

さいたま都市計画地区計画の変更（さいたま市決定）

さいたま都市計画大門地区地区計画を次のように決定する。

決 定 告 示 年 月 日
令和 7 年 4 月 2 5 日

名称		大門地区地区計画
位置		さいたま市緑区大字大門及び大字間宮の各一部
面積		約 34. 2ha
地区計画の目標		本地区は、戸建て住宅を中心とした、低層のまちなみが広がる緑豊かで閑静な住宅地である。 このため、現在の低層のまちなみを維持し、ゆとりと落ち着きのあ る住環境を守り育てるとともに、幹線道路沿道においては住環境に配 慮した土地利用を誘導することを目標とする。
区 域 の 整 備 、 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	土地利用の方針	緑豊かでゆとりある低層住宅を基本としたまちなみを維持するよう土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。 国道 122 号、国道 463 号の沿道区間は、周辺の住宅地の環境保全に配慮した土地利用の誘導を図るとともに、幹線道路の立地特性を生かした良好な生活利便施設等の土地利用の誘導を図る。
	建築物等の整備の方針	① 土地利用の方針に沿って不適当な用途の建築物が混在することを防止し、良好な市街地環境の形成を図るために、建築物等の用途の制限について定める。 ② 良好な市街地環境の形成や敷地の細分化の防止を図るために、建築物の敷地の最低限度、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。 ③ 地区の防災性向上や緑化の促進に向け、垣又はさくの構造の制限について定める。

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	第二種住居地域に指定されている地域については、次に掲げる建築物を建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に規定するもの ② 建築基準法別表第2（に）項第2号、第3号、第4号、第5号、第6号に規定するもの ③ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、建築基準法別表第2（は）項第5号に規定する以外のもの ④ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（ただし、建築物に附属するものを除く）
		壁面の位置の制限	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、0.5m 以上とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	100 m² 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。 ① 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 ② 制限が適用された際、当該規定に適合しないもので、その敷地面積が増となる場合 ③ 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公共公益上必要なもの
		建築物等の高さの最高限度	10m （ただし、国道 463 号又は国道 122 号に接する敷地で、当該道路境界線からの水平距離が 25m 以内の範囲に限り 12m とする。） ただし、当該規定が定められた際、既にある建築物で、当該規定による高さの最高限度に適合しない建築物については、同一の敷地において、同一の所有者が建築物を建築する場合、1 回に限り既存の高さを限度として、建替えできるものとする。
			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 7m を加えた高さ以下としなければならない。
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくは、以下のいずれかの構造にするよう極力努めるものとする。 ① 生垣や植栽を中心としたもの 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

理由 本地区の土地地区画整理事業の廃止に合わせ、現在の低層のまちなみを維持し、ゆとりと落ち着きのある住環境を守り育てるとともに、幹線道路沿道においては住環境に配慮した土地利用の誘導を図るため。