

新曾中央中・東地区 地区計画等の原案に関する説明会及び意見受付 における質疑応答の概要

【説明会開催状況】

- 第1回 平成26年7月18日（金） 午後7時～ 沖内会館 出席者57名
- 第2回 平成26年7月19日（土） 午前10時～ 新田会館 出席者33名

【意見受付状況】

平成26年7月22日（火）～31日（木）

意見15件

（1）地区計画に関すること

項目	ご意見	回答
<p>ルールの適用について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地区計画で5つのルールを定めているが、例えば、既存の建物を大規模修繕や模様替えをする場合はどこまでルールが適用になるのか。 • 20年先まで建て替えない場合、それまで何もなくていいのか。 • まちづくりは区画整理とは違い、地権者が家などを建替えるときに実行すればいいとのことだが、現時点で建築して今後30～40年建て替え等をしないという方がいる。その反面、不動産業者を仲介して建てている方は、将来的にここは道路が広がると言われセットバックしてまちづくりに備えている。この不公平感に矛盾と憤りを感じる。こんなことではこの先何十年経ったら住みよいまちになるのか。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> • 地区計画では建築物の新築、増築、改築、用途の変更などで事前に届け出をさせていただくことになります。建築物以外でも、ブロック塀のつくりかえなどは届け出が必要となります。基本的には手を加える部分について地区計画のルールに合ったものにしていただくというものです。 • 地区計画の制限は、建替えなどに合わせて行う制度なので、そのようになります。 • 新曾中央地区のまちづくり構想では、区画整理でいっぺんにまちを改造するのではなく、「現状を尊重し、段階的にまちを改善する方法」でまちづくりを進めていくこととしております。そのため、本地区では地区計画や準防火地域などを定めることによって、皆様の日々の生活を大幅に変えることなく、徐々にまちを改善するものです。また、市が強制的に建て替えを迫るようなことはありません。

用途の制限について	<ul style="list-style-type: none"> • 準工業地域を地区計画で第一種住居地域なみに制限する、というのはどういうことか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 今回提案する地区計画は、住工混在となっている準工業地域（市役所南通り沿道を除く）において、既に操業されている工場や倉庫等は一定の範囲で存続が可能となるような対応をしながら、新たに建築される建物用途を第一種住居地域なみに誘導する内容としております。
前回からの修正について	<ul style="list-style-type: none"> • 今回は地区計画の修正案ということだが、前回から何が修正されたのか、もう一度説明をお願いしたい。 	<ul style="list-style-type: none"> • 当初案では7つのルールでしたが、5つのルールに修正しました。生活道路に係る「壁面の位置の制限」と「壁面後退後の工作物の設置の制限」の2つのルールを地区計画に位置づけることをやめました。3月に開催した中・東地区の懇談会でいただいた意見を基に検討し修正したものです。これにより、西地区で提案しているものと同様のルールとなります。
高さ制限について	<ul style="list-style-type: none"> • マンションが現状で高さ制限を超えている時、同じ高さで建て替えはできるか。 • 現状で25mを超えている。高度地区で25mに制限され、さらに、地区計画で20mに制限されたとして、それでも認定の特例は受けられるか。 • 用途地域にしても高さの制限にしても、1つの敷地内で制限の区域がわかれている場所がある。例えば、異なる高さ制限の区域にまたがっている敷地で建物を建てる場合、高さはどうすればよいのか。敷地の中の割合の大きい方の高さ制限となるのか、按分によって高さ制限を決めるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 既存不適格として扱われます。この場合高度地区の認定の特例によって、用途や規模を同じにするなどの条件に合えば、現状と同じ高さまで建て替えることができます。 • 既存（地区計画決定前）の高さまでは建てられるようにするのが主旨なので、認定の特例は受けられます。高さに関してはそのようになりますが、準防火地域になった場合など、他の制限については建て替え時に守らなければいけないものもありますので、全く同じものが建てられるというわけではありません。 • 高さについては、同一敷地内で異なる制限がある場合は、それぞれの位置での高さ制限を守らなければなりません。

(2) 用途地域の変更に関すること

項目	ご意見	回答
用途地域の境目について	<ul style="list-style-type: none"> • 幹線道路（北大通りと市役所南通り）沿道の用途地域の境目は、なぜ、道路や宅地ごとに区切らずに、一定のラインで区切っているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 戸田市では、「戸田市地域地区指定に係る基本方針」を定めています。この基本方針の中には、今回の原案のように用途地域を路線的に定める場合、その用途地域の区域は、25mを範囲としております。（1宅地を25mとして想定しているものです。）
風俗営業施設の制限について	<ul style="list-style-type: none"> • 第二種住居地域から近隣商業地域に変更する地区の近くには、保育所や幼稚園があるので、パチンコ店等が制限できるのか心配である。 	<ul style="list-style-type: none"> • 用途地域では、パチンコ店等は、第二種住居地域では面積規模 10,000 m²以下、近隣商業地域では面積規模は無制限で立地できます。 ただし、パチンコ店等は風俗営業施設ということで、用途地域のほかに風営法の制限があります。学校や児童福祉施設などの周辺については風営法の適用により、当該施設の営業を前提とした施設の立地は制限を受けます。 用途地域を変更する背景としては、市の都市マスタープランでこの道路（北大通り、市役所南通り）を東西の都市軸として位置づけるとともに、戸田駅西口の駅環状内の商業系用途地域に合わせて、新曽中央地区側についても沿道の用途地域の変更を考えているところです。
準工業地域の用途変更について	<ul style="list-style-type: none"> • 中地区の準工業地域を住居系地区に指定を変えてもらいたい。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> • 本地区の準工業地域は戸田駅から近いため、工場・倉庫の跡地に戸建て住宅やマンションが多く建ち始めています。本市の上位計画である都市マスタープランや本地区の地区まちづくり協定において、当該地区は住宅を主体とする土地利用を基本としています。そのため、本地区の準工業地域については住居系用途地域への転換を図る必要がありますが、当該地区の実状を踏まえ、既に操業されている工場や倉庫等が一定の範囲で存続可能となるよう、地区計画による誘導を提案しています。

(3) 高度地区の変更に関すること

(1) 地区計画に関すること「高さ制限について」と内容重複

(4) 準防火地域の指定に関すること

項目	ご意見	回答
建築コストについて	<ul style="list-style-type: none">準防火地域に指定されると建築コストは増加すると、説明されましたが納得できない。 木造2階をたたき台にした場合、説明会では建築コストは2~5%増加すると聞きましたが、私が調査したところ、もう少し高くなると思う。 <p>ほとんどの地権者は自分の家はまだ先のことと考えて重要視していないので、後で問題にならない為の説明が必要と考える。【意見書】</p>	<ul style="list-style-type: none">新曽中央地区では、延焼拡大の防止など火災に対して安全なまちをつくることを目的として準防火地域を指定します。 準防火地域に指定された地域で建物を建てる場合は、一般的に屋根・外壁等及び延焼の恐れのある開口部などについて防火措置が必要となります。 <p>本市では既に市域全体に建築基準法第22条区域が指定されておりますので、準防火地域になった場合のコストの増額は主に開口部の防火措置であると考えられます。</p> <p>また、建築コストの増額については、他の公共団体の説明事例や既存資料等に基づいて参考を申し上げましたが、建物の規模やグレード、敷地の大きさや周辺との関係等さまざまな要因により変化するため、具体的な金額は個別に異なります。</p>

(5) その他（地区計画等の都市計画に関するもの以外）

項目	ご意見	回答
道路整備計画について	<ul style="list-style-type: none"> • 道路整備計画で色がついていない道路はどうなっているか、何か計画はあるのか。 • 道路の整備計画について、事業の予定は組まれているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> • このまちづくりで拡幅対象となっている道路は色のついているものだけです。中には、既に幅員があり拡幅しなくてもよい道路もあります。 ただし、このまちづくりとは別に建築基準法で決まっていることですが、前面道路が4mないと家を建てることができません。道路幅が3.8mの場合には、両側10cmずつ後退して、4mにして頂くこととなります。 • 今は計画の段階です。予算を前提とした事業化が決まれば事業の予定を示せます。なお、来年度は西地区で笹目川沿川の公園（水辺のスポット）及び周辺道路を整備する予定です。
道路の幅員、拡幅について	<ul style="list-style-type: none"> • 補助幹線道路の幅が5.5～9.8mとあるが、どういう意味か。 • 道路は一部拡幅しないところもあるが、ほとんどが拡幅する計画になっている。どの道路が拡幅になるのかを詳しく知りたい。 • 道路の拡幅箇所を示した図面を会館に貼っておいてもらいたい。大きさもこの倍くらいにしてもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> • 補助幹線道路は最低でも幅員を5.5mとしています。9.8mとあるのは、現状で既に9.8mの幅員があることを示したものです。 • 道路の拡幅については、既に地区まちづくり協定で決定しております。この地区まちづくり協定には、道路や公園等の「整備計画」と、建物と敷地に関する「ルール」の2つが記載されています。道路の拡幅については、このうちの「整備計画」でお示ししています。 拡幅、買収といっても、強制的に行うものではなく、土地や物件補償について交渉し、皆様の同意を得ながら進めていくものです。 • 後日、会館に貼っていただく図面を作成してお届けいたします。 【説明会会場の沖内会館と新田会館に貼り出しました。】

<p>道路の幅員、拡幅について（続き）</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 拡幅用地を買い上げる時、その時期と値段はどうか。 • 道路の拡幅により、残った土地が、住居を建てられないような形状だった場合は、何らかの補償をしてくれるのか。 • 補償について、ルールを作って明文化すべきだ。 • 用地買収によって移転が必要となった場合、近くで新たに住める場所を用意してもらうことはできるのか。 • 用地買収の順番によっては、路線の中で道路が広い部分と狭い部分が出てくるので事故につながるのではないか。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> • 市の財政状況を考慮しながら、西の方から用地買収を進めていきます。価格は、土地の鑑定評価業務によってそれぞれの土地の単価を算出して決定しています。 • 残地補償として、価値減少分の金銭補償をする場合もあります。また、場合によっては、市がポケットパークとして買うことも考えられますが、それは個別の交渉になります。 • 補償費は、決められた積算基準を基に算定しています。ご理解いただきたいと思ひます。 • 基本的に金銭補償となりますが、土地や物件補償について交渉し、皆様の同意を得ながら用地取得を進めていきます。 • 道路の拡幅は車を通りやすくするためではなく、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。 用地買収及び道路整備は路線ごと、一定区間ごとにまとめて整備していきたいと考えております。
<p>寺・墓地に関する整備計画について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 整備計画の中で境内地・墓地に接する道路整備は、寺や墓地を優遇するものであり、地権者の平等・公平を損ねている。【意見書】 • 観音寺の西側はそれ程広くない小宅地が道路沿線に連なっている。墓地境内地の維持を個人生活の維持よりも優先するのではなく、等分に拡幅するべき。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> • 道路整備計画は、地域の皆様の意見を踏まえて平成24年3月に決定したものです。これまでに説明会や意見募集等で内容を説明の上、このような結論に至ったものですので、即座に計画を変更することは難しいところです。 • 現在はまだ計画段階ですが、今後、具体的な時期が決まったものから順に事業に入ります。事業は強制的なものではなく、皆様との合意のもと、進めていきたいと考えています。

<p>隅切りについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 隅切り 3m とあるが、どこの部分を示すのか。 • 隅切りを 3m にする必要はない。ブロック塀の高さが 60cm で見通しが良くなれば、2m で十分だと思う。【意見書】 • 隅切りについて 3m 必要と説明があったが 1.5m あれば車は十分曲がれるはず。【意見書】 • 徒歩または自転車が主流の幅員 4m の生活道路に何故それ程長い隅切りを設けなければならないか、甚だしく疑問である。【意見書】 • 隅を長く切ることにより、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る。【意見書】 • 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。【意見書】 • まちづくり協定の中に当初 1.5m～10m とされていたはずである。【意見書】 • 墓地の隅切り 1.5m を了承したなら、1.5m 隅切りの有効性を認めたに他ならない。ならばその 1.5m を標準とすればよい。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> • 地区計画では、隅切りは位置づけていません。隅切りは既に策定されている地区まちづくり協定に位置づけており、道路の角を切った斜辺の部分が 3m です。 • 地区計画には隅切りの設置を定めていません。既に策定されている協定の整備計画の中で定めているものです。隅切りの長さに関しては、道路構造令や開発許可における市の技術基準に準拠して交差点ごとに定めています。また、隣接する新曽第一土地区画整理事業でも、隅切りの長さを 3m 以上に設定しています。しかし、実際の整備については、個別の状況を見ながら、地権者の合意のもと、進めていきたいと考えています。 • 地区まちづくり協定で 1.5m～10m とありますが、一部墓地のあるところの隅切りを 1.5m としたものであり、基本は隅切りの長さを 3m 以上としています。しかし、実際の整備については、個別の状況を見ながら、地権者の合意のもと、進めていきたいと考えています。
----------------	--	---

採納について	<ul style="list-style-type: none"> • 3.8mの道路に面している地権者に道路中心から2mの所まで、自宅敷地10cm分をどのように採納するか説明されていないので採納について費用がかかることを多くの方が知らない。このままでは大きな問題になる可能性がある。【意見書】 • 地権者が採納するに当たり、補助金を出していただくように要望する。【意見書】 • 全額補助金の負担があれば速やかに申請する。【意見書】 • 例え補助金が出ても私は寄付採納に反対する。【意見書】 • 生活道路における拡幅に反対します。(中2号、中3号)。建替え時の採納も含む。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> • 4m未満の道路について、建物の新築や建て替え時等に4mまで拡幅する必要があります。これは新曽中央地区のまちづくり以前に、建築基準法で決まっているものです。 <p>採納とは、後退部分が建築基準法上では道路となる部分であり、敷地面積にも参入できない部分であるため、皆様から市に土地を無償で寄付してほしいということ、地区まちづくり協定で規定しています。</p> <p>採納時には、測量や分筆登記が必要になりますが、現状では地権者の皆様にも負担していただいています。補助金等で助成ができるかは、現在検討をしているところです。</p>
私道の公道化について	<ul style="list-style-type: none"> • 私道を、公道化してもらいたい。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> • 公道としての条件に当てはまる道路で、権利者全員の同意・協力が得られれば公道化できます。
シンボル道路について	<ul style="list-style-type: none"> • 歩道脇に川のように水を流すのはお金がかかりそう。ほかのところでもあまり水が流れていない。並木歩道として背の低い木を植えるか、花壇が良いのでは。歩道はインターロッキング等で早めの実現して欲しいと思う。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> • 新曽中央地区の中央部を西端から東端に貫く位置にあることから、今後は、シンボル道路として、ボリューム感ある緑化を主体に、安全・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。
水路について	<ul style="list-style-type: none"> • 水路敷きのコンクリートが劣化しているため整備して欲しい。【意見書】 • 大規模災害が発生した時の緊急避難経路を確保(子供や素早い行動を取りにくい人たちの為)するため、また、大火災が発生した時、隣の区画への延焼防止するためにも(空きスペースは広ければ広いほど有効)水路の整備が必要。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> • 協定の整備計画で水路部分は、安全で快適に利用できるように、緑化等を行い、散策のための通路として活用することとしております。しかし、劣化や危険な状態など早急に修繕する必要があるものについては、担当課である公園河川課までご連絡いただきたいと思います。 • 水路の幅員は3.8m程度で、災害時に大きな効果を期待することは難しいと思われませんが、散策路に沿った民地に緑化をして頂いたり空間をつくって頂いたりすることなどで、ご指摘のような効果を生むことができるかもしれません。ご提案として参考にさせていただきます。

公園広場について	<ul style="list-style-type: none"> 小さい子が遊べる公園が少ない。自宅周辺に遊び場がないので、遠くへ行き、道に迷ったり、不審者に遭遇したりと、おちおち遊びに行かせられない。安心して遊べる公園を作ってほしい。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> 公園及び広場整備計画では、既存の公園及び広場を活かしつつ、新たな公園及び広場を整備し、誰もが身近に利用できるように考えています。 どこからでも歩いていける範囲として、概ね250m四方の身近な生活圏を設定し、それぞれの生活圏ごとに、約1,500㎡を目安に公園及び広場の配置を目指しています。 地域の皆様の協力を頂きながら整備したいと考えていますので、その際にはぜひ、ご意見を頂きたいと思います。
電線の地中化について	<ul style="list-style-type: none"> 狭い道路で電線を地中化する計画はないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 市内でも電線の地中化をやっているところはあります。今後も、戸田駅周辺や前谷馬場線では電線を地中化していく予定です。しかし、地中化は、市の考えだけでできるわけではなく、東電やNTTなどの電線管理者とも協議をして実現することになります。従って、地中化できる道路は限られてきます。
前谷馬場線の整備について	<ul style="list-style-type: none"> 前谷馬場線について、いつ整備ができるか。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在用地取得を進めているところです。担当は市役所の道路課になります。
違法駐車について	<ul style="list-style-type: none"> 地区幹線道路は7~11mとあるが、広げると違法駐車が増えるのではないかと。広げることがいいことだとは思わない。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の拡幅は、車道を広げることを目的としたものではなく、安全な歩行者空間の確保を主眼ととらえています。
氷川町の交差点について	<ul style="list-style-type: none"> 氷川町の交差点、歩道が狭くて危ない。広げるか、植込みや縁石などの処置をして欲しい。【意見書】 	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり協定に基づく道路整備計画により交差点の安全対策を図っていきます。
情報提供について	<ul style="list-style-type: none"> 説明会の結果は、ホームページだけでなく、紙でも配ってほしい。住民はどうやって情報を知ることができるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ホームページへの掲載だけでなく、協議会発行のニュースを広報と一緒に配布する予定です。
今後の説明会について	<ul style="list-style-type: none"> 内容がわからない人も多いと思うので、帰って資料をよく見てから、また質問させていただきたい。今後もこのような説明会はあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 説明会で意見が言えなかった方の為に意見受付期間を設けてあります。また、今後、説明公聴会を予定しています。

※意見受付期間中(平成26年7月22日~7月31日)に提出された意見は、項目に【意見書】と記載しています。