

議案第 1 4 6 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。

令和 7 年 9 月 3 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 1 3 年さいたま市条例第 2 6 3 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		
(建築物の高さの最高限度)			(建築物の高さの最高限度)		
第 9 条 [略]			第 9 条 [略]		
2 ～ 4 [略]			2 ～ 4 [略]		
5 <u>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、大門地区地区整備計画区域において、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、同一の敷地において、同一の所有者が建築物を建築する場合、1 回に限り既存の高さを限度として、建替えできるものとする。</u>					
別表第 1（第 3 条、第 9 条関係）			別表第 1（第 3 条、第 9 条関係）		
項	名称	区域	項	名称	区域
1 ～ 7 0	[略]		1 ～ 7 0	[略]	
7 1	宮前地区 地区整備 計画区域	都市計画法第 2 0 条第 1 項 の規定により告示された宮 前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
7 2	大門下野田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門下野田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
7 3	大門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門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に次のように加える。

7 1 宮前地区地区整備計画区域

区分 地区	ア	イ	ウ	エ	オ	カ						
A地区（宮前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。）	次に掲げる用途に供する建築物 (1) 法別表第2(イ)項第5号、第6号（ただし、地区内に存する事業所が従業員のために事業所に附属して設ける保育所を除く。）、第7号及び第8号、同表(ロ)項第4号、同表(ニ)項第5号、同表(ハ)項第3号、同表(ヘ)項第1号並びに同表(ホ)項第2号、第3号及び第6号から第8号までに規定するもの (2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものの（ただし、地区内に存する事業所が従業員のために事業所に附属			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、次の表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値 <table><tr><th>敷地面積</th><th>数値</th></tr><tr><td>3,000平方メートル以上</td><td>2メートル（建築物の外壁等は、宮前地区地区計画の地区整備計画図に表示する壁面の位置を越えて建築してはならない。）</td></tr><tr><td>3,000平方メートル未満</td><td>1メートル（建築物の外壁等は、宮前地区地区計画の地区整備計画図に表示する壁面の位置を越えて建築してはならない。）</td></tr></table>	敷地面積	数値	3,000平方メートル以上	2メートル（建築物の外壁等は、宮前地区地区計画の地区整備計画図に表示する壁面の位置を越えて建築してはならない。）	3,000平方メートル未満	1メートル（建築物の外壁等は、宮前地区地区計画の地区整備計画図に表示する壁面の位置を越えて建築してはならない。）	3,000平方メートル（制限が適用された際現に3,000平方メートルに満たない敷地面積が、その後に増加することとなった場合又は公衆便所、公共用歩廊その他これらに類する公共公益上必要な建築物である場合については、この限りでない。）	
敷地面積	数値											
3,000平方メートル以上	2メートル（建築物の外壁等は、宮前地区地区計画の地区整備計画図に表示する壁面の位置を越えて建築してはならない。）											
3,000平方メートル未満	1メートル（建築物の外壁等は、宮前地区地区計画の地区整備計画図に表示する壁面の位置を越えて建築してはならない。）											

	して設けるもの及び地区内に存する事業所内で製造されたものの直売所を除く。) (3) 風営法第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					
B地区（宮前地区地区計画の地区整備計画図に表示するB地区をいう。）	次に掲げる用途に供する建築物 (1) 法別表第2(イ)項第1号に規定するもの			(1) 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 1メートル（建築物の外壁等は、宮前地区地区計画の地区整備計画図に表示する壁面の位置を越えて建築してはならない。） (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離 0.5メートル	150平方メートル	

7 2 大門下野田地区地区整備計画区域

区分 地区	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
A地区（大門下野田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。）	次に掲げる用途に供する建築物 (1) 法別表第2(ニ)項第2号から第6号まで並びに同表(ホ)項第2号及び第3号に規定するもの (2) 風営法第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			(1) 敷地面積135平方メートル以上の敷地にある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 1メートル (2) (1)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2.3メートル以下で、かつ、床面積が5平方メートル以内であるもの イ 建築物に附属する開放性の高い自動車車庫等で、軒の高さが2.3メートル以下であるもの ウ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3メートル以	135平方メートル（制限が適用された際現に135平方メートルに満たない敷地面積が、その後に増加することとなった場合又は公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する公益上必要な建築物である場合については、この限りでな	15メートル

				下であるもの エ 出窓（見付面積の2分の1以上が窓であり、天袋、地袋その他これらに類するものを設けないものに限る。）で下端の床面から高さが30センチメートル以上、かつ、出幅50センチメートル以下であるもの	い。）	
B地区（大門下野田地区計画の地区整備計画図に表示するB地区をいう。）	次に掲げる用途に供する建築物 (1) 法別表第2 (ハ)項第6号に規定するもの (2) 風営法第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			(1) 敷地面積135平方メートル以上の敷地にある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 1メートル (2) (1)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2.3メートル以下で、かつ、床面積が5平方メートル以内であるもの イ 建築物に附属する開放性の高い自動車車庫等で、軒の高さが2.3メートル以下であるもの ウ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3メートル以下であるもの エ 出窓（見付面積の2分の1以上が窓であり、天袋、地袋その他これらに類するものを設けないものに限る。）で下端の床面から高さが30センチメートル以上、かつ、出幅50センチメートル以下であるもの	135平方メートル（制限が適用された際現に135平方メートルに満たない敷地面積が、その後に増加することとなった場合又は公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する公益上必要な建築物である場合については、この限りでない。）	15メートル

7.3 大門地区地区整備計画区域

区分 地区	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
大門地区地区計画の地区整備計画図に	第二種住居地域に指定されている地域については、次に掲げる用途に供する建築物 (1) 法別表第2			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離 0.5メートル	100平方メートル（制限が適用された際現に100平方メートルに満たない敷地面積が、その後に増加する	(1) 10メートル（ただし、国道463号又は国道122号に接する敷地で、当該道路境界線からの水平距離

表示する地区	(ハ)項第2号に規定するもの (2) 法別表第2(ニ)項第2号から第6号までに規定するもの (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、法別表第2(ハ)項第5号に規定する以外のもの (4) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（ただし、建築物に附属するものを除く。）			こととなった場合又は公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公共公益上必要な建築物である場合については、この限りでない。）	が25メートル以内の範囲に限り12メートルとする。） (2) 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1.25を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とする。
--------	---	--	--	--	---

附 則

この条例は、令和7年11月1日から施行する。