

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画天沼台地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日
平成30年8月30日

名 称	天沼台地区地区計画
位 置	さいたま市大宮区天沼町2丁目及び吉敷町4丁目の各一部
面 積	約 5.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、さいたま新都心駅の東約500mに位置し、さいたま新都心地区に隣接した利便性と緑豊かな住環境を兼ね備えた戸建て住宅主体の地区である。</p> <p>このため、地区計画の策定により建築物等の適切な規制・誘導を行い、利便性と住環境の調和を図りつつ、将来にわたりさいたま新都心地区と共存する住みよいまちを形成・保全することを目的とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>〈土地利用に関する方針〉</p> <p>大規模な建築物の少ない地区の特性に応じ、戸建て低層住宅を基本とし、安全で健康的な住環境を目指した土地利用を促進する。</p>
	<p>〈建築物等の整備の方針〉</p> <p>1 適正な土地利用を促進するとともに、不適切な用途の建築物が混在することを防止し、安全で健康的な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度について定める。</p> <p>2 明るく緑豊かな魅力ある街なみを維持するため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又はさくの構造の制限について定める。</p>

<p style="text-align: center;">地区整備計画</p>	<p style="text-align: center;">建築物等に関する事項</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の用途の制限</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 住宅（3戸以上の長屋を除く） ② 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねる住宅（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> i. 事務所（汚物運搬車等の駐車施設を設けて業務を運営するものを除く。） ii. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 iii. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） iv. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 v. 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエまたは工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） ③ 共同住宅（ただし、地区整備計画図に示す道路境界線bに接する敷地面積600㎡を超える敷地、又は当該規定が定められた際に共同住宅が存する敷地に限る） ④ 幼稚園、学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館、美術館その他これらに類するもの ⑤ 神社、寺院、教会 ⑥ 老人ホーム、保育所、福祉ホーム、高齢者向けデイケアセンター、グループホームその他これらに類するもの（共同住宅型を除く） ⑦ 診療所 ⑧ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 ⑨ 自治会館、集会所 ⑩ 事務所、店舗等の建築物で、次の各号の一に掲げる用途のもの。（ただし、地区整備計画図の示す道路境界線aに接する敷地において、道路境界線aからのみ出入り又は搬入搬出できる一の階に限る。） <ol style="list-style-type: none"> i. ②のi～vで規定する用途 ii. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 iii. 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） ⑪ 前各号の建築物に附属するもので、かつ、最高高さが3m以下のもの（自動車車庫で、2階以上の部分にある建築物及び地上2段以上の部分にある工作物を除く。）
		<p style="text-align: center;">建築物の容積率の最高限度</p>	<p style="text-align: center;">15/10</p> <p>ただし、各階の床面積の合計には、建築物の地階で、その天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの床面積は算入しない。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	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 m以上、隣地境界線までの距離は0. 8 5 m以上とする</p> <p>ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>① 開放性の高い附属建築物の自動車等車庫で、最高の高さが2. 6 m以下であるもの</p> <p>② 附属建築物の物置その他これに類するもの（自動車等車庫を除く）で最高の高さが2. 6 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの</p> <p>③ 出窓で、下端の床面からの高さが3 0 cm以上、かつ、出幅5 0 cm未満、見付面積の2分の1以上が窓で、かつ、天袋、地袋その他これらに類するものを設けないもの</p> <p>④ 当該規定が定められた際に、現に敷地面積1 5 0 m²未満である敷地でその全部を一の敷地として使用するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する土地で1 5 0 m²未満のものに建築するもの</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p style="text-align: center;">9 m</p> <p>（ただし、当該規定が定められた際に、現に敷地面積1 5 0 m²未満である敷地でその全部を一の敷地として使用するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する土地で1 5 0 m²未満のものについては、当該部分から真北方向に前面道路が存する部分の建築物の高さの最高限度は1 0 mとすることができる。）</p> <p>ただし、当該規定が定められた際、現に存する建築物で地盤面からの高さの最高限度を超えるものの敷地において建築物を建築する場合は、既存の高さを建築物の高さの最高限度とし、当該規定は適用しない。</p>
			<p>建築物の各部分の高さの最高限度は次の各号によらなければならない。</p> <p>① 軒の高さは、7 m以下としなければならない。</p> <p>ただし、地区整備計画図に示す道路境界線bに接する敷地においては、敷地面積6 0 0 m²を超えるものかつ建蔽率5 / 1 0以下とするものについては、適用しない。</p> <p>② 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0. 6 を乗じて得たものに6 m加えた高さ以下としなければならない。</p> <p>ただし、当該規定が定められた際に、現に敷地面積1 5 0 m²未満である敷地でその全部を一の敷地として使用するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する土地で1 5 0 m²未満のものについては、真北方向の水平距離に1. 2 5 を乗じて得たものに5 mを加えた高さ以下とすることができるものとし、前述した規定の混用は認めない。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>1 建築物等の色彩は原色や刺激的な色の使用を避け落ち着いた色のある色調とし、街並みとの調和を十分に配慮したものとする。</p> <p>2 屋外広告物については、次の各号に適合するものでなければならない。</p> <p>①街並みとの調和を著しく損ねることのない形態及び色調であること。</p> <p>②自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するもの及びさいたま市屋外広告物条例に規定する適用除外とされるものであること。</p> <p>③屋外広告物のうち、建築物から独立した広告物及び突出し広告は、上端の高さが地盤面から3 m以下であること。</p> <p>ただし、地区整備計画図に示す道路境界線 a に面する敷地については、③の規定のみを適用し、屋外広告物の高さは、設置部分から道路境界線 a に垂直に伸ばした直線と道路境界線 a が交わる点の道路側の地盤面からの高さとする。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側の垣又はさくの構造は、景観、防犯及び防災に配慮し、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、門柱、門扉等はこの限りではない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心とした材料で作られたもの</p> <p>② 宅地地盤面から高さは1 m以下の基礎の上に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1.5 m以下のもの</p>

理由 良好な住環境を築けるよう規制・誘導し、安全で快適な街並みを形成するため。