

## さいたま市白地地域建築形態規制について

[このページを印刷する](#)

### さいたま市の白地地域の容積率・建ぺい率などについて

平成12年5月に「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」が公布されました。これに伴いさいたま市においても平成16年に白地地域の建築形態規制値を定めました。白地地域は、全国一律に容積率の上限が400%、建ぺい率70%（さいたま市においては建築の形態規制は、開発許可や建築許可の基準のなかで、容積率200%、建ぺい率60%で運用していました。）と定められていましたが、法律の改正により、地域の実情やさいたま市のまちづくりの方針などに基づき、複数の選択肢の中から指定しました。新たな数値は、平成16年4月1日から適用されています。（岩槻区については、平成16年5月1日より適用されています）

#### 白地地域とは

市街化調整区域および市街化区域内の用途地域の指定のない区域

#### 建築形態規制とは

建築物の容積率、建ぺい率、道路斜線制限、日影による高さの制限など

#### [用語解説へのリンク](#)

注意：建築形態規制値の指定は市街化区域の見直し（線引き）ではありません。

また、市街化調整区域内で建築行為を行おうとするときは、従前どおり許可等が必要になりますので、各都市・公園管理事務所 開発指導課までお問合せください。

### さいたま市白地地域の建築形態規制

下記のリンク先より、建築形態規制の規制値・区域を調べることが出来ます。

#### さいたま市全域

#### [都市計画情報検索システムへのリンク](#)

西区・北区・大宮区・見沼区・岩槻区

#### お問い合わせ

建設局 北部建設事務所 建築審査課

電話番号 048-646-3242

ファックス 048-646-3268

Eメール 担当課へメールを送信する：[\(SSL対応\)](#)

中央区・桜区・浦和区・南区・緑区

#### お問い合わせ

建設局 南部建設事務所 建築審査課

電話番号 048-840-6242

ファックス 048-840-6267

Eメール 担当課へメールを送信する：[\(SSL対応\)](#)

## この記事についてのお問い合わせ

建設局/建築部/建築行政課

電話番号：048-829-1533 ファックス：048-829-1982

[お問い合わせフォーム](#)

## イベント情報

[イベント](#)



さいたま市 学びの  
玉手箱 ～おうちで  
博物館・美術館・宇  
宙科学館・図書館等  
～



Your Personal  
Lounge「さいたま市  
生涯学習コンテンツ  
『学びの泉』」～生  
涯学習関連施設「探  
訪」～



e公民館（おうちこ  
うみんかん）～いつ  
でも どこでも ど  
なたでも～

長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における建築行為等

都市計画法（以下「法」という。）施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域内に存する土地のうち、長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における建築行為等で、下記のすべてに該当するものは、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 建築行為等について

建築行為等とは、次のいずれかに該当するもので、従前と同一の敷地において行うものをいう。

- (1) 建築物を新築すること
- (2) 建築物の用途を変えること
- (3) 使用者を限定して許可された建築物の使用者を変更すること

2 申請地

次のいずれかに該当する土地（法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物又は平成18年法改正前の法第29条第1項第3号及び第4号に規定されていた建築物が建築された土地でないこと。ただし、以下の3（1）イの「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物の場合はこの限りでない。）であること。

- (1) 線引き日前から土地登記簿謄本における地目が宅地（平成21年7月1日以降に登記されたものを除く。）であること。
- (2) 平成12年法改正前の法第43条第1項第6号の確認（既存宅地確認）を受けた土地であること。
- (3) 次のいずれかの開発審査会一括議決基準に適合し、法第43条に基づく許可を受けた土地であること。

ア 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における開発行為等（線引き前宅地）（平成18年5月17日廃止）

イ 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における用途変更等（平成21年7月1日廃止）

ウ 既存建築物の用途変更等（平成28年5月31日廃止）

- (4) 法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）（以下「許可等」という。）を受け建築後20年を経過した土地であること。ただし、平成21年7月1日以降に許可等を受けた土地は除く。

3 予定建築物

- (1) 用途は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 許可等を受けて現に存する建築物と同一用途の建築物

イ 次の表の「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物であること。ただし、当該欄に掲げる倉庫については、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく倉庫を除く。

許可等を受けて現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
法第29条第1項第2号に規定する建築物	許可等を受けて現に存する建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの。）
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

ウ 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物(第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物)であること。ただし、別に定める区域(別表による。)については、建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物以外の建築物(準工業地域内に建築できる建築物)とすることができる。

(2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、現に存する建築物の高さが10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。

#### 4 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等(見沼田圃土地利用承認を含む。)が受けられるものであること。

#### 附 則

この基準は、平成28年6月1日から施行する。(平成28年3月18日 第6回議決)

#### 附 則

この基準は、令和3年4月1日から施行する。(令和3年3月11日 第3回議決)

#### 別表

区域図番号	主な地番
1	北 区 吉野町2丁目1241番
2	西 区 宮前町1番1

長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為

都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号に基づき許可する、市街化調整区域内に存する土地のうち、長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為で、下記のすべてに該当するものは、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 申請地

- (1) 次のいずれかに該当する土地（法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物又は平成18年法改正前の法第29条第1項第3号及び第4号に規定されていた建築物が建築された土地でないこと。ただし、以下の2(1)イの「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物の場合はこの限りでない。）であること。
- ア 線引き日前から土地登記簿謄本における地目が宅地（平成21年7月1日以降に登記されたものを除く。）で、次のいずれかに該当する土地であること。
- (7) おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
- (4) 申請地を中心に半径500メートルの圏内におおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が存する地域内にあること。
- イ 平成12年法改正前の法第43条第1項第6号の確認（既存宅地確認）を受けた土地であること。
- ウ 次のいずれかの開発審査会一括議決基準に適合し、法第29条又は法第43条に基づく許可を受けた土地であること。
- (7) 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における開発行為等（線引き前宅地）（平成18年5月17日廃止）
- (4) 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における用途変更等（平成21年7月1日廃止）
- (7) 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為（平成28年3月18日第6回議決）
- (5) 既存建築物の用途変更等（平成28年5月31日廃止）
- エ 法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）（以下「許可等」という。）を受け建築後20年を経過した土地であること。ただし、平成21年7月1日以降に許可等を受けた土地は除く。
- (2) 平成21年7月1日より前から建築基準法の接道義務を満たさない土地で、接道義務を満たすために必要となる土地を建築物の敷地を含む場合は、必要最小限の土地であること。

2 予定建築物

- (1) 用途は、次のいずれかに該当するものであること。
- ア 許可等を受けて現に存する建築物と同一用途の建築物
- イ 次の表の「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物であること。ただし、当該欄に掲げる倉庫については、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく倉庫を除く。

許可等を受けて現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
法第29条第1項第2号に規定する建築物で、他の基準により、敷地が変更されたもの	許可等を受けて現に存する建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの。）
法第29条第1項又は法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

- ウ 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物（第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物）であること。ただし、別に定める区域（別表による。）については、建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物以外の建築物（準工業地域内に建築できる建築物）とすることができる。
- (2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、現に存する建築物の高さが10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。
- (3) 敷地  
分割する開発行為にあつては、予定建築物の敷地面積は150平方メートル以上であること。ただし、敷地を拡張し一区画とする場合は、この限りでない。  
また、(1)イの「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる法第29条第1項第2号に規定する建築物にあつては、敷地の分割及び統合を行わないこと。

### 3 開発行為に伴う道路

開発行為に伴い道路を築造する場合は、申請地の区域内であること。ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

- (1) 開発区域内又は開発区域外における公共施設等の配置状況により、道路又は避難通路とすることにより、避難上及び車両の通行上、より有効な開発計画で周辺環境に著しい影響をおよぼさないと認められ、かつ、必要最小限の範囲であると認められる場合
- (2) 開発行為により開発区域外の既存道路を拡張整備する場合

### 4 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼田圃土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

#### 附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。（平成17年2月25日 第5回議決）

#### 附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。（平成19年10月25日 第2回議決）

#### 附 則

（施行期日）

- この基準は、平成21年7月1日から施行する。（経過措置）
- この基準の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定によりされた許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、なお従前の例による。
- 前項に規定するもののほか、平成21年3月31日までに、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「法」という。）に基づく農業振興地域整備計画の変更に係る申出（以下「申出」という。）をした土地において、申出の目的と開発又は建築行為の土地利用目的が同一であつて、施行日以後に行う都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定による許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、法第13条第2項の規定により農用地区域から除外された日以後1年以内に限り、なお従前の例による。

（平成20年11月18日 第2回議決）

#### 附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。（平成27年2月18日 第5回議決）

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成28年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定による許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、なお従前の例による。（平成28年3月18日 第6回議決）

別表

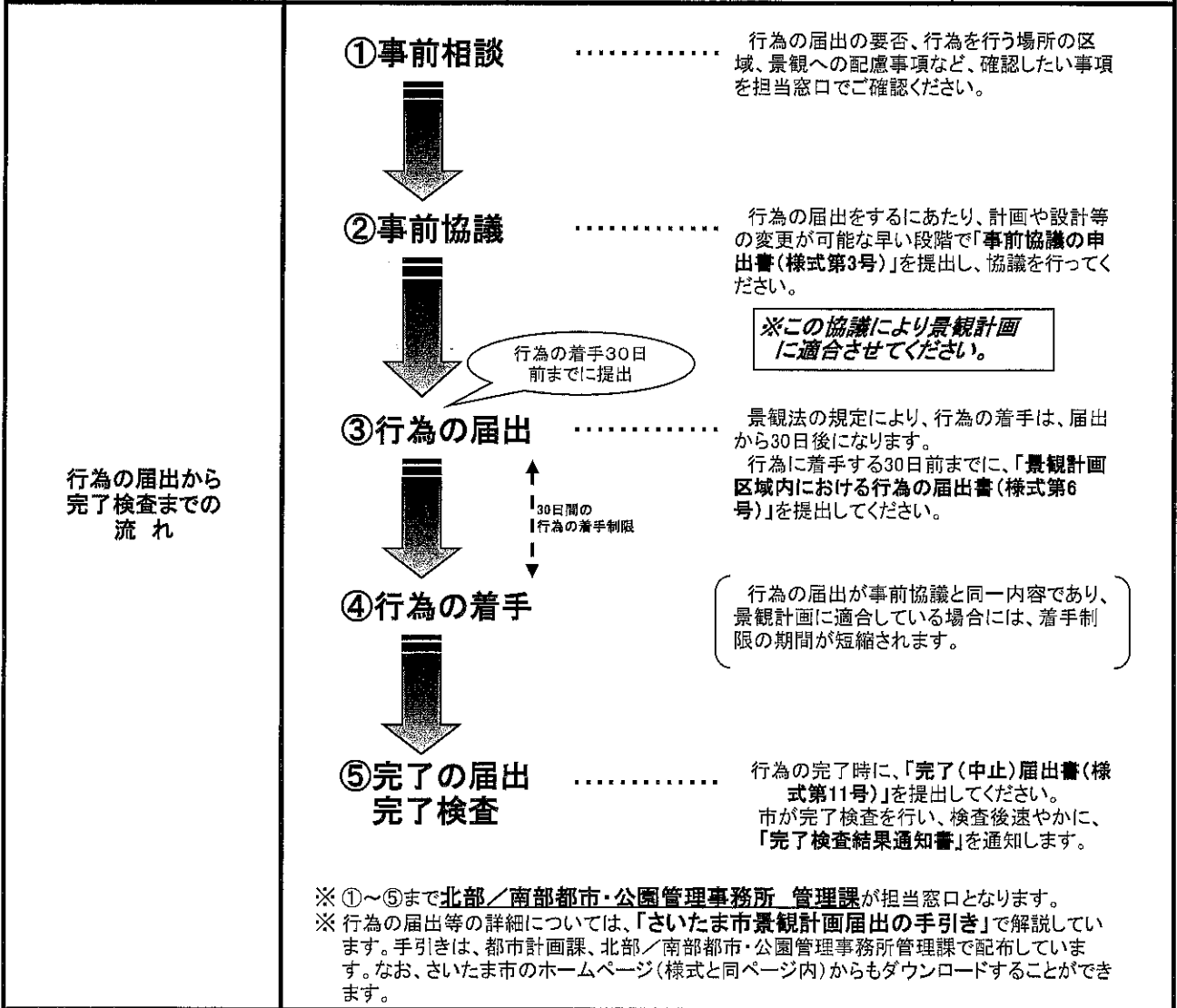
区域図番号	主な地番
1	北 区 吉野町2丁目1241番
2	西 区 宮前町1番1

# 景観法及びさいたま市景観条例に基づく届出等について

さいたま市では、「さいたま市景観計画」及び「さいたま市景観条例」に基づき、一定規模以上の建築物の建築等、工作物の建設等及び物件の堆積を行う行為者に届出等を行っていただくことにより、優れた都市景観形成への誘導を図っています。

以下、「届出対象要件」に該当する場合には、行為の届出が必要となります。行為の届出等に当たっては、**北部／南部都市・公園管理事務所管理課**が窓口となります。

		建築物	工作物	宮原景観形成特定地区	物件の堆積
届出対象要件  (高さ又は建築面積等の要件のいずれかに該当する場合)	区域	市内全域		北区宮原町1丁目及び植竹町1丁目の各一部	市街化調整区域
	行為の種類	・新築、増築、改築若しくは移転 ・外観を変更することとなる修繕若しくは模様替 ・色彩の変更			—
	高さ	高さ12mを超える	高さ12mを超える (建築物と一体の場合は4mを超え、かつその工作物の上端が12mを超える)	全てのもの	物件の堆積の高さが1.5mを超える
	面積	建築面積が1,000㎡を超える	築造面積が500㎡を超える		敷地面積が500㎡を超える

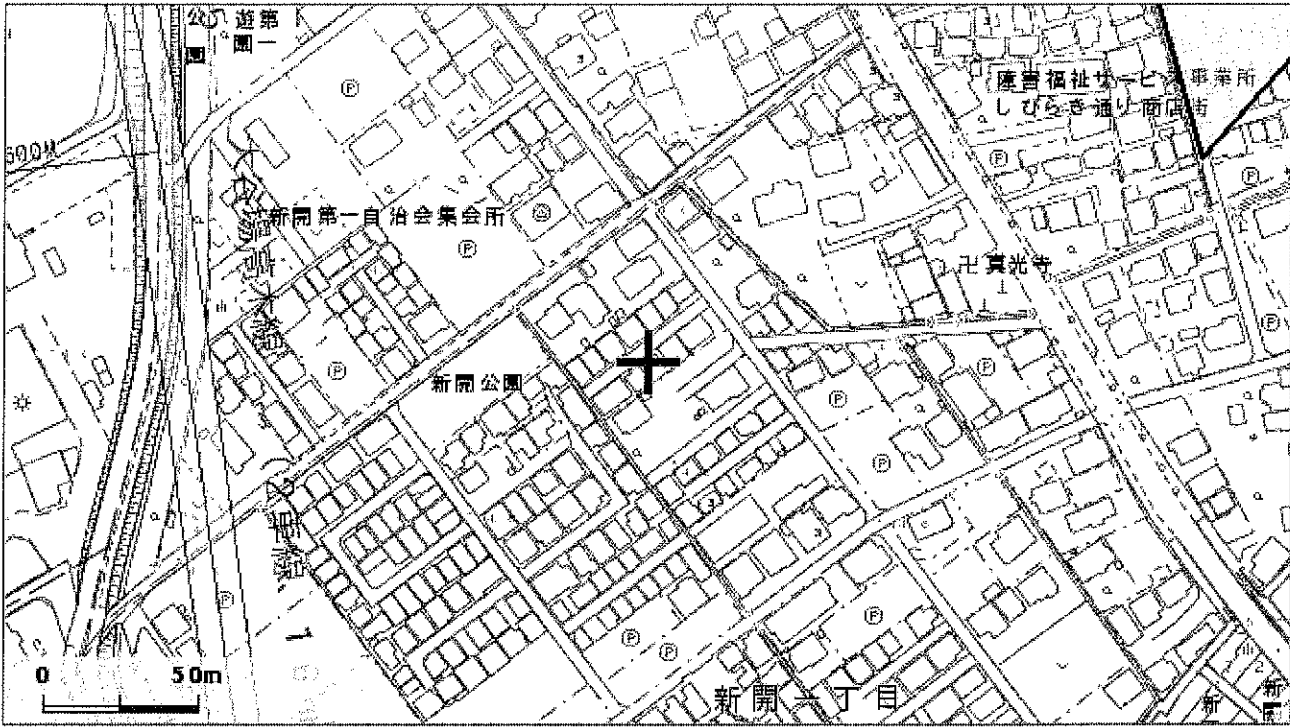


※届出等に関するお問合せは、北部／南部都市・公園管理事務所 管理課までお願いします。

行為の場所が「西区」・「北区」・「大宮区」・「見沼区」・「岩槻区」>> **北部都市・公園管理事務所 管理課**(Tel. 048-646-3178)  
 行為の場所が「中央区」・「桜区」・「浦和区」・「南区」・「緑区」>> **南部都市・公園管理事務所 管理課**(Tel. 048-840-6178)



# さいたま市都市計画図



さいたま市桜区新開 1 丁目付近の地図です。

規制内容の欄は、図内十字マーク中心の都市計画決定内容等を表示しています。

1/2500



## 規制内容

主題図名	内容
都市計画区域	さいたま都市計画区域
区域区分	市街化調整区域
用途地域	-
建ぺい率 (%)	※
容積率 (%)	※
絶対高さ (m)	-
特別用途地域	-
高度地区	-
高度利用地区	-
特定街区	-
防火地域	準防火地域
風致地区	-
駐車場整備地区	-
特別緑地保全地区	-
都市計画道路	-
都市計画公園	-
その他の都市施設 * 図の中心に存在するときのみ表示しています。	-
土地区画整理事業 (未施行)	-
土地区画整理事業 (施行中)	-
市街地再開発事業 (未施行)	-
市街地再開発事業 (施行中)	-
地区計画	-
地区整備計画 (地区区分)	-
景観計画区域	景観保全区域(市街化調整区域)

### 用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 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
- 用途指定なし
- 防火地域等
- 防火地域
- 準防火地域
- 高度地区(15m地区)
- 高度地区(20m地区)
- 高度利用地区
- 特定街区
- 駐車場整備地区
- 特別用途地区
- 風致地区
- 特別緑地保全地区
- 生産緑地地区
- 景観協定区域
- 建築協定区域

### 市街地開発事業

- 土地区画整理事業 (未施行)
- 土地区画整理事業 (施行中)
- 市街地再開発事業 (未施行)
- 市街地再開発事業 (施行中)

### 地区計画

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域

### 都市施設

- 都市計画道路(整備済)
- 都市計画道路(事業中)
- 都市計画道路(未整備)
- 都市計画道路(事業着手見込み)
- 都市高速鉄道(整備済)
- 都市高速鉄道(事業中)
- 都市計画公園
- 都市緑地
- 都市計画河川
- その他の都市施設



さいたま市つなぐ電マウ

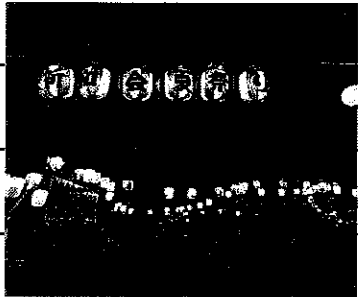

印刷日: 令和3年9月23日

### (注記)

本図の都市計画情報はR3.8.19時点のものです。  
 本図は一般参考図ですので、都市計画その他の内容を証明するものではありません。  
 本図は権利や義務が発生するもの、取引に使用するものなど、重要事項の確認には使用できません。  
 市街化調整区域および市街化区域内の用途地域の指定のない区域の建ぺい率や容積率等については「白地地域形態規制」を参考にして下さい。【テーマ→都市計画→白地地域形態規制】



さいたま市都市局南部都市・公園管理事務所管理課

自治会・町会名	新開自治新和会		
会長名	屋代 光昭		
自治会区域	桜区新開1丁目6番地～27番地		
自治会の特色	世代を超えた会員同士の交流を深め、いざという時に助け合う良好な近隣関係を築いています。		
主な自治会活動内容	①	行事名：夏祭り・盆踊り	
		日程：7月第1土曜日～日曜日	
		場所：新和会特設会場	
		内容：盆踊り・神輿・山車・模擬店	
	②	行事名：自主防災訓練	
		日程：11月第1日曜日	
		場所：新開公園～秋ヶ瀬会館	
		内容：避難/通報/情報集約訓練	
	③	行事名：防犯パトロール	
		日程：毎週木曜日	
		場所：自治会内区域	
		内容：放置自転車・危険箇所チェック、見守り等	
自治会加入方法	お住まいのエリアの理事・班長さんへお声がけ下さい。		
会費	個人月額300円・法人月額1,000円/入会金なし		
会長から一言	同じ地域に住む者同士が支え合い、安全で安心して暮らせるより良い地域を共に作ってまいりましょう。		