資料 6

加 須 都 市 計 画
地 区 計 画 の 計 画 書
（案）

加須市

都市計画の変更(案)の縦覧	令和７年９月１７日から 令和７年９月３０日まで

加須都市計画地区計画の変更（加須市決定）（案）

加須都市計画下高柳北地区地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日
令和　年　月　日

名　　称	下高柳北地区地区計画
位　　置	加須市花崎五丁目、下高柳一丁目、花崎及び下高柳の各一部
面　　積	約21．4ha
地区計画の目標	本地区は、加須市の南東部に位置し、東北縦貫自動車道加須インターチェンジから約2.5㎞の距離にあり、市の総合振興計画基本構想に産業系ゾーンとして工業系の土地利用を推進する地区に位置付けられ、既に埼玉県企業局による整備がされている地区である。 そこで、基盤整備の効果を維持し、隣接する住宅地や農地等の周辺環境に配慮した規制・業種の誘導を行い、良好な市街地形成を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	既に整備されている道路、水路、公園、緑地等の公共施設は、その機能の維持・保全を図る。 良好な工業生産活動を保持・創出するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度の制限、壁面の位置の制限を行うとともに、区域に隣接する住宅地へ配慮するため建築物等の高さの制限を行う。 また、地区の美観上の観点から、かき又はさくの構造の制限を行う。
土地利用に関する方針	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、適正かつ合理的な土地利用を図る。また、良好な地区環境を形成・保持するために、公共緑地及び民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。特にA地区においては、建築物等の高さの制限等により、区域に隣接する住宅地へ配慮した土地利用の誘導を図る。 民有地における壁面の位置の制限部分については、緑化に努めるものとする。 また、C 地区の公共用地は、地区内就業者や地元市民の地域福祉の向上及び職住近接による子育て支援機能の強化のための公共的な土地利用を図る。

<table>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td colspan="3">地区施設の配置及び規模</td><td colspan="3">道　路 補助幹線道路 幅員 14m 1本 延長約 880m
区画道路　幅員 12m 1本 延長約 180m
公　園 1箇所 約 11,650 ㎡
緑　地（緩衝緑地） 約 26,970 ㎡
公共空地 調整池 2箇所 約 16,550 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>A地区</td><td>B地区</td><td>C地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>6．4ha</td><td>11．8ha</td><td>3．2ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
1 次に掲げる事業を営む工場
(1) 肥料の製造
(2) 製革若しくはにかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
(3) アスファルトの精製
(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ドの製造
(6) レディミクストコンクリートの製造
2 廃棄物処理業の用に供する建築物</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
1 保育所その他これらに類するもの
2 路線バスの停留所の上家</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">1，000㎡</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="3">地区計画図に示す部分については、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の位置は、緩衝緑地境界線から5m以上後退しなければならない。
上記以外の部分については、外壁等の面は道路境界線から4m以上、かつ、隣地境界線から2m以上後退しなければならない。</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>15m</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="3">1 建築物及び工作物の形態又は意匠は、周辺環境との調和及び景観に配慮したものとする。
2 建築物及び工作物の色彩は、周辺環境と調和したものとし、周囲の景観に配慮する。
3 屋外広告物は、自家用広告物とし、敷地内へ設置するものとする。また、形態及び色彩は、周辺環境と調和したものとし、周囲の景観に配慮したものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">道路境界及び隣地境界にかき又はさくを設ける場合は、次の各号のいずれかに掲げる構造とする。
(1) 生垣
(2) フェンス、鉄柵等これらに類する透視可能なものとし、高さは道路面から 2.0m 以下とする。この場合において、フェンス、鉄柵等に基礎を設ける場合は、基礎の高さを 0.6m 以下とする。</td></tr>
</table>

	土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	地区計画図に示す壁面位置の制限部分のうち、緩衝緑地境界線から幅員5ｍまでの民有地は、緑地として維持･保全しなければならない。	―
備　　考				

地区計画区域及び地区整備計画区域は、地区計画図に表示するとおりとする。

理由　工業団地として造成された効果の維持と良好な都市環境を形成し、保持するため

理　由　書

本理由書は、加須都市計画地区計画の変更(加須市：下高柳北地区地区計画)についての理由を示したものです。

Ⅰ．加須都市計画区域における位置等

加須都市計画区域は、都心から約 50 ㎞圏内、本県の北東部に位置しています。

また、加須都市計画区域に含まれる土地の区域は、加須市の行政区域のうち北川辺都市計画区域を除く区域です。

【加須市 下高柳北地区】

加須市の南東部に位置し、東北縦貫自動車道加須インターチェンジから西に約 2.5 ㎞、都市計画道路 3・4・28 幸手久喜加須線に近接するなど交通の利便性に優れています。

Ⅱ．変更の理由

工業団地として造成された効果の維持と良好な都市環境を形成しつつ、更に、地区内就業者や地元市民の地域福祉の向上及び職住近接による子育て支援機能の強化のため、Ⅲ.変更内容のとおり地区計画を変更するものです。

Ⅲ．変更内容

新	旧
【土地利用に関する方針】 地区計画区域内がA・B・Cにそれぞれ区分されておりその内 、C地区の公共用地について、地区内就業者や地元市民の仕事と子育ての両立に配慮した公共的な土地利用を図る	【土地利用に関する方針】 地区計画区域内がA・B・Cにそれぞれ区分されておりその内、C地区の公共用地について、地区内就業者の福利厚生や地元市民のコミュニティ機能を担った公共的な土地利用を図る
【地区施設の配置・規模】 公園　1箇所　約11,650㎡	【地区施設の配置・規模】 公園　2箇所　約15,440㎡
【建築物等の用途の制限(建築可能な建築物)】 1　保育所その他これらに類するもの 2　路線バス停留所の上家	【建築物等の用途の制限(建築可能な建築物)】 1　コミュニティ施設(地区センター等) 2　近隣の住民の用に供する公園施設に設けられる建築物(公衆便所、休憩所等) 3　路線バス停留所の上家

Ⅳ．関連する都市計画

地区計画の変更に伴い、他の都市計画を変更する予定はありません。