

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画北部拠点宮原地区地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日
令和元年6月25日

名 称	北部拠点宮原地区地区計画
位 置	さいたま市北区宮原町1丁目、植竹町1丁目及び植竹町2丁目の各一部
面 積	約31.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、さいたま市における副都市拠点としての北部拠点地区の先導的地区として、大規模工場用地の土地利用転換を契機に土地区画整理事業をはじめとした各種のまちづくり手法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、公共・公益、商業・業務施設及び都市型住宅等の集積した複合市街地の形成を図り、周辺市街地にも配慮した秩序ある街並み形成及び各種施設の導入によって、魅力と活力に溢れた明日の都市生活を担う副都市拠点地区の形成に向けた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〉 地区計画を定める区域は、次の区分により、それぞれの特性を生かした土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 公共施設地区（A・E地区） 周辺市街地環境に配慮しつつ、地区の中心的な施設となる公共施設等の立地を推進し、賑わいや文化的な交流を通じた多彩なふれあいが得られる地区とする。 ② 中心商業・業務地区（B-1・2地区） 公園等のオープンスペースと一体となったゆとりと賑わいのある拠点的な商業・業務施設の立地を図り、多様性と創造性のある商業・業務地区とする。 ③ 住宅地区（C-1地区） 中高層住宅を主体として、周辺の市街地環境や公園等のオープンスペースにも配慮し、住み、暮らしていることに誇りのもてる快適な住宅地区とする。 ④ 沿道複合地区（C-2地区） B地区及びC-1地区を補完する各種施設機能の導入及び誘導を図る地区とする。 ⑤ 公益・業務等複合地区（D地区） 公益・業務等の各種施設機能の導入及び誘導を図り、魅力と活力に溢れた市街地環境を形成する地区とする。 ⑥ 商業・業務地区（F地区） 商業・業務施設の導入及び誘導を図り、地区の玄関口となる部分の賑わいの形成に資する。 ⑦ 公共・業務等複合地区（G地区） 公共・業務等の各種施設機能の導入及び誘導を図り、魅力と活力に溢れた市街地環境を形成する地区とする。
	<p>〈地区施設の整備の方針〉 都市計画道路加茂宮広路線とさくら中央通線の交差点に面して、市民広場を設け公園と合わせて地区内の歩行者空間ネットワークの拠点を形成する。</p>
	<p>〈建築物等の整備の方針〉 適正な土地利用を促進するとともに、土地利用の方針上不適当な用途の建築物が混在することを防止し、良好な都市環境形成を図るため、建築物等の用途の制限について定める。 地区の望ましい施設規模を確保するため、敷地の細分化を防止するとともに、良好な業務、生活環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度について定める。 中心商業・業務地区について、適切な敷地内空地の確保を図るため、建ぺい率の最高限度について定める。 安全でゆとりある歩行者空間の確保と緑豊かで潤いのある沿道景観の形成を図り、路（みち）歩きを楽しみながら、沿道のいきいきとした雰囲気を実感できる空間とするため、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。 本市の副都市拠点として、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について定める。 公園を中心として街区間が連続した歩行者空間で結ばれる歩行者ネットワークを形成する。</p>
	<p>〈その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針〉 公衆の利用に供する公共公益施設及び店舗、業務施設等の出入口、通路、階段及び便所等については、高齢者や身体障害者等の利用に配慮する。</p>

地区施設の配置及び規模	広場	市民広場 面積 約1,000㎡									
		地区の区分	A地区	B-1地区	B-2地区	C-1地区	C-2地区	D地区	E地区	F地区	G地区
			公共施設地区	中心商業・業務地区		住宅地区	沿道複合地区	公益・業務等複合地区	公共施設地区	商業・業務地区	公共・業務等複合地区
		区分の面積	約5.6ha	約2.1ha	約6.3ha	約6.1ha	約1.0ha	約4.2ha	約2.7ha	約0.6ha	約2.8ha
建築物等に 関する 画 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 住宅（兼用住宅を含む）</p> <p>② 共同住宅、寄宿舎、下宿</p> <p>③ 倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫</p> <p>④ 自動車教習所</p> <p>⑤ 畜舎</p> <p>⑥ 建築基準法別表第二（ロ）項第4号に規定する建築物</p> <p>⑦ 建築基準法別表第二（ト）項第3号に規定する事業を営む工場</p> <p>⑧ 建築基準法別表第二（ト）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑩ 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項各号及び同条第6項各号に規定する営業を営む施設</p>	<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 住宅（兼用住宅を含む）</p> <p>② 共同住宅、寄宿舎、下宿</p> <p>③ 倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫</p> <p>④ 自動車教習所</p> <p>⑤ 畜舎</p> <p>⑥ 建築基準法別表第二（ロ）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>⑦ 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、第3号及び同条第6項各号に規定する営業を営む施設</p>	<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 住宅（兼用住宅を含む）</p> <p>② 共同住宅、寄宿舎、下宿</p> <p>③ 倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫</p> <p>④ 自動車教習所</p> <p>⑤ 畜舎</p> <p>⑥ 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、第3号及び同条第6項各号に規定する営業を営む施設</p> <p>⑦ 道路及び公園に面する1階部分を事務所の用に供するもの（ただし劇場、店舗、スポーツ施設その他これらに類する施設に付属するものは除く）</p>	<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 自動車教習所</p> <p>② 畜舎</p> <p>③ 建築基準法別表第二（ロ）項第4号に規定する建築物</p> <p>④ 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>	<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 道路に面する1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの</p> <p>② 倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫</p> <p>③ 自動車教習所</p> <p>④ 畜舎</p> <p>⑤ 自動車教習所</p> <p>⑥ 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号から第4号に規定する営業を営む施設</p>	<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 住宅（兼用住宅を含む）</p> <p>② 倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫</p> <p>③ 自動車教習所</p> <p>④ 畜舎</p> <p>⑤ 建築基準法別表第二（ロ）項第3号に規定する事業を営む工場</p> <p>⑥ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑦ 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号から第5号に規定する営業を営む施設</p>	<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 住宅（兼用住宅を含む）</p> <p>② 共同住宅、下宿</p> <p>③ 店舗</p> <p>④ 倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫</p> <p>⑤ 自動車教習所</p> <p>⑥ 畜舎</p> <p>⑦ 建築基準法別表第二（ロ）項第3号に規定する事業を営む工場</p> <p>⑧ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑨ 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号から第5号に規定する営業を営む施設</p>	<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 道路に面する1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの</p> <p>② 倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫</p> <p>③ 自動車教習所</p> <p>④ 畜舎</p> <p>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号から第5号に規定する営業を営む施設</p>	<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 住宅（兼用住宅を含む）</p> <p>② 共同住宅、寄宿舎、下宿</p> <p>③ 倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫</p> <p>④ 自動車教習所</p> <p>⑤ 畜舎</p> <p>⑥ 建築基準法別表第二（ロ）項第3号に規定する事業を営む工場</p> <p>⑦ 建築基準法別表第二（ト）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>⑧ 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号から第5号に規定する営業を営む施設</p>	

地区の区分	A 地区	B-1地区	B-2地区	C-1地区	C-2地区	D 地区	E 地区	F 地区	G 地区	
	公共施設地区	中心商業・業務地区			住宅地区	沿道複合地区	公益・業務等複合地区	公共施設地区	商業・業務地区	公共・業務等複合地区
区分の面積	約 5.6ha	約 2.1ha	約 6.3ha	約 6.1ha	約 1.0ha	約 4.2ha	約 2.7ha	約 0.6ha	約 2.8ha	
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	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っては8/10、同条第6項第1号に該当する建築物にあっては9/10とする。			—		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っては8/10、同条第6項第1号に該当する建築物にあっては9/10とする。	—		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っては8/10、同条第6項第1号に該当する建築物にあっては9/10とする。	
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	500㎡	1,000㎡	500㎡			—		300㎡	500㎡
壁面の位置の制限	道路の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、壁面線aは2m以上、壁面線bは3m以上とする。 また、公園の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、壁面線アは3m以上、壁面線イは5m以上とする。 ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびにスカイウェイ、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設については、この限りでない。									
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	① 建築物の屋根、外壁、その他戸外から望見される部分は、都市景観に配慮した色調、デザインとする。 ② 高架水槽、クーリングタワー等の建築設備（避雷設備や通信設備を除く）及び付帯施設については、道路、公園等の公共の用に供する場所から容易に望見できない構造とする。									
垣又はさくの構造の制限	道路及び公園に面する部分に門、へい、垣又はさくを設置する場合、次のいずれかに該当するものとする。 ただし、建築物の保安上及び管理上やむを得ないものについては、この限りでない。 ① 植栽等で開放性のあるもの ② 透視可能なフェンス等									
	隣地との境界部分の垣又はさくは、生垣あるいは透視可能な構造とし、ブロック塀等これに類するものは、設置してはならない。 ただし、建築物の保安上及び管理上やむを得ないものについては、この限りではない。									

理由 建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）による建築基準法の一部改正に伴い、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度について変更を行うものである。