

市街化調整区域内における建築基準法による規制

1 容積率制限と建ぺい率制限

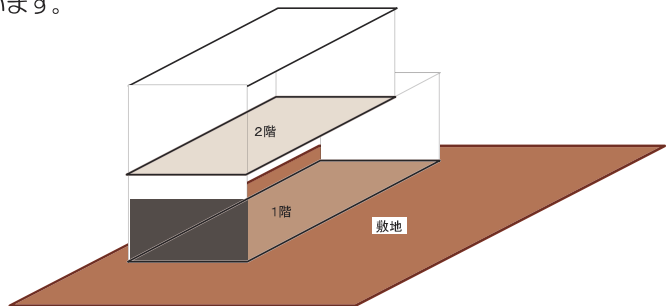
容積率制限は、道路の処理能力にあわせて建築物の大きさ（延べ面積）を制限するものです。
 建ぺい率制限は、衛生や防火の安全性に配慮して、敷地内に一定の空地を確保するものです。
 現在、建築基準法では下表のとおり定められています。

容積率	建ぺい率
200% (100%*)	60% (50%*)

*荒川河川区域、荒川近郊緑地保全区域、公園等の場合

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{1階床面積} + \text{2階床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



2 道路斜線制限及び隣地斜線制限

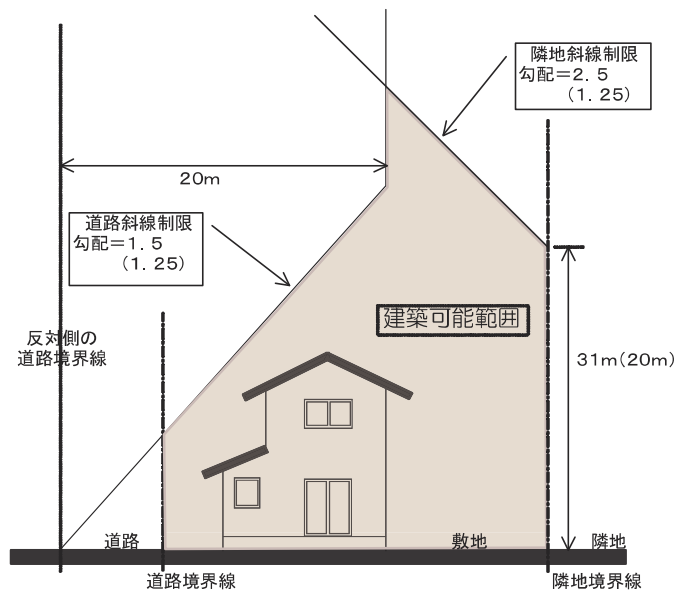
道路は生活に密着した重要な公共空間であることから、道路斜線制限は、建築物の採光や通風、道路通行者の安全を確保するため、道路の反対側を基点として建築物の高さを制限するものです。

また、建築物があまりに高くなると周囲の採光や通風が悪化する恐れがあることから、隣地斜線制限は、一定の高さを超えた部分について、隣地境界線を基点として建築物の高さを制限するものです。

現在、建築基準法では下表のとおり定められています。

道路斜線	隣地斜線
勾配1.5 (1.25*)	31m+勾配2.5 (20m+勾配1.25*)

*荒川河川区域、荒川近郊緑地保全区域、公園等の場合



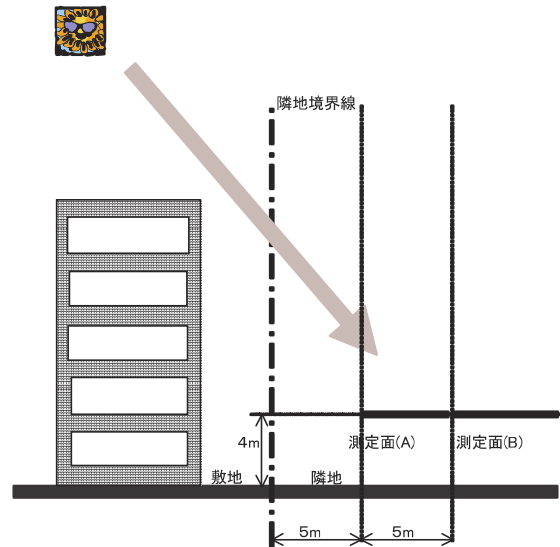
☆建築基準法第52条第2項各号に定める数値は0.6とする（ただし、荒川河川区域等の場合は0.4）☆☆

3 日影による制限

住環境を著しく損なうことがないように、中高層の建築物の建設による日照条件の悪化を防ぐために、一定の測定面に対し、建築物の日影が落ちている時間に限度を設け、建築物の形状を制限するものです。

日影による制限（高さ>10m、GL+4m）
5時間-3時間*1
（4時間-2、5時間*2）

*1この場合は、高さが10mを越える建築物については、地盤面からの高さが4mの面において、隣地境界線から5m以上10m以内の範囲（右図の測定面A）で5時間以上、10mを越えるところ（右図の測定面B）で3時間以上の日影を形成してはならないという意味
*2荒川河川区域、荒川近郊緑地保全区域、公園等の場合



◆ 市街化調整区域で建物を建築するには

市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」であり、原則として開発や建築行為はできません。このため、建築物を建築しようとする場合には、まず都市計画法の許可等が必要です。

開発の相談に関しましては、桶川市都市整備部建築課開発指導係までお願いいたします。

