

長期未着手区画整理区域(藤沢地区) 地権者アンケート結果報告書



入間市マスコットキャラクター
「いるティー」

令和5年3月

入間市都市整備部区画整理課

1. アンケート調査の目的等

(1)目的

土地区画整理区域の都市計画決定後、長期にわたり事業に着手していない「長期未着手区域」である「武蔵藤沢駅周辺土地区画整理区域」の見直し(計画廃止)を進める中で、地権者の意向を把握し、当地区のまちづくりを検討するための基礎資料とすることを目的としました。

(2)対象者

藤沢地区の長期未着手区域(下図の赤枠で囲んだ4地区)に土地または家屋を所有する全ての地権者(共有名義であって、共有者全員)

※所有者の調査は登記事項証明書による。



(3)スケジュール

本アンケート調査は、以下のスケジュールで実施しました。

時 期	内 容
令和4年12月20 日	アンケート調査票発送
令和5年1月11日	アンケート回答期日
令和5年1月19日～2月下旬	アンケート集計・取りまとめ

※集計期間は、令和4年12月22日～令和5年1月18日です。

(4)調査方法

対象者にアンケート調査票を郵送し、インターネットのアンケートフォームまたは回答用紙の返送により回答

(5)送付数及び回答数

	件 数	内 訳
送付数	430	—
回答数	182	インターネット 55 回答用紙 127

回収率 42.3 %

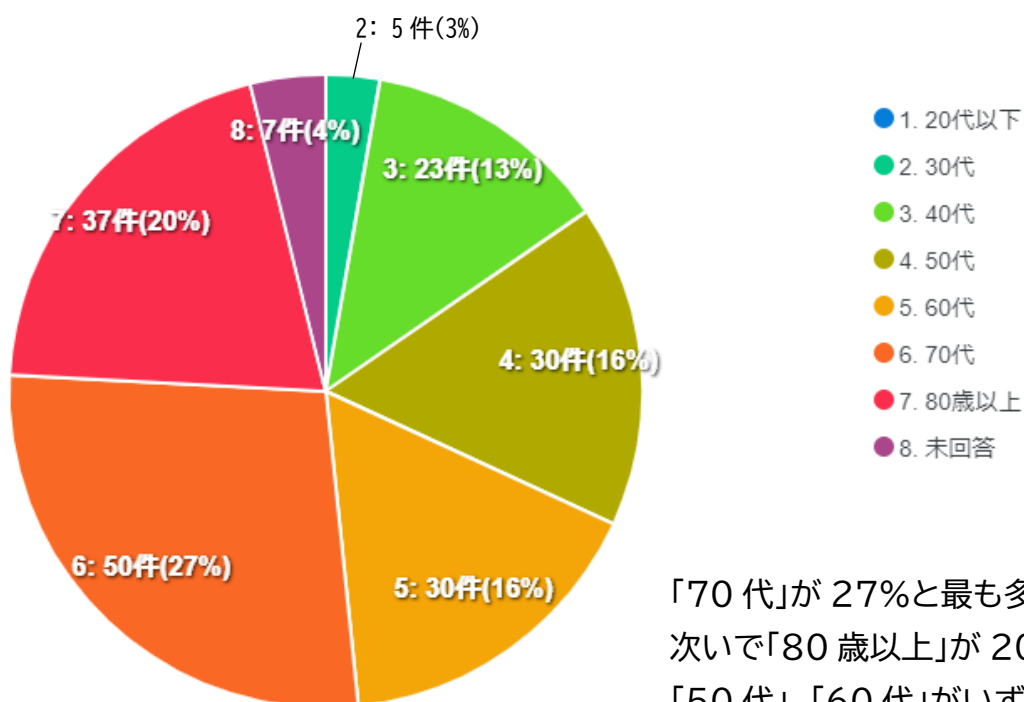


2. アンケート調査の結果

※ アンケート結果で示す割合は、小数点以下の値を四捨五入し表記しているため、割合の合計が 100%にならない場合があります。

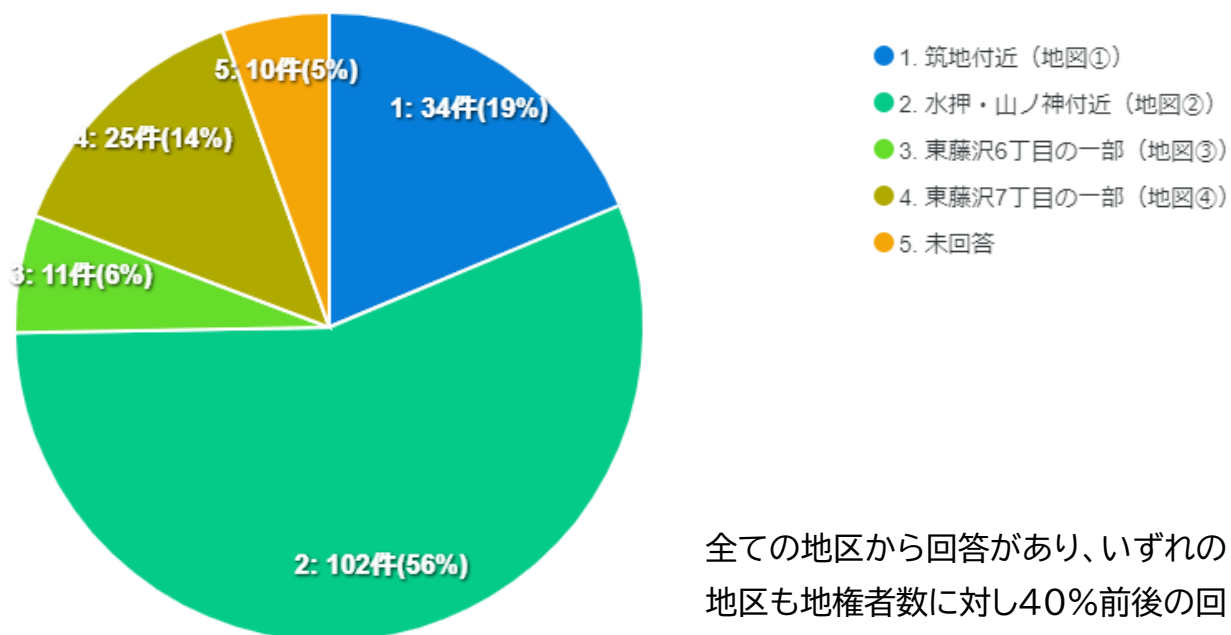
※ 自由記述部分については、主な意見を抜粋、集約して記載しております。

●ご回答者の年齢



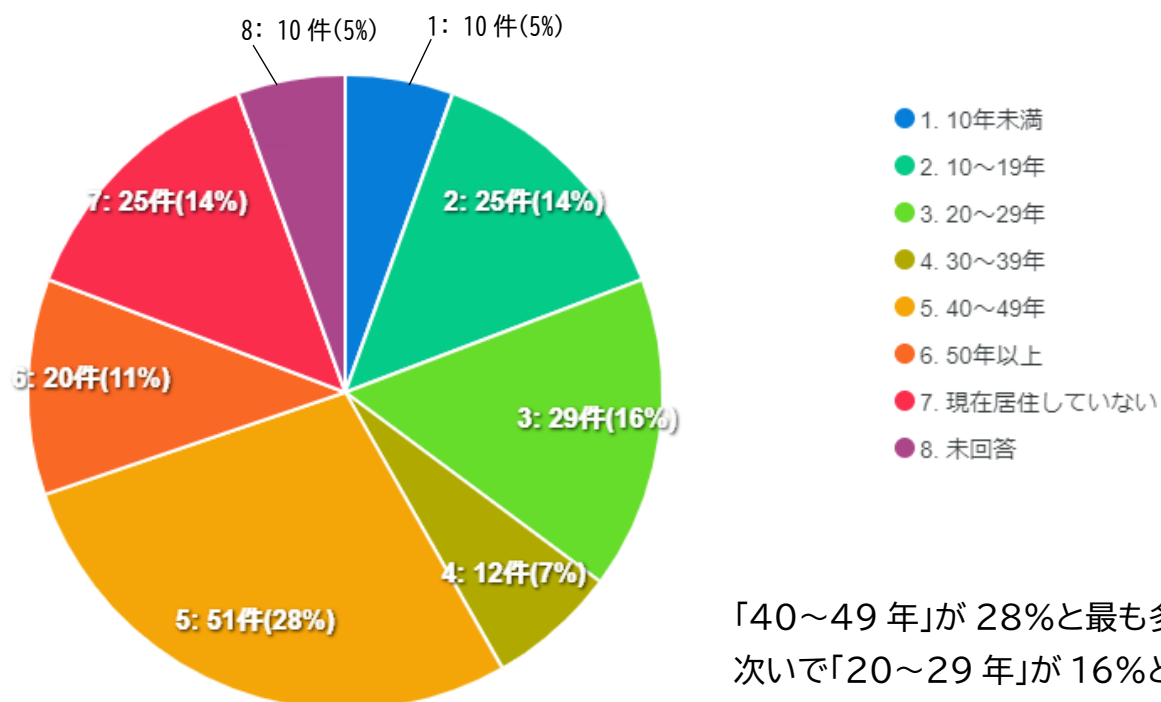
「70代」が27%と最も多く、次いで「80歳以上」が20%、「50代」、「60代」がいずれも16%となっています。
「20代以下」からの回答はありませんでした。

●土地(建物)を所有されている地区



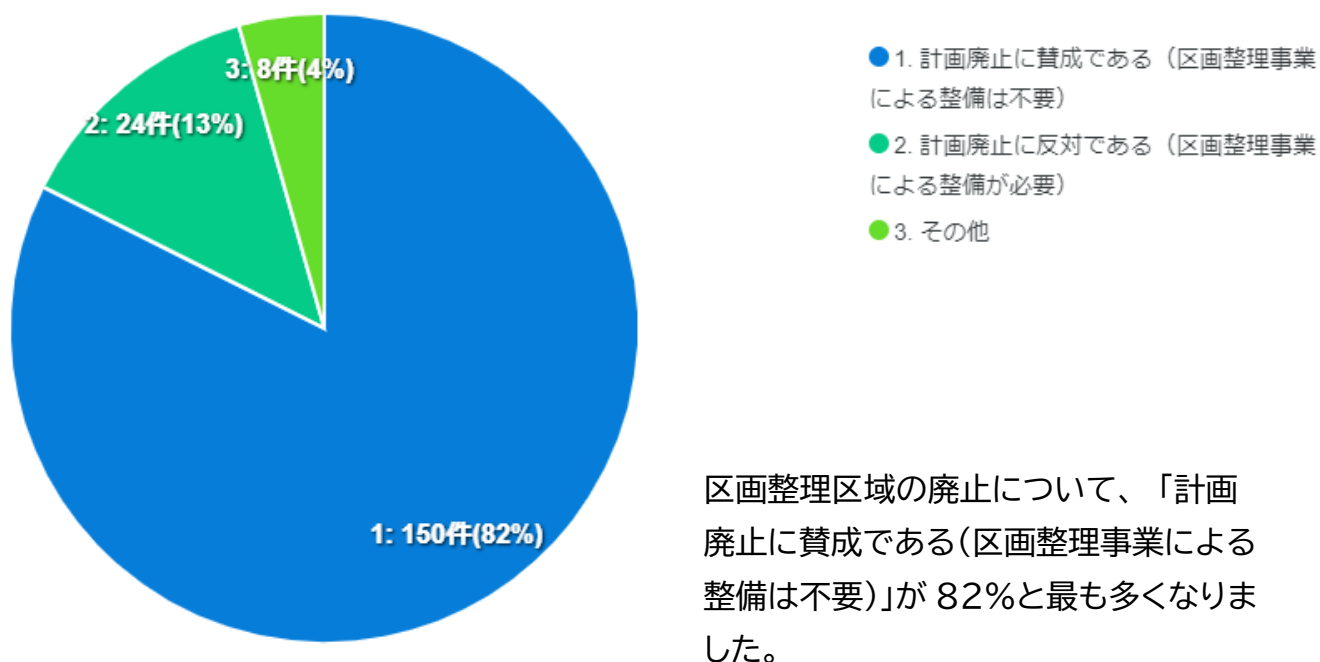
全ての地区から回答があり、いずれの地区も地権者数に対し40%前後の回収率となりました。

●地区内居住年数



「40～49年」が28%と最も多く、次いで「20～29年」が16%となっています。

問1 区画整理区域の廃止について



問2 問1の回答を選んだ理由を教えてください。

1. 「計画廃止に賛成である（区画整理事業による整備は不要）」と回答した方の主な意見

- 現状に満足している。整備しなくても不便がない。
- 長年進んでいない計画をそのままにしておくべきではない。
- 区画整理事業による減歩や生活環境の変化、清算金が負担になる。 など

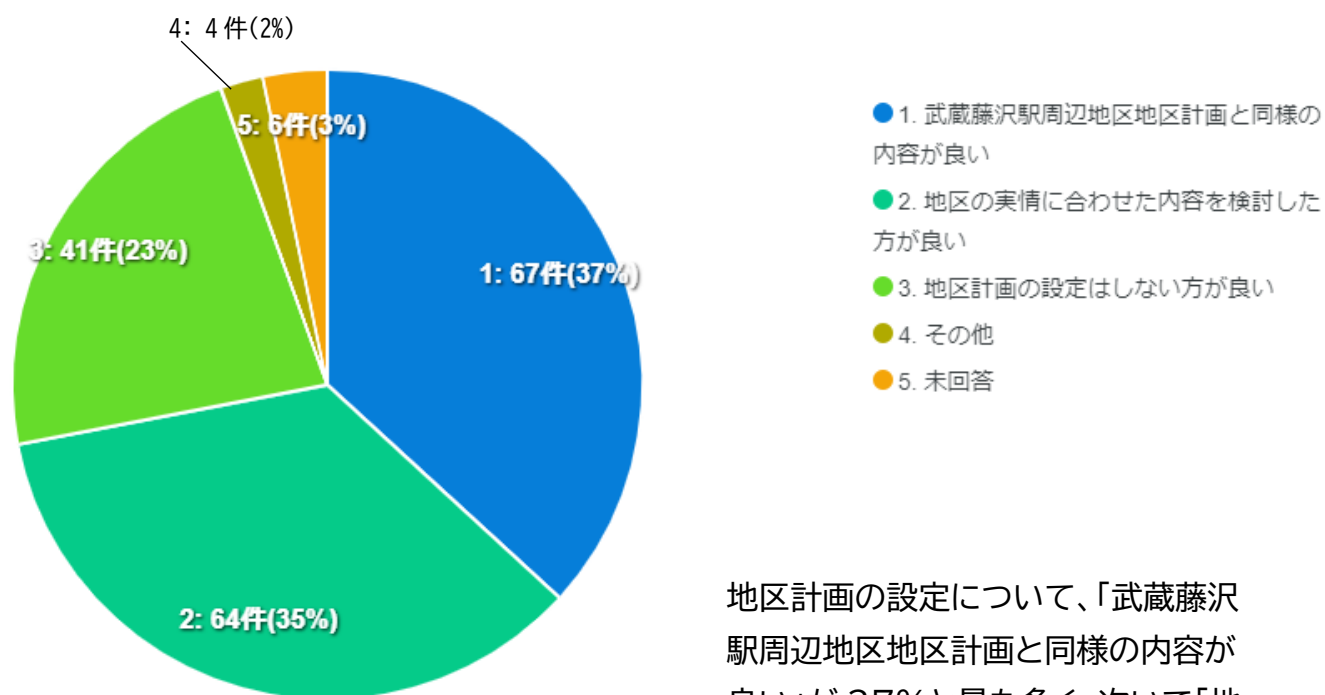
2. 「計画廃止に反対である（区画整理事業による整備が必要）」と回答した方の主な意見

- 道路の幅が狭く、行き止まりの道も多いため整備が必要。
- 住宅が密集しており、防災面に不安がある。
- 区画整理が行われると思い、土地を購入した。 など

3. 「その他」と回答した方の主な意見

- 整備が必要な地区を選別して、事業をした方がよい。（一部廃止）
- 区画整理事業としてではなく、道路の整備や、境界の確定をしてほしい。 など

問3 地区計画の設定について



地区計画の設定について、「武蔵藤沢駅周辺地区地区計画と同様の内容が良い」が37%と最も多く、次いで「地区の実情に合わせた内容を検討した方が良い」が35%となっています。



問4 問3の回答を選んだ理由を教えてください。

1.「武蔵藤沢駅周辺地区地区計画と同様の内容が良い」と回答した方の主な意見

- 地域が一体となり、統一的な街並みとなることが望ましい。
- 現在の快適な住環境を維持したいため。
- 敷地面積の最低限度等のルールは必要と考える。 など

2.「地区の実情に合わせた内容を検討した方が良い」と回答した方の主な意見

- 武蔵藤沢駅周辺地区地区計画にはない制限(高さ制限等)があった方が良い。
- 不要な制限(かき、さくの制限、色の制限等)がある。
- 事業完了区域と未実施の区域を同じように扱うことはできない。 など

3.「地区計画の設定はしない方が良い」と回答した方の主な意見

- 地区計画の必要性を感じないため。
- 似たような建物ばかりだと面白みがなく、自分の家が分かりにくくなる。
- 土地利用を制限されるから。 など

4.「その他」と回答した方の主な意見

- 高さ制限、風害対策についても配慮した施策をとってほしい。 など

問5 最後に、区画整理や地区計画についての不明点、ご質問、ご意見等があればご入力ください。(自由記述)

主なご不明点・ご質問への回答(抜粋及び集約をしています)

質問等	回 答
現状のままでは何か問題があるのか。	武蔵藤沢駅周辺土地区画整理事業が令和3年度に完了したことにより、長期未着手区域の計画見直しを行っています。検討にあたっては、埼玉県の「長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備指針」に基づき調査を行いました。 藤沢地区の未着手区域は、下水道・生活道路等が生活に支障のない程度に整備されており、防災面でも、避難所となりうる広場やアクセス道路が確保され、避難・消防活動上の支障もありません。 市では、長期にわたり区画整理区域が設定されている現状を解消したいと考えております。 区画整理区域を廃止することで、都市計画法第53条による建築制限も解除され、堅牢な建物等の建築が可能になります。
長期未着手区域の区画整理計画図はあるか。	事業化をしていないため、具体的な計画図は作成していません。
藤沢地区全体の構想を知りたい。	「入間市都市計画マスタープラン」の「第3章 地域別構想」をご覧ください。 ※ 都市計画マスタープランとは、まちづくりの将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるものです。 参考 URL: https://www.city.iruma.saitama.jp/soshiki/toshikekakuka/56/57/9177.html
区画整理後に金銭の支払いが発生するのはどうしてか。	区画整理事業では、区域の地権者から少しずつ土地を提供(減歩)いただき、道路や公園等の公共施設に充て整備を行います。また、宅地を整形し、全ての宅地が道路に面するように、新たな区画に合わせて再配置します。 再配置された土地(換地)と従前地では土地評価に差が生じ、この調整を金銭により行います。この金銭のことを「清算金」といいます。清算金は、事業費に充当されるものではなく、事業完了後に地権者の換地相互間の不均衡を解消するためのものです。 土地の評価が上がった方は清算金の支払い(徴収)が生じ、土地の評価が下がった方は清算金を受け取る(交付)こととなります。 徴収額と交付額は、区域全体で差し引きゼロとなるように決められます。
区画整理での清算金はなぜ事業途中に分からないのか。	区域全体の工事と移転が完了した時点の換地面積および土地評価額を使用し、清算金を算出しているためです。

地区計画が設定されたら既存のものを直さなければならないのか。	地区計画が設定されても、すぐに既存のものを直す必要はありません。新築や増改築の際に適合させてください。 個々の建築行為に合わせて、ゆっくりとルールに沿ったまちができていきます。
地区計画で住所変更すると色々作り直すが面倒。	地区計画を設定しても住所は変わりません。 区画整理事業を行った場合は、地番を新たに附番するため住所も変更になります。
地区計画で1階を店舗にするのは現実的ではない。	いただいたご意見を参考とし、地区計画案を検討していきます。
地区計画のある武蔵藤沢駅周辺土地地区画整理事業(完了)地内において、高層マンションが建つ予定と聞いたが可能なのか。	武蔵藤沢駅周辺土地地区画整理事業完了地内においては、土地地区画整理法による制限はなくなり、都市計画法に基づき定められた「用途地域」および「地区計画」に応じた建築物の建築が可能です。 駅周辺の「商業地域」等では、高層マンションの建築も想定されます。 また、地区計画では、商業地域及び近隣商業地域において、1階部分を住宅以外の用途(店舗や玄関ホール)と定め、地区の賑わいを創出しています。
行き止まりの私道の舗装をしてほしい。	行き止まりの私道の整備については、私道の土地所有者、沿道居住者、沿道利用者が実施するものになります。 申請により、市から舗装材料の支給を行っていますので、一度お問い合わせください(窓口:道路整備課)。 参考 URL: https://www.city.iruma.saitama.jp/soshiki/dorosebika/9/doro/342.html
側溝(雨水溝)の整備をしてほしい。	道路中心後退が完了している幅員 4.0m以上の道路であれば、整備を希望される箇所の「要望書」の提出をお願いします(窓口:道路管理課)。その後、現場の諸条件を判断し優先順位をつけた上で、対応を検討させていただきます。 なお、すべての要望にお応えすることは難しい状況です。
駅周りの空き地を有効活用できないか。	土地利用については所有者の権利が尊重されますので、市から働きかけることは出来ません。
つきじ公園の滑り台が撤去されたままになっている。	令和5年3月末までに新しい滑り台を設置する予定です。

※ ご記入いただいたご意見、要望等につきましては、今後のまちづくりの検討を進めるための参考にさせていただきます。