

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画南与野駅西口地区地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日
令和元年6月25日

名 称	南与野駅西口地区地区計画
位 置	さいたま市中央区鈴谷一丁目、鈴谷二丁目及び鈴谷三丁目の各一部
面 積	約 15.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR埼京線南与野駅の西側に隣接し、土地区画整理事業により基盤整備が行われ、良好な市街地形成が図られる地区である。</p> <p>そのため、整備効果が活かされるように、本計画により適切な規制・誘導を行い、安全で快適な市街地環境の形成及び保全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>地区計画を定める区域は、以下の区分によりそれぞれの方針に従って土地利用を誘導する。また、いずれの地区も緑豊かな街並みを目指し、宅地内緑化を推進する。</p> <p>① 地域商業地（A地区） 地域の拠点として、地域住民の利便性を高める身近な商業・業務地の形成を図る。</p> <p>② 複合住宅地（B地区） 駅に近接し、幹線道路に囲まれた立地特性を活かした生活利便施設等と、これと調和した良好な居住環境を有する利便性の高い都市型住宅を主体とする地区の形成を図る。</p>
	<p>〈地区施設の整備の方針〉</p> <p>歩行者専用道路により安全で快適な歩行者空間を確保する。</p>
	<p>〈建築物等の整備の方針〉</p> <p>① 適正な土地利用を促進するとともに、不適切な用途の建築物が混在することを防止し、良好な市街地環境の形成を図るために、建築物等の用途の制限について定める。</p> <p>② 良好な市街地環境の形成や敷地の細分化の防止を図るために、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度について定める。</p> <p>③ 安全でゆとりある歩行者空間の確保と緑豊かで潤いあるまちなみ景観の創出を図るために、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠及び垣又はさくの構造の制限について定める。</p>
	<p>〈その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針〉</p> <p>公衆の利用に供する公共・公益施設及び商業・業務施設等の出入口、通路、階段、便所等については、高齢者や身体障害者等の利用に配慮する。</p>

地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	地区施設の配置及び規模		歩行者専用道路 1号 幅員 10.0m 延長 約 20m 歩行者専用道路 2号 幅員 4.0m 延長 約 56m
	地区の区分	区分の名称	A 地 区
		区分の面積	約 7.6ha
	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 建築基準法別表第2(に)項第2号(建築基準法施行令第130条の6に規定されるものを除く。)、第5号及び第6号、同(へ)項第5号に規定するもの</p> <p>② 地区整備計画図に示す壁面の位置の制限aに面する1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの(これらの用途の玄関及び階段等は除く。)</p> <p>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</p>	
	建築物の建蔽率の最高限度	<p>8/10</p> <p>ただし、建築基準法第53条第3項第2号及び第6項第1号の規定は適用しないものとする。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>150㎡</p> <p>ただし、当該規定が定められた際、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は、この限りでない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>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1m以上とする。</p> <p>ただし、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各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>① 附属建築物の物置で軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>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</p> <p>③ 都市計画道路が相互に交差する隅切り部分で外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの(沿道景観に配慮し、壁面の位置の制限の連続性を妨げないもの。)</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限aを越えて建築してはならない。</p> <p>ただし、公共公益上やむを得ない建築物及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設については、この限りではない。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>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20mを加えたもの以下とする。</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>	
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、景観、防災や防犯に配慮した次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心とした材料で作られたもの</p> <p>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作られたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p> <p>なお、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限aに面する部分については、垣又はさくから道路境界線までの距離は1m以上とする。</p>		

地 区 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	区分の名称	B 地 区
		区分の面積	約 7.6ha
	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 建築基準法別表第2(に)項第2号(建築基準法施行令第130条の6に規定されるものを除く。)、第4号から第6号、同(ほ)項第2号に規定するもの</p> <p>② 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</p>	
	建築物の建蔽率の 最高限度	—	
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>100㎡</p> <p>ただし、当該規定が定められた際、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は、この限りでない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>敷地面積100㎡以上の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1m以上とする。</p> <p>ただし、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各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>① 附属建築物の物置で軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>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</p> <p>③ 都市計画道路が相互に交差する隅切り部分で外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの(沿道景観に配慮し、壁面の位置の制限の連続性を妨げないもの)</p>	
	建築物等の高さの 最高限度	20m	
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	<p>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。</p> <p>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。</p>	
	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、景観、防災や防犯に配慮した次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心とした材料で作られたもの</p> <p>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作られたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p>	

理由 建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)による建築基準法の一部改正に伴い、建築物の建蔽率の最高限度について変更を行うものである。