

議案第165号

さいたま市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について

さいたま市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例を次のように定める。

平成30年11月28日提出

さいたま市長 清水 勇 人

さいたま市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

さいたま市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成13年さいたま市条例第263号）の一部を次のように改正する。

次の表中下線又は太線の表示部分（以下、改正前の欄にあつては「改正部分」と、改正後の欄にあつては「改正後部分」という。）については、次のとおりとする。

- (1) 改正部分及びそれに対応する改正後部分が存在するときは、当該改正部分を当該改正後部分に改める。
- (2) 改正部分のみ存在するときは、当該改正部分を削る。
- (3) 改正後部分のみ存在するときは、当該改正後部分を加える。

改正後	改正前
(建築物の建蔽率の最高限度) 第6条 [略] 2 [略] 3 前2項の規定の適用については、第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては別表第2ウ欄に掲げる数値に10分の1を加えたものをもって同欄に掲げる数値とし、第1号及び第2号のいずれにも該当する建築物又は第3号に該当する建築物（南浦和駅西口地区地区整備計画区域内の建築物を除く。）にあつては同表ウ欄に掲げる数値に10分の2を加えたものをもって同欄に掲げる数値とする。 (1)～(3) [略] 4～6 [略]	(建築物の建蔽率の最高限度) 第6条 [略] 2 [略] 3 前2項の規定の適用については、第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物（ <u>大宮西部地区地区整備計画区域A地区内の建築物を除く。</u> ）にあつては別表第2ウ欄に掲げる数値に10分の1を加えたものをもって同欄に掲げる数値とし、第1号及び第2号のいずれにも該当する建築物又は第3号に該当する建築物（南浦和駅西口地区地区整備計画区域内の建築物を除く。）にあつては同表ウ欄に掲げる数値に10分の2を加えたものをもって同欄に掲げる数値とする。 (1)～(3) [略] 4～6 [略]
(建築物の高さの最高限度) 第9条 [略] 2・3 [略]	(建築物の高さの最高限度) 第9条 [略] 2・3 [略]

4 第1項の規定にかかわらず、別表第1に定める適用区域の内、次に掲げる区域において、同項の規定の施行又は適用の際現に存する建築物で、その高さが別表第2カ欄に掲げる数値（天沼台地区地区整備計画区域にあつては、別表第2カ欄(1)に掲げる数値）を超えるものについて、建築又は修繕若しくは模様替をする場合は、既存の高さを限度とする。

(1)～(4) [略]

(5) 天沼台地区地区整備計画区域

別表第1（第3条、第9条関係）

項	名称	区域
1～65	[略]	
66	大宮駅東口駅前中地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された大宮駅東口駅前中地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
67	天沼台地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された天沼台地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2（第4条—第9条関係）

1～47 [略]

48 大宮西部地区地区整備計画区域

区分 地区	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
	A地区（大宮西部地区地区計画の地区整備計画図に表示するA地区をいう。）	[略]				

4 第1項の規定にかかわらず、別表第1に定める適用区域の内、次に掲げる区域において、同項の規定の施行又は適用の際現に存する建築物で、その高さが別表第2カ欄に掲げる数値を超えるものについて、建築又は修繕若しくは模様替をする場合は、既存の高さを限度とする。

(1)～(4) [略]

別表第1（第3条、第9条関係）

項	名称	区域
1～65	[略]	

別表第2（第4条—第9条関係）

1～47 [略]

48 大宮西部地区地区整備計画区域

区分 地区	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
	A地区（大宮西部地区地区計画の地区整備計画図に表示するA地区をいう。）	[略]	次の表の左欄に掲げる建築物の容積率の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値（土地地区画整理事業における換地処分公告後は、適用しない。）	10分の5（土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が道路に接するようになった場合は10分の8）		

建築物の容積率	割合
---------	----

						<table border="1"> <tr> <td>法第 68 条の 4に 規定 する 公共 施設 の整 備の 状況 に応 じた 建築 物の 容積 率</td> <td>10 分の 10</td> </tr> <tr> <td>法第 68 条の 4第 1号 イに 規定 する 区域 の特 性に 応じ た建 築物 の容 積率</td> <td>10 分の 30</td> </tr> </table>	法第 68 条の 4に 規定 する 公共 施設 の整 備の 状況 に応 じた 建築 物の 容積 率	10 分の 10	法第 68 条の 4第 1号 イに 規定 する 区域 の特 性に 応じ た建 築物 の容 積率	10 分の 30	
法第 68 条の 4に 規定 する 公共 施設 の整 備の 状況 に応 じた 建築 物の 容積 率	10 分の 10										
法第 68 条の 4第 1号 イに 規定 する 区域 の特 性に 応じ た建 築物 の容 積率	10 分の 30										
B-1 地区 (大宮 西部地 区地区 計画の 地区整 備計画 図に表 示する B-1 地 区を いう。)	[略]			[略]	<table border="1"> <tr> <td>次の表の左欄 に掲げる建築 物の容積率の 区分に応じ、 同表右欄に掲 げる数値(土 地区画整理事 業における換 地処分公告後 は、適用しな い。)</td> <td>10分の 5(土地 区画整理 事業にお ける仮換 地指定後、 当該敷地 が道路に 接するよ うになっ た場合は 10分の 6)</td> </tr> <tr> <td>建築 物の 容積</td> <td>割合</td> </tr> </table>	次の表の左欄 に掲げる建築 物の容積率の 区分に応じ、 同表右欄に掲 げる数値(土 地区画整理事 業における換 地処分公告後 は、適用しな い。)	10分の 5(土地 区画整理 事業にお ける仮換 地指定後、 当該敷地 が道路に 接するよ うになっ た場合は 10分の 6)	建築 物の 容積	割合	[略]	
次の表の左欄 に掲げる建築 物の容積率の 区分に応じ、 同表右欄に掲 げる数値(土 地区画整理事 業における換 地処分公告後 は、適用しな い。)	10分の 5(土地 区画整理 事業にお ける仮換 地指定後、 当該敷地 が道路に 接するよ うになっ た場合は 10分の 6)										
建築 物の 容積	割合										

						率			
						法第 68 条の 4に 規定 する 公共 施設 の整 備の 状況 に応 じた 建築 物の 容積 率	10 分の 10		
						法第 68 条の 4第 1号 イに 規定 する 区域 の特 性に 応じ た建 築物 の容 積率	10 分の 20		
B-2 地区（ 大宮西 部地区 地区計 画の地 区整備 計画図 に表示 するB -2地 区をい う。）	[略]			[略]	B-2 地区（ 大宮西 部地区 地区計 画の地 区整備 計画図 に表示 するB -2地 区をい う。）	[次の表の左欄 に掲げる建築 物の容積率の 区分に応じ、 同表右欄に掲 げる数値（土 地区画整理事 業における換 地処分公告後 は、適用しな い。）]	10分の 5（土地 区画整理 事業にお ける仮換 地指定後、 当該敷地 が道路に 接するよ うになっ た場合は 10分の 6）	[略]	
						建築 物の	割合		

))		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1045 185 1117 309">物の容積率</td> <td data-bbox="1117 185 1189 309"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1045 309 1117 952">法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率</td> <td data-bbox="1117 309 1189 952">10分の10</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1045 952 1117 1608">法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率</td> <td data-bbox="1117 952 1189 1608">10分の20</td> </tr> </table>	物の容積率		法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率	10分の10	法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率	10分の20		
物の容積率															
法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率	10分の10														
法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率	10分の20														
C-2地区（大宮西部地区地区計画の地区整備計画図に表示するC-2地区を	[略]			[略])	C-2地区（大宮西部地区地区計画の地区整備計画図に表示するC-2地区を	[次の表の左欄に掲げる建築物の容積率の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値（土地処分公告後は、適用しない。）	10分の5（土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が道路に接するようになった場合は10分の	[略]						

いう。)					いう。)		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1043 203 1118 353">建築物の容積率</td> <td data-bbox="1123 203 1182 353">割合</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1043 360 1118 994">法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率</td> <td data-bbox="1123 360 1182 994">10分の10</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1043 1001 1118 1601">法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率</td> <td data-bbox="1123 1001 1182 1601">10分の20</td> </tr> </table>	建築物の容積率	割合	法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率	10分の10	法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率	10分の20	6)	
建築物の容積率	割合														
法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率	10分の10														
法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率	10分の20														
D—1地区 (大宮西部地区地区計画の地区整備計画図に表示するD—1	[略]			[略]	D—1地区 (大宮西部地区地区計画の地区整備計画図に表示するD—1	[略]	次の表の左欄に掲げる建築物の容積率の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値(土地地区画整理事業における換地処分公告後は、適用しない。)	10分の5(土地地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が道路に接するようになった場合は	[略]						

地区をいう。)					地区をいう。)	<table border="1"> <tr> <td>建築物の容積率</td> <td>割合</td> </tr> <tr> <td>法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率</td> <td>10分の10</td> </tr> <tr> <td>法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率</td> <td>10分の20</td> </tr> </table>	建築物の容積率	割合	法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率	10分の10	法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率	10分の20	10分の6)	
建築物の容積率	割合													
法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率	10分の10													
法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率	10分の20													
D-2地区（大宮西部地区地区計画の地区整備計画図に表示する	[略]			[略]	D-2地区（大宮西部地区地区計画の地区整備計画図に表示する	[略]	次の表の左欄に掲げる建築物の容積率の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値（土地区画整理事業における換地処分公告後は、適用しな	10分の5（土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が道路に接するようになっ	[略]					

D-2地区をいう。)				D-2地区をいう。)		い。) 建築物の容積率 割合 法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率 法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率	た場合は10分の6)	
D-3地区(大宮西部地区地区計画の地区整備計画図に表	[略]		[略]	D-3地区(大宮西部地区地区計画の地区整備計画図に表	[略]	次の表の左欄に掲げる建築物の容積率の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値(土地地区画整理事業における換地処分公告後	10分の5(土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が道路に接するよ	[略]

示するD-3地区をいう。)				
[略]				
F地区(大宮西部地区地区計画の地区整備計	[略]			[略]

示するD-3地区をいう。)	は、適用しない。)	うになつた場合は10分の6)						
	<table border="1"> <tr> <td>建築物の容積率</td> <td>割合</td> </tr> <tr> <td>法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率</td> <td>10分の10</td> </tr> <tr> <td>法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率</td> <td>10分の20</td> </tr> </table>	建築物の容積率	割合	法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率	10分の10	法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率	10分の20	
建築物の容積率	割合							
法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率	10分の10							
法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率	10分の20							
[略]								
F地区(大宮西部地区地区計画の地区整備計	[略]	<table border="1"> <tr> <td>次の表の左欄に掲げる建築物の容積率の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値(土地地区画整理事</td> <td>10分の5(土地地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地</td> </tr> </table>	次の表の左欄に掲げる建築物の容積率の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値(土地地区画整理事	10分の5(土地地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地	[略]			
次の表の左欄に掲げる建築物の容積率の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値(土地地区画整理事	10分の5(土地地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地							

画図に表示するF地区をいう。)

画図に表示するF地区をいう。)

業における換地処分公告後は、適用しない。)

が道路に接するようになった場合は

10分の

6)

建築物の容積率	割合
法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率	10分の10
法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率	10分の20

49～65 [略]

49～65 [略]

別表第2に次のように加える。

66 大宮駅東口駅前中地区地区整備計画区域

区分 地区	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
大宮 駅東口 駅前中 地区地 区計画 の地区 整備計 画図に 表示す る地区	次に掲げる用途に供する建築物 (1) 風営法第2条第1項第3号、同条第6項各号、同条第7項各号、同条第8項及び同条第9項に規定する営業を営む施設 (2) 風営法第2条第1項第4号に規定するばちんこ屋 (3) 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					

6 7 天沼台地区地区整備計画区域

区分 地区	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
天沼 台地区 地区計 画の地 区整備 計画図 に表示 する地 区	次に掲げる用途に供する建築物以外の建築物 (1) 住宅（3戸以上の長屋を除く。） (2) 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のアからオまでのいずれかの用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。） ア 事務所（汚物運搬用自動車等の駐車施設を設けて業務を運営するものを除く。） イ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 ウ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（	10分の15（第5条第1項及び第3項に規定する建築物の延べ面積には、地階で、その天井が地盤面から高さ1メートル以下		(1) 建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離 1メートル (2) 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離 0.85メートル (3) (1)及び(2)において、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、次のアからエまでのいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア 建築物に附属する開放性の高い自動車等の車庫で、最高の高さが2.6メートル以下であるもの イ 建築物に附属する物置その他これに類するもの（自動車等の車庫を除く。）で、最高の高さが2.6メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの ウ 出窓で、下端の床面からの高さが30センチメートル以上、かつ、出幅50センチメートル未満、見付面積の2分の1以上が窓で、かつ、天袋、地袋その他こ		(1) 9メートル（この表カの欄の規定の施行若しくは適用の際、現に敷地面積150平方メートル未満である敷地でその全部を一の敷地として使用するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する土地で150平方メートル未満のものに建築する建築物（当該規定の施行後、敷地又は土

	<p>原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</p> <p>エ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>オ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</p> <p>(3) 共同住宅（地区整備計画図に示す道路境界線bに接する敷地面積600平方メートルを超える敷地又はこの表アの欄の規定の施行若しくは適用の際、現に共同住宅が存する敷地（当該規定の施行後、建築物の全部を共同住宅以外の用途に供する建築物の敷地に至ったものを除く。）に建築するものに限る。)</p> <p>(4) 幼稚園、学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館、美術館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 神社、寺院及び教会</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、福祉ホーム、高齢者向けデイケアセンター、グループホームその他これらに類するもの（共同住宅型を除く。)</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>(9) 自治会館及び集会所</p> <p>(10) 事務所、店舗等の建築物で、次のアからウ</p>	<p>にある部分の床面積は、算入しない。</p> <p>)</p>	<p>れらに類するものを設けないもの</p> <p>エ この表エの欄の規定の施行若しくは適用の際、現に敷地面積150平方メートル未満である敷地でその全部を一の敷地として使用するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する土地で150平方メートル未満のものに建築するもの（当該規定の施行後、敷地又は土地の面積が150平方メートル以上に至ったものを除く。)</p>	<p>地の面積が150平方メートル以上に至ったものを除く。)</p> <p>の最高の高さは、当該部分から真北方向に前面道路が存する部分を10メートルとすることができ</p> <p>(2) 軒の高さ7メートル（地区整備計画図に示す道路境界線bに接する敷地において、敷地面積600平方メートルを超え、かつ、建蔽率10分の5以下とする建築物については、適用しない。)</p> <p>(3) 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0.6を乗じて得たものに6メートルを加えた数値（ただし、(4)の規定を適用した建築</p>
--	--	-----------------------------------	---	---

までのいずれかに掲げる用途のもの（地区整備計画図に示す道路境界線 a からのみ出入り又は搬入搬出できる一の階をその用途に供するものに限る。）

ア (2)アからオまでに規定するもの

イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

ウ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

(11) 前各号の建築物に附属するもので、かつ、最高の高さが3メートル以下のもの（自動車車庫で地上2階以上の部分にあるものを除く。）

物については、(3)の規定を適用した数値とすることはできない。）

(4) この表カの欄の規定の施行若しくは適用の際、現に敷地面積150平方メートル未満である敷地でその全部を一の敷地として使用するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する土地で150平方メートル未満のものに建築する建築物（当該規定の施行後、敷地又は土地の面積が150平方メートル以上に至ったものを除く。）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

