川越市における建築形態規制

用途地域 / 指定容積率 / 制限内容		第1種低層住居専用地域		第2種低層住居専用地域		第1種中高層住居専用地域		第2種中高層住居専用地域		第1種住居地域 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	用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）	
																	A地区	B地区
制限内容		80%	100%	100%	200%	100% 150%	200%	100%	200%	200%	200%	300%	400%	600%	200%	200%	(100%)	(200%)
日影規制	制限を受ける建築物	軒高が7mを超える建築物、又は地上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	
	平均地盤面からの高さ	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	—	—	—	4m	—	4m	
	種別	(1)	(2)	(2)	(3)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	—	—	—	(2)	—	(2)	(3)
	日影時間 5mを超え10mの範囲	3時間	4時間	4時間	5時間	3時間	4時間	3時間	4時間	4時間	5時間	—	—	—	5時間	—	4時間	5時間
	日影時間 10mを超える範囲	2時間	2.5時間	2.5時間	3時間	2時間	2.5時間	2時間	2.5時間	2.5時間	3時間	—	—	—	3時間	—	2.5時間	3時間
道路斜線制限	勾配	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.25	1.5
	適用距離	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	25m	20m	20m	20m	20m
隣地斜線制限	勾配	—	—	—	—	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	1.25	1.25
	勾配の起点となる高さ	—	—	—	—	20m	20m	20m	20m	20m	31m	31m	31m	31m	31m	31m	20m	20m
北側斜線制限	勾配	1.25	1.25	1.25	1.25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	勾配の起点となる高さ	5m	5m	5m	5m	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
絶対高さ制限		10m	10m	10m	10m	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前面道路による容積率の制限数値※		0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.4	0.4
法22条区域		**指定あり（防火・準防火地域を除く全地域）**															指定なし	

※前面道路幅員が12m未満の場合

注意：建ぺい率、容積率等は地区計画等で別に定めがある場合があります。

R7.4.1 版

【その他の主な制限】

□ 建築協定

下記地区の一部が建築協定の区域に該当します。
・小堤（ファミリータウン春日）
・広谷新町（旧：富士見ハイツ）

□ 最低敷地面積

建築基準法第53条の2による最低敷地面積の制限はありませんが、
市街化調整区域・地区計画の区域内・建築協定区域内には、最低敷地面積の制限が
ある場合があります。詳細は下記担当課へお問い合わせ下さい。
・市街化調整区域　→　開発指導課（※市街化区域内でも制限がある場合があります。）
・地区計画区域　　→　都市計画課

□ 壁面の位置の制限及び外壁の後退距離の限度

建築基準法第47条による壁面線、同法第54条による外壁の後退距離の制限はありませんが、
地区計画の区域内・建築協定区域内に、壁面の位置の制限・外壁の後退距離の限度の制限が
ある場合があります。詳細は下記担当課へお問い合わせ下さい。
・地区計画区域　　→　都市計画課
・建築協定区域　　→　建築指導課

【建築確認申請に関係する主な条例等】

□ 埼玉県建築基準法施行条例

建築基準法第40条及び第43条第3項の規定に基づき、制限が定められております。
詳しくは、埼玉県のホームページをご確認ください。
※届出は不要です。建築確認申請の際に審査します。

□ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）

建築物の用途・規模により、適合性判定が必要となります。
適合性判定が必要な場合は、適合判定通知書を確認申請に添付する必要があります。

□ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）

建築確認の際の建築基準関係規定となります。
対象床面積は、建物用途によって異なります。
※届出は不要です。建築確認申請の際に審査します。

【建築指導課が窓口となる各種届出等】

□ 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律（建設リサイクル法）

建築物の解体工事　床面積の合計が８０㎡以上
建築物の新築・増築工事　床面積の合計が５００㎡以上
建築物の修繕・模様替等工事（リフォーム等）　１億円以上
建築物以外の土木工事　５００万円以上
届出は、工事着手の7日前までに行ってください。

□ 埼玉県福祉のまちづくり条例

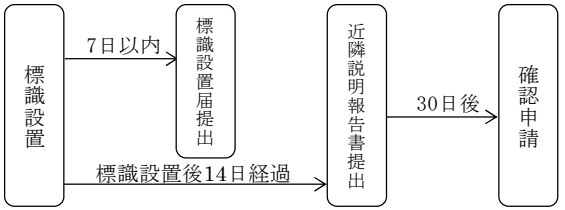
届出対象床面積は、建物用途によって異なります。
届出は、工事着手の30日前までに行ってください。

【建築指導課が窓口となる主な条例・指導要綱等】

□ 川越市中高層建築物建築紛争の予防及び調整条例

【対象建築物】（建築基準法第85条に規定する仮設建築物を除く。）
１）高さが10ｍを超える建築物
（地階を除く階数が3以下の一戸建ての住宅を除く。）
２）地階を除く階数が4以上の建築物

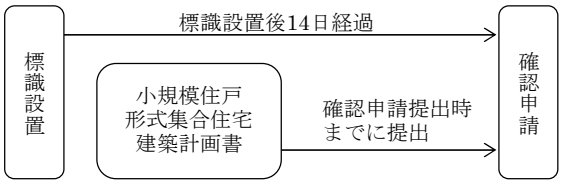
【手続きの流れ】



□ 川越市小規模住戸（ワンルーム）形式集合住宅に関する指導要綱

【対象建築物】
一区画の専有面積が25㎡以下の住宅を7戸以上有するもの

【手続きの流れ】



□ 川越市における建築物に附置すべき駐車施設に関する条例

【対象建築物】
商業地域・近隣商業地域内の建築物で、延べ面積が次に該当するもの

１）特定用途※1	1,500㎡以上のもの
２）非特定用途※2	3,000ｍ以上のもの
３）混合用途の建築物	特定用途部分と非特定用途部分の２分の１の合計が1,500㎡以上のもの

※1：店舗・事務所・劇場等、駐車場法施行令第18条に定める特定用途をいう。
※2：特定用途以外の用途をいう。

※詳細はホームページ等でご確認ください。