

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下野田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	大門下野田地区地区計画	
位 置	さいたま市緑区大字下野田及び大字大門の各一部	
面 積	約 4. 2 ha	
地区計画の目標	本地区は、土地区画整理事業により道路及び公園等の基盤施設の整備を図るとともに、戸建住宅地及び集合住宅による土地利用が可能な低中層住宅地の整備を行い、良好な住宅地の形成に向けたまちづくりを誘導する。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	〈土地利用の方針〉 地区計画を定める区域は、以下の区分により、それぞれの方針にしたがって土地利用を誘導する。 ①沿道施設地区(A地区)：第二種住居地域 店舗併用住宅等からなる沿道サービス施設の立地を誘導する。 ②低・中層住宅地区(B地区)：第一種中高層住居専用地域 戸建住宅・集合住宅を主体とした建物の立地を誘導するとともに、一定規模の生活利便施設の誘導を図る。	
	〈地区施設の整備の方針〉 良好な住宅地の形成を図るため、街区公園を1箇所配置する。	
	〈建築物等の整備の方針〉 1. 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当な用途の建築物が混在することを防止し、良好な都市環境形成を図るため、建築物の用途の制限について定める。 2. 本地区に望ましい施設規模を確保し、良好な生活環境の形成や敷地の細分化の防止を図るため、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度について定める。 3. 安全でゆとりある歩行空間の確保と緑豊かで潤いのある沿道景観の形成を図るため、壁面の位置の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。 4. 本地区に相応しい魅力ある街並み景観の創出を図るため、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限について定める。	
	〈その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針〉 公衆の利用に供する公共・公益施設及び商業・業務施設等の出入口、通路、階段、便所等については、高齢者や身体障害者等の利用に配慮する。	

地区施設の配置 及び規模	地区施設 の配置 及び規模		名 称		延長又は面積	
			1 号公園		約 1, 1 0 0 m ²	
	分 地 区 の 区	区分の 名称	A 地区 (第二種住居地域)		B 地区 (第一種中高層住居専用地域)	
		区分の 面積	約 0. 7 ha		約 3. 5 ha	
	建築物等の 用途の制限		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①建築基準法別表第 2 (に) 項第 2 号から第 6 号及び同 (ほ) 項第 2 号及び第 3 号に規定するもの ②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する営業を営む施設		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①建築基準法別表第 2 (は) 項第 6 号に規定するもの ②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する営業を営む施設	
	建築物の 敷地面積の 最低限度		1 3 5 m ² ただし、各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 ①制限が適用された際、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、公共用歩廊その他これらに類する公益上必要な建築物。			
	壁面の位置 の制限		敷地面積 1 3 5 m ² 以上の敷地にある建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は 1. 0 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。 ①付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、床面積が 5 m ² 以内であるもの ②開放性の高い付属建築物の自動車車庫等で軒の高さが 2. 3 m 以下のもの ③外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが 3 m 以下のもの ④出窓で、下端の床面から高さが 3 0 c m 以上、かつ出幅 5 0 c m 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		1 5 m			
	建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限		1. 建築物等の色彩は、原色の使用を避け落着きのある色調とし、街並みとの調和を十分に配慮したものとする。 2. 屋外広告物(以下「広告物」という。)は、美観を損なうような刺激的な色彩や装飾を避け、周囲の環境との調和に充分配慮したものとする。また、建築物を利用して出す広告物で軒高を超える広告物の上端の高さは、地上から 1 2 m 以下とする。			
	垣又はさくの 構造の制限		道路に面する側の垣又はさくの構造は、次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はない。 ①生垣や植栽を中心とした材料でつくられたもの ②宅地地盤面からの高さが 0. 6 m 以下の基礎(コンクリートブロック等を用いる場合は良好な景観に配慮した表面処理を施したもの)の上に透視可能な材料でつくられたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが 1. 5 m 以下のもの			

理由 本地区は土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設および宅地の整備が行われているため、事業完了後に有効かつ秩序のある土地利用、良好な居住環境の形成を図ることを目標として、地区計画を定めるものです。