

「新曽中央西地区 地区計画等（原案）」の都市計画に関する説明会 及び意見受付における主な意見の概要

（１）地区計画に関すること

項目	意見	回答
地区計画の修正案について	<ul style="list-style-type: none"> 生活道路に関する制限（「壁面の位置の制限」と「壁面後退区域の工作物の設置の制限」）の両方を地区計画に入れない案を採用して下さい。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> 説明会で示したとおり、「壁面の位置の制限」と「壁面後退区域の工作物の設置の制限」を地区計画に入れない案として提案しているところです。
協定と地区計画について	<ul style="list-style-type: none"> 協定と地区計画の効力の違いがよく分からない。 	<ul style="list-style-type: none"> 法制度上は効力が違うので拘束力も異なるということになります。協定には強制力がないので、協力をお願いになってしまいます。しかし、市としては協定も地区計画も守っていただくように指導していきます。
地区計画の運用について	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画が決まればすぐに制限に適合したものに作り替えなければならないのか。 建て替え時に守る制限だといつまで経っても良いまちにならない。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画は、建て替え時に制限に合うようにしていただくものです。 地区計画は建て替えに伴い、徐々にまちを改善していく制度です。
道路整備について	<ul style="list-style-type: none"> 道路計画の際に交通量を調べたのか。調べた上で住民に諮るべきだ。 道路が 30 cm 拡幅予定となっている路線がある。両側 15 cm ずつ拡幅して何の意味があるか。 道路を広げるところにはみ出して建物を建てることはできるか？ 地幹西 2 号の中でカーブの部分を広げる計画になっているが、用地買収してまで道路を拡幅する必要はない。墓地側に歩道があっても夜間は通らないので、反対側に歩道があった方が車の見通しもよくなり、拡幅する必要もなくなる。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> 地区全体の道路網を考え、一定基準の幅員で通していくことにしており、交通量調査は行ったわけではありません。 場所によっては、15cm で意味があるか、という意見はあるかもしれませんが、あくまで道路網として統一幅員で考えています。この道路網は、市の一方的な計画ではなく、話し合いの機会を設けて決めてきたものです。 都市計画道路ではないので、建築制限はありません。市は拡幅について、協力をお願いはさせていただきます。 この区間については、折れ曲がって見通しの悪い道路を曲線状に拡幅して見通しをよくするように計画されています。歩道の位置等は周辺の道路状況や様々な条件を踏まえ、皆さんの意見も伺いながら検討していきたいと考えております。

<p>道路整備について (続き)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 道路の買収は一律に適正価格で進めていただきたい。実勢価格ですか、それとも路線評価価格ですか。【意見書】 道路を拡幅すると、夜間等の交通量が増加し、今より危険になるので反対です。生活するのに必要な道路幅はあります。【意見書】 道路整備について、地区全体の道路網を考えて決めたとのことですが、どのような根拠をもとに決めたのか知りたい。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の売買価格は、対象地ごとの条件を加味して土地評価業務により、適正な価格を算出します。周辺の取引事例や地価公示等も参考にしています。 道路の拡幅は、車が通りやすくするために行うものではありません。人や自転車が安心して通ることができ、災害時の避難路として、また、延焼を遮断する機能を有する道路として整備するものです。地区補助幹線道路や生活道路は、普段は通過交通が入らない身近な歩車共存の道路となるように、整備の際には皆様と話し合いながら工夫して整備を行いたいと考えています。 新曽中央地区内の現道に関して、道幅が狭い、歩道がない、見通しが悪い、災害時の避難経路が確保できないなどの問題があります。これらの問題を解消するため、既存の道路を活かしつつ改善することで、段階構成を有する道路網を整備することとしています。一定の幅員をもって役割分担した道路が計画的に配置されたものが新曽中央地区の道路網です。
<p>電柱について</p>	<ul style="list-style-type: none"> 前回の説明では、電柱は動かせない、ということだが、それでは電柱が邪魔で道路を拡幅しても意味がない。 4m道路に電柱が入るのだから、実際は4m確保されない。 	<ul style="list-style-type: none"> 壁面後退の制限がある場合で、後退部分の土地にある電柱は、道路部分ではないので、積極的に電柱を動かすことができずでしたが、道路の拡幅整備の場合は、電柱管理者との協議が必要になりますが、動かすことは可能です。 電柱は宅地内に入れるのが基本ですが、それが無理であれば、やむを得ず道路に置くしかないのが現状です。
<p>隅切りについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> 隅切りは地区計画に含まれているのか？強制力はないのか。 隅切り長が3mというが、住宅地で大きすぎないか。他の地区では隅切りがないところもある。どこも同じ基準でやってもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路は地区計画に位置付ける予定ですが、隅切りは協定にのみ示しています。隅切りの買収については地権者のご了解を頂きながら進めていきます。 市内でも地域ごとに、時間を掛けて整備された経緯がありますので、その時の基準で整備してきておりますのでご理解いただきたいと思います。

<p>隅切りについて (続き)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・隅切りにかかっている家はそのままでもいいのか。 ・家をリフォームするときはどうなるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建て替えのタイミング等で相談させていただきたいと思います。 ・今のままでリフォームもできます。
<p>最低敷地面積について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・最低敷地面積について、25坪(約83㎡)の更地の土地に建物は建てられないのか。 ・25坪(約83㎡)の土地で家を壊した後に、土地を売ろうとしたら売れるのか。 ・45坪(約150.0㎡)では家を建てる時に2軒建てられないのか。 ・100㎡未満に分割して売ることができるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地分割等をしなければ建てられます。 ・売ることは可能ですし、そのままの広さで土地利用する場合は、売買後の建築も可能です。 ・最低敷地面積の制限で100㎡以下には分筆して建物を建てることはできませんので、45坪(約150.0㎡)では分筆して2軒は建てられません。 ・売ることはできますが、100㎡未満になった土地に建築することはできません。
<p>かき・柵の制限について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ブロック塀を作った後に地区計画が決まった場合、次に家を建て替える時にブロック塀はどうするか。 ・高いブロック壁だと見通しがきかず防犯上問題としているが、木のような高い生垣について制限はあるのか。 ・高いブロック塀をやめるのは、塀を作り替える時でいいのか。現状はそのままでもいいのか。 ・道路よりも宅地が高いので、ブロック3段積みまでとなると庭を削らなければならない。前回の説明会では道路から60cmまでと言っていた。分かりにくいので、どこからの高さなのかを明記したほうが良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物だけを建替えて、既存のブロック塀には手を付けずにそのまま残すのであればブロック塀はそのままでもいいということになります。 ・生垣等にした場合の高さの制限は特にありません。 ・地区計画が決定すれば、ブロック塀を作り替える時に、基準に基づいていただくこととなります。 ・ブロック塀は宅地地盤面からの高さになるので、擁壁の分は含まずに、宅地から3段(60cm以下)となります。前回行った意見交換会の説明は、壁面後退と工作物の設置制限がある場合、その部分は道路の高さにするというものであり、かき・柵の制限とは異なります。明記方法につきましては、地区計画では書式が決まっていますので、手引きで明記したいと考えています。

<p>合意形成について</p>	<ul style="list-style-type: none"> 概ねの合意形成とはどのように判断するのか？最終判断は市が行うということか。 地区計画等について、市の強引な手法を残念に思う。 市の一方的な計画ではない、とのことですが、説明会で多くの反対意見が出たと感じています。私自身も反対です。 【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> 説明会とさらに意見を受け付ける機会を設け、問題となる反対意見がないと市が判断したときです。 西地区の地区計画は、これまでに3度の説明会や意見募集、アンケート調査等を経て皆さんの意見をお聞きしてきました。 今回提案している案は、これまでに頂いた反対意見等、皆さんからの意見を踏まえて提案しています。 地区計画は市が一方的に決めるものではありませんので、これからも反対・賛成を問わず、皆さんの意見をお聞かせ下さい。
<p>今後の予定について</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画の今後の予定はどうなるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 西地区を先行していきたいと考えています。協議会と相談しながら進めていきますが、今後、合意形成が図られたということになれば、決定の手続きに入っていくことになります。 市としては、平成26年度中には決めていきたいと考えており、平成26年度中に決定できれば、27年度の施行になると思います。

(2) 用途地域の変更に関すること

項目	意見	回答
<p>用途地域の変更について</p>	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域の変更については反対です。 【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域の変更は、適正な制限を基に土地の合理的な利用を図るため、「戸田市都市マスタープラン」の土地利用方針に基づいて、北大通りの沿道を変更しようとしているものです。 用途地域の変更の目的をご理解いただき、ご協力をお願いします。

(3) 準防火地域の指定に関すること

項目	意見	回答
制限内容について	<ul style="list-style-type: none"> • 一般的な住宅であっても、四方とも全面が延焼のおそれある部分に含まれ、防火措置が必要になってしまうのではないのか。 • 建物を見て、防火仕様かどうかが分かるのか。 • 建て替えのときにどれくらいコストが上がるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 1階部分は、道路中心から3mの範囲が延焼のおそれのある部分に該当します。道路境界線からの距離ではありませんので、道路からある程度後退すれば延焼のおそれある部分ではなくなります。ただし、2階以上の部分ですと延焼のおそれのある部分が5mになるので、延焼ラインに含まれる部分が多くなるかもしれません。 • 外観を見ただけでの判別は難しいと思います。 • コストについては建て方によって違うのであくまで参考ですが、一般的な住宅であれば建築費が約2~5%アップしたという調査結果もあります。
他都市や他地区との関連について	<ul style="list-style-type: none"> • 戸田市だけの防火措置の基準はあるのか。 • 蕨市は密集しているので準防火地域の指定はあると思うが、戸田市はそれほど密集していないので、指定の必要はないのではないのか。 • 戸田市内で準防火地域の指定を進めているということだが、指定されないところもあるのか。 • 他の地域も同じような説明会を行って納得しているのか。その結果、新曽中央地区だけしか指定しなかったというのはいやだ。 	<ul style="list-style-type: none"> • 準防火地域内の構造制限等は、建築基準法で定められているので、全国一律の基準であり、戸田市だけの基準ではありません。 • 災害に強いまちを目指すということで準防火地域の指定を提案しているところです。戸田市では、新曽中央地区以外の住居系と商業系用途地域全域を、今年度防火、準防火地域に指定しようとして手続きを進めています。新曽中央地区も、安心して住めるまちにするために、地区計画と併せてご提案しているところです。 • 今回は工業系用途地域での指定はしません。市内の住居系や商業系の用途地域の地区について指定を進めています。 • 他の地域でも説明会を開催して理解を得ています。あとは手続きをするだけの段階にありますので、今年度中に決定、告示の予定です。

<p>景観に及ぼす影響について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・準防火地域に指定されると、建物の構法や材料に規制がかかり、木質系材料よりも均質的で無機質な材料の選択が助長され、街並みが魅力的でなくなってしまう恐れがあるのではないか。【意見書】 ・準防火地域の指定までしなくても、道路上や街の一角に、防火用散水栓や防火水槽兼備蓄貯蔵庫等を備えたほうが、本来の火災時の延焼防止に効果があるし、それらをオブジェ的に配置すれば街として魅力的になるのではないか。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> ・戸田市では既に建築基準法第 22 条区域に指定されており、外壁や屋根には一定の防火措置が求められております。したがって、準防火地域に指定されても、外壁や屋根の使用材料は一般的には変わりませんので、景観にはほとんど影響がないと考えられます。 ・準防火地域の指定は、防災上の観点から延焼拡大の危険性を防止、軽減することを目的として市内の住宅系用途地域すべてに指定していく予定ですので、ご理解いただきたいと思います。頂いたご意見は、今後の参考にさせていただきます。
---------------------	---	---

(4) その他（地区計画等の都市計画に関するもの以外）

項目	意見	回答
<p>協定に残された 2 つのルールについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・反対意見があって地区計画の 2 つのルールがなくなったが、協定のルールを運用すれば 2 つのルールをカバーできると判断したのか？ ・協定には拘束力がないとのことだが、市の裁量で拘束力を強めて運用することもできるのではないか。その可能性があるなら、2 つのルールは協定からも除いた方がいい。 ・守る人と守らない人が出てくるので不公平になる。地区計画を修正するとき、なぜ協定も同時に修正しなかったか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケートや意見交換会での意見を協議会に諮った結果、2 つのルールを地区計画から削除しました。協定のルールには残っているので、これまで同様、協定の届出の受付時に「お願い」という形で協力を依頼して、進めていく予定です。 ・協定は届出の制度です。提出された届出の中で協定のルールに適合していない部分については、是正していただくようお願いをしますが、その後、是正されない場合でも、市は届出を受理することになります。協定の受付は平成 24 年 12 月から開始していますが、今後、協定の拘束力を強めることはありません。 ・協定はこれまで検討してきた経緯があり、地区計画で除外するルールを協定で補うこととしておりますのでご理解いただきたいと思います。

<p>用地測量について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 拡幅のことを知らずに測量に協力したが、15 cmのところ拡幅線の印をされた。突然そんな扱いをされて、市としてどのように思うか。 • 土地所有者に無断で敷地内の測量をしたり木杭を設置することはやめていただきたい。【意見書】 • 話し合いの段階なのに、なぜこんなに早く測量をやるのか、必要なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 平成 24 年度に実施した用地測量において、一部関係権利者の方々に御心配や不信感を与え、ご迷惑をお掛けしてしまったことについて、深くお詫びを申し上げます。今後は、このようなことのないよう努めて参ります。 • 協定が策定されたことから事業をスタートさせました。今回は、その事業の一環として、測量をさせていただきました。
<p>寄付採納をする際の費用負担について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4m未満の道路を 4mにする際の寄付採納部分について、地権者等が測量登記事務等の費用負担をすることがないようにしてほしい。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> • 寄付採納の際の補助制度につきましては、現在検討中です。
<p>他工事との調整について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 笹目川まるごと再生事業について繰り返し工事が起きないように県と市で話し合っ事業をやってもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> • そのようなことはないと思いますが、調整してやっていきたい
<p>説明会の内容について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 事前に修正案の内容を公言してもらいたくない。 	<ul style="list-style-type: none"> • 市では事前に公言することはありませんので、協議会にも、そういうご意見がありました、ということは報告します。
<p>人道橋設置について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 笹目川に人道橋を架けることで、人の往来が活発になれば衰退した西地区の活性化につながると思う。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> • 笹目川の人道橋の設置は、地区まちづくり協定にも計画として位置付けてあります。まちづくりの状況を見ながら、進めていきたいと考えております。
<p>笹目川への排水ポンプについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地幹西 3 号の西側に設置されている排水ポンプにより、昨年秋の台風の時もこの地域の水が早い時間で引きました。地幹西 3 号を整備するにあたり、排水ポンプを撤去しないよう要望します。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> • 雨水排水施設が全て整備されれば、この排水ポンプは必要なくなる計画となっておりますが、その時期はしばらく先になりますので、当分の間は撤去する予定はありません。

※意見受付期間中(平成 26 年 2 月 1 2 日～2 月 2 1 日)に提出された意見は、意見の後ろに【意見書】と記載しています。