

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東部第一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	浦和東部第一地区地区計画
位 置	さいたま市緑区大字中野田、大字下野田、大字南部領辻及び大字大門の各一部
面 積	約 55.9 ha
地区計画の目標	本地区は土地区画整理事業により、道路及び公園等の基盤施設の整備を図るとともに、商業・業務機能と中・低層住宅地等の整備による複合新市街地の形成を図り、自然環境の保全と緑の創出による環境と共生した、魅力と活力のあふれた副都心の形成にむけたまちづくりを誘導する。
区域の整備、開発及び 保全に関する方針	<p>〈土地利用の方針〉</p> <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 駅前商業地区（A地区） 日常生活に便利な店舗や生活関連施設、業務系施設等及びそれらと複合した集合住宅の立地を図る地区とする。</p> <p>② 集合住宅地区（B地区） 駅近接の立地特性を活かした集合住宅を主体とした立地を図る地区で、幹線道路沿道には店舗などの立地を誘導する地区とする。</p> <p>③ 中・低層住宅地区（C地区） 中・低層のゆとりある良好な住宅の立地を図る地区とする。</p> <p>④ 沿道複合地区（D地区） 幹線道路沿道の立地特性を活かした店舗や店舗併用住宅等からなる沿道サービス施設の立地を誘導する地区とする。</p>
	<p>〈地区施設の整備の方針〉</p> <p>緑豊かな斜面林と河川との親水性に配慮しながら整備・保全を図った緑地や、地区住民の利便性や誘致距離等を配慮した近隣公園、街区公園を適宜配置する。</p>
	<p>〈建築物等の整備の方針〉</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、良好な都市環境形成を図るため、建築物等の用途の制限について定める。</p> <p>② 本地区に望ましい施設規模を確保し、良好な生活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等の高さの最高限度について定める。</p> <p>③ 安全でゆとりある歩行者空間の確保と緑豊かで潤いのある沿道景観の形成を図るため、壁面の位置の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>④ 本地区に相応しい魅力ある街並み景観の創出を図るため、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>〈その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針〉</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 建 築 整 備 に 関 す る 事 項	地区施設の配置及び規模		近 隣 公 園 面積 約 10,000 m ² 第1号街区公園 面積 約 1,600 m ² 第2号街区公園 面積 約 1,500 m ² 第3号街区公園 面積 約 3,400 m ² 第4号街区公園 面積 約 1,800 m ² 第1号緑 地 面積 約 6,400 m ² 第2号緑 地 面積 約 8,400 m ² 第8号緑 地 面積 約 7,500 m ² 第9号緑 地 面積 約 2,100 m ²
	地区の 区 分	区分の名称	A 地 区
		区分の面積	約 4.2ha
	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6号及び同 (ほ) 項第2号、同 (へ) 項第5号に規定するもの ② 地区整備計画図に示す壁面の位置の制限aに面する1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの (ただし、これらの用途の玄関及び階段等は除く。) ③ 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号から第3号、同条第6項第1号から第6号、同条第9項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	200m ² 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には、当該規定は適用しない。	
	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道路境界線までの距離は1.0m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ない。 ① 付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、床面積が5m ² 以内であるもの ② 開放性の高い付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 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 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	
	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限aを越えて建築してはならない。 ただし、公共公益上やむを得ない建築物及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設についてはこの限りでない。		
	建築物等の高さの最高限度	—	
	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、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。 2. 屋外広告物 (以下「広告物」という。) 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。また、建築物を利用して出す広告物で、軒高を超える広告物の上端の高さは、地上から1.2m以下とする。	
	垣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、次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 (コンクリートブロック等を用いる場合は、良好な景観に配慮した表面処理を施したもの) 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 なお、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限aを越えて、垣又はさくを設置してはならない。	

地 区 等 に 関 す る 事 項 画	地区の区分	B 地区
	区分の面積	約 15.8ha
	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、第4号から第6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	150㎡ 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には、当該規定は適用しない。
	壁面の位置の制限	敷地面積150㎡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及び隣地境界線までの距離は1.0m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 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 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
	建築物等の高さの最高限度	—
	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、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。 2. 屋外広告物（以下「広告物」という。）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。また、建築物を利用して出す広告物で、軒高を超える広告物の上端の高さは、地上から12m以下とする。
	垣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、次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（コンクリートブロック等を用いる場合は、良好な景観に配慮した表面処理を施したもの）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

地 区 建 築 物 等 に 関 す る 計 画	地区の区分	C 地区
	区分の面積	約20.3ha
	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（は）項第6号に規定するもの ② 風俗営業等の規制及び業務の適性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	135㎡ 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には、当該規定は適用しない。
	壁面の位置の制限	敷地面積135㎡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及び隣地境界線までの距離は1.0m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ない。 ① 付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、床面積が5㎡以内であるもの ② 開放性の高い付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 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 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
	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	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。 2. 屋外広告物（以下「広告物」という。）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。また、建築物を利用して出す広告物で、軒高を超える広告物の上端の高さは、地上から12m以下とする。
	垣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、次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（コンクリートブロック等を用いる場合は、良好な景観に配慮した表面処理を施したもの）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

地 区 等 に 関 す る 事 項 画	地区の区分	D 地区	
	区分の面積	約 15.6ha	
	地区の細区分	D-1地区	D-2地区
	細区分の面積	約 6.3ha	約 9.3ha
	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号から第6号及び同(ほ)項第2号、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2号及び第3号に規定する営業を営む施設	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号から第6号、同(ほ)項第2号及び第3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	150㎡ 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には、当該規定は適用しない。	
	壁面の位置の制限	敷地面積150㎡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及び隣地境界線までの距離は1.0m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ない。 ① 付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、床面積が5㎡以内であるもの ② 開放性の高い付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 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 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	
	建築物等の高さの最高限度	—	
	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、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. 屋外広告物(以下「広告物」という。)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。また、建築物を利用して出す広告物で、軒高を超える広告物の上端の高さは、地上から12m以下とする。	
	垣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、次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(コンクリートブロック等を用いる場合は、良好な景観に配慮した表面処理を施したもの)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	

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