

みさとの都市計画

令和6年4月
三郷市



目 次

1. 三郷市の概要	1
1 沿革	1
2 位置と地勢	1
3 人口	2
4 産業	2
<hr/>	
2. 都市計画の概要	3
1 都市計画とは	3
2 都市計画の沿革	4
3 都市計画の体系	4
4 都市計画の決定手続き	4
5 三郷市の都市計画決定一覧	6
6 都市計画マスタープランの概要	8
<hr/>	
3. 土地利用計画	9
1 都市計画区域	9
2 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）	9
3 地域地区	9
<hr/>	
4. 都市施設	18
1 道路	18
2 公園	21
3 下水道	22
4 その他の都市施設	23
<hr/>	
5. 市街地開発事業	24
1 土地区画整理事業	24
<hr/>	

1. 三郷市の概要

1. 沿革

弥生時代後期(2・3世紀頃)

中川左岸の上彦名から土器片が採集されており、この頃から集落が形成され農耕生活が定着したと考えられています。

古墳時代後期(6世紀頃)

中川低地周辺の古墳から発掘された石材や埴輪から河川を通じた南北交通の要衝であったことが推定されます。

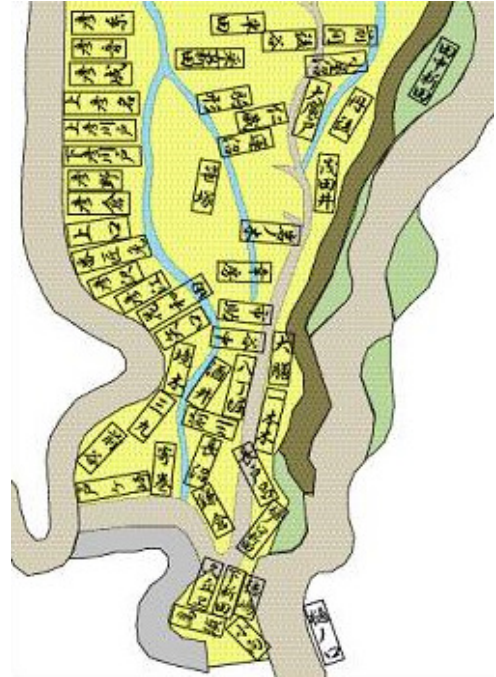
江戸～明治時代

三郷市域の村々は幕府の家臣団や大名が配置されることなく、一貫して御料所(天領)として属し、幕末期の市域には、51を数える村が存在しました。

明治20年の町村制度の公布により、これらの村が彦成・早稲田・戸ヶ崎・八木郷の4ヶ村に統合されました。

昭和時代

昭和18年の戸ヶ崎村と八木郷村の合併を経て、昭和31年の町村合併促進法により、3ヶ村が合併し、現在の三郷村が誕生しました。更に昭和39年の町制施行を経て、昭和47年5月3日県下37番目として市政が施行されました。



江戸川緑領々地図より作成
(野田市立興風図書館蔵)

2. 位置と地勢

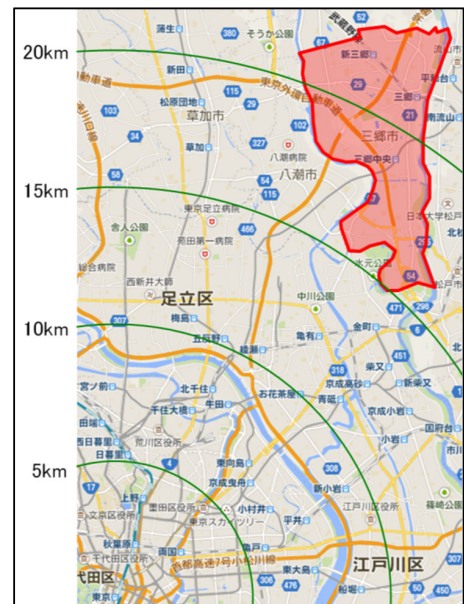
位置

埼玉県の東南端に位置し、東京都心から15～25kmの距離にあります。北は吉川市に接し、東は江戸川を隔てて千葉県(松戸市・流山市)に、南は小合溜井や大場川等を隔てて東京都葛飾区に、西は中川を隔てて草加市・八潮市にそれぞれ対峙しています。

地勢

中川と江戸川にはさまれた沖積低地(中川低地)に属し、集落は、このような河川沿いの自然堤防の上に形成され、また、その間にある低地(後背湿地)は水田として利用されてきました。

地形的には、ほぼ平坦な土地が形成されています。

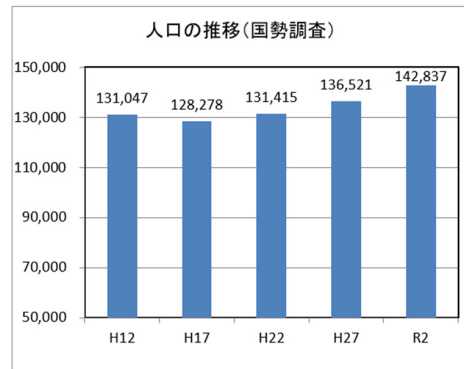


1. 三郷市の概要

3. 人口

三郷市が誕生した昭和31年当時、わずか1.7万人だった人口は、町制施行以降、首都近郊の住宅都市として増加し続け、特にみさと団地の完成などにより3.6万人の増加が見られました。

その後は、平成7年の13.3万人をピークに減少し、平成16年には13万人を割り込みましたが、平成17年につくばエクスプレスの開業によって増加に転じ、令和6年4月1日現在では約14.2万人となっております。

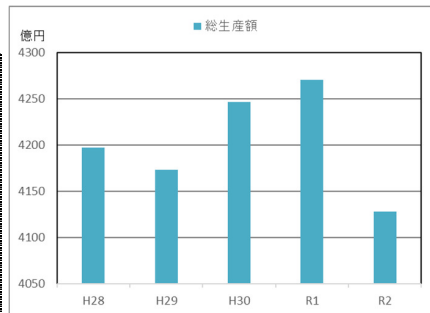


4. 産業

総生産

本市の総生産額は、増加傾向にありましたが、令和元年度から令和2年度にかけては減少に転じています。減少の主な要因は、新型コロナウイルス感染症の影響により、運輸・郵便業や宿泊・飲食サービス業などが減少したためです。

今後は、交通条件の優位性や都心部からの近接性を活かし、三郷インターチェンジ周辺や新三郷らシティなどの都市基盤整備と共に、企業立地の促進や地域産業の育成が求められます。

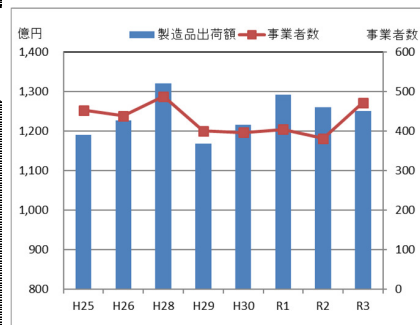


(埼玉県市町村民経済計算より)

工業

本市の工業は、事業者数は減少傾向にありましたが、令和2年度から令和3年度にかけて増加傾向に転じています。なお、製造品出荷額については横ばいで推移しています。

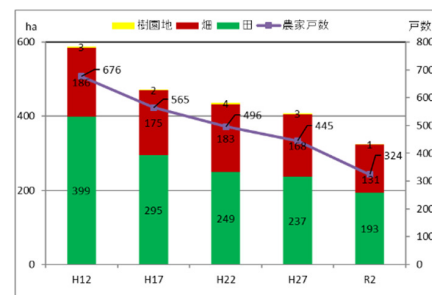
今後は、本市の交通利便性を活かし、産業集積を進めていき、流通・工業機能のさらなる発展を目指します。



※H27は調査未実施(工業統計調査・経済センサス活動調査より)

農業

本市の農業は、都市化の影響と併せ、従事者の高齢化や担い手不足などから、農家戸数及び耕作面積ともに減少傾向が認められますが、小松菜・ネギ・ほうれん草などを中心に、農業生産が営まれています。このため、田との比較において畑の減少率は低くなっており、アスパラガスをはじめ新特産品の研究にも活発に取り組まれていることなどから、東京に隣接した立地を活かした都市型農業のさらなる発展が期待されます。



(農林業センサスより)

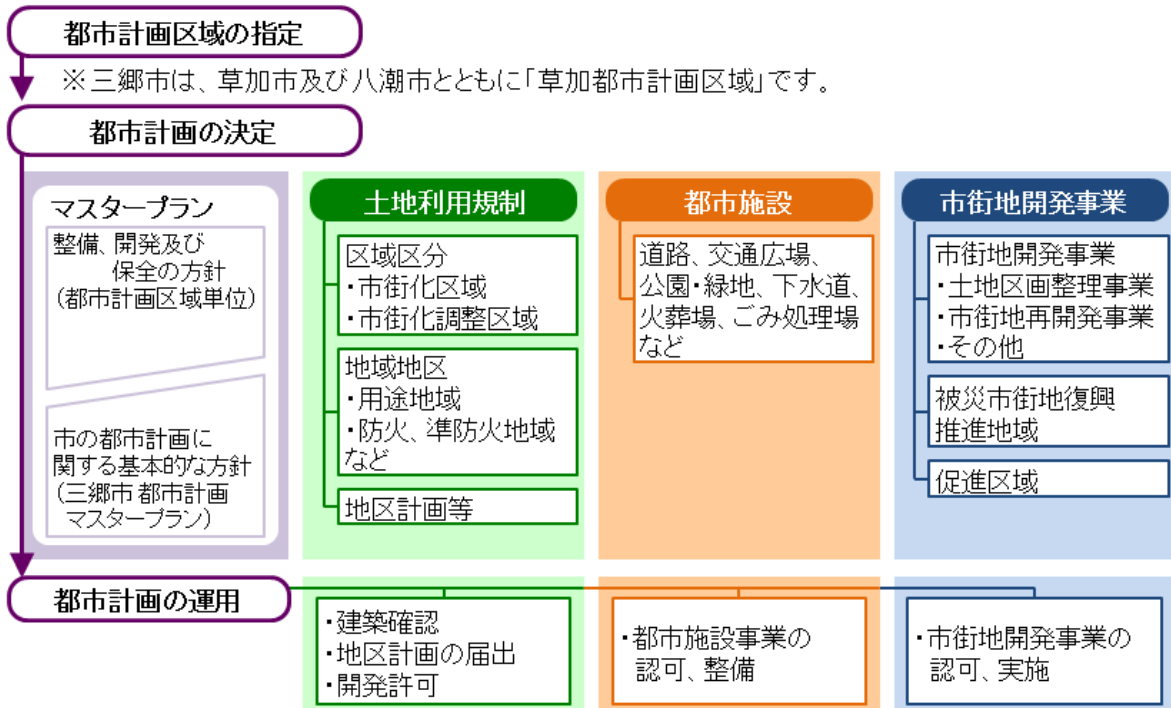
2. 都市計画の概要

1. 都市計画とは

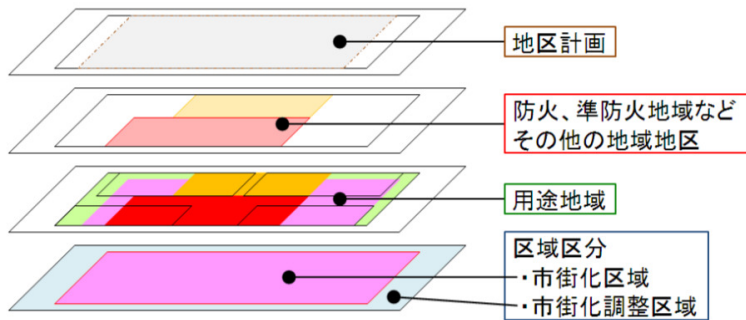
都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とし、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としています。

上記の目的を達成するために都市計画法が定められており、都市計画制度の構成及び土地利用計画のイメージは下記のとおりです。

○都市計画制度の構成



○土地利用計画のイメージ



2. 都市計画の概要

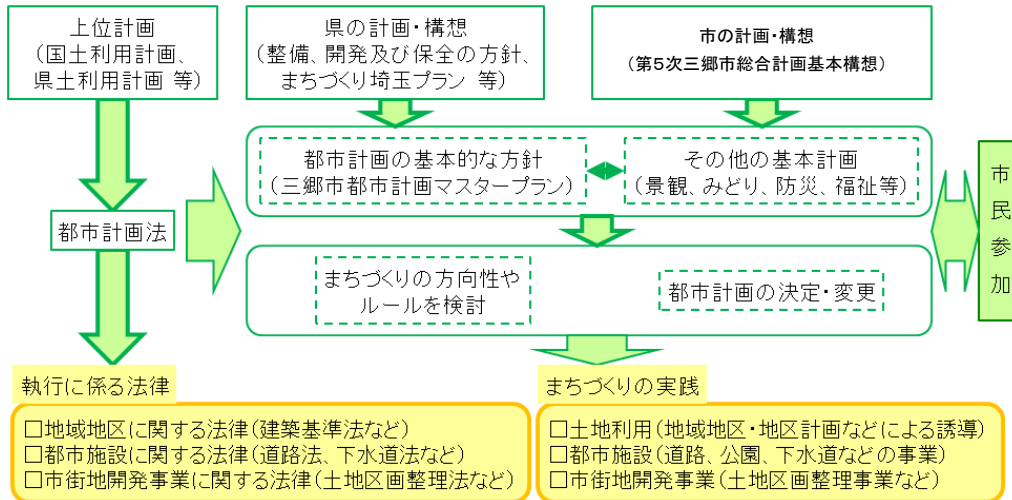
2. 都市計画の沿革

都市計画法は、昭和30年代後半からの高度成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、線引き制度、開発許可制度等の導入を骨格として制定されたものです。

本市においても昭和41年12月28日に草加市・八潮市とともに草加都市計画区域として、都市計画区域が定められました。

その後、昭和45年8月25日に区域区分(市街化区域・市街化調整区域)と用途地域が定められ、無秩序な市街化の防止が図られるようになりました。

3. 都市計画の体系



4. 都市計画の決定手続き

都市計画を定めるには、一定の手続きが必要であり、その内容によって県が定めるものと市が定めるものがあります。

都市計画法では、広域的な見地から定める必要があるものや根幹的な都市計画については、「県」が関係市の意見を聴き、県の都市計画審議会の議を経て決定することとされています。

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・区域区分・国や県が管理する施設 など)

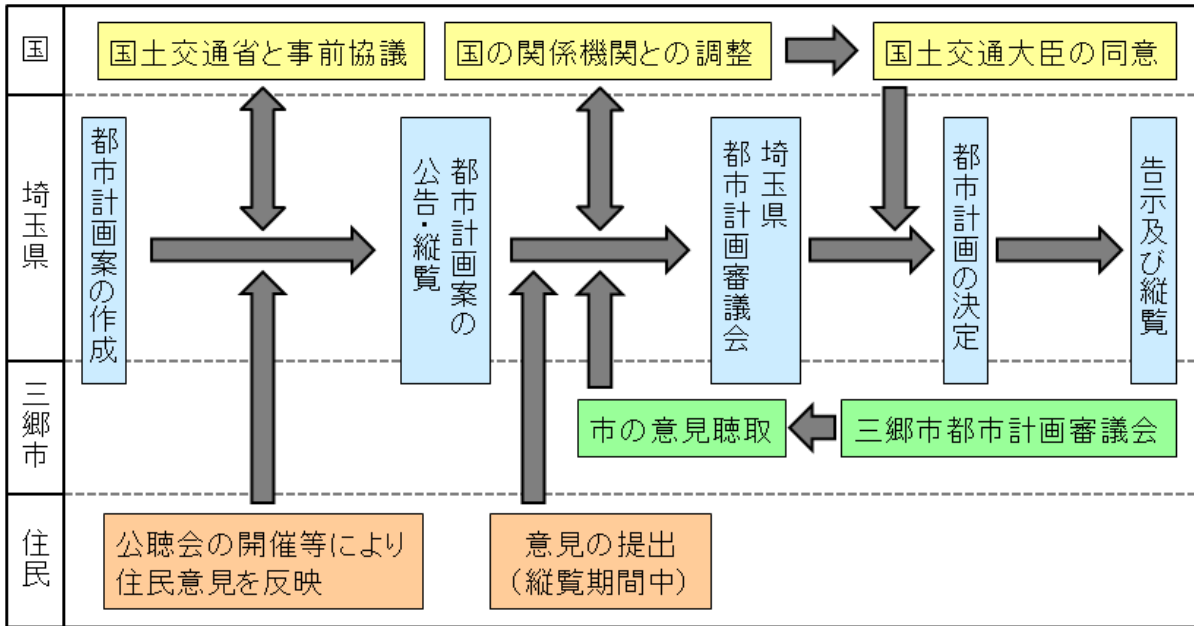
その他については、「市」が、市の都市計画審議会の議を経て決定することとされています。

また、都市計画の案を作成する場合には、必要に応じて説明会や公聴会を開催し、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとされています。

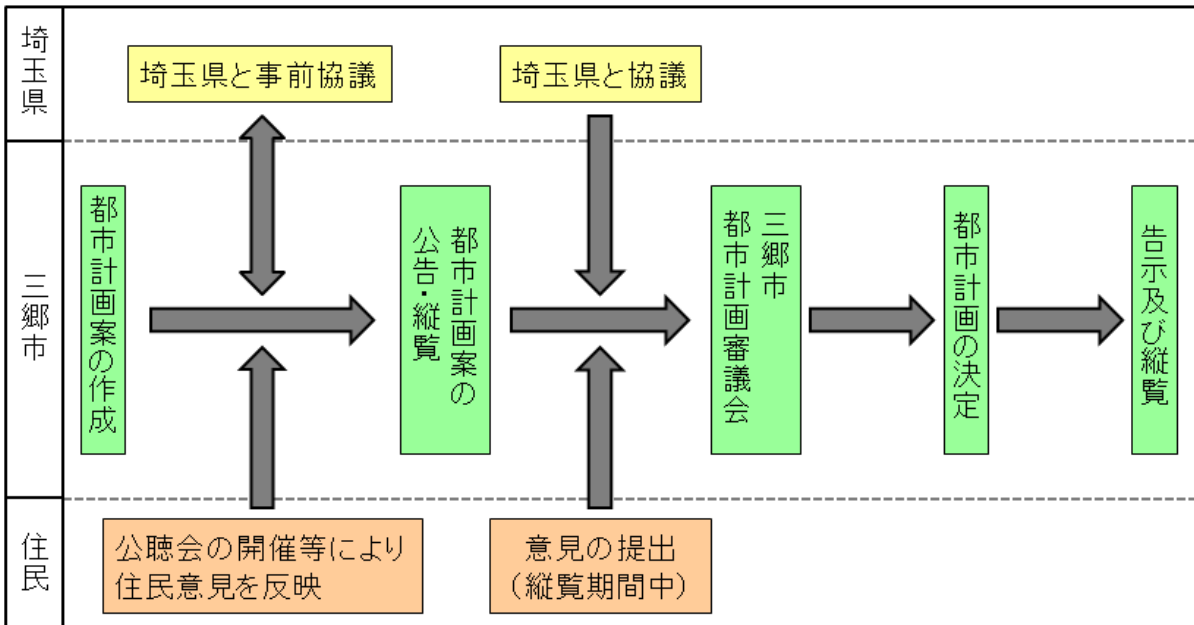
なお、地区計画については、都市計画の案の作成時に「原案」を公告・縦覧し、土地の所有者等の意見を求めて作成するものとされています。

2. 都市計画の概要

■ 県が定める都市計画



■ 市が定める都市計画



2. 都市計画の概要

5. 三郷市の都市計画決定一覧

■土地利用計画

区 分	面 積	割 合
● 都市計画区域	約 3,022 ha	100.0 %
● 市街化区域	約 1,509 ha	49.9 %
● 用途地域		
第1種低層住居専用地域	約 165.9 ha	5.5 %
第1種中高層住居専用地域	約 490.6 ha	16.2 %
第2種中高層住居専用地域	約 16.1 ha	0.5 %
第1種住居地域	約 388.9 ha	12.9 %
準住居地域	約 35.1 ha	1.2 %
近隣商業地域	約 58.3 ha	1.9 %
商業地域	約 59.8 ha	2.0 %
準工業地域	約 174.8 ha	5.8 %
工業地域	約 83.5 ha	2.8 %
—	約 36.0 ha	1.2 %
● 市街化調整区域	約 1,513 ha	50.1 %
○ 特別用途地区		
特別工業地区	約 142.5 ha	
○ 防火地域又は準防火地域		
防火地域	約 72.6 ha	
準防火地域	約 301.5 ha	
○ 生産緑地地区		
152 地区	約 26.37 ha	
内、特定生産緑地	約 16.32 ha	
○ 地区計画等		
地区計画	約 370.2 ha	

2. 都市計画の概要

■ 都市施設

○ 道路				
自動車専用道路	2	路線	9.26	km
幹線街路	32	路線	46.51	km
駅前交通広場	3	箇所		
○ 都市高速鉄道	1	路線	2.30	km
○ 駐車場(駐輪場)	1	箇所	0.07	ha
○ 公園				
総合公園	1	箇所	41.10	ha
近隣公園	1	箇所	3.30	ha
街区公園	17	箇所	3.82	ha
○ 下水処理場	1	箇所	59.70	ha
○ 都市河川	2	本	9.72	km
○ 火葬場	1	箇所	0.95	ha
○ ※ごみ処理場	1	箇所	※約 0.72	ha

※ごみ処理場は令和3年5月24日に都市計画決定の告示がされており、令和7年度に稼働予定です

■ 市街地開発事業

○ 土地区画整理事業	6	地区	470.1	ha
------------	---	----	-------	----

6. 都市計画マスタープランの概要

都市計画マスタープランは、三郷市をとりまく時代潮流の変化や市民ニーズ、まちづくりの課題を的確にとらえ、ゆとりと豊かさを真に実現できるまちの実現に向け、将来あるべき都市像やまちづくりの基本的な方向性を示すことを目的に策定するものです。

■ 将来都市構造

1) 拠点の形成

「商業・業務機能」、「生活サービス機能」、「交流機能」などの都市機能を持った地域を形成し、市民が住み、働き、学び、楽しみやすい場所となる土地利用の魅力づけを持たせながら、市民生活や都市活動、産業活動の中心的な役割を担う地区を「拠点」として位置づけ、バランスのとれた都市構造の構築を図ります。

① 地域拠点

「商業・業務機能」、「生活サービス機能」、「交流機能」などの都市機能を持った、市民生活や都市活動の中心となる人を選ばれる拠点形成を図ります。このうち、市の顔として相応しい機能を集積する地域を「都市交流拠点」とします。

② 産業拠点

「産業機能」の都市機能を持った、産業活動の中心となる企業に選ばれる拠点形成を図ります。

③ 産業振興地区

ネットワーク軸に位置づけをした路線のうち、都市計画道路の整備が予定される区域の一部を、都市計画道路整備と面的な土地利用計画との連動性を重視する地区として「産業振興地区」と位置づけます。



2) 核の形成

① 防災減災核

防災減災意識の高揚や備蓄品の充実など防災・減災力の向上を図り、災害に強いまちづくりを推進するため、市役所本庁舎、消防・防災総合庁舎、整備予定の防災機能を有する公共施設の周辺を「防災減災核」と位置づけ、市民の生活と暮らしを守る地域づくりを目指します。

② レクリエーション核

スポーツを通じた健康増進、観光やイベントなどを活用したにぎわいの創出など、人が集い、情報を発信する場所として「レクリエーション核」と位置づけます。

3) ネットワーク軸の形成

拠点間及び拠点と周辺都市を結ぶ本市の骨格となる道路とその沿道について、都市に魅力と活力を与え、市内外の活発な交流を促進する連続的な空間を形成する「ネットワーク軸」と位置づけます。

4) 水と緑のゆとりあるまちの形成

生活に潤いと安らぎを与える空間を形成するため、江戸川、中川、小合溜井、三郷放水路を自然環境とレクリエーション機能を備えた「水と緑の骨格軸」と位置づけます。

3. 土地利用計画

土地利用計画は、秩序ある市街地の形成を図るために、土地の利用に用途や形態制限等を加え、市の将来像の実現を図ろうとするもので、都市計画の根幹をなす重要なものです。

三郷市の土地利用の基本的な考え方は、土地利用の現況や市街地の形成過程などを踏まえ、自然環境との調和や地域経済の活性化、防災性の向上を視野に置き、定住性の高い住宅地の形成、市内産業の発展に寄与する土地利用の実現を目指すものです。

1. 都市計画区域

都市計画区域は、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するため、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として都道府県が指定します。都市計画区域が指定されると、各種の都市計画を策定する場となり、都市計画法その他の関係法令の適用を受けることになります。

本市では、昭和41年12月に三郷市(当時町)の全域が都市計画区域として指定され、近隣の草加市及び八潮市との3市で「草加都市計画区域」を形成しています。

2. 区域区分(市街化区域及び市街化調整区域)

区域区分制度は、道路・公園・下水道などの基盤整備についての公共投資を効率的に行いつつ、良質な市街地の形成を図る目的で、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分するものです。なお、三大都市圏や政令指定都市では区分することとされ、それ以外では都道府県が区分するかしないかを選択することとしています。

■市街化区域

市街化区域は、既に市街地を形成している区域や将来を展望したまちづくり計画に基づき、今後、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を促進する区域です。

この区域内では、土地の合理的な利用を図るため、建物の用途や形態を規制、誘導する用途地域を定めるとともに公園や道路、下水道等都市として必要な施設の整備を行い、安全で快適な都市環境づくりを進める区域です。

■市街化調整区域

市街化調整区域は、自然環境や農業を守るため、当分の間、市街化を抑制する区域です。

この区域内では、既存コミュニティ(地域社会)の維持や社会経済情勢の変化への対応といった必要性が認められる場合などを除き、原則として住宅の建築や宅地化のための開発は制限されます。

3. 地域地区

地域地区は、都市計画区域内の土地を土地利用の目的によって区分し、建築物などについて必要な制限を行うことにより、土地の合理的な利用を図るために定める都市計画です。これにより、無秩序な市街地が形成されるのを防ぐもので、都市における土地利用の計画を実現していくための規制、誘導の役割を果たすものです。代表的なものが用途地域になります。

3. 土地利用計画

■都市計画区域の変遷

告示年月日	面積 (ha)	備考
昭和 10 年 2 月 18 日	2,742	草加市(当時町)全域を決定
昭和 40 年 9 月 2 日	4,545	八潮市(当時町)全域を編入
昭和 41 年 12 月 28 日	7,586	三郷市(当時町)全域を編入
平成 26 年 3 月 28 日	7,561	国土地理院の面積と揃える

■市街化区域の変遷

告示年月日	面積 (ha)	備考
昭和 45 年 8 月 25 日	1,166	当初決定
平成 2 年 12 月 21 日	1,189	さつき平地区を編入
平成 7 年 12 月 22 日	1,170	全体計測による修正
平成 8 年 5 月 10 日	1,293	三郷中央地区を編入
平成 10 年 12 月 25 日	1,379	三郷インターA 地区を編入
平成 21 年 3 月 24 日	1,423	三郷インター南部地区を編入
平成 22 年 12 月 28 日	1,478	新三郷ららシティ地区を編入
平成 26 年 3 月 28 日	1,476	大場川河川改修地区を除外
平成 29 年 3 月 31 日	1,484	三郷インター南部南地区を編入
令和 2 年 3 月 27 日	1,509	三郷北部地区を編入

■用途地域の変遷

告示年月日 備考	住居	準工業	工業	合計
昭和 45 年 8 月 25 日 当初決定	1,166	-	-	1,166
昭和 45 年 12 月 28 日 用途地域の指定	950	212	4	1,166

告示年月日 備考	1 住 ※a	2 住 ※b	住居 地域	近隣 商業	商業	準工業	合計
昭和 48 年 1 月 16 日 新用途地域に変更	175	422	377	30	-	126	1,130
昭和 54 年 1 月 19 日 商業地域を追加	175	422	375	26	6	126	1,130
平成 2 年 12 月 21 日 さつき平地区を編入	175	442	375	29	6	126	1,153

※a 1住:第1種住居専用地域、※b 2住:第2種住居専用地域

告示年月日 備考	1 低 ※a	1 中高 ※b	2 中高 ※c	第1種 住居	第2種 住居	準住居	近隣 商業	商業	準工業	工業	合計
平成 7 年 12 月 22 日 新用途地域に変更	167	418	16	342	-	-	40	6	146	-	1,134
平成 8 年 5 月 10 日 三郷中央地区を編入	289	418	16	342	-	-	40	6	146	-	1,257
平成 10 年 12 月 25 日 インターA 地区を編入	375	418	16	342	-	-	40	6	146	-	1,343
平成 12 年 7 月 28 日 三郷中央地区の変更	254	465	16	371	-	13	49	25	150	-	1,343
平成 16 年 3 月 30 日 インターA 地区の変更	167	491	16	375	-	31	49	41	167	6	1,343
平成 21 年 3 月 24 日 インター南部地区を編入	167	491	16	375	-	31	49	41	167	51	1,388
平成 22 年 12 月 28 日 ららシティ地区を編入	167	491	16	389	5	31	58	60	175	51	1,442
平成 25 年 3 月 25 日 ・ららシティ地区の変更 ・三郷吉川沿道地区の変更	166	491	16	390	-	35	58	60	175	51	1,442
平成 26 年 3 月 28 日 大場川河川改修地区の変更	166	491	16	389	-	35	58	60	175	51	1,440
平成 29 年 3 月 31 日 三郷インター南部南地区の変更	166	491	16	389	-	35	58	60	175	59	1,448
令和元年 5 月 31 日 第一種低層住居専用地域の変更	166	491	16	389	-	35	58	60	175	59	1,448
令和 2 年 3 月 27 日 三郷北部地区を編入	166	491	16	389	-	35	58	60	175	84	1,509

※a 1 低:第1種低層住居専用地域、※b 1 中高:第1種中高層住居専用地域、

※c 2 中高:第2種中高層住居専用地域

3. 土地利用計画

■用途地域の概要

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われています。本市では、13種類のうち、下記表の赤枠で囲まれた9種類が指定されています。

<p>第一種低層住居 専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。 小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居 専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。 小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層 住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。 病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層 住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。 病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。 3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。 店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。 住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。 住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。 危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。 住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。 どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

※ 田園住居地域・・・農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域。

3. 土地利用計画

■用途地域別の主な建築物の用途制限(建築基準法別表第二の概要)

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二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	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、複代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	2階以下。	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	③：2階以下。	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	④：物品販売店舗、飲食店を除く。	
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	○	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	○	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	○	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	○	▲：個室付浴場等を除く
設公共施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を生ずるものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり	

注 本表は建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したわけではない

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く

3. 土地利用計画

■特別用途地区(特別工業地区)

特別用途地区は、用途地域が定められている一定の区域において、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的の実現を図るために、用途地域を補完して定める地区です。

特別用途地区の区域内では、地方公共団体の条例により、建築物の制限内容を強化したり、緩和したりすることができます。

種 類	位 置	面 積
特別工業地区	準工業地域が指定されている地域 (JR武蔵野線鉄道敷及び三郷インターA地区、 新三郷ららシティ地区を除く)	142.5 ha

■防火地域又は準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の延焼被害を抑えるために、建築物を構造の面から規制する地域です。防火地域は、建築物自体が火災延焼しないことを目的とし、準防火地域は火災の延焼を緩慢にさせて消防活動を容易にすることによって、防火の目的を達成しようとするものです。

(防火地域)

位 置	面 積
三郷駅周辺の商業地域	6.2 ha
三郷駅北側容積率300%の近隣商業地域	3.8 ha
三郷中央地区の商業地域	19.0 ha
三郷インターA地区の商業地域	15.7 ha
新三郷ららシティ地区の商業地域、近隣商業地域	27.9 ha
合 計	72.6 ha

(準防火地域)

位 置	面 積
さつき平の近隣商業地域	3.0 ha
三郷中央地区の近隣商業地域	9.7 ha
三郷インターA地区の準住居地域	17.5 ha
新三郷ららシティ地区の準工業地域、第一種住居地域、準住居地域	26.5 ha
三郷インター南地区の全域	52.8 ha
三郷吉川線沿道地区の全域	1.5 ha
第一種低層住居専用地域の全域	165.9 ha
三郷北部地区の全域	24.6 ha
合 計	301.5 ha

3. 土地利用計画

■生産緑地地区

生産緑地地区は、生産緑地法に基づき、市街化区域内において公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るために定めるものです。

種 類	地 区 数	面 積
生産緑地地区	152地区	26.37 ha
内、特定生産緑地※	90地区	16.32 ha

※特定生産緑地… 生産緑地の所有者等の意向を基に、告示から30年経過するまでに特定生産緑地として指定される生産緑地のことです。指定されると、税制の優遇や買取りの申出ができる時期が「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から10年延期される等の制度が設けられています。

■促進区域

促進区域は、①都市再開発法による市街地再開発促進区域、②大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による土地区画整理促進区域、③同法による住宅街区整備促進区域、④地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域の4つがあります。その土地にふさわしい利用を積極的にしなければならない区域について、土地所有者等に一定期間内に一定の土地利用を実現することを義務づけることを目的として定めるものです。

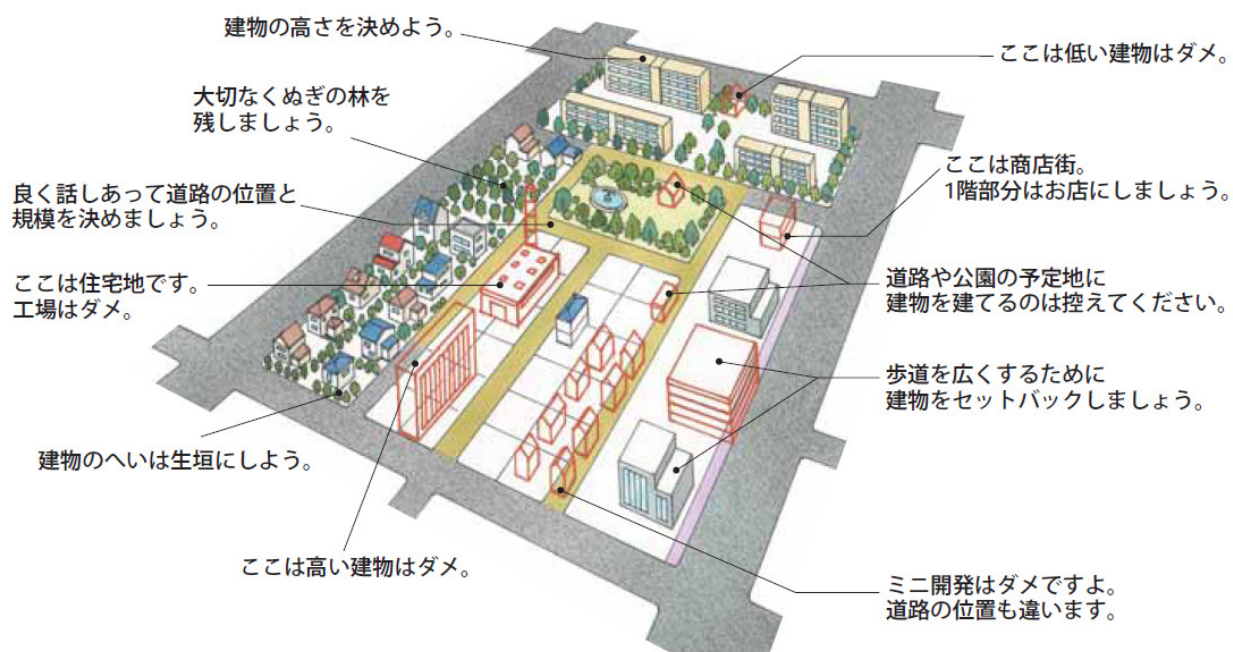
種 類	位 置	面 積
三郷中央地区土地区画整理促進区域	三郷中央地区	115 ha

3. 土地利用計画

■ 地区計画

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。策定主体は、市町村です。

地区計画は、地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。



○ 地区計画の構成

・ 地区計画の方針

地区のまちづくりの全体構想を定めています。

・ 地区整備計画

生活道路の配置や建築物の建てかたなど、地区独自のルールを定めています。

○ 地区計画で定められるルール

・ 地区施設(生活道路、小公園、広場、遊歩道など)の配置

・ 建物の建て方や街並みのルール

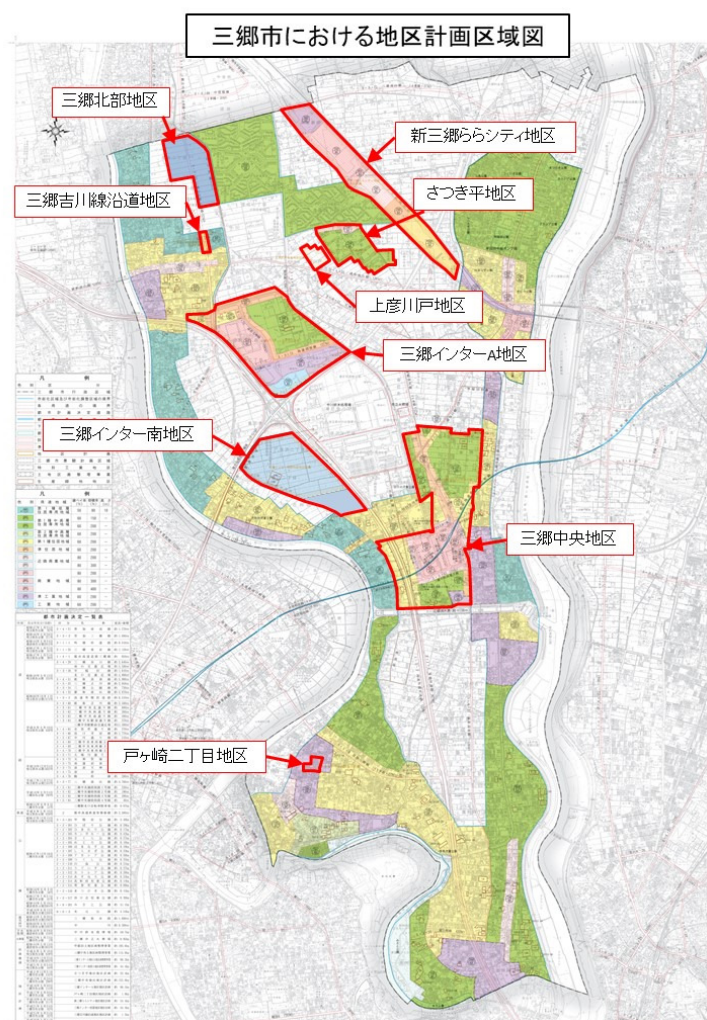
(用途(緩和も含む)、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など)

・ 保全すべき樹林地

3. 土地利用計画

(地区計画一覧)

地区名	面積	告示年月日	備考
さつき平地区	約 22.4 ha	平成 2 年 12 月 21 日	平成 20 年 9 月 19 日変更
三郷中央地区	約 122.0 ha	平成 12 年 7 月 28 日	平成 25 年 12 月 2 日変更
三郷インターA地区	約 86.5 ha	平成 16 年 3 月 30 日	
戸ヶ崎二丁目地区	約 1.9 ha	平成 17 年 3 月 30 日	平成 18 年 12 月 22 日変更
新三郷ららシティ地区	約 54.4 ha	平成 19 年 8 月 14 日	平成 30 年 4 月 1 日変更
三郷インター南地区	約 52.8 ha	平成 21 年 3 月 24 日	平成 30 年 4 月 1 日変更
三郷吉川線沿道地区	約 1.5 ha	平成 25 年 3 月 25 日	
上彦川戸地区	約 4.1 ha	平成 26 年 3 月 31 日	平成 30 年 4 月 1 日変更
三郷北部地区	約 24.6 ha	令和 2 年 3 月 27 日	令和 3 年 6 月 1 日変更



○建築等の届出

地区計画が定められている区域では、建物を建てたり、宅地を造成するなどの場合は、その着手の30日前までに市に届出することになります。

○建築条例

地区計画の中で特に重要なものについては、市で「建築条例」を定めています。

条例で定められた地区は、建築確認の必要条件となり、地区計画に適合しない場合は建築できなくなります。

4. 都市施設

道路、公園、下水道などの都市施設は、私たちの都市生活や都市活動に必要不可欠なものであり、都市を支える骨格となるものです。

本市では、都市施設として道路、都市高速鉄道、駐車場、公園、下水道、火葬場などについて都市計画決定を行っています。

1. 道路

市民の日常生活や生産、流通などの産業活動を支え、防災、救急などの活動を円滑に行う基盤である“安全・快適な道路・交通環境の整備”は、社会基盤整備の根幹として必要不可欠です。

本市は、三郷インターチェンジを中心に、首都高速道路6号三郷線や常磐自動車道、東京外かく環状道路など、東京都心部へのアクセスと共に、関東・東北・上越地方への広域道路網に恵まれています。一方で、自動車交通量の増加に伴い周辺都市と結ぶ県道などの幹線道路にみられる交通渋滞の発生などの課題を抱えています。

これらの課題を解決するため、今後の着実な道路・交通環境の整備を図ります。

4. 都市施設

■都市計画道路一覧表(No. 1)

種別	番号	名称	当初決定 告示年月日	最終決定 告示年月日	市内延長 全延長(m)	計画幅員 構造型式	起 点 終 点
自動車専用 道路	1・4・1	都市高速道路 三郷線	昭和47年1月25日 埼玉県告示第90号	昭和60年10月1日 埼玉県告示第90号	(市) 950 (全) 5,250	19.25 嵩上式	八潮市大字浮塚字中ノ島 三郷市番匠免二丁目
	1・3・2	高速外環状 道路	昭和60年10月1日 埼玉県告示第1474号		(市) 8,310 (全) 14,960	23.00 嵩上式	草加市原町字附通提上 三郷市高州四丁目
幹 線 街 路	3・1・1	外環状道路	昭和44年5月24日 埼玉県告示第2912号	平成8年5月10日 埼玉県告示第371号	(市) 8,310 (全) 14,960	62.00 嵩上式	草加市原町字附通提上 三郷市高州四丁目
	3・3・3	草加三郷線	昭和46年3月26日 埼玉県告示第371号	平成14年12月13日 埼玉県告示第2232号	(市) 1,880 (全) 10,490	22.00 地表式	草加市新里町字鬼子通 三郷市鷹野三丁目
	3・4・21	草加彦成線	昭和47年1月25日 埼玉県告示第92号	昭和60年9月13日 埼玉県告示第1394号	(市) 1,270 (全) 5,040	16.00 地表式	草加市高砂二丁目 三郷市彦野一丁目
	3・1・28	三郷東京線	昭和47年1月25日 埼玉県告示第91号	昭和60年10月1日 埼玉県告示第1474号	(市) 1,150 (全) 5,450	31.25 地表式	八潮市大字浮塚字中ノ島 三郷市番匠免二丁目
	3・4・29	三郷谷口線	昭和48年3月13日 埼玉県告示第325号	平成8年5月10日 埼玉県告示第830号	(市) 2,640 (全)	16.00 地表式	三郷市三郷一丁目 三郷市花和田字木ノ下
	3・3・30	早稲田線	〃		(市) 1,610 (全)	22.00 地表式	三郷市早稲田二丁目 三郷市早稲田八丁目
	3・4・31	新和高須線	〃	平成8年5月10日 埼玉県告示第830号	(市) 3,900 (全)	16.00 地表式	三郷市新和一丁目 三郷市高州二丁目
	3・3・32	三郷吉川線	〃	平成17年11月22日 埼玉県告示第2164号	(市) 2,050 (全)	22.00 地表式	三郷市天神一丁目 三郷市彦糸一丁目
	3・4・33	浦和流山線	〃	平成10年12月25日 埼玉県告示第1682号	(市) 3,070 (全)	16.00 地表式	三郷市上彦名字本田井堀内 三郷市早稲田二丁目
	3・3・34	三郷公園線	〃		(市) 720 (全)	22.00 地表式	三郷市高州二丁目 三郷市高州三丁目
	3・3・60	新和吉川線	平成8年5月10日 埼玉県告示第830号	平成21年6月26日 埼玉県告示第933号	(市) 3,560 (全)	27.00 地表式	三郷市新和一丁目 三郷市新三郷ららシティー一丁目
	3・3・61	三郷中央 北通り線	〃		(市) 600 (全)	29.00 地表式	三郷市谷口字根通 三郷市谷中字三尺上
	3・3・62	三郷中央 西通り線	〃		(市) 380 (全)	27.00 地表式	三郷市栄二丁目 三郷市谷口字野杭
	3・3・63	三郷中央 南通り線	〃		(市) 480 (全)	29.00 地表式	三郷市栄二丁目 三郷市新和一丁目
	3・3・64	三郷中央 駅前通り線	〃		(市) 370 (全)	27.00 地表式	三郷市新和一丁目 三郷市谷中字三尺上

4. 都市施設

■都市計画道路一覧表(No. 2)

種別	番号	名称	当初決定 告示年月日	最終決定 告示年月日	市内延長 全延長(m)	計画幅員 構造型式	起 点 終 点	
幹 線 街 路	3・4・65	市役所通り線	平成8年5月10日 埼玉県告示第830号		(市) 270 (全)	20.00 地表式	三郷市谷口字野杭 三郷市谷口字八斗蒔	
	3・5・66	谷口幸房線	〃		(市) 1,770 (全)	14.00 地表式	三郷市谷口字堤内 三郷市幸房字上横道添	
	3・5・67	中川通り線	〃		(市) 510 (全)	14.00 地表式	三郷市栄一丁目 三郷市谷口字下河原	
	3・4・68	三郷中央 東西線2号	〃		(市) 440 (全)	17.50 地表式	三郷市幸房字上横道添 三郷市幸房字上横道添	
	3・4・69	三郷中央 東西線3号	〃		(市) 360 (全)	20.00 地表式	三郷市谷中字上中通 三郷市谷中字不動掘添	
	3・4・70	三郷中央 東西線5号	〃		(市) 520 (全)	20.00 地表式	三郷市谷中字上中通 三郷市谷中字不動掘添	
	3・5・71	大場川通り線	〃		(市) 830 (全)	14.00 地表式	三郷市谷中字不動掘添 三郷市幸房字上横道添	
	3・3・72	天神笹塚線	平成10年12月25日 埼玉県告示第1682号	平成25年11月26日 三郷市告示第362号	(市) 2,000 (全)	29.00 地表式	三郷市天神一丁目 三郷市南蓮沼字道結	
	3・3・73	南蓮沼泉線	〃		(市) 1,040 (全)	27.00 地表式	三郷市南蓮沼字中通 三郷市彦倉二丁目	
	3・3・74	彦倉天神線	〃		(市) 680 (全)	29.00 地表式	三郷市彦倉二丁目 三郷市天神二丁目	
	3・4・75	彦倉線	〃		(市) 230 (全)	21.50 地表式	三郷市彦倉二丁目 三郷市彦倉二丁目	
	3・4・76	駒形線	〃	平成25年11月26日 三郷市告示第362号	(市) 260 (全)	19.00 地表式	三郷市駒形字屋敷廻 三郷市上彦名字仲仕込	
	3・3・77	三郷流山線	平成17年11月22日 埼玉県告示第2164号		(市) 4,760 (全)	27.00 地表・嵩上	三郷市彦倉二丁目 三郷市田中新田	
	3・5・81	三郷中央 補助街路1号	平成18年3月24日 埼玉県告示第193号		(市) 230 (全)	12.00 地表式	三郷市谷中字下中通 三郷市新和一丁目	
	3・5・82	三郷中央 補助街路2号	〃		(市) 190 (全)	12.00 地表式	三郷市谷口字野杭 三郷市谷口字野杭	
	3・5・83	三郷中央 補助街路3号	〃		(市) 390 (全)	12.00 地表式	三郷市栄二丁目 三郷市栄二丁目	
	3・5・84	三郷中央 補助街路4号	〃		(市) 40 (全)	12.00 地表式	三郷市栄二丁目 三郷市栄二丁目	
	駅前広場		南口交通広場	3・4・29 三郷谷口線の一部		面積 約4,500㎡		
			北口交通広場	3・3・30 早稲田線の一部		面積 約4,900㎡		
		三郷中央駅 駅前交通広場	3・3・64 三郷中央駅前通り線		面積 約11,300㎡			

2. 公園

公園・緑地は、子供たちの安全な遊び、市民の憩いとスポーツ、レクリエーションの場としてだけでなく、都市景観の構成、工場周辺等の緩衝緑地帯、地震、火災時の避難地など都市生活の中で欠かすことのできない重要な役割を持つ都市施設です。

■都市計画公園一覧表

番号	名称	種別	告示年月日	告示番号	面積
5・6・301	みさと公園	総合	昭和44年 5月16日	建設省告示第2004号	約41.10ha
3・3・301	早稲田公園	近隣	昭和47年12月15日	埼玉県告示第1722号	約 3.30ha
2・2・301	ひばり公園	街区	昭和47年12月16日	三郷市告示第113号	約 0.29ha
2・2・302	ひまわり公園	〃	〃	〃	約 0.17ha
2・2・303	カンガルー公園	〃	〃	〃	約 0.42ha
2・2・304	さくら公園	〃	〃	〃	約 0.27ha
2・2・305	めじろ公園	〃	〃	〃	約 0.18ha
2・2・306	はまなす公園	〃	〃	〃	約 0.18ha
2・2・307	しらさぎ公園	〃	〃	〃	約 0.23ha
2・2・308	アカシア公園	〃	〃	〃	約 0.26ha
2・2・309	つくし公園	〃	〃	〃	約 0.25ha
2・2・310	白鳥公園	〃	〃	〃	約 0.21ha
2・2・311	うぐいす公園	〃	〃	〃	約 0.27ha
2・2・312	カトレア公園	〃	〃	〃	約 0.26ha
2・2・313	あすなろ公園	〃	〃	〃	約 0.23ha
2・2・314	花和田児童公園	〃	〃	〃	約 0.17ha
2・2・315	寄巻児童公園	〃	〃	〃	約 0.08ha
2・2・316	まつのき公園	〃	昭和56年 8月 3日	三郷市告示第56号	約 0.15ha
2・2・317	谷口北児童公園	〃	昭和57年 7月31日	三郷市告示第61号	約 0.20ha
計					約48.22ha

3. 下水道

下水道は、生活に起因する家庭污水、生産活動によって生ずる工場廃水等を系統的に収集・処理することや、雨水を効率的に排水することにより、生活環境の改善、さらに低地における浸水被害を防止するなど、都市内の水路や河川の汚濁を防ぐとともに、健全で快適な都市生活を営むうえで必要不可欠な施設です。

■下水道(区域)

種 別	名 称	面 積	備 考
流域下水道	中川流域下水道	污水 1, 509 ha	三郷市他14市町の污水を集めて処理・浄化する埼玉県管理の下水道
公共下水道	草加都市計画下水道 (三郷公共下水道)	污水 1, 509 ha 雨水 1, 509 ha	中川処理区

■下水道(処理施設)

名 称	告示年月日	告 示 番 号	面 積
中川終末処理場	昭和48年 3月29日	建設省告示第416号	約59.7ha

4. 都市施設

4. その他の都市施設

■都市高速鉄道

番号	名称	告示年月日 告示番号	市内延長 全延長	起 点 終 点
2	都市高速鉄道常磐新線	平成 8年 5月10日 埼玉県告示第829号	約2,300m 約7,350m	八潮市大字浮塚字中ノ島地先 三郷市岩野木字大堤内

■自転車駐車場

名称	告示年月日 告示番号	面積	収容台数
三郷駅北口自転車駐車場	昭和55年 9月 8日 三郷市告示第51号	約0.07ha	約1,000台

■都市河川

名称	告示年月日 告示番号	延長	幅員	起点	終点
三郷放水路	昭和44年 5月20日 建設省告示第2496号	約1,400m	102~80m	境 木	大膳
中 川	昭和60年 9月13日 埼玉県告示第1935号	約8,320m	297~159m	戸ヶ崎	彦糸1丁目

■火葬場

名称	告示年月日 告示番号	面積	規模
三郷市立火葬場	昭和52年 1月12日 三郷市告示第1号	約0.95ha	火葬炉4基
	昭和63年2月17日 三郷市告示第17号		

■ごみ処理場

名称	告示年月日 告示番号	面積	処理能力
※三郷市不燃物処理場	令和3年5月24日 三郷市告示第151号	約0.72ha	1日あたり18トン

※令和7年度に施設稼働予定

5. 市街地開発事業

市街地開発事業は、目指すべき土地利用を計画的に実現するために行うものです。

土地利用の現況や市街地の形成過程などを踏まえ、自然環境との調和や地域経済の活性化、防災性の向上を視野におき、定住性の高い住宅地の形成、市内産業の発展に寄与する土地利用の実現を目指しています。

1. 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う面的整備事業です。

事業名	施行者	都市計画決定面積 事業区域面積	都市計画決定 事業計画決定	換地処分日
早稲田 土地区画整理事業	市	約 193.6 ha 約 193.6 ha	昭和44年 5月13日 昭和45年 4月 3日	昭和57年 6月25日
三郷中央一体型特定 土地区画整理事業	UR 都市機構	約 115.0 ha 約 114.8 ha	平成 8年 5月10日 平成10年 3月30日	平成27年 1月30日
三郷インターA地区 土地区画整理事業	組合	約 86.3 ha 約 86.3 ha	平成10年12月25日 平成11年 2月26日	平成27年 5月15日
三郷インター南部 土地区画整理事業	組合	約 44.4 ha 約 44.4 ha	平成21年 3月24日 平成21年 3月24日	平成27年 2月6日
三郷インター南部南 土地区画整理事業	組合	約 7.9 ha 約 7.9 ha	平成29年 3月31日 平成29年 3月31日	令和2年 7月22日
三郷北部地区 土地区画整理事業	組合	約 24.6 ha 約 23.1 ha	令和 2年 3月27日 令和 2年 3月27日	



©三郷市 2009

みさとの都市計画 令和6年度版

編集・
発行 : 埼玉県三郷市花和田648番地1

まちづくり推進部 都市デザイン課 都市景観係

T E L : 048-930-7740

F A X : 048-953-8981

U R L : https://www.city.misato.lg.jp/soshiki/machizukuri_suishin/toshidezain/8/746.html