別　紙

旧鷺宮小学校跡地に建てられるもの・建てられないもの
ミニレクチャー

令和８年１０月２２日

旧鷺宮小学校跡地に建てられるもの・建てられないものについて

用途地域：第一種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を守るための地域。

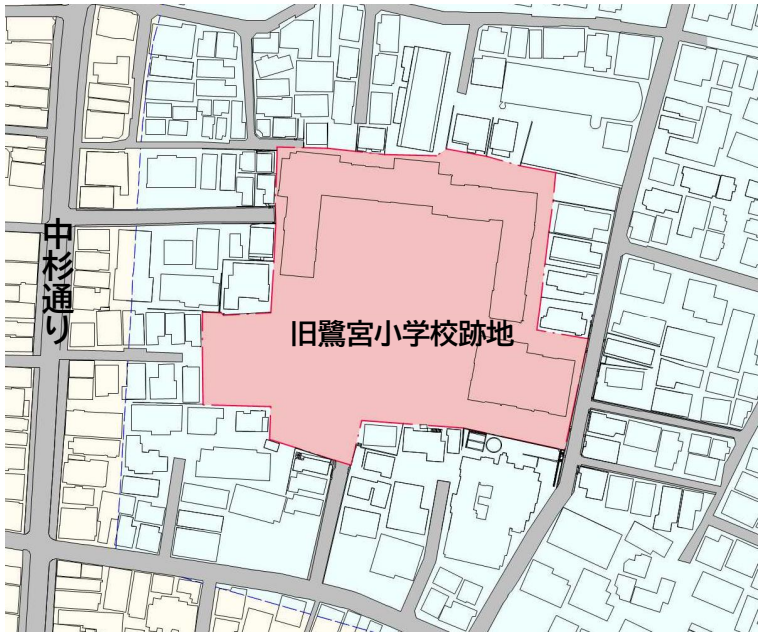
→建築できる施設に制限がある

①用途

（建築基準法第４８条）

②規模

（建築基準法第５２条～５８条）



用途地域：第一種低層住居専用地域
建ぺい率：　５０％
容積率　：１５０％

①建築できる用途の制限

用途地域：第一種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を守るための地域。　→住環境に適した用途のみ建築することができる

〈建てられる用途〉

住宅、小中学校、図書館、住宅と兼用した店舗・事務所、老人福祉センター、児童福祉施設など

※下線は合計600㎡以下で建築可能(建築基準法第130条の4第2号)

建築基準法４８条の特例許可を得ることで600㎡を超えた規模も可能。

〈建てられない用途〉

ホテル、遊戯施設（劇場、スポーツ施設）、工場など

〈新施設で整備を検討している機能〉

① 鷺宮図書館
② 鷺宮区民活動センター
③ 鷺宮地域事務所
④ 鷺宮すこやか福祉センター
⑤ 健幸プラザ鷺宮
⑥ 鷺宮地域包括支援センター
⑦ 防災機能

※④、⑤、⑥については整備を検討中

②建築できる規模の制限 -面積-

敷地面積：8,742㎡
建ぺい率：50%
容積率　：150%

→

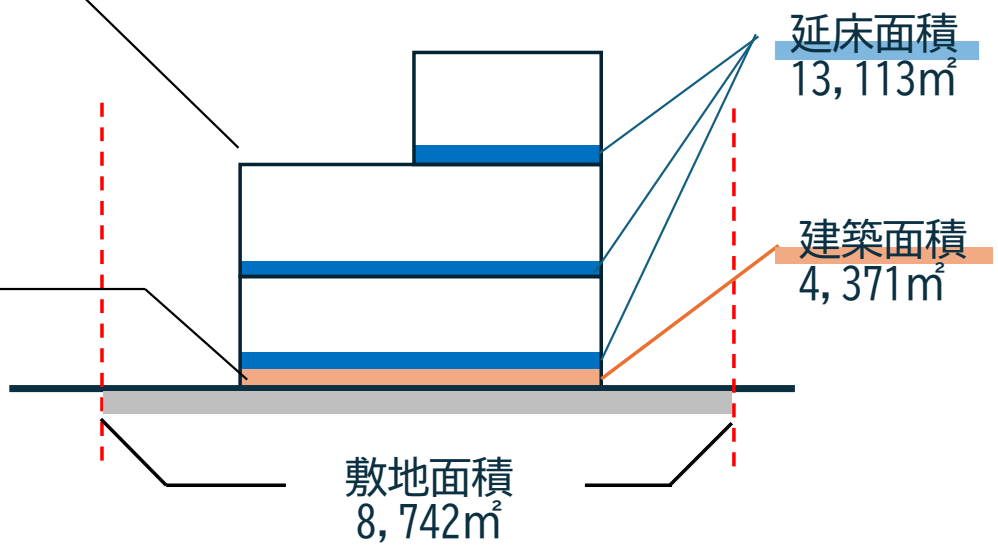
建てられる最大面積
建築面積：4,371㎡
延床面積：13,113㎡

容積率とは…

敷地面積に対して、建物の床面積の合計（延床面積）をどれくらいまで建てられるかを示す割合のこと。

建ぺい率とは…

敷地のうち、建物を建てられる面積（建築面積）の割合のこと。



②建築できる規模の制限　-高さ-

用途地域：第一種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を守るための地域。　→建物高さに制限がある。

10m以下の建物としなければならない

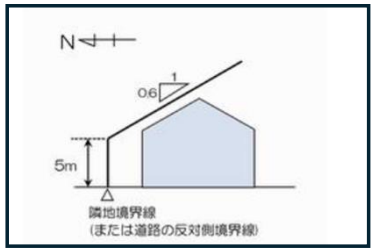
用途地域	絶対高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	外壁後退
第一種低層住居専用地域	10m	(×1.25)	(×1.25+5)	なし	なし
第一種中高層住居専用地域	なし		なし(※)	(×1.25+20)	
第二種中高層住居専用地域					
第一種住居地域			なし		
近隣商業地域		(×1.5)		(×2.5+31)	
商業地域					
準工業地域					

※一中高・二中高の北側斜線は、日影規制がかかるので適用されない。(建築基準法第 56 条第 1 項第 3 号)

②建築できる規模の制限　-高さ-

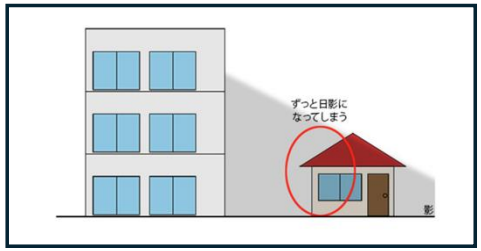
高度地区とは

建物の高さに上限を設けるルールのことです。高い建物が建ち並ぶと、街の雰囲気が変わってしまうため、地域の住環境を守ることを目的としています。



日影規制とは

隣近所に長時間影を落とさないよう、建物の形や高さを制限するルールことです。



周辺環境を悪化しないよう、
北側に高い建物は計画できない

