

令和6年度 第1回
三郷市都市計画審議会
議 案 書

令和6年12月16日(月)

三郷市役所 全員協議会室

議案第 1 号

草加都市計画生産緑地地区の変更について【諮問】

(三郷市決定)

草加都市計画生産緑地地区の変更（三郷市決定）

- 1 三郷第2024-1、2024-2、2024-3号生産緑地地区の3地区を次のように追加する。
- 2 三郷第2018-1号生産緑地地区を廃止する。
- 3 三郷第146、2012-28号生産緑地地区の2地区を次のように変更する。

名 称	面 積	備 考
三郷第2024-1号生産緑地地区	約0.09ha	
三郷第2024-2号生産緑地地区	約0.12ha	
三郷第2024-3号生産緑地地区	約0.15ha	
三郷第146号生産緑地地区	約0.23ha	
三郷第2012-28号生産緑地地区	約0.17ha	

〔位置及び区域は計画図表示のとおり〕

理 由

農業と調和した良好な都市環境の形成を図るための生産緑地地区の追加指定及び法第14条の規定に基づく行為制限の解除により、草加都市計画生産緑地地区を本案のとおり変更するものである。

理 由 書

本理由書は、都市計画法第17条第1項の規定（第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定）に基づき、草加都市計画生産緑地地区の変更についての理由を示したものです。

1 草加都市計画区域における位置等

草加都市計画区域は、草加市、八潮市及び三郷市の行政区域全域で構成される。

本地区は、三郷市戸ヶ崎一丁目、花和田、鷹野五丁目、三郷三丁目及びインター南二丁目の一部について変更するものです。

2 変更の必要性

生産緑地の追加指定を行うことにより、農業と調和した都市環境の形成を図ることができるため、また、主たる農業従事者の死亡及び故障により営農の継続ができなくなったことによる生産緑地法第14条の規定に基づく行為制限の解除に伴い、生産緑地としての機能を維持することが難しいため、生産緑地地区を本案のとおり変更するものです。

3 変更の内容

【追加】

三郷第2024-1号生産緑地地区	面積約0.09ha
三郷第2024-2号生産緑地地区	面積約0.12ha
三郷第2024-3号生産緑地地区	面積約0.15ha

【廃止】

三郷第2018-1号生産緑地地区	面積約0.14ha
------------------	-----------

【区域の変更】

三郷第146号生産緑地地区	面積約0.47ha から約0.23ha に変更
三郷第2012-28号生産緑地地区	面積約0.28ha から約0.17ha に変更

変更概要書

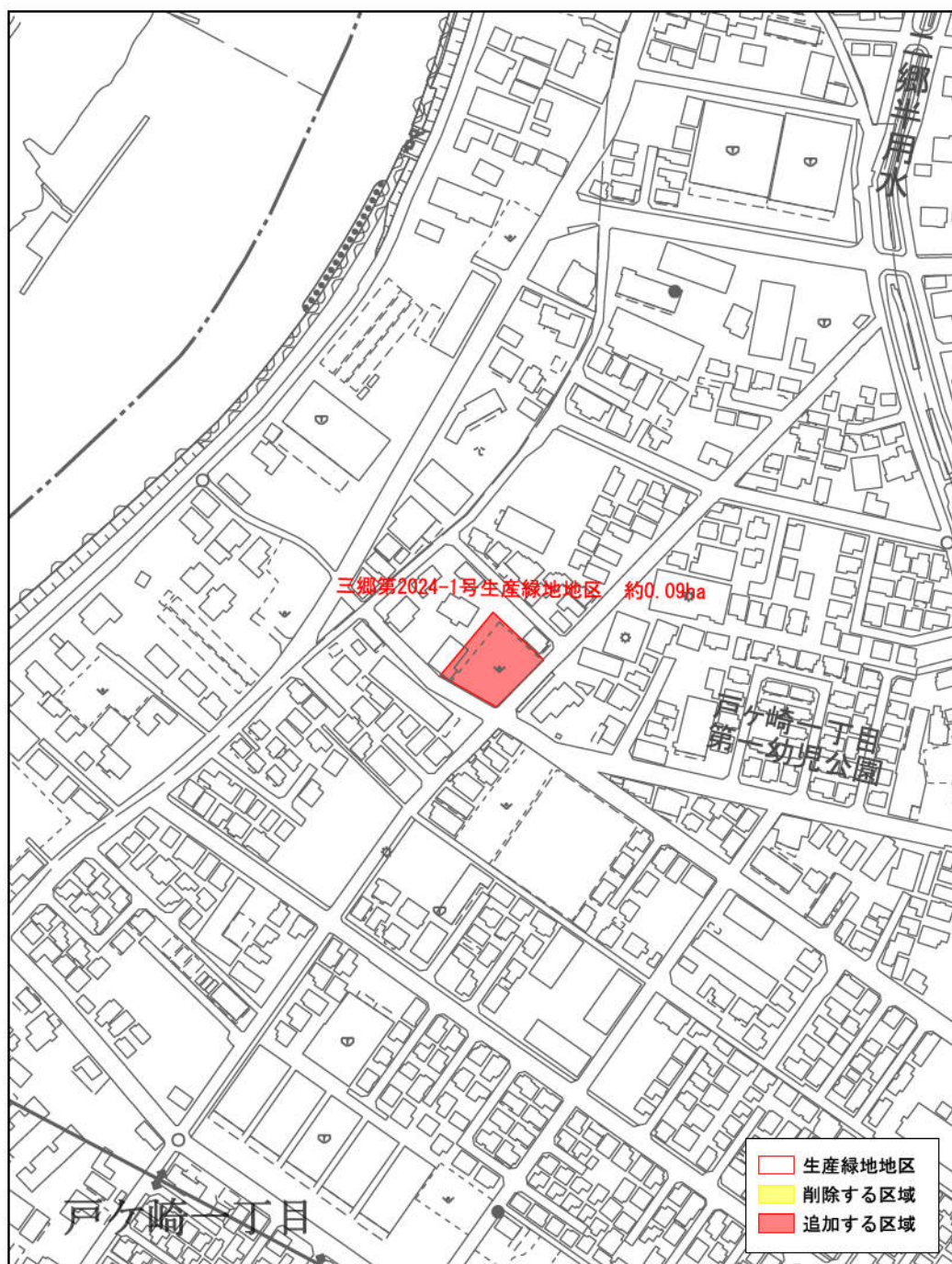
名 称	変 更 の 内 容
三郷第 2024-1 号生産緑地地区 (計画図 7)	農業と調和した良好な都市環境の形成を図るため、 農地を追加する。 面積及び地区の変更 面積約 0.09ha (863 m ²)を追加する。
三郷第 2024-2 号生産緑地地区 (計画図 5)	農業と調和した良好な都市環境の形成を図るため、 農地を追加する。 面積及び地区の変更 面積約 0.12ha (1,199 m ²)を追加する。
三郷第 2024-3 号生産緑地地区 (計画図 9)	農業と調和した良好な都市環境の形成を図るため、 農地を追加する。 面積及び地区の変更 面積約 0.15ha (1,455 m ²)を追加する。
三郷第 2018-1 号生産緑地地区 (計画図 4)	法第 14 条の規定に基づき行為制限が解除された。 地区の廃止 面積約 0.14ha (1,385 m ²)を廃止する。
三郷第 146 号生産緑地地区 (計画図 5)	法第 14 条の規定に基づき、行為制限が解除された。 面積及び区域の変更 面積約 0.47ha (4,720 m ²) の地区の内、2,423 m ² を削除し、面積約 0.23ha (2,297 m ²)に変更する。
三郷第 2012-28 号生産緑地地区 (計画図 9)	登記にあたり面積を実測した結果、決定面積と差異が生じた。また、法第 14 条の規定に基づき、行為制限が解除された。 面積及び区域の変更 面積約 0.28ha (2,768 m ²) の地区の内、1,037 m ² を削除し、面積約 0.17ha (1,731 m ²)に変更する。

三郷市生産緑地総括図



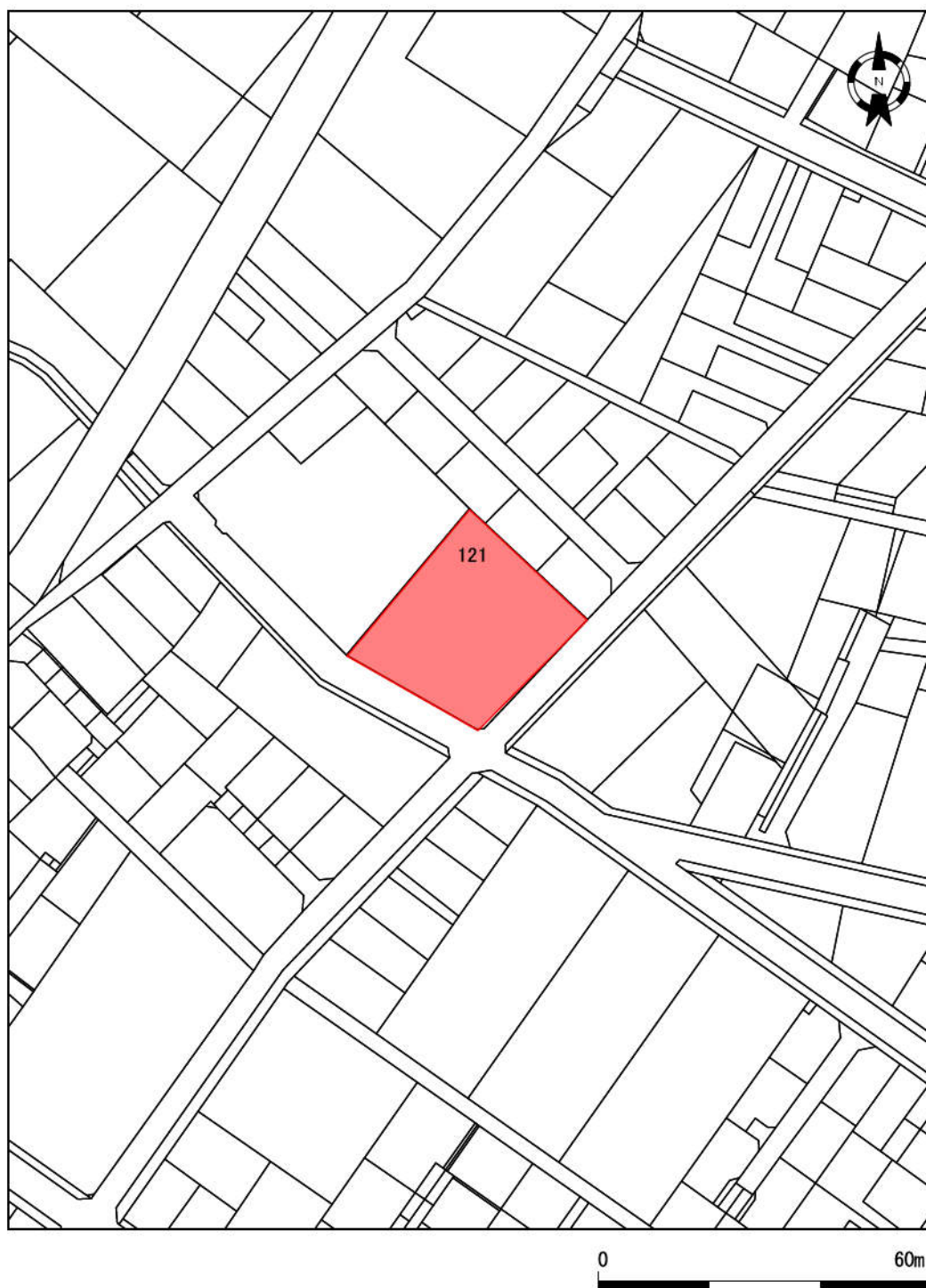
変更概要図 (1/6)

三郷第2024-1号生産緑地地区 (計画図7)



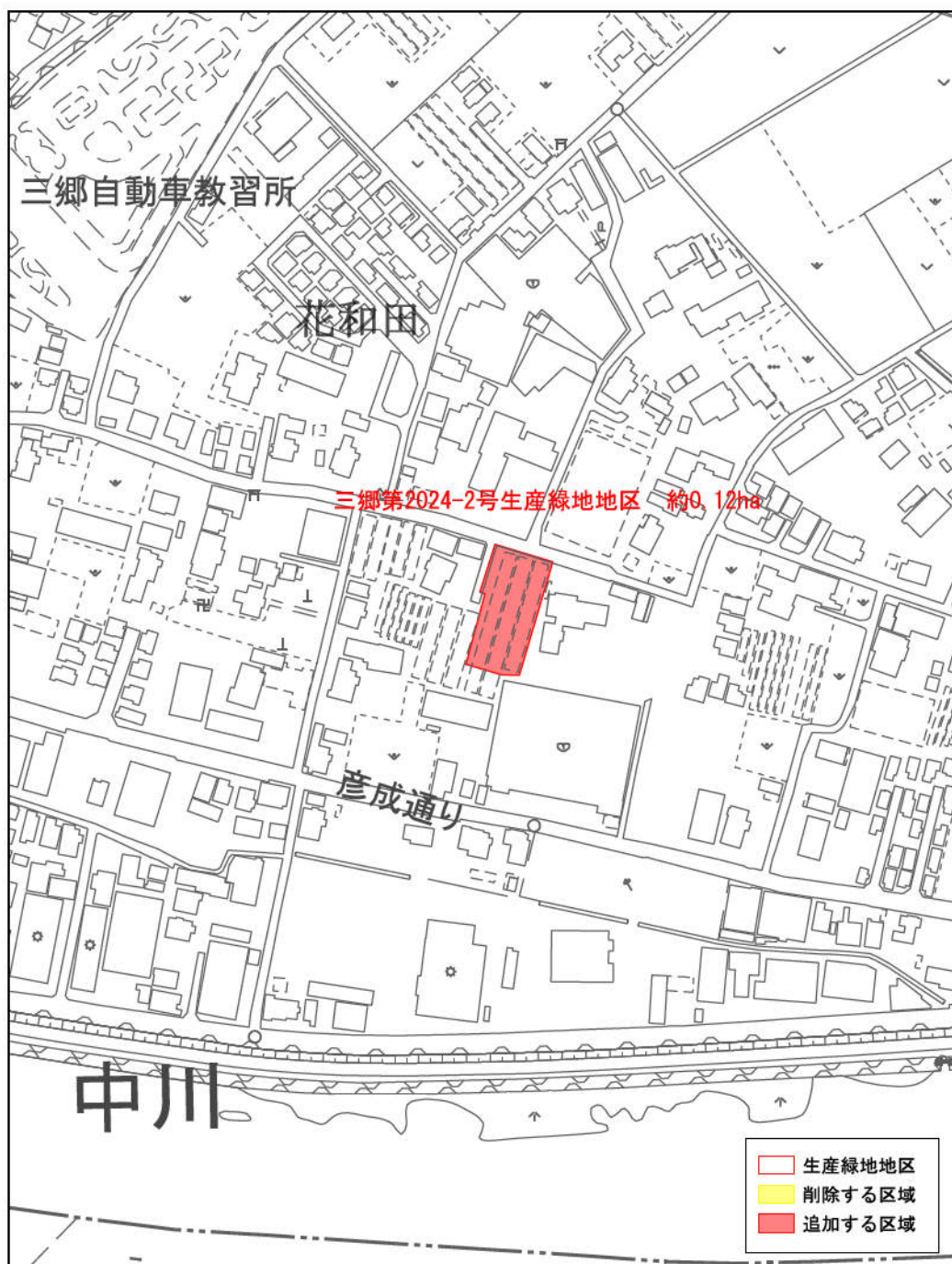
公図 (1/6)

三郷第2024-1号生産緑地地区 (計画図7)



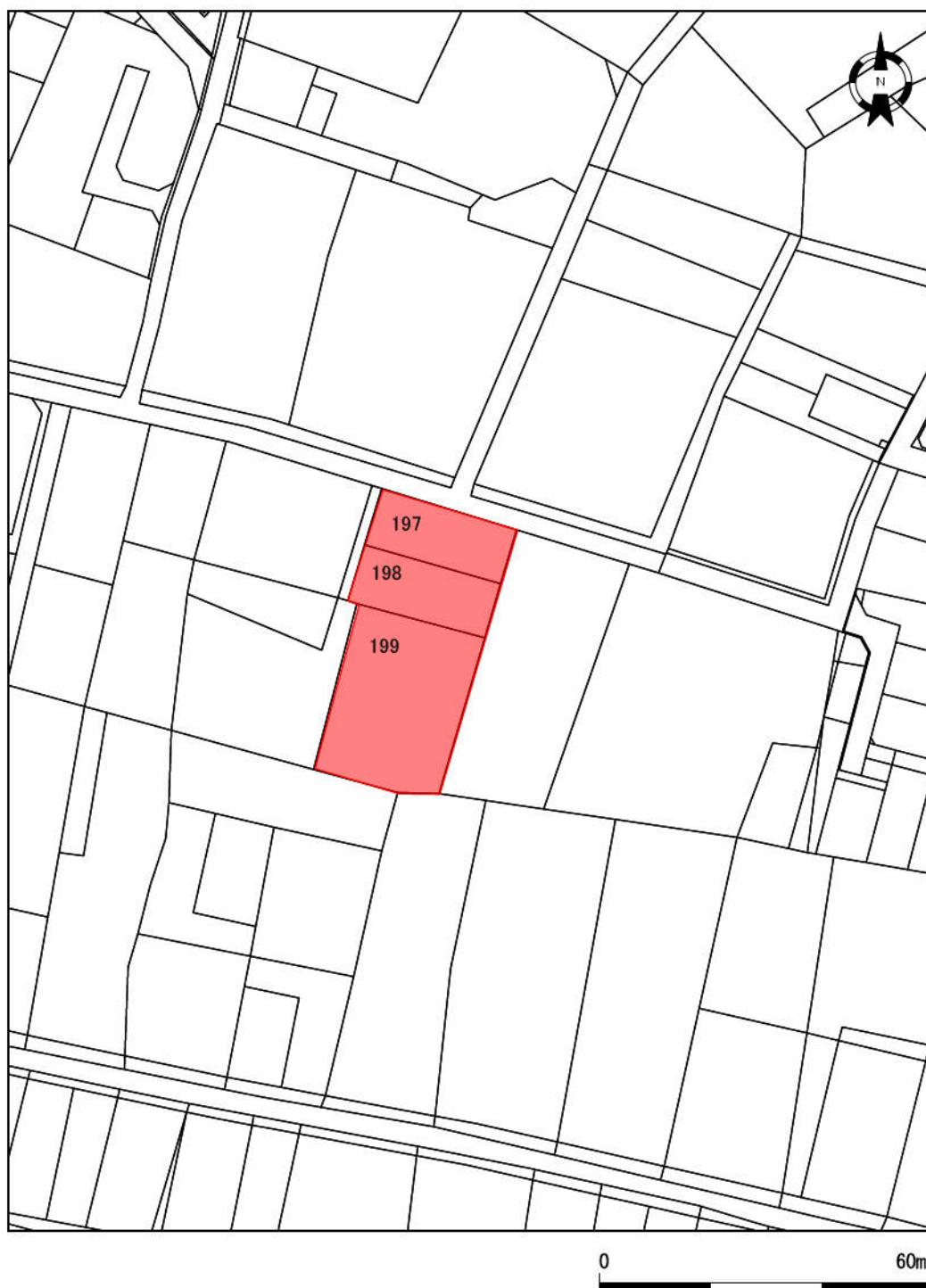
変更概要図 (2/6)

三郷第2024-2号生産緑地地区 (計画図5)



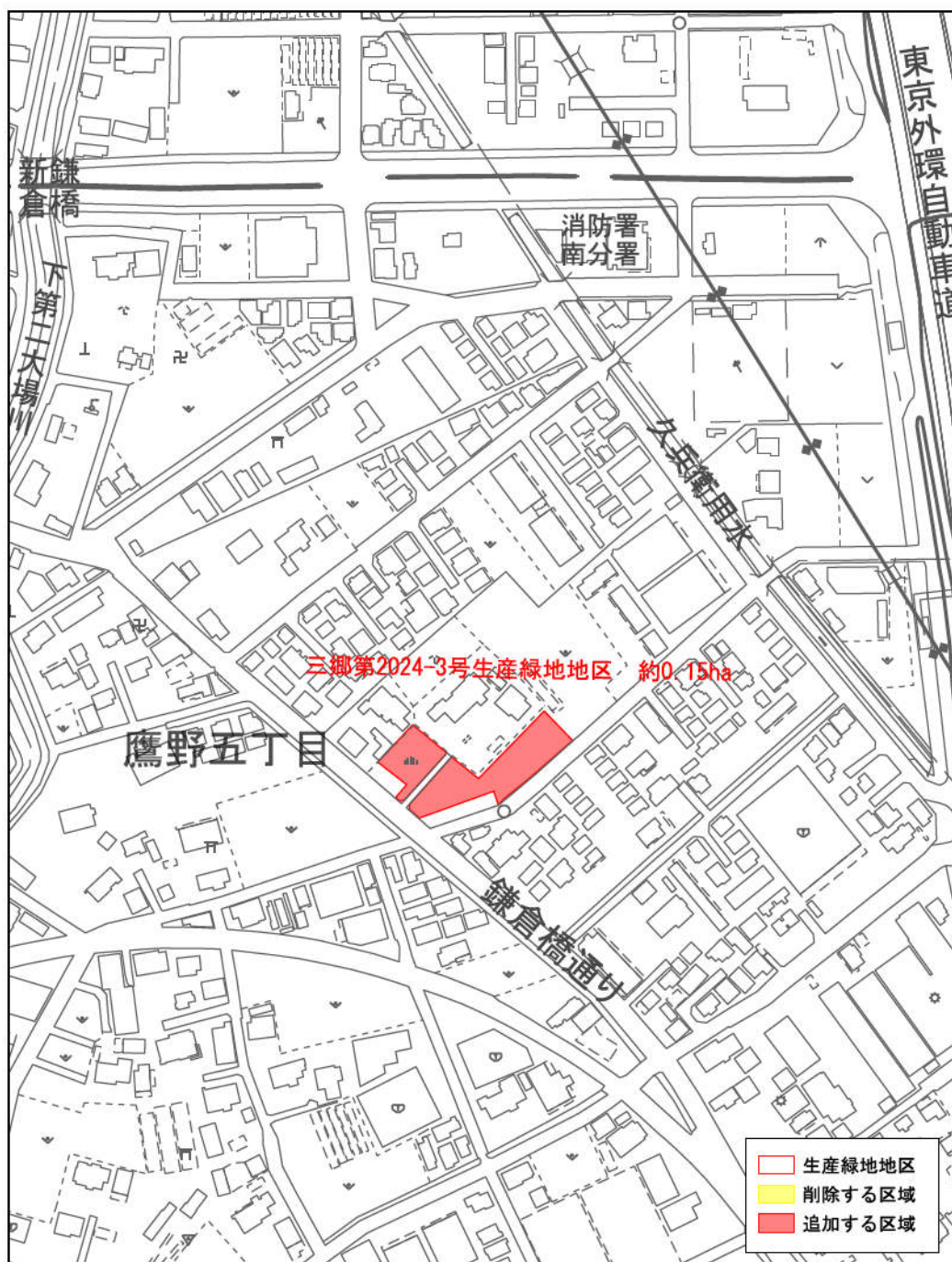
公図 (2/6)

三郷第2024-2号生産緑地地区 (計画図5)



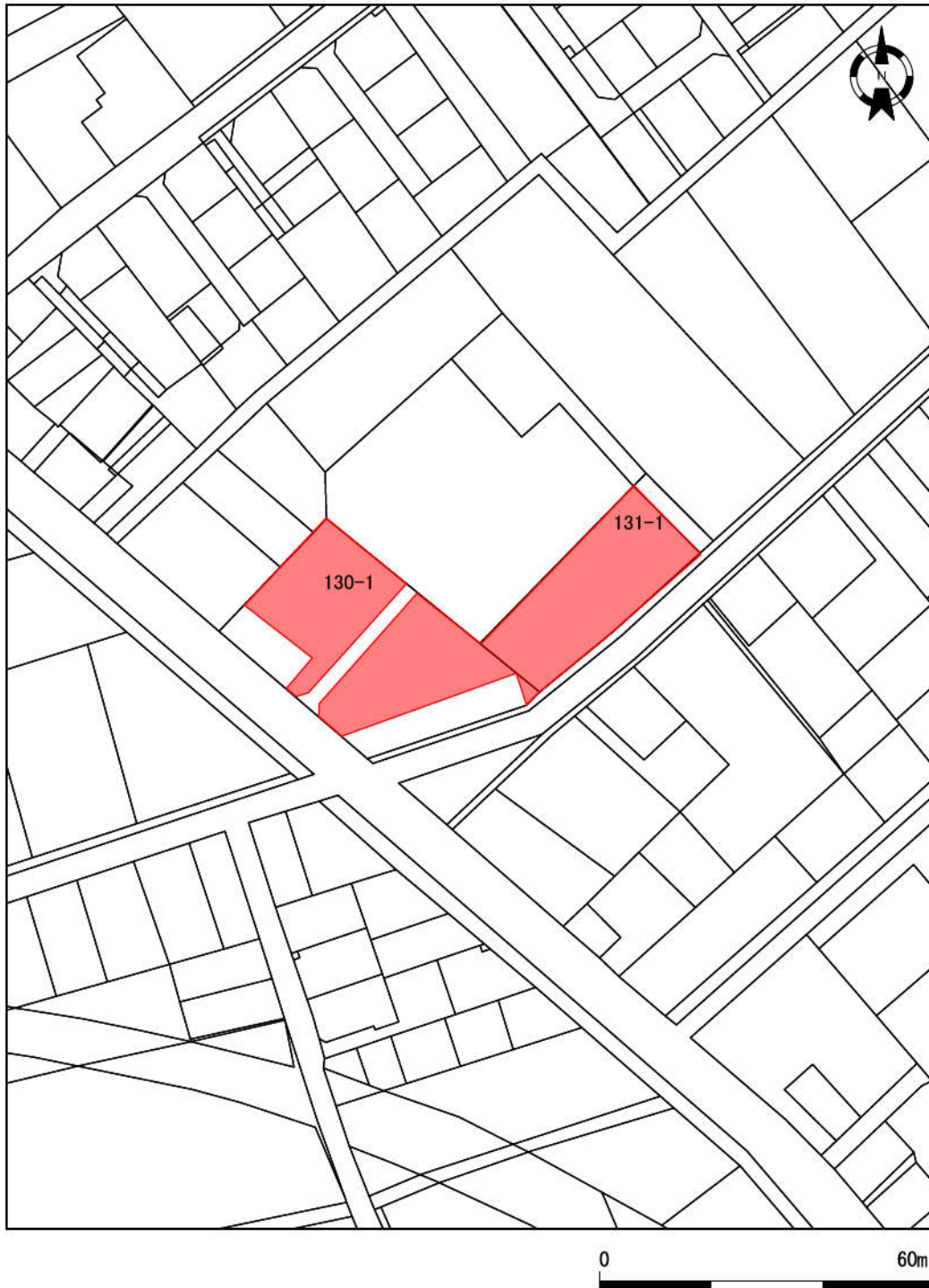
変更概要図 (3/6)

三郷第2024-3号生産緑地地区 (計画図9)



公図 (3/6)

三郷第2024-3号生産緑地地区 (計画図9)



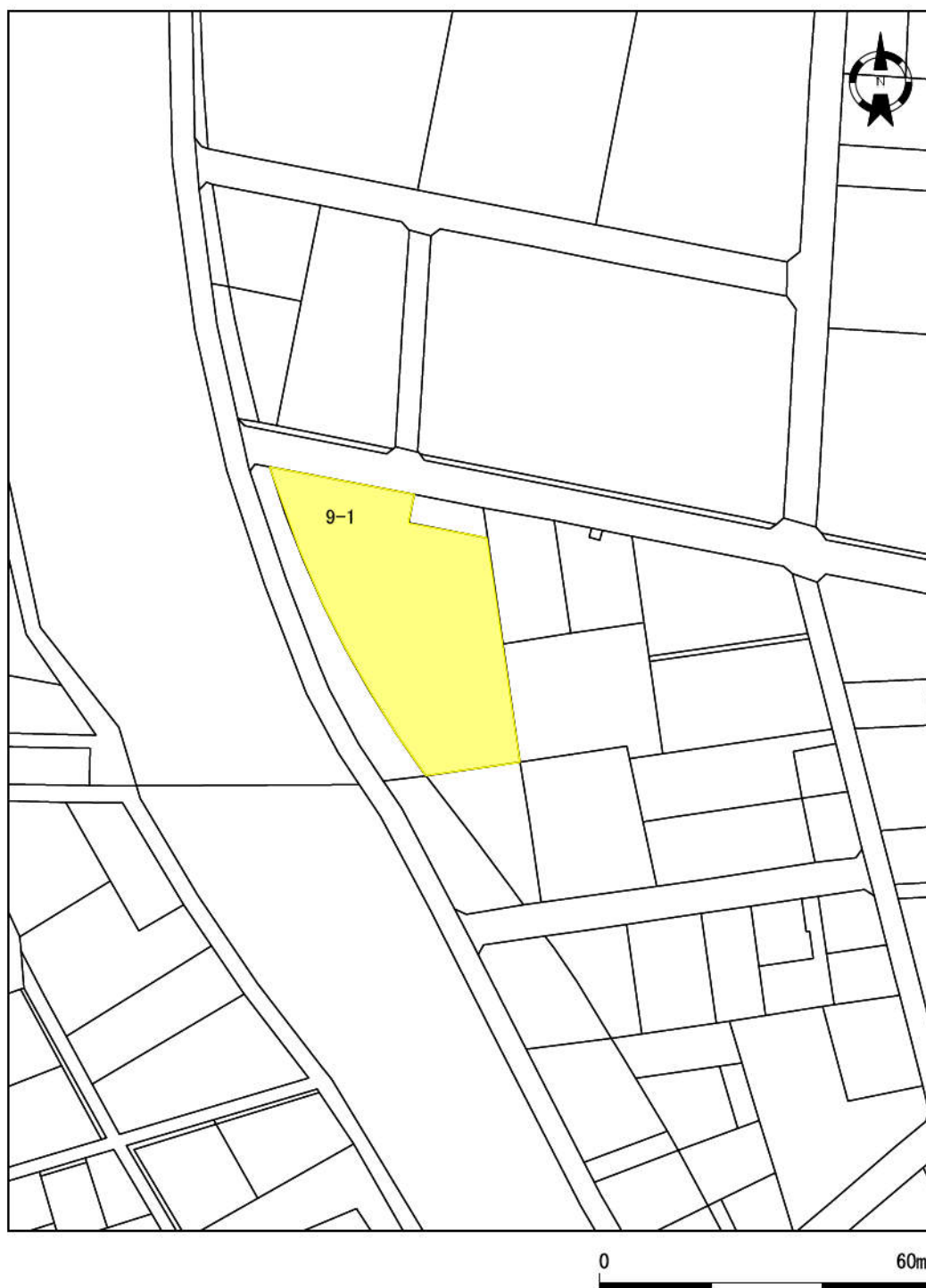
変更概要図 (4/6)

三郷第2018-1号生産緑地地区 (計画図4)



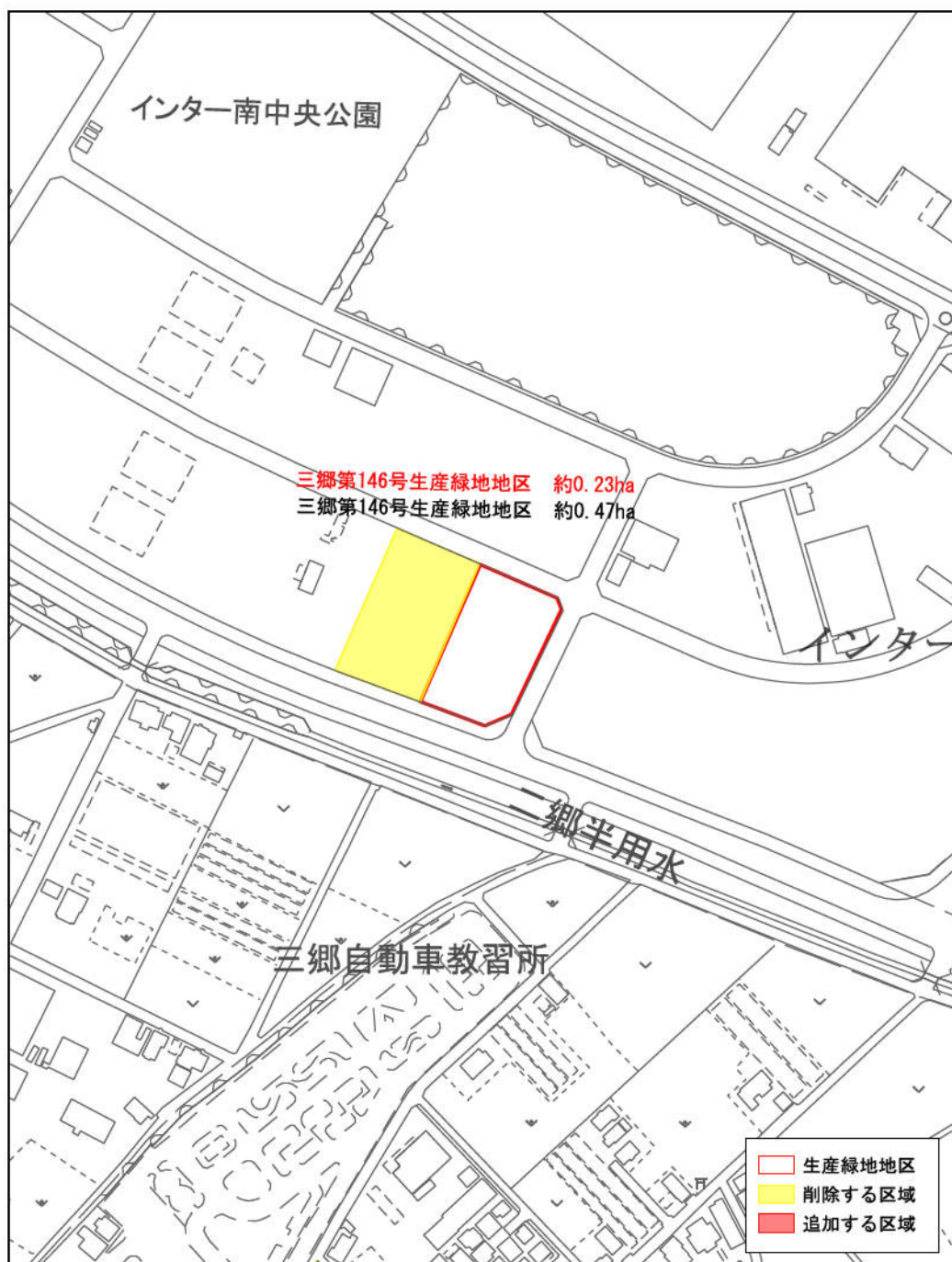
公図 (4/6)

三郷第2018-1号生産緑地地区 (計画図4)



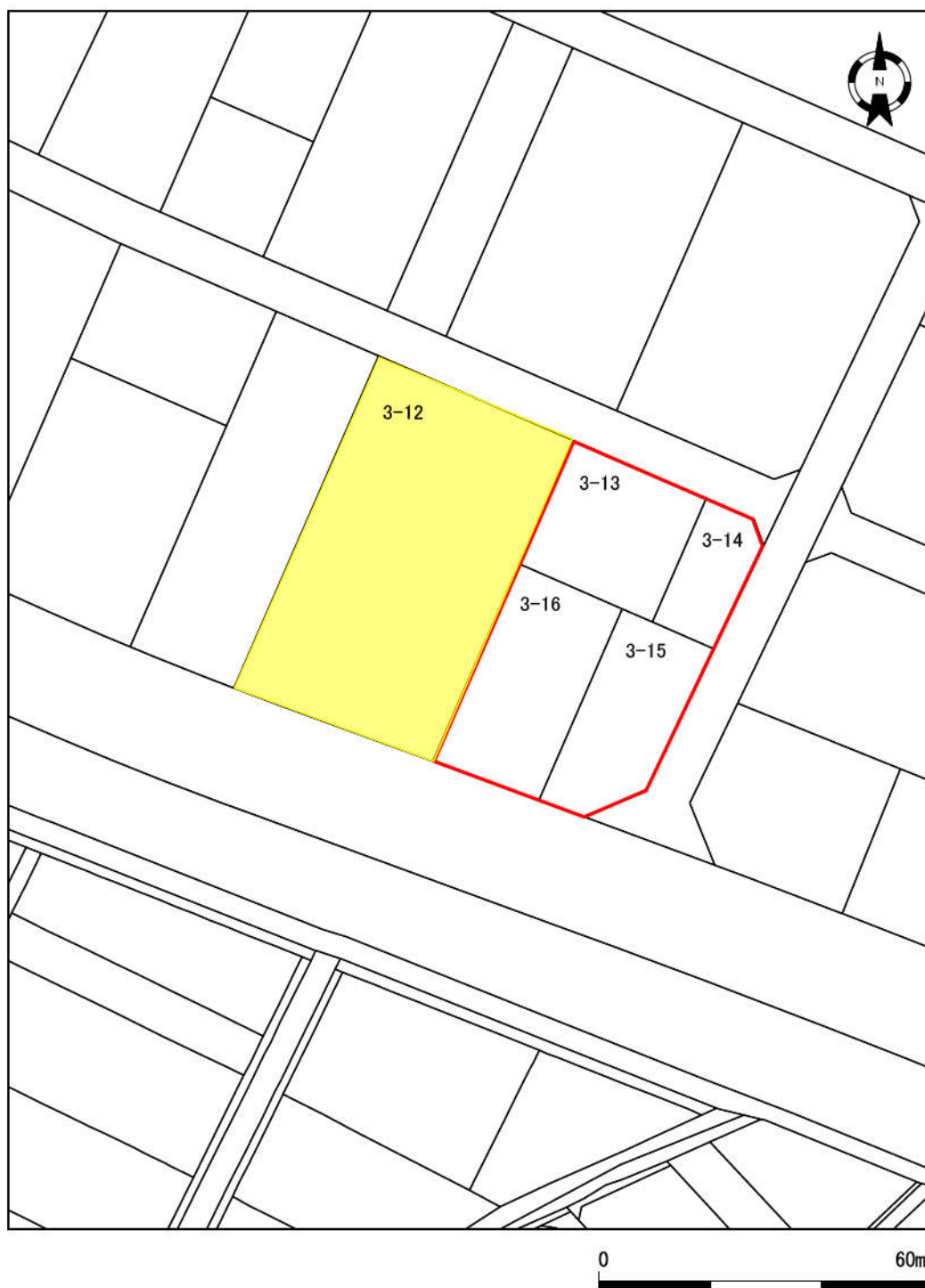
変更概要図 (5/6)

三郷第146号生産緑地地区 (計画図5)



公図 (5/6)

三郷第146号生産緑地地区 (計画図5)



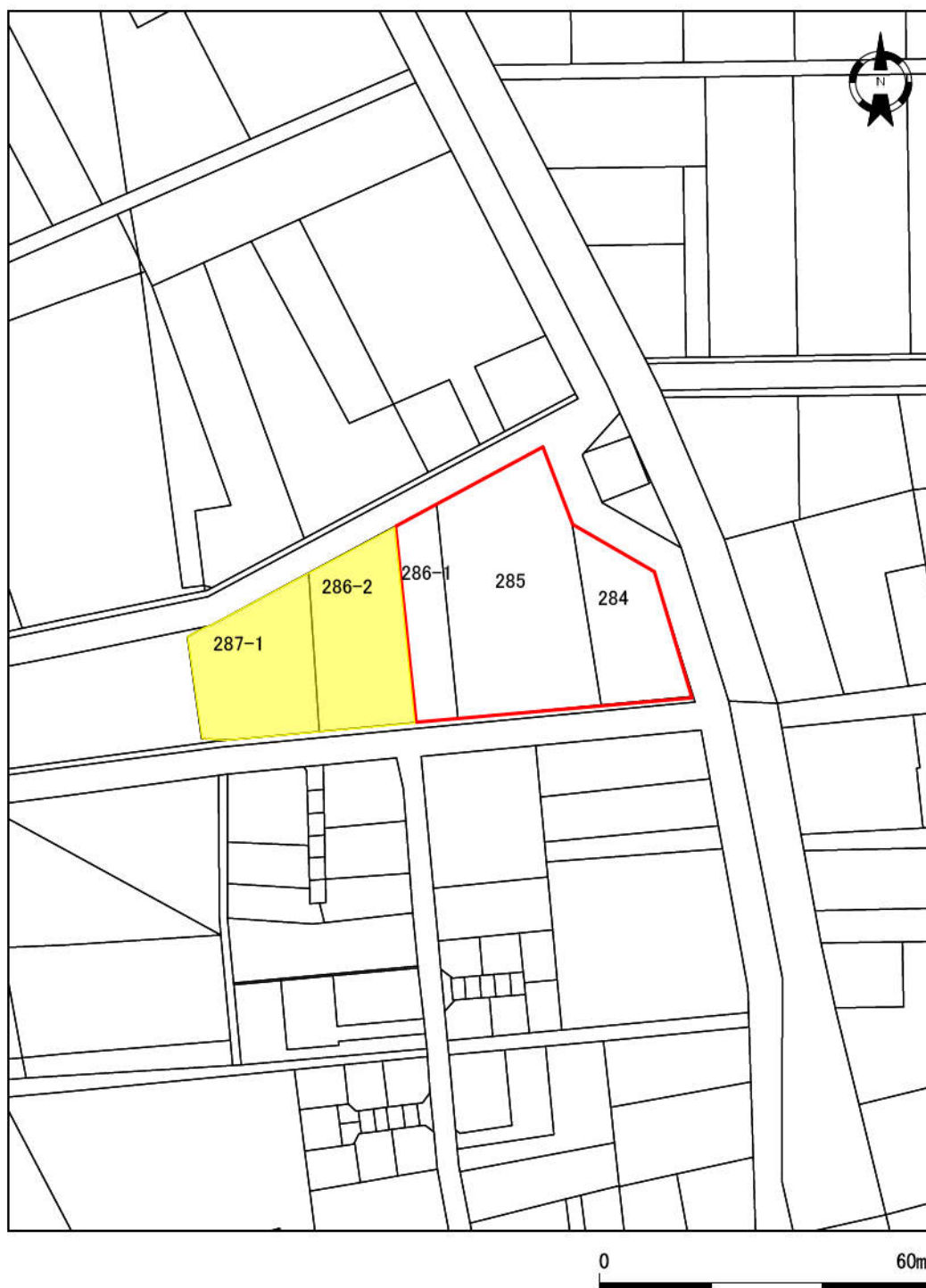
変更概要図 (6/6)

三郷第2012-28号生産緑地地区 (計画図9)



公図 (6/6)

三郷第2012-28号生産緑地地区 (計画図9)



議案第 2 号

草加都市計画道路の変更について【諮問】（埼玉県決定）

草加都市計画道路の変更（埼玉県決定）

1. 都市計画道路中 3・1・1 号外環状道路ほか 1 路線を次のように変更する。

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な 経過地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等の 交差の構造	
幹線街路	3・1・1	外環状道路	草加市 原町 三丁目	三郷市 高州 四丁目	八潮市 大字 八条 字 和ノ村	約14,960m	地表式	4車線	62m		
	構造形式の内訳		三郷市 谷口 字 上兵	三郷市 谷口 字 根通		約420m	掘割式		62m		
						約14,540m	地表式		62m	東武伊勢崎線と立体交差 常磐新線と立体交差 幹線街路国道4号線と立体交差 浦和流山線と立体交差 自動車専用道路と立体交差2箇所 幹線街路と平面交差13箇所 区画街路と平面交差2箇所	
	3・3・3	草加三郷線	草加市 新里町 字 鬼子沼	三郷市 鷹野 三丁目	八潮市 中央 二丁目	約10,490m	地表式	4車線	22m	幹線街路と平面交差15箇所 自動車専用道路と立体交差2箇所 幹線街路外環状道路と立体交差 幹線街路八潮南北線と立体交差 区画街路と平面交差3箇所 東武伊勢崎線と立体交差 常磐新線と立体交差	
	車線の数の内訳		草加市 新里町 字 鬼子沼	三郷市 鷹野 三丁目	八潮市 中央 二丁目	約10,230m		4車線	22m		
			三郷市 鷹野 三丁目	三郷市 鷹野 三丁目	三郷市 鷹野 三丁目	約260m		2車線	17m		

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由（外環状道路、草加三郷線（三郷市区間））

三郷市で実施した都市計画道路の見直し作業の中で、草加三郷線の外環状道路以東の道路構造を検証したところ、将来交通量が減少したため、当該区間の車線数を4から2に変更し、幅員を22mから17mに縮小するものです。

また、外環状道路については、草加三郷線の幅員の変更に伴い、交差点の形状を変更するものです。

併せて、外環状道路の車線数を4と定めるものです。

理由（草加三郷線（八潮市区間））

八潮市で実施した都市計画道路の見直し作業の中で、草加三郷線と八潮三郷東西線の交差構造について検証した結果、平面交差で十分交通の処理が可能であることから、交差構造を、立体交差から平面交差に変更するものです。

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、草加都市計画道路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、埼玉県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。

【3・1・1号 外環状道路】

本路線は、草加市原町三丁目を起点とし、三郷市高州四丁目に至る延長約14,960m、標準幅員62mの幹線街路です。

【3・3・3号 草加三郷線】

本路線は、草加市新里町字鬼子沼を起点とし、三郷市鷹野三丁目に至る延長約10,490m、標準幅員22mの幹線街路です。

II 変更の必要性

埼玉県では、社会状況の変化や制度改正等を踏まえ、都市の将来像を見据えたものとするため、「都市計画道路の検証・見直し指針」（令和2年7月）を定めました。同指針に基づき、未整備・事業中区間を有する都市計画道路の必要性や構造の適正さの検証を行った結果、3・3・3号草加三郷線（三郷市区間）については一部区間の幅員を変更することとしました。

III 変更の理由

（外環状道路、草加三郷線（三郷市区間））

三郷市で実施した都市計画道路の見直し作業の中で、草加三郷線の外環状道路以東の道路構造を検証したところ、将来交通量が減少したため、当該区間の車線数を4から2に変更し、幅員を22mから17mに縮小するものです。

また、外環状道路については、草加三郷線の幅員の変更に伴い、交差点の形状を変更するものです。
併せて、外環状道路の車線数を4と定めるものです。

（草加三郷線（八潮市区間））

八潮市で実施した都市計画道路の見直し作業の中で、草加三郷線と八潮三郷東西線の交差構造について検証した結果、平面交差で十分交通の処理が可能であることから、交差構造を、立体交差から平面交差に変更するものです。

IV 変更の内容

名称	延長	車線数	幅員	変更内容
3・1・1号 外環状道路	約14,960m	4車線 (一)	62m	・一部区域の変更 ・車線数の決定
3・3・3号 草加三郷線	約10,490m	4車線	22m	・交差の構造の変更 ・一部区間の幅員変更 ・一部区間の車線数変更

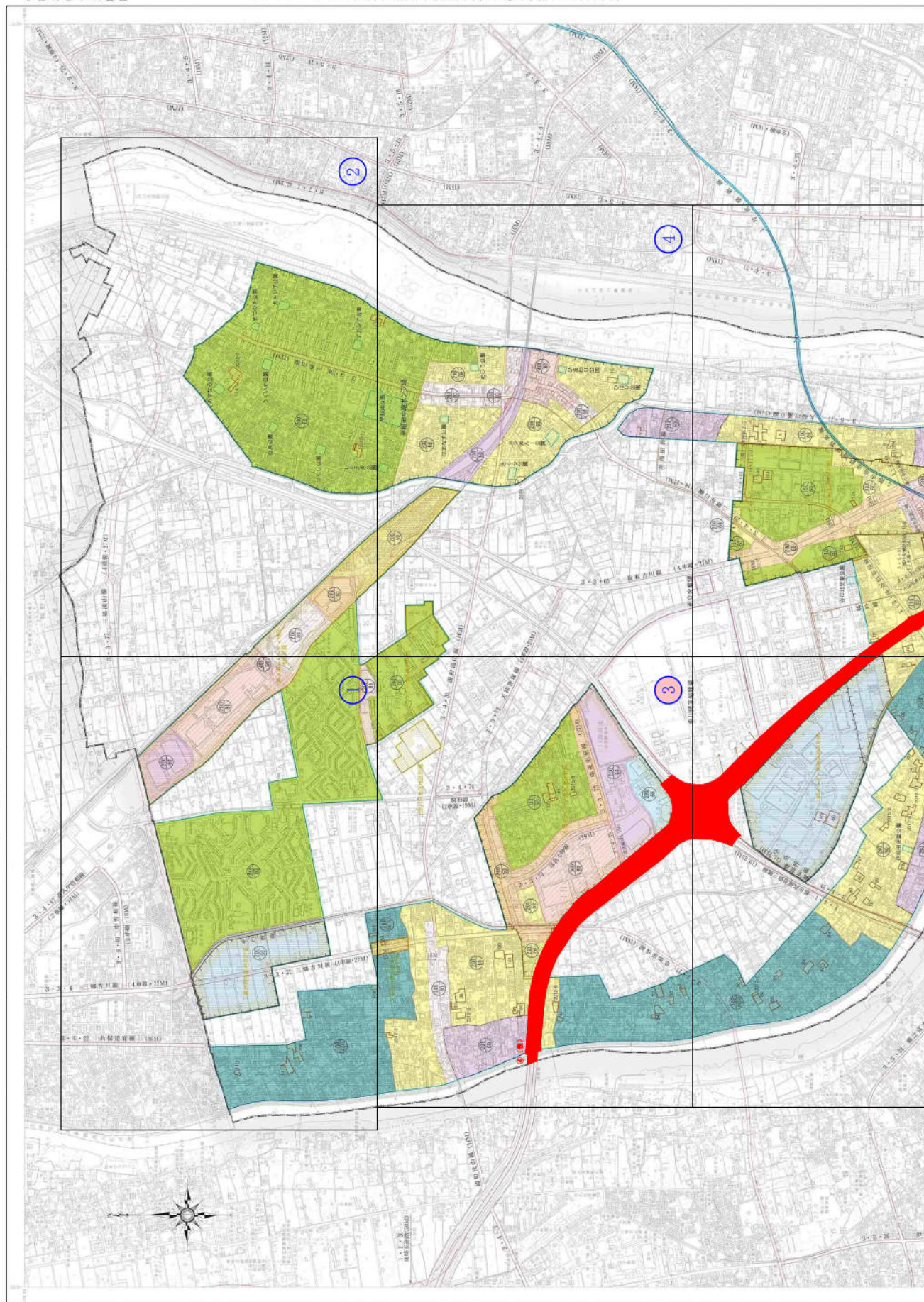
括弧内は変更前を示す。

V 関連する都市計画

本道路の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ①道路（八潮市決定）
- ②用途地域（八潮市決定）
- ③地区計画（八潮市決定）

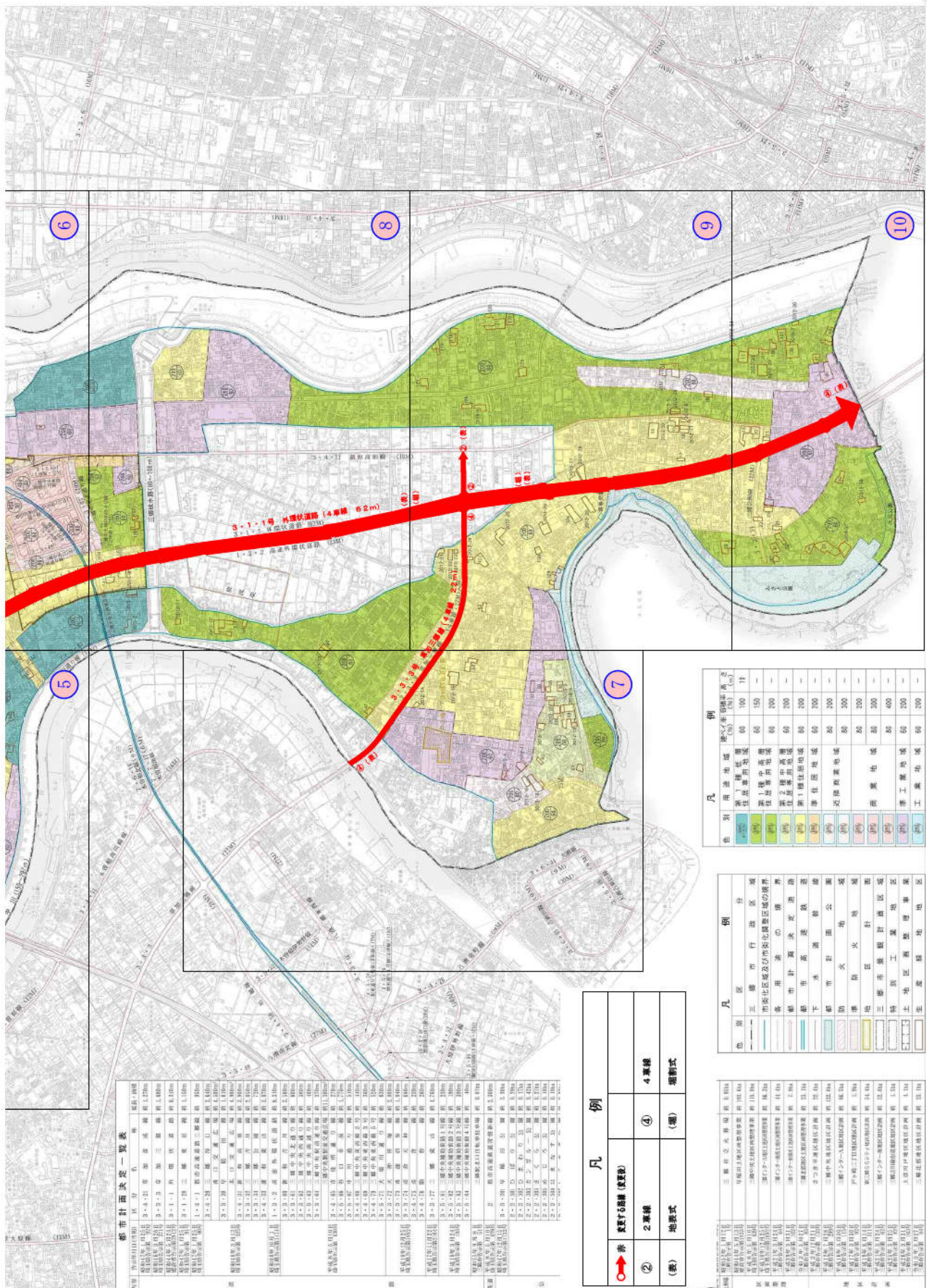
三郷市都市計画図



平成二十八年三月作成

令和二年七月印刷

図例	1. 市界	2. 市界	3. 市界	4. 市界	5. 市界	6. 市界	7. 市界	8. 市界	9. 市界	10. 市界	11. 市界	12. 市界	13. 市界	14. 市界	15. 市界	16. 市界	17. 市界	18. 市界	19. 市界	20. 市界	21. 市界	22. 市界	23. 市界	24. 市界	25. 市界	26. 市界	27. 市界	28. 市界	29. 市界	30. 市界	31. 市界	32. 市界	33. 市界	34. 市界	35. 市界	36. 市界	37. 市界	38. 市界	39. 市界	40. 市界	41. 市界	42. 市界	43. 市界	44. 市界	45. 市界	46. 市界	47. 市界	48. 市界	49. 市界	50. 市界	51. 市界	52. 市界	53. 市界	54. 市界	55. 市界	56. 市界	57. 市界	58. 市界	59. 市界	60. 市界	61. 市界	62. 市界	63. 市界	64. 市界	65. 市界	66. 市界	67. 市界	68. 市界	69. 市界	70. 市界	71. 市界	72. 市界	73. 市界	74. 市界	75. 市界	76. 市界	77. 市界	78. 市界	79. 市界	80. 市界	81. 市界	82. 市界	83. 市界	84. 市界	85. 市界	86. 市界	87. 市界	88. 市界	89. 市界	90. 市界	91. 市界	92. 市界	93. 市界	94. 市界	95. 市界	96. 市界	97. 市界	98. 市界	99. 市界	100. 市界
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------



都市計画決定一覽表

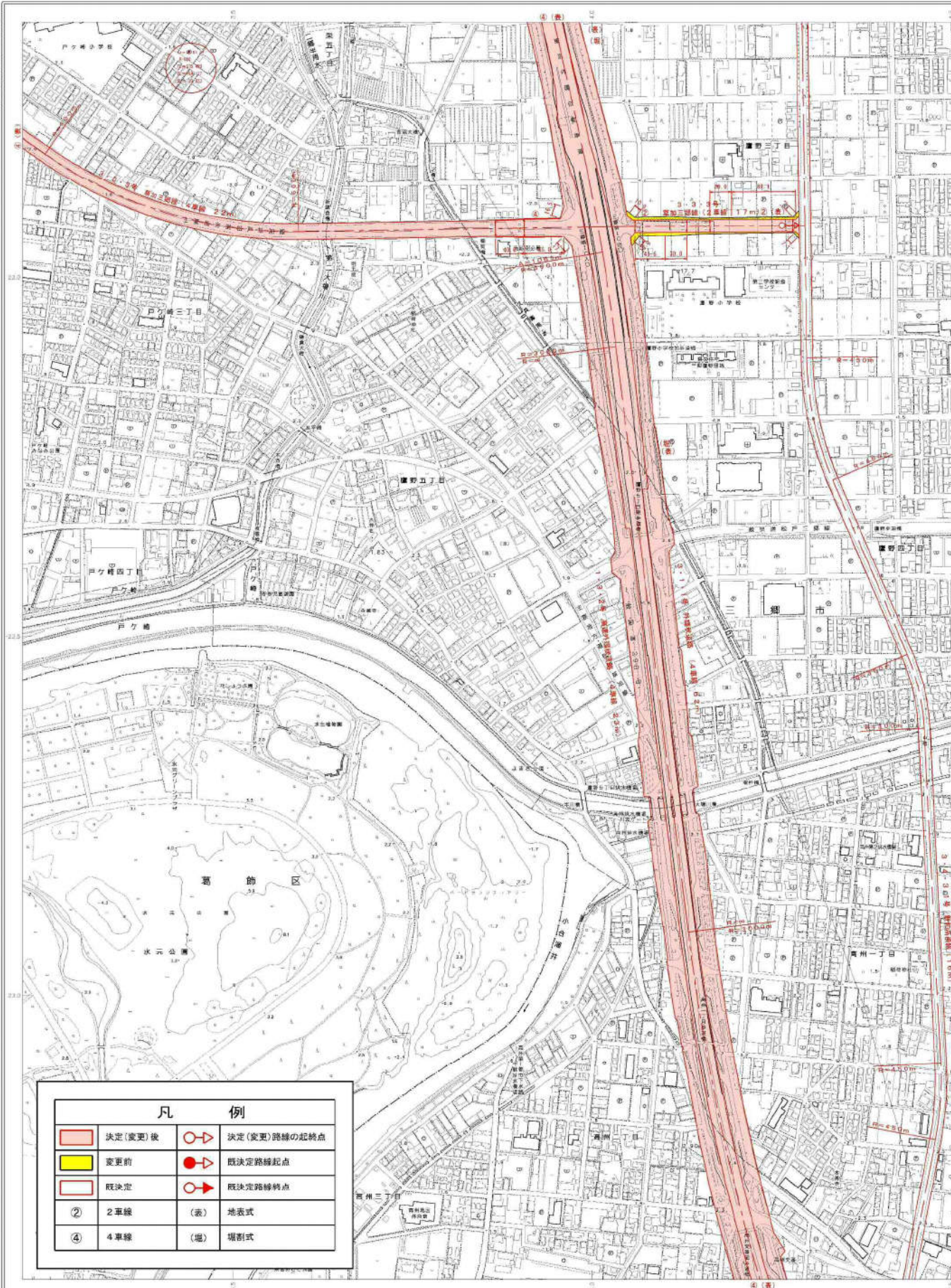
区分	区域	面積(㎡)
第一種市街地	第一種市街地(第一種市街地)	1,234,567
第二種市街地	第二種市街地(第二種市街地)	2,345,678
第三種市街地	第三種市街地(第三種市街地)	3,456,789
第四種市街地	第四種市街地(第四種市街地)	4,567,890
第五種市街地	第五種市街地(第五種市街地)	5,678,901
第六種市街地	第六種市街地(第六種市街地)	6,789,012
第七種市街地	第七種市街地(第七種市街地)	7,890,123
第八種市街地	第八種市街地(第八種市街地)	8,901,234
第九種市街地	第九種市街地(第九種市街地)	9,012,345
第十種市街地	第十種市街地(第十種市街地)	10,123,456
第一種市街地	第一種市街地(第一種市街地)	11,234,567
第二種市街地	第二種市街地(第二種市街地)	12,345,678
第三種市街地	第三種市街地(第三種市街地)	13,456,789
第四種市街地	第四種市街地(第四種市街地)	14,567,890
第五種市街地	第五種市街地(第五種市街地)	15,678,901
第六種市街地	第六種市街地(第六種市街地)	16,789,012
第七種市街地	第七種市街地(第七種市街地)	17,890,123
第八種市街地	第八種市街地(第八種市街地)	18,901,234
第九種市街地	第九種市街地(第九種市街地)	19,012,345
第十種市街地	第十種市街地(第十種市街地)	20,123,456

凡 例

色	変更する種別(変更後)	④	4車線
赤	第一種市街地	④	4車線
②	第二種市街地	④	4車線
③	第三種市街地	④	4車線
④	第四種市街地	④	4車線
⑤	第五種市街地	④	4車線
⑥	第六種市街地	④	4車線
⑦	第七種市街地	④	4車線
⑧	第八種市街地	④	4車線
⑨	第九種市街地	④	4車線
⑩	第十種市街地	④	4車線

凡 例

色	用途地域	用途地域の種別(変更後)	用途地域の種別(変更前)
赤	第一種市街地	第一種市街地	第一種市街地
②	第二種市街地	第二種市街地	第二種市街地
③	第三種市街地	第三種市街地	第三種市街地
④	第四種市街地	第四種市街地	第四種市街地
⑤	第五種市街地	第五種市街地	第五種市街地
⑥	第六種市街地	第六種市街地	第六種市街地
⑦	第七種市街地	第七種市街地	第七種市街地
⑧	第八種市街地	第八種市街地	第八種市街地
⑨	第九種市街地	第九種市街地	第九種市街地
⑩	第十種市街地	第十種市街地	第十種市街地



平成 3年測量
平成 12年測量
平成 18年測量
平成 20年測量
平成 27年 9月 撮影空中写真
平成 27年 10月 測量調査
平成 28年測量 縮尺 1:2500 図の7割を写し複製したものである。
平成 28年測量 縮尺 1:2500 図の7割を写し複製したものである。

1/2,500

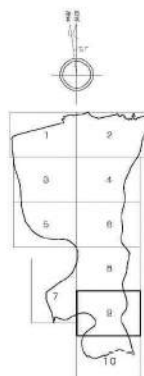


Figure 1: Map of the study area.

Legend:

- Study Site (Study Site)
- Surrounding Area (Surrounding Area)
- Geographical Features (Geographical Features)

Scale: 0 to 10 km

North Arrow: Points towards the top of the map.

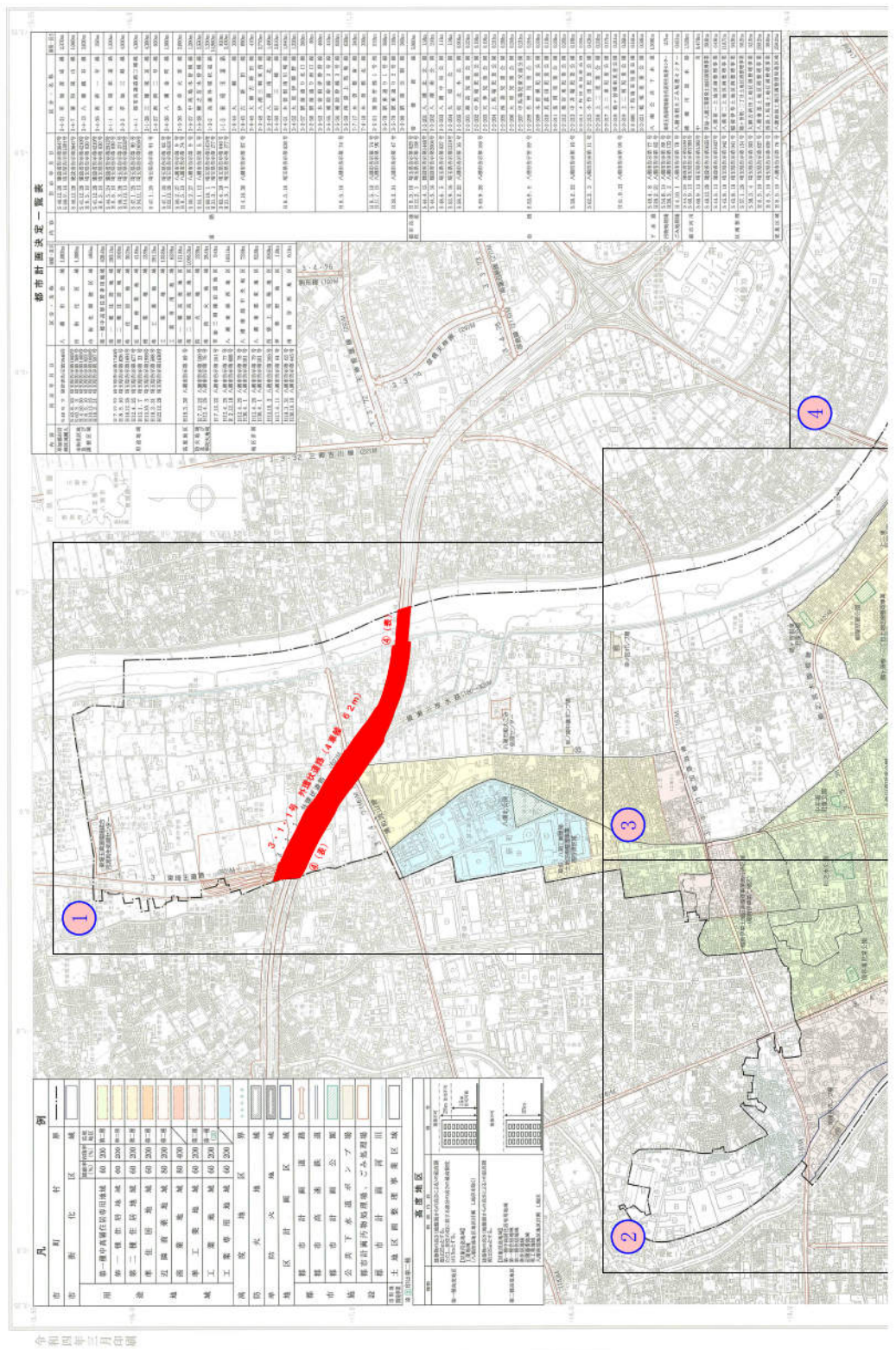
Map Details:

- The map shows the study site located in the central part of the area.
- The surrounding area includes various geographical features.
- The map is oriented with North at the top.

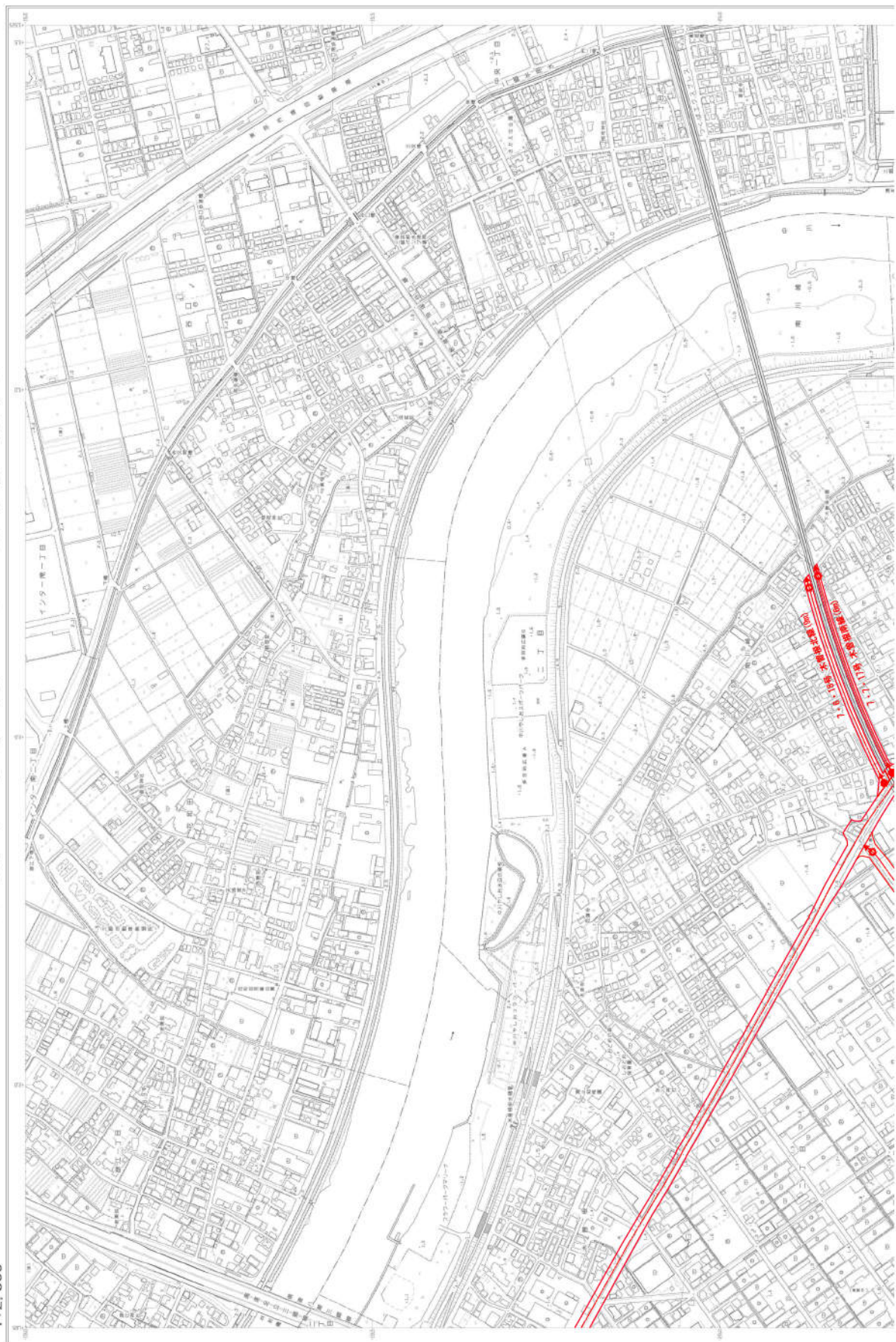
[illegible]

八潮市都市計画図

1:10,000



1:2,500





凡例			
	決定(家系録)		決定(家系図)の記号は
	家系図		決定(家系図)の記号
	決定		決定(家系図)の記号
	()		決定(家系図)の記号