

加須都市計画地区計画の変更（加須市決定）

都市計画加須むさしの工業団地地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日 平成 30 年 4 月 1 日

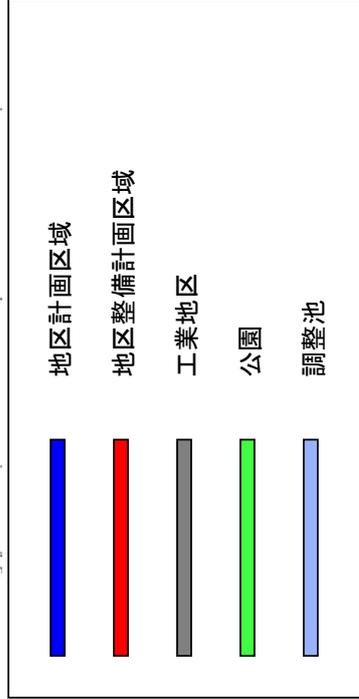
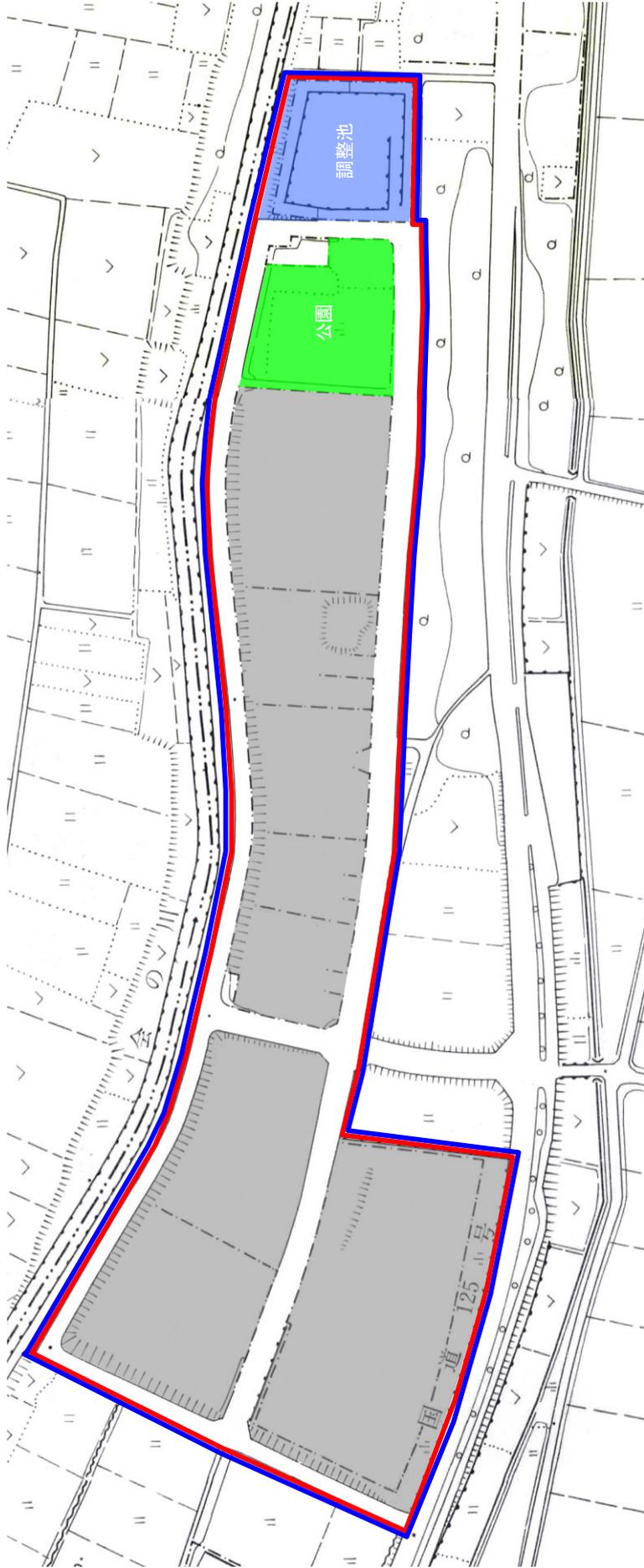
名 称	加須むさしの工業団地地区地区計画																						
位 置	加須市志多見の一部																						
面 積	約 4. 1 h a																						
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は、市の西部に位置し、国道 1 2 5 号に接する自動車交通の利便性の高い地区であり、市の総合振興計画基本構想に工業・産業系ゾーンとして位置付けられている。</p> <p>また本地区は、市内中小企業の住工混在状態に起因する公害問題や工場近代化への障害などの様々な問題を、工場移転による再配置により解消するため、環境事業団による基盤整備がなされた地区である。</p> <p>このため、地区内の建築物等の用途の適正な制限、誘導を行い、周辺の農地や自然などの環境及び景観に配慮するとともに、工業団地としての良好な操業環境の形成・保持を図ることを目標とする。</p>																						
区 保 全 の に 整 備 す ・ 開 方 発 針 及 び	土 地 利 用 の 方 針	<p>本地区は、用途の混在を排除し、秩序ある適正で合理的な土地利用を誘導して良好な地区環境を形成保持するとともに、周辺環境への影響を考慮し、緩衝緑地帯を含め、地区全体として積極的な緑化を図り、周辺の景観と調和のとれた工業団地の形成を図る。</p>																					
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	<p>既に整備されている区画道路、公園、緩衝緑地帯、調整池等は、その機能の維持、保全を図る。</p>																					
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>周辺環境への配慮及び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、建築物等の高さの制限、壁面の位置の制限を行う。</p> <p>また、地区の美観上の観点から、建築物等の形態又は意匠及びかき又はさくの構造の制限を行う。</p>																					
地 区 整 備 計 画	地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模	道 路	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">区画道路</td> <td style="width: 15%;">幅員 9 m</td> <td style="width: 15%;">2 本</td> <td style="width: 15%;">延長約 5 4 5 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>幅員 6 m</td> <td>1 本</td> <td>延長約 6 3 0 m</td> </tr> <tr> <td>緩衝緑地帯 A</td> <td>幅 5 m</td> <td></td> <td>延長約 6 7 0 m</td> </tr> <tr> <td>公 園</td> <td>1 箇所</td> <td></td> <td>約 2, 6 4 5 m²</td> </tr> <tr> <td>調 整 池</td> <td>1 箇所</td> <td></td> <td>約 2, 7 1 3 m²</td> </tr> </table>	区画道路	幅員 9 m	2 本	延長約 5 4 5 m		幅員 6 m	1 本	延長約 6 3 0 m	緩衝緑地帯 A	幅 5 m		延長約 6 7 0 m	公 園	1 箇所		約 2, 6 4 5 m ²	調 整 池	1 箇所		約 2, 7 1 3 m ²
区画道路	幅員 9 m	2 本	延長約 5 4 5 m																				
	幅員 6 m	1 本	延長約 6 3 0 m																				
緩衝緑地帯 A	幅 5 m		延長約 6 7 0 m																				
公 園	1 箇所		約 2, 6 4 5 m ²																				
調 整 池	1 箇所		約 2, 7 1 3 m ²																				

地区整備計画	建築物等に関する事項	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（昭和25年法律第201号）別表第2（わ）項に掲げる建築物。 2 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) アスファルトの精製 (4) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜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 3 廃棄物処理業の用に供する建築物
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡（緩衝緑地帯を含む）
		建築物等の高さの最高限度	15m
		壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（又は道路境界線）までの距離は、1.5m以上後退しなければならない。 2 地区整備計画図に表示する緩衝緑地帯がある箇所については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（又は道路境界線）までの距離は、6.5m以上後退し、そのうち隣地境界線（又は道路境界線）より5m以上を緑地として維持・保全しなければならない。ただし、緩衝緑地帯Bにおける出入口部においては緑地の維持・保全を求めるものではない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物及び工作物の形態又は意匠は、農地等の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。
		かき又はさくの構造の制限	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、高さは敷地面又は道路面から2.0m以下とする。
備考			

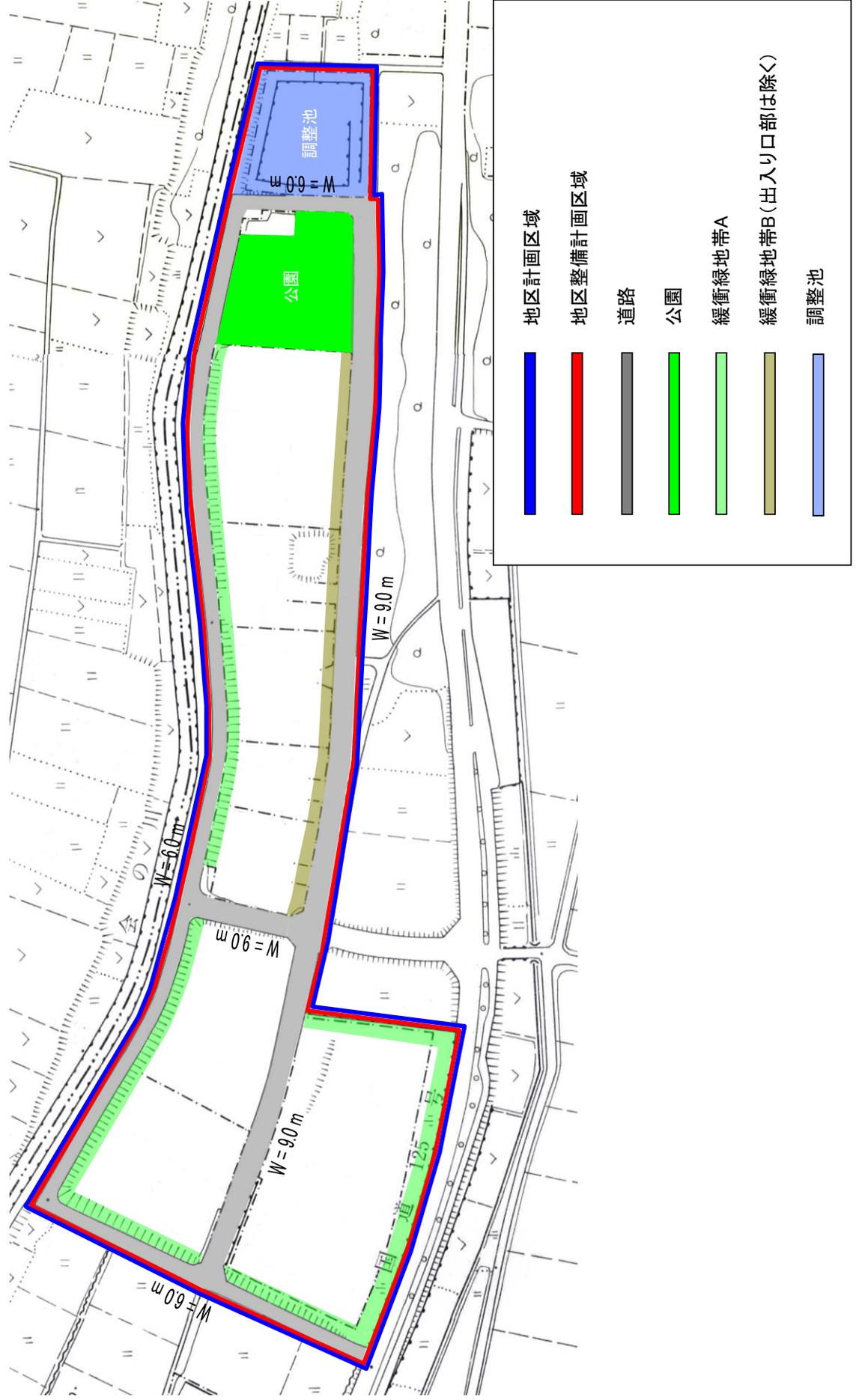
「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 加須市の地名等の変更及び「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、加須むさしの工業団地地区地区計画の変更を行うものです。

地区計画方針の付図



計画図 (地区整備計画図)



加須むさしの工業団地地区地区計画の内容の解説

1 地区施設の配置及び規模

当地区は既に基盤整備済みであり、区画道路、延長約1,175m、公園1箇所、調整池1箇所、緩衝緑地帯Aを地区施設に定め、その機能の維持、保全を図る。緩衝緑地帯Bは出入り口を除き、緑地として維持・保全を図るものとするが、配置及び規模が明示できないため地区施設には定めない。

2 建築物の用途の制限

工業団地造成当初の土地利用の方針を堅持し、周辺環境に配慮すると共に、良好な工業生産活動を保持、創出するため、建築物の用途の制限を定める。

制限の内容

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（わ）項に掲げる建築物。
- 2 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) アスファルトの精製
 - (4) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜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
- 3 廃棄物処理業の用に供する建築物

※廃棄物処理業の用に供する建築物

①一般廃棄物処理業

- ・ し尿収集運搬業、し尿処分業、浄化槽清掃業、浄化槽保守点検業
- ・ ごみ収集運搬業、ごみ処分業（ごみ焼却業、ごみ埋立業、粗大ごみ破碎・圧縮業等）、清掃事務所

②産業廃棄物処理業

- 産業廃棄物収集運搬業、産業廃棄物処分業、特別管理産業廃棄物収集運搬業、特別管理産業廃棄物処分業

③その他の廃棄物処理業

- 死亡獣畜取扱業（死亡獣畜取扱所）、他に分類されない廃棄物処理業（放射性廃棄物収集運搬業、放射性廃棄物処理業）

3 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による操業環境の悪化を防ぐため、工業団地造成当初の最低区画面積を考慮し、敷地面積の最低限度を1,000㎡と定め、良好な環境の維持・保全を図る。

なお、一体の敷地として利用が図られる民有の緩衝緑地帯の面積は、これに含まれるものとする。

ただし、道路等の公共施設に分割した残りの土地が最低限度以下になる場合は、この限りでない。

制限の内容

建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡（緩衝緑地帯を含む）
---------------	------------------

4 建築物等の高さの最高限度

工業団地造成当初の土地利用の方針を堅持し、周辺環境に配慮すると共に、良好な工業生産活動を保持、創出するため、建築物等の高さの最高限度を定める。

制限の内容

建築物等の高さの最高限度	15m
--------------	-----

5 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。

制限の内容

- 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（又は道路境界線）までの距離は、1.5 m以上後退しなければならない。
- 2 地区整備計画図に表示する緩衝緑地帯がある箇所については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（又は道路境界線）までの距離は、6.5 m以上後退し、そのうち隣地境界線（又は道路境界線）より5 m以上を緑地として維持・保全しなければならない。ただし、緩衝緑地帯Bにおける出入り口部においては緑地の維持・保全を求めるものではない。

※ 区画変更する場合における壁面の位置の制限

① 区画を細分化する場合

区画を細分化することにより、新たに発生する隣地境界線から1.5 m以上後退しなければならない。

② 区画を一体化する場合

区画を一体化するために合筆し、隣地境界線が削除される場合は、当該隣地境界線からの壁面の位置の制限は発生しないものとする。

また、区画の合筆を伴わない場合においても、土地所有者が同一（借地を含む）であり、かつ、一体的な土地利用が図られる場合は、同様に扱うものとする。

6 建築物等の形態又は意匠の制限

地区の美観上の観点から、建物等の屋根・外壁等の形態・意匠は、周辺環境との調和及び景観に配慮し、良好な環境の形成を図る。

また、建築物及び工作物の色彩は、原色を避け周辺環境と調和したものとし、周囲の景観に配慮するものとする。

屋外広告物については、自家用以外の公告物を制限するとともに、自家用広告物であっても建築物と同様に形態・意匠・色彩は、周辺環境との調和及び景観に配慮するものとする。

制限の内容

- 1 建築物及び工作物の形態又は意匠は、農地等の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。

7 かき又はさくの構造の制限

地区の美観上の観点から、さくの最高高さ、構造を定め、当該地区の良好な操業環境の形成を図る。

制限の内容

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。

- (3) 生垣
- (4) フェンス、鉄柵等これらに類する透視可能なものとし、高さは敷地面又は道路面から2.0m以下とする。

〔届出について〕

○届出を要する行為

加須市むさしの工業団地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。

