

# 新曽中央地区 地区計画等原案の説明公聴会 における質疑応答の概要

## 【説明公聴会開催状況】

日 時：平成26年10月18日（土） 午後2時～4時

場 所：戸田市役所大会議室

出席者数：55名

## 【主な意見の概要】

(1) 用途地域の変更に関すること  
特になし

(2) 高度地区の変更に関すること  
特になし

(3) 準防火地域の指定に関すること

項 目	ご 意 見	回 答
防火構造について	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 準防火地域に指定されたら、いつまでに防火構造にしなくてはならないのか。</li> <li>• 防火構造とはどういうものか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築時にルールに合わせて頂くことになります。</li> <li>• 防火構造とは、建築物の外壁又は軒裏に求められる性能で、建築物において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後30分間構造耐力上支障のある変形、融解、破壊その他損傷を生じないものをいいます。</li> </ul>

(4) 地区計画に関すること

項 目	ご 意 見	回 答
2つの地区にまたがる場合について	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地区計画の地区区分図で、2つの地区に敷地がまたがっている場合、どちらの地区の制限になるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高さはそれぞれの場所での高さ、用途制限は過半が属する方の制限となります。建ぺい率、容積率は加重平均となります。</li> </ul>
高さの制限について	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高さ制限はmで示しているが、階数では何階建てになるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建物の階高は3mぐらいなので、20mでは6階から7階建て、25mでは8階建て、30mでは10階建てぐらいです。</li> </ul>

項目	ご意見	回答
合意形成について	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「地区計画は住民の合意に基づいて…」とあるが、合意が得られない場合はどうするのか。</li> <li>• 反対意見が少数の場合はどうなるか。どのくらいの数が大多数になるのか。</li> <li>• 公聴会は自分の利害を話し合い調整する場だと思う。全体に利する意見なら聞くが、個別の利害に係る意見は聞かないというのは、市の態度がおかしいのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 大多数の理解が得られなければ内容を修正するなど合意形成に向けて検討します。西地区でも生活道路沿道に係る制限を当初の地区計画の原案から除外するなどの修正をして説明公聴会に至っています。</li> <li>• 全体の何%が大多数という決まりはありませんが、協議会の意見もお聞きしながら、総合的に判断し、少数の意見も踏まえた上で、今後の手続きを進めていきたいと考えています。</li> <li>• 今回の説明公聴会もこれまでの説明会と同様に、頂いたご意見については、個別の利害に係るものも含めて、総合的に判断したいと考えておりますが、個別具体的な整備等に関する内容は、電話や窓口でも対応しておりますので、ご理解いただきたい。</li> </ul>
地区施設の整備の方針について	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 自宅の敷地が道路拡幅計画線にかかっているのだが、反対した場合、一路線だけ地区計画から外すことはあるのか。また、個別の道路については、少数の沿道地権者だけが拡幅に反対し、あとは全員賛成すると思う。それで決めてしまっているのか。</li> <li>• 道路整備について意見書を提出するので、その上で市と話し合いをするための別の場を設けて頂きたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地区計画原案で地区施設として提示している道路は、地区の骨格的な道路であり、地区まちづくり協定に位置付けておりますので、当該路線を外すことは考えておりません。しかし、その整備については、費用対効果や市の財政状況などを勘案するとともに、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ありません。</li> <li>• 今回、ご指摘のあった路線の沿道地権者については、個別に訪問させていただくなどの対応を検討します。</li> </ul>
垣さくの構造の制限について	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高いブロック塀は死角が多く危ないのので、今後は低くして生垣等にするというが、現状の道路で危険な曲がり角については、建築時に関わらず、今、何か対策できないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地区計画は皆様の建築に応じてゆっくとまちをつくるものですので強制はできません。地区計画が決定すれば「地区計画区域内生け垣設置奨励補助金」の制度を活用することができますので、他の一</li> </ul>

		般地区よりも改善効果が期待できます。
その他進め方について	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりは後戻りしたら意味がない。これまでこの地区だけがまちづくりから取り残されている。</li> </ul>	

(5) その他（都市計画に関するもの以外）

項目	ご意見	回答
下水道の整備について	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区の下水道整備の進捗状況と今後の予定を教えてください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新曽中央地区では、平成20年から下水道の整備に着手しました。幹線道路から整備を進めており、順次、生活道路も進めていく予定です。平成30年までの整備計画は決めていますので、詳細については下水道施設課の窓口等でお答えします。</li> </ul>
用地買収について	<ul style="list-style-type: none"> <li>何年か前に私の敷地内の隅切り予定地を測量したが買収はいつになるのか。予算がつかいたら買収の話に来ると言っていたはずだが。</li> <li>道路整備は交通安全のために、急いで道路用地として買収すると思っていたが違うのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活道路に付随する隅切りは、建築や寄付採納に併せて買収するのが理想ですが、市の財政状況も考慮して、買収の時期については判断していきます。</li> <li>新曽中央地区における防災や交通安全のための道路整備に向けた検討は水辺のスポットも含め、既に開始しています。生活道路も拡幅する道路も地権者の合意のもと、費用対効果や市の財政状況を勘案し、検討していきます。</li> </ul>
欠席者への対応について	<ul style="list-style-type: none"> <li>多くの人に説明公聴会に来て貰いたかったが、出席者が少ない。来なかった人への対応はどうするのか。</li> <li>道路整備計画について知らない人がいる。説明公聴会の欠席者に資料を配布できないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後、地区計画原案については縦覧を予定しています。本件については、既に地権者の皆様へお知らせを郵送しておりますし、市の広報誌、ホームページにも掲載し、関連する町会でも回覧して頂きました。出席できなかった方から問い合わせがあれば、窓口や電話で対応させていただきます。</li> <li>今回も入念に周知していますので、窓口やホームページでの対応とさせていただきます。</li> </ul>