

## 加須大利根工業団地（西）地区計画

### ★ 地区計画の方針

	名 称	加須大利根工業団地（西）地区計画
	位 置	加須市古川一丁目、二丁目の全部
	面 積	約 40.1ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は加須市北東部に位置し、東武鉄道伊勢崎線加須駅及び花崎駅から約5km、東北自動車道加須ICから約2kmの地点にあり、住宅都市整備公団施行の「加須大利根土地区画整理事業」の基盤整備により、工業団地として形成されている。</p> <p>そこで、工業団地としての土地区画整理事業の効果の維持と良好な工業団地の環境の創出と保全を図るために、用途の混在による工業環境の悪化を防止し、適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な都市の生産環境を形成し保持することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>土地利用については、生産活動及び周辺に及ぼす影響を考慮し、一般住宅との混在を排除するとともに、適正かつ合理的に土地の利用を図り、質の優れた良好な地区環境の形成保持をする。</p> <p>公益施設用地については、地区内のサービス機能施設としての利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>（道路） 道路については、都市計画道路 3・4・27 栗橋大利根加須線を中心に幅員 12m、9m、6m、4mの区画道路が整備済みであり、これらの維持保全を図る。</p> <p>（公園、緑地） 公園については、都市計画公園 3・3・03 加須北部公園約 2.0ha が整備済みであり、緑地については、5カ所約 0.18ha が整備済みで、これらの維持保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な工業生産環境を創出し保持するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度の制限並びに美観上等からの配慮により、かき又はさくの構造の制限を行う。</p>

地 区 の 分	区分の名称	A 地 区	B 地 区	
	区分の面積	39. 5 ha	0. 6 ha	
	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。		
		1 住宅 2 兼用住宅 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 物品販売業を営む店舗、飲食店 ただし、当該地区内の工場において、 製造、加工する製品を主に、販売又は提 供する店舗、飲食店で、その延べ面積が 当該工場の延べ面積の2分の1以内のも のについては、この限りでない。 5 ボーリング場、スケート場又は水泳場 6 マージャン屋、パチンコ屋、射的場 その他これらに類するもの 7 次に掲げる事業を営む工場 (1) 肥料の製造 (2) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは 骨の精製 (3) アスファルトの製造 (4) アスファルト、コールタール、木ター ル、石油蒸留産物又は、その残りかすを 原料とする製造 (5) セメント、石膏、消石灰、生石灰又は カーバイトの製造 (6) レディミクストコンクリートの製造	1 住宅 2 兼用住宅 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 マージャン屋、パチンコ屋、射的場 その他これらに類するもの 5 A 地区に掲げる事業を営む工場	
		建築物の敷地面積 の最低限度	9, 0 0 0 平 方 メ ー ト ル	工場敷地として利用する場合は、 6, 000 平方メートルとする。
		壁面の位置の制限	計画図に表示する部分については、建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の面 から民有地の敷地境界線までの距離（道路等公共空間と接している場合は、その距 離を含む。）は、20 m 以上とする。	
		かき又はさくの 構造の制限	宅地地盤面からの高さが2. 0m 以下の透視可能なフェンスとする。 基礎を構築する場合には、基礎の高さが宅地地盤面から0. 6 m 以下とする。 ただし、厚生施設（テニスコート等）又は危険施設等施設の管理上やむを得ない 場合は、この限りでない。	
建築物等の 用途の制限				

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由 良好な工業団地の環境の創出と保全を図るため

### 「地区計画」

地区計画の計画策定並びにその実現にあたっては、市が主体となり土地所有者等との調整と協力によって地区住民の意見の反映に努め、住民参加の街づくりを目指し、現在指定されている用途地域の制限に補完して定め、用途地域では制限できない事項を地区の特性を生かしその地区にふさわしい良好な市街地の形成を図る制度です。

### 「地区整備計画」

地区整備計画は地区の方針に沿って、整備されるべき具体的内容を示すもので、開発行為、建築行為の誘導並びに規制にあたっては、地区の利害関係者に対して一定の法的拘束力をもつ詳細な計画です。

### 「地区の区分」

公益的施設用地を除く地区	(A地区 39.5ha)
公益的施設用地の地区	(B地区 0.6ha)

#### (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おり、これらが地区施設として機能を損なわないように維持し、良好な工業団地としての生産環境の保全を図る。

#### (2) 建築物の用途の制限

産業立地を促進し、工業の適性配置並びに産業公害の未然防止のために整備された工業団地が、工場と住宅の混在化しないように建築物の用途の制限を定め、街区ごとの生産環境を保持し、良好な環境の街区の形成又は保持を図る。

A地区 住宅等は建築できないことはもちろん娯楽、レジャー施設、及び公害発生の恐れがある施設は建築してはならない。

B地区 地区内のサービス機能施設用地として設けられた公益的施設用地で、工場の他にボーリング場、スケート場又は水泳場を建築することができる。

★ 地区整備計画建築物等に関する事項

区分の名称	A 地 区
区分の面積	39.5ha
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。
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅</li> <li>2 兼用住宅</li> <li>3 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>4 物品販売業を営む店舗、飲食店ただし、当該地区内の工場において、製造、加工する製品を主に、販売又は提供する店舗、飲食店で、その延べ面積が当該工場の延べ面積の2分の1以内のものについては、この限りではない。</li> <li>5 ボーリング場、スケート場又は水泳場</li> <li>6 マージャン屋、パチンコ屋、射的場 その他これらに類するもの</li> <li>7 次に掲げる事業を営む工場 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 肥料の製造</li> <li>(2) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製</li> <li>(3) アスファルトの製造</li> <li>(4) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又は、その残りかすを原料とする製造</li> <li>(5) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイトの製造</li> <li>(6) レディミクストコンクリートの製造</li> </ol> </li> </ol>

区分の名称	B 地 区
区分の面積	0.6ha
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。
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅</li> <li>2 兼用住宅</li> <li>3 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>4 マージャン屋、パチンコ屋、射的場 その他これらに類するもの</li> <li>5 A地区に掲げる事業を営む工場</li> </ol>

### (3) 建築物の敷地面積の最低限度

当地区は、現在大規模な工場等が立地し、工場用地としてゆったりとした良好な環境ですが、今後、敷地の細分化及び建築物の密集が進行した場合、狭小な敷地が多く発生し、敷地内に必要とされる空地の確保又は建築物の安全面、防災面、衛生面から見ても良好な環境の維持が困難になる恐れがある。

そこで、建築物の敷地面積の最低限度を地区の現況をふまえ、標準的画地面積を参考に9,000㎡とし、良好な環境の維持、増進を図る。

ただし、次の3項目については、面積が9,000㎡未満であっても建築物の敷地として認められます。

- ① 既存の利用 既に建築物の敷地として使用されている9,000㎡に満たない土地を、そのままの状態而建替えを行う場合
- ② 既存の権利 地区計画決定以前に所有権、借地権等の権利を有する9,000㎡に満たない土地を、そのままの状態の新築、建て替えを行う場合
- ③ 公共分割 道路などの公共施設に分割した残りの土地が9,000㎡に満たなくなる場合

建築物の敷地面積の最低限度	A地区	9,000平方メートル
	B地区	工場敷地として利用する場合は、6,000平方メートルとする。

### (4) 壁面の位置の制限

道路又は他の建築物との間に有効な空地を確保し、区域内における建築物の位置を整え、良好な街区の形成を図る。

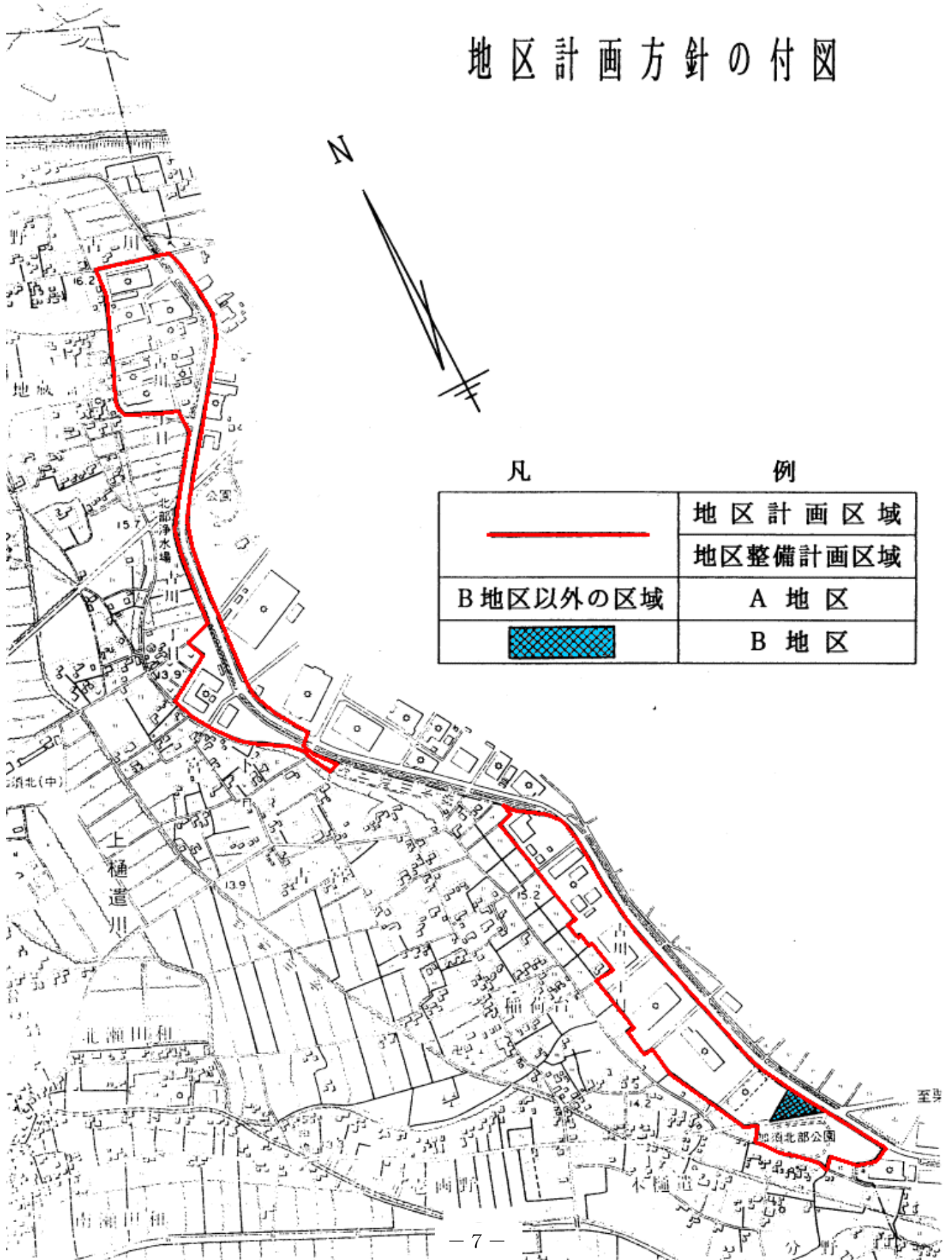
壁面の位置の制限	計画図に表示する部分については、建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の面から民有地の敷地境界線までの距離（道路等公共空間と接している場合は、その距離を含む。）は、20m以上とする。
----------	--

(5) かき又はさくの構造の制限

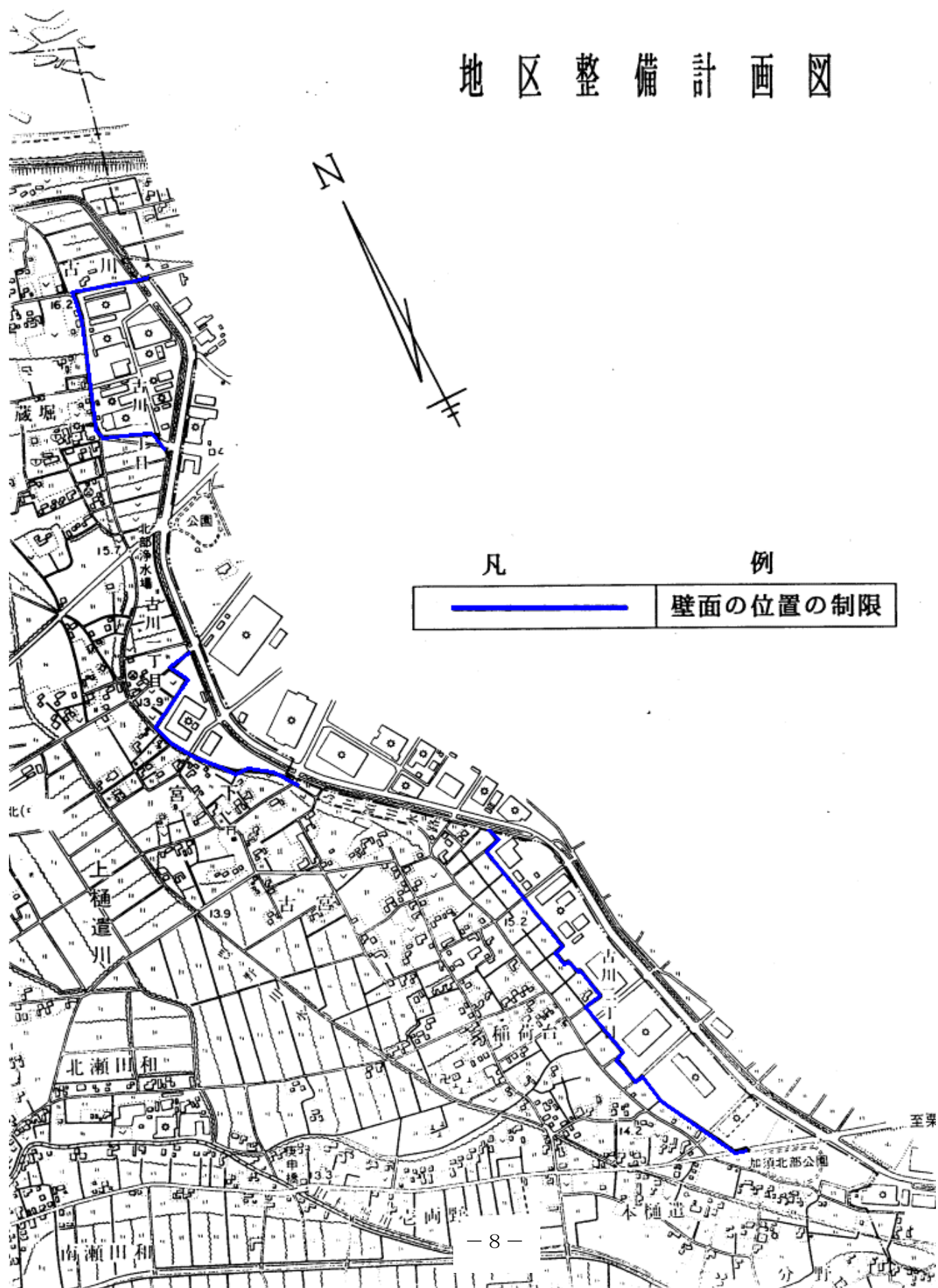
美観上等の配慮により、かき又はさくの高さ、材料、形状等を定め、当該地区の特性にふさわしい環境の形成を図る。

かき又はさくの 構造の制限	宅地地盤面からの高さが 2.0m以下の透視可能なフェンスとする。 基盤を構築する場合には、基礎の高さが宅地地盤面から 0.6m以下とする。ただし、厚生施設(テニスコート等)又は危険施設等施設の管理上やむを得ない場合は、この限りでない。
------------------	--

# 地区計画方針の付図



# 地区整備計画図



凡

例

壁面の位置の制限



## 〔届出について〕

### ○届出を要する行為

加須市加須大利根工業団地（西）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。