

【説明資料】

下安松中央地区の 建築物の形態規制について



令和8年9月

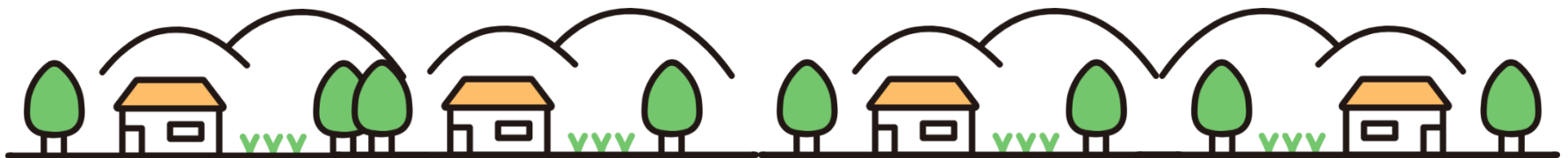
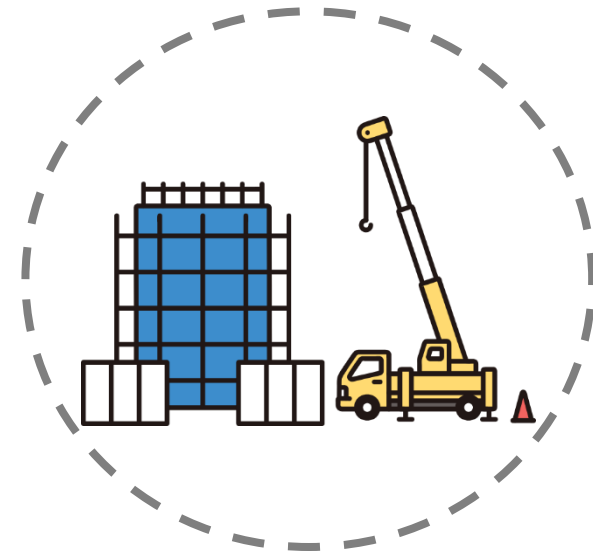
所沢市 街づくり計画部 建築指導課

- (1) 形態規制の内容
- (2) 指定の考え方
- (3) 形態規制の指定区分
- (4) 下安松中央地区の形態規制

(1)形態規制の内容

形態規制とは…

用途地域が無指定の地域において、
無秩序に建築物が建てられないように、
建築物の**形態**を**規制**するものです。



【規制の内容】

- **建 蔽 率** (敷地に対する建物の占める割合)
 - **容 積 率** (敷地に対する建物の床面積の割合)
 - **道路斜線** (前面道路からの高さ制限)
 - **隣地斜線** (隣地境界線からの高さ制限)
-
- **日影規制** (隣地の日照確保を目的とした制限)

市の基準により
定めます。

容積率に応じて
県の基準により
定めます。

(1)形態規制の内容

建蔽率・容積率とは…

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

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b}{A} \times 100$$

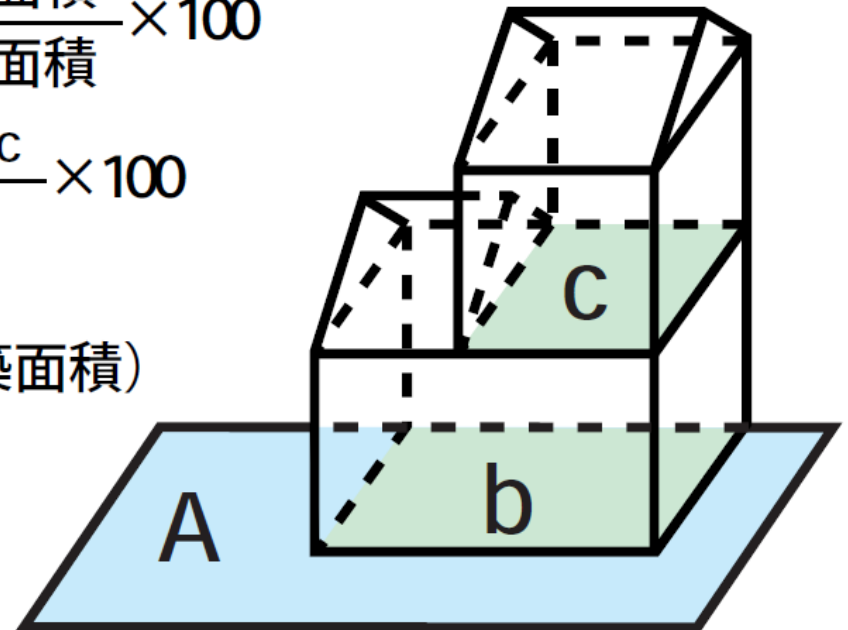
$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A = 敷地面積

b = 1階床面積(建築面積)

c = 2階床面積



(1)形態規制の内容

道路斜線のイメージ

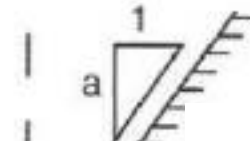
勾配



道路

隣地斜線のイメージ

勾配



起点となる
高さ

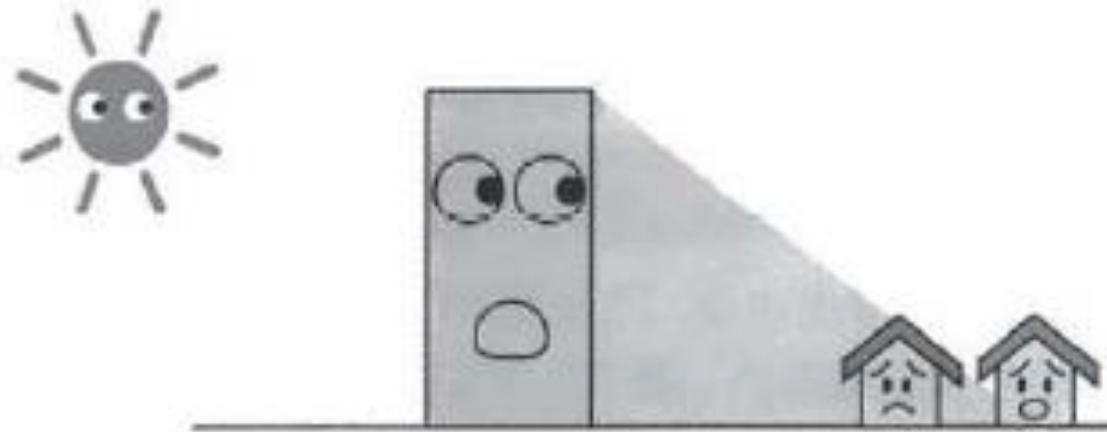


隣地境界線

※道路斜線・隣地斜線のラインを超える建築計画は原則できません。

(1)形態規制の内容

日影規制とは…

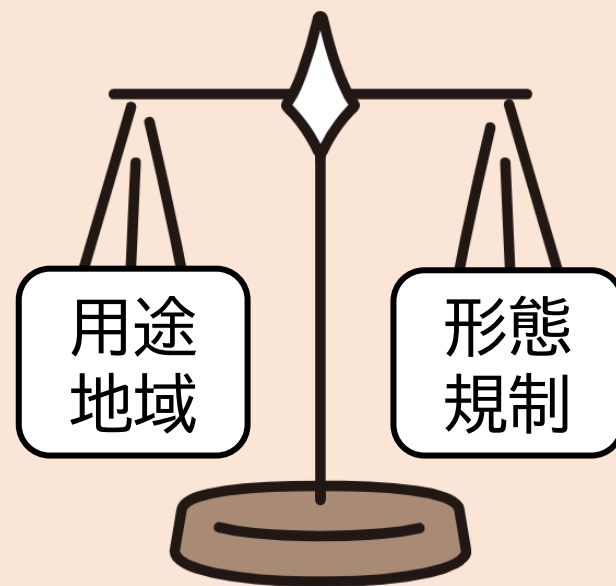


- ✓ 敷地境界線からの距離に応じて、隣地へ及ぼす日影時間が規制されます。
- ✓ 容積率により規制時間が異なります。

(2)指定の考え方

これまでの土地利用、建築規制を維持

**用途地域の指定時と
同じ水準の形態規制**



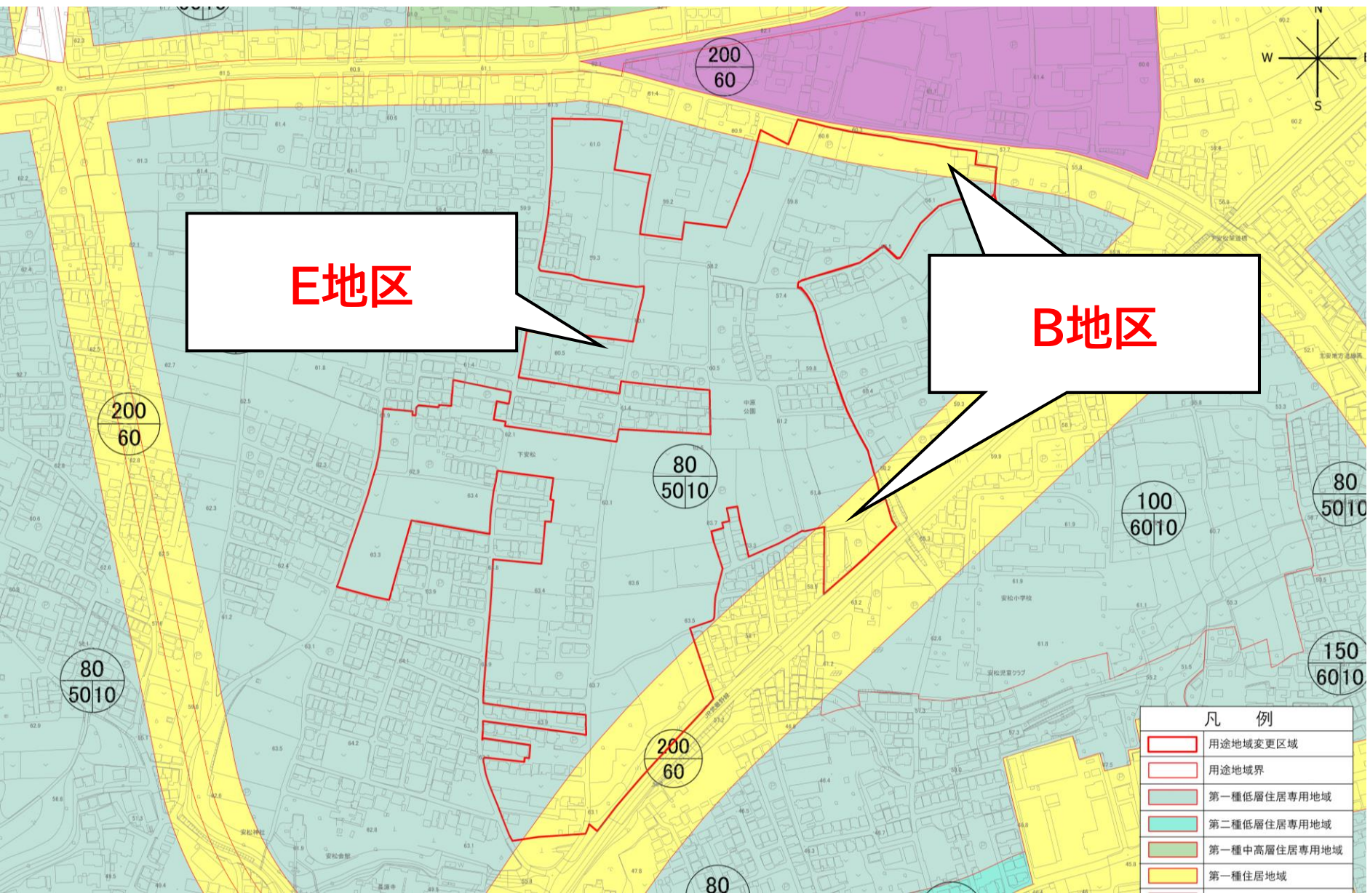
(3)形態規制の指定区分

所沢市では、次のA～Eに区分して形態規制を指定しています。

地区		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
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 (起点となる高さ、勾配)		20m、1.25	31m、2.5	20m、1.25	20m、1.25	20m、1.25
日影規制	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

下安松中央地区では、**B**と**E**の区分に指定します。

(4)下安松中央地区の形態規制



(4)下安松中央地区の形態規制

10

E地区 主に農地や住宅の区域 (下安松中央地区の大部分の区域)

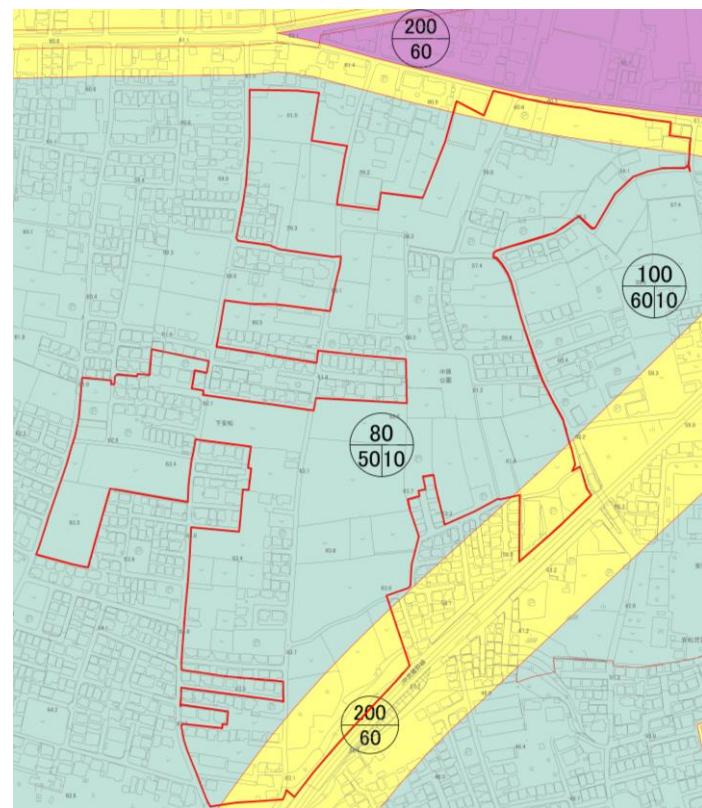
【現在】

	第一種低層 住居専用地域
建蔽率	50%
容積率	80%
道路斜線	1.25
隣地斜線	—
日影規制 (※)	3時間/2時間 測定面1.5m
北側斜線	5m、1.25
絶対高さ	10m



【変更後】

E地区
50%
80%
1.25
20m、1.25
3時間/2時間 測定面1.5m
—
—



規制が緩やかになりますが、
市街化調整区域の許可基準で、
原則、高さ制限が10mとなります。

※日影規制は、軒高が7mを超えるか、または地上3階以上の建築物が対象となります。

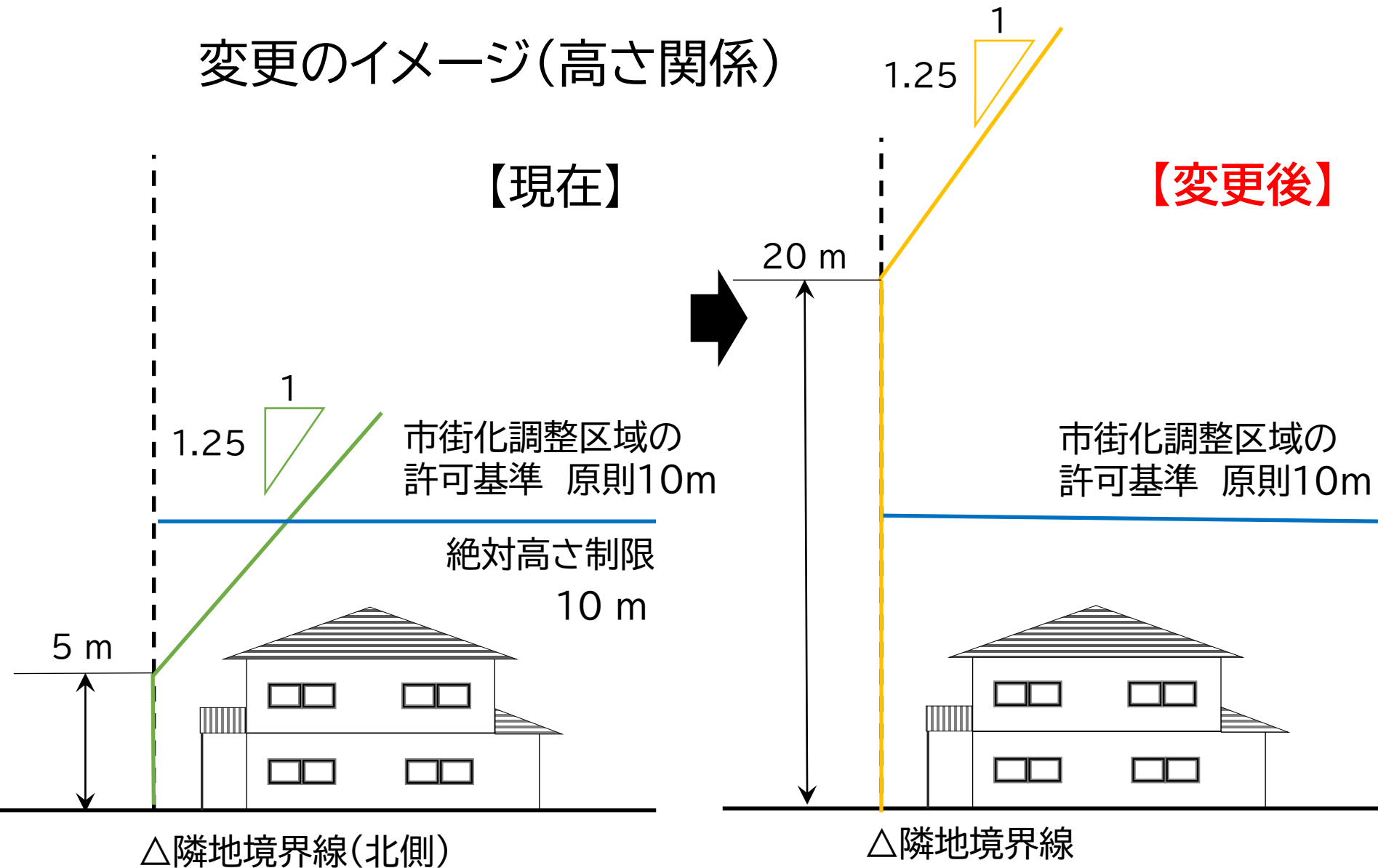
(4)下安松中央地区の形態規制

11

変更のイメージ(高さ関係)

【現在】

【変更後】



(4)下安松中央地区の形態規制

12

B地区 幹線道路沿道 ・ 鉄道沿線の区域

(市道1-973号線から25m)

(鉄道から50m)

【現在】

第一種住居地域

建蔽率	60%
容積率	200%
道路斜線	1.25
隣地斜線	20m、1.25
日影規制 (※)	4時間/2.5時間 測定面4m

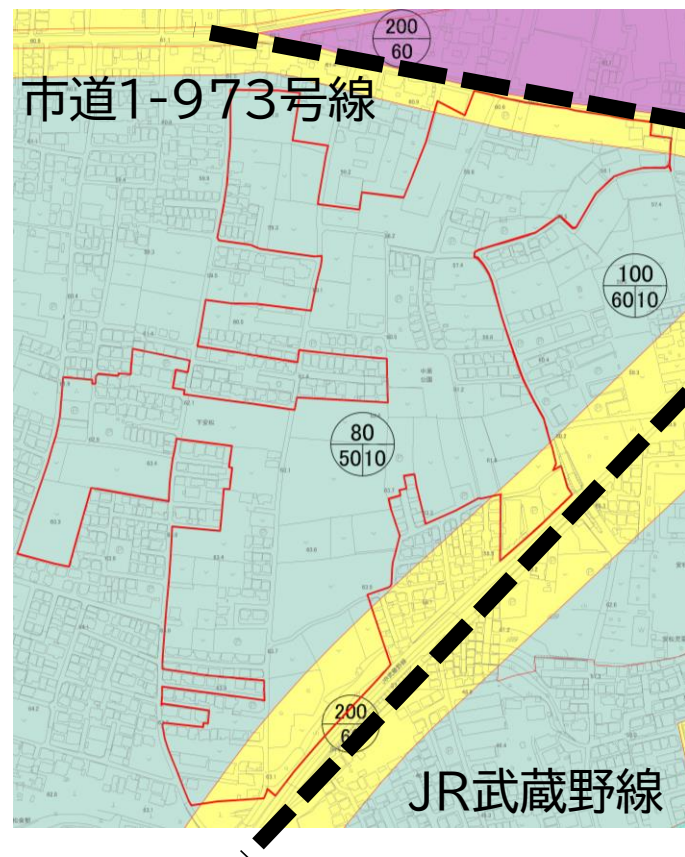
※日影規制は、高さが10mを超える建築物が対象となります。

【変更後】

B地区

60%
200%
1.5
31m、2.5
5時間/3時間 測定面4m

規制が緩やかになりますが、市街化調整区域の許可基準で、原則、高さ制限が10mとなります。



(4)下安松中央地区の形態規制

13

変更のイメージ(高さ関係)

