

新曽中央中地区・東地区 地区計画等に関する懇談会 における主な意見の概要

【懇談会開催状況】

- ・第1回 平成26年3月7日（金） 午後7時～ 新田会館 出席者21名
- ・第2回 平成26年3月9日（日） 午前10時～ 沖内会館 出席者26名
- ・第3回 平成26年3月9日（日） 午後3時～ 新田会館 出席者26名

【主な意見の概要】

（1）地区計画に関すること

項目	意見	回答
西地区の修正案※との統一について ※「壁面の位置の制限」と「工作物の設置の制限」を地区計画に含めない案	<ul style="list-style-type: none"> ・西地区と中・東地区の地区計画の内容は同じでも良いのではないか。西地区の修正案と同じ内容で進めてもらった方が話が早い。 ・西地区と中・東地区の地区計画の内容が異なると双方に温度差がでてくる。 ・同じ新曽中央地区内で、制限内容については統一しないといけないのではないか。地区全体が統一できる方向で考えていただきたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の懇談会では、中・東地区の地区計画等について皆さんで議論していただきたいと考え、協定に位置付けたルールと同じものを当初案として提示させていただきました。 西地区と同様に中・東地区においても、生活道路沿いに関わる2つの制限は地区計画に含めない方が良いというご意見がありましたら、そういった意見も踏まえて検討していきたいと考えています。
地区計画の変更について	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画は一度決定された後、変更することはできるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・制度上は変更することが可能です。ただし、都市計画として決定するものなので、簡単には変更できません。社会情勢が変わった場合や、多数の住民意見があったなど、きちんとした理由が必要です。
協定と地区計画の違いについて	<ul style="list-style-type: none"> ・協定と地区計画の強制力の違いは、どのようなものか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画には罰則があります。届出をしてもらい、適合していない場合は指導や勧告をしますが、届出をしない場合や虚偽の届出をした場合には20万円以内の罰金が課せられます。

<p>道路について (拡幅方法)</p>	<ul style="list-style-type: none"> •道路の拡幅について、片側にだけ広げる、両側均等に広げる等、方法は決まっているのか。 •シンボル道路の一部で、単純に両側均等に拡幅すると、交差点で互い違いになり危険になる箇所がある。車も走りやすく、安全になるよう考えてもらいたい。事故が多いので、信号を付けて欲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> •拡幅は両側均等に行うことを原則にしています。 ただし例外もあり、交差点で道路線形がずれるところなどは中心線を合わせるために両側均等拡幅にならない箇所もあります。 また、拡幅方法など、安全上の配慮を行っていきます。
<p>(道路網の考え方)</p>	<ul style="list-style-type: none"> •地区幹線道路、地区補助幹線道路、生活道路の種類があるが、生活道路はどういう考えで選定したのか。 	<ul style="list-style-type: none"> •概ね250m四方のエリアを設定し、外周を地区幹線道路で囲み、そこから中の道路を地区補助幹線道路や生活道路としています。 地区幹線道路、地区補助幹線道路は場所により拡幅し、生活道路は建築基準法に基づき、最低限の道路幅員として4.0m確保する計画としています。 新曽中央地区のまちづくりでは、新たに道路をつくるのではなく、今ある道路を使って必要最小限の拡幅をしようと考えています。
<p>(道路の計画幅員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> •生活道路は現況幅員3.8mの道路が多いが、なぜ4.0mにするのか。 •資料の生活道路の凡例に「4.0～6.6m」とあるが、どういう意味か。 •現状幅員に対して、計画幅員がどのくらいなのかかわからない。資料を配布してもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> •建築基準法では幅員4.0m以上道路に接していないと建築等ができないため、道路中心線から2m以内の敷地は敷地面積に含まれないことに加え、建築基準法上道路扱いになります。 新曽中央地区のまちづくりでは、この部分を寄付していただいて、将来は4.0mの道路として整備することとしています。 •計画幅員は4.0mです。現況幅員が6.6mのところもあるという意味です。 •会場に道路整備の詳細図を貼ってありますので、そちらでご確認下さい。

<p>壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 生活道路沿いの壁面後退の制限について、建て替えの予定がなくても後退しなければならないのか。 • 建売住宅の場合、敷地いっぱいに建っていることが多い。建て替えの時に後退できないのではないのか。 • 生活道路沿いの建物は10cm後退するだけでも支障があるので、壁面後退の制限について考慮願いたい。 • 生活道路沿いで建物を建てるときに、道路中心から2.75m壁面後退した部分の土地は敷地面積に算入されないか。 • 壁面後退した部分に工作物は設けることができないのか。 • 壁面後退した部分の土地の税控除はあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 建て替えの際に行っていただくものです。地区計画が決まったから直ちに後退を強制するというわけではありません。 • 第一種住居地域の場合は建ぺい率が60%なので、残り40%の部分には建物を建てられません。生活道路沿いの現状の建物を調査したところ、多くは75cmの壁面後退をクリアしています。建て替えの障害になるほどではないと考えています。 • 壁面の位置の制限により後退した部分は、敷地面積として算入できます。 • 「工作物の設置の制限」とは、壁面後退部分に、土地に定着して動かさないようなものの設置を制限するというものです。 • 壁面後退部分は、皆さんが使える土地であり、移動可能なものなどは置くことができます。その部分が道路になるというわけではないので、税控除は難しいと考えています。
<p>高さ制限について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 何を根拠に高さ制限を決めたのか。 • 低い住宅があるところにいきなり高いものが建つのは困るので、「高さの制限」をうまく運用してもらいたい。これ以上低い制限とすることは難しいのか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 市の全域で高度地区という高さ制限を定めていますが、ここ新曽中央地区に限っては、住環境を守るために、高度地区の高さ制限よりも更に5m低い高さ制限としております。 • これ以上低い高さ制限とすることについては、既存不適格の建物が増えてしまうため難しいと考えています。

<p>ルールの周知について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地区計画の制限を知らない人は、建築確認の際に初めてルールが分かるということか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 通常、計画の段階で設計会社等が市の窓口にご相談に来ることが多く、その段階で市が説明します。 現在、施行している地区まちづくり協定においても、事前にルールを把握してもらってから届出を提出していただくようにしています。
<p>説明会の方法について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 今後、どのような説明を行っていく予定か。 • ルール全体の説明をするのではなく、ルールを何点かに絞って説明してはどうか。それに該当する人が参加できるような場が欲しい。 • 初めて来た人には説明が分かりにくいのではないか。何を質問してよいかも分からないと思う。 	<ul style="list-style-type: none"> • 今回だけではなく、今後も引き続き意見をお聞きする機会を設けます。時期については改めてお知らせします。 • 中・東地区の地区計画については今回が初めての懇談会であり、幅広い内容の説明となりましたが、今後はもう少し詳しく説明していきたいと考えています。 • 今回は、説明内容や方法について配慮しながら行ったつもりですが、ご指摘の件はご意見としてお受けし、今後は更に説明を工夫して望みたいと考えております。

(2) 用途地域の変更に関すること

項目	意見	回答
<p>用途地域変更のイメージについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 用途地域の変更内容に、近隣商業地域というものがあるが、イメージが湧かない。 	<ul style="list-style-type: none"> • 近隣商業地域や準住居地域への変更は、少しでも賑わいのある沿道に誘導するために行うものです。戸田駅周辺なので土地を有効に使えるよう、土地活用の選択肢が多少広がります。

(3) 準防火地域の指定に関すること

意見なし

(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
隅切りについて	<ul style="list-style-type: none"> 隅切のことが地区計画に書いていないが、どのように整備するのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 隅切は地区まちづくり協定の中に位置付けています。地区計画には位置付けていませんが、協定に基づいて隅切りの用地買収や整備を行っていきます。
水路について	<ul style="list-style-type: none"> 水路はどのように整備するのか。 「水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち」という将来像があるが、水面を露出させて整備するということか。 	<ul style="list-style-type: none"> 南北方向の水路は暗渠化するなどして、上部を散策路等として整備することを考えています。 シンボル道路に位置付けている東西方向の水路は、安全面・景観面に配慮した歩道形態にしていきたいと考えています。 水の要素も取り入れていきたいのですが、生活雑排水を含んだ水路をオープンにすることは難しいと考えています。水の要素については、設計の中で考えていきます。
下水道の整備について	<ul style="list-style-type: none"> 下水道を入れてからまちづくりをすべきだ。 下水道を整備しても、この地域の人たちには一切使用させない、という話が聞こえてくるがどうということか。 説明会に下水道の担当者を同席させて、質問に答えられるようにしてもらいたい。 下水道の話の方が重要だと考えている。 	<ul style="list-style-type: none"> 下水道事業については下水道課が担当していますが、新曽中央地区のまちづくりと合わせて整備を進めています。 整備を進めるには順序、財政の制約がありますので、整備に時間がかかると思いますがご理解をお願いします。 また、下水道を整備しても、本管には直接宅地から繋がられない場合もあります。 下水道については、このような話があったことを担当部局に伝えます。
戸田駅について	<ul style="list-style-type: none"> 戸田駅に各駅停車の電車しかとまらない。快速などが止まらなると、生活水準の低下となる。行政でどのように対応しているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 戸田駅の件は、新曽中央地区のまちづくりの話だけではないので、要望としてお聞きします。

<p>まちが壊滅的になった場合のまちづくりについて</p>	<ul style="list-style-type: none">• 例えば、直下型地震でまちが壊滅的になった場合でも、このルールに従ってまちづくりを進めるのか。	<ul style="list-style-type: none">• 現在はこのようなルールを考えていますが、壊滅的になったらそれなりの考え方があるかもしれません。 現段階ではこれ以上お答えすることは難しいので、ご了解ください。
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------