

「加須市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」 第 5 条第 1 項第 1 号区域で指定する「予定建築物の用途」の追加等について

市条例第 5 条第 1 項第 1 号の規定に基づいて指定する区域(以下「産業系 12 号区域」という。)の指定基準を見直したため、その内容を報告します。

1 産業系 12 号区域の予定建築物の用途に「商業施設」を追加しました。

産業系 12 号区域に建築できる予定建築物の用途については、「流通業務施設又は工業施設」のみを定めていましたが、加須駅周辺の新たなまちづくりの実現性をより高めるため、予定建築物の用途に「商業施設」を追加しました。

また、これに伴い、新たに「商業施設」に係る道路基準を設定しました。

■商業施設で建築できる予定建築物

建築基準法別表第 2 (へ) 項に掲げる建築物(第二種住居地域内に建築してはならない建築物)以外の建築物のうち、次のいずれかに該当するものとする。

	予定建築物の用途	店舗面積の上限	床面積の上限
①	小売業の店舗 (大規模小売店舗立地法第 2 条第 1 項で規定する店舗面積。以下同じ。)	3,000㎡未満	10,000㎡以下
②	飲食店	—	10,000㎡以下
③	小売業の店舗及び飲食店の用途のみを併せ有する施設	小売業の店舗のみ 3,000㎡未満	10,000㎡以下
④	宿泊施設 (旅館業法第 2 条に規定するホテル営業又は旅館営業の用途に供するもの)	—	無し
⑤	宿泊施設で 1 階以下の部分を小売業の店舗及び飲食店の用途を併せ有する施設	小売業の店舗のみ 3,000㎡未満	無し

■商業施設の道路要件

① 指定区域の面積が 5 h a 以上の場合

整備済み(整備が計画されており、開発行為の完了時点までに確実に整備される見込みがあるものを含む。)の標準幅員 15m 以上の道路の沿道とする。

② 指定区域の面積が 5 h a 未満の場合

整備済み(整備が計画されており、開発行為の完了時点までに確実に整備される見込みがあるものを含む。)の標準幅員 12m 以上の道路の沿道とする。

2 「流通業務施設又は工業施設」の区域指定面積に「下限面積」の基準を追加しました。

流通業務施設又は工業施設を予定建築物とする開発行為については、開発区域周辺の環境に少なからず影響を及ぼすことが見込まれることから、都市計画法第 33 条に基づく技術基準の一つである緩衝帯が配置されるよう、区域指定に係る面積に「下限面積」の基準を追加しました。

■下限面積の基準（流通業務施設又は工業施設）

新たに指定する一の区域の面積は、予定建築物の建築の用に供する敷地の面積が 1 ヘクタール以上であること。

なお、区域を指定した後は、予定建築物の建築の用に供する敷地の面積が 1 ヘクタール未満となる敷地に分割することはできない。

3 「流通業務施設又は工業施設」の道路基準の記載内容を、本市の現状等を踏まえて整理しました。

①指定済み産業系 12 号区域の道路基準が維持できるようにしました。

- 平成 29 年から平成 30 年の期間に区域指定した「北大桑川端地区」、「北大桑川端（西）地区」、「北大桑新井地区」の 3 地区は、「一般国道 125 号」を基準道路として指定済み。
- 一般国道 125 号バイパスの整備により、当該 3 地区が接する区間は「市道」に変更済み。
- そのため、当該 3 地区は、現状において適合する道路基準がない状況

●見直しの内容

一般国道については、市道に変更となった場合でも「一般国道」と読み換えて取り扱うこととする。

②道路基準の記載内容を本市に存在する道路状況や、道路法に規定する道路の種類を踏まえて修正しました。

●見直しの内容

- ・「自動車専用道路」は市内に存在しないため、その記載を削除するなど、本市の状況を踏まえて記載内容を整理する。
- ・「国道」は「一般国道」に、「主要地方道」は「県道」に、記載内容を道路法の標記に整理する。

関係例規等の対応

1 予定建築物の用途に「商業施設」を追加

- ・加須市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則
- ・「加須市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第 5 条第 1 項第 1 号」に係る指定運用方針
→ 令和 5 年 8 月 18 日改正

2 「流通業務施設又は工業施設」の基準に「下限面積」を追加及び「道路基準の記載内容」の整理

- 「加須市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第 5 条第 1 項第 1 号」に係る指定運用方針
→ 令和 5 年 10 月 10 日改正