

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画日進東地区地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日
平成30年4月1日

名 称	日進東地区地区計画
位 置	さいたま市北区日進町2丁目、日進町3丁目、宮原町3丁目及び大成町4丁目の各一部
面 積	約 16.8 ha
地区計画の目標	本地区は、JR日進駅の北東約0.2km、JR宮原駅の南約0.3kmに位置し、土地区画整理事業による計画的な基盤整備を図るとともに、商業・業務機能の集積及び都市型居住機能等の整備による複合市街地の形成を図り、良好な都市環境の形成に配慮したまちづくりを誘導する。
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、それぞれの方針に従って土地利用を誘導する。</p> <p>① 業務・研究地区（A地区） 周辺の居住環境と調和した業務及び研究開発機能の拠点形成を図る地区とする。</p> <p>② 業務・商業複合地区（B地区） 業務・商業機能を誘導し、都市型住宅の整備と合わせて、生活創造拠点の形成を図る地区とする。</p> <p>③ 集合住宅地区（C地区） ゆとりある良質な都市型住宅を整備するとともに、居住者向けの生活利便施設の立地を図る地区とする。</p> <p>④ 公共公益地区（D地区） 小学校を整備するとともに、地域に開かれた公共公益機能の拠点形成を図る地区とする。</p> <p>⑤ 業務・流通地区（E地区） 市街地の環境に配慮した業務及び流通機能の形成を図る地区とする。</p>
	<p>〈地区施設の整備の方針〉</p> <p>周辺住民の憩いの場となる公園を配置するとともに、緑の軸となる緑道整備により安全で快適な歩行者空間ネットワークの形成を図る。</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、良好な生活環境の形成や敷地の細分化の防止を図るため、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度について定める。</p> <p>③ 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、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。</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>オープンスペースや壁面後退等によって生み出された空間については、緑化の推進に努めるものとする。また、公衆の利用に供する公共・公益施設及び商業・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>

地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模		公園 面積 約 10,000㎡ 緑道1号 幅員 6.0m 延長 約 110m 緑道2号 幅員 6.0m 延長 約 200m	
	地区 の区 分	区分の名称	A地区	
		区分の面積	約4.1ha	
	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 建築基準法別表第2(に)項第4号から第6号、同(ほ)項第2号及び第3号、同(へ)項第3号及び第5号、同(と)項第3号(ただし、同号(1)、(2)、(3)、(4)、(8)、(9)、(11)及び(15)を除く。)及び第4号(ただし、建築基準法施行令第130条の9第1項の表の(2)及び(3)に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するものを除く。)、同(り)項第2号、同(ぬ)項第3号(ただし、同号(2)、(4)、(6)及び(12)を除く。)に規定するもの ② 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡を超えるもの ③ 葬祭場 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項各号に規定する営業を営む施設
		建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡
		壁面の位置の制限		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を越えて建築してはならない。 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、この限りでない。
		建築物等の高さの最高限度		建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えた高さより低くしなければならない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		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。
		垣又はさくの構造の制限		道路(緑道を含む。)及び公園に面する側の垣又はさくの構造は、景観や防災に配慮した次の各号のいずれかに該当するものとする。 ① 生垣や植栽を中心にした材料でつくられたもの ② 透視可能な材料でつくられたもの(基礎部分を除く。)

地区 の区 分	地区 の区 分	区分の名称	B 地区	C 地区
		区分の面積	約 4. 5 ha	約 4. 3 ha
	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 建築基準法別表第 2 (に) 項第 4 号から第 6 号、同(ほ)項第 2 号に規定するもの</p> <p>② 葬祭場</p> <p>③ 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 建築基準法別表第 2 (に) 項第 4 号から第 6 号、同(ほ)項第 2 号及び第 3 号に規定するもの</p> <p>② 事務所その他これに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 3 0 0 0 m²を超えるもの</p> <p>③ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 3 0 0 0 m²を超えるもの</p> <p>④ 葬祭場</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 号及び第 3 号に規定する営業を営む施設</p>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	5 0 0 m ²		
	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、この限りでない。</p>		
	建築物等の高さの 最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1. 2 5 を乗じて得たものに 1 0 m を加えた高さより低くしなければならない。</p>		
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	<p>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>		
	垣又はさくの構造 の制限	<p>道路（緑道を含む。）及び公園に面する側の垣又はさくの構造は、景観や防災に配慮した次の各号のいずれかに該当するものとする。</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 透視可能な材料でつくられたもの（基礎部分を除く。）</p>		

地区整備計画に関する事項	地区の区分	区分の名称	D地区	E地区
		区分の面積	約2.5ha	約1.4ha
	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4号、第6号、第8号及び第9号、同(ハ)項第2号、第4号及び第6号</p> <p>② 事務所</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>	<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 建築基準法別表第2(ロ)項第4号から第6号、同(ホ)項第2号及び第3号、同(ヘ)項第2号及び第3号、同(ト)項第3号及び第4号、同(リ)項第2号、同(ヌ)項第3号に規定するもの</p> <p>② 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡を超えるもの</p> <p>③ 葬祭場</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項各号に規定する営業を営む施設</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	1,000㎡	
	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、この限りでない。</p>		
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えた高さより低くしなければならない。</p>		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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>		
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路(緑道を含む。)及び公園に面する側の垣又はさくの構造は、景観や防災に配慮した次の各号のいずれかに該当するものとする。</p> <p>① 生垣や植栽を中心にした材料で作られたもの</p> <p>② 透視可能な材料で作られたもの(基礎部分を除く。)</p>		

理由 都市緑地法等の一部を改正する法律(平成29年法律第26号)による建築基準法の一部改正に伴い、建築物等の用途の制限について変更を行うものである。