認することができます。

○中百舌鳥駅前地区地区計画

適正な土地利用及び合理的な土地の高度利用を促すことにより、調和と風格のある商業業務地の形成を図ることを目的として、中百舌鳥駅前地区(約9.8ha(商業街区約6.1ha、近隣商業街区約3.7ha))を決定しています。なお、商業街区は中百舌鳥駅前の商業地域に、近隣商業街区は中百舌鳥駅前の近隣商業地域の一部に指定しています。

建築物等の用途の制限【商業街区の制限内容】	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 <div> <div><div>(1) 建築基準法別表第2(り)項第2号、第3項に掲げるもの。</div></div> <div><div>(2) 地上1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。</div></div> <div><div>ただし、次に掲げるものを除く。</div></div> <div><div>ア. 建物の1階部分にある出入口</div></div> <div><div>イ. 堺都市計画事業長曾根・中百舌鳥(中百舌鳥駅前)土地区画整理事業の事業計画に基づいて移転する建築物</div></div> </div>									
建築物の容積率の最高限度【商業街区の制限内容】	<table> <tbody><tr> <th>敷地面積</th><th>容積率(%)</th></tr> <tr> <td>1,000㎡以上</td><td>600</td></tr> <tr> <td>500㎡以上 1,000㎡未満</td><td>(敷地面積(㎡)－500)×2/5+400 (小数点以下切り捨て)</td></tr> <tr> <td>500㎡未満</td><td>400</td></tr> </tbody></table>	敷地面積	容積率(%)	1,000㎡以上	600	500㎡以上 1,000㎡未満	(敷地面積(㎡)－500)×2/5+400 (小数点以下切り捨て)	500㎡未満	400	
敷地面積	容積率(%)									
1,000㎡以上	600									
500㎡以上 1,000㎡未満	(敷地面積(㎡)－500)×2/5+400 (小数点以下切り捨て)									
500㎡未満	400									
壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代る柱又は門若しくはへい及び手すり等の工作物の壁又はこれに代る面の位置は次の規定による。 <div> <div><div>【商業街区の制限内容】</div></div> <div><div>【近隣商業街区の制限内容】</div></div> </div>									

○深井・土師地区地区計画
利便性の高い沿道業務地やゆとりある良好な住環境の形成を図ることを目的として、深井・土師地区(約16.7ha)を決定しています。なお、地区施設として公園(面積約1,560㎡)、歩行者専用道路(幅員2.5m、延長約35m)、1号道路(幅員12m、延長約140m)、2号道路(幅員6m、延長約85m)、3号道路(幅員6m、延長約230m)、4号道路(幅員6m、延長約155m)を定めています。

○美原町丹上地区地区計画、美原町多治井・黒山地区地区計画
幹線道路沿道の立地特性を活かし、周辺環境と調和する交通便利性の高い沿道業務系市街地の形成を図ることを目的として、美原町丹上地区(約8.7ha)、美原町多治井・黒山地区(約1.3ha)を決定しています。なお、地区施設として美原町丹上地区には1号道路から8号道路(幅員約4.7m又は約6m)を、美原町多治井・黒山地区には1号道路(幅員約6.5m)、2号道路(幅員約4.7m)を定めています。

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 <div> <div><div>(1) ホテル又は旅館</div></div> <div><div>(2) 自動車教習所</div></div> <div><div>(3) 畜舎</div></div> <div><div>(4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</div></div> <div><div>(5) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</div></div> <div><div>(6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場</div></div> <div><div>その他これらに類するもの</div></div> <div><div>(7) カラオケボックスその他これに類するもの</div></div> </div>	
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、0.5mとする。	

○竹城台2丁北部地区地区計画
戸建て専用住宅を主体とする良好な住環境の維持・保全を図ることを目的として、竹城台2丁北部地区(約9.3ha)を決定しています。

建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 <div> <div><div>(1) 一戸建ての住宅</div></div> <div><div>(2) 一戸建ての住宅で次に掲げる用途を兼ねるもの</div></div> <div><div>イ. 事務所</div></div> <div><div>ロ. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</div></div> <div><div>(3) 診療所(患者の収容施設があるものを除く。)</div></div> <div><div>(4) 保育所</div></div> <div><div>(5) 前各号の建築物に附属するもの(畜舎を除く。)</div></div> </div>	
------------	---	--

○茶山台3丁東部地区地区計画
一戸建て住宅を中心とした良好な住環境を維持・保全することを目的として、茶山台3丁東部地区(約9.0ha)を決定しています。

建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 <div> <div><div>(1) 共同住宅、長屋</div></div> <div><div>(ただし、2以下の住戸又は住室を有するものは除く)</div></div> <div><div>(2) 寄宿舎、下宿</div></div> </div>	
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	

○黒山西地区地区計画
美原都市拠点にふさわしい機能の集積を図り、魅力ある市街地の形成を進めることを目的として、黒山西地区(約11.8ha)を決定しています。なお、地区施設として、1号道路(幅員約12～16m、延長約610m)、公園1(面積約4,600㎡)、公園2(面積約2,800㎡)、その他公共空地(面積約340㎡)を定めています。

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 <div> <div><div>(1) 建築基準法別表第2(に)項第2号に掲げるもの(自動車修理工場を除く。)</div></div> <div><div>(2) 建築基準法別表第2(に)項第4号に掲げるもののうちラブホテル</div></div> <div><div>(3) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げるもの(ぱちんこ屋及び遊技場を除く。)</div></div> </div>	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱ならびに建築物に附属する門もしくは塀の位置は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分又は公衆の用に供する歩行者デッキ、階段及び歩行者に支障のないひさし、歩廊の柱その他これらに類するものについてはこの限りでない。	
建築物の緑化率の最低限度	12%(敷地面積が3,000㎡未満は除く。)	

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 <div> <div><div>(1) 建築基準法別表第2(に)項第4号に掲げるものうちラブホテル</div></div> <div><div>(2) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号、第3号に掲げるもの</div></div> <div><div>(3) 建築基準法別表第2(へ)項第3号に掲げるもの</div></div> <div><div>(4) 建築基準法別表第2(り)項第2号に掲げるもの</div></div> </div>	
------------	---	--

○その他の地区計画
地区計画(一般型)として、鳳駅南地区(約5.5ha)、J-GREEN堺地区(約39.0ha)、黒山東地区(約8.2ha)、石原町二丁地区(約4.5ha)を決定しています。
地区計画(再開発等促進区)として、新金岡地区(約4.1ha)、北野田駅前地区(約2.9ha)、東浅香山町4丁地区(約12.9ha)、築港八幡地区(約39.1ha)を決定しています。
地区計画(開発整備促進区)として、鉄砲町地区(約10.3ha)を決定しています。
地区計画(高度利用型)として、堺東駅南地区(約0.7ha)を決定しています。
地区計画(立体道路)として、松屋大和川通2丁地区(約0.2ha)、松屋町1丁地区(約0.3ha)を決定しています。

◆建築協定・景観協定

建築物等に関するルールを定めることによって、良好なまちなみを形成していくことが可能となります。この協定は、土地所有者等全員が合意して市長の認可という手続きによって効力が生じます。建築協定については建築安全課へ、景観協定については都市景観室へお問い合わせください。