

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画大宮南銀座地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日
令和2年4月30日

<p>名 称</p>	<p>大宮南銀座地区地区計画</p>	
<p>位 置</p>	<p>さいたま市大宮区仲町1丁目の一部</p>	
<p>面 積</p>	<p>約 0.9ha</p>	
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、広域的な商業・業務機能が集積するさいたま市の都心である大宮駅の東口側に位置し、飲食店を中心とした多くの商業機能が集積する県内屈指の繁華街となっている。</p> <p>地区の骨格を形成する南銀座通りと片倉新道をはじめ、小さな路地には数多くの飲食店が建ち並び、大宮を訪れる多くの人々を楽しませる娯楽のまちとして、大衆文化を育み交流の場を提供している。</p> <p>このような地区の今後のまちづくりについて、地域の方々に構成する大宮南銀座まちづくり勉強会では「大宮南銀座まちづくりコンセプト」を策定し、その方針に、安心安全と品格向上のための街路整備や建物更新の促進等を位置付けている。</p> <p>本地区計画では、まちづくりコンセプトの実現に向けて、南銀座通り及び片倉新道を中心に、東日本の玄関口にふさわしい繁華街として、段階的に区域を拡大しながら、更なる賑わいの創出と安心安全で品格のある街並みを形成することを目標とする。</p>	
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>地区計画の目標を実現するため、土地利用の方針を次のとおり定める。</p> <p>① 建築物の低層部には、商業機能など、繁華街としての魅力と更なる賑わいを創出するための用途を誘導するとともに、合理的な土地利用の促進を図ることで、広域的な交通結節点である駅の直近の商業地区にふさわしい土地の有効利用を図る。</p> <p>② 安心安全で品格のある街並みを形成するとともに、歩行者が快適に回遊できる空間を確保するため、南銀座通りに面する建築物の壁面を後退する。後退した空間には、障害となる工作物等を設置しないものとし、個々の建築を通して歩道状に連続するよう整備する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標を実現するため、地区施設の整備の方針を次のとおり定める。</p> <p>① 安心安全な街路空間を確保するため、地区内の骨格となる道路を計画幅員8mの地区施設として定める。段階的に地区計画区域を拡大し、最終的には南銀座通り及び片倉新道の街路整備を行う。</p> <p>② 建築物の壁面の位置の制限区域のうち、地区施設の部分は、歩道状空地として確保した部分と一体となった歩行者空間として、当地区を訪れる人々のおもてなし空間の充実を図る。</p>

<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>建築物の更新等を通じて、本地区計画の目標とする賑わいの創出と安心安全な街並みの形成を図るため、建築物に対し次のような制限を定めるとともに、南銀座通りに面して壁面の位置の制限が定められた敷地の斜線制限、前面道路幅員による容積率の制限を緩和する。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 地区内の建築物の低層部は、商業機能など、街の魅力や賑わいを創出する用途に努め、魅力や賑わいの連続性を図るため、建築物の1階部の用途制限を定める。 ② 建築物の壁面の位置の制限に伴う安全で快適な歩行環境の拡充に応じた建築物の容積率の最高限度を定める。 ③ 敷地の細分化を防ぎ、地区にふさわしい街並みの形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ④ 歩行者空間を整備し、連続した街並みの形成を図るため、建築物の壁面の位置の制限を定める。 ⑤ 安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 ⑥ 地区にふさわしい街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。
<p>地区整備計画</p>	<p>地区施設の配置及び規模</p>	<p><道路> 南銀座通り 幅員 約6.5m～8.0m（地区内は道路中心から両側4m） 延長 約120m</p>
	<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>建築物の1階部分を次の各号に掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 倉庫業を営む倉庫 ② 建築基準法別表第二（と）項第3号に規定する事業を営む工場
	<p>建築物等の容積率の最高限度</p>	<p>地区整備計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地においては、60/10（地区施設（道路）部分については、容積率の算定の基礎となる敷地面積から除く。）とする。</p> <p>ただし、都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区内の建築物及び同項第4号に規定する特定街区内の建築物、建築基準法第59条の2第1項の規定による許可を受けた建築物、都市再生特別措置法第36条第1項に規定する都市再生特別地区内の建築物その他法律の規定により容積率の緩和制度の適用を受ける建築物はこの限りでない。</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>100㎡（地区施設（道路）部分については、敷地面積から除く。） ただし、次のいずれかに該当する敷地については適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、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もの又は公共施設の整備等による敷地面積の減少により、当該規定を満たさなくなる場合においては、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公共公益上必要な建築物の敷地。 	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、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。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	出窓、庇、門、塀、建築設備その他これらに類する建築物の一部、道路面との段差を生ずる土留め、外構の階段、駐輪施設、自動販売機等の歩行者の通行の妨げとなる工作物は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて設置してはならない。 ただし、街路灯、電線共同溝の設備等に関する特別措置法に基づき設置された電線共同溝等の地上部分に設置される機器その他公共公益上必要なものについてはこの限りでない。
		建築物等の高さの最高限度	45m ただし、都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区内の建築物及び同項第4号に規定する特定街区内の建築物、建築基準法第59条の2第1項の規定による許可を受けた建築物、都市再生特別措置法第36条第1項に規定する都市再生特別地区内の建築物その他法律の規定により容積率の緩和制度の適用を受ける建築物はこの限りでない。

理由 大宮南銀座まちづくりコンセプトに位置付けられている街路整備や建物更新の促進等の実現に向けて、賑わいの創出と安心安全で品格のある街並みを形成するために定める。