

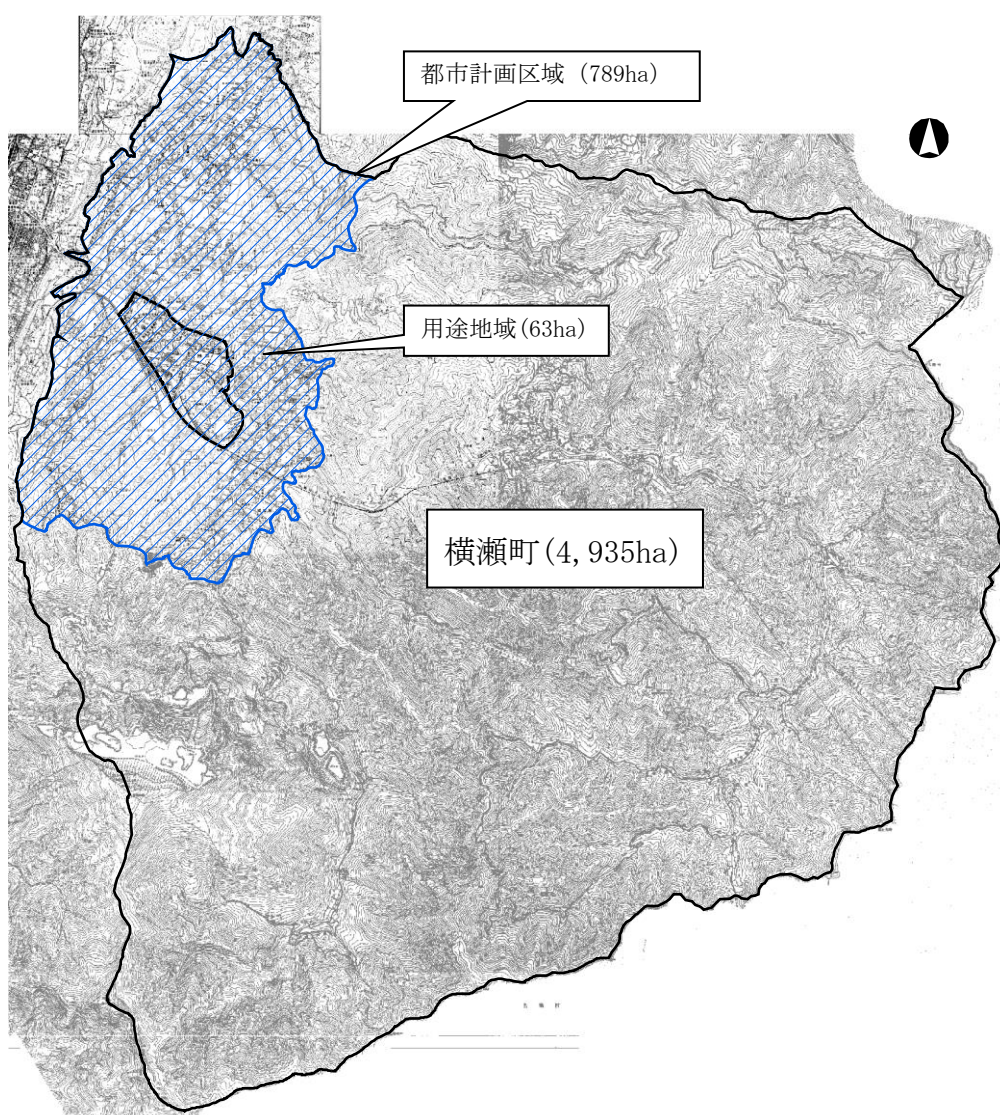
横瀬町の

「都市計画区域」

平成 24 年 3 月

1. 都市計画区域とは

都市計画区域とは、都市計画法・建築基準法その他法令によって、秩序ある整備と発展を図り、快適で住みよい住環境を形成していく区域をいいます。



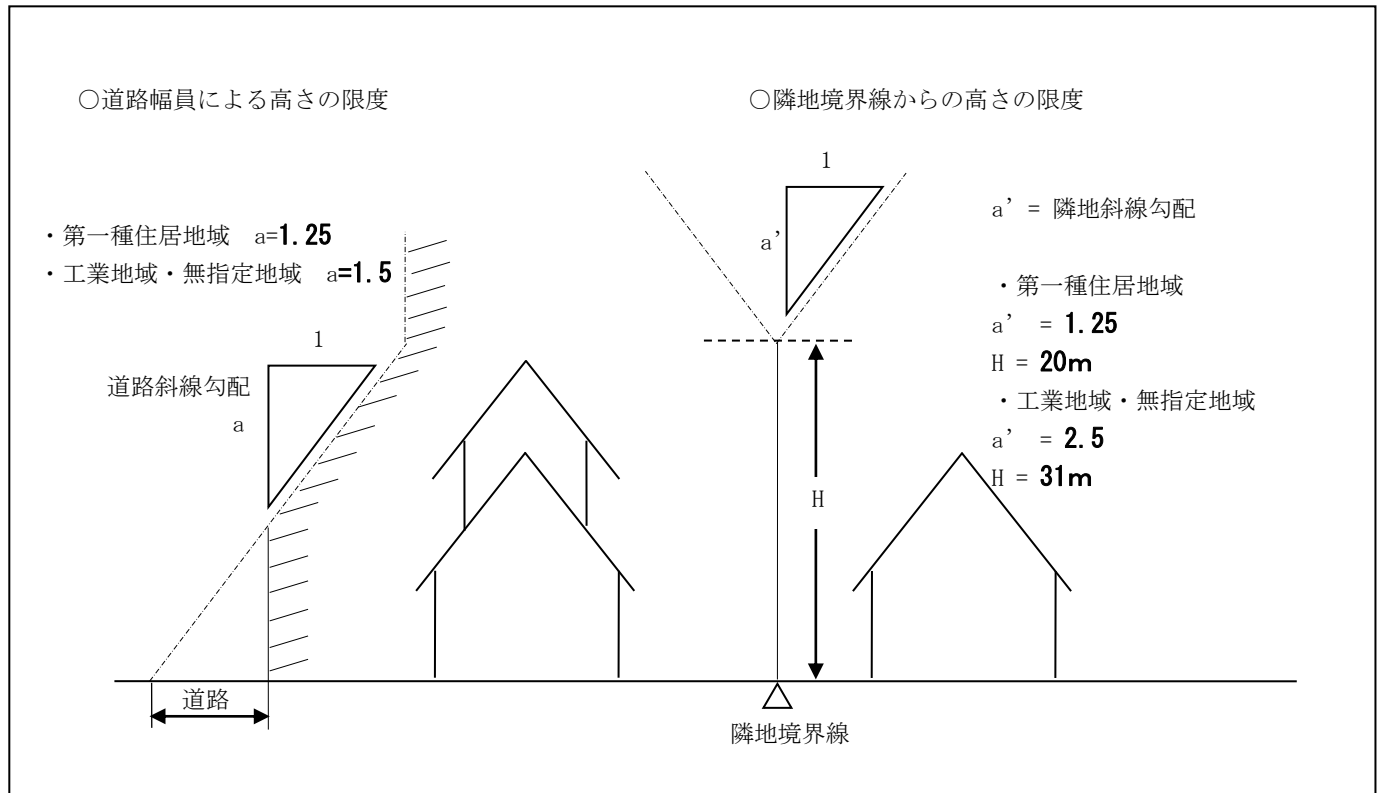
2. 横瀬町の都市計画区域の範囲は

横瀬町大字横瀬字 1 番、2 番、3 番、4 番、5 番、6 番、8 番、9 番、10 番、11 番、12 番、13 番、14 番、15 番、16 番、17 番、姿、赤穂木、寺坂、南前峠、北前峠、7 番の 2731、2732、2734、2779～2782、2792～2794、2799～2801、2815～2835、2837～3069、3071～3201 の区域。

2) 建物の高さの限度

道路に面する建物により、日照、採光、通風を阻害しないよう、道路の反対側の境界線から一定の範囲内（適用距離は地域により異なります）で斜線による建物の高さの制限を定めています。（道路斜線）

建物が高くなりすぎて隣地間での通風、採光などを十分に確保することが難しくならないように、隣地境界から斜線による高さの制限を定めています。（隣地斜線）



3) 日影による高さの制限

ある一定の高さを超える中高層の建築物を対象として、冬至日の午前8時から午後4時の間に、一定時間以上の日影を周辺に生じさせないよう規制することにより、周囲の日照を確保しようとするものです。

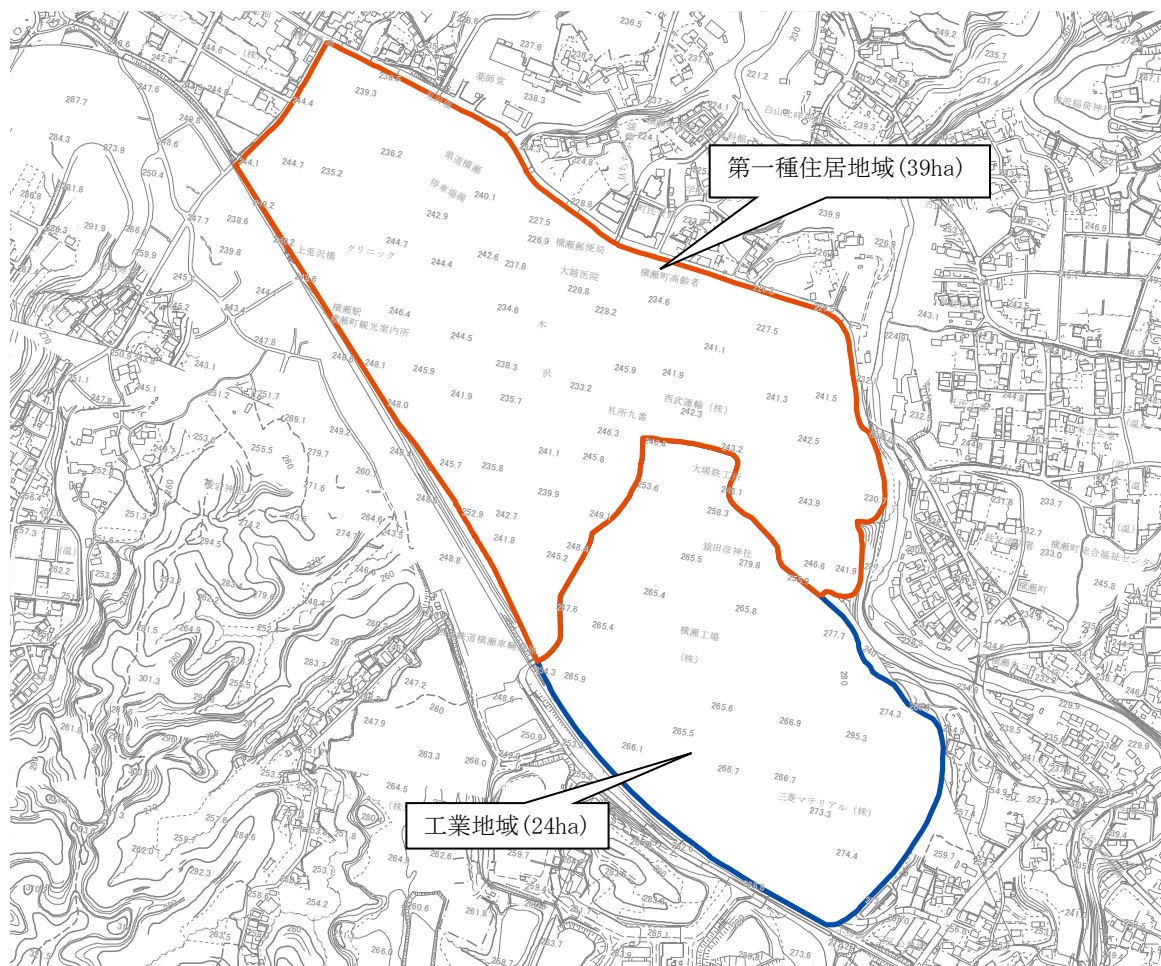
本町では第一種住居地域及び用途地域の指定のない区域において、埼玉県建築基準法施行条例の規制を受けます。

条例で指定された対象区域		制限される日影時間		日影を測定する 水平面(平均地 盤面からの高さ)	制限を受ける 建物
用途地域	容積率(%)	敷地境界線から の水平距離が 10m 以内の範囲	敷地境界線からの 水平距離が 10m を超える範囲		
第一種住居地域	200	4 時間以上	2.5 時間以上	4m	高さが 10m を 超える建物
用途地域の指定 のない区域	200	5 時間以上	3 時間以上	4m	高さが 10m を 超える建物

3. 用途地域

用途地域は、まちづくりにおける土地利用計画の基本となるもので、建物の用途や形態別に用途地域を定めて、一定の土地利用規制を行うものです。

用途地域には、住居系 7 種類、商業系 2 種類、工業系 3 種類の計 12 種類ありますが、横瀬町では「第一種住居地域」、「工業地域」の 2 種類が定められています。



4. 都市計画区域内の建築制限

1) 建物の面積の限度

○建ぺい率・・・建物の建築面積の敷地面積に対する割合

○容積率・・・建物の延べ面積(床面積の合計)の敷地面積に対する割合

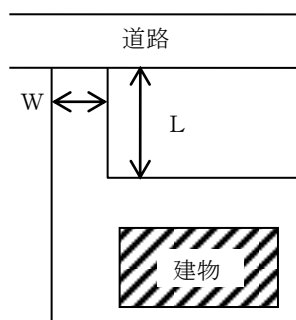
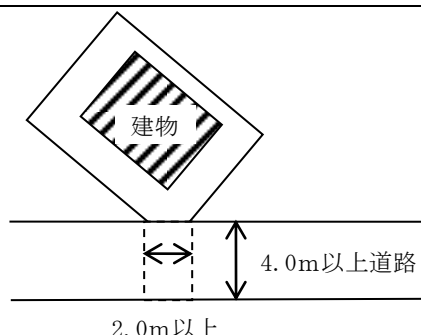
用途地域	建ぺい率%	容積率%
第一種住居地域	60	200
工業地域	60	200
用途地域の指定のない区域	60	200

○前面道路の幅員による容積率の限度

敷地に接する道路の幅員が 12 メートル未満の場合は、その幅員に 0.4(住居系地域)又は 0.6(その他の地域)を乗じたもの以下でなければなりません。

4) 道路と敷地の関係

建築物を新築・増築・改築する場合の敷地は、道路に2メートル以上接しなければなりません。
また、路地状の敷地のある場合は、路地状部分の長さによってその幅員の制限があります。

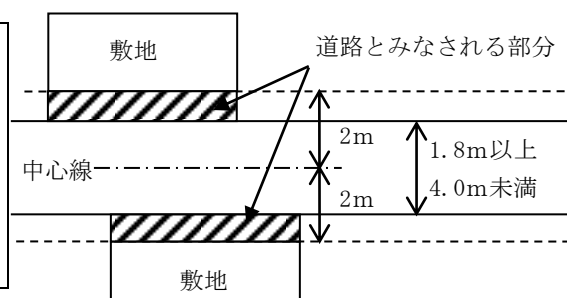


(単位：m)

路地状部分の長さ(L)	路地状部分の幅員(W)
10 未満	2
10 以上 15 未満	2.5
15 以上 20 未満	3
20 以上	4

建築基準法において道路とは、4m以上のものをいいます。

なお、幅員 1.8m以上4m未満の道で、特定行政庁が指定したものは、その中心から両側に2m後退したところを道路の境界線とみなしますので、この間には建物や、門、塀なども造ることはできません。ただし、道の反対側が、がけ地、川などの場合は、その境界線から道の側に4m後退した線を道路の境界線とみなします。



5. その他

○横瀬町建築行為に係る後退用地等整備要綱

この要綱は、建築基準法第 42 条第2項に規定する幅員4m未満の町道に接する敷地に建築物を建築する際、法律で定められた後退用地と後退用地内の工作物を一定の基準に基づいて買収・補償する制度です。

○横瀬町開発行為に関する指導要綱

この要綱は、本町内におけるすべての開発行為に適用するものとし、都市計画法の及ばない都市計画区域外及び農地法の及ばない山林等に係る開発行為についても適用し、事業を実施しようとする時は、あらかじめ町長に対し事前に協議しなければなりません。

(適用の範囲)

- (1) 都市計画区域内で、開発区域が 1,000 平方メートル以上のもの(2 以上の開発行為が連続して行われ、各々の事業主が同一人又は事業上同一人であるときはその合計)
- (2) 都市計画区域外で、開発行為が 3,000 平方メートル以上のもの(2 以上の開発行為が連続して行われ、各々の事業主が同一人又は事業上同一人であるときはその合計)

○横瀬町土砂等のたい積の規制に関する条例

土砂等のたい積を行なおうとする者は、土砂等のたい積に係る土地の区域ごとに計画を定め、町長の許可を受けていなければなりません。

(適用の範囲)

- (1) 土砂等のたい積に係る土地の区域の面積が 500 平方メートル以上、3,000 平方メートル未満(当該事業の区域の面積が 500 平方メートル未満でも、2 以上の区域にまたがり隣接するとき又は既に土砂等のたい積が行なわれた区域に隣接するときはその合計面積)

(事前協議)

土砂等のたい積を行なおうとするときは、許可申請の前にあらかじめ土地周辺の関係者に対し、事業の内容を周知させるため、説明会の開催その他措置をとったのち、町長に対し事前協議書を提出しなければなりません。

※ご不明な点等がありましたら、詳しくは役場建設課までお問い合わせ下さい。

【お問い合わせ先】 TEL 0494 (25) 0117