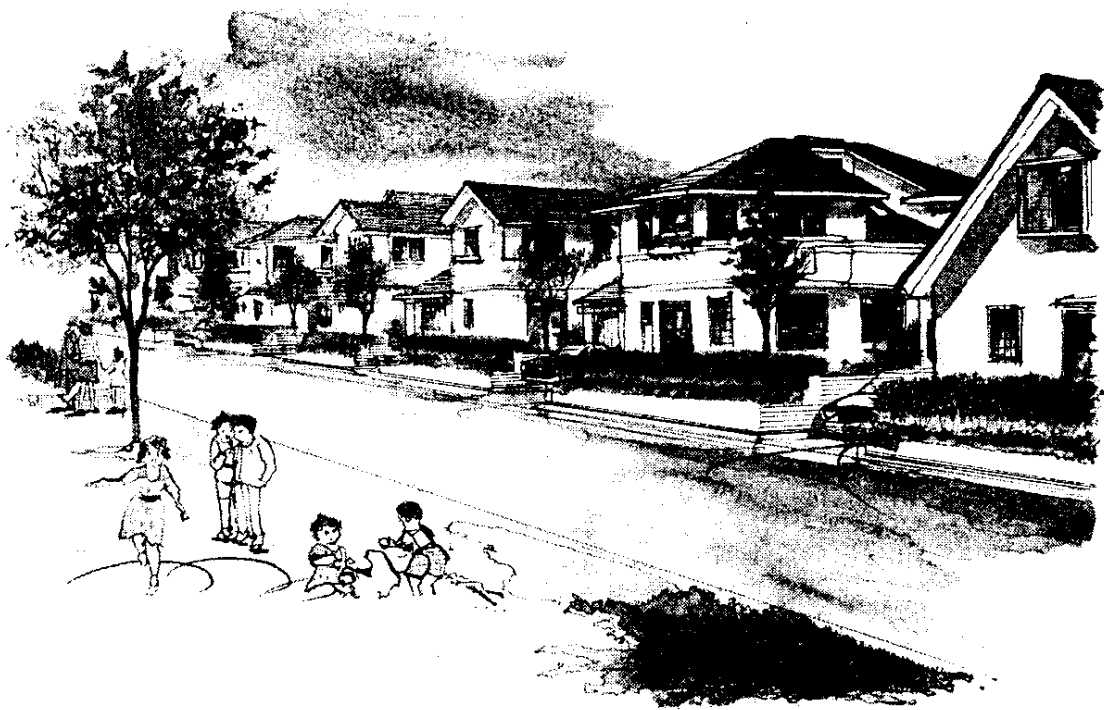


地区計画届出の手引



高野台地区計画

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	地区区分図	9
6	地区整備計画	10
7	杉戸町地区計画の届出等に関する取扱要領 .	24

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たりします。

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。

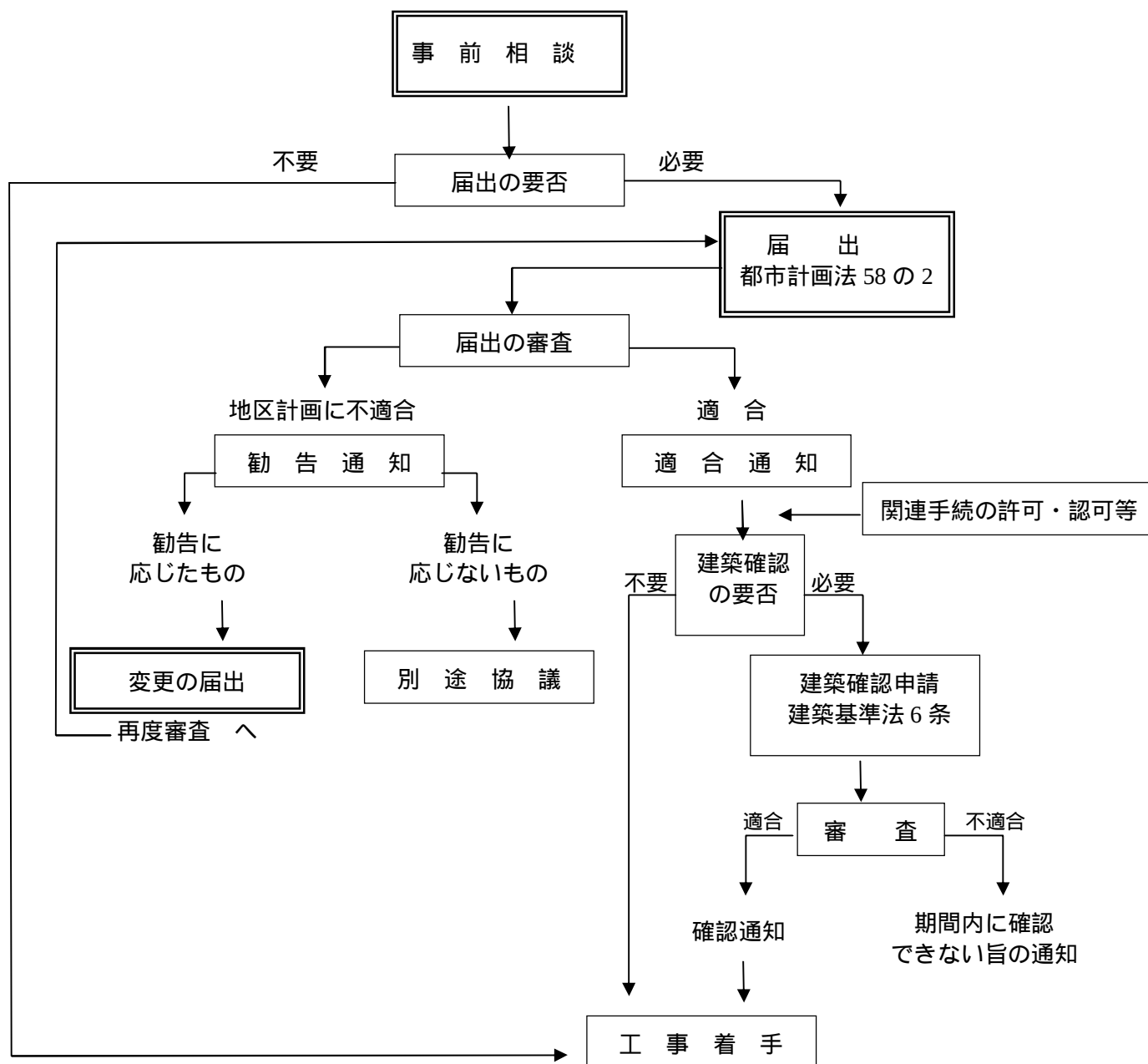
(2) 届出・勧告制度

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。

(3) 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

高野台地区内において、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 一段の土地を分割して二つ以上の宅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、塙、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

住宅を店舗にしたり、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変えるため、その部分をつくり変える場合など。

(4) 建築物等の形態又は意匠の変更

建築物、門、塙その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状を変える場合など。

(5) 木材の伐採

3 届出が免除される行為

きわめて軽易な行為、通常の管理行為にともなうもの、および次に掲げる行為については、届出の必要はありません。

(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 m²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 m²以下で、かつ高さ 3 m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) 開発行為を要する行為

4 届出の方法

(1) 届出図書 の作成

届出に必要な図書は、下に示す届出書（正、副）に記載例に示す必要な事項を記入し、添付書類を添えて作成してください。

ア 地区計画の区域内における行為の届出書

< 記載例 >

様式第1号（第4条関係）

地区計画の区域内における行為の届出書

平成〇〇年 〇月〇〇日

杉 戸 町 長 様

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

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

行為を行おうとする者。
 法人にあっては代表者。

該当する行為を○で囲み、記入してください。

1 行為の場所 北葛飾郡杉戸町〇〇〇 〇〇〇〇 (〇地区)
 2 行為の着手予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
 3 行為の完成予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
 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	
(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)			
又は 建築物の建築 設計の概要	(ロ)	届出部分	届出以外の部分
	(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	(5)用途 〇〇〇〇	
	地盤面から 〇.〇 m	(6)かき又はさくの構造 生垣	
(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

- 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。
- 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。
- 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
住所 〇〇〇〇〇〇〇〇 〇-〇-〇	行為を行おうとする者。 法人にあっては代表者。
届出者氏名 〇 〇 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。	

(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
- ・ 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	2面以上、北側斜線及び壁面の色彩を表示
(3) 建築物等の用途の変更	平 面 図	1 / 50以上	各階のもの（工作物の場合不要）
	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）
(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
(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 t e l 0 4 8 0 - 3 3 - 1 1 1 1

(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。

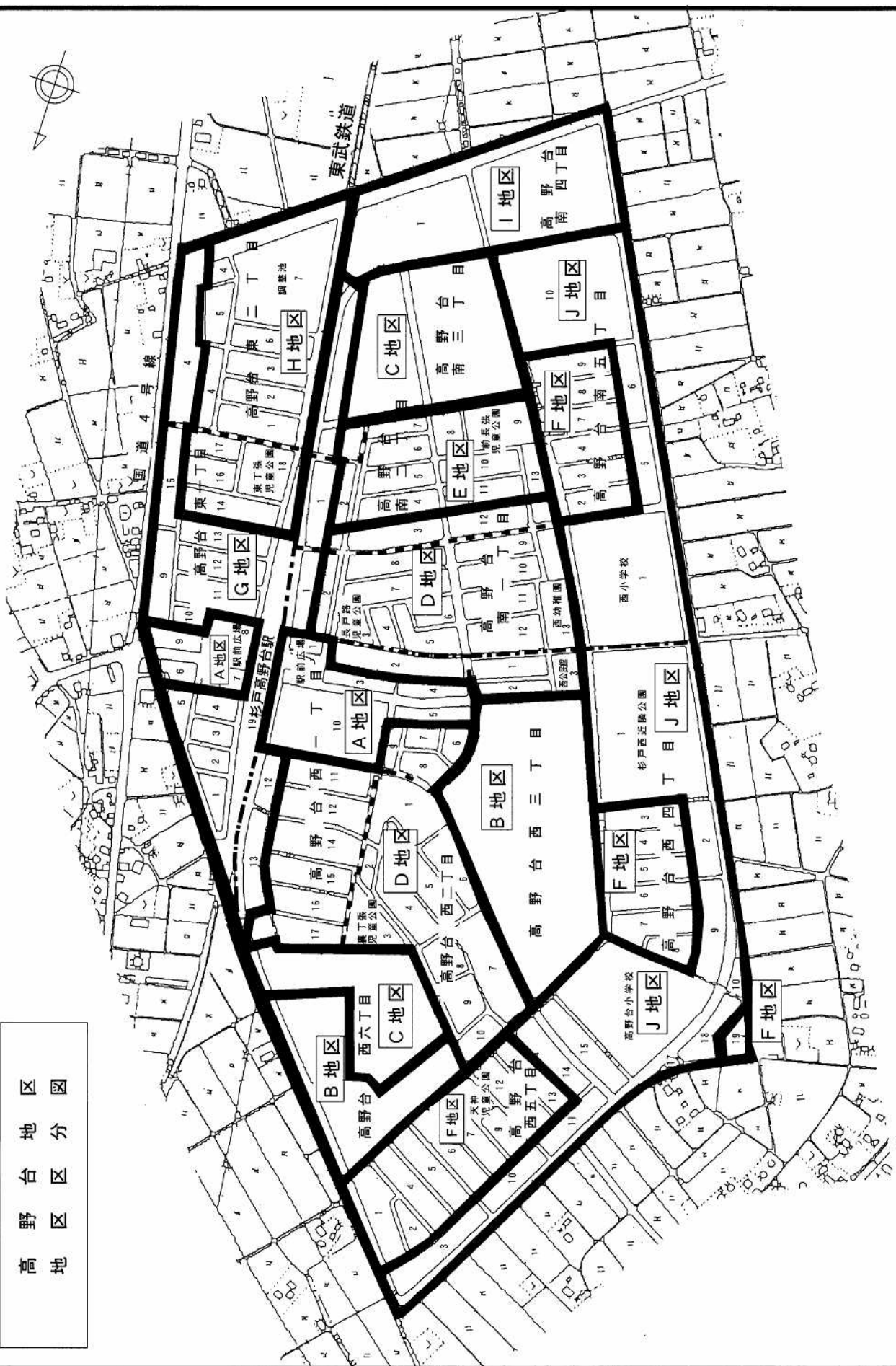
(6) その他

平成 6 年 1 1 月 2 5 日告示

平成 1 1 年 1 月 1 4 日告示（ F 地区から J 地区を分離及び F 地区高さ制限追加 ）

平成 1 2 年 4 月 2 8 日（ A 地区風営法部分修正 ）

高野台区分地区図



幸手都市計画地区計画の変更（杉戸町決定）

都市計画杉戸町決定高野台地区地区計画を次のように決定する。

名称		高 野 台 地 区 地 区 計 画
位置		杉戸町高野台（東一丁目、東二丁目、南一丁目、南二丁目、南三丁目、南四丁目、南五丁目、西一丁目、西二丁目、西三丁目、西四丁目、西五丁目及び西六丁目）の全部
面 積		約119.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、住宅・都市整備公団の施行した杉戸西特定土地区画整理事業区域内であり、東武日光線の東武動物公園駅と幸手駅のほぼ中間に位置する。 都市計画の策定により、杉戸西特定土地区画整理事業における基盤整備の効果を促進し、適正かつ合理的な土地利用を確保するとともに、良好な住宅市街地の実現を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	良好な住宅市街地の形成をするため、地区公共公益施設、商業施設用地、一般住宅用地及び研究開発施設用地等を配置し、秩序ある土地利用を図る。 （１）地区内の東武日光線杉戸高野台駅前を商業施設用地とし、適切な誘導を行い、地区住民の利便に供する。 （２）地区内の良好な住環境を保全形成するため、集合住宅用地、戸建用地を適切に配置する。 （３）住宅街区と調和を図りつつ、研究開発施設用地を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	地区の目標に照らして、各土地利用にあった建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態または意匠、かき又はさくの構造の制限を行い、良好な市街地の形成を図る。 また、建築物の屋根は勾配屋根とするよう努め、良好な住環境の向上を図る。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の 区分	区分の 名称	A	B	C	D	E
			区分の 面積	5.5ha	12.0ha	8.9ha	22.2ha	5.0ha
		建築物等の 用途の制限		次に掲げる 建築物は建築 してはならな い。 イ．都市計画 道路杉戸西 歩行者自転 車専用道路 1号線、都市 計画道路杉 戸西1号線 及び高野台 駅前広場に 面する側の 1階部分を 住宅（エン トランスホ ール等を除 く。）の用 に供するも の ロ．倉庫（本 地区計画の 区域内に存 する建築物 に付属する ものを除 く。） ハ．工場（建 築基準法施 行令第130 条の3に定 めるものを 除く。） ニ．風俗営業 等の規制及 び業務の適 正化等に関 する法律第 2条第6項第 4号に該当 する営業の 用に供する 建築物	次に掲げる 建築物以外の 建築物は建築 してはならな い。 イ．専用住宅 ロ．集会所 ハ．前イ及び ロに付属す る物置又は 自動車車庫	次に掲げる 建築物以外の 建築物は建築 してはならな い。 イ．共同住宅 ロ．集会所 ハ．前イ及び ロに付属す る建築物	次に掲げる 建築物は建築 してはならな い。 イ．建築基準 法別表第二 （に）項に 掲げる建築 物 ロ．倉庫（本 地区計画の 区域内に存 する建築物 に付属する ものを除 く。）	次に掲げる 建築物以外の 建築物は建築 してはならな い。 イ．建築基準 法別表第二 （は）項に 掲げる建築 物 ロ．倉庫（本 地区計画の 区域内に存 する建築物 に付属する ものに限 る。）
		建築物の敷地面積 の最低限度		120㎡	165㎡	2,000㎡	165㎡ （当該規定の適用の際、500㎡ 未満の敷地は、分割後の1画地 最低面積を140㎡とすることが できる。）	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	区分の 名称	F	G	H	I	J
			区分の 面積	13.6ha	12.5ha	9.2ha	6.4ha	24.2ha
		建築物等の 用途の制限		次に掲げる 建築物以外の 建築物は建築 してはならな い。 イ．建築基準 法別表第二 （は）項に 掲げる建築 物 ロ．倉庫（本 地区計画の 区域内に存 する建築物 に付属する ものに限 る。）	次に掲げる 建築物は建築 してはならな い。 イ．建築基準 法別表第二 （に）項中 第二号、第 三号、第四 号、第五号、 第六号及び （へ）項に 掲げる建築 物 ロ．倉庫（本 地区計画の 区域内に存 する建築物 に付属する ものを除 く。）	次に掲げる 建築物は建築 してはならな い。 イ．建築基準 法別表第二 （に）項中 第二号、第 三号、第四 号、第五号、 第六号、第 八号及び （ほ）項に 掲げる建築 物 ロ．倉庫（本 地区計画の 区域内に存 する建築物 に付属する ものを除 く。）	次に掲げる 建築物以外の 建築物は建築 してはならな い。 イ．研究所 ロ．前イに付 属する建築 物	次に掲げる 建築物以外の 建築物は建築 してはならな い。 イ．建築基準 法別表第二 （は）項に 掲げる建築 物 ロ．倉庫（本 地区計画の 区域内に存 する建築物 に付属する ものに限 る。）
		建築物の敷地面積 の最低限度		165m ² （当該規定の適用の際、500m ² 未満の敷地は、分割後の1画地最低面積を140m ² とすることができる。）			1,000m ²	165m ² （当該規定の適用の際、500m ² 未満の敷地は、分割後の1画地最低面積を140m ² とすることができる。）

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	地区の 区分	区分の 名称	A	B	C	D	E
			区分の 面積	5.5ha	12.0ha	8.9ha	22.2ha	5.0ha
		壁面の位置の制限			都市計画道路杉戸西歩行者自転車専用道路1号線、都市計画道路杉戸西1号線及び高野台駅前広場に接する敷地内の建築物の1階外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路境界線までの距離は1m以上とする。 ただし、地区整備計画図に示す部分の距離は2m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（自動車車庫の柱を除く。）の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は1m以上でなければならない。 ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分（イ又はロ）に該当する場合にはこの限りでない。 イ．道路境界線側については外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 ロ．軒の高さが2.3m以下で床面積の合計が5㎡以内である物置。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（自動車車庫の柱を除く。）の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は5m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（自動車車庫の柱を除く。）の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は1m以上でなければならない。 ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分（イ又はロ）に該当する場合にはこの限りでない。 イ．道路境界線側については外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 ロ．軒の高さが2.3m以下で床面積の合計が5㎡以内である物置。

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	地区の 区分	区分の 名称	F	G	H	I	J
		区分の 面積		13.6ha	12.5ha	9.2ha	6.4ha	24.2ha
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱（自動車車庫の柱を除く。）の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は1m以上でなければならない。 ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のイ又はロに該当する場合についてはこの限りでない。 イ．道路境界線側については外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 ロ．軒の高さが2.3m以下で床面積の合計が5㎡以内である物置。		建築物の外壁又はこれに代わる柱（自動車車庫の柱を除く。）の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は次に掲げる距離以上でなければならない。 イ．都市計画道路下高野吉野線、都市計画道路杉戸幸手栗橋線、都市計画道路杉戸西2号線及び東武日光線に面する部分については5m。 ロ．前イ以外の道路及び隣地境界線に面する部分については1.5m。		建築物の外壁又はこれに代わる柱（自動車車庫の柱を除く。）の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は1m以上でなければならない。 ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のイ又はロに該当する場合についてはこの限りでない。 イ．道路境界線側については外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 ロ．軒の高さが2.3m以下で床面積の合計が5㎡以内である物置。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	区分の 名称	A	B	C	D	E
			区分の 面積	5.5ha	12.0ha	8.9ha	22.2ha	5.0ha
		建築物等の 高さの最高限度		-	建築物の高さは、10m以下とし、各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5 mを加えた数値以下とする。	建築物の高さは、16m以下とし、各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mを加えた数値以下とする。		
		建築物等の形態 又は意匠の制限	建築物の壁面の色彩は、赤、黄色、ピンク等の色を使用しないこと。 又、屋外広告物は埼玉県屋外広告物条例施行規則別表第1の1の禁止地域における基準に適合させなければならない。 又、表示面積について2個以上あるときは、その合計とする。					

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	区分の 名称	F	G	H	I	J
			区分の 面積	13.6ha	12.5ha	9.2ha	6.4ha	24.2ha
		建築物等の 高さの最高限度		建築物の高さは、10m以下とし、各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5 mを加えた数値以下とする。	建築物の高さは、16m以下とする。		建築物の高さは、25m以下とする。	建築物の高さは、次に掲げる高さ以下とする。 イ.建築物の高さは12m。 ただし、地方公共団体が公共の用に供する目的で建築する建築物には適用しない。 ロ.建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mを加えた数値。
		建築物等の形態 又は意匠の制限		建築物の壁面の色彩は、赤、黄色、ピンク等の色を使用しないこと。 又、屋外広告物は埼玉県屋外広告物条例施行規則別表第1の1の禁止地域における基準に適合させなければならない。 又、表示面積について2個以上あるときは、その合計とする。				

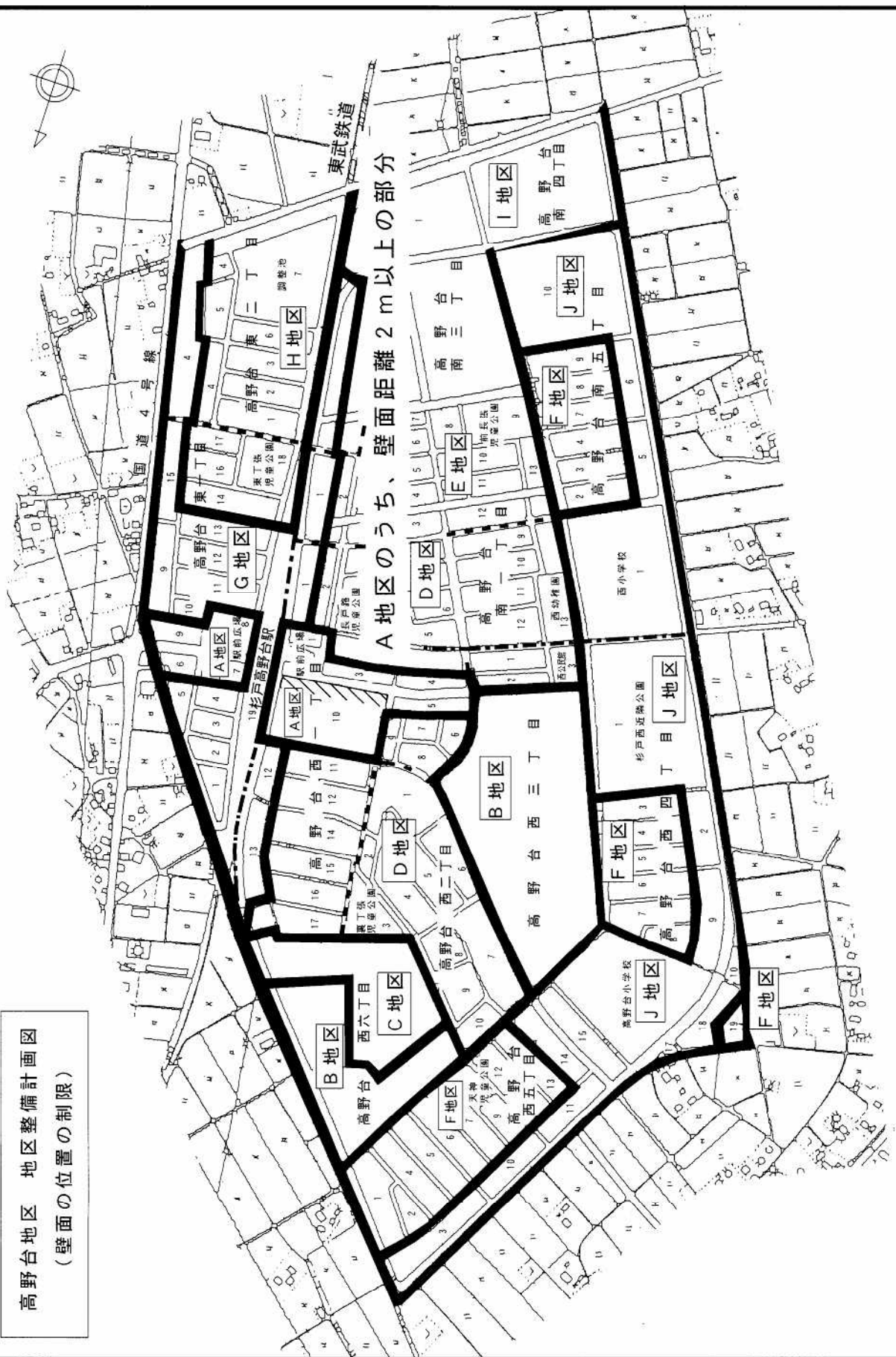
地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	地区の 区分	区分の 名称	A	B	C	D	E
			区分の 面積	5.5ha	12.0ha	8.9ha	22.2ha	5.0ha
		かき又はさくの 構造の制限		1.都市計画道路杉戸西歩行者自転車専用道路1号線、杉戸西1号線及び駅前広場に面する側のかき又はさくは設置してはならない。 2.道路に面する側のかき又はさく（門は除く。）は、次のイ又は口に掲げるものとする。 ただし、道路に面する敷地内に60cm以上の植栽帯を設けた場合を除く。 イ．生垣。 ロ．道路より高さ1.5m以下のフェンスその他これに類する透視可能なさくで、基礎を構築する場合には、基礎の高さが前面道路から60cm以下のもの	道路に面する側のかき又はさく（門は除く。）は、次のイ又は口に掲げるものとする。 ただし、道路に面する敷地内に60cm以上の植栽帯を設けた場合及び、幅員12m以上の道路に面する場合を除く。 イ．生垣。 ロ．道路より高さ1.5m以下のフェンスその他これに類する透視可能なさくで、基礎を構築する場合には、基礎の高さが前面道路から60cm以下のもの	道路に面する側のかき又はさく（門は除く。）は、次のイ又は口に掲げるものとする。 イ．生垣。 ロ．道路より高さ1.2m以下のフェンスその他これに類する透視可能なさくで、基礎を構築する場合には、基礎の高さが前面道路から60cm以下のもの	道路に面する側のかき又はさく（門は除く。）は、次のイ又は口に掲げるものとする。 ただし、道路に面する敷地内に60cm以上の植栽帯を設けた場合及び、幅員12m以上の道路に面する場合を除く。 イ．生垣。 ロ．道路より高さ1.5m以下のフェンスその他これに類する透視可能なさくで、基礎を構築する場合には、基礎の高さが前面道路から60cm以下のもの	

「区域、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限は計画図表示のとおり」
理由 良好な環境の街区を形成し、これを保全するため地区計画を定めるものである。

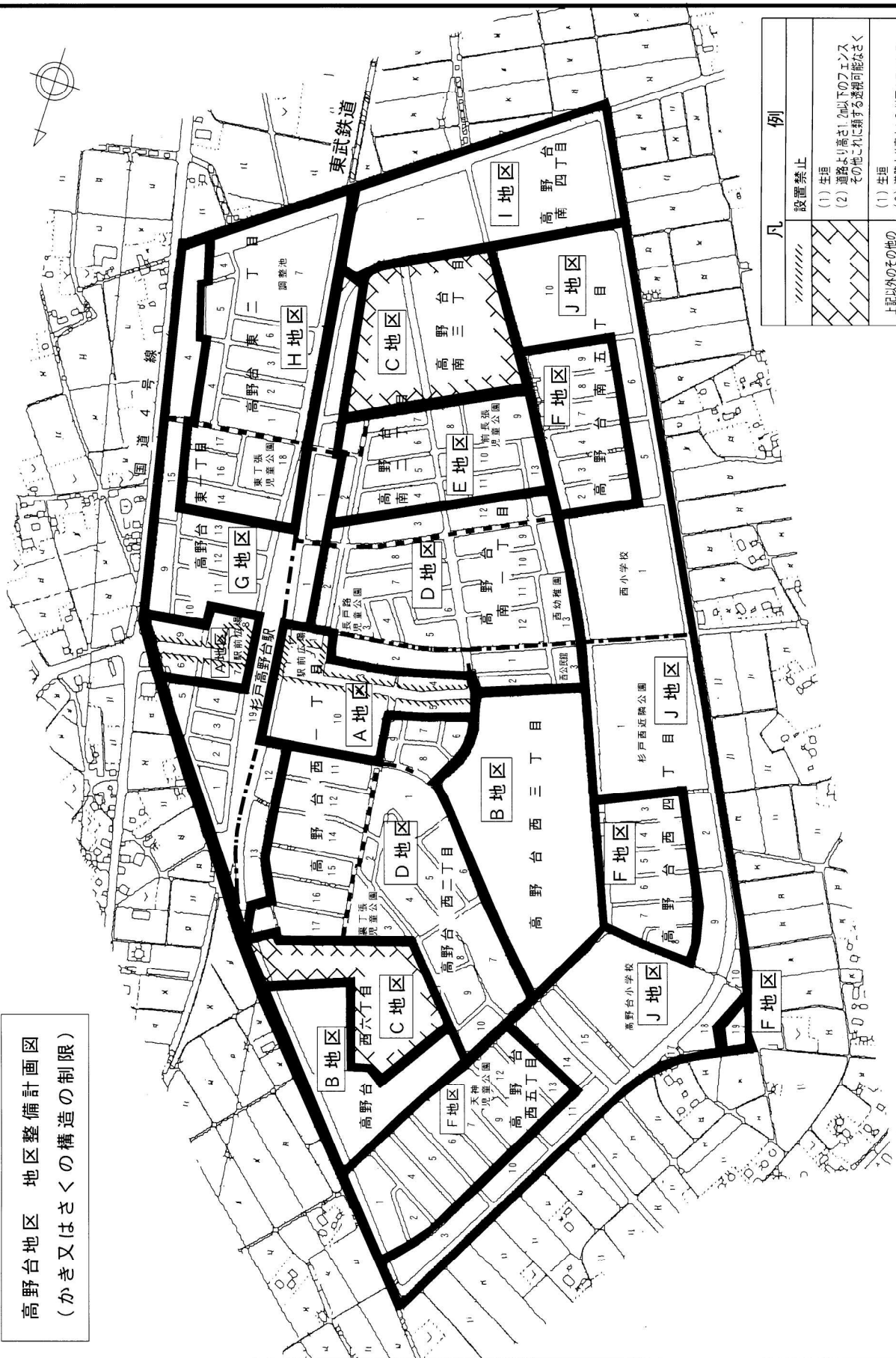
地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	地区の 区分	区分の 名称	F	G	H	I	J					
			区分の 面積	13.6ha	12.5ha	9.2ha	6.4ha	24.2ha					
		かき又はさく の 構造の制限			道路に面する側のかき又はさく（門は除く。） は、次のイ又は口に掲げるものとする。 ただし、道路に面する敷地内に60 c m以上の 植栽帯を設けた場合及び、幅員12m以上の道路 に面する場合を除く。 イ．生垣。 ロ．道路より高さ1.5m以下のフェンスその他こ れに類する透視可能なさくで、基礎を構築す る場合には、基礎の高さが前面道路から60 c m以下のもの			道路に面す る側のかき又 はさく（門は 除く。）は、 次のイ又は口 に掲げるもの とする。 イ．生垣。 ロ．道路より 高さ1.5m以 下のフェン スその他こ れに類する 透視可能な さくで、基 礎を構築す る 場 合 に は、基礎の 高さが前面 道路から60 c m以下の もの。			道路に面す る側のかき又 はさく（門は 除く。）は、 次のイ又は口 に掲げるもの とする。 ただし、道 路に面する敷 地内に60 c m 以上の植栽帯 を設けた場合 及び、幅員12 m以上の道路 に面する場合 を除く。 イ．生垣。 ロ．道路より 高さ1．5m 以下のフェ ンスその他 これに類す る透視可能 なさくで、 基礎を構築 する場合には、基礎の 高さが前面 道路から60 c m以下の もの		

「区域、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限は計画図表示のとおり」
 理由 良好な環境の街区を形成し、これを保全するため地区計画を定めるものである。

高野台地区 地区整備計画図
(壁面の位置の制限)



高野台地区 地区整備計画図
(かき又はさくの構造の制限)



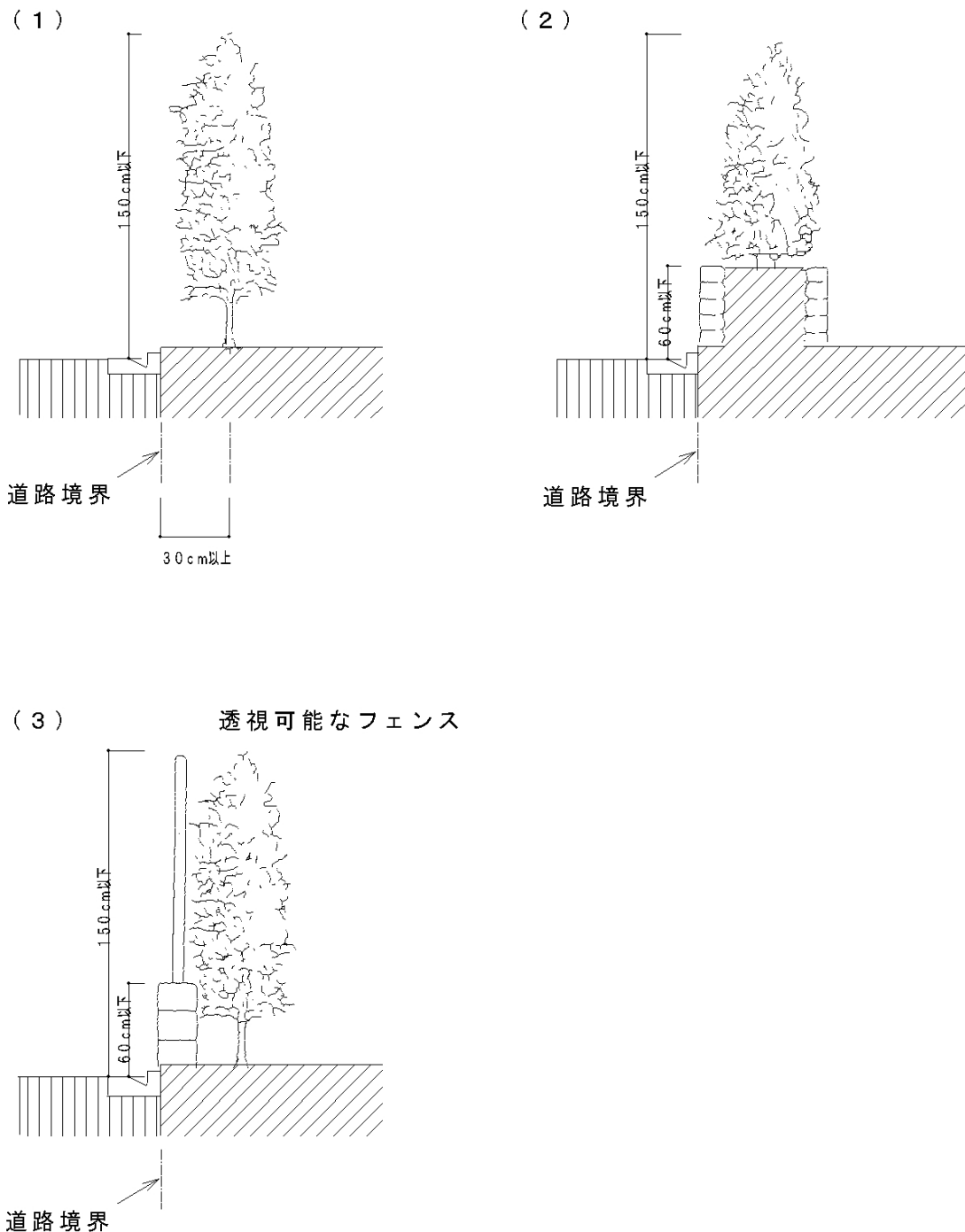
凡 例	
設置禁止	
(1) 生垣	
(2) 道路より高さ1.2m以下のフェンス その他これに類する透視可能なく	
(1) 生垣	
(2) 道路より高さ1.5m以下のフェンス その他これに類する透視可能なく	
上記以外のその他の 地区整備計画区域	

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、生垣又は、高さ60cm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越し可能なフェンスを施したもの、又はそれらを組み合わせたもので、高さが150cm（C地区は120cm）以下のものとする。

都市計画道路杉戸西歩行者自転車専用道路1号線、杉戸西1号線及び駅前広場に面する側のかき又はさくの設置はできません。

（かき・さく参考例）



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。

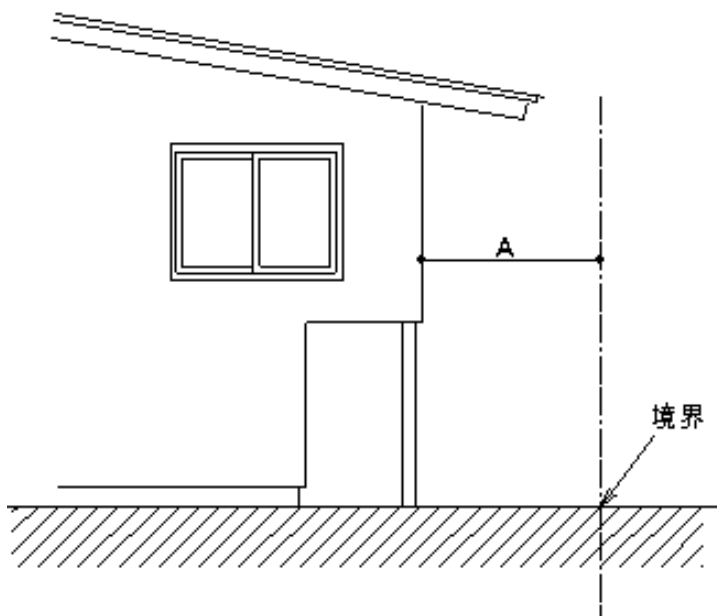
ピロティ等の取り扱いは、次のとおりです。

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。

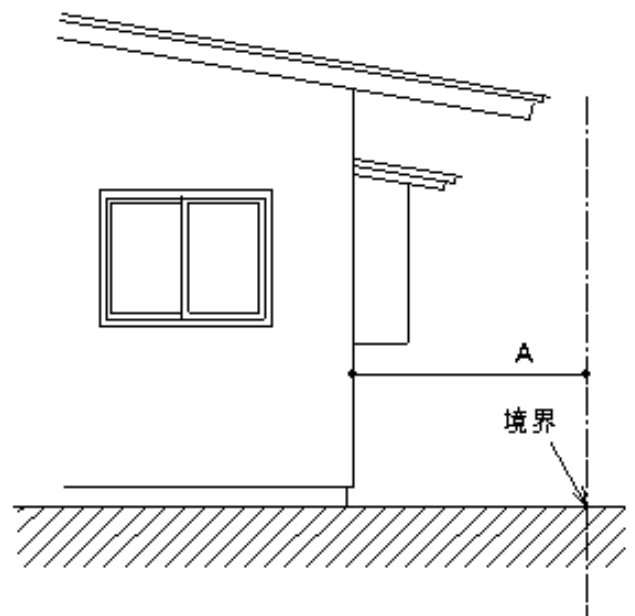
【壁面の位置の算定例】

Aの距離をもって算定します。

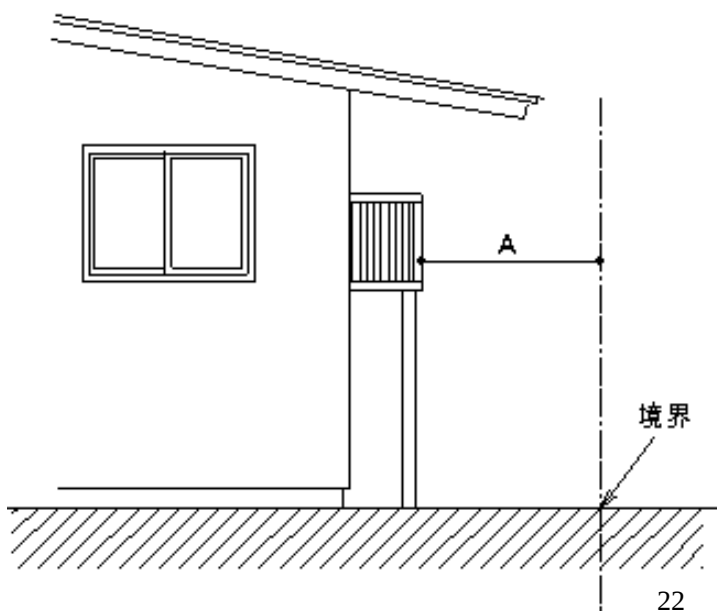
(1) ピロティー・オーバーハング等



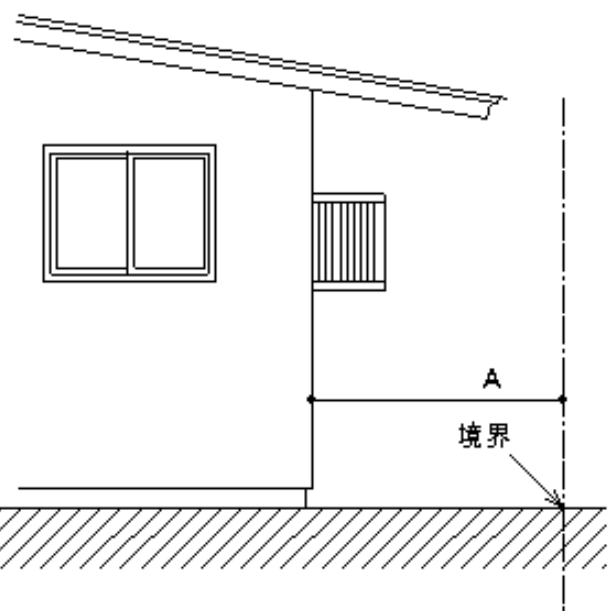
(2) 出窓



(3) 廊下・ベランダ等 (柱有)



(4) 廊下・ベランダ等 (柱無)

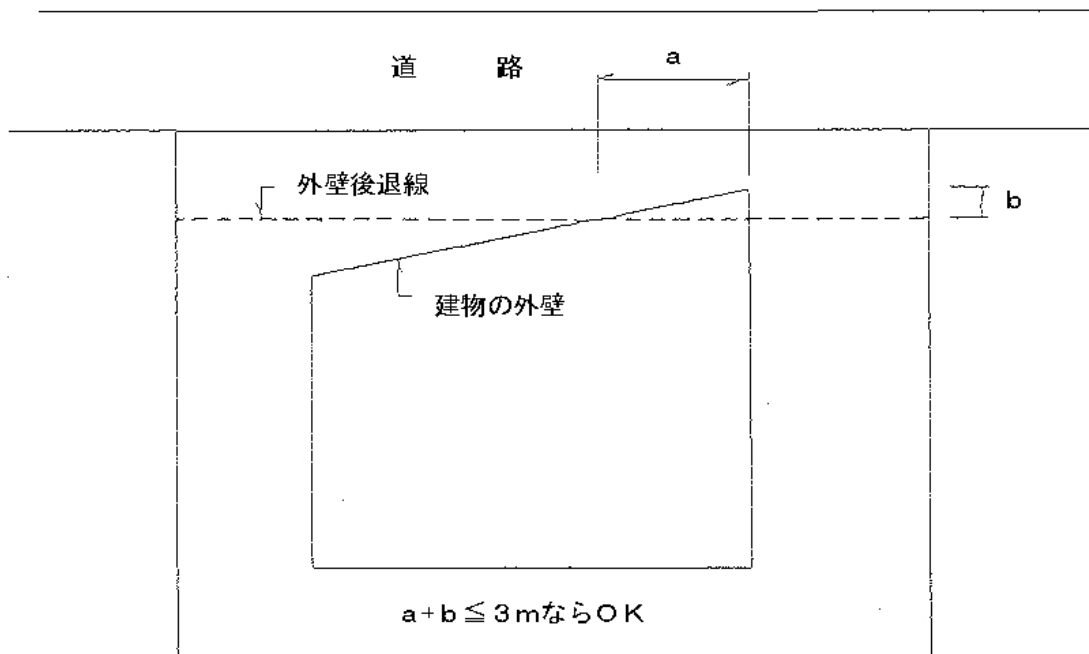
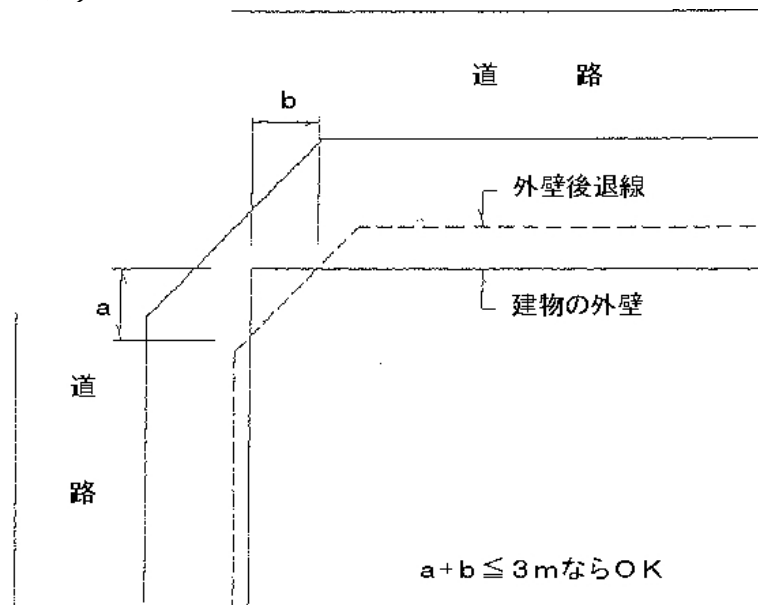


壁面の位置の制限緩和 対象地区は、B、D、E、F、G、H、Jです。

道路境界線については、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。

軒の高さが2.3m以下で床面積の合計が5㎡以下である物置。

壁面の位置の緩和例)



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、届出を取り下げの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。