

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画七里駅北側地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日

令和6年3月29日

名称	七里駅北側地区地区計画
位置	さいたま市見沼区堀崎町及び大字小深作、大字風渡野、大字東門前の各一部
面積	約 32.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、土地区画整理事業により確保された道路・公園等の基盤施設のもと、有効かつ秩序のある土地利用、健全な駅前商業地としての誘導、良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
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>① A 地区及びB 地区 良好な住宅地としての環境を保護しつつ、日常の買い物ができるような店舗等と調和した市街地の形成を図る。</p> <p>② C 地区 幹線道路沿道に相応しい生活利便施設等や住宅の立地を誘導する。</p> <p>③ D 地区 商業施設等の土地利用を図るとともに、周辺の住宅地と調和した市街地の形成を図る。</p>
	<p>〈建築物等の整備の方針〉</p> <p>良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>また、街並みの景観形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、垣又はさくの構造の制限を行う。</p>

地区の区分	区分の名称	A 地区 <small>(第一種中高層住居専用地域)</small>	B 地区 <small>(第二種中高層住居専用地域)</small>	C 地区 <small>(第一種住居地域)</small>	D 地区 <small>(近隣商業地域)</small>
	区分の面積	約11.4ha	約8.9ha	約8.7ha	約3.0ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない			
		① 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	① 自家用倉庫で、床面積の合計が500㎡を超えるもの	① 建築基準法別表第2(に)項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 ② 建築基準法別表第2(に)項第4号に規定するホテル・旅館 ③ 建築基準法別表第2(に)項第5号に規定する自動車教習所 ④ 建築基準法別表第2(に)項第6号に規定する畜舎(ただし、ペットショップ、又は動物病院に附属するものを除く) ⑤ 自家用倉庫で、床面積の合計が1,000㎡を超えるもの	① 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に規定するぱちんこ屋、射的場、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(ただし、マージャン屋は除く) ② 建築基準法別表第2(に)項第2号に規定する工場で、その用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの ③ 建築基準法別表第2(に)項第5号に規定する自動車教習所 ④ 建築基準法別表第2(に)項第6号に規定する畜舎(ただし、ペットショップ、又は動物病院に附属するものを除く) ⑤ 建築基準法別表第2(へ)項第5号に規定する倉庫業を営む倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの ⑥ 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律

地区整備計画	建築物等に関する事項				第2条第1項第5号、同条第6項第2号および第6号並びに、同条第11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	100 m ² ただし、各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 ① 制限が適用された際、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。 ② 制限が適用された際、当該規定に適合しないもので、その敷地面積が増となる場合。 ③ 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。			
		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 0.5m 以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。 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、床面積の合計が 10 m ² 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が合計 3m 以下であるもの ④ 出窓で下端の床面からの高さが 30 cm 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	10m	15m	25m	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	① 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は落ち着いたのある色調とし、地区の環境に調和したものとする。 ② 屋外広告物は、地区の環境と調和するよう色彩、形態及び景観に配慮したものとする。			
		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、景観、防災や防犯に配慮した次各号のいずれかに該当するものとする。 ただし、門柱、門扉、門そではこの限りではない。 ① 生垣や植栽を中心とした素材でつくられたもの ② 宅地地盤面からの高さが 0.6m 以下の基礎の上に透視可能な材料でつくられたもの			
			—			

理由 本地区は土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設および宅地の整備が行われているため、事業完了後に有効かつ秩序のある土地利用、健全な駅前商業地としての誘導、良好な居住環境の形成を図ることを目標として、地区計画を定めるものです。