

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画大栄住宅地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日  
平成27年3月30日

名称	大栄住宅地区地区計画	
位置	さいたま市岩槻区太田2丁目の一部	
面積	約3.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東武野田線東岩槻駅の南約1.1kmに位置し、岩槻城址公園に隣接した自然環境に恵まれた緑豊かな地区であり、戸建住宅を中心とした住宅地である。</p> <p>したがって、地区計画の策定により建築物等の適切な規制・誘導を行い、将来にわたり良好な住環境を維持・保全することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区計画を定める区域は、以下の区分により、それぞれの方針に従って土地利用を誘導する。</p> <p>① 低層住宅地区（A地区） 緑豊かでゆとりある低層住宅の土地利用を誘導し、良好な住宅市街地の形成を図る地区とする。</p> <p>② 沿道地区（B地区） 住宅を中心とした土地利用の誘導を図り、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る地区とする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>① 良好な住環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限について定める。</p> <p>② 安全で緑豊かな魅力ある街並みを維持するため、垣又はさくの構造の制限について定める。</p>

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	A地区
		区分の面積	約3.0ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅(長屋は除く。)</p> <p>② 建築基準法施行令第130条の3第1号に規定する事務所を兼ねる住宅及び第6号に規定する学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設を兼ねる住宅</p> <p>③ 患者を入院させるための施設を有しない診療所を兼ねる住宅</p> <p>④ 公民館、自治会館その他これらに類するもの</p> <p>⑤ 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5第4号、第5号に規定するものを除く。ただし、自動車車庫については建築物の延べ面積の合計の3分の1以下、50㎡以下、かつ、1階以下の部分にあるものに限る。)</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>120㎡</p> <p>ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、敷地面積が150㎡(埼玉県建築基準法施行条例(昭和35年8月5日埼玉県条例第37号)第3条第1項の路地状部分のうち、幅員が4m未満のものを有する敷地にあつては、当該部分を除いた面積。以下において同じ。)以上の敷地においては0.9m以上とし、敷地面積が150㎡未満の敷地においては0.5m以上とする。</p> <p>ただし、前項の規定において、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>① 開放性の高い附属建築物の自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>② 附属建築物の物置その他これらに類するもの(自動車車庫等を除く。)で、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>③ 出窓で、下端の床面からの高さが30cm以上、かつ、出幅50cm未満、見付面積の2分の1以上が窓で、かつ、天袋、地袋その他これらに類するものを設けないもの</p>
垣又はさくの構造の制限		<p>道路に面する側の垣又はさくの構造は、景観、防災や防犯に配慮した次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>ただし、門柱・門扉等はこの限りではない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心にした材料で作られたもの</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の基礎の上にフェンス等の透視可能な材料で造られたもので、宅地地盤面からの高さが1.2m以下のもの</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	B 地区
			区分の面積	約 0.5 ha
		建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 1 号に規定する住宅(長屋は除く。)</p> <p>② 建築基準法施行令第 130 条の 3 第 1 号に規定する事務所を兼ねる住宅及び第 6 号に規定する学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設を兼ねる住宅</p> <p>③ 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 8 号に規定する診療所、第 9 号に規定する巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令第 130 条の 4 第 1 号に規定する郵便の業務の用に供する施設で、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup> 以下のもの</p> <p>④ 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 6 号に規定するもののうち、老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup> 以下のもの</p> <p>⑤ 建築基準法別表第 2 (ロ) 項第 2 号に規定する店舗、飲食店</p> <p>⑥ 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車、その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものの為の駐車施設を同一敷地内に設けて、業務を運営するものを除く。)のうち、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup> 以下のもの</p> <p>⑦ 公民館、自治会館その他これらに類するもの</p> <p>⑧ 博物館、美術館、図書館</p> <p>⑨ 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 第 4 号、第 5 号に規定するものを除く。ただし、自動車車庫については建築物の延べ面積の合計の 3 分の 1 以下、50 m<sup>2</sup> 以下、かつ、1 階以下の部分にあるものに限る。)</p>
建築物の敷地面積の最低限度		<p style="text-align: center;">120 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>壁面の位置の制限</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、敷地面積が150㎡（埼玉県建築基準法施行条例（昭和35年8月5日埼玉県条例第37号）第3条第1項の路地状部分のうち、幅員が4m未満のものを有する敷地にあつては、当該部分を除いた面積。以下において同じ。）以上の敷地においては0.9m以上とし、敷地面積が150㎡未満の敷地においては0.5m以上とする。</p> <p>ただし、前項の規定において、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>① 開放性の高い附属建築物の自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>② 附属建築物の物置その他これらに類するもの（自動車車庫等を除く。）で、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>③ 出窓で、下端の床面からの高さが30cm以上、かつ、出幅50cm未満、見付面積の2分の1以上が窓で、かつ、天袋、地袋その他これらに類するものを設けないもの</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側の垣又はさくの構造は、景観、防災や防犯に配慮した次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>ただし、門柱・門扉等はこの限りではない。</p> <p>① 生垣や植栽を中心にした材料でつくられたもの</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の基礎の上にフェンス等の透視可能な材料で造られたもので、宅地地盤面からの高さが1.2m以下のもの</p>

理由 良好な住宅地としての環境を損なわず、街並みの維持・保全を図るため。