

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画土呂駅周辺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	土呂駅周辺地区地区計画
位 置	さいたま市北区土呂町、土呂町1丁目、土呂町2丁目及び宮原町1丁目の各一部
面 積	約51.2ha
地区計画の目標	<p>当地区は、JR東日本宇都宮線土呂駅を中心とした交通至便な区域であり、既に土地区画整理事業により都市基盤の整備が完了した区域である。</p> <p>また、当地区は、今後、地域中心地として、駅周辺部においては土地の高度利用が進行しつつあり、活発な建築活動が予想される区域である。</p> <p>このようなことから、当該地区における地区計画の目標として、次の2つを設定する。</p> <p>① 地域中心地にふさわしい商業・業務地の形成 駅周辺部については、魅力ある地域中心地にふさわしい安全で快適な商業・業務地づくりを行う。</p> <p>② うるおいのある住宅地の形成 地区縁辺部の住宅地化が進行する区域については、緑豊かなうるおいのある住宅地の形成を推進する。</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〉 駅周辺部については、商業・業務地を配置し、安全で快適な商業・業務空間の形成を図る。 その他の地区縁辺部については、緑豊かなうるおいのある住宅地としての土地利用を推進する。</p>
	<p>〈地区施設の整備の方針〉 地区施設は、既に土地区画整理事業により一体的に整備されているので、これらが地区施設としての機能を損なわれないように維持保全を図る。特に、区画道路は地区計画の目標に照らし合わせて、安全で快適な生活道路とする。</p>
	<p>〈建築物等の整備の方針〉 駅周辺部については、魅力ある商業・業務地とするため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限等の適用を図るとともに、建築物等の形態又は色彩その他の意匠について調和を図るように努める。</p> <p>また、街並み景観の向上を図るため、広告又は看板等についての制限を定め、魅力的な商店街の形成を促進する。</p> <p>その他の地区縁辺部については、未利用地の市街化を適正に誘導し緑化の推進を図るなど、うるおいのある住宅地の形成を図る。</p>

地 区 整 備 計 画	位 置		さいたま市北区土呂町1丁目及び土呂町2丁目の各一部		
	面 積		約13.1ha		
	地 区 の 区 分	区分の 名称	A 地 区	B 地 区	
		区分の 面積	約9.0ha	約4.1ha	
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 地区整備計画図に示す壁面線aに面する1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの</p> <p>② 倉庫業を営む倉庫</p> <p>③ 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。）</p> <p>④ 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号から第5号に規定する営業を営む施設</p>			
	に 関 す る 事 項	建築物の建築 面積の敷地面積 に対する割合の 最高限度	<p>7/10</p> <p>ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては8/10とする。</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>100m<sup>2</sup></p> <p>ただし、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土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は適用しないものとする。</p>		
		壁面の位置の 制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、地区整備計画図に示す壁面線a～cを越えて建築してはならない。	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、地区整備計画図に示す壁面線b、cを越えて建築してはならない。</p> <p>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は1.0m以上とする。</p>	

地 区 整 備 計 画 事 項	建 築 物 等	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 地区整備計画図に示す壁面線 a に面する建築物の屋根の形態は勾配屋根を基調とする。</p> <p>2. 建築物の軒、庇及び出窓等建築物より突出する部分は、地区整備計画図に示す壁面線を越えて設置してはならない。ただし、壁面線に面する1階部分を店舗として利用する場合の店舗部分にかかる庇及び日よけで次の条件に適合するものについてはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 如何なるときでも即座に収納が可能で、地区整備計画図に示す壁面線からの突出距離が1 m以内、かつ、宅地地盤面からの高さが2.5 m以上のもの</li> </ul> <p>3. 屋外広告物は、さいたま市屋外広告物条例に規定されるもののうち次の各号に掲げるものについては設置しないものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 建築物から独立した広告（サインポール、広告塔、広告板等） ただし、敷地内であつ地区整備計画図に示す壁面線を越えない位置に設置する場合についてはこの限りでない。</li> <li>② 掛看板又は突出し広告 ただし、地区整備計画図に示す壁面線を突出しない場合、若しくは当該壁面線を越える敷地上又は歩道上で、宅地地盤面から下端までの高さが3.0 m以上、車道上では4.5 m以上の場合はこの限りでない。</li> <li>③ 立看板 ただし、敷地内であつ地区整備計画図に示す壁面線を越えない位置に設置する場合についてはこの限りでない。</li> </ul>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側の垣又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。</p> <p>ただし、地区整備計画図に示す壁面線 a に面する部分については、垣又はさくを設置しないものとし、壁面線 b に面する部分については、これを越えて設置してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 生垣</li> <li>② 宅地地盤面からの高さが0.6 m以下の基礎部分の上に透視可能な材料で造られたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5 m以下のもの</li> </ul>	

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。