

北本都市計画地区計画の変更（北本市決定）

都市計画中丸九丁目工業ゾーン地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日	平成 21 年 3 月 24 日
変更告示年月日	平成 30 年 4 月 1 日

名 称	中丸九丁目工業ゾーン地区計画	
位 置	北本市中丸九丁目の一部	
面 積	約 13.1ヘクタール	
地区計画の目標	<p>中丸九丁目は、北本市南東部に位置し、JR 高崎線北本駅より南東へ約 2 kmに位置し、西側には国道 17 号が南北方向に、また、南方約 1 kmの位置に首都圏中央連絡自動車道の桶川加納 IC が建設されるなど、今後、交通の利便性が飛躍的に向上する。</p> <p>こうした交通の利便性を活かし、製造業を中心とする産業を誘導するとともに、周辺の緑豊かな農住環境と調和した産業基盤を計画的に整備、誘導し、将来にわたり良好な環境を保持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	<p>交通の利便性を生かし、製造業を中心とした産業の立地を誘導する。良好な工業の利便の増進を図るため、利便を害するおそれのある施設の混在を防止する。また、積極的に敷地内緑化に努め、周辺の農住環境と調和した、緑の多い魅力的な工業地を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内には、良好な工業生産活動を支えるとともに、緑の多い魅力的な工業地を形成するため、道路、緑地を適切に配置、整備する。</p> <p>道路については、国道 17 号からのアクセス能力の向上と交通安全上の観点から地区内に歩道を備えた道路を適切に配置、整備する。</p> <p>緑地については、地区周辺の農住環境や景観と調和した緑に囲まれた工業地を形成するため、当地区内の縁辺部に緩衝緑地帯を配置、整備する。この緩衝緑地帯には、成木に達したときの樹高が 4 m以上となる在来種の樹木を植樹した高木植栽空間を設けることを原則とする。</p> <p>また、これらの機能を将来にわたり保全することとし、公共施設は北本市が、緩衝緑地帯、高木植栽帯はその所有者又は施設管理者が適切に維持管理する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>工業生産環境の向上と周辺の農住環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率及び建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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（都市緑地法第 3 4 条第 2 項に規定する緑化率）の最低限度並びに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>形成された地区内環境を保全するため、緩衝緑地帯、高木植栽帯の保全を図るための制限を定める。</p> <p>また、敷地内は環境の美化に努め、空地については植栽等により緑化を図り、緑の多い良好な環境の維持管理に努める。</p> <p>緑化に関しては、ボリューム感や奥行きのある緑化を推進するため、壁面緑化、屋上緑化等の導入に努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路			
		施設名	幅員	延長	摘要
		1号線	9.0m	約440m	
		2号線	9.0m	約280m	
		3号線	6.0m	約280m	
		4号線	6.0m	約300m	
		5号線	6.0m	約150m	
		6号線	6.0m	約150m	
		緩衝緑地			
		施設名	面積	摘要	
1号緑地	A= 約8,710 m ²	<p>緩衝緑地帯には幅員5m以上の高木植栽空間を設けるものとする(4号緑地を除く)。送電線下における建築制限等により緩衝緑地帯に設けることが困難な場合は、制限区域外における最縁辺部に設けるものとする。</p> <p>ただし、次に掲げるものに係る部分を除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 車両等の出入り口、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないもの。 ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。 			
2号緑地	A= 約2,680 m ²				
3号緑地	A= 約2,170 m ²				
4号緑地	A=約1,080 m ²				
地区の区分	名称	A地区	B地区		
	面積	約9.4ヘクタール	約3.7ヘクタール		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法別表第2(わ)欄に掲げるもの ただし、物品販売業を営む店舗又は飲食店の用途に供するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150m²以下のものを除く。 2 カラオケボックスその他これらに類するもの 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ただし、本地区計画の告示日において現に区域内に存する建築物を新築、改築、増築する場合についてはこの限りではない。 4 公衆浴場 5 診療所 6 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 7 畜舎 8 自動車教習所 9 火葬・墓地管理業及び冠婚葬祭業の用に供する施設 10 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、産業廃棄物の処理の用に供する建築物 			

	建築物の容積率の 最高限度	200%	
	建築物の建蔽率の 最高限度	50%	
	建築物の敷地面積 の最低限度	30,000㎡	3,000㎡
		<p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本地区計画の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの。 ・ 本地区計画の告示日において、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。 ・ 本地区計画の告示日において、現に存する建築物を区域内において新築、改築するもの。 	
	壁面の位置の制限	<p>1 建築物等の外壁若しくはこれに代わる柱の面（地盤面下の部分を除く。）から道路境界線までの水平距離は計画図に示す部分Aについては10m以上、部分Bについては5m以上としなければならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないもの。 ・ 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供するもの。 ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもののうち、本地区計画の告示日において現に区域内に存するものを新築、改築するもの。 <p>2 建築物等の外壁若しくはこれに代わる柱の面（地盤面下の部分を除く。）から隣地境界線までの水平距離は計画図に示す部分Aについては10m以上、それ以外の部分については5m以上としなければならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもののうち、本地区計画の告示日において現に区域内に存するものを新築、改築するもの。 	
	壁面後退区域における 工作物の設置の制限	<p>壁面後退区域には、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、次に掲げるものを除く</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないもの。 ・ 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供するもの。 ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもののうち、本地区計画の告示日において現に区域内に存する工作物に関するもの。 	
	建築物等の高さの 最高限度	<p>1 建築物等の高さの最高限度は25m以下とする。</p> <p>ただし、敷地面積が50,000㎡以上かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置から道路境界線までの距離が15m以上かつ隣地境界線までの距離が5m以上のものは、高さの最高限度を31m以下とする。</p> <p>2 建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第6号の規定によるものとする。</p>	<p>1 建築物等の高さの最高限度は25m以下とする。</p> <p>2 建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第6号の規定によるものとする。</p>

		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>1 建築物等の外観の各立面の色彩は、各立面の面積の3分の2以上の部分（着色していない石、木、土、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。以下同じ。）については、刺激的な装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。以下同じ。）を避け、周辺の眺望、景観と調和するよう、次に掲げるマンセル表色系の範囲内とする。</p> <p>(1) 7.5Rから7.5Yまでの場合は、彩度6以下</p> <p>(2) 7.5Yから7.5GYまで（ただし、7.5Yを含まない。）の場合は、彩度4以下</p> <p>(3) 7.5GYから7.5RPまで（ただし、7.5GY及び7.5RPを含まない。）の場合は、彩度2以下</p> <p>(4) 7.5RPから7.5Rまで（ただし、7.5Rを含まない。）の場合は、彩度4以下</p> <p>2 戸外から望見される高架水槽及び工作物は、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩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第7条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・景観と調和するよう配置、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	<p>25%</p> <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積が3,000㎡未満の建築物の新築及び増築。 本地区計画の告示日において、既に着手していた行為。 増築後の建築物の床面積の合計が本地区計画の告示日における当該建築物の床面積の合計の1.2倍を超えない建築物の増築。 都市緑地法第35条第2項に規定する建築物。
		垣又はさくの構造の制限	<p>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、門扉又は安全上、保安上やむを得ないものを除く。</p>

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理 由：建築基準法、都市緑地法の改正に伴い、地区計画を変更するものです。

理 由 書

本理由書は、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 17 条第 1 項の規定に基づき、北本都市計画地区計画の変更（北本市：中丸九丁目工業ゾーン）について理由を示したものです。

I. 北本都市計画区域における位置等

北本都市計画区域に含まれる土地の区域は北本市の行政区域の全域です。

中丸九丁目工業ゾーンは、北本市南東部に位置しており、JR 高崎線北本駅から南東へ約 2 k m、首都圏中央連絡自動車道の桶川加納 IC から北方約 1 k mに位置した地区です。

II. 変更理由

建築基準法、都市緑地法の改正に伴い、地区計画を変更するものです。

III. 変更内容

建築基準法、都市緑地法の改正に伴い、関連する表記を変更します。

「建築基準法別表第 2（を）欄に掲げるもの」について、「建築基準法別表第 2（わ）欄に掲げるもの」に変更します。

「建ぺい率」について、「建蔽率」に変更します。

また、「都市緑地法第 3 5 条第 3 項に規定する建築物」について、「都市緑地法第 3 5 条第 2 項に規定する建築物」に変更します。

新	旧
建築基準法別表第 2（わ）欄に掲げるもの	建築基準法別表第 2（を）欄に掲げるもの
建蔽率	建ぺい率
都市緑地法第 3 5 条第 2 項に規定する建築物	都市緑地法第 3 5 条第 3 項に規定する建築物

IV. 関連する都市計画

特になし

<参考資料>上位計画での位置付け

本地区についての、上位計画での位置付けは以下のとおりです。

○ 第五次北本市総合振興計画（平成 29 年 3 月策定）

本地域を「複合的開発ゾーン」と位置づけ、交通利便性の向上を見込み、研究・福祉・文化機能の充実ならびに周辺地域の発展および活性化に寄与する核となる産業施設を必要に応じて近隣自治体と連携しながら誘導を図るとともに、周辺の農地や住宅地との調和を図る地域としている。

○ 北本市都市マスタープラン（平成 21 年 3 月策定）

本地域を「インターチェンジ周辺地区」として位置づけ、豊かな田園環境と調和した工業・流通・業務系の企業誘致を推進する地域としている。