

坂戸市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項の規定に基づき、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、構造及び用途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、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。第8条第1項第4号において「施行令」という。）において使用する用語の例による。

（適用区域）

第3条 この条例の規定は、別表第1に掲げる区域（以下「適用区域」という。）に適用する。

（建築物の用途の制限）

第4条 適用区域内においては、別表第2地区の欄に掲げる区分に応じ、同表建築物の用途の制限の項に掲げる建築物を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 適用区域内における建築物の敷地面積は、別表第2地区の欄に掲げる区分に応じ、同表建築物の敷地面積の最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。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) 坂戸インターチェンジ地区地区整備計画区域にあつては、物品販売業を営む店舗又は飲食店の敷地としてのみ使用する土地で、その敷地面積が1,000平方メートル以上のもの
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの
- (3) 坂戸インターチェンジ地区地区整備計画区域にあつては、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業の用に供する建築物の敷地として使用するもの
- (4) 市長が公益上やむを得ないと認める建築物の敷地として使用するもの

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) 前項の規定の改正後の同項に相当する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同項の規定に適合しなく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土地については、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 適用区域内における建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2.0メートルを超える門若しくは塀の面の位置は、別表第2地区の欄に掲げる区分に応じ、同表壁面の位置の制限の項に掲げる数値以上でなければならない。ただし、前条第1項ただし書の規定によりその敷地面積が1万平方メートル未満である建築物については、この限りでない。

(建築物の高さの限度)

第7条 適用区域内における建築物の高さは、地盤面から別表第2地区の欄に掲げる区分に応じ、同表建築物の高さの最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第8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、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替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4条の規定の適用を受けない建築物について、同項の規定により引き続き同条の規定（同条の規定が改正された場合においては、改正前の同条の規定を含む。）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) 大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物の用途の変更（施行令第137条の19第2項に規定する範囲のものを除く。）を伴わないこと。

2 法第3条第2項の規定により第6条の規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築をする場合においては、基準時（同項の規定により同条の規定の適用を受けない建築物について、同項の規定により引き続き同条の規定（同条の規定が改正された場合においては、改正前の同条の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。）以後に増築又は改築をする部分以外の部分については、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6条の規定は、適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第6条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替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 6 条の規定は、適用しない。

4 法第 3 条第 2 項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築をする場合においては、基準時（同項の規定により同条の規定の適用を受けない建築物について、同項の規定により引き続き同条の規定（同条の規定が改正された場合においては、改正前の同条の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。）以後に増築又は改築をする部分以外の部分については、法第 3 条第 3 項第 3 号及び第 4 号の規定にかかわらず、前条の規定は、適用しない。

5 法第 3 条第 2 項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替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、前条の規定は、適用しない。
（適用の除外）

第 9 条 この条例の規定は、市長が地区計画の方針に照らして支障がなく、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した建築物については、当該許可の範囲内において、適用しない。

（委任）

第 10 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 11 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 1 項（次号に規定する場合を除く。）、第 6 条又は第 7 条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）

(3) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地面積を減少させたことにより、第 5 条第 1 項の規定に違反した場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者

(4) 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、

当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

- 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、前2項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

別表第1（第3条関係）

名称	区域
坂戸西インター周辺地区地区整備計画区域	平成30年坂戸市告示第135号に定める坂戸西インター周辺地区地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域
坂戸インターチェンジ地区地区整備計画区域	令和7年坂戸市告示第6号に定める坂戸インターチェンジ地区地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域

別表第2（第4条―第7条関係）

名称	地区	制限	
坂戸西インター周辺地区地区整備計画区域	全域	建築物の用途の制限	<ul style="list-style-type: none">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、寄宿舍又は下宿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6 図書館、博物館その他これらに類するもの7 店舗、飲食店その他これらに類するもの（物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル未満のものを除く。）8 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場9 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10 展示場又は遊技場11 カラオケボックスその他これに類する

			<p>もの</p> <p>1 2 畜舎</p> <p>1 3 自動車教習所</p> <p>1 4 法別表第 2 (る) 項第 1 号 (一) から (二十二) まで及び (二十九) から (三十一) までに掲げる事業を営む工場</p> <p>1 5 火薬類取締法 (昭和 2 5 年法律第 1 4 9 号) 第 2 条第 1 項に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	1 万平方メートル
		壁面の位置の制限	<p>地区計画における計画図に示す 1 号壁面線、2 号壁面線、3 号壁面線及び 4 号壁面線ごとに、次のとおりとする。</p> <p>(1) 1 号壁面線 関越自動車道の境界線までの距離 4 0 メートル</p> <p>(2) 2 号壁面線 道路境界線までの距離 2 0 メートル</p> <p>(3) 3 号壁面線 道路境界線又は隣地境界線までの距離 1 0 メートル</p> <p>(4) 4 号壁面線 道路境界線又は隣地境界線までの距離 5 メートル</p>
		建築物の高さの最高限度	3 0 メートル
坂戸インターチェンジ地区地区整備計画区域	A 地区	建築物の用途の制限	<p>1 住宅</p> <p>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</p> <p>3 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>4 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>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</p> <p>6 図書館、博物館その他これらに類するもの</p>

		<p>の</p> <p>7 店舗、飲食店その他これらに類するもの (物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル未満のものを除く。)</p> <p>8 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>9 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</p> <p>10 遊技場</p> <p>11 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>12 畜舎</p> <p>13 自動車教習所</p> <p>14 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)第2条第2項に規定する一般廃棄物又は同条第4項に規定する産業廃棄物の処理の用に供するもの(自己の廃棄物の処理の用に供するものを除く。)</p> <p>15 火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	1 万平方メートル
	壁面の位置の制限	<p>地区計画における計画図に示す1号壁面線、2号壁面線及び5号壁面線並びに隣地境界線ごとに、次のとおりとする。</p> <p>(1) 1号壁面線 水路境界線までの距離 20メートル</p> <p>(2) 2号壁面線 道路境界線までの距離 20メートル</p> <p>(3) 5号壁面線 道路境界線までの距離 5メートル</p> <p>(4) 隣地境界線 隣地境界線までの距離 5メートル</p>
	建築物の高さの最高	31メートル

		限 度	
	B 地区	建築物 の用途 の制限	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、寄宿舍又は下宿 4 老人ホーム、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 図書館、博物館その他これらに類するもの 7 店舗、飲食店その他これらに類するもの（物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 5 0 0 平方メートル未満のものを除く。） 8 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 9 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 0 遊技場 1 1 カラオケボックスその他これに類するもの 1 2 畜舎 1 3 自動車教習所 1 4 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 2 条第 2 項に規定する一般廃棄物又は同条第 4 項に規定する産業廃棄物の処理の用に供するもの（自己の廃棄物の処理の用に供するものを除く。） 1 5 火薬類取締法第 2 条第 1 項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	1 万平方メートル
		壁面の 位置の 制 限	地区計画における計画図に示す 1 号壁面線、4 号壁面線及び 5 号壁面線並びに隣地境界線ごとに、次のとおりとする。 (1) 1 号壁面線 水路境界線までの距離 2 0 メートル

			<p>(2) 4号壁面線 調整池2号の境界線又は歩行者専用道路境界線までの距離 10メートル</p> <p>(3) 5号壁面線 道路境界線までの距離 5メートル</p> <p>(4) 隣地境界線 隣地境界線までの距離 5メートル</p>
		建築物の高さの最高限度	31メートル
	C地区	建築物の用途の制限	<p>1 住宅</p> <p>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</p> <p>3 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>4 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>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</p> <p>6 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>7 店舗、飲食店その他これらに類するもの (物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル未満のものを除く。)</p> <p>8 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>9 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</p> <p>10 遊技場</p> <p>11 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>12 畜舎</p> <p>13 自動車教習所</p> <p>14 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第2項に規定する一般廃棄物又は同条第4項に規定する産業廃棄物の処理の用に供するもの(自己の廃棄物の処理の用に供するものを除く。)</p> <p>15 火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの</p>
		建築物	1万平方メートル

		の敷地面積の最低限度	
		壁面の位置の制限	<p>地区計画における計画図に示す3号壁面線及び5号壁面線並びに隣地境界線ごとに、次のとおりとする。</p> <p>(1) 3号壁面線 道路境界線までの距離 15メートル</p> <p>(2) 5号壁面線 道路境界線までの距離 5メートル</p> <p>(3) 隣地境界線 隣地境界線までの距離 5メートル</p>
		建築物の高さの最高限度	<p>31メートル（敷地面積が5万平方メートル以上の敷地内の建築物で、その外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離が20メートル以上のものにあつては、40メートル）</p>

附 則

この条例は、令和8年1月1日から施行する。