

議案第436号

さいたま都市計画用途地域の変更について

(さいたま市決定)

さいたま都市計画用途地域の変更（さいたま市決定）

さいたま都市計画用途地域を次のように変更する。

							さいたま市
種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 2.4 ha	6/10以下	4/10以下			10m	約 0.1 %
	約 57.2 ha	8/10以下	4/10以下			10m	約 0.5 %
	約 277.4 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 2.4 %
	約 954.0 ha	10/10以下	5/10以下			10m	約 8.2 %
	約 236.9 ha	10/10以下	6/10以下			10m	約 2.0 %
小 計	約 1,527.9 ha						約 13.2 %
第二種低層 住居専用地域	約 4.2 ha	8/10以下	5/10以下			10m	約 0.0 %
	約 1.3 ha	10/10以下	5/10以下			10m	約 0.0 %
	約 17.4 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	約 0.2 %
	約 27.9 ha	20/10以下	6/10以下			12m	約 0.2 %
小 計	約 50.8 ha						約 0.4 %
第一種中高層 住居専用地域	約 6.2 ha	20/10以下	5/10以下				約 0.1 %
	約 98.3 ha	15/10以下	6/10以下	—	—		約 0.8 %
	約 1,960.3 ha	20/10以下	6/10以下				約 16.9 %
小 計	約 2,064.8 ha						約 17.8 %
第二種中高層 住居専用地域	約 0.6 ha	20/10以下	5/10以下				約 0.0 %
	約 103.4 ha	15/10以下	6/10以下	—	—		約 0.9 %
	約 1,486.6 ha	20/10以下	6/10以下				約 12.8 %
小 計	約 1,590.6 ha						約 13.7 %
第一種住居地域	約 3,135.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		約 27.0 %
小 計	約 3,135.8 ha						約 27.0 %
第二種住居地域	約 863.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		約 7.4 %
小 計	約 863.7 ha						約 7.4 %
準住居地域	約 286.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		約 2.5 %
小 計	約 286.5 ha						約 2.5 %
近隣商業地域	約 218.4 ha	20/10以下	8/10以下				約 1.9 %
	約 66.1 ha	30/10以下	8/10以下	—	—		約 0.6 %
小 計	約 284.5 ha						約 2.5 %
商業地域	約 17.8 ha	20/10以下	(8/10以下)※				約 0.1 %
	約 12.0 ha	30/10以下	(8/10以下)※				約 0.1 %
	約 368.5 ha	40/10以下	(8/10以下)※				約 3.2 %
	約 30.3 ha	50/10以下	(8/10以下)※	—	—		約 0.3 %
	約 39.7 ha	60/10以下	(8/10以下)※				約 0.3 %
	約 6.7 ha	70/10以下	(8/10以下)※				約 0.1 %
	約 10.8 ha	80/10以下	(8/10以下)※				約 0.1 %
小 計	約 485.8 ha						約 4.2 %
準工業地域	約 1,003.4 ha	20/10以下	6/10以下				約 8.7 %
	約 33.2 ha	30/10以下	6/10以下	—	—		約 0.3 %
小 計	約 1,036.6 ha						約 9.0 %
工業地域	約 218.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		約 1.9 %
小 計	約 218.3 ha						約 1.9 %
工業専用地域	約 50.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		約 0.4 %
小 計	約 50.1 ha						約 0.4 %
合 計	約 11,595.4 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

※：建築基準法の規定による。

理 由：さいたま市都市計画マスタープランに定める土地利用転換誘導地区として位置づけられる本地区について、市役所本庁舎の移転を契機に本地区に期待されている機能を一層補完するとともに、市役所本庁舎や商業用途の土地利用を誘導するために、用途地域を変更するものです。

理 由 書

本理由書は、さいたま都市計画用途地域の変更についての理由を示したものです。

I. さいたま都市計画区域における位置等

さいたま都市計画区域は、都心から約20～40km圏、埼玉県南東部に位置しています。また、さいたま都市計画区域に含まれる土地の区域は、さいたま市の行政区域の全域です。

【北袋町1丁目地区】

本地区は、さいたま新都心駅東側に位置し、現在、本市の都市経営の拠点となるさいたま市役所本庁舎移転地として整備するための検討が進められている地区です。

また、さいたま新都心のまちづくりの基本的な指針として位置づけられている「さいたま新都心将来ビジョン」において、市役所本庁舎整備によるまちへの効果として、市民広場や緑地、民間機能整備による新たなにぎわい・交流の創出が期待されています。

II. 変更理由

【北袋町1丁目地区】

さいたま市都市計画マスタープランに定める土地利用転換誘導地区として位置づけられる本地区について、市役所本庁舎の移転を契機に本地区に期待されている機能を一層補完するとともに、市役所本庁舎や商業用途の土地利用を誘導するために、III. 変更内容の通り用途地域を変更するものです。

III. 変更内容

【北袋町1丁目地区】

本地区については、現在、工業地域（200/60）を指定しています。本地区では、さいたま新都心のまちづくりの基本的な指針として位置づけられている「さいたま新都心将来ビジョン」に則した整備を進めるにあたり、商業その他の業務の利便性が増進したさいたま新都心の新たな複合交流拠点となる地区を形成するため、用途地域指定を商業地域（400/80）に変更します。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
商業地域（400/80）	約2.1ha	工業地域（200/60）	約2.1ha
合 計	約2.1ha	合 計	約2.1ha

（ ）内は、容積率／建ぺい率

IV. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更とあわせ、以下の都市計画を決定・変更する予定です。

- ① 防火地域及び準防火地域（さいたま市決定）
- ② 地区計画（さいたま市決定）

さいたま都市計画用途地域の変更について

都市計画法第 16 条に基づく説明会の開催状況／
都市計画法第 17 条に基づく縦覧及び意見書の提出状況

【議案第 436 号関係】

議案第436号

さいたま都市計画用途地域の変更について

【対象地区】

北袋町1丁目地区

1 都市計画法第16条に基づく説明会の開催状況

(1) 説明会の開催状況

開催日時	令和7年5月16日 18:00～	令和7年5月17日 13:30～
開催場所	さいたま新都心公園 集会室	
出席者	4名	8名

(2) 意見の要旨

—

2 都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況

(1) 縦覧の期間等

縦覧の告示	令和7年7月17日
縦覧の期間	令和7年7月17日から令和7年7月31日まで
意見書の提出期間	令和7年7月17日から令和7年7月31日まで
縦覧者数(窓口)	0名
閲覧件数(ウェブ)	203件 ※議案436号～438号の図書を掲載した市ウェブページの閲覧件数(上記縦覧の期間内に限る)

(2) 意見書の提出状況

0通

(3) 意見の要旨及び市の見解

—