

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西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	宮原駅西口周辺地区地区計画
位 置	さいたま市北区宮原町3丁目、宮原町4丁目、日進町3丁目及び奈良町の各一部
面 積	約46.5ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	<p>地区計画の目標</p> <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、駅前広場及び都市計画道路等の整備を契機に、活発な建築活動、土地利用の転換及び土地の高度利用が進行すると予想される。</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 ② 地域中心地にふさわしい商業・業務地の形成 ③ 安全で快適な道路ネットワークの形成 ④ うるおいのある住宅地の形成</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>駅周辺部については、商業・業務地を配置し、安全で、快適な商業・業務空間の形成を図る。</p> <p>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>地区施設の整備の方針</p> <p>地区集散道路、区画道路を配置し、拡幅整備する。また、逆川についても、水路沿いのプロムナードとしてコミュニティ道路を配置し、整備する。</p> <p>地区内に不足している公園を、都市計画道路（宮原指扇線）をはさんだ北と南の区域に道路ネットワークの整備に関連させながらそれぞれ1箇所整備する。</p> <p>駅周辺部には、歩行者の利便性の確保のため、歩行者専用通路を配置する。</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・業務地及び良好な住宅地とするため、建築物等の用途の制限、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。</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、主要な道路については、壁面の位置の制限を定め、安全かつ快適な歩行・買い物空間を確保する。</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>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、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> <p>市道32461・32462号線について、歩車道分離の幹線道路として整備を図る。</p> <p>市道30319号線について、安全で快適な歩行空間の確保及び地区内道路のネットワークの形成のため、幅員10mの道路として整備促進を図る。</p>

地 区 整 備 計 画	位 置	さいたま市北区宮原町3丁目、宮原町4丁目、日進町3丁目及び奈良町の各一部				
	面 積	約24.0ha				
	地区施設の配置及び規模	道 路	地区集散道路			1号 幅員 8m 延長 約400m (駅前広場よりの約70mの区間は幅員10m)
			区画道路			1号 幅員 6m 延長 約260m 2号 幅員 6m 延長 約590m 3号 幅員 6m 延長 約120m 4号 幅員 6m 延長 約50m 5号 幅員 8m 延長 約300m 6号 幅員 6m 延長 約60m 7号 幅員 6m 延長 約120m
		コミュニティ道路	1号 幅員 4m 延長 約500m 2号 幅員 4m 延長 約350m			
	その他の公共空地	歩行者専用通路	1号 幅員 2m 延長 約85m			
	地区の区分	A 地 区	B 地 区	C 地 区	D 地 区	
	区分の面積	約2.6ha	約1.3ha	約1.2ha	約18.9ha	
	建築物等に 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bに面する1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの	_____		
② 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。） ③ 倉庫（500㎡以下のものを除く。）						
	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	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号にあつては9/10とする。			_____		

地 区 整 備 計 画 事 項	建 築 物 等 に 関 す る	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㎡	250㎡	100㎡
	建 築 物 等 に 関 す る	壁面の位置の制限	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 を越えてはならない。			
			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 b を越えてはならない。			
			建築物の1階部分を除き、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 c を越えてはならない。			
			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 d を越えてはならない。			
	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 及び b を越えて設置してはならない。 2. 壁面線 b 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。 3. 屋外広告物は、街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩とし、次の各号に掲げるものについては、地区整備計画図に示す壁面線 a 及び b を越えて設置しないものとする。 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） ② 掛看板、突出し広告 ただし、宅地地盤面から下端の高さが 3.0m 以上の場合はその限りでない。 ③ 立看板				
垣又はさくの構造の制限	道路に面する側の垣又はさくの構造の制限は、次の各号の一に掲げるものとする。 ただし、地区整備計画図に示す壁面線 b 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する。 ① 生垣 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					

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。