

さいたま都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

都市計画法第 16 条に基づく説明会の開催状況／

都市計画法第 17 条に基づく縦覧及び意見書の提出状況

**【議案第 421 号関係】**



## 議案第421号

### さいたま都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

#### 【対象地区】

七里駅北側地区

#### 1 都市計画法第16条に基づく説明会の開催状況

##### (1) 説明会の開催状況

開催日時	令和5年12月9日 18:00～	令和5年12月11日 18:00～
開催場所	春おか広場多目的ホール	
出席者	27名	21名

##### (2) 意見の要旨

防火地域及び準防火地域の変更に係る意見なし

#### 2 都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況

##### (1) 縦覧の期間及び縦覧者数

地区名	七里駅北側地区
縦覧の告示	令和6年2月13日
縦覧の期間	令和6年2月13日から令和6年2月27日まで
意見書の提出期間	令和6年2月13日から令和6年2月27日まで
縦覧者数	2名

##### (2) 意見書の提出状況

0通

【対象地区】

大門上・下野田地区

1 都市計画法第16条に基づく説明会の開催状況

(1) 説明会の開催状況

開催日時	令和5年12月15日 18:00～	令和5年12月16日 15:00～
開催場所	大門上自治会館	
出席者	7名	9名

(2) 意見の要旨

意見の要旨	意見に対する市の見解
準防火地域を指定することによる既存不適格建築物の取り扱いについて、周知をしてほしい。	カーポートや敷地内に離れの建物があるなど、地区内で手続きが想定される事例については、図面と見解を周知いたしました。 また、全ての事例を網羅することは難しいため、個別に相談いただきたい旨についても併せて周知いたしました。

2 都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況

(1) 縦覧の期間及び縦覧者数

地区名	大門上・下野田地区
縦覧の告示	令和6年2月13日
縦覧の期間	令和6年2月13日から令和6年2月27日まで
意見書の提出期間	令和6年2月13日から令和6年2月27日まで
縦覧者数	2名

(2) 意見書の提出状況

2通2名 【内訳】 反対2通2名

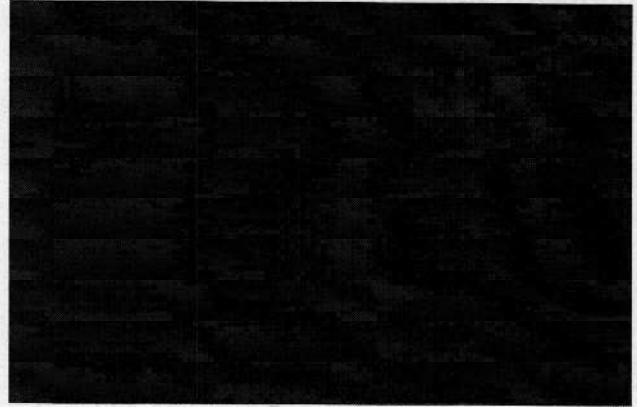
### 3 都市計画法第17条に基づき提出された意見書の要旨

(反対)

意見の要旨	意見に対する市の見解
増改築の際に、制限が非常に多い。	準防火地域の指定により、制限・手続きは多くなりますが、地区の防災性の維持・向上が図られることや、地元のご意向を踏まえ、指定については問題ないものと考えております。
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. リモート参加できるような話もなく勝手に決められてしまったという印象を持っている。</li> <li>2. 「準防火地域内に準耐火建築物等を建築する場合は建ぺい率が10%緩和される」とされているが、建蔽率を緩和すると延焼の危険性は増すことになり、メリットとして説明する事は好ましくない。また、建蔽率が軽減されると、隣の家が寄せて建築される可能性がある。</li> <li>3. 延焼の危険性を軽減するためには、最低敷地面積についての検討が不可欠。最低敷地面積が決まっていない中で、防火地域を指定しても意味がないので、早急に決める必要がある。防火地域の指定ありきで話が進んでいる。他方面への検討がなされていないことから意見をさせていただいた。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. リモート参加の場は設けておりませんが、各権利者に対しては、事前に説明資料を送付の上、説明会やアンケート調査も実施することで、意見聴取の機会を設けさせていただきました。</li> <li>2. 建蔽率10%緩和につきましては、建築基準法で定められており、延焼防止性能の高い建築物を対象とした緩和であることから、このことにより、延焼の危険性が増すということにはならないと考えております。</li> <li>3. 地区の防災性の維持・向上のため、地域においても準防火地域の指定の意向があったことから、準防火地域の指定を行うものです。最低敷地面積を定めることが出来ます地区計画の指定については、地元の皆様からのご要望やご相談をうけて、進めていくことから、今後、地元の皆様からご要望がありましたら、市としても導入に向けた検討に対して支援してまいりたいと考えております。</li> </ol>

令和6年2月13日

さいたま市長 清水 勇人 宛



さいたま都市計画の変更に係る意見書

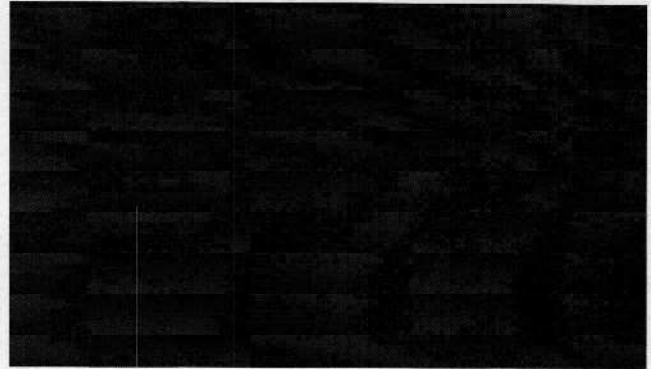
さいたま都市計画（防火地域及び準防火地域）【（大門上・下野田地区）】の変更について、下記の理由により（反対）します。

記

増改築の際に、制限が非常に多くから。

令和6年2月13日

さいたま市長 清水 勇人 宛



さいたま都市計画の変更に係る意見書

さいたま都市計画（防火地域及び準防火地域）【（大門上・下野田地区）】の変更について、下記の理由により（反対）します。

記

準防火地域の指定について、下記の理由により反対します。 1. 住民・利害者への説明が不十分であること 当方は2023年に仕事の関係で一時的にさいたま市を離れざるを得ない状況となっております。当然転居の届を役所に出しましたが、本件の通知が毎回、旧住所に届いているような扱いを受けています。通知が届くたびに、都市計画課に電話をして住所が変更になった旨と送り先の修正依頼をしたにも関わらず、ついに今年に入ってから通知も旧住所に届きました。説明会に参加する意思はあったものの、ショートノーチスのためリモート参加できるような話も無く出席できないまま、勝手に決められてしまったという印象を持っています。 2. 説明資料の作りが一方的 説明資料を見ると、準防火地域のメリットとして、「準防火地域内に準耐火建築物等を建築する場合は建ぺい率が10%緩和される」とある一方、「万が一火災が起きた際、延焼のリスクを下げることが出来る。」とされています。常識的には建蔽率を緩和すると延焼の危険性は増すことになり、これらのメリットを並列して説明する事は好ましくないと考えます。また、建蔽率が軽減されると、隣の家が新築された際には寄せて建築される可能性があることから、現住民にとっては必ずしも好ましくない規定となっております。 3. 最低敷地面積について 上記とも関連しますが、延焼の危険性を軽減するためには、最低敷地面積についての検討が不可欠です。丘の下に位置する美園地区では最低敷地面積が概ね150m<sup>2</sup>となっております。これについては、住所変更のお願いの際にも都市計画課に意見させて頂いておりますが、その時の説明では、「大門地区には最低敷地面積についてキッチンとした規定は無いものの、住宅メーカーから問い合わせを受けた際には、100m<sup>2</sup>以上と案内させてもらっている」との説明でした。しかしながら、住宅情報をみていると60m<sup>2</sup>の敷地面積の住宅も売りに出ている状況となっております。最低敷地面積が決まっていない中で、防火地域の指定をしても意味がありませんので、早急に決める必要があります。また、一般に丘の上の方が風が強く延焼の危険性が増しますので、大門地区でも最低限、美園地区と同等の150m<sup>2</sup>を最低敷地面積として規定する必要があると考えます。 もちろん、防火・防災に対し強い街づくりをしようとすることには賛成なのですが、防火地域の指定ありきで話が進んでおり、他方面への検討がなされていないこと、既存の役所や地区計画協議会の意向が蔑ろにされている状況から今回の変更も良いとどりをして開発されてしまうのではないかと危惧があり、意見をさせて頂きました。