

さいたま市における 建築形態規制

| 用途地域 規制内容 | 第1種・第2種 低層住居 専用地域 | | | 第1種・第2種 中高層住居 専用地域 | | 第1種・第2種 住居地域 準住居地域 | | 近隣商業地域 | | 商業 地域 | 準工業 地域 | | 工業 地域 | 工業 専用 地域 | 無指定区域 (開発許可により、高さ10m以下の制限の可能性あり) | | | |
|---------------------------|---|-------------|-----------|--|-------------|---------------------------|--|--------|---|---------------------------|-----------|------|--|----------------|--|-----------|--|------------------|
| | 建ぺい率50% | | | 建ぺい率60% | | | | | | | | | | | | | | |
| 指定容積率 | 60% | 100% | 200% | 100% | 200% | 200% | 200% | 300% | — | — | 200% | 300% | — | — | 80% | 100% | 200% | |
| 規制値の種類別 | (一) | (二) | (三) | (一) | (二) | (一) | (二) | — | — | (二) | — | — | — | — | イ (一) | ロ (二) | ロ (三) | |
| 5mを超え 10m以内の 範囲 | 3時間 以上 | 4時間 以上 | 5時間 以上 | 3時間 以上 | 4時間 以上 | 4時間 以上 | 5時間 以上 | — | — | 5時間 以上 | — | — | — | — | 3時間 以上 | 4時間 以上 | 5時間 以上 | |
| 10mを超える 範囲 | 2時間 以上 | 2.5時間 以上 | 3時間 以上 | 2時間 以上 | 2.5時間 以上 | 2.5時間 以上 | 3時間 以上 | — | — | 3時間 以上 | — | — | — | — | 2時間 以上 | 2.5時間以上 | 3時間以上 | |
| 測定水平面 (平均地盤面 からの高さ) | 1.5m | | | 4m | | 4m | 4m | — | — | 4m | — | — | — | — | 1.5m | 4m | | |
| 規制を受ける 建築物 | 軒の高さが 7mを超えるか、 または地上3階以上の 建築物 | | | 高さが10mを 超える建築物 | | 高さが 10mを 超える 建築物 | 高さが 10mを 超える 建築物 | — | — | 高さが 10mを 超える 建築物 | — | — | — | — | 軒の高さが 7mを超えるか、 または地上3階以上の 建築物 | | | 高さが10mを超える建築物 |
| 道路※ | ∠1.25 | | | | | | ∠1.5 | | | | | | ∠1.25 岩槻区城南3丁目の一部 | ∠1.5 | ∠1.25 岩槻区内の 都市公園内 | ∠1.5 | ∠1.25 岩槻区内及び 既存住宅団地内 | ∠1.5 西区宮前町の一部 |
| 隣地 | — | | | 20m + ∠1.25 隣地境界線までの水平距離に1.25を 乗じたものに20mを加えた斜線 | | | 31m + ∠2.5 隣地境界線までの水平距離に2.5を乗じたものに 31mを加えた斜線 | | | | | | 20m + ∠1.25 隣地境界線までの水平距離に1.25を 乗じたものに20mを加えた斜線 | | | | 31m + ∠2.5 隣地境界線までの 水平距離に 2.5を乗じたものに 31mを加えた斜線 | |
| 北側 | 5m + ∠1.25 真北方向の水平距離に 1.25を乗じたものに 5mを加えた斜線 | | | 日影規制を 定めているため、 対象とならない | | | — | | | | | | — | | | | | |
| 高さ制限 | 最高限度10m又は12m | | | — | | | | | | — | | | | | | | | |
| 前面道路幅員に よる容積率の制限 | W × 4/10 道路幅員が12m未満の場合、 道路幅員に4/10を乗じた値 | | | | | | W × 6/10 道路幅員が12m未満の場合、 道路幅員に6/10を乗じた値 | | | | | | W × 4/10 道路幅員が12m未満の場合、 道路幅員に4/10を乗じた値 | | | | W × 6/10 道路幅員が12m未満の場合、 道路幅員に6/10を乗じた値 | |
| 22条区域 | 指定あり (防火・準防火地域を除く全区域) | | | | | | | | | | | | 指定なし | | | | | |

※ 前面道路の反対側の境界線までの水平距離に各値を乗じた斜線
 注意: 建ぺい率・容積率等は地区計画や風致地区等で別に定めがある場合があります。