

加須都市計画地区計画の変更（加須市決定）

都市計画下高柳南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	下高柳南地区地区計画
位 置	加須市下高柳一丁目の一部
面 積	20.4ha
地区計画の目標	<p>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2.5kmの距離にあり、市の総合振興計画基本構想に商業・サービス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なされた地区である。</p> <p>商業系施設の立地は、周辺の環境やまちづくり施策等、特に加須市の中心市街地への影響が考えられることから、地区の建築計画等に対し適正な規制・誘導を行い、周辺の住宅地、農地、青毛堀川等の環境及び景観に配慮するとともに、基盤整備の効果を維持しつつ、ゆとりある良好な市街地環境の維持、形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>既に整備されている道路、緑地等の公共施設は、その機能の維持・保全を図る。</p> <p>地区内及び周辺地域の円滑な交通処理を行うため、駐車需要を充足し、駐車場の配置や出入口の数、位置等は周辺道路の交通に配慮する。また、安全な歩行者空間を確保するため、歩行者専用道路を適宜配置する。</p> <p>周辺環境への配慮及び地区内の良好な環境の維持・形成を図るため、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。また、周囲の景観や美観上の観点から、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>
土地利用に関する方針	<p>地域経済の活性化、雇用機会の創出及び市民生活の利便性の向上を図るべく、基盤整備された土地を有効活用するため、商業系施設を誘導する。</p> <p>また、本市の特性である豊かな自然にふさわしい、ゆとりを感じさせる土地利用を図るため、積極的な緑化と空地の確保に努める。</p>

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		道 路 補助幹線道路 幅員 14m 1 本 延長約 110m 区画道路 幅員 12m 1 本 延長約 180m 緑 地 約 20,830 m ²
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 物品販売業（小売業に限る。）を営む店舗、飲食店、劇場、映画館、演芸場又は観覧場 2 前項の用に供する建築物を含む複合用途建築物（延べ面積の過半を同項の用に供するものに限る。）のうち、同項の用に供する部分以外の部分が次に掲げる建築物以外のもの (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）に定める次に掲げる建築物 ア 法別表第二（い）項第 1 号から第 6 号まで（保育所を除く。）に掲げる建築物 イ 法別表第二（は）項第 4 号に掲げる建築物 ウ 法別表第二（に）項第 5 号に掲げる建築物 エ 法別表第二（ほ）項第 2 号に掲げる建築物（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）の規制を受けない遊技施設の用に供する建築物を除く。） オ 法別表第二（へ）項第 5 号に掲げる建築物 カ 法別表第二（と）項第 4 号に掲げる建築物 キ 法別表第二（り）項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物 (2) 工場（前項の物品販売業を営む店舗に附属する販売を目的とする物品の加工及び取付け並びに食料品の加工及び製造のための作業場を除く。） (3) 畜舎 (4) 火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業及び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, 5 0 0 m ²
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線から 4 m 以上、かつ、隣地境界線から 2 m 以上後退しなければならない。
	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、住宅地、農地、青毛堀川等の周辺環境との調和及び景観に配慮したものとし、屋外に突出するエレベーター機械室、高架水槽等の建築設備は、建築物と一体的なデザインとする。 2 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。 3 屋外広告物は、自家用公告物とし、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	<p>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。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(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 1.5m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。</p>
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 加須市総合振興計画の策定及び「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、下高柳南地区地区計画の変更を行うものです。

内容の説明

建築することができる建築物

- 1 物品販売業（小売業に限る。）を営む店舗、飲食店、劇場、映画館、演芸場又は観覧場《小売業》
 - (1) 小売業とは、主として次の業務を行う事業所をいう。
 - (ア) 個人用又は家庭用消費のために商品を販売するもの
 - (イ) 産業用使用者に少量又は少額に商品を販売するもの
 - (2) 次に掲げるものは小売業とする。
 - (ア) 商品を販売し、かつ、同種商品の修理を行う事業所
 - (イ) 製造した商品とその場所で個人又は家庭用消費者に販売するいわゆる製造小売業
 - (ウ) ガソリンスタンド等

- 2 前項の用に供する建築物を含む複合用途建築物（延べ面積の過半を前項の用に供するものに限る。）のうち、同項の用に供する部分以外の部分が次に掲げる建築物以外のもの
 - (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）に定める次に掲げる建築物
 - ア 法別表第二（イ）項第 1 号から第 6 号まで（保育所を除く。）に掲げる建築物
 - 1 号 住宅
 - 2 号 兼用住宅
 - 3 号 共同住宅、寄宿舎又は下宿
 - 4 号 学校、図書館等
 - 5 号 神社、寺院、教会等
 - 6 号 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等（保育所を除く。）
 - イ 法別表第二（ハ）項第 4 号に掲げる建築物
 - 4 号 老人福祉センター、児童厚生施設等
 - ウ 法別表第二（ニ）項第 5 号に掲げる建築物
 - 5 号 自動車教習所
 - エ 法別表第二（ホ）項第 2 号に掲げる建築物（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）の規制を受けない遊技施設の用に供する建築物を除く。）
 - 2 号 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 8 号に規定する遊技設備（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるもの。）において客に遊技をさせる営業の用に供する建築物を除く。）
 - オ 法別表第二（ヘ）項第 5 号に掲げる建築物
 - 5 号 倉庫業を営む倉庫
 - カ 別表第二（ト）項第 4 号に掲げる建築物
 - 4 号 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
 - キ 法別表第二（リ）項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物
 - 2 号 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等

3号 個室付浴場業に係る公衆浴場等

- (2) 工場(前項の物品販売業を営む店舗に附属する販売を目的とする物品の加工及び取付け並びに食料品の加工及び製造のための作業場を除く。)

* () 内の加工・取付け・製造の例

木材・鋼材・建築資材・ガラス等のカットや穴あけ等
ガス管ねじ切り、ドア加工、テーブル足取付等
カーテン加工、額加工、マット加工等
電動工具各種修理、刈払い機等エンジン修理、大工道具・鋏などの刃研ぎ等
カー用品専門店、バッテリー交換・タイヤ交換等自動車用品交換・取付、自転車修理等
肉屋、パン屋、菓子屋、惣菜の加工・製造等

- (3) 畜舎

- (4) 火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業及び廃棄物処理業の用に供する建築物

ア 火葬・墓地管理業

- ・火葬業 (火葬場)
- ・墓地管理業 (霊園管理事務所、納骨堂)

イ 冠婚葬祭業

- ・葬儀業 (葬儀屋、斎場)
- ・結婚式場業
- ・冠婚葬祭互助会

ウ 廃棄物処理業

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)

〔届出について〕

○届出を要する行為

加須市下高柳南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。

下高柳南地区 20.4ha

地区計画区域、地区整備計画区域



北

