

館山市の建築規制等

用途地域		建築基準法							館山市中高層建築物の建設に関する指導要綱				
		建ぺい率	容積率(※1) W:前面道路幅員	道路斜線	隣地斜線	北側斜線	日影制限	高さ制限	対象建築物	指導対象	対象建築物	指導内容	緑化
住居系	第1種中高層住居専用地域	60%	200% (W×4/10)	1.25/1	20m+1.25/1	なし	対象:高さ10mを超える建築物 4h(5-10mライン)-2.5h(10m超ライン) 測定水平面 4m	なし	高さ10m超	近隣居住者への説明	共同住宅 高さ13m超え	戸数の80%の 駐車場	敷地外縁1m
	第1種住居地域	60%	200% (W×4/10)	1.25/1	20m+1.25/1	なし	対象:高さ10mを超える建築物 5h(5-10mライン)-3h(10m超ライン) 測定水平面 4m	なし	高さ10m超		共同住宅 高さ13m超え		敷地外縁1m
	第2種住居地域	60%	200% (W×4/10)	1.25/1	20m+1.25/1	なし	対象:高さ10mを超える建築物 5h(5-10mライン)-3h(10m超ライン) 測定水平面 4m	なし	高さ10m超		共同住宅 高さ13m超え		敷地外縁1m
商業系	近隣商業地域	80%	200% (W×6/10)	1.50/1	31m+2.5/1	なし	なし	なし	高さ13m超	建築計画の 事前公開	共同住宅 高さ13m超え	管理人の常駐 (30戸以上)	敷地外縁1m
	商業地域 (準防火地域)	80%	400% (W×6/10)	1.50/1	31m+2.5/1	なし	なし	なし	高さ20m超		共同住宅 高さ20m超え		なし
工業系	準工業地域	60%	200% (W×6/10)	1.50/1	31m+2.5/1	なし	なし	なし	高さ13m超	街並み景観への 配慮	共同住宅 高さ13m超え	市長への 事前協議	敷地外縁1m
	工業地域	60%	200% (W×6/10)	1.50/1	31m+2.5/1	なし	なし	なし	高さ13m超		共同住宅 高さ13m超え		敷地外縁1m
指定なし	自然公園区域内	60%	200% (W×6/10)	1.50/1	20m+1.25/1	なし	対象:高さ10mを超える建築物 5h(5-10mライン)-3h(10m超ライン) 測定水平面 4m	なし	高さ13m超	風害対策への 配慮	共同住宅 高さ13m超え		敷地外縁1m
	一般地域	70%	200% (W×6/10)	1.50/1	20m+1.25/1	なし	対象:高さ10mを超える建築物 5h(5-10mライン)-3h(10m超ライン) 測定水平面 4m	なし	高さ13m超		共同住宅 高さ13m超え		

館山市の都市計画について

都市計画区域 : 館山市全域

区域区分 : 非線引き

その他の建築規制

建築基準法22条区域 : 館山市全域(商業地域を除く)

外壁後退 : 該当なし

壁面後退 : 該当なし

最低敷地面積の制限 : 該当なし

建築協定 : 該当なし

角地緩和 : 安房土木事務所建築宅地課

地区計画 : 1カ所あり(北条第一地区:旧南高跡地周辺)

災害危険区域 : 安房土木事務所管理課

土砂災害警戒区域 : 安房土木事務所管理課

宅地造成等工事規制区域 : 館山市全域(R7.5.26から規制開始)

特定盛土等規制区域 : 該当なし(宅地造成等工事規制区域外において指定)

造成宅地防災区域 : 該当なし

建築物再生可能エネルギー
利用促進区域 : 該当なし

地表面粗度区分 : 安房土木事務所建築宅地課

農業振興地域 : 用途地域以外のほぼ全域

農用地区域 : 農業振興地域の一部

※農業振興地域・農用地区域ともに詳細は農水産課へ

大規模小売店舗立地法 : 千葉県商工労働部経営支援課(市雇用商工課)

館山市景観条例 : 有り (館山駅西口地区は重点地区)

【届出要件】→高さ10m超え又は

建築面積500㎡超え

複数の用途に属する敷地の制限

容積率・建ぺい率	敷地面積の加重平均
斜線制限	敷地の各部分ごと
日影規制	日影の生ずる区域ごと
22条区域・防火規制	厳しい方の規制による
用途地域	敷地の過半に属する区域

宅地等開発事業(開発行為)

・1,000㎡~3,000㎡未満:届出

・3,000㎡以上:許可(事前協議を経て)

建蔽率(※1)

例:住居系地域内で前面道路幅員4mの場合

$4 \times (4/10) = 160\% < \text{地域容積率} 200\%$

⇒ 容積率は厳しい160%が適用

建築関係法令・主な問い合わせ先

略称・通称	問合せ先	電話
建築基準法	安房土木事務所建築宅地課	0470-22-4340
農地法	館山市農業委員会事務局	0470-22-3539
自然公園法	安房土木事務所管理課	0470-22-4342
河川法	安房土木事務所管理課	0470-22-4342
	館山市建設課	0470-22-3631
海岸法	安房土木事務所管理課	0470-22-4342
砂防法	館山市危機管理課	0470-22-3442
地すべり等防止法	館山市危機管理課	0470-22-3442
急傾斜地法(※2)	館山市危機管理課	0470-22-3442
土砂災害防止法	館山市危機管理課(市内に該当なし)	0470-22-3442
森林法	館山市農水産課	0470-22-3397
文化財保護法	館山市教育委員会教育部博物館	0470-23-5212
航空法	国土交通省東京航空局保安部運航課	03-5275-9321
国土利用計画法	館山市都市計画課	0470-22-3640
廃棄物処理法(廃掃法)	館山市環境課	0470-22-3354
下水道法・浄化槽法	館山市下水道課	0470-22-3661
リゾート法(※3)	総合企画部産業拠点整備戦略課土地利用政策班(市全域)	043-223-2393
重要土地等調査法	内閣府重要土地等調査法コールセンター	0570-001-125
防衛・風力発電調整法	防衛省防衛政策局運用基盤課	防衛省HP送信フォーム
盛土規制法	安房地域振興事務所地域環境保全課	0470-22-8711

※2:急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律

※3:総合保養地域整備法

その他

法定外公共物	館山市建設課	0470-22-3631
雨水放流先	道路管理者	
浄化槽放流先	放流先による	
民泊	千葉県衛生指導課	043-223-2627
	民泊制度コールセンター	0570-041-389

その他の地域地区(都市計画法8条)

用途地域	一部該当
特別用途地区	該当なし
特例容積率適用地区	該当なし
特定用途制限地域	該当なし
高層住居誘導地区	該当なし
高度地区・高度利用地区	該当なし
特定街区	該当なし
防火地域又は準防火地域	一部該当
密集市街地整備法第31条第1項の規定による特定防災街区整備地区	該当なし
景観地区又は準景観地区	該当なし
風致地区	該当なし
駐車場法第3条第1項の規定による駐車場整備地区	該当なし
臨港地区	一部該当
歴史的風土特別保存地区	該当なし
第1種歴史的風土保存地区又は第2種歴史的風土保存地区	該当なし
特別緑地保全地区	該当なし
流通業務地区	該当なし
生産緑地地区	該当なし
伝統的建造物群保存地区	該当なし
航空機騒音障害防止地区又は航空機騒音障害防止特別地区	該当なし

※高さ13m超えの建築物の場合

県条例50条の3に該当する恐れあり