

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画内野本郷地区地区計画を次のように決定する。

決 定 告 示 年 月 日
平成26年3月31日

名 称	内野本郷地区地区計画	
位 置	さいたま市西区大字内野本郷、大字清河寺、宮前町の各一部	
面 積	約55.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR宮原駅の西約1.2km、JR西大宮駅の北東約1.5kmに位置し、上尾バイパス線、新大宮バイパス線、宮原指扇線の幹線道路に接した住宅を主体とした低層の街並みが広がり、閑静な住環境が形成された地区である。また、地区の北側には大宮花の丘農林公苑が隣接し、地区内にも農地や屋敷林など武蔵野の緑が残されている。</p> <p>本地区では、昭和47年に土地区画整理事業の都市計画決定がされたが、経済状況の変化などにより事業は長期未着手となっているため、地区の課題を明らかにし、安全安心なまちづくりを図るため「内野本郷地区マスタープラン」を策定し、土地区画整理事業に拘わらず地区の特性に応じたまちづくりを行うことが位置づけられた。</p> <p>このため、本地区の土地区画整理事業の廃止に合わせ、低層住宅が主体の地区においては良好な住環境を今後とも維持・保全するとともに、幹線道路沿道においては住環境に配慮した複合的な土地利用を誘導することを目標とする。</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>現行の土地利用を基本としつつ、生活利便性の確保や安全・安心なまちづくりを図るため、以下の区分に応じた土地利用を誘導する。</p> <p>① 低層住宅地（A地区） 幹線道路内側は、現状の住宅地を維持し、緑豊かでゆとりある低層住宅の土地利用を誘導する地区とする。</p> <p>② 近隣沿道サービス地（B地区） 宮原指扇線や上尾バイパス及び新大宮バイパス側道部の沿道区間は、住宅、集合住宅、事務所、店舗などが複合して立地する土地利用を誘導するとともに、周辺の低層住宅地の保全に配慮する地区とする。</p> <p>③ 沿道市街地（C地区） 新大宮バイパス線の沿道区間は、特性を活かして、自動車の利用に適した施設を誘導するとともに、周辺の低層住宅地の環境保全に配慮する地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の既存道路を有効に活用し、災害時に消防車などの緊急車両が通行できるよう道路空間の確保に努め、機能の維持・保全を図りながら生活道路網の形成を図る。</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、不適切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に、建築物等の用途の制限について定める。</p> <p>② 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に、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る。</p> <p>③ 緑豊かで潤いのあるまちなみ景観の創出を図るとともに防災性を高めるため、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る。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区		
			区分の面積	約36.1ha		
		地区の細区分	A-1		A-2	
		細区分の面積	約34.0ha		約2.1ha	
		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 葬祭場	
		建築物の敷地面積の最低限度	120㎡ 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は、この限りでない。			
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（水路境界除く。）までの距離は、敷地面積が120㎡以上の敷地においては0.75m以上とし、敷地面積が120㎡未満の敷地においては0.50m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、この限りではない。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>③ 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>			
		建築物等の高さの最高限度	<p>11m 階数は地階を除き3以下とする。</p> <p>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7mを加えた高さ以下としなければならない。</p> <p>ただし、当該規定の適用の緩和に関する措置及び適用の除外については、次の各号に定めるところによる。</p> <p>① 建築物の敷地が水路に接する場合には、その水路に接する隣地境界線は、水路の幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>② 建築物の敷地面積の最低限度の規定が定められた際に建築物の敷地として使用されている土地で建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないこととなる敷地において、当該規定が定められた際現に存する建築物の階数が、地階を除き3以上のものである場合については、当該規定を適用しない。</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物等の色彩は、「さいたま市景観色彩ガイドライン」の色彩基準に配慮する。</p> <p>2. 屋外広告物は、道路境界線を越えないものとする。</p>
		かき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はない。</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 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の基礎の上にフェンス等の透視可能な材料でつくられたもの</p>

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	B地区	
		区分の面積	約16.5ha	
	地区の細区分	B-1	B-2	
	細区分の面積	約14.0ha	約2.5ha	
	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 葬祭場</p> <p>② 建築基準法別表第2(に)項第4号に規定するホテル又は旅館</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 葬祭場</p> <p>② 建築基準法別表第2(に)項第4号に規定するホテル又は旅館</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 葬祭場</p> <p>② 建築基準法別表第2(に)項第4号に規定するホテル又は旅館</p> <p>③ 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>④ 建築基準法別表第2(ほ)項第3号に規定するカラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑤ 事務所その他これに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>⑥ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡	<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は、この限りでない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線(水路境界除く。)までの距離は、敷地面積が120㎡以上の敷地においては0.75m以上とし、敷地面積が120㎡未満の敷地においては0.50m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、この限りではない。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>③ 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>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p style="text-align: center;">1.5 m</p> <p>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7mを加えた高さ以下としなければならない。 ただし、当該規定の適用の緩和に関する措置及び適用の除外については、次の各号に定めるところによる。</p> <p>① 建築物の敷地が水路に接する場合には、その水路に接する隣地境界線は、水路の幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>② 建築物の敷地面積の最低限度の規定が定められた際に現に建築物の敷地として使用されている土地で建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないこととなる敷地において、当該規定が定められた際に現に存する建築物の階数が、地階を除き3以上のものである場合については、当該規定を適用しない。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物等の色彩は、「さいたま市景観色彩ガイドライン」の色彩基準に配慮する。</p> <p>2. 屋外広告物は、道路境界線を越えないものとする。</p>
		かき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はない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心とした材料で作られたもの。</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の基礎の上にフェンス等の透視可能な材料で作られたもの</p>

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	C地区
		区分の面積	約2.4ha
	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 葬祭場 ② 建築基準法別表第2(に)項第4号に規定するホテル又は旅館 ③ 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡ 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の面から隣地境界線(水路境界線除く。)までの距離は、敷地面積が120㎡以上の敷地においては0.75m以上とし、敷地面積が120㎡未満の敷地においては0.50m以上とする。 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、この限りではない。 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	
	建築物等の高さの最高限度	20m	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物等の色彩は、「さいたま市景観色彩ガイドライン」の色彩基準に配慮する。 2. 屋外広告物は、道路境界線を越えないものとする。	
	かき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、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。 ただし、門柱・門扉等はこの限りではない。 ① 生垣や植栽を中心とした材料でつくられたもの。 ② 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の基礎の上にフェンス等の透視可能な材料でつくられたもの	

理由 土地区画整理事業の廃止に合わせ、低層住宅が主体の地区においては良好な住環境を今後とも維持・保全するとともに、幹線道路沿道においては住環境に配慮した複合的な土地利用を誘導するため。