

審議事項説明資料⑤

第247回神奈川県都市計画審議会
令和7年8月27日

議第4500号

用途地域の指定のない区域における建築基準法による
容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さを定める
区域及び数値の指定

用途地域の指定のない区域における建築基準法による容積率、
建蔽率及び建築物の各部分の高さを定める区域及び数値の指定

1 用途地域の指定のない区域

2 建築形態制限

3 建築形態制限の数値の指定

4 指定数値案の例

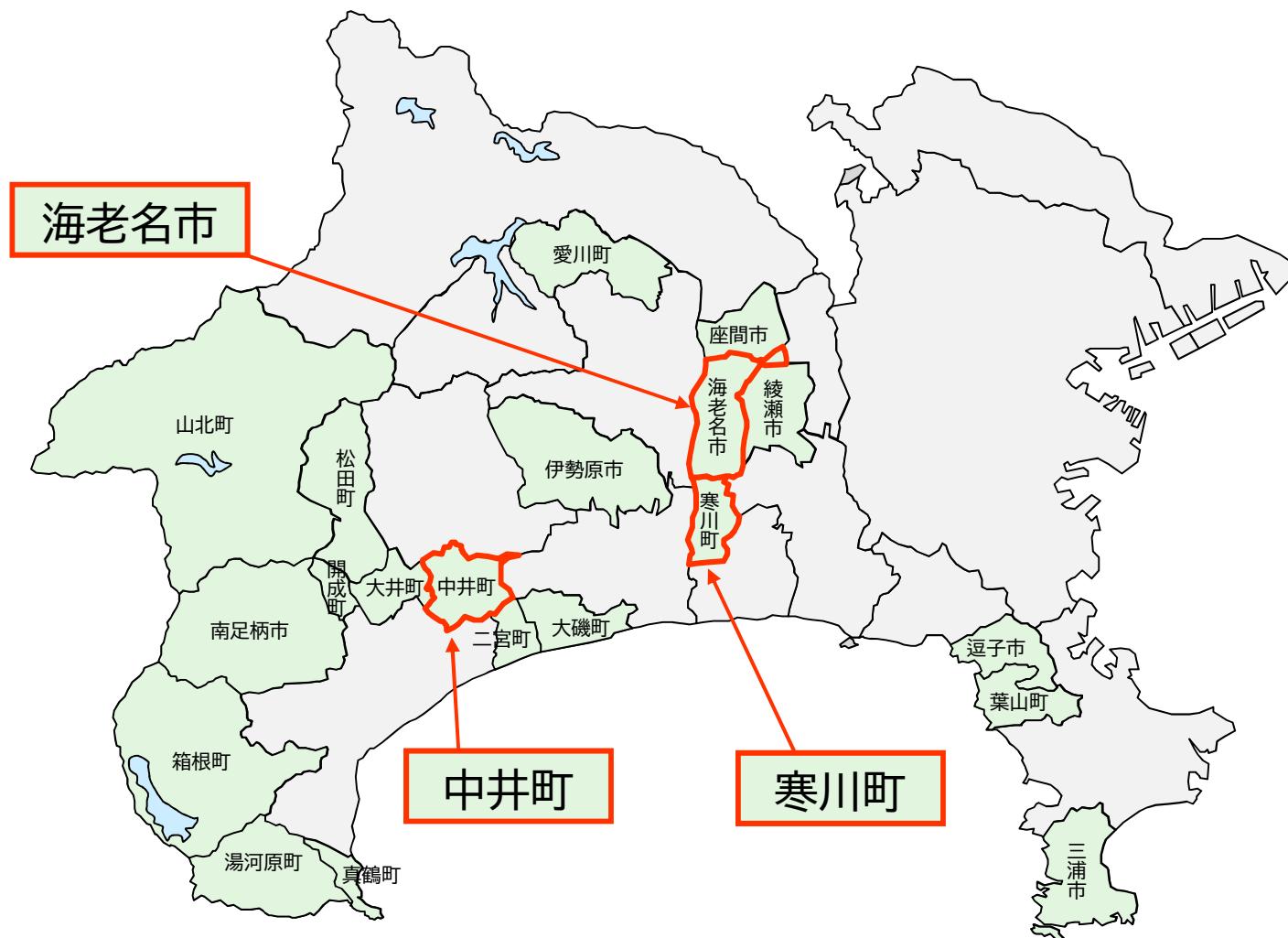
5 指定数値案に対する意見等

1 用途地域の指定のない区域

■ 第8回線引き見直しにより追加される区域のある市町

■ 都市計画区域内で県が特定行政庁として所管する市町 (7市13町)

■ 内、用途地域の指定のない区域が新たに追加される市町 (1市2町)

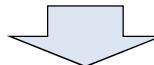


1 用途地域の指定のない区域

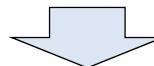
■ 用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定

建築基準法に基づき、都市計画区域内の用途地域の指定のない区域における建築形態制限（容積率・建蔽率等）は、特定行政庁が
都市計画審議会の議を経て定める。

線引き見直し

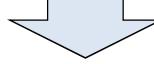


市街化調整区域へ編入



用途地域の指定のない区域

都市計画審議会



建築形態制限（容積率・建蔽率・道路斜線制限・隣地斜線制限）の指定

用途地域の指定のない区域における建築基準法による容積率、
建蔽率及び建築物の各部分の高さを定める区域及び数値の指定

1 用途地域の指定のない区域

2 建築形態制限

3 建築形態制限の数値の指定

4 指定数値案の例

5 指定数値案に対する意見等

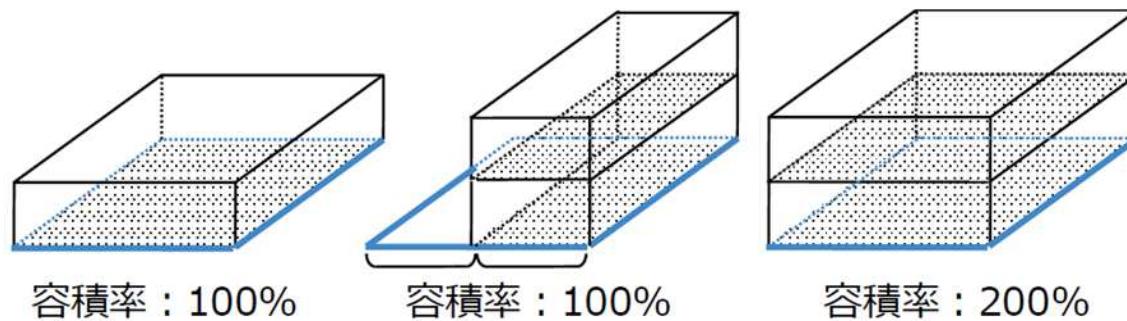
2 建築形態制限

■ 容積率（建築基準法第52条）

建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合

容積率の算定方法

$$\text{容積率} (\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



用途地域の指定のない区域内における容積率の上限

50%、80%、100%、200%、300%、400%

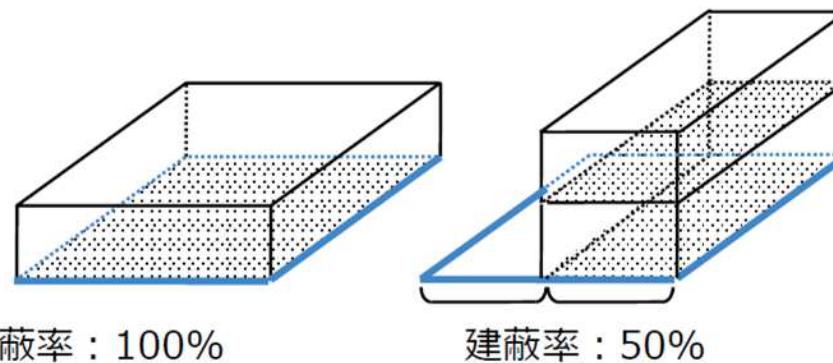
2 建築形態制限

■ 建蔽率（建築基準法第53条）

建築物の建築面積（外壁又は柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積）の敷地面積に対する割合

建蔽率の算定方法

$$\text{建蔽率} (\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



用途地域の指定のない区域内における建蔽率の上限

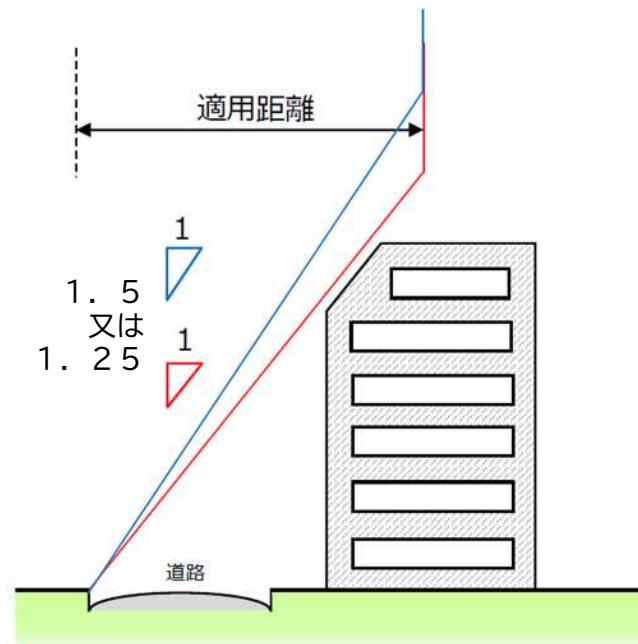
30%、40%、50%、60%、70%

2 建築形態制限

■ 道路斜線制限(建築基準法第56条第1項第1号)

前面道路の反対側の境界線からの適用距離範囲内において、一定の数値を乗じた高さ以下とする建築物の各部分の高さ

道路斜線制限のイメージ



用途地域の指定のない区域内における道路斜線制限の指定

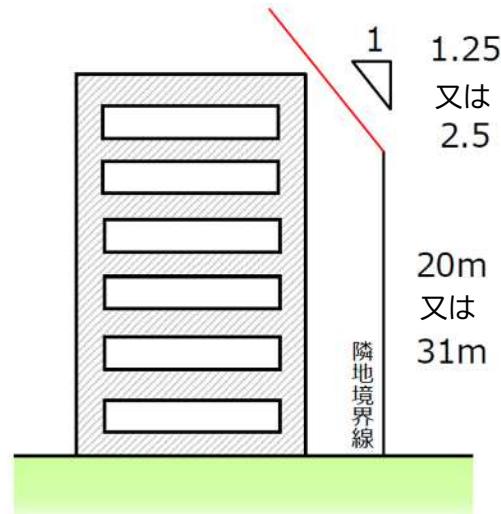
$\angle 1.25$ 又は $\angle 1.5$

2 建築形態制限

■ 隣地斜線制限(建築基準法第56条第1項第2号)

隣地境界線までの水平距離に一定の数値を乗じ、20m（又は31m）を加えたもの以下とする建築物の各部分の高さ

■ 隣地斜線制限のイメージ



■ 用途地域の指定のない区域内における隣地斜線制限の指定

$$20m + \angle 1.25 \text{ 又は } 31m + \angle 2.5$$

用途地域の指定のない区域における建築基準法による容積率、
建蔽率及び建築物の各部分の高さを定める区域及び数値の指定

1 用途地域の指定のない区域

2 建築形態制限

3 建築形態制限の数値の指定

4 指定数値案の例

5 指定数値案に対する意見等

3 建築形態制限の数値の指定

■ 指定の考え方

隣接する用途地域の指定のない区域の数値と同一とする。

隣接する区域の指定数値	
容 積 率	100%
建 蔽 率	50%
道路斜線制限	∠1.25
隣地斜線制限	20m + ∠1.25



指定数値案	
容 積 率	100%
建 蔽 率	50%
道路斜線制限	∠1.25
隣地斜線制限	20m + ∠1.25

■ 第8回線引き見直しにより指定する箇所数

指定箇所数	
海老名市	18箇所
寒川町	1箇所
中井町	3箇所
計	22箇所

用途地域の指定のない区域における建築基準法による容積率、
建蔽率及び建築物の各部分の高さを定める区域及び数値の指定

1 用途地域の指定のない区域

2 建築形態制限

3 建築形態制限の数値の指定

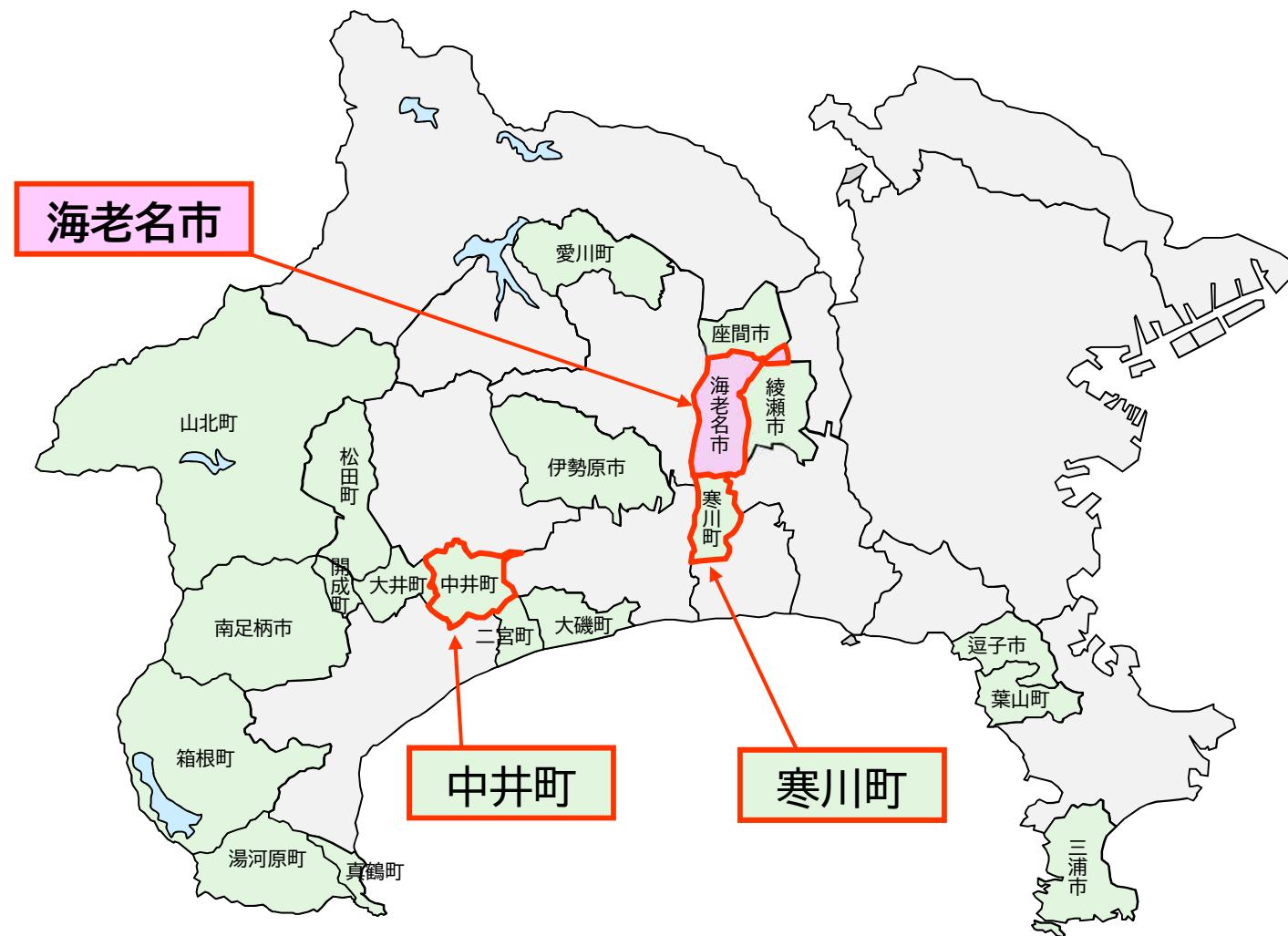
4 指定数値案の例

5 指定数値案に対する意見等

4 指定数値案の例

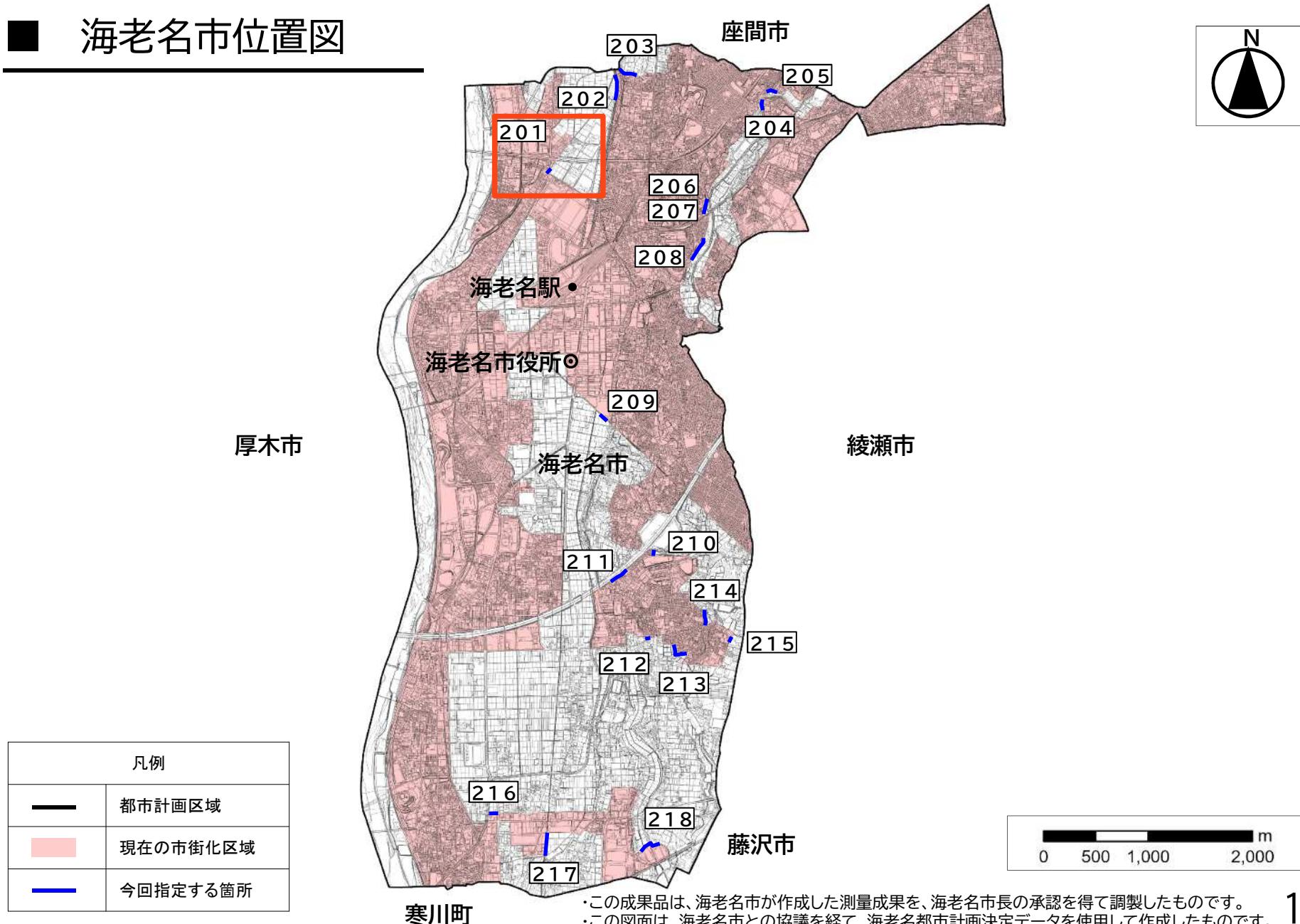
■ 用途地域の指定のない区域が追加される市町

- 都市計画区域内で県が特定行政庁として所管する市町 (7市13町)
- 内、用途地域の指定のない区域が新たに追加される市町 (1市2町)



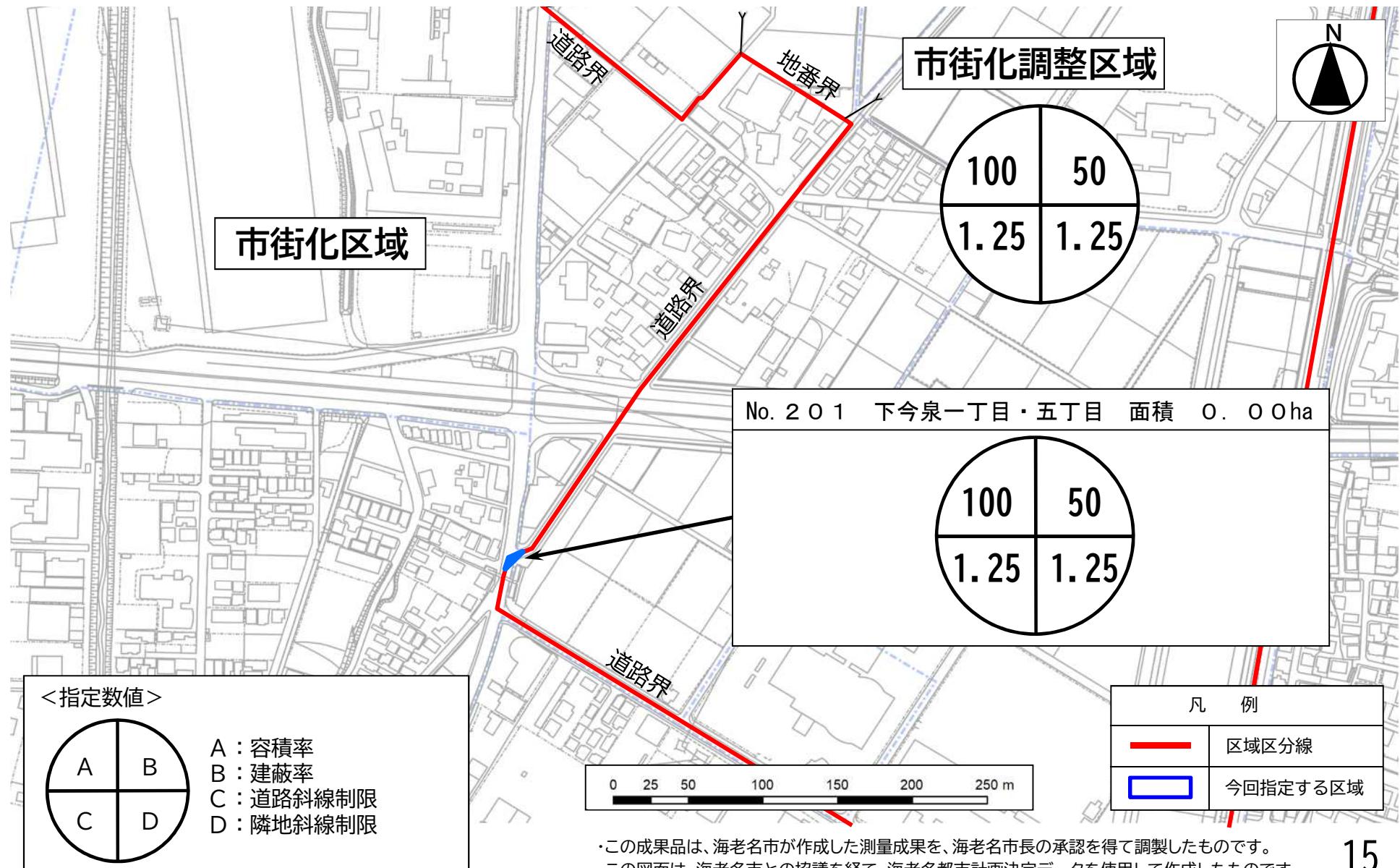
4 指定数値案の例

■ 海老名市位置図



4 指定数値案の例

■ 指定箇所拡大図（海老名市 201 下今泉一丁目・五丁目）



用途地域の指定のない区域における建築基準法による容積率、
建蔽率及び建築物の各部分の高さを定める区域及び数値の指定

- 1 用途地域の指定のない区域
- 2 建築形態制限
- 3 建築形態制限の数値の指定
- 4 指定数値案の例
- 5 指定数値案に対する意見等

5 指定数値案に対する意見等

■ 指定数値案

市町名	箇所数	容積率	建蔽率	道路斜線制限	隣地斜線制限
海老名市	18	100%	50%	$\angle 1.25$	$20m + \angle 1.25$
寒川町	1				
中井町	3				

■ 指定数値案について各市町への意見照会

海老名市、寒川町、中井町へ意見照会

意見なし

■ 指定数値案の縦覧・意見募集

縦覧・意見募集（令和7年5月13日～27日）

意見なし

議第4500号

用途地域の指定のない区域における建築基準法による
容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さを定める
区域及び数値の指定