

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%	
規制値の種別	(一)	(二)	(三)	(一)	(二)	(一)	(二)	-	-	(二)	-	-	-	-	イ(一)	ロ(二)	口(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	1.5	1.25	1.5	1.25	1.5
隣地	-			20m + 1.25			31m + 2.5						20m + 1.25			31m + 2.5		
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		
2 2 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。