

○守谷市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

平成16年4月30日

条例第10号

改正 平成16年9月30日条例第17号

平成20年12月24日条例第39号

平成23年12月8日条例第18号

平成24年9月24日条例第16号

平成26年3月25日条例第11号

平成27年3月25日条例第14号

平成28年6月21日条例第22号

平成28年12月27日条例第30号

平成30年3月29日条例第15号

(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、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された地区計画の区域のうち地区整備計画が定められた区域内において、建築物の用途、構造及び敷地等に関する制限を定めることにより、適正な都市機能及び健全な都市環境を確保することを目的とする。

(用語の意義等)

第1条の2 この条例における用語の意義、面積及び高さ等の算定方法については、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。）の定めるところによる。

(適用区域)

第2条 この条例の規定は、別表第1に掲げる都市計画法第12条の5第2項第3号に規定する地区整備計画が定められた区域（以下「地区整備計画区

域」という。)に適用する。

(地区の区分及び名称)

第3条 この条例における地区整備計画区域内の地区の区分及び名称は、各地区計画の地区整備計画に定めるところによる。

(建築物の用途の制限)

第4条 別表第2(あ)欄に掲げる区域(当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表(い)欄に掲げる地区)内においては、それぞれ同表(う)欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

(建築物の容積率の最高限度)

第4条の2 別表第3(あ)欄に掲げる区域(当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表(い)欄に掲げる地区)内の建築物の容積率は、それぞれ同表(う)欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける区域又は地区の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による当該各区域又は地区内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該区域又は地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 建築物の敷地が第1項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける区域又は地区と当該制限を受けない区域又は地区にわたる場合においては、当該制限を受けない区域又は地区について、当該区域又は地区内にある建築物の敷地の部分に係る法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率の限度を当該区域又は地区の第1項の規定による建築物の容積率の限度とみなして、前項の規定を適用する。

4 前3項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に

掲げる部分は、算入しないものとする。

(1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路，操車場所及び乗降場を含む。第9条第2項において「自動車車庫等」という。）の用途に供する部分の床面積のうち，当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては，それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度とする部分

(2) 建築物の地階でその天井が地盤面（法第52条第4項又は第5項に規定する地盤面をいう。）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては，当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）

(3) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積

(4) 高齢者，障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条第3項の認定を受けた計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは，その変更後のもの）に係る特定建築物（同法第2条第16号の特定建築物をいう。）の建築物特定施設（同法第2条第18号の建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち，移動等円滑化（同法第2条第2号の移動等円滑化をいう。）の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者，障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第24条に定める部分

（建築物の建ぺい率の最高限度）

第4条の3 別表第4（あ）欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において，当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては，同表

(い) 欄に掲げる地区) 内の建築物の建ぺい率は、それぞれ同表 (う) 欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建ぺい率に関する制限を受ける区域又は地区の2以上にわたる場合においては、当該建築物の建ぺい率は、同項の規定による当該各区域又は地区内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該区域又は地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 建築物の敷地が第1項の規定による建築物の建ぺい率に関する制限を受ける区域又は地区と当該制限を受けない区域又は地区にわたる場合においては、当該制限を受けない区域又は地区について、当該区域又は地区内にある建築物の敷地の部分に係る法第53条第1項の規定による建築物の建ぺい率の限度を当該区域又は地区の第1項の規定による建築物の建ぺい率の限度とみなして、前項の規定を適用する。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 別表第5 (あ) 欄に掲げる区域 (当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあっては、同表 (い) 欄に掲げる地区。以下同じ。) 内の建築物の敷地面積は、それぞれ同表 (う) 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、別表第5 (あ) 欄に掲げる区域内的の土地で、それぞれ同表 (え) 欄に掲げるものについては、適用しない。

3 第1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おいては、適用しない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

(1) 第1項の規定の改正後の同項の規定の適用の際、従前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従前の規定に違反することとなる土地

(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

(3) 都市計画法第20条第1項の規定による地区計画の告示後、第1項の規定の適用までに同項の規定に適合しなくなった土地

(壁面の位置の制限)

第6条 別表第6 (あ) 欄に掲げる区域 (当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表 (い) 欄に掲げる地区。以下同じ。) 内の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面 (以下「外壁等」という。) から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、同表 (う) 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、別表第6 (あ) 欄に掲げる区域内の建築物で、それぞれ同表 (え) 欄に掲げるものについては、適用しない。

(高さの制限)

第7条 別表第7 (あ) 欄に掲げる区域 (当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表 (い) 欄に掲げる地区) 内の建築物の高さは、それぞれ同表 (う) 欄に掲げる制限に反してはならない。

第8条 削除

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第9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、次の各号に定め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4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。以下この条において同じ。）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、第7項及び法第53条並びに第4条の2第1項から第3項まで及び第4条の3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量、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量、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力量、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
- 2 法第3条第2項の規定により第4条の2第1項から第3項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2第1項から第3項までの規定は、適用しない。
- (1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に自動車車庫等の用途に供するものであること。
 - (2) 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時（法第3条第2項の規定により第4条の2第1項から第3項の規

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2第1項から第3項の規定（それら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。次号において同じ。）における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないものであること。

- (3) 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の5分の1（改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の5分の1を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計）を超えないものであること。

- 3 法第3条第2項の規定により第4条、第4条の2第1項から第3項まで、第4条の3、第5条、第6条、第7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4条、第4条の2第1項から第3項まで、第4条の3、第5条、第6条、第7条の規定は、適用しない。ただし、用途の変更を伴う大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合における第4条の規定の適用については、この限りでない。

（特例による許可）

第10条 この条例の規定は、次に掲げる建築物及びその敷地については適用しない。

- (1) 市長が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
- (2) 市長が地区計画に定められた区域の整備及び開発に関する方針に適合し、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境に影響を及ぼす恐れがないと認めて許可した建築物

(公表)

第11条 市長は、この条例に違反した者があるときは、違反した者の氏名、住所及び違反内容を公表することができる。

(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(罰則)

第13条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条又は第5条第1項の規定に違反した場合（第3号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主

(2) 第4条の2第1項、同条第2項若しくは第3項、第4条の3、第5条第1項、第6条第1項又は第7条の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の設計者（設計書を用いなくて工事を施工し、又は設計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、当該建築物の敷地を分割したことにより、第5条第1項の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、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、当該違反が建築主の故意によるものであるときには、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。

(両罰規定)

第14条 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員がその法人又は人の業務に関して前条の違反行為をした場合においては、行

為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成16年9月30日条例第17号）

この条例は、平成16年12月1日から施行する。

附 則（平成20年12月24日条例第39号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成23年12月8日条例第18号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成24年9月24日条例第16号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成26年3月25日条例第11号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成27年3月25日条例第14号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成28年6月21日条例第22号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成28年12月27日条例第30号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年3月29日条例第15号）

この条例は、平成30年4月2日から施行する。

別表第1（第2条関係）

適用区域

名称	区域
ひがし野地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたひがし野地区計画区域のうち、地区整備計画が定め

	られた区域
中央地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された中央地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
美園地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された美園地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
上裏地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された上裏地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
けやき台ユーシティ地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたけやき台ユーシティ地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
みずき野地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたみずき野地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
久保ヶ丘ユーシティ地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された久保ヶ丘ユーシティ地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
薬師台ひかる野地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された薬師台ひかる野地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
けやき台3-1地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたけやき台3-1地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
松並青葉地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された

域	松並青葉地区計画区域のうち，地区整備計画が定められた区域
ひがし野四丁目地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたひがし野四丁目地区計画区域のうち，地区整備計画が定められた区域
御所ヶ丘五丁目第二団地地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された御所ヶ丘五丁目第二団地地区計画区域のうち，地区整備計画が定められた区域
久保ヶ丘三丁目地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された久保ヶ丘三丁目地区計画区域のうち，地区整備計画が定められた区域

別表第2（第4条関係）

建築物の用途の制限

(あ)	(い)	(う)
区域	地区	建築してはならない建築物
ひがし野地区 整備計画区域	一般住宅A地区	1 公衆浴場
	一般住宅B地区	1 公衆浴場
	一般住宅C地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 住宅 2 住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し，かつ，次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50m ² を超えるものを除く） ①事務所（汚物運搬用自動車，危険物運搬用自動車その他これらに類する

自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く)

②日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

③理髪店，美容院，クリーニング取次店，質屋，貸衣装屋，貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

④洋品店，畳屋，建具屋，自転車店，家庭電気器具店その他これらに類するサービスを営む店舗（原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計が0.75kW以下のものに限る）

⑤自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋，その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計が0.75kW以下のものに限る）

⑥学習塾，華道教室，囲碁教室その他これらに類する施設

⑦美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計

	<p>が0.75kW以下のものに限る)</p> <p>3 共同住宅, 寄宿舍又は下宿</p> <p>4 学校(大学, 高等専門学校, 専修学校及び各種学校を除く), 図書館その他これらに類するもの</p> <p>5 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの</p> <p>6 老人ホーム, 保育所, 身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>7 診療所</p> <p>8 巡査派出所, 公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>9 前各号に掲げる建築物に付属するもの</p>
沿道A地区	<p>1 自動車教習所</p> <p>2 畜舎</p>
沿道B地区	<p>1 自動車教習所</p> <p>2 畜舎</p>
センター地区	<p>1 工場(自家販売のために食品製造業を営むパン屋, 米屋, 豆腐店, 菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては, その出力の合計が0.75kW以下のもの)及び自動車修理工場(店舗等に付属するもので150m²以下のもの)は除く)</p> <p>2 自動車教習所</p>

		<ul style="list-style-type: none"> 3 畜舎 4 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 5 倉庫業を営む倉庫
中央地区整備 計画区域	住宅A地区	<ul style="list-style-type: none"> 1 公衆浴場 2 工場 3 自動車教習所 4 畜舎 5 店舗, 飲食店, その他これらに類するもので, その部分の床面積の合計が500m²を超えるもの
	住宅B地区	<ul style="list-style-type: none"> 1 公衆浴場 2 工場 (パン屋, 米屋, 豆腐店, 菓子屋, その他これらに類する食品製造業を営むもので作業場の床面積の合計が50m²以内のものは除く) 3 自動車教習所 4 畜舎 5 店舗, 飲食店, その他これらに類するもので, その部分の床面積の合計が1,000m²を超えるもの
	住宅C地区	<ul style="list-style-type: none"> 1 自動車教習所 2 畜舎
	沿道利用地区	<ul style="list-style-type: none"> 1 自動車教習所 2 畜舎

生活利便地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 勝馬投票券発売所，場外車券売場 2 自動車教習所 3 倉庫業を営む倉庫 4 畜舎 5 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50m²を超えるもの（作業場の床面積の合計が，150m²を超えない自動車修理工場を除く）
商業A地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 射的場，勝馬投票券発売所，場外車券場，その他これらに類するもの 2 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条の規定に該当する営業に係るもの 3 自動車教習所 4 畜舎 5 工場（パン屋，米屋，豆腐店，菓子屋，その他これらに類する食品製造業を営むもので作業場の床面積の合計が50m²以内のものは除く） 6 倉庫業を営む倉庫 7 1階を住宅，寄宿舎又は下宿の用に供する建築物（ただし，道路，駅前広場に接する大部分を店舗等として利用する場合及び管理人室等に供する部分を除く）
商業B地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 自動車教習所

		<p>2 畜舎</p> <p>3 倉庫業を営む倉庫</p>
美園地区整備 計画区域	一般住宅地区	<p>次に掲げる建築物以外の建築物</p> <p>1 住宅</p> <p>2 住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50m²を超えるものを除く）</p> <p>①事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）</p> <p>②日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>③理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>④洋品店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービスを営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る）</p>

		<p>⑤自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋，その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計が0.75kw以下のものに限る）</p> <p>⑥学習塾，華道教室，囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>⑦美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計が0.75kW以下のものに限る）</p> <p>3 共同住宅，寄宿舎又は下宿</p> <p>4 学校（大学，高等専門学校，専修学校及び各種学校を除く），図書館その他これらに類するもの</p> <p>5 神社，寺院，教会その他これらに類するもの</p> <p>6 老人ホーム，保育所，身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>7 診療所</p> <p>8 巡査派出所，公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>9 前各号に掲げる建築物に付属するもの</p>
沿道地区		1 マージャン屋，ぱちんこ屋，射的

		<p>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>2 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3 ホテル又は旅館</p> <p>4 自動車教習所</p> <p>5 畜舎</p>
	センター地区	<p>1 工場（自家販売のために食品製造業を営むパン屋，米屋，豆腐店，菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計が0.75kW以下のもの）は除く）</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 畜舎</p> <p>4 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>5 倉庫業を営む倉庫</p> <p>6 自動車修理工場（店舗等に付属するもので150m²以下の自動車修理工場は除く）</p>
上裏地区整備 計画区域		<p>次に掲げる建築物以外の建築物</p> <p>1 住宅</p> <p>2 住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し，かつ，次の各号のい</p>

れかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50m²を超えるものを除く）

①事務所（汚物運搬用自動車，危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内設けて業務を運営するものを除く）

②日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

③理容店，美容院，クリーニング取次店，質屋，貸衣装屋，貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

④洋品店，畳屋，建具屋，自転車店，家庭電気器具店その他これらに類するサービスを営む店舗（原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計が0.75kW以下のものに限る）

⑤自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋，その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計が0.75kW以下のものに限る）

		<p>⑥学習塾，華道教室，囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>⑦美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計が0.75kW以下のものに限る）</p> <p>3 共同住宅，寄宿舎又は下宿</p> <p>4 学校（大学，高等専門学校，専修学校及び各種学校を除く），図書館その他これらに類するもの</p> <p>5 神社，寺院，教会その他これらに類するもの</p> <p>6 老人ホーム，保育所，身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>7 診療所</p> <p>8 巡査派出所，公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>9 前各号に掲げる建築物に付属するもの</p>
けやき台ユー シティ地区整 備計画区域	住宅A地区	<p>1 共同住宅，寄宿舎又は下宿</p> <p>2 店舗その他これに類するもの（住宅を兼ねるものを除く）</p> <p>3 公衆浴場</p> <p>4 単独の自動車車庫</p>
	住宅B地区	<p>1 共同住宅，寄宿舎又は下宿</p> <p>2 公衆浴場</p>

		3 単独の自動車車庫
みずき野地区 整備計画区域	住宅地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 一戸建て専用住宅及びそれに付属する建築物（ただし、車庫以外の付属建築物は、その面積の合計を5m ² 以下とする） 2 一戸建て専用住宅の改装，改築を伴わない各種教室及び塾 3 医院（獣医院を除く）
久保ヶ丘ユー シティ地区整 備計画区域	住宅地区	1 共同住宅，寄宿舎又は下宿 2 公衆浴場
薬師台ひかる 野地区整備計 画区域	住宅地区	1 共同住宅，寄宿舎又は下宿 2 公衆浴場
けやき台3— 1地区整備計 画区域	住宅地区	1 共同住宅，寄宿舎又は下宿 2 公衆浴場
松並青葉地区 整備計画区域	一般住宅A地区	1 寄宿舎，下宿 2 神社，寺院，教会その他これらに類するもの 3 公衆浴場
	一般住宅B地区	1 寄宿舎，下宿 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 店舗，飲食店その他これらに類する

	<p>もの</p> <p>4 病院</p> <p>5 公衆浴場</p> <p>6 単独の自動車車庫</p>
松並木線沿道地区	<p>1 寄宿舎，下宿</p> <p>2 病院</p> <p>3 公衆浴場</p> <p>4 単独の自動車車庫</p>
沿道住宅A地区	<p>1 共同住宅</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 店舗，飲食店その他これらに類するもの</p> <p>4 病院</p> <p>5 公衆浴場</p> <p>6 単独の自動車車庫</p>
沿道住宅B地区	<p>1 寄宿舎，下宿</p> <p>2 事務所，店舗，飲食店その他これらに類するもので，その部分の床面積の合計が500m²を超えるもの</p> <p>3 ホテル，旅館</p> <p>4 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</p> <p>5 病院</p> <p>6 公衆浴場</p> <p>7 自動車教習所</p>

	<ul style="list-style-type: none"> 8 単独の自動車車庫 9 床面積の合計が15m²を超える畜舎 10 工場（建築基準法施行令第130条の3，第130条の5の2及び第130条の6に規定する作業場を除く） 11 自動車修理工場 12 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
沿道住宅C地区	<ul style="list-style-type: none"> 1 公衆浴場 2 自動車教習所 3 単独の自動車車庫 4 床面積の合計が15m²を超える畜舎
複合住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 ボーリング場，ゴルフ練習場，バッティング練習場 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 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（ゲームセンターを除く） 5 神社，寺院，教会その他これらに類するもの 6 自動車教習所 7 展示場（店舗，事務所に付属するものを除く）

業務施設地区		<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 店舗，飲食店その他これらに類するもので，その部分の床面積の合計が10，000m²を超えるもの 3 ボーリング場，ゴルフ練習場，バッティング練習場 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 劇場，映画館，演芸場又は観覧場のうち客席部分の床面積の合計が10，000m²を超えるもの 6 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 7 キャバレー，料理店，ナイトクラブ，ダンスホールその他これらに類するもの 8 神社，寺院，教会その他これらに類するもの 9 自動車教習所 10 展示場（店舗，事務所，工場等に付属するものを除く） 11 床面積の合計が15m²を超える畜舎 12 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場
--------	--	--

		1 3 建築基準法別表第2（と）項第4号及び（ぬ）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの
ひがし野四丁目地区整備計画区域	一般住宅地区	1 公衆浴場
	沿道住宅地区	1 自動車教習所 2 床面積の合計が15m ² を超える畜舎
御所ヶ丘五丁目第二団地地区整備計画区域	住宅地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 一戸建て専用住宅 2 一戸建て専用住宅で学習塾，華道教室，囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 前各号の建築物に付属するもの
久保ヶ丘三丁目地区整備計画区域	住宅A地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 一戸建て専用住宅及びそれに付属する建築物
	住宅B地区	1 寄宿舎，下宿 2 事務所，店舗，飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が500m ² を超えるもの 3 ホテル，旅館 4 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 5 神社，寺院，教会その他これらに類するもの 6 病院 7 公衆浴場

		8 自動車教習所 9 単独車庫 10 畜舎（15m ² を超えるもの） 11 工場（パン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので，作業場の床面積の合計が50m ² 以内のもの（原動機の出力の合計が0.75KW以下のものに限る。）を除く。） 12 自動車修理工場 13 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
--	--	--

別表第3（第4条の2関係）

建築物の容積率の最高限度

(あ) 区域	(い) 地区	(う) 建築物の容積率の最高限度
美園地区整備計画区域	一般住宅地区	8 / 10
けやき台ユースティ地区 整備計画区域	住宅A地区 住宅B地区	10 / 10
みずき野地区整備計画区域	住宅地区	8 / 10
薬師台ひかる野地区整備 計画区域	住宅地区	8 / 10
けやき台3-1地区整備 計画区域	住宅地区	8 / 10

別表第4（第4条の3関係）

建築物の建ぺい率の最高限度

(あ)	(い)	(う)
区域	地区	建築物の建ぺい率の最高限度
美園地区整備計画区域	一般住宅地区	4 / 10（法第53条第3項第2号に該当するものにあつては、5 / 10）
けやき台ユースティ地区整備計画区域	住宅A地区 住宅B地区	6 / 10
みずき野地区整備計画区域	住宅地区	4 / 10
薬師台ひかる野地区整備計画区域	住宅地区	5 / 10
けやき台3-1地区整備計画区域	住宅地区	4 / 10
御所ヶ丘五丁目第二団地地区整備計画区域	住宅地区	4 / 10

別表第5（第5条関係）

建築物の敷地面積の最低限度

(あ)	(い)	(う)	(え)
区域	地区	建築物の敷地面積の最低限度	適用の除外
ひがし野地区整備計画区域	一般住宅A地区 一般住宅B地区 一般住宅C地区 沿道A地区	165m ²	1 土地区画整理法第103条第1項に規定する換地処分の指定を受けたもので、所有権その他の権

	沿道B地区 センター地区		利に基づいてその全部を一つの敷地として使用するもの
中央地区 整備計画 区域	住宅A地区 住宅B地区 住宅C地区 沿道利用地区 生活利便地区 商業B地区	1 6 5 m ²	1 土地区画整理法第103条第1項に規定す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もので、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用するもの
	商業A地区	5 0 0 m ²	
美園地区 整備計画 区域	一般住宅地区 沿道地区 センター地区	1 6 5 m ²	1 土地区画整理法第103条第1項に規定する換地処分の指定を受けたもので、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用するもの
上裏地区 整備計画 区域		1 6 5 m ²	
けやき台 ユーステ ィ地区整 備計画区	住宅A地区 住宅B地区	1 8 0 m ²	

域			
みずき野 地区整備 計画区域	住宅地区	1 6 5 m ²	
久保ヶ丘 ユーステ ィ地区整 備計画区 域	住宅地区	1 8 0 m ²	
薬師台ひ かる野地 区整備計 画区域	住宅地区	1 6 5 m ²	
けやき台 3-1地 区整備計 画区域	住宅地区	1 6 5 m ²	
松並青葉 地区整備 計画区域	一般住宅A地区 松並木線沿道地区 沿道住宅A地区 沿道住宅B地区 沿道住宅C地区 複合住宅地区 業務施設地区	1 6 5 m ² 1, 0 0 0 m ²	1 土地区画整理法第10 3条第1項に規定する換 地処分又は同法第98条 第1項の規定による仮換 地の指定を受けたもの で、所有権その他の権利 に基づいてその全部を一 つの敷地として使用する もの

ひがし野 四丁目地 区整備計 画区域	一般住宅地区 沿道住宅地区	1 6 5 m ²	
御所ヶ丘 五丁目第 二団地地 区整備計 画区域	住宅地区	1 6 5 m ²	
久保ヶ丘 三丁目地 区整備計 画区域	住宅A地区 住宅B地区	1 8 0 m ²	

別表第6（第6条関係）

壁面の位置の制限

(あ)	(い)	(う)	(え)
区域	地区	壁面位置の制限	適用の除外
ひがし野 地区整備 計画区域	一般住宅A地区 一般住宅B地区 一般住宅C地区 沿道A地区 沿道B地区 センター地区	建築物の外壁等の後 退距離は次のとおり とする（角地におけ る角切り部分を除 く） ①道路境界線から1m ②隣地境界線から 0.5m	次の建築物又は建築物の部 分 1 建築物に付属する延べ 面積が20m ² 未満の自動 車車庫，物置
中央地区	住宅A地区	建築物の外壁等の後	道路境界線からの後退距離

整備計画 区域	住宅B地区 住宅C地区	<p>退距離は次のとおりとする（角地における角切り部分を除く）</p> <p>①道路境界線から 1 m</p> <p>②隣地境界線から 0.5 m</p>	<p>については、次の建築物又は建築物の部分</p> <p>1 建築物に付属する延べ面積が 20m²未満の自動車車庫、物置</p>
	沿道利用地区	<p>建築物の外壁等の後退距離は次のとおりとする（角地における角切り部分を除く）</p> <p>①都市計画道路 3・3・4 取手守谷線道路境界線から 1.5 m</p> <p>②その他道路境界線から 1 m</p> <p>③隣地境界線から 0.5 m</p>	<p>都市計画道路 3・3・4 取手守谷線道路境界線及びその他の道路境界線からの後退距離については、次の建築物又は建築物の部分</p> <p>1 建築物に付属する延べ面積が 20m²未満の自動車車庫、物置</p>
	生活利便地区 商業B地区	<p>建築物の外壁等の後退距離は次のとおりとする（角地における角切り部分を除く）</p> <p>①道路境界線から 1 m</p>	<p>道路境界線からの後退距離については、次の建築物又は建築物の部分</p> <p>1 建築物に付属する延べ面積が 20m²未満の自動車車庫、物置</p>

	商業A地区	<p>建築物の外壁等の後退距離は次のとおりとする（角地における角切り部分を除く）</p> <p>①駅前広場境界線から1.5m</p> <p>②道路境界線から1.5m</p>	
美園地区 整備計画 区域	一般住宅地区 沿道地区	<p>建築物の外壁等の後退距離は次のとおりとする（角地における角切り部分を除く）</p> <p>①道路境界線から1m</p> <p>②隣地境界線から0.5m</p>	<p>次の建築物又は建築物の部分</p> <p>1 建築物に付属する延べ面積が20m²未満の自動車車庫、物置</p>
	センター地区	<p>建築物の外壁等の後退距離は次のとおりとする（角地における角切り部分を除く）</p> <p>①センター地区の都市計画道路3・5・43高野大明神線道路境界線か</p>	<p>次の建築物又は建築物の部分</p> <p>1 建築物に付属する延べ面積が20m²未満の自動車車庫、物置</p>

		<p>ら 1.5m</p> <p>②その他の道路境界線から 1m</p> <p>③隣地境界線から 0.5m</p>	
上裏地区 整備計画 区域		<p>建築物の外壁等の後退距離は次のとおりとする（角地における角切り部分を除く）</p> <p>①道路境界線から 1m</p> <p>②隣地境界線から 0.5m</p>	<p>次の建築物又は建築物の部分</p> <p>1 建築物に付属する延べ面積が 20m²未満の自動車車庫、物置</p>
けやき台 ユーステ ィ地区整 備計画区 域	住宅A地区 住宅B地区	<p>建築物の外壁等の後退距離は次のとおりとする</p> <p>①道路境界線から 1m</p> <p>②隣地境界線から 1m</p>	<p>次の建築物又は建築物の部分</p> <p>1 建築物に付属する軒の高さが 2.3m以下でかつ床面積の合計が 5m²以下の物置</p> <p>2 軒の高さが 2.3m以下の自動車車庫</p>
みずき野 地区整備 計画区域	住宅地区	<p>建築物の外壁等の後退距離は次のとおりとする</p> <p>①道路境界線から 1m</p> <p>②隣地境界線から 1m</p>	<p>次の建築物又は建築物の部分</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下の建築物の部分</p>

			2 自動車車庫, 物置
久保ヶ丘 ユーステ ィ地区整 備計画区 域	住宅地区	建築物の外壁等の後 退距離は次のとおり とする ①道路境界線から 1 m ②隣地境界線から 1 m	次の建築物又は建築物の部 分 1 建築物に付属する軒の 高さが 2. 3 m以下で, か つ床面積の合計が 5 m ² 以 内の物置 2 軒の高さが 2. 3 m以下 の自動車車庫
薬師台ひ かる野地 区整備計 画区域	住宅地区	建築物の外壁等の後 退距離は次のとおり とする (角地におけ る角切り部分, 防犯 灯用地部分, ごみ集 積所用地部分を除 く) ①道路境界線から 1 m ②隣地境界線から 1 m	次の建築物又は建築物の部 分 1 建築物に付属する軒の 高さが 2. 3 m以下で, か つ床面積の合計が 5 m ² 以 内の物置 2 軒の高さが 2. 3 m以下 の自動車車庫
けやき台 3-1 地 区整備計 画区域	住宅地区	建築物の外壁等の後 退距離は次のとおり とする (角地におけ る角切り部分, 防犯 灯用地部分, ごみ集 積所用地部分を除 く) ①道路境界線から 1 m	次の建築物又は建築物の部 分 1 建築物に付属する軒の 高さが 2. 3 m以下で, か つ床面積の合計が 5 m ² 以 内の物置 2 軒の高さが 2. 3 m以下 の自動車車庫

		②隣地境界線から 1 m	
松並青葉 地区整備 計画区域	一般住宅A地区	建築物の外壁等の後 退距離は次のとおり とする（角地におけ る角切り部分を除 く） ①道路境界線から 1 m ②隣地境界線から 0.5 m	道路境界線からの後退距離 については、次の建築物又 は建築物の部分
	沿道住宅A地区		1 外壁又はこれに代わる 柱の中心線の長さの合計 が 3 m 以下の建築物の部分
	沿道住宅C地区		2 建築物に付属する軒の 高さが 2.3 m 以下で、か つ、床面積の合計が 5 m ² 以内の物置
	一般住宅B地区 松並木線沿道地区 沿道住宅B地区	建築物の外壁等の後 退距離は次のとおり とする（角地におけ る角切り部分を除 く） ①都市計画道路 7・3・7 松並木線道 路境界線から 2 m ②その他の道路境界 線から 1 m ③隣地境界線から 0.5 m	都市計画道路 7・3・7 松 並木線道路境界線及びその 他の道路境界線からの後退 距離については、次の建築 物又は建築物の部分
	1 外壁又はこれに代わる 柱の中心線の長さの合計 が 3 m 以下の建築物の部分		
	2 建築物に付属する軒の 高さが 2.3 m 以下で、か つ、床面積の合計が 5 m ² 以内の物置		
	複合住宅地区	建築物の外壁等の後 退距離は次のとおり とする（角地におけ	

		<p>る角切り部分を除く)</p> <p>①都市計画道路7・3・7松並木線道路境界線から2m</p> <p>②その他の道路境界線から1.5m</p> <p>③隣地境界線から0.5m</p>	
	業務施設地区	<p>建築物の外壁等の後退距離は次のとおりとする(角地における角切り部分を除く)</p> <p>①市道106号線道路境界線から2m</p> <p>②都市計画道路3・5・54松並沼崎線道路境界線から1.5m</p> <p>③その他の道路境界線から1m</p> <p>④隣地境界線から0.5m</p>	
ひがし野 四丁目地	一般住宅地区 沿道住宅地区	建築物の外壁等の後退距離は次のとおり	次の建築物又は建築物の部分

区整備計画区域		とする（角地における角切り部分を除く） ①道路境界線から1m ②隣地境界線から0.5m	1 建築物に付属する延べ面積が20m ² 未満の自動車車庫，物置
御所ヶ丘五丁目第二団地区整備計画区域	住宅地区	建築物の外壁等の後退距離は次のとおりとする（角地における角きり部分を除く） ①道路境界線から1m ②隣地境界線から1m	次の建築物又は建築物の部分 1 建築物に付属する軒の高さが2.3m以下で，かつ床面積の合計が5m ² 以内の物置 2 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫 3 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分
久保ヶ丘三丁目地区整備計画区域	住宅A地区 住宅B地区	建築物の外壁等の後退距離は次のとおりとする（角地における角切り部分は除く） ①道路境界線から1.2m ②1階の壁面線は隣地境界線から1.	次の建築物又は建築物の部分 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分 2 建築物に付属する軒の高さが2.3m以下で，かつ，床面積の合計が5m ² 以内の物置

		2 m ③ 2階の壁面線は北 側隣地境界線から 3. 0 m	3 軒の高さが2. 3 m以下 の自動車車庫
--	--	---	---------------------------

別表第7 (第7条関係)

高さの制限

(あ)	(い)	(う)
区域	地区	建築物の高さの制限
ひがし野地区整備計画 区域	一般住宅C地区	最高限度10 m
	沿道B地区	都市計画道路3・4・16郷州沼 崎線の道路から最高限度16 m
中央地区整備計画区域	住宅A地区	最高限度12 m
	住宅B地区	最高限度16 m
	商業A地区	最低限度9 m
美園地区整備計画区域	一般住宅地区	最高限度10 m
上裏地区整備計画区域		最高限度16 m
けやき台ユースティ地 区整備計画区域	住宅A地区	最高限度10 m
	住宅B地区	
みずき野地区整備計画 区域	住宅地区	1 最高限度10 m
		2 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の境 界線又は隣地境界線までの真北 方向の水平距離に1.25を乗 じて得たものに宅地地盤面から 5mを加えたもの以下
		3 住宅の付属建築物の軒の高さ

		は地盤面から2.3m以下
松並青葉地区整備計画 区域	一般住宅B地区 松並木線沿道地区 沿道住宅B地区	最高限度10m
	複合住宅地区	都市計画道路7・3・7松並木線 道路境界線から20mまでは最高 限度10m
	業務施設地区	市道106号線道路境界線から2 0mまでは最高限度10m
御所ヶ丘五丁目第二団 地地区整備計画区域	住宅地区	軒の高さは7m以下