

羽生都市計画 地区計画

上岩瀬産業団地地区地区計画

(令和2年3月27日告示 羽告乙第61号)

地区計画の手引き

上岩瀬産業団地地区



羽 生 市

《はじめに》

上岩瀬産業団地地区は、広域交通網のアクセス性が高く、工業用地に適しており、埼玉県企業局による産業団地整備が確実にされた地区です。そこで、建築物等の用途の制限をはじめ、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又は柵の構造の制限を行い、周辺の田園環境と調和する産業団地の形成を目指すため、地区計画を定めるものです。

《区域の整備・開発及び保全の方針》

名 称	上岩瀬産業団地地区 地区計画	
位 置	羽生市大字上岩瀬の一部	
面 積	約7.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、羽生市の西部に位置し、国道122号の西側に接する区域であり、東北縦貫自動車道羽生ICから約5kmに位置し、広域交通網のアクセス性が高く、工業用地に適した地区である。また、羽生市総合振興計画に製造・流通業務の企業誘致を積極的に検討する企業誘致検討ラインに位置付けられている。</p> <p>これら道路交通網に優れた地区の特徴を活かし、地域経済の活性化及び雇用の促進を図るため、地区周辺の豊かな田園環境と調和した良好な産業団地を計画的に整備することを目的とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区は、東北縦貫自動車道へのアクセスの良さ、国道122号に接しているという立地条件を活かし、工業系・流通系土地利用を誘導し、機能的な企業活動を促進するとともに、周辺の田園環境と調和した良好な環境を有する産業団地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区周辺の田園環境と調和した産業団地を形成するために整備される道路、公園等を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。</p> <p>また、地区外周及び主要な道路に面する部分に田園との調和をイメージした高木植栽空間を配置する。</p> <p>なお、地区施設で定めた緩衝緑地帯のうち幅員2分の1以上の部分については、成木時で4m以上となる在来種の樹木を植栽し、高木植栽空間の維持・保全を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	土地利用の方針で示した産業団地を形成するために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又は柵の構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針に関する方針	田園環境と調和した良好な環境を有する産業団地を形成し、その環境を保全するとともに、環境負荷の低減を図るため、地区内では積極的に敷地内緑化を推進し、建築物の屋上緑化、壁面緑化等の確保に努める。

《地区整備計画》

[地区施設の配置及び規模]

地区施設の配置及び規模	名称	幅員	延長・面積	備考
		公園	—	約 2,100 m ²
	調整池	—	約 2,200 m ²	
道路	区画道路 1 号	9.5m	約 330m	歩道（幅員 2.5m）含む。
	区画道路 2 号	9.5m	約 200m	歩道（幅員 2.5m）含む。
緩衝緑地帯	緩衝緑地帯 1 号	10m	約 4,100 m ²	幅員の 1/2 以上を高木植栽帯とする。 ただし、壁面後退区域における工作物の設置の制限ただし書に該当する工作物等の部分を除く。
	緩衝緑地帯 2 号	10m	約 1,700 m ²	
	緩衝緑地帯 3 号	10m	約 5,200 m ²	

[建築物に関する事項]

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等の用途の制限</p>	<p>次に掲げる建築物等を建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第二（わ）項に掲げるもの。ただし、当該地区内の施設で製造し、若しくは加工された製品を主に販売し、若しくは提供する店舗又は飲食店であって、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のものを除く。 2 法別表第 2（る）項第 1 号（1）から（22）まで、（29）から（31）までに掲げる事業を営む工場 3 法別表第 2（ぬ）項第 3 号（13）及び（13 の 2）に掲げる事業を営む工場 4 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業の用に供するもの 5 倉庫業を営む倉庫 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 公衆浴場 8 診療所 9 老人福祉センター、児童養護施設その他これらに類するもの 10 カラオケボックスその他これらに類するもの 11 自動車教習所 12 畜舎 13 火葬場 14 葬儀場、遺体安置所その他これらに類するもの
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p style="text-align: center;">5 0 0 0 m²</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）本地区計画決定告示以前において現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地で当該規定に適合しないもの （2）電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第 9 号に規定する電気事業（同項第 7 号に規定する特定規模電気事業を除く。以下「電気事業」という。）の用に供するもの （3）水道法（昭和 32 年法律第 177 号）第 3 条第 2 項に規定する水道事業（同条第 3 項に規定する簡易水道事業を除く。以下「水道事業」という。）の用に供するもの （4）ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）第 2 条第 11 項に規定するガス事業（以下「ガス事業」という。）の用に供するもの （5）電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第 2 条第 6 号に規定する電気通信業務（以下「電気通信業務」という。）の用に供するもの （6）当該地区内の施設で製造し、若しくは加工された製品を主に販売し、若しくは提供する店舗又は飲食店

壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、屋根、軒、ひさし、階段、出窓及び法第2条第3号の規定する建築設備を含む。以下「外壁等」という。）の面の位置については、次に掲げるとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 計画図に表示する部分Aの道路境界線、水路境界線又は隣地境界線までの水平距離は、10m以上とする。 2 計画図に表示する部分Bの水路境界線までの水平距離は、15m以上とする。 3 計画図に表示する部分Cの道路境界線までの水平距離は、2.0m以上とする。 4 その他の隣地境界線までの距離は、2.0m以上とする。 																					
工作物の設置の制限 壁面後退区域における	<p>壁面後退区域には、建築物、施設、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するもの (2) 門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの 																					
建築物等の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの最高限度は、25m以下とする。 2 前項の算定方法は、次に掲げるところによる。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分は、当該建築物の高さに算入する。 (2) 棟飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入する。 3 前項に定める部分及び建築物と一体となって屋上に設置する工作物、建築設備（避雷針を除く。）の高さは、5m以下とする。 4 前各項の規定にかかわらず、電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するものには、適用しない。 																					
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物及び工作物の外観は、周囲の眺望・景観と調和するような刺激的な色彩や装飾を避け、次に掲げるマンセル表色系に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。）は、各立面の面積の3分の1を超えない範囲とする。 <table border="1" data-bbox="288 1451 1428 1800"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">7.5Rから7.5Y</td> <td>2を超える</td> <td>6を超える</td> </tr> <tr> <td>2以下</td> <td>－（全て）</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">7.5RPから7.5R(7.5Rは含まない。) 7.5Yから7.5GY(7.5Yは含まない。)</td> <td>2を超える</td> <td>4を超える</td> </tr> <tr> <td>2以下</td> <td>－（全て）</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">7.5GYから7.5RP (7.5GY及び7.5RPは含まない。)</td> <td>2を超える</td> <td>2を超える</td> </tr> <tr> <td>2以下</td> <td>－（全て）</td> </tr> <tr> <td>N（無彩色）</td> <td>2以下</td> <td>－（全て）</td> </tr> </tbody> </table> 2 戸外から望見される高架水槽などの工作物は、周辺の眺望・景観と調和するような位置、大きさ、設置方法等に配慮したものとする。 3 表示又は掲出することができる屋外広告物（埼玉県屋外広告物条例（昭和50年埼玉県条例第42号）第7条第1項に規定するものを除く。）は、自己の用に供し、周辺の眺望・景観と調和する位置、大きさ、設置方法、色彩、装飾等に配慮したものとする。 	色相	明度	彩度	7.5Rから7.5Y	2を超える	6を超える	2以下	－（全て）	7.5RPから7.5R(7.5Rは含まない。) 7.5Yから7.5GY(7.5Yは含まない。)	2を超える	4を超える	2以下	－（全て）	7.5GYから7.5RP (7.5GY及び7.5RPは含まない。)	2を超える	2を超える	2以下	－（全て）	N（無彩色）	2以下	－（全て）
色相	明度	彩度																				
7.5Rから7.5Y	2を超える	6を超える																				
	2以下	－（全て）																				
7.5RPから7.5R(7.5Rは含まない。) 7.5Yから7.5GY(7.5Yは含まない。)	2を超える	4を超える																				
	2以下	－（全て）																				
7.5GYから7.5RP (7.5GY及び7.5RPは含まない。)	2を超える	2を超える																				
	2以下	－（全て）																				
N（無彩色）	2以下	－（全て）																				

建築物の緑化率の最低限度	20%
垣又は柵の構造の制限	<p>ただし、次に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例（昭和 54 年埼玉県条例第 10 号）又は羽生市工場立地法地域準則条例（平成 28 年羽生市条例第 23 号）の規定が適用されるとき。</p> <p>(2) 電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するとき。</p>
垣又は柵の構造の制限	<p>道路境界線及び隣地境界線又は緩衝緑地帯に面する垣又は柵の構造は、次に掲げるとおりとする。ただし、門柱、門扉又は安全上若しくは保安上やむを得ないものを除く。</p> <p>(1) 生垣又は透視可能なフェンスとすること。</p> <p>(2) 高さは、前面道路面の中心（隣地境界線にあつては敷地面）から 2m 以下、基礎等の高さは、0.5m 以下とすること。</p>

地区施設の配置については、以下のとおりです。



《建築物等の用途の制限》

用途地域：工業地域（建蔽率50％・容積率200％）

次に掲げる建築物等を建築してはいけません。

- 1 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- 2 神社、寺院、教会等
- 3 老人ホーム、保育所、老人福祉センター、児童厚生施設等
- 4 工場に附属する床面積500㎡以内のものを除く店舗、飲食店
- 5 ボウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- 6 自動車教習所
- 7 畜舎
- 8 マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- 9 ホテル、旅館
- 10 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの
- 11 キャバレー、料理店その他これらに類するもの
- 12 カラオケボックスその他これらに類するもの
- 13 倉庫業を営む倉庫
- 14 葬儀場、遺体安置所その他これらに類するもの
- 15 廃棄物処理業の用に供するもの
- 16 火薬・マッチ、可燃性ガス、肥料、製革、にかわ、動物の臓器等を原料とする医薬品等の製造
- 17 アスファルト、レディミクスコンクリート等の製造、コンクリート、ガラス、レンガ等の粉砕および石綿を含有する製品の製造または粉砕

《敷地面積の最低限度》

	5000㎡
敷地面積の最低限度	ただし、次に該当する場合は、この限りではありません。
	1 本地区計画決定告示以前において現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地で当該規定に適合しないもの
	2 電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するもの
	3 当該地区内の施設で製造し、若しくは加工された製品を主に販売し、若しくは提供する店舗又は飲食店

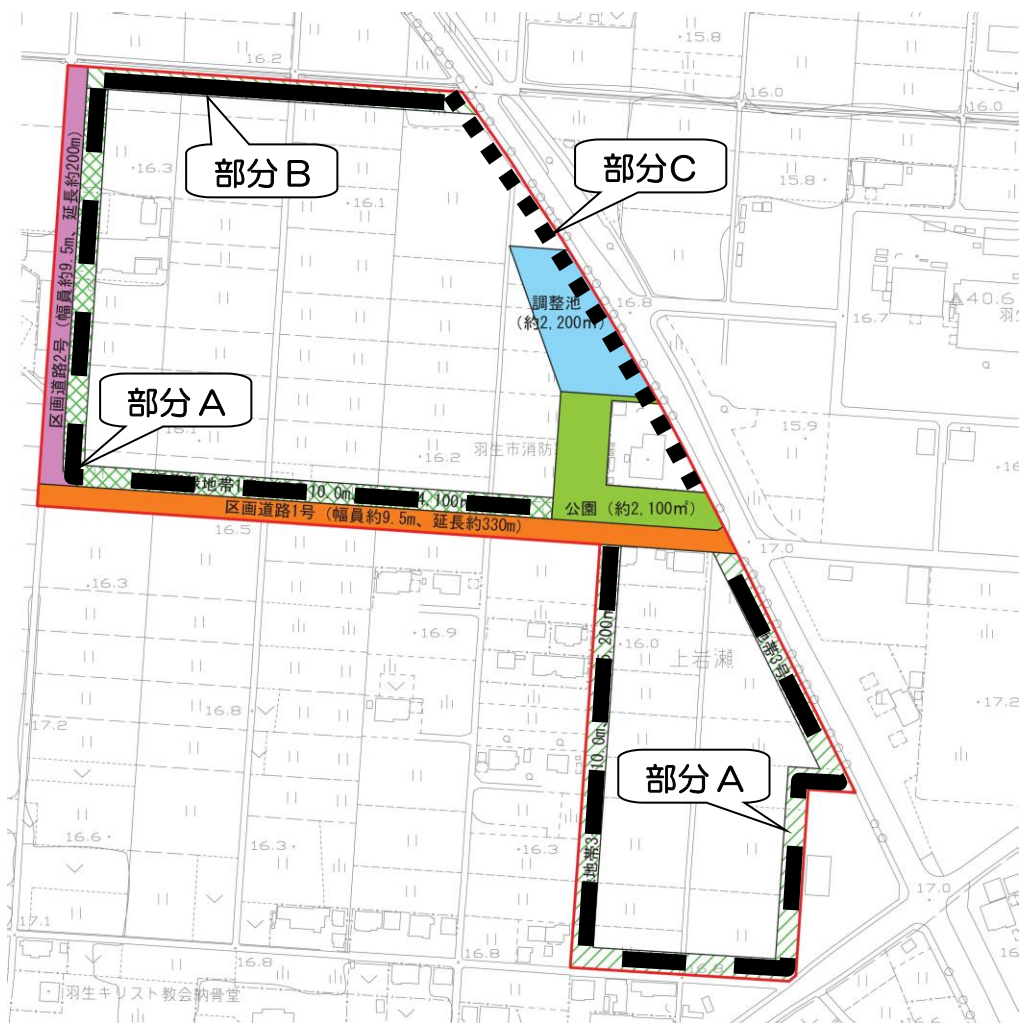
《壁面の位置について》

道路、隣地に面して有効な空地を確保することにより、良好な街区景観の形成と防災性の向上を図るよう壁面の位置を制限しています。ここでいう「壁面」とは、建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面のことをいいます。

壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、屋根、軒、ひさし、階段、出窓及び法第2条第3号の規定する建築設備を含む。以下「外壁等」という。）の面の位置については、次に掲げるとおりとする。

- 1 計画図に表示する部分Aの道路境界線、水路境界線又は隣地境界線までの水平距離は、10m以上とする。
- 2 計画図に表示する部分Bの水路境界線までの水平距離は、15m以上とする。
- 3 計画図に表示する部分Cの道路境界線までの水平距離は、2.0m以上とする。
- 4 その他の隣地境界線までの距離は、2.0m以上とする。



《壁面後退区域における工作物の設置の制限》

設置の制限	壁面後退区域における工作物の	<p>壁面後退区域には、建築物、施設、地下工作物を除く工作物を設置してはいけません。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。</p> <p>(1) 電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するもの</p> <p>(2) 門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの</p>
-------	----------------	--

《建築物等の高さの最高限度》

建築物の高さの最高限度	25m	
	1	<p>算定方法は、次に掲げるところによります。</p> <p>(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分は、当該建築物の高さに算入する。</p> <p>(2) 棟飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入する。</p>
	2	<p>前項に定める部分及び建築物と一体となって屋上に設置する工作物、避雷針を除く建築設備の高さは、5m以下とします。</p>
	3	<p>前各項の規定にかかわらず、電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するものには、適用しません。</p>

《建築物等の色彩について》

周辺環境と調和した良好な街区を形成又は保全するため、建築物等の形態又は意匠の制限を以下のように取り決めます。

<p>1 建築物及び工作物の外観は、周囲の眺望・景観と調和するような刺激的な色彩や装飾を避け、次に掲げるマンセル表色系に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。）は、各立面の面積の3分の1を超えない範囲とする。</p>		
色 相	明 度	彩 度
7.5R から 7.5Y	2 を超える	6 を超える
	2 以下	－（全て）
7.5RP から 7.5R（7.5R は含まない。） 7.5Y から 7.5GY（7.5Y は含まない。）	2 を超える	4 を超える
	2 以下	－（全て）
7.5GY から 7.5RP （7.5GY 及び 7.5RP は含まない。）	2 を超える	2 を超える
	2 以下	－（全て）
N（無彩色）	2 以下	－（全て）
<p>2 戸外から望見される高架水槽などの工作物は、周囲の眺望・景観と調和するような位置、大きさ、設置方法等に配慮したものとする。</p>		
<p>3 表示又は掲出することができる屋外広告物（埼玉県屋外広告物条例（昭和50年埼玉県条例第42号）第7条第1項に規定するものを除く。）は、自己の用に供し、周囲の眺望・景観と調和する位置、大きさ、設置方法、色彩、装飾等に配慮したものとする。</p>		

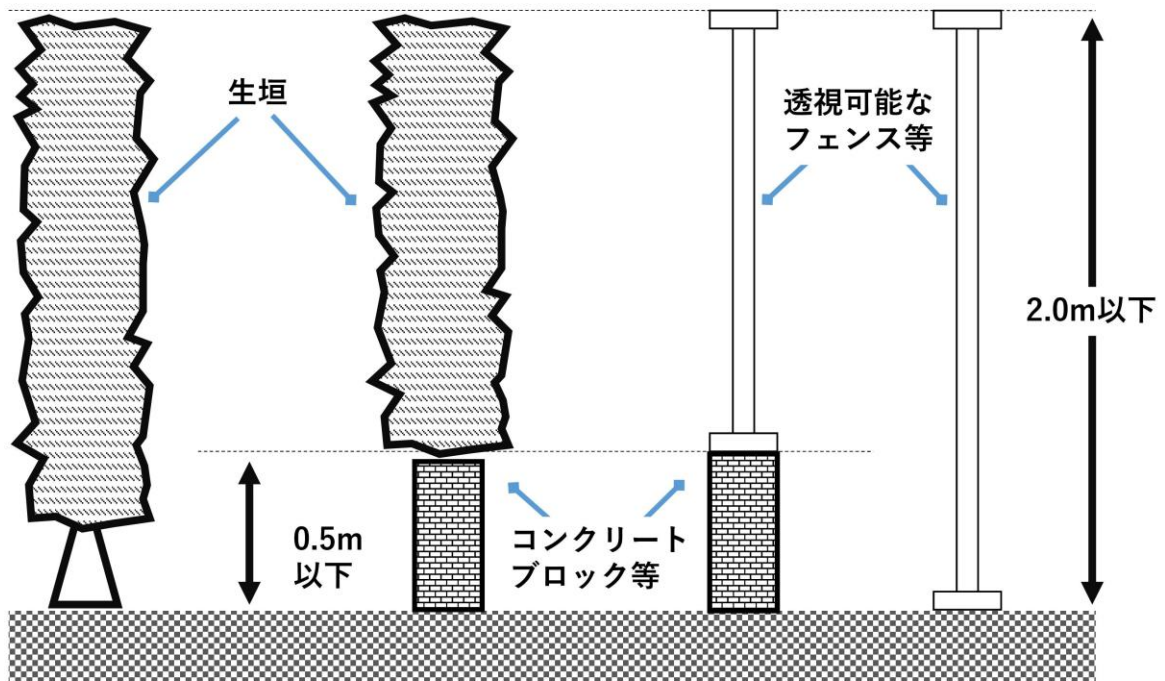
《建築物の緑化率の最低限度》

建築物の緑化率の最低限度	20%
	<p>ただし、次に該当する場合は、この限りではありません。</p> <p>(1) ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例（昭和54年埼玉県条例第10号） 又は羽生市工場立地地域準則条例（平成28年羽生市条例第23号） の規定が適用されるとき</p> <p>(2) 電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するとき</p>

《生垣やフェンスについて》

優れた景観を有する街区の形成および、安全上、防災上の観点から、垣又は柵の構造の制限を以下のように取り決めます。

垣又は柵の構造の制限	<p>道路境界線及び隣地境界線又は緩衝緑地帯に面する垣又は柵の構造は、次に掲げるとおりとする。ただし、門柱、門扉又は安全上若しくは保安上やむを得ないものを除く。</p> <p>(1) 生垣又は透視可能なフェンスとすること。</p> <p>(2) 高さは、前面道路面の中心（隣地境界線にあつては敷地面）から2m以下、基礎等の高さは、0.5m以下とすること。</p>
------------	---



《 届 出 》

地区計画は個々の建築行為等を規制誘導することにより、良好な市街地環境が維持・形成されていきます。そのため、都市計画法第58条の2第1項に基づき、「建築確認申請」の前に、個々の建築行為等について、地区計画の内容にあったものであるかどうか判断するため「届出」をしていただかなければなりません。

1. 届出の必要な行為

- 届出の必要な行為は次のとおりです。
 - (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
 - (4) 建築物等の形態又は意匠の変更
 - (5) 垣又は柵の設置
- 届出が必要かどうかの判断が難しいときは、まちづくり政策課までお問い合わせください。

2. 届出方法 ・ 添付図面等

- 届出に際して
 - (1) 届出は、当該行為に着手する日の30日前までに行ってください。
 - (2) また、建築確認申請を行う場合は、事前に届けてください。
 - (3) 届出は、原則として建築主の方が行ってください。なお、建築主に代わって届出書を提出する場合は、委任状を添付してください。
 - (4) 届出者が法人の場合は、法人の名称、及び代表者の氏名を記載してください。
 - (5) 届出方法・添付図面等は次のとおりです。

届出方法・添付図面等

提出書類	「地区計画の区域内における行為の届出書」			
提出先	羽生市 まちづくり政策課 都市計画係			
提出部数	1 部			
委任状	建築主以外が届出書を提出する場合			
各行為共通 添付図書	公図の写し			
	位置図	縮尺 1/5,000 程度	行為を行う土地の区域を表示し、周辺との位置関係を明確にする	
添 付 図 面	行為の種類	添付図面	縮尺	備 考
	(1) 土地の区画 形質の変更	設計図	1/1,000 以上	造成計画平面図等
		求積図	1/500 以上	実測図（区画ごとの面積を表示する）
	(2) 建築物の建築 又は工作物の 建設	配置図	1/100 以上	・敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する ・配置図内に建築物の外壁面から敷地境界までの距離を記入する ・緑化面積を記入する ・緩衝緑地帯がある場合は、高木植栽帯の幅員と樹木の種類を記入する
		平面図	1/100 以上	各階のもの（用途を表示する）
		立面図	1/100 以上	・二面以上の建築物等を表示する ・建築物等の高さの制限が定められている場合には、高さを表示する
		求積図	1/500 以上	各階のもの
	「建築物等の形態又は意匠」及び「垣又は柵の構造」の制限について、建築物等と併せて施工する場合は、下記（4）及び（5）の図面を併せて添付し、届出書に必要事項を記入すること			
	(3) 建築物等の 用途の変更	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物等の位置を表示する
		平面図	1/100 以上	（2）平面図と同じ
		立面図	1/100 以上	（2）立面図と同じ
	「建築物等の形態又は意匠」及び「垣又は柵の構造」の制限について、建築物等と併せて施工する場合は、下記（4）及び（5）の図面を併せて添付し、届出書に必要事項を記入すること			
	(4) 建築物等の 形態又は意匠 の変更	配置図	1/100 以上	（3）配置図と同じ
		立面図	1/100 以上	全ての立面を表示した4面以上の立面図（市長が4面以上の必要がないと認めるときは、2面又は、3面の立面図）に屋根・外壁等の形状・材料・色彩等がわかるように表現し、かつ、その色彩のマンセル値を記入する
	(5) 垣又は柵 の設置	配置図	1/100 以上	（3）配置図と同じ
平面図		1/100 以上	垣又は柵の構造を表示する （2）の配置図との兼用可	
構造図		1/100 程度	垣又は柵の構造を表示する	

□ その他、必要に応じ参考となるべき事項を記載した図書を添付（各項目共通）