

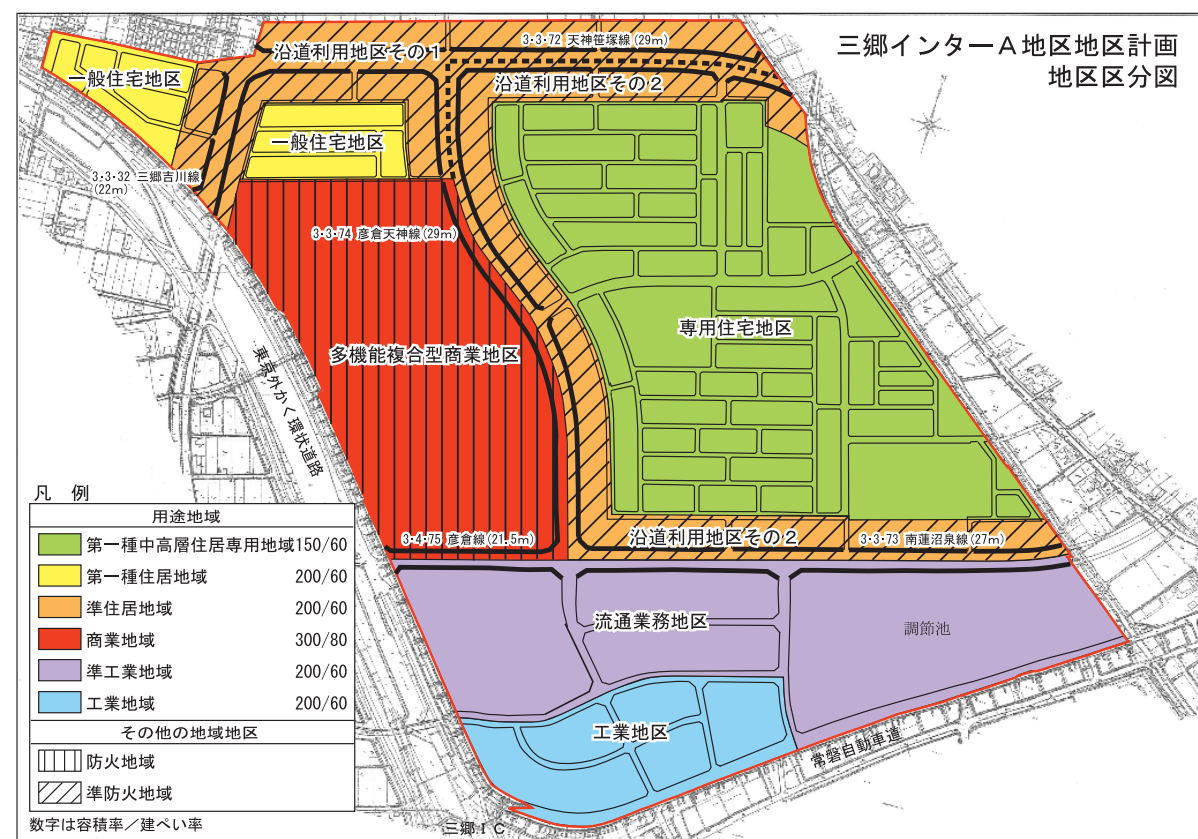


～魅力あるまちづくりに向けて～ 三郷インターA地区の地区計画

三郷インターA地区は、広域交通の要衝をなす三郷インターチェンジの特性を活かし、「ふれあいとにぎわいの拠点」の形成に向けて、まちづくりを進めています。
本地区では、多機能複合型商業施設や商業・流通業務・工業関連施設の立地誘導により、自立と活力のある産業基盤の形成や、魅力ある良好な住宅地の形成を目指しています。

【地区のイメージ】

多機能複合型商業地区	約15.7ha	多機能複合型商業施設を中心に関連施設を誘導し、地区のにぎわいと魅力を創出する地区。
流通業務地区	約17.3ha	主に物流施設や業務施設などの立地を誘導し、これらの良好な操業環境の保全を図る地区。
工業地区	約6.1ha	主に工場や業務施設などの立地を誘導し、これらの良好な操業環境の保全を図る地区。
沿道利用地区 その1	約7.5ha	住宅地の環境に配慮しながら、主に店舗や飲食店、事務所などの沿道サービス施設の立地を誘導する地区。
沿道利用地区 その2	約10.0ha	後背地の専用住宅地区の住環境に配慮しながら、主に店舗や飲食店、事務所などの沿道サービス施設の立地を誘導する地区。
一般住宅地区	約4.1ha	地区住民の利便に供する施設を誘導しながら、ゆとりある良好な住宅地の形成を図る地区。
専用住宅地区	約25.8ha	主に戸建住宅の立地を誘導しながら、ゆとりある閑静な住宅地の形成を図る地区。



地区計画とは まちづくりに関する基本的なルールとして、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、これに加えて、三郷インターA地区の特性に応じた良好な環境の市街地をつくるため【**三郷インターA地区独自のルール**】として都市計画に定めたものです。

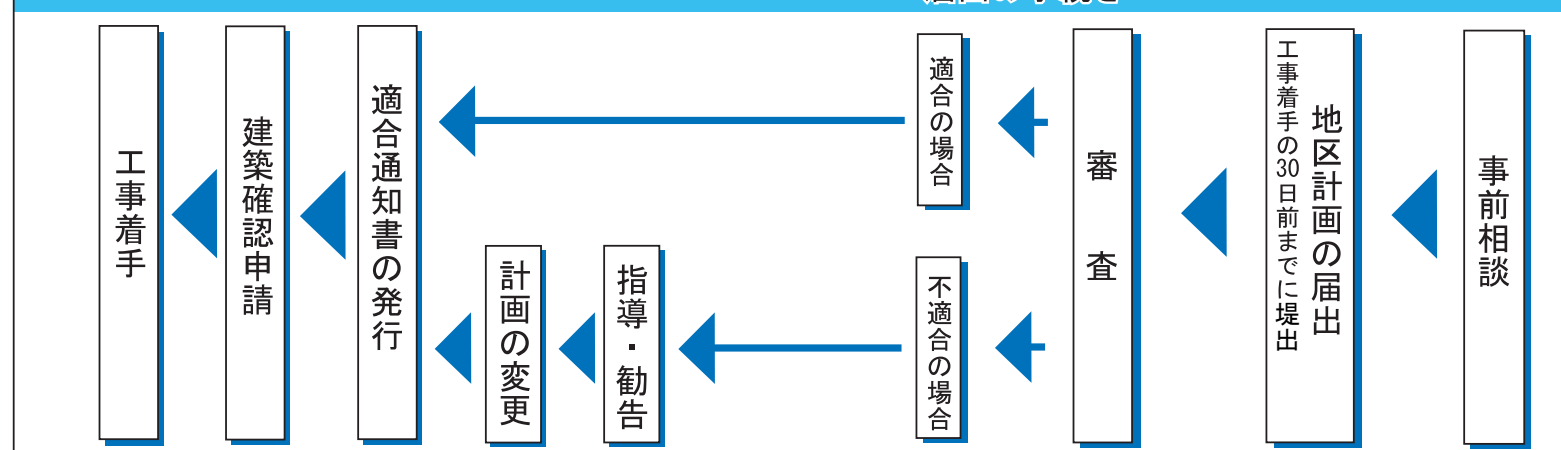
地区計画の構成 「地区計画の方針」と「地区整備計画」の2つから成り立っています。
地区計画の方針は、地区のまちづくりの全体構想を定めたものです。
地区整備計画は、地区独自のルールの具体的な内容を定めたものです。

地区整備計画の目的 三郷インターA地区では、次のルールを定めています。（具体的な内容については、裏面を参照して下さい。）

- ①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
狭い敷地による居住環境の悪化を防止します。
- ③建築物の高さの最高限度
北側隣地の良好な日照や通風のための外部空間をつくります。
- 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目指します。

※地区計画の届出は、土地区画整理法第76条の許可があることが前提となります。

届出の手続き 計画の届出から工事着手までの流れ



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

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

〒341-8501
埼玉県三郷市花和田648-1

電話 **048-930-7740**

<http://www.city.misato.lg.jp/>

三郷インターA地区地区計画の概要

(計画決定日：平成16年3月30日)

地区名 事 項	まちづくりの視点	多機能複合型商業地区 (商業地域：300/80) (防火地域)	流通業務地区 (準工業地域：200/60)	工業地区 (工業地域：200/60)	沿道利用地区(その1、その2) (準住居地域：200/60)(準防火地域)	一般住宅地区 (第1種住居地域：200/60)	専用住宅地区 (第1種中高層住居専用地域：150/60)
		約15.7ha	約17.3ha	約6.1ha	約17.5ha	約4.1ha	約25.8ha
建 築 物 の 用途の制限	各地区の土地利用の方向性に沿った建物をきめ細かく誘導し、様々な用途の混在による市街地環境の悪化を防ぐために、各地区にふさわしくないと思われる建物の建築を制限します。 ※右欄には、 <u>建築基準法に基づく用途地域による制限に加えて、建築できないものを掲げています。</u>	①住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 ②ソーブランドやストリップ劇場など風営法第2条第6項に規定されているもの ③工場(但し、パン屋・お菓子屋などの食品製造業を営むものや自動車修理工場は除きます) ④葬儀場、セレモニーホールなど	①住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿(但し、併用住宅については、土地区画整理事業による移転建築物は除きます) ②物品販売業を営む店舗又は飲食店(但し、都市計画道路に面する敷地について床面積：500㎡までのもの、並びに当該敷地内の工場で製造、加工した製品を主に販売又は提供する店舗、飲食店で床面積が工場の延べ床面積の1/2以内のものは除きます) ③ホテル又は旅館 ④カラオケボックス ⑤マージャン屋、ぱちんこ屋など ⑥映画館、演芸場など ⑦キャバレーやナイトクラブなど ⑧葬儀場、セレモニーホールなど	①住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 ②物品販売業を営む店舗又は飲食店(但し、当該敷地内の工場で製造、加工した製品を主に販売又は提供するものは除きます) ③カラオケボックス ④マージャン屋、ぱちんこ屋など ⑤葬儀場、セレモニーホールなど ※流通業務地区で制限されている ③と⑥と⑦については、建築基準法に基づく用途地域による制限において建築できません。	＜その1、その2 共通＞ ①倉庫(但し、床面積：1,500㎡までのものは除きます) ②自動車教習所 ③畜舎 ④葬儀場、セレモニーホールなど ＜その2 のみ＞ ⑤マージャン屋、ぱちんこ屋など ⑥工場(但し、パン屋・お菓子屋などの食品製造業を営むもので小規模なもの(建築基準法施行令第130条の6に規定)や自動車修理工場は除きます) ⑦ホテル又は旅館	①ホテル又は旅館 ②ボーリング場、ゴルフ練習場など ③倉庫(但し、床面積：1,500㎡までのものは除きます) ④自動車教習所 ⑤畜舎 ⑥葬儀場、セレモニーホールなど	①店舗、飲食店(但し、床面積：200㎡までのものは除きます) ②葬儀場、セレモニーホールなど ※コンビニエンスストア程度の小規模な店舗等は建築できます。
		5, 000㎡	500㎡			200㎡	150㎡
建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の細分化を防ぐことにより、建物の建てづまりを防止し、ゆとりある良好な市街地の形成を図るため敷地面積を制限します。	ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りではありません。 (1)土地区画整理事業での換地面積が上記に満たないもの(換地面積を最低限度とします。) (2)公衆便所や巡査派出所その他これらに類する建築物で、公共又は公益上必要なもの					
建築物の高さの最高限度	北側隣地の日照や通風などに配慮し、戸建住宅を中心とした良好な住宅地を形成するため、専用住宅地区について、建物の高さを制限します。						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。 ただし、敷地面積が100㎡未満の建築物又は公共若しくは公益上必要なものとして市長が認める建築物においては、この限りではありません。
壁面の位置の制限	防災性を高め、多機能複合型商業・流通業務・工業・沿道利用の各地区にあっては、緑化空間や駐車スペースの確保などを促すため、外壁の位置を制限します。 また、一般住宅・専用住宅の各地区にあっては、日照や通風に配慮するとともに、圧迫感のないゆとりある住環境を形成するために、外壁の位置を制限します。	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及び隣地境界線までの距離は、以下に掲げるものとします。					
		①北側の一般住宅地区との間における道路については、道路境界線までの距離は5m以上とします。 ②その他については、道路境界線までの距離は3m以上とします。	①建築物の敷地面積が500㎡以上の敷地については、道路境界線までの距離は3m以上、隣地境界線までの距離は75cm以上とします。 ②建築物の敷地面積が500㎡未満の敷地については、道路境界線までの距離は2m以上、隣地境界線までの距離は75cm以上とします。	①都市計画道路に面する部分については、流通業務地区及び工業地区と同じです。 ②それ以外の部分については、一般住宅地区及び専用住宅地区の150㎡以上の敷地と同じです。	①建築物の敷地面積が150㎡以上の敷地については、道路境界線までの距離は1m以上、隣地境界線までの距離は75cm以上とします。 ②建築物の敷地面積が100㎡以上150㎡未満の敷地については、道路境界線までの距離は75cm以上、隣地境界線までの距離は75cm以上とします。 ③建築物の敷地面積が100㎡未満の敷地については、道路境界線までの距離は50cm以上、隣地境界線までの距離は50cm以上とします。		
建築物等の形態又は意匠の制限	まち並み景観の向上や歩行者の安全な通行を確保するため、建物の色や屋外広告物を制限します。	ただし、次に掲げるものはこの限りではありません。 1 外壁また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以下のもの					
		多機能複合型商業地区については、建築物の屋根及び外壁の色彩は、景観形成に配慮すると共に、高次商業都市にふさわしい、魅力とにぎわいを創出するものとします。 その他の地区については、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とします。 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。なお、専用住宅地区での屋外広告物は、自己用のものに限ります。					
垣又はさくの構造の制限	季節感を感じさせる草花や緑化の推進、緊急避難時の安全確保などを図るため外柵の構造を制限します。	道路に面する側に設置する垣又はさくの構造は、次に掲げるいずれかのものとします。ただし、ごみ集積場の囲いまたは門柱においてはこの限りではありません。 (1)生垣、竹垣(但し、基礎を設置する場合は、道路面からの高さを0.6m以下とします) (2)道路面からの高さが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)または(2)以外の構造の場合で、道路側に幅1m以上の植栽帯を設置したもの					

*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。