さいたま都市計画地区計画の変更

決定告示年月日
平成２８年１１月２５日

さいたま都市計画大宮深作地区地区計画を次のように変更する。

名　　　称	大宮深作地区地区計画
位　　　置	さいたま市見沼区春野４丁目
面　　　積	約１３．９ｈａ
地区計画の目標	本地区は、ＪＲ東大宮駅の北東約 2.5㎞、東武野田線七里駅の北約 2.5㎞に位置し、土地区画整理事業により計画的な基盤整備が行われ、良好な市街地の形成が図られる地区である。 そのため、整備効果が活かされるように、本計画により市街地形成の適正な規制・誘導を行い、より水準の高い住宅環境の形成を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	〈土地利用の方針〉 本地区は、緑豊かな住宅地としての土地利用を基本としながらも、安全で快適な住環境を形成するため、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。 ①　低層戸建て住宅地区（Ａ－１地区・Ａ－２地区・Ｂ地区） 低層住宅を中心とした質の高い戸建て住宅等の立地を図る地区とする。 ②　沿道複合利用地区（Ｃ地区） 地区の南西側に配置し、地区の特性に合わせて、店舗・事務所等の沿道利用に供する施設立地を図る地区とする。
	〈地区施設の整備の方針〉 地区施設は、土地区画整理事業等により一体的に整備が行われるので、これら地区施設の機能が損なわれないように維持・保全を図る。
	〈建築物等の整備の方針〉 ①　低層戸建て住宅地区は、良好な住環境を形成し、保全するため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、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定める。 ②　沿道複合利用地区は、周辺地区との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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、垣又はさくの構造の制限を定める。

<table>
<tr><td rowspan="7">地区整備計画</td><td>地区施設の配置及び規模</td><td colspan="2">道　路</td><td colspan="4">住区街路　1号　幅員　6．0m　延長　約　183m
2号　幅員　5．0m　延長　約　116m
3号　幅員　5．0m　延長　約　79m
4号　幅員　6．0m　延長　約　213m
5号　幅員　6．0m　延長　約　28m
6号　幅員　6．0m　延長　約　12m
7号　幅員　6．0m　延長　約　11m
8号　幅員　6．0m　延長　約　238m
9号　幅員　5．0m　延長　約　58m
10号　幅員　5．0m　延長　約　73m
11号　幅員　6．0m　延長　約　100m
12号　幅員　6．0m　延長　約　73m
13号　幅員　5．0m　延長　約　63m
14号　幅員　6．0m　延長　約　161m
15号　幅員　6．0m　延長　約　23m
歩行者専用道路　1号　幅員　4．0m　延長　約　16m
2号　幅員　4．0m　延長　約　12m</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>A－1地区</td><td>A－2地区</td><td>B地区</td><td>C地区</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約7．2ha</td><td>約0．4ha</td><td>約5．7ha</td><td>約0．6ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="3">次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。
①　建築基準法別表第2（い）項第1号及び第2号に定めるもの（長屋を除く。）
②　集会所
③　診療所
④　巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築基準法施行令第130条の4で定めるもの
⑤　前各号の建築物に附属するもの</td><td>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　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</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積率の最高限度</td><td>――――</td><td colspan="2">10／10</td><td>――――</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="3">140㎡</td><td>500㎡</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	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から道路境界線までの距離は、１m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、１m以上とする。 ただし、隣地境界線に係る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。 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 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 ③　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	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ａを越えて建築してはならない。
		建築物等の高さの最高限度	――	１０m 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５mを加えた高さより低くしなければならない。	――

<table>
<tr><td rowspan="2">地区整備計画</td><td rowspan="2">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>１．建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は、落ち着きのある色調とし、街並みとの調和を十分配慮したものとする。
２．屋外広告物は、地区の環境と調和するよう色彩、形態及び景観に配慮したものとする。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td>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、門柱・門扉、若しくは公共公益施設の囲障については、この限りでない。
①　生垣
②　高さ0.6m以下の基礎部分（コンクリートブロック、石積等を含む。）の上に景観上及び防災上に配慮した透視可能な材料で作られたもので、宅地地盤面からの高さが 1.5m以下のもの</td></tr>
</table>

理　由　　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成２７年法律第４５号）による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴い、建築物等の用途の制限について変更を行うものである。