

地区計画の届出について

《さつき平地区》

都市計画決定 平成 2年12月21日
最終計画変更 平成20年 9月19日

《三郷中央地区》

都市計画決定 平成12年 7月28日
最終計画変更 平成25年12月 2日

《三郷インターA地区》

都市計画決定 平成16年 3月30日

《戸ヶ崎二丁目地区》

都市計画決定 平成17年 3月30日
最終計画変更 平成18年12月22日

《新三郷ららシティ地区》

都市計画決定 平成19年 8月14日
最終計画変更 平成30年 4月 1日

《三郷インター南地区》

都市計画決定 平成21年 3月24日
最終計画変更 平成30年 4月 1日

《三郷吉川線沿道地区》

都市計画決定 平成25年 3月25日

《上彦川戸地区》

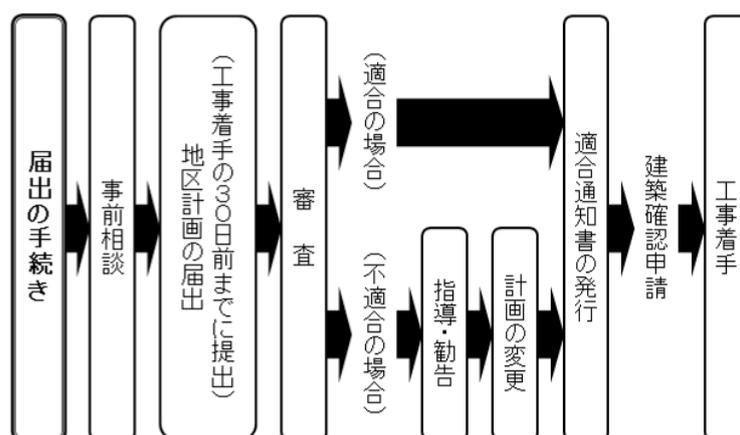
都市計画決定 平成26年 3月31日
最終計画変更 平成30年 4月 1日

《三郷北部地区》

都市計画決定 令和 2年 3月27日
最終計画変更 令和 3年 6月 1日

三 郷 市

(1) 地区計画の届出から工事着手までの流れ



(2) 届出をしなければならない行為

次に掲げる行為を行おうとする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、行為の内容等を市に届出なければなりません。

1. 土地の区画形質の変更

- ①一団の宅地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの
- ②土地の切土、盛土

2. 建築物の建築または工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転、および門、塀、よう壁、広告塔等の建設が該当します。

新築 更地に新たに建築物をつくること。

増築 敷地内に既存の建築物を増築する場合、棟続きの場合と別棟扱いとする場合があります。また、棟として新築ですが、敷地単位で見ると増築になる場合があります。

改築 従前の建築物を取り壊して、これと位置・用途・構造・階数・規模がほぼ同程度のものを建てること。

移転 同一敷地内において建築物の位置を移動すること。別敷地へ移動する場合は、新築又は増築扱いとなります。

3. 建築物等の用途の変更

住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にしたりするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変えるため、その部分を作り変える場合など。(用途変更後の建築物等が地区計画において定められた用途の制限又は用途に応じた建築物等に関する制限に適合しないこととなる場合に限る。)

4. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

地区計画において建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限が定められている土地の区域で、建築物、門、塀その他の工作物の高さ、寸法、形状を変える場合など。

(3) 届出を要しない行為

きわめて軽易な行為、通常の管理行為に伴うもの、および次に掲げる行為については、届出する必要はありません。

1. 土地の区画形質の変更

- ①仮設の建築物、工作物の建築又は建設の目的で行うもの
- ②農林漁業を営むために行うもの

2. 建築物の建築または工作物の建設

- ①仮設のもの
- ②屋外広告物で表示面積が1㎡以下で、かつ高さ3m以下であるもの
- ③水道管、下水道管、その他これらに類するもので地下に設けられるもの
- ④既設の建築物に付属する物干場、建築設備、アンテナ、旗ざお、その他
- ⑤農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋、その他

3. 建築物等の用途の変更

- ①仮設のもの
- ②農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋、その他

4. 建築物等の形態又は意匠の変更

- ①仮設のもの
- ②屋外広告物で表示面積が1㎡以下で、かつ高さ3m以下であるもの
- ③水道管、下水道管、その他これらに類するもので地下に設けられるもの
- ④既設の建築物に付属する物干場、建築設備、アンテナ、旗ざお、その他
- ⑤農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋、その他

5. 非常災害のために必要な応急措置として行う行為

6. 国又は地方公共団体が行う行為

7. 都市計画事業の施行として行う行為

8. 開発行為の許可（法29条）を要する行為（法43条1項の許可含む）

9. 公益上必要な行為（令43条の7）

道路法（道路の新設、維持、修繕）、道路運送法（バス停）、都市公園法（公園施設）、鉄道事業法（駅舎）、電気事業法（電気工作物）、ガス事業法（ガス工作物）、水道法（水道施設）など

(4) 届出の方法

1. 届出書

届出に必要な図書は、下に示す届出書に記載例に示す必要な事項を記入し、添付書類を添えて正・副各一部を作成してください。

①届出書 <記載例>

<p>--- <u>三郷中央</u> 地区 地区計画の区域内における行為の届出書</p>																																				
<p>令和 3年 10月 1日</p>																																				
<p>三郷市長 あて</p>																																				
<p>届出者 住所 <u>三郷市花和田648-1</u> 氏名 <u>三郷 太郎</u></p>																																				
<p>都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、</p>																																				
<p> <input type="checkbox"/> 土地の区画形質の変更 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築又は工作物の建設 <input type="checkbox"/> 建築物等の用途の変更 <input type="checkbox"/> 建築物等の形態又は意匠の変更 </p>	<p>について、下記のとおり届け出ます。</p>																																			
<p>記</p>																																				
1 行為の場所	<input checked="" type="checkbox"/> <u>三郷市 中央0丁目 1-1</u> <input type="checkbox"/> _____ 地区 _____ 街区 _____ 画地																																			
2 行為の着手予定日	令和 <u>3</u> 年 <u>12</u> 月 <u>1</u> 日																																			
3 行為の完了予定日	令和 <u>4</u> 年 <u>4</u> 月 <u>1</u> 日																																			
4 設計又は施行方法																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">(1) 土地の区画形質の変更</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(2)</td> <td> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">(イ) 行為の種類</td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築 <input type="checkbox"/> 工作物の建設 </td> <td> <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input checked="" type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移転 </td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物の建築又は工作物の建設の概要</td> <td>(ロ) 敷地面積</td> <td> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">届出部分</th> <th style="width: 30%;">届出以外の部分</th> <th style="width: 40%;">合計</th> </tr> <tr> <td>(i) 敷地面積</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(ii) 建築又は建設面積</td> <td style="text-align: center;">100.0 m²</td> <td style="text-align: center;">150.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(iii) 延べ面積</td> <td style="text-align: center;">200.0 m²</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(iv) <input type="checkbox"/> 高さ 地盤面から _____ m</td> <td colspan="2">(v) 用途 専用住宅（倉庫の増築）</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 敷地土留めの高さ (三郷中央地区の場合) 道路面から _____ 30.0 cm</td> <td>(vi) 形態又は意匠 (色彩を記入) 屋根 外壁 ブラック系 ホワイト系</td> <td>(vii) 垣又はさくの構造 なし</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td>(3) 建築物等の用途の変更</td> <td> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">(イ) 変更部分の延べ面積 _____ m²</td> <td>(ロ) 変更前の用途 _____</td> <td>(ハ) 変更後の用途 _____</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td>(4) 建築物等の形態又は意匠の変更</td> <td>変更内容 _____</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>		(1) 土地の区画形質の変更		(2)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">(イ) 行為の種類</td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築 <input type="checkbox"/> 工作物の建設 </td> <td> <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input checked="" type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移転 </td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物の建築又は工作物の建設の概要</td> <td>(ロ) 敷地面積</td> <td> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">届出部分</th> <th style="width: 30%;">届出以外の部分</th> <th style="width: 40%;">合計</th> </tr> <tr> <td>(i) 敷地面積</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(ii) 建築又は建設面積</td> <td style="text-align: center;">100.0 m²</td> <td style="text-align: center;">150.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(iii) 延べ面積</td> <td style="text-align: center;">200.0 m²</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(iv) <input type="checkbox"/> 高さ 地盤面から _____ m</td> <td colspan="2">(v) 用途 専用住宅（倉庫の増築）</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 敷地土留めの高さ (三郷中央地区の場合) 道路面から _____ 30.0 cm</td> <td>(vi) 形態又は意匠 (色彩を記入) 屋根 外壁 ブラック系 ホワイト系</td> <td>(vii) 垣又はさくの構造 なし</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td>(3) 建築物等の用途の変更</td> <td> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">(イ) 変更部分の延べ面積 _____ m²</td> <td>(ロ) 変更前の用途 _____</td> <td>(ハ) 変更後の用途 _____</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td>(4) 建築物等の形態又は意匠の変更</td> <td>変更内容 _____</td> </tr> </table>	(イ) 行為の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築 <input type="checkbox"/> 工作物の建設	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input checked="" type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移転	建築物の建築又は工作物の建設の概要	(ロ) 敷地面積	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">届出部分</th> <th style="width: 30%;">届出以外の部分</th> <th style="width: 40%;">合計</th> </tr> <tr> <td>(i) 敷地面積</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(ii) 建築又は建設面積</td> <td style="text-align: center;">100.0 m²</td> <td style="text-align: center;">150.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(iii) 延べ面積</td> <td style="text-align: center;">200.0 m²</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(iv) <input type="checkbox"/> 高さ 地盤面から _____ m</td> <td colspan="2">(v) 用途 専用住宅（倉庫の増築）</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 敷地土留めの高さ (三郷中央地区の場合) 道路面から _____ 30.0 cm</td> <td>(vi) 形態又は意匠 (色彩を記入) 屋根 外壁 ブラック系 ホワイト系</td> <td>(vii) 垣又はさくの構造 なし</td> </tr> </table>	届出部分	届出以外の部分	合計	(i) 敷地面積	250.0 m ²	250.0 m ²	(ii) 建築又は建設面積	100.0 m ²	150.0 m ²	(iii) 延べ面積	200.0 m ²	250.0 m ²	(iv) <input type="checkbox"/> 高さ 地盤面から _____ m	(v) 用途 専用住宅（倉庫の増築）		<input checked="" type="checkbox"/> 敷地土留めの高さ (三郷中央地区の場合) 道路面から _____ 30.0 cm	(vi) 形態又は意匠 (色彩を記入) 屋根 外壁 ブラック系 ホワイト系	(vii) 垣又はさくの構造 なし	(3) 建築物等の用途の変更	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">(イ) 変更部分の延べ面積 _____ m²</td> <td>(ロ) 変更前の用途 _____</td> <td>(ハ) 変更後の用途 _____</td> </tr> </table>	(イ) 変更部分の延べ面積 _____ m ²	(ロ) 変更前の用途 _____	(ハ) 変更後の用途 _____	(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更内容 _____
(1) 土地の区画形質の変更																																				
(2)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">(イ) 行為の種類</td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築 <input type="checkbox"/> 工作物の建設 </td> <td> <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input checked="" type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移転 </td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物の建築又は工作物の建設の概要</td> <td>(ロ) 敷地面積</td> <td> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">届出部分</th> <th style="width: 30%;">届出以外の部分</th> <th style="width: 40%;">合計</th> </tr> <tr> <td>(i) 敷地面積</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(ii) 建築又は建設面積</td> <td style="text-align: center;">100.0 m²</td> <td style="text-align: center;">150.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(iii) 延べ面積</td> <td style="text-align: center;">200.0 m²</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(iv) <input type="checkbox"/> 高さ 地盤面から _____ m</td> <td colspan="2">(v) 用途 専用住宅（倉庫の増築）</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 敷地土留めの高さ (三郷中央地区の場合) 道路面から _____ 30.0 cm</td> <td>(vi) 形態又は意匠 (色彩を記入) 屋根 外壁 ブラック系 ホワイト系</td> <td>(vii) 垣又はさくの構造 なし</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td>(3) 建築物等の用途の変更</td> <td> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">(イ) 変更部分の延べ面積 _____ m²</td> <td>(ロ) 変更前の用途 _____</td> <td>(ハ) 変更後の用途 _____</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td>(4) 建築物等の形態又は意匠の変更</td> <td>変更内容 _____</td> </tr> </table>	(イ) 行為の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築 <input type="checkbox"/> 工作物の建設	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input checked="" type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移転	建築物の建築又は工作物の建設の概要	(ロ) 敷地面積	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">届出部分</th> <th style="width: 30%;">届出以外の部分</th> <th style="width: 40%;">合計</th> </tr> <tr> <td>(i) 敷地面積</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(ii) 建築又は建設面積</td> <td style="text-align: center;">100.0 m²</td> <td style="text-align: center;">150.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(iii) 延べ面積</td> <td style="text-align: center;">200.0 m²</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(iv) <input type="checkbox"/> 高さ 地盤面から _____ m</td> <td colspan="2">(v) 用途 専用住宅（倉庫の増築）</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 敷地土留めの高さ (三郷中央地区の場合) 道路面から _____ 30.0 cm</td> <td>(vi) 形態又は意匠 (色彩を記入) 屋根 外壁 ブラック系 ホワイト系</td> <td>(vii) 垣又はさくの構造 なし</td> </tr> </table>	届出部分		届出以外の部分	合計	(i) 敷地面積	250.0 m ²	250.0 m ²	(ii) 建築又は建設面積	100.0 m ²	150.0 m ²	(iii) 延べ面積	200.0 m ²	250.0 m ²	(iv) <input type="checkbox"/> 高さ 地盤面から _____ m	(v) 用途 専用住宅（倉庫の増築）		<input checked="" type="checkbox"/> 敷地土留めの高さ (三郷中央地区の場合) 道路面から _____ 30.0 cm	(vi) 形態又は意匠 (色彩を記入) 屋根 外壁 ブラック系 ホワイト系	(vii) 垣又はさくの構造 なし	(3) 建築物等の用途の変更	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">(イ) 変更部分の延べ面積 _____ m²</td> <td>(ロ) 変更前の用途 _____</td> <td>(ハ) 変更後の用途 _____</td> </tr> </table>	(イ) 変更部分の延べ面積 _____ m ²	(ロ) 変更前の用途 _____	(ハ) 変更後の用途 _____	(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更内容 _____			
(イ) 行為の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築 <input type="checkbox"/> 工作物の建設	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input checked="" type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移転																																		
建築物の建築又は工作物の建設の概要	(ロ) 敷地面積	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">届出部分</th> <th style="width: 30%;">届出以外の部分</th> <th style="width: 40%;">合計</th> </tr> <tr> <td>(i) 敷地面積</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(ii) 建築又は建設面積</td> <td style="text-align: center;">100.0 m²</td> <td style="text-align: center;">150.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(iii) 延べ面積</td> <td style="text-align: center;">200.0 m²</td> <td style="text-align: center;">250.0 m²</td> </tr> <tr> <td>(iv) <input type="checkbox"/> 高さ 地盤面から _____ m</td> <td colspan="2">(v) 用途 専用住宅（倉庫の増築）</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 敷地土留めの高さ (三郷中央地区の場合) 道路面から _____ 30.0 cm</td> <td>(vi) 形態又は意匠 (色彩を記入) 屋根 外壁 ブラック系 ホワイト系</td> <td>(vii) 垣又はさくの構造 なし</td> </tr> </table>	届出部分	届出以外の部分		合計	(i) 敷地面積	250.0 m ²		250.0 m ²	(ii) 建築又は建設面積	100.0 m ²	150.0 m ²	(iii) 延べ面積	200.0 m ²	250.0 m ²	(iv) <input type="checkbox"/> 高さ 地盤面から _____ m	(v) 用途 専用住宅（倉庫の増築）		<input checked="" type="checkbox"/> 敷地土留めの高さ (三郷中央地区の場合) 道路面から _____ 30.0 cm	(vi) 形態又は意匠 (色彩を記入) 屋根 外壁 ブラック系 ホワイト系	(vii) 垣又はさくの構造 なし														
	届出部分	届出以外の部分	合計																																	
	(i) 敷地面積	250.0 m ²	250.0 m ²																																	
	(ii) 建築又は建設面積	100.0 m ²	150.0 m ²																																	
	(iii) 延べ面積	200.0 m ²	250.0 m ²																																	
(iv) <input type="checkbox"/> 高さ 地盤面から _____ m	(v) 用途 専用住宅（倉庫の増築）																																			
<input checked="" type="checkbox"/> 敷地土留めの高さ (三郷中央地区の場合) 道路面から _____ 30.0 cm	(vi) 形態又は意匠 (色彩を記入) 屋根 外壁 ブラック系 ホワイト系	(vii) 垣又はさくの構造 なし																																		
(3) 建築物等の用途の変更	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">(イ) 変更部分の延べ面積 _____ m²</td> <td>(ロ) 変更前の用途 _____</td> <td>(ハ) 変更後の用途 _____</td> </tr> </table>	(イ) 変更部分の延べ面積 _____ m ²	(ロ) 変更前の用途 _____	(ハ) 変更後の用途 _____																																
(イ) 変更部分の延べ面積 _____ m ²	(ロ) 変更前の用途 _____	(ハ) 変更後の用途 _____																																		
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更内容 _____																																			

※地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載してください。

【代理人の連絡先】

住所	さいたま市さいたま区さいたま1丁目1番		
社名	地区計画 株式会社		
電話	048-1111-1111	担当者	埼玉 太郎

②変更届出書

適合通知書の交付後、届出図書の内容に変更が生じた場合は、変更届出書に必要な事項を記入し、添付図書及び適合通知書の写しを添付して届け出てください。なお、建築基準法第6条第1項の規定に基づく計画変更確認が必要な場合も同様です。

2. 届出書に添付する図面等

届出書には、公図の写し、全部事項証明書(土地登記簿謄本)(写しでも可)及び次の図書を添付してください。(面積が土地登記簿謄本と異なる場合は、求積図を添付)

※換地処分前の土地区画整理地内においては、公図の写し、全部事項証明書(土地登記簿謄本)の代わりに仮換地証明書(写しでも可)を添付してください。

●届出に必要な添付図書(施行規則第43条の9第2項)

行為の種類	図面	縮尺	備考
①土地の区画形質の変更	案内図		計画地を朱書きで囲ってください。
	設計図	1/100以上	測量図、計画図、平面図、断面図などを添付してください。 土地の分割などがある場合は、全体の分筆図又は各々の境界がわかる分割図を添付してください。
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	案内図		計画地を朱書きで囲ってください。
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示してください。 敷地に接する道路の位置、幅員、敷地境界線を明示し、 <u>建築物壁面から各々の境界線までの寸法(有効寸法)</u> を記入してください。 建蔽率、容積率がわかるようにしてください。
	立面図	1/50以上	2面以上で、外壁の色彩などを表示してください。
	平面図	1/50以上	建築物の各階平面図を添付してください。
	断面図(外構図)		垣又はさくの高さ、基礎の寸法などを記入してください。
④建築物等の形態又は意匠の変更	案内図		計画地を朱書きで囲ってください。
	配置図	1/100以上	変更箇所を表示してください。
	立面図	1/50以上	2面以上で、外壁等の色彩を表示してください。

◇縮尺については、必ずしもこの表によらなくてもかまいません。

※備考

1. 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載してください。
2. 届出者が法人である場合には、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。
3. 届出を代理人が行う場合には、委任状を添付してください。(委任状の様式は任意)
4. 当該届出に係る事項のうち、設計又は施工方法の変更が生じた場合は、都市計画法第58条の2第2項の規定に基づき、行為着手の30日前までに行為の変更届出書(様式第2号)の提出が必要になります。
5. 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができます。
6. 上記図書の他、必要と認めるもの(移転物件証明書など)を添付してください。
7. 上記添付図書は、当該地区整備計画の内容に適合しているかが判断できるものであれば、建築確認申請等に添付するものを用いても結構です。
8. 三郷市開発事業等の手続き等に関する条例に基づく小規模開発事業を行おうとする場合、書類や図面を添付し開発指導課に申請する必要がありますが、地区計画の届出書に 小規模開発事業計画書を添付することで小規模開発事業の確認書の交付を受けることができます。

3. 届出先

三郷市役所 都市デザイン課 都市景観係 (TEL) 048-930-7740
〒341-8501 埼玉県三郷市花和田 6 4 8 - 1

4. 勧告

届出のあった行為の内容が、当該地区整備計画の内容に適合しないと認められるものについて、設計の変更など、必要な事項について勧告します。勧告を受けますと、建築確認申請、許可申請等が受けられなくなる場合があります。

5. 届出に係る主な関係部署

①都市デザイン課 都市景観係 (TEL)048-930-7740

- ・地区計画に関すること全般について
- ・三郷市景観計画及び三郷市景観条例に関する届出等について
- ・屋外広告物の許可手続きについて

②開発指導課 建築指導係 (TEL)048-930-7743

- ・建築確認申請に関すること全般について

③開発指導課 開発指導係 (TEL)048-930-7742

- ・都市計画法第29条、第43条の許可等について
- ・三郷市開発事業等の手続き等に関する条例について

④まちづくり事業課 まちづくり・企業立地推進係 (TEL)048-930-7746

- ・土地区画整理事業に関すること全般について
- ・土地区画整理法第76条の許可について

※以上①～④については、三郷市役所 本庁舎3階北側にあります。

〒341-8501 埼玉県三郷市花和田 6 4 8 - 1 (TEL)048-953-1111 (代表)

⑤埼玉県越谷建築安全センター

〒343-0813 埼玉県越谷市越ヶ谷 4 - 2 - 8 2 (TEL)048-964-5260
(越谷市役所北側の埼玉県合同庁舎内)

6. ホームページのご案内

地区計画の制限と届出方法

https://www.city.misato.lg.jp/soshiki/machizukuri_suishin/toshidezain/8/chikukei/306.html

三郷市のHPからは、下記の手順でお調べください。

Step1 三郷市公式HPのトップページにある「環境・まちづくり」をクリックする。



Step2 「都市計画」をクリックする。



Step3 「地区計画について」をクリックする。



Step4 「地区計画の制限と届出方法」をクリックする。



(4) 三郷市地区計画運用基準 (抜粋)

1. 建築物等の用途の制限

用語の定義及び算定方法は、都市計画法及び同法施行令並びに建築基準法（以下基準法）及び基準法施行令による。ただし、基準法によらない特別の場合は、下記のとおりである。

I. 住宅等に関する制限の取り扱い

①併用住宅

併用住宅は、内部で行き来できるかは問わず、人の居住の用に供する部分と店舗、事務所等に供する部分とを併せ持つ住宅をいう。

②長屋

1つの建築物に2以上の住戸があり、各世帯の使用する部分が基本的に独立していて、各世帯同士の行き来が内部で不可能であり、且つ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下などの共用部分がないもの。1階と2階で分かれているものも長屋の一種となる。

③「建築物の1階部分（のうち、当該道路に面する部分（ア））を住宅（イ）、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの」

(ア)「当該道路に面する部分」とは、この部分とは都市計画道路等の当該道路に接する建築敷地の部分で、当該道路から見える部分をいう。

(イ)「住宅」には、長屋、併用住宅も含まれる。また、居住部分を指すことから、エントランス、機械室、メールボックス、管理人室、ゴミ処理室、集会室、駐車場などは除くものとする。

II. 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

「その他これらに類するもの」とは、「ゲームセンター」のほか、射幸心をそそるおそれがある営業を営む施設として、「モーターボート競走法に規定する場外発売場等」が含まれるものである。

III. 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの

「葬儀（死者を葬る儀式）を営む建築物」のことで、メモリーホールなどは該当し、「結婚式場」は該当しない。

2. 敷地面積の最低限度

- ・本規定では、登記上の分筆行為を規制しているものではなく、基準法上の敷地の分割を規制しているものである。
- ・土地区画整理事業施行地区内で、敷地面積の最低限度を満たさない敷地についての除外規定がある場合は、換地面積が最低敷地面積となる。その際は、土地区画整理事業施行者発行の(仮)換地図及び(仮)換地証明書の写しにより確認するものとする。
- ・「その他これらに類する公共又は公益上必要なもの」とは、公共上必要なものは、国、県、市等が建築する公共建築物のこと。また公益上必要なものとは基準法第53条の2第1項2号にあるものとする。

3. 建築物の高さの最高限度

- ・「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」は、敷地面積の最低限度における基準と同じとする。

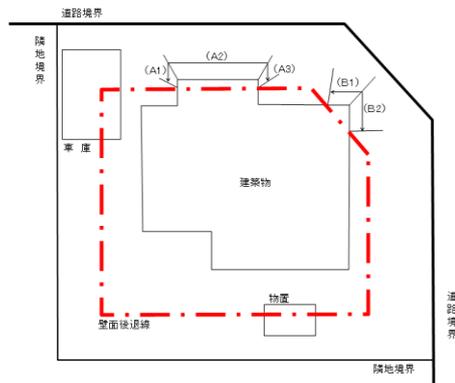
4. 壁面の位置の制限（三郷中央地区G、H地区を除く）

- ・「道路境界線までの距離」について、距離の算定は道路境界線・隣地境界線から外壁（柱）等の中心ではなく、壁の面までの距離となり有効の幅とする。
- ・歩行者専用道路に関しても、上記の道路となるため、壁面線の後退は適用される。
- ・地区外道路に面する敷地についても「道路境界線までの距離」は、地区内と同様の扱いとなる。
- ・壁面の位置の制限が適用除外になるもの
「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分」は、建築物の一部が飛び出しているような場合で、壁面から出ている部分の周囲の長さの合計が3m以下の場合。

「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」は、物置等の場合で比較的小さいものは、壁面の位置の制限内に建築できることになる。なお、床面積の5㎡以内とは総面積であり、壁面線から出ている部分のことではない。

「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」は自動車車庫の場合で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるものは壁面の位置の制限内に建築できる。なお、床面積の20㎡以内とは総面積であり、壁面線から出ている部分のことではない。

「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」は、出窓の場合に除外になる場合がある。



$$\ast (A) + (B) \leq 3m$$

$$(A1) + (A2) + (A3) = (A)$$

$$(B1) + (B2) = (B)$$

※車庫、物置等は壁面線から出ている部分ではなく 総面積なので注意

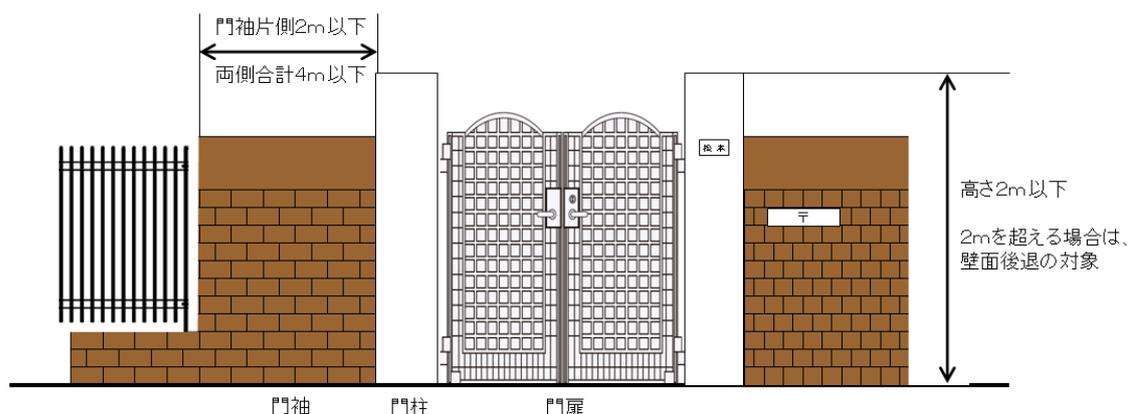
- ・ただし書きにより壁面として扱わないこととしている「物置その他……5㎡以内であるもの」及び「自動車車庫等……20㎡以内であるもの」を適用する場合において、1つの建築物により「自動車車庫兼物置」を用途とする場合は、自動車車庫部分20㎡以内、物置部分5㎡以内で床面積の合計が25㎡以内までを壁面として扱わないものとする。
- ・壁面として扱わないこととした物置や自動車車庫、出窓などの他、以下のものについても、同様に壁面とは扱わない。
 - i バルコニーやベランダ(但し、2階以上に設置するもので、容積率対象面積に算入されない部分に限る)
 - ii ピロティやポーチ、ウッドデッキ(容積率対象面積に算入されない部分に限る)
 - iii 屋外階段や吹きさらしの廊下(容積率対象面積に算入されない部分に限る)
 - iv 外壁及び柱のないはね出しの庇
- ・「壁面の後退距離の違う道路にそれぞれ接する敷地の場合」は、敷地の中で壁面の位置の制限が変わるので注意が必要。すみ切り部分は、後退距離が短い方の制限を採用する。
- ・地区計画が定められる以前の建築物を増改築移転する場合の取り扱いは次のとおりとする。
 - 増築(棟別)の場合は適用する。
 - 増築(棟続き)の場合は努力義務とする。
 - 改築の場合は努力義務とする。
 - 移転の場合は適用する。

5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ・「周囲の景観と調和したものとする」とは、街並みの景観形成に大きく影響を与えるような、奇抜な色彩(原色及び原色に近い色彩)や形状を避ける等の配慮をしたものをいう。色彩については、三郷市景観計画を基準とする。

6. 垣又はさくの構造の制限

- ・「垣またはさく」とは、壁面の位置の制限の範囲内に設置する建築物、工作物、仮設建築物及び仮設工作物以外の構造物で、塀、柵、垣根などの構造物又は植栽のことで、人為的に設置するものをいう。なお、壁面の位置の制限が規定されていない場合は、境界に接して設置するものをいう。
- ・「門柱等」は、門柱や門扉、門の袖、門塀（表札や郵便受けを設置する形態の塀）のことで、これらについては、本規定の適用除外としているが、ここで適用除外となる門柱は、門柱＋門の袖の幅が片側 2m 以下（合計 4m 以下）とする。門塀の場合は、出入口カ所につき幅合計 4m までとする。また、高さが 2m を超えるものについては、壁面の位置の制限を受けることとする。



※ 門塀形式のもの（門扉がなく、塀に表札、郵便受け等があるもの）は合計4m以下とする。

- ・「高さが 0.6m 以下の基礎の部分の上に」とは、コンクリートブロック等による基礎を設置する場合には、高さの制限がある。その上に植栽又は透視可能なフェンスとした場合は全体の高さとしては制限はしていない。
- ・土地区画整理事業施行者が事業上の理由により、やむを得ずよう壁等を使って造成を行った場合において、基礎の高さが 0.6m 以上となるような場合は、よう壁等の最上部を基準とする。

7. 敷地土留めの高さの最高限度

- ・本規定は、盛土の規制であって建物基礎の高さを規制するものではない。
- ・敷地に接する道路の一番高い箇所と平均地盤面の差を土留めの高さとする。ただし、敷地に接する道路の一番高い箇所と宅地の一番高い箇所の差が 50cm 以下であれば、平均 G L の算定は不要とする。
- ・土地区画整理事業の造成により、地形上やむを得ず前面道路から高さが 50cm を超える場合は、適用除外とする。