

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画指扇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

<p>名 称</p>	<p>指扇地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>西区大字指扇の一部</p>
<p>面 積</p>	<p>約29.9ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、JR西大宮駅の南側に位置し、指扇土地区画整理事業により計画的な都市基盤の整備が行われ、健全な市街地の形成が図られる地区である。また、地区内は屋敷林や農地、井戸水などの地域資源に恵まれた地区である。</p> <p>こうした地区の現状を踏まえ、「みどりあふれ、水のうるおいを感じる、新駅前ふれあいのまちづくり」を目標とし、自然環境の保全を図りながら、駅前、幹線道路沿道、住宅地等の地区特性に応じた適切な建築物の誘導による土地利用を図るとともに、災害等に対して安全・安心な市街地の形成を図る。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>周辺環境との調和を考慮した市街地の形成を図るため、地区の特性に応じて、以下の区分により、それぞれの方針にしたがって土地利用を誘導する。</p> <p>① 駅前商業地区（A地区）</p> <p>JR西大宮駅前の立地条件を活用し、防災性が高く、ゆとりとみどり、にぎわいのある、地域住民が交流し日常の生活サービスが享受できる市街地形成を図る地区とする</p> <p>② 幹線道路沿道地区（B地区）</p> <p>交通利便性を活かした沿道系の土地利用を中心としながら、みどり豊かな後背住宅地の良好な環境と調和した沿道市街地形成を図る地区とする</p> <p>③ 側道・鉄道等沿道地区（C地区）</p> <p>周辺住宅地の環境と調和しつつ、住宅を中心に店舗・事務所等が調和した市街地形成を図る地区とする</p> <p>④ 中層住宅地区（D地区）</p> <p>駅前商業地区に隣接する立地条件を活かしながら、ゆとりある、みどり豊かな中層の市街地形成を図る地区とする</p> <p>⑤ 住宅地区（E地区）</p> <p>多様な住宅形式（農家住宅、戸建住宅、共同住宅等）を配置しながら、ゆとりある、みどり豊かな、質の高い低中層の市街地形成を図る地区とする</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	地区のコミュニティ、歩行者の安全性、沿道景観づくりを考慮し、コミュニティ道路及び歩車共存道路を適宜配置する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 適正な土地利用を促進するとともに、土地利用の方針に沿って不 適当な用途の建築物が混在することを防止し、良好で健全な市街地 形成を図るため、建築物等の用途の制限について定める。</li> <li>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、建築物 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 度について定める。</li> <li>3. 魅力あるまち並み景観を創出するとともにみどり豊かな沿道景観 の形成を図るため、壁面後退区域における工作物の設置の制限、 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又はさくの構造の制 限について定める。</li> </ol>
	その他当該地区の整備、 開発及び保全に関する 方針	通行機能を妨げないよう電柱等の設置を工夫し、安全な歩行者空間 や有効な道路幅員の確保に努める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区
		地区の区分	区分の面積	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 建築基準法別表第2(に)項第6号に規定する畜舎</p> <p>② 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に規定するマージャン屋、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</p> <p>③ 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</p> <p>④ 建築基準法別表第2(と)項第3号に規定する事業を営む工場</p> <p>⑤ 自動車修理工場(自動車販売業、自動車用品販売その他これらに類する物品販売業を営む店舗に附属するものを除く。)</p> <p>⑥ 葬祭場</p> <p>⑦ 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>	
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>200㎡</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する敷地については、この限りではない。</p> <p>① 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もの</p> <p>② 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物で公共公益上必要なもの</p>	
		壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(道路境界線a(道路の路面の中心からの高さが2.5m以下の範囲に限る。以下において同じ。)を除く。)及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。</p> <p>2. 地区整備計画図に示す道路境界線aから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2m以上とする。</p> <p>3. 前各項の規定において、公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物で公共公益上必要なものについてはこの限りではない。</p>	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>地区整備計画図に示す道路境界線aから2m以内の壁面後退区域には、道路面との間に段差を生じる工作物、階段、門、塀、広告物、自動販売機などの工作物などは設置してはならない。</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	20m  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を乗じたものに1.5mを加えたもの以下としなければならない。
		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や刺激的な色の使用を避け落ち着いたものとする。</p> <p>2. 屋外広告物は原色や刺激的な色彩及び光源の使用を避け、まち並みとの調和に充分配慮したものとし、道路境界線を越えないものとする。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路境界線（道路境界線aを除く。）から1m以内の敷地部分に設置する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・門扉等又は公共公益上やむを得ないものは、この限りでない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心に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以下の基礎の上にフェンス等の透視可能な材料で造られたもので、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	B地区	
			区分の面積	約5.3ha	
		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6号に規定する畜舎</p> <p>② 葬祭場</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>120㎡</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>1. 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>2. 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、敷地面積が100㎡(埼玉県建築基準法施行条例(昭和35年8月5日埼玉県条例第37号)第3条第1項の路地状部分のうち、幅員が4m未満のものを有する敷地にあつては、当該部分を除いた面積。)以上の敷地においては1m以上とし、敷地面積が100㎡未満の敷地においては0.5m以上とする。</p> <p>3. 前各項の規定において、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はない。</p> <p>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 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</p> <p>④ 出窓で、下端の床面からの高さが30cm以上、かつ、出幅50cm未満、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</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	15m
		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や刺激的な色の使用を避け落ち着いたある色調とし、街並みとの調和を十分に配慮したものとする。</p> <p>2. 屋外広告物は原色や刺激的な色彩及び光源の使用を避け、まち並みとの調和に充分配慮したものとし、道路境界線を越えないものとする。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路境界線から1m以内の敷地部分に設置する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・門扉等又は公共公益上やむを得ないものは、この限りでない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心に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以下の基礎の上にフェンス等の透視可能な材料で造られたもので、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区 の 区分	区分の名称	C地区	
			区分の面積	約4.0ha	
		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</p> <p>② 建築基準法別表第2(に)項第4号に規定するホテル又は旅館</p> <p>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</p> <p>④ 建築基準法別表第2(に)項第6号に規定する畜舎</p> <p>⑤ ガソリンスタンド(液化石油ガス、天然ガス等を取り扱うものを含む。)</p> <p>⑥ 葬祭場</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">120㎡</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>1. 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>2. 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、敷地面積が100㎡(埼玉県建築基準法施行条例(昭和35年8月5日埼玉県条例第37号)第3条第1項の路地状部分のうち、幅員が4m未満のものを有する敷地にあつては、当該部分を除いた面積。)以上の敷地においては1m以上とし、敷地面積が100㎡未満の敷地においては0.5m以上とする。</p> <p>3. 前各項の規定において、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はない。</p> <p>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 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</p> <p>④ 出窓で、下端の床面からの高さが30cm以上、かつ、出幅50cm未満、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</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	15m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物等の色彩は原色や刺激的な色の使用を避け落ち着いたある色調とし、街並みとの調和を十分に配慮したものとする。</li> <li>2. 屋外広告物は原色や刺激的な色彩及び光源の使用を避け、まち並みとの調和に充分配慮したものとし、道路境界線を越えないものとする。</li> </ol>
		垣又はさくの構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路境界線から1m以内の敷地部分に設置する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。 ただし、門柱・門扉等又は公共公益上やむを得ないものは、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 生垣や植栽を中心にした材料で作られたもの</li> <li>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造られたもので、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</li> </ol> </li> <li>2. 地区整備計画図に示す道路境界線bから1m以内の敷地部分に垣又はさくを設ける場合は、前項第1号の構造とする。</li> </ol>



地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	D地区
			区分の面積	約13.8ha
		建築物等の用途の制限		—
		建築物の敷地面積の最低限度		200㎡ 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。
		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及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。
		建築物等の高さの最高限度		15m
		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や刺激的な色の使用を避け落ち着いたものとする。 2. 屋外広告物は原色や刺激的な色彩及び光源の使用を避け、まち並みとの調和に充分配慮したものとし、道路境界線を越えないものとする。
		垣又はさくの構造の制限		1. 道路境界線から1m以内の敷地部分に設置する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。 ただし、門柱・門扉等又は公共公益上やむを得ないものは、この限りでない。 ① 生垣や植栽を中心にした材料で作られたもの 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造られたもので、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの 2. 地区整備計画図に示す道路境界線bから1m以内の敷地部分に垣又はさくを設ける場合は、前項第1号の構造とする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	E地区	
			区分の面積	約2.7ha	
		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 建築基準法施行令第130条の5の3に規定する店舗、飲食店等で、その用途に供する床面積の合計が150㎡を超える建築物</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>120㎡</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>1. 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>2. 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、敷地面積が100㎡（埼玉県建築基準法施行条例（昭和35年8月5日埼玉県条例第37号）第3条第1項の路地状部分のうち、幅員が4m未満のものを有する敷地にあつては、当該部分を除いた面積。）以上の敷地においては1m以上とし、敷地面積が100㎡未満の敷地においては0.5m以上とする。</p> <p>3. 前各項の規定において、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はない。</p> <p>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 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</p> <p>④ 出窓で、下端の床面からの高さが30cm以上、かつ、出幅50cm未満、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</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	12m
		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や刺激的な色の使用を避け落ち着いたある色調とし、街並みとの調和を十分に配慮したものとする。</p> <p>2. 屋外広告物は原色や刺激的な色彩及び光源の使用を避け、まち並みとの調和に充分配慮したものとし、道路境界線を越えないものとする。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>1. 道路境界線から1m以内の敷地部分に設置する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・門扉等又は公共公益上やむを得ないものは、この限りでない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心に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以下の基礎の上にフェンス等の透視可能な材料で造られたもので、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p> <p>2. 地区整備計画図に示す道路境界線bから1m以内の敷地部分に垣又はさくを設ける場合は、前項第1号の構造とする。</p>

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。