

今後の取組スケジュール（予定）

※時期は目安です

H27～28年度 H29年度 H30年度 H31年度 H32年度 H33年度以降

STEP1 STEP2 STEP3 STEP4 STEP5

| | | | | | |
|-------------------|-------------------------|--|---|--|---|
| まちづくり方針の作成 | まちづくりルール・協議会案の作成 | 地区計画の制限(ルール)内容の検討・精査 | 地区計画地元素案の作成 | 都市計画の見直し | まちづくりの具体化 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ○ルール修正案の検討・同意状況の確認 ○まちづくりの機運を高める協議会活動の検討 ○沿道意向を踏まえた主要区画道路の合意形成活動の取組み方の検討 | <ul style="list-style-type: none"> ○合意形成活動と意向に応じた、ルールの修正案の継続的検討 ○意向を踏まえた整備手法の検討 ○合意形成活動の方法について | <ul style="list-style-type: none"> ○地区計画として都市計画決定 ○土地区画整理事業の都市計画を見直し（廃止） | <ul style="list-style-type: none"> ○地区計画に沿ってまちの形成 ○まちづくり方針をもとに、協働で推進。 |

○進捗に合わせて一部改定を行いました。



大門地区まちづくりだより

第 31 号

主要区画道路沿道の戸別訪問の振り返りを行いました！ まちづくりルールの修正案を検討しました！

- 第27回検討会を11月10日（土）に開催いたしました。
- 主要区画道路整備のためのルールの合意形成活動として、11月3日に実施した戸別訪問を振り返り、改善点を確認し今後の取組みについて話し合いを行いました。
- まちづくりルールについて修正案を検討しました。国道463号沿道の壁面後退などについて話し合いました。



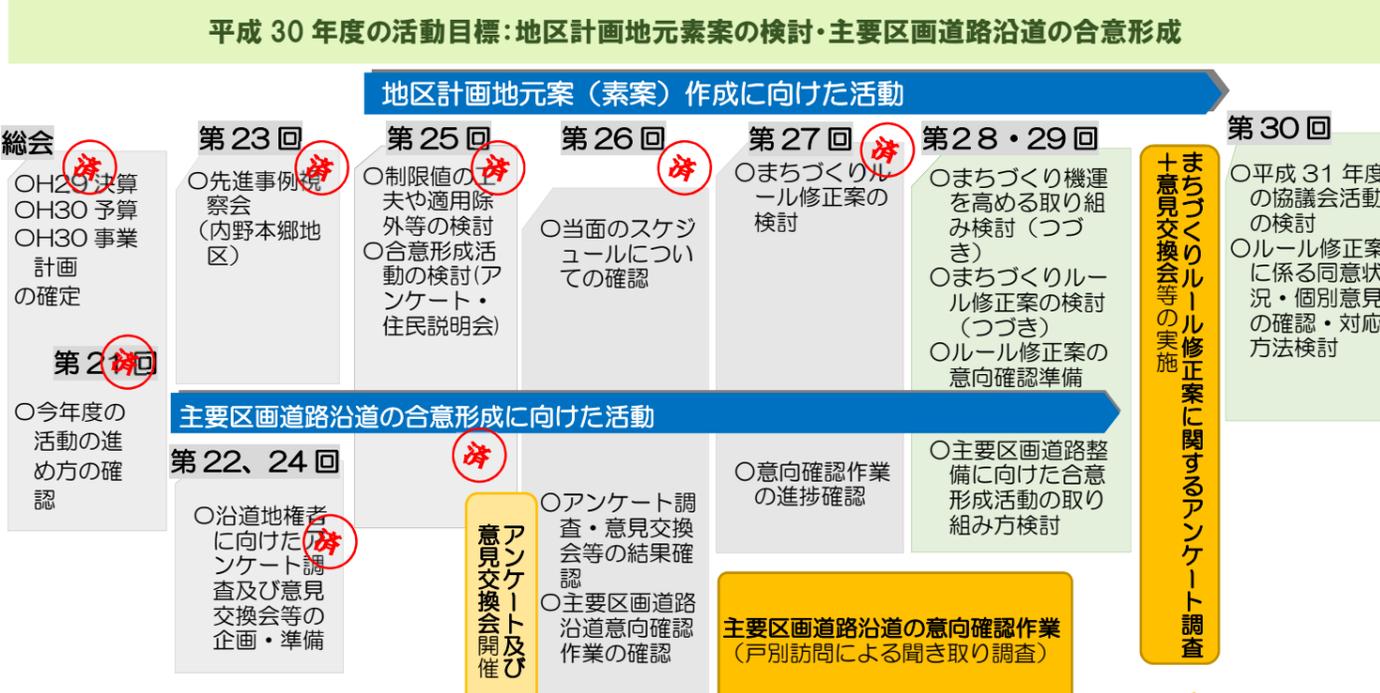
■検討会の様子

日時：平成30年11月10日（土）
13：00～15：00
会場：大門中自治会館

第27回検討会

- 主要区画道路意向確認作業について
 - ・戸別訪問実施状況の確認
 - ・戸別訪問改善点などについて
 - ・次の段取りについて

○まちづくりルールの修正案について



今後の検討会の開催予定

第28回検討会の開催

【日時】平成30年12月19日（水）

19：00～21：00（予定）

【会場】大門中自治会館

【内容】

- まちづくりの機運を高める取り組み検討
- まちづくりルール修正案の検討（つづき）
- ルール修正案の意向確認準備
- 主要区画道路整備に向けた合意形成活動の取り組み方検討



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、話し合いましょう！

市ホームページもご覧ください！

【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

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12月発行（共同発行）

大門地区 検索

主要区画道路沿道の戸別訪問実施状況・改善点・次の段取り

- 主要区画道路沿道にお住いの権利者のうち、8月に実施したアンケート調査にご回答いただけなかった方を対象として行った戸別訪問の結果を確認いたしました。
- 12月8日に再び戸別訪問を行うことや、次回の戸別訪問の際に不在の方への対応方法などを話し合いました。

話し合った内容

- ・次回の戸別訪問時、不在の方にはどのような対応を行うか。
→アンケートの投函を行う。その際には、投函用のお願い文を作成し添付する。
- ・主要区画道路沿道には住んでいないが複数筆の権利者である方への対応をどうするか。
→次回の戸別訪問時に可能な範囲で戸別訪問を行う。対応はほかの権利者同様にする。

まちづくりルールの修正案について

○以下のまちづくりルールの修正案について話し合いを行いました。

検討したまちづくりルール

- ・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～
- ・壁面後退や壁面後退区域の使い方のルール～国道463号沿道の道路境界からの後退～
- ・垣又はさくの作り方のルール

○大門地区の現状を確認したうえで、制限値の工夫や緩和・適用除外について検討を行いました。

制限値の工夫や緩和・適用除外について出された意見

- ・隣地境界からの後退のルールは、なぜ75cmなのかの理由を示したい。
- ・国道463号沿道の道路境界からの後退は、歩行者が退避できるスペースの確保が目的として考えた場合、どういったものを制限することが良いのか。
- ・垣又はさくの高さの制限をルールに加えるか、またルールをどのように記すのが適当かについて、他地域の事例が見たい。



内面で地区計画に関するコラムを連載しています。今号のテーマは「どんなまちづくりルールを検討しているの？～ルールの全体像と「建築物の用途のルール」編～」です。ご覧ください。



どんなまちづくりルールを検討しているの？ ～ルールの全体像と「建築物等の用途のルール」編～



お久しぶりじゃな。ハカセじゃ。
今回からはまちづくりルールの解説をしていくぞい。

大門地区では、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んですね？



その通りじゃ！覚えてない方は第29号をチェックしてほしいのう。
今回からは、地区計画の基となるまちづくりルールについて解説していくぞい。今回はまちづくりのルールの全体像と、そのうちの一つ「建築物等の用途のルール」についてじゃ！

まちづくりルールの全体像

まちづくりルールは全部で7つあります！

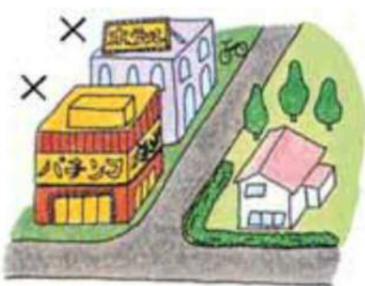
1. 建築物等の用途のルール
2. 建築物の敷地面積のルール
3. 壁面後退や壁面後退区域の使い方のルール
4. 建築物等の高さのルール
5. 建築物等の形態又は色彩・意匠などのルール
6. 垣又はさくのつくりかたのルール
7. 主要区画道路を整備するためのルール



大門地区の将来像の実現に向けて、建替えや新築の際に適用されるこの7つのルールを検討しているのじゃ。
今回は、「1. 建築物等の用途のルール」について説明していくぞい！

建築物等の用途のルールについて

新たに建築する建築物の用途（建物の使い道）を制限するルールです。



- 地区内には「用途地域」として「第一種中高層住居専用地域」と「第二種住居地域」が指定され、それぞれ建築ができる用途やできない用途が定められています。
- 「用途地域」による既存の規制に加え、地区の将来像にあわない用途や、住環境への影響が懸念される用途の建築物について、地区計画により制限の追加を検討します。

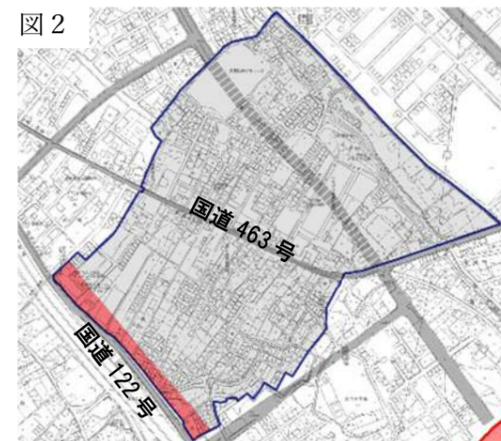
【豆知識】

現在、「用途地域」は13種類あるんじゃ。しかし、昔から今の13種類の用途地域があったのではないんじゃ。平成4年の都市計画法改正前は8種類、法改正後に12種類になっておるんじゃ。その後、平成29年の法改正により、現在の13種類になっておるんじゃ。建築物は建築する当時の用途地域に従って建築されているため、中には現在の用途地域に適合しないものもあるんじゃが、これらは違法ということではなく、増築や建替え等を行う際に現行法に適合するようにすればよいのじゃ。



大門地区における「建築物等の用途に係るルール」（第二種住居地域のみを制限を追加）

図2



凡例

- 地区界
- 地区計画で新たに建築を規制する部分
- 用途地域で既に建築を規制されている部分

表 既存の制限に追加して制限される用途

- ① マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売場その他これらに類するもの
- ② ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
- ③ ホテル又は旅館
- ④ 自動車教習所
- ⑤ 店舗等の床面積が500㎡を超えるもの
- ⑥ 畜舎
- ⑦ 葬祭場
- ⑧ 危険性や、環境への悪化のおそれがある工場（個人商店のパン屋や自転車店などは除く）
- ⑨ 火薬、石油、ガスなどの危険物の貯蔵・処理する施設（地下で貯蔵する施設（ガソリンスタンド）は除く）
- ⑩ 自動車修理工場



ということは、第一種中高層住居専用地域（図2の灰色の範囲）は現状の制限と変わらないんですね。

「建築物等の用途に係るルール」に対する皆様のご意見 <平成30年2月実施のアンケート調査結果より>



【自由記述】

- ・生活に必要な店舗等を制限しない方がよい。
- ・住宅が密接の場所に24時間営業のコンビニは困る。
- ・自動車修理工場は既にあるため困るのでは。 など



- ・大規模な店舗（床面積が500㎡を超えるもの）を制限するものであり、生活に必要な店舗等（床面積500㎡以下）は建てられるのじゃな。
- ・第一種中高層住居専用地域（図2の灰色の範囲）については、地区計画による制限の追加はないのじゃ。

今回のまとめ

まちづくりルールには大きく7つのルールがあるんですね。そのうちの一つの「建築物等の用途のルール」は、国道122号沿道（図2の赤色の範囲）について、P.2の表の10種の用途を制限するものなんですね。



そのとおりじゃ。前回も言った通り、地区計画は建物の建替え時と新築時に適応されるルールじゃから、今建っている建物はそのまま大丈夫なのじゃよ。次号では、次のルールについて説明していくぞい。お楽しみに！

まちづくりだよりバックナンバーはこちら！

