

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画土屋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	土屋地区地区計画
位	置	さいたま市西区土屋の一部
面	積	約 22.0ha
地区計画の目標		<p>本地区は、JR川越線指扇駅から南に約500mに位置し、区域の西側には主要地方道さいたま鴻巣線が接し、交通の利便に優れているものの、住宅地と大規模農地が混在する地区となっている。</p> <p>地区内は、都市基盤が未整備であり、また、多くの農地が存在していたため、昭和63年3月に、暫定逆線引き制度により市街化調整区域に編入となったが、社会経済状況の変化により、当該制度が廃止となり、地区の実情に応じて適切な土地利用の推進を図ることとなった。</p> <p>このため、本地区の市街化区域への再編入に合わせ、地区施設の整備を適宜進め、基盤の確保に努めるとともに、良好な居住環境を維持しながら、計画的で安心・安全なまちづくりを推進し、防災・防犯に配慮した市街地の誘導・形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区計画の目標を実現するため、2地区に区分し、地区の特性に応じた土地利用の方針、地区施設の整備方針、建築物等の整備方針に関する事項を次のとおり定める。</p> <p>(1) A地区 住宅地と農地が調和した、低層戸建住宅を主体としたみどり豊かな良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>(2) B地区 幹線道路の沿道にふさわしい住宅や生活利便施設等の立地を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>市街地としての都市基盤環境を整えるとともに、地区内の交通の利便性、安全性及び防災性の向上を図るため、地区住民に配慮した既存道路の改良や区画道路を新設する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>敷地の細分化による日照や通風等の住環境の悪化を防止するとともに、防災性を向上するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び壁面の後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>また、みどり豊かで潤いあるまちなみ景観の創出を図るとともに、防犯性や防火性を高めるため、垣又はさくの構造及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>(B地区) 隣接地区の環境に配慮するため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p>

			名 称	幅 員	延 長	名 称	幅 員	延 長
			地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 8-1	8 m	約 50m	区画道路 4-6
			区画道路 8-2	8 m	約 150m	区画道路 4-7	4 m	約 60m
			区画道路 8-3	8 m	約 70m	区画道路 4-8	4 m	約 375m
			区画道路 6-1	6 m	約 360m	区画道路 4-9	4 m	約 100m
			区画道路 6-2	6 m	約 200m	区画道路 4-10	4 m	約 100m
			区画道路 6-3	6 m	約 120m	区画道路 4-11	4 m	約 115m
			区画道路 6-4	6 m	約 25m	区画道路 4-12	4 m	約 155m
			区画道路 5-1	5 m	約 105m	区画道路 4-13	4 m	約 50m
			区画道路 5-2	5 m	約 30m	区画道路 4-14	4 m	約 190m
			区画道路 5-3	5 m	約 115m	区画道路 4-15	4 m	約 135m
			区画道路 5-4	5 m	約 25m	区画道路 4-16	4 m	約 260m
			区画道路 4-1	4 m	約 15m	区画道路 4-17	4 m	約 60m
			区画道路 4-2	4 m	約 120m	区画道路 4-18	4 m	約 55m
			区画道路 4-3	4 m	約 25m	区画道路 4-19	4 m	約 45m
			区画道路 4-4	4 m	約 120m	区画道路 4-20	4 m	約 140m
			区画道路 4-5	4 m	約 10m			
地 区	整 備	区分の 名称	A地区			B地区		
		区分の 面積	約 21.0ha			約 1.0ha		
	計 画	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4号に規定するホテル・又は旅館 (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		
		建築物の敷地面積の最低限度	120㎡ ただし、地区計画決定告示以前において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もの、若しくは公共施設の整備等により分割した土地が当該規定を満たさなくなる場合においては、その全部を一の敷地として使用する場合、当該規定を適用しない。					

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、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。</p> <p>2 最低敷地面積120㎡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（ただし、地区施設の道路の場合は、その境界線とする。）及び敷地境界線までの距離は、0.75m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) 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) 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>(4) 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</p>	
		建築物等の高さの最高限度	—	15m
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図に示す壁面の位置の制限の範囲内に、塀、さく、門、看板等の地区施設の妨げとなる工作物を設置してはならない。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 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> <p>2 屋外広告物は美観を損なうような刺激的な色彩や装飾を避け、周囲の環境との調和に充分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もので、次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で、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの。</p> <p>位置は、地区施設の境界線以上に後退させるものとする。</p>	

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図及び地区区分図表示のとおり。」
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。