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と思われる建物の建築を制限します。 <u>右欄には、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>	住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、 寄宿舎又は下宿 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 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) 葬儀場、セレモニーホールなど	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) 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) ホテル又は旅館 カラオケボックス マージャン屋、ぱちんこ屋など 映画館、演芸場など キャバレーやナイトクラブなど 葬儀場、セレモニーホールなど	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(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) カラオケボックス マージャン屋、ぱちんこ屋など 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ととについては、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> 倉庫(但し、床面積：1,500㎡までのものは除きます) 自動車教習所 畜舎 葬儀場、セレモニーホールなど <その2 のみ> マージャン屋、ぱちんこ屋など 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) ホテル又は旅館	ホテル又は旅館 ボーリング場、ゴルフ練習場など 倉庫(但し、床面積：1,500㎡までのものは除きます) 自動車教習所 畜舎 葬儀場、セレモニーホールなど	店舗、飲食店(但し、床面積：200㎡までのものは除きます) 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。
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。	5,000㎡	500㎡	200㎡	150㎡	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。 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。 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。	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。 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。	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。 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。	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。 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。 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。	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	
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。	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せす。					
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。