

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画三室南宿第二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	三室南宿第二地区地区計画	
位 置	さいたま市緑区大字三室、松木1丁目の各一部	
面 積	約5.1ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR北浦和駅の東約3.0km、JR東浦和駅の北西約2.5kmに位置し、土地区画整理事業の施行により計画的な基盤整備が行われたことから、健全な市街地の形成が図られる地区である。</p> <p>このため、地区計画を定め、景観に配慮した緑豊かな住宅市街地を形成し、良好な住環境の維持・保全を図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>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 低層住宅地区（A地区） 緑豊かで低層な戸建住宅や共同住宅の立地を誘導し、良好な住宅市街地の形成を図る地区とする。</p> <p>② 中低層住宅地区（B地区） 住宅を中心とした中低層建築物の立地を誘導し、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る地区とする。</p> <p>③ 沿道地区（C地区） 幹線道路沿いにふさわしい、沿道サービス施設の誘導を図るとともに、緑に配慮した良好な市街地の形成を図る地区とする。</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が行われるので、これらの地区施設の機能が損なわれないように維持・保全を図る。</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 敷地の細分化を防止するとともに、建築物等の高さを規制し、良好な住宅市街地の形成を図るために、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度について定める。</p> <p>③ 安全で魅力ある街並み景観の形成を図るために、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。</p>

地区 建築 物等 整備 に 関 す る 事 項	地区施設の配置及び規模		1号街区公園 面積 約 1,000㎡ 2号街区公園 面積 約 1,270㎡	
	地区 の 区分	区分の 名称	A地区	
		区分の 面積	約1.2ha	
	地区の細区分		A-1地区	A-2地区
	細区分の面積		約1.1ha	約0.1ha
	建築物等の用途の制限		—	—
	建築物の敷地面積の 最低限度		110㎡ ただし、土地区画整理事業で換地面積が110㎡未満の場合は、換地面積とする。	
	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道路境界線及び隣地境界線までの距離は1m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。</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		—	

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. 建築物等の色彩は原色の使用を避け落ち着きのある色調とし、街並みとの調和を十分に配慮したものとする。</p> <p>2. 設置できる屋外広告物は、自己用のもの、かつ、本地区内にある施設のもので、敷地境界線を越えないものとする。また、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・門扉等についてはこの限りではない。</p> <p>① 生垣や竹垣等の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0.6 m以下の基礎の上に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1.5 m以下のもの</p> <p>なお、道路境界線からの水平距離が1 m以上離れた部分については、この規定を適用しない。</p>

地 建 築 区 物 等 に 関 す る 計 画 項	地区 の 区分	区分の 名称	B地区	
		区分の 面積	約2.4ha	
	建築物等の用途の制限		—	
	建築物の敷地面積の 最低限度		110㎡ ただし、土地区画整理事業で換地面積が110㎡未満の場合は、換地面積とする。	
	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道路境界線及び隣地境界線までの距離は1m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 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		15m	
	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、街並みとの調和を充分に配慮したものとする。</p> <p>2. 設置できる屋外広告物は、自己用のもの、かつ、本地区内にある施設のもので、敷地境界線を越えないものとする。また、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・門扉等についてはこの限りではない。</p> <p>① 生垣や竹垣等の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以下の基礎の上に透視可能な材料でつくられたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p> <p>なお、道路境界線からの水平距離が1m以上離れた部分については、この規定を適用しない。</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1.5ha		
	地区の細区分		C-1地区	C-2地区	
	細区分の面積		約1.4ha	約0.1ha	
	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号及び第5号に規定するもの</p> <p>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</p>		
	建築物の敷地面積の 最低限度		110㎡	ただし、土地区画整理事業で換地面積が110㎡未満の場合は、換地面積とする。	
	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道路境界線及び隣地境界線までの距離は1m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 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		—		
			—		

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. 建築物等の色彩は原色の使用を避け落ち着きのある色調とし、街並みとの調和を十分に配慮したものとする。</p> <p>2. 設置できる屋外広告物は、自己用のもの、かつ、本地区内にある施設のもので、敷地境界線を越えないものとする。また、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・門扉等についてはこの限りではない。</p> <p>① 生垣や竹垣等の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以下の基礎の上に透視可能な材料でつくられたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p> <p>なお、道路境界線からの水平距離が1m以上離れた部分については、この規定を適用しない。</p>

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。