

地区計画届出の手引



杉戸屏風深輪産業団地地区地区計画

杉 戸 町

目 次

1	地区計画の実現に向けて	1
2	届出をしなければならない行為	3
3	届出が免除される行為	4
4	届出の方法	5
5	幸手都市計画地区計画の変更	8
6	杉戸町地区計画の届出等に関する取扱要領 . .	18
7	届出様式	20

1 地区計画の実現に向けて

(1) 地区計画と地区整備計画

地区計画とは、快適な住宅環境の形成、維持、保全を図るため、ある一定の範囲を定め、土地利用の方針、建築物等の整備の方針等を定めるものです。

地区整備計画とは、地区計画で定めた方針をより具体的な街づくりに反映させるために、最低敷地の面積、具体的な建築物の用途、高さ、壁面線の位置、かき又はさくの高さや構造の制限などを定めるものです。

この地区計画および地区整備計画は、都市計画法に基づき定めるもので、特に地区整備計画が定められた区域内においては、開発および建築行為等に対し制限を受けることになります。そこで、従来より行われている建築確認申請より先に、地区計画との適合を審査するために、届出・勧告制度があります。

(2) 条例

杉戸屏風深輪産業団地地区地区計画は建築基準法第68条の2（建築基準法施行令第136条の2の5）に基づき、「杉戸町地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」及び「杉戸町地区計画区域内における建築物の制限に関する条例施行規則」を定めています。お手続きの際には、十分ご留意ください。

※杉戸町ホームページよりご確認ください。

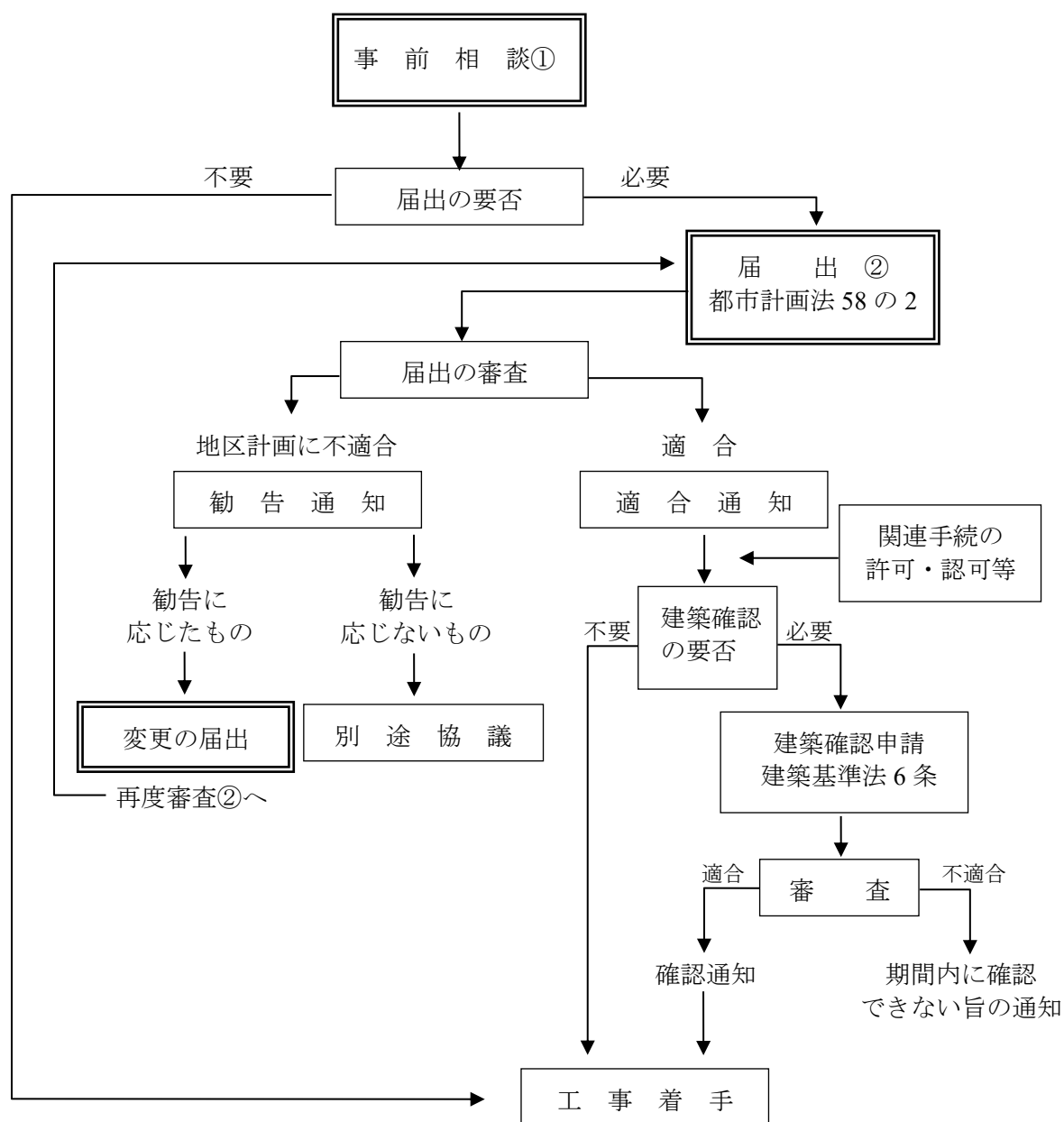
(3) 届出・勧告制度

この制度は、都市計画法第58条の2で定められているもので、地区計画区域内において、開発及び建築行為について、着手する **30日前** までにその計画内容を、当該区域の市町村長に届出ることが定められています。

杉戸町においては、建築課の窓口で届出をお受けし、当該計画が地区整備計画の内容に適合しているか否かを審査します。その結果、計画内容が適合する場合は適合している旨を通知し、不適合な場合には計画を変更するよう勧告します。

【届出から工事着手までの流れ】

地区整備計画区域内の開発および建築行為は、下図のような流れで行われることとなります。



この「地区計画届出の手引」では、主に届出・勧告制度を中心に関連手続き等を記載しております。

なお、地区計画の内容や届出が必要かどうかについて疑問点がありましたら、建築課にお問い合わせください。

2 届出をしなければならない行為

杉戸屏風深輪産業団地内において、次に掲げる行為を行おうとする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、行為の内容等を町に届出なければなりません。

(1) 土地の区画形質の変更

具体的には、次のような行為が該当します。

ア 一団の土地を分割して二つ以上の土地として利用するもの

イ 土地の切土、盛土

(2) 建築物の建築又は工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転、および門、塀、擁壁、広告塔などの建設が該当します。

(3) 建築物の用途の変更

工場を倉庫にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部または一部の使い方を变えるため、その部分をつくり变える場合など。

(4) 建築物等の形態又は意匠の変更

建築物、門、塀その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状を变える場合など。

(5) 木竹の伐採

3 届出が免除される行為

きわめて軽易な行為、通常の管理行為に伴うもの、及び次に掲げる行為については、届出る必要はありません。

(1) 土地の区画形質の変更の場合

- ア 仮設の建築物、工作物の建築または建設の目的で行うもの
- イ 農林漁業を営むために行うもの

(2) 建築物の建築又は工作物の建設の場合

- ア 仮設のもの
- イ 屋外広告物で表示面積が1㎡以下で、かつ高さ3m以下であるもの
- ウ 水道管、下水道管、その他これらに類するもので地下に設けられるもの
- エ 既設の建築物に付属する物干場、建築設備、アンテナ、旗ざお、その他
- オ 農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋、その他

(3) 建築物等の用途の変更の場合

- ア 仮設のもの
- イ 農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋、その他

(4) 建築物等の形態又は意匠の変更の場合

- ア 仮設のもの
- イ 屋外広告物で表示面積が1㎡以下で、かつ高さ3m以下であるもの
- ウ 水道管、下水道管、その他これらに類するもので地下に設けられるもの
- エ 既設の建築物に付属する物干場、建築設備、アンテナ、旗ざお、その他
- オ 農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋、その他

(5) 非常災害のため必要な応急措置

(6) 国または地方公共団体が行う行為

(7) 都市計画事業の施行として行う行為

(8) 開発許可を要する行為

(1) 届出図書を作成

ア 地区計画の区域内における行為の届出書

様式第1号（第4条関係）

平成〇〇年 〇月〇〇日

住所 ○○○○○○○○○ ○-○-○
届出者氏名 ○ ○ ○ ○ (印)
電話 ○○○○-○○-○○○○

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物の形態又は意匠の変更

について、下記により届け出ます。

行為を行おうとする者。
法人にあっては代表者。

記

- 1 行為の場所 北葛飾郡杉戸町○○○ ○○○○
2 行為の着手予定日 平成○○年○○月○○日
3 行為の完成予定日 平成○○年○○月○○日
4 設計又は施行方法

該当する行為を○で囲み、記入してください。

設計又は施工方法

(1)土地の区画形質の変更

区域の面積

(2)

(イ)行為の種類(建築物の建築 工作物の建設)

(新築・改築・増築・移転)

又は 工作物の建設	(ロ)設計の概要		届出部分	届出以外部分	合計
		(1)敷地面積			〇〇〇.〇〇㎡
		(2)建築又は建設面積	〇〇〇.〇〇㎡	なし	〇〇〇.〇〇㎡
		(3)延べ面積	〇〇〇.〇〇㎡	なし	〇〇〇.〇〇㎡
		(4)高さ 地盤面から 〇.〇 m	(5)用途 〇〇〇〇		
		(6)かき又はさくの構造 金網 (高さ 2m)			

(3)建築物等の用途の変更

(イ)変更部分の延べ面積

(ロ)変更前の用途

(ハ)変更後の用途

(4)建築物等の形態又は意匠の変更

(5) 木竹の伐採

- 1 届出人は行為を行う者とし、届出人が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な項目について記載すること。
- 3 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

イ 変更届出書

適合通知書の交付後、届出図書に変更を生じた場合、変更届出書に必要な事項を記入し、添付図書および適合通知書の写しを添付して届出してください。

<記載例>

様式第2号（第5条関係）

地区計画の区域内における行為の変更届出書

杉 井 町 長 様

平成〇〇年 〇月 〇日

行為を行おうとする者。
法人にあっては代表者。

住所 〇〇〇〇〇〇〇〇 〇-〇-〇
届出者氏名 〇 〇 〇 〇 〇 〇
電話 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

都市計画法第58条の2第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 平成〇〇年〇〇月〇〇日

2 変更の内容

- (1) 高さ7.4mを7.6mへ変更
(2) 出窓2箇所設置

変更行為、事項、数量等を記入し、
変更箇所を明示した設計図書を
添付してください。

3 変更部分に係る行為の着手予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日

備考

- (1) 届出者が法人である場合には、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
(2) 変更内容については、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

(2) 届出書に添付する図面等

- 委任状（電話番号明記）
- 案内図 ○公図の写し ○全部事項証明書（土地） ○求積図
- 各種根拠計算書（色彩面積）○景觀に関する届出
- その他参考となるべき事項を記載した図書
- 行為の種別により、下記に示す図面

行為の種別	図面	縮尺	備考
(1) 土地の区画 形質の変更	区域図	1/1,000以上	当該土地の区域及び当該区域周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100以上	土地利用計画図・造成計画図
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置及び壁面後退距離を表示
	立面図	1/50以上	4面、壁面の色彩を表示（マンセル値の記入）し、着色
	平面図	1/50以上	各階のもの（工作物の場合不要）
(3) 建築物等の用途の変更	へい等の構造図	1/50以上	へい等の構造を表示（立面図、断面図等）
	緑化求積図	1/100以上	都市緑地法による
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置及び壁面後退距離を表示
	立面図	1/50以上	2面以上、北側斜線及び壁面の色彩を表示（マンセル値の記入）し、着色
(5) 木竹の伐採	区域図	1/1,000以上	当該土地の区域及び当該区域周辺の公共施設を表示
	施行図	1/100以上	当該行為の施行方法を表示

(3) 届出書の体裁

届出書は、正・副各一部、図面等はA4版に折り込み、左とじとしてください。

(4) 届出先

杉戸町 建築課 開発建築指導担当 電話 0480-33-1111

(5) 勧告

届出のあった行為の内容が、当該地区整備計画の内容に適合しないと認められるものについて、設計の変更等、必要な事項について勧告します。勧告を受けますと、建築確認申請、許可申請等が受けられなくなる場合があります。

(6) その他

平成27年3月27日告示

幸手都市計画地区計画の変更（杉戸町決定）

杉戸屏風深輪産業団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称		杉戸屏風深輪産業団地地区地区計画
位 置		杉戸町大字屏風及び大字深輪の一部
面 積		約 24.0ha
地区計画の目標		本地区は、東京都心から約 40km 圏にあり、国道 4 号バイパスの近くに位置し、主要地方道松伏春日部関宿線に接している。そして地区の北西側約 4.5km には、圏央道幸手 IC〔平成 26 年度供用開始予定〕が計画されているなど交通至便の地区である。 また、地区の南側には工業団地造成事業によって整備された杉戸深輪産業団地があり、流通・工業系の機能が既に集積している。 これらの本地区の特徴を活かし、緑に囲まれた田園環境と調和した産業基盤を計画的に整備することを目的とし、道路交通網に優れた地区の特性を活かし、流通加工施設や製造施設などを立地していくとともに、植栽空間を設けるなど、緑豊かな産業団地を形成するものとする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区では、流通業・製造業をはじめとする企業の新たな工業地区として適正な土地利用を誘導するため、建築物等の用途の制限により用途の混在を防止する。また、建築物等に関する規制を行い、周辺の自然や田園風景との調和に配慮した土地利用を図る。 本地区を 2 地区に区分し、各地区の特性に応じた健全で合理的な土地利用を図るために、それぞれの方針を次のように定める。 (1) A 地区（工業地域） 大規模な製造施設や流通業務施設、流通加工施設の集積を図る地区。 (2) B 地区（工業地域） 製造施設や流通業務施設、流通加工施設の集積を図る地区。
	地区施設の整備の方針	良好な工業地区としての機能を有するとともに緑の多い魅力的な工業団地形成するため、地区内に道路、公園、水路、緑地（公共緑地、緩衝緑地帯）、調整池を配置・整備する。 また、周辺の田園環境と調和する屋敷林をイメージした高木植栽空間を配置するため、地区施設で定める緩衝緑地帯のうち幅員の 1/2 以上の部分については、成木時で 4 m 以上となる在来種の樹木を植栽し、高木植栽空間を設置する。ただし、車両等の出入り口についてはこの限りでない。
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針で示した工業地区を形成するために、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、かき又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	緑豊かでうるおいのある市街地景観の形成及び環境負荷の低減を図るために、地区内では積極的に敷地内緑化を推進するとともに、建築物の屋上緑化、壁面緑化等に努める。 また、形成された地区環境を保全するため、緩衝緑地帯の保全を図るための制限を定める。

地区整備計画		種 別	名 称	幅員等	延長又は面積	適 用
地区施設の配置及び規模		道 路	区画道路 1 号線	14.0m	約 571m	
			区画道路 2 号線	14.0m	約 318m	
			区画道路 3 号線	14.0m	約 317m	
			外周道路 1 号線	8.0m	約 167m	
			外周道路 2 号線	4.5m	約 311m	
			外周道路 3 号線	4.2m	約 727m	
		公 園	1 号公園		約 4,700 m ²	
			2 号公園		約 2,700 m ²	
		水 路	1 号水路	3.0m	約 520m	
			2 号水路	1.5m	約 262m	
			3 号水路	1.0m	約 115m	
緑地	公共緑地			3 か所	約 150 m ²	防火水槽用地
	緩衝緑地帯			15.0m (一部 5.0 m)	約 29,000 m ²	幅員の 1 / 2 以上を高木植栽空間とする。 ただし、門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないものについてはこの限りではない。
	公共空地	調整池		1 か所	約 14,300 m ²	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区（工業地域）	B地区（工業地域）
		地区の区分	地区の面積	約 7.9ha	約 16.1ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。		
			1 住宅		
			2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの		
3 共同住宅、寄宿舍（当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供する寄宿舍を除く。）、下宿					
建築物等の用途の制限	4 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの				
	5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの				
	6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの				
	7 保育所（当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供する附属施設を除く。）				
建築物等の用途の制限	8 公衆浴場				
	9 診療所				
	10 図書館、博物館その他これらに類するもの				
	11 店舗又は飲食店（当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売する附属施設で店舗等に供する部分の床面積の合計が200㎡以内の建築物を除く。）				
建築物等の用途の制限	12 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設				
	13 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの				
	14 カラオケボックスその他これに類するもの				
	15 畜舎				
建築物等の用途の制限	16 自動車教習場				
	17 火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業の用に供する建築物				
	18 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物				
	19 建築基準法別表第 2（ぬ）項第 1 号(1)から(22)、(29)から(31)までに掲げる事業を営む工場、レディーミクストコンクリートの製造を営む工場				
建築物等の用途の制限	20 火薬類取締法(昭和 25 年法律第 149 号)第 2 条に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの				
	建築物の敷地面積の最低限度	10, 000 ㎡	3, 000 ㎡		
		ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 (1)電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号) 第 2 条第 1 項第 9 号に規定する電気事業（同項第 7 号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供するもの。 (2)町長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの。			

		建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び建築基準法第 2 条第 3 号に規定する建築設備を含む。ただし、隣地境界側を除く。）の面の位置については、次に掲げるとおりとする。 1 計画図に表示する 1 号壁面線の道路境界線までの距離は 4.0m 以上とする。 2 計画図に表示する 2 号壁面線の緩衝緑地帯境界線までの距離は、2.0m 以上とする。 3 隣地境界線までの距離は、2.0m 以上とする。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物、建築物の部分又は工作物で、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの。 (2) 電気事業法（昭和 39 年法律第 177 号）第 2 条第 1 項第 9 号に規定する電気事業（同項第 7 号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設。
	建築物等の高さの最高限度	1 建築物等の高さの最高限度は、25m 以下とする。 ただし、敷地面積が 65,000 m² 以上かつ建築物の外壁等の面から道路・隣地境界線までの距離が 20m 以上及び緩衝緑地帯境界線までの距離が 5m 以上のものは、高さの最高限度を 40m 以下とする。 2 前号の規定にかかわらず、電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第 9 号に規定する電気事業（同項第 7 号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設には、適用しない。
		1 建築物等の高さの最高限度は、25m 以下とする。 2 前号の規定にかかわらず、電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第 9 号に規定する電気事業（同項第 7 号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設には、適用しない。

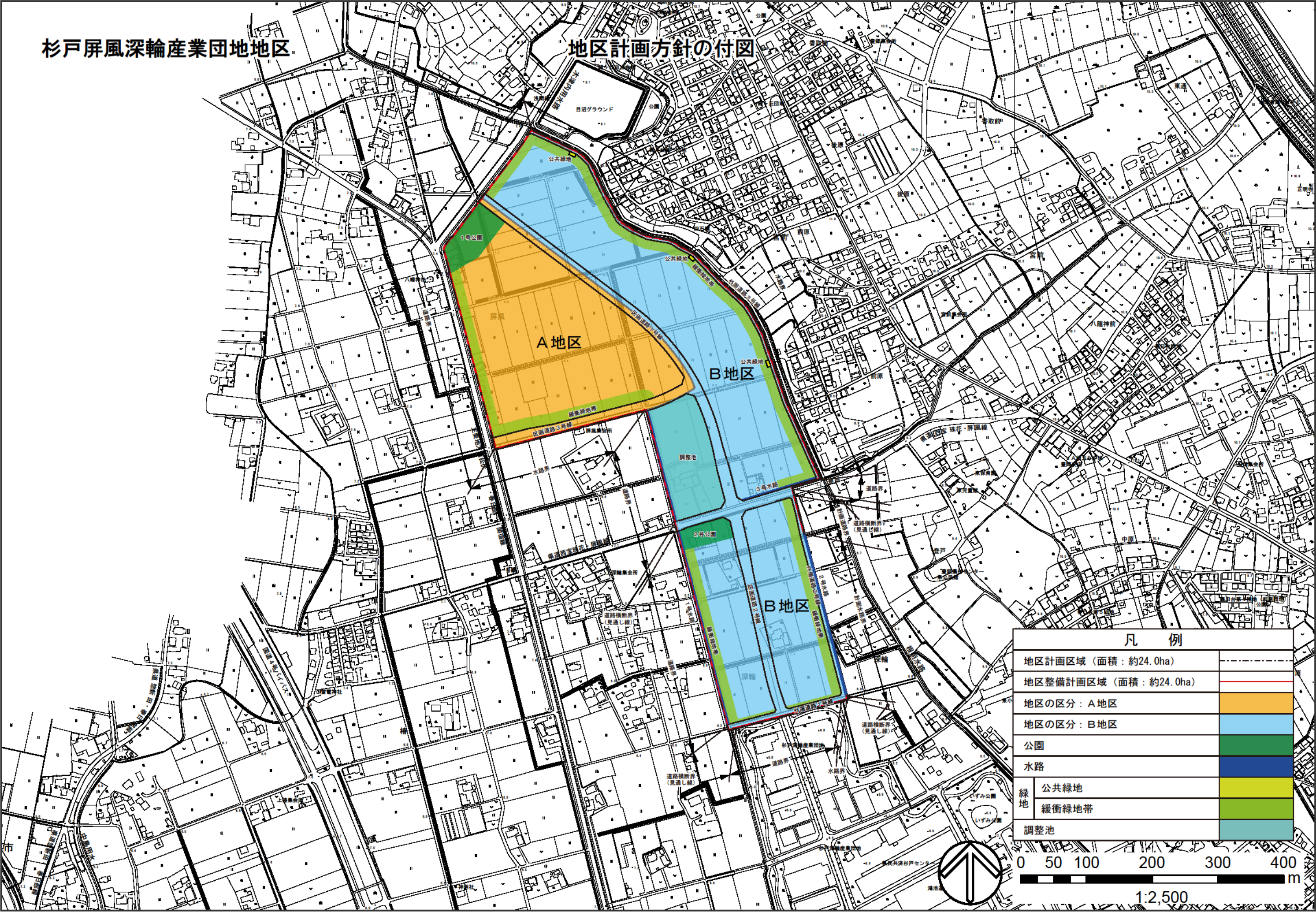
	建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	1 建築物及び工作物の外観は、周囲の眺望・景観と調和するよう刺激的な色彩や装飾を避け、次に掲げるマンセル表色系に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。）は、各立面の面積の3分の1を超えない範囲とする。 <table><tr><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr><tr><td>7.5R から 7.5Y</td><td>-</td><td>6を超える</td></tr><tr><td>7.5RP から 7.5R（7.5Rは含まない） 7.5Y から 7.5GY（7.5Yは含まない）</td><td>-</td><td>4を超える</td></tr><tr><td>7.5GY から 7.5RP（7.5GY及び7.5RPは含まない）</td><td>-</td><td>2を超える</td></tr></table> 2 戸外から望見される高架水槽などの工作物は、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法等に配慮したものとする。 3 表示又は掲出することのできる屋外広告物（埼玉県屋外広告物条例第7条第1項に規定するものを除く。）は、自己の用に供し、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩、装飾等に配慮したものとする。	色相	明度	彩度	7.5R から 7.5Y	-	6を超える	7.5RP から 7.5R（7.5Rは含まない） 7.5Y から 7.5GY（7.5Yは含まない）	-	4を超える	7.5GY から 7.5RP（7.5GY及び7.5RPは含まない）	-	2を超える
	色相	明度	彩度											
	7.5R から 7.5Y	-	6を超える											
	7.5RP から 7.5R（7.5Rは含まない） 7.5Y から 7.5GY（7.5Yは含まない）	-	4を超える											
7.5GY から 7.5RP（7.5GY及び7.5RPは含まない）	-	2を超える												
建築物の緑化率 の最低限度	敷地の10分の2の土地を緑化する。 ※道路境界線から外壁等の面までの距離が4m以上の部分は2.5m以上の緑地帯を確保する。 ただし、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設には適用しない。													
かき又はさくの 構造の制限	かき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。 ただし、法令等に基づき設置する障壁その他これに類するものについては、この限りでない。 (1) 生垣 (2) 宅地地盤面からの高さが2m以下の金網その他これに類する透視可能なフェンス (3) 基礎を構築する場合には、基礎の高さが宅地地盤面から60cm以下のもの													
土地利用に関する事項	緑地（緩衝帯）の 保全を図るための 制限	緑地（緩衝帯）には緑化を施し、その保全に努めるものとする。												

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図及び地区区分図表示のとおり。」

理由：杉戸屏風深輪産業団地の整備により新たな産業集積を図り、周辺環境と調和した緑豊かな工業地区を形成し、維持・保全するため。

杉戸屏風深輪産業団地地区

地区計画方針の付図



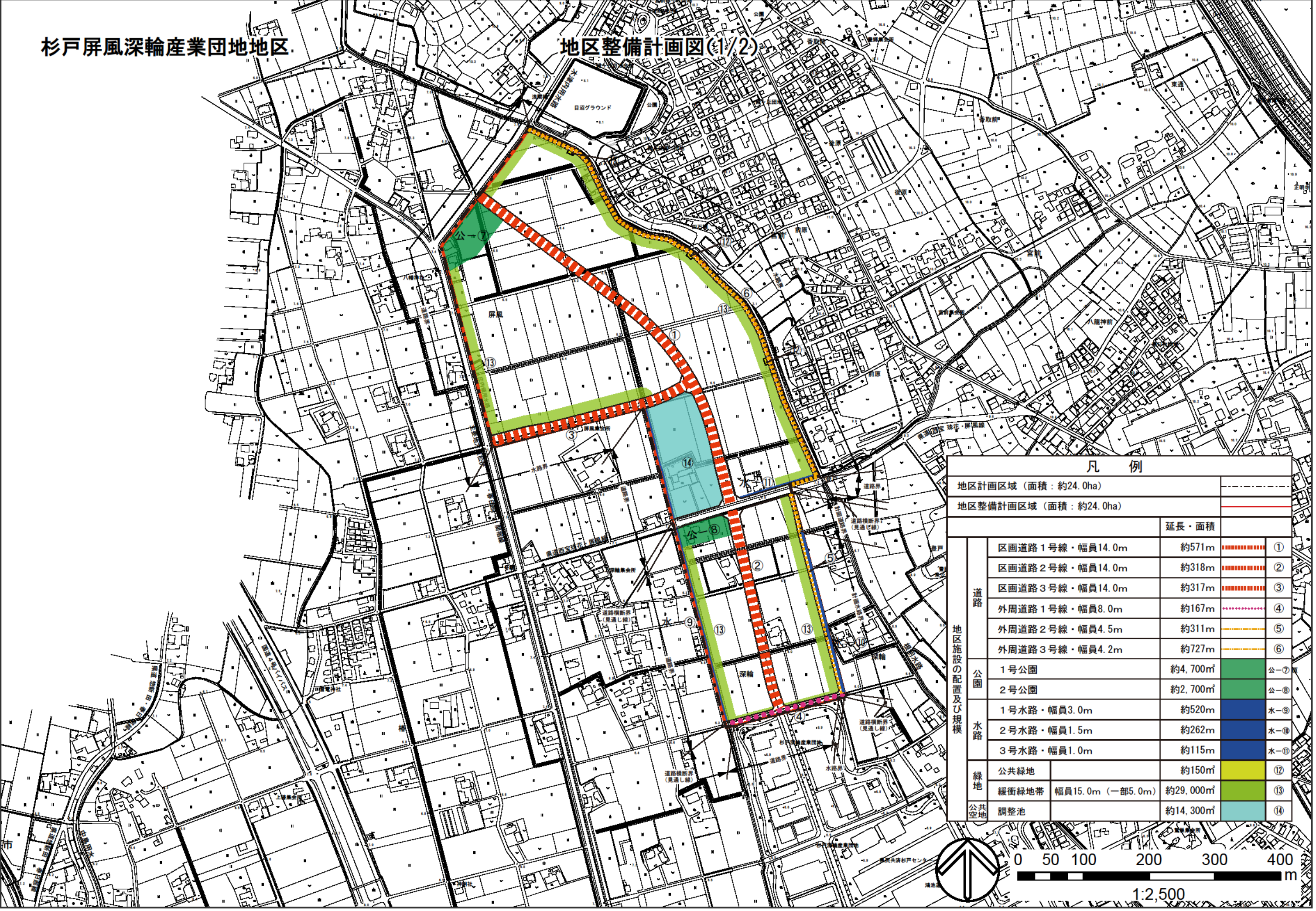
凡 例	
地区計画区域（面積：約24.0ha）	
地区整備計画区域（面積：約24.0ha）	
地区の区分：A地区	
地区の区分：B地区	
公園	
水路	
緑地	公共緑地
	緩衝緑地帯
調整池	

0 50 100 200 300 400 m

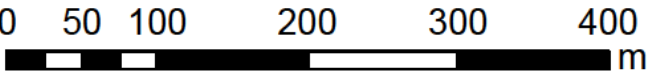
1:2,500

杉戸屏風深輪産業団地地区

地区整備計画図(1/2)



凡 例			
地区計画区域 (面積: 約24.0ha)			
地区整備計画区域 (面積: 約24.0ha)			
		延長・面積	
道路	区画道路 1 号線・幅員14.0m	約571m	①
	区画道路 2 号線・幅員14.0m	約318m	②
	区画道路 3 号線・幅員14.0m	約317m	③
	外周道路 1 号線・幅員8.0m	約167m	④
	外周道路 2 号線・幅員4.5m	約311m	⑤
	外周道路 3 号線・幅員4.2m	約727m	⑥
公園	1号公園	約4,700㎡	公-⑦
	2号公園	約2,700㎡	公-⑧
水路	1号水路・幅員3.0m	約520m	水-⑨
	2号水路・幅員1.5m	約262m	水-⑩
	3号水路・幅員1.0m	約115m	水-⑪
緑地	公共緑地	約150㎡	⑫
	緩衝緑地帯 幅員15.0m (一部5.0m)	約29,000㎡	⑬
公共空地	調整池	約14,300㎡	⑭



1:2,500

杉戸屏風深輪産業団地地区

地域整備計画図(2/2)

A地区

B地区

調整池

B地区

凡 例 ①

地区計画区域（面積：約24.0ha）

地区整備計画区域（面積：約24.0ha）

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅、寄宿舎（当該地区内に事業を営む企業の関係者の用に供する寄宿舎を除く。）、下宿 4 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 保育所（当該地区内に事業を営む企業の関係者の用に供する附属施設を除く。） 8 公衆浴場 9 診療所 10 図書館、博物館その他これらに類するもの 11 店舗又は飲食店（当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売する附属施設で店舗等に供する部分の床面積の合計が200㎡以内の建築物を除く。） 12 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 13 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝負投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの 14 カラオケボックスその他これに類するもの 15 畜舎 16 自動車教習場 17 火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業の用に供する建築物 18 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物 19 建築基準法別表第2（ぬ）項第1号（1）から（22）、（29）から（31）までに掲げる事業を営む工場、レディーミクストコンクリートの製造を営む工場 20 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの		全域
	建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡ 3,000㎡	A 地区 B 地区	
壁面の位置の制限	1号壁面線	1号壁面線の道路境界線までの距離は4.0m以上とする。	— — — — —	
	2号壁面線	2号壁面線の緩衝緑地帯境界線までの距離は、2.0m以上とする。	— — — — —	
	隣地境界線までの距離	隣地境界線までの距離は、2.0m以上とする。	全域	

凡 例 ②

建築物等に関する事項

建築物等の高さの最高限度

建築物等の高さの最高限度は、25m以下とする。
ただし、敷地面積が65,000㎡以上かつ建築物の外壁等の面から道路・隣地境界線までの距離が20m以上及び緩衝緑地帯境界線までの距離が5m以上のものは、高さの最高限度を40m以下とする。

A地区

建築物等の高さの最高限度は、25m以下とする。

B地区

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

1 建築物及び工作物の外観は、周囲の眺望・景観と調和するよう刺激的な色彩や装飾を避け、次に掲げるマンセル表色系に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。）は、各立面の面積の3分の1を超えない範囲とする。

色相	明度	彩度
7.5R から 7.5Y	-	6を超える
7.5RP から 7.5R（7.5Rは含まない）	-	4を超える
7.5Y から 7.5GY（7.5Yは含まない）	-	2を超える
7.5GY から 7.5P（7.5GY及び7.5Pは含まない）	-	2を超える

2 戸外から望みされる高架水槽などの工作物は、周囲の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法等に配慮したものとする。

3 表示又は掲出することができる屋外広告物（埼玉県屋外広告物条例第7条第1項に規定するものを除く。）は、自己の用に供し、周囲の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩、装飾等に配慮したものとする。

全域

建築物の緑化率の最低限度

敷地の10分の2の土地を緑化する。
※道路境界線から外壁等の面までの距離が4m以上の部分は2.5m以上の緑地帯を確保する。

全域

かき又はさく
の構造の
制限

かき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。

- （1）生垣
- （2）宅地地盤面からの高さが2m以下の金網その他これに類する透視可能なフェンス
- （3）基礎を構築する場合には、基礎の高さが宅地地盤面から60cm以下のもの

全域

緑地（緩衝帯）の保全を図るための制限

緑地（緩衝帯）には緑化を施し、その保全に努めるものとする。

全域

土地利用に関する事項

建築物等に関する事項

土地利用に関する事項



0 50 100 200 300 400 m

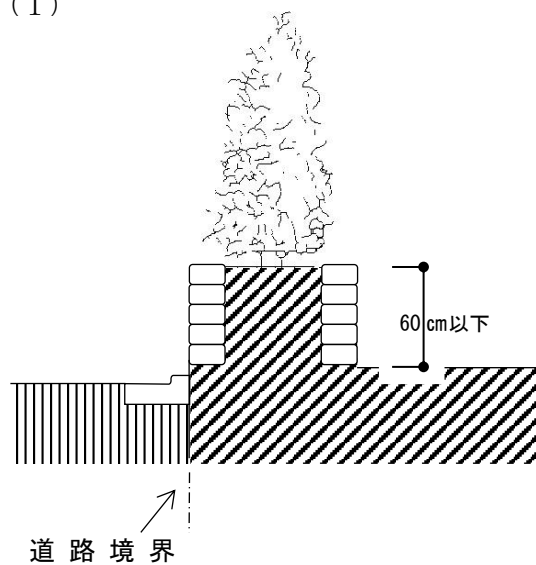
1:2,500

かき又はさくの構造の制限

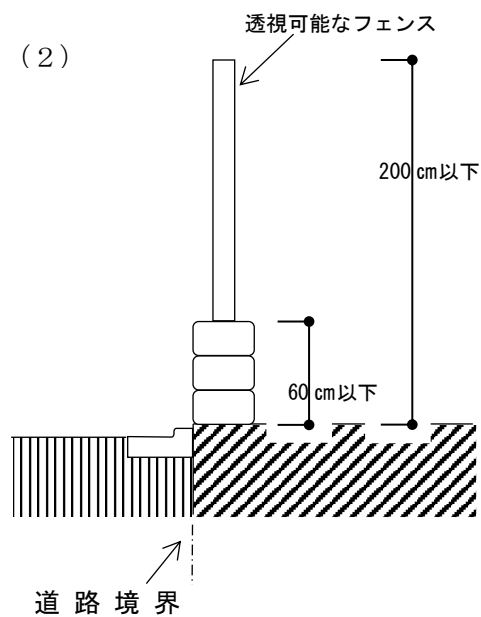
かき又はさくの構造については、生け垣又は、高さ60 cm以下のコンクリートブロック、レンガ積、石積等の基礎の部分に植栽や見透し可能なフェンスを施したものの、又はそれらを組合わせたもので、高さ200 cm以下のものとする。

(かき・さく参考例)

(1)



(2)



壁面の位置の制限

隣地境界線及び道路境界線からの距離は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該境界線までの最短の水平距離とする。

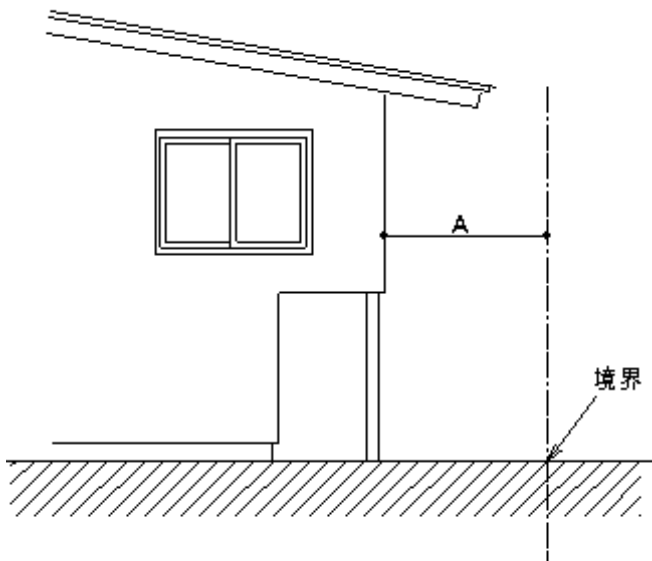
ピロティ等の取り扱いは、次のとおりです。

なお、出窓については、出窓部分の面積が建築基準法上の床面積に算入されない場合です。

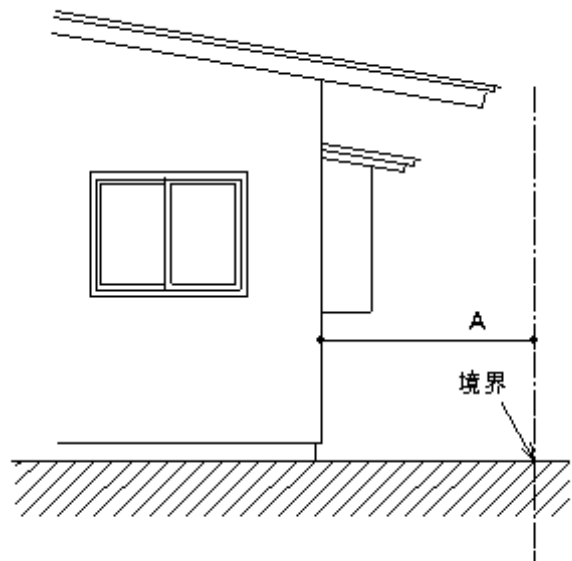
【壁面の位置の算定例】

※ Aの距離をもって算定します。

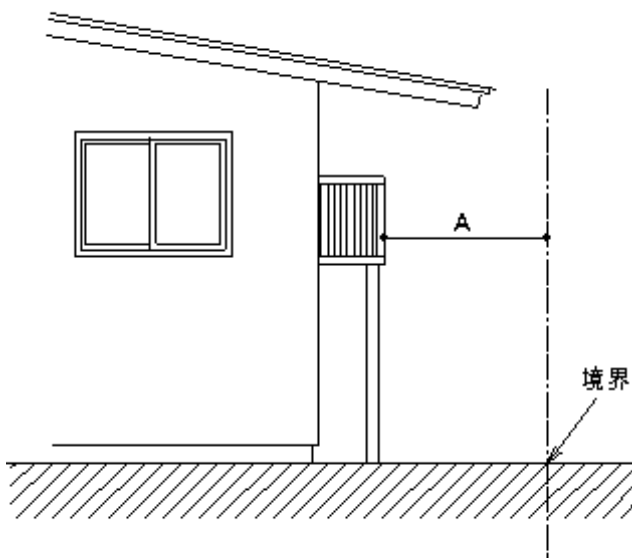
(1) ピロティー・オーバーハング等



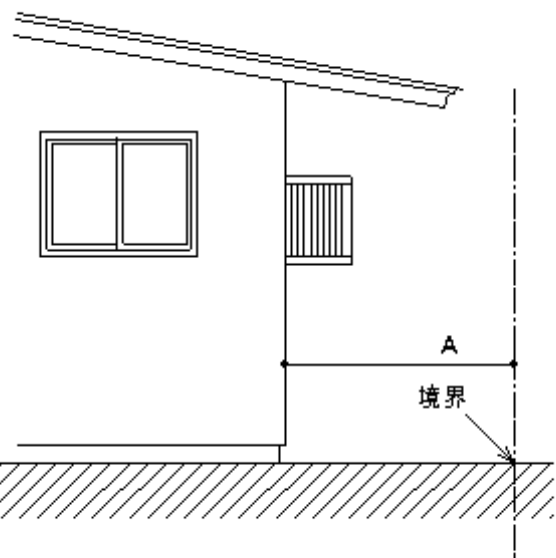
(2) 出窓



(3) 廊下・ベランダ等 (柱有)



(4) 廊下・ベランダ等 (柱無)



景観に関する届出

No.1

行 為 の 場 所		区域の別	☐ 一般課題対応区域 (☐ 都市区域 ☐ 田園区域 ☐ 山地・丘陵区域) ☐ 特定課題対応区域 (☐ 圏央道沿線区域 ☐ 圏央道以北高速道路沿線区域) ☐ 景観形成推進区域	
		地名地番		
行 為 の 種 類	☐ 建 築 物	区分	☐ 新設 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 外観の変更 ☐ 修繕 ☐ 模様替 ☐ 色彩変更	
	☐ 工 作 物	区分	☐ 新設 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 外観の変更 ☐ 修繕 ☐ 模様替 ☐ 色彩変更	
	☐ 物件の堆積	遮蔽物	☐ 植栽 ☐ 鋼板 ☐ その他 ()	
工 建 作 築 物 物	命 勸 令 告 基 準 変 更	☐ 埼玉県景観計画別表大規模建築物等の基調となる色彩の制限基準に該当する色彩及び点滅する光源が形成する各立面（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）の面積が、当該立面の面積の合計の3分の1を超えない。		
物 件 の 堆 積	勸 告 基 準	☐ 堆積の高さが3 mを超えない。		
		☐ 遮蔽物等があり、周囲から堆積物が見えない。		
		☐ 埼玉県景観計画別表大規模建築物等の基調となる色彩の制限基準に該当する色彩の面積が、遮蔽物の外観のうち各立面につき、当該立面の面積の合計の3分の1を超えない。		
建 築 物 ・ 工 作 物 ・ 物 件 の 堆 積	配 慮 事 項	遠景から中景 （広域景観の中 での在り方）	☐ 広域的な観点から景観上の特性を踏まえ、地域の景観に与える影響に留意している。	
			☐ 山の稜 ^{りょう} 線や神社、寺院等の建造物などの地域の優れた眺望を大切にし、道路その他の公共の場所からの眺望の保全に配慮している。	
		中景から近景 （周辺景観の中 での在り方）	☐ 建築物、工作物及び物件の堆積の遮蔽物（以下「建築物等」という。）の外観を構成するものは、周辺の景観と調和した素材としている。	
			☐ 建築物等の外観を構成するものは、周辺の景観と調和した色彩としている。	
			☐ 建築物等の外観を構成するものに照明を行う場合は、周辺の景観と調和した光の色等としている。	

建築物・工作物・物件の堆積	配	中景から近景（周辺の在り方） 中で観る	☐ 建築物等の高さは、周辺の景観との連続性に配慮し、圧迫感を生じないようにしている。	
			☐ 建築物等の長さは、周辺の景観との連続性に配慮し、圧迫感を生じないようにしている。	
			☐ 建築物等の形態は、周辺の町並みや建築物の形態との調和に配慮している。	
			☐ 建築物等の外観を構成するものは、周辺の景観との連続性に配慮し、位置をそろえている。	
	慮 事 項	建築物等 のデザイン	建築物等の外観を構成するもの	
			☐ 原色に近い色彩は避けている。 ☐ 点滅する照明は避けている。	
			☐ 多色使い又はアクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和及び使用する量のバランスに十分配慮している。	
			屋 外 階 段	
			☐ 建築物本体と調和した外形としている。 ☐ 建築物本体と調和した色彩としている。	
			屋 上 設 備	
			☐ 外部から直接見えにくいように壁面等で囲っている。 ☐ その壁面等は、建築物本体と調和する外形及び色彩としている。	
			☐ 敷地内には、地域の景観に調和した樹種を植栽している。	
			☐ 植栽は、道路等の公共空間に面する部分に設置している。	
			☐ 資材等を堆積する場合は、人の目線より低く整然と堆積している。	
			☐ 堆積物の周辺は植栽等で遮蔽している。	

備考 該当する□内に、レ印を付すこと。

行為の種類	建築物・工作物の堆積	第一立面	区分					割合 単位(%)
			彩色が施されている部分	色 彩 (マンセル値)	色 相	明 度	彩 度	
			点 滅 光 源		☐ 有 ☐ 無			
			屋 外 広 告 物		☐ 有 ☐ 無			
			彩色が施されていない部分	素材名				
			計					100%
			第二立面	区分				
		彩色が施されている部分		色 彩 (マンセル値)	色 相	明 度	彩 度	
		点 滅 光 源		☐ 有 ☐ 無				
		屋 外 広 告 物		☐ 有 ☐ 無				
		彩色が施されていない部分		素材名				
		計					100%	
		第三立面		区分				
			彩色が施されている部分	色 彩 (マンセル値)	色 相	明 度	彩 度	
			点 滅 光 源		☐ 有 ☐ 無			
			屋 外 広 告 物		☐ 有 ☐ 無			
			彩色が施されていない部分	素材名				
			計					100%
			第四立面	区分				
		彩色が施されている部分		色 彩 (マンセル値)	色 相	明 度	彩 度	
		点 滅 光 源		☐ 有 ☐ 無				
		屋 外 広 告 物		☐ 有 ☐ 無				
		彩色が施されていない部分		素材名				
		計					100%	
		行為の期間		着手予定日	年 月 日	完了予定日	年 月 日	

備考1 該当する□内に、レ印を付すこと。

- 2 彩色が施されていない部分の素材名の欄には、外観となる壁面を仕上げる素材が、着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の場合にその素材名を記載すること。

杉戸町地区計画の届出等に関する取扱要領

(平成6年11月24日決裁)

(平成16年6月17日決裁)

(目的)

第1条 杉戸町地区計画の届出等に関する取扱要領（以下「要領」という。）は地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。以下この要領において同じ。）内における行為の届出に関する指導について必要な事項の取扱いを定め、事務の円滑な運用を図ることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要領は、地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第38条の4に定める行為をしようとするものについて適用する。ただし、この要領の施行日の前に既に存するもの、若しくは、既に着手しているもの、又は法令等に基づく許可等を得ているもの、若しくは手続中のものについては適用しない。

(地区整備計画の運用基準)

第3条 この要領に定めるもののほか、地区整備計画の運用に関し必要な基準は、地区整備計画の区域ごとに、別に定めるものとする。

(届出)

第4条 地区計画の区域内において、第2条の行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、あらかじめ町長に届出しなければならない。

2 前項の届出には、別記に定める図書を添付するものとする。

(変更の届出等)

第5条 前条の規定による届出をした者で、その届出に係る事項のうち設計又は施工方法を変更しようとするときは、当該行為の変更に着手する日の30日前までに、変更届出書により、その旨を町長に届出なければならない。この場合において、前条第2項の規定を準用する。

2 前条第1項又は前項の規定による届出をした者で、届出を取り下げる場合は取下届出書を、届出行為を取り止める場合は取止届書を、速やかに町長に届出しなければならない。

(勧告又は不勧告)

第6条 町長は第4条第1項又は前条第1項の規定による届出があった場合において、その届出に係る行為が地区計画に適合していると認めるときは、その届出をした者に対し、適合通知をし、適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な処置を執るよう、不適合通知を行うものとする。

(届出に関する指導基準)

第7条 土地の区画形質の変更

土地の区画形質の変更とは次の各号の一に該当する行為をいい、土地の権利のための分合筆又は建築行為等の密接に結び付きを持つと認められる基礎打ち、掘削等は、除くものとする。

一 建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画の変更

二 切土、盛土等

三 宅地の造成、道路の築造等

2 建築物の敷地面積

建築物の敷地面積は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第1号とする。

3 壁面の位置

一 壁面の位置

隣地境界線及び道路境界線からの距離は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該境界線までの最短の水平距離とする。

二 壁面の位置の制限の緩和等

壁面の位置の制限の緩和、ピロティ等の取扱いは、別にこれを定める。

4 建築物の高さ

建築物の高さは建築基準法施行令第2条第1項第6号とする。

5 かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は別にこれを定める。

6 建物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合

建物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合は、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半に属する計画地区に係る「建築物等の用途の制限」及び「敷地面積の最低限度」の規定を適用する。

この要領は、平成6年11月25日から施行する。

この要領は、平成16年6月17日から施行する。

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

杉戸町長様

住所
届出者氏名
電話

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、
{ 土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物の形態又は意匠の変更 } について、下記により届け出ます。
記

- 1 行為の場所 北葛飾郡杉戸町 (地区)
- 2 行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 3 行為の完成予定日 平成 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(1)土 地 の 区 画 形 質 の 変 更		区 域 の 面 積			
又は建築物の建築 又は工作物の建設	(2)	(イ)行為の種別（建築物の建築・工作物の建設）（新築・改築・増築・移転）			
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		(1)敷地面積			
		(2)建築又は建設面積			
		(3)延べ面積			
		(4)高さ 地盤面から m	(5)用途		
		(6)かき又はさくの構造			
(3)建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積				
	(ロ)変更前の用途				
	(ハ)変更後の用途				
(4)建築物等の形態又は意匠の変更					
(5)木竹の伐採					

備考

1 届出人は行為を行う者とし、届出人が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な項目について記載すること。

3 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

地区計画の区域内における行為の変更届出書

杉 戸 町 長 様

平成 年 月 日

住所
届出者 氏名 ⑩
電話

都市計画法第58条の2第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 平成 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 平成 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 平成 年 月 日

備 考

- (1) 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- (2) 変更内容については、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

地区計画の区域内における行為の取下届出書

杉戸町長様

平成 年 月 日

住所
届出者氏名
電話

㊟

下記の届出行為は、都合により取下げたいので、下記により届け出ます。

記

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 行為の場所 | 北葛飾郡杉戸町 |
| 2 | 行為の種別 | ☐ 土地の区画形質の変更
☐ 建築物の建築又は工作物の建設
☐ 建築物等の用途の変更
☐ 建築物の形態又は意匠の変更
☐ 木竹の伐採 |
| 3 | 取下理由 | |

備考

届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

地区計画の区域内における行為の取止届出書

杉戸町長様

平成 年 月 日

住所
届出者氏名
電話

㊟

下記の届出行為は、都合により取下げたいので、下記により届け出ます。

記

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 行為の場所 | 北葛飾郡杉戸町 |
| 2 | 行為の種別 | ☐ 土地の区画形質の変更
☐ 建築物の建築又は工作物の建設
☐ 建築物等の用途の変更
☐ 建築物の形態又は意匠の変更
☐ 木竹の伐採 |
| 3 | 取止理由 | |

備考

届出者が法人である場合には、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。