

さいたま都市計画高度利用地区の変更(さいたま市決定)

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

						さいたま市
種 類	面 積	建築物の容積率の 最高限度及び最低限度		建築物の 建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	備 考
		最高限度	最低限度			
高度利用地区 (大宮駅西口第1-3地区)	約 1.2ha	65/10	20/10	6/10	200 m ²	
高度利用地区 (大宮駅西口第1-6地区)	約 1.3ha	75/10	30/10	6/10	200 m ²	
高度利用地区 (大宮駅西口第1-14地区)	約 0.6ha	75/10	30/10	6/10	200 m ²	
高度利用地区 (JACK 大宮地区)	約 0.7ha	65/10	20/10	6/10	200 m ²	
高度利用地区 (大宮駅西口第2-3地区)	約 0.8ha	65/10	20/10	6/10	200 m ²	
高度利用地区 (北与野駅アルーサ地区)	約 4.7ha	45/10	20/10	7/10	200 m ²	
高度利用地区 (北与野駅南地区)	約 1.2ha	25/10	10/10	5/10	200 m ²	
高度利用地区 (与野駅西口浦和地区)	約 0.9ha	50/10	20/10	7/10	200 m ²	
<p>ただし、建築物の建蔽率の最高限度については、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては 1/10 を、同項各号のいずれにも該当する建築物、又は同条第6項第1号に該当する建築物にあつては 2/10 を加えた数値とする。</p> <p>また、壁面の位置の制限については、公共用歩廊その他これに類する公益上必要な建築物で通行上支障がないものについてはこの限りではない。</p> <p>なお、建築物の容積率の最高限度については、建築基準法第52条第14項第1号に該当する建築物で特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した場合においてはこの限りではない。</p>						
高度利用地区 (大宮鐘塚地区)	約 2.1ha	75/10 <small>ただし、敷地面積 が 10,000m²未満の 場合 70/10</small>	40/10	5/10	200 m ²	
高度利用地区 (武蔵浦和駅第2地区)	約 1.4ha	50/10	20/10	6/10	1,000 m ²	
高度利用地区 (浦和駅東口駅前地区)	約 2.8ha	80/10	30/10	7/10	200 m ²	
高度利用地区 (武蔵浦和駅第6地区)	約 1.4ha	50/10	20/10	6/10	1,000 m ²	
高度利用地区 (浦和仲町2丁目地区)	約 0.9ha	55/10	20/10	5/10	3,500 m ²	
高度利用地区 (北浦和1丁目地区)	約 0.3ha	45/10	20/10	6/10	200 m ²	
高度利用地区 (北与野駅南口西地区) 約 1.8ha	近隣商業地域 約 0.8ha	40/10	15/10	7/10	3,000 m ²	
	第二種住居地域 約 1.0ha	20/10	10/10	6/10		
高度利用地区 (浦和駅西口南第三地区)	約 1.3ha	60/10	30/10	7/10	1,000 m ²	
高度利用地区 (武蔵浦和駅第8-1地区)	約 2.6ha	50/10	20/10	6/10	1,000 m ²	
高度利用地区 (後原中央東地区)	約 0.7ha	60/10	30/10	5/10	1,000 m ²	
高度利用地区 (与野駅西口地区)	約 1.2ha	50/10	20/10	5/10	200 m ²	
高度利用地区 (浦和駅西口南第四-B地区)	約 0.2ha	25/10	10/10	7/10	500 m ²	
高度利用地区 (上木崎 1 丁目地区)	約 1.9ha	50/10	20/10	7/10	200 m ²	
高度利用地区 (武蔵浦和駅第3地区)	約 2.6ha	50/10	20/10	6/10	1,000 m ²	
高度利用地区 (武蔵浦和駅第4地区)	約 2.0ha	50/10	20/10	6/10	1,000 m ²	

高度利用地区 (武蔵浦和駅第1地区) 約 3.1ha	A	商業地域 約 0.4ha	40/10	20/10	6/10	250 m ²
	B	商業地域 約 2.3ha	50/10	20/10	6/10	500 m ²
	C	商業地域 約 0.3ha	20/10	10/10	6/10	250 m ²
	D	第一種住居地域 約 0.1ha	20/10	10/10	6/10	150 m ²
高度利用地区 (浦和駅西口南高砂地区)	約 1.8ha		70/10	30/10	7/10	1,000 m ²
高度利用地区 (大宮駅東口大門町2丁目中地区)	約 1.4ha		75/10	20/10	7/10	3,000 m ²
高度利用地区 (大宮駅西口第3-B地区) 約 1.3ha	A	商業地域 約 0.2ha	50/10	20/10	8/10	200 m ²
	B	商業地域 約 1.1ha	65/10	20/10	5/10	1,500 m ²
高度利用地区 (大宮駅西口第3-A・D地区)	約 1.5ha		65/10	20/10	6/10	1,500 m ²
<p>ただし、建築物の建蔽率の最高限度については、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物、又は同条第6項第1号に該当する建築物にあつては 1/10 を加えた数値とする。</p> <p>また、壁面の位置の制限については、公共用歩廊その他これに類する公益上必要な建築物で通行上支障がないものについてはこの限りではない。</p> <p>なお、建築物の容積率の最高限度については、建築基準法第52条第14項第1号に該当する建築物で特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した場合においてはこの限りではない。</p>						
高度利用地区 (岩槻駅東口地区)	約 2.0ha		55/10	20/10	6/10	200 m ²
<p>ただし、建築物の建蔽率の最高限度については、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては 1/10 を、同項各号のいずれにも該当する建築物、又は同条第6項第1号に該当する建築物にあつては 2/10 を加えた数値とする。</p>						
高度利用地区 (南浦和駅西口地区)	約 3.8ha		45/10	20/10	7/10	150 m ²
高度利用地区 (浦和元町2丁目地区)	約 0.3ha		45/10	20/10	7/10	200 m ²
<p>ただし、建築物の建蔽率の最高限度については、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 1/10 を加えた数値とする。</p> <p>また、壁面の位置の制限については、公共用歩廊その他これに類する公益上必要な建築物で通行上支障がないものについてはこの限りではない。</p> <p>なお、建築物の容積率の最高限度については、建築基準法第52条第14項第1号に該当する建築物で特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した場合においてはこの限りではない。</p>						
高度利用地区 (浦和駅西口南第四-A地区)	約 0.6ha		50/10	20/10	6/10	1,000 m ²
<p>ただし、建築物の建蔽率の最高限度については、防火地域(建築基準法第53条第1項第2号から第4号までの規定により建蔽率の限度が 8/10 とされている地域を除く。)内にある建築基準法第53条第3項第1号イに該当する建築物、同条同項第2号に該当する建築物、又は同条第6項第1号に該当する建築物にあつては 1/10 を加えた数値とする。</p> <p>また、壁面の位置の制限については、公共用歩廊その他これに類する公益上必要な建築物で通行上支障がないものについてはこの限りではない。</p> <p>なお、建築物の容積率の最高限度については、建築基準法第52条第14項第1号に該当する建築物で特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した場合においてはこの限りではない。</p>						

高度利用地区 (大宮駅西口第四-4地区)	約 0.5ha	90/10 (注1)	20/10	5/10	1,000 m ²	
<p>ただし、建築物の建蔽率の最高限度については、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10を、同項各号のいずれにも該当する建築物、又は同条第6項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。</p> <p>また、壁面の位置の制限については、公共用歩廊その他これに類する公益上必要な建築物で通行上支障がないものについてはこの限りではない。</p> <p>(注1) 建築物の容積率の最高限度(特例)の適用について 容積率の特例を受ける建築物は、「さいたま市における宿泊施設及びオフィスの整備に着目した容積率緩和方針」(以下「緩和方針」という。)に合致するものとし、容積率の最高限度は、次の式に基づき算定する。 容積率の最高限度＝指定容積率(50/10)＋敷地内の空地の確保に対する割増(10/10)＋特定用途による割増(α/10) α：特定用途(宿泊施設及びオフィス)に供する部分の床面積※1の建築物の延べ面積(建築基準法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積。)に対する割合×30 ※1 オフィスの場合にあつては緩和方針に定める規模以上の階の床面積を対象とする。</p>						
合 計	約 50.9ha					

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由：土地所有者より都市計画提案を受け、「さいたま市における宿泊施設及びオフィスの整備に着目した容積率緩和方針」を活用して高度利用地区の決定を行うものである。