

草加都市計画地区計画の変更（草加市決定）

決定告示年月日 令和4年5月11日
----------------------

草加都市計画草加柿木産業団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称	草加柿木産業団地地区地区計画	
位 置	草加市柿木町の一部	
面 積	約22.1ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、草加市の北東部に位置し、東京圏から約20kmにあり、中央に国道4号（東埼玉道路）、北は越谷レイクタウン駅、南は国道298号（東京外環自動車道）に近接し、東京外環自動車道に関しては、本地区から西側約4kmに草加IC、東側約4.5kmに外環三郷西ICがあり、交通便利地区である。</p> <p>これら、道路交通網に優れた地区の特性を活かし、緑に囲まれた、田園環境と調和した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、東京外環自動車道へのアクセスの良さ、国道4号（東埼玉道路）に接しているという地区のポテンシャルを活かし、工業地区として適正な土地利用を誘導するとともに、周辺農地等の自然との調和のとれ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>本地区の土地利用転換により発生する交通に配慮し、緑の多い魅力的な周辺環境の景観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・保全を図る。</p> <p>また、周辺農地等に配慮した産業団地にふさわしい緑豊かで良好な環境を形成するために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（地盤面は面する道路との境界部における道路の高さ以上を原則とする。）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の1/2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>
	建築物等の整備の方針	<p>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、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、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かで潤いのある産業団地景観の形成、環境負荷の低減及び災害リスクの低減を図るために、地区内では積極的に敷地内緑化を推進するとともに建築物の屋上緑化、壁面緑化等及び近隣に寄与する防災機能の確保に努める。</p>

地区整備計画書

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路		名称	幅員	延長・面積	備考		
				区画道路1号	12m	約270m			
				区画道路2号	9m	約210m			
				区画道路3号	9m	約270m			
				区画道路4号	12m	約240m			
		公 園		公園1号	-	約5,100㎡			
				公園2号	-	約700㎡			
		緑 地		公共緑地帯		公共緑地帯1	2m	約400㎡	ただし、車両等の出入口、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を除く。
						公共緑地帯2	5m	約600㎡	
				緩衝緑地帯		緩衝緑地帯1	15m (一部13m)	約14,800㎡	
	緩衝緑地帯2					6m	約900㎡		
	緩衝緑地帯3					10m	約1,200㎡		
	公共空地		調整池		調整池1号	-	約4,900㎡		
					調整池2号	-	約8,300㎡		
	建築物等に関する事項		地区の区分		名称	A地区 (工業地域)	B地区 (工業地域)		
					面積	約13.3ha	約8.8ha		

	<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅</li> <li>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</li> <li>3 共同住宅、寄宿舎（当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供する寄宿舎を除く。）、下宿</li> <li>4 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>6 保育所（当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供する保育所を除く。）</li> <li>7 図書館、博物館その他これらに類するもの</li> <li>8 物品販売業を営む店舗又は飲食店（店舗に供する部分の床面積の合計が200㎡以内かつ当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売する店舗等を除く。）</li> <li>9 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</li> <li>10 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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</li> <li>11 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>12 畜舎</li> <li>13 自動車教習所</li> <li>14 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、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物</li> <li>15 建築基準法別表第2（る）項第1号（1）から（22）、（29）から（31）までに掲げる事業を営む工場、レディーミクストコンクリートの製造を営む工場</li> <li>16 自動車修理工場</li> <li>17 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの</li> </ol>	
	<p>敷地面積の最低限度</p>	<p>3,000㎡（A地区）</p>	<p>10,000㎡（B地区）</p>
		<p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次に該当する場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）保育所、寄宿舎及び店舗において当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供するもの</li> <li>（2）市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの</li> </ol>	

		<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、庇、階段、出窓及び建築基準法第2条第3号に規定する建築設備を含む。ただし、隣地境界側を除く。）の面の位置については、次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 計画図に表示する1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離は、15.0m以上とする。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある守衛所、その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないものについては、この限りではない。</p> <p>2 計画図に表示する2号壁面線の道路境界線までの距離は、2.5m以上とする。</p> <p>3 計画図に表示する3号壁面線の道路境界線までの距離は、5.0m以上とする。</p> <p>4 隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p>					
		<p>壁面の位置の制限</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="596 875 1043 938">2.5m以下（A地区）</td> <td data-bbox="1043 875 1492 938">3.1m以下（B地区）</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="596 938 1492 1742"> <p>1 建築物の高さの算定方法は、次に定めるところによる。</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> <p>2 第1号(1)、(2)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。</p> <p>3 高さが10mを超える建築物は、冬至日における真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ1.5mの水平面に越谷市行政界からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては4時間、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする。</p> <p>4 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、10メートルを加えたもの以下としなければならない。</p> </td> </tr> </table>	2.5m以下（A地区）	3.1m以下（B地区）	<p>1 建築物の高さの算定方法は、次に定めるところによる。</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> <p>2 第1号(1)、(2)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。</p> <p>3 高さが10mを超える建築物は、冬至日における真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ1.5mの水平面に越谷市行政界からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては4時間、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする。</p> <p>4 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、10メートルを加えたもの以下としなければならない。</p>	
2.5m以下（A地区）	3.1m以下（B地区）						
<p>1 建築物の高さの算定方法は、次に定めるところによる。</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> <p>2 第1号(1)、(2)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。</p> <p>3 高さが10mを超える建築物は、冬至日における真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ1.5mの水平面に越谷市行政界からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては4時間、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする。</p> <p>4 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、10メートルを加えたもの以下としなければならない。</p>							
		<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>1 建築物の外壁等及び屋根の色彩は、原色を避け、草加市景観計画に沿ったものとする。</p> <p>2 高架水槽等の屋上設置物及び工作物は、外部から直接見えにくい形態とする。</p> <p>3 屋外広告物は、埼玉県屋外広告物条例に沿って、周囲の環境・景観と調和したものとする。</p>				
		<p>建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限</p>					

		建築物の緑化率の最低限度	3,000㎡以上の敷地における建築物にあつては、100分の25
		かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地境界に面する垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンスとし、高さは敷地面から2.0m以下、基礎等の高さは0.5m以下とする。ただし、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を除く。

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり。」

[理由] 本地区においては、工業地区として、周辺農地等との調和のとれた良好な環境を有した産業団地を形成することを目的とするものです。