

過年度アンケートの意見と回答（続き）

形態・意匠の制限

| 内容 | 回答 |
|---------------------------------------|---|
| 建物の壁は白色系でも良いと思う 色彩基準に配慮、とは制限ではないのか | 統一感のあり、緑と調和したまち並みにしたいという考えでこのルールを入れています。色彩のルールは「さいたま市景観色彩ガイドライン」に配慮する、というものであり、努力義務規定となります。 |

垣・柵の制限

| 内容 | 回答 |
|--|---|
| 人、車の通りに面した家の目隠しフェンスは150cmで可能か | 防犯上の観点からフェンスは透視可能な作りのものにしていきたいと考えています。高さについては市内他地区の地区計画を見ると1.5mの制限が多かったため、1.5mとしました。植栽の高さやみだしについての制限はできませんが、地区計画の方針の中に植栽の維持管理に関する記載をしていきたいと思っております。 |
| 生垣、植栽の維持管理の制限を入れるべき 生垣や植栽に関して高さ制限はないのか フェンスの高さは1.5m以上でよい | |

主要区画道路整備のための制限

| 内容 | 回答 |
|---------------------------|---|
| 曲がり角を広くする等の最小限の改修で済ませてほしい | 主要区画道路を整備するためのルールについては沿道権利者の皆さんの合意を得てまとめていくことになるため、今後も意見を伺いながら検討していきます。 |
| 優先的に検討するべき | |
| 4m幅で十分 | |
| 抜け道として利用されやすくなる | |

その他の意見

| 内容 | 回答 |
|---------------------------|---|
| 地区計画に違反した場合の罰則規定は？ | 建築物を建てたり、土地の区画変更をする際には事前に市長に届出が必要であり、地区計画に適合しない場合は設計変更等の勧告が行われる場合があります。また、建築基準法に基づく条例により、建築物等に関する制限が定められた場合は建築確認申請時に審査され、条例に適合しない場合は建築できません。条例に違反した場合は罰則の対象となります。 |
| こんな良質で高価な紙を使う必要はないのではないか | 印刷物はプリントバックが一番安価なものを選んで発行しています。 |
| 協議会のメンバーはどのような構成員になっているのか | 現在、地区内の住民11名で構成されています。会員募集は常時行っているため、ぜひ積極的にご参加ください。 |

今後の検討会の開催について

● 第40回検討会の開催

日時：令和2年12月12日（土）

10時～12時（予定）

会場：大門中自治会館



- 協議会には、いつでも入会できます。
- 地区のまちづくりに関心のある方のご入会をお待ちしています！
- 検討会の傍聴もできますので、お気軽にお越しください。
- 私たちと一緒に、地区計画やこれからの大門中地区のまちづくりについて話し合いましょう！

【問合せ先】さいたま市 都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課 企画・支援係

住所：〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号（本庁舎9階）

Tel: 048-829-1444・1445 / Fax: 048-829-1976

E-mail: machidukuri-somu@city.saitama.lg.jp

市ホームページもご覧ください！



編集・発行：大門地区まちづくり協議会 / さいたま市 都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課 企画・支援係
令和2年11月発行（共同発行）



大門地区まちづくりだより

第40号

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、しばらくの間、活動を休止していた影響で、アンケート結果のご報告が遅くなってしまいました。申し訳ございません。令和2年8月29日（土）より令和2年度の活動を開始しました。新型コロナウイルスの状況を見ながらではありますが、今後も感染症対策を徹底しながら活動をしていきたいと考えていますので、皆様もぜひ、ご協力をお願いします。

大門地区まちづくり協議会 会長 並木 丈士

検討会 開催報告

第37回 日時：令和2年1月18日（土）
R2総会・第38回 令和2年8月29日（土）
第39回 令和2年10月28日（水）
場所：大門中自治会

● 主な話し合いの内容

第37回

- アンケート調査結果の回収状況確認
- お礼兼督促チラシの配布について

第38回・39回

- アンケート調査結果の確認
- アンケート結果のフィードバックについて
- 今後の取組の方向性について



令和元年度アンケート調査の結果について

アンケートの回答・回収にご協力いただき、ありがとうございました！

■ 実施概要

調査期間：令和2年1月7日～令和2年2月19日

対象者：地区内に土地・建物をお持ちの方

配布数：899通

回答数：242通（回収率26.9%）

「賛成」「協議会に一任」を合わせると、回答者のうちの9割以上の方が地区計画導入に前向きです。

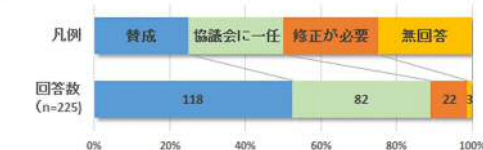


■ 調査結果

問1 地区計画を導入していくことについてどのようにお考えですか。



問3 協議会で検討中のルールの内容についてどうお考えですか。（問1で「賛成」「協議会に一任」と答えた方が対象）



過年度アンケートの意見と回答

- ここでは、アンケートで頂いたご意見を受けて、ルールを入れる目的や協議会としての考え、ルールについての説明を記載しています。
- 今後は、アンケートの結果や頂いた意見を踏まえ、ルールの修正等を含めて検討していきたいと思っております。

※各ルールに対するご意見の中には平成 30 年度に実施したアンケートの意見も含まれており、類似する意見については一つにまとめさせていただいております。

地区計画導入に反対の方の意見

| 内容 | 回答 |
|--------------------------------|--|
| 土地区画整理事業のできない理由は？ | 土地区画整理事業の計画決定当初、地元権利者の合意が図れず事業化に至らないまま長期未着手の状態となっています。この間、民間開発により宅地供給が進み、土地区画整理事業による市街地整備の実現性は低下しています。市から土地区画整理事業によらないまちづくりの提案があったことをきっかけに、平成 28 年度に協議会と市の協働で大門地区まちづくり方針をとりまとめ、まちづくりの進め方について皆さんにもご理解いただいていると思っております。 |
| 市役所側にルールを持って行かれるのは反対 | 我々住民の合意のうえで地元素案をとりまとめ、それを基に市が地区計画を作るので、市がルールを持って行くわけではありません。 |
| 区画整理ができないのに地区計画によるまちづくりは無理だと思う | 地区計画は我々住民の合意が必要不可欠であるため、簡単ではありませんが、低層でゆとりあるまちなみを維持していくために地区計画の導入に向けて取り組んでいきたいと考えています。 |
| 協議会だけでなく自治会主導でやるべき | 自治会長さんに協議会員になっていただいたり、班長さんにアンケートの回収をご協力いただいたりしました。今後も自治会にもご協力を頂きながらまちづくりを進めていきたいと考えています。 |

各ルールに対する意見

ルールの内容は多くの方に賛成をいただきましたが、修正が必要な点等についてのご意見も寄せられています。

建築物の用途の制限

| 内容 | 回答 |
|----------------------|---|
| 122 沿道の用途制限はいらない | 国道 122 号沿道は遮音壁で分断されており、第一種中高層住居専用地域と一体的な土地利用と考えられるため、第一種中高層住居専用地域の用途制限に近づけたいという考えでルールに入れています。 |
| 葬祭場も制限するのは反対 | 地域の将来像に合わない用途や不特定多数の利用が見込まれる用途を制限に入れています。今後も検討していきます。 |
| カラオケボックス等も追加してはどうか | |
| 物流倉庫を制限して欲しい | 倉庫業の倉庫については現状の用途地域の制限で制限されています。 |
| 用途地域の在り方を協議会で制限可能なのか | 地区計画は、我々住民の合意のもと、地元でルールの素案を取りまとめ市に地区計画の策定依頼をしたのち、市で決定するものなので、協議会によって制限するものではありません。 |

敷地面積の最低限度

| 内容 | 回答 |
|---|--|
| 150㎡以上にした方がよい | 今後、住宅開発がされた場合でもゆとりある低層なまちなみを維持するために 120㎡にしています。既に建築物として使用されている土地で、120㎡未満の場合や公益上必要な用途の建築物を建てる際には適用除外とする規定を入れています。 |
| 100㎡以上にした方がよい | |
| 緩和策を設けた方がよい | |
| ゆとりは大事だが、すでに狭い住宅が多く、実際にそれが望めるかが問題 | 今後さらに土地の細分化が進んでいくことを防ぐ目的で敷地面積の最低限度を決めたいと考えています。 |
| もともと 120㎡未満で、建替えの際に分筆が必要になった場合等の救済措置を設けるべきでは？ | 建替えの際に前面道路を 4m確保するための建築基準法に基づくセットバック義務が生じた場合や公共工事等に伴い敷地を分筆せざるを得ない場合には適用除外となります。 |

壁面位置の制限

| 内容 | 回答 |
|---|---|
| 民法で 0.5m の規定があるので、上乘せルールがある方がよい | 民法で 0.5m の規定はありますが、お互いの同意があれば壁面位置を 0.5m 未満にしても建築できるのが現状です。 |
| 旗ざお状敷地において通路部分が 4m 以上の場合は不利になる | 日照、通風をよくする目的のほか、防災上の観点でも隣地境界線からの壁面位置を制限することが望ましいと考えています。0.75m の後退距離としても、建ぺい率を最大限に活用して建築できると思われませんが、敷地が狭くなると建物の自由度が低くなる恐れがあるため、120㎡を境に後退距離を分けています。 |
| 屋根やひさしも対象に含めてほしい 敷地面積に関わらず統一すべき | 地区計画の運用において、地区計画の中に特に記載がない場合は出幅 1000mm 以下のバルコニーは壁面後退距離に含めない事となっています。 |
| 建築面積に入らない部分も適用除外にするべき(例：出幅 1000mm 未満のバルコニー) | |

国道 463 沿道の制限

| 内容 | 回答 |
|----------------------------|---|
| 意味がよく理解できない | 国道 463 号沿道は歩道が狭く、歩行者のすれ違いが困難であるため、建築物の外壁までの最低距離を 0.5m 以上離すことと、すれ違いの際の退避を妨げるような工作物(門や塀など)の設置を間口の 1/3 以内の長さまでに制限することで歩行者がすれ違いをしやすくします。このルールについては沿道の方の同意を得てまとめていくことになるため、今後もご意見を伺いながら検討していきます。 |
| 塀の解体や新設についての助成金や減税などの整備が必要 | |
| 長さ制限も必要では？ | |
| 後退距離は 1.0m 以上が良い | |

絶対高さの制限

| 内容 | 回答 |
|--|--|
| まちのにぎわいを考えると国道沿道の高さ制限はいらない | 低層なまちなみを維持していくために、国道の沿道以外については 2 世帯住宅が建つことを考慮し 3 階建てまでが建てられるように 10m、国道の沿道については、生活に役立つ商業施設が立地する可能性があり、その際に容積率を最大限に活用できるようにしたい、という考えで 12m の高さ制限を設定しています。 |
| 15m 以下に修正してほしい | |
| 国道沿道も 10m 以下でよい | |
| 国道沿道は 15m 以下でよい | |
| セットバック等で敷地が小さくなったことで 2 階建てから 3 階建てに建て替える際などは制限から除外されるようにした方がよい | |

北側斜線制限

| 内容 | 回答 |
|------------------------------|---|
| 詳細が分かりません | 南側にある建物の高さを制限して、北側の敷地の日照や通風を確保するための制限です。隣地境界線の地上面から 7m の点を基準として、敷地境界線からの壁面後退距離に応じて勾配 1.25 対 1 で制限します。2 階建てであればこの斜線制限にはかからないようにしています。既に 120㎡未満の既存の 3 階建ての建物については、既存の建物と同程度であれば建替えができるように適用除外とする考えです。 |
| 3 階建ての敷地の適用除外について例外を作るのはよくない | |

アンケートの意見は 4 ページ目に続きます。

