

さいたま都市計画地区計画の変更（さいたま市決定）

さいたま都市計画北袋町1丁目地区地区計画を次のように変更する

決 定 告 示 年 月 日
令和7年9月10日

名 称	北袋町1丁目地区地区計画		
位 置	さいたま市大宮区北袋町1丁目の一部	面 積	約 16.3ha
地区計画の目標	本地区は、首都機能の分担に資する広域行政拠点の形成と業務・商業機能のほか高次の都市機能を集積し、情報、文化等を発信する埼玉の自立性の高い拠点を形成する「さいたま新都心」の一翼を担い、更なる発展が期待される地区である。 そのため、以下の方針に沿ってまちづくりを行う。 - 大宮駅周辺地区とさいたま新都心の既存の都市機能と適切に連携、分担する業務機能、商業機能、生産機能、都市型居住機能のほか、公共公益機能の導入を図り、広域的な都市活動の拠点、にぎわいあふれるまちを形成する。 - さいたま新都心が有する広域防災機能の強化・充実に向け、大規模災害発生時の避難場所、活動の拠点、警察拠点機能の導入による地域の更なる安心・安全に寄与するまちを形成する。また、エネルギーマネジメントの導入を促進し、環境に配慮したまちを形成する。 - 見沼田圃、氷川参道、中山道等の地域資源を生かし、みどりのつながりや回遊性を創出し、地区の骨格的な景観となる公園・緑地を整備し、豊かなみどりと都市機能が融合するまちを形成する。		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<土地利用の方針> 地区の特性に応じて4地区に区分し、それぞれ次の方針にもとづいて土地利用を誘導することにより、広域的な都市活動の拠点形成を図る。 - A地区 さいたま新都心の奥行きをつくる商業・業務等機能と多様な人が住み続けられる都市型居住機能の誘致により、多様な都市機能が複合する拠点を形成する。 - B地区 市の行政・防災機能の中核を担う行政施設及び多くの市民が集い・憩える広場や緑地等を効果的に整備することにより、さいたま新都心の既存の広域的防災機能及びみどりを一層補完し、併せて周辺の主要な施設との回遊性を高めることで、地域の複合交流機能を有する都市経営の拠点を形成する。 - C地区 地域の更なる安心・安全の向上に寄与する警察拠点機能、高度な産業機能及び業務機能による高次の都市機能が集積した拠点を形成する。 - D地区		

				さいたま新都心が有する広域防災機能の強化・充実に向け、防災機能を持った都市公園を整備し、災害発生時の避難・活動の場を形成する。		
				〈地区施設の整備の方針〉 さいたま新都心周辺地区のまちづくりを支える都市基盤及び骨格道路ネットワークを形成する地区内の道路、公園等の機能、環境が損なわれないよう維持保全を図る。		
				〈建築物等の整備の方針〉 １．地区ごとの土地利用の方針に基づき、良好な市街地環境の保全及び合理的な土地利用を図るため、用途の制限を定める。 ２．本地区にふさわしい施設規模を確保し、良好な市街地環境の形成や敷地の細分化の防止を図るため、建築物の最低敷地面積を定める。 ３．安全でゆとりある歩行者空間の確保とみどり豊かで潤いのある沿道景観の形成を図り、歩いて楽しめる空間とするため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 ４．高質な都市空間及び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を定める。		
				〈その他当該地区の整備、開発及び保全の方針〉 沿道や敷地内の緑化を推進し、都市機能がみどりでつながりあうまちの形成を図る。 ・道路の緑化を推進し、みどり豊かで潤いある街並みを形成する。 ・敷地内緑化を推進し、まとまったみどり空間を創出する。 ・土地区画整理事業でつくられた公園の代わりとなる広場の機能を整備し、維持保全を図る。		
				地区 整備 計画	地区施設の配置 及び規模	
	地区 の 区分	区分の 名称	A 地区		B 地区	C 地区
		区分の 面積	約 6.0ha		約 3.1ha	約 6.2ha

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの ② 建築基準法別表第2（に）項第5号に規定する自動車教習所 ③ 建築基準法別表第2（に）項第6号に規定する畜舎 ④ 葬祭場 ⑤ 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号に規定する風俗営業及び同条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営むもの		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの 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号に規定する風俗営業を営むもの
		建築物の 敷地面積の 最低限度	1, 500 m ²	—	—
		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は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、公共の用に供する人工地盤及び公益上必要なものはこの限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、警察施設、防犯・防災上必要な施設についてはこの限りでない。
		壁面後退区域における工作物の 設置の制限	地区整備計画図に示す道路境界線 b から 2.0m 以内の壁面後退区域には、道路面との間に段差を生じる工作物、階段、広告物、自動販売機、駐車・駐輪施設などの工作物などは設置してはならない。	地区整備計画図に示す道路境界線 a から 3.5m 以内、道路境界線 b から 2.0m 以内の壁面後退区域には、道路面との間に段差を生じる工作物、階段、広告物、自動販売機、駐車・駐輪施設などの工作物などは設置してはならない。	地区整備計画図に示す道路境界線 b から 2.0m 以内の壁面後退区域には、道路面との間に段差を生じる工作物、階段、広告物、自動販売機、駐車・駐輪施設などの工作物などは設置してはならない。

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の意匠の制限	1. 建築物の外壁は、美観を損なうような刺激的な色彩や装飾を用いることを避け、地区の環境に調和したものとする。 2. 建築物及び敷地内にさいたま市屋外広告物条例に規定する屋外広告物を表示し、又は屋外広告物を掲出する物件を設置してはならない。ただし、同条例の規定に従い適用除外とされる屋外広告物はこの限りでない。 なお、自己の社名、店名、商標、建築物の名称、管理用広告物、又は催し物用の広告物については、都市景観に十分配慮しなければならない。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する側の垣又はさくの構造は、景観、防災や防犯に配慮したもので次のいずれかに該当するものとする。ただし、門柱・門扉等及び安全管理上必要な部分はこの限りではない。 ① 生垣や植栽を中心としてつくられたもの。 ② 宅地地盤面からの高さが 0.6m以下の基礎の上に、透視可能な材料でつくられたもの。 位置は、壁面の位置の制限以上に後退させるものとする。 1. 地区整備計画図に示す道路境界線bに面する部分においては、以下のとおりとする。 道路に面する側の垣又はさくの構造は、景観、防災や防犯に配慮したもので次のいずれかに該当するものとする。ただし、門柱・門扉等及び安全管理上必要な部分はこの限りではない。 ① 生垣や植栽を中心としてつくられたもの ② 宅地地盤面からの高さが 0.6m以下の基礎の上に、透視可能な材料でつくられたもの。 位置は、壁面の位置の制限以上に後退させるものとする。 2. 地区整備計画図に示す道路境界線cに面する部分においては、以下のとおりとする。 道路に面する側の垣又はさくは、都市景観や 防災に十分配慮したものとする。

理由 本地区内B地区の一部の区域を、さいたま市役所本庁舎移転地として、地域の複合交流拠点とする都市経営の拠点を形成するため、地区計画の変更を行うものです。