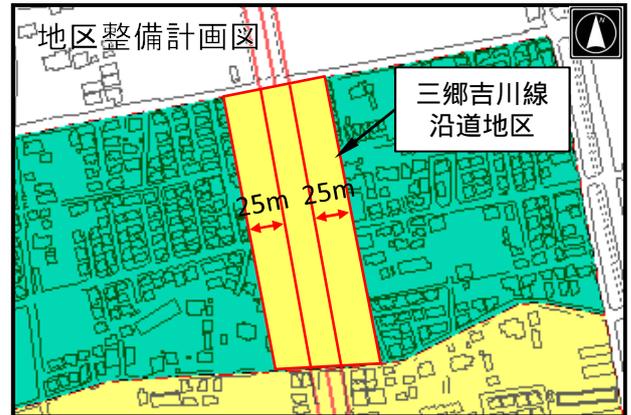




# みんなですすめるまちづくり 三郷吉川線沿道地区の地区計画



本地区は、住環境の保全を前提としながら、地区住民の利便に供する施設を誘導するため、必要な規制・誘導により良好な市街地の実現を目指します。

## 地区計画とは

まちづくりに関するルールとしては、建築基準法における用途地域などの[全国一律のルール]があります。地区計画は、地区の特性に応じてふさわしい良好な環境の市街地をつくるために、地区のみんなで守っていく[地区独自のルール]を都市計画で定めたものです。

## 地区計画の構成

「地区計画の方針」と「地区整備計画」の2つから成り立っています。

**地区計画の方針** 地区のまちづくりの全体構成を定めています。

**地区整備計画** 地区独自のルールの具体的な内容を定めています。

## 地区整備計画の目的

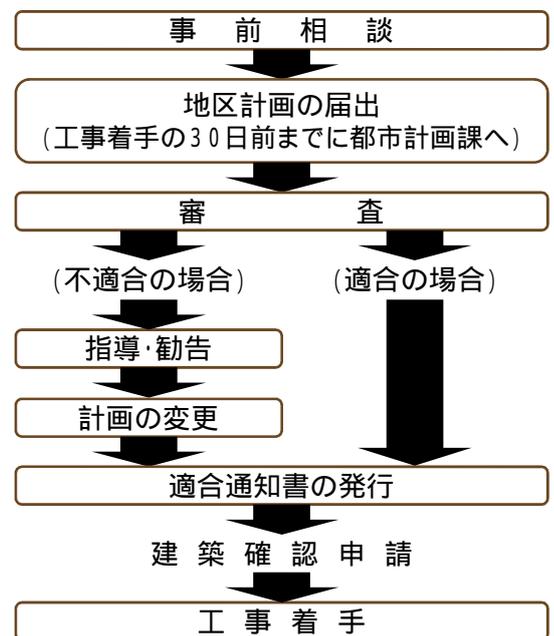
- 建築物の用途の制限  
建築物の使い方を制限し、用途の混在による市街地環境の悪化を防止します。
- 壁面の位置の制限  
道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間を作ります。
- 建築物の高さの最高限度  
隣地の良好な日照りや通風のための外部空間をつくります。
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限  
周辺の景観と調和した、まとまりのある街並みをつくります。
- 垣又はさくの構造の制限  
緑ゆたかであるおいのある街並みや災害に強い安全なまちづくりをめざします。

## 地区計画届出の必要な行為

- 1 土地の区画形質の変更
- 2 建築物の建築又は工作物の建設
- 3 建築物等の用途の変更
- 4 建築物等の形態又は意匠の変更

## 届出の手続き

計画の届出から工事着手までの流れ



# 三郷吉川線沿道地区 地区整備計画

計画決定：平成25年 3月25日

地域地区	第一種住居地域：200 / 60											
	準防火地域											
建築物の用途の制限	第1種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物以外は建築できません。ただし、店舗・飲食店及び令130条5の3に掲げる建築物については、3,000㎡以内とします。											
建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は12mとし、かつ、建築物の各部分の高さは当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下（北側斜線）とします。											
壁面の位置の制限	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堀の面から境界線までの距離は次の表に掲げるものとします。											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>道路境界</th> <th>隣地境界</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>120㎡以上</td> <td>1m以上</td> <td>75cm以上</td> </tr> <tr> <td>120㎡未満100㎡以上</td> <td>75cm以上</td> <td>75cm以上</td> </tr> <tr> <td>100㎡未満</td> <td>50cm以上</td> <td>50cm以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りではありません。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>4 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの</li> <li>5 法令及び条例に特別の定めがあるもの</li> </ol>	敷地面積	道路境界	隣地境界	120㎡以上	1m以上	75cm以上	120㎡未満100㎡以上	75cm以上	75cm以上	100㎡未満	50cm以上
敷地面積	道路境界	隣地境界										
120㎡以上	1m以上	75cm以上										
120㎡未満100㎡以上	75cm以上	75cm以上										
100㎡未満	50cm以上	50cm以上										
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和したもので、良好な景観の形成に配慮したものとします。 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します。											
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、次に掲げるいずれかのものとします。ただし、ごみ集積場の囲い、門柱等はこの限りではありません。 <ol style="list-style-type: none"> <li>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。）</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>4 法令及び条例に特別の定めのあるもの</li> </ol>											
備考	建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合は、その建築物又はその敷地の過半が属する区域について、この地区計画を適用します。											

用語の定義及び算定方法については、特別の場合を除き、建築基準法及び同法施行令によります。また、本表における建築物等の用途制限は、地区計画において制限を行うもののみ記載しており、これに建築基準法に基づく用途地域の制限が加わります。

## 地区計画に関するご相談・お問い合わせ

三郷市役所 まちづくり推進部 都市デザイン課 <http://www.city.misato.lg.jp/4536.htm>

〒341-8501 埼玉県三郷市花和田648番地1

048-930-7740