

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画東大宮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	東大宮駅周辺地区地区計画	
位 置	さいたま市見沼区東大宮4丁目、東大宮5丁目及び東大宮7丁目の各一部	
面 積	約71.3ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR東日本宇都宮線東大宮駅を中心とした、交通至便な区域であり、既に土地区画整理事業により都市基盤の整備が完了した区域である。</p> <p>また、本地区は、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つつあり、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>このようなことから、当該地区における地区計画の目標として、次の2つを設定する。</p> <p>① 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、魅力ある地域中心地にふさわしい安全で快適な商業・業務地づくりを行う。</p> <p>② 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>
	土地利用の方針	<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>
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設は、土地区画整理事業により一体的に整備されているので、これらが地区施設としての機能を損なわれないように維持、保全を図る。</p> <p>また、駅周辺部については、魅力ある地域中心地にふさわしい安全で快適な商業活動を確保するため、歩行者専用道路を配置し、その他の地区縁辺部については、地区計画の目標に照らして区画道路を安全で快適な生活道路とする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>駅周辺部については、魅力ある商業・業務地とするため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限等の適用を図る。</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、広告又は看板等についての制限を定める。</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>

地 区 整 備 計 画	位 置		さいたま市見沼区東大宮4丁目、東大宮5丁目及び東大宮7丁目の各一部			
	面 積		約26.2ha			
	地配 区置 施及 設 び の 規 模	道 路	歩行者専用道路	1号	幅員 4m	延長 約32m
				2号	幅員 4m	延長 約32m
				3号	幅員 4m	延長 約57m
				4号	幅員 4m	延長 約57m
				5号	幅員 3m	延長 約20m
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区 の 区 分	区分の名称	A 地 区	B 地 区	C 地 区
			区分の面積	約9.2ha	約8.1ha	約8.9ha
		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、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		
	7/10		——	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とする。	
	建築物の建築面積 の敷地面積に対す る割合の最高限度	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 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。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	敷地面積の最低限度	100㎡ ただし、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土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は適用しないものとする。
		建築物の壁面の位置の制限	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 を越えて建築してはならない。 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 b を越えて建築してはならない。
		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、庇及び出窓等建築物より突出する部分は、地区整備計画図に示す壁面線 a、b を越えて設置してはならない。 ただし、壁面線 b 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。 ・ 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、地盤面からの高さが2.5m以上のもの 2. 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） ただし、敷地内でか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ついてはこの限りでない。 ② 掛看板又は突出し広告 ただし、地区整備計画図に示す壁面線を突出しない場合、若しくは当該壁面線を越える敷地上又は歩道上で、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。 ③ 立看板 ただし、敷地内でか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ついてはこの限りでない。
		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 a 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。 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。