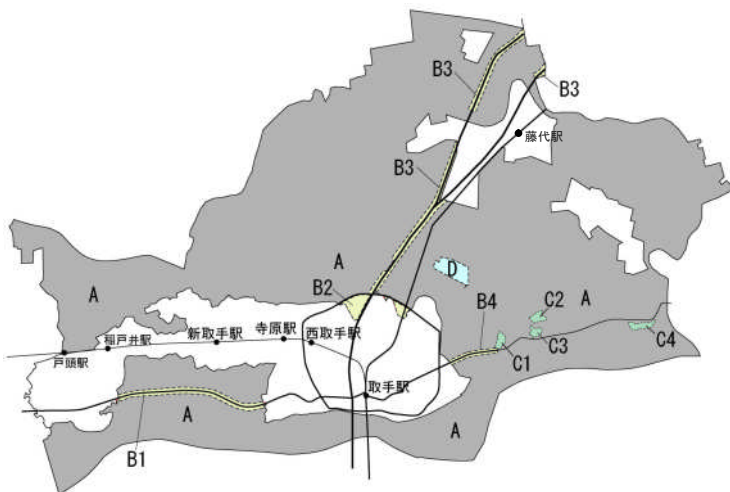


市街化調整区域における建築形態規制指定基準

取手市役所

取手市では、下記のとおり「一般基準」と「特殊基準」を定めました。なお、市街化調整区域で建築行為を行う場合は、これまでと同様に開発許可が必要となります。

	一般基準	特殊基準Ⅰ	特殊基準Ⅱ	特殊基準Ⅲ
対象区域	A 特殊基準区域を除く市街化調整区域全域	幹線道路沿道の区域 B1 常総ふれあい道路の道路端から50m内の区域 B2 都計道3・4・3号内側（市街地側）の区域 B3 国道6号及び国道6号バイパスの道路端から50m内の区域 B4 都計道3・4・7号道路端から30m内の区域	線引き前に造成された一団の住宅団地を中心とする区域 C1 城根台団地を中心とする区域 C2 山王台団地を中心とする区域 C3 大利根団地を中心とする区域 C4 日鉾団地を中心とする区域	D 光風台一丁目（1番、2番、3番、11番、12番を除く）、二丁目、三丁目の区域
建ぺい率	60%	60%	60%	50%
容積率	100%	200%	200%	100%
前面道路幅員容積率制限	0.4	0.4	0.6	0.4
道路斜線	勾配 1.25	勾配 1.25	勾配 1.25	勾配 1.25
隣地斜線	20m+勾配 1.25	20m+勾配 1.25	20m+勾配 1.25	20m+勾配 1.25
日影規制	対象 軒高 7m超又は3階以上	対象 高さ 10m超	対象 軒高 7m超又は3階以上	対象 軒高 7m超又は3階以上
	測定面 1.5m	測定面 4m	測定面 1.5m	測定面 1.5m
	日影時間 3h (5m~10m)、2h (10m超)	日影時間 5h (5m~10m)、3h (10m超)	日影時間 3h (5m~10m)、2h (10m超)	日影時間 3h (5m~10m)、2h (10m超)



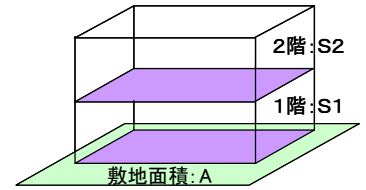
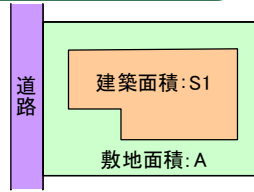
A	一般基準	特殊基準区域を除く市街化調整区域全域
B1	特殊基準Ⅰ	常総ふれあい道路道路端から50mの区域
B2	特殊基準Ⅰ	都計道3・4・3号内側（市街地側）の区域
B3	特殊基準Ⅰ	国道6号及び国道6号バイパス道路端から50mの区域
B4	特殊基準Ⅰ	都計道3・4・7号道路端から30mの区域
C1	特殊基準Ⅱ	城根台団地を中心とする区域
C2	特殊基準Ⅱ	山王台団地を中心とする区域
C3	特殊基準Ⅱ	大利根団地を中心とする区域
C4	特殊基準Ⅱ	日鉾団地を中心とする区域
D	特殊基準Ⅲ	光風台一丁目（1番、2番、3番、11番、12番を除く）、二丁目、三丁目の区域

建築形態規制とは？

— 建ぺい率・容積率・斜線制限・日影規制のあらまし —

建ぺい率・容積率

- 建ぺい率・容積率の制度は、敷地面積に対して建築できる規模の限度を定めたものです。
- すべての建築物はこの限度内でなければなりません。
- ただし、建ぺい率・容積率の限度は敷地の位置や接する道路の状況等によって異なります。



- 建ぺい率
建築面積の敷地面積に対する割合

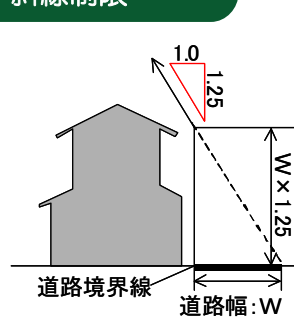
$$\text{建ぺい率} = \frac{S1}{A} \times 100\%$$

- 容積率
延床面積の敷地面積に対する割合

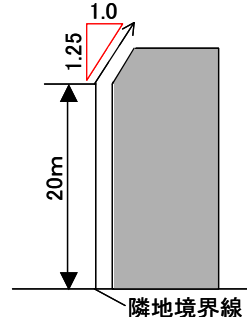
$$\text{容積率} = \frac{S1+S2}{A} \times 100\%$$

斜線制限

- 建築物の高さは、道路斜線制限や隣地斜線制限によって定められています。
- 道路斜線制限・・・道路の上空の開放感及び採光を保つため、敷地前面道路の反対側境界から一定の角度で引いた線の内側に建築するための規制です。
- 隣地斜線制限・・・隣接する土地の上空の開放感、日照、採光、通風などを保つため隣地との間隔を調整するための規制です。



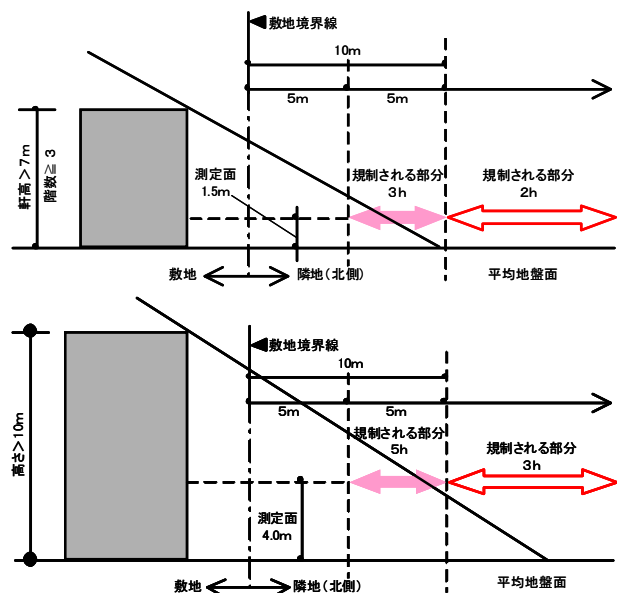
- 道路斜線制限
前面道路の反対側の境界線から建築物までの水平距離に1.25を乗じた値以下に建築物の高さが制限されます。



- 隣地斜線制限
高さ20mを超えた部分について、隣地境界線までの距離に1.25を乗じた値以下に建築物の高さが制限されます。

日影規制

- 日影規制は、日照が居住環境などにおいて重要な要素であることから、中高層建築物により生じる日影を一定範囲内において規制するものです。
- この規制によって、建築物の大きさや高さを規制することで、ある程度の日照の確保と過密環境を防止し、良好な市街地の形成を図ることができます。



- 日影規制
敷地境界線からの水平距離が「5mを超え10m以内の範囲」と「10mを超える範囲」での日影となる時間を制限しています。

【お問い合わせ先】 取手市役所 都市計画課・建築指導課

T E L 0297-74-2141 (代表)

F A X 0297-72-2682