

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二中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29年11月22日

名 称	浦和東部第二中地区地区計画	
位 置	さいたま市緑区美園3丁目、美園4丁目及び美園5丁目の各一部	
面 積	約52.6ha	
地区計画の目標	本地区は土地区画整理事業により確保された、道路及び公園等の基盤施設のもと、公共・公益、文教、医療、福祉施設などの集積と、中層住宅地等の整備による複合新市街地の形成を図り、魅力と活力にあふれた副都心形成の一翼を担う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	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 駅前商業地区（A地区） 公共・公益施設の立地とともに、日常生活に便利な店舗や生活関連施設・業務系施設等、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） 駅近接という立地特性を活かし、集合住宅を主体とした優良な住宅の立地を図る地区とする。</p> <p>③ 沿道複合地区（C地区） ロードサイド型の店舗や店舗併用住宅などを都市計画道路の沿道に誘導するとともに、文教・医療・福祉機能施設の立地を図る地区とする。</p> <p>④ 中層住宅地区（D地区） 中層集合住宅を主体に、住宅地として拠点複合地区と連携するとともに、スタジアムへの導線となる幅員12mの道路沿道には店舗などの立地を誘導する地区とする。</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、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、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>
	その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針	<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 の 区分	区分の名称	A 地 区
		区分の面積	約 7.8ha
	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6号及び同(へ)項第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1号(キャバレーに限る)、第2号及び第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</p> <p>③ 地区整備計画図に示す壁面の位置の制限b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</p>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>200㎡</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する敷地については、当該規定は適用しない。</p> <p>① 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もの</p> <p>② 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物で公共公益上必要なもの</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道路境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>ただし、据付の物置、外壁のない車庫その他これらに類するものは、その限りでない。</p>	
		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限bを越えて建築してはならない。</p> <p>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、その限りでない。</p>	
	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	<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. 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。</p>	
垣又はさくの構造 の制限	<p>道路及び河川に面する側の垣又はさくの構造は、景観や防災に配慮した以下のものとする。</p> <p>ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心にした材料でつくられたもの</p> <p>② 透視可能な材料で造られたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p> <p>なお、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限bに面する部分については、垣又はさくを設置してはならない。</p>		

地 区 建 築 物 等 に 関 係 す る 計 画	地区 の 区分	区分の名称	B 地 区	
		区分の面積	約 7. 2 h a	
	地区の細区分	B - 1 地 区		B - 2 地 区
	細区分の面積	約 3. 3 h a		約 3. 9 h a
	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(は)項第6号、同(に)項第2号から第6号、同(ほ)項第2号及び第3号、同(へ)項第3号から第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</p>	<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(は)項第6号、同(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</p> <p>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</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>150㎡</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する敷地については、当該規定は適用しない。</p> <p>① 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もの</p> <p>② 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物で公共公益上必要なもの</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道路境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>ただし、据付の物置、外壁のない車庫その他これらに類するものは、その限りでない。</p>		
		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、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。</p> <p>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、その限りでない。</p>		
	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	<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. 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。</p>		
垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び河川に面する側の垣又はさくの構造は、景観や防災に配慮した以下のものとする。</p> <p>ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心にした材料で作られたもの</p> <p>② 透視可能な材料で造られたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p> <p>なお、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限 a に面する部分については、垣又はさくから道路境界線までの距離は1.0m以上とする。</p>			

地 区 整 備 計 画	地区 の 区分	地区の名称	C 地 区		
		地区の面積	約 19.0 ha		
	地区の細区分	C - 1 地 区	C - 2 地 区		
	細区分の面積	約 13.9 ha	約 5.1 ha		
	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5号及び第6号、同(ほ)項第2号及び第3号、同(へ)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>	<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(は)項第6号、同(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</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>		
	建築物等の敷地面積の最低限度	<p>150㎡</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する敷地については、当該規定は適用しない。</p> <p>① 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もの</p> <p>② 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物で公共公益上必要なもの</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道路境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>ただし、据付の物置、外壁のない車庫その他これらに類するものは、その限りでない。</p>			
		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、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。</p> <p>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、その限りでない。</p>			
	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	<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. 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。</p>			
垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び河川に面する側の垣又はさくの構造は、景観や防災に配慮した以下のものとする。</p> <p>ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心にした材料で作られたもの</p> <p>② 透視可能な材料で造られたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p> <p>なお、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限aに面する部分については、垣又はさくから道路境界線までの距離は1.0m以上とする。</p>				

地 区 整 備 計 画	地区 の 区分	区分の名称	D 地 区		
		区分の面積	約 18.6ha		
	地区の細区分	D - 1 地 区	D - 2 地 区		
	細区分の面積	約 13.5ha	約 5.1ha		
	建築物 等 に 関 す る 事 項	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、同(に)項第2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	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㎡	135㎡	
			ただし、次のいずれかに該当する敷地については、当該規定は適用しない。 ① 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もの ② 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物で公共公益上必要なもの		
		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、据付の物置、外壁のない車庫その他これらに類するものは、その限りでない。		
		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. 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。		
	垣又はさくの構造 の制限	道路及び河川に面する側の垣又はさくの構造は、景観や防災に配慮した以下のものとする。 ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。 ① 生垣や植栽を中心にした材料で作られたもの ② 透視可能な材料で造られたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの			

理由 土地地区画整理事業の換地処分公告及び町名地番変更に伴い、位置の表記、地区計画の目標、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、地区施設の配置及び規模、建築物の容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度等について変更を行うものである。