

## さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画大原1丁目弁天下地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大原1丁目弁天下地区地区計画
位 置	さいたま市浦和区大原1丁目の一部
面 積	約 3.9 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR与野駅の東約1.5 kmに位置し、見沼代用水西縁と芝川に囲まれた自然豊かな低層戸建て住宅地である。</p> <p>そのため、今後ともこの良好な居住環境の維持・保全を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針 低層戸建て住宅地を主体とする土地利用と居住環境の維持・保全を図り、良好な街並み景観の形成を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針 地区内に配置されている道路の機能の維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針 適正な土地利用を促進するとともに、土地利用の方針に沿って不適當な用途の建築物が混在することを防止し、良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限について定める。</p> <p>本地区に望ましい施設規模を確保し、良好な居住環境の形成や敷地の細分化の防止を図るため、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>緑豊かで魅力ある街並み景観の創出を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

地 区 等 に 関 す る 画 事 項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第2(イ)項第1号(3戸以上の長屋を除く。)、第2号、第4号、第6号、第8号及び第9号に規定するもの 前号の建築物に附属するもの(ただし、建築基準法施行令第130条の5に規定されるものを除く。)
	容積率の最高限度	15 / 10
	建ぺい率の最高限度	6 / 10 ただし、建築基準法第53条第3項の規定は適用しないものとする。
	建築物の敷地面積の最低限度	110 m <sup>2</sup> ただし、次のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。 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になる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 建築基準法別表第2(イ)項第4号及び第9号に規定する建築物の敷地として使用するもの
	壁面の位置の制限	敷地面積110 m <sup>2</sup> 以上の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、0.75 m以上とする。  ただし、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ない。 附属建築物の物置その他これに類するもの(自動車車庫等を除く。)で軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m <sup>2</sup> 以内であるもの 開放性の高い附属建築物の自動車車庫等で、軒の高さが2.3 m以下であるもの 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの 出窓で、下端の床面からの高さが30 cm以上、かつ、出幅50 cm以下、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
	建築物等の高さの最高限度	9 m  建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5 mを加えた高さより低くしなければならない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の色彩は、原色の使用を避け落ち着いた色調とし、街並みとの調和を十分に配慮したものとする。
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する側の垣またはさくの構造は、景観や防災に配慮した次の各号のいずれかに該当するものとする。 ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。 生垣や植栽を中心にした材料でつくられたもの 透視可能な材料でつくられたもの(基礎部分を除く。)で、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5 m以下のもの

理由 良好な住宅地としての環境が損なわれないように規制・誘導し、良好な街並みを形成するため。