

制限項目	住第一種専用地域低層		住第一種専用中層	住第二種専用中層	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	
建ぺい率	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・注久留台・中村町風致地区内	100/60 光の街	/		200/80 まちなか居住(大世古町・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	/			(*) 都計法第41条による形態制限有り。 ・トピア伊勢ふじが丘	
高さ制限	10m		/												
斜線	前隣地道路斜線(立ち上り+勾配) (勾配)												(*) 第一種低層住居専用地域から準住居地域の制限と同じ		
	L=20m(容積率200%以下)		L=20m(容積率400%以下) L=25m(容積率600%以下)		L=20m(容積率200%以下)										
制限	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・建ぺい率…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…施行令第135条の13を適用 (*) 開発許可の対象となる行為 都市計画法…都市計画区域内で1,000㎡以上、区域外で10,000㎡以上 県宅開条例…都市計画区域外で3,000㎡以上10,000㎡未満 市開発指導…都市計画区域内外に関わらず1,000㎡以上(許可ではない)								
			(*) 三重県条例により、本市の一中高・二中高は全区域で日影制限が指定されていますので、法56条3項に規定される北側斜線の適用除外となります。												
日影制限(別表4)	制限を受ける建築物	軒高さ>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			
	平均地盤面から高さ	1.5m	4m		4m		/			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67条の規定を遵守 (※準防火地域外では第22条の規定を遵守) 風致地区：許可が必要【①建ぺい率40%、②壁面後退線…道路2m・他の部分1m、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：県の許可が必要【①2階以下で地階を有しない、②主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造その他これらに類する構造】														