

さいたま都市計画地区計画の変更

さいたま都市計画二ツ宮団地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30年11月22日

名 称	二ツ宮団地地区地区計画	
位 置	さいたま市西区大字二ツ宮及び大字中野林の各一部	
面 積	約 1 1 . 6 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR川越線指扇駅の南約3kmに位置し、昭和40年代に開発された、良好な住環境を有する低層の戸建て住宅地である。</p> <p>このため、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、将来にわたり緑豊かで良好な住環境の維持・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	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 A地区 緑豊かで低層な戸建て住宅の立地を誘導し、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>② B地区 緑豊かで低層な戸建て住宅及び戸建ての住環境と調和した建築物の立地を誘導し、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>③ C地区 クラブハウス及び緑豊かで低層な戸建て住宅の立地を誘導し、良好な住環境の形成を図る。</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、建築物の建蔽率の最高限度、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	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区
		区分の面積	約10.4ha	約0.9ha	約0.3ha	
		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 住宅（3戸以上の長屋を除く。）</p> <p>② 診療所併用住宅</p> <p>③ 自治会館</p> <p>④ 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に規定するものを除く。）</p>	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>① 住宅（3戸以上の長屋を除く。）</p> <p>② 診療所（併用住宅を含む）</p> <p>③ 自治会館</p> <p>④ 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねる住宅（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）</p> <p>i. 事務所</p> <p>ii. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>iii. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋</p> <p>iv. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）</p> <p>v. 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）</p> <p>vi. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>vii. 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエまたは工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）</p>	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>① 住宅（3戸以上の長屋を除く。）</p> <p>② 診療所併用住宅</p> <p>③ 自治会館</p> <p>④ 運動場附属施設（運動場に附属する建築物で、更衣室、及び管理室等を有するクラブハウスに限る。）</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に規定するものを除く。）</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>⑤ 建築基準法別表第2(イ)項第9号に規定する公益上必要な建築物（建築基準法施行令第130条の4第2号に規定する老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除く。）</p> <p>⑥ 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に規定するものを除く。）</p>	
		建築物の建蔽率の最高限度	<p style="text-align: center;">6 / 10</p> <p>ただし、建築基準法第53条第3項第2号の規定は適用しない。</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">120 m²</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、当該規定は適用しない。</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隣地境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>① 隣地境界線から外壁面までの距離は1 m以上とする。</p> <p>② 前号に掲げるもののうち、2階以上の部分については、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限a（当該境界線が敷地の北側に存するものに限る。）までの距離を2 m以上とする。</p> <p>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。</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2.3 m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2.3 m以下、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	9 m
		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1 m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</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。