

福岡市における用途地域による建築物の高さ等の制限

令和3年11月作成

■福岡市内 建築物の高さの制限等の有無

	道路斜線	隣地斜線	北側斜線	絶対高さ	日影
第一種、第二種低層住居専用地域	●		●	●	●
第一種、第二種中高層住居専用地域	●	●			●
第一種、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、工業地域、工業専用地域	●	●			
市街化調整区域	●	●			

▲容積率200%の近隣商業地域のみ

■道路斜線制限（法第56条第1項）※法：建築基準法

用途地域	基準容積率（S）	適用距離	斜線の傾き
第一種、第二種低層住居専用地域	$S \leq 200\%$	20m	1.25/1
第一種、第二種中高層住居専用地域 第一種、第二種住居地域、準住居地域	$200\% < S \leq 300\%$	25m	
近隣商業地域、商業地域	$S \leq 400\%$	20m	1.5/1
	$400\% < S \leq 600\%$	25m	
	$600\% < S \leq 800\%$	30m	
準工業、工業地域、工業専用地域	$S \leq 200\%$	20m	1.5/1
	$200\% < S \leq 300\%$	25m	
市街化調整区域	$S \leq 200\%$	20m	

■隣地斜線制限（法第56条第2項）

用途地域	立上りの高さ	傾斜の傾き
第一種、第二種中高層住居専用地域 第一種、第二種住居地域、準住居地域	20m	1.25/1
近隣商業地域、商業地域、準工業、工業地域、工業専用地域、市街化調整区域	31m	2.5/1

■北側斜線制限・絶対高さ制限（法第56条第3項・法第55条第1項）

用途地域	立上りの高さ	傾斜の傾き	絶対高さ
第一種、第二種低層住居専用地域	5m	1.25/1	10m

■日影制限（法第56条の2）

用途地域	対象区域	日影時間		対象建築物	測定面高さ
		$5m < A \leq 10m$	$10m < A$		
第一種、第二種低層住居専用地域	60%,80%（戸建住環境形成地区に限る）	3時間	2時間	軒高7m超または階数3以上	1.5m
	80%（戸建住環境形成地区を除く）	4時間	2.5時間		
第一種、第二種中高層住居専用地域	100%	3時間	2時間	高さ10m超	4m
	150%,200%	4時間	2.5時間		
第一種、第二種住居地域、準住居地域	200%（第一種または第二種15m高度地区）	4時間	2.5時間		
	200%（第一種または第二種15m高度地区を除く）,300%	5時間	3時間		
近隣商業地域、準工業地域（※）	200%（高度地区の指定がある場合に限る）	5時間	3時間		

※福岡市には準工業地域で高度地区の指定がある地区はありません。（令和3年11月時点）【福岡市webまっぷ】でご確認をお願いいたします。

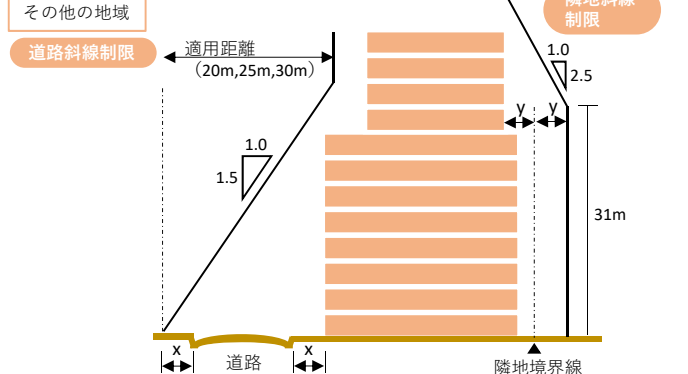
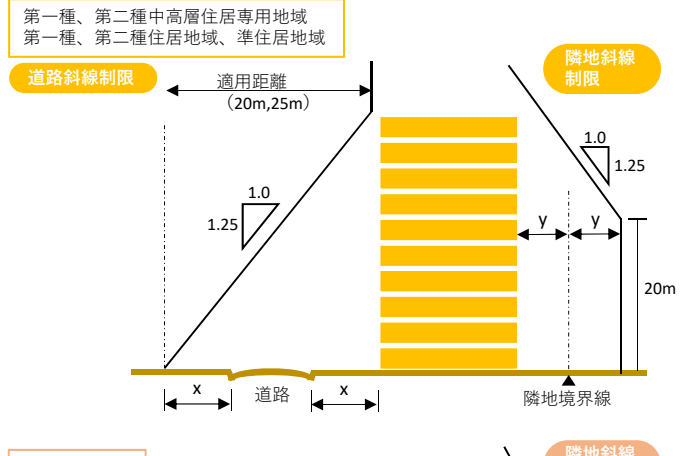
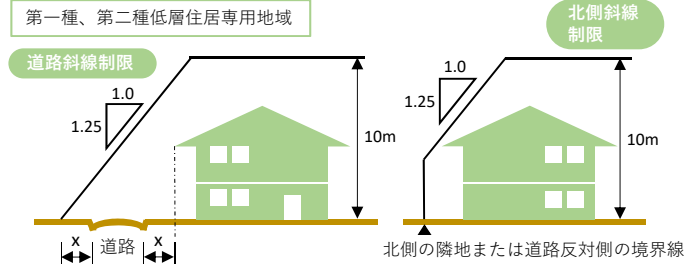
■外壁の後退距離の制限（法第54条）

用途地域	外壁の後退距離の限度
第一種低層住居専用地域（戸建住環境形成地区のほか、室見が丘、西の丘、生松台、横浜、田尻 など）、第二種低層住居専用地域	1m

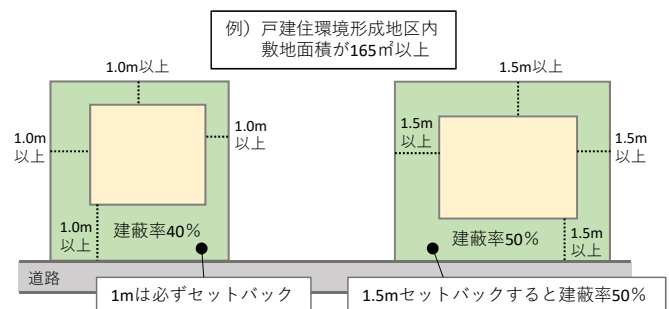
■戸建住環境形成地区（特別用途地区）

建物用途	規模		制限	
	建蔽率※1	容積率	敷地面積の最低限度	外壁後退の距離の限度
戸建住宅 兼用住宅 2世帯住宅	40%	60%	—	1m以上
	40%	80%	165㎡以上※2	1m以上
	50%	80%		1.5m以上※3
上記以外	40%	60%	—	1m以上

◆詳細は福岡市HP『戸建住環境形成地区（特別用途地区）について』に掲載のリーフレットをご覧ください



（注：x y は建築物の後退距離による緩和）



- ※1・・・敷地が角地等の場合、建蔽率の緩和が適用されます。
- ※2・・・「165㎡未満の敷地」で、都市計画決定日前から敷地面積が「165㎡未満の敷地」であることが確認できるものは、この欄に該当します。
- ※3・・・都市計画決定日前に建築されたものの増築は、増築部分のみ外壁後退距離1.5m以上を確保すれば、建蔽率50%以下となります。