

【熱海市】建築基準法による高さ制限等

令和8年4月1日現在

用途地域	容積率／建ぺい率	容積率算定における 前面道路の幅員に乗じる係数	最低敷地面積	外壁後退 (壁面線指定)	絶対高さ	道路斜線	隣地斜線	北側斜線	日影規制									
第一種低層住居専用地域	50／30	0.4	—	—	10m	適用距離 20m 勾配 1.25	—	立上がり 5m 勾配 1.25	軒高さ7m超え又は地上3階以上 地盤面1.5m 3H-2H									
第一種中高層住居専用地域	150／40		—	—	—		適用距離25m 勾配1.25	立上がり 20m 勾配 1.25	—	高さ10m超え 地盤面4m 3H-2H								
	150／60		—	—	—				—	高さ10m超え 地盤面4m 4H-2.5H								
	200／40		—	—	—				—									
200／60	—		—	—	—													
第二種中高層住居専用地域	200／40		—	—	—				適用距離25m 勾配1.25	立上がり 20m 勾配 1.25	—	高さ10m超え 地盤面4m 4H-2.5H						
	200／60		—	—	—						—							
第一種住居地域	200／60		—	—	—						適用距離25m 勾配1.25		立上がり 20m 勾配 1.25	—				
第二種住居地域	200／60		—	—	—							適用距離25m 勾配1.25		立上がり 20m 勾配 1.25	—	高さ10m超え 地盤面4m 5H-3H		
	300／60		—	—	—										—			
近隣商業地域	200／80	0.6	—	—	—	適用距離20m 勾配1.5									立上がり 31m 勾配 2.5		—	—
	300／80		—	—	—		—											
	400／80		—	—	—		—											
商業地域	400／80		—	—	—		適用距離25m 勾配1.5	立上がり 31m 勾配 2.5								—	—	
	500／80		—	—	—											—		
用途地域の指定のない区域	200／40		0.4	—	—				—	適用距離20m 勾配1.25						立上がり 20m 勾配 1.25		—
	200／70 (稲村)		0.6	—	—				—	適用距離20m 勾配1.5						立上がり 31m	—	
	400／70 (初島・熱海港)			—	—				—	適用距離25m 勾配1.5	勾配 2.5		—					

※次の項目に関しては、熱海市まちづくり課都市計画室にお問い合わせください

- ・「景観地区（東海岸町）」「高度地区（第1種21m,第2種31m）」「地区計画：桜木町地区（建築条例なし）、東海岸町医療集積地区（建築条例あり）」による制限  
(具体的な制限：壁面線の指定、高さの最高限度等)
- ・「特別用途地区（「観光にぎわい商業地区」「熱海市娯楽・レクリエーション地区」）」における用途の制限
- ・「風致地区」による制限
- ・「熱海市斜面地における建築物の容積率緩和の制限に関する条例」による共同住宅・長屋の用途に供する建築物の容積率の緩和

※次の項目に関しては、熱海市公園緑地課維持管理室にお問い合わせください

- ・「自然公園法」による制限

※次の項目に関しては、熱海土木事務所用地管理課にお問い合わせください。

- ・「臨港地区（熱海港）」による用途の制限