

加須都市計画地区計画の変更（加須市決定）

決定告示年月日 平成30年4月1日

都市計画豊野台テクノタウン（西）地区計画を次のように決定する。

	名称	豊野台テクノタウン(西)地区計画
	位置	加須市豊野台一丁目の一部
	面積	約23.3ha
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>本地区は加須市の東部に位置し、JR宇都宮線及び東武鉄道日光線の栗橋駅から約3km東北自動車道加須ICから約2kmの地点にあり、県企業局施行により、工業団地として形成されている。</p> <p>そこで、工業団地としての基盤整備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ために、公共緑地及び私有緑地を十分に確保し、自然と調和のとれた工業地の形成を図る。</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)</p> <p>道路については、整備がされており、市道大3269号線を中心に幅員16m、10m、6m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)</p> <p>公園については、寺前児童公園5,625㎡、その他公園2箇所(19,07㎡)が整備済みであり、緑地については、区域外周に約10,325㎡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>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	
			区分の面積	20.5ha	2.8ha	
		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 建築基準法、別表第2(わ)項に掲げるもの、ただし、第5号は除く			
		建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡			
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに類する柱の面は、地盤面下の部分を除き道路境界線から4m以上及び隣地境界線から2m以上離さなければならない。</p> <p>ただし、延べ面積が30㎡以内の物置その他附属建築物については、この限りではない。</p>			
かき又はさくの構造の制限	<p>宅地地盤面積からの高さが2.0m以下の透視可能なフェンスとする。ただし、門柱及び門ペイは、この限りでない。</p> <p>基礎を構築する場合には、基礎の高さが宅地地盤面から0.6m以下とする。</p> <p>ただし、テニスコート又は危険施設の管理上やむを得ない場合は、この限りでない。</p>					

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」



理由 「都市緑地法等の一部を改正する法律」による「建築基準法」の改正に伴い、豊野台テクノタウン（西）地区計画の変更を行うものです。

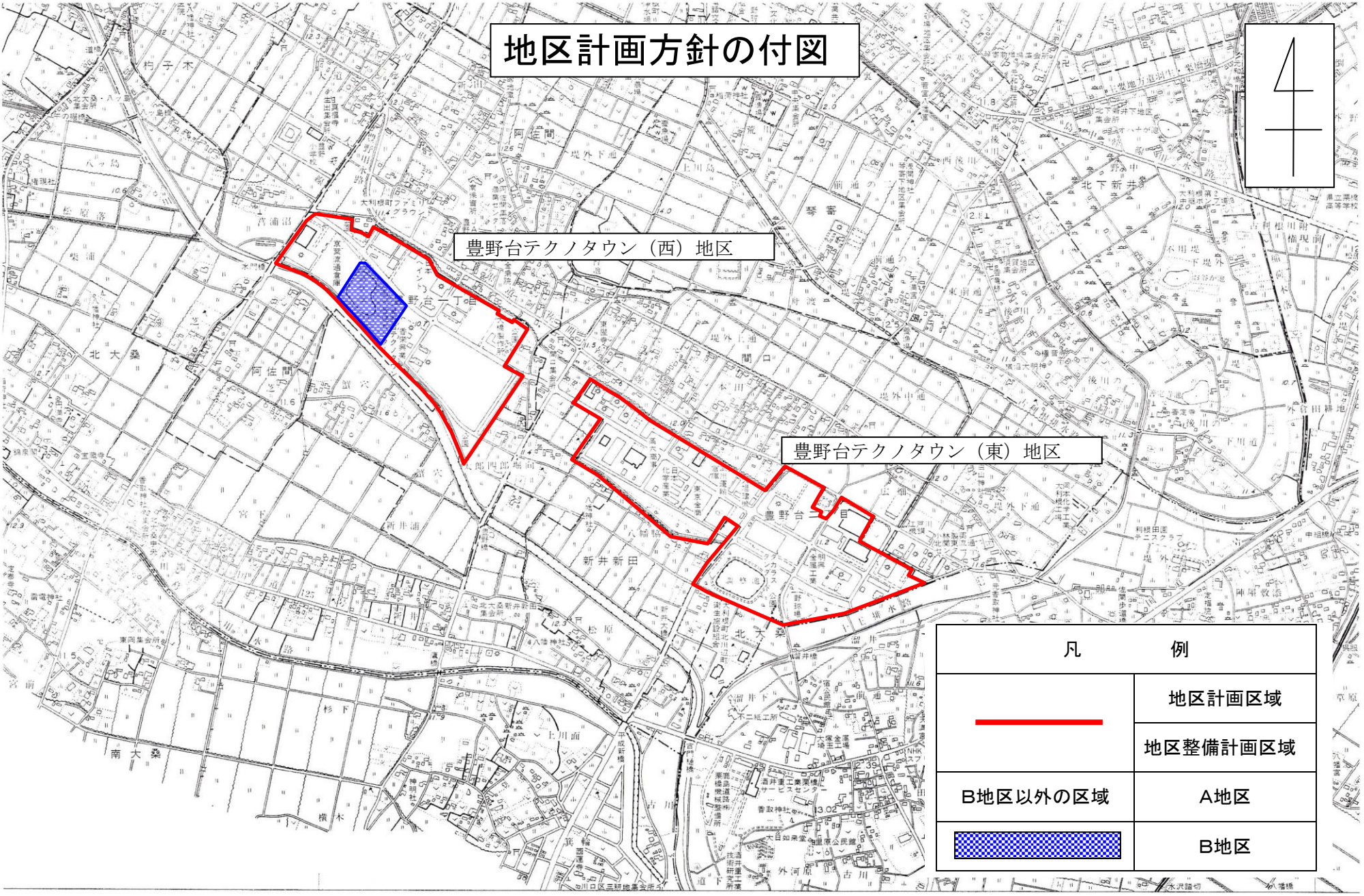
地区計画方針の付図

4

豊野台テクノタウン（西）地区

豊野台テクノタウン（東）地区

凡	例
	地区計画区域
	地区整備計画区域
B地区以外の区域	A地区
	B地区




地区整備計画

4

豊野台テクノタウン（西）地区

豊野台テクノタウン（東）地区

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	壁面の位置の制限の対象箇所

地区計画について

地区計画は、昭和55年に設けられた制度で、地区施設、建築物等の整備について、従来の都市計画に加えて、より小さな区域単位で、まちづくりの区域として設定し、まちづくりの方針を定め、道路、公園等の施設の整備及び敬一区物の建築等に関し必要な事項を一体的かつ総合的に地区住民の意見の反映に務め、市が主体となり、住民参加のまちづくりをめざす制度です。

地区計画において指定される制度

「地区整備計画」は「地区の方針」にそって、当該地区が整備されるべき具体的内容を示すもので、実際の開発行為、建築行為の誘導並び規制にあつては、その法的根拠となる詳細な計画となります。「地区整備計画」は地区の利害関係者に対して一定の法的拘束力をもつものです。

なお、「地区整備計画」で定める事項のうち、次に掲げる事項を地区計画の目的を達成するために必要であるとして、定めたく考えております。

1 地区の区分

豊野台二丁目	A地区	20.5ha
	B地区	2.8ha

2 建築物の用途の制限

当該区域の用途構成の適正化及び街区ごとの環境の保持、業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成または保持されるよう定める。

3 建築物の敷地面積の最低限度

当地区は、工場用地としてゆつ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または建築物の安全、防火、衛生の面から見て良好な環境が困難になる恐れがあります。

そこで、建築物の敷地面積の最低限度を地区の現状をふまえて標準的画地面積を参考に5,000㎡とし、良好な環境の維持、増進をはかる。

ただし、次の三項目については、面積が、5,000㎡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

すでに建築物の敷地として使用されている5,000㎡に満たない土地を、そのままの状態而建て替えを行う場合。

(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5,000㎡に満たない土地を、そのままの状態建新築、建て替えを行う場合。

(3) 公共分割

道路等などの公共施設に分割した残りの土地が満たなくなる場合。

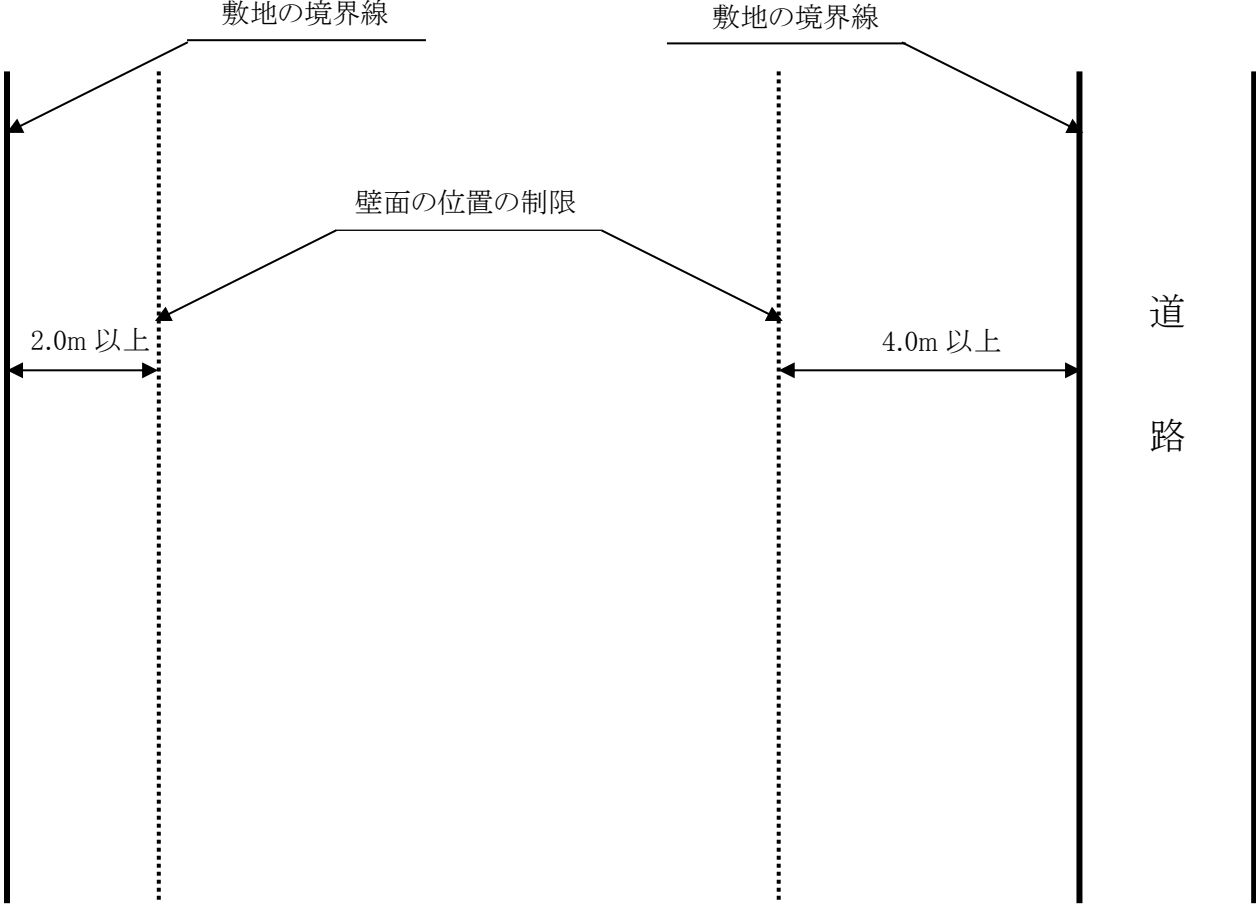
4 壁面の位置の制限

道路また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ることにより、良好な環境の街区が形成または保持されるよう定める。

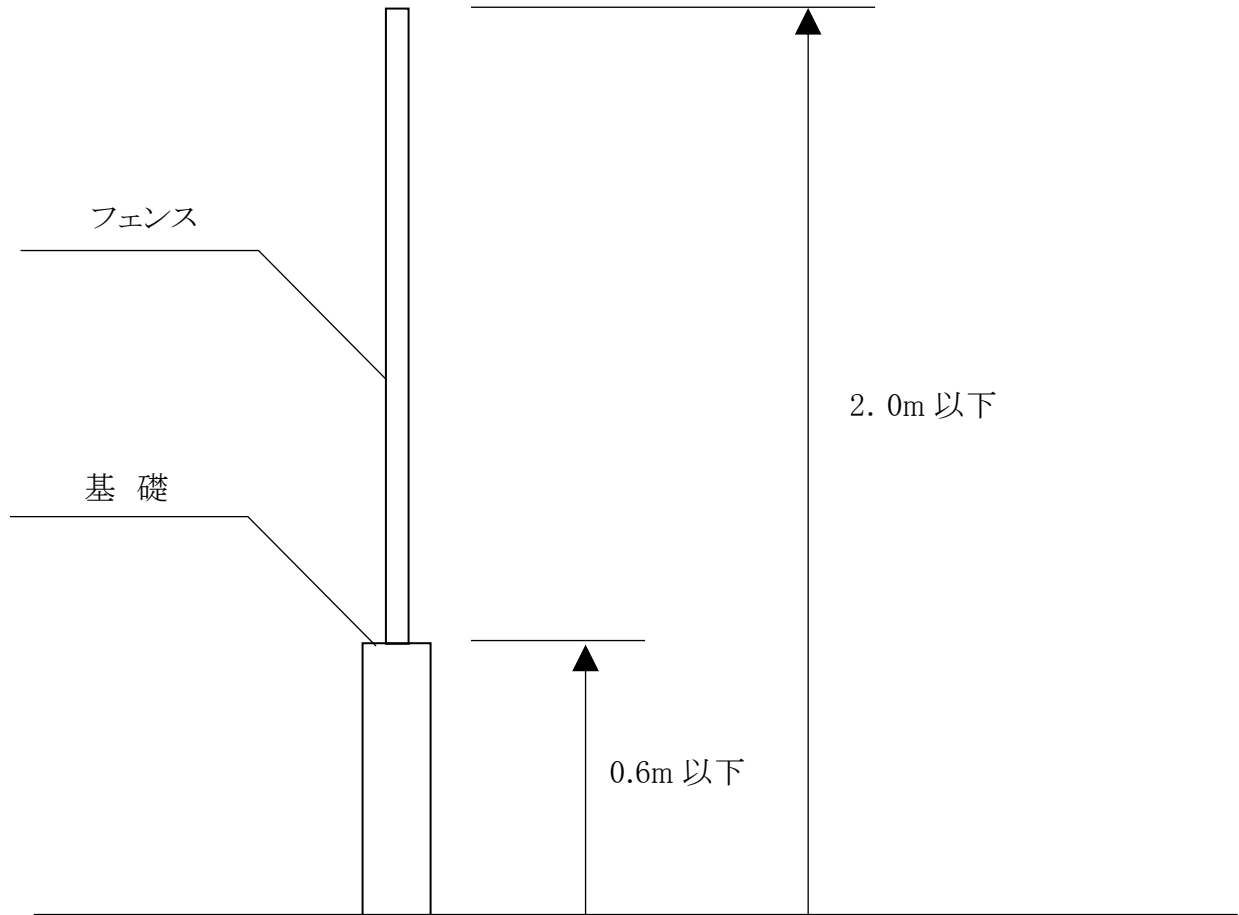
5 かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの高さ、材料、形状等について、かき又はさくの構造が、当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める。

壁面の位置の制限



かき又はさくの構造の制限



※ 上記以外、隣地地盤面と宅地地盤面に高低差があった場合でも、宅地地盤面からの高さを基本とする。