

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をここに公布する。

平成 27 年 6 月 25 日

杉戸町長 古谷 松雄

杉戸町条例第 21 号

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

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)
第68条の2第1項及び都市緑地法(昭和48年法律第72号)第39条第1項の規定に基づき、都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域に限る。)内の建築物の敷地、構造、用途及び緑化に関する制限を定めることにより、当該区域における適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法、都市緑地法、都市計画法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。)の例による。

(適用区域)

第3条 この条例は、地区計画において地区整備計画が定められている別表第1に掲げる区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 別表第1に掲げる区域内においては、別表第2(あ)欄に掲げる地区の区分に応じ、同表(い)欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 別表第1に掲げる区域内においては、建築物の敷地面積は、別表第3(あ)欄に掲げる地区の区分に応じ、同表(い)欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定は、同項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

- (1) この条例を改正する条例による改正後の前項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば改正前の同項の規定に違反することとなった土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

3 第1項の規定は、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しないこととなるもの又は当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地については、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により建築物の敷地面積が減少した際、当該敷地面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地

(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
(壁面の位置の制限)

第6条 別表第1に掲げる区域内においては、建築物の外壁等の位置の制限は、別表第4(あ)欄に掲げる地区の区分に応じ、同表(い)欄に掲げる数値でなければならない。

2 前項の規定は、別表第4(う)欄に掲げる建築物の外壁等の位置については、適用しない。

(建築物の高さ及び各部分の高さの最高限度)

第7条 別表第1に掲げる区域内においては、建築物の最高の高さ及び各部分の高さは、別表第5(あ)欄に掲げる地区の区分に応じ、同表(い)欄に掲げる数値でなければならない。

(緑化率の最低限度)

第8条 別表第1に掲げる区域内においては、建築物の緑化率(建築物の緑化施設(植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる園路、土留その他の施設(当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。))をいう。以下同じ。))の面積の敷地面積に対する割合をい

う。以下同じ。)は、別表第6 (あ) 欄に掲げる地区の区分に応じ、同表 (い) 欄に掲げる数値以上でなければならない。

(緑化率の最低限度の特例)

第9条 次の各号のいずれかに該当する建築物等については、前条の規定は適用しない。

- (1) 新築又は増築する建築物であって、その敷地面積が別表第3 (あ) 欄に掲げる地区の区分に応じ、同表 (い) 欄に掲げる数値未満であるもの
- (2) 前条の規定の施行の日において既に着手していた建築工事
- (3) 増築する建築物であって、増築後の床面積の合計が、前条の規定の施行の日における当該建築物の床面積の合計の1.2倍を超えないもの
- (4) その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であって、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて町長が許可したもの
- (5) 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて町長が許可したもの
- (6) その敷地の全部又は一部ががけ地である建築物その他の建築物であって、その敷地の状況によってやむを得ないと認めて町長が許可したもの

2 町長は、前項第4号から第6号までに規定する許可の申請があった場合において、良好な都市環境の形成に必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付することができる。

(緑化施設の管理の方法の基準)

第10条 都市緑地法第44条に規定する緑化施設の管理の方法の基準は、町長が別に定める。

(かき又はさくの構造の制限)

第11条 別表第1に掲げる区域内においては、道路側の垣さく及び隣地側の垣さくは、別表第7 (あ) 欄に掲げる地区の区分に応じ、同表 (い) 欄に掲げるとおりとしなければならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第12条 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3

項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により第5条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第4条の規定(同条の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(違反建築物に対する措置)

第13条 町長は、第8条の規定又は第9条第2項の規定により許可に付された条件(以下「許可建築物の附帯条件」という。)に違反している事実があると認めるときは、当該建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対して、相当の期限を定めて、当該違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。

2 国又は地方公共団体の建築物については、前項の規定は適用しない。この場合において、町長は、国又は地方公共団体の建築物が第8条の規定又は許可建築物の附帯条件に違反している事実があると認めるときは、その旨を当該建築物を管理する機関の長に通知し、前項の措置をとるべき旨を要請しなければならない。

(報告及び立入検査)

第14条 町長は、前条の規定の施行に必要な限度において、町長が別に定めるところにより、建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対して、第8条の規定若しくは許可建築物の附帯条件への適合状況若しくは緑化施設の管理に関する事

項に関し報告を求め、又はその職員に、建築物若しくはその敷地若しくはそれらの工事現場に立ち入り、建築物、緑化施設、書類その他の物件を検査させることができる。

(適用の除外)

第15条 町長がこの条例の規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地については、その許可の範囲内において、この条例の規定は適用しない。

(委任)

第16条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第17条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 第5条、第6条、第7条又は第11条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事をした場合においては、当該建築物の工事施工者）

(3) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主又は工作物の築造主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主又は工作物の築造主に対して同項の刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の刑を科する。

第18条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

(1) 第13条第1項の規定による命令に違反した者

(2) 第14条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

(3) 第14条の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前項各号の違反行為をした場合においては、その行為者を罰

するほか、その法人又は人に対して前項の刑を科する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表第 1（第 3 条関係）

名 称	区 域
杉戸屏風深輪産業団地地区 地区整備計画区域	都市計画法第 2 0 条第 1 項の規定により告示された 杉戸屏風深輪産業団地地区地区計画の区域のうち地 区整備計画が定められた区域

別表第 2（第 4 条関係）

(あ)	(い)
地区の名称	建築物の用途の制限
A 地区	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 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。） 8 公衆浴場 9 診療所 1 0 図書館、博物館その他これらに類するもの 1 1 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通ずる部分の床面積の合計が 2 0 0 平方メートル以内の建築物を除く。）
B 地区	1 2 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 1 3 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 1 4 カラオケボックスその他これに類するもの 1 5 畜舎 1 6 自動車教習場 1 7 火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業の用に供する建築物 1 8 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 4 5 年法律第 1 3 7 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 1 9 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 2 0 火薬類取締法(昭和 2 5 年法律第 1 4 9 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

別表第3（第5条関係）

(あ)	(い)
地区の名称	建築物の敷地面積の最低限度
A地区	10,000平方メートル
B地区	3,000平方メートル

別表第4（第6条関係）

(あ)	(い)	(う)
地区の名称	壁面の位置の制限	適用が除外される建築物、建築物の部分又は工作物
A地区	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。	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。
B地区	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4.0メートル以上とする。 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、2.0メートル以上とする。 3 隣地境界線までの距離は、2.0メートル以上とする。	

別表第5（第7条関係）

(あ)	(い)
地区の名称	建築物等の高さの最高限度
A地区	25メートル以下とする。 ただし、敷地面積が65,000平方メートル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20メートル以上及び緩衝緑地帯境界線までの距離が5メートル以上のものは、高さの最高限度を40メートル以下とする。
B地区	25メートル以下とする。

別表第 6（第 8 条関係）

(あ)	(い)
地区の名称	建築物の緑化率の最低限度
A 地区	敷地の 10 分の 2 の土地を緑化する。 ただし、道路境界線から外壁等の面までの距離が 4 メートル以上の部分 は 2.5 メートル以上の緑地帯を確保する。
B 地区	

別表第 7（第 11 条関係）

(あ)	(い)
地区の名称	かき又はさくの構造の制限
A 地区	次の各号のいずれかに掲げるものとする。 ただし、基礎を構築する場合には、基礎の高さが宅地地盤面から 60 センチメートル以下のものとする。なお、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 2 メートル以下の金網その他これに類する透視可能なフェンス
B 地区	