

# 市街化調整区域における建築物の建築形態規制

所沢市では、都市計画法および建築基準法の一部改正を受けて、市街化調整区域における建築物の建築形態規制を平成16年5月17日より施行しています。また、北中地区、牛沼地区、上山口地区の用途地域の廃止に伴い、これらの区域に令和3年4月1日より新たに建築形態規制を指定しました。建築計画の際には、この数値に適合するようお願い致します。

なお、既存の建築物で新たな規制値に適合しないものにつきましては、増築や建て替え等を行うまでは、特に建築物に手を加える必要はありません。

\* 建築形態規制の指定によって、市街化調整区域における建築が可能になった訳ではありません。

従来通り、市街化調整区域における建築行為については、都市計画法上の許可等が必要となります。

区分	A	B	C	D	E	
建蔽率	60	60	50	30	50	
容積率	100	200	100	50	80	
前面道路幅員に係る容積率の制限	0.4	0.6	0.4	0.4	0.4	
道路斜線	1.25	1.5	1.25	1.25	1.25	
隣地斜線(高さ、斜線係数)	20m、1.25	31m、2.5	20m、1.25	20m、1.25	20m、1.25	
日影規制	種別	ロ(二)	ロ(三)	ロ(二)	イ(一)	イ(一)
	対象建築物	建築物の高さ10mを超える	建築物の高さ10mを超える	建築物の高さ10mを超える	建築物の軒の高さ7mを超えるか地階を除く階数が3以上	建築物の軒の高さ7mを超えるか地階を除く階数が3以上
	平均地盤面からの測定高さ	4m	4m	4m	1.5m	1.5m
	5mを超え 10m以内	4時間	5時間	4時間	3時間	3時間
	10mを超える	2.5時間	3時間	2.5時間	2時間	2時間

\* 市街化調整区域は建築基準法第22条に指定されていません。

\* 2以上の区域にわたる場合の建蔽率及び容積率は加重平均、斜線制限はそれぞれの区域の制限を受ける。

所沢市役所 建築指導課  
04-2998-9180