

平成18年3月31日羽告第79号(決定)  
平成20年2月29日羽告第47号(変更)  
平成29年3月9日羽告第41号(変更)

# 地区計画の手引き

---

## 川崎産業団地地区



羽生市

---

## 【はじめに】

川崎産業団地地区は、埼玉県企業局により道路、公園などの都市基盤が整備されたことから、複合型産業系ゾーンとして適正な土地利用を誘導し、地域産業の活性化、雇用機会の創出、市民生活の利便性の向上を図りつつ、周辺環境に配慮した良好な市街地環境を維持、形成するため、「川崎産業団地地区地区計画」が都市計画決定されました。

地区計画とは、建てられる建物の種類や壁面の位置、敷地の最低限度等に関することについての約束を作り、それによって地区に応じたきめ細やかなまちづくりを行っていかうというものです。

当地区は、工場や物流センターを誘導する「うるおい産業地区」と、大型商業施設等を誘導する「にぎわい商業地区」とに区分され、それぞれにふさわしい土地利用を推進しておりますが、今後とも更なる企業活動の活性化及び安全、防犯等に配慮した市街地形成を目指し、平成20年2月29日に地区計画の一部を変更いたしました。

この制度を活用し、よりよいまちづくりを行うため、住民の皆様の一層のご理解とご協力をいただけますようお願い申し上げます。

平成20年3月

羽生市都市整備部都市計画課

# 目 次

## 【地区計画の内容】

1. 地区計画 計画書 .....	1
2. 地区の区分 .....	6
(地区計画区域及び地区整備計画区域)	
3. 建てられる建物の種類について .....	7
(建築物等の用途の制限)	
4. 建ぺい率の最高限度について .....	8
(建築物の建ぺい率の最高限度)	
5. 敷地面積の最低限度について .....	9
(建築物の敷地面積の最低限度)	
6. 壁面の位置について .....	10
(壁面の位置の制限)	
7. 看板などの工作物について .....	12
(工作物の設置の制限)	
8. 建物等の色彩について .....	13
(建築物等の形態又は意匠の制限)	
9. 生け垣やフェンスについて .....	14
(かき又はさくの構造の制限)	

## 【届 出】

1. 届出の必要な行為 .....	15
2. 届出の方法 .....	15
3. 届出に必要な添付書類 .....	16
4. 届出から工事着手まで .....	17

## 【地区計画の内容】

### 1. 地区計画 計画書

名 称	川崎産業団地地区地区計画
位 置	羽生市川崎1丁目、2丁目及び大字下川崎の一部
面 積	約 49.5 ha
地区計画の目標	<p>「強く、やさしく、美しい産業団地」</p> <p>本地区は、羽生市の南部に位置し、国道122号と125号バイパスの重複区間に近接しており、市の総合振興計画基本構想に複合型産業系ゾーンとして工業系及び商業系の土地利用を推進する地区として位置づけられ、埼玉県企業局により整備がされている。よって、本地区を、①都市基盤整備がなされ、地域産業の振興に寄与する「強い」産業団地、②集う人々にやすらぎを与える環境を有する「やさしい」産業団地、③周辺の景観と調和した「美しい」産業団地として、適正な規制・誘導を行い、周辺環境に配慮しながら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>本区域に整備された道路・公園・緑地等の公共施設及び分譲緑地については、その機能の維持・保全を図る。</p> <p>新たに道路を築造する場合は、幅員9m以上の通り抜け道路とする。</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。</p> <p>羽生市の新たな産業拠点としてふさわしい街区の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行うものとする。また景観上及び防災・防犯上の配慮から、かき又はさくの構造の制限を行うものとする。</p>
土地利用に関する方針	<p>複合型産業系ゾーンとして適正な土地利用を誘導し、地域産業の活性化、雇用機会の創出、市民生活の利便性の向上を図るため、「にぎわい商業地区」「うるおい産業地区」に区分するとともに、それぞれ以下の方針に基づいた土地利用を実現する。</p> <p>1. にぎわい商業地区</p> <p>周辺環境に配慮された緑豊かな商業地区を形成し、集客性に優れた賑わいある商業施設の立地を図る。</p> <p>2. うるおい産業地区</p> <p>周辺環境と調和のとれた良好な操業環境を維持・促進し、積極的に緑地、空地の確保に努め、優良企業の立地を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		<p>道路 幹線道路 幅員 27.5m 1本 延長約 180m  幅員 17.5m 2本 延長約 67m  補助幹線 幅員 17.0m 1本 延長約 75m  幅員 14.0m 1本 延長約 1,850m  幅員 12.0m 2本 延長約 987m  外周道路 幅員 6.0m 3本 延長約 138m  幅員 4.0m 5本 延長約 814m</p> <p>公園 2箇所 約 15,600㎡  緑地 14箇所 約 61,900㎡  調整地 1箇所 約 20,400㎡</p>			
	地区の区分	地区の名称	にぎわい商業地区 A	にぎわい商業地区 B	うるおい産業地区 A	うるおい産業地区 B
		地区の面積	約 15.3ha	約 16.3ha	約 16.5ha	約 1.4ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物等は建築又は建設してはならない。 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（り）項第1号及び第3号に掲げる建築物 2. 法別表第二（と）項第3号及び第4号に掲げる建築物 3. 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 5. 神社、寺院、教会そ	次に掲げる建築物等は建築又は建設してはならない。 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（り）項第1号及び第3号に掲げる建築物 2. 法別表第二（と）項第3号及び第4号に掲げる建築物 3. 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 5. 神社、寺	次に掲げる建築物等は建築又は建設してはならない。 1. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（を）項に掲げる建築物 2. 次に掲げる業務の用に供する建築物 （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	次に掲げる建築物等は建築又は建設してはならない。 1. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（を）項に掲げる建築物 2. 次に掲げる業務の用に供する建築物 （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

			<p>の他これらに類するもの</p> <p>6. 病院</p> <p>7. ホテル又は旅館</p> <p>8. 自動車教習所</p> <p>9. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、勝舟投票券発売所及び場外車券売場</p> <p>10. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>11. キャバレー、料理店、その他これらに類するもの</p> <p>12. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p> <p>13. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p> <p>14. 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1号から第3号まで及び</p>	<p>の他これらに類するもの</p> <p>6. 病院</p> <p>7. ホテル又は旅館</p> <p>8. 自動車教習所</p> <p>9. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、勝舟投票券発売所及び場外車券売場</p> <p>10. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>11. キャバレー、料理店、その他これらに類するもの</p> <p>12. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p> <p>13. 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1号から第3号まで及び</p> <p>14. 廃棄物処理業の用</p>	<p>物又はその残りかすを原料とする製造</p> <p>(5)セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイトの製造</p> <p>(6)レディミクスコンクリートの製造</p> <p>3. 廃棄物処理業の用に供する建築物又は工作物</p> <p>4. 畜舎</p> <p>5. 葬儀場</p>	<p>物又はその残りかすを原料とする製造</p> <p>(5)セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイトの製造</p> <p>(6)レディミクスコンクリートの製造</p> <p>3. 畜舎</p> <p>4. 葬儀場</p>
--	--	--	--	--	--	---

		<p>第 5 項のい ずれかに規 定する業務 の用に供す る建築物</p> <p>15. 廃棄物 処理業の用 に供する建 築物又は工 作物</p> <p>16. アスフ ルトプラ ント、クラ ッシュプ ラント</p> <p>17. 畜舎</p> <p>18. 葬儀場</p>	<p>に供する建 築物又は工 作物</p> <p>15. アスフ ルトプラ ント、クラ ッシュプ ラント</p> <p>16. 畜舎</p> <p>17. 葬儀場</p>		
	建築物の 建ぺい率の 最高限度	10分の6		10分の5 ただし、街区の角にある敷地 又はこれに準ずる敷地で特定 行政庁が指定するものの内 にある建築物については10分 の1を加えたものとする	
	建築物の 敷地面積の 最低限度	地区全体を 一敷地とし て使用する	3,000㎡	5,000㎡	

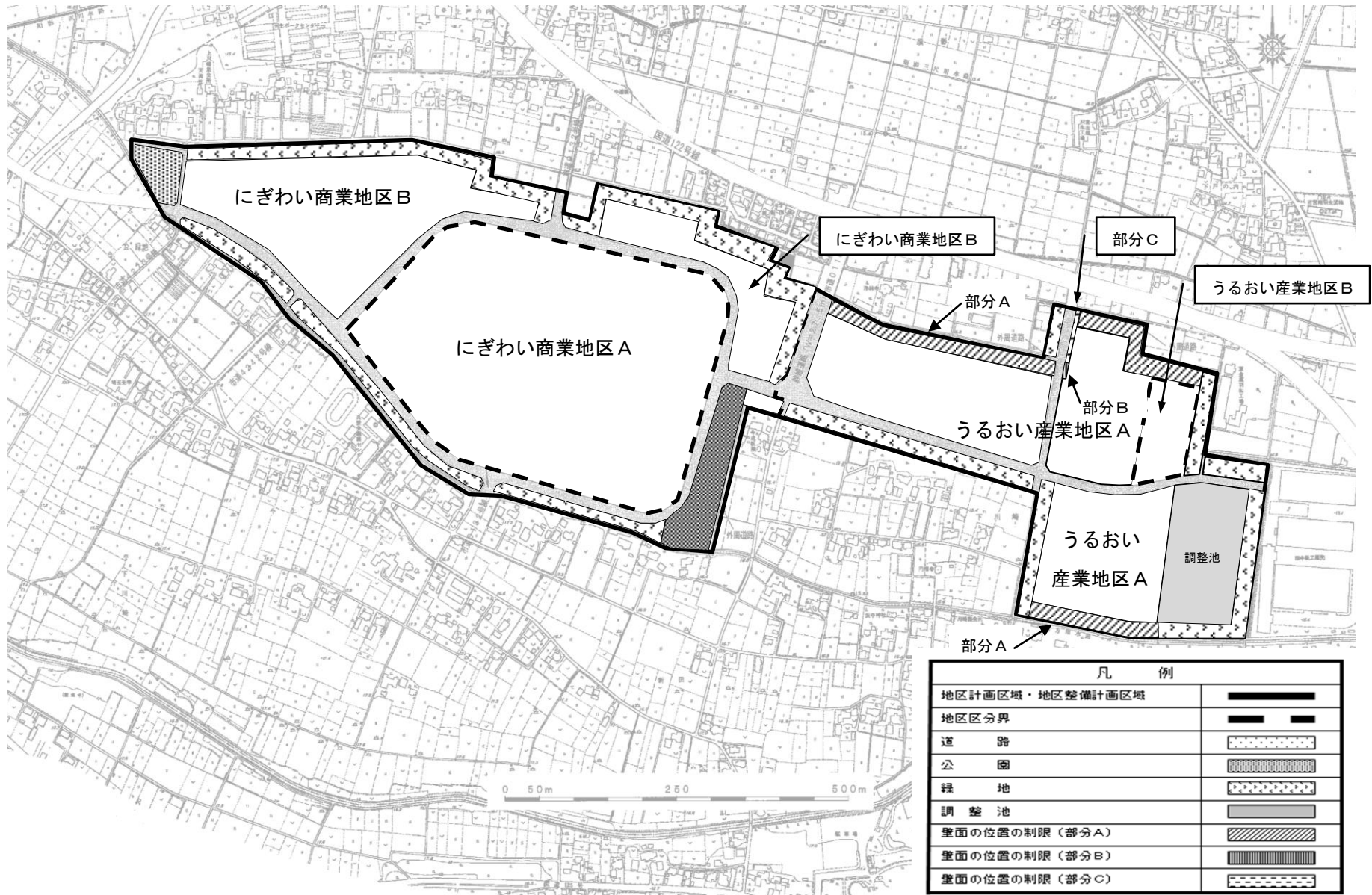
		<p>壁面の位置の制限</p>	<p>1 計画図に示す部分 A 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面は、地盤面下の部分を除き道路境界線から 20 m 以上後退しなければならない。</p> <p>2 計画図に示す部分 B 外壁等の面は、地盤面下の部分を除き道路境界線から 8.5 m 以上後退しなければならない。</p> <p>3 計画図に示す部分 C 外壁等の面は、地盤面下の部分を除き道路境界線又は水路境界線から 4.5 m 以上後退しなければならない。</p> <p>4 その他の部分 外壁等の面は、地盤面下の部分を除き道路境界線から 4 m 以上及び隣地境界線から 2 m 以上後退しなければならない。また、道路境界線から(出入口部分は除く。)幅員 2.5 m 以上の部分を緑化帯としなければならない。 なお、公共枅及び防火水槽用地は、当該敷地の一部とみなす。 ただし、公共公益上やむを得ない建築物、スカイウェイ及び建築物の管理上最小限必要な付属建築物については、この限りでない。</p>
		<p>工作物の設置の制限</p>	<p>屋外広告物及び電柱は敷地内に設置すること。屋外広告物は自家用のものとし、路上への張り出しを行わないこと。</p>
		<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>建築物及び工作物の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。また、屋外広告物の色彩は、原色を避け、ネオン広告の場合は点滅させないなど、周辺環境に配慮したものとする。</p>
		<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<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、原則として次の各号のいずれかに掲げる構造とする。</p> <p>1. 生け垣</p> <p>2. 前面道路面からの高さ 2 m 以下の透視可能な柵、網等のフェンス。</p> <p>コンクリートブロック、石積等の基礎を設置する場合の基礎の高さは、前面道路面から 0.6 m 以下とする。</p>

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由：基盤整備の効果を維持しつつ、適正な規制・誘導により周辺環境に配慮した良好な市街地環境の形成を図るため。



## 2. 地区の区分（地区計画区域及び地区整備計画区域）



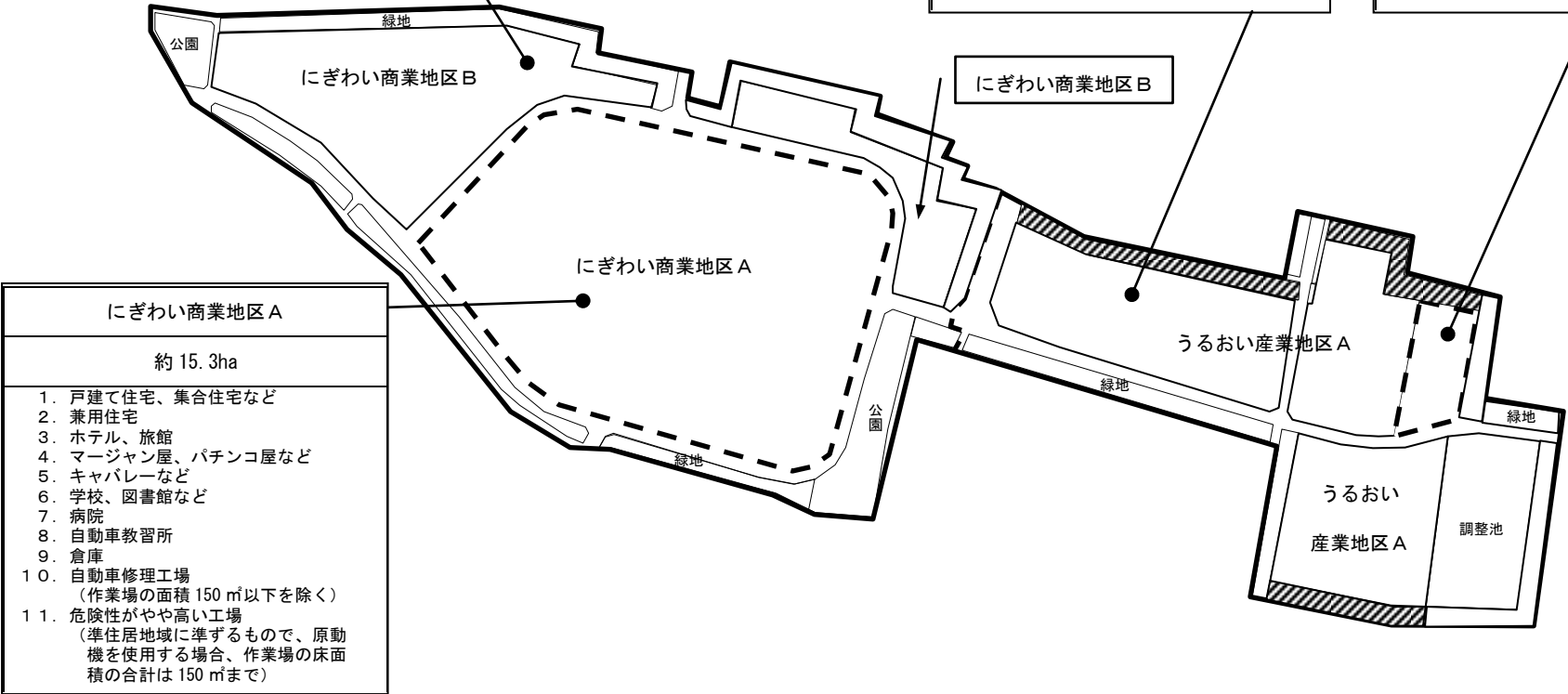
### 3. 建てられる建物の種類について（建築物等の用途の制限）

周辺環境への配慮及び良好な市街地環境の維持、形成を図るため、地区計画により、地区内に建ててはいけない建物の種類を以下のように取り決めます。

にぎわい商業地区B
約 16.3ha
<ol style="list-style-type: none"> <li>戸建て住宅、集合住宅など</li> <li>兼用住宅</li> <li>ホテル、旅館</li> <li>マージャン屋、パチンコ屋など</li> <li>キャバレーなど</li> <li>学校、図書館など</li> <li>病院</li> <li>自動車教習所</li> <li>倉庫</li> <li>危険性がやや高い工場 (準住居地域に準ずる)</li> </ol>

うるおい産業地区A
約 16.8ha
<ol style="list-style-type: none"> <li>戸建て住宅、集合住宅など</li> <li>兼用住宅</li> <li>店舗、飲食店など</li> <li>ホテル、旅館</li> <li>マージャン屋、パチンコ屋など</li> <li>ボーリング場、カラオケボックスなど</li> <li>劇場、映画館など</li> <li>キャバレーなど</li> <li>学校、図書館など</li> <li>病院、老人ホームなど</li> <li>工業専用地域に準ずる工場のうち、廃棄物処理施設など一部の用途に供する建築物</li> </ol>

うるおい産業地区B
約 1.1ha
<ol style="list-style-type: none"> <li>戸建て住宅、集合住宅など</li> <li>兼用住宅</li> <li>店舗、飲食店など</li> <li>ホテル、旅館</li> <li>マージャン屋、パチンコ屋など</li> <li>ボーリング場、カラオケボックスなど</li> <li>劇場、映画館など</li> <li>キャバレーなど</li> <li>学校、図書館など</li> <li>病院、老人ホームなど</li> <li>工業専用地域に準ずる工場のうち、一部の用途に供する建築物</li> </ol>



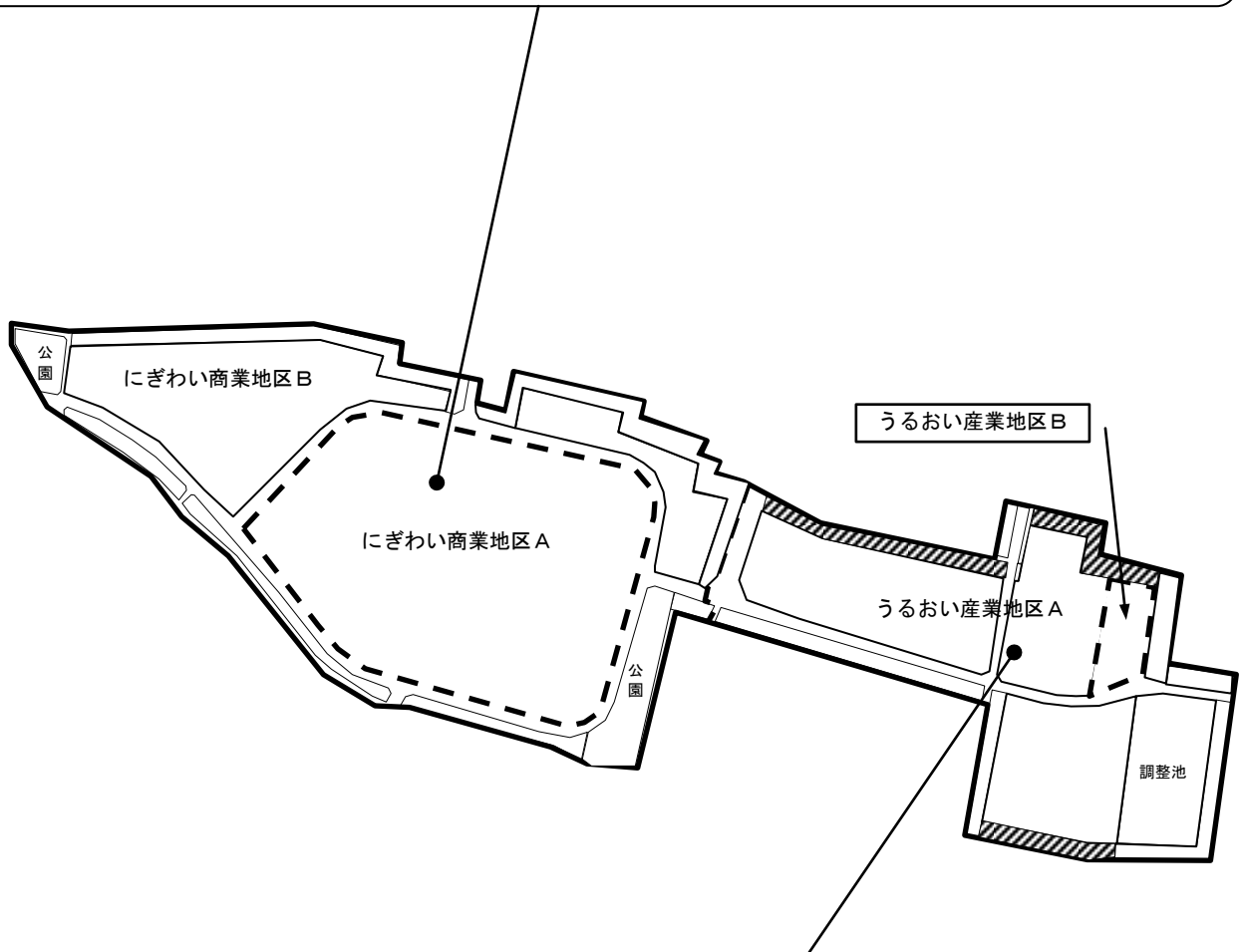
にぎわい商業地区A
約 15.3ha
<ol style="list-style-type: none"> <li>戸建て住宅、集合住宅など</li> <li>兼用住宅</li> <li>ホテル、旅館</li> <li>マージャン屋、パチンコ屋など</li> <li>キャバレーなど</li> <li>学校、図書館など</li> <li>病院</li> <li>自動車教習所</li> <li>倉庫</li> <li>自動車修理工場 (作業場の面積 150 m<sup>2</sup>以下を除く)</li> <li>危険性がやや高い工場 (準住居地域に準ずるもので、原動機を使用する場合、作業場の床面積の合計は 150 m<sup>2</sup>まで)</li> </ol>

#### 4. 建ぺい率の最高限度について（建築物の建ぺい率の最高限度）

周辺環境との調和を図り、敷地内空地を確保するため、建築物の建ぺい率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）は以下のように取り決めます。

■にぎわい商業地区A、にぎわい商業地区B

10分の6



■うるおい産業地区A、うるおい産業地区B

10分の5

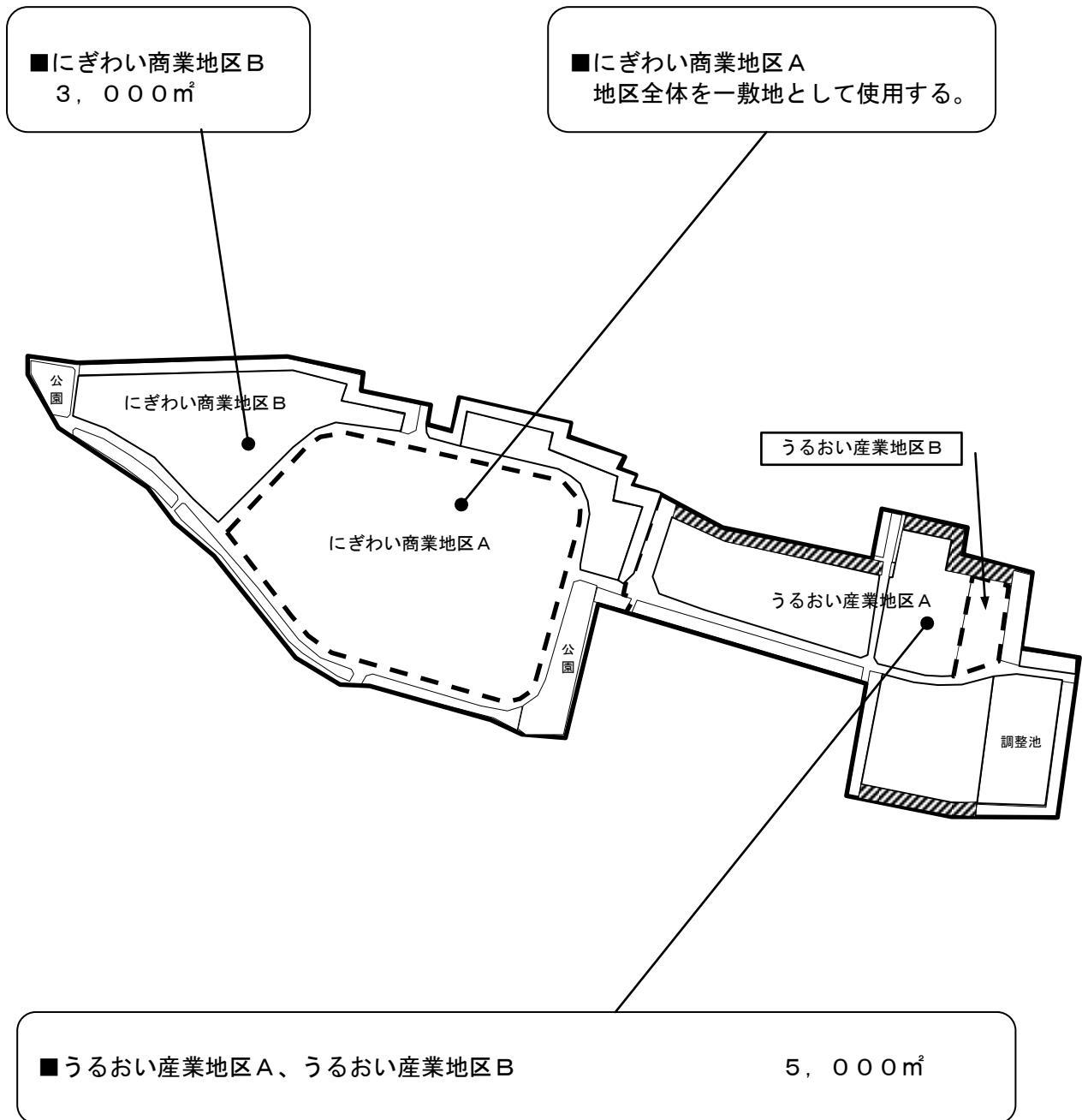
※ 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で市長が別に定めるもの内にある建築物にあっては、10分の6とする。

◎市長が別に定めるものの基準

- (1) 建築基準法第42条第1項又は第2項に規定する道路が、120度以内でつくる内角側の角敷地又はそれらの道路に二方が接する敷地（角敷地を除く。）で、その周辺の3分の1以上がそれらの道路に接するもの
- (2) 建築基準法第42条第1項又は第2項に規定する道路と公園、広場、川その他これらに類するものが接する敷地で（1）に掲げる敷地に準ずるもの

## 5. 敷地面積の最低限度について（建築物の敷地面積の最低限度）

敷地面積の細分化による環境悪化を防止し、安全上、防災上の観点から有効空地を確保するため、目指すべき土地利用に応じた敷地面積の最低限度を以下のように取り決めます。



## 6. 壁面の位置について（壁面の位置の制限）

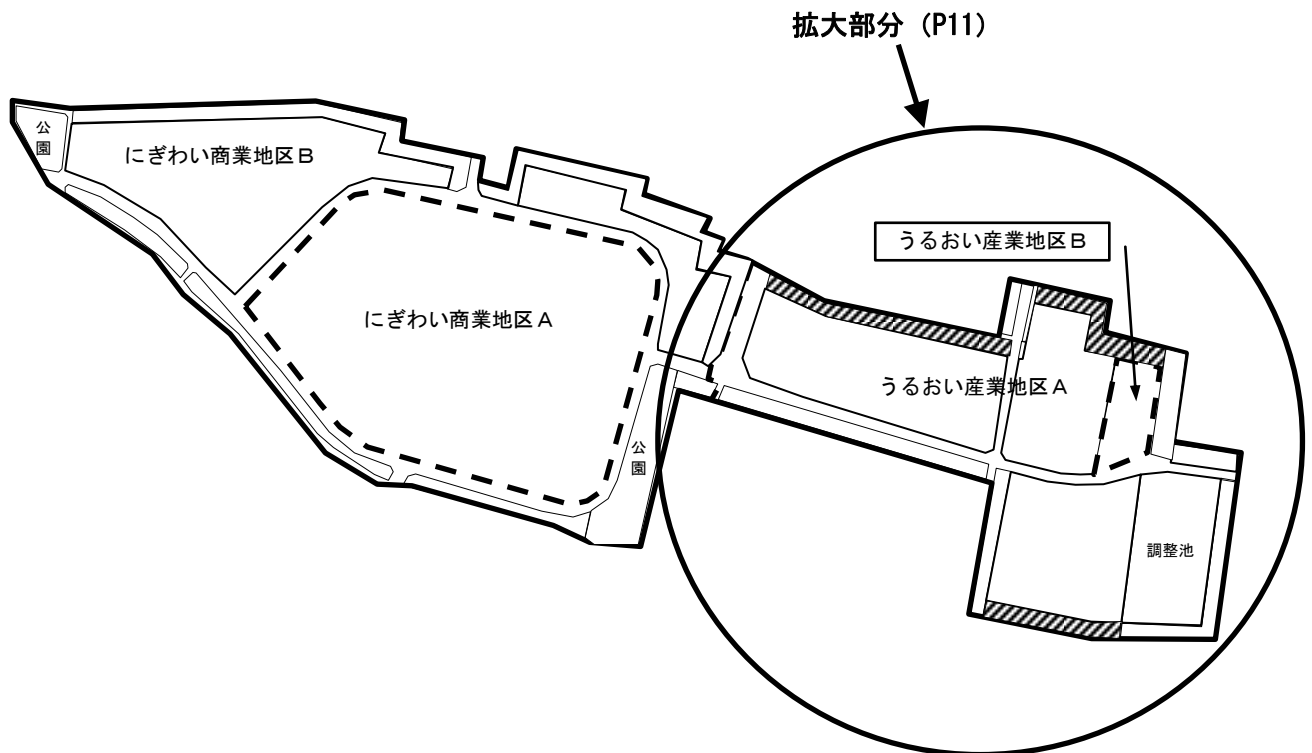
良好な街区景観の形成を図るとともに、分譲緑地についてその機能の維持、保全を図るため、建築物の外壁等の位置について以下のように取り決めます。

### ■全地区共通

外壁又はこれに代わる柱の面は、地盤面下を除き道路境界線から 4.0m以上及び隣地境界線から 2.0m以上後退しなければならない。

また、道路境界線から（出入口部分は除く。）幅員 2.5m以上の部分を緑化帯としなければならない。

ただし、公共公益上やむを得ない建築物、スカイウェイ及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設については、この限りでない。

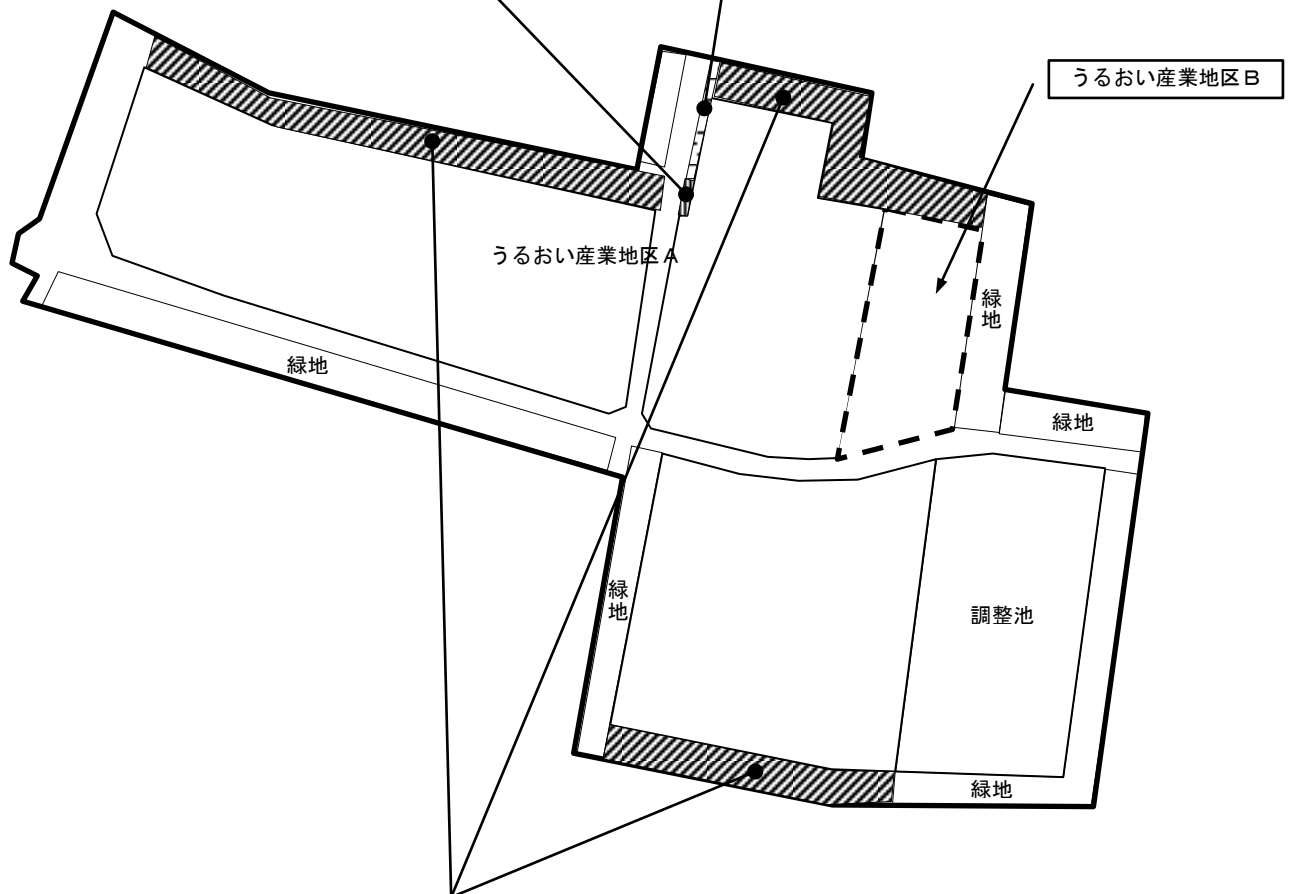


■部分B

外壁等の面は、地盤面下の部分を除き、道路境界線から8.5m以上後退しなければならない。

■部分C

外壁等の面は、地盤面下の部分を除き、道路境界線又は水路境界線から4.5m以上後退しなければならない。



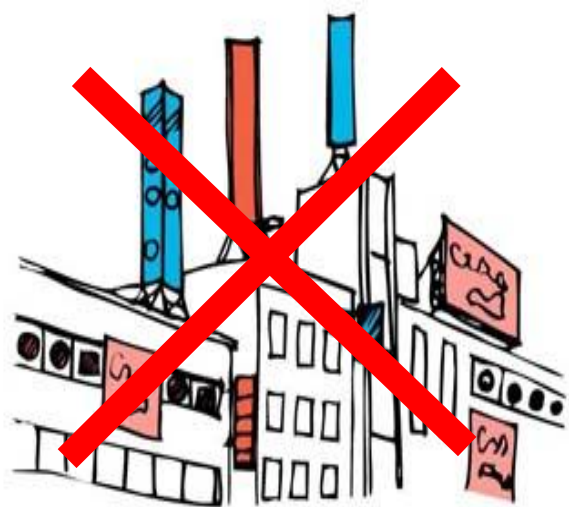
■部分A

外壁等の面は、地盤面下の部分を除き、道路境界線から20m以上後退しなければならない。

## 7. 看板などの工作物について（工作物の設置の制限）

良好な景観とゆとりある外部空間をつくるため、工作物の設置の制限を以下のように取り組みます。

屋外広告物及び電柱は敷地内に設置すること。  
屋外広告物は自家用のものとし、路上への張り出しを行わないこと。



よく見られる事例



## 8. 建築物等の色彩について（建築物等の形態又は意匠の制限）

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。

建築物及び工作物の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。また、「屋外広告物の色彩は、原色を避け、ネオン広告の場合は点滅させないなど、周辺環境に配慮したものとする。





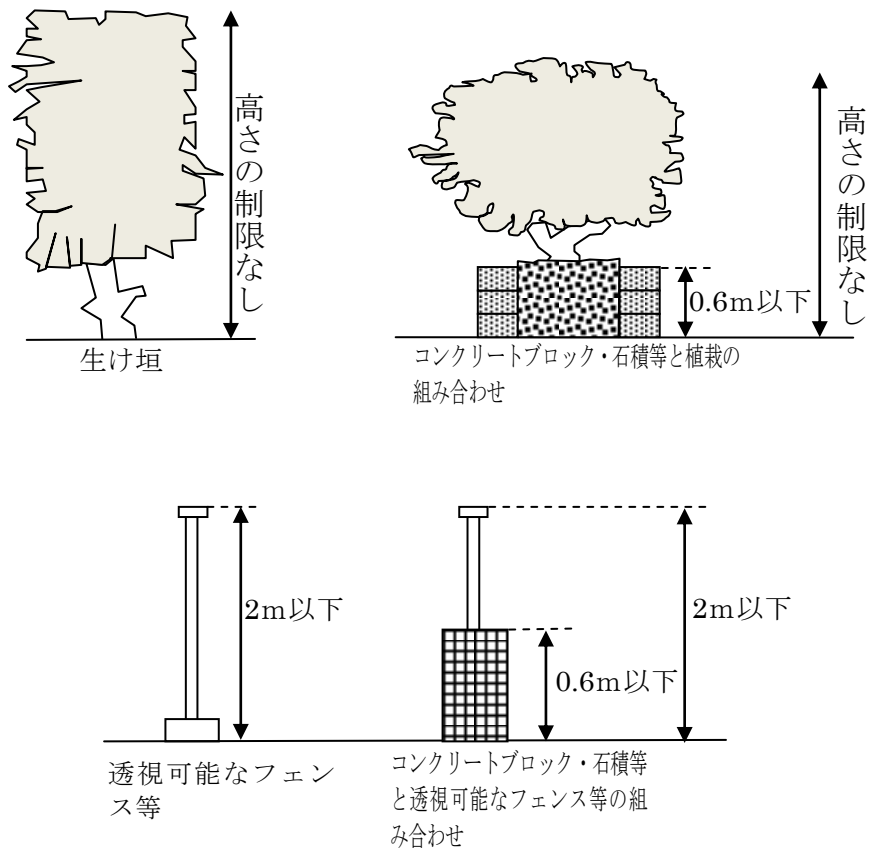
## 9. 生け垣やフェンスについて（かき又はさくの構造の制限）

優れた景観を有する街区の形成及び、安全上、防災上の観点から、かき又はさくの構造の制限を以下のように取り決めます。

道路境界及び隣地境界にかき又はさくを設ける場合は、原則として次の各号のいずれかに掲げる構造とする。

1. 生け垣
2. 前面道路面からの高さ 2.0 以下の投資可能な柵、網等のフェンス。

コンクリートブロック、石積等の基礎を設置する場合の基礎の高さは、前面道路面から 0.6m 以下とする。



## 【 届 出 】

地区計画は個々の建築行為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、「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を判断するため「届出」をしていただくこととなります。

### 1. 届出の必要な行為

■届出の必要な行為は次の通りです。

- (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) かき又はさくの設置若しくは構造の変更
- (5) 建築物等の形態又は意匠の変更

### 2. 届出の方法

届出書類	「届出書」	まちづくり政策課の用意する様式に、「3. 届出に必要な添付図面」を添付して下さい。
届出先	羽生市まちづくり部まちづくり政策課	

■この届出書は、当該行為に着手する日の30日前までに提出して下さい

また、建築確認申請をする場合は、事前に提出して下さい。

■届出者は、原則として建築主の方が行って下さい。なお、建築主に代わって届出をする者は委任状を添付してください。

■届出者が法人の場合、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載して下さい。

■この届出書は、1部をまちづくり政策課へ提出してください。

### 3. 届出方法・添付図面等

□ 届出に際して

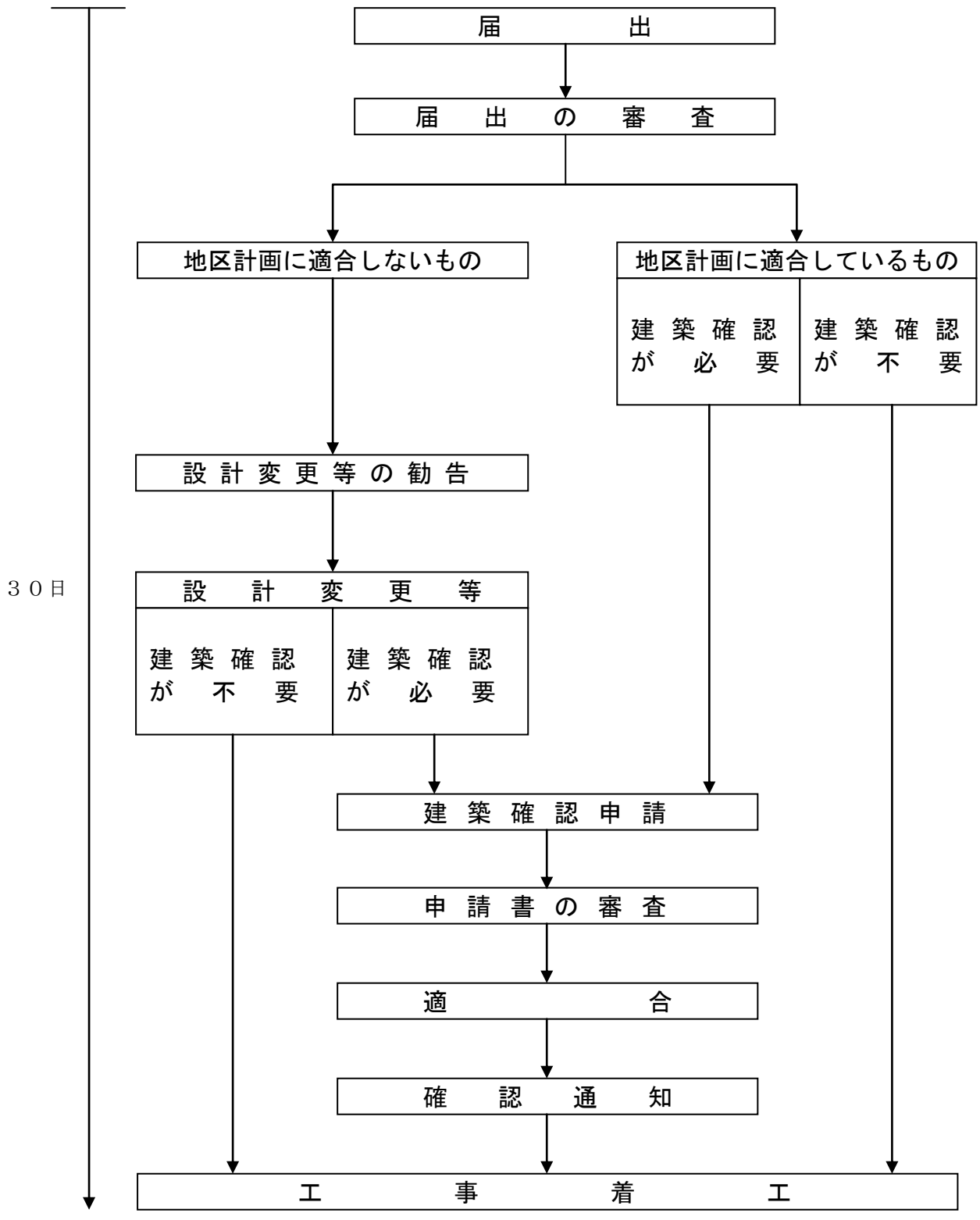
- (1) この届出書は、当該行為に着手する日の30日前までに行なってください。  
また、建築確認申請を行なう場合は、事前に届けてください。
- (2) 届出者は、原則として建築主の方が行なってください。なお、建築主に代わって届出を行なう場合は、委任状を添付してください。
- (3) 届出者が法人の場合は、法人の名称、及び代表者の氏名を記載してください。
- (4) 届出方法・添付図面等は次のとおりです。

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	建築主以外が届け出る場合			
各行為共通添付図書	公図の写し			
	位置図	縮尺 1/5,000程度	行為を行な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。 ・行為予定地に適応される地区計画の中に、「壁面の位置の制限」がある場合は、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
		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
	「かき又はさくの構造」及び「建築物等の形態又は意匠」の制限が定められている地区で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
	「かき又はさくの構造」及び「建築物等の形態又は意匠」の制限が定められている地区で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) かき又はさくの構造	配置図	1/100以上	（3）配置図と同じ
		平面図	1/100以上	かき又はさくの構造を表示する （2）の配置図との兼用可
		構造図	1/100程度	かき又はさくの構造を表示する
	(5) 建築物等の形態又は意匠	配置図	1/100以上	（3）配置図と同じ
		立面図	1/100以上	二面以上の立面図に屋根・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）

#### 4. 届出から工事着工まで

■届出から工事着手までは、次のようになります。



川崎産業団地地区 地区計画  
地区計画の手引き

平成 1 8 年 4 月 発行

平成 2 9 年 3 月 改正

編集・発行／羽生市まちづくり部まちづくり政策課

〒348-8601 羽生市東 6 丁目 1 5 番地

T E L 048-561-1121 (内線 272、273)