

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画武蔵浦和駅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	武蔵浦和駅周辺地区地区計画
位 置	さいたま市南区別所6丁目、別所7丁目、沼影1丁目、沼影2丁目、沼影3丁目及び白幡5丁目の各一部
面 積	約14.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、職住近接型高次複合都市の実現を目指す副都心として、業務機能、生活都心機能及び都市型住宅機能を中心に地区を形成する。</p> <p>① 鉄道結節点に位置する利便性の高い商業業務地として、都市基盤整備にあわせ商業・業務・行政・居住等の都市機能を誘導する。</p> <p>② 広場や緑地、空地等によって、地区全体がネットワークされ、居住者、就業者、来街者が快適に過ごすことができるような魅力のある都市空間を備えた地区を形成する。</p> <p>③ 商業、文化、スポーツ・レジャー機能等、多様な機能が複合した生活都心地区を形成する。</p> <p>④ 地区内及び周辺地区就業者のための職住が近接した都市型住宅地を形成する。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>〈公共施設等の整備の方針〉</p> <p>① 土地利用転換にあたり、地区内外の自動車アクセスを円滑に処理するため、道路等を適切に配置する。</p> <p>② 駅前広場については、埼京線と武蔵野線のクロスポイントの交通拠点として、安全性と利便性を考慮して整備するとともに、隣接する街区と一体となった潤いのある駅前空間の形成を図る。</p> <p>③ 駅施設、及び各街区の主要施設を歩行者デッキ等で結ぶことにより各施設の連続性を確保するとともに、立体的な歩・車分離を含めた有機的で、かつ快適性を考慮した歩行者ネットワーク化を図る。</p> <p>④ 駅利用を中心とした自転車利用のための施設として、駅前広場の地下や歩行者デッキ等の下を利用し、公共駐輪場の整備を図る。</p> <p>〈建築物等の整備の方針〉</p> <p>① 業務集積を形成し、副都心、職住近接型高次複合都市をイメージする超高層建築物を設け、これをランドマークとする。</p> <p>② 配置の適正化を図りながら、超高層建築物については、低層部に商業、文化、スポーツ・レジャー施設等を設け、賑わいと魅力のある生活空間を創出する。また、高層部には、良好な居住空間を確保した都市型住宅を適切に配置する。</p> <p>③ 都市施設と建築物は、業務施設と有機的で調和のとれた配置とする。また、駅施設及び公共公益施設等は、歩行者デッキや緑地、空地等で連絡し、安全性と利便性に配慮した開放的で明るい活動空間を創出する。</p> <p>④ 副都心にふさわしい良好な都市景観を形成するため、地区全体が調和するよう意匠等に配慮する。</p>
土地利用に関する方針	<p>本地区計画の区域は全て再開発等促進区の区域であり、その土地利用の方針は以下のとおりである。</p> <p>① 業務機能を中心として、副都心にふさわしい都市機能の導入を図るとともに、街の賑わいを形成するための商業機能、都市型住宅の立地を図る。</p> <p>② 商業、文化、スポーツ・レジャー機能等が複合した魅力ある都市空間を形成する。</p> <p>③ 広場、歩行者空間を整備し、これをネットワークすることによって連続した街並みを形成する。</p> <p>④ 鉄道高架下部分等は、駅施設、駅関連施設及び周辺街区と調和した商業機能の整備を図る。</p>

再 開 発 等 促 進 区	面 積		約 14.5ha			
	主要な公共施設の配置及び規模		〈道路〉 地区内幹線道路東西1号線 幅員 約9.5~12.0m 延長 約230m 地区内幹線道路東西2号線 幅員 約9.5~14.0m 延長 約180m 地区内幹線道路南北線 幅員 約12.0m 延長 約250m 〈緑地、その他の公共空地〉 緑地1 面積 約900㎡ 緑地2 面積 約1,500㎡ 緑地3 面積 約1,700㎡ 公共空地A 面積 約2,000㎡ 公共空地B 面積 約3,000㎡			
地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		〈道路〉 道路1号 幅員 約5.0m 延長 約70m 道路2号 幅員 約9.0m 延長 約60m 〈その他の公共空地〉 歩行者通路1号 幅員 約4.0m 延長 約120m 歩行者通路2号 幅員 約4.0m 延長 約50m 歩行者通路3号 幅員 約4.0m 延長 約100m 歩行者通路4号 幅員 約4.0m 延長 約150m 公共空地1 面積 約500㎡ 公共空地2 面積 約300㎡			
	地区の区分	区分の名称	第1-A(イ)	第1-A(ロ)	第1-B	第1-C
	区分の面積	約0.9ha	約0.4ha	約2.3ha	約0.3ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第2号、第3号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業を営むもの。 ② 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫及び(と)項第2号、第3号に掲げる工場。 ③ 道路及び水路に面する建築物の部分で2階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの(ただし、これらの用途の玄関及び階段等は除く。)。	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 公共上又は公益上必要なものその他建築基準法第59条第1項第1号に該当する建築物で、市長が止むを得ないと認めたもの。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第2号、第3号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業を営むもの。 ② 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫及び(と)項第2号、第3号に掲げる工場。	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 公共上又は公益上必要なものその他建築基準法第59条第1項第1号に該当する建築物で、市長が止むを得ないと認めたもの。	

		地区の区分	第 1-A (イ)	第1-A (ロ)	第 1-B	第 1-C
地 区 整 備 計 画 事 項	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物の容積率の最高限度	<p>公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度 (暫定容積率)</p> <p>10分の20</p>	—	<p>10分の77</p> <p>ただし、延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設 (誘導車路、操車場及び乗降場を含む) の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計 (同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和) の5分の1を限度として算入しない。</p>	—
		建築物の容積率の最高限度	<p>当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度 (目標容積率)</p> <p>建築物の敷地の面積が500㎡に満たない敷地</p> <p>10分の30</p> <p>10分の50</p> <p>ただし、延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設 (誘導車路、操車場及び乗降場を含む) の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計 (同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和) の5分の1を限度として算入しない。</p>			
		建築物の建蔽率の最高限度	<p>10分の6</p> <p>ただし、当該敷地が接する都市計画道路大谷場高木線が建築基準法の道路となった場合は10分の7とし、その敷地における建築物が建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては10分の8、同条第6項第1号に該当する建築物にあつては10分の9とする。</p>	—		

		地区の区分	第 1-A (イ)	第1-A (ロ)	第 1-B	第 1-C
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、次のいずれかに該当する敷地についてはこの限りではない。 ① 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、その全部を一の建築物の敷地として使用するもの。 ② 公共上又は公益上必要なものその他建築基準法第59条第1項第1号に該当する建築物を建築する敷地で、市長が止むを得ないと認めたもの。	—	1,000㎡ ただし、公共上又は公益上必要なものその他建築基準法第59条第1項第1号に該当する建築物の敷地で、市長が止むを得ないと認めたものについてはこの限りではない。	—	
		建築物の建築面積の最低限度	250㎡ ただし、次のいずれかに該当する建築物についてはこの限りではない。 ① 建築物の敷地面積の最低限度に満たない面積の敷地に建築する建築物。 ② 公共上又は公益上必要なものその他建築基準法第59条第1項第1号に該当する建築物で、市長が止むを得ないと認めたもの。	—	500㎡ ただし、公共上又は公益上必要なものその他建築基準法第59条第1項第1号に該当する建築物で、市長が止むを得ないと認めたものについてはこの限りではない。	—
	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、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、次に掲げる建築物等についてはこの限りではない。 ① 地盤面下の部分（主要な公共施設である歩行者通路部分を除く）。 ② 公衆便所、巡査派出所、駐輪場その他これらに類する公共公益上必要な建築物又は建築物の部分。 ③ 歩行者デッキ等、歩行者の利便に供する施設又は施設の部分。 ④ その他市長が止むを得ないと認めたもの。	—			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、下記によるものとする。ただし、市長が止むを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 ① 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩については、原色を避けるなど、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 ② 壁面後退により確保する空間の意匠については、公共空間部分と調和を図るように配慮する。 ③ 屋外広告物については、設置場所を限定するとともに、建築物と一体的なものとし、歩行者空間と調和を図るよう配慮する。	—			
	垣又はさくの構造の制限	道路又は水路に面する部分に垣又はさくを設置してはならない。	垣又はさくの構造は、生垣又は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1.5m以下のものとする。 ただし、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて垣又はさくを設置してはならない。	—		

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	第 2	第 3	第 4	第 6	第 9
		区分の面積	約 1.4ha	約 2.6ha	約 2.1ha	約 1.4ha	約 3.1ha
	建築物等に 関係する 事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第2号、第3号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業を営むもの。</p> <p>② 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(～)項第5号に掲げる倉庫及び(と)項第2号、第3号に掲げる工場。</p>				<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第2号、第3号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業を営むもの。</p> <p>② 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(～)項第5号に掲げる倉庫及び(と)項第2号、第3号に掲げる工場。</p> <p>③ 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの。</p>
		建築物の容積率の最高限度	10分の60	10分の55	10分の77	—	
		建築物の建蔽率の最高限度	—	<p>ただし、その敷地における建築物が建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては10分の7、同条第6項第1号に該当する建築物にあつては10分の8とする。</p>			
建築物の敷地面積の最低限度	<p>都市計画道路又は主要な公共施設である道路(歩行者通路を含む)若しくは線路等で囲まれた以下の敷地とする。ただし、公共上又は公益上必要なものその他建築基準法第59条第1項第1号に該当する建築物で、市長が止むを得ないと認めたものについてはこの限りではない。</p>				500㎡		
		9,000㎡	17,000㎡	3,000㎡	4,000㎡	<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この限りではない。</p>	

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の区分	第 2	第 3	第 4	第 6	第 9	
		建築物の建築面積の最低限度	1, 0 0 0 m ² ただし、公共上又は公益上必要なものその他建築基準法第 5 9 条第 1 項第 1 号に該当する建築物で、市長が止むを得ないと認めたものについてはこの限りではない。				2 5 0 m ² ただし、建築物の敷地面積の最低限度に満たない面積の敷地に建築する建築物についてはこの限りではない。	
		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、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、次に掲げる建築物等についてはこの限りではない。 ① 地盤面下の部分（主要な公共施設である歩行者通路部分を除く）。 ② 公衆便所、巡査派出所、駐輪場その他これらに類する公共公益上必要な建築物又は建築物の部分。 ③ 歩行者デッキ等、歩行者の利便に供する施設又は施設の部分。 ④ その他市長が止むを得ないと認めたもの。					
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限は、下記によるものとする。ただし、市長が止むを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 ① 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩については、原色を避けるなど、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 ② 壁面後退により確保する空間の意匠については、公共空間部分と調和を図るように配慮する。 ③ 屋外広告物については、設置場所を限定するとともに、建築物と一体的なものとし、歩行者空間と調和を図るよう配慮する。				建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限は、下記によるものとする。 ① 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩については、原色を避けるなど、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 ② 屋外広告物については、建築物と一体的なものとし、歩行者空間と調和を図るよう配慮する。	
垣又はさくの構造の制限	—				地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて垣又はさくを設置してはならない。			

理由 建築基準法の一部を改正する法律（平成 3 0 年法律第 6 7 号）による建築基準法の一部改正に伴い、建築物の遮蔽率の最高限度について変更を行うものである。