

## 市街化調整区域 (用途地域の指定のない区域)の 建ぺい率・容積率などの 建築形態制限 について

### 市街化調整区域の建ぺい率・容積率

平成12年の建築基準法の改正により、市街化調整区域の無秩序な開発などを抑制し、良好な環境を保全するため、市街化調整区域（用途地域の指定のない区域）の建ぺい率や容積率などの建築形態制限について、特定行政庁が定めることになりました。この改正を受け、それまで一律の規制であった市街化調整区域の建築形態制限について、土地利用の実態や都市計画の方針に即した制限を指定しています。この指定の施行日は、平成16年5月1日です。

### 指定後の建築形態制限

平塚市の市街化調整区域は、その多くが優良な農地や緑豊かな丘陵で占められています。指定によって、本市のまちづくりの方針である「平塚市都市マスタープラン」に掲げる市街化調整区域の環境の維持保全や、集落地の良好な環境の形成に向けた土地利用を図ることを目指します。なお、都市計画法の開発許可における高さの制限は従来どおりです。

|      | 指 定 数 値      |
|------|--------------|
| 建ぺい率 | 50%*         |
| 容積率  | 100%*        |
| 道路斜線 | 勾配1.25       |
| 隣地斜線 | 高さ20m+勾配1.25 |

\*既存を考慮した措置があります。

◇ 田園の風景



### 対象区域と建築物

対象区域は、平塚市の市街化調整区域すべてです。なお、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、原則として建築はできません。建築形態制限が指定されても開発や建築行為は従来どおり制限され、自由に建築できるようになるものではありません。

また、都市計画法の開発許可における建ぺい率及び容積率の制限は、建築基準法の制限に変わりました。

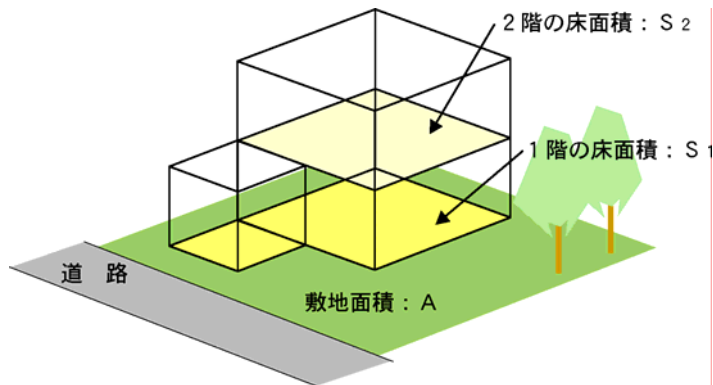


◇ 西部丘陵の風景

# 建ぺい率・容積率 斜線制限の 建築形態制限とは？

## 建ぺい率・容積率

(敷地に対して建築できる建物の規模をコントロール)  
建ぺい率は、建物の建築面積 (S<sub>1</sub>:建物の水平投影面積) のことで、いわゆる建坪とほぼ同じ) の敷地面積(A)に対する割合(普通%で表す)をさします。  
容積率は、建物の各階の床面積の合計(S<sub>1</sub>+S<sub>2</sub>:延べ面積)の敷地面積(A)に対する割合(普通%で表す)をさします。



$$\text{建ぺい率} = \frac{S_1}{A} \times 100\%$$

建築面積 (建物の最大水平投影面積) の敷地面積に対する割合

$$\text{容積率} = \frac{S_1 + S_2}{A} \times 100\%$$

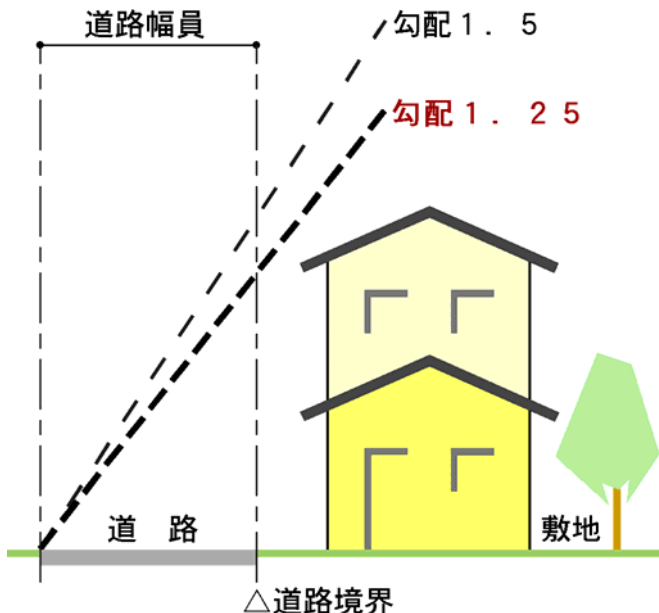
延べ面積 (各階の床面積の合計) の敷地面積に対する割合

※建ぺい率・容積率は敷地の位置や接する道路の状況等によっても異なります。

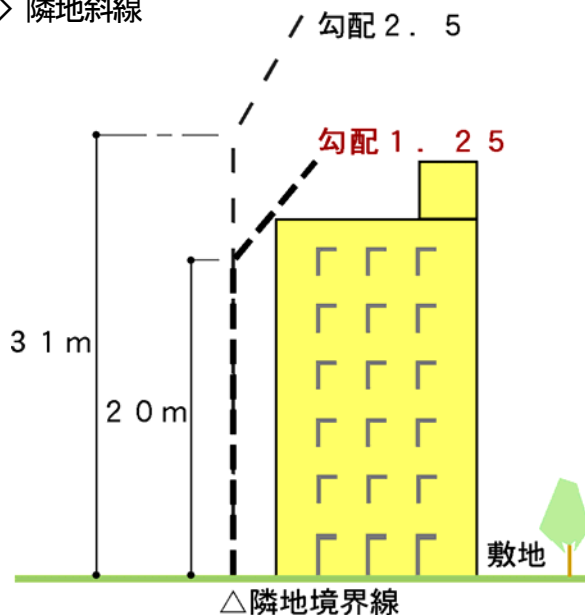
## 道路斜線・隣地斜線 (建物の高さについて道路や敷地境界との関係によりコントロール)

道路斜線制限は、道路の採光や通風の確保などのために、隣地斜線制限は、隣接する建築物の採光や通風、プライバシーに配慮するため、一定の角度で建物の高さを制限し、上空の空間を確保するものです。

### ◇ 道路斜線



### ◇ 隣地斜線



## 問い合わせ先：

平塚市まちづくり政策部建築指導課

〒254-8686

平塚市浅間町9番1号

電話：0463-21-9731 (直通)

<http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/kenshi>