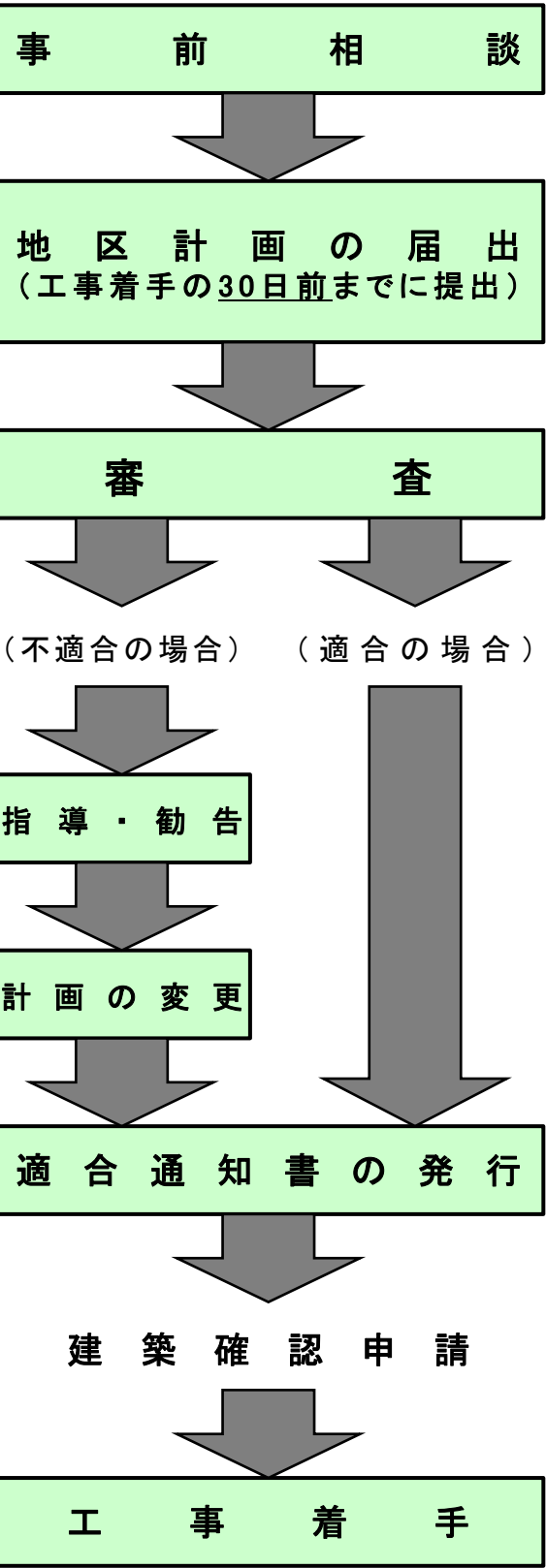


地区計画の届出が必要な行為

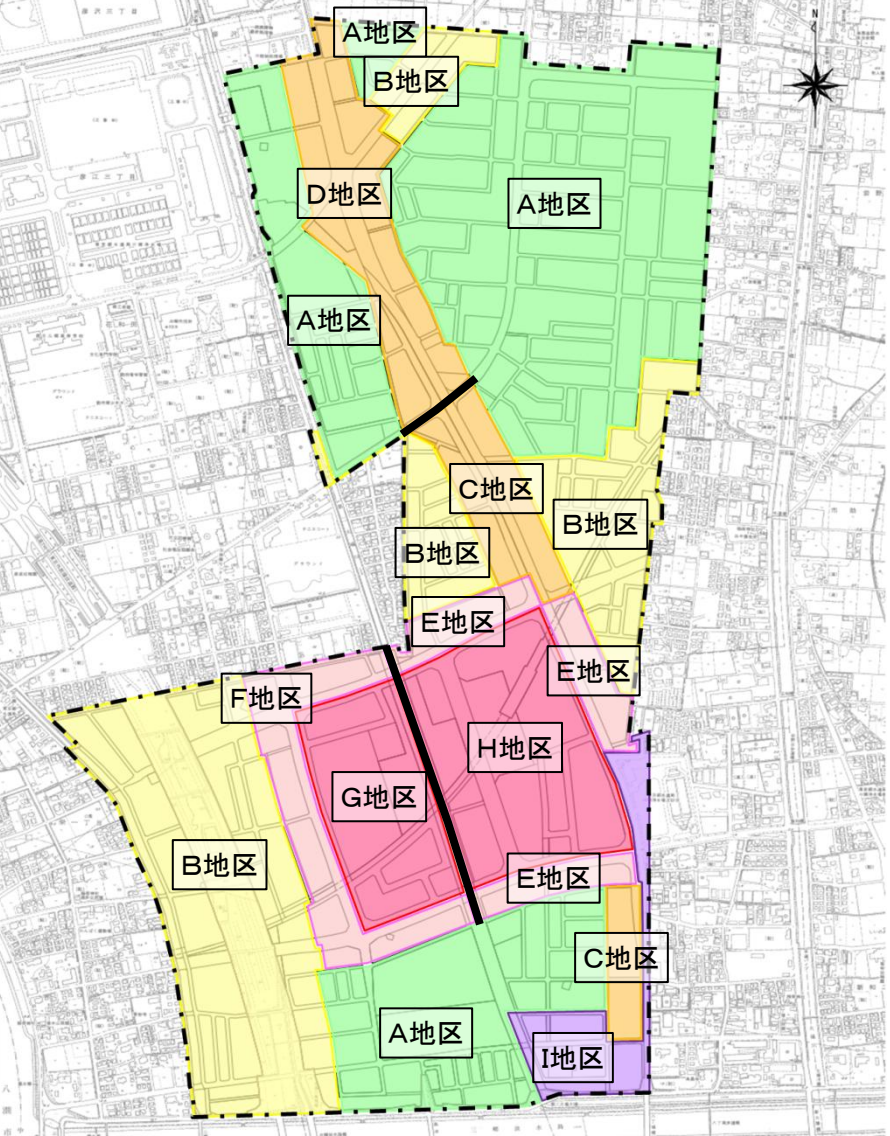
- 1 土地の区画形質の変更
- 2 建築物の建築又は工作物の建設
- 3 建築物等の用途の変更
- 4 建築物等の形態又は意匠の変更

届出の手続き

計画の届出から工事着手までの流れ



三郷中央地区 地区計画 地区区分図
(地区をA～I地区に分類)



地区の方針

A地区	中高層住宅を含む利便性の高い良好な住宅を誘導する地区	E地区	三郷中央駅周辺にあつて日用店舗などの土地利用を進める地区
B地区	つくばエクスプレスや東京外かく環状道路沿いにあつて、複合的な市街地を誘導する地区	F地区	三郷中央駅周辺にあつて日用店舗などの土地利用を進める地区
C地区	幹線道路沿道にあつて、自動車利用型の土地利用を重点的に進める地区	G地区	まちのシンボルとなる都市拠点として商業・業務の集積を図る地区
D地区	幹線道路沿道にあつて、自動車利用型の土地利用を重点的に進める地区	H地区	まちのシンボルとなる都市拠点として商業・業務の集積を図る地区
		I地区	操業環境が充実した流通工業地の形成を図る地区

地区計画に関するご相談・お問い合わせ
三郷市 まちづくり推進部 都市デザイン課
〒341-8501 埼玉県三郷市花和田648番地1 Tel 048-930-7740
<http://www.city.misato.lg.jp/4536.htm>



みんなですすめるまちづくり
三郷中央地区の地区計画



三郷中央地区は、市の中心市街地としてつくばエクスプレスのアクセス性を活かし、ふれあいとにぎわいをつくりだす多様な高次都市機能の集積を図り、魅力ある景観形成を通じて、多くの市民に親しまれるまちづくりを目指します。

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等の【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作るために、地区のみんなですすめていく【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 地区独自のルールの具体的な内容を定めたものです。

地区整備計画の目的

三郷中央地区では次のルールを定めています。

- ①建築物等の用途の制限
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。
- ②建築物の敷地面積の最低限度
敷地の狭小化による市街地環境の悪化を防止します。
- ③敷地土留めの高さの最高限度
高い地盤面による日照等の居住環境の悪化を防止します。
- ④壁面の位置の制限
道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくります。
- ⑤建築物等の形態又は意匠の制限
周囲の景観と調和した、まとまりのある街並みをつくります。
- ⑥垣又はさくの構造の制限
緑ゆたかでうるおいのある街並みや災害に強い安全なまちづくりを目指します。



三郷中央地区 地区整備計画

計画決定:平成12年 7月28日
最終変更:平成25年12月 2日

地区の名称	A地区		B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	H地区	I地区
用途地域	第一種中高層 住居専用地域 150／60		第一種住居地域 200／60	準住居地域 200／60		近隣商業地域 200／80		商業地域 300／80	商業地域 400／80	準工業地域 200／60
防火地域及び 準防火地域						準防火地域		防火地域		
建築物の用途 の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。									
			1.倉庫の用途に 供する部分の 床面積が1,500㎡ を超える建築物 2.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） 3.畜舎	1.都市計画道路新和吉川 線又は新和高須線に接す る敷地にある建築物の1階 部分のうち、当該道路に 面する部分を住宅、共同 住宅、寄宿舍又は下宿の 用途（エントランス・機械 室・管理人室その他これら に類するものを除く。）に 供するもの 2.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） 3.畜舎	1.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） 2.畜舎	1.都市計画道路三郷中央北 通り線、三郷中央東西線3号、 三郷中央南通り線、新和吉川 線、新和高須線に接する敷地 にある建築物の1階部分の うち、当該道路に面する部分 を住宅、共同住宅、寄宿舍 又は下宿の用途（エントラン ス・機械室・管理人室その他 これらに類するものを除く。） に供するもの 2.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）	1.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）	1.工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び 作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場 を除く。） 2.風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条 第6項第1号、第2号、第3号、第4号、第5号及び第6号に 該当する営業の用に供する建築物 3.建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の 用途（エントランス・機械室・管理人室その他これらに類する ものを除く。）に供するもの 4.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）	5. ガソリンスタンド	1.劇場、映画館、演芸場 又は観覧場 2.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 3.ホテル又は旅館 4.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） 5.畜舎
	ただし、土地区画整理事業による換地先において不適合となる存置建築物・移転建築物においては適用しない。									
建築物の 敷地面積の 最低限度	120㎡				都市計画道路市役所通り線又は三郷中央西通り線、 三郷中央北通り線、三郷中央東西線3号、三郷中央 東西線5号、三郷中央南通り線、新和吉川線、新和 高須線に接する敷地については、200㎡とする。そ れ以外の敷地については、120㎡とする。		200㎡	駅前交通広場に接する敷地に ついては、500㎡とする。それ 以外の敷地については、200㎡ とする。		120㎡
	ただし、土地区画整理事業での換地面積が上記に満たない敷地については換地面積とする。									
敷地土留めの 高さの最高限度	道路面から50cm									
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塀の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。									
	また、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とする。ただし、北側に道路がある敷地の北側については、 50cm以上とすることができる。 また、次に掲げるものはこの限りではない。 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 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 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 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 5 法令及び条例に特別の定めがあるもの						また、次に掲げるものはこの 限りではない。 1 法令及び条例に特別の定め があるもの	ただし、駅前交通広場に接する 敷地において、建築物の1階部 分の外壁又はこれに代わる柱の 面から、道路境界線までの距離 は2m以上でなければならない。 また、次に掲げるものはこの 限りではない。 1 法令及び条例に特別の定め があるもの	A～F地区と同様	
	なお、施行日以前に建築された建築物及び事業上の移転建築物にかかる敷地については、上記の距離を確保するよう努めるものとする。									
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並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲の景観と調和したものとする。									
	突き出し広告物は、自己 の用に供する建築物で、 突き出し幅が1. 2m以下 かつ、表示面積2㎡以下 のものとする。（都市計画 道路に面する側を除く。）									
垣又はさくの 構造の制限	道路及び隣地に面する側に設ける垣又はさくの構造は次に掲げるものとする。ただし、ゴミ集積所の囲い又は門柱等においてはこの限りではない。									
	1 生け垣 3 道路面からの高さが1. 5m以下の塀（ただし、補強コンクリートブロック造等による構造とする。）					2 鉄柵・金網等の透視可能なフェンス 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				

※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。
※本表における建築物等の用途の制限は、建築基準法に基づきます用途地域による制限に加えて、地区計画において制限を行うもののみを記載しております。