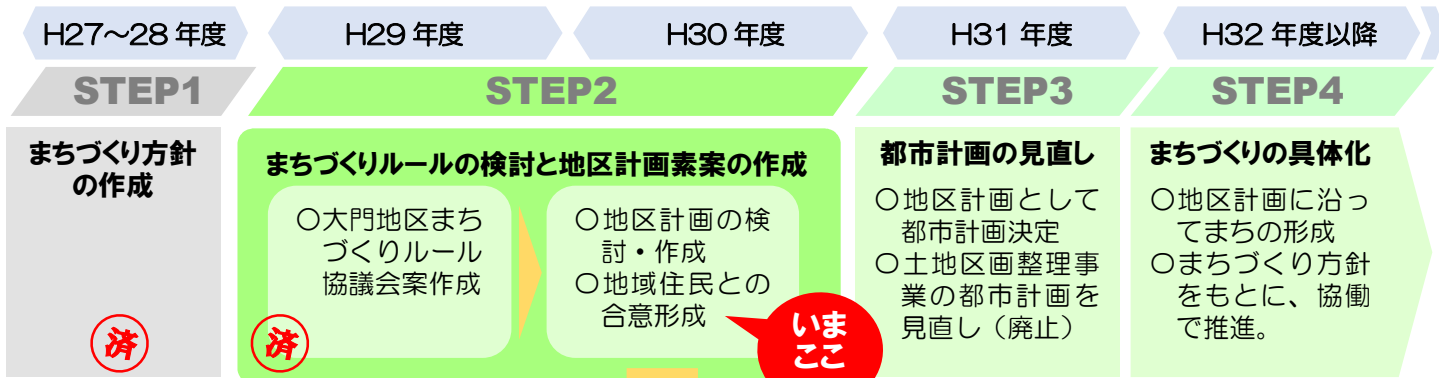


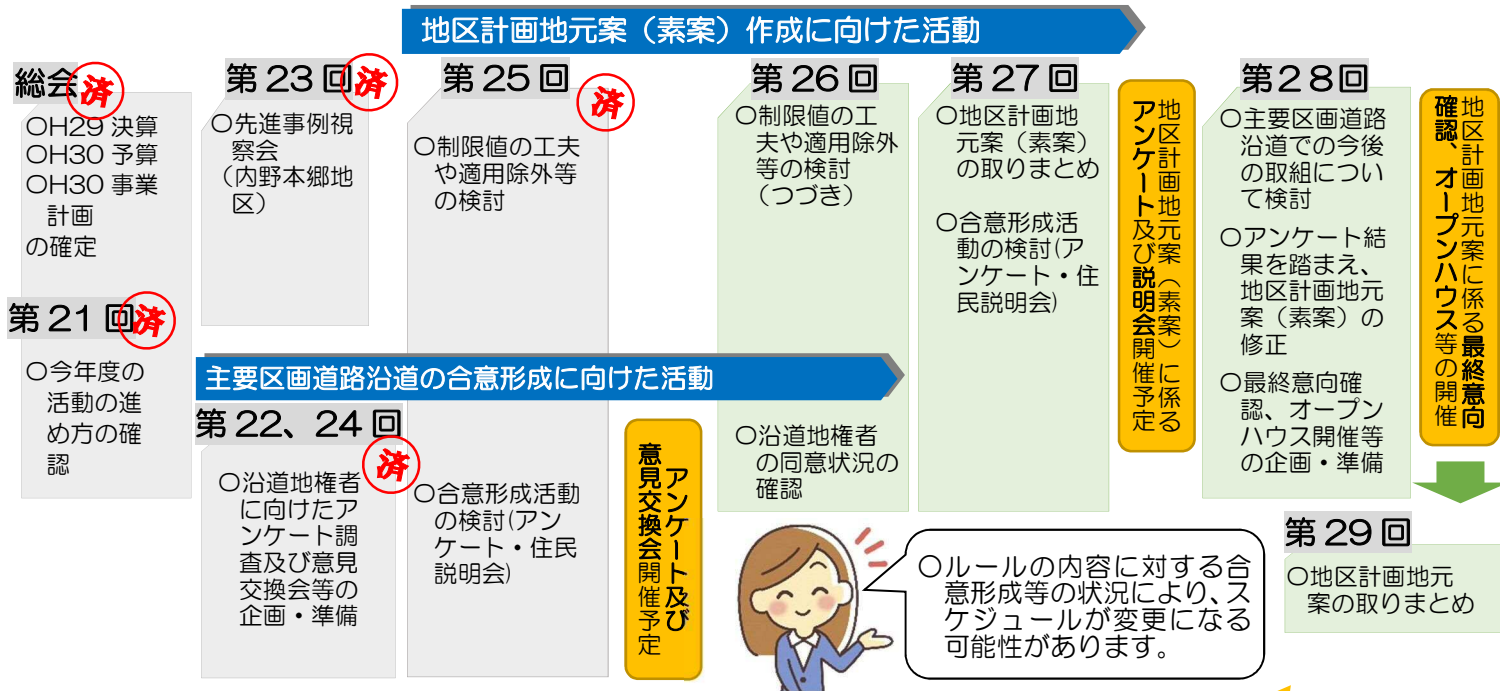
# 今後の取組スケジュール（予定）



※時期は目安です



平成30年度の活動目標：地区計画地元素案・主要区画道路沿道の合意形成、地区計画案の市への提出



## 今後の検討会の開催予定

### 第26回検討会の開催

【日時】平成30年10月17日(水)  
19:00~21:00(予定)  
【会場】大門中自治会館  
【内容】  
○制限値の工夫や適用除外等の検討(つづき)  
○沿道地権者の同意状況の確認



### 大門地区まちづくり協議会 会員募集中!!

○協議会は、いつでも入会できます。  
○地区のまちづくりに関心のある方のご入会をお待ちしています!  
○私たちと一緒に、地区のこれからのまちづくりについて、話し合いたいよう!

【問合せ先】さいたま市 都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課 企画・支援係  
住所：〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号(本庁舎2階)  
Tel:048-829-1444・1445/Fax:048-829-1976 e-mail:machidukuri-somu@city.saitama.lg.jp

市ホームページもご覧ください!

大門地区 検索

編集・発行：大門地区まちづくり協議会/さいたま市 都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課 企画・支援係  
2018年9月発行(共同発行)



第29号

# 大門地区まちづくりだより

## まちづくりルールの

### 制限値の工夫や適用除外等の検討をおこないました!

○第25回検討会を8月23日に開催いたしました。

○9月1日(土)と2日(日)に行われる意見交換会・個別相談の内容の確認と沿道意向確認作業の流れの確認を行いました。

○地区計画地元素案にむけ、昨年度のアンケート結果を踏まえて、まちづくりルールの制限値の工夫や適用除外等の検討をおこないました。



■検討会の様子

日時：平成30年8月23日(木)  
19:00~21:00  
会場：大門中自治会館

#### 第25回検討会

- 主要区画道路沿道意見交換会等の進め方の確認
- 地区計画地元素案の検討  
地区計画地元素案検討の方向性(おさらい)  
まちづくりルールの制限値の工夫や適用除外等の検討
- その他、次回予定など

#### 主要区画道路沿道意見交換会等の進め方の確認

○意見交換会・個別相談に向けて、当日の資料の確認や、当日の個別相談の担当者等の役割分担を行いました。

○沿道意向確認作業の流れの確認として、「アンケート調査に関するお礼とお願いについて」のチラシの確認や、アンケート回収後の作業の確認を行いました。

#### 地区計画地元素案素案の検討

○昨年度のアンケートを基に、検討の必要なまちづくりルールを確認しました。

##### 検討したまちづくりルール

- ・建築物の敷地面積のルール
- ・壁面後退や壁面後退区域の使い方のルール(隣地境界からの後退)
- ・建築物等の高さのルール(絶対高さ・北側斜線)
- ・垣又はさくにつくりかたのルール

○検討の必要なまちづくりルールについて、大門地区の現状を確認したうえで、制限値の工夫や適用除外について検討を行いました。

##### 検討した制限値の工夫や適用除外の例

- 建築物の敷地面積のルール(制限値(協議会案では120㎡)未満での敷地分割を制限するルール)について
  - ・公益上必要な用途(交番・公衆用トイレなど)
  - ・地域のまちづくりに役立つ用途(神輿倉など)

など



今号から、内面で地区計画に関するコラムを連載します。今号のテーマは「どうして地区計画を定めようとしているんだっけ?」です。ぜひご覧ください。



# どうして地区計画を定めようとしているんだっけ？



皆さまはじめまして。ハカセじゃ。前号までのこのスペースでは主要区画道路の解説を書いていたが、今号からは大門地区全体に関わるルールについて解説していくぞい。

はじめまして！大門地区で暮らしている「大門 中（アタル）」です。ハカセから大門のまちづくりについて学んでいきたいと思えます。さっそくだけハカセ、最近大門地区では「地区計画」というのを定めようとしているみたいですね。なんで「地区計画」を定める必要があるんですか？



「地区計画」は大門地区のまちづくりを進めるうえで重要なものなんじゃが、これを検討し始めるまでにはいろいろな経緯があったのじゃ。今回は、これまでの大門地区におけるまちづくりの背景と、大門地区のまちづくりの課題を踏まえて、なんで地区計画を定めようとしているかについて説明するぞい！

## 大門地区におけるまちづくりの背景

### 大門地区では土地区画整理事業が都市計画決定されたが、事業化に至っていない！

○大門地区は、土地区画整理事業を行う区域として昭和45年に都市計画に位置付けられましたが、事業化に向けた合意形成が整わず、都市基盤が脆弱なまま市街化が進行しました。



都市計画決定当時(昭和44年)



現在(平成27年)

### 土地区画整理事業によらない、より実現性の高いまちづくりへ！

○次のような背景から、土地区画整理事業の実現性や必要性が低下しているものと考えられます。

- 人口減少、少子高齢化等の社会情勢の変化
- 地区内の世帯数の増加

土地区画整理事業の実現性や必要性が低下しているなら、ただ単に土地区画整理事業の都市計画決定を廃止すればいいんじゃないですか？



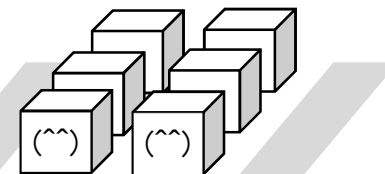
簡単に廃止というが、今、土地区画整理事業の都市計画決定を廃止してしまうと大変なことになるかもしれないのだぞ…詳しくは右側の「大門地区のまちづくりの課題」を見てみるのじゃ。

## 大門地区のまちづくりの課題

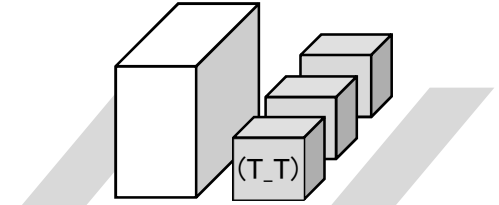
### 低層のまちなみが維持できなくなる可能性があります！

- 現在、大門地区では都市計画法第53条の建築制限があり、地区内で建築をする際には、3階以下、地階がないなど一定の基準を満たした建築物でなければ、建築は認められません。
- 都市計画法第53条の建築制限がなくなると、3階を超える建築物が建つ可能性があります。

◆現状



◆このまま都市計画法第53条の建築制限がなくなると…



つまり、土地区画整理事業の都市計画が廃止されると、都市計画法第53条の制限がなくなり、低層のまちなみが維持できなくなる可能性があるということなんですね！



そのとおりじゃ！だから、都市計画法第53条の制限がなくなるとを念頭に、高さの制限など、まちのルールを策定し、低層住宅のまちなみを維持することが求められているのじゃな。

### 都市基盤整備が脆弱なまま市街化が進んだため、消防活動困難区域があります！

○大門地区には、消防活動困難区域<sup>(※)</sup>と考えられる区域があり、その解消のために主要区画道路（幅員6mの道路）が必要となります。

(※) 消防活動困難区域とは、消防車などの緊急車両が地震災害時でも容易に通行できる幅員6m以上の道路から140m以上離れた場所のこと。

主要区画道路を整備するためのルールを検討しているんですね！まちづくりだより第27号と28号に「主要区画道路を整備するためのルール」について詳しく記載されていましたね！



## 今回のまとめ ～どうして地区計画を定めようとしているか～

大門地区では、土地区画整理事業によらない、より実現性の高いまちづくりを進めるために、まちづくりルールを定め、低層のまちなみの維持や、消防活動困難区域の解消などを図ってこうとしているんですね。



そのとおりじゃ。そのまちづくりルールを地区計画という都市計画法に基づいたルールに位置付けていこうとしているわけじゃな。地区計画は、建物の高さや道路を決めるだけでなく、住環境を良くしていくほかのルールについても決められるんじゃ。詳しくは、次号以降にどんなルールを検討していくかについて説明していく予定じゃ。おたのしみに！



ちなみに、今回の話は、平成29年3月に策定した「大門地区まちづくり方針」にも詳しく記載されているので、是非見てみるのじゃ！さいたま市のHPにも載っているようなので、参考にQRコードを載せておくぞい！

