

★ 地区計画の方針

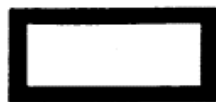
名 称	加須市花崎駅北地区地区計画	
位 置	加須市花崎北一丁目の一部	
面 積	約 2. 7 ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、東武伊勢崎線花崎駅の北口に隣接した商業地で、昭和59年に完了した住宅都市整備公団施行の「花崎駅北特定土地区画整理事業」地内にあり、駅に至近距離という地理的条件に恵まれているため、土地の高度利用と商業活動を推進する地区である。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、商業業務地としての誘導と商業の利便性を図るため、建築物の用途の制限を行い、適正かつ合理的な土地利用を促進し、良好な商業環境を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>駅前広場及び都市計画道路東西通り線に面する敷地は、商業業務施設の集積を図り、良好な商業環境を形成する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>土地区画整理事業により整備済の駅前広場及び道路の維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な商業環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度の制限を行う。</p> <p>また、壁面の位置の制限及びかき又はさくの制限を行い、歩行者空間の形成を図る。</p>

{加須市花崎駅北地区地区計画の内容}

★ 地区整備計画

地 区 整 備 計 画	建 築 物 に 関 す る 事 項	建築物の用途 の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 駅前広場及び都市計画道路東西通り線に接する敷地で、駅前広場及び都市計画道路東西通り線に面する部分の1階が、居住の用に供する建築物。 ただし、階段、玄関、ホールは除く。 (2) 倉庫。 ただし、主たる建築物に付属する倉庫で、その延べ床面積の合計が主たる建築物の延べ床面積の1/3以内の倉庫は除く。 (3) 工場 (建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。) (4) 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2号及び4号から6号までの用に供する建築物。
		敷地面積の 最低限度	2 0 0 m ²
		壁面の位置の 制限	計画図に表示する部分にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、道路境界線から0.7m以上とする。
		かき又はさく の構造の制限	計画図に表示する部分に、かき又はさくを設置してはならない。

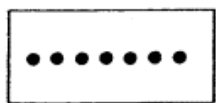
地区整備計画図



地区計画区域
地区整備計画区域



建築物等の用途の制限区域



一階部分の建築制限
壁面の位置の制限
かき又はさくの構造の制限



加須市花崎駅北地区地区計画の内容の解説

① 地区施設の配置及び規模

当地区において、地区施設は既に土地区画整理事業により一体的に整備されているので、当該地区整備計画では、新たに地区施設の整備は行わず、これらが地区施設として機能を損なわないように維持、保全を図る。

② 建築物の用途の制限

制限内容

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 駅前広場及び都市計画道路東西通り線に接する敷地で、駅前広場及び都市計画道路東西通り線に面する部分の1階が、居住の用に供する建築物。ただし、階段、玄関、ホールは除く。
- (2) 倉庫。ただし、主たる建築物に付属する倉庫で、その延べ床面積の合計が主たる建築物の延べ床面積の1/3以内の倉庫は除く。
- (3) 工場。(建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。)
- (4) 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第2条第6項2号及び4号から6号までの用に供する建築物。

政令で定める建築できる工場(令第130条の6)。

作業場の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用するパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋・その他これらに類する食品製造業(魚肉の練製品・糖衣機を用いる菓子の製造は除外。)

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2号	ファッションヘルス
4号	モーテル、ラブホテル
5号	アダルトショップ、ポルノショップ
6号	その他風俗関連営業

当地区は、基本構想等の上位計画によって、市の東部地域の拠点として必要な商業機能を充実させ、コンパクトな商業地の形成を目指す地区である。

そこで、建築物等の用途について、以下のような方針を定める。

- ア 工場においては、街の賑わいを減じさせるとともに、近隣公害の発生が予想されるので制限する。
- イ 倉庫については、同じく街の賑わいを減じさせるとともに、搬入車の頻繁な出入等が本地区には、相応しくないので制限する。
- ウ 風俗関連営業については、その多くが建築基準法による建築物の用途制限によって建築できないことになっているが、青少年の健全な育成を図ることが市民の責務であることと認識し、社会的責任において青少年の健全な成長を阻害することのないように地区計画において営業の制限を行う。

③ 壁面の位置の制限

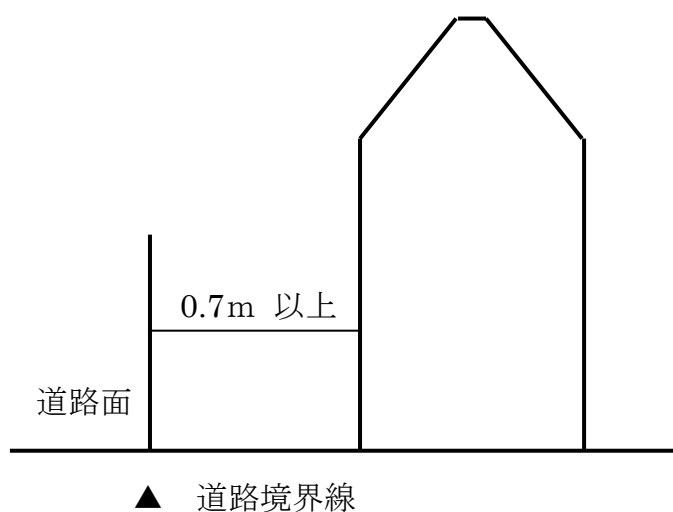
制限内容

計画図に表示する部分にあたっては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、道路境界線から0.7m以上とする。

当地区は、基本構想等の上位計画によって、市の東部地域の拠点として位置付けられており、今後、さらに駅周辺地区への歩行者及び車両交通の集中が見込まれ、これらの動線に対する負荷が高まると考えられる。

そこで、当地区の地域中心としての発展に伴う歩行者及び車両交通の円滑な処理と地域中心地に相応しい安全で快適な商業空間及び歩行者空間の形成のために駅前広場及び都市計画道路東西通り線に接する部分は、建築物の壁面の位置の制限を定める。

壁面の位置の制限 …………… 道路境界線から0.7m以上



④ かき又はさくの構造の制限

制限内容

計画図に表示する部分に、かき又はさくを設置してはならない。

賑わいのある商業空間の形成上、壁面後退した部分については、最低限度連担させる必要があると考えられる。

そこで、街の賑わいを減じさせるものとして、かき又はさくの設置を制限する。

⑤ 敷地面積の最低限度

制限内容

2 0 0 m²

当地区は、比較的規模の大きな敷地が多く、ゆったりとした良好な環境の地域であるが、今後、建築活動が活発化していくなかで、敷地の細分化が進行し、狭小な敷地が多く発生すると良好な環境の維持が困難になる恐れがある。

そこで、地区の現状をふまえて、建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度を200m²とする。

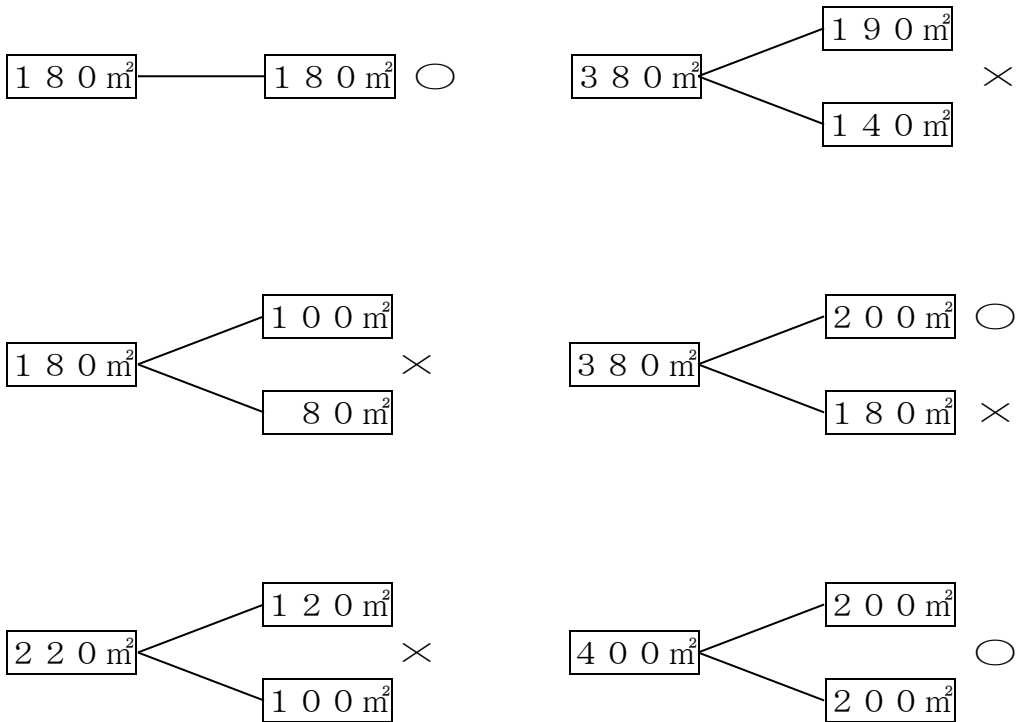
ただし、以下に示す2項目については、面積が200m²未満であっても建築物の敷地として認められる。

- 1 既存の利用…………… すでに建築物の敷地として使用されている土地で、200m²に満たないものについては、そのままの状態而建て替え等を行う場合は、建築敷地として認められる。
- 2 既存の権利…………… 地区計画決定以前に所有権、借地権等を有する土地で200m²に満たないものについては、そのままの状態の新築、建て替え等を行う場合は、建築敷地として認められる。

建築物の敷地面積の最低限度

計画決定前 → 計画決定後

計画決定前 → 計画決定後



敷地として認められる = ○

敷地として認められない = ×

〔届出について〕

○届出を要する行為

加須市花崎駅北地区の地区整備計画区域内において、下記の行為を行おうとするものは、その行為の着手の30日前（建築確認申請を伴う場合は、申請提出前）までに、地区計画区域内における行為の届出（以下「届出」という）をして下さい。

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築又は工作物の建設
- ③ 建築物等の用途の変更

地区計画の届出が必要な行為	当該地区での届出が必要な行為	建築確認申請
土地の区画形質の変更	○	×
建築物の建築	新築	○
	改築	○
	増築	○
	移転	○
工作物の建設	新築	○
	改築	○
	増築	○
	移転	○
建築物等の用途の変更	○	○

※上記以外のかき又はさく（生垣、フェンス）の設置等の行為についても届出が必要です。

○届出の方法

届出には次ページの様式を使用し、行為の種別に応じて必要な書類を添付します。