

用途地域 制限項目		第一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	無指定区域		
													五十鈴川及び五十鈴川派川に囲まれた区域	その他の無指定区域	
容積率		100	200						300	400	200		200	200	
建蔽率		50	60						80	60		70	60		
(例外)		80/40 緑ヶ丘団地・滝倉団地・千寿台・第二千寿台・鷹泊団地・辻久留台・中村町風致地区内	100/60 光の街	200/80 まちなか居住(大世古・宮町)		200/80 まちなか居住(宮後・一志町)		200/80 宇治地区・河崎地区	600/80 500/80 伊勢市駅前地区	300/60 伊勢市駅	(※)都市計画法第41条による形態制限あり ・イトービィ伊勢ふじが丘				
高さ制限		10m													
斜線制限	前面道路斜線(立ち上り+勾配)	(※)一低層では高さ制限が10mのため隣地斜線制(立ち上り20m・勾配1.25)は適用されない 												(※)第一種低層住居専用地域から準住居地域への制限と同じ	
	北側斜線(立ち上り+勾配)	第一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	(※)敷地が地域等の内外にわたる場合の取扱い 都市計画区域・用途地域・高度利用地区…敷地の過半の属する区域等の制限 容積率・建蔽率…敷地面積の加重平均 高さ制限・斜線制限・高度地区…敷地の各部分ごとの制限 準防火地域・22条区域…建築物が内外にわたる場合、厳なる方の制限 日影規制…建築基準法施行令第135条の13を適用 (※)開発許可(確認)制度 都市計画区域内で1,000㎡以上又は都市計画区域外で10,000㎡以上…都市計画法 都市計画区域外で3,000㎡以上10,000㎡未満…三重県宅地開発事業の基準に関する条例 注:開発許可(確認)を受けようとするときは、あらかじめ伊勢市土地開発事業指導要綱の規定による伊勢市との協議が必要となります										
(建築基準法別表4)	制限を受ける建築物	軒高>7m 又は3階以上	建物高さ>10m		建物高さ>10m				建物高さ>10m		建物高さ>10m		建物高さ>10m		
	平均地盤面から高さ	1.5m	4m		4m		(※)近隣商業地域で容積率300%以上の区域は日影制限の対象外となる		4m		4m				
	10m以内の日影時間	4時間	4時間		5時間				5時間		4時間				
	10mを超える日影時間	2.5時間	2.5時間		3時間				3時間		2.5時間				
その他		準防火地域:建築基準法第61条～第66条の規定が適用される (※準防火地域外では第22条及び第23条の規定が適用される) 風致地区:市の許可が必要【①建蔽率40%、②外壁後退距離…道路2m以上・他の部分1m以上、③高さ15m以下、④位置・規模・形態・意匠が調和、⑤植栽等の必要な修景】 都市計画施設等の区域内の建築規制(都市計画法第53条):市の許可が必要【①2階以下で地階を有しない、②主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリート造その他これらに類する構造】													