

令和5年度 第1回  
三郷市都市計画審議会  
議 案 書

令和5年6月20日(火)

三郷市役所 全員協議会室



議案第1号

草加都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
の変更について【諮問】（埼玉県決定）

**草加都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（埼玉県決定）**

草加都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「別添のとおり」

# 理 由 書

本理由書は、草加都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についての理由を示したものです。

## I 草加都市計画区域の位置等

草加都市計画区域は、都心から約20km圏、本県の南東部に位置しています。また、草加都市計画区域に含まれる土地の区域は、草加市、八潮市及び三郷市の行政区域の全域です。

## II 変更理由

本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」の改定や関係法令の改正、社会経済情勢の変化を踏まえ、コンパクトなまちづくりの更なる推進や、防災・減災対策の強化、都市内の緑地の保全・活用を促進するため、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更するものです。

## III 変更内容

以下の内容について、目指すべき都市の将来像やその実現のための方針を示すため、見直しを行います。

### 第1 都市計画の目標

当該都市計画区域の都市づくりの基本理念として、「まちづくり埼玉プラン」に示す地域区分ごとの特性を踏まえ、コンパクトなまちの実現、地域の個性ある発展、都市と自然環境との共生を推進することとします。

地域ごとの市街地像について、コンパクトなまちづくりの推進のため、都市機能を集積する拠点として中心拠点、生活拠点、産業拠点及び観光・交流拠点を位置付け、公共交通ネットワークとの連携強化を図るとともに、地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図ることとします。

### 第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

令和12年を目標年次とします。

### 第3 主要な都市計画の決定の方針

土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業及び自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針について、社会経済状況の変化を踏まえ、防災・減災対策の強化、都市内の緑地の保全・活用などに対応することとします。

## IV 関連する都市計画

草加都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 区域区分（埼玉県決定）
- ② 用途地域（八潮市決定）
- ③ 高度地区（八潮市決定）



議案第2号

草加都市計画区域区分の変更について【諮問】(埼玉県決定)

(八潮市内)

## 草加都市計画区域区分の変更

草加都市計画区域区分を次のように変更する。

### 1. 区域区分

「総括図表示のとおり」

都市計画区域面積	約7,561ha	
市街化区域面積	約5,319ha	
市街化調整区域面積	約2,242ha	
備考	<変更分>	
	市街化調整区域への編入	約 0.2ha
	都市計画区域面積	約7,586ha → 約7,561ha
	市街化区域面積	約5,319ha → 約5,319ha
	市街化調整区域面積	約2,267ha → 約2,242ha

※上記の面積は、平成27年都市計画基礎調査の結果に基づくものである。

### — 理由 —

都市計画法第6条の規定により平成27年を基準年として実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和12年を目標年次としてフレームの変更を行うものです。

国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積を変更するものです。

併せて、草加彦成線沿道地区については、県道草加八潮三郷線の拡幅整備により区域区分の境界である道路の位置が変更されたため、市街化調整区域に編入するものです。

# 理 由 書

本理由書は、草加都市計画区域区分の変更についての理由を示したものです。

## I. 草加都市計画区域の位置等

草加都市計画区域は、都心から約 20km 圏、本県の南東部に位置しています。また、草加都市計画区域に含まれる土地の区域は、草加市、八潮市、三郷市の行政区域の全域となります。

## II. 変更の理由

- (1) 都市計画法第 6 条の規定により平成 27 年を基準年として実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和 12 年を目標年次としてフレームの変更を行うものです。
- (2) 国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積を変更するものです。
- (3) 草加彦成線沿道地区については、県道草加八潮三郷線の拡幅整備により区域区分の境界である道路の位置が変更されたため、市街化調整区域に編入するものです。

## III. 関連する都市計画

草加都市計画区域区分の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ② 用途地域（八潮市決定）
- ③ 高度地区（八潮市決定）

# 八潮市都市計画図

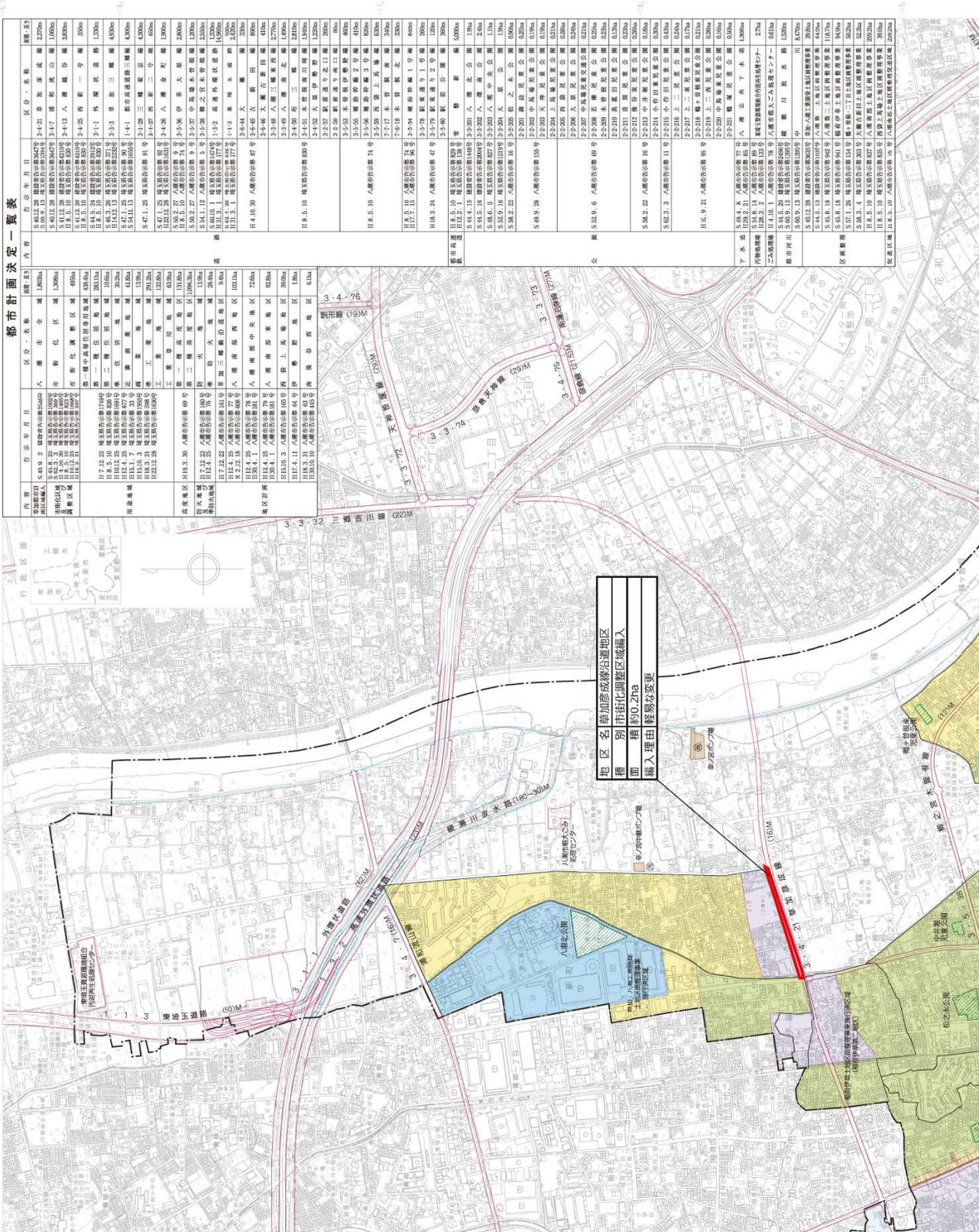
1:10,000

令和四年三月印刷

凡例	市街化区域	境界	区	界
第一種住居専用区域	第一種住居専用区域	60	200	第一種住居専用区域
第二種住居区域	第二種住居区域	60	200	第二種住居区域
準住居区域	準住居区域	60	200	準住居区域
近隣商業区域	近隣商業区域	80	200	近隣商業区域
商業区域	商業区域	80	400	商業区域
準工業区域	準工業区域	60	200	準工業区域
工業専用地域	工業専用地域	60	200	工業専用地域
高度地域	高度地域	60	200	高度地域
防火地域	防火地域	60	200	防火地域
地区計画区域	地区計画区域	60	200	地区計画区域
都市計画道路	都市計画道路	60	200	都市計画道路
都市計画鉄道	都市計画鉄道	60	200	都市計画鉄道
公共下水道ポンプ場	公共下水道ポンプ場	60	200	公共下水道ポンプ場
都市計画物処理場、ごみ処理場	都市計画物処理場、ごみ処理場	60	200	都市計画物処理場、ごみ処理場
都市計画河川	都市計画河川	60	200	都市計画河川
都市計画河川	都市計画河川	60	200	都市計画河川
都市計画河川	都市計画河川	60	200	都市計画河川

高度地区	高度地区	高度地区	高度地区
第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区
第二種高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区
第三種高度地区	第三種高度地区	第三種高度地区	第三種高度地区
第四種高度地区	第四種高度地区	第四種高度地区	第四種高度地区
第五種高度地区	第五種高度地区	第五種高度地区	第五種高度地区
第六種高度地区	第六種高度地区	第六種高度地区	第六種高度地区
第七種高度地区	第七種高度地区	第七種高度地区	第七種高度地区
第八種高度地区	第八種高度地区	第八種高度地区	第八種高度地区
第九種高度地区	第九種高度地区	第九種高度地区	第九種高度地区
第十種高度地区	第十種高度地区	第十種高度地区	第十種高度地区

凡例	区域分界線
区域分界線	区域分界線

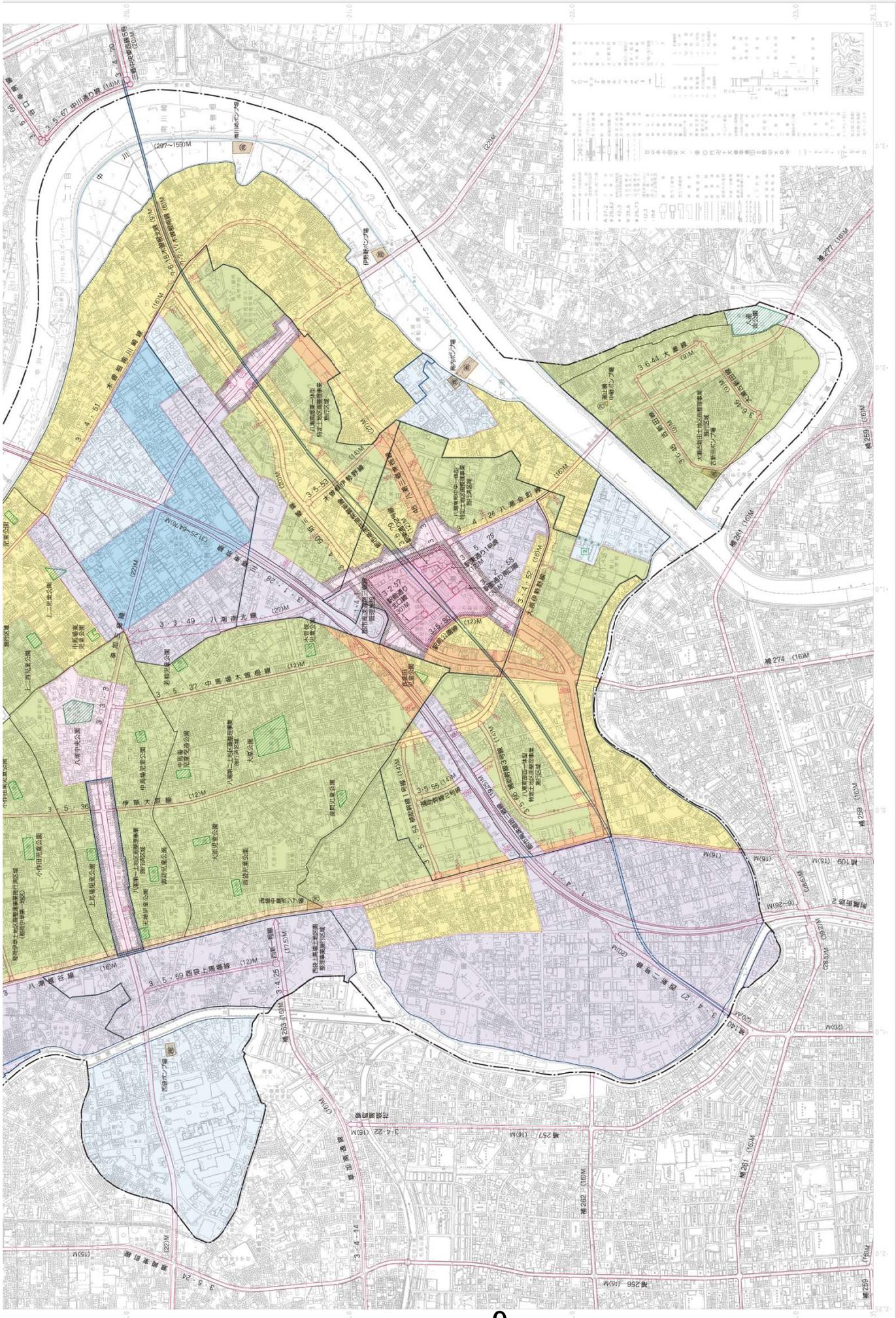


都市計画決定一覽表

内容	告示年月日	告示内容	区域名称	面積	種別
第一種住居専用区域	昭和三十九年三月二十一日	第一種住居専用区域	第一種住居専用区域	1,000㎡	第一種住居専用区域
第二種住居区域	昭和三十九年三月二十一日	第二種住居区域	第二種住居区域	1,000㎡	第二種住居区域
準住居区域	昭和三十九年三月二十一日	準住居区域	準住居区域	1,000㎡	準住居区域
近隣商業区域	昭和三十九年三月二十一日	近隣商業区域	近隣商業区域	1,000㎡	近隣商業区域
商業区域	昭和三十九年三月二十一日	商業区域	商業区域	1,000㎡	商業区域
準工業区域	昭和三十九年三月二十一日	準工業区域	準工業区域	1,000㎡	準工業区域
工業専用地域	昭和三十九年三月二十一日	工業専用地域	工業専用地域	1,000㎡	工業専用地域
高度地域	昭和三十九年三月二十一日	高度地域	高度地域	1,000㎡	高度地域
防火地域	昭和三十九年三月二十一日	防火地域	防火地域	1,000㎡	防火地域
地区計画	昭和三十九年三月二十一日	地区計画	地区計画	1,000㎡	地区計画
都市計画道路	昭和三十九年三月二十一日	都市計画道路	都市計画道路	1,000㎡	都市計画道路
都市計画鉄道	昭和三十九年三月二十一日	都市計画鉄道	都市計画鉄道	1,000㎡	都市計画鉄道
公共下水道ポンプ場	昭和三十九年三月二十一日	公共下水道ポンプ場	公共下水道ポンプ場	1,000㎡	公共下水道ポンプ場
都市計画物処理場、ごみ処理場	昭和三十九年三月二十一日	都市計画物処理場、ごみ処理場	都市計画物処理場、ごみ処理場	1,000㎡	都市計画物処理場、ごみ処理場
都市計画河川	昭和三十九年三月二十一日	都市計画河川	都市計画河川	1,000㎡	都市計画河川

都市計画決定一覽表

内容	告示年月日	告示内容	区域名称	面積	種別
第一種住居専用区域	昭和三十九年三月二十一日	第一種住居専用区域	第一種住居専用区域	1,000㎡	第一種住居専用区域
第二種住居区域	昭和三十九年三月二十一日	第二種住居区域	第二種住居区域	1,000㎡	第二種住居区域
準住居区域	昭和三十九年三月二十一日	準住居区域	準住居区域	1,000㎡	準住居区域
近隣商業区域	昭和三十九年三月二十一日	近隣商業区域	近隣商業区域	1,000㎡	近隣商業区域
商業区域	昭和三十九年三月二十一日	商業区域	商業区域	1,000㎡	商業区域
準工業区域	昭和三十九年三月二十一日	準工業区域	準工業区域	1,000㎡	準工業区域
工業専用地域	昭和三十九年三月二十一日	工業専用地域	工業専用地域	1,000㎡	工業専用地域
高度地域	昭和三十九年三月二十一日	高度地域	高度地域	1,000㎡	高度地域
防火地域	昭和三十九年三月二十一日	防火地域	防火地域	1,000㎡	防火地域
地区計画	昭和三十九年三月二十一日	地区計画	地区計画	1,000㎡	地区計画
都市計画道路	昭和三十九年三月二十一日	都市計画道路	都市計画道路	1,000㎡	都市計画道路
都市計画鉄道	昭和三十九年三月二十一日	都市計画鉄道	都市計画鉄道	1,000㎡	都市計画鉄道
公共下水道ポンプ場	昭和三十九年三月二十一日	公共下水道ポンプ場	公共下水道ポンプ場	1,000㎡	公共下水道ポンプ場
都市計画物処理場、ごみ処理場	昭和三十九年三月二十一日	都市計画物処理場、ごみ処理場	都市計画物処理場、ごみ処理場	1,000㎡	都市計画物処理場、ごみ処理場
都市計画河川	昭和三十九年三月二十一日	都市計画河川	都市計画河川	1,000㎡	都市計画河川

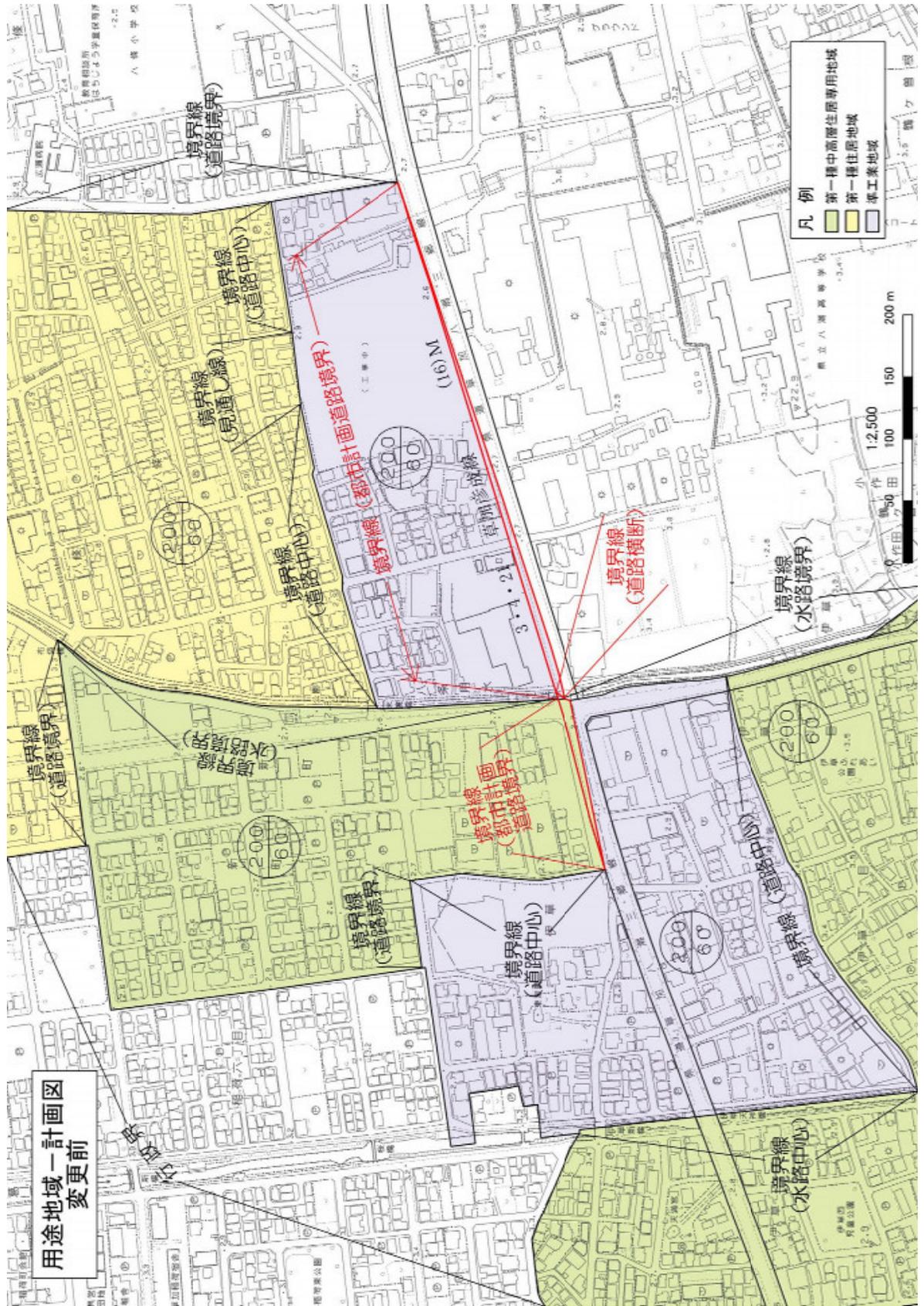


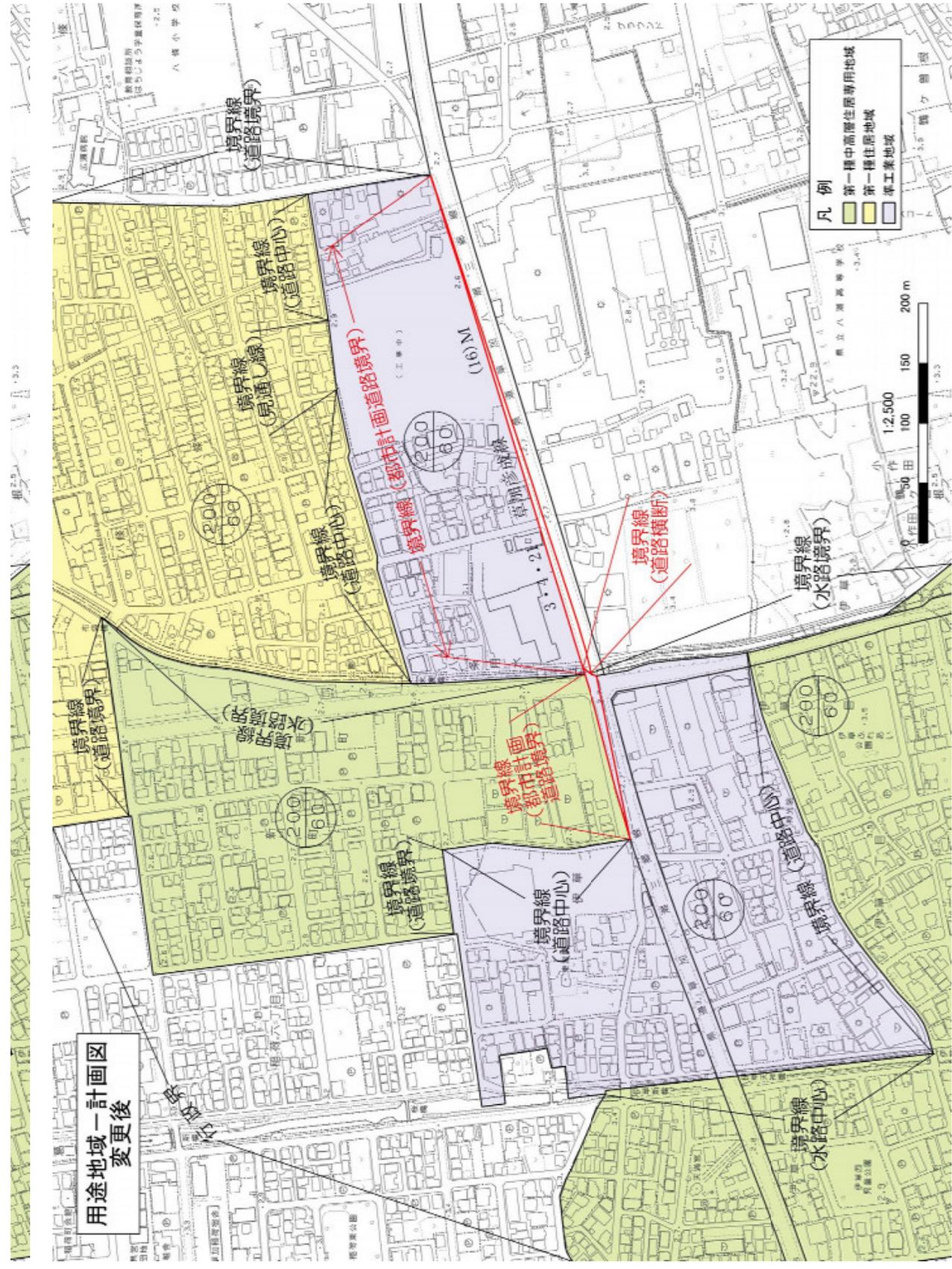
1:10,000

この図面は、国土地理院の測量を基に、東京府第2,000分の1の地形図を利用して作成したものである。  
 (測図番号) 第2,000号

この図面は、東京府知事の承認を受けて、東京府第2,000分の1の地形図を利用して作成したものである。  
 (測図番号) 第2,000号

用途地域の新旧対照図





用途地域一計画図  
変更後

- 凡例
- 第一種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 準工業地域

