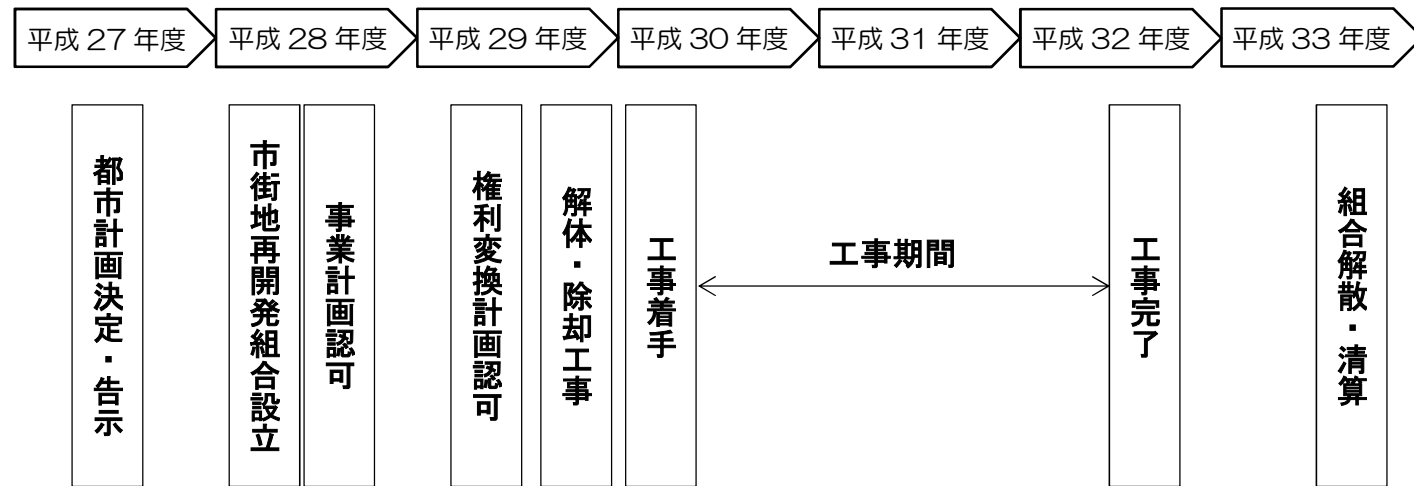


■ 都市計画決定後のスケジュール（予定）



■ 都市計画が定められた区域内における制限等について

市街地再開発事業等の都市計画決定に伴い、都市計画が定められた区域内（※2ページ『都市計画決定・変更の内容』の「1. 市街地再開発事業」及び「2. 都市計画道路」の区域図を参照）における行為について、次のとおり都市計画法に基づく制限があります。詳しくは担当にお問合せください。

1) 市街地再開発事業及び都市計画道路の施行区域内における建築の制限(都市計画法第53条)

市街地再開発事業及び都市計画道路の施行区域内において、建築物を建築しようとする場合は、さいたま市長の許可が必要になります。

(※許可を受けるためには、「階数が3以下で、かつ、地階を有しないこと」、「主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること」等の基準を満たす必要があります。)

2) 土地を有償譲渡する場合の制限（都市計画法第57条）

市街地再開発事業の施行区域内の土地を有償譲渡しようとする場合は、さいたま市長への届出が必要となります。

(※当地区においては、施行区域の確定測量を行った後、本規定による公告を行う予定です。)

【担当（問合せ先）】

さいたま市 都市局 都心整備部 大宮駅西口まちづくり事務所  
 TEL 048-778-8452  
 FAX 048-778-8625

大宮駅西口第3-B地区に関連する市街地再開発事業等の都市計画を決定・変更しました

さいたま市 大宮駅西口まちづくり事務所

大宮駅西口第3-B地区は、本市の総合振興計画や都市計画マスタープランにおいて、高度で広域的な都市機能が集積し、多様な都市活動や市民生活の拠点となる「都心」に位置し、本市の交通、経済の中心地にふさわしい拠点の形成を図ることとしています。しかしながら本地区は、木造老朽建築物が多く、緑地等のオープンスペースが不足するとともに、狭い道路が多く日常の交通に支障をきたしており、防災性の向上、土地の有効活用、交通環境の改善が課題となっています。

このような地区の課題を解決するため、平成23年4月、地元権利者による大宮駅西口第3-B地区市街地再開発準備組合が設立され、まちづくりの実現に向けた検討が重ねられました。また、市でも平成25年11月に「大宮駅西口第三地区まちづくり方針」を策定し、「にぎわいのある、安心・安全なまち」の実現に向けたまちづくりを推進してまいりました。

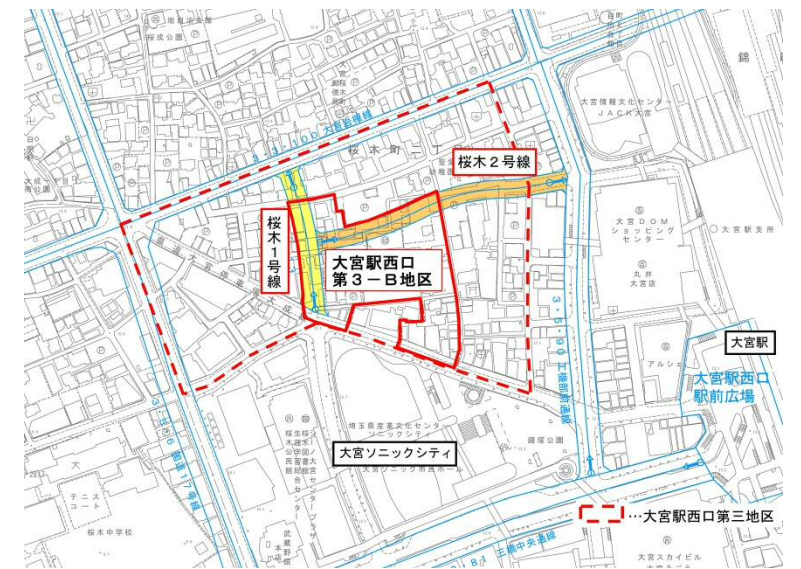
こうした取組みの中、準備組合が市と協議を重ね作成した都市計画案の内容を踏まえ、市では都市計画手続きを進め、このたび市街地再開発事業等の都市計画を決定・変更しました。(平成27年9月2日 さいたま市告示第1208~1212号)

これにより、施設建築物及び道路等の公共施設を一体的に整備することで、大宮駅西口第三地区のまちづくりを牽引する地区として、「にぎわいのある、安心・安全なまち」の実現を目指します。

■ 大宮駅西口第3-B地区の概要

所在地 : さいたま市大宮区桜木町二丁目の一部

区域面積 : 約1.3ha



■ 経緯

- 平成23年 4月 大宮駅西口第3-B地区市街地再開発準備組合設立
- 平成25年11月 大宮駅西口第三地区まちづくり方針（さいたま市策定）
- 平成26年10月 都市計画地元検討案の説明会（準備組合開催）
- 平成27年 3月 都市計画原案の説明会開催
- 7月 都市計画案の縦覧・意見書募集
- 8月 都市計画審議会へ付議
- 9月 都市計画決定・告示

## ■ 都市計画決定・変更の内容

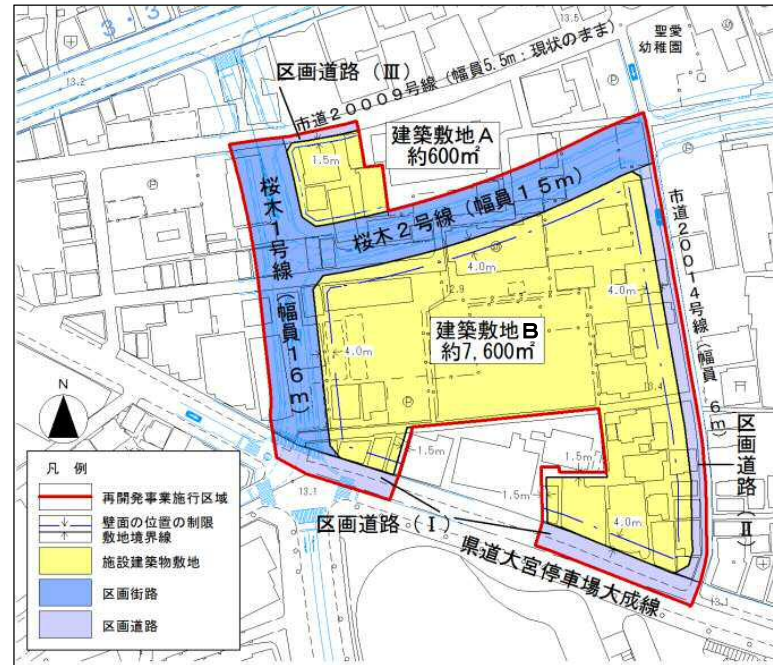
### 1. 市街地再開発事業

大宮駅西口第3-B地区では、次の観点から、第一種市街地再開発事業として事業を行います。

- ・本地区の抱える課題に対し、土地の高度利用と建物の共同化を行い、併せて地区内補助幹線道路を整備することで、都市機能の更新や交通環境、防災性の向上を図ることが可能であること
- ・公共性の高い事業であり、計画水準を都市計画の中で担保し、これを実現する推進力が求められること
- ・計画的な再開発を誘導していく必要があること

面積	約 1.3ha	
建築物の整備	建築敷地 A	建築敷地 B
延床面積	約 3,500㎡	約 68,000㎡
建ぺい率	約 5/10	約 6/10
容積率	約 50/10	約 65/10
主要用途	商業業務施設、住宅施設	商業業務施設、住宅施設、駐車場
建築敷地の整備	約 600㎡	約 7,600㎡
住宅建設の目標	約 580戸	
公共施設の配置及び規模	幅員	延長
7・4・13 桜木1号線	16m	約 90m
7・5・14 桜木2号線	15m	約 110m
区画道路 (I)	7.5m[15m]	約 90m
区画道路 (II)	約 4.65m[6m]	約 130m
区画道路 (III)	約 2.75m[5.5m]	約 25m
下水道	公共下水道として整備	

※ [ ] 内は全体幅員

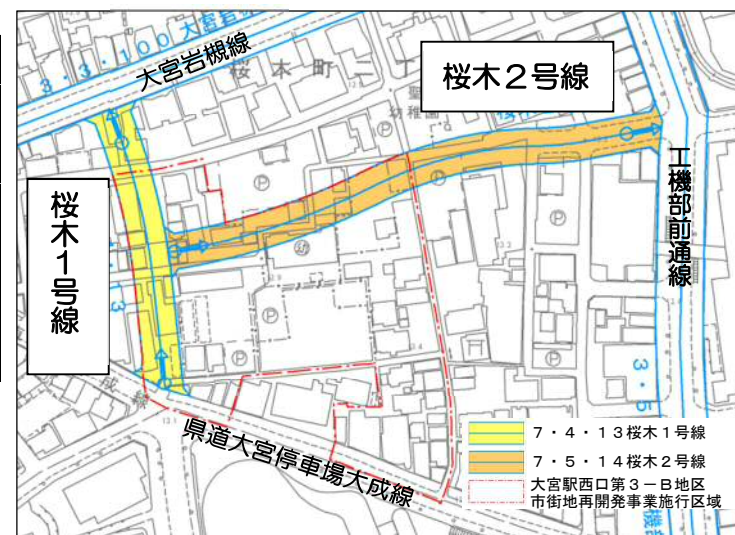


### 2. 都市計画道路

地区の骨格を形成し、まとまりのある市街地の形成に寄与する連続した道路空間を確保するため、新たに都市計画道路を整備します。

種別	区画街路	
番号	7・4・13	7・5・14
路線名	桜木1号線	桜木2号線
延長	約 120m	約 220m
構造形式	地表式	地表式
車線の数	2	2
幅員	16m	15m

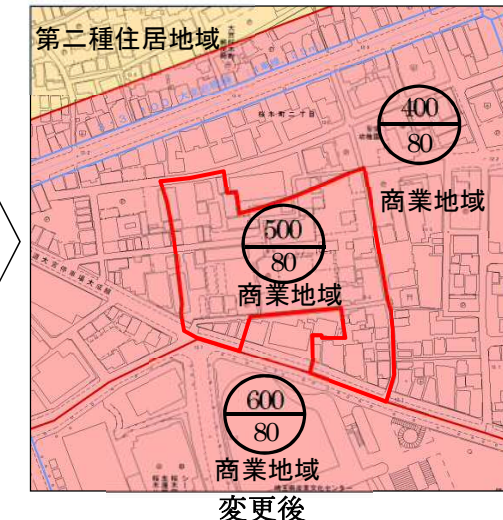
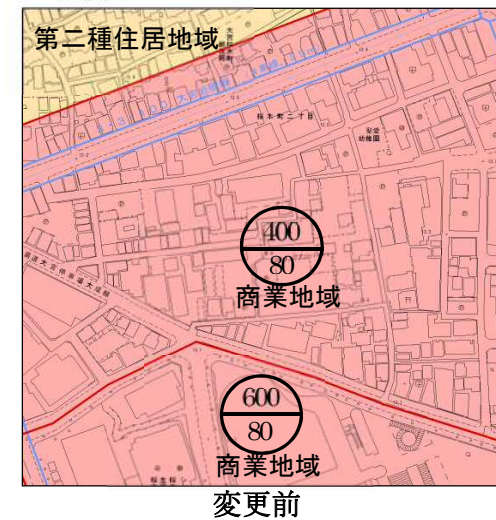
※市街地再開発事業施行区域内は再開発事業により、施行区域外は街路事業により整備します。



大宮駅西口第3-B地区に相応しい商業・業務機能などの立地を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を実現するため、市街地再開発事業施行区域において用途地域（容積率）、防火地域及び準防火地域、高度利用地区についてそれぞれ次のように決めました。

### 3. 用途地域（容積率）

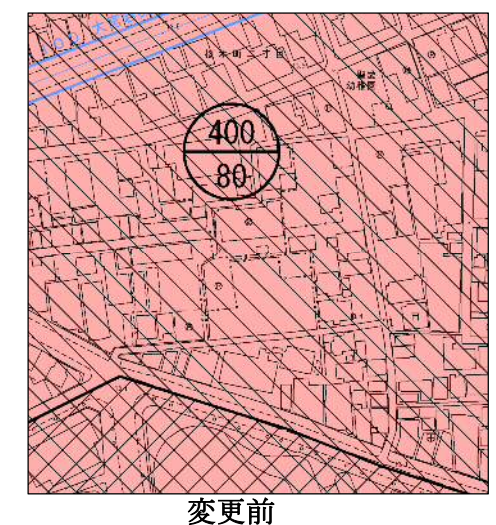
市街地再開発事業の決定に合わせて、大宮駅西口第3-B地区の用途地域を商業地域の容積率400%から容積率500%に変更しました。



面積	約 1.3ha
変更前	400%
変更後	500%

### 4. 防火地域及び準防火地域

市街地再開発事業の決定に合わせて、大宮駅西口第3-B地区を準防火地域から防火地域に変更しました。



防火・準防火地域 凡例	
	…防火地域
	…準防火地域

面積	約 1.3ha
変更前	準防火地域
変更後	防火地域

### 5. 高度利用地区

市街地再開発事業の決定に合わせて、高度利用地区を決定しました。

区分	A地区	B地区
地区の面積	約 0.2ha	約 1.1ha
容積率の最高限度	500%	650%
容積率の最低限度	200%	200%
建ぺい率の最高限度	80%	50%
建築面積の最低限度	200㎡	1,500㎡
壁面の位置の制限(※)	1.5m	4.0m

(※壁面後退等により、歩行者空間を創出します。)

