

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画岩槻南部新和西地区地区計画を次のように変更する。

| |
|------------------------|
| 決定告示年月日 平成29年11月22日 |
|------------------------|

| | | |
|--------------------|---|---|
| 名 称 | 岩槻南部新和西地区地区計画 | |
| 位 置 | さいたま市岩槻区美園東1丁目、美園東2丁目及び美園東3丁目 | |
| 面 積 | 約73.8ha | |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、埼玉高速鉄道浦和美園駅の東方に位置し、岩槻南部新和西特定土地区画整理事業により、道路及び公園等の都市基盤が確保された地区である。</p> <p>このため、地区計画の設定により、土地区画整理事業の効果の維持・増進を図りながら、良好な居住環境の形成・保全及び岩槻南部地域の拠点として魅力あるまちづくりを目指すことを目標とする。</p> | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | <p>地区計画を定める区域は、以下の区分により、それぞれの方針にしたがって、土地利用を誘導する。</p> <p>① A地区 幹線道路の交通利便性を活かしたロードサイド型の商業・業務施設及び店舗併用住宅の立地を図る地区とする。</p> <p>② B, C, D地区 周辺環境と調和を図りながら、戸建住宅及び共同住宅を主体に立地を誘導する地区とする。</p> <p>③ E地区 浦和東部地区の公益施設と連携を図り、福祉・医療・文教等複合的な公益施設の立地を図る地区とする。</p> <p>④ F地区 一定規模以下の工場等の施設を誘導する地区とする。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>① 適正な土地利用を促進するとともに、土地利用の方針に沿って、不適切な用途の建築物が混在することを防止し、良好な都市環境形成を図るため建築物等の用途の制限について定める。</p> <p>② 本地区に望ましい施設規模を確保し、良好な生活環境の形成や敷地の細分化の防止を図るため、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度について定める。</p> <p>③ 安全でゆとりある歩行者空間の確保と緑豊かで潤いある沿道景観の形成を図るため、壁面の位置の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>④ 本地区に相応しい魅力ある街並み景観の創出を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について定める。</p> |
| | その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針 | <p>公衆の利用に供する公共・公益施設及び商業・業務施設等の出入口、通路、階段、便所等については、高齢者や身体障害者等の利用に配慮する。</p> |

| | | | | |
|----------------------------|--|------------------------------|--|--|
| 地 区 整 備 計 画 | 地区 の 区分 | 区分の名称 | A 地 区 | |
| | | 区分の面積 | 約 2 1 . 7 h a | |
| | 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | 建築物等の用途の 制限 | <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第 2 (に) 項第 5 号及び第 6 号、同 (へ) 項第 4 号及び第 5 号に規定するもの</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する営業を営む施設</p> | |
| | | 建築物の敷地面積 の最低限度 | <p>1 5 0 m²</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する敷地については、当該規定は適用しない。</p> <p>① 当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>② 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物で公共公益上必要なもの</p> | |
| | | 壁面の位置の制限 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1 . 0 m 以上とする。</p> <p>ただし、据付の物置、外壁のない車庫その他これらに類するものは、この限りでない。</p> | |
| | | 建築物等の高さの 最高限度 | — | |
| | | 建築物等の形態又は 色彩その他の意匠 の制限 | <p>設置できる屋外広告物は、自己用のもの、かつ、本地区にある施設のもので、敷地境界線を越えないものとする。</p> | |
| | | 垣又はさくの構造 の制限 | <p>道路及び河川に面する側の垣又はさくの構造は、景観や防災に配慮した以下のものとする。</p> <p>ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心にした材料でつくられたもの</p> <p>② 透視可能な材料でつくられたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが 1 . 5 m 以下のもの</p> | |

| | | | | |
|--|------------------------------|--|--|---------|
| 地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項 画 | 地区 の 区分 | 区分の名称 | B 地 区 | C 地 区 |
| | | 区分の面積 | 約 2.2ha | 約 6.0ha |
| | 建築物等の用途の 制限 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2(は)項第6号、同(に)項第2号から第6号、同(ほ)項第2号及び第3号に規定するもの ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号及び第3号に規定する営業を営む施設 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2(に)項第3号から第6号に規定するもの ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号及び第3号に規定する営業を営む施設 | |
| | 建築物の敷地面積の 最低限度 | 150㎡ ただし、次のいずれかに該当する敷地については、当該規定は適用しない。 ① 当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの ② 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物で公共公益上必要なもの | | |
| | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、据付の物置、外壁のない車庫その他これらに類するものは、この限りでない。 | | |
| | 建築物等の高さの 最高限度 | — | | |
| | 建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限 | 設置できる屋外広告物は、自己用のもの、かつ、本地区にある施設のもので、敷地境界線を越えないものとする。 | | |
| | 垣又はさくの構造の 制限 | 道路及び河川に面する側の垣又はさくの構造は、景観や防災に配慮した以下のものとする。 ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。 ① 生垣や植栽を中心にした材料で作られたもの ② 透視可能な材料で作られたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの | | |

| | | | | | |
|----------------------------|---------------|------------------------------|--|---------------|--|
| 地 区 整 備 計 画 | 地区 の 区分 | 区分の名称 | D 地 区 | | |
| | | 区分の面積 | 約 3 9 . 6 h a | | |
| | | 地区の細区分 | D 1 地 区 | D 2 地 区 | |
| | | 細区分の面積 | 約 1 6 . 8 h a | 約 2 2 . 8 h a | |
| | | 建築物等の用途の 制限 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第 2 (は) 項第 6 号に規定するもの ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する営業を営む施設 | | |
| | | 建築物の敷地面積 の最低限度 | 1 5 0 m ² ただし、次のいずれかに該当する敷地については、当該規定は適用しない。 ① 当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの ② 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物で公共公益上必要なもの | | |
| | | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1 . 0 m 以上とする。 ただし、据付の物置、外壁のない車庫その他これらに類するものは、この限りでない。 | | |
| | | 建築物等の高さの 最高限度 | 1 5 m | 1 2 m | |
| | | 建築物等の形態又 は色彩その他の意 匠の制限 | 設置できる屋外広告物は、自己用のもの、かつ、本地区にある施設のもので、敷地境界線を越えないものとする。 | | |
| | | 垣又はさくの構造 の制限 | 道路及び河川に面する側の垣又はさくの構造は、景観や防災に配慮した以下のものとする。 ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。 ① 生垣や植栽を中心にした材料でつくられたもの ② 透視可能な材料でつくられたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが 1 . 5 m 以下のもの | | |

| | | | | |
|----------------------------|--|------------------------------|---|--|
| 地 区 整 備 計 画 | 地区 の 区分 | 区分の名称 | E 地 区 | |
| | | 区分の面積 | 約 2.6ha | |
| | 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | 建築物等の用途の 制限 | <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2（は）項第6号、同（に）項第2号から第6号、同（ほ）項第2号及び第3号に規定するもの</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号及び第3号に規定する営業を営む施設</p> | |
| | | 建築物の敷地面積 の最低限度 | <p>200㎡</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する敷地については、当該規定は適用しない。</p> <p>① 当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>② 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物で公共公益上必要なもの</p> | |
| | | 壁面の位置の制限 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2.0m以上とする。</p> <p>ただし、据付の物置、外壁のない車庫その他これらに類するものは、この限りでない。</p> | |
| | | 建築物等の高さの 最高限度 | — | |
| | | 建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限 | <p>設置できる屋外広告物は、自己用のもの、かつ、本地区にある施設のもので、敷地境界線を越えないものとする。</p> | |
| | | 垣又はさくの構造 の制限 | <p>道路及び河川に面する側の垣又はさくの構造は、景観や防災に配慮した以下のものとする。</p> <p>ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心にした材料でつくられたもの</p> <p>② 透視可能な材料でつくられたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p> | |
| | | | | |

| | | | |
|----------------------------|------------------------------|---|--|
| 地 区 整 備 計 画 | 地区 の 区分 | 区分の名称 | F 地 区 |
| | | 区分の面積 | 約 1.7ha |
| | 建築物等の用途の 制限 | | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号、同(に)項第4号及び第6号に規定するもの ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号(キャバレーに限る)、第2号及び第3号に規定する営業を営む施設 |
| | 建築物の敷地面積 の最低限度 | | 150㎡ ただし、次のいずれかに該当する敷地については、当該規定は適用しない。 ① 当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの ② 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物で公共公益上必要なもの |
| | 壁面の位置の制限 | | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、据付の物置、外壁のない車庫その他これらに類するものは、この限りでない。 |
| | | | 地区整備計画図に示す部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、2.0m以上とする。 ただし、据付の物置、外壁のない車庫その他これらに類するものは、この限りでない。 |
| | 建築物等の高さの 最高限度 | | — |
| | 建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限 | | 設置できる屋外広告物は、自己用のもの、かつ、本地区にある施設のもので、敷地境界線を越えないものとする。 |
| 垣又はさくの構造 の制限 | | 道路及び河川に面する側の垣又はさくの構造は、景観や防災に配慮した以下のものとする。 ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。 ① 生垣や植栽を中心にした材料でつくられたもの ② 透視可能な材料でつくられたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの | |

理由 土地区画整理事業の換地処分公告及び町名地番変更に伴い、位置の表記、地区計画の目標、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、地区施設の配置及び規模、建築物の容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度等について変更を行うものである。