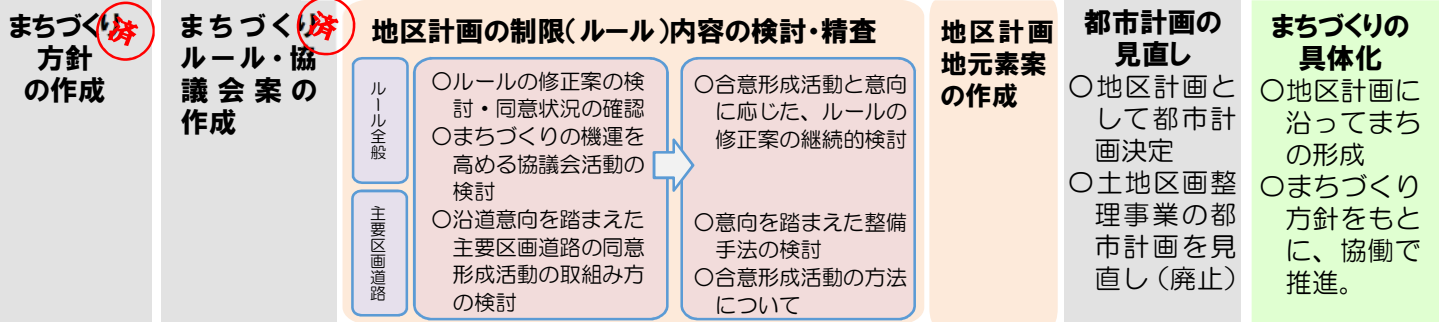


今後の取組スケジュール（予定）

※時期は目安です

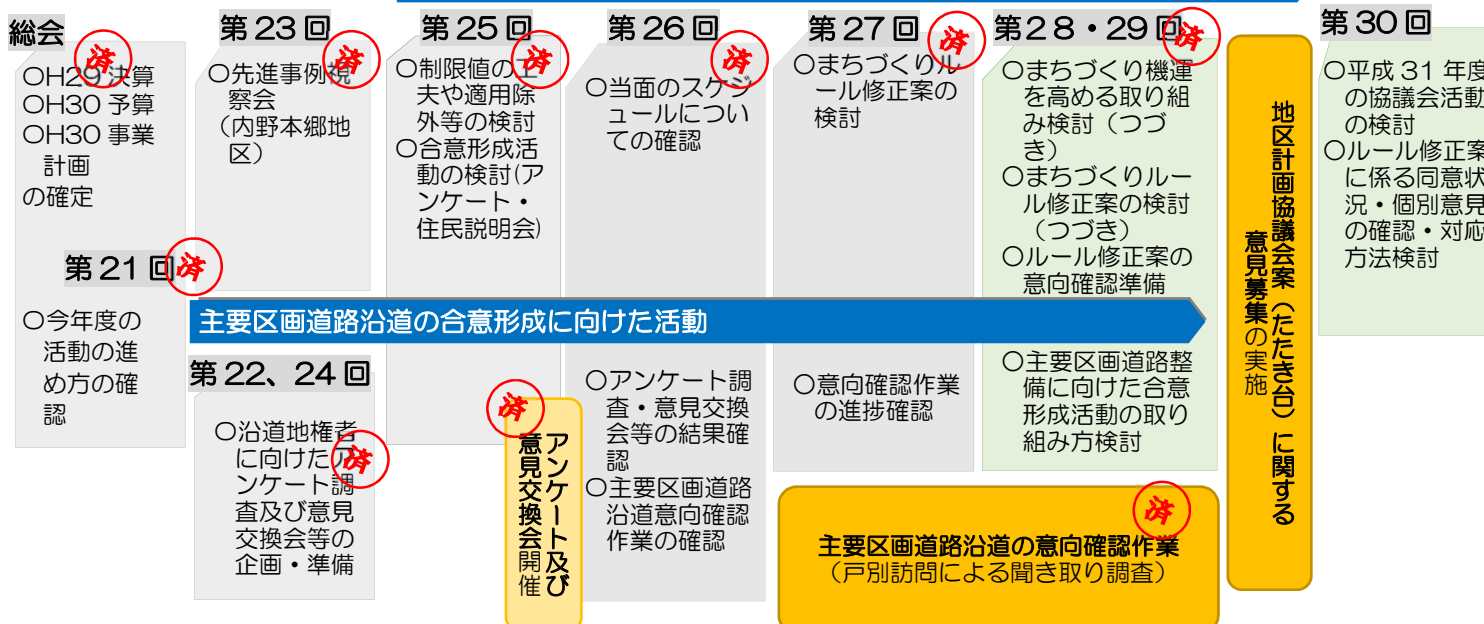
H27～28年度 H29年度 H30年度 H31年度 H32年度 H33年度以降

STEP1 STEP2 STEP3 STEP4 STEP5



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30回検討会の開催

【日時】平成31年3月13日（水）
19：00～21：00（予定）
【会場】大門中自治会館
【内容】
○意見募集結果速報
○地区計画協議会案の取りまとめに向けた検討
○平成31年度の協議会活動の検討



【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

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
2019年2月発行（共同発行）



大門地区まちづくりだより 第33号

まちづくりルール修正案を、地区計画協議会案のたたき台を作成！

取りまとめに向けて、ルールの周知と意見募集を行います！

- 第29回検討会を1月30日（水）に開催し、まちづくりルールの修正案をもとに、『地区計画協議会案（たたき台）』を作成しました。
- 協議会では、地区計画の作成のもととなる「大門地区まちづくりルール協議会案」について、アンケート結果（平成30年2月実施）を踏まえて見直しを行ってきました。この見直しを経て、「地区計画協議会案（たたき台）」として取りまとめました。
- まだ、文字通りの「たたき台」です。第29回検討会では、地区計画協議会案（たたき台）の周知や意見募集方法についても検討しました。より多くの住民のみなさんにルールを知ってもらい、ご意見を反映しながら、協議会案として取りまとめていきます。
- 「主要区画道路を整備するためのルール」については、沿道権利者の方々から頂いたご意見を基に引き続き検討を進めていきます。

第29回検討会

日時：平成31年1月30日（水）
19：00～21：00

会場：大門中自治会館

検討内容

- まちづくりルールの修正案の検討と、地区計画協議会案（たたき台）の作成
- 地区計画協議会案（たたき台）の取りまとめに向けた、周知及び意見募集の検討（継続）

第29回検討会の話し合いの概要

まちづくりルールの修正案の検討（継続）と地区計画協議会案（たたき台）の検討

- 前回までに見直しの検討を行っていなかった敷地面積の最低限度について、その面積や、適用除外の内容について話し合いました。
- さらに、地区計画協議会案（たたき台）として作成するために、これまで検討してきたルールの修正案を、全体を通して再確認しました。

<主な意見>

- 隣地境界からの壁面後退のルールについて
 - ・隣地での建て方によって、自分の家の2階でも日が入らない場合がある。隣地境界からの壁面後退距離は広い方が良い。現時点の案の75cm以上（120㎡以上の敷地面積の場合）でよいのではないか。
- 壁面後退区域の使い方のルール（国道463号沿道）について
 - ・歩行者の安全確保が大事。セットバックの空間に車が駐車しているとすれ違いが難しい。工作物を設置しない範囲として、道路に面する長さの2/3以上空けてもらえないようにできないか。
- 垣又はさくづくりかたのルールについて
 - ・見通しが確保できるフェンスであれば、高さの制限は、1.5mより高くてもよいのではないか。

地区計画協議会案（たたき台）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（たたき台）の周知・意見募集活動について、前回から引き続き、話し合いました。
- 意見募集の具体的な作業手順や役割分担について話し合いました。
- また、より多くの住民の方々から回答が得られるよう、自治会に協力をお願いし、回覧板を使ってお知らせすることにしました。



■検討会の様子



内面で地区計画に関するコラムを掲載しています。今回は「建築物等の高さルール」、「建築物等の形態又は色彩・意匠などのルール」、「垣又はさくづくりかたのルール」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？

～「建築物等の高さのルール」（絶対高さ／北側斜線）、
「建築物等の形態又は色彩・意匠などのルール」、
「垣又はさくのつくりかたのルール」編～



今回は、「建築物等の高さのルール」、「建築物等の形態又は色彩・意匠などのルール」、「垣又はさくのつくりかたのルール」、3ついっぱいに行くぞい！
しかもじゃ、高さのルールは、「絶対高さ」と「北側斜線」と大きく2つある。



もりだくさんですね。。。でも、がんばります。
コラムで勉強するルールは、これで全部ですよ？



そうじゃよ。30号の「主要区画道路の担保のためのルール」から始めて、7つのまちづくりルールを一通り勉強したことになるぞい。
復習は、まちづくりだよりのバックナンバーをチェックじゃ！

- 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
 7. 主要区画道路整備の担保のためのルール

まちづくりだよりのバックナンバーはこちら！



または
「大門地区まちづくり協議会」
で検索！

建築物等の高さのルール ～絶対高さ～ について

低層のまちなみを維持できるよう、高さの最高限度を定めます。

- 現在、大門地区では、都市計画法第53条の建築制限により、3階以下でなければ建築が認められないため、低層のまちなみとなっています。
- 今後、土地区画整理事業の都市決定が廃止され、都市計画法第53条の建築制限がなくなっても、現状の低層のまちなみを維持していくために建築物の絶対高さを定めるルールです。



適用範囲：国道463号沿道
国道122号沿道

適用範囲：左記を除く地区全域

検討中の事項

国道463号沿道の範囲

- 道路に面する敷地の広さや、他地区の事例などを参考に、「国道463号の道路境界線から、両側25mの範囲」を検討中。

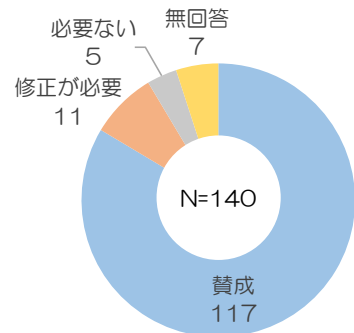
12m以下

3～4階程度まで

10m以下

3階程度まで

「絶対高さ」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>



【自由回答】

- ・絶対高さを11mとするか、3階建てまでにする。
- ・国道463号沿いは10m以下が望ましい。
- ・国道463号の沿道は、4階建てが建てやすくと、大門宿の歴史性を活かした、まちなみとすることが難しくなるのではないかと。

国道463号や国道122号沿道は、生活に役立つ商業施設が立地する可能性があるから、敷地の容積率を最大限に使えるようにするために、絶対高さを12mとしているのじゃな。
それ以外の区域は、3階建て程度まで建築できるように10mとしているのじゃ。



建築物等の高さのルール ～北側斜線～ について

北側の隣地の日照の確保などに配慮するため、絶対高さに加え、北側斜線のルールを定めます。

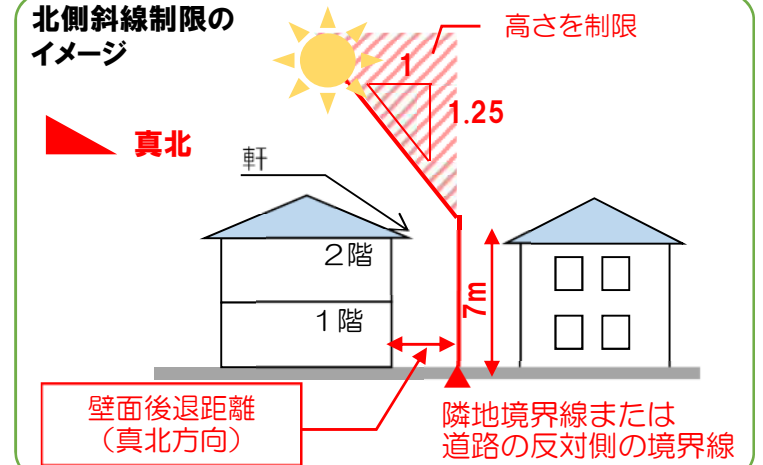
- 北側斜線は、敷地北側で建築物の高さを制限することで、北側にある隣地の日照を確保しやすくするルールです。
- 圧迫感を抑え、ゆとりあるまちなみをつくるためにも役立ちます。

検討中の事項

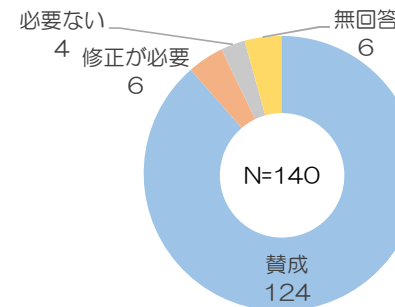
適用除外

- 「既存で3階建ての建物の建替えて、一定の要件に当てはまるもの」や、「一定の要件に当てはまる塔屋」など、適用を除外する場合を検討中。

北側斜線制限のイメージ



「北側斜線」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>



【自由回答】

- ・3階建てに建替える場合にルールに反してしまう恐れがある。
- ・より厳しくすべきだ。
- ・敷地の狭い方が3階建てを検討する場合に不利。

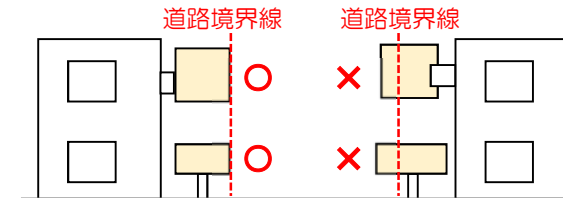
既存の3階建ての建物の建替える場合は、適用除外とすることを検討しているのじゃ。
今後、新たに3階建てを検討する場合は、北側の隣地に対して、日照などの配慮をしてもらうために検討しているルールなんじゃ。



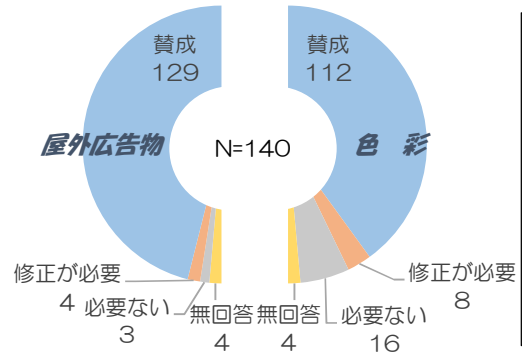
建築物等の形態又は色彩・意匠などのルールについて

まちなみに調和するよう、建築物の色彩や屋外広告物のルールを定めます。

- 建築物等の色彩
 - ・「さいたま市景観色彩ガイドライン」の色彩基準に配慮する。
- 屋外広告物
 - ・道路境界線からはみ出さないようにする。



<平成30年2月アンケート調査結果より>



【自由回答】

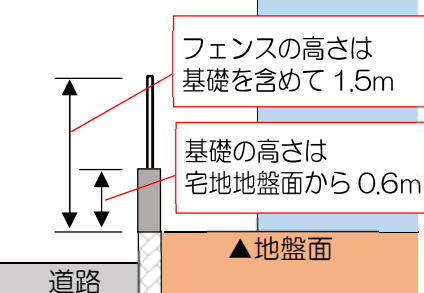
- 色彩：
 - ・自由度を奪う。
- 屋外広告物：
 - ・広告物の内容や大きさにも制限すべき
 - ・道路管理者が規制すればよい。

垣又はさくのつくりかたのルールについて

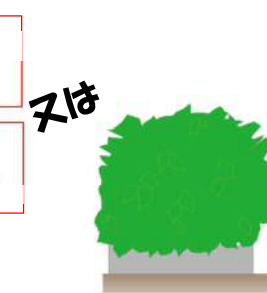
防災・防犯、まちの緑化の観点から、垣やさくの構造についてルールを定めます。

- 道路に面する部分に垣やさくをつくる場合は、震災時に倒壊しないよう、また、まちの見通しを良くして防犯に役立つよう、次のような構造とするルールを定めます。

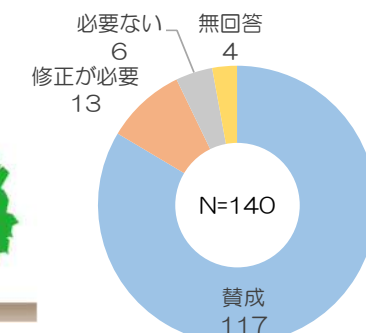
●フェンス



●生け垣



<平成30年2月アンケート調査結果より>



【自由回答】

- ・プライバシーが守られるか不安だ。
- ・見通しを確保するため、高さ150cmまでとすべき。
- ・道路と敷地に高低差がある場合を検討すべき。
- ・生け垣とした場合、手入れがされないことが心配だ。