

前地地区地区計画素案に対する質疑応答【ルール 1 建築物の用途制限に関するルール】

質疑		回答
1	意味(言葉)が理解できません。一般の方にも分かるような説明が必要です。	本HPに掲載されている資料でご不明な点や詳しい内容につきましては、同HP上に掲載される専用フォームにてご質問いただくか、都市計画課(TEL：048-829-1403)までお問合せください。
2	建築すること自体において、自治体などから規制されるべきものではない。	ご指摘のとおり、市から強制しているものではございません。素案の内容につきましては、自治会の皆様を中心にご検討頂き、合意形成を図ってきた内容となっております。
3	今のままで良し。	3戸以上の重層長屋は火災時における避難・救助・消火活動等に時間がかかる可能性があり、今回はそれを懸念し、リスクを悪化させないために検討しているものです。
4	資産価値を狭めることになると思う。	ご指摘の主旨は理解しますが、火災時における避難・救助・消火活動等が円滑に行えない可能性がある3戸以上の重層長屋の建築を禁止することで、地区の防災性悪化の防止につながるものと考えております。これにより長期的には良好な住環境の創出が図られるものと考えているため、3戸以上の重層長屋の建築を禁止することのみに限る資産価値への影響はないと考えています。
5	再築する際には、防災上の観点から新基準内に収めていただきたい。	地区計画の施行以前に建築された3戸以上の重層長屋を現況の戸数等を限度とした再築を可能とする目的としましては、地区計画施行以前より所有されている権利者の方の土地利用に配慮したものとなります。
6	防災都市づくり計画に基づく当地区計画の策定と考えた場合には、本用途制限に違和感をもつ。	防災都市づくり計画では、延焼リスクと避難困難リスクの重なりを重点的に取り組む必要がある災害リスクと設定しております。ご指摘のとおり、3戸以上の重層長屋を制限することは、延焼リスク、避難困難リスクの低減に因果関係は薄いものと考えられます。しかしながら、前地自治会にて地区計画地元素案をご検討された際には、防災都市づくり計画で懸念されているリスクに加えて、被災時に逃げ遅れ、逃げまどいなどのリスク悪化を少しでも低減させたいという主旨で、本ルールをご検討されたものと認識しております。
7	タウンハウス、テラスハウスとの違いを説明図で理解できなかった。	タウンハウスとテラスハウスは複数の一戸建てが隣戸と壁を共有する連棟式の住宅という点では共通であり、大きな違いは権利形態となります。タウンハウスは敷地や共用施設（駐車場や庭等）を住民で共有する点に対して、テラスハウスは敷地が住戸毎に分筆されているため土地と建物をその住戸に住まう方が専有する形態です。

8	2世帯住宅が建築可能であれば賛成です。	このルールでは「3戸以上」の重層長屋を制限するものとなっておりますので、2世帯住宅は建築可能です。また、内部で行き来できる2世帯住宅は長屋ではなく、戸建て住宅とみなされるため、制限に該当せず建築することが可能です。
9	現住所のマンションはルールの適用があるか。	現在のマンションが「共同住宅」として建築されている場合は、建て替えの際「3戸以上の重層長屋」に建て替えることが出来ません。 現在のマンションが「長屋」として建築されている場合は、既存の戸数・階数・建築面積・延べ床面積を上限として建築することが可能です。
10	昨今、そのような住宅の供給はほぼないのでわざわざ禁止することはマイナスなイメージをもつ。	都市部をはじめ大規模重層長屋の建築事例がみられ始めており、火災時等における避難安全性が器具されるケースがあるとの指摘を踏まえ、国でも大規模重層長屋の危険性とその対応について検討されています。前地地区においてもリスクの悪化を防止するために今回のルールを設定することといたしました。 (以下参考) 「多数の狭小住戸からなる大規模重層長屋に関する検討会」 ( <a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000086.html">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000086.html</a> )
11	長屋はだめでタウンハウスは良いそうですがどこが違うのでしょうか。	タウンハウスの場合は上下階に別の世帯の住戸が無く、上下階への行き来が可能ですが、重層長屋では上下階への行き来は出来ないため、避難経路が限られることとなり、タウンハウスに比べ避難困難リスクがあるためです。
12	不燃性の建物ならば可能、でよいのでは。	耐火・準耐火構造の住居は出火時の家屋延焼の遅延はあるものの、出火元の住戸において避難路が限られており、逃げ遅れのリスクが生じてしまうため、制限を検討しているものです。
13	明確な説得力がない限り規制すべきではない、規制する根拠の説明不足。	前地地区は建て詰まりや敷地の細分化の進行等から延焼リスクと避難困難リスクがある地区となっています。なお、国等でも大規模重層長屋に対する危機意識がもたれており、火災時の危険性やその対応に関し、国や各都府県を構成とした検討がされております。前地地区においても、リスクの悪化の防止するために今回のルールを設定しています。 (以下参考) 「多数の狭小住戸からなる大規模重層長屋に関する検討会」 ( <a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000086.html">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000086.html</a> )
14	多様化する居住者を絞りたい等の意図があるのか、目的を教えてください。	居住者を絞る意図等はありません。建築物の用途制限を行う目的としましては、3戸以上の重層長屋は火災時における避難・救助・消火活動等が円滑に行われない可能性があり、それらリスクを現況よりも悪化させないことを目的としています。

前地地区地区計画素案に対する質疑応答【ルール2 建築物の敷地面積の最低限度に関するルール】

質疑		回答
1	土地所有者の権利は第3者・自治体などによって制限されるべきではないか。	防災都市づくり計画におけるリスク状況を踏まえ、前地地区における地震災害に対するリスクの悪化の防止を図り、安心・安全なまちを目指すことを目的に、自治会の皆様で対策を検討し、地区計画の導入を進めていくことになったものと認識しております。最終的には自治体が都市計画決定をしていくものでございますが、ルールの内容につきましては、地域の皆様でご検討され、合意形成を図ってこられた内容と承知しております。
2	所有者を制限すべきではない。狭小でも住宅建築は可能とする。	狭小地における住居建築に伴い住宅が密集し、建て詰まりとなる状況が悪化を防ぐことと権利制限による土地活用への影響も考慮しながら検討した制限値が100㎡となっております。
3	もっと広げた方が良い。	2のご質問と同様に現在設定している制限値（100㎡）はリスクの悪化の防止と土地利用への影響のバランスを鑑みて、設定したものととなります。
4	分筆後の土地活用が制限され、所有者の資産価値を下げる恐れがある。	敷地面積の最低限度を定めることにより地区全体の居住環境を維持する等のメリットも考慮されることから、今回のルールの適用に伴う資産価値への直接的な影響は少ないと考えております。
5	利用できない土地が増え、空き家の増加に繋がる。端数の土地を生まないために大きな土地で売却しようとする土地の金額が高額となり、住人が減少する可能性もある。	広大な土地の利用や売買に関して、住宅だけでなく、共同住宅等を建築し、複数世帯が居住されることも考えられます。そのため、本ルールの適用に伴う住人減少に対して影響は少ないと考えています。
6	建築不能となった場合は買取るように。	本ルールの適用により建築行為が行えない土地の買取は致しかねますので、ルール施行後は内容に則った土地活用への御理解・御協力をお願い申し上げます。
7	自宅も含め、相続時に大きく制限があるから。	相続人の方との共同名義にさせていただくなど、分筆以外の方法もご検討ください。災害時における延焼リスク及び避難困難リスクの悪化防止のため、今回のルールに対する御理解・御協力をお願いいたします。
8	防災上ならば避難ルート確保と隣地距離で十分。	本対象地域は延焼リスク、避難困難リスクを抱える地域であり、リスクの悪化の防止に向け、今回のルールの適用は必要と考えております。
9	100㎡にすべき根拠が不明瞭で説得力が全くない。	「平成7年兵庫県南部地震被害調査中間報告書（著：建設省建築研究所）」から焼失面積10,000㎡以上の大規模火災になる場合の平均宅地面積が約100㎡未満であること、また、本市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例より市街化区域内における予定建築物等の敷地面積の最低限度が100㎡と定められていることから本ルールにおける制限値を100㎡としています。

10	地区計画で行う内容ではない。国の法律とリンクする内容。	建築物の敷地面積の最低限度に関するルールについては、国土交通省から地区計画制度において定めることが可能な内容とされています。
11	今後100㎡以上で売買する事はないと思われる。	対象地域における今後の100㎡以上の土地売買につきましては、一概に判断はできないものと考えております。
12	現在の敷地の相続等に対する減免措置等が不明瞭。	地区計画制度に伴う減免措置はございません。
13	他の案もあると思います。数案比較しながら検討したいです。	お示ししているルール案については、これまで前地自治会を中心にご検討されてきた内容となります。今回のルールについては、アンケート調査及び説明会で頂いたご意見を踏まえ、現行の地区計画素案の内容の精査を行って参ります。
14	借地はどうなるのでしょうか。（建て替え）	借地についても、通常所有される土地と同様に敷地面積の最低限度は100㎡となります。なお、地区計画が定められた時点で既に建物が建築されている100㎡未満の借地について、敷地面積が小さくならないければ建替えが可能となります。
15	防火・防災的には必要なルールだと思うが、建蔽率、容積率の2方から考えた方がよいのでは。	建蔽率による敷地面積に対する建築可能範囲を狭めることも延焼リスクに対して有効と考えますが、100㎡未満の敷地において建蔽率を定めた場合、建築面積が著しく狭小な住宅となる恐れを想定しています。また、容積率については単体での効果はほとんどなく、建蔽率を併用することとなるため、同様に住宅が狭小となることを想定しております。
16	燃え移りやすいのは理解するが、街が高齢化していく中で若い世代を受け入れて街を活性化させることも重要。そのバランスをどのように考えているのか教えていただきたい。	ご指摘のとおり防災だけでなく、若年層の流入による活性化という視点もまちづくりを考えていく上では重要な視点だと考えております。住みやすいまち・住み続けたいまちにしていくためには、安心・安全なまちづくりが根底にあり、その上で人口減少局面を迎えても将来にわたって持続可能で魅力的な住環境を構築していく必要があるものと考えております。そのため、延焼リスク、避難困難リスク悪化の防止に加えて、敷地の細分化による建て詰まりの進行を防止することで良好な住環境の維持を図ることを目的とし、敷地面積の最低限度に関するルールを設定するものです。

前地地区地区計画素案に対する質疑応答【ルール3 壁面位置の制限に関するルール】

質疑		回答
1	適用除外となる車庫の高さ2.3mは少々高いように思えます。	車庫の高さについては建築基準法で定められている緩和基準に則った値としております。
2	資産価値に影響を及ぼす。	民法第234条では「建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない。」と定められており、今回の制限内容は民法で規定している以上に制限を行うものではないことから資産価値への影響はないものと考えています。
3	0.5m以上でなければならない科学的根拠が示されていない。	0.5m以上の離隔については、現行の民法第234条（境界線付近の建築の制限）で規定される値に則っております。
4	国の法律に準拠すべき。	民法第234条において「建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない。」と定められていますが、隣人同士の合意で離隔距離を狭めることが可能なため、本ルールの施行による離隔距離の確保を目的としています。
5	よく分からない	本HPに掲載されている資料でご不明な点や詳しい内容につきましては、同HP上に掲載される専用フォームにてご質問いただくか、都市計画課（TEL：048-829-1403）までお問合せください。
6	業者が法の隙間を突いて境界ギリギリに建築するそうですが、建築許可を出すのは行政ですよね。（前地地区に限る問題ではない）	民法第234条では「建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない。」と定められておりますが、隣人同士の合意があれば離隔距離を狭めることができます。現状、建築確認申請においては、境界線からの離隔については審査項目外であり規制ができない状況ですが、地区計画で境界線からの壁面後退距離を定め、条例化することで、規制されるようになります。また、ご指摘のとおり、前地地区だけでなく他の地区でも同様の状況はあると認識しております。地区計画制度は、様々な地区課題に対して、地区の皆様の合意の下で、地区ごとに制限項目、内容を定めることができる制度であり、これまでに前地自治会を中心に検討されてきたものと認識しております。

7	アンケートとしては防災として対策の要否を問えば良いかと思うが、目的、メリット・デメリットをしっかりと開示してほしい。	壁面位置の制限は、延焼リスクの低減と避難経路の確保を目的としています。民法第234条において「建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない。」と定められていますが、隣人同士の合意で離隔距離を狭めることが可能なため、地区計画による規制を行うものとしています。メリットは、隣地からの延焼リスクの低減、建物外壁間の離隔距離を1m確保することで避難経路として利用が可能となる点、離隔距離を確保することで隣地間の日照や通風の確保がされる点が挙げられます。デメリットは、これまで隣人との合意により可能とされていた敷地内面積を最大限利用することが困難となることです。
---	--	--

前地地区地区計画素案に対する質疑応答【ルール4 建築物等の高さの最高限度に関するルール】

質疑		回答
1	用途地域の制限通りでよいと思う。権利制限しすぎかと思う。	さいたま市では別の都市計画(「さいたま都市計画高度地区(H25.8.1施行)」)によって、住居系の用途地域において全市的に建築物の最高の高さが定められており、第一種住居地域(B地区)では建築物の最高高さは20mとしています。なお、地区整備計画がある区域では高度地区の適用除外となるため、今回のルールによって現況通りの高さを踏襲することとしております。
2	1回に限っても既存の高さを限度として建替えた場合、向こう50年位は再々建替えを行わないと思いますので、新基準に沿っていただきたい。	既存不適格建築物に対する本ルールの適用に向けた移行措置として、一度に限り既存の高さを限度とした再築を可能とすることは妥当と考えており、こちらは現行のさいたま都市計画高度地区に定められる内容と同様となります。
3	駅地下などの利便性が高い場所での開発が制限され、街の活性化の妨げになる。	B地区は、都市型住宅地の形成を図るものとされており、良好な街並みや住環境の維持・形成のためにさいたま都市計画高度地区による最高高さの制限を行っています。本ルールにおいても現行のさいたま都市計画高度地区による制限と同様に、第一種住居地域(B地区)の最高高さの制限を20mとしています。なお、駅に近い近隣商業地域(A地区)は指定地域から除いています。
4	既存の所有者の権利が守られておらず侵害される。その際の保障が付帯されていないので反対する。	さいたま市では都市計画法に基づいたさいたま都市計画高度地区が施行されており、B地区の建築物の最高の高さに関する制限が定められております。同様の内容にて制限を行う今回のルールは現況以上のルール制限を行うものではなく、所有者の方への権利侵害に該当はされるものではないと考えております。また、ルール施行に伴う補償は致しかねますので何卒ご理解ください。
5	同じ前地一丁目で最も高い建物が除外されているのは何故か。	御質問の物件は、前地一丁目地内にあるマンションで今回の地区計画の計画範囲に入っていない物件と理解しましたが、地区計画の範囲については、前地自治会において防災リスク悪化防止のため、必要なエリア設定をしたものと認識しております。
6	20メートルではなく、4階以上の建築物の建築はNGとしてほしい。	階数による制限は階毎の高さに制限が無く、20mを超える建物も建築可能となりますので、最高高さの制限としています。
7	高さの制限より容積率の方が効果がありそう。	ご指摘のとおり、容積率の制限も有効な手法の一つであると考えますが、延べ床面積を小さくすることで建物が過度な高さとなることも懸念されますので、周囲への日照の影響を考慮して最高高さの制限としております。

8	場所によっては、もう少し区分してもいいと考える。	さいたま都市計画高度地区は住居系の用途地域において全市的に建築物の最高の高さが定められており、今回のルールもそちらに則り、第一種住居地域(B地区)に定められる範囲を対象としています。
9	現在、このルールに抵触している可能性がある。	今回のルールは既に20mの高さを超える建物を制限するものではございません。地区計画の策定以前に建築されている建築物は既存の高さを限度として、一度に限り建て替えを行うことが可能です。
10	敷地及び周囲の環境によって判断すべき。	対象地域では既にさいたま都市計画高度地区が施行されており、第一種住居地域(B地区)においては現行の判断に則り、本ルールの適用としています。
11	建物20mで盛土をしたときはOKか？宅地地盤面？GLから20mの理解で良いか？	高さの算定は、対象建築物を建築する敷地の平均地盤面の高さ（設計GL）からとなります。
12	ルールをよく理解できていない。	本HPに掲載されている資料でご不明な点や詳しい内容につきましては、同HP上に掲載される専用フォームにてご質問いただくか、都市計画課(TEL：048-829-1403)までお問合せください。
13	土地の収益性を下げってしまうから。	さいたま都市計画高度地区が既に施行されている状況もございますので、今回のルールによる該当地区の土地の収益性への影響はないと考えています。
14	国の法律に準拠すべき。	建築物の高さの最高限度に関するルールについては、国土交通省から地区計画制度において定めることが可能な内容とされています。こちらとは別に建築基準法による高さの制限がございますが、地区計画と重複する場合は厳しい(最高限度が低い)方が優先されて適用されます。さらに、本市では「さいたま都市計画高度地区(H25.8.1施行)」によって、住居系の用途地域において全市的に建築物の最高の高さが定められております。

前地地区地区計画素案に対する質疑応答【ルール5 垣又はさくの構造の制限に関するルール】

質疑		回答
1	1.6m以下だと外部からプライバシーの侵害のおそれがある為、高さを制限されるべきではない。また、1.6mという数字の合理性が分からない。	フェンス等の高さについては防災性を考慮し、自治会で検討した高さ設定となります。また、フェンスの透過性については定めておりませんので、プライバシー確保を優先したい方は透視できないフェンスを設置するなど個人の判断にて可能としています。
2	防犯上、隣から進入されるので安全なフェンスならもう少し高さがあってもいいと思います。	フェンス等の高さについては防災性を考慮し、自治会で検討した高さ設定となります。なお、フェンスの高さが1.5m～1.8m程度あることで「乗り越えるのが億劫だ」と感じさせる心理的な抑止力があります。
3	防犯等の観点から、自由選択で良いと思う。	地区内におけるブロック塀等の倒壊による歩行者の死亡事故の可能性の低減を目的としており、ルールによる指定で統一するように図っています。  なお、フェンスの透過性については定めておりませんので、プライバシー確保を優先したい方は透視できないフェンスを設置するなど個人の判断にて可能としています。
4	高低差のある敷地や道路では安全性や実用性に問題が生じる。	高低差のある土地においても、フェンス等の高さが1.6m程度であれば転落防止や落下物防止等の安全性は十分にあると考えております。
5	角地については通行の安全を考慮して、見通しの確保がされるような制限をしてほしい。	さいたま市では新設道路等の整備時において、「さいたま市道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準」により角地では隅切りを設けることとしており、見通しの悪い交差点に対する取組みを行っております。
6	生垣や植栽を中心とした素材は延焼しやすいと思いますが、それ以上にメリットがあれば良いです。	生け垣や植栽を中心とした素材であれば、塀の倒壊リスクや倒壊に伴う被害も低減することが可能と考えており、景観の面からも改善され住環境の維持・向上も図られます。生け垣や植栽の燃焼性については素材とする樹木により異なります。生け垣等への建替えに際して樹木の指定はございませんが、常緑樹や葉肉の厚い植物を選定されることを推奨いたします。

7	安全を考えれば低い方が良いがプライバシー・防犯の観点からは高い方が良い。	フェンス等の高さについては防災性を考慮し、自治会で検討した高さ設定となります。
8	防火・防災的には必須だと思いますが、現況がこのルールに則していない場合の工事負担費用等が払えない時はどうしたらよいでしょうか。	今回のルールは定められた後に新設や建て替えを行うものを対象とするため、現況がルールに則していない場合において直ちに除却・建替えを求めるルールではございません。また、現況がブロック塀である場合は、市より除却・建替え工事の費用の一部を助成しているため、活用についてご検討ください。(なお、着手前に申請が必要となります。)
9	例えばどのような素材がいいか具体例を教えてください。	生け垣や植栽を中心とした素材であれば、燃焼性の低い常緑樹や葉肉の厚い植物を選定されることを推奨いたします。フェンス等の材料は、一般的にアルミニウム製・ステンレス製等の金属類又は樹脂・人工木類が使用されており、デザイン・性能面からご判断いただければと存じます。
10	生垣や植栽は手入れの問題もあり、居住者の俗人的な要素が残るから。	仰る通り、生垣や植栽は所有者の手入れにより、過度な高さへ成長される場合や境界線を大きく超えて繁茂する等の懸念がございます。こちらに対しては地区内で生垣や植栽の手入れに関して認識を共有いただくようお願いいたします。

前地地区地区計画素案に対する質疑応答

質疑		回答
【自由記述】		
1	今回のルール策定にあたり、目的をもう少し明確にしてほしい。	地区計画策定は、前地地区における地震災害に対するリスクの悪化の防止、リスク低減を図り、安心・安全なまちを目指すことが目的となります。なお、各ルールの目的については別紙をご参照ください。
2	地区計画の内容を詳細に提供してほしい、具体例を示してほしい。	前地地区における地区計画の内容については、先日送付させていただいたアンケートに添付した参考資料や自治会発信の資料に詳細を記載させていただいております。また、市HP・各市役所の情報公開コーナーに地区計画のパンフレットを掲載しており、今回のルールに関するイメージ図が記載されておりますのでご参考いただけますと幸いです。個別、具体のご相談につきましては、同HP上に掲載される専用フォームにてご質問いただくか、都市計画課(TEL：048-829-1403)までお問合せください。
3	総意が得られたという判断の根拠を知りたい。	地区計画は権利者からの概ね全員の合意を得ることで都市計画手続きとなりますが、具体的な合意率については定義されていません。前地地区においては自治会による継続的な地区計画への合意形成活動、令和5年6月に実施されたアンケート調査の結果(回収率：81.9%、賛成率①建築物の用途制限に関するルール：95.5%、②建築物の敷地面積の最低限度に関するルール：87.5%、③壁面位置の制限に関するルール：92.7%、④建築物等の高さの最高限度に関するルール：90.6%、⑤垣又はさくの構造の制限に関するルール：95.7%)、また、これまで実施されたアンケートに寄せられた御意見等への対応・再意見徴取の実施の経緯も踏まえ、概ね全員の合意が図られているものと認識しています。

【その他】		
1	ルールには賛成ですが道路計画も行っていただきたい。（前面道路の整備など）（消防車等が入れない）	恐れ入りますが、地区計画に事業計画を含めた道路計画に関するルールを含めることは出来ません。浦和区的生活道路の整備に関するお問い合わせは南部道路安全対策課(TEL048-840-6205)、都市計画道路の整備に関するお問い合わせは「南部道路建設課」(TEL048-840-6211)にてご相談承っています。
2	道を整備し、緊急車両の通行可能とする等を検討事項に加えてほしい。	上記同様。
3	また、前地地区には公園が少ないので公園を作っていただくのはいかがかなとも考えました。	恐れ入りますが、地区計画に公園整備に関するルールを含めることは出来ません。公園の整備に関するお問い合わせは都市公園課(TEL048-829-1420)にて承っています。
4	地下水脈に関しての調査も公に行ってほしい。	地下水脈に関するデータは保有しておりませんが、ボーリングデータ調査結果について市では保有をしております。詳しくは技術管理課(TEL048-829-1515)までお問い合わせください。
5	前地 2 丁目 4 番地 9 付近の私道は未舗装で、路面の損傷や凹凸が激しく、降雨時には大きな水たまりを生じて通行が困難となっております。	私道の舗装に関する補助制度のお問い合わせは南部道路安全対策課(TEL048-840-6217)にて承っています。