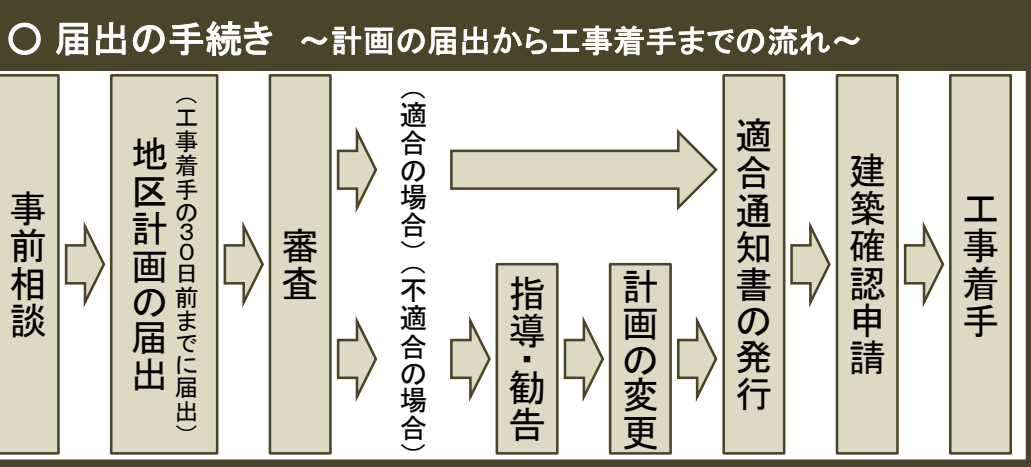
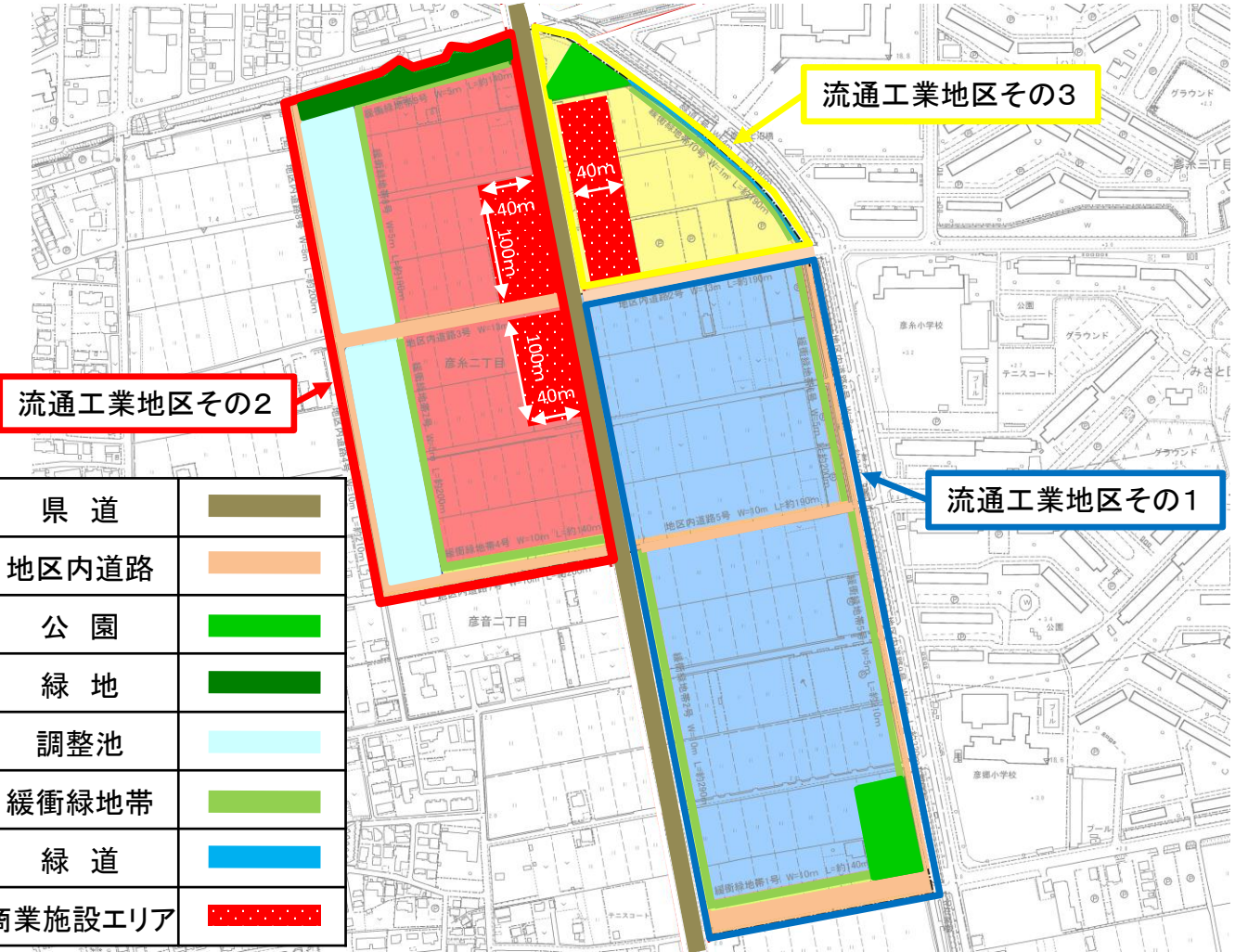


三郷北部地区 地区計画 地区区分

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。
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、地区の就業者の利便に供する店舗、飲食店等を集約する。
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、地区の就業者の利便に供する店舗、飲食店等を集約する。



- 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・問い合わせ

〒341-8501 埼玉県三郷市花和田648-1
【三郷市役所 まちづくり推進部 都市デザイン課】
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 三郷北部地区の地区計画

三郷北部地区は、市の経済の活性化を支える
流通・業務・工業系の拠点として、高速自動車交通の結節点となる広域交通の利便性を活かした
産業集積、周辺環境と調和した産業基盤づくり
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。

地区計画の方針 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。

➡ 地区計画の構成

- ①建築物の用途の制限
建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れます。
- ④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れます。
- ⑤建築物等の高さの最高限度
北側隣地の良好な日照や通風のための外部空間をつくれます。
- 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。
- ⑦緩衝緑地帯の保全を図るための制限
周辺の住環境に配慮するため、緩衝緑地帯の制限を定めます。

三郷北部地区 地区整備計画の概要

計画決定:令和 2年 3月27日
最終変更:令和 3年 6月 1日

事 項	地区名	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
用途地域		工業地域:200／60		
防火地域又は準防火地域		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、共同住宅、寄宿舎又は下宿 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、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑤ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの ⑥ 自動車教習所 ⑦ 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 ⑧ カラオケボックスその他これに類するもの 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 ※ 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。		
		【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、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 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
建築物の敷地面積の最低限度		10,000㎡	2,000㎡	500㎡
		ただし、次に掲げるものは、この限りではない。 1 保育所その他これに類するもの 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 ※ 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。		
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。 ただし、次に掲げるものは、この限りではない。 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 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以下であるもの 5 法令及び条例に特別の定めのあるもの ※ 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。		
建築物等の高さの最高限度			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。 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を加えたものの以下としなければならない。	
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、周囲の景観と調和したもので、良好な景観の形成に配慮したものとする。 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。		
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する。ただし、ごみ集積場の囲い、門柱等はこの限りではない。		
		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	
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。		緩衝緑地帯に緑化を施し、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。

※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。