

## 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駅西口第四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2年4月30日

名 称	大宮駅西口第四地区地区計画
位 置	さいたま市大宮区桜木町1丁目及び錦町の各一部
面 積	約 9.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、大宮駅西口に位置し、土地区画整理事業により道路及び公園等の基盤施設の整備を図るとともに、商業・業務などの集積と都市型住宅の整備による複合市街地の形成を図り、魅力と活力にあふれた都市拠点形成の一翼を担うまちづくりを誘導する。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>〈土地利用の方針〉</p> <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 業務・商業複合地区（A地区） 都市拠点の形成に向け、土地の高度利用による合理的な活用を促進するとともに、業務・商業施設等の立地を図る地区とする。</p> <p>② 商業・文化・サービス地区（B地区） 駅周辺の賑わいのある市街地形成のため、商業・文化施設や都市型住宅等の立地を図る地区とする。</p> <p>③ 住宅・商業複合地区（C地区） 生活利便性を向上するため、店舗や事務所、住宅等の立地を図る地区とする。</p>
	<p>〈地区施設の整備の方針〉</p> <p>土地区画整理事業により整備される道路、公園等の機能の維持、保全及び向上に努める。</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、土地利用の方針に沿って不適当な用途の建築物が混在することを防止し、良好な都市環境の形成を図るため、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、良好な都市環境の形成や敷地の細分化の防止を図るため、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>③ 安全でゆとりある歩行者空間の確保のため、壁面の位置の制限を定める。</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>

建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	業務・商業複合地区	商業・文化・サービス地区	住宅・商業複合地区	
	区分の面積	約 4.2 ha	約 2.9 ha	約 2.1 ha	
	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。 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、同条第6項第1号から第6号、同条第9項に規定する営業を営む施設		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 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	
	容積率の最高限度	敷地面積 500 m <sup>2</sup> 以上 50/10  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。  敷地面積 500 m <sup>2</sup> 未満 40/10			
	建蔽率の最高限度	7/10  ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては8/10、同条第6項第1号に該当する建築物にあつては9/10とする。			
	建築物の敷地面積の最低限度	150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>  ただし、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になる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しない。		

	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は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限 a を越えて建築してはならない。</p> <p>ただし、公共公益上やむを得ない建築物及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設についてはその限りでない。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外壁及び屋外広告物は、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。</p>

理 由 業務・商業複合地区（A地区）において、土地の高度利用による合理的な活用を促進するため、容積率の最高限度について変更を行うものである。