

大井都市計画案(大井町決定)の縦覧結果および意見書の要旨と町の考え方

1. 縦覧結果

縦覧期間：平成29年3月10日(金)～3月24日(金)

縦覧者数：4名

2. 意見書の要旨と町の考え方

ご意見提出者数：2名

主なご意見件数：5件

番号	名称	分類	意見書の要旨	町の考え方
1	用途地域	賛成	大井町の発展のために必要と思われる用途地域変更であるならば賛成である。 しかし、開発ばかりが先行して貴重な自然環境や景観が失われることがないことを条件として付記する。	大井中央地区に係る用途地域の変更は、土地区画整理事業の実施に併せ、建築物の整備を適正に誘導し、良好な市街地環境の形成を図るため地区計画、都市計画公園と一体的に変更するものです。 また、未病いやしの里センター地区に係る用途地域の変更は、「未病いやしの里センター(仮称)」基本計画(案)に基づく整備内容を適正に誘導するとともに、周辺地域に調和した土地利用転換を図るため、本地区における用途地域を変更し、併せて地区計画を決定するものです。 いただいたご意見を参考に今後のまちづくりを進めて参ります。
2	地区計画 未病いやしの里センター地区	賛成	大井町の発展のために、また相和地区の人たちの生活の利便性を考えるならば必要な計画と思われるので賛成とします。 ただし、今後、計画実施の段階で町民の要望・意見を聴くための機会(説明会、住民参加の委員会等)を設置すべきと考えます。 特に交通弱者といわれる車を運転できない(しない)町民のための工夫が必要です。	本地区計画は、緑豊かな環境の保全や周辺地域と調和した市街地形成を図るとともに、未病関連産業の集積や育成をはじめ、地域の活性化に寄与するにぎわいのある拠点の形成及び誘導を図ることを目標としています。 そこで、「未病いやしの里センター(仮称)」基本計画(案)に基づく整備内容を適正に誘導するため、用途地域の変更と併せ、建築物等の用途の制限、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化率の最低限度を定める地区計画を決定するものです。 いただいたご意見を参考に今後のまちづくりを進めて参ります。

番号	名称	分類	意見書の要旨	町の考え方
3	地区計画 大井中央地区	賛成	<p>今後、大井町の中心となる役場周辺の計画は町の発展のためには必要なことと考えます。(たとえば、フランスのパリ市庁舎前のように公園での交流、にぎわいをつくり相乗効果をねらう)</p> <p>ただし、地区計画内の地権者や利害関係者が不利益とならないよう、要望・意見を十分聴いた上での賛成であることを付記します。</p> <p>また、開発事業者には大井町の資源である自然や美しい景観を確保することを町の指導要綱等で指導されることを条件とします。</p>	<p>本地区は、土地区画整理事業により道路等の基盤整備及び公園を整備し、良好な住宅地の形成を図ることを目標としています。</p> <p>そこで、低層の戸建住宅を主体とした建物の立地を誘導し、閑静な住宅地の形成を目指すため、建築物等の用途制限、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置、かき又はさくの構造の制限を行うものです。</p> <p>いただいたご意見を参考に今後のまちづくりを進めて参ります。</p>
4		反対	<p>最低敷地面積130㎡について、所有者がその全部を一つの敷地として使用する場合は、この限りでないとのことですが、後々において、土地売却をするとき、その全部を一つの敷地として使用する場合にも該当することになるのですか。</p> <p>事例として、250㎡の仮換地となった場合、後々に土地を売却するときに2分割しようとする、130㎡(最低敷地面積)+120㎡(最低敷地面積以下)となり土地売却ができないと思う。</p> <p>近隣の土地売買では、130㎡以下が相当みられるし、こうしたことが一般的な認識と思いますが、今回のような変化に対し、他の人は認識しているのでしょうか、また、後々のことまで考えていない状況ではと思います。</p>	<p>ご意見にある通り、土地区画整理事業に伴う仮換地又は換地された土地が最低敷地面積である130㎡を下回る場合でもその全部を一敷地として使用する場合は建築を妨げるものではありませんが、土地を分割し、130㎡を下回る敷地については、本地区計画の制限を受けることとなります。</p> <p>また、土地区画整理事業により道路等の基盤整備がされる本地区において、良好な居住環境の形成を図るため、本地区計画により敷地面積の最低限度に加え、建築物の用途、高さの最高限度、壁面の位置やかき又はさくの構造の制限を行うものです。</p> <p>これにより、敷地の細分化や狭小な居住環境、中高層建築物等の増加を抑制し、ゆとりある低層の戸建住宅を主体とした閑静な住宅地の形成が図られるものと考えております。</p> <p>なお、本地区計画の案については、これまで、土地区画整理事業の地権者に対する説明をはじめ、条例に基づく縦覧、住民説明会を開催するなど、周知に努めてきたところです。</p>
5	都市計画公園	賛成	<p>念願であった町民要望の都市計画公園は、大井町の未来を示す公園となるよう一日も早く実施されることを考え賛成とします。</p>	<p>これまで町民の皆様からの関心・要望の多かった公園について、子育て世代から高齢者まで幅広い年齢層が集える場となるよう早期完成を目指して整備を進めていきたいと考えています。</p>