

新曽中央西地区 生活道路意見交換会（第1回）

意見交換の記録

新曽北町会館

平成25年9月20日(金)

午後7時～9時

【1】当日の流れ

1 開 会

2 開会挨拶

新曽中央西部地区まちづくり協議会 奥田会長

3 内容説明及び意見交換

(1) 意見交換会に至るまで

(2) 新曽中央地区のまちづくりの経緯

(3) まちづくり協定と地区計画

(4) 本日の論点

(5) 意見交換

4 閉会

【 2 】意見交換会の記録

意見：意見交換の際の土俵が同じになるように、いくつか質問する。

：壁面後退について、ベランダ、出窓、屋根の庇等はどうなるか。また、工作物の制限について、設置して良いものは書いてあるが、ダメなものが書いていない。敷地の境で道路に直角のブロックは、どうなるか。ダメなものの例を示して欲しい。

事務局：一般的に出窓は壁面にはなりません、形状によって壁面とみなされる場合もあります。上端が軒先部分と一体の場合や地上についているものは、壁面扱いになります。また、生活道路と直角に設置してあるブロック塀や基礎は、土地に定着して動かすことができないので、工作物の制限では設置できません。

意見：カーポートの屋根は壁面になるのか。

事務局：柱と屋根で構成されているカーポートは建築物の扱いですが、屋根部分は壁面には該当しません。壁面位置の制限にはあたりませんが、工作物の制限でダメということになります。

意見：ベランダはどうか

事務局：上部に屋根や下部に柱が無いものならば壁面にはなりません。しかし、土地に定着するものということで工作物の制限としてダメということになります。

：出幅 1m 未満の開放バルコニーならば、壁面にはなりません。しかし、1m を超えると壁面として扱われます。

意見：出窓はどうか。

事務局：1 階部分の天井高にそろっている出窓は壁面になります。

意見：良いものは分かるが、ダメなものが分かるように丁寧に説明して欲しい。良いものは少ない、という結果ですね。

意見：車は良いというが、駐車違反にはならないか。車庫証明は出るか。

事務局：自分の敷地に駐車しているので、駐車違反にはなりませんし、車庫証明も出ます。

意見：ブロック積みは高さが 60 センチまでということだが、宅地地盤が道路より高い場合などもっと高いブロックはどうなる、土留めと解釈して良いのか。

事務局：今日のテーマとは別ですが、かき・さくの制限ということで、宅地地盤から高さ 60 センチで制限しています。

：かき・さくの制限では土留めと解釈して良いですが、工作物の制限では、緊急時の車両の通行も想定しているため、セットバックで部分は道路の高さに合わせてもらうことになります。

：その際、道路と敷地を擦り付けることも可能です。

意見：いつやれば良いのか。

事務局：今すぐにではなく、建て替えをする時にやっていただくものです。

意見：将来建て替え時に守らなかったらどうなる。建築許可は下りないのか。

事務局：地区計画は法律に基づくものですが、建築確認は下りてしまいます。違反者には指導をします。それでも、守らないときには勧告をします。また、虚偽の届け出をした場合は、罰則があります。

意見：まちづくり協定の場合はどうか。

事務局：まちづくり協定には罰則がありません。法的強制力は無いので、守っていただけの方といただけない方が出てきてしまいます。それでは不公平、ということで地区計画を検討しているところです。

事務局：ほかに意見がなければグループ毎の話し合いに入ります。

：話し合いの後、各グループの代表に発表していただきます。

A 班の結果発表

全体として他の班と同じ傾向。

2つのテーマに関しては、壁面後退よりも工作物の制限の反対意見が多かった。

壁面後退について、2方向で後退を迫られ(片方は買収) 隅切りも取られると家が建てにくくなる。

壁面後退は現状でもクリアしているが、工作物の制限には引っ掛かるものがある。建て替える時でも工作物は後退できないのではないか(複数)

買収と自己負担の2種類があるが、不公平ではないか。全部買収してもらいたい。

協力する以上は何らかの代償を払ってほしい。

2つのテーマ以外としては、アンケートを貰ってない、家には来ていないなどの意見があった。

補足として、ブロック塀が倒れて通れないというが、かき・さくの制限によりブロックは低いものになるのだから、工作物の制限はいらない。

< A班 >

テーマ1、2について			
	テーマ1	テーマ2	その他 (質問や代替案等)
	壁面の位置の制限	壁面後退区域の工作物の設置の制限	
賛成意見			<ul style="list-style-type: none"> ・行き止まり道路で4,5件しか建っていないのに、なぜ、生活道路の制限が掛かるのか。(複数の同じ意見あり) ・私道に生活道路と同じ制限が掛からないのは、なぜか。 ・国からまちづくりの交付金が出るのだから、協力する以上は代償をもらいたい。 ・道路を買収と自己負担に分けるのはなぜか。不公平なので、全部買収してもらいたい。 ・4mまでの後退で、測量、登記費用は誰が負担するのか。
反対意見	<ul style="list-style-type: none"> ・角地で2方向後退(片方は買収)し、隅切りをとられると住宅を建てられる範囲が制限されるので困る。(複数の同じ意見あり) 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替時に、敷地が狭いと工作物を無くすことはできないのではないか。 ・電柱が良いのなら、工作物の制限をしても意味がない。 ・フェンスを基準通り作るなら倒壊による危険性は無いので工作物の制限は削除して欲しい。 ・工作物の制限は阪神淡路大震災を基準にしているが、それをカバーできる基準が他にあるので工作物の制限は削除して欲しい。 ・土地活用が制限される工作物の制限には反対。 ・後退部分の土盛りを削るなら、買収にして欲しい。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・生活道路に面してセットバックのところだけ負担するのは不公平。 	
その他について			
<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりは必要だ。 ・戸田を選んだのは、住環境と教育環境が良いこと、都心に近く交通の便が良いことなど。 ・結論ありきでは、この意見交換会はポーズでしかない。納得できない。 ・決まったこと、といわれても困る。 ・なぜ、ルールを守る必要があるのか。 ・アンケートは見えていない。(複数の同じ意見あり) ・メリットしか示さず、デメリットが示されていない。 			

B 班の結果発表

まちづくり全体はいいが、壁面と工作物については反対。

自分の土地なのに制限が掛かってほとんど使えなくなる。将来転売の時に土地の価値に影響がないか心配。

工作物が無いと車がどんどん入ってくる可能性があるので事故が心配。

生活道路沿道だけに制限が掛かり、他は掛からないのは不公平。

生活道路沿道ではない（裏側の）住宅に負担が掛からない。一部の人だけに制限が掛かるのは納得できない。

制限を守るなら、固定資産税の減免や補助金など妥協案はないのか。

アンケートが来ていなかった家もある、きちんと送っているのか。

一軒一軒、説明していくことが必要ではないか。意見を言う機会をもっと設けて欲しいと思っていたが、気がついたら協定まで決まっていた。

< B班 >

テーマ1、2について			
	テーマ1	テーマ2	その他 (質問や代替案等)
	壁面の位置の制限	壁面後退区域の工作物の設置の制限	
賛成意見			<ul style="list-style-type: none"> ・メリットを向上させてデメリットを解消して欲しい。 ・電柱の問題にも対応して欲しい。
反対意見	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の形質上、住宅を建てられる範囲が制限されると厳しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・後退部分は工作物の設置制限により、ほとんど使えなくなる。 ・道路部の空間を拡幅する結果になり、自動車交通量が増える可能性がある。事故が心配。 	<ul style="list-style-type: none"> ・制限をかける場合は対価(補助金や助成金等)が欲しい。 ・固定資産税を減免して欲しい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・生活道路沿道だけ負担するのは不公平。 ・生活道路沿道ではない(裏側の)住宅に負担が掛からないのは不公平。 ・規制が掛かっていると転売時に思っているように売れない可能性があるのでは。 ・資産(財産)の侵害にあたるのではないか。 		
その他について			
<ul style="list-style-type: none"> ・制限かけやすい所だけ規制対象にしようとしているのでは。 ・まちづくりをもっと早く進めて欲しい。 ・細かい制限の内容が分からないので開示して欲しい。 ・アンケートが来ていない。 ・市役所が細かく説明して欲しい。 ・個人の意見・了解を取って欲しい。 ・住民の意見を言う機会をもっと設けて欲しい。 			

C 班の結果発表

2つのテーマについてはいろいろ意見が出た。

壁面後退したところにタイルを敷いて、そこをどこかの車がのって壊れたらどうするのか。

事故が起きた時は所有者の責任問題にならないか。

角地で壁面後退と隅切りでは今までのような家が建たない、生活再建をどうしてくれるか。

生活道路は西地区が一番多い。負担も大きくなるので不公平。

ごみ置き場があるが、工作物の制限で後退すると私有地に食い込んでしまう。また、ブロック塀がダメとなると家からごみが見えて環境が悪くなってしまう。

工作物の制限で土盛りを削らなければならない。

生活道路は買収ないしは補償をして欲しい。

その他については、阪神淡路大震災時より建物は丈夫になってきているはず。違う数字の出し方があるはず。また、個別に訪ねて説明をしてもらいたい。など。

< C班 >

テーマ1、2について			
	テーマ1	テーマ2	その他 (質問や代替案等)
	壁面の位置の制限	壁面後退区域の工作物の設置の制限	
賛成意見			<ul style="list-style-type: none"> ・生活道路も拡幅部分は買収して欲しい。 ・固定資産税を減免して欲しい。
反対意見	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の形質上、住宅を建てられる範囲が制限されると厳しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・後退部分は土地利用制限によりほとんど使えなくなる。 ・ごみ置き場があるが、工作物の制限で後退すると私有地に食い込んでしまう。また、ブロック塀がダメとなると家からごみが見えて環境が悪くなってしまう。 ・ゴミを捨てたり、敷地内の器物(タイル等)を破損されたり可能性がある。 ・敷地内で事故が起こった場合、土地所有者の責任にならないか。 ・土盛りを削らなければならない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・制限をかける場合は対価(補助金や助成金等)が欲しい。 ・現在は土地を嵩上げてしているが、道路に合わせて平らにすると水害に遭うリスクが高くなってしまうのでは。
	<ul style="list-style-type: none"> ・生活道路は西地区が最も多く、負担も大きくなるので不公平。 		
その他について			
<ul style="list-style-type: none"> ・阪神淡路大震災時のデータは参考にならないのではないか。 ・個別訪問して説明して欲しい。 			

D 班の結果発表

大きくは賛成ですが、2つのテーマについては個別には疑問がある。という結果です。
たとえば駐車場で車を置きっぱなしの場合、空間を確保したことになるのか。
2方向で後退すると今までのような家が建てにくくなる。
私道では負担がなく生活道路の私たちだけが負担するのは不公平。
短い行き止まり道路で数軒しか家がないところについても、同じルールでやる必要があるのか。
固定資産税の減免などがあれば、もう少し賛成が得られるのではないか。
テーマ以外の意見については、水路敷きが手つかずで、生活道路の話だけが進んでいるのはどうか、隅切りについてどういうふうに優先順位があるのかわからない。など。

< D班 >

テーマ1、2について			
	テーマ1	テーマ2	その他 (質問や代替案等)
	壁面の位置の制限	壁面後退区域の工作物の設置の制限	
賛成意見	・ゆとりのある空間は街並み景観の向上に繋がる。		<ul style="list-style-type: none"> ・後退部分の工作物の制限を緩和して欲しい。 ・制限を掛ける場合は対価(補助金や助成金等)が欲しい。
	・現状のままでは危険。防災の観点から必要だと思う。		
反対意見	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の形質上、住宅を建てられる範囲が制限されると厳しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・制限が掛かる対象をもう少し緩和できないか。 ・被災時、後退部分に自動車が置いてあったら緊急車両が通れなくなるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税を減免して欲しい。 ・奥行きが浅い行き止まり道路は生活道路から除外して欲しい。
	・私道との公平性のバランスを配慮して欲しい。		
その他について			
<ul style="list-style-type: none"> ・隅切りについてもう少し議論したい。 ・水路敷きの整備を進めて欲しい。 			

まとめ

事務局：時間がなくなってしまいました。各班から出た意見についてできるだけお答えします。

：まず、アンケートが届かなかったということですが、事務的なミスがあったのかもしれませんが。この場をお借りしてお詫びをします。また、今後気をつけます。

：税の減免というご意見ですが、このルールでは私権の制限を完全には掛けていないので減免は難しい面があります。公共用地（道路）と同等の形になった場合は可能性がありますが、その場合は、今以上に個人が利用する上での制約が出ることになってしまいます。

：いろいろご意見をいただきました。持ち帰らせていただき検討材料にし、協議会の皆さんと話し合いをしていきたいと考えています。

意見：3.8m 沿いの生活道路に面した人が多いと思うが、4m にするために 10 センチの採納をするにあたり、測量と登記は誰がやって費用は誰が負担するのか。

事務局：今の時点では所有者負担です。

意見：それは、おかしいでしょう。

事務局：今後、補助金等の検討はしていきたいと考えております。

意見：出された意見に一つずつ答えるのではなくて、「この制限はやめる」という案はどうか。今日の意見は「延焼防止」と「私権の制限」を天秤にかけると今のままでいいという回答だ。そういう議論もして欲しい。

：防災という観点でいうと、生活道路だけが対象ではないですよ。やりやすいところをやっているのではないかと、ということで話が紛糾する。本当に危ないところは青いところ（生活道路）ではないのではないかと。「延焼防止」の考え方には無理がある。

：一つひとつの意見への回答も良いのだが、「このままでいい」という意見も取り上げて欲しい。

事務局：貴重な意見としてお受けします。

意見：（制限を）やる方へ誘導している、これで交換会をやりました、というようにみえる。現状のままで良い。

意見：今日の意見でどちらか決めようとしたら、こんなに多くの反対意見が出ているのではやめるとしか決めようがないということだ。

事務局：限られた時間なので十分な答えができませんでしたが、持ち帰って検討させて下さい。明日もここで意見交換会を開催するので、よろしければご参加ください。

意見：今後、いつ、網をいつ掛けてしまう予定か。用地の買収は進めているのか。

事務局：まだ、最終的にいつになるかは決まっていません。皆様の同意をいただきながら進めていきたいと考えています。買収につきましては、可能なところから用地買収を進めていく予定です。

事務局：以上で、意見交換会を終了します。本日は、ありがとうございました。

新曽中央西地区 生活道路意見交換会（第2回）

意見交換の記録

新曽北町会館

平成25年9月21日(土)

午前10時～12時

【1】当日の流れ

1 開 会

2 開会挨拶

新曽中央西部地区まちづくり協議会 奥田会長

3 内容説明及び意見交換

(1) 意見交換会に至るまで

(2) 新曽中央地区のまちづくりの経緯

(3) まちづくり協定と地区計画

(4) 本日の論点

(5) 意見交換

4 閉会

【 2 】意見交換会の記録

意見：意見交換の前に、共通の認識を持ちたい。壁面後退について、出窓などちょっとした違いで良い、悪いが決まるようなので、その説明をお願いします。また、工作物の制限については、隣地との境のような道路と直角のブロック塀も後退しないといけないことになる。さらに、カーポートはどうか、宅地が高くて階段になっているところはどうか、建て替えてカットしなくてはいけないのか、など説明をお願いします。これらが分かった段階で、同じ土俵で、話し合わないといけないのではないか。

事務局：出窓（一般的なもの）については建物の壁面には該当しませんので、壁面後退では○ですが、工作物の制限のルールでは×になります。つまり、壁面後退の制限だけで工作物の制限がないとすれば○となります。カーポートは柱と屋根があると建築物とみなされます。屋根だけなら工作物になると考えられます。工作物は壁面後退では○ですが、工作物の制限で×になります。

：宅地が高い場合の階段も工作物の制限に該当します。建て替え時には後退して、後退した地盤面は道路面に合わせていただくこととなります。あくまで建替の時ですので、すぐに作り直す必要はありません。

意見：建て替えしなければずっとそのままなのか、それでは何のための計画が分からない。

事務局：将来的には実現するというので、地区計画はそういうものです。区画整理とは違います。

意見：出窓の出幅や横幅は決まっているか。

事務局：出幅は 50 センチ未満であれば、壁面としては扱われません。横幅は決まっていません。

意見：出窓が出ていると緊急車両が当たるのではないか。

事務局：壁面に該当しない出窓は、壁面後退では○ですが工作物の制限で×となります。

意見：2 つのルールは同時進行ではないか、どちらかがダメと言われても分からない。一緒に説明してくれないと混乱する。

事務局：地区計画のルールでは 2 つのルールに分けています。

意見：工作物の制限を外せるのか。

事務局：今この場では外すと言えませんが、皆さんからの意見として頂きます。

意見：工作物の制限の一部を除外することはできないか。

事務局：それは難しいです。

意見：高さは道路と後退面をぴったり同じ高さにしなければいけないか。

事務局：協定では 10 センチぐらいの差は良いとしています。

意見：何を基準にしたものか。

事務局：車が乗りあげられる高さを 10 c m 程度と考えています。

意見：工作物の制限で、良いという例は示してあるが、ダメな例は網羅してないのか。

事務局：リストアップはしていませんが、土地に定着する工作物は制限するというルールです。

意見：新曽中央地区の現状を把握して一覧表とかでまとめているのか。

事務局：現地を道路側から見て確認しています。一覧はありませんが、自分の家が現状でどうなっているか心配であれば、必要に応じて個別に相談を受けます。

意見：新曽中央地区だけ、なぜこんなに厳しい規制があるのか。

事務局：戸田市は市全域を区画整理で事業を進めてきました。ここも区画整理で進めようとしたが、多くの反対があったため、区画整理以外の方法でまちづくりを行うことになり、長い年月を掛けてこうしたルールが作られました。

会長：それは私からもお話しする。私のところは区画整理をやって減歩という形で2割負担をしている。道路にかかって建て替えをする家もあれば、屋根などが一部かかる家もある。それでもまちづくりを進めようという考えでやっている。

意見：それはそこだけの人のお考えでしょう。なぜ、ここが不利益を受けなければならないのか。

意見：区画整理は全員が負担しているが、ここだけは生活道路沿道だけが負担する。生活道路沿道は5%ぐらいの地権者、のこりの95%は何も負担しない。平等ならいいが、生活道路だけがなぜ負担しなければいけないのか、不公平ということで皆ここに集っている。

コンサル：できるだけたくさんの方が意見を言えるようにしたいので、テーブルに分かれて話し合いをしませんか。このままでは、発言できない人が出てしまいます。

意見：皆意見は同じような内容なのだから、この方法でいいのではないか。

コンサル：やり方だけ決めましょう。

意見：これでいいのではないか。

コンサル：では、発言はできるだけ多くの方に発言頂くために同じ人が二度、三度と発言しないようにします。

意見：12月の説明公聴会では、良い意見が出たのに公表していない。記録していないのか。公表しないのか、隠ぺいしているのではないか。

事務局：会議等は原則として記録し、全文か要約かの違いはありますが公表しています。市のHPにも、要旨を掲載しています。

意見：角地のため、宅地の2面に制限が掛かっている。これでは家が建て替えられない。道路沿いのブロック塀も作り直さなければならず、そんなことはできない。

意見：それぞれにいろんな生活や意見がある。グループ分けした場なら話せるという人もいるのではないか。会社の中でも大勢の人の意見を聞くには、いくつかのグループに分けて話し合っている。

コンサル：それでは、改めてこの後の進め方を決めましょう。テーブルの中でなら話ができる、という意見がありました。いかがですか。

意見：なんでコンサルがでてくるのか。市役所と話をしに来ている。

コンサル：分かりました。進め方は市役所に決めていただきますよう。

事務局：時間もないのでこのまま全体の意見交換会という形で進めます。意見をどうぞ。

意見：いくつかお聞きしたいのだが、第1に生活道路がなぜ決定されたのか、第2に限られた人に負担を強いて、それによってまちづくりの価値、安全はどうなるのか、全体のまちづくりはどうなっているのか。第3に壁面後退というが、電柱はどうなるか、検討されているのか。

事務局：第1ですが、約500m四方のエリアを設定し、そこを幹線道路等で囲み、その中の区域については生活道路とし、通過交通を排除した4m道路としました。そして、防災上の観点から5.5mの空間を確保しようというものです。

意見：それをやればまちなみの魅力が上がる、と考えているのか。まちづくりのゴールはどこか？

事務局：地区まちづくり構想で、地区の将来像を「水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち」と定めています。

意見：そういうことは分かるが、地価はどうなる、イメージを持っておられるか。

事務局：社会情勢にもよるが、道路が整備され、街並みが整っていくことで、将来の宅地の価値は上がっていくもの、と考えています。

意見：安全面の対策は、どのように考えているか。

事務局：市は都市防災方針を定めており、これからのまちづくりで防災は外せない要素です。地区計画のルールの中で定めるほか、準防火地域にするなど、防災面の対策を進めていきたい。

意見：防災は地震や火事等だと思うが、防犯に対する安全対策はどうか。

事務局：防犯面は、最近の一般的な考え方として塀が高いと死角が生まれるので、ブロックは高くないほうが良いと考えています。

意見：電柱の問題はどうか。

事務局：電柱も含めた、地中化はここでは困難ですので、電柱は公共的施設ということでやむを得ないと考えています。

意見：以前は、地中化の話があったがどうなのか。

事務局：市独自で出来るものではなく、電力会社や通信等の企業が協力してはじめてできるものです。幹線道路沿いなどは企業等の協力でできる場合もありますが、生活道路ではなかなか難しい状況です。

意見：電柱は移設できないか。

事務局：宅地内に移設したいが、宅地の方々の意見も聞かなくてはなりません。難しいとなれば、公共的なもの、点的なものとして除外せざるを得ません。

意見：難しいと言うが、働きかけてそれも含めて計画を立てられているか。

意見：いろいろ考えていることは分かった。皆に伝わっていないのではないかと感じる。しっかり周知していただくようお願いする。

意見：補助幹線道路は買収、生活道路は全部自分でやる。この違いは何か？全部市がやれば良い。
事務局：買収については補償し全部道路にします。市の都合で、その時期に行わせて頂きたい。
一方、生活道路は買収せず、通常時は道路幅員 4m で使って頂きます。ただし、大災害時のために空間を確保して頂きたい。また、それは皆さんの生活設計の中で皆さんの都合に合わせてやって頂きたい、ということです。それぞれメリット・デメリットがあり一概に不平等とは言えません。

意見：それは差別だ。自分の土地でも使えなくなれば土地の評価は下がる。それについて、何か市は考えてくれないのか。

事務局：一概に土地の価値が下がるとは言い切れないと思いますが、研究させて下さい。

また、固定資産税を減免等につきましても、再度、検討をさせて頂きたい。

意見：昨日は税法に絡むので難しいということではなかったか。

事務局：一例を紹介すると、後退部分を道路と一体的にしているところでは減免は実施していない、ということの説明しました。

意見：ブロック塀はダメで電柱はいいという理由を聞きたい。

事務局：電力会社が絡むので、市の判断だけでは難しいです。

意見：電柱の移設はできなくて、自分の家のブロック塀やカーポートは下がれというのか。

事務局：今日の意見交換会は、生活道路にかかる壁面後退と工作物の制限の 2 つのルールについて、皆さんの意見をお聞きしたいと思って開催しました。皆さんの意見は、壁面後退は良いが、工作物の制限は難しいということかと思いますが、よろしいですか。

意見：そういうことではなく、今のまま、現状のままで良い。何もやってもらいたくない。

意見：なぜ、われわれだけ厳しいルールなのか、不公平という根本の説明が無いので、そこが問題。

事務局：補助幹線道路は 5.5m で買収、生活道路は壁面後退と工作物の制限を設けさせて頂きたいということです。

事務局：建物を建てる際に、新曽中央西地区のほとんどは特例を除き、建ぺい率 60% になっています。仮に 10m 四方の敷地で、隣地から各 50 センチ、前面道路から 75 センチで建てても建ぺい率の 60% を超えてしまいます。なので、実際には建物はもっと小さくなり、家を建てられなくなることはありません。現にほとんどの家が 75 センチの後退をクリアしています。今のままでよいなら、工作物の設置制限だけをやめて壁面後退の制限を残しても問題ないということになります。

意見：そういうことではなく、ここに条件が付いていることが問題。他のところには何も条件は付いていないのに。

意見：何も納得できるものが出てこない。こういうのはどうですか、ああいうのはどうですか、という案が市から出てこない。選択肢を与えて欲しい。

事務局：地区計画は地元の方の合意がないと出来ないルールです。皆さんが嫌だというなら、法的な位置付けを外すのはやむを得ません。首都直下型の地震が30年以内に70%の確率で起きるといわれている時に、本当に4m道路で大丈夫かという点を考慮しながら提案したものです。このままですと、リスクを背負うことになるかも知れません。

意見：計画は良いと思う。将来を考えるとその間に地震は起こる。ならば、もっと前にやっておくべきだったのでは。それを今になっていうのは遅すぎる。10年前からそれを言うべきだったのではないか。なぜ、これまで建てるのを許可してきたのか。

事務局：地区まちづくり協定ができてようやく規制ができるようになりました。しかし、協定の届出を受付開始してから提出された17件の申請のうち、4割がルールを守っていない状況です。それで、法に定める地区計画に位置付けようということで、こうして話し合いをしています。

意見：中央地区でやっているような話し合いを市全体で行おうとしている、と聞く。いつごろまでに話を終わらせるのか。

事務局：そのような話し合いを行っていませんし、行う予定もありません。

意見：延焼防止のために5.5m必要というが、区画整理が終わった美女木や笹目地区に4m道路が残っている。美女木や笹目地区は確保しなくてもいいのか。

事務局：中央地区は区画整理に代わるまちづくりとして地区計画にしました。本来は地元が考えた地区計画を市が認定する、というものです。ここはまちづくり重点地区なので市が進めてきました。

意見：このまちづくりは誰のためのまちづくりか。地権者の意見をもっと聞いてもらったほうがいいとこれまで何度も言ってきたが、協定まで決まってしまった。協定も分かっていないのではないか。

事務局：協定は23年度に決定しました。地区計画はその後に進めてきました。あくまで、皆さんのためにやっています。周知は今後も行っていきたいと考えております。

コンサル：戸田市は区画整理でまちをつくってきた。まちはよくなり、皆さんもその良さを感じているはず。先代の方のまちづくりの成果です。市から言われてやるのが嫌なら、自分たちでできることは何かを考えるのもまちづくりのやり方ではないか。

意見：皆さんの意見を聞いて壁面後退と工作物の制限を外すこともある、と言うが、その場合の意見は半数以上か。どうすればやる、やらない、という判断になるのか？

事務局：意見をとりまとめて協議会に諮っていききたい。市としては延焼防止のためにも、壁面後退だけでも定めたいと思っています。

意見：協議会はどういうものか。この場に協議会の人もいるのか。

事務局：地元の代表者 40 人ぐらいで構成しています。協議会員の方もこの場にいらっしゃいますので、今日の皆さんの意見は聞いています。

意見：壁面後退と工作物の制限は両方ともやらないと、目的が達成できないのでは。どちらか、1つだけ残すなどという中途半端はやめて欲しい。

事務局：合意が無いとできないことなので、皆さんの意見をお聞きしているところです。

意見：なぜ、この2つのルールだけ話し合うのか、他のルールは話し合わないのか。

事務局：2つのルールは生活道路にかかるルールなので、今日の意見交換会のテーマとしました。他のルールは西地区全体に関するルールなので、今後、全体の説明会等で話をしていきたいと考えております。

意見：意見はくみ取られて検討されているのか。

事務局：これまでもそのようにしてきたつもりです。協議会の資料もHPで公表しているので、見て頂きたいと思います。

意見：ホームページを見たが、アクセスしにくかった。もっと分かりやすいように工夫して欲しい。

事務局：最近、ホームページをリニューアルしましたが、これからも改善をしていきたい。

意見：ホームページでなくても分かるようにして欲しい。

事務局：節目ごとに郵送等で皆さんにお届けできるようにしていきたい。まちづくりニュースも年2回程度ですが、もう少し間隔を開けないように出していきたい。

事務局：時間も過ぎてしまったが、2つのルールについて、様々な意見を頂きました。ルールは2つまとめて検討すべき、助成や減免を望む、工作物の制限は難しい等、これらについて今後協議会とも相談しながら検討していきたいと考えています。

以上で、意見交換会を終了します。本日は、ありがとうございました。

終了

新曽中央西地区 生活道路意見の質問に対する回答

意見	回答
<ul style="list-style-type: none"> ・「壁面の制限」では1階だけでなく、2階以上の部分が出っ張っている場合もダメなのか？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面扱いになるような出窓やバルコニー、外部廊下等は1階以外の場所でも制限の対象です。
<ul style="list-style-type: none"> ・私道に何も制限が無いのはなぜ？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・個人の所有地であり、公道とは性質が異なるため、都市計画の上では道路に係る制限を私道に掛けることは困難です。
<ul style="list-style-type: none"> ・電柱が良いのに、塀がダメなのはなぜ？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・公益上必要な物なので電柱については、止むを得ないとして認めています。
<ul style="list-style-type: none"> ・車を置いていいなら、制限を掛ける必要はないのでは？ ・5.5mの道路を作ればいいのでは？ ・制限に係る人と係らない人の差は何なのか？ ・生活道路とそうでない道路の違いは何なのか？ ・補助幹線道路は買収、生活道路は全部自分でやる。この違いは、何か？全部市がやれば良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新曽中央地区のまちづくりは、区画整理ではなく、現道を活かして必要最小限の改善を行っていくこととなりました。 地区全体に一律に掛かる制限もありますが、道路については路線によって状況も異なり、全く同じ制限を掛けることができません。 拡幅予定のある道路は、用地買収により市が土地を買うことになり、実際に道路になります。一方、生活道路の壁面後退区域は、制限適用後も土地所有者のものなので、敷地面積としてもこれまでのままであり、生け垣等の緑地や埋設物、移動可能なものも置くことができます。したがって、全ての人に一律の制限を掛けることはできませんが、場所に応じて皆さんにも何らかの協力をしていただき、市と住民の協働でまちづくりを進めていく計画となっています。道路の区分によって、買収か非買収かは、ご意見が分かれるところです。

<p>・延焼防止というなら、もっと建て込んだところ（私道）をなぜ先に買収し、きれいにしないのか？</p>	<p>・過去の経緯から地区としてまちづくりを進めています。私道はあくまでも個人の所有地であり、公道ではないことから、私道を買収してきれいにする計画はありません。</p>
<p>・準防火の必要性の上で 5.5mの根拠はどうか？</p>	<p>・準防火地域の指定は延焼防止の効力がありますが、建物等の倒壊による道路閉塞の防止については効力が小さいと考えられますので、5.5mの離隔は必要と考えています。</p>
<p>・制限に対する見返りは何か？考え方を明確にしてもらいたい。</p>	<p>・将来のまちの安全性を高めることが見返りの一つと考えています。このことは、当地区のまちづくり構想に挙げているまちづくりの理念にも合致しています。</p>
<p>・生活道路がなぜ決定されたのか？</p>	<p>・約 500m四方のエリアを設定し、そこを幹線道路等で囲み、その中の区域については生活道路とし、通過交通を排除した 4m道路としました。</p>
<p>・限られた人に負担を強いて、それによってまちづくりの価値、安全はどうなるのか、全体のまちづくりはどうなっているのか？</p>	<p>・生活道路は幅員 4 mとしていますが、これは建築基準法においても家が建てられる最低限の幅員です。しかし、震災等による火災や建物の倒壊を想定した時には、安全上十分な空間とは言い難く、阪神・淡路大震災では 4 m程度の道路は、そのほとんどが通行困難となったデータがあります。</p> <p>このことから、生活道路の沿道については一定のルールを設けることによって徐々にではありますがゆとりある街並みが形成されていくことにより、安全性も向上し、まちの価値も向上していくものと考えます。</p>

<p>・電柱はどうか等、ちゃんと検討されているのか？</p>	<p>・現時点では、将来も電柱は地上にあるものと考えます。電線を地中に入れ電柱を無くすためには、電気事業者等の協力が不可欠ですし、一般的な住宅地でこれを実施することは現在の都市整備のしくみでは非常に困難です。</p>
<p>・自分の土地でも使えなくなれば土地の評価は下がることについて、何か市は考えてくれないのか？</p>	<p>・土地が全く使えなくなる訳ではありません。評価が下がるとも一概に言えないと考えています。地区計画によって整った街なみが形成され地価が上昇したケースも多々あります。</p>
<p>・皆さんの意見を聞いて壁面後退と工作物の制限を外すこともある、と言うが、その場合の意見は半数以上か。どうすればやる、やらない、という判断になるのか？</p>	<p>・数値的な基準はありませんが、関係権利者の皆様から頂いたご意見を鑑みて判断します。協議会と関係権利者の皆様より概ねご理解が得られたという状況で判断することになります。</p>
<p>・隅切りの基準は何？</p>	<p>・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、交差点ごとに隅切りの長さを決めました。隣接する新曽第一土地区画整理事業にもあわせ、隅切りの長さを基本的には3m以上に設定しています。</p>
<p>・地区まちづくり協定には罰則がないということは、守らなくていいということか？</p>	<p>・罰則等はありませんが、まちづくりに必要なルールなので守っていただきたい。</p>
<p>・協定から地区計画への決定の仕組みや要件はどうなっているか？</p>	<p>・地区計画について周知をし、合意形成が図られた後、都市計画法に基づいて説明会、縦覧（2回）、審議会を経て決定します。</p>