

市街化調整区域の建築物の形態制限について

■ 市街化調整区域の建築物の形態制限

市街化調整区域のうち用途地域の指定のない区域内で建築物を建築する場合には、建築基準法に基づき建築物の形態についての制限があります。(平成 16 年 4 月 1 日より)(平成 23 年 1 月 1 日・令和 2 年 9 月 7 日 一部改正)

	一般の区域	沿道区域(※1)
建蔽率	50%	60%
容積率	80% (※2)	200%
道路斜線	1.25/1	1.25/1
隣地斜線	20m+1.25/1	20m+1.25/1
日影規制	1.5m、3h、2h	4m、4h、2.5h
道路幅員による容積率の低減係数	0.4	0.4

※1 都市計画法施行規則第 7 条第 1 号に定める、隅切りを除いた幅員が 18m 以上の幹線街路のうち別図に掲げる区間又は平成 22 年 4 月 5 日以降に当該道路の新設に関する工事に着手された区間沿い 50m 以内の区域。(自動車専用道路は幹線街路に該当しません。)(以下同様)

◆対象となる区間の確認方法(便宜上、市街化区域内を通過する幹線街路にも着色しております。)

①マッピー/i-マッピー:『建築協定区域その他建築基準法の区域等』でご確認いただけます。水色で塗られている区間が沿道区域の対象の区間となります。

i-マッピー: [https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/PositionSelect?mid=2&nm=i マッピー&ctnm=i マッピー](https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/PositionSelect?mid=2&nm=i%20マッピー&ctnm=i%20マッピー)

②窓口: 建築企画課の窓口で、対象となる区間を示した「別図」を閲覧できます。

※2 平成 16 年 4 月 1 日時点で存在する建築物の建築確認が 80%を超えている場合は、100%を超えない範囲内において従前の容積率の数値までとします。

※ 風致地区及び都市計画道路内については、「一般の区域」の基準が適用されます。(以下同様)

■ 市街化調整区域の許可基準【参考】

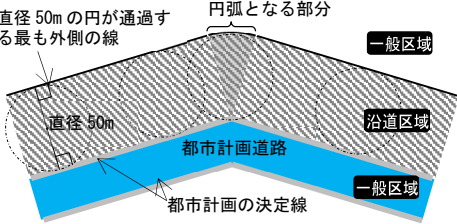
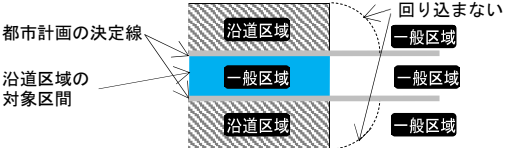
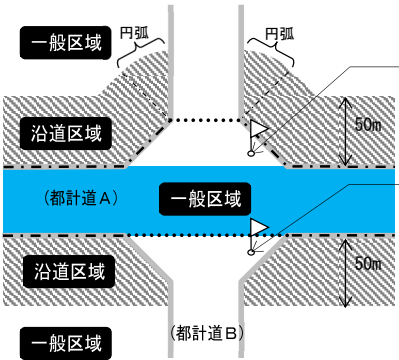


市街化調整区域内の開発行為及び建築行為は都市計画法により規制されています。開発行為及び建築行為を行うには原則として市長の許可が必要となります。表の制限のほか、区域指定、許可条件等により制限が異なる場合がありますのでご注意ください。詳しくは建築局宅地審査部のページをご覧ください。

	一般の区域	沿道区域
(高さ制限)	(第 1 種高度地区の規定の準用)	(第 4 種高度地区の規定の準用)
最高高さ	10m	20m
北側斜線	5m+0.6/1	7.5m+0.6/1

【お問合せ先】

○建築基準法による形態制限について:	建築局建築企画課	電話 671-2933
	建築局建築指導課	電話 671-4531
○隅切り部分の取扱いについて:	建築局建築企画課	電話 671-2933
○幹線街路の幅員、都市計画決定線の位置確認について:	都市整備局都市計画課	電話 671-3510
○市街化調整区域の許可基準について:	建築局調整区域課	電話 671-4521, 4522

よくあるご質問

ご質問	回答
都市計画道路から水平距離 50m の線は、明示してもらえないのか。	<p>設計者ご自身で引いていただくことになります。</p> <p>都市計画道路の都市計画の決定線の位置確認については、都市整備局都市計画課で行っておりますので、市道路台帳区域線図等をお持ちになってご来庁ください。</p>
都市計画道路から「水平距離 50m」とは、都市計画道路の中心線に対して垂直に設定するのか、都市計画の決定線に対して垂直に設定するのか。	<p>都市計画の決定線に対して垂直方向 50m までが沿道区域となります。模式的には、直径 50m の円を、都市計画の決定線に沿って回転させた時に円の通過する部分の最も外側の線が測定線となります。結果、出隅の部分は円弧を描きます。なお、都市計画の決定線の内側は一般の区域になります。</p> 
沿道区域の対象区間の終端部の場合、沿道区域をどのように設定すればいいのか。	<p>終端部では回り込まないため、左図のようになります。</p> 
水色に塗られていない都市計画道路の隅切りがあるが、この場合、沿道区域は、水色に塗られた都市計画道路の部分から 50m 以内の区域となるのか。	<p>都市計画の決定線から 50m 以内の区域となります。水色に塗られていない隅切りについては、隅切りの部分の都市計画の決定線が、本線の部分が水色に塗られている都市計画道路に含まれるか否か確認していただき、含まれる場合は、隅切りの部分から 50m 以内の区域が沿道区域となります。(交差点間で都市計画の決定線が切れる部分については、便宜上、終端同士を結んだ線を都市計画の決定線とみなして 50m の線を引くことになります。)(ご不明な場合は建築企画課にお問い合わせください。)なお、都市計画道路内は一般の区域となります。</p>  <p>「情報表示」の「都市計画道路」欄に、都計道 A が表示される ⇒隅切り部分は、水色に塗られている都市計画道路に含まれる 隅切り部分から 50m 以内の区域も沿道区域となる</p> <p>「情報表示」の「都市計画道路」欄に、都計道 A が表示されない ⇒隅切り部分は、水色に塗られている都市計画道路に含まれない隅切りを除いた部分から 50m 以内の区域が沿道区域となる</p> <p>凡例 —— 都市計画の決定線 - - - 水色の都市計画道路に該当する決定線 都市計画の決定線とみなした線 沿道区域の対象となる都市計画の区間 沿道区域 </p>
隅切り部分の都市計画の決定線が水色の都市計画道路に含まれる場合	隅切り部分の都市計画の決定線が水色の都市計画道路に含まれない場合
	
自主的に都市計画道路を拡張する工事も認められるのか	認められません。都市計画法に基づく街路事業や道路法に基づく道路事業等として事業しているものに限定されます。
敷地が一般区域と沿道区域にまたがる場合の取扱いを教えてください	建築基準法の例によります。建蔽率及び容積率は按分(加重平均)していただくことになります。日影については、建築基準法施行令第 135 条の 13 をご参照ください。