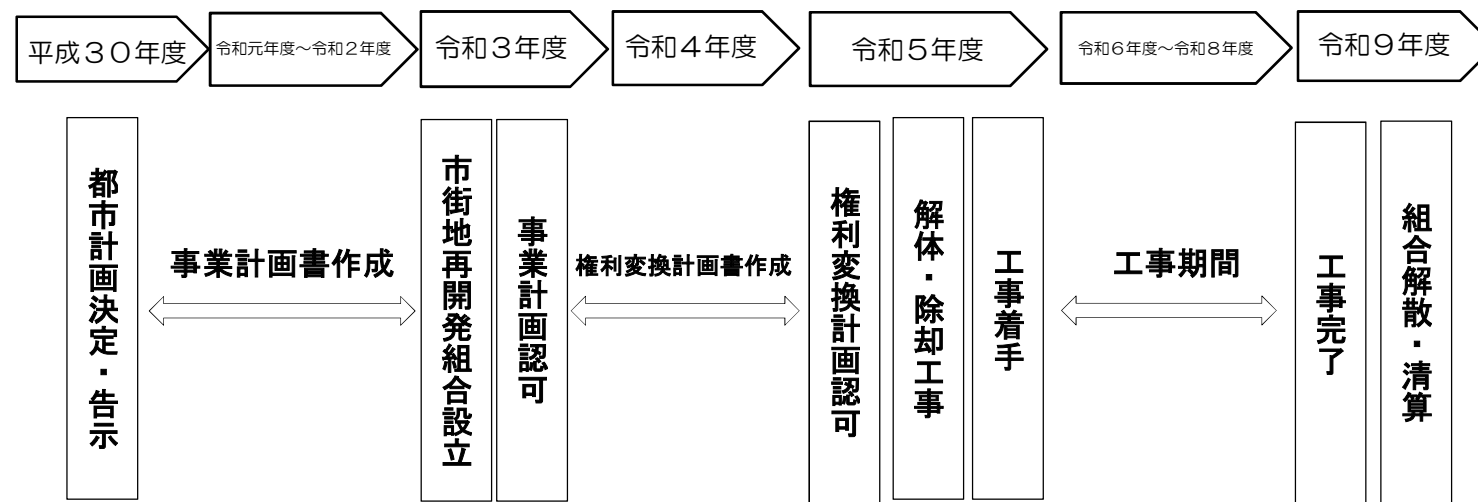


■ 都市計画決定後のスケジュール (R3.11 時点)



■ 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」の区域図内）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) 市街地再開発事業の施行区域内における建築の制限

(都市計画法第53条及び建築基準法第59条)

市街地再開発事業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。

(※市長の許可を受けるためには、都市計画法第53条に基づき「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。)

また、あわせて高度利用地区の都市計画決定により建築基準法第59条が適用されることとなります。

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。

【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-A・D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

大宮駅西口第3-A・D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、狭あい道路が多く、かつ、五差路の交差点が存在するなど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25年3月、地元権利者による大宮駅西口第3-A・D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。

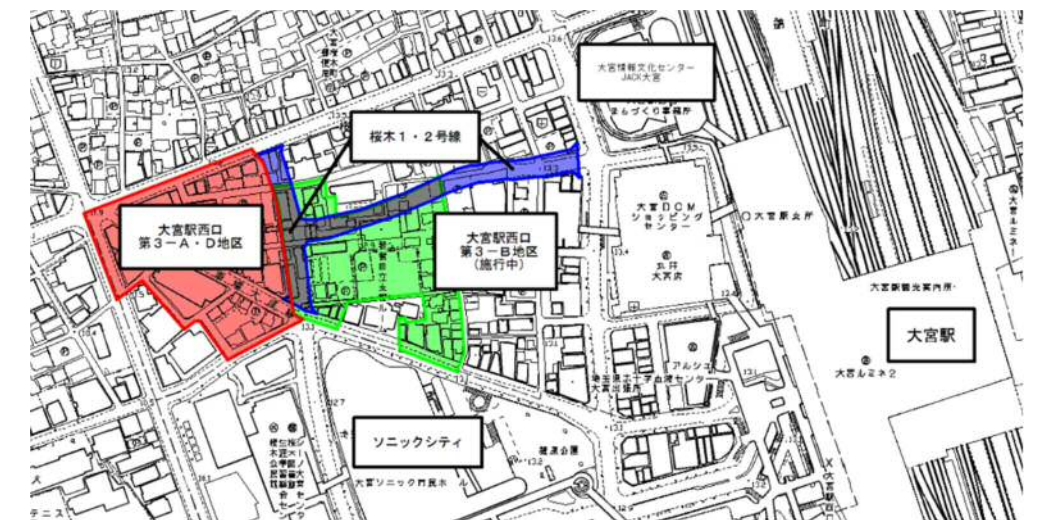
こうした取組みの中、準備組合が市と協議を重ね作成した都市計画案の内容を踏まえ、市では都市計画手続きを進め、平成30年11月22日に市街地再開発事業等の都市計画を決定・変更しました。

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、「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-A・D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1.5ha



■ 経緯

- 平成25年3月 大宮駅西口第3-A・D地区市街地再開発準備組合設立
- 11月 大宮駅西口第三地区まちづくり方針策定 (さいたま市)
- 平成30年6月 都市計画地元検討会の説明会開催 (準備組合)
- 7月 都市計画原案の説明会開催 (さいたま市)
- 9月 都市計画案の縦覧
- 11月 都市計画審議会へ付議
- 11月 都市計画決定・告示



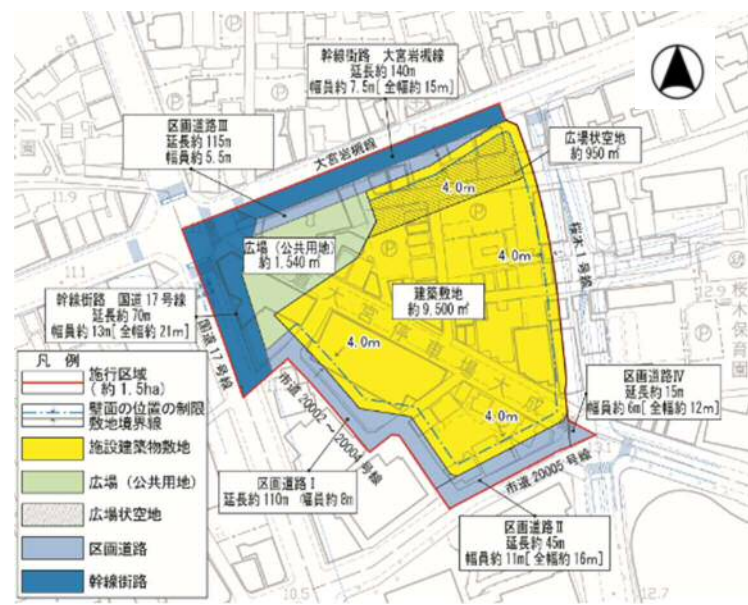
# ■ 都市計画決定・変更の内容

## 1. 市街地再開発事業（さいたま市告示第1572号）

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

- ・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に併せて道路拡幅を行うことで、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

面積	約1.5ha			
延床面積	約83,000㎡			
建ぺい率	約6/10			
容積率	約65/10			
主要用途	商業業務施設 / 住宅施設 / 駐車場			
公共施設の配置及び規模	名称	幅員	延長	
	道路	3・5・6 国道17号線	13m[21m]	約70m
		3・3・100 大宮岩槻線	7.5m[15m]	約140m
		区画道路（Ⅰ）	8m	約110m
		区画道路（Ⅱ）	11m[16m]	約45m
		区画道路（Ⅲ）	5.5m	約115m
		区画道路（Ⅳ）	6m[12m]	約15m
その他 公共施設	広場 約1,540㎡			

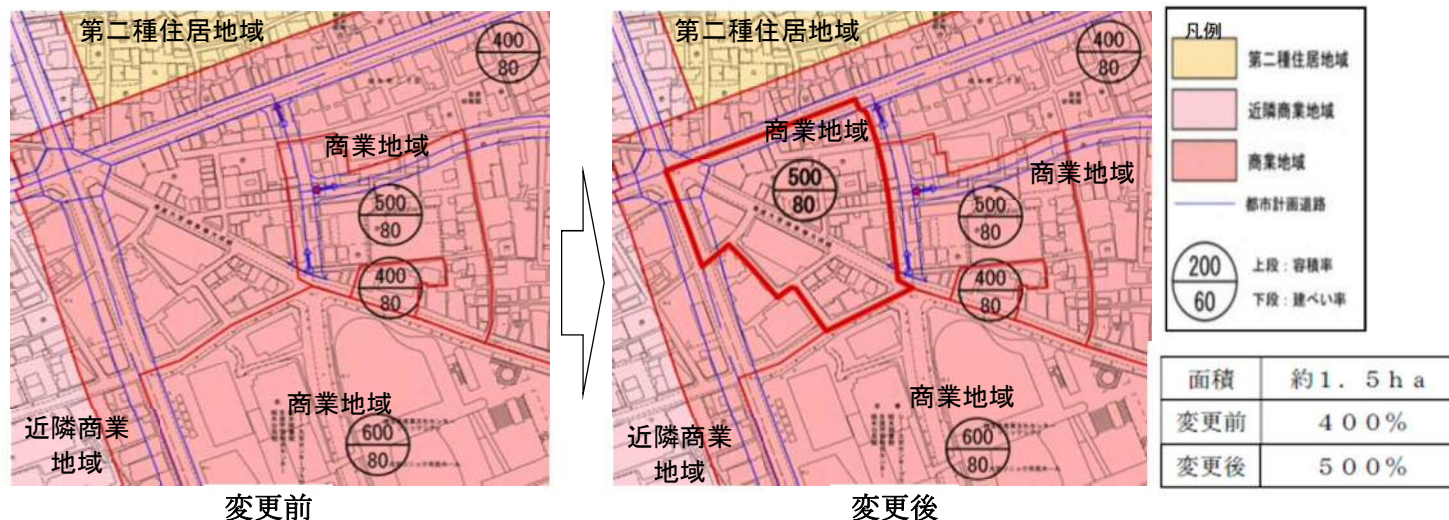


※ [ ] 内は全体幅員

大宮駅西口第3-A・D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。

## 2. 用途地域（容積率）（さいたま市告示第1575号）

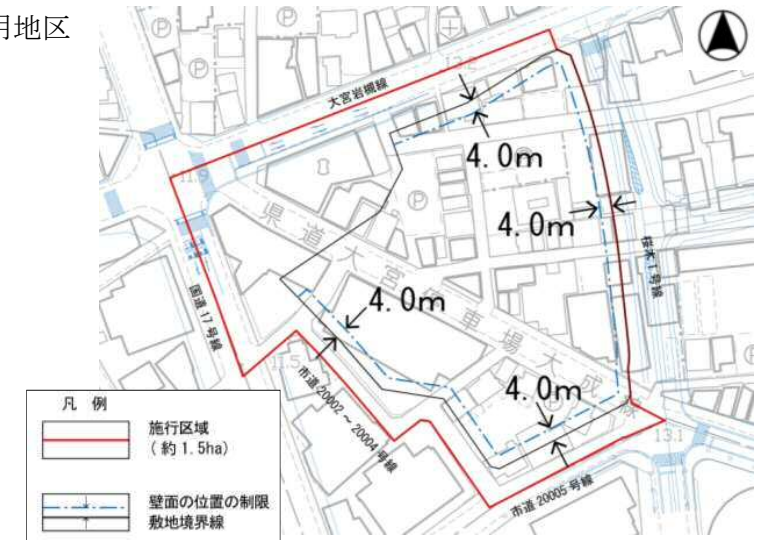
市街地再開発事業の決定に合わせて、用途地域を商業地域の容積率400%から容積率500%に変更しました。



## 3. 高度利用地区（さいたま市告示第1577号）

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。

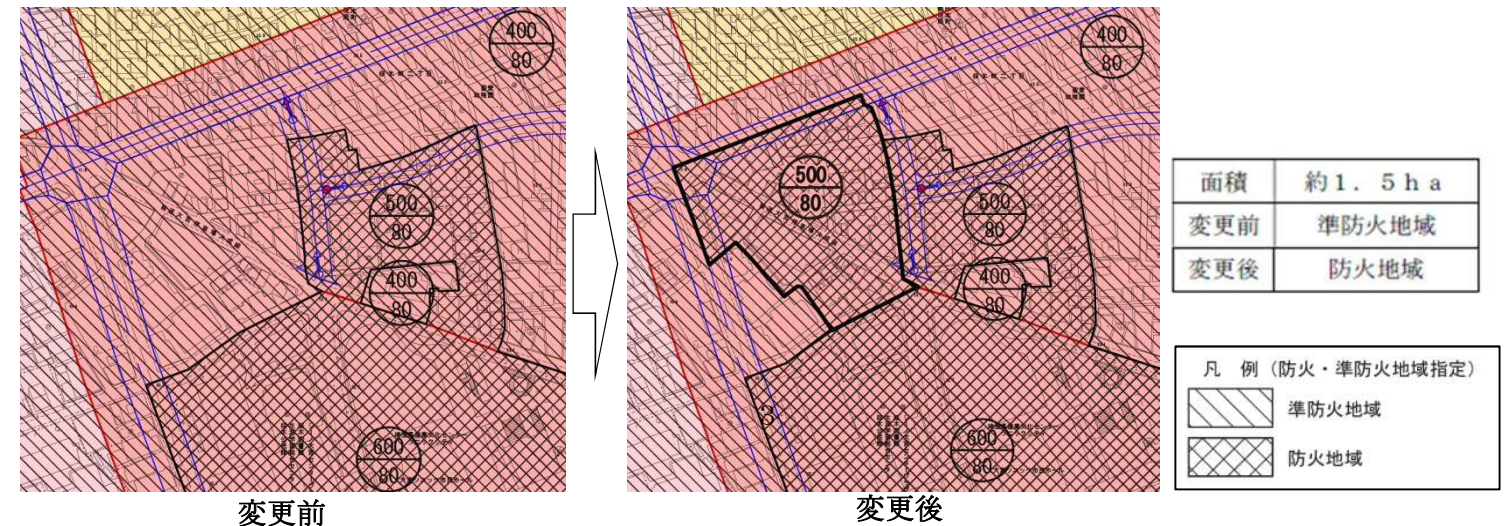
地区の面積	約1.5ha
容積率の最高限度	650%
容積率の最低限度	200%
建ぺい率の最高限度	60%
建築面積の最低限度	1,500㎡
壁面の位置の制限（※）	4.0m



（※壁面後退等により、歩行者空間を創出します。）

## 4. 防火地域及び準防火地域（さいたま市告示第1578号）

市街地再開発事業の決定に合わせて、準防火地域から防火地域に変更しました。



## 5. 都市計画道路（さいたま市告示第1579号）

大宮駅西口第3-A・D地区第一種市街地再開発事業により、7・4・13号桜木1号線の一部の隅切りが不要となるため、都市計画道路を変更しました。

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

凡例  
市街地再開発 施行区域  
桜木1号線 都市計画道路ライン

