

## 前地地区地区計画素案作成に向けたアンケート調査

前地自治会からさいたま市に地区計画地元素案とともに「前地地区地区計画」の都市計画手続きについて依頼があったことを受け、今後、都市計画手続きに移行するかどうかの判断を行うため、ご関係の皆様方に改めてアンケート調査を行うものです。

お手数ではございますが、本票にご記入の上、令和7年9月8日（月）までに同封の返信用封筒に入れてご投函ください。

ご協力のほどよろしくお願いいたします。

なお、ご回答にあたりましては、別添資料「前地地区地区計画素案に関する説明資料」をご確認の上、ご記入ください。

### 設問1 これまでの地区計画の検討に関する活動について

これまで前地自治会（前地地区計画検討委員会）において、地区計画の導入に向けた検討がされてきましたが、内容についてご存じですか？

- ☐ これまでの活動内容も地区計画の内容も知っている
- ☐ 活動していることは知っていたが、地区計画の内容はよく分からない
- ☐ 地区計画の検討をしていたこと自体知らなかった

### 設問2 ルール1：建築物の用途制限に関するルール

#### ルール の概要

3戸以上の重層長屋の建築を禁止

※当該規定が定められた際に3戸以上の重層長屋が建っている敷地については、その戸数、階数、建築面積及び延床面積を上限に再築が可能です。

この内容について、どのようにお考えですか？

- ☐ 賛成
- ☐ 反対
- ☐ どちらでもない

よろしければ、上記の理由をご記入ください。

### 設問3 ルール2:建築物の敷地面積の最低限度に関するルール

<p><b>ルール の概要</b></p>	<p><b>100平方メートル</b></p> <p>※以下の敷地について、その全部を一の敷地として使用する場合（隣接地との土地交換等により面積が減らない場合も含む）は、制限は適用されません。</p> <p>①制限が適用された際に、建築物が建っている100平方メートル未満の敷地</p> <p>②制限が適用された際に、建築物は建っていないが、その時点の所有権その他権利に基づいて建築する場合、100平方メートル未満になってしまう敷地</p> <p>※公共公益上必要な建築物（公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物）については、制限は適用されません。</p>
---------------------------	--

この内容について、どのようにお考えですか？

☐ 賛成      ☐ 反対      ☐ どちらでもない

よろしければ、上記の理由をご記入ください。

### 設問4 ルール3:壁面位置の制限に関するルール

<p><b>ルール の概要</b></p>	<p>建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上</p> <p>※制限が適用された際に、当該規定に適合しない敷地については、本規定は適用されません。</p> <p>※以下の場合は、制限は適用されません。</p> <p>①建築物に附随する開放性の高い自動車等の車庫で、軒の高さが2.3m以下のもの。</p> <p>②出窓<sup>(注)</sup>で下端の床面からの高さが30cm以上、かつ下端の地盤面からの高さが150cm以上、出幅が50cm以下であるもの。 （注）見付面積の2分の1以上が窓であり、天袋、地袋その他これらに類するものを設けていないものに限る。</p> <p>③地盤面下の建築物の部分及び基礎又は地階の外壁等の部分のうち、地盤面までの高さが1m以下であるもの。</p>
---------------------------	---

この内容について、どのようにお考えですか？

☐ 賛成      ☐ 反対      ☐ どちらでもない

よろしければ、上記の理由をご記入ください。

## 設問5 ルール4:建築物等の高さの最高限度に関するルール

### ルールの概要

20メートル（用途地域が近隣商業地域である部分（前地通り沿道）を除く）  
※当該規定が定められた際に、建っている高さ20mを超える建築物は、その全部を一の敷地として使用する場合、若しくはその敷地面積が増となる場合、1回に限り既存の高さを限度として建替えが可能です。

この内容について、どのようにお考えですか？

☐ 賛成      ☐ 反対      ☐ どちらでもない

よろしければ、上記の理由をご記入ください。

## 設問6 ルール5:垣又はさくの構造の制限に関するルール

### ルールの概要

垣又はさく（門柱、門扉、門そでは除く）の構造は以下のいずれかとする。  
・生垣や植栽を中心とした素材でつくられたもの。  
・宅地地盤面からの高さが0.8m以下の基礎の上にフェンス等の材料で造られたもので、宅地地盤面からの高さが1.6m以下のもの。

この内容について、どのようにお考えですか？

☐ 賛成      ☐ 反対      ☐ どちらでもない

よろしければ、上記の理由をご記入ください。

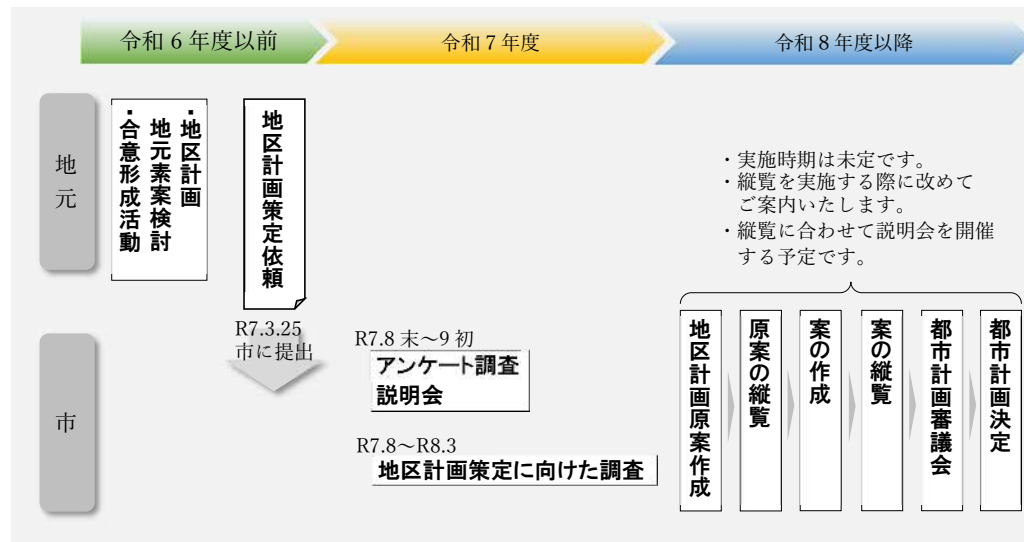
**設問7 その他、ご意見・ご感想をご自由にお書きください。**

**設問8 差し支えなければ、お名前・ご住所をご記入ください。**

お名前：\_\_\_\_\_

ご住所：\_\_\_\_\_

**アンケートは以上となります。ご協力いただき、ありがとうございました。**



## 説明会の開催について

本アンケート調査に合わせて、以下のとおり説明会の開催を予定しております。

本資料だけでは、賛否の判断がつかない、もっと詳細な説明を聞きたい場合などは、是非、説明会にご参加くださいますようお願いいたします。

### 説明会開催日時

令和7年8月31日（日） 10時～11時

令和7年9月 1日（月） 19時～20時

※両日、共に同じ内容となります。

### 説明会開催場所

浦和コミュニティセンター 第13集会室

浦和区東高砂町11番1号 コムナーレ10階

### ■お問い合わせ先

さいたま市 都市局 都市計画部 都市計画課 都市計画係

TEL：048-829-1403 / FAX：048-829-1979

E-mail：toshi-keikaku@city.saitama.lg.jp

## 前地地区地区計画素案に関する説明資料

さいたま市を含む首都圏では、首都直下地震などの大規模地震の可能性が高まっており、防災という緊急課題への対応が必要とされております。

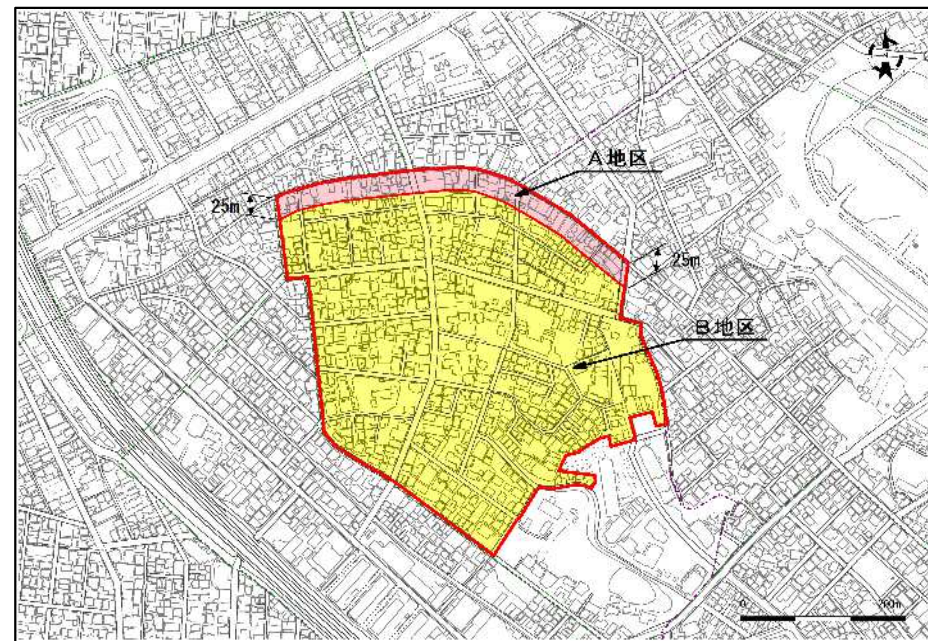
さいたま市では、災害に強い空間づくりと災害時の避難、応急活動を支える空間づくりを目的に「さいたま市防災都市づくり計画」を平成27年8月に策定しております。

本計画では、地震災害への対応に重点を置き、地震に伴う大規模な延焼拡大の危険性を軽減させる都市づくりを進めることとしております。また、万一こうした延焼火災が発生した場合でも最低限逃げることはできるようにするため、**延焼リスクと避難困難リスクが重なる地区を、重点的かつ優先的に対策を講じる必要がある地区を、「推進地区候補」として位置付けております。**

前地地区につきましては、本計画策定時に推進地区候補の一つとして位置付けを行っており、当時、自治会の皆様方に災害リスクについてご説明をさせて頂いたところ、本計画の趣旨にご賛同いただき、自治会におかれましても、感震ブレーカーの普及拡大等の取組を積極的に実施されました。さらに、今後、災害リスクが増加しないように地区計画の検討が前地地区計画検討委員会におかれまして進められてきたところです。

令和7年3月25日付けで、前地自治会長よりさいたま市に地区計画の策定依頼を提出頂いたことを受け、ご関係の皆様方に改めて前地地区地区計画素案に関する賛否の状況を確認させて頂くものです。

## 対象区域





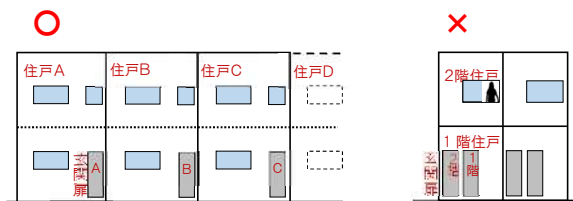
## 前地地区 地区計画素案について

### ルール1 建築物の用途制限に関するルール

#### ルールの内容(全地区)

##### 3戸以上の重層長屋の建築を禁止

既存の3戸以上の重層長屋の敷地については、その戸数、階数、建築面積、延床面積を上限に再築可能です。



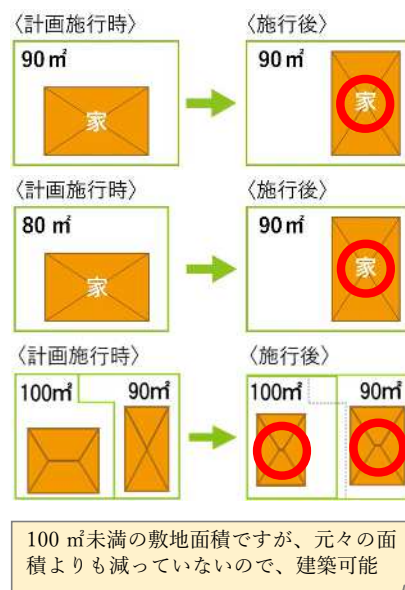
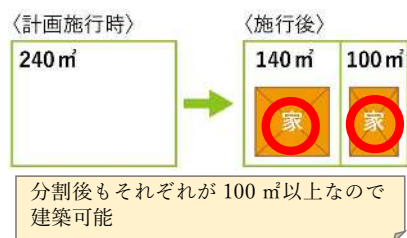
- タウンハウスやテラスハウスなどの重層ではない長屋
- × 3戸以上の重層の長屋  
(2階の住戸の避難路が限定されるため。)

### ルール2 建築物の敷地面積の最低限度に関するルール

#### ルールの内容(全地区)

##### 100平方メートル

- ルールが定められた後に新たに敷地分割をして、建築を行う際に適用されるルールです。
- ルールが定められた時点で、100㎡未満の土地については、それ以上面積が小さくならないければ100㎡未満であっても建築可能です。
- 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物など、公共公益上必要な建築物には適用されません



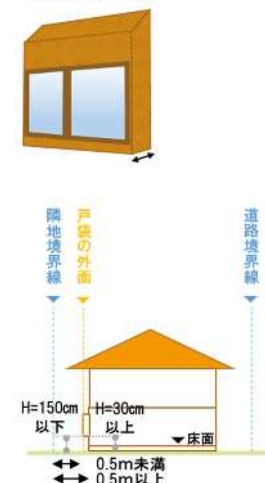
### ルール3 壁面位置の制限に関するルール

#### ルールの内容(全地区)

##### 隣地境界線から、建築物の外壁・これに代わる柱の面までの距離は、0.5m以上

- 制限が適用された際に、当該規定に適合しない敷地については、この規定は適用されません。
- 以下の建築物、建築物の一部又は敷地については、この規定は適用されません。
  - 建築物に附随する開放性の高い自動車等の車庫で、軒の高さが2.3m以下のもの
  - 出窓（見付面積の2分の1以上が窓であり、天袋、地袋その他これらに類するものを設けていないものであり、下端の床面からの高さが30センチメートル以上、かつ、下端の地盤面からの高さが150センチメートル、出幅50センチメートル以下である部分）
  - 地盤面下の建築物の部分及び基礎又は地階の外壁等の部分のうち、地盤面までの高さが1m以下のもの

出窓の見付面積1/2以上が窓  
出窓の奥行 ≤ 50cm



### ルール4 建築物等の高さの最高限度に関するルール

#### ルールの内容(B地区のみ)

##### 20メートル

- もともと制限がかかっている高度地区と同様の制限内容となります。
- 既にある建築物で高さ20mを超えている建築物については、その建築面積が減らない場合、1回に限り、既存の高さを限度として建て替えが可能です。(既存の高さが分かる建築確認申請図書等の根拠資料が必要)

### ルール5 垣又はさくの構造の制限に関するルール

#### ルールの内容(全地区)

##### 垣・さくの構造は、以下の構造とする。

- ① 生垣や植栽を中心とした素材でつくられたもの。
- ② 宅地地盤面からの高さが0.8m以下の基礎の上にフェンス等の材料で造られたもので、宅地地盤面からの高さが1.6m以下のもの。



- ② 宅地地盤面から高さ0.8m以下の基礎の上にフェンス等の材料で造ったもの

