

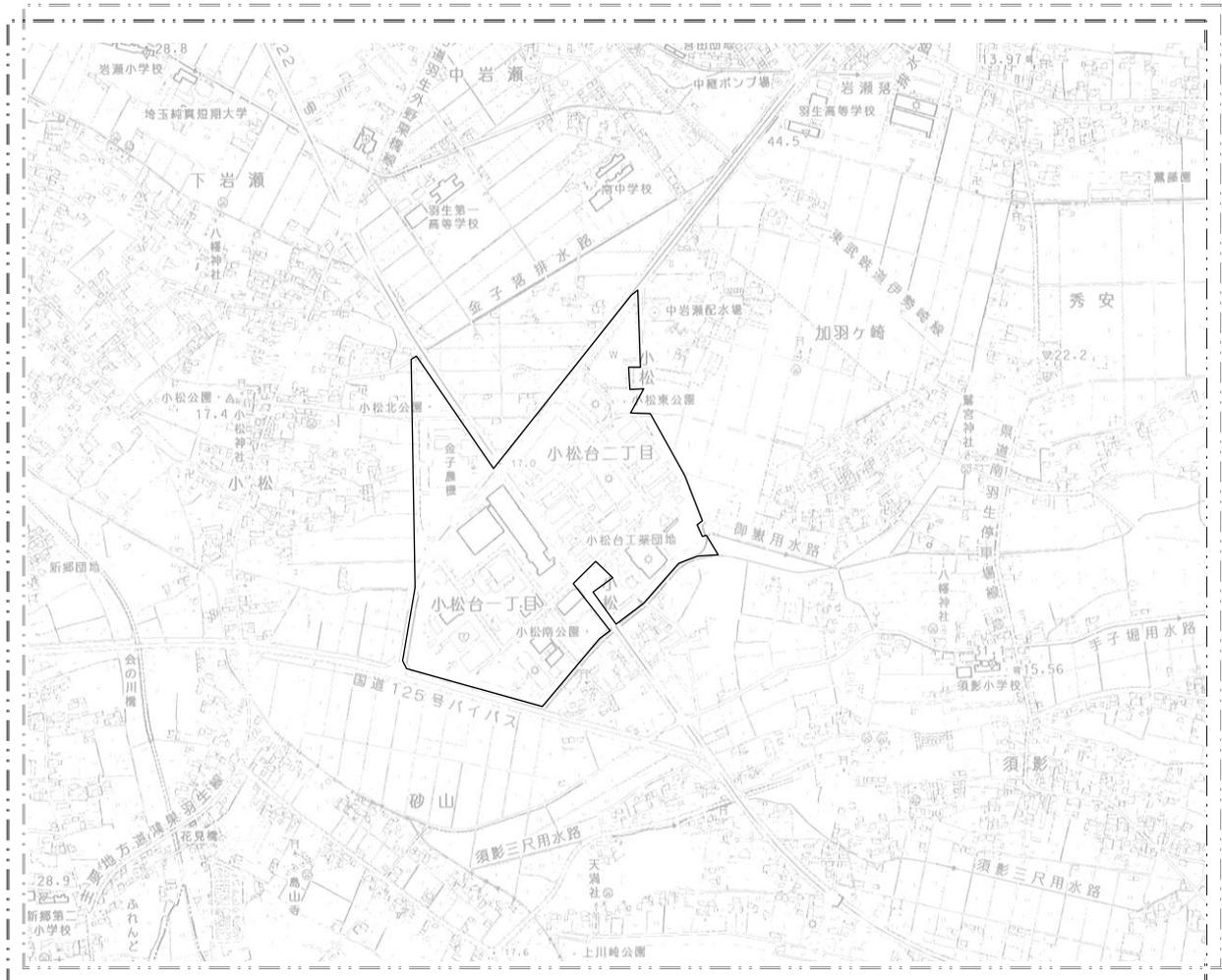
羽生都市計画 地区計画

小松台工業団地地区地区計画

(平成24年10月16日告示 羽告第223号)

地区計画の手引き

小松台工業団地地区



羽生市

《はじめに》

小松台工業団地地区は、埼玉県企業局による工業団地造成と併せて市街化区域に編入され、これまで建築協定により良好な操業環境が維持・保全されてきました。

このたび、建築協定の有効期間の満了に伴い、引き続き将来にわたり周辺地域の住環境に配慮した良好な操業環境の維持・保全を図るため、平成24年10月16日小松台工業団地地区地区計画が都市計画決定されました。

このパンフレットでは地区計画の内容や届出の方法について説明しています。小松台工業団地地区のまちづくりの主役である皆さまに、制度の内容についてより一層のご理解をいただけますようお願い申し上げます。

《区域の整備・開発及び保全の方針》

名 称	小松台工業団地地区 地区計画	
位 置	羽生市小松台1丁目及び2丁目	
面 積	約37.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、羽生市の南部に位置し、広域幹線道路である国道122号と主要地方道羽生栗橋線及び主要地方道鴻巣羽生線が地区内で交差し、さらに地区南部は国道125号バイパスが接している交通の要衝である。</p> <p>また、市の総合振興計画基本構想では工業系ゾーンとして位置付けられており、埼玉県企業局による工業団地造成と併せて市街化区域に編入され、これまで建築協定により良好な操業環境が維持・保全されてきた。</p> <p>このたび、建築協定の有効期間の満了に伴い、引き続き将来にわたり周辺地域の住環境に配慮した良好な操業環境の維持保全を図るとともに、市の産業振興に寄与することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	工業専用の土地利用を図るべき地域とする。これまで建築協定により維持されてきた周辺環境と調和のとれた良好な操業環境を、引き続き地区計画により維持・促進し、緑とゆとりあふれる工業団地として保全を図る。
	建築物等の整備の方針	壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。また、本地区は景観上及び防災・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。

《地区整備計画》

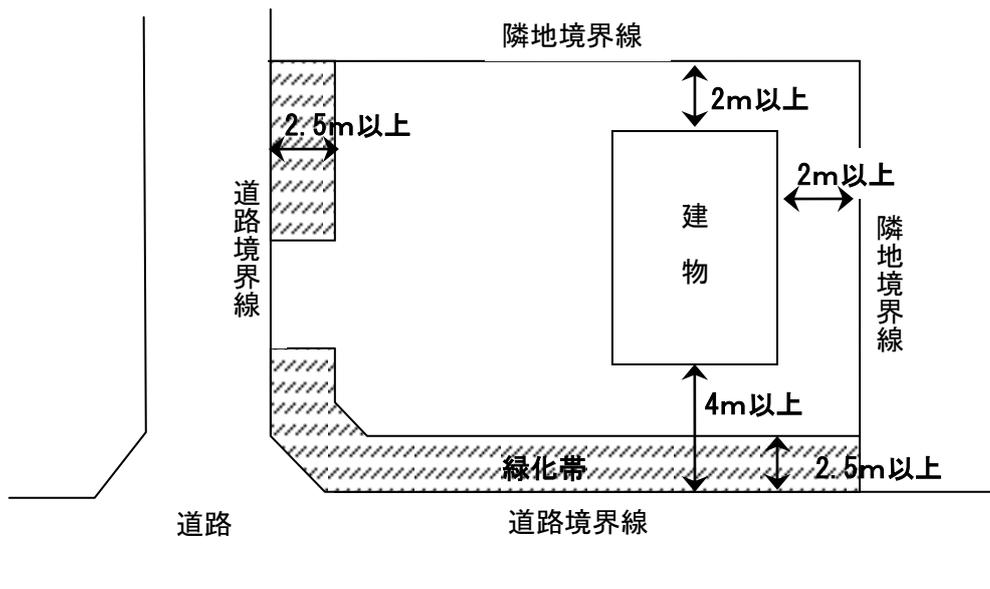
[建築物等に関する事項]

壁面の位置 の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、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、道路境界線から幅2.5 m以上の部分（出入口部分は除く。）を緑化帯としなければならない。</p> <p>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。</p> <p>ただし、公共公益上やむを得ない建築物及び延べ面積が30㎡以内の附属建築物については、この限りでない。</p>
建築物の形態 又は 意匠の制限	<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>
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、原則として次の各号のいずれかに掲げる構造とする。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 生け垣2. 前面道路からの高さ2 m以下の透視可能な柵、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0.6 m以下とする。

《壁面の位置について》

道路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、道路境界線から幅2.5 m以上の部分（出入口部分は除く。）を緑化帯としなければならない。 なお、公共柵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及び延べ面積が30㎡以内の附属建築物については、この限りでない。



《建築物等の色彩について》

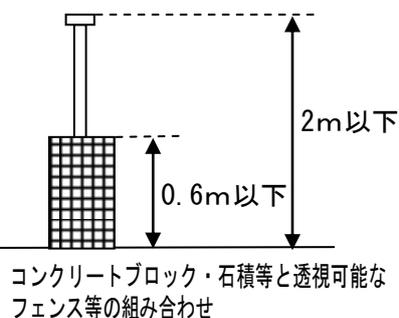
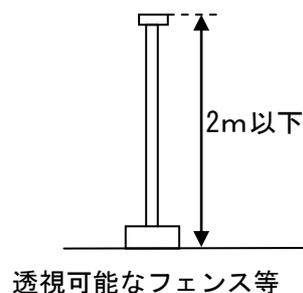
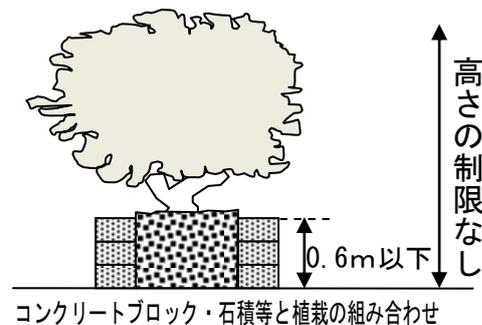
周辺環境と調和した良好な街区を形成又は保全するため、建築物等の形態又は意匠の制限を以下のように取り決めます。

建築物の形態又は意匠の制限
<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。</p> <p>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>

《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。

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、原則として次の各号のいずれかに掲げる構造とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生け垣 2. 前面道路からの高さ2m以下の透視可能な柵、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、前面道路路面から0.6m以下とする。
--------------	---



《既存の建築物について》

- 地区計画の施行日に、既にこれらの取り決めに適合していない建築物
⇒そのままの形態であれば使用することができます。
- 「建物の建替え」、「増築や改築」、「修繕や模様替え」のとき
⇒適合していない部分を是正していただくことになります。
- 新築する場合で、適合していない部分については
⇒全面的に是正していただくことになります。

《 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) かき又はさくの設置
- 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 ・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
	「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
		「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) 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	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
	(5) かき又はさく の設置	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	

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）