

新曽中央地区 地区計画原案に関する意見の概要

【地区計画原案に関する縦覧】

- 縦覧期間 平成 26 年 10 月 22 日（水）から平成 26 年 11 月 5 日（水）
- 縦覧者数 8 名

【地区計画原案に関する意見受付】

- 意見受付期間 平成 26 年 10 月 22 日（水）から平成 26 年 11 月 12 日（水）
- 意見書数 9 通

【意見及び回答】

意見書 No	ご意見	回答
No.1	<p>まちづくり協定は拘束力がないという思いで作り上げたので、地区計画原案については、協定の項目をスライドするのではなく参考にする程度にして、改めて協議する会合を設けていただきたい。</p> <p>協定の中の内容を地区計画に反映させたいという事については反対します。</p>	<p>本地区は都市基盤が未整備であることから、地域の住民と市との協働によるまちづくりの推進を図る中で、平成 22 年度に地区まちづくり構想を定め、将来像となる「水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち」の実現に向け、地区計画や地区まちづくり協定によりルール化を図ることとしております。また、平成 23 年度には、「新曽中央地区 地区まちづくり協定」を定め、平成 24 年 12 月から運用を開始しております。</p> <p>平成 24 年度からは、地区まちづくり協定をより実効性のあるものとするため、地元のご意見をお聞きしながら、地区計画の原案として提案させて頂きました。この間、幾度となく説明会や懇談会等を開催し、多くの意見交換を経て論点が整理されたことを受けて今日に至っております。今回のご意見についても、一つのご意見として受け止めさせていただきます。</p> <p>一方で、将来像の実現に向けたルール制定を望む多くの地権者がおられることもご理解いただきたいと思います。</p>
	<p>意見受付から都市計画決定までのサイクルで、地区計画原案の説明が今回のやり方では不足しています。</p>	<p>今回の説明公聴会は新曽中央地区全体を一つとして「用途地域」「高度地区」「準防火地域」と併せて「地区計画」に係る都市計画の変更(決</p>

意見書 No	ご意見	回答
		<p>定)に向けた取組みの一環として開催させて頂きました。</p> <p>「新曽中央地区 地区計画」につきましては、平成 24 年 3 月に策定した「地区まちづくり協定」に基づいた内容として、新曽中央西地区において都市計画の手続きを開始しましたが、新曽中央西地区の原案について、地元住民から多くのご意見を頂いたことから、平成 25 年度において、アンケート調査や意見交換会を通じて当初案を修正すると共に、中・東地区においても懇談会を通じて同様の修正をしたところです。その後、修正した原案については、西地区及び中・東地区においても地元説明会や意見受付の期間を設けておりますので、説明が不足しているとは考えておりません。</p> <p>また、説明会や個別相談に関するご案内については、市から発送する封筒に重要なお知らせである旨を赤字で記載するなどの工夫により、周知に努めてきたところです。</p>
	<p>地権者の多くは自宅前の地区幹線道路、地区補助幹線道路が何メートルなのか分からないため、意見書を提出して欲しいと言われても難しい。</p> <p>せめてこの道路に面している地権者には詳細図面を添付して下さい。</p>	<p>ご指摘の詳細図面につきましては、これまでに実施したまちづくり協定や地区計画等の案に関する説明会等の中で会場に図面を提示すると共に、市役所の窓口でもご覧いただいております。</p> <p>今後も、ホームページや窓口等で当該内容をお伝えしてまいります</p>
No.2	<p>現在の地区計画案では、自宅が拡幅路線に入っているため、なんとか移転しなくて済む様に地区計画を見直していただきたい。</p> <p>敷地の 2 面が拡幅計画に入っている。1 面は少し庭があるので問題ないが、もう 1 面は敷地いっぱいになっている。地区計画を見直していただくようお願いいたします。</p> <p>一度現地を見に来て下さい。</p>	<p>今回の地区計画原案では地区の骨格となる道路である地区幹線道路及び地区補助幹線道路を地区施設として位置付けております。</p> <p>また、これらの道路については、その整備に係る費用対効果や市の財政状況等を鑑みて整備を進めていくことは勿論、地区住民の合意のもとに進めさせていただくため、強制的な買収等を実施するものではございません。</p>
No.3	<p>少人数の公聴会で市民と話し合いができていますか？</p> <p>少数の意見さえもまともに聞き入れようとする態度には見えません。</p> <p>もっと町会の力を借りて声かけするとか、送</p>	<p>当初、地区計画原案については、平成 24 年度に西地区から先行して地元説明会を開催した上で、説明公聴会を経て縦覧手続きを開始させて頂きました。しかしながら、新曽中央西地区の原案について、地元住民からのご意見を頂</p>

意見書 No	ご意見	回答
	<p>られてくる郵便物をもう少し重要であることを印すとかやるべきだと思います。</p> <p>今までも意見書を提出しても答えは戻ってきません。それもどうかと思います。</p> <p>計画原案にすべて反対をしているわけではありません。ただ今の体制を考えていただきたいです。</p> <p>補助幹線道路に該当された地権者の方々に是非路線を開いてください。</p> <p>1件たりとも話を知らないという方がでないよう、YESかNOどちらか聞いてください。すべての方にするのは大変だと言っている場合ではありません。</p>	<p>いたことから、西地区においてアンケート調査や意見交換会を実施すると共に中・東地区においても懇談会により地元の意見を反映し、当初原案を修正したところであります。</p> <p>さらに、修正した原案についても、西地区及び中・東地区において、地元説明会を開催すると同時に意見受付を実施してきたところです。</p> <p>また、これらの経緯やご意見に対する回答については、市のホームページに掲載すると共に、新曽中央東部・西部地区まちづくり協議会が発行する「まちづくりニュース」でもご案内しております。</p> <p>一方、説明会や個別相談に関するご案内については、市から発送する封筒に重要なお知らせである旨を赤字で記載するなどの工夫により、周知に努めてきたところです。</p> <p>今回の説明公聴会で頂いたご意見についても、当該路線の沿道の皆様と個別相談会を開催させて頂きました。今後についても、個別相談等を実施しながら、事業推進に努めていきたいと考えております。</p> <p>なお、本地区の骨格的な道路として位置付ける地区施設については、その整備に係る費用対効果や市の財政状況等を鑑みて整備を進めていくことは勿論、地区住民の合意のもとに進めさせていただくため、強制的な買収等を実施するものではございません。</p>
No.4	<p>自宅が地区幹線道路となる道路に面しています。敷地が狭いため、土地の一部が道路になると非常に問題です。</p> <p>以下の懸念について納得のいく十分な補償がなければ賛成できません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路拡幅により駐車ができなくなる場合どうなるか？ ・建物が建築基準法の既存不適格となり、将来、同等な建物が建たない。この補償はどうなるか？ ・将来、土地建物を売却する場合、評価減とな 	<p>道路拡幅部分を買収させて頂くにあたっては、地権者の皆様のご理解を頂くことが前提となります。その上で、当該箇所に係る建築物や工作物がある場合、国や県で定められた一定の基準に基づいて補償費を算出すると共に、当該土地の鑑定評価を実施し、土地の買収価格と併せて補償額を提示させていただく事になります。</p> <p>また、道路拡幅部分については、地区計画が決定したらすぐに用地買収を実施するという訳ではございません。道路整備については、路線ごとにその整備に係る費用対効果や市の財</p>

意見書 No	ご意見	回答
	<p>る。この補償はどうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> • 道路拡幅により交通量が増加（特に大型車）し、建物への振動が増える。 • 道路の反対側は畑となっている。こちら側の建物を壊してまで道路にするべきでしょうか？ 	<p>政状況等を鑑みると共に、沿道の皆様のご意見をお聞きし、必要に応じて代替地なども検討しながら進めていきたいと考えております。</p> <p>なお、拡幅道路については、車を通やすくするためではなく、災害時の避難路や火災発生時の延焼を防止すると共に、安全な歩行空間の確保を主眼としており、実際の整備にあたっては沿道の皆様のご意見をお聞きしながら、交通安全等に配慮した形で進めていきたいと考えております。</p>
No.5	<p>自宅敷地が拡幅路線に2面接しているが、道路が拡幅されると残りの敷地が狭くなります。</p> <p>また、駐車場も確保できなくなるので、駐車場を借りて余計な出費が加算されることが想定されます。</p> <p>市で代替地（今の土地と同等の価格及び利便性）を斡旋してくれることを強く希望します。</p> <p>以上の観点から、地区計画原案に強く反対します。</p>	<p>今回の地区計画原案では、地区の骨格となる道路である地区幹線道路及び地区補助幹線道路を地区施設として位置付けております。</p> <p>また、これらの道路の整備時期については、路線ごとにその整備に係る費用対効果や市の財政状況等を鑑みると共に、沿道の皆様のご意見をお聞きしながら、必要に応じて代替地なども検討していきたいと考えております。</p>
No.6	<p>2つの路線に関して、道路拡幅に反対します。</p> <p>地域住民が安心して生活できるのは、これらの道路を利用する車が少ないからだと考えます。</p> <p>しかし、戸田駅から近いので、道路拡幅により交通量が増えることが想像されます。</p> <p>以上のことから、道路拡幅により、地域住民の利便性が向上するどころか、交通量が増加し、子供たちの安全確保も難しくなることが予想されるので、道路拡幅に反対します。</p>	<p>今回の地区計画原案では地区の骨格となる道路である地区幹線道路及び地区補助幹線道路を地区施設として位置付けております。また、これらの道路については、車を通やすくするためではなく、災害時の避難路や火災発生時の延焼を防止すると共に、安全な歩行空間の確保を主眼としております。なお、実際の整備にあたっては沿道の皆様のご意見をお聞きしながら、交通安全に配慮した形で進めていきたいと考えております。</p>
No.7	<p>道路拡幅の必要性はない。幹線道路からの迂回路となり、危険と騒音が多大になる。</p>	<p>今回の地区計画原案では地区の骨格となる道路を地区施設として地区幹線道路及び地区補助幹線道路を位置付けております。また、これらの道路については、車を通やすくするためではなく、災害時の避難路や火災発生時の延焼を防止すると共に、安全な歩行空間の確保を主眼としております。なお、実際の整備にあたっては沿道の皆様のご意見をお聞きしながら、交通安全に配慮した形で進めていきたいと考</p>

意見書 No	ご意見	回答
	<p>浄化槽と駐車場の問題はどうか。拡幅が決まった場合は、現在の立地条件に見合った代替をしてもらいます。</p>	<p>えております。</p> <p>道路拡幅部分を買収させて頂くにあたっては、地権者の皆様のご理解を頂くことが前提となります。その上で、当該箇所に係る建築物や工作物がある場合、国や県で定められた一定の基準に基づいて補償費を算出すると共に、当該土地の鑑定評価を実施し、土地の買収価格と併せて補償額を提示させていただく事になります。</p> <p>また、道路拡幅部分については、地区計画が決定したらすぐに用地買収を実施するという訳ではございません。道路整備については、路線ごとにその整備に係る費用対効果や市の財政状況等を鑑みると共に、沿道の皆様のご意見をお聞きし、必要に応じて代替地なども検討しながら進めていきたいと考えております。</p>
No.8	<p>整備予定の水路について、夜間は真っ暗で歩ける状態ではないので、街灯の整備をしていただきたい。</p> <p>下水工事後の道路をきれいに舗装整備してもらいたい。工事したところだけ直されても、全体ではでこぼこしている。</p>	<p>新曽中央地区内の農業用水として使用されていた水路敷について、将来的には、「新曽中央地区 地区まちづくり協定」に基づき、地元のみなさまのご意見をお聞きしながら、安全で快適に利用できる通路として活用していく予定ですので、ご指摘の点も含めて検討していきたいと考えております。</p> <p>お伺いした内容は担当課へお伝えした上で、路面の状況を確認し、危険性や緊急性等を勘案して対応させていただきます。</p>
No.9	<p>「まちづくり協定」はどのような表現がなされていようと拘束力を持たない、努力規定に過ぎない。一方「地区計画」は拘束力を持つ、いわゆる義務規定である。</p> <p>「まちづくり協定」から「地区計画」への移行は、努力規定が強力な法律の後ろ盾を持つ義務規定に大変身する変わり目である。この大きな変わり目を地権者が十分に認識し前に進む必要がある。この大きな変わり目こそ計画に問題がないか、遺漏がないか、地権者への周知、第三者を含めた慎重かつ十分な審議がオープンな形で当然になされてしかるべきだと考える。</p>	<p>本地区は、平成22年度に策定した地区まちづくり構想の将来像である「水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち」の実現に向け、地区の都市基盤に係る整備計画や建築等を行う際に守っていただきたいルール作りを、地域の住民と市との協働により進めてきました。</p> <p>地域の課題を解決して将来像を実現する方法として、より実効性がある都市計画法に基づく地区計画が必要であるということを理解していただくため、協議会活動、地域への懇談会、説明会、まちづくりニュース等を通して、周知に努めてまいりました。</p> <p>協定から地区計画に移行するにあたっては、</p>

意見書 No	ご意見	回答
	<p>努力規定と義務規定の違いを地権者に十分喚起して今日に至ったかと言えば、NO と言わざるを得ない。</p> <p>協議会案は叩き台、協定は拘束力のない努力規定。これが義務規定である地区計画案にそのまま移行してしまう。</p> <p>生活道路については強制拡幅案の撤回を、当初からの計画も含めその経過を明らかにすべきだと思う。足の重い地権者のためにホームページにその詳細を明確に記載し伝えるべきだとも思う。</p>	<p>地域の方の意見を聞く機会を設けて、その意見を反映して進めて参りました。また、様々な場面で懇談会、説明会、意見募集を実施すると共に、これらの内容については、ホームページやまちづくりニュースで周知を図るなどの情報を提供しながら進めてきております。</p>
	<p>生活道路のセットバックについては、緊急自動車用、延焼防止対策とのことであったが、「生活道路」における所有権の移転を伴わない敷地後退案は、結果的には廃案となった。</p> <p>しかし、西地区で廃案になった案の検証・反省・確認・周知を省略し、再び中・東地区で提案した。</p> <p>果たして中・東地区においても廃案となった。</p> <p>計画の中の極めて重要で切実な案の変更を、検証や反省や確認や周知を等閑にしてきたことは、事業の進め方として看過できない大きな欠陥であり、市の基本的な姿勢が問われるものである。</p>	<p>地区計画の当初原案については、平成 24 年度に西地区から先行して開始した都市計画の手続きの中で頂いたご意見を基に、アンケート調査や意見交換会を通じ、ご指摘のような原案の修正を行ったところです。</p> <p>中・東地区においても、西地区と同様に、生活道路に係るルールの内容を理解していただいた上で、判断していただく必要があったことから、西地区で原案の修正を行うまでの経緯を説明した上で、懇談会を実施しております。</p> <p>その結果として、中・東地区の住民からも西地区と同様のご意見がありましたことから、説明会を経て原案の修正を行っております。</p>
	<p>沖内、新田町会会館に掲示された「新曽中央地区 道路整備計画」の大きな図面の説明書きには「この図面は「新曽中央地区 地区まちづくり協定」の道路整備計画をより詳細に表したものです。今回検討中の「地区計画」には地区の骨格となる道路のみを位置付けており、隅切りは位置付けていません。」と示されていた。</p> <p>説明書きには道路と隅切りを分離しているが、隅切りも道路の一部ではないのか？</p> <p>「隅切りは、地区計画案以前に、協定に書いてある通り決まっているのですよ」と言っている。これは欺瞞ではないか。「地区まちづくり協定施行規則」に隅切りの基準が書かれている。しかし、この「施行規則」、一体、地権者</p>	<p>地区計画における地区施設は、主として地区内の居住者の用に供する道路その他公共空地等の配置・場所を定めるものです。</p> <p>「隅切り」については、地区まちづくり協定で位置付けると共に、同施行規則の中で、道路を新設または改築する場合における道路の最小限保持すべき一般的技術的基準として規定されている道路構造令に基づき、歩行者や自転車の安全確保や快適な交通空間を提供するため、その長さを定めております。</p> <p>しかしながら、これまでもご意見をいただいている隅切りの取り扱い（現地の状況を考慮した整備手法、整備のタイミングなど）については、今後の検討課題としたいと考えております。</p>

意見書 No	ご意見	回答
	<p>の何人が知り、何人が見ていると思っていますか?これが努力規定である協定の、更に規則です。そのようなものを根拠に、地権者の目にできるだけ触れさせず、できるだけ考えさせずに通り抜けようとしている、としか思えません。</p> <p>極めて重要で、切実な計画内容にも拘わらず、なぜ地権者に明瞭に説明し、周知をし、意見を求めないのか?</p> <p>生活道路の隅切りについては先般の意見書で申し上げたが、念のためもう一度書き添えることにした。</p> <p>① 小型車を超える車両の通行は皆無であり、徒歩または自転車が主流の道路に何故3mもの長い隅切りを設けなければならないか。</p> <p>② 両側幅員0.75mの強制セットバック案が消え、実質幅員5.5m案が無くなった今、当該道路に付随する隅切り3m案も当然改められるべきである。</p> <p>③ 隅を長く切ることにより、減速が図られず、却って自転車と歩行者、自転車同士の事故が増大する恐れがありはしないか。</p> <p>④ 戸田市内に2mの隅切りを随分と見かける。それで困っているという話も聞かない。蕨市では現に施行中の土地区画整理事業地内の幅員4mの道路の隅切りは2mである。法的に問題なしとするならば、何故見習おうとしないのか?</p> <p>土地区画整理事業で整備を行った市内他地区と新曽中央地区との施設(道路)の差別化が図られなければならないと考える。</p> <p>土地区画整理事業は大きく「減歩」に依り事業が成り立っている。翻って新曽中央地区は買収が基本である。つまりは事業の財源の多くを地権者の負担に依存してできた「街」と、地権者の負担が決定的に少ない「街」との違いを明確化させる必要がある。前者が一級の街なら、後者は二級の街に甘んじなければならない。そうでなければ「公平」は確保できず、根</p>	<p>す。</p>

意見書 No	ご意見	回答
	<p>拠の乏しい偏った公金の支出となる恐れがある。</p> <p>隅切りも然り。新曽第一、第二土地区画整理事業区域が標準とする施設整備と同等以上の施設整備は埒外と考えるべきである。「幅員 4m 道路に 3m の隅切り」はもっての外と言える。</p>	
	<p>墓地・境内地の偏重について改めて申し上げるが、墓地の角は、最初は隅を切らない計画案であった。担当への質問でそれを知り「おかしい」と異論を唱えると、「では、お寺に相談してくる」といい。「お寺は 1.5m なら隅を切ってもいいと言っている」と伝えて来て、案は変更になった。その発想も遣り取りもおかしいですか？甚だしく公平に忖ることはありませんか？</p> <p>その例外によって市の言う「交通安全」の大義は大きく失われたと感じている。また今もって理解できないのが観音寺周囲の道路拡幅の仕方である。寺は無傷で、周囲の一般宅地が寺の分まで拡幅される。周囲は概して狭小な一般宅地であり、致命的な削られ方である。何故と聞けば、「協議会が決めた」と地元主体を強調し、「保全すべき歴史的遺産だ」と繰り返す。歴史的遺産は、他の犠牲を顧みず、そこまでして守られるべきものなのですか、と広大な境内を見ながら思う。</p>	<p>道路計画に当たり、両側均等の拡幅を基本としておりますが、風致建造物である寺や墓地、道路の線形、移設困難な工作物を考慮して道路を計画することは、一般にご理解いただけるものと考えております。</p> <p>実際の道路整備は、関係する地権者の合意のもとに進めてまいります。</p>