

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画蓮沼五反田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28年11月25日

名	称	蓮沼五反田地区地区計画
位	置	さいたま市見沼区大和田町1丁目及び大字蓮沼の各一部
面	積	約 16.0ha
地区計画の目標		<p>本地区は、東武野田線大和田駅から南東に約800mに位置し、区域の北側は主要地方道さいたま春日部線に接しており、交通の利便性は高い。周辺は、土地区画整理事業や住宅団地開発等により、良好な市街地が形成されているものの、地区内は、住宅地と農地や樹林地等が混在し、都市基盤が未整備なため、昭和63年3月に、暫定逆線引き制度により市街化調整区域に編入となったが、社会経済状況の変化により、当該制度が廃止となり、地区の実情に応じて適切な土地利用の推進を図ることとなった。</p> <p>このため、本地区の市街化区域への再編入に合わせ、地区施設の整備を計画的に進め、みどりの保全と市街化を適切に誘導し、うるおいのある快適な生活空間の創造と心やすまる良好な市街地の誘導・形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区計画の目標を実現するため、3地区に区分し、地区の特性に応じた土地利用の方針、地区施設の整備方針、建築物等の整備方針に関する事項を次のとおり定める。</p> <p>(1) A地区 住宅地と農地が調和した、低層住宅地としての良好な住環境とみどり豊かなうるおいのあるまちなみを形成する。</p> <p>(2) B地区 既存のみどりと調和した、中層住宅地としての良好な住環境を誘導する。</p> <p>(3) C地区 幹線道路の沿道にふさわしい住宅や生活利便施設等の立地を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>市街地としての都市基盤環境を整えるとともに、地区内の交通の利便性、安全性及び防災性の向上を図るため、地区住民に配慮した既存道路の改良や区画道路を新設する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>敷地の細分化による日照や通風等の住環境の悪化を防止するとともに、防災性を向上するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び壁面の後退区域における工作物の設置の制限を定める。また、みどりの創出のため生垣を基本とし、防犯性や防火性を高めるため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>(A地区・B地区) みどり豊かでうるおいのある住環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(C地区) 隣接地区の環境に配慮するため、建築物の用途の制限及び建築物の高さの最高限度を定める。</p>

			名 称	幅 員	延 長	名 称	幅 員	延 長
			地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 6-1	6 m	約 305m	区画道路 4-1
			区画道路 6-2	6 m	約 225m	区画道路 4-2	4 m	約 35m
			区画道路 6-3	6 m	約 190m	区画道路 4-3	4 m	約 130m
			区画道路 6-4	6 m	約 85m	区画道路 4-4	4 m	約 55m
			区画道路 6-5	6 m	約 80m	区画道路 4-5	4 m	約 105m
			区画道路 6-6	6 m	約 45m	区画道路 4-6	4 m	約 165m
			区画道路 6-7	6 m	約 13m	区画道路 4-7	4 m	約 55m
			区画道路 5-1	5 m	約 75m	区画道路 4-8	4 m	約 125m
			区画道路 5-2	5 m	約 95m	区画道路 4-9	4 m	約 120m
			区画道路 5-3	5 m	約 170m	区画道路 4-10	4 m	約 85m
			区画道路 5-4	5 m	約 65m	区画道路 4-11	4 m	約 145m
			区画道路 5-5	5 m	約 70m	区画道路 4-12	4 m	約 50m
			区画道路 5-6	5 m	約 125m	区画道路 4-13	4 m	約 55m
			区画道路 5-7	5 m	約 95m	区画道路 4-14	4 m	約 235m
			区画道路 5-8	5 m	約 65m	区画道路 4-15	4 m	約 90m
			区画道路 5-9	5 m	約 125m	区画道路 4-16	4 m	約 100m
			区画道路 5-10	5 m	約 75m	区画道路 4-17	4 m	約 105m
地 区	地区の区分	区分の名称	A地区		B地区		C地区	
		区分の面積	約 10.0ha		約 4.0ha		約 2.0ha	
整 備 計 画	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 (イ) 項第7号に規定する公衆浴場	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 (イ) 項第7号に規定する公衆浴場 (2) 建築基準法別表第2 (ハ) 項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (3) 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 (ニ) 項第2号に規定する工場 (2) 建築基準法別表第2 (ニ) 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 (3) 建築基準法別表第2 (ニ) 項第4号に規定するホテル・又は旅館 (4) 建築基準法別表第2 (ニ) 項第5号に規定する自動車教習所 (5) 建築基準法別表第2 (ニ) 項第6号に規定する畜舎 (6) 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			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	120 m ² ただし、地区計画決定告示以前において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もの、若しくは公共施設の整備等により分割した土地が当該規定を満たさなくなる場合においては、その全部を一の敷地として使用する場合、当該規定を適用しない。		
		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は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。		
		建築物等の高さの最高限度	—	12m	15m
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図に示す壁面の位置の制限の範囲内に、塀、さく、門、看板等の地区施設の妨げとなる工作物を設置してはならない。		
		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 屋外広告物は美観を損なうような刺激的な色彩や装飾を避け、周囲の環境との調和に充分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もので、次の各号のいずれかに該当するものとする。 ただし、門柱・門扉等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以下の基礎の上にフェンス等の透視可能な材料でつくられたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの。 位置は、地区施設の境界線以上に後退させるものとする。		

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図及び地区区分図表示のとおり。」
理由

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号）による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴い、建築物等の用途の制限について変更を行うものである。