

草加都市計画地区計画の変更（三郷市決定）

草加都市計画地区計画（三郷北部地区）を次のように変更する。

決定告示年月日
令和3年6月1日

名 称	三郷北部地区 地区計画	
位 置	三郷市彦糸二丁目、彦音二丁目、彦成二丁目の各一部	
面 積	約 23.1 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は東京外環自動車道三郷西インターチェンジの北側に位置しており、主要地方道葛飾吉川松伏線の沿道に位置するなど交通利便性の高い地区である。</p> <p>そこで、この交通利便性を活かし、流通系施設を中心とした土地利用を誘導し、周辺環境に配慮した市街地形成を図る。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>交通利便性を活かし、流通拠点として適正な土地利用の誘導を図る。</p> <p>流通工業地区その1 大規模な流通系施設の立地を誘導し、これらの良好な操業環境の保全を図る。</p> <p>流通工業地区その2 中規模な流通系施設の立地を誘導し、これらの良好な操業環境の保全を図る。また、主要地方道葛飾吉川松伏線沿道においては、地区の就業者の利便に供する店舗、飲食店等を集約する。</p> <p>流通工業地区その3 流通系施設の立地を誘導し、これらの良好な操業環境の保全を図る。また、主要地方道葛飾吉川松伏線沿道においては、地区の就業者の利便に供する店舗、飲食店等を集約する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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>開発により整備される公共施設について機能が損なわれないよう、維持・保全を図る。</p> <p>また、周辺の住環境に配慮するため、緩衝緑地帯の整備を行い、その所有者または管理者が適切に維持管理するものとする。</p> <p>なお、緩衝緑地帯の幅員が5m以上ある場合、幅員のうち5mを高木植栽空間として設けるものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>流通拠点として適正な土地利用の誘導を図り、快適で魅力ある良好な市街地の形成及び維持・保全を図るため、以下の建築物等の規制誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 3. 壁面の位置の制限 4. 建築物等の高さの最高限度 5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 6. 垣又はさくの構造の制限
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>潤いのあるまち並みが形成されるように、地区内では積極的に敷地内緑化を推進するとともに、環境負荷の軽減及び周辺の住環境に配慮するため、緩衝緑地帯の制限を定める。</p>

地区整備計画（地区施設の配置及び規模）

	名称	幅員	延長・面積
道 路	地区内道路 1号	19m	約 190m
	地区内道路 2号	13m	約 190m
	地区内道路 3号	13m	約 200m
	地区内道路 4号	10m	約 210m
	地区内道路 5号	10m	約 190m
	地区内道路 6号	8m	約 210m
	地区内道路 7号	10m	約 200m
	地区内道路 8号	8m	約 200m
	地区内道路 9号	4m	約 320m
公 園	公 園 1号		約 4,450 m ²
	公 園 2号		約 2,510 m ²
緑 地	緑 道 1号	4m	約 190m
	緑 地 1号		約 3,180 m ²
	緩衝緑地帯 1号	10m	約 140m
	緩衝緑地帯 2号	10m	約 290m
	緩衝緑地帯 4号	10m	約 140m
	緩衝緑地帯 5号	5m	約 210m
	緩衝緑地帯 6号	5m	約 200m
	緩衝緑地帯 7号	5m	約 200m
	緩衝緑地帯 8号	5m	約 190m
緩衝緑地帯 9号	5m	約 140m	
緩衝緑地帯 10号	1m	約 190m	
その他の公共空地	調整池 1号		約 10,270 m ²
	調整池 2号		約 9,750 m ²

地区整備計画

地区整備計画	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	流通工業地区その1 (工業地域 200/60)	
		地区の面積	約 10.9 ha	
	建築物等に 関する 事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>② 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>④ 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</p> <p>⑤ 店舗、飲食店、展示場又は遊技場その他これらに類するもの</p> <p>⑥ 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</p> <p>⑦ 自動車教習所</p> <p>⑧ 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</p> <p>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑩ 建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの</p> <p>⑪ 畜舎</p> <p>⑫ 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの(結婚式場を除く)</p> <p>⑬ 公衆浴場</p> <p>⑭ 診療所</p> <p>⑮ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>10,000 m²</p> <p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未滿の土地で、次に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 保育所その他これに類するもの</p> <p>2 公衆便所や巡査派出所その他これらに類する公共又は公益上必要なもの</p>	
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ 2m を超える門若しくは塀の面から主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線までの距離は 3.0m 以上、その他の道路との官民境界線及び隣地境界線までの距離は 0.75m 以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>1 建築物の部分で外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの</p> <p>2 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内であるもの</p> <p>3 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 20 m² 以内であるもの</p> <p>4 出窓で、床面からの高さが 0.3m 以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が 0.5m 以下であるもの</p> <p>5 法令及び条例に特別の定めのあるもの</p>	
建築物等の形態 又は色彩 その他の意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和したもので、良好な景観の形成に配慮したものとする。</p> <p>また、屋外広告物を設置する場合は、突き出し広告物を避け、美観風致や歩行者の安全性の確保を図るものとする。</p>			

		垣又はさくの 構造の制限	<p>道路に面する側に垣又はさくを設置する場合の構造は、次に掲げるいずれかのものとする。ただし、ごみ集積場の囲い、門柱等はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 生垣、竹垣（基礎を設置する場合は、宅地の地盤面からの高さを0.6m以下とする） 2 宅地の地盤面からの高さが0.6m以下の基礎部分の上に、植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの 3 1又は2以外の構造の場合で、道路側に幅1.0m以上の植栽帯を設置したもの 4 法令及び条例に特別の定めのあるものはその例による
	土地利用に関する事項	緩衝緑地帯の 保全を図る ための制限	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、その保全に努めるものとする。また、緩衝緑地帯の幅員のうち5mを高木植栽空間として設けるものとする。ただし、出入口を設ける部分についてはこの限りではない。</p>
	備	考	<p>建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限に関する事項の規定に関しては、三郷北部地区土地区画整理事業に起因する存置又は移転した建築物が立地する敷地について適用を除外する。</p>

地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	流通工業地区その2 (工業地域 200/60)
			地区の面積	約 9.3 ha
		建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>② 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>④ 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</p> <p>⑤ 店舗、飲食店、展示場又は遊技場その他これらに類するもの。ただし、主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線から40m以内かつ地区内道路3号との官民境界線から100m以内の範囲内に存する敷地については、これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの。</p> <p>⑥ 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</p> <p>⑦ 自動車教習所</p> <p>⑧ 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</p> <p>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑩ 建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの</p> <p>⑪ 畜舎</p> <p>⑫ 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの(結婚式場を除く)</p> <p>⑬ 公衆浴場</p> <p>⑭ 診療所</p> <p>⑮ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡	<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> <p>1 保育所その他これに類するもの</p> <p>2 公衆便所や巡査派出所その他これらに類する公共又は公益上必要なもの</p>
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ2mを超える門若しくは塀の面から主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線までの距離は3.0m以上、その他の道路との官民境界線及び隣地境界線までの距離は0.75m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>1 建築物の部分で外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>2 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>3 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるもの</p> <p>4 出窓で、床面からの高さが0.3m以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が0.5m以下であるもの</p> <p>5 法令及び条例に特別の定めのあるもの</p>			

		<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>① 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の水平面に吉川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>② 建築物の高さは、当該部分から緩衝緑地帯9号北側界までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、10mを加えたもの以下としなければならない。</p>
		<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和したもので、良好な景観の形成に配慮したものとする。</p> <p>また、屋外広告物を設置する場合は、突き出し広告物を避け、美観風致や歩行者の安全性の確保を図るものとする。</p>
		<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面する側に垣又はさくを設置する場合の構造は、次に掲げるいずれかのものとする。ただし、ごみ集積場の囲い、門柱等はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 生垣、竹垣（基礎を設置する場合は、宅地の地盤面からの高さを0.6m以下とする） 2 宅地の地盤面からの高さが0.6m以下の基礎部分の上に、植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの 3 1又は2以外の構造の場合で、道路側に幅1.0m以上の植栽帯を設置したもの 4 法令及び条例に特別の定めのあるものはその例による
<p>土地利用に関する事項</p>		<p>緩衝緑地帯の保全を図るための制限</p>	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、その保全に努めるものとする。また、緩衝緑地帯の幅員のうち5mを高木植栽空間として設けるものとする。ただし、出入口を設ける部分についてはこの限りではない。</p>
<p>備 考</p>			<p>建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限に関する事項の規定に関しては、三郷北部地区土地区画整理事業に起因する存置又は移転した建築物が立地する敷地について適用を除外する。</p>

地区整備計画

地区整備計画	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	流通工業地区その3 (工業地域 200/60)
		地区の面積	約 2.9 ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>② 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>④ 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</p> <p>⑤ 店舗、飲食店、展示場又は遊技場その他これらに類するもの。ただし、主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線から40m以内に存する敷地については、これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの。</p> <p>⑥ 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</p> <p>⑦ 自動車教習所</p> <p>⑧ 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</p> <p>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑩ 建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの</p> <p>⑪ 畜舎</p> <p>⑫ 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの(結婚式場を除く)</p> <p>⑬ 公衆浴場</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>500㎡</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> <p>1 保育所その他これに類するもの</p> <p>2 公衆便所や巡査派出所その他これらに類する公共又は公益上必要なもの</p>	
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ2mを超える門若しくは塀の面から主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線までの距離は3.0m以上、その他の道路との官民境界線及び隣地境界線までの距離は0.75m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>1 建築物の部分で外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>2 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>3 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるもの</p> <p>4 出窓で、床面からの高さが0.3m以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が0.5m以下であるもの</p> <p>5 法令及び条例に特別の定めのあるもの</p>		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和したもので、良好な景観の形成に配慮したものとする。</p> <p>また、屋外広告物を設置する場合は、突き出し広告物を避け、美観風致や歩行者の安全性の確保を図るものとする。</p>		

		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側に垣又はさくを設置する場合の構造は、次に掲げるいずれかのものとする。ただし、ごみ集積場の囲い、門柱等はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 生垣、竹垣（基礎を設置する場合は、宅地の地盤面からの高さを0.6m以下とする） 2 宅地の地盤面からの高さが0.6m以下の基礎部分の上に、植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの 3 1又は2以外の構造の場合で、道路側に幅1.0m以上の植栽帯を設置したもの 4 法令及び条例に特別の定めのあるものはその例による
	土地利用に関する事項	緩衝緑地帯の保全を図るための制限	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、その保全に努めるものとする。ただし、出入口を設ける部分についてはこの限りではない。</p>
	備 考		<p>建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限に関する事項の規定に関しては、三郷北部地区土地区画整理事業に起因する存置又は移転した建築物が立地する敷地について適用を除外する。</p>

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理 由 本地区の市街化区域への編入に併せて、産業活動の拠点及び流通業務機能の利便を図り、環境に配慮した市街地を形成すべく必要な土地利用の規制・誘導を行うため、地区計画を定めるものです。