

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駅東口周辺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	宮原駅東口周辺地区地区計画
位 置	さいたま市北区宮原町2丁目、宮原町3丁目及び宮原町4丁目の各一部
面 積	約38.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区は、JR東日本高崎線宮原駅を中心とした、交通至便な区域であり、今後、地域中心地として、駅周辺部においては土地の高度利用が進行し、地区縁辺部においても、活発な建築活動が予想される区域である。</p> <p>このような今後の都市化の傾向や人口の増加をふまえ、当地区を住みよい魅力あるまちとするため、地区計画の目標を次のように定める。</p> <p>① 人間性豊かなふれあいのあるまちの形成 年少者、高齢者及び身体障害者等が、安全で快適な社会生活を営めるように配慮することによって、そこに住む全ての住民がゆとりを持って生活できる人間性豊かなふれあいのあるまちづくりを行う。</p> <p>② 地域中心地にふさわしい商業・業務地の形成 駅周辺部については、狭小宅地の共同化及び大規模宅地の一体的利用を積極的に推進し、土地の高度利用を図り、地域中心地にふさわしい魅力ある商業・業務地づくりを行う。</p> <p>③ うるおいのある住宅地の形成 地区縁辺部の住宅地化が進行する区域については、緑豊かなうるおいのある住宅地の形成を推進する。</p> <p>駅周辺部については、商業・業務地を配置して、安全で快適な商業・業務空間の形成を図る。 その他の地区縁辺部については、緑豊かなうるおいのある住宅地としての土地利用を推進する。</p> <p>地区は、既に土地区画整理事業により、都市基盤の整備が行われているが、一部に区画割りの大きな街区があり、街区内の土地の細分化が予想される。</p> <p>この解消を図り、街区内の土地利用を適正な方向に誘導するため、区画道路を適宜配置するとともに、歩行者の利便性の確保のため歩行者専用道路及び歩行者専用通路を、地域住民等のふれあいの場として、コミュニティ道路（ふれあいロード）やポケットパークを適宜配置する。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>駅周辺部については、安全で魅力ある商業・業務地とするため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、壁面の位置の制限等を定める。</p> <p>また、街並み景観の向上を図るため、垣又はさくの構造、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、広告又は看板等についての制限を定めるとともに、壁面後退後の土地を安全、かつ、快適な歩行・買物空間として確保するため、電柱、街路灯、交通標識及び消火栓等が、歩行を妨げないよう設置基準について配慮する。</p> <p>その他の地区縁辺部については、未利用地の市街化を適正に誘導し、緑化の推進を図るなど、うるおいのある住宅地の形成を図る。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>多数の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>

	位 置		さいたま市北区宮原町2丁目、宮原町3丁目及び宮原町4丁目の各一部	
	面 積		約11.8ha	
地配 区置 施及 設 び の 規 模	道 路	区画道路 1号 幅員 4m 延長 約 13m 歩行者専用道路(ショッピングモール) 1号 幅員 4m 延長 約 99m コミュニティ道路(ふれあいロード) 幅員 11m 延長 約132m		
		その他の 公共空地	歩行者専用通路 1号 幅員1.8m 延長 約 30m ポケットパーク 1号 面積 約100㎡	
区	建 の 区 分	区分の名称	A 地 区	B 地 区
		区分の面積	約 4.1ha	約 7.7ha
整 備 に 関 す る 事 項	建築物 等 の 用 途 の 制 限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 地区整備計画図に示す壁面線 a～c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 ② 倉庫業を営む倉庫 ③ 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） 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1号（キャバレーに限る）、第2号、第3号及び同条第6項第1号から第6号に規定する営業を営む施設		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 地区整備計画図に示す壁面線 a、b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 ② 倉庫業を営む倉庫 ③ 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） 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
		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。	

地 区 等 に 関 す る 事 項	建 築 物	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	敷地面積 200㎡未満 30/10	—————	
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	100㎡	
	物 等	壁面の位置の制限	<p>建築物の1階部分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線 a を越えて建築してはならない。</p> <p>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線 b 及び c を越えて建築してはならない。</p>		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物の軒、庇及び出窓等の突出する部分は、地区整備計画図に示す壁面線 a～c を越えて設置してはならない。ただし、壁面線に面する1階部分を店舗として利用する場合の店舗部分にかかる庇及び日よけで次の条件に適合するものについてはこの限りでない。</p> <p>如何なるときでも即座に収納が可能で、地区整備計画図に示す壁面線からの突出距離が1m以内、かつ、宅地地盤面からの高さが2.5m以上のもの</p> <p>2. 地区整備計画図に示す壁面線 c に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色の使用を避け落ち着いた色調とし、街並みとの調和を十分に配慮したものとする。</p> <p>また、地区整備計画図に示す壁面線 c に面する店舗等の1階部分のシャッターについては、ショーケースやショーウィンドーを眺めることができるグリルシャッターなどの透視可能なシャッターや美しく楽しい絵が描かれたシャッターなど、閉店後も街の賑わいを喪失させないようなものとする。</p> <p>3. 屋外広告物は、さいたま市屋外広告物条例に示される規定のうち、次の各号に掲げるものについては設置しないものとし、その他屋外広告物については、街並みの統一を著しく損なわない形態及び色彩とする。</p> <p>① 建築物から独立した広告（サインポール、広告塔、広告板等）</p> <p>ただし、敷地内であつて地区整備計画図に示す壁面線 a、b を越えない位置に設置する場合についてはこの限りでない。</p> <p>なお、壁面線 c に面する場合については、敷地内であっても設置してはならない。</p>		

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	<p>② 掛看板又は突出し広告</p> <p>ただし、地区整備計画図に示す壁面線 a、b を突出しない場合若しくは当該壁面線を越える敷地上又は歩道上で、宅地地盤面から下端までの高さが 3.0m 以上、車道上では 4.5m 以上の場合はこの限りでない。</p> <p>また、壁面線 c に面する場合には、次の条件の全てを満足する掛看板について設置を認めることとし、突出し広告については敷地内であっても設置してはならない。</p> <p>i. 壁面からの突出距離が 1 m 以内</p> <p>ii. 地盤面から広告面の下端までの高さが 2.5m 以上</p> <p>iii. 広告面の大きさが 0.75m × 0.75m 以内</p> <p>iv. 街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩</p> <p>③ 立看板</p> <p>ただし、敷地内であつ地区整備計画図に示す壁面線を越えない位置に設置する場合にはこの限りでない。</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、次の各号の一に掲げるものとする。</p> <p>ただし、地区整備計画図に示す壁面線 a 及び c に面する部分については、垣又はさくを設置しないものとし、壁面線 b に面する部分については、これを越えて設置してはならない。</p> <p>① 生垣</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが 0.6m 以下の基礎部分の上に透視可能な材料で造られたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが 1.5m 以下のもの</p>

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。