用途地域の指定のない区域
（市街化調整区域）
の建築形態規制について

松戸市における建築形態規制値（平成16年5月1日～）

市街化調整区域における建築形態規制は、建築形態の分析調査や建築形態規制値の考え方に基づき、下記の規制値を、市内の用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）全域に採用しています。

※松戸市においては容積率・建蔽率について、昭和６１年より開発等に際して原則としてそれぞれ１００%・５０%の指導がされています。

容積率 （前面道路による係数）		１００% （０．６）
建蔽率		５０%
斜線制限	道路	勾配１．２５
	隣地	２０ｍ＋勾配１．２５
	北側	無し
絶対高さ		無し
日影規制		無し

市街化調整区域で建物を建築するには

市街化調整区域において、建築物を建築しようとする場合は、まず都市計画法による手続き（開発許可等）が必要となります。

建築形態規制値の考え方

市街化調整区域における土地利用や建築物形態の現状を踏まえ、将来像として方針付けられている自然的な土地利用の保全や以下の視点との整合を図る規制値としています。

- ●上位計画・関連計画との整合
- ●現行の行政指導との整合
- ●建築物形態の現状・動向
- ●基盤整備との整合
- ●隣接市街化区域とのバランス

過去の経緯

平成１２年の建築基準法改正以前は、都市計画区域の内、用途地域の指定のない区域の建築形態規制は、容積率４００%、建蔽率７０%等の緩やかで一律の数値となっており、一般的には低層、低密度の土地利用がされているものの、高層、高密度の建築も可能であり周辺の住宅地との近隣紛争や局所的な交通渋滞を招くおそれとともに、将来用途地域指定をする際の形態規制上の不均衡が生じることが懸念されていました。

そこで国は都市計画中央審議会の答弁を受け、平成１２年５月１９日に都市計画法及び建築基準法の一部を改正・公布し、平成１３年５月１８日の施行により法施行後３年以内に規制値を見直すこととしました。

これを受けて松戸市では、平成１６年に一律な規制であった容積率、建蔽率等を廃止し、地域の土地利用の状況等を考慮した規制へと見直しを行いました。（平成１６年３月８日松戸市告示第７４号　平成１６年５月１日施行）

改正前の建築形態規制値

容積率 （前面道路による係数）	４００% （０．６）	道路斜線	勾配１．５
		隣地斜線	３１m＋勾配２．５
建蔽率	７０%	日影規制	無し

問い合わせ先：　松戸市　街づくり部　建築指導課
〒271-8588　松戸市根本 387-5
TEL　047-366-7368（直通）　FAX　047-366-1142

※市街化調整区域での建築等に関する問い合わせ先
松戸市 街づくり部 住宅政策課　TEL 047-366-7366(直通)　FAX 047-366-2073