

【アンケート設問】

1 属性について

Q1 - 1 ご回答者の年齢について伺います。

・20代以下	・30代	・40代	・50代	・60代	・70代	・80歳以上
--------	------	------	------	------	------	--------

Q1 - 2 地区内居住年数について伺います。

・10年未満	・10～19年	・20～29年	・30～39年
・40～49年	・50年以上	・現在居住していない	
・その他（ ） 枠内に自由入力			

2 土地区画整理事業について

現在市では、平成17年度に行った意向調査の結果からこのまま土地区画整理事業を進めて行くことは難しいとの判断から、土地区画整理事業を廃止する方向で調整を行っておりますが改めてお聞きします。

Q2 - 1 当地区が土地区画整理事業予定地となっていることを知っているか伺います。

・知っている	・知らない
・その他（ ） 枠内に自由入力	

Q2 - 2 土地区画整理事業の廃止について伺います。

・土地区画整理事業の廃止に賛成である	・土地区画整理事業の廃止に反対である
・わからない	・その他（ ） 枠内に自由入力
理由（ ）	

※土地区画整理事業を廃止するためには、地区計画の策定と準防火地域の指定が必要となります。

地区計画と準防火地域の指定については、次の項目でご意見を伺います。

3 地区計画について

以前より配布しております『まちづくりニュース』においても、土地区画整理事業に代わるまちづくりの手法の一つとして地区計画を示させていただきました。
現在、地区計画として次のようなルールを策定予定です。

大井・苗間第二地区地区計画

建築物等の用途制限	区域にふさわしい建物用途への誘導と制限を行うため、建築できる建物の用途について一部規制予定です
建築物の敷地面積の最低限度	敷地の細分化を防止し、ゆとりある住環境の形成を図るため、狭小な住宅敷地が発生しないよう規制する予定です
建築物等の高さの最高限度	良好な住環境の形成を図るため、高層の建築物が出来ないように規制する予定です
かき又はさくの構造の制限	地区の防災性の向上と緑化の推進を図るため、道路面は生垣や透視可能なフェンスを求める予定です

Q3 - 1 地区計画の策定について伺います。

（土地区画整理事業を廃止するために策定が必要です）

・地区計画の策定に賛成である	・地区計画の策定に反対である
・わからない	・その他（ ） 枠内に自由入力
理由（ ）	

4 準防火指定について

市の都市計画マスタープランでは、「安全・安心まちづくりの方針」として災害に強いまちづくりの推進の一環として、防火地域・準防火地域の指定^{※4}の拡大を行い、建物の不燃化の促進に努めていく旨、記載しております。 ※4 用語解説はP8参照

このことから、本市における市街化区域においては、今後、防火地域・準防火地域の指定を随時行っていくことを予定しております。そこで、当地区についても準防火指定を行うことを予定しております。

Q4 - 1 当地区において、準防火指定を行うことについて伺います。

（土地区画整理事業を廃止するために指定が必要です）

・指定に賛成である	・指定に反対である
・わからない	・その他（ ） 枠内に自由入力
理由（ ）	

5 用途地域の見直しについて

以前のまちづくりニュース等でお示したとおり、令和5年3月に供用開始された上沢勝瀬通り線（都市計画道路）の沿道両側各25mまでの部分につきましては、現状、第一種低層住居専用地域ですが、沿道サービス施設を含む土地利用を図れるよう、用途地域を見直し、他の都市計画道路と同様に店舗や中層の建物が建てられるよう、第一種住居地域とすることを検討し、規制の緩和を予定しております。

（位置については、2ページの図をご確認ください。地域の大部分は、緑色で示す第一種低層住居専用地域です。）



Q5 - 1 用途地域の見直しについて伺います。

• 用途地域の見直しに賛成である (店舗や中層の建物が建築できる)	• 用途地域の見直しに反対である (店舗や中層の建物が建築できない)
• わからない	• その他 () 枠内に自由入力
理由 ()	

6 建ぺい率、容積率の見直しについて

2ページ用途地域図で示す、第一種低層住居専用地域（緑色で示す部分）につきましては、災害に強いまちづくりの推進として準防火地域の指定を行うとともに、従来よりも大きな建物が造れるよう建ぺい率や容積率等の見直しを考えております。

Q6 - 1 建ぺい率、容積率の見直しについて伺います。

• 建ぺい率、容積率の見直しに賛成である (従来よりも大きな建物が建築できる)	• 建ぺい率、容積率の見直しに反対である (従来よりも大きな建物が建築できない)
• わからない	• その他 () 枠内に自由入力
理由 ()	

7 上沢勝瀬通り線（都市計画道路）の一部整備について

上沢勝瀬通り線につきましては、歩行者の安全性、ふじみ野駅へのアクセス性の向上及び通過車両の誘導等を目的に、一部区間に対して歩道の整備及び道路拡幅を行い、令和5年3月に整備が完了しました。

Q7-1 上沢勝瀬通り線（都市計画道路）の一部区間の整備後の状況について伺います。

・満足である	・不満である
・どちらともいえない	・近隣に住んでいないため、わからない
・その他（ ） 枠内に自由入力	
理由（ ）	



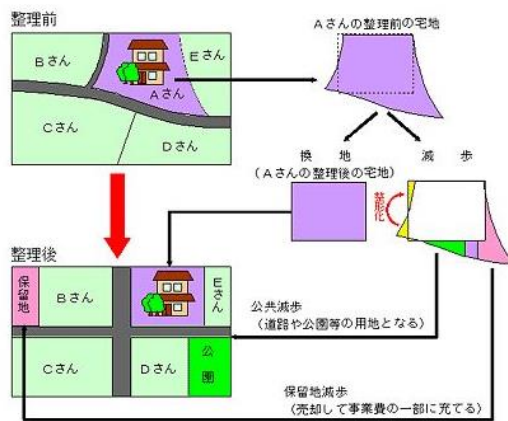
鶴瀬方面より撮影

【用語解説】

※1 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業とは、土地所有者の皆様から一定程度の土地を提供（減歩といいます）していただき、道路、公園等の公共用地や保留地を確保し、区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業です。

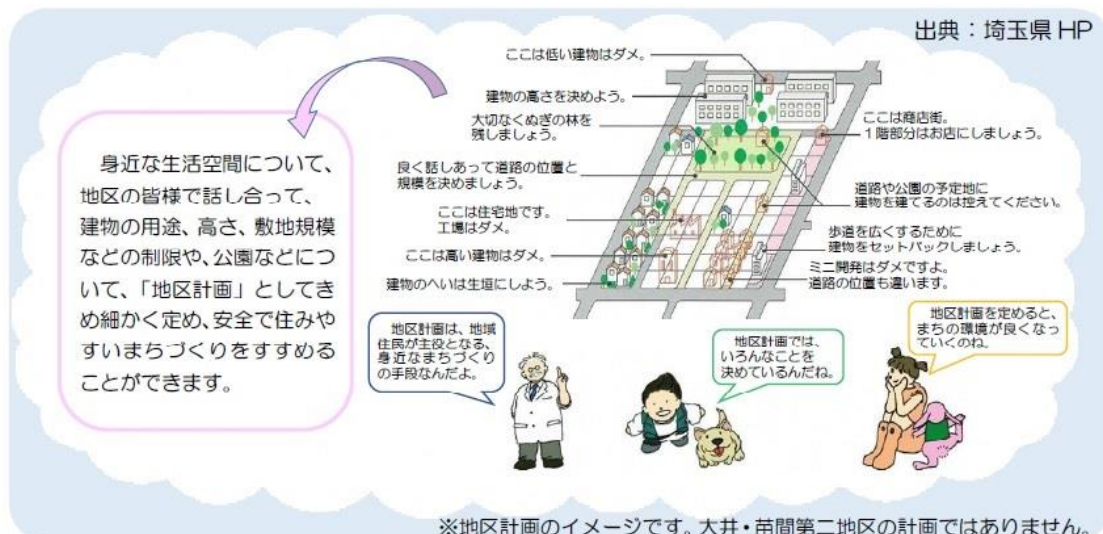
- ・行き止まりの道路や幅の狭い道路が整備（解消）され、安全性及び利便性が向上します。
- ・土地の形状が成形され、土地活用が容易になります。
- ・土地の権利関係や境界が明確になります。
- ・土地区画整理事業の施行前の土地と施行後の土地（換地）の評価の差は、金銭によって清算します。
- ・移転により、住居を曳家や再築しなければならないことがあります。
- ・事業完了まで数十年かかり、その間、土地区画整理法第76条の許可申請及び建築制限を受けます。



出典：国土交通省

※2 地区計画とは

地区計画とは、地区のルールを定めることにより、地域性を活かした良好な住環境や街並みなどを守り、誘導するものです。新築（建替え含む）や増改築の際にルールが適用されますので、既存のものを直す必要はありません。新築、増改築の際には、地区計画で定めた内容に適合しているか確認するため、市に届出が必要になります。



※地区計画のイメージです。大井・苗間第二地区の計画ではありません。

※3 都市計画法第53条による建築制限とは

都市計画法第53条による建築制限とは、都市計画施設内に建築物を建築しようとする場合には許可が必要であり、基準に即した建築物でなければ許可されません。なお、基準としましては、建築物の構造や階数の制限があります。

※4 準防火指定とは

準防火指定とは、都市計画法において「市街地における火災の危険を防除するため定める地域」である、準防火地域を指定することです。

準防火指定がされている区域に建物を建てる際のメリットとデメリットについては、次のとおりです。

メリット：区域全体が不燃化することにより延焼しづらい区域となります。

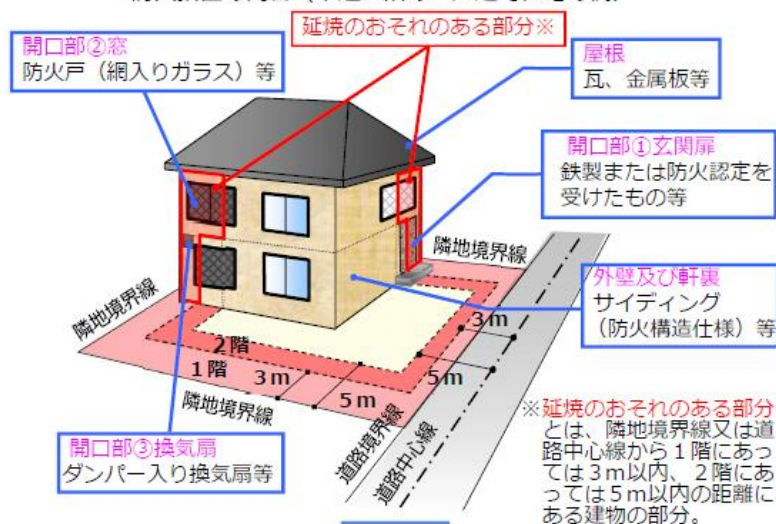
デメリット：防火の指定がない区域に建築する際に比べて**建築コストが増える**場合があります。

特に、開口部は、火災が広がりうる箇所となるため、防火措置が必要となります。

実質的には、延焼の恐れのある開口部及び軒裏のみ仕様の変更の必要があります。

- 準防火地域内の一般的な木造2階の一戸建て住宅に係る規制は、**防火措置した建築物**としなければなりません。

防火措置の内容（木造2階の一戸建て住宅の例）



木造2階一戸建ての住宅においては、屋根及び外壁は、概ね防火性能を満足する部材の使用が見込まれるため、**実質的な防火措置は、延焼の恐れのある開口部及び軒裏のみ**となります。

出典：埼玉県