

〔参考〕 ※個別の開発・建築計画については、事前に相談してください。

高さの制限について

○絶対高さ制限

- (建築物の高さが10mを超えてはいけない)
- (建築物の高さが12mを超えてはいけない)
- (建築物の高さが25mを超えてはいけない)
- (建築物の高さが35mを超えてはいけない)

- ・第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域
- ・内前野地区地区計画区域内(B地区のみ)
- ・松伏・田島地区地区計画区域内(B地区)
- ・大川戸砂田地区地区計画区域内、松伏・田島地区地区計画区域内(A地区)
- ・第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、内前野地区地区計画区域内(B地区のみ)

○北側斜線制限(5m+∠1.25)

○道路斜線制限及び隣地斜線制限

用途地域	道路斜線制限	隣地斜線制限
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	∠1.25	/
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	∠1.25	
用途地域の指定のない区域 (市街化調整区域)	∠1.25	20 m + ∠1.25
近隣商業地域	∠1.5	
工業地域 工業専用地域	∠1.5	

※用途地域及び容積率の指定状況により適用距離が定められています
(建築基準法別表第三参照)
※高さ制限には天空率による緩和措置もあります

日影による高さの制限について

法別表第4(イ)欄に掲げる地域又は区域	法第52条第1項各号に掲げる建築物の容積率に関する区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ		敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	10分の8である区域(80%)	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5 m	(一)	3時間	2時間
	10分の10である区域(100%)			(二)	4時間	2.5時間
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	10分の10である区域(100%)	高さが10mを超える建築物	4.0 m	(一)	3時間	2時間
	10分の20である区域(200%)			(二)	4時間	2.5時間
第1種住居地域 第2種住居地域	10分の20である区域(200%)	高さが10mを超える建築物	4.0 m	(一)	4時間	2.5時間
近隣商業地域	10分の20である区域(200%)	高さが10mを超える建築物	4.0 m	(二)	5時間	3時間
用途地域の指定のない区域 (市街化調整区域)	10分の10である区域(100%)	高さが10mを超える建築物	4.0 m	(二)	4時間	2.5時間
	10分の20である区域(200%)			(三)	5時間	3時間

最低敷地面積について

区 域	最低敷地面積	
市街化調整区域	300㎡(開発町条例による)	
外前野地区地区計画区域	A地区(近隣商業地域、準防火地域)	100㎡
	B地区(第1種低層、第2種住居地域)	150㎡
	C地区(第1種住居地域)	150㎡
	D地区(工業地域)	500㎡
	E地区(第1種住居地域)	500㎡
内前野地区地区計画区域	100㎡	
松伏・田島地区地区計画区域	A地区	10,000㎡
	B地区	3,000㎡
吉川・松伏工業団地地区地区計画区域	3,000㎡	
大川戸砂田地区地区計画区域	A地区	10,000㎡
	B地区	300㎡
上記以外の区域	100㎡(宅地開発指導要綱による)	

準防火地域について

●準防火地域は、内前野地区、松葉地区の近隣商業地域内、松伏・田島地区が対象

22条区域・23条区域について

●22条区域は松伏町の市街化区域が対象

22条区域になる場合は23条、24条、24条の2までの制限がかかるため注意(22条は屋根の制限、23条は外壁の制限、24条は木造建築物の特殊建築物における外壁、軒裏の制限です)

壁面の制限について

●建築基準法による壁面位置の制限はなし

外前野地区地区計画、内前野地区地区計画、吉川・松伏工業団地地区地区計画、大川戸砂田地区地区計画、松伏・田島地区地区計画には壁面位置の制限あり

景観法に関すること(県条例)

●松伏町の用途地域が指定されている区域は、「都市区域」であり「一般課題対応区域」であり、「県の景観計画区域」になっているため、ある一定規模の建築物を建築する場合に届出が必要(建築物の場合→高さ15mを超えるもの、又は建築面積が1,000㎡を超えるもの) ※大川戸砂田地区地区計画区域内、松伏・田島地区地区計画区域内は景観法の届出不要

緑化計画届出制度(ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例)

●敷地面積1,000㎡以上については届出の対象となる(自己の居住の用に供する住宅の建築は対象外) ※大川戸砂田地区地区計画区域(A地区)、松伏・田島地区地区計画区域内は適用除外

地区計画について

●内前野地区地区計画、外前野地区地区計画、吉川・松伏工業団地地区計画、大川戸砂田地区地区計画、松伏・田島地区地区計画がある

建築協定について

●松伏町には建築協定はなし

高度地区について

●松伏町には高度地区はなし

生産緑地について

●松伏町には生産緑地はなし

河川法について

●江戸川→江戸川河川事務所(野田出張所) 04-7125-7311 ●中川・古利根川→越谷県土整備事務所 (代) 048-964-5221