

さいたま都市計画高度地区の変更（さいたま市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

さいたま市

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区 (15m地区)	約 5,364.7ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、15メートル以下とする。	
高度地区 (20m地区)	約 2,512.1ha	建築物の高さは、20メートル以下とする。	
合 計	約 7,876.8ha		

1. 適用の除外

- (1) この都市計画の規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物に対しては、この都市計画の規定は適用しない。
- (2) (1) の規定は、工事の着手がこの都市計画の規定の適用の後である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）をする場合においては、適用しない。
- (3) (1) の規定によりこの都市計画の規定の適用を受けない建築物（以下「既存不適格建築物」という。）が現に存する敷地において増築等をする場合で、次のいずれにも該当するものについては、(2) の規定にかかわらず、この都市計画の規定は適用しない。
 - イ 当該増築等に係る建築物の各部分の高さが、地盤面から4m以下であること。
 - ロ 増築等の部分は、電気室、機械室、管理人室、集会室、駐輪場、その他当該建築物の維持管理、運営又は利便性向上のために必要なものであること。
- (4) 都市計画法第12条の4第1項第1号の規定による地区計画の区域（同法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画が定められている区域に限る。）内の建築物で、当該地区整備計画の内容に適合するものについては、この都市計画の規定は適用しない。

2. 制限の緩和

(1) 認定による特例

既存不適格建築物が現に存する敷地において増築等をする場合において、当該増築等に係る部分がこの都市計画の規定による制限の範囲内で、新たに不適格部分を生じさせるものでないものであり、市長が周辺の市街地環境の維持に支障がないと認めたものについては、この都市計画の規定は適用しない。

(2) 許可による特例

次のいずれかに該当する建築物で、市長が許可したものについては、その許可の範囲において、この都市計画の規定による限度を超えることができるものとする。この場合において、市長は、あらかじめさいたま市都市計画審議会の同意を得るものとする。

イ 既存不適格建築物が現に存する敷地において、当該既存不適格建築物の建替えのための新築、改築若しくは移転又は増築をする場合で、この都市計画の規定に適合させることが著しく困難なもので、周辺の市街地環境の維持に支障がないと認められるもの。

ロ 一定規模以上の敷地面積を有し、建築物の形態及び敷地内空地等について配慮がなされ、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。

なお、緩和される高さについては、敷地面積に応じて、次の表に掲げる範囲内とする。

表 緩和される範囲

敷地面積	緩和される高さの最高限度	備考
5,000 m ² 以上	建築物の高さの最高限度の1.5倍まで	15m地区の場合 22.5m 20m地区の場合 30.0m
10,000 m ² 以上	建築物の高さの最高限度の2.0倍まで	15m地区の場合 30.0m 20m地区の場合 40.0m

ハ 公益上必要な建築物で、建築物の用途上又は周囲の状況によりやむを得ないと認められるもの。

「位置、区域は、計画図表示のとおり」

【理由】：良好な住環境の保護と調和のとれた市街地環境の形成を図るため、高度地区を変更します。