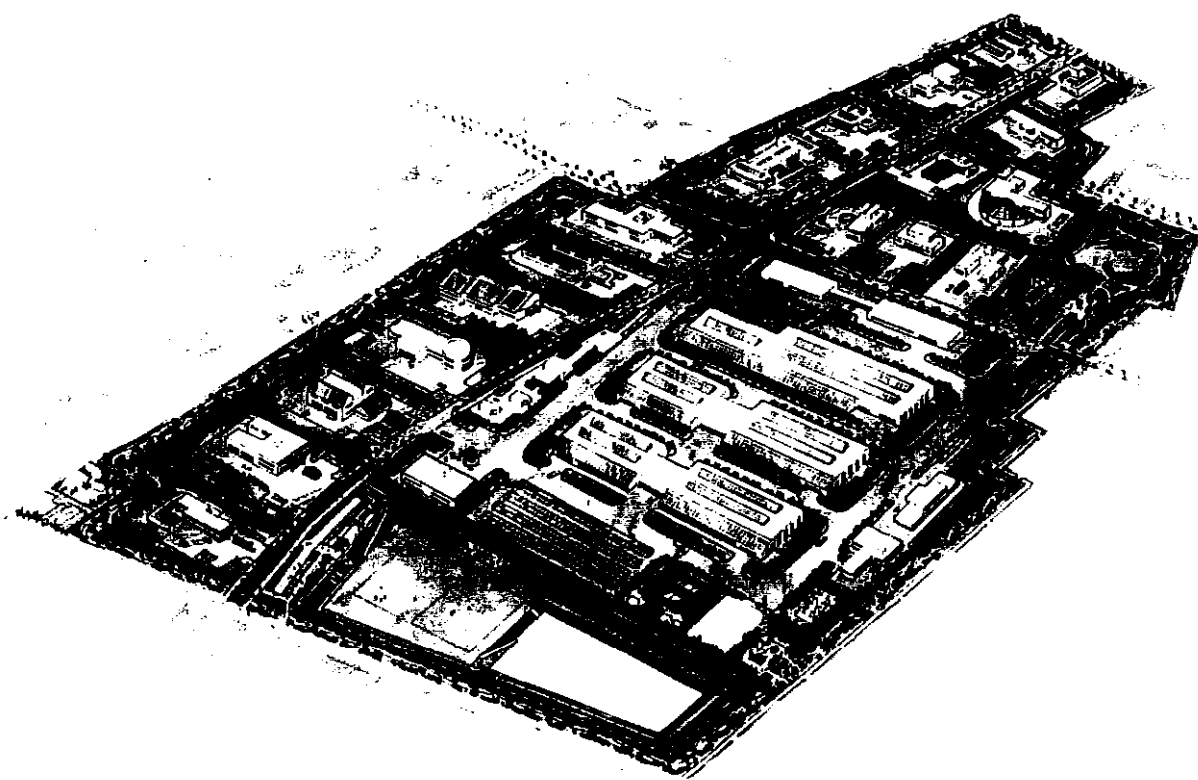


地区計画届出の手引



深輪産業団地地区計画

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	地区整備計画	9
6	杉戸町地区計画の届出等に関する取扱要領 .	17

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。

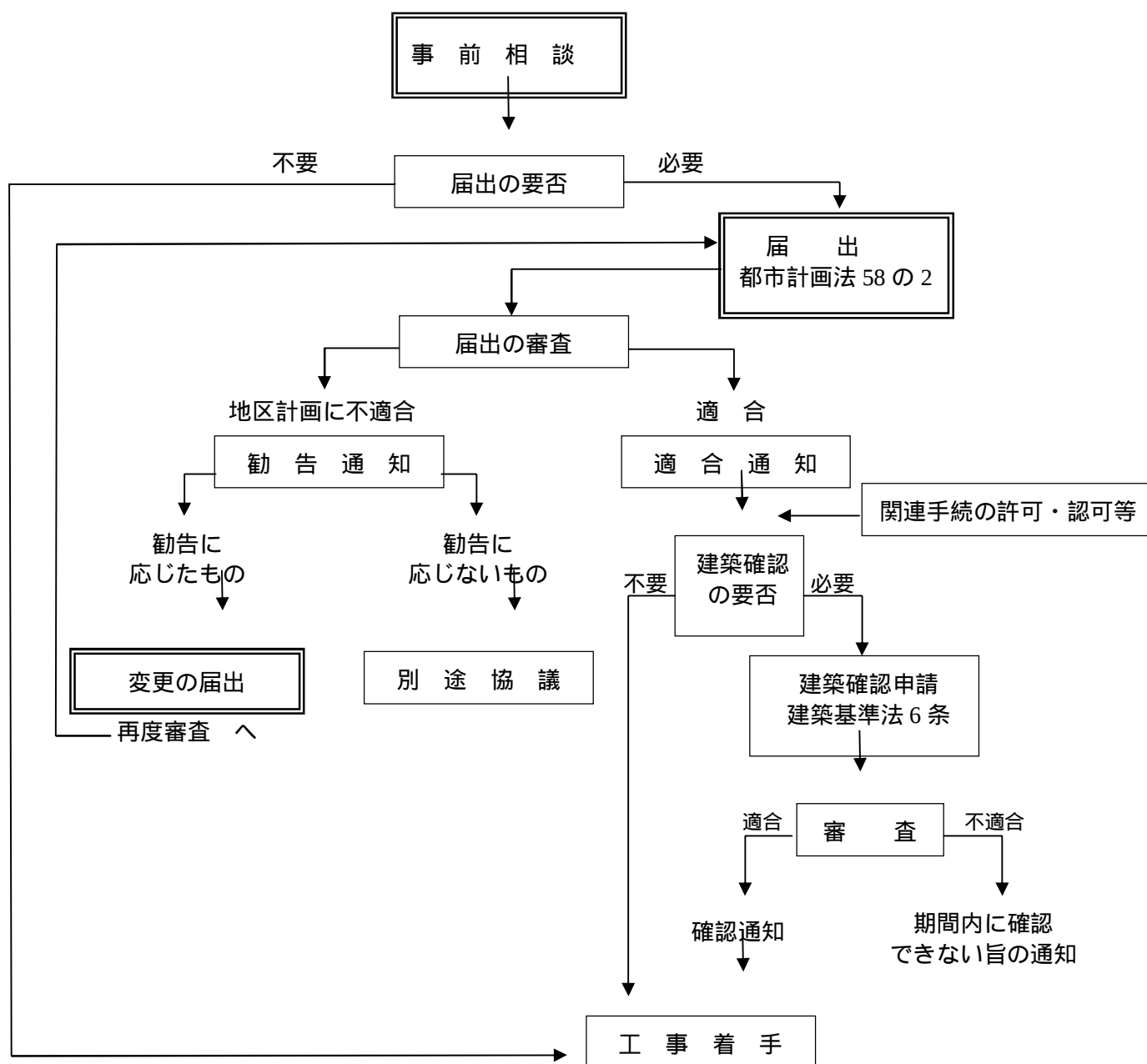
(2) 届出・勧告制度

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

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、塀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 m^2 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

(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 m^2 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 〇
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

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

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) 土地の区画形質の変更		区域の面積		
(2) 又は建築物の建築 又は工作物の建設	(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
	(ロ) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	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 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

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。

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 戸 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
届出者氏名	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
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。	

行為を行おうとする者。
法人にあっては代表者。

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。

(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 1 7 年 4 月 5 日告示

幸手都市計画地区計画の変更（杉戸町決定）

杉戸深輪産業団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称	杉戸深輪産業団地地区地区計画
位 置	杉戸町大字深輪の一部
面 積	約45.6ha
地区計画の目標	当地区は、将来開通予定の圏央道のアクセス道路ともなる国道4号バイパスの近くに位置する交通至便の地区であり、町総合振興計画に位置付けられた産業団地としての基盤整備が行われている。 この基盤整備の効果や良好な環境が、無秩序な開発によって損なわれることのないように、敷地の細分化の防止、緑化率の設定など、工業地形成の規制・誘導を図り、周辺の農業環境、住宅環境と調和した緑豊かな公害のない産業団地の実現と町内の住工混在解消のための既存工場の集約化、高付加価値型先端技術産業の集積化などに努め、産業の振興、雇用の促進及び地域経済の発展を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区の地区施設の整備の方針については、工業団地造成事業により整備された道路、公園及び緑地等の公共施設の機能が損なわれないよう、維持・保全を図る。建築物の整備の方針については、土地利用方針に基づく区域区分に合わせ、以下の建築物等の規制誘導を行い、良好な生産環境と整然とした街並の誘導を図る。 1 . 建築物等の用途の制限 2 . 建築物の容積率、建ぺい率の最高限度 3 . 敷地面積の最低限度 4 . 壁面の位置の制限 5 . かき又はさくの構造の制限 6 . 緑地帯及び敷地緑化
土地利用に関する方針	当地区は、余裕を持った画地による企業の生産環境の確保はもとより、十分な緑地の確保による周辺住宅地に及ぼす影響に配慮した自然と調和のとれた良好な環境を有する産業団地の形成を目指すため、敷地内空地等の植栽を促進させ、その維持・保全を図る。 なお、公益施設用地については、団地内就業者の福利厚生や地域住民との交流を配慮した複合的な施設としての利用を図る。

地区施設 の 配置 及び 規模	公 園		2 か所	面積	約1.4ha
	緑地（緩衝緑地帯）		7 か所	面積	約5.8ha
	調 整 池		1 か所	面積	約3.7ha
	地区 の 区分	地区の 名称	A 地区（工業専用地域）	B 地区（工業専用地域）	C 地区（工業地域）
		地区の 面積	約32.4ha	約11.0ha	約2.2ha
建築物 に 関 す る 事 項	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。 ・ 公衆浴場、診療所又は保育所その他これらに類するもの ・ 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 ・ 自動車教習所 ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ・ カラオケボックスその他これらに類するもの ・ 次に掲げる事業を営む工場 - ア 肥料の製造 - イ パルプの製造 - ウ 製革、にかわの製造又は毛布若しくは骨の精製 - エ アスファルトの精製 - オ アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りがすを原料とする製造 - カ セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイトの製造 次に掲げ建築物は、建築してはならない。 ・ 地区センター及び公園の施設以外のもの		

地 区 整 備 計 画	建 築 物 に 関 す る 事 項	地区 の 区分	地区の 名称	A 地区（工業専用地域）	B 地区（工業専用地域）	C 地区（工業地域）
			地区の 面積	約32.4ha	約11.0ha	約2.2ha
		建築物の容積率の 最高限度		10分の20		
		建築物の建ぺい率の 最高限度		10分の5		
		建築物の敷地面積の 最低限度		3,000㎡	1,000㎡	-
		壁面 の 位置 の 制限	道路境界線 との距離	道路境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は、4m（一部2.5m）以上とする。 ただし、守衛室を除く。		
			隣地境界線 との距離	隣地境界線から外壁等の面までの距離は、2m以上とする。 ただし、延べ面積30㎡以内の物置その他の付属建築物を除く。		
			緩衝緑地帯 境界線 との距離	緩衝緑地帯境界線から外壁等の面までの距離は、2m以上とする。		
		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。 （3,000㎡未満の場合10分の1.5） 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、 2.5m以上の部分は、1m以上の緑地帯を確保する。		
		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見透しの効くさく （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		

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由：工業団地造成事業によって整備された良好な環境を維持・保全するとともに、自然環境と調和した緑豊かな空間の創出を図るため、地区計画を変更する。

深輪産業団地用途地域及び区域区分図



(敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限及び植樹帯)



凡 例	
散佈面積の最低限度	最低散佈面積 3,000㎡ 最低散佈距離 1,000m
壁面の位置の制限及び植樹帯	道路境界より4m以上後退 植樹等の幅 5m以上 (守衛室は除く)
-----	道路境界より2.5m以上後退 植樹等の幅 1.5m以上 (守衛室は除く)
-----	道路境界より2m以上後退 植樹等の幅 1.0m以上後退 築物境界より2m以上後退
金 銭	

深輪産業団地地区整備計画図

(敷地緑化・かき又はさくの構造の制限)

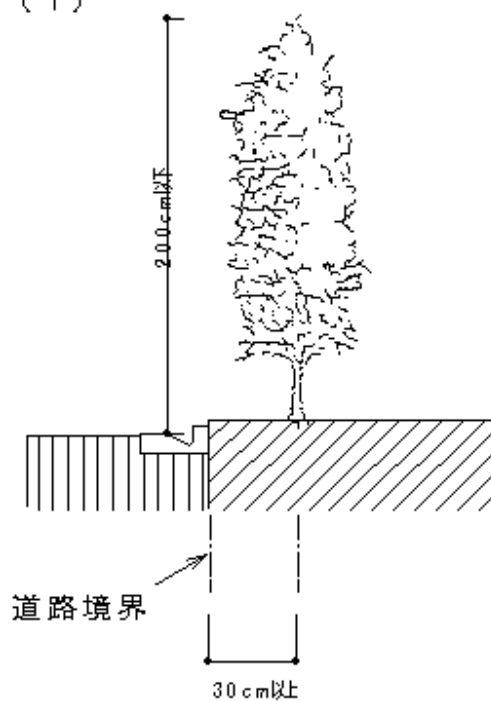
凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
かき又はさくの構造の制限	
	・生垣 ・基礎の幅が2m以下の場合 ・基礎の高さ60cm以下
敷 地 緑 化	
	敷地の緑化20%以上
	敷地の緑化20%以上 (3,000㎡未満の場合 については15%以上)

かき又はさくの構造の制限

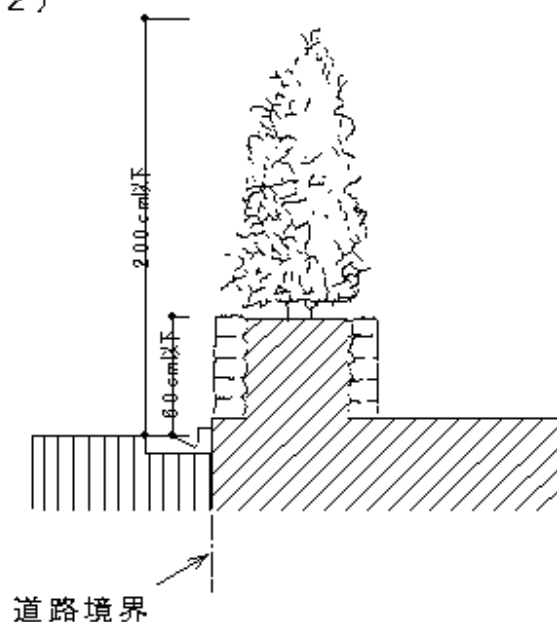
かき又はさくの構造については、生け垣又は、高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ積、石積等の基礎の部分に植栽や見透し可能なフェンスを施したものの、又はそれらを組合わせたもので、高さ200cm以下のものとする。

(かき・さく参考例)

(1)

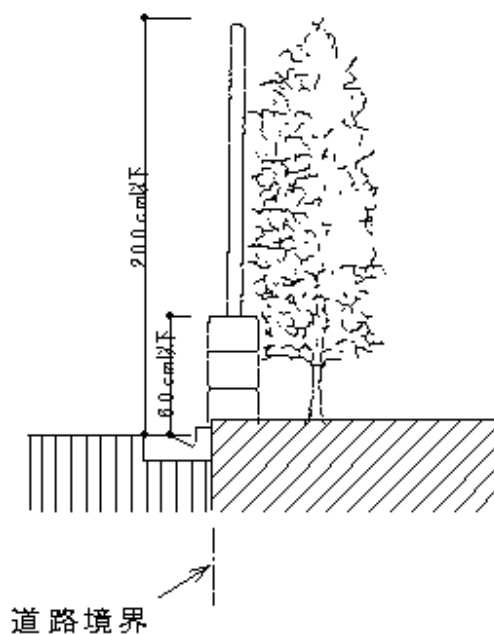


(2)



(3)

透視可能なフェンス



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。

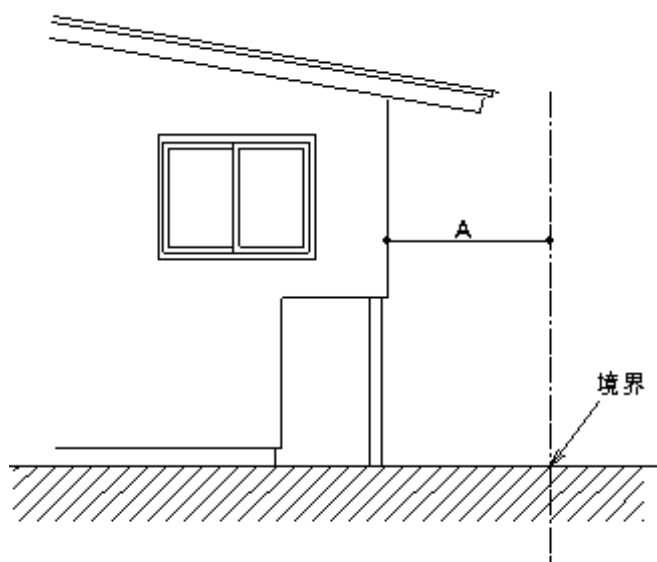
ピロティ等の取り扱いは、次のとおりです。

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。

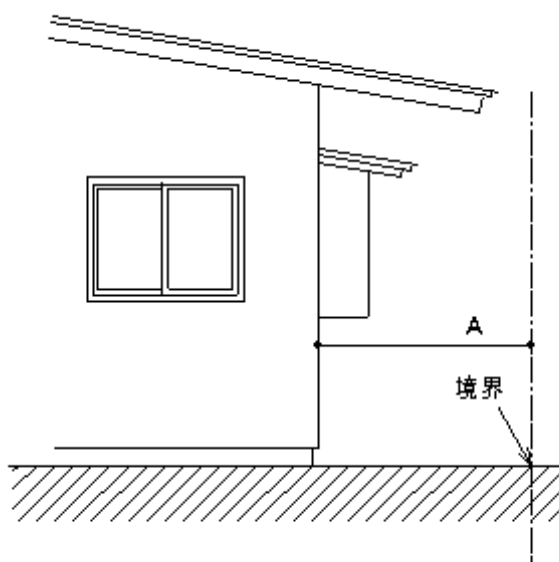
【壁面の位置の算定例】

Aの距離をもって算定します。

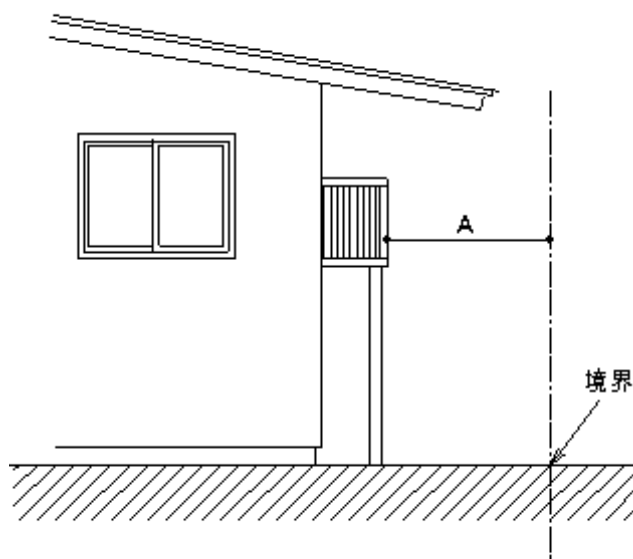
(1) ピロティー・オーバーハング等



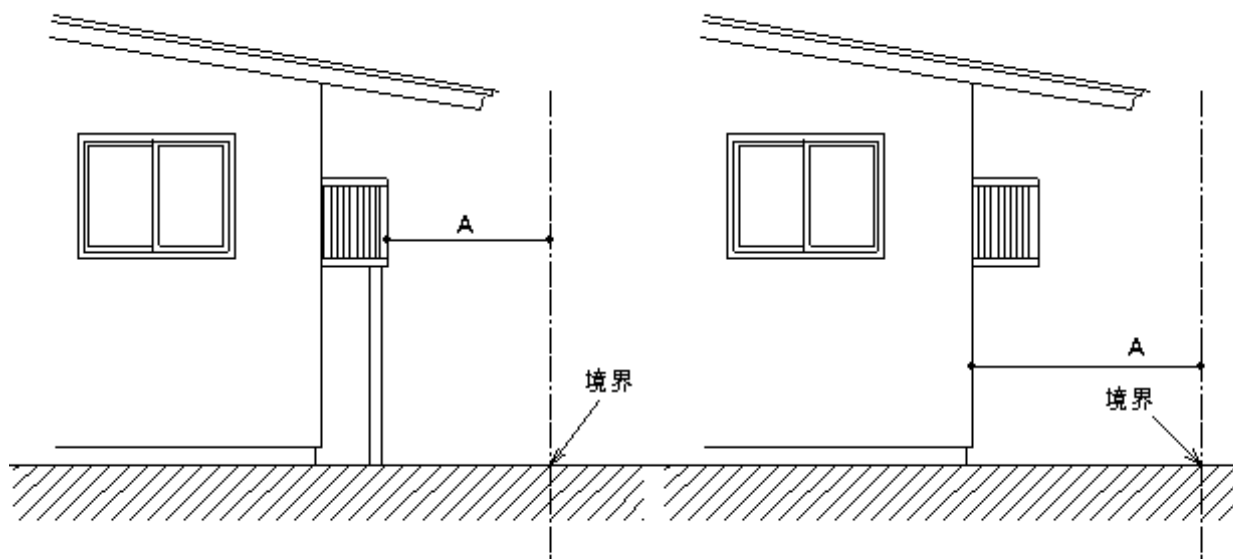
(2) 出窓



(3) 廊下・ベランダ等 (柱有)



(4) 廊下・ベランダ等 (柱無)



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。