

令和3年度 第1回  
三郷市都市計画審議会

資 料

(議案第2号)

令和3年5月10日(月)

三郷市役所 全員協議会室

## ○都市計画法第21条の2

(提案できる主体について)

- 1 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。)を有する者(以下この条において「土地所有者等」という。)は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項及び第七十五条の九第一項において同じ。)の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。  
→土地所有者等で組織する土地区画整理組合が提案者であるため適合。

(省略)

- 3 前二項の規定による提案(以下「計画提案」という。)は、次に掲げるところに従つて、国土交通省令で定めるところにより行うものとする。

(提案内容について)

- 一 当該計画提案に係る都市計画の素案の内容が、第十三条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。  
→別紙 様式第3号より、上位計画等に即して定めた現行計画から流通業務機能や交通利便性の向上が見込まれる内容であるため適合。

(同意率について)

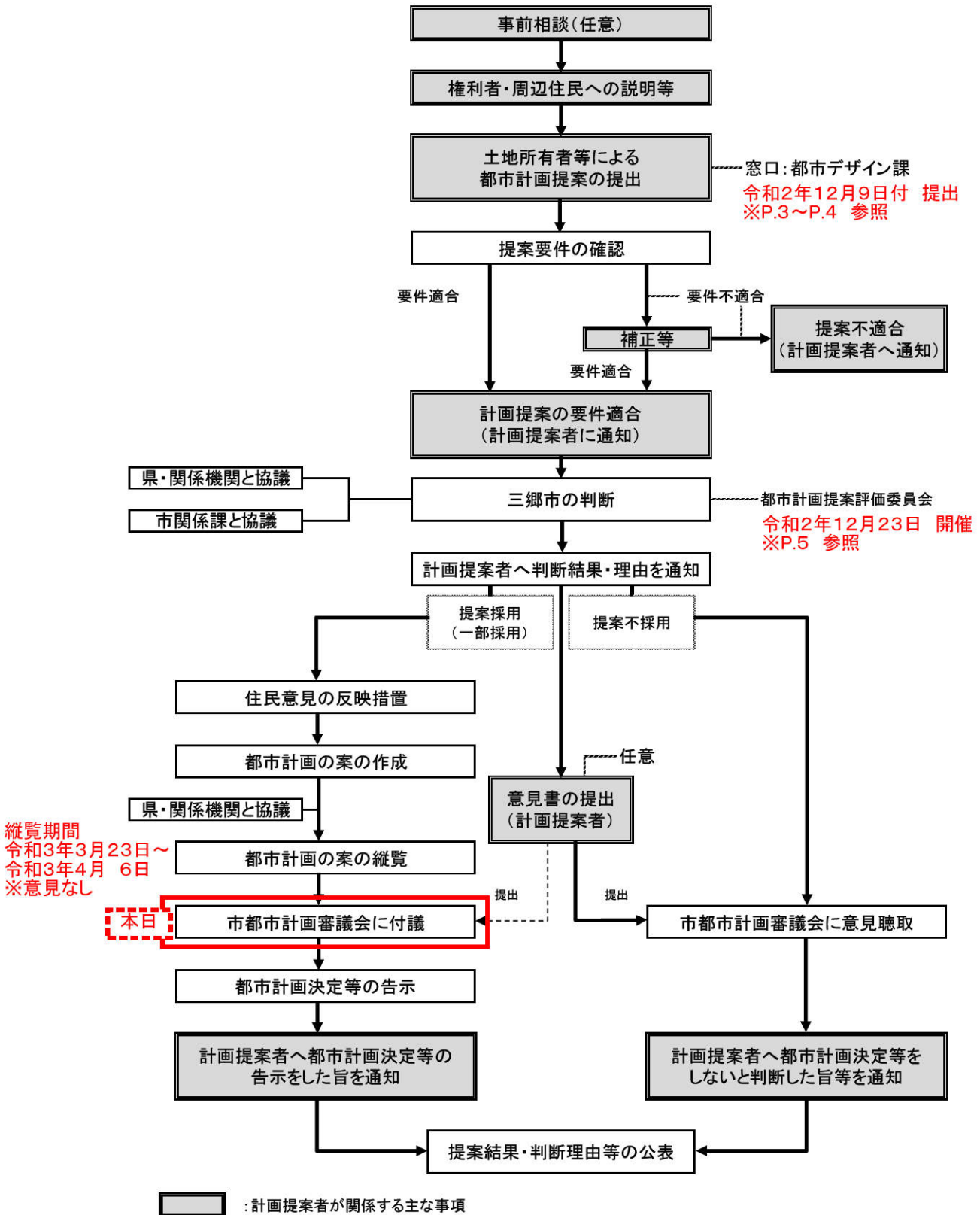
- 二 当該計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下この号において同じ。)の区域内の土地所有者等の三分の二以上の同意(同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となつているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となつている土地の総地積との合計の三分の二以上となる場合に限る。)を得ていること。  
→別紙 様式第5号より、土地所有者等の三分の二以上の同意を得ているため適合。  
(土地所有者等:105人分の79人 同意率:75.24%、面積:194,279.78㎡分の150,318.89㎡ 同意率:77.37% )

## ○三郷市都市計画の提案に関する手続き要領

### 第5条

- 1 市は、第3条に規定する書類の提出があつたときは、遅滞なく、法第21条の2の規定に基づく計画提案に係る要件(以下「提案要件」という。)に適合するかどうかを確認するものとする。
- 2 市は、必要に応じて、期日を定め、記載内容の補正を計画提案者に求めることができる。
- 3 市は、提出書類の内容が提案要件に適合又は不適合(前項の規定による補正が、定めた期日までに行われないう場合を含む。)と確認したときは、遅滞なく、その旨及びその理由(提案要件に適合する場合は、理由を除く。)を計画提案者に計画提案要件適合・不適合通知書(様式第9号)により、計画提案者に通知するものとする。

## ◎提案制度のフロー



様式第2号

## 計画提案書

三郷市長 木津雅晟 様

都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画の決定又は変更することを提案します。

なお、この提案書及び提出書類に記載の事項は事実と相違ないことを申し添えます。

(提出書類)

- 1 都市計画の素案
- 2 提案資格を有することを証する書類(計画提案者が法人等の場合に限る)
- 3 開発行為実績報告書(まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体の場合に限る)
- 4 土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- 5 周辺環境等への影響の検討に関する資料
- 6 計画提案に係る区域内の土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する資料
- 7 その他計画内容の説明に必要と認められる資料

令和2年12月 9日

計画提案者(共同の場合代表者)

住所 三郷市彦成三丁目

氏名 三郷北部地区工務

理事長 山崎

連絡先 048-933-XXXX

- 備考1 法人の場合は主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載して下さい。
- 2 氏名(法人の場合はその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。
  - 3 役員(法人でない団体で代表者または管理人の定めのあるものの代表者又は管理人を含む。)は裏面に記載してください。



様式第3号

計画提案の理由及びその概要

計画提案の理由	<p>本地区における歩行者の安全性の向上や産業活動の拠点及び流通業務機能のより一層の利便を図るべく土地利用を行うため、地区計画における地区施設の配置及び規模を変更する。</p> <p>また、良好な操業環境を図るため、建築物の敷地面積の最低限度について、一部内容を変更する。</p>			
計画提案の概要	<p>① 地区施設の配置及び規模の変更</p> <p>地区内道路5号の配置及び幅員変更、それに伴う地区内道路及び緩衝緑地帯、調整池の規模変更</p> <p>② 建築物の敷地面積の最低限度の変更</p> <p>ただし書きの内容変更</p>			
土地の所在及び地番	三郷市彦糸二丁目、彦音二丁目、彦成二丁目の各一部			
面積	231,296.33㎡			
筆数	355筆			
土地所有者等の数	105名			
都市計画の現況	区域区分	市街化区域・市街化調整区域		
	用途地域	工業地域		
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他の地域地区等	準防火地域		
	地区計画等	三郷北部地区地区計画		
	都市施設	公共下水道、3・3・32三郷吉川線、3・3・77三郷流山線		
	市街地開発事業	三郷北部地区土地地区画整理事業		
	その他の都市計画	なし		
その他の制限等	なし			

## 開催概要と判断の結果

1 開催した会議の名称

令和2年度 第1回 三郷市都市計画提案評価委員会

2 開催日時

令和2年12月23日（水） 9時30分～10時20分

3 開催場所

三郷市役所 6階 第2委員会室

4 議題及び会議結果

○議題 (1) 三郷北部地区の地区計画変更に関する  
都市計画提案について

○会議結果 **【提案を採用】**

5 問い合わせ先

事務局 三郷市 まちづくり推進部 都市デザイン課  
電話番号 048-930-7740



新





旧



# 新

## 草加都市計画地区計画の変更（三郷市決定）

草加都市計画地区計画（三郷北部地区）を次のように変更する。

決定告示年月日
令和 年 月 日

<b>名称</b>	三郷北部地区 地区計画	
<b>位置</b>	三郷市彦糸二丁目、彦音二丁目、彦成二丁目の各一部	
<b>面積</b>	約 23.1 ha	
<b>地区計画の目標</b>	<p>本地区は東京外環自動車道三郷西インターチェンジの北側に位置しており、主要地方道葛飾吉川松伏線の沿道に位置するなど交通利便性の高い地区である。</p> <p>そこで、この交通利便性を活かし、流通系施設を中心とした土地利用を誘導し、周辺環境に配慮した市街地形成を図る。</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>交通利便性を活かし、流通拠点として適正な土地利用の誘導を図る。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	<b>地区施設の整備の方針</b>	<p>緑の多い魅力的な周辺環境の景観と調和した産業団地を形成するために整備される道路・公園等を地区施設に定め、その機能・保全を図る。</p> <p>開発により整備される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> <p>また、周辺の住環境に配慮するため、緩衝緑地帯の整備を行い、その所有者または管理者が適切に維持管理するものとする。</p> <p>なお、緩衝緑地帯の幅員が 5m以上ある場合、幅員のうち 5mを高木植栽空間として設けるものとする。</p>
	<b>建築物等の整備の方針</b>	<p>流通拠点として適正な土地利用の誘導を図り、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. 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3. 壁面の位置の制限</li> <li>4. 建築物等の高さの最高限度</li> <li>5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>6. 垣又はさくの構造の制限</li> </ol>
	<b>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</b>	<p>潤いのあるまち並みが形成されるように、地区内では積極的に敷地内緑化を推進するとともに、環境負荷の軽減及び周辺の住環境に配慮するため、緩衝緑地帯の制限を定める。</p>



**草加都市計画地区計画の変更（三郷市決定）**

草加都市計画地区計画（三郷北部地区）を次のように変更する。

決定告示年月日  
令和2年3月27日

<b>名称</b>	三郷北部地区 地区計画	
<b>位置</b>	三郷市彦糸二丁目、彦音二丁目、彦成二丁目の各一部	
<b>面積</b>	約 23.1 ha	
<b>地区計画の目標</b>	<p>本地区は東京外環自動車道三郷西インターチェンジの北側に位置しており、主要地方道葛飾吉川松伏線の沿道に位置するなど交通利便性の高い地区である。</p> <p>そこで、この交通利便性を活かし、流通系施設を中心とした土地利用を誘導し、周辺環境に配慮した市街地形成を図る。</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>交通利便性を活かし、流通拠点として適正な土地利用の誘導を図る。</p> <p><b>流通工業地区その1</b> 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。</p> <p><b>流通工業地区その2</b> 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。</p> <p><b>流通工業地区その3</b> 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。</p>
	<b>地区施設の整備の方針</b>	<p>緑の多い魅力的な周辺環境の景観と調和した産業団地を形成するために整備される道路・公園等を地区施設に定め、その機能・保全を図る。</p> <p>開発により整備される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> <p>また、周辺の住環境に配慮するため、緩衝緑地帯の整備を行い、その所有者または管理者が適切に維持管理するものとする。</p> <p>なお、緩衝緑地帯の幅員が 5m以上ある場合、幅員のうち 5mを高木植栽空間として設けるものとする。</p>
	<b>建築物等の整備の方針</b>	<p>流通拠点として適正な土地利用の誘導を図り、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. 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3. 壁面の位置の制限</li> <li>4. 建築物等の高さの最高限度</li> <li>5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>6. 垣又はさくの構造の制限</li> </ol>
	<b>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</b>	<p>潤いのあるまち並みが形成されるように、地区内では積極的に敷地内緑化を推進するとともに、環境負荷の軽減及び周辺の住環境に配慮するため、緩衝緑地帯の制限を定める。</p>

# 新

## 地区整備計画（地区施設の配置及び規模）

	名称	幅員	延長・面積
道 路	地区内道路 1号	19m	約 190m
	地区内道路 2号	13m	約 190m
	地区内道路 3号	13m	約 200m
	地区内道路 4号	10m	約 210m
	地区内道路 5号	<u>10m</u>	約 190m
	地区内道路 6号	8m	約 <u>210m</u>
	地区内道路 7号	<u>10m</u>	約 200m
	地区内道路 8号	8m	約 200m
	地区内道路 9号	4m	約 <u>320m</u>
公 園	公 園 1号		約 4,450 m <sup>2</sup>
	公 園 2号		約 2,510 m <sup>2</sup>
緑 地	緑 道 1号	4m	約 190m
	緑 地 1号		約 3,180 m <sup>2</sup>
	緩衝緑地帯 1号	10m	約 140m
	緩衝緑地帯 2号	10m	約 <u>290m</u>
	緩衝緑地帯 4号	10m	約 140m
	緩衝緑地帯 5号	5m	約 <u>210m</u>
	緩衝緑地帯 6号	5m	約 <u>200m</u>
	緩衝緑地帯 7号	5m	約 200m
	緩衝緑地帯 8号	5m	約 190m
	緩衝緑地帯 9号	5m	約 140m
緩衝緑地帯 10号	1m	約 190m	
その他の公共空地	調整池 1号		約 <u>10,270 m<sup>2</sup></u>
	調整池 2号		約 9,750 m <sup>2</sup>

地区整備計画（地区施設の配置及び規模）

	名称	幅員	延長・面積
道 路	地区内道路 1号	19m	約 190m
	地区内道路 2号	13m	約 190m
	地区内道路 3号	13m	約 200m
	地区内道路 4号	10m	約 210m
	地区内道路 5号	<u>8m</u>	約 190m
	地区内道路 6号	8m	約 <u>330m</u>
	地区内道路 7号	<u>8m</u>	約 200m
	地区内道路 8号	8m	約 200m
	地区内道路 9号	4m	約 <u>210m</u>
公 園	公 園 1号		約 4,450 m <sup>2</sup>
	公 園 2号		約 2,510 m <sup>2</sup>
緑 地	緑 道 1号	4m	約 190m
	緑 地 1号		約 3,180 m <sup>2</sup>
	緩衝緑地帯 1号	10m	約 140m
	緩衝緑地帯 2号	10m	約 <u>190m</u>
	<u>緩衝緑地帯 3号</u>	<u>10m</u>	約 <u>110m</u>
	緩衝緑地帯 4号	10m	約 140m
	緩衝緑地帯 5号	5m	約 <u>100m</u>
	緩衝緑地帯 6号	5m	約 <u>320m</u>
	緩衝緑地帯 7号	5m	約 200m
	緩衝緑地帯 8号	5m	約 190m
緩衝緑地帯 9号	5m	約 140m	
緩衝緑地帯 10号	1m	約 190m	
その他の公共空地	調整池 1号		約 <u>10,350 m<sup>2</sup></u>
	調整池 2号		約 9,750 m <sup>2</sup>

# 新

## 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の 区分	地区の名称 (用途地域)	流通工業地区その1 (工業地域 200/60)
		地区の面積	約 10.9 ha	
	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 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>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</p> <p>⑤ 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</p> <p>⑥ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>⑦ 自動車教習所</p> <p>⑧ 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>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑩ 建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの</p> <p>⑪ 畜舎</p> <p>⑫ 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>⑬ 公衆浴場</p> <p>⑭ 診療所</p> <p>⑮ 神社、寺院、教会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 style="text-align: center;">10,000 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 <u>保育所その他これに類するもの</u></p> <p>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</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。</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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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。</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。</p>			

地区整備計画

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の 区分	地区の名称 (用途地域)	流通工業地区その1 (工業地域 200/60)
		地区の面積	約 10.9 ha	
	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 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>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</p> <p>⑤ 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</p> <p>⑥ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>⑦ 自動車教習所</p> <p>⑧ 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>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑩ 建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの</p> <p>⑪ 畜舎</p> <p>⑫ 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>⑬ 公衆浴場</p> <p>⑭ 診療所</p> <p>⑮ 神社、寺院、教会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 style="text-align: center;">10,000 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 <u>当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供するもの</u></p> <p>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</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扉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。</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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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。</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。</p>			



# 新

		<b>垣又はさくの 構造の制限</b>	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
	<b>土地利用に 関する事項</b>	<b>緩衝緑地帯の 保全を図る ための制限</b>	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、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。</p>
	<b>備 考</b>		<p>建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限に関する事項の規定に関しては、三郷北部地区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。</p>



# 旧

		<b>垣又はさくの 構造の制限</b>	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
	<b>土地利用に 関する事項</b>	<b>緩衝緑地帯の 保全を図る ための制限</b>	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、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。</p>
<b>備</b>	<b>考</b>		<p>建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限に関する事項の規定に関しては、三郷北部地区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。</p>

# 新

## 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の 区分	地区の名称 (用途地域)	流通工業地区その2 (工業地域 200/60)
			地区の面積	約 9.3 ha
		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 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>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</p> <p>⑤ 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。ただし、主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線から 40m 以内かつ地区内道路 3 号との官民境界線から 100m 以内の範囲内に存する敷地については、これらの用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>を超えるもの。</p> <p>⑥ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>⑦ 自動車教習所</p> <p>⑧ 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>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑩ 建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの</p> <p>⑪ 畜舎</p> <p>⑫ 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>⑬ 公衆浴場</p> <p>⑭ 診療所</p> <p>⑮ 神社、寺院、教会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 style="text-align: center;">2,000 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 <u>保育所その他これに類するもの</u></p> <p>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</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扉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。</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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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>			

地区整備計画

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の 区分	地区の名称 (用途地域)	流通工業地区その2 (工業地域 200/60)
			地区の面積	約 9.3 ha
		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 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>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</p> <p>⑤ 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。ただし、主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線から 40m 以内かつ地区内道路 3 号との官民境界線から 100m 以内の範囲内に存する敷地については、これらの用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>を超えるもの。</p> <p>⑥ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>⑦ 自動車教習所</p> <p>⑧ 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>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑩ 建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの</p> <p>⑪ 畜舎</p> <p>⑫ 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>⑬ 公衆浴場</p> <p>⑭ 診療所</p> <p>⑮ 神社、寺院、教会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 style="text-align: center;">2,000 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 <u>当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供するもの</u></p> <p>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</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扉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。</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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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>			

新

	<p style="text-align: center;"><b>建築物等の高さの最高限度</b></p>	<p>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。</p> <p>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を加えたもの以下としなければならない。</p>
	<p style="text-align: center;"><b>建築物等の形態 又は色彩 その他の意匠の制限</b></p>	<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>
	<p style="text-align: center;"><b>垣又はさくの 構造の制限</b></p>	<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であるものとする。ただし、ごみ集積場の囲い、門柱等はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>土地利用に関する事項</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>緩衝緑地帯の 保全を図るための制限</b></p>	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、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。</p>
<p style="text-align: center;"><b>備 考</b></p>	<p>建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限に関する事項の規定に関しては、三郷北部地区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。</p>	

旧

		<b>建築物等の高さの最高限度</b>	<p>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。</p> <p>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 を加えたもの以下としなければならない。</p>
		<b>建築物等の形態 又は色彩 その他の意匠の制限</b>	<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>
		<b>垣又はさくの 構造の制限</b>	<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であるものとする。ただし、ごみ集積場の囲い、門柱等はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 0.6 m 以下とする）</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
	<b>土地利用に関する事項</b>	<b>緩衝緑地帯の 保全を図るための制限</b>	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、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。</p>
<b>備 考</b>			<p>建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限に関する事項の規定に関しては、三郷北部地区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。</p>



# 新

## 地区整備計画

地区整備計画	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	流通工業地区その3 (工業地域 200/60)
		地区の面積	約 2.9 ha
	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、寄宿舍又は下宿</p> <p>② 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>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</p> <p>⑤ 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。ただし、主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線から 40m 以内に存する敷地については、これらの用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup> を超えるもの。</p> <p>⑥ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>⑦ 自動車教習所</p> <p>⑧ 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>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑩ 建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの</p> <p>⑪ 畜舎</p> <p>⑫ 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>⑬ 公衆浴場</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">500 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 <u>保育所その他これに類するもの</u></p> <p>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</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扉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。</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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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>		



地区整備計画

地区整備計画	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	流通工業地区その3 (工業地域 200/60)
		地区の面積	約 2.9 ha
	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 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>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</p> <p>⑤ 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。ただし、主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線から 40m 以内に存する敷地については、これらの用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup> を超えるもの。</p> <p>⑥ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>⑦ 自動車教習所</p> <p>⑧ 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>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑩ 建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの</p> <p>⑪ 畜舎</p> <p>⑫ 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>⑬ 公衆浴場</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">500 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 <u>当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供するもの</u></p> <p>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</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扉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。</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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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。</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>		

# 新

	<b>垣又はさくの 構造の制限</b>	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
<b>土地利用に 関する事項</b>	<b>緩衝緑地帯の 保全を図る ための制限</b>	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、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。</p>
<b>備 考</b>		<p>建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限に関する事項の規定に関しては、三郷北部地区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。</p>

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

**理 由** 本地区の市街化区域への編入に併せて、産業活動の拠点及び流通業務機能の利便を図り、環境に配慮した市街地を形成すべく必要な土地利用の規制・誘導を行うため、地区計画を定めるものです。

# 旧

		<b>垣又はさくの 構造の制限</b>	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
	<b>土地利用に 関する事項</b>	<b>緩衝緑地帯の 保全を図る ための制限</b>	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、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。</p>
<b>備</b>	<b>考</b>		<p>建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限に関する事項の規定に関しては、三郷北部地区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。</p>

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

**理 由** 本地区の市街化区域への編入に併せて、産業活動の拠点及び流通業務機能の利便を図り、環境に配慮した市街地を形成すべく必要な土地利用の規制・誘導を行うため、地区計画を定めるものです。