

# 市街化調整区域の建築形態規制

## ◆ 市街化調整区域とは

坂戸市の市域はすべて都市計画区域であり、市街化区域と市街化調整区域に二分されています。市街化区域は、現在の市の中心区域など市街地として整備されている区域です。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、農地等を保全する地域です。従って、市街化調整区域では、一定の要件に見合った建物以外は建てられません。

一定の要件に見合う建物とは、農業者の住居及び農業用施設、市街化調整区域内の人々の日常生活に必要な店舗、図書館や公民館等の公益上必要な施設、この他開発許可を受けた土地における建物などです。また、既存建築物の増改築もできます。

ただし、建物を建築・増改築するには、建ぺい率・容積率等の建築形態に係る規制がかけられています。

## ◆ 規制内容一覧（平成16年5月1日より適用）

《平成15年11月21日 埼玉県告示第2276号》

建築形態	建ぺい率・容積率制限			斜線制限		日影規制				主な区域
	建ぺい率	容積率	容積率算定係数	道路斜線	隣地斜線	5mライン	10mライン	測定面	制限対象建築物	
規制値①	50%	100%	0.4			4時間	2.5時間	地盤面から4m	高さが10mを超える建物	城山森林、大規模農用地区域及び河川区域の一部、市民総合運動公園
規制値②	60%	200%				5時間	3時間			上記以外の区域

### ■ 建ぺい率・容積率制限

#### 【建ぺい率】

建ぺい率とは、建築面積の敷地面積に対する割合です。建ぺい率制限は、建ぺい率を制限し、敷地内に空地を確保するものです。

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

#### 【容積率】

容積率とは、延床面積の敷地面積に対する割合です。容積率制限は、延床面積を制限し、建築物の規模が地域の道路等の公共施設の処理能力に応じたものとなるようにするものです。

$$\text{◆ 容積率(\%)} = \text{延床面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$

#### 【容積率算定係数】

容積率は、地域に指定されている容積率までは基本的に建築可能ですが、前面道路（敷地が接する道路）の幅が狭い場合には、その道路の幅員に容積率算定係数（0.4）を乗じた数値以下にする必要があります。

例) 《指定容積率:200%、前面道路幅員:4m》

$$4\text{m} \times 0.4 \times 100 = 160\% < 200\%$$

指定容積率は200%でも、許容される容積率は160%となります。

### ■ 道路斜線・隣地斜線制限

#### 【道路斜線】

道路斜線制限とは、建築物と反対側の道路境界までの距離に応じて、建築物の高さを制限するものです。

#### 【隣地斜線】

隣地斜線制限とは、一定の高さを超えた部分について、建築物と隣地境界までの距離に応じて、建築物の高さを制限するものです。

### ■ 日影規制

日影規制とは、良好な住環境が損なわれないよう、中高層建築物により生じる日影を制限するものです。

具体的には、高さ10mを超える建築物を対象にして、その対象建築物の敷地境界線から5mを超えて10mまでの範囲、10mを超える範囲において、午前8時から午後4時まで（冬至日）の間に生じさせてはいけない日影制限を定めるものです。

日影の測定面は、地盤面から4mの水平面としています。