

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画岸町5丁目北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28年11月25日

名 称	岸町5丁目北地区地区計画	
位 置	さいたま市浦和区岸町5丁目及び岸町6丁目の各一部	
面 積	約3.1ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR浦和駅の南約700mに位置し、古くから中山道の街道筋に発達した、低層住宅を主体とした閑静な住宅街です。また、周辺には、調神社や県庁、岸町公民館などの文化施設や、浦和第一女子高等学校及び浦和商业高等学校、白幡中学校、岸町小学校などの教育施設が集中する文教地区です。</p> <p>このため、地区計画の策定により建築物等の適切な規制・誘導を行い、将来にわたり良好な住環境を維持・保全することを目標とします。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区計画を定める区域は、以下の区分により、それぞれの方針にしたがって土地利用を誘導する。</p> <p>① 中低層住宅地区（A地区） 大規模な建築物の少ない地区の特性に応じ、戸建て、中低層住宅を基本とし、ゆとりある健全な住環境を目指した土地利用を促進します。</p> <p>② 沿道地区（B地区） 幹線道路沿いの立地特性を活かした生活利便施設と、これと調和した良好な住環境を有する住宅の立地を図る地区とします。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>① 適正な土地利用を促進するとともに、良好な住環境を形成するため、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、建築物等の高さの最高限度について定めます。</p> <p>② 安全で魅力ある街並み景観を維持するため、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について定めます。</p>

地 区 建 築 物 等 整 備 計 画	地区の区分	区分の名称	A地区	
		区分の面積	約2.9ha	
	地区の細区分		A-1地区	A-2地区
	細区分の面積		約2.5ha	約0.4ha
	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 住宅</p> <p>② 兼用住宅</p> <p>③ 共同住宅又は寄宿舍</p> <p>④ 幼稚園</p> <p>⑤ 自治会館</p> <p>⑥ 神社</p> <p>⑦ 保育所</p> <p>⑧ 診療所</p> <p>⑨ 巡査派出所及び公衆電話所</p> <p>⑩ 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車、その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものの為の駐車施設を同一敷地内に設けて、業務を運営するものを除く。）</p> <p>⑪ 店舗、飲食店及びこれらに類する用途で、床面積が500㎡以下のもの</p> <p>⑫ 前各号の建築物に附属するもの</p>	<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 住宅</p> <p>② 兼用住宅</p> <p>③ 共同住宅又は寄宿舍</p> <p>④ 幼稚園</p> <p>⑤ 自治会館</p> <p>⑥ 神社</p> <p>⑦ 保育所</p> <p>⑧ 診療所</p> <p>⑨ 公民館、集会所その他これらに類するもの</p> <p>⑩ 建築基準法別表第2（い）項第9号、同（は）項第4号及び第7号に規定するもの</p> <p>⑪ 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車、その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものの為の駐車施設を同一敷地内に設けて、業務を運営するものを除く。）</p> <p>⑫ 店舗、飲食店及びこれらに類する用途で、床面積が500㎡以下のもの</p> <p>⑬ 前各号の建築物に附属するもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度		100㎡	<p>ただし、次のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。</p> <p>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、その全部を一の敷地として使用する場合</p> <p>② 巡査派出所、公衆電話所を建築する敷地として使用するもの</p>

地 区 整 備 計 画	建築物等	<p>敷地面積100㎡以上の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、0.7m以上とする。</p> <p>ただし、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。</p> <p>① 道路aに面する建築物の部分</p> <p>② 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</p> <p>③ 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</p> <p>④ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>⑤ 出窓で、下端の床面からの高さが30cm以上、かつ、出幅50cm未満、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</p>	
	に 関 す る 事 項	<p>10m</p> <p>ただし、当該規定が定められた際、現に存する建築物で地盤面からの高さが10mを超えている建築物の敷地において、建築物を建築する場合は既存の高さを限度とし、当該規定は適用しない。</p>	<p>10m</p> <p>ただし、公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと市長が認めたものは、当該規定は適用しない。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物等の色彩は、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。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側の垣又はさくの構造は、景観、防災や防犯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>ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心とした材料でつくられたもの</p> <p>② フェンス等（基礎となるブロック塀等の高さは、宅地地盤面から1m以下の高さとする。）</p>	

地 建 築 区 物 等 に 関 す る 事 項 画	地区 の 区分	区分の 名称	B地区
		区分の 面積	約0.2ha
	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号及び第3号、同（へ）項第2号、第3号及び第5号、同（と）項第4号に規定するもの</p> <p>② 葬祭場</p> <p>③ 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車、その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものの為の駐車施設を同一敷地内に設けて、業務を運営するものに限る。）</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	—	
	壁面の位置の制限	—	
	建築物等の高さの最高限度	<p>15m</p> <p>ただし、公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと市長が認めたものは、当該規定は適用しない。</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物等の色彩は、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。</p>	
垣又はさくの構造の制限	—		

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。