

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画宮原団地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	宮原団地地区地区計画
位 置	さいたま市北区吉野町2丁目及び宮原町4丁目の各一部
面 積	約 6.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR宮原駅の北約1.5kmに位置し、計画的に開発された良好な環境のゆとりある住宅地である。</p> <p>そのため、本計画により適切な規制・誘導を行い、将来にわたり戸建ての低層住宅を中心とした居住環境の維持・保全を図るとともに、「災害に強く安心して住み続けられるまち」の形成を図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>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。また、いずれの地区も、周辺建物への日照確保に配慮しつつ、宅地内の緑化を推進する。</p> <p>① 住宅地区（A地区） 低層住宅地として緑豊かで良好な環境の維持・保全を図る地区とする。</p> <p>② 沿道地区（B地区） 都市計画道路吉野原今羽線の沿道に立地し、周辺の住宅地と調和した沿道サービス機能を併せ持った土地利用を図る地区とする。</p>
	<p>〈地区施設の整備の方針〉</p> <p>地区内に配置されている道路、公園等の機能、環境が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	<p>〈建築物等の整備の方針〉</p> <p>① 良好な居住環境を維持・保全するために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。</p> <p>② 良好な街並み景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。</p>

地区 整備 計画 事項	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地		吉野第2公園 面積 約1,092㎡	
	建築物等に 関する 事項	地区の 区分	地区の名称	A 地区	B 地区
			地区の面積	約 5.3ha	約 1.2ha
		建築物等の用途 の制限	<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> <p>① 建築基準法別表第2(イ)項第1号(3戸以上の長屋を除く。ただし、当該規定が定められた際、現に存する長屋で3戸以上のものの敷地において、長屋(既存の戸数以下のものに限る。)を建築する場合は、当該規定は適用しない。この号において同じ。)、第2号、第4号及び第8号に規定するもの</p> <p>② 前号の建築物に附属するもの(ただし、建築基準法施行令第130条の5に規定されるものを除く。)</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> <p>① 建築基準法別表第2(イ)項第1号(3戸以上の長屋を除く。ただし、当該規定が定められた際、現に存する長屋で3戸以上のものの敷地において、長屋(既存の戸数以下のものに限る。)を建築する場合は、当該規定は適用しない。この号において同じ。)、第2号、第4号及び第8号に規定するもの</p> <p>② 建築基準法別表第2(ロ)項第2号に規定するもの</p> <p>③ 前2号の建築物に附属するもの(ただし、建築基準法施行令第130条の5に規定されるものを除く。)</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>110㎡</p> <p>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となる土地について、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。</p>		

		壁面の位置の制限	<p>道路境界線及び隣地境界線から敷地面積が110㎡以上の建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>① 道路境界線から外壁等の面までの距離は、0.6m以上とする。</p> <p>② 隣地境界線から外壁等の面までの距離は、0.8m以上とする。</p> <p>③ 前号に掲げるもののうち、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限a、bに係る隣地境界線から都市計画道路吉野原今羽線に向かっての外壁等の面までの距離は、それぞれ地区整備計画図に示す距離以上とする。</p>	<p>隣地境界線から敷地面積が110㎡以上の建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>① 隣地境界線から外壁等の面までの距離は、0.8m以上とする。</p> <p>② 前号に掲げるもののうち、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限a、bに係る隣地境界線から都市計画道路吉野原今羽線に向かっての外壁等の面までの距離は、それぞれ地区整備計画図に示す距離以上とする。</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>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 附属建築物の物置その他これに類するもの（自動車車庫等を除く。）で軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>② 開放性の高い附属建築物の自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>③ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>④ 出窓で、下端の床面からの高さが30cm以上、かつ、出幅50cm以下、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>	
		建築物等の高さの最高限度	10m	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物等の色彩は、原色の使用を避け、周囲の環境に調和したものととする。</p> <p>2. 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避け、周囲の環境との調和に十分配慮したものととする。</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、防災や防犯に配慮した次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>ただし、門柱・門扉や都市計画道路吉野原今羽線に面し、排気ガス・騒音等の対策が必要とされる箇所についてはこの限りでない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心にした材料でつくられたもの。</p> <p>② 宅地地盤面から高さ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で、かつ、宅地地盤面からの高さが1.8m以下のもの。</p>	

理由 良好な低層住宅を中心とした居住環境が損なわれないように規制・誘導し、「災害に強く安心して住み続けられるまち」を形成するため。