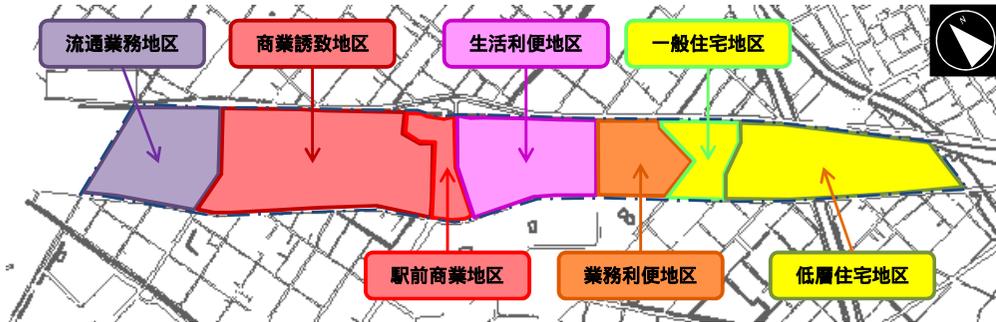


# 新三郷ららシティ地区地区計画 地区区分 (7地区に分類)

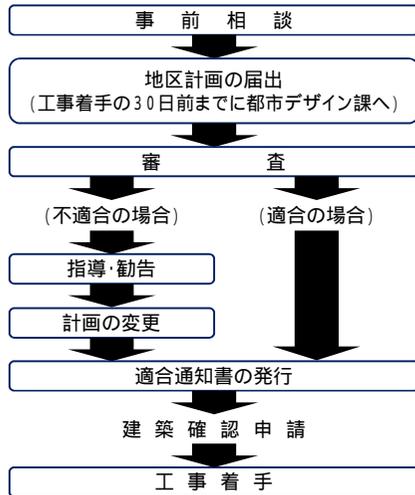


## 地区計画届出の必要な行為

- 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



### 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番地1  
048-930-7740  
<http://www.city.misato.lg.jp/4536.htm>

用途地域	
第一種住居地域	黄色
準住居地域	オレンジ
近隣商業地域	ピンク
商業地域	赤
準工業地域	紫

### 地区のイメージ

**流通業務地区 (約 7.9 ha)**  
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。

**商業誘致地区 (約 16.2 ha)**  
大規模商業施設の立地を誘導し、地区のにぎわいと魅力の創出を図る。

**駅前商業地区 (約 2.7 ha)**  
駅前にふさわしい商業・業務施設などの立地を誘導し、魅力ある駅前空間を創出する。

**生活利便地区 (約 9.0 ha)**  
サービス施設、事務所等を中心に、複合的な生活利便施設を誘導する。

**業務利便地区 (約 4.5 ha)**  
業務の利便の増進を図りつつ、周辺環境との調和を図る。

**一般住宅地区 (約 3.0 ha)**  
周辺環境との調和を図り、地区住民の利便に供する施設を誘導しながら、良好な戸建て住宅地の形成を図る。

**低層住宅地区 (約 11.1 ha)**  
戸建て住宅の立地を誘導し、ゆとりある居住空間と良好な景観を備えた低層住宅地の形成を図る。



みんなですすめるまちづくり

## 新三郷ららシティ地区の地区計画

新三郷ららシティ地区は、  
商業・業務・流通・レジャー・教育・  
住宅等の機能の導入を図ることで、  
環境と調和した複合拠点づくりを目指します。  
また、地区計画により景観や環境に配慮した  
市街地の形成及び維持・保全を目指します。



### 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

新三郷ららシティ地区では次のルールを定めています

- 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。
- 建築物の容積率・建蔽率の最高限度
  - 良好な居住環境を維持するために、用途地域で定めている制限に加えて、地区計画で制限します。
- 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。
- 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。

# 新三郷ららシティ地区 地区整備計画

計画決定:平成19年 8月14日  
最終変更:平成30年 4月 1日

地区の区分 (面積)	流通業務地区 (約 7.9 ha)	商業誘致地区 (約 16.2 ha)	駅前商業地区 (約 2.7 ha)	生活利便地区 (約 9.0 ha)	業務利便地区 (約 4.5 ha)	一般住宅地区 (約 3.0 ha)	低層住宅地区 (約 11.1 ha)
地域地区	準工業地域:200/60 準防火地域	商業地域:200/80	商業地域:400/80	近隣商業地域:200/80	準住居地域:200/60	第一種住居地域:200/60 準防火地域	
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築できません。 住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎、又は下宿 物品販売業を営む店舗又は飲食店 ホテル又は旅館 カラオケボックスその他これに類するもの マージャン屋、ばちんこ屋、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 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 建築基準法別表第二(ぬ)項第三号及び第四号に掲げる建築物 畜舎						
建築物の容積率の最高限度	100%						
建築物の建蔽率の最高限度	50% ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10%を加えたものとする。						
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	30,000㎡	500㎡	10,000㎡	500㎡	200㎡	200㎡
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各境界線までの距離は、以下のとおりとします。 道路境界線まで:3.0m以上 隣地境界線まで:0.75m以上						
建築物の高さの最高限度	- 建築物の高さは12m以下、軒の高さは9m以下とします。 建物の高さは10m以下、軒の高さは7m以下とします。						
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、以下のものとします。 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。 屋外広告物を設置する場合は、以下のとおりとします。 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。 (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以下とします) (2)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						

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。