

●地区計画の策定に向けた今後の進め方

○地区計画の策定に向けた目標

来年度末までに地区住民の概ねの合意が取れた「地区計画協議会案（修正案）」の決定を目指します！

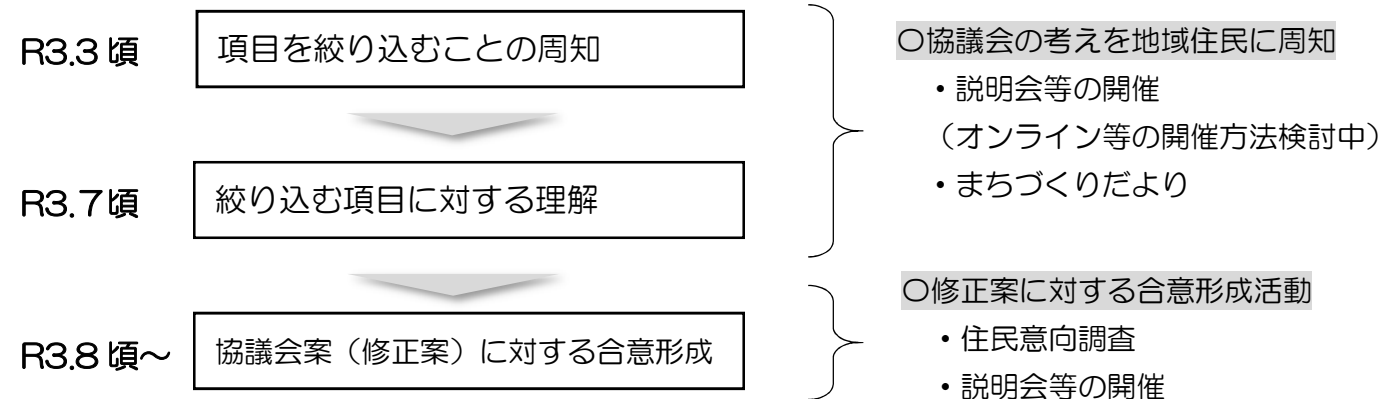
『地区計画協議会案（修正案）』の策定に当たっては、**これまでの地区計画のルールから絞った経緯や理由等の協議会の考えを地区住民の方々に理解してもらうことが大事**であると考えています。

そのため、検討の段階に応じ「説明会等の開催」や「まちづくりだよりの発行」により協議会での検討内容や考えの周知を行います。最終的な修正案の合意形成に当たっては再度「住民意向調査（アンケート調査）」や「説明会等」の実施を想定しています。

地区計画を策定するためには、住民の皆さまの合意が必要となります。皆さまのご理解とご協力の程よろしくお願ひします。

※ 説明会等の実施については、新型コロナウイルス感染症の状況を見ながら検討していきます。

○地区計画協議会案（修正案）を決定するまでの取組みの目安



今後の検討会の開催について

●令和3年度総会・第43回検討会の開催

日時：令和3年5月29日（土）10：00～12：00（予定）
※開催日時は予定です。決定次第HPでお知らせします。

会場：大門中自治会館 又は オンライン開催

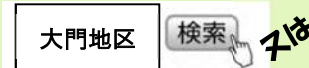
- 内容：
- 地区計画協議会案（修正案）について
 - これまでの検討経緯等を周知する方法の検討
 - 住民意向調査に向けた検討
 - 今年度の進め方

●協議会には、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！
●オンライン開催の場合、傍聴できない可能性もありますので、傍聴をご希望の方は問合せ先までご連絡ください。

地区計画の内容や協議会の取組等に対するご意見・ご質問等ございましたら、お気軽に下記問合せ先までご連絡下さい！

【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

市ホームページもご覧下さい！



アンケートの回収率アップに向けてルールの絞り込みをしました！

第41回・第42回検討会 開催報告

●開催概要

<第41回検討会>

日時：令和3年2月6日（土）
10：00～12：00

会場：オンライン開催

内容：① 地区計画協議会案（修正案）の検討
② 今後の進め方

<第42回検討会>

日時：令和3年3月13日（土）
10：00～12：00

会場：オンライン開催

内容：① 地区計画協議会案（修正案）の検討（前回の続き）
② これまでの活動経緯等を地区住民に周知する方法
③ 令和3年度の進め方

●地区計画の策定に向けて

<地区計画協議会案（修正案）の検討>

協議会では、土地区画整理事業の都市計画が廃止された後も、低層なまちなみを維持し「大門地区まちづくり方針」に掲げた将来像を実現するためのまちづくりのルールである「地区計画協議会案（たたき台）」を検討してきました。地区計画の策定には「地区住民の合意」が必要となりますが、皆さまの意向を確認するアンケート調査（昨年度実施）では、回収率が低く「地区住民の合意」を頂けたと判断できる状況になく、このままでは地区計画の導入はできません。

そのような状況においても、地区のまちづくりの第1歩を踏み出すためにはアンケートのご意見を踏まえながら必要性・重要性の観点からルールを見直し、再度ご意見を伺う必要があると考えています。

そのため協議会では、地区計画の将来像実現に必要な4つの視点をもってルールの絞り込みを行い、「良好な住環境を守るために必要と思えるルール」の設定に向けた検討を行っています。

【絞り込みの視点】

① 低層のまちなみの維持	② ゆとりある住宅地、日照や風通しの確保
③ 落ち着いた住環境	④ 安全で、安心、快適な生活

<地区計画協議会案（修正案）>

上記の地区計画のルールの絞り込みの視点を踏まえ、地区計画協議会案（修正案）として以下のルールの策定を検討しています。ルール内容及び今回の修正案から除いたルールについては次頁に整理しました。

【地区計画協議会案（修正案）】

絞り込みの視点	地区計画協議会案（修正案）
①低層のまちなみの維持	ルール1 建築物等の高さのルール【絶対高さ】・【北側斜線】
②ゆとりある住宅地、日照や風通しの確保	ルール2 建築物の敷地面積のルール ルール3 壁面後退や壁面後退区域の使い方のルール【隣地からの後退】
③落ち着いた住環境	ルール4 建築物等の用途のルール
④安全で、安心、快適な生活	ルール5 壁面後退や壁面後退区域の使い方のルール【安全・安心の空間確保に向けた制限】 ルール6 垣又はさくづくりかたのルール

地区計画協議会案（修正案）の内容

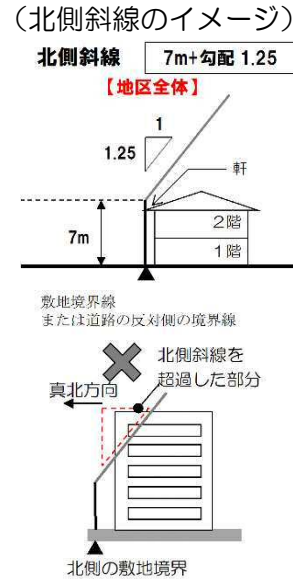
<修正案の必要性和ルールの内容>

地区の将来像実現に向けた第一歩となる修正案のルールについて、修正案に含めた必要性和ルールの内容を以下に整理しました。

視点① 低層のまちなみの維持

ルール1 建築物等の高さの制限

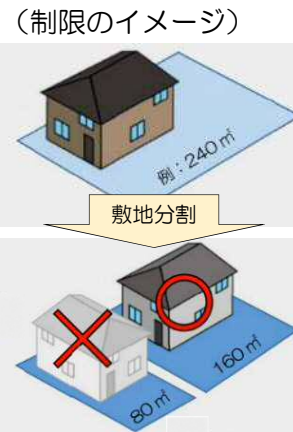
必要性	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画の見直しに伴い、今後土地区画整理事業の都市計画が廃止された場合に、「都市計画法 53 条による制限※」が解除されます。解除されても、低層のまちなみを今後とも維持し、日照・通風を確保し圧迫感を与えないようにするため、地区にふさわしい「高さの最高限度」と「北側斜線」を設定します。 ※都市計画法 53 条による制限 ：建築物の構造と階数についての制限です。現状3階建てまでしか建てられませんが、解除されることで15mの高さまで建てる事ができるようになります。
ルールの内容	<p>【高さの最高限度】 国道 463 号と国道 122 号沿道（幹線道路沿道） ：絶対高さ 12m以下（3～4階程度まで） 上記以外：絶対高さ 10m以下（3階程度まで） 【北側斜線】 地区全体：7m+勾配 1.25</p>



視点② ゆとりある住宅地

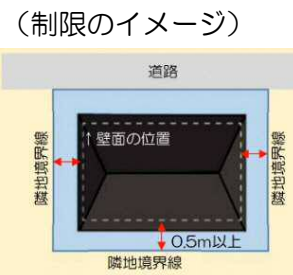
ルール2 建築物の敷地面積の最低限度

必要性	<ul style="list-style-type: none"> 現在地区にはまとまった農地が数多くあり、今後住宅地開発の可能性がります。今後そういった農地での住宅地開発が行われた際に、ゆとりある住宅地とするため、敷地面積の最低限度を定めます。 ※制限の適用時にすでに制限値に満たない敷地での建築は可能です。
ルールの内容	地区全体：敷地面積の最低限度 120㎡



ルール3 隣地境界線からの壁面後退の制限

必要性	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に空間を確保し、良好な日照・通風の確保や延焼リスクの低減を目的に、隣地境界線から建築物の外壁を後退する距離を設定します。 設定距離は、民法上「0.50m」と規定されているものの、隣人の同意があれば規定未満でも建設が可能となります。そのため、最低限「0.50m」の確保を目指します。
ルールの内容	地区全体：隣地境界線から 0.50m以上後退



視点③ 落ち着いた住環境

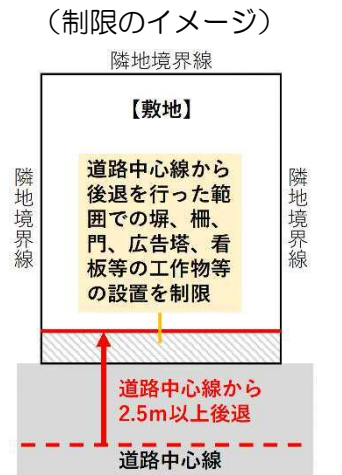
ルール4 建築物等の用途の制限

必要性	<ul style="list-style-type: none"> 国道 122 号沿道は第二種住居地域に指定され、パチンコ屋や大型商業施設、畜舎、葬祭場などの地区の将来像に合わない用途や、住環境への影響が懸念される用途の建築物の建築が可能となります。それを防ぎ、落ち着いた住環境を維持するため建築物等の制限を設定します。
ルールの内容	地区全体：第一種中高層住居専用地域（地区の大半が指定される用途地域）と同程度の用途に制限

視点④ 安全で、安心・快適な生活

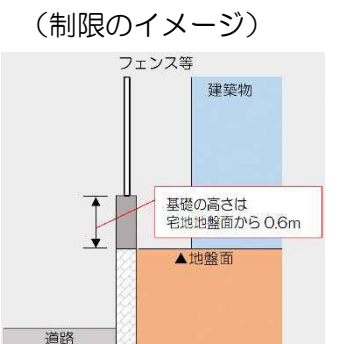
ルール5 安全・安心の空間確保に向けた制限（壁面後退や壁面後退区域の使い方の制限）

必要性	<ul style="list-style-type: none"> 地区内には消防活動困難区域が存在するとともに、幅員の狭い道路が多く震災時に建物やブロック塀の倒壊により道路閉塞等の防災面の課題や、歩行者と車のすれ違い時の接触等の交通安全上の課題を抱えています。 そのため、地区全体で安全・安心の空間確保に向けて、壁面後退や壁面後退区域の使い方の制限を設定します。 ※後退区域を道路として整備していくものではありません
ルールの内容	地区全体：道路中心線から 2.5m以上後退



ルール6 垣又はさくづくりかたの制限

必要性	<ul style="list-style-type: none"> 震災時等のブロック塀の倒壊を防ぐとともに、見通しの確保による防犯性の向上や、緑化の促進に向け、垣又はさくの構造について制限します。 基礎の高さは防犯上の観点から成人男性が屈んでも隠れにくい高さとしします。
ルールの内容	地区全体：①生け垣や植栽を中心としたもの ②0.60m以下の基礎の上にフェンス等（ブロックは除く）



<修正案から除いたルール>

地区の将来像実現には重要なルールではあるものの、“良好な住環境を守るために必要と思えるルール”への絞り込みにおいて、今回の修正案から除いたルールについて、その理由を以下に整理しました。

今回除いたルール	理由
・壁面後退や壁面後退区域の使い方のルール 2) 道路からの後退	<ul style="list-style-type: none"> 国道 463 号沿道において、歩行者等がすれ違い時に待避できる空間を確保し、歩行者の安全性を高めるため設定していましたが、沿道の方々には工作物等の設置制限をお願いするなど影響が大きいため、今回の修正案には含めないこととしました。 今後も引き続き、ルール設定の検討を行い、沿道の方々にも必要性を感じて頂いた段階で、地区計画のルールを更新することを考えています。
・建築物等の形態又は色彩に係るルール 1) 建築物等の色彩 2) 屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> 統一感があり、緑と調和した街並みとするため、色彩や屋外広告物の制限を設定していましたが、具体的な色彩基準は「さいたま市景観色彩ガイドライン」への配慮となり地区独自のルールでないこと、屋外広告物は現状多く設置されていないこと等から、今回の修正案には含めないこととしました。
・主要区画道路の整備のためのルール	<ul style="list-style-type: none"> 地区の防災性や安全性を高める主要区画道路整備の実現に向け、建替え時に幅員 6m の主要区画道路の空間を確保できるようなルールを設定していましたが、対象路線沿道の方々には敷地面積が減少するなど影響が大きいため、今回の修正案には含めないこととしました。 今後も引き続き、ルール設定の検討を行い、沿道の方々にも必要性を感じて頂いた段階で、地区計画のルールを更新することを考えています。