

# 早川中央地区に関する都市計画説明会



令和2年9月18日（金）19時～  
綾瀬市役所 314・315会議室

# 早川中央地区に関する都市計画説明会

## 次第

1. 開会

2. あいさつ

3. 早川中央地区に関する事業について

(1) 地区の現状

(2) 都市計画変更・決定内容

(3) 早川中央地区地区計画の原案について

(4) 今後のスケジュール

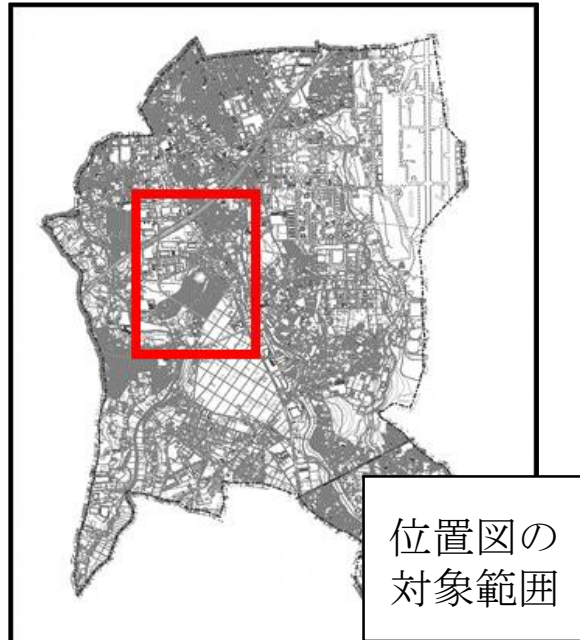
4. 閉会













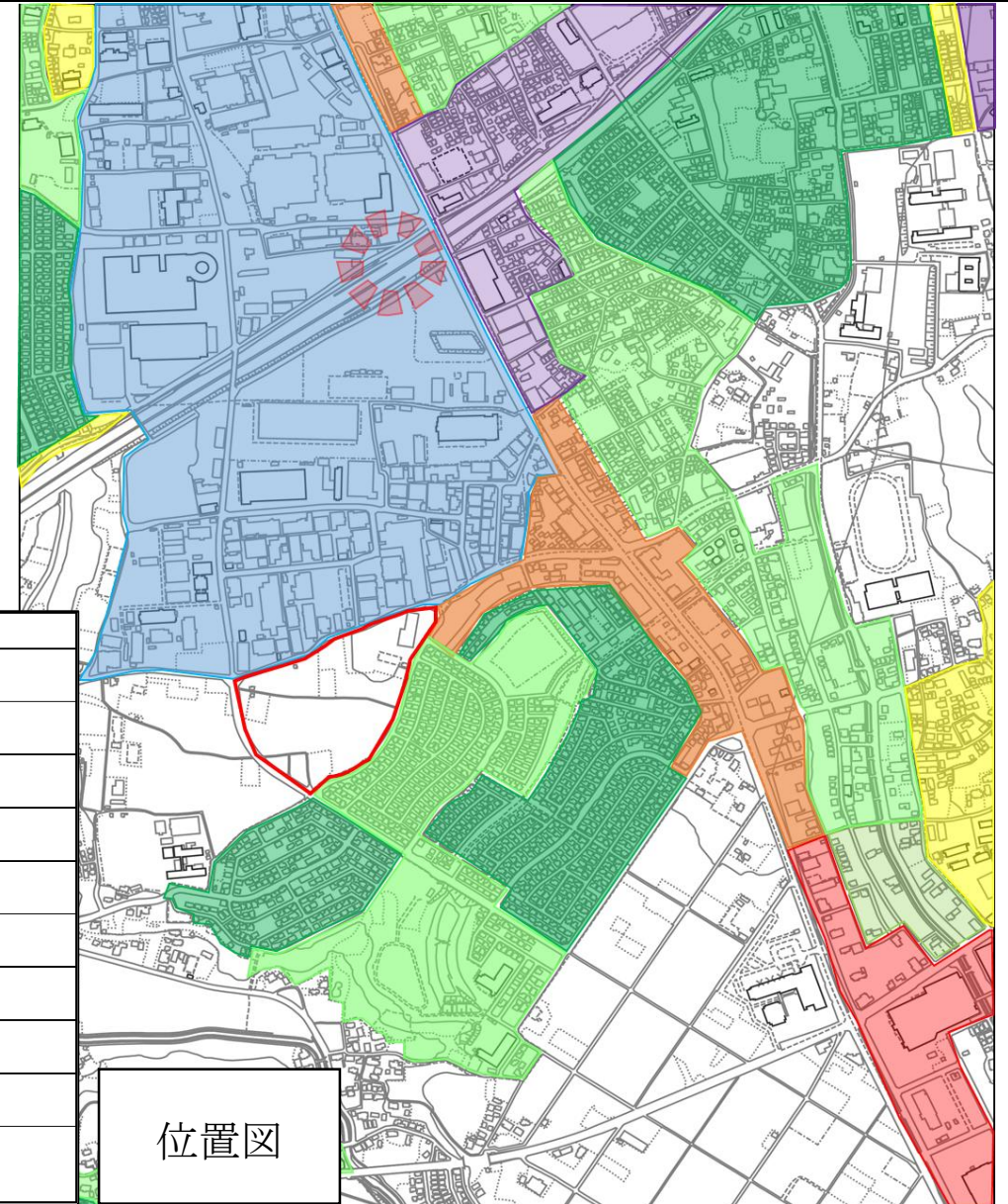
# (1) 地区の現状

## 早川中央地区の位置

早川中央地区は綾瀬スマートインターチェンジから約0.6 kmに位置し、周囲を都市計画道路に囲まれ、北側に工業団地、南側に住宅地が位置している。



凡例	
	土地区画整理事業区域（市街化編入区域）
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居専用地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業地域
	〈仮称〉綾瀬スマートインターチェンジ予定地





# (1) 地区の現状

航空写真





# (1) 地区の現状

## 土地区画整理事業について

早川中央地区では、工業系土地利用を想定した土地区画整理事業が計画されている。



都市計画による規制によって、地区内の良好な操業環境及び周辺環境を維持・保全する。



土地区画整理によって、道路、公園等の公共施設を整備し、土地の基盤整備を行う。

## (2) 都市計画変更・決定内容

都市計画とは・・・

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びに適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図るためのもの



土地区画整理事業により、工場等が立地されることに対して、土地の合理的な利用、周辺の住環境の保全及び操業環境の維持・保全のため、都市計画の決定及び変更を行う。

## (2) 都市計画変更・決定内容

### 【都市計画変更】

- ・ 区域区分の変更
- ・ 用途地域の変更
- ・ 準防火地域の変更
- ・ 下水道の変更
- ・ 早川城山地区地区計画の変更

区域区分の変更に伴う  
事務的な変更

### 【都市計画決定】

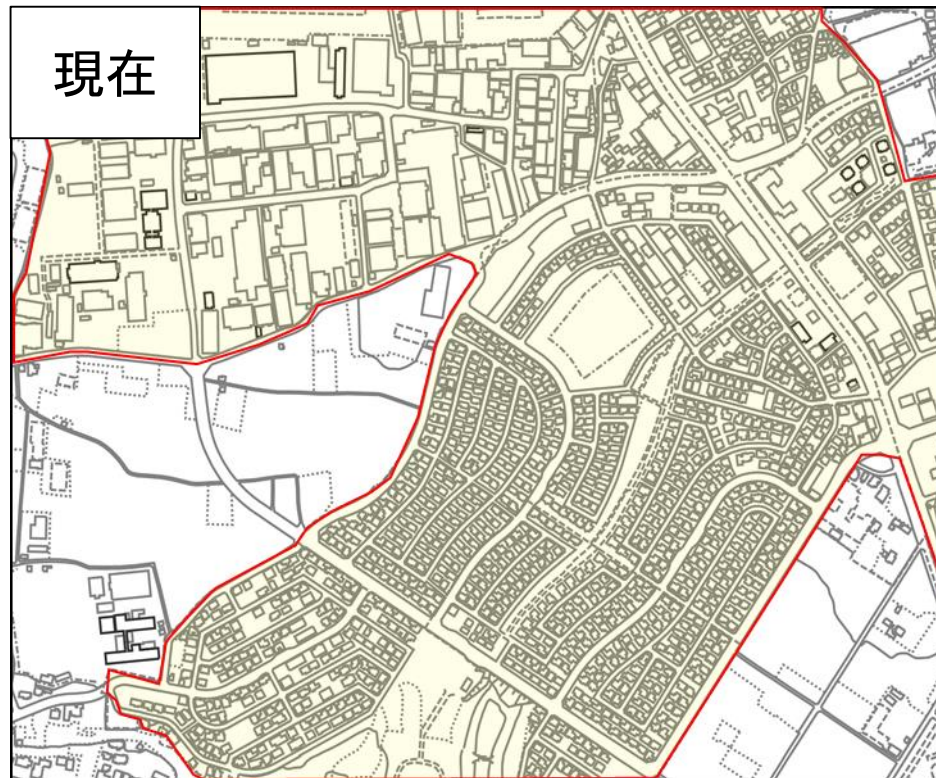
- ・ 早川中央地区地区計画の決定

## (2) 都市計画変更・決定内容

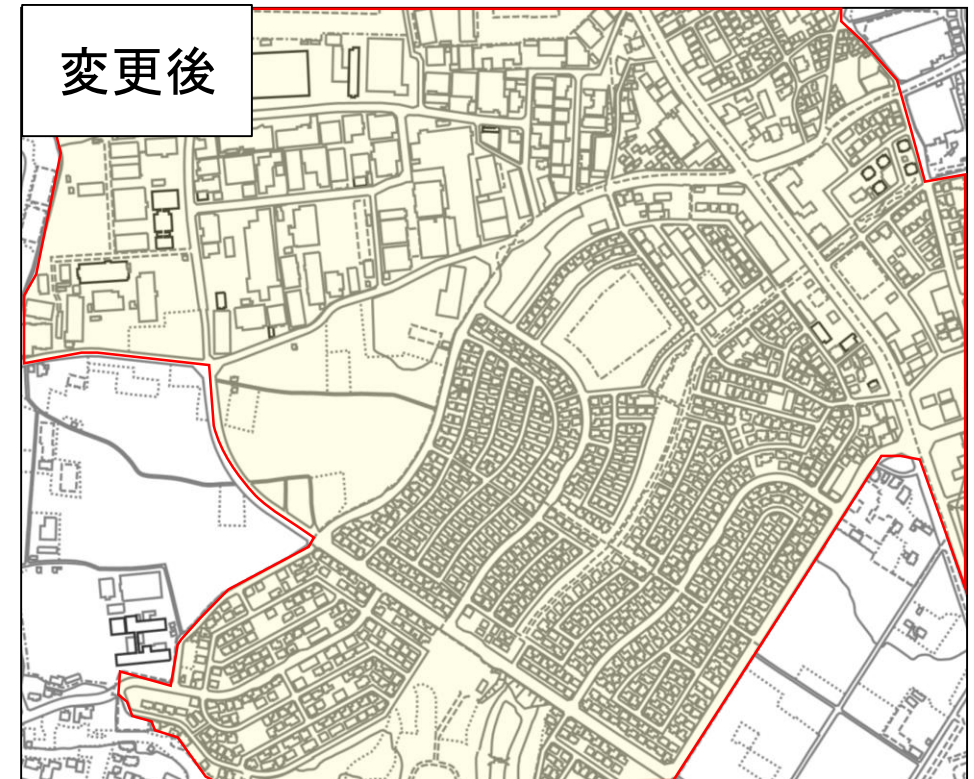
### 【都市計画変更】

< 区域区分 > 市街化調整区域 ⇒ 市街化区域

土地区画整理事業実施に伴い本地区を、市街化区域に編入するため区域区分の変更を行う。



区域区分：市街化調整区域



区域区分：市街化区域

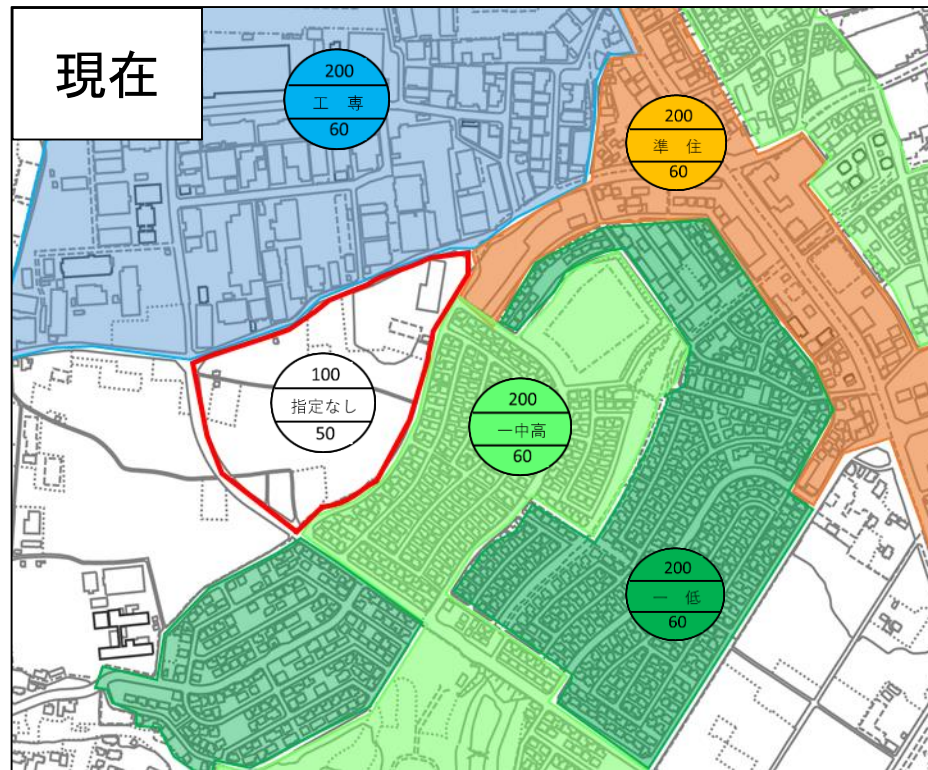


# (2) 都市計画変更・決定内容

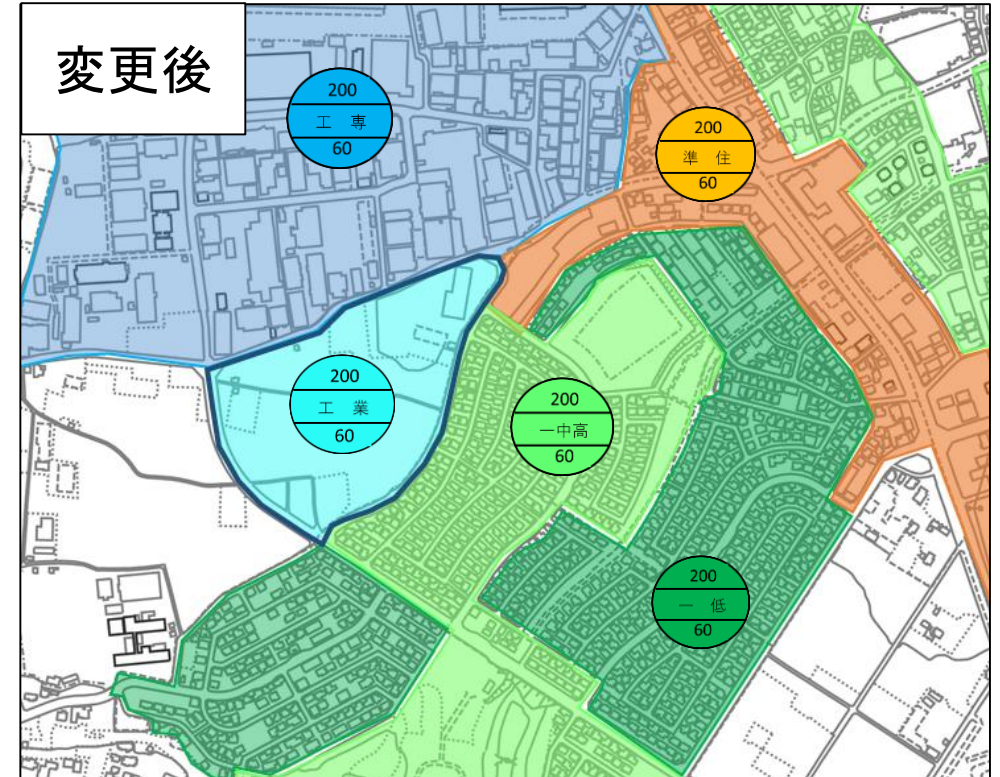
## 【都市計画変更】

< 用途地域 > 工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

土地区画整理事業における土地利用及び周辺の都市計画決定状況を勘案し決定する。



用途地域：指定なし



用途地域：工業地域

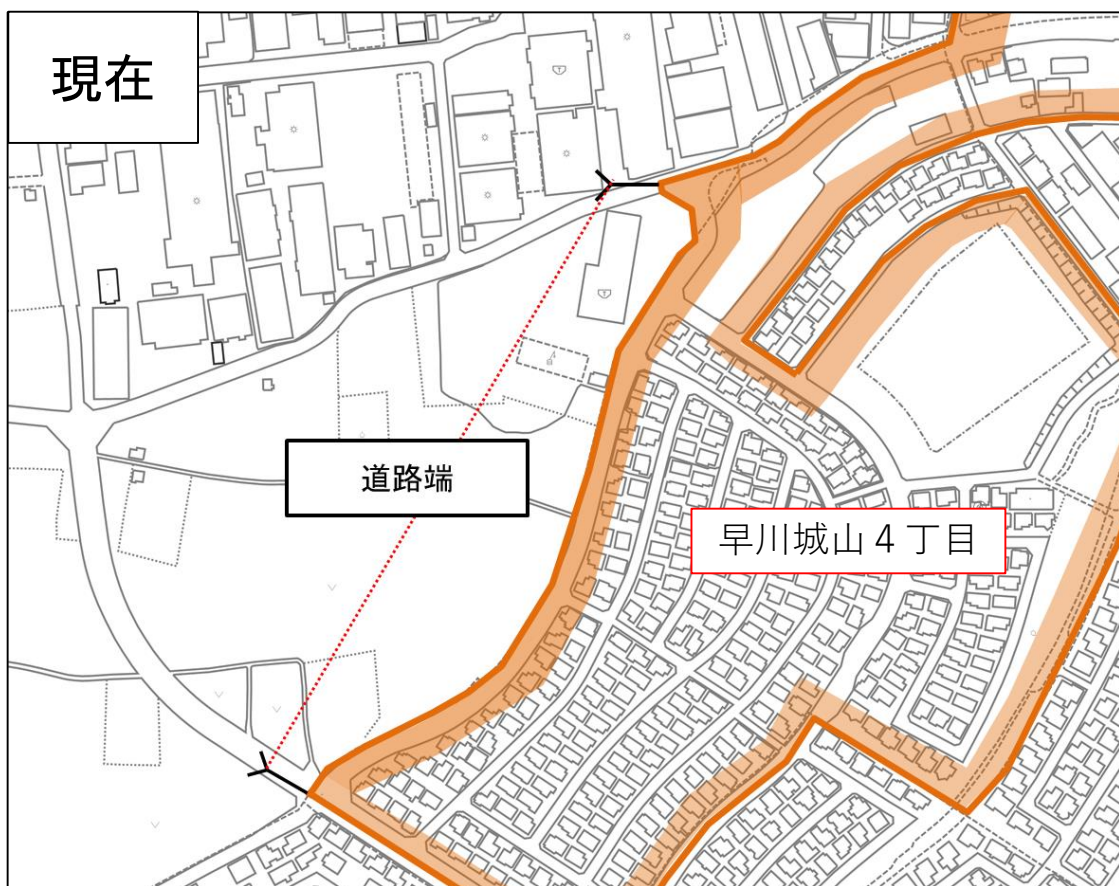


## (2) 都市計画変更・決定内容

### 【都市計画変更】

#### < 準防火地域 > 準防火地域の変更

区域区分の変更に伴う区域界線の変更を行う。



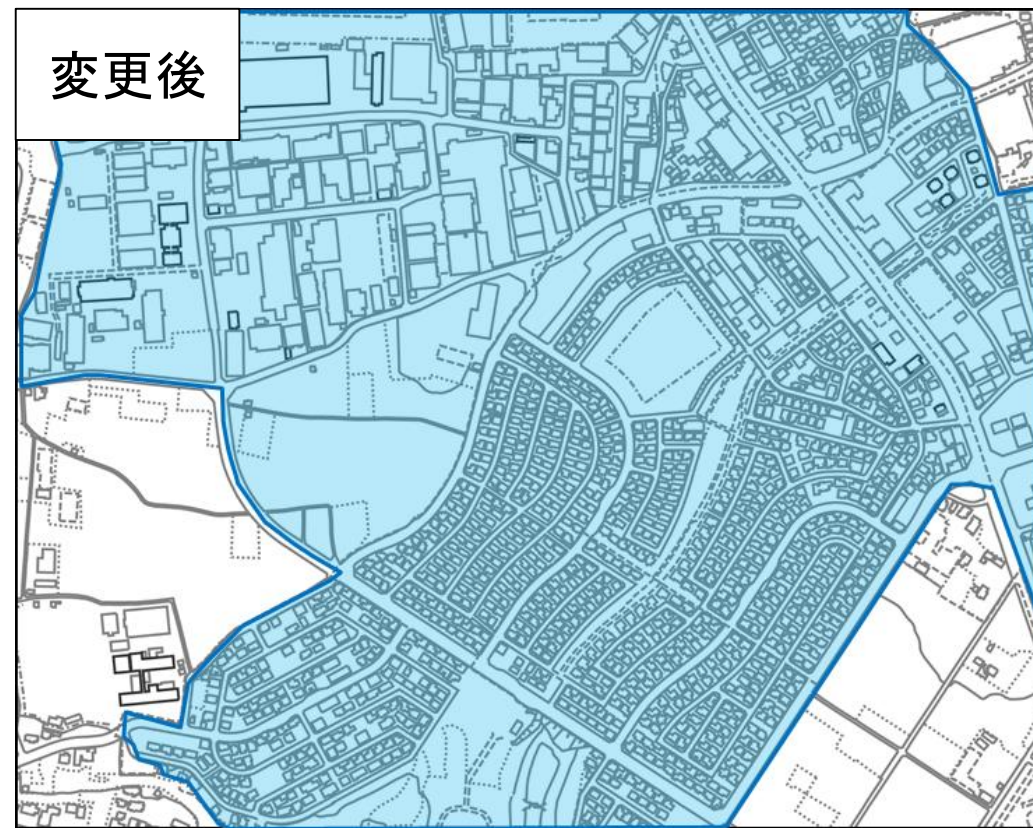
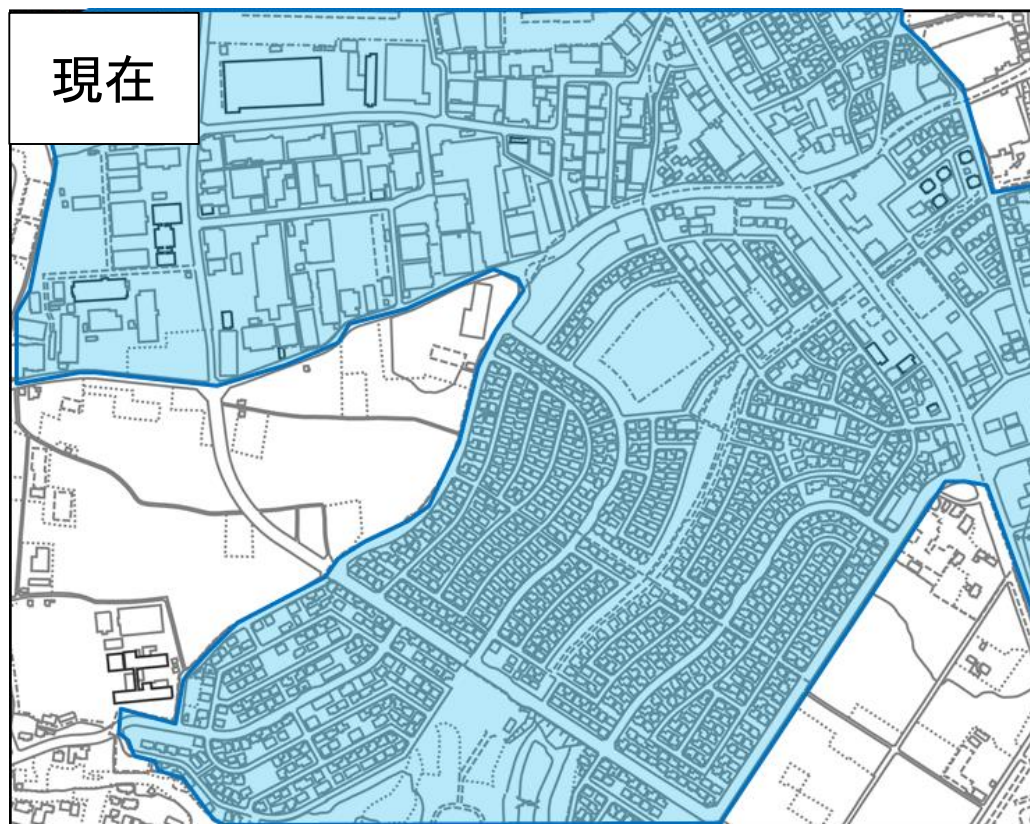


## (2) 都市計画変更・決定内容

### 【都市計画変更】

#### < 下水道 > 第1号公共下水道の変更

区域区分の変更に伴う排水区域の変更を行う。





## (2) 都市計画変更・決定内容

### 【都市計画変更】

#### < 地区計画 > 早川城山地区地区計画の変更

区域区分の変更に伴う区域界線の変更を行う。





## (2) 都市計画変更・決定内容

### 【都市計画決定】

#### < 地区計画 > 早川中央地区地区計画の決定

市街化区域への編入及び地域地区（用途地域）指定によって、建築行為が可能となるため、周辺環境に配慮した建築物の制限を行うべく、土地区画整理組合と協議のうえ本地区の地区計画を策定し条例化する。

## (2) 都市計画変更・決定内容

### 地区計画とは・・・

地区計画は大きく分けて、3つの事項で構成されます。

#### < 地区計画の目標 >

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるか定めるもの

#### < 地区計画の方針 >

まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区の整備、開発及び保全の方針について定めるもの

#### < 地区整備計画 >

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部又は一部に、建築物の用途等に関する制限などを詳しく定めるもの



## (2) 都市計画変更・決定内容

### < 地区整備計画で定めることができる内容 >

1. 地区施設の配置及び規模  
道路・公園・緑地・広場等を定めることができる
  
2. 建築物等及び敷地の制限に関すること
  - ・用途の制限
  - ・敷地面積又は建築面積の最低限度
  - ・壁面の位置の制限
  - ・高さの最高限度又は最低限度
  - ・形態又は色彩その他の意匠の制限
  - ・緑化に関する制限
  - ・垣又は柵の構造の制限
  
3. その他、土地利用に関すること

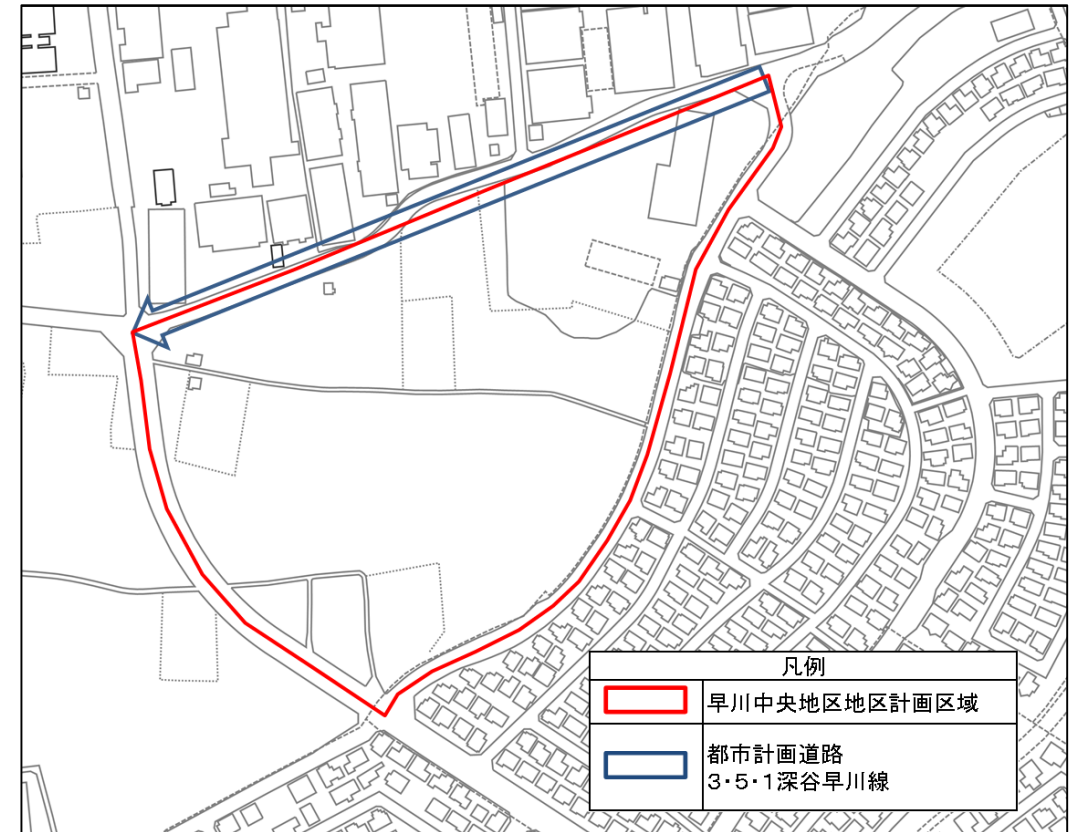
# (3) 早川中央地区地区計画の原案について

## 早川中央地区地区計画 原案

### 地区計画の目標

本地区は、綾瀬スマートインターチェンジの開通による広域アクセス性を活かした新たな産業の受け皿として、組合施行の土地区画整理事業による道路、公園、下水道等の公共施設を中心とした都市基盤整備が行われる地区である。

本地区計画は、新たな産業や流通施設等の立地を誘導し、良好な操業環境を確保するとともに、隣接する住環境と調和した市街地形成を図ることを目標とする。



# (3) 早川中央地区地区計画の原案について

## 早川中央地区地区計画 原案

### 地区計画の方針

#### < 土地利用の方針 >

綾瀬スマートインターチェンジへの近接性を活かし、新たな産業や流通施設等の立地を誘導し、良好な操業環境や隣接する住環境との調和を図る。

#### < 地区施設整備の方針 >

公園は、地区内の良好な操業環境を確保し、さらに地区周辺の良好な住環境を保全するため、土地区画整理事業により計画的に整備し、維持保全を図る。



# (3) 早川中央地区地区計画の原案について

## 早川中央地区地区計画 原案

### < 建築物等の整備の方針 >

市内における雇用創出に資する新たな産業や流通施設等の立地を誘導し、良好な操業環境を維持・保全する地区を目指し、隣接する住環境との調和を図り、住環境を悪化させる恐れのある工場等の立地を抑制するため、建築物等の用途の制限を定める。

また、景観形成および良好な市街地環境づくりのために、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の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。

さらに、市道476号線に面する部分には車両の出入り口を設けないものとし、早川城山住宅地の住環境に配慮する。

### < 緑化の方針 >

緑にあふれた潤いのあるまちなみの形成と良好な住工共存環境の創出を図るため、敷地の周囲に積極的な緑化を図る。また、早川城山住宅地に隣接する部分については、緩衝空間として植栽帯を設け、住環境に配慮する。

# (3) 早川中央地区地区計画の原案について

## 地区整備計画

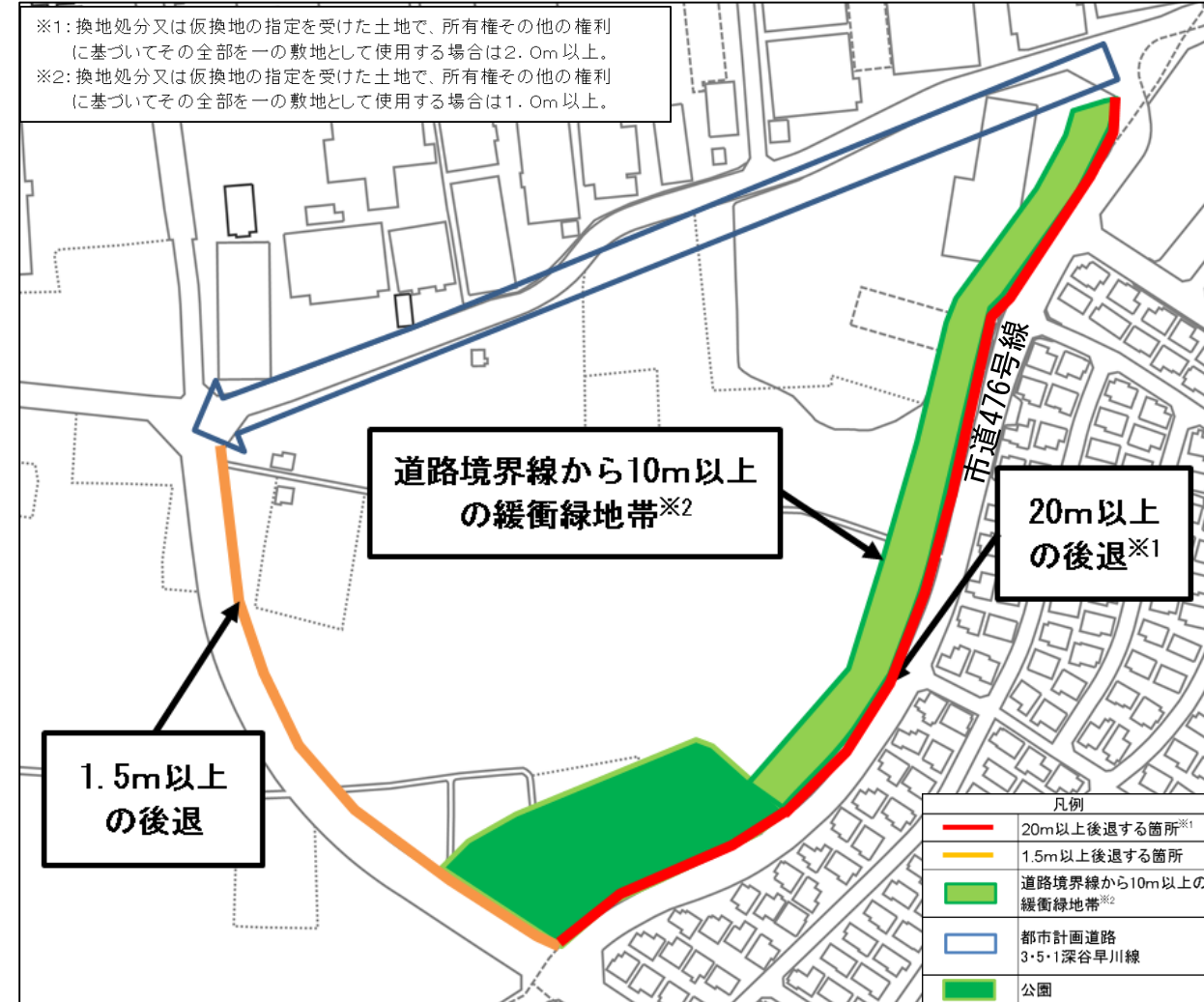
### ■ 敷地面積の最低限度

⇒ 20,000m<sup>2</sup>

### ■ 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から道路境界線までの距離は、計画図のとおり1.5m以上又は20.0m以上とする。また、地区南側においては、道路境界線から10m以上の幅を緩衝緑地帯とする。

ただし、地区南側については、換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で所有権その他権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合は、2.0m以上の壁面後退及び1.0m以上の緩衝緑地帯とする。



# (3) 早川中央地区地区計画の原案について

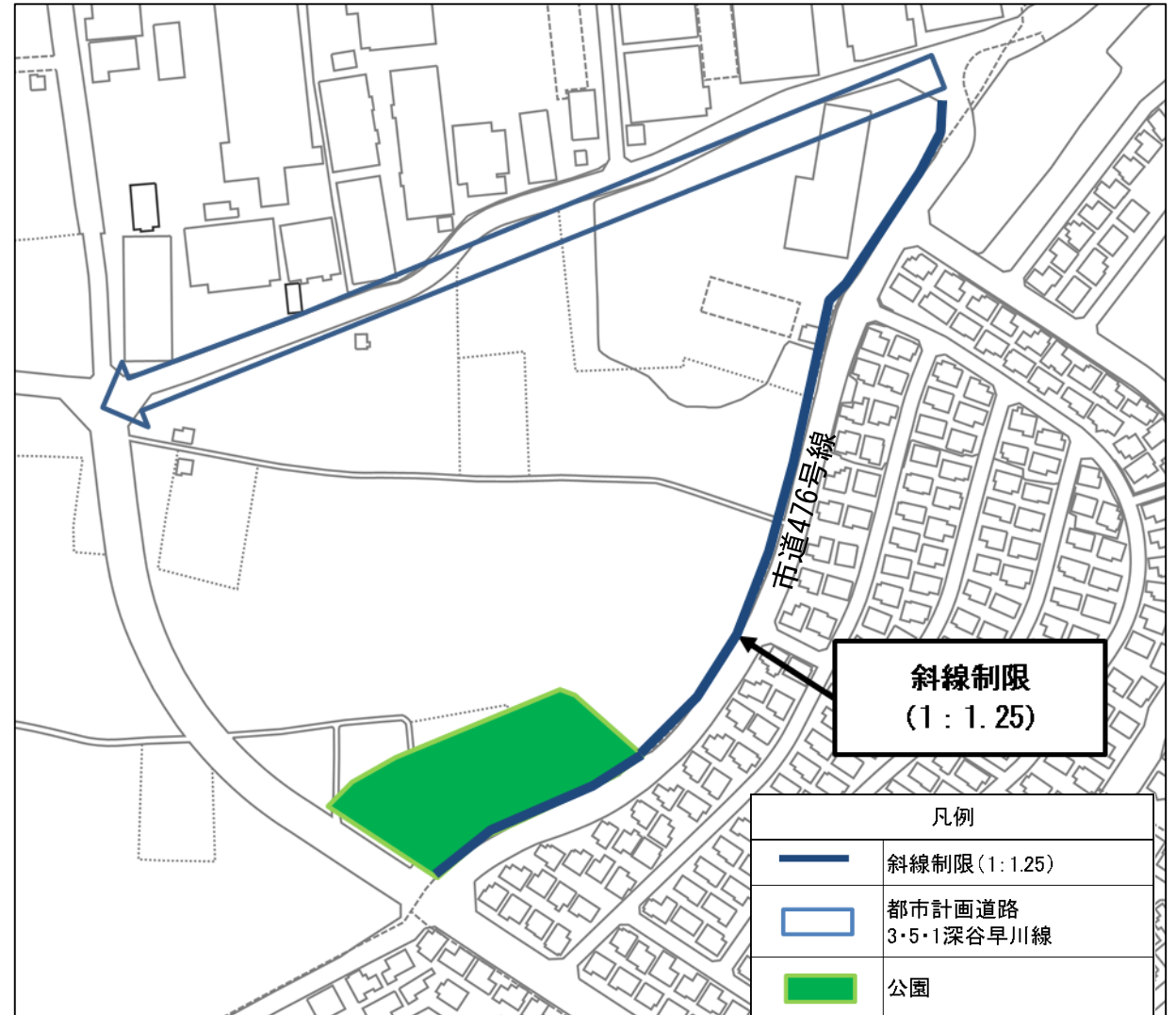
## < 地区整備計画 >

### ■ 高さの最高限度

- ⇒ 1. 最高限度 37m
- 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から計画図に示す市道476号線の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものとする。

### ■ 垣又はさくの構造の制限

- ⇒ 1. 道路に面している部分に設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンス等の内側に植栽帯を設けたもの。
- 2. 隣地に面する部分に設ける場合は、透視可能なフェンス等。





# (3) 早川中央地区地区計画の原案について

## ■ 建築物の用途の制限

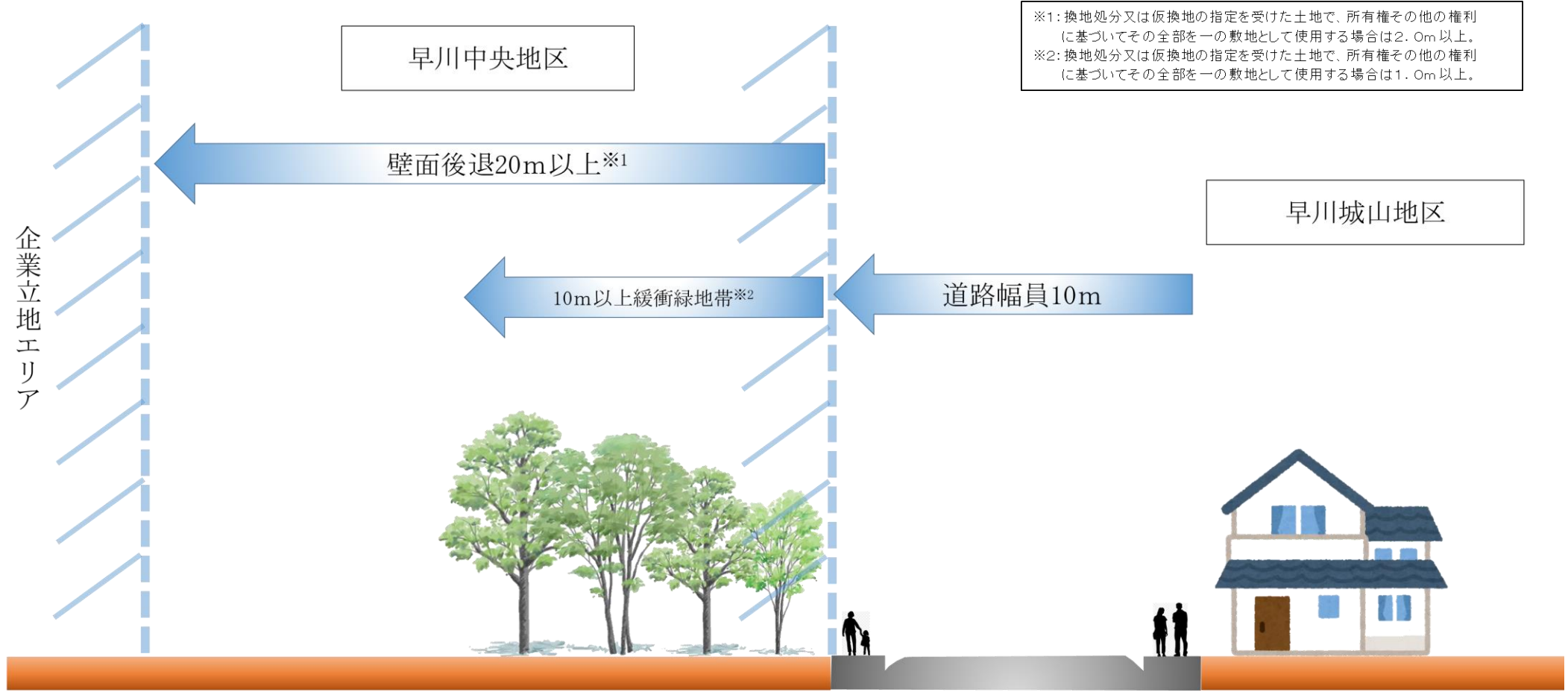
⇒ 以下の建築物以外は建築してはならない。

- 工場（建築基準法別表第二（る）項第1号に掲げるもの及び建築基準法第51条に規定する施設を除く。）
- 事務所
- 倉庫（床面積の合計が70,000㎡を超える倉庫業倉庫を除く。）
- 自動車車庫
- 前各号の建築物に附属するもの

建築物用途		早川中央地区	
		工業地域	地区計画
住居系	住宅、共同住宅		×
	寄宿舎又は下宿		×
	兼用住宅		×
商業系	店舗、飲食店	△	×
	事務所等		
	ホテル、旅館	×	
遊戯施設等	ボーリング場、スケート場等		×
	マージャン屋、ぱちんこ屋等	△	×
	カラオケボックス等		×
	劇場、映画館、ナイトクラブ等	×	
	キャバレー等	×	
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	
公共施設等	学校	×	
	図書館等		×
	巡査派出所、郵便局		×
	神社、寺院、教会等		×
	病院	×	
	老人ホーム等		×
	福祉施設等		×
	自動車教習所		×
工業系	倉庫業倉庫		△
	畜舎		×
	自動車車庫		
	工場		
	危険性及び環境悪化の恐れのある工場		×
	危険物の貯蔵・処理を行う施設		×

# (3) 早川中央地区地区計画の原案について

産業系企業が住環境を悪化させることが無いように、適切な離隔距離をとるための壁面後退及び緩衝緑地の設置を規定します。



イメージ図

緩衝緑地帯及び壁面後退

上原清水線

## (4) 今後のスケジュール

	時期	内容
令和2年	本日	都市計画説明会
	9月4日～9月25日	早川中央地区地区計画の決定及び早川城山地区地区計画の変更に関する意見書受付
	10月頃	市案の申出（区域区分の変更）
	11月頃	都市計画案の閲覧・公述申出受付
	12月頃	公聴会
令和3年	3月頃	法定協議
	5月頃	法定縦覧・意見書受付
	7月頃	市都市計画審議会
	8月頃	県都市計画審議会
	10月頃	都市計画決定・変更告示

※スケジュールは予定です。