

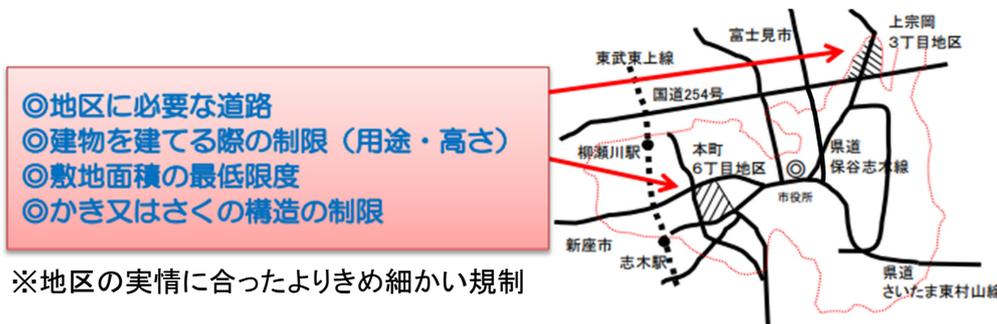
志木駅東口商業地域における 商業施設の集積を図る都市計画の検討について



出展：埼玉県GISホームページ

地区計画とは

本市では、良好な住環境の形成を図るため、平成5年に上宗岡3丁目地区で、平成23年には本町6丁目地区で地区計画を定め、建築物の制限を設けています。



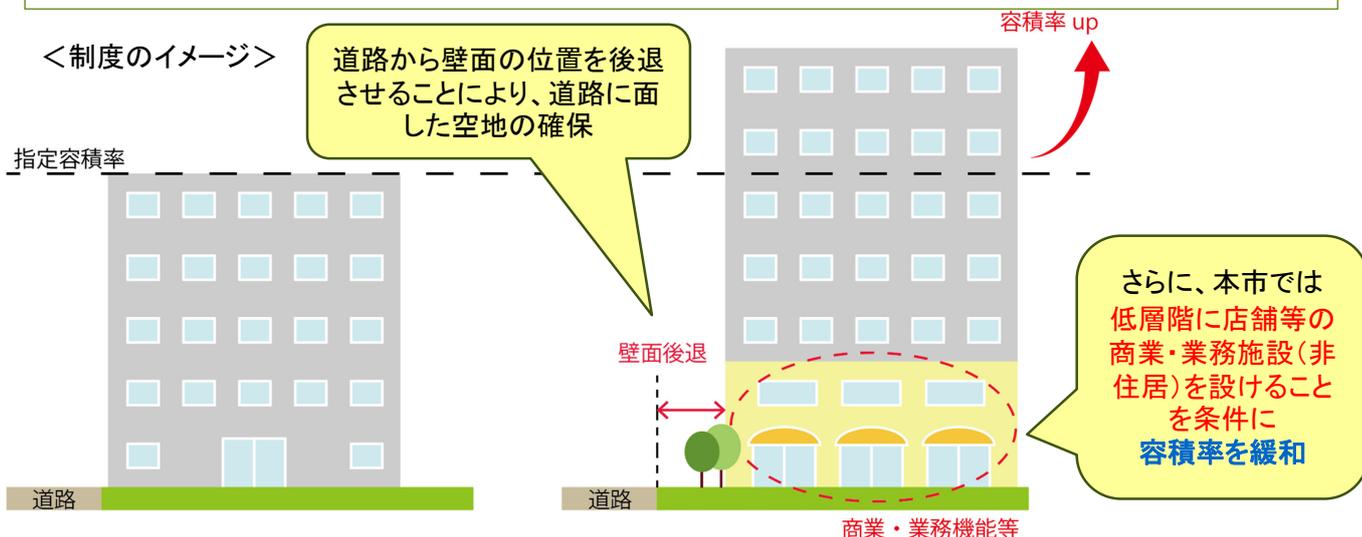
今回志木駅東口の商業地域で導入を検討している地区計画は、にぎわいを生み出す沿道機能の集積を狙い、歩行空間が形成されるよう、まちづくりの目標に沿った一定の条件に合致する場合に容積率を緩和できる『**高度利用型地区計画**』を考えております。なお、この際にも建築物に対する制限を設ける必要があります。

【参考】 他自治体では、駅周辺に地区計画を定め、にぎわいや商業・業務の確保を目的として、1階部分は事務所、店舗等以外のものは建てられないという用途の制限を設けている事例があります。

高度利用型地区計画とは

○概要

公共施設を備えた土地の区域において、建築物の敷地等の統合の促進、小規模建築物の建築の抑制、敷地内の有効な空地の確保により、土地の高度利用と都市機能の更新を図る。建築面積の最低限度等を定めるとともに、建ぺい率の低減の程度等に応じて容積率制限の緩和を行う。



2

※今後、皆様からのご意見や埼玉県との協議により、内容を変更する可能性があります。

高度利用型地区計画に定める事項(現時点での想定)

○制限を緩和する事項

項目	現状	設定の方向性(精査中)
容積率の最高限度	400%	<ul style="list-style-type: none"> ・低層階への非住居機能確保 ・壁面の位置の制限 ・敷地面積 ・建ぺい率の低減 等を条件に50~150%の緩和

●制限を強化する事項【容積率緩和を受ける際の適用を検討】 ※以下は建築条例化が必須の項目

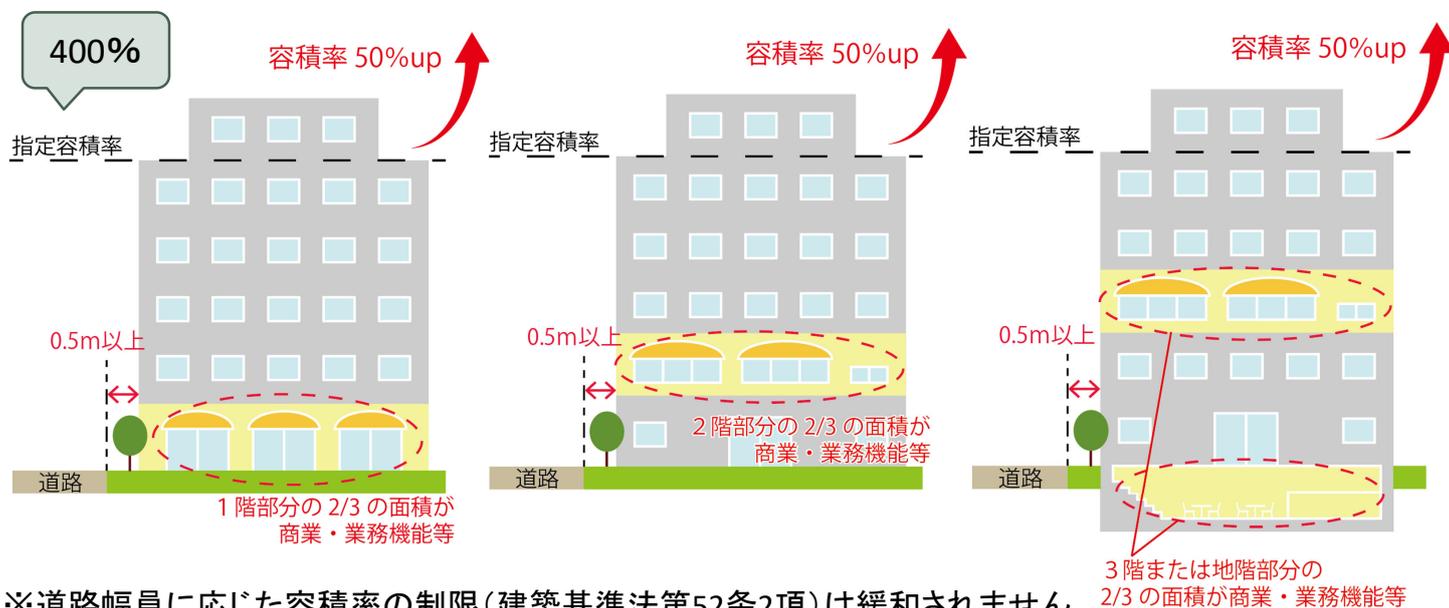
項目	現状	設定の方向性(精査中)
容積率の最低限度	設定なし	敷地面積が200㎡未満の場合は制限なし 敷地面積が200㎡以上の場合には160%
建ぺい率の最高限度	80%	80%または70%とする。
建築面積の最低限度	設定なし	100㎡ (敷地面積が200㎡未満の場合は、当該敷地面積の1/2)。
壁面の位置の制限	設定なし	0.5m以上。

3

高度利用型地区計画に定める事項(緩和する事項)

○容積率の最高限度①

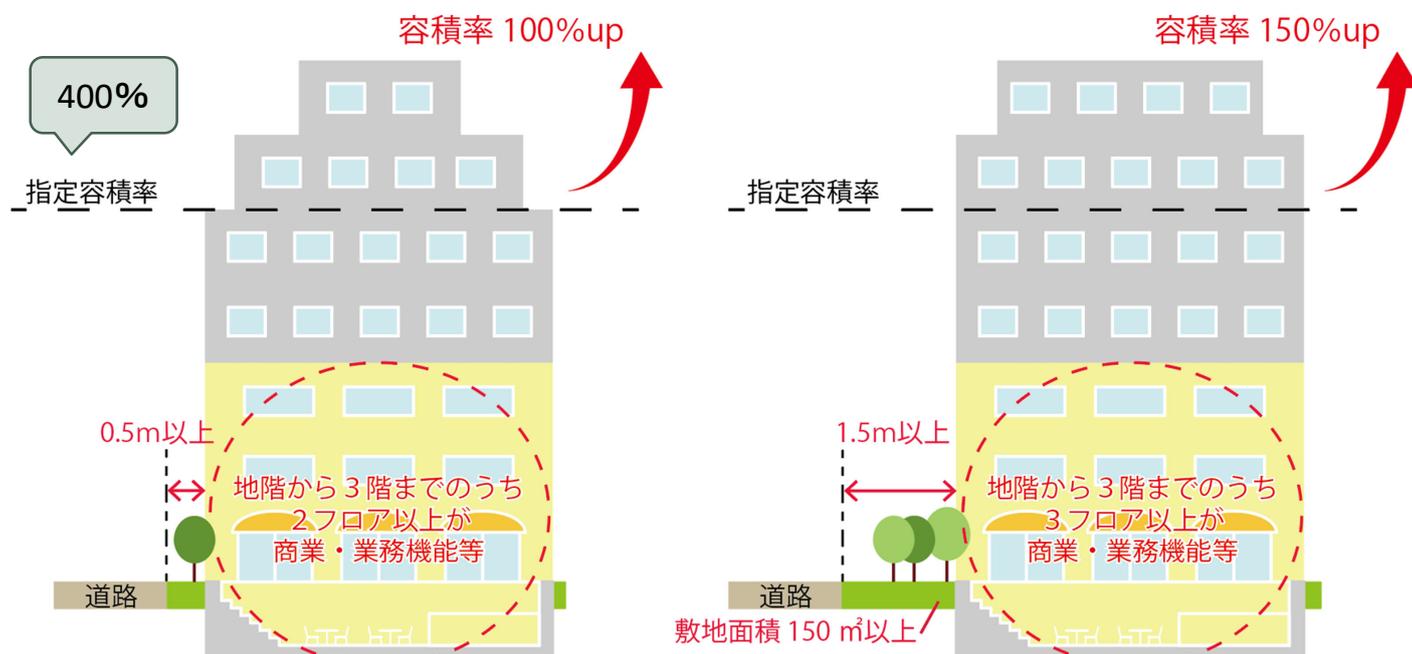
道路から0.5m以上壁面後退をし、1階部分、2階部分、3階または地階のいずれかの2/3以上の面積が商業・業務機能等(非住居機能)の場合、容積率を50%緩和する。



高度利用型地区計画に定める事項(緩和する事項)

○容積率の最高限度②

容積率緩和の上限は、壁面後退距離0.5m以上の場合は100%、敷地面積150㎡以上かつ壁面後退距離1.5m以上の場合は150%とする。



高度利用型地区計画に定める事項(強化する事項)

○容積率の最低限度

敷地面積が200㎡以上の場合、容積率160%を最低限度とする。

現状

容積率：制限なし



地区計画で定める事項

容積率：160%以上

※敷地面積 200㎡以上の場合



※計画適用の際、既存の敷地の建築物が指定容積率を下回る場合は、同じ用途で更新する時に限り、現状の値を最低限度とする。

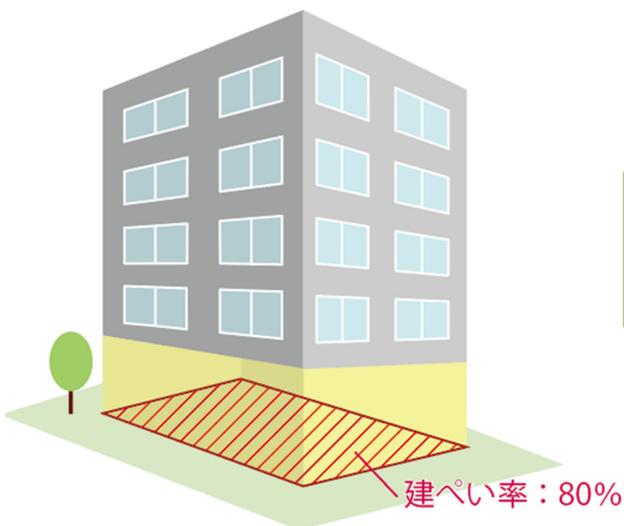
高度利用型地区計画に定める事項(強化する事項)

○建ぺい率の最高限度

建ぺい率の最高限度は、70または80%とする。

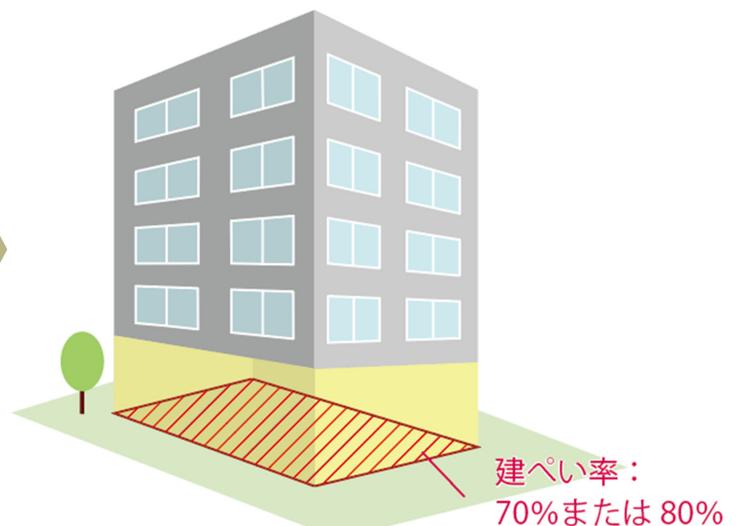
現状

建ぺい率：80%



地区計画で定める事項

建ぺい率：
70%または80%



※容積率が指定容積率以下の建築物には適用しない。

高度利用型地区計画に定める事項(強化する事項)

○建築面積の最低限度

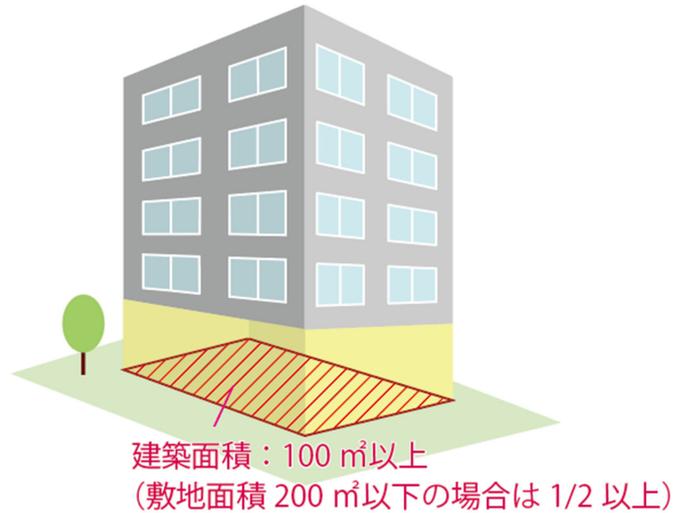
建築面積の最低限度は100㎡とする。

(敷地面積が200㎡未満の場合は、当該敷地面積の1/2とする。)

現状



地区計画で定める事項



※容積率が指定容積率以下の建築物には適用しない。

高度利用型地区計画に定める事項(強化する事項)

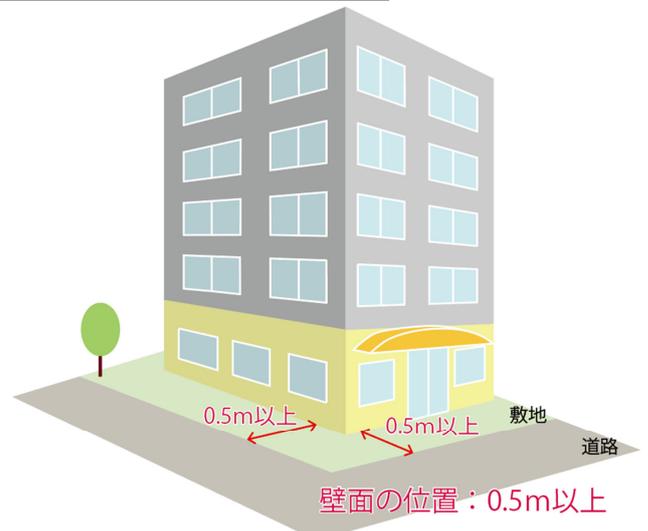
○壁面の位置の制限

建築物の外壁等(門や塀も含む)と道路境界線との距離は0.5m以上とする。

現状

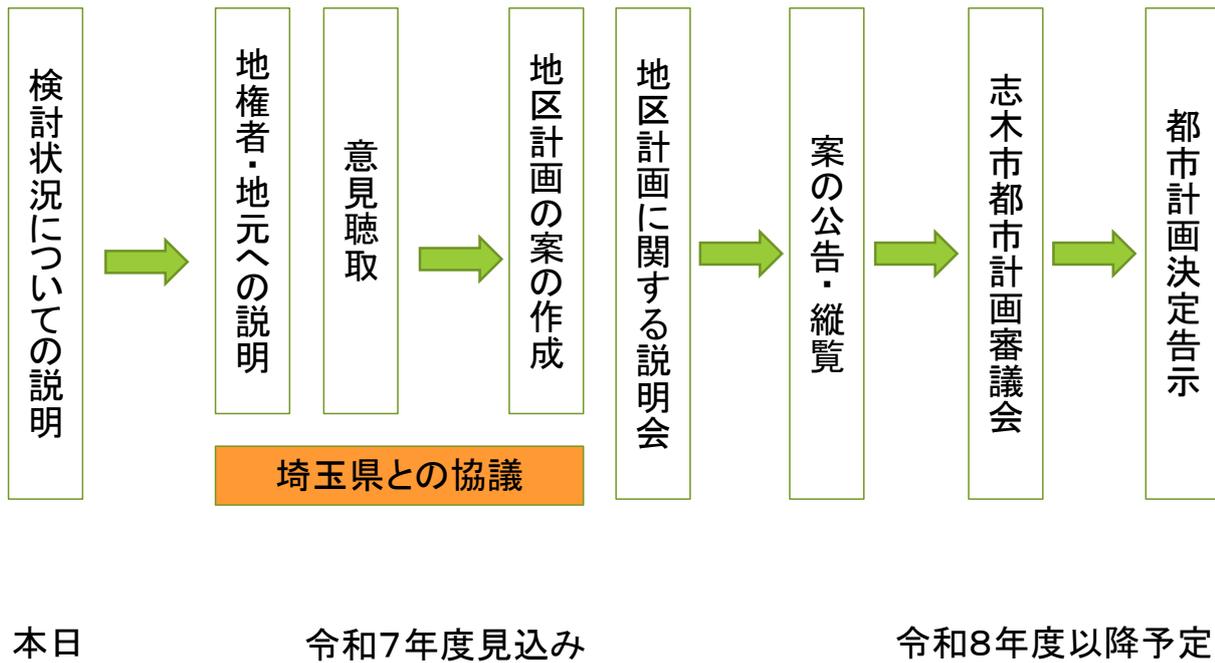


地区計画で定める事項



※容積率が指定容積率以下の建築物には適用しない。

今後の検討スケジュール(予定)



(メモ)