

# 地区計画協議会案(修正案)について【概要版】

★さらに詳しく知りたい方は裏面の【詳細版】をご覧ください。

## 4つのポイント

- ①土地区画整理事業の位置付け廃止により、階数の制限がなくなった後も、いまの**低層のまちなみ**を守りたい
- ②**ゆとりがある住宅地**として、ほどよく家と家が離れ、日照や風通しが良いまちにしたい
- ③**落ち着いた住環境**に影響するような使われ方や建物が、これからも建たないようにしたい
- ④防災や防犯、交通安全の面でも、**安全で、安心、快適に生活できるまち**にしたい

上記の4つのポイントを踏まえ、新築・建替え時のルール「地区計画」を見直しました。

【凡例】 ■ ポイント①に関連するルール ■ ポイント②に関連するルール ■ ポイント③に関連するルール ■ ポイント④に関連するルール

### 変更のないルール

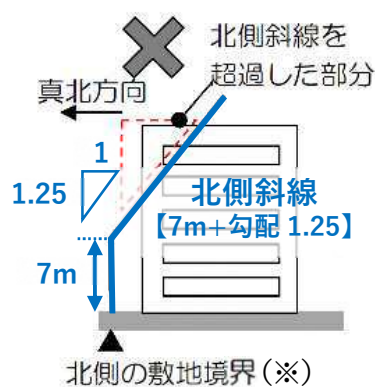
#### 【ルール1】高さのルール

現状のまちなみに近い 10m 以下  
国道 463 号・国道 122 号沿道のみ、12m 以下

#### 【ルール1】日照の確保に配慮した高さのルール

右図に示すとおり、  
建築物は北側斜線（右図の青線）の範囲内に制限

※北側が道路に面する場合、敷地境界ではなく「道路の反対側の境界」となるなど緩和措置があります。



#### 【ルール2】敷地の細分化を防止するルール

新たに分割する場合、それぞれの敷地が 120 m<sup>2</sup>以上になるようにする  
※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4】建物の用途(使い方)のルール

現状で制限がゆるやかな国道 122 号沿道で、制限を強化

### 修正又は新たに加えたルール

#### ■内容を見直したルール

#### 【ルール3】隣地からの壁面後退のルール

隣地境界線から 0.5m 以上離す

#### 【ルール5】垣又はさくづくりかたのルール

生垣や植栽を中心にしたもの、又はフェンス  
※フェンスの場合、基礎の高さは 0.6m まで

#### ■新たに加えたルール

#### 【ルール6】安全・安心の空間確保に向けたルール

動線の強化や住環境の維持を図るため、道路沿いから一定の範囲内に建物の建築等を制限  
➤道路中心線から 2.5m 以上

### 除いたルール

建物の色彩や屋外看板のルール

除いた理由

: 地区独自のルールではないため

国道 463 号沿いの壁面空間づくりのルール

除いた理由

(継続して検討を進めます)  
: 沿道の方々との調整が必要なため

消防活動に配慮した道路づくりのルール

除いた理由

(継続して検討を進めます)  
: 沿道の方々との調整が必要なため

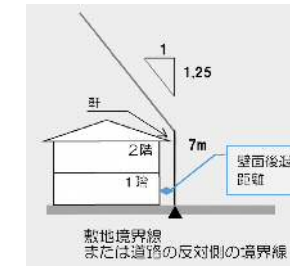
# 地区計画協議会案(修正案)について【詳細版】

## ポイント① 低層のまちなみの維持

### ルール1 高さのルール

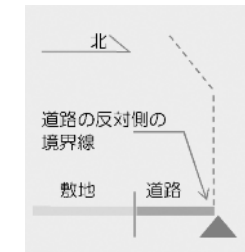
ルール の内容	<p>【高さの最高限度】</p> <p>国道463号と国道122号沿道（幹線道路沿道） ：絶対高さ12m以下（3～4階程度まで） 上記以外：絶対高さ10m以下（3階程度まで）</p> <p>【北側斜線】地区全体：7m+勾配1.25（緩和措置は右図参照）</p>
必要性	<p>・都市計画の見直しに伴い、今後土地区画整理事業の都市計画が廃止された場合、「都市計画法53条による制限※」が解除されます。解除されても、低層のまちなみを今後とも維持し、日照・通風を確保し圧迫感を与えないようにするため、地区にふさわしい「高さの最高限度」と「北側斜線」を設定します。</p> <p>※都市計画法53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。</p>

(北側斜線のイメージ)



(北側斜線の緩和の例)

■敷地北側が道路に面する場合

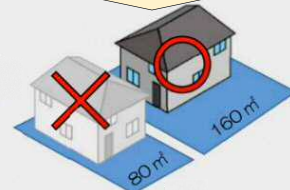


## ポイント② ゆとりある住宅地

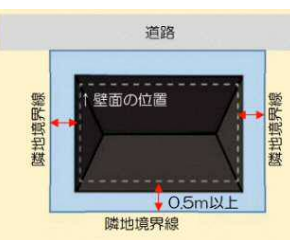
### ルール2 敷地の細分化を防止するルール

ルール の内容	地区全体：敷地面積の最低限度120㎡
必要性	<p>・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。</p> <p>※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。</p>

(ルールのイメージ)



(ルールのイメージ)



### ルール3 隣地からの壁面後退のルール

ルール の内容	地区全体：隣地境界線から0.50m以上後退
必要性	<p>・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。</p> <p>・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。</p>

## ポイント③ 落ち着いた住環境

### ルール4 建物の用途(使い方)のルール

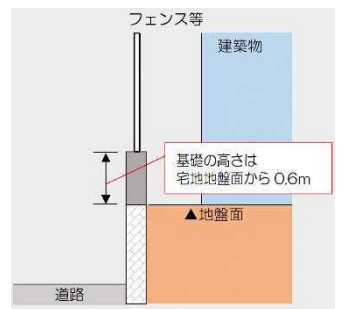
ルール の内容	地区全体：第一種中高層住居専用地域（地区の大半が指定される用途地域）と同程度の用途に制限
必要性	<p>・国道122号沿道は第二種住居地域に指定され、パチンコ屋や大型商業施設、畜舎、葬祭場などの地区の将来像に合わない用途や、住環境への影響が懸念される用途の建築物の建築が可能となります。それを防ぎ、落ち着いた住環境を維持するため建築物等の制限を設定します。</p>

## ポイント④ 安全で、安心・快適な生活

### ルール5 垣又はさくづくりかたのルール

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）
必要性	<p>・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、垣又はさくを設ける場合について①又は②の構造に制限します。</p> <p>・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。</p>

(ルールのイメージ)



### ルール6 安全・安心の空間確保に向けたルール（壁面後退や壁面後退区域の使い方の制限）

ルール の内容	地区全体：道路中心線から2.5m以上後退
必要性	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>※接道するが5m未満の方が対象となるルールです。 ※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 ※後退区域は敷地の一部であるため、敷地の面積には変更はなく、敷地に建物を建てる建ぺい率や容積率には影響ありません。</p>

(ルールのイメージ)



### 【参考】前回の「地区計画協議会案(たたき台)」から除いたルール>

今回除いたルール	理由
○国道463号沿いの壁面空間づくりのルール	<p>・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。</p> <p>・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。</p>
○建物の色彩や屋外看板のルール	<p>・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。</p>
○消防活動に配慮した道路づくりのルール	<p>・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。</p> <p>・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。</p>