

今後の取組スケジュール（予定）

○進捗に合わせて一部改定を行いました。



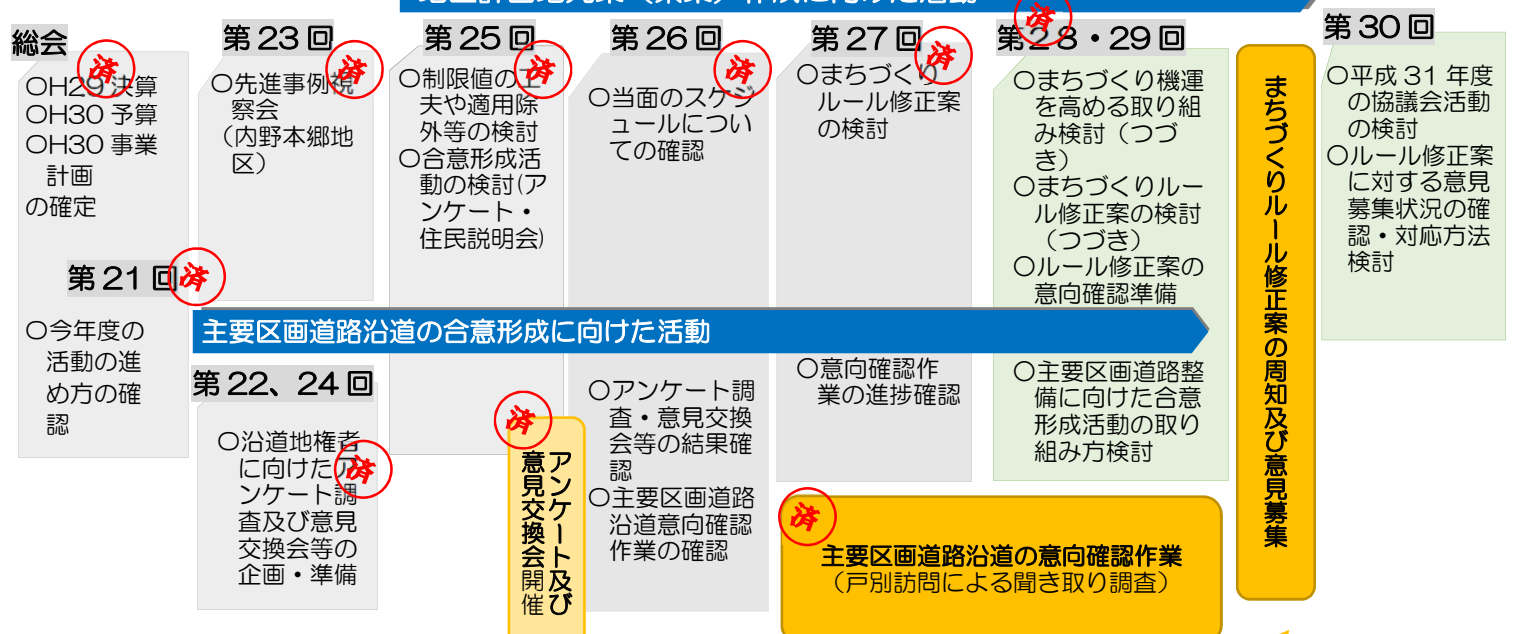
※時期は目安です



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 <small>ルール全般</small> ○ルールの修正案の検討・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 <small>主要区画道路</small> ○沿道意向を踏まえた主要区画道路の同意形成活動の取組み方の検討 ○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	地区計画地元素案の作成 都市計画の見直し ○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)	まちづくりの具体化 ○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。

平成30年度の活動目標:地区計画地元素案の検討・主要区画道路沿道の合意形成

地区計画地元素案(素案)作成に向けた活動



今後の検討会の開催予定

第29回検討会の開催

【日時】平成31年1月30日(水)

19:00~21:00(予定)

【会場】大門中自治会館

【内容】

- まちづくりルール修正案の検討(つづき)
- 地区計画協議会案(たたき)の検討に向けた周知及び意見募集について(つづき)



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9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
2019年1月発行(共同発行)

大門地区

検索



大門地区まちづくりだより



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、周知と意見募集について話し合いました!

- 第28回検討会を12月19日(水)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、これまでの取り組みを振り返り、今後の取り組みを話し合いました。
- 前回から継続して、まちづくりルールについて修正案を検討しました。
- 地区計画協議会案(たたき)の検討に向けて、これまでに検討してきたまちづくりルールの修正案の周知及び意見募集について話し合いました。



■検討会の様子

第28回検討会

日時:平成30年12月19日(水)
19:00~21:00

会場:大門中自治会館

検討内容

- 主要区画道路沿道意向確認作業について
- まちづくりルールの修正案について(継続)
- 地区計画協議会案(たたき)の検討に向けた周知及び意見募集について

主要区画道路沿道意向確認作業について

- 主要区画道路沿道の意向確認作業を振り返りました。
- 今後はいただいた意見を基に、整備手法について市が検討を進めていくこととなりました。
- 意向確認でいただいたご意見に対し、何らかの形で沿道の方々に回答していくこととなりました。

地区計画協議会案(たたき)の検討に向けた周知及び意見募集について

- 地区計画協議会案(たたき)の検討にあたって、広く住民の方から意見を出してもらう方法について話し合いました。
- 現在検討しているまちづくりルールの内容を知ってもらうこと、それに対する皆さまのご意見を伺うことを目的に2月下旬に意見募集を行うこととなりました。

まちづくりルールの修正案について(継続)

- 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~
- ・建築物等の高さのルール ~絶対高さ~
- ・建築物等の高さのルール ~北側斜線~

- 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主な意見

- ・壁面後退距離を敷地120㎡未満で50cm、120㎡以上で75cmとしているが、120㎡前後での制限値の差が大きいのではないかと。
- ・店舗が立地することを想定して、国道463号沿いでは高さ12mまでとしているが、今後店舗が立地することがあるのか。
- ・国道463号沿いの絶対高さ制限を、沿道の南北で異なる高さとする事はできないか。同一の規制とすると、北側斜線の関係で建設可能な高さに差ができてしまう。



内面で地区計画に関するコラムを連載しています。今回は「建築物の敷地面積のルール」と「壁面後退や壁面後退区域の使い方のルール」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? ~「建築物の敷地面積のルール」と「壁面後退や壁面後退区域の使い方のルール」編~



皆さん、あけましておめでとうじゃな。
今年も大門地区のまちづくりについて解説していくぞい。

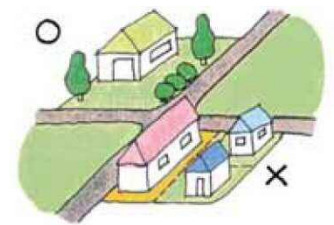
あけましておめでとうございます！
前回から、まちづくりルールについて解説していましたよね。

そうじゃ。前回はまちづくりのルールの全体像と「建築物等の用途のルール」について解説したのじゃが、覚えておるかの？
今回は、「建築物の敷地面積のルール」と「壁面後退と壁面後退区域の使い方のルール」についてじゃ！

- 大門地区まちづくりルール**
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

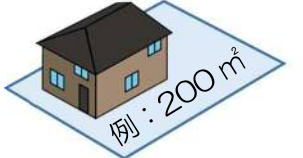
建築物の敷地面積のルールについて

ゆとりある街並みのために、敷地の分割を制限します。

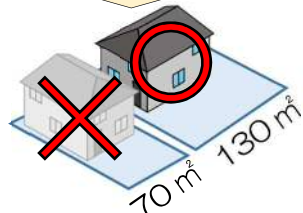


- 大きな土地の細分化を防ぐとともに、これからできる住宅地はゆとりあるものとするよう、敷地面積の最低限度を定めるルールです。
- 既に制限値未満の敷地の建替えを制限するものではありません。

120㎡以上の敷地の場合

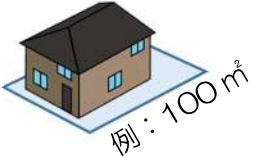


敷地分割



分割後が120㎡以上であれば建築できます。

120㎡未満の敷地の場合



建替え



現状の敷地のままであれば建築できます。
※敷地を分割することはできません。

※上記は代表的な例です。実際には他にも様々な場合が考えられます。

「建築物の敷地面積のルール」に対する皆様のご意見 <平成30年2月アンケート調査結果より>



【自由記述】

- ・敷地の形状を考慮すべき。
- ・土地単価が高いので設ける必要なし。
- ・個人資産の自由が奪われるようで不安。
- ・100㎡以上とした方がよい。
- ・150㎡以上とした方がよい。 など

地区計画の制定時点で120㎡未満の土地については、分割をしなければ建替えることはできるんじゃ。
制限値は皆様のご意見を伺いながら決めていくことになるんじゃ。



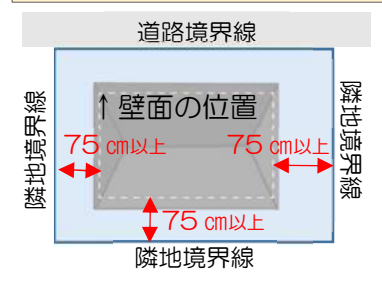
壁面後退や壁面後退区域の使い方のルールについて~隣地境界からの後退~

隣地境界からの壁面後退距離を定めます。

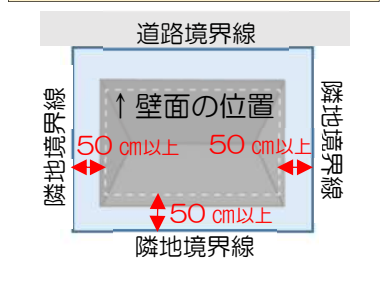
適用範囲：地区内全域

○敷地内に空間を確保し、良好な日照・通風が得られるよう、敷地面積に応じて、隣地境界からの建築物の外壁を後退する距離を定めるルールです。

120㎡以上の敷地の場合



120㎡未満の敷地の場合



検討中の事項

適用除外
○倉庫・出窓・カーポートなどを一定の条件で適用除外とすることを検討中。

規制緩和
○旗竿状の敷地は、通路部分を除く敷地面積が120㎡以上の場合に、後退距離を75cmとすることを検討中。

国道463号沿道の道路境界からの壁面後退距離や壁面後退範囲の使い方のルールを定めます。

適用範囲：国道463号沿道

- 国道463号沿道からの壁面後退距離を50cmとすることを検討しています。
- 壁面後退した範囲で、歩行者等がすれ違いやすいように工作物の設置制限を定めることを検討しています。



検討中の事項

○国道463号沿道の壁面後退の範囲において制限する工作物を検討中。
＜制限する工作物の例＞
門・塀、階段、花壇、自動販売機 等

壁面後退や壁面後退区域の使い方のルールに関する皆様のご意見 <平成30年2月アンケート調査結果より>

【隣地境界からの後退のルール】



【自由記述】

- ・敷地面積別に区別するのは平等性に欠けるため、一律に制限すべき。
- ・自宅が現在50cmのため、120㎡以上で75cmとするのは反対。 など

<隣地境界からの壁面後退>
地区内にゆとりを増やしていくためのルールなんじゃが、小規模な敷地に対応するため、120㎡未満の敷地については民法上の規定である50cmとしているんじゃ。

【国道463号沿道の道路境界からの壁面後退距離や壁面後退範囲の使い方のルール】



【自由記述】

- ・乳母車や電動車いす等が通れるよう65~75cm以上とすべき。
- ・沿道の家が丸見えになり、他人が入りやすいのは自由がない。
- ・道路の拡幅工事とし、塀の解体・新設の助成等を工夫すべき。 など

<国道463号沿道の壁面後退>
現在の歩道と後退部分の50cmの空間ができることで歩行者などのすれ違いを今より少しでも改善しようとするルールなんじゃ。

