

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画浦和駅西口南高砂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	浦和駅西口南高砂地区地区計画
位置	さいたま市浦和区高砂1丁目及び高砂2丁目の各一部
面積	約1.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR浦和駅西口の駅前に位置し浦和駅周辺の商業地に隣接しており、県都の玄関口にふさわしい土地の高度利用と都市機能の充実を図る地区として、駅前広場や道路等の公共施設の整備を行うとともに商業・業務機能と居住機能を整備し、周辺地区と一体となった活力のある市街地の形成を目指す。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>&lt;土地利用の方針&gt;</p> <p>① 細分化されている敷地の共同化や土地の高度利用によって、ゆとりある空間を創出する。</p> <p>② 駅前広場、浦和西口停車場線沿いの低層部には、商業施設等を整備し賑わいを創出するとともに、高砂岸町線沿いを含め周辺商業施設との回遊性を高め、浦和駅周辺の市街地にふさわしい広域商業業務地の形成を図る。</p> <p>③ 中・高層部には商業・業務機能の集積を支える都心居住機能の立地を計画的に誘導し、南側隣接地区と調和のとれた魅力ある市街地の形成を図る。</p> <p>④ 施設建築物の駅前広場に面した部分には、良質でゆとりのある歩行者空間を設け、公共空間部分と調和を図るように配慮する。</p>
	<p>&lt;地区施設の整備の方針&gt;</p> <p>市街地再開発事業において計画的に区画道路を整備することにより、防災性の向上を図り、安全でゆとりある都市環境の形成を目指す。</p>
	<p>&lt;建築物等の整備の方針&gt;</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、良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限について定める。</p> <p>② 本地区の望ましい施設規模を確保し、良好な市街地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の建築面積の最低限度について定める。</p> <p>③ 浦和駅周辺の市街地にふさわしい魅力ある街並みの創出とゆとりある回遊性が高い商業業務地を形成するため、建築物の壁面の位置の制限について定める。</p> <p>④ 緑豊かで魅力ある街並み景観の創出を図るため、屋上緑化を図るとともに建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について定める。</p>
	<p>&lt;その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針&gt;</p> <p>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	区画道路 幅員 9.5m 延長 約80m
	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2号及び同(へ)項第5号に規定するもの 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1号(キャバレーに限る)、第2号、第3号、第4号及び第5号、同条第6項第4号、第5号及び第6号に規定する営業を営む施設。(ただし、当該規定が定められた際、現に存する建築物において風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に適合している当該規定に該当する営業を営む施設で、当該施設が都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業の権利変換により、同事業の施設建築物でその営業を営む施設に供される場合は、当該規定が定められた際の床面積の合計を超えない範囲に限り当該規定は適用しない。) ③ 2階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供する建築物(ただし、これらの用途の出入口ホール及び階段等の部分は除く。)
	建築物の敷地面積の最低限度	1,500㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りでない。
	建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りでない。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(建築物の地盤面下の部分は除く。)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、公共用歩廊その他これに類する公益上必要な建築物で通行上支障のないものについてはこの限りでない。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	① 建築物等の外壁の色彩は、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。 ② 低層部の商業施設等については、駅前商業地として賑わいの創出に配慮した景観とする。	

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。