

## 草加都市計画地区計画の変更（三郷市決定）

都市計画新三郷ららシティ地区地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日 平成30年4月1日
----------------------

<b>名 称</b>	新三郷ららシティ地区地区計画	
<b>位 置</b>	三郷市新三郷ららシティー一丁目、二丁目及び三丁目の各一部	
<b>面 積</b>	約54.4ha	
<b>地区計画の目標</b>	<p>本地区は、三郷市の北部、JR武蔵野線新三郷駅に隣接した武蔵野操車場の跡地である。上位計画である第4次三郷市総合計画には、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めざすとして位置づけられている。</p> <p>開発により整備された本地区は、地区計画を策定し必要な規制・誘導により、目標とする土地利用を実現し、景観や環境に配慮した市街地形成及び維持・保全を図ることを目標とする。</p>	
<b>区域の整備、開発及び保全に関する方針</b>	<b>土地利用の方針</b>	<p>土地利用の方針は、各地区に魅力ある良好な市街地環境の形成を図るため、次のとおりとする。</p> <p>流通業務地区 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。</p> <p>商業誘致地区 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。</p> <p>駅前商業地区 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。</p> <p>生活利便地区 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。</p> <p>業務利便地区 業務の利便の増進を図りつつ、周辺環境との調和を図る。</p> <p>一般住宅地区 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、良好な戸建住宅地の形成を図る。</p> <p>低層住宅地区 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。</p>
	<b>地区施設の整備の方針</b>	<p>本地区における地区施設の整備の方針については、開発により整備された公共施設について機能が損なわれないよう、維持・保全を図る。</p>
	<b>建築物等の整備の方針</b>	<p>建築物等の整備の方針については、想定している土地利用を実現し、快適で魅力ある良好な市街地の形成及び維持・保全を図るため、以下の建築物等の規制誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の用途の制限</li> <li>2. 建築物の容積率の最高限度</li> <li>3. 建築物の建ぺい率の最高限度</li> <li>4. 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>5. 壁面の位置の制限</li> <li>6. 建築物の高さの最高限度</li> <li>7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>8. 垣又はさくの構造の制限</li> </ol>

地区整備計画（地区施設の配置及び規模）

地区 整備 計画	地区 施設 の 配置 及び 規模			名 称	幅 員	延 長
		道 路	采女線		29 m	1,816 m
			地区内循環道路		10.5～18 m	2,642 m
	1号主要区画道路		12～15 m	226 m		
	采女地下道		15.5～22.5 m	227 m		
	駅アクセス線		24.5 m	176 m		
	2号主要区画道路		15 m	166 m		
	3号主要区画道路		15 m	168 m		
	駅前交通広場		1箇所	5,779 m <sup>2</sup>		
備考						

地区整備計画

地区整備計画に関する事項	地区の区分	区分の名称	流通業務地区
		区分の面積	約 7.9ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>② 物品販売業を営む店舗又は飲食店</p> <p>③ ホテル又は旅館</p> <p>④ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑤ 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</p> <p>⑥ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>⑦ 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</p> <p>⑧ 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</p> <p>⑨ 畜舎</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>500㎡</p> <p>ただし、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はこの限りでない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>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3.0m以上及び隣地境界線までの距離は0.75m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>5 法令及び条例に特別の定めのあるもの</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>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ない。</p> <p>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）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>	
	備考		

地区整備計画

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	商業誘致地区
		区分の面積	約16.2ha
	建築物等に関する事項	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 住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 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項及び第9項に該当する営業を営む施設 ③ 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び場外勝舟投票券発売所 ④ 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの及び自動車修理工場を除く） ⑤ 倉庫業を営む倉庫 ⑥ 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	30,000㎡ ただし、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はこの限りでない。
		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5.0m以上及び隣地境界線までの距離は2.0m以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 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
		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、落ち着きと開放感を感じさせるような色彩を基本とし、複合都市機能拠点にふさわしい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
備考			

地区整備計画

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	駅前商業地区
		区分の面積	約2.7ha
	建築物等に関する事項	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 駅アクセス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 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項及び第9項に該当する営業を営む施設 ③ 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 ④ 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの及び自動車修理工場を除く） ⑤ 倉庫業を営む倉庫 ⑥ 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、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はこの限りでない。
		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2.0m以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 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
		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、まちの顔として華やかさや賑わいを演出し、統一感と一体感のある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
備考			

地区整備計画

地区整備計画に関する事項	地区の区分	区分の名称	生活利便地区
		区分の面積	約9.0ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>② 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>③ ホテル又は旅館</p> <p>④ 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項及び第9項に該当する営業を営む施設</p> <p>⑤ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑥ 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</p> <p>⑦ 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの及び自動車修理工場を除く）</p> <p>⑧ 倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑨ 畜舎</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>10,000㎡</p> <p>ただし、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はこの限りでない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>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5.0m以上及び隣地境界線までの距離は2.0m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>5 法令及び条例に特別の定めのあるもの</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>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ない。</p> <p>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）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>	
備考			

地区整備計画

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	業務利便地区
		区分の面積	約4.5ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>② 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>③ 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</p> <p>④ 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び自動車修理工場を除く）</p> <p>⑤ ホテル又は旅館</p> <p>⑥ 畜舎</p> <p>⑦ 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）</p> <p>⑧ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑨ 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</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>500㎡</p> <p>ただし、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はこの限りでない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>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1.0m以上及び隣地境界線までの距離は0.75m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>5 法令及び条例に特別の定めのあるもの</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>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ない。</p> <p>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）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>	
備考			

地区整備計画

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	一般住宅地区
		区分の面積	約3.0ha
	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 建築基準法別表第二(ろ)項に掲げる建築物以外の建築物 ② 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1 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 2 近隣住民を対象とした公民館や集会所等	
	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1.0m以上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	
	建築物等の高さの最高限度	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、当該敷地内にある店舗等の自己用のものとし、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	
備考			

地区整備計画

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	低層住宅地区	
		区分の面積	約11.1ha	
	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 建築基準法別表第二（い）項に掲げる建築物以外の建築物 ② 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿		
	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つては10%を加えたものとする。		
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1 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 2 近隣住民を対象とした公民館や集会所等		
	建築物等に 関係する 事項	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1.0m以上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	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは10m以下、軒の高さは7m以下とする。		
	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、当該敷地内にある店舗等の自己用のものとし、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		
備考				

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由

建築基準法の改正に伴う文言の修正を行う。