

令和元年度 第2回
三郷市都市計画審議会
議 案 書

令和2年1月29日(水)

三郷市役所 全員協議会室

議案第 1 号

草加都市計画区域区分の変更について

【諮問】(埼玉県決定)

草加都市計画区域区分の変更

草加都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 区域区分

「計画図表示のとおり」

2. 規模

都市計画区域面積	約7,586ha	
市街化区域面積	約5,319ha	
市街化調整区域面積	約2,267ha	
備考	<変更分>	
	市街化区域への編入	約24.6ha
	市街化調整区域への編入	—
	市街化区域面積	約5,294ha → 約5,319ha
市街化調整区域面積	約2,292ha → 約2,267ha	

※広域都市計画圏のフレームについては別紙による。

※上記の面積は、平成22年都市計画基礎調査の結果に基づくものである。

— 理由 —

三郷北部地区については、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の実施が確実となったことから市街化区域に編入するものです。

(参考) 埼玉県HP 公開資料

■市街化区域及び市街化調整区域の区分一覧表

H31.4.1

都市計画 区域名	市町村名	区域区分 区域面積 (ha)	市街化 区域面積 (ha)	市街化調整 区域面積 (ha)	最終区域区分 変更年月日
所 沢	所沢市	7,199	2,782	4,417	H29.3.31
朝 霞	朝霞市	1,838	1,064	774	H23.1.21
志 木	志木市	906	641	265	S45.8.25
新 座	新座市	2,280	1,382	898	H28.8.30
和 光	和光市	1,104	741	363	H29.1.27
富 士 見	富士見市	1,969	849	1,120	H25.2.5
	ふじみ野市	1,467	870	597	
	三芳町	1,530	298	1,232	
	計	4,966	2,018	2,948	
狭 山	狭山市	4,904	1,462	3,442	H31.1.29
入 間	入間市	4,474	1,568	2,906	H 5.4.9
飯 能	飯能市	5,012	1,144	3,868	H19.8.28
川 越	川越市	10,916	3,218	7,698	H27.3.27
	日高市	4,750	640	4,111	
	川島町	4,172	316	3,857	
	計	19,838	4,173	15,665	
坂 戸	坂戸市	4,097	1,069	3,029	H30.7.10
	鶴ヶ島市	1,773	847	926	
	計	5,870	1,915	3,955	
越 谷	越谷市	6,031	2,872	3,159	H29.6.23
	吉川市	3,162	749	2,413	
	松伏町	1,622	261	1,361	
	計	10,815	3,882	6,933	
草 加	草加市	2,742	2,502	240	H30.4.3
	八潮市	1,803	1,308	495	
	三郷市	3,041	1,484	1,557	
	計	7,586	5,294	2,292	
春日部	春日部市	6,598	2,220	4,378	H18.8.29
久 喜	久喜市	8,240	1,970	6,270	H29.1.27
蓮 田	蓮田市	2,727	634	2,093	H26.2.4
	白岡市	2,488	545	1,943	
	計	5,215	1,179	4,036	

※上記の面積は、平成22年都市計画基礎調査の結果に基づくものである。

広域都市計画圏のフレーム

(1) 広域都市計画圏の名称

県南広域都市計画圏

(2) 広域都市計画圏のフレーム

広域都市計画圏名	都市計画区域名	市町村名	都市計画区域内人口		市街化区域内人口			総生産額(製造業+物流業)		
			平成22年 (基準年)	令和7年 (目標年)	平成22年 (基準年)	令和7年 (目標年)	保留 フレーム	平成22年 (基準年)	令和7年 (目標年)	保留 フレーム
			人	人	人	人	人	億円	億円	億円
県南広域都市計画圏	さいたま	さいたま市	-	-	-	-	-	-	-	-
	川口	川口市	561,506	575,020	554,384	566,754		2,495	2,996	
	蕨	蕨市	71,502	69,408	71,502	69,408		479	518	
	戸田	戸田市	123,079	122,864	123,079	122,864		1,548	1,788	
	朝霞	朝霞市	129,691	130,666	126,585	130,666		534	618	
	志木	志木市	69,611	69,616	69,239	69,616		116	150	
	和光	和光市	80,745	82,982	73,749	75,088		168	246	
	新座	新座市	158,777	157,472	145,676	147,797		859	1,153	
	富士見	富士見市	251,137	250,299	222,545	228,124	7,575	1,555	1,688	115
		ふじみ野市								
		三芳町								
	春日部	春日部市	237,171	239,410	204,865	209,608		687	789	
	草加	草加市	458,247	496,872	421,961	439,671		3,913	4,822	
		八潮市								
		三郷市								
	越谷	越谷市	422,764	438,728	341,440	366,069		1,685	1,875	
		吉川市								
		松伏町								
	所沢	所沢市	341,924	347,709	290,440	296,738		970	1,058	
		合計	2,906,154	2,981,045	2,645,465	2,722,404	7,575	15,009	17,702	115

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、草加都市計画区域区分の変更についての理由を示したものです。

I 草加都市計画区域における位置等

草加都市計画区域は、都心から約20km圏、本県の南東部に位置しています。

また、草加都市計画区域に含まれる土地の区域は、草加市、八潮市及び三郷市の行政区域の全域です。

【三郷市 三郷北部地区】

三郷市の北部に位置し、JR武蔵野線新三郷駅から西に約2km、東京外環自動車道外環三郷西インターチェンジから北に約2kmに位置しており、交通の利便性に優れております。また、地区の北側及び東側は市街化区域に隣接しています。

II 変更の理由

三郷北部地区については、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の実施が確実となったことから市街化区域に編入するものです。

III 規模

【三郷市 三郷北部地区】

市街化区域への編入面積 約24.6ha

IV 関連する都市計画

草加都市計画区域区分の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 用途地域（三郷市決定）
- ② 防火地域及び準防火地域（三郷市決定）
- ③ 下水道（三郷市決定）
- ④ 土地区画整理事業（三郷市決定）
- ⑤ 地区計画（三郷市決定）

議案第 2 号

草加都市計画用途地域の変更について

【諮問】(三郷市決定)

草加都市計画用途地域の変更（三郷市決定）

草加都市計画用途地域（三郷市：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 年 月 日	
								三郷市	
種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	摘要		
第一種低層住居専用地域	約 165.9 ha	10/10以下	6/10以下	-	-	10m	約 11.3 %		
小計	約 165.9 ha						約 11.3 %		
第一種中高層住居専用地域	約 72.8 ha	15/10以下	6/10以下	/	-	/	約 4.9 %		
小計	約 417.8 ha	20/10以下	6/10以下		-		約 28.4 %		
第二種中高層住居専用地域	約 16.1 ha	20/10以下	6/10以下		-		約 1.1 %		
小計	約 16.1 ha				-		約 1.1 %		
第一種住居地域	約 388.9 ha	20/10以下	6/10以下		-		約 26.4 %		
小計	約 388.9 ha				-		約 26.4 %		
準住居地域	約 35.1 ha	20/10以下	6/10以下		-		約 2.4 %		
小計	約 35.1 ha				-		約 2.4 %		
近隣商業地域	約 54.5 ha	20/10以下	8/10以下		-		約 3.7 %		
小計	約 3.8 ha	30/10以下	8/10以下		-		約 0.3 %		
商業地域	約 16.2 ha	20/10以下	8/10以下*		-		約 1.1 %		
小計	約 23.1 ha	30/10以下	8/10以下*		-		約 1.6 %		
小計	約 20.5 ha	40/10以下	8/10以下*		-		約 1.4 %		
小計	約 59.8 ha			-	約 4.1 %				
準工業地域	約 174.8 ha	20/10以下	6/10以下	-	約 11.9 %				
小計	約 174.8 ha			-	約 11.9 %				
工業地域	約 83.5 ha	20/10以下	6/10以下	-	約 5.7 %				
小計	約 83.5 ha			-	約 5.7 %				
合計	約 1,473.0 ha						100 %		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

*：建築基準法の規定による。

理由

【三郷市：三郷北部地区】
市街化区域編入に伴い、本地区は交通利便性の高い地区であることから、産業活動の拠点及び流通業務機能の利便を増進する地域として、工業地域を指定します。

草加都市計画用途地域の変更（三郷市決定）（参考）

草加都市計画用途地域（三郷市：三郷北部地区）を次のように変更する。

								草加市・八潮市・三郷市	
種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	摘 要		
第一種低層住居専用地域 小 計	約 165.9 ha	10/10以下	6/10以下	-	-	10m	約 3.1 %		
	約 114.5 ha	15/10以下	6/10以下	-	-	10m	約 2.2 %		
	約 280.4 ha						約 5.3 %		
第二種低層住居専用地域 小 計	約 6.8 ha	15/10以下	6/10以下	-	-	10m	約 0.1 %		
	約 6.8 ha						約 0.1 %		
第一種中高層住居専用地域 小 計	約 72.8 ha	15/10以下	6/10以下		-		約 1.4 %		
	約 1,747.3 ha	20/10以下	6/10以下		-		約 33.1 %		
	約 1,820.1 ha				-		約 34.5 %		
第二種中高層住居専用地域 小 計	約 97.4 ha	20/10以下	6/10以下		-		約 1.8 %		
	約 97.4 ha				-		約 1.8 %		
第一種住居地域 小 計	約 1,251.1 ha	20/10以下	6/10以下		-		約 23.7 %		
	約 1,251.1 ha				-		約 23.7 %		
第二種住居地域 小 計	約 169.9 ha	20/10以下	6/10以下		-		約 3.2 %		
	約 169.9 ha				-		約 3.2 %		
準住居地域 小 計	約 131.9 ha	20/10以下	6/10以下		-		約 2.5 %		
	約 131.9 ha				-		約 2.5 %		
近隣商業地域 小 計	約 129.5 ha	20/10以下	8/10以下		-		約 2.5 %		
	約 5.8 ha	30/10以下	8/10以下		-		約 0.1 %		
	約 135.3 ha			-	約 2.6 %				
商業地域 小 計	約 16.2 ha	20/10以下	8/10以下*	-	約 0.3 %				
	約 23.1 ha	30/10以下	8/10以下*	-	約 0.4 %				
	約 107.0 ha	40/10以下	8/10以下*	-	約 2.0 %				
	約 2.3 ha	50/10以下	8/10以下*	-	約 0.0 %				
	約 148.6 ha			-	約 2.8 %				
準工業地域 小 計	約 768.1 ha	20/10以下	6/10以下	-	約 14.5 %				
	約 768.1 ha			-	約 14.5 %				
工業地域 小 計	約 330.7 ha	20/10以下	6/10以下	-	約 6.3 %				
	約 330.7 ha			-	約 6.3 %				
工業専用地域 小 計	約 140.6 ha	20/10以下	6/10以下	-	約 2.7 %				
	約 140.6 ha			-	約 2.7 %				
合 計	約 5,280.9 ha						100 %		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

*：建築基準法の規定による。

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、草加都市計画用途地域（三郷市：三郷北部地区）の変更についての理由を示したものです。

I 草加都市計画区域における位置等

草加都市計画区域に含まれる土地の区域は、草加市、八潮市及び三郷市の行政区域の全域です。

【三郷市：三郷北部地区】

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、主要地方道葛飾吉川松伏線の沿線に位置しており、地区の北側は吉川市との行政界、東側は二郷半領用水路に接した区域です。

II 変更の理由

【三郷市：三郷北部地区】

市街化区域の編入に伴い、本地区は交通利便性の高い地区であることから、産業活動の拠点及び流通業務機能の利便を増進する地域とするため、以下の表のとおり用途地域を変更します。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
工業地域 (200/60)	約 24.6 ha	—	—
合 計	約 24.6 ha	合 計	—

() 内は 容積率／建蔽率

III 変更の内容

【三郷市：三郷北部地区】

本地区は、流通系施設等の立地を誘導するため、工業地域（200/60）を指定します。

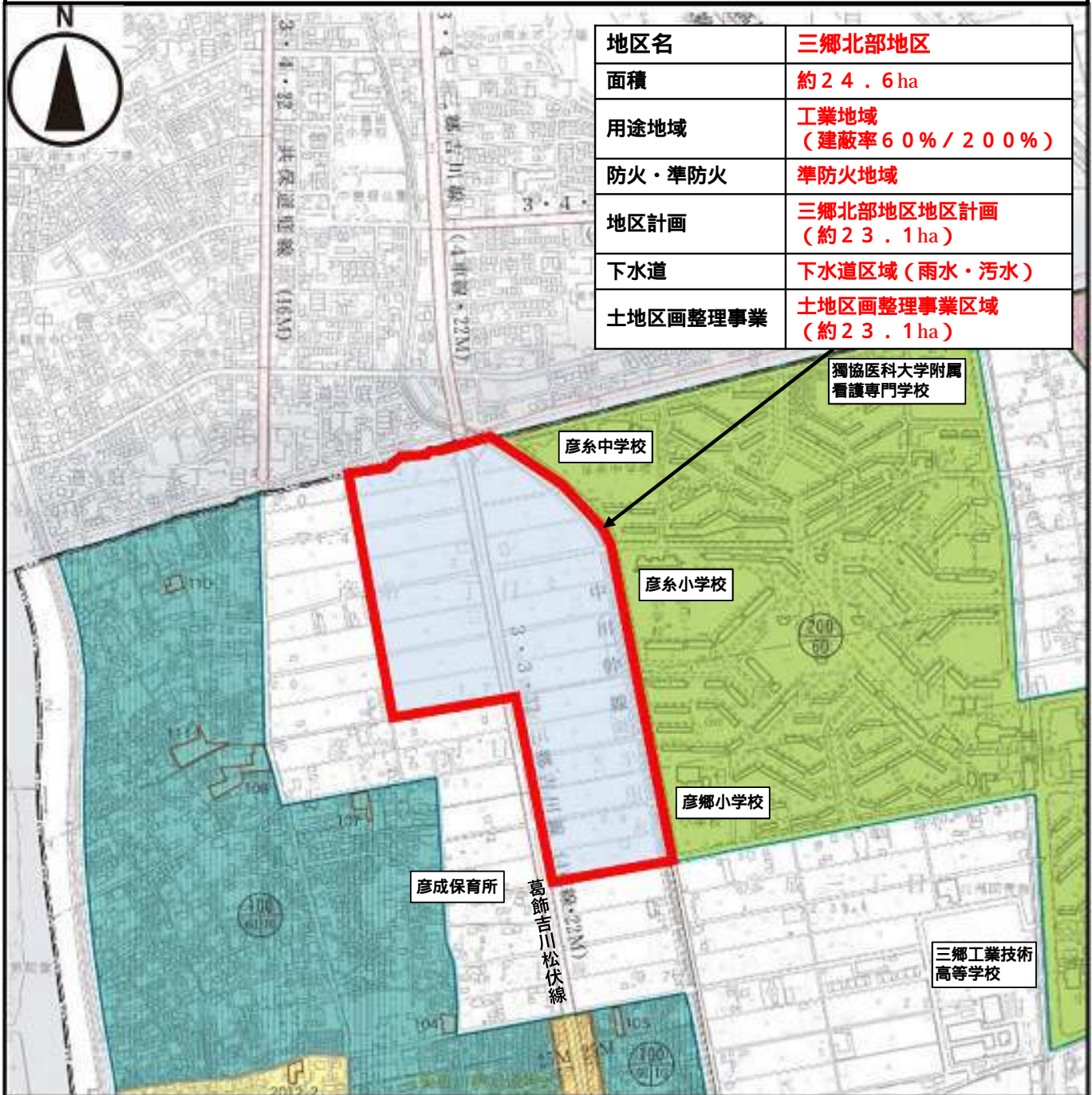
IV 関連する都市計画

用途地域の変更とともに、以下の都市計画について変更を行う予定です。

- ①区域区分（埼玉県決定）
- ②防火地域及び準防火地域（三郷市決定）
- ③下水道（三郷市決定）
- ④土地区画整理事業（三郷市決定）
- ⑤地区計画（三郷市決定）

- 議案第2号 草加都市計画用途地域の変更について(三郷市決定)
- 議案第3号 草加都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(三郷市決定)
- 議案第4号 草加都市計画地区計画の変更について(三郷市決定)
- 議案第5号 草加都市計画下水道の変更について(三郷市決定)
- 議案第6号 草加都市計画土地地区画整理事業の変更について(三郷市決定)

計 画 図



議案第3号

草加都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

【諮問】(三郷市決定)

草加都市計画防火地域及び準防火地域の変更（三郷市決定）

草加都市計画防火地域及び準防火地域（三郷市：三郷北部地区）を次のように変更する。

		決 定 年 月 日		
		令 和 年 月 日		
		三 郷 市		
種 類	面 積	備 考		
防火地域	約 72.6 ha			
準防火地域	約 301.5 ha			

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

三郷北部地区の市街化区域への編入に伴い、当該地区内の建築物の不燃化・難燃化を図ることで、延焼拡大を防止し、防災機能の充実した日常的にも安心・安全でゆとりのある快適なまちづくりを実現するため、本計画を変更するものです。

草加都市計画防火地域及び準防火地域の変更（三郷市決定）

草加都市計画防火地域及び準防火地域（三郷市：三郷北部地区）を次のように変更する。

		草加市・八潮市・三郷市
種 類	面 積	備 考
防火地域	約 119.1 ha	
準防火地域	約 406.7 ha	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

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、草加都市計画防火地域及び準防火地域（三郷市：三郷北部地区）の変更についての理由を示したものです。

I 草加都市計画区域における位置等

草加都市計画区域に含まれる土地の区域は、草加市、八潮市及び三郷市の行政区域の全域です。

【三郷市：三郷北部地区】

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、主要地方道葛飾吉川松伏線の沿線に位置しており、地区の北側は吉川市との行政区、東側は二郷半領用水路に接した区域です。

II 変更の理由

三郷北部地区の市街化区域への編入に伴い、当該地区内の建築物の不燃化・難燃化を図ることで、延焼拡大を防止し、防災機能の充実した日常的にも安心・安全でゆとりのある快適なまちづくりを実現するため、本計画を変更するものです。

III 変更の内容

防火地域及び準防火地域を以下のとおり変更します。

種 類	新	旧	備 考
	面 積	面 積	
防 火 地 域	約 72.6 ha	約 72.6 ha	
準 防 火 地 域	約 301.5 ha	約 276.9 ha	三郷北部地区 約 24.6 ha 増

IV 関連する都市計画

防火地域及び準防火地域の変更とともに、以下の都市計画について変更を行う予定です。

- ①区域区分（埼玉県決定）
- ②用途地域（三郷市決定）
- ③下水道（三郷市決定）
- ④土地区画整理事業（三郷市決定）
- ⑤地区計画（三郷市決定）

議案第4号

草加都市計画地区計画の変更について

【諮問】(三郷市決定)

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 年 月 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、地区の事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、地区の事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	8m	約 190m
	地区内道路 6号	8m	約 330m
	地区内道路 7号	8m	約 200m
	地区内道路 8号	8m	約 200m
	地区内道路 9号	4m	約 210m
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 190m
	緩衝緑地帯 3号	10m	約 110m
	緩衝緑地帯 4号	10m	約 140m
	緩衝緑地帯 5号	5m	約 100m
	緩衝緑地帯 6号	5m	約 320m
	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 10,350 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 当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供するもの</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扉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。</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。</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 0.6 m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	<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>
	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 m²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	<p>2,000 m²</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 当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供するもの</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扉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>			

	<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であるものとする。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	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 当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供するもの</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扉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。

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、草加都市計画地区計画（三郷市：三郷北部地区）の変更についての理由を示したものです。

I 草加都市計画区域における位置等

草加都市計画区域に含まれる土地の区域は、草加市、八潮市及び三郷市の行政区域の全域です。

【三郷市：三郷北部地区】

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、主要地方道葛飾吉川松伏線の沿線に位置しており、地区の北側は吉川市との行政界、東側は二郷半領用水路に接した区域です。

II 変更の理由

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。

III 地区計画の考え方

想定している土地利用を実現し、快適で魅力ある良好な市街地の形成及び維持・保全を図ります。

流通工業地区その1は、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ります。

流通工業地区その2は、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ります。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、飲食店等を集約します。

流通工業地区その3は、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ります。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、飲食店等を集約します。

本地区における地区施設の整備の方針については、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・保全を図ります。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します。

建築物等の整備の方針については、建築物の用途の制限、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ます。

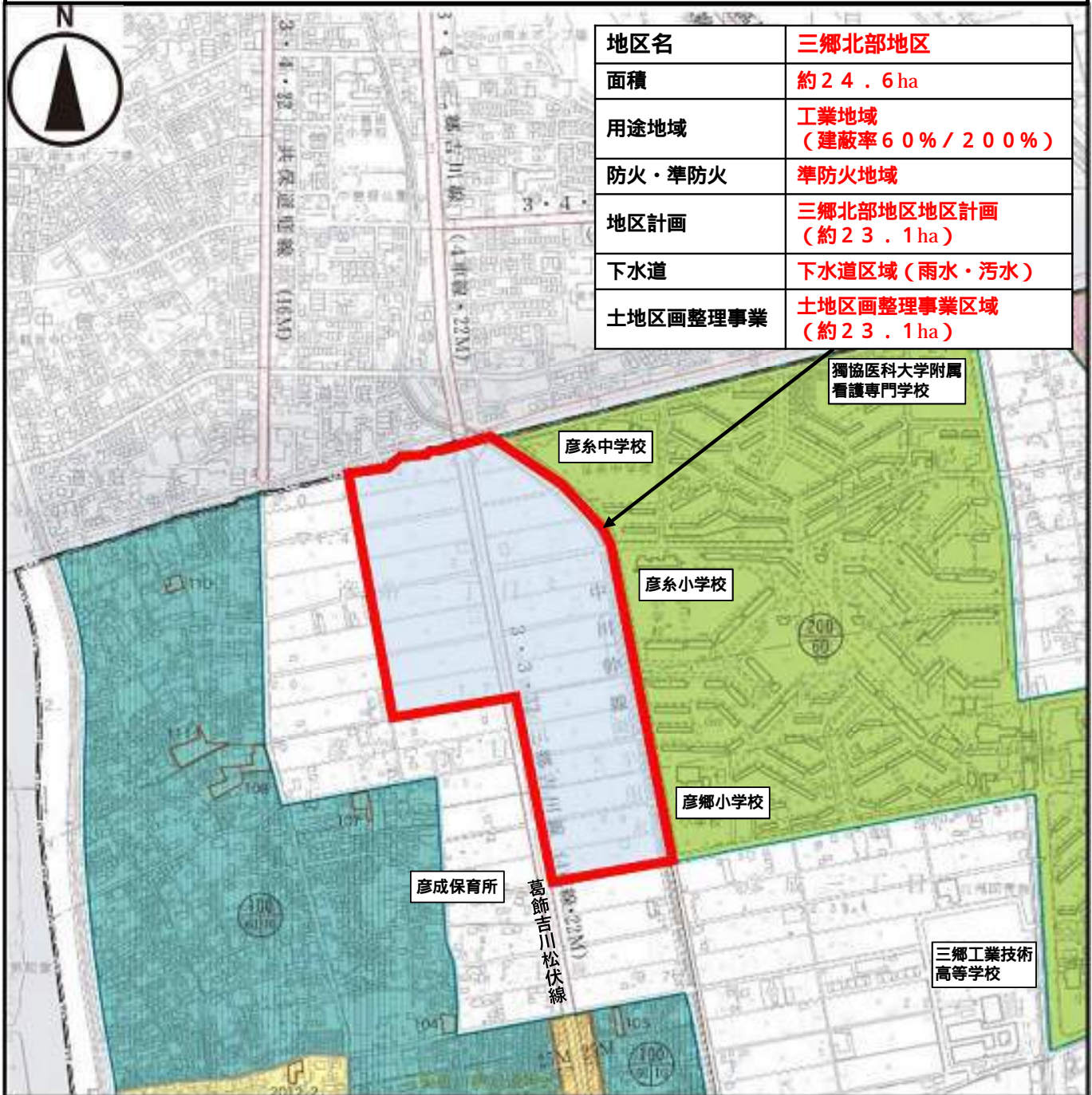
IV 関連する都市計画

地区計画の変更とともに、以下の都市計画について変更を行う予定です。

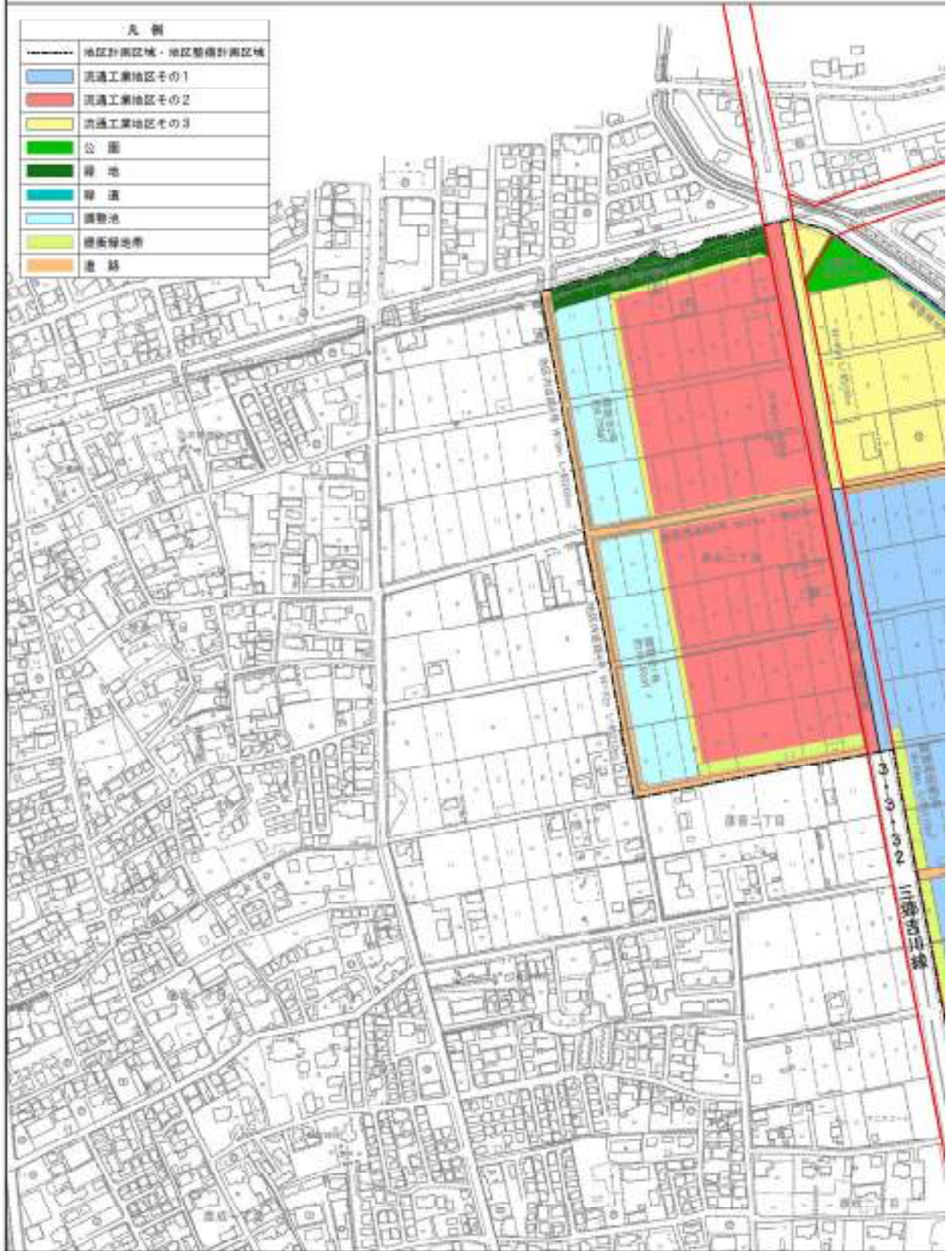
- ①区域区分（埼玉県決定）
- ②用途地域（三郷市決定）
- ③防火地域及び準防火地域（三郷市決定）
- ④下水道（三郷市決定）
- ⑤土地区画整理事業（三郷市決定）

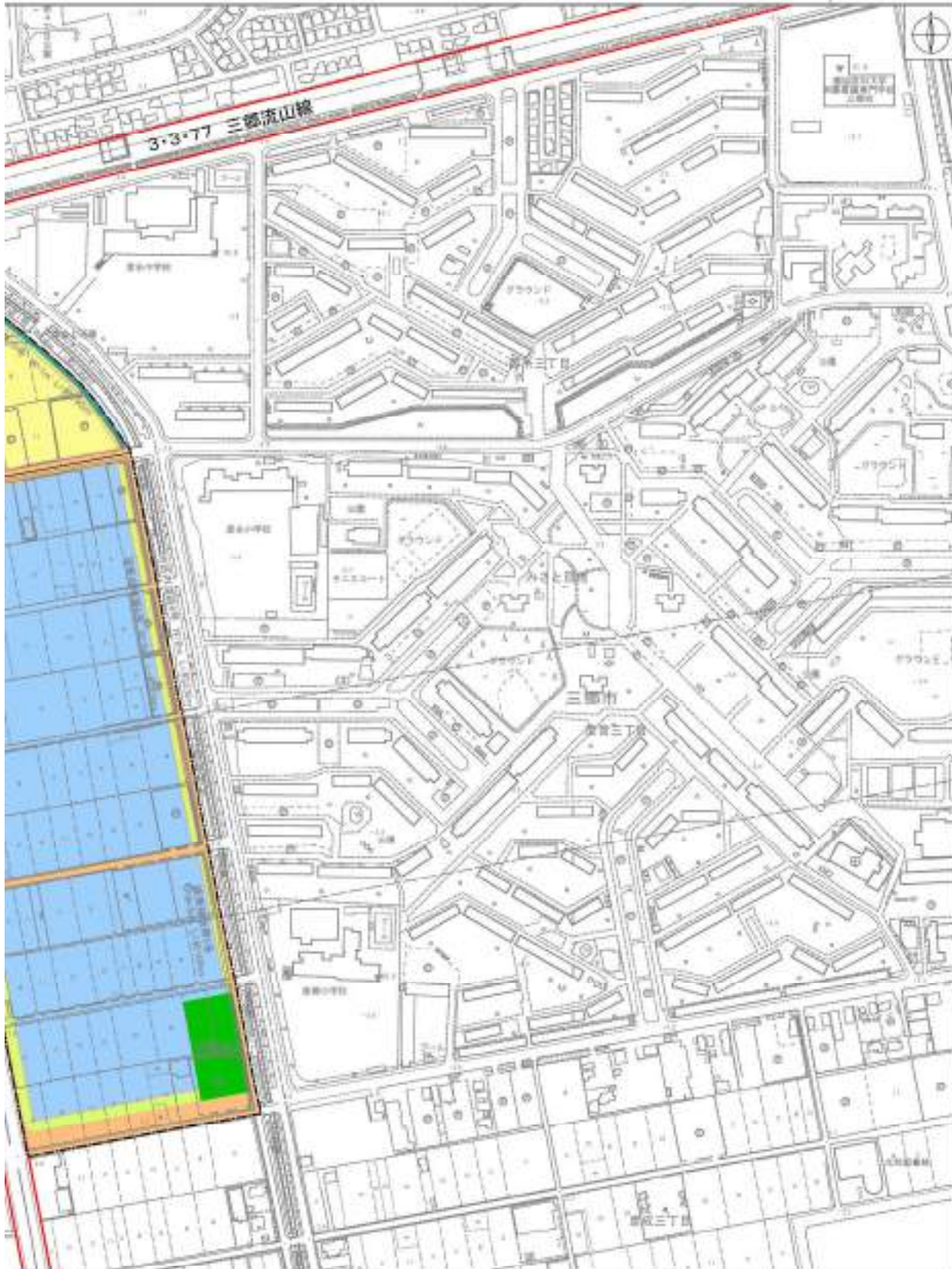
- 議案第2号 草加都市計画用途地域の変更について（三郷市決定）
- 議案第3号 草加都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（三郷市決定）
- 議案第4号 草加都市計画地区計画の変更について（三郷市決定）
- 議案第5号 草加都市計画下水道の変更について（三郷市決定）
- 議案第6号 草加都市計画土地区画整理事業の変更について（三郷市決定）

計 画 図

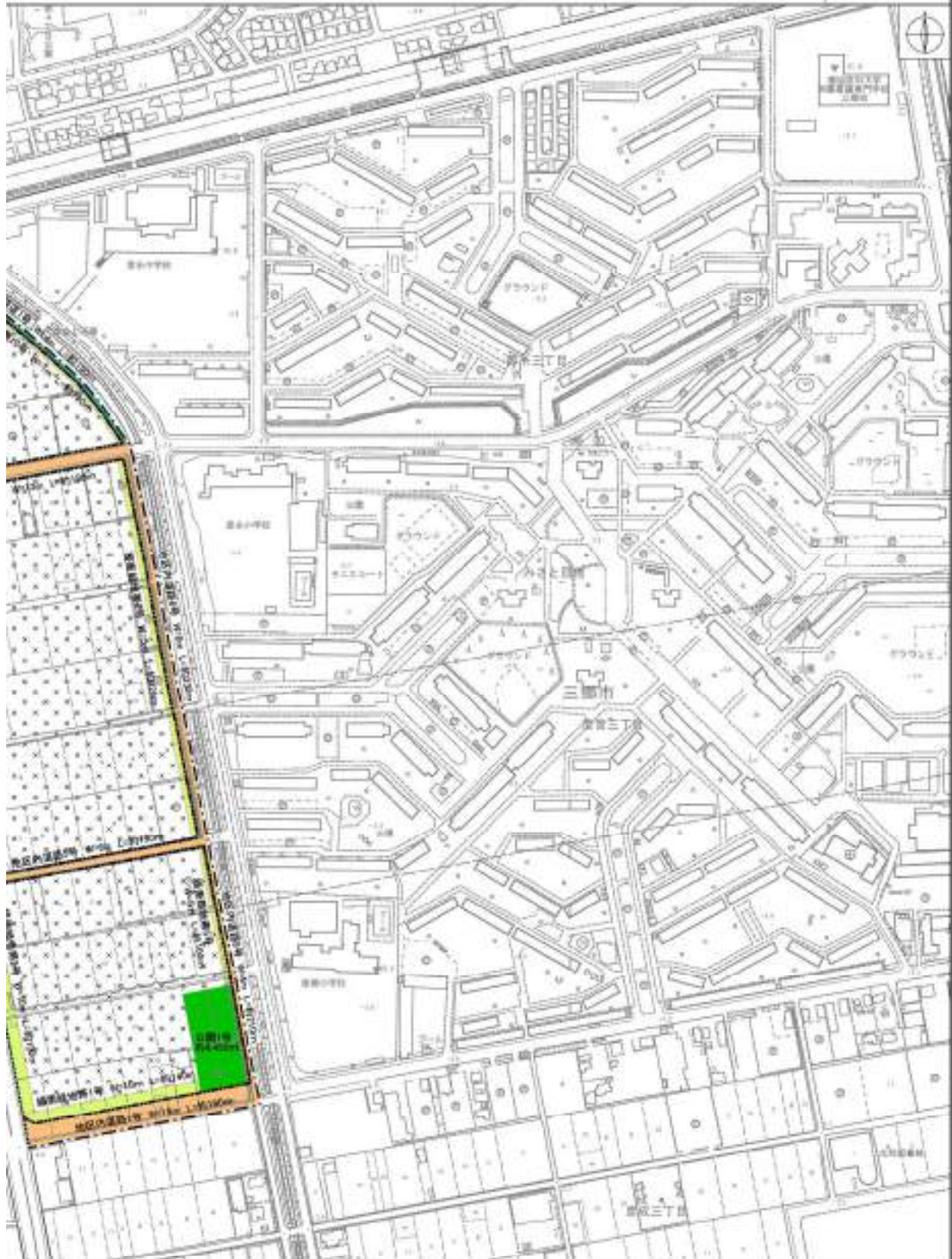


凡 例	
-----	地区計画区域・地区整備計画区域
	流通工業地区その1
	流通工業地区その2
	流通工業地区その3
	公園
	緑地
	緑道
	調整池
	調整緑地帯
	道路









三郷北部地区 地

事 項	地区名	流通工業地区その1
用途地域		
防火地域又は準防火地域		
建築物の用途の制限	【各地区共通で建築できないもの】	① 住宅、併用住宅、長屋、共 ② 図書館、博物館その他これらに類するもの ③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの ④ 老人福祉センター、児童福祉センター ⑤ ボーリング場、スケート場、アイススケート場 ⑥ 自動車教習所 ⑦ マージャン屋、ぱちんこ屋、その他これらに類するもの ⑧ カラオケボックスその他これらに類するもの
	【その1で建築できないもの】 ⑬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 ⑭診療所 ⑮神社、寺院、教会その他これらに類するもの	【その2で建築できないもの】 ⑬店舗、飲食店 ※⑬に供する商業施設 ⑭診療所
建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡	
		【各地区共通】 ただし、次に掲げるもの 1 公衆便所や巡査駐在所 2 土地区画整理組合事務所
壁面の位置の制限	【各地区共通】 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及び隣地境界線までの距離は0.75m以上とする。次に掲げる距離以上を制限するもの 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 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 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 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の浸入防止のため 5 法令及び条例に特別の定めのあるもの	
建築物等の高さの最高限度		①高さが10m以下 午前8時から午後6時までの間に、1.5mの水平範囲以内の範囲に設置するもの ②建築物の真北方向の、高さの2/3以下とするもの
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和のとれたものとする。また、屋外広告物を設置する場合は、突
垣又はさくの構造の制限		道路に面する側に垣又はさくを設置する場合の構造は、 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ものとする。
緩衝緑地帯		緩衝緑地帯に緑化を施し、その保全に努めるものとする。また、緩衝緑地帯の

※用語の定義及び算定方法については、特別の場合を除き、建築基準法及び建築基準法施行令によります。

区整備計画の概要

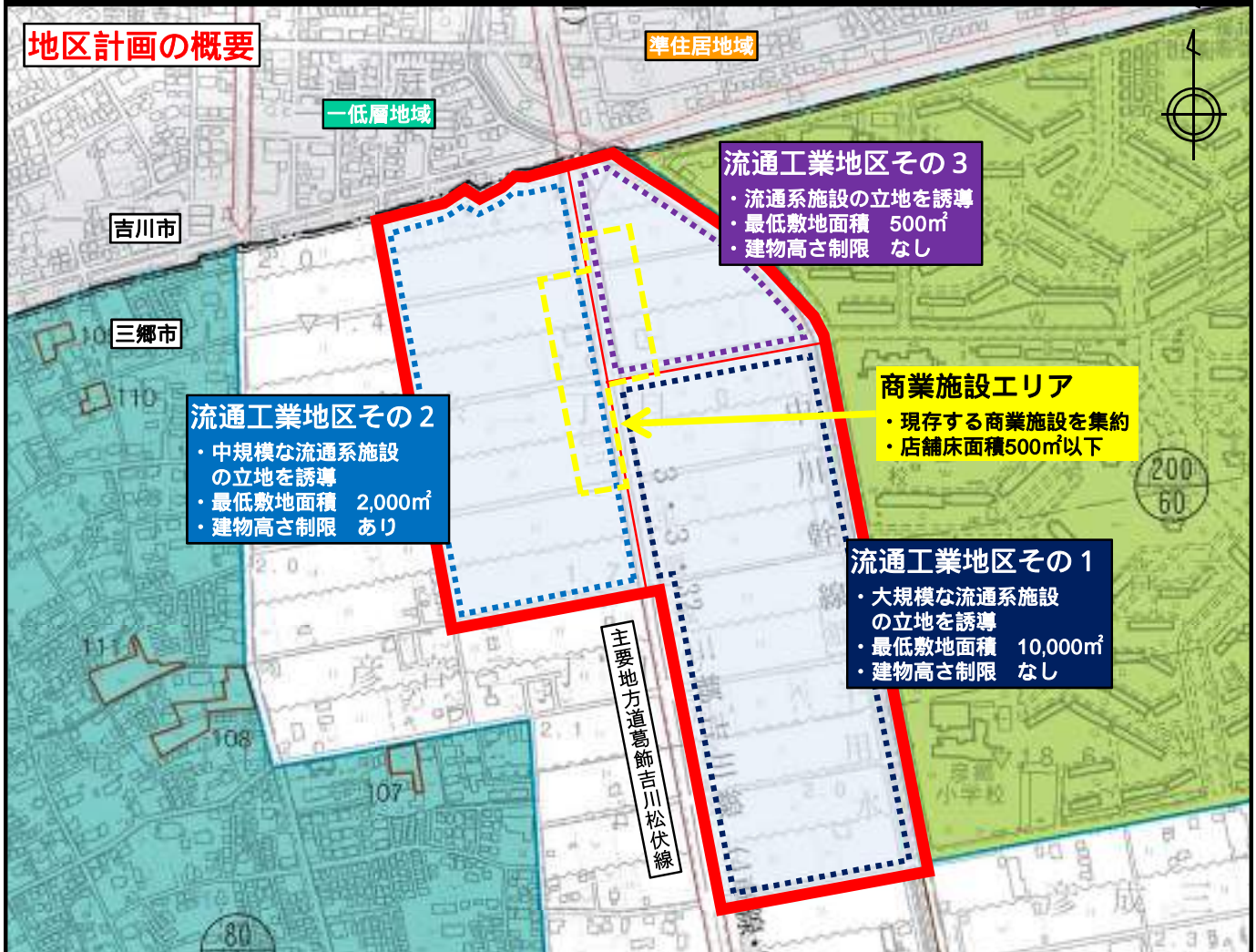
計画決定: 令和 年 月 日

流通工業地区その2	流通工業地区その3
工業地域: 200/60	
準防火地域	
同住宅、寄宿舍又は下宿 に類するもの の他これらに類するもの 生施設その他これらに類するもの 水泳場その他これらに類するもの	⑨ 建築基準法第二(る)項第一号に掲げるもの ⑩ 畜舎 ⑪ 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) ⑫ 公衆浴場
、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 れに類するもの	
【建築できないもの】 食店、展示場又は遊技場その他これらに類するもの する部分の床面積の合計が500㎡以下の場合 設エリアのみ建築可能 ⑮神社、寺院、教会その他これらに類するもの	【その3で建築できないもの】 ⑬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 ※⑬に供する部分の床面積の合計が500㎡以下の場合 商業施設エリアのみ建築可能
2,000㎡	500㎡
ものは、この限りではありません。 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 事業での換地面積が上記に満たないもの	
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 制限する 以下であるもの ⑭、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの ⑮、床面積の合計が20㎡以内であるもの 平距離が0.5m以下であるもの	
nを超える建築物は、冬至日における真太陽時による 午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ 面に吉川市行政界からの水平距離が5mを超え10m においては4時間、10mを超える範囲においては2.5 影となる部分を生じさせることのないものとする。 高さは、当該部分から緩衝緑地帯9号北側界までの 水平距離に1.25を乗じて得たものに、10mを加えたも なければならない。	
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。 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。	
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。	
①とする) 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 可能なフェンス等を施したもの 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	
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。	

三郷北部地区の都市計画の概要

流通業務施設など産業の活性化に資する土地利用を誘導するため、その実現に向けた都市計画を定める。

定める都市計画 (埼玉県決定) 区域区分
 (三郷市決定) 用途地域、防火地域及び準防火地域、下水道、
 土地区画整理事業、地区計画



地区名	三郷北部地区	地区計画の主な規制内容 ・ 主な建築物の用途の制限 (地区内に立地できない建築物) ・ 住宅、共同住宅 ・ 老人ホーム ・ マージャン、パチンコ ・ カラオケボックス ・ 葬儀場、セレモニーホール ・ 店舗、飲食店(商業施設集約エリアを除く)等 ・ 建築基準法別表第2(る)に規定されている準工業地域内に建築することのできない工場等 地区内に建築できる工場の例 プラスチック加工、金型加工、自動車整備工場等の工場 工場の設備、使用する材料などにより、同じ業種であっても、判断が異なる。 ・ 壁面の位置の制限 壁面から道路境界まで3.0m以上、隣地境界まで0.75m以上 ・ 地区施設の指定 緩衝緑地帯を地区の外周に配置
事業面積	約 23.1ha	
施行方法	組合施行 (三郷北部地区土地区画整理組合設立準備会)	
区域区分	市街化区域 (編入面積約 24.6ha)	
用途地域	工業地域 (建蔽率 60% / 容積率 200%)	
防火地域及び準防火地域	準防火地域	
下水道	下水道区域	
土地区画整理事業	土地区画整理事業区域 (事業面積約 23.1ha)	
地区計画	三郷北部地区地区計画 (区域面積約 23.1ha)	

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）【三郷北部地区地区計画】

用地地域内の建築物の用途制限 ：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ～：面積などの制限あり		第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	三郷北部地区	工業地域	工業専用地域	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								×		×	
店舗等	店舗の床面積が150㎡以下のもの										主要地方道葛飾吉川松伏線沿道の一部地域に限る 物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの										
	店舗の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの							×			
	店舗の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの							×			
	店舗の床面積が3,000㎡を超えるもの							×			
	店舗の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×				×	×	×	
事務所等	1,500㎡以下のもの										
	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、バレーボール練習場等							×		×	：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
公共施設・学校等	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、診療所										：流通工業地区その3に限る
	公衆浴場、保育所等										：公衆浴場を除く
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×								
	自家用倉庫										：3,000㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場										作業場の床面積 ：50㎡以下 ：150㎡以下 ：300㎡以下 自動車修理工場は原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×							
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×					
	危険性が大きいか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											

本表は建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

議案第5号

草加都市計画下水道の変更について

【諮問】(三郷市決定)

草加都市計画下水道の変更（三郷市決定）

草加都市計画下水道の「2. 排水区域」を次のように変更する。

2. 排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

(面積)	汚水排水区域	約	1,483	ha	(変更前)
		約	1,509	ha	(変更後)
	雨水排水区域	約	1,483	ha	(変更前)
		約	1,509	ha	(変更後)

理由

三郷北部地区土地区画整理事業の事業化により、当該事業の区域内に下水道整備を行う必要が生じるため、草加都市計画区域区分における市街化区域編入面積に併せて、排水区域面積を変更するものである。

変更理由書

今回の都市計画変更は、三郷北部地区土地区画整理事業の事業化により、当該事業の区域内に下水道整備を行う必要が生じるため、草加都市計画区域区分における市街化区域編入面積に併せて、排水区域面積を変更するものである。

新旧対照表

新				旧							
1. 下水道の名称				1. 下水道の名称							
名称		備考		名称		備考					
三郷公共下水道				三郷公共下水道							
2. 排水区域				2. 排水区域							
名称		面積		備考		名称		面積		備考	
三郷 公共下水道		汚水 約 1,509 ha				三郷 公共下水道		汚水 約 1,483 ha			
		雨水 約 1,509 ha						雨水 約 1,483 ha			
3. 下水管渠				3. 下水管渠							
名称		位置		備考		名称		位置		備考	
		起点	終点					起点	終点		
(1)汚水 早稲田 幹線		三郷市 花和田 字置野	三郷市 早稲田 四丁目			(1)汚水 早稲田 幹線		三郷市 花和田 字置野	三郷市 早稲田 四丁目		
「位置は総括図表示のとおり」				「位置は総括図表示のとおり」							
4. その他の施設				4. その他の施設							
内訳		位置		備考		内訳		位置		備考	
早稲田中継 ポンプ場		三郷市 早稲田四丁目		約 720 m ²		早稲田中継 ポンプ場		三郷市 早稲田四丁目		約 720 m ²	
「位置は総括図表示のとおり」				「位置は総括図表示のとおり」							

議案第6号

草加都市計画土地区画整理事業の変更について

【諮問】(三郷市決定)

草加都市計画土地地区画整理事業の変更（三郷市決定）

都市計画三郷北部地区土地地区画整理事業を次のように決定する。

名 称		三郷北部地区土地地区画整理事業				
面 積		約 23.1ha				
公 共 施 設 の 配 置	道 路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線道路	葛飾吉川松伏線	22m	約 460m	
		幹線道路	三郷流山線	27m		葛飾吉川松伏線との隅切り部のみ
	・主要地方道葛飾吉川松伏線（幅員 22m）を根幹として、幅員 8m～19m の区画道路を土地利用計画に合わせて適宜配置する。					
	公 園 及び 緑 地	・周辺市街地の生活環境に配慮して、公園は地区面積の3%以上を確保して2ヶ所、緑地は1ヶ所配置する。				
	その他の 公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・区域内の汚水を適切に処理できるように、污水管を整備する。 ・区域内の雨水を適切に処理できるように、雨水管及び水路（排水路）を整備する。 				
宅地の整備		<ul style="list-style-type: none"> ・交通の利便性を活かした効率的な産業機能の集積を図るために、地区全体を流通・業務系の拠点として整備をする。 				

「施行区域は計画図表示のとおり」

理 由

当地区は、常磐自動車道、首都高速六号三郷線及び東京外環自動車道の3路線が合流する三郷ジャンクション北側に位置しており、主要地方道葛飾吉川松伏線に面した、自動車交通の利便性が高い地区である。また、三郷市の上位計画においても、産業の活性化に資する土地利用を目指す産業立地ゾーンとして位置づけられており、更なる拠点形成を進めるために都市計画決定を行う。

都市計画として定める区域

三郷市彦糸二丁目、彦音二丁目、彦成二丁目の各一部

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、都市計画の変更についての理由を示したものです。

1 施行区域の位置、現状及び課題

草加都市計画区域に含まれる土地の区域は、草加市、八潮市、三郷市の行政区域の全域です。本地区は、常磐自動車道、首都高速六号三郷線及び東京外環自動車道の3路線が合流する三郷ジャンクション北側に位置しており、主要地方道葛飾吉川松伏線に面した、自動車交通の利便性が高い地区です。地区の土地利用の現況は、農地が大半を占めていますが、一部資材置場や店舗が散在している状況です。

2 事業の目的及び必要性

本地区は、三郷市の上位計画においても、産業の活性化に資する土地利用を目指す地区として位置付けられており、拠点形成のために、土地区画整理事業による都市基盤整備を目的としています。

また、先述のように自動車交通の利便性が高い地区であり、昨今の交通事情の発展と共に、地区周辺における土地の供給量が少なくなっていることも重なり、開発圧力が高まっています。

現在施行中の「三郷インター南部南土地区画整理事業（平成28年度組合設立認可）」地区内においても、地区内ほぼ100%の土地利用が予定されていますが、未だ企業の進出意向は強いことから、当該施行地区は、都市基盤の整備による良好な土地利用の実現を図るため、土地区画整理事業の決定を行うものです。

3 施行区域の上位計画における位置づけ

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】（平成29年3月）

第1 都市計画の目標

3 地域毎の市街地像

産業拠点

三郷ジャンクション周辺、草加八潮工業団地、木曽根地区は、産業を集積する拠点を形成する。

第3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

沿道地

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、当該道路の有する機能及び整備状況、交通量、周辺土地利用の動向、各拠点が担う役割を勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境に配慮して、適

切な用途を配置する。

【第4次三郷市総合計画 基本構想】(平成22年3月)

5 土地利用

(将来都市構造)

水と緑のゆとりあるまちの形成

市街化調整区域の一部では、幹線道路に面するなど、非常に利便性の高い地区について産業立地ゾーンとして位置付け、周辺の農地との調和、拠点の整備状況や周辺住民の調整状況を勘案して産業の活性化に資する土地利用を誘導します。

【三郷市都市計画マスタープラン】(平成22年3月)

全体構想

2. めざすべき将来都市像

(3) 将来都市構造

1) 将来都市構造

水と緑のゆとりあるまちの形成

市街化調整区域の一部では、幹線道路に面するなど、非常に利便性の高い地区について産業立地ゾーンとして位置付け、周辺の農地の性格、三郷インター南部地区をはじめとする拠点の整備状況、周辺住民の調整状況を勘案し、周辺の環境との調和を図りながら、産業の活性化に資する土地利用を誘導します。

4 関連する都市計画の決定状況

本地区においては、土地区画整理事業の都市計画決定手続きとともに、以下の都市計画決定手続きを行っています。

- ・ 区域区分(埼玉県決定)
- ・ 用途地域(三郷市決定)
- ・ 防火地域及び準防火地域(三郷市決定)
- ・ 下水道(三郷市決定)
- ・ 地区計画(三郷市決定)

草加都市計画事業三郷北部地区土地区画整理事業

設計図



