

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。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・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。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。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 | ○ | |
| | 店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | × | × | × | ③ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ○ | |
| | 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ○ | |
| | 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの | × | × | × | × | × | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ○ | |
| | 店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | × | × | × | |
| 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 | ボーリング場、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 |
| 学校・学設公共施設 | 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。 |
| | 危険性及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 |
| | 危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場 | × | × | × | × | × | × | × | × | ② | ② | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ■：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。 |
| | 危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 危険性が大きいおそれ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ものではない

※ 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 | 150地区 | 25.48 ha |
| 内、特定生産緑地※ | 93地区 | 16.63 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。

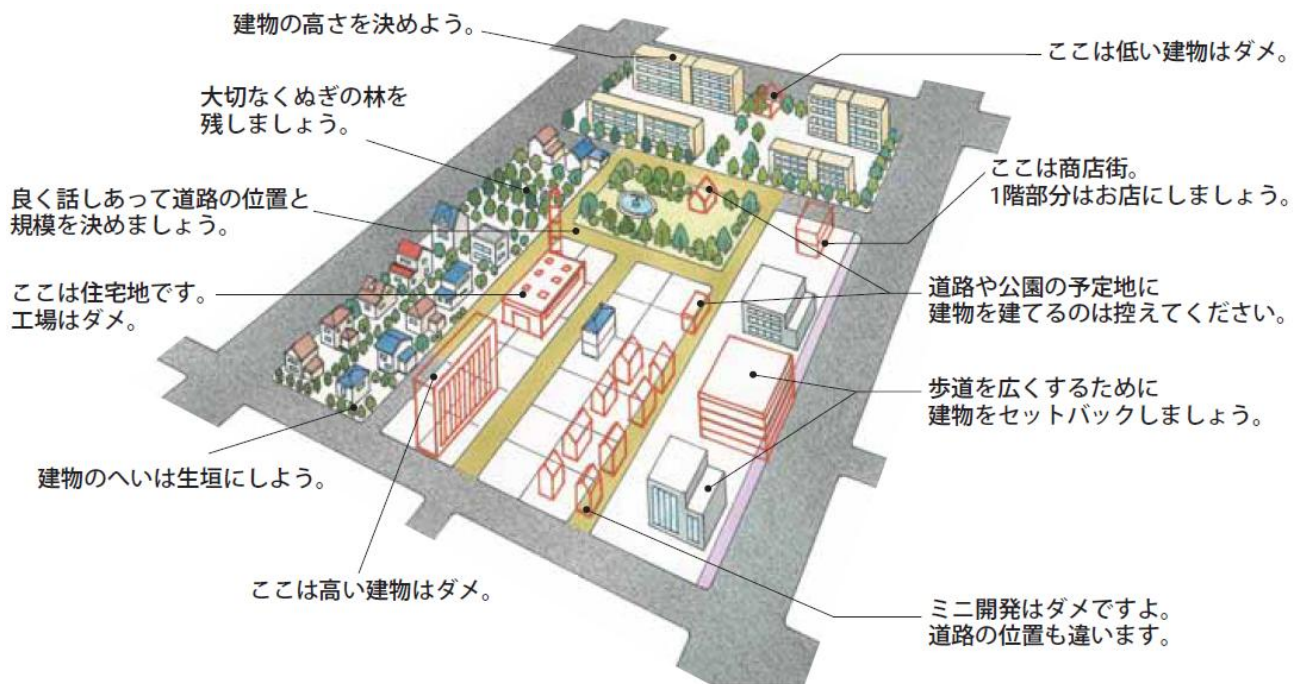
| 種 類 | 位 置 | 面 積 |
|------------------|--------|--------|
| 三郷中央地区土地区画整理促進区域 | 三郷中央地区 | 115 ha |

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

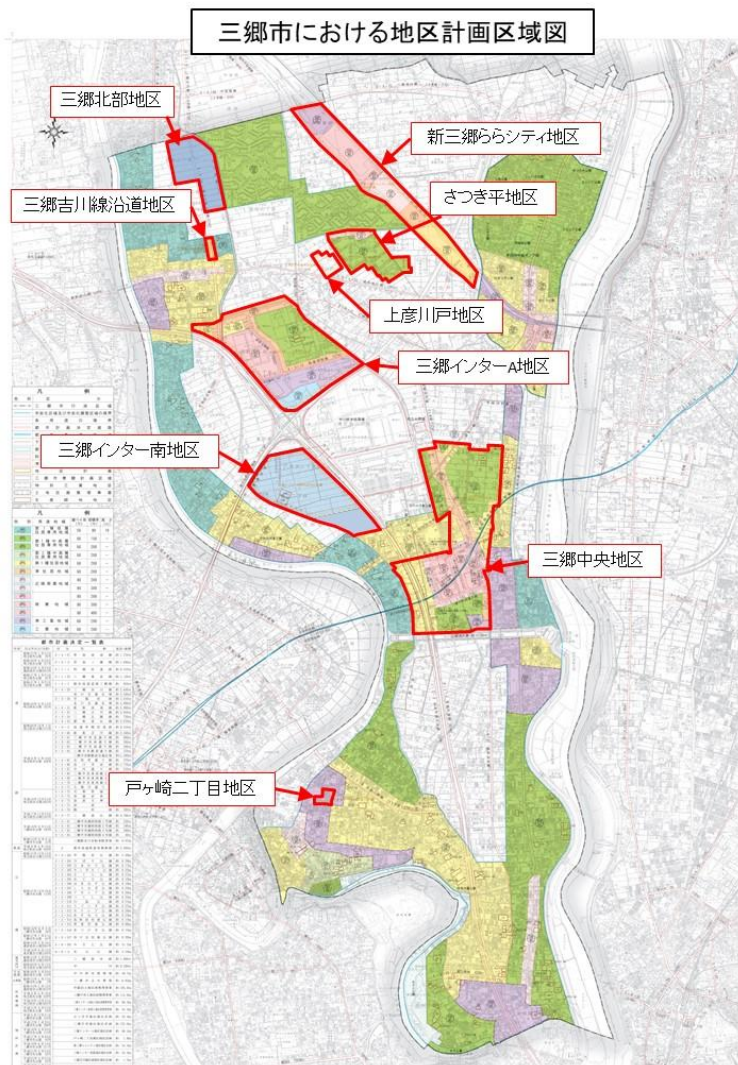
(用途(緩和も含む)、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など)

・ 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。