

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画白楯電建地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日
平成27年3月30日

名 称	白楯電建地区地区計画	
位 置	さいたま市桜区大字白楯の一部	
面 積	約9.6ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR埼京線と野本町駅の北西約1.5kmに位置し、1970年代に開発され、秩序とゆとりのある街並みを有する低層の戸建て住宅地である。</p> <p>このため、地区計画の策定により建築物等の適切な規制・誘導を行い、将来にわたり良好な住環境の維持・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	土地利用の方針	<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。</p> <p>① 低層住宅地区(A地区) 緑豊かな低層の戸建て住宅地として建築物の用途の混在を避け、良好な住環境の維持・保全を図る。</p> <p>② 沿道地区(B地区) 沿道の立地特性を活かした良好な生活利便施設と、それを兼ねる住宅地の誘導を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1. 良好な住環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率と建ぺい率の最高限度、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。</p> <p>2. 安全で緑豊かな魅力ある街並みを維持するため、垣又はさくの構造の制限について定める。</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	A地区		B地区
			区分の 面積	約9.1ha		約0.5ha
		地区の細区分	A-1地区	A-2地区	-	
		細区分の面積	約8.8ha	約0.3ha	-	
	建築物等の用途 の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。				
		<ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法別表第2(イ)第1号に規定する住宅(3戸以上の長屋を除く) ② 建築基準法施行令第130条の3第1号及び第6号に規定する兼用住宅 ③ 自治会館、公民館その他これらに類するもの ④ 建築基準法別表第2(イ)第9号に規定する公益上必要な建築物 ⑤ 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。) 	<ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法別表第2(イ)第1号に規定する住宅(3戸以上の長屋を除く) ② 建築基準法施行令第130条の3第1号、第2号及び第6号に規定する兼用住宅 ③ 建築基準法別表第2(イ)第4号に規定する学校、図書館その他これらに類するもの ④ 建築基準法別表第2(イ)第6号に規定する老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ⑤ 診療所(患者を入院させるための施設を有するものを除く。) ⑥ 建築基準法別表第2(イ)第9号に規定する公益上必要な建築物 ⑦ 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。) 			
	建築物の容積率 の最高限度	10/10				
	建築物の建ぺい 率の最高限度	53/100 ただし、建築基準法第53条第3項第2号の規定は適用しないものとする。				

地区の区分	A地区		B地区	
	A-1地区	A-2地区		
	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、当該規定は適用しない。</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敷地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、この限りではない。</p> <p>① 開放性の高い附属建築物の自動車車庫等で、軒の高さ2.3m以下であるもの</p> <p>② 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>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40cm以上、かつ、出幅30cm未満、見付面積の2分の1以上が窓で、かつ、天袋、地袋その他これに類するものを設けないもの</p>		
	建築物等の高さの最高限度	<p>10m</p> <p>① 建築基準法第56条第1項第1号の規定による道路斜線の適用においては、同法第2項の規定は適用しないものとする。</p> <p>② 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5mを加えた高さ以下としなければならない。</p> <p>建築物等の高さの最高限度</p> <p>建築基準法第56条第1項第1号の規定による道路斜線の適用においては、同法第2項の規定は適用しないものとする。</p> <p>建築基準法第56条第1項第1号の規定による道路斜線の適用においては、同法第2項の規定は適用しないものとする。</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各号のいずれかに該当するものとする。</p> <p>ただし、公共公益施設の囲障で安全管理上必要なもの及び門柱・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以下の基礎の上にフェンス等の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1.2m以下のもの</p>			

理由 良好な住宅地としての環境を損なわず、街並みの維持・保全を図るため。