

安心して暮らしやすいまちづくり勉強会

【結果概要】

1. 開催日時・場所

第1回 令和5年2月2日(木) 19時～20時30分
ピアラシティ交流センター 1F 体験学習室B
参加者 3名

第2回 令和5年2月4日(土) 10時～11時30分
彦成地区文化センター 2F 大会議室1
参加者 18名

2. 主なご意見の要旨

- ・用途地域が指定されて約50年間、なぜ用途の見直しが行われなかったのか。
- ・県道は交通量が多く危険。店舗を誘導するのであれば旧道の方が高齢者が安心して利用できる。
- ・住民の意見を広く聞くためにもっと参加者を増やす工夫を。
- ・静かな地域がいいという人もいれば、商店がなく寂れているという人もいる。
- ・この地域の良いところは皆が和気あいあいとしており、お互い助け合っているところ。
- ・いろいろな事業所が建つ用途地域にすれば、人の動きが増え、交通の利便性も向上する。
- ・中央地区は発展しているのになぜ彦成は発展していないのか。土地利用規制はいつ誰が決めたのか。これまでのまちづくりの方針を一度ご破算にして、考えを改めるべき。
- ・土地の資産価値を上げて、家賃収入など土地を有効利用できれば高齢者も生活できる。
- ・用途地域を見直すと日照権などほかの問題も出てくる。土地利用制限を変更することによるメリットとデメリットを住民が理解して、住民が土地利用を決定していく仕組みが大事。

3. 意見交換の要旨

第1回

ご意見・ご質問	回答
都市計画マスタープラン概要版（勉強会配布資料）に見直し期間が10年とあるが、10年間見直しをしないと、真剣な議論にならない。	都市計画マスタープランはおよそ10年毎に見直しを行う他、社会情勢の変化があった場合など必要に応じ見直しを行うことが本編には記載されている。都市計画マスタープランには、本地区の大きな方針を示しており、この方針に沿って具体の土地利用計画を定めていくものである。都市計画マスタープランを見直すまで用途地域等の土地利用計画が変わらないわけではなく、議論の熟度が高まれば、必要に応じ都市計画手続きなどにより用途地域の変更等を行うこととなる。
中川沿いに商店を張り付けていくというイメージでよいか。 公共交通が弱く駅周辺に出るのが困難である。また、中川沿いの道路も危険。歩道が整備できれば話は違うが、旧道沿いの方が、高齢者が安心して利用できると思う。そういった可能性も含めて案を示して頂けると、議論も活性化するのではないか。	「旧道沿いの方が安心できる」というご意見ですが、まさにそのようなご意見やご提案をこれからより多くの皆様とお話していきたいと考えている。 市からの提案を前面に出すのではなく、皆様からの問題提起をいただきながら次の機会につなげていくことで、皆様が自分事としてお考えいただき、我々もそれを解決するために協力をしていく。一緒に考えていくという関係を作りたいと考えている。
この地区に住居系の用途地域が張られておよそ50年だが、その間なぜ用途の見直しの話が出なかったのか。主要県道の沿道が第一種低層住居専用地域なのは考えられない。 是非本気で取り組んでいただきたい。	都市計画マスタープランを検討していく中でいろいろなご意見をいただき、本地域を土地利用検討地区として指定おり、今後土地利用について検討をしていく。少し時間はかかるかもしれないが、何らかの形で結果が出るまでこういった活動を続けていくつもりである。
店舗を作りたいという相談を何件も受けているが、今の用途地域で作れる店舗では小さすぎて皆諦めていく。	—

用途地域を変えようと考えているのだと思うが、どういう地域に変えようと考えているのか。	用途地域を変えないことも選択肢としてはある。皆様が望む地域の姿が様々あり、そういった中で、どこまでできるのかというのを我々としてはしっかりと考えていきたい。 ただ、少なくともいえるのは第一種低層住居専用地域が商業系や工業系になってしまうということは恐らくない。住居系の中で、どこまで緩和していくことになるかという議論になるのではないかと思う。また、緩和だけでなく、地区計画などの規制を組み合わせ、負荷の高いものを排除していくことも考えられる。地域の皆様にとってベストな形を見出していきたい。
道を広げるか、一方通行にして歩行者・自転車専用道路を作ってはどうか	道路を広げるには土地が必要になってくるため、今土地が利用されており、古くから三郷の中心となって発展してきた彦成地域で土地を確保するのは難しいと感じる。また、一方通行などが実現できればいいことであると思うが、現在の土地の利用状況を考えると工夫が必要であると感じている。
バスの利用減少と店舗の減少は同じような原理で起きている。利便性が下がり、利用者が減るという悪いスパイラルに陥っている。	我々公共交通担当としては、「公共交通は地域で支えて育ててください」と伝えていきたいと思っている。不便だというご意見もあると思うが、どこかで正しいスパイラルに戻すため、我々が投資をする必要もあるかもしれないが、まずは地域の方に利用していただきたい。そういったところがみ合ってくると、何か新しい世界が見えてくると思う。 まちづくりについても同様に、地域で考えて、「こういうものが必要だ」というものがあれば、それは成立していくのだと思うが、それを我々が机上で考えて、「これでや

	ります」というのは違うと思っている。このような機会やワークショップなどを通じ、地域の皆様の意見を聞いていきたい。
店舗の立地を誘導するのであれば、県道沿いだけでなく旧道の両サイドまでを範囲に入れるといい。	—
県道は交通量が多く歩道の整備もされていないため危険である。旧道の方が、高齢者が安心して買い物ができるのではないか。	—
参加者が少ない。説明会の周知が足りないのでは。意見を聞くためにも、まずは参加者を増やす工夫ができるのではないか。	我々からも周知を行っていくが、今後来ていただいた皆様にもお願いをして、周りの方に「こんなのやっていたよ」とお話をさせていただく必要があるのかなと思う。我々の限界があったときに皆様のお力を貸していただくというのも必要であると感じている。 土地利用の変更は影響が大きいので、皆さんにしっかり浸透させていただいたうえで計画を検討していきたいと考えている。
年配の方は静かな地域がいいという人もいれば、商店もなく寂れてきているという人もいる。みんなに参加してもらって問題意識を持ってもらうために手を尽くしてほしい。	市民の方と私たちの対話だけではなく、市民の皆さん同士での対話ができるとよいと考えている。そうなるにより良い議論が生まれ、良い提案ができるのかなと考えている。そういうことが進められるように取り組んでいきたい。
この地域の良い点は、地域の皆さんが和気あいあいとしており、お互い助け合っているところ。タクシーを乗り合いでピアラまで買い物に行ったりしている。	区画整理をしているところは、道路もきれいで、宅地もきれいにそろっているが、コミュニティの面では昔からの地域にはかなわない部分もあると思う。今回、土地利用検討地区にも書いているが、コミュニティの充実も含めてやっていきたいと考えている。土地利用を見直せばすべて解決するとは思ってなく、コミュニティというのはすごく大切なもので、これが何かを解決す

	る道具にもなってくると思う。そういったところを地域の皆さんも同じように考えていただいていることが分かりうれしく思う。
デマンド交通を検討したことはあるか。選択肢として考えてもいいのかなと思う。	交通の法律が令和２年に変わっていて、いろいろな選択ができるようになっているが、まずは既存の公共交通を最大限活用していくという考えでいる。通勤通学などではバスは便利であるが、昼間の買い物となるとみんな行き先が異なり、対応しきれない。この先、検討が進んでいけば、路線バスとデマンドなどの細かい交通とのすみ分けを考えることもあると思う。

第２回

ご意見・ご質問	回答
交通の利便性が全く考えられておらず、利用価値が全くない。住宅しか建てられない現在の用途地域を変更して色々な事業所も立つような用途地域に変更すれば、利用価値が上がり、バスの利用者も増えてくる。 バスの問題と切り離して考えてはだめ。人の動きをどうしたら増やせるかという視点で考えていただきたい。	今月下旬にバスの関係のアンケート結果説明会を予定しており、バスの望ましい姿についてご意見を伺いたいと考えている。 ご意見のとおり、まちづくりはそれぞれが密接に関係しているため、切り離して考えるものではないという点について全く同感である。 また、活性化のあり方についても、様々な意見があると思うので、多様な意見をしっかり受け止めて今後適切な形を考えていきたい。ただいまのご提言につきましても受けとめる。また、用途地域については生活環境が大きく変るため、皆様の意見を聞きながらしっかりと検討していきたい。
地域の現状と課題について、この勉強会以前に、市がどのような取り組みを行って	道路の維持管理とか、そういった現状を維持管理していくようなことはできたと思

いるか、その成果があるかどうかをお伺いしたい。	うが、改善していこうという明確な取り組みというのは少なかったのかなと思う。元々の市街地でなかったところ、例えば三郷インターA 地区、三郷中央地区など新規の開発に力が入っていたのが、この二十年くらいであった。 高齢化もどんどん進んでおり、皆さんの住まいの地域につきましてもしっかり考えて行く必要があるということを都市計画マスタープランに位置付けて、これから皆さんと一緒に対応を考えていきたいというところ。これまでの取組が十分だったかというとは決してそうではないととらえている。
高齢化は公共交通だけではない。今日の出席者にも多くの地主がいると思う。この地区は駅周辺から見ると家賃は 7 割掛け。地域が活性化することにより、土地の有効利用が重要。第一種低層住居専用地域は住みやすいと思うが、高齢者は交通の利便性が重要。土地の有効利用ができて、収入があれば生活できる。	土地利用、土地活用の視点も重要だが、今の環境を保全することも重要。ご意見はお預かりし、考えていきたい。
今日の説明の理解として、第一種低層住居専用地域は、今までの通り行くが、沿道は第一種住居地域にするということか。	今の段階でどのような用途地域にするかという方針までは出していないが、少なくとも住居系の用途地域を変えることは無いと考えている。沿道利用地は道路がしっかりしているので良いが、低層住宅地は道路が細い部分もあり、バランスを取りながら考える必要があるため、区域分けをしている。 今後どのような用途地域とするかを検討するにあたり、どこまでの建物が地域に必要なのかについて皆様と一緒に考えたい。
彦成は道路が狭いから何もできないという言い訳をしている。前もしっかりお願い	これまでもご意見を伺っており、十分理解している。個別の意見交換の中で道路が

したが、道路がないと何もできないと市はいつも言っている。用途地域の設定をまずして、それに合わせて狭い道路をよくするべき。越谷市は建築確認の時に、道路後退は5 m、公道に面した角地は2 mの隅切りをしている。そういったことを三郷市はやれていない。	先か、土地利用が先かという話を何度もさせていただいているが、これからは、そのような内容を皆さんと一緒に考えていきたいと思っている。
知人が、都市計画審議会で意見を言っている。今までの意見を全く反映されていないということを言いたい。今日の意見交換も採用されるのか？これまでの意見は正式な協議会の議事録に載せてもらっている。今日の意見が反映されないのでは、今日は無駄になる。	都市計画審議会で頂いたご意見については、都市計画マスタープランの策定に係る検討を経て、土地利用検討地区として反映されている。なお、都市計画審議会の中で、安易に用途地域を変更すべきでないという意見もあり、総合的に勘案して、今の表現となっている。 今回は土地利用を中心に話をしているが、バス、道路はマスタープランの別項目で整理している。都市計画マスタープランは大きな方針なので、細かい内容は反映されていない。ご意見が反映されていないということだが、総合的に反映させていくので、すべて無駄になるということではない。
三郷中央駅が発展しているのに、彦成は発展してないと昔から思っていた。いつ誰がこういう区域を決めたのか。今後この地区に対してどう市が考えているのかに興味があって今日は参加した。これまでの方針をご破算にして、これまでの考えを変えないと先に進まない。	昭和45年に当初線引き、用途地域の指定を行っており、平成7年に現在の用途地域となっている。 用途地域の当初決定の詳細については分かりかねるが、地域の状況を鑑みて都市計画案を作成し、図書の縦覧等の都市計画手続きを経て、現在の状態となっている。
今後この地区に対して市がどう考えているのか。当初の用途地域の指定から相当期間が経過しており、高齢化の進行など、地域の状況も変わってきている。 店舗も近くになく買い物に行けない、インターネットも使えない、免許も返納してしまった、病院も近くにないという状況を	私達も同じ考えであり、高齢化が進んでいく中で、暮らしやすいまちにしたいと考えている。そのときに用途地域をどこまで緩和していくのかを見極めるために、皆さんのご意見をいただきながら検討を進めていきたい。

変えていかなければならない。 高齢化を見据えた地域の活性化をどうしたらいいのかを地域の方へのアンケート等により考えていかなければならない。	
地域の高齢化が進んでいる原因は交通の利便性にある。若い人たちはもっと交通の利便性のいいところに出ていってしまっている。それを解消するためには用途地域を変更して、土地の有効利用ができて、家賃収入まで得られるような、そういう用途地域の設定が望ましい。 都市計画マスタープランの各方針は綺麗事すぎる。地域の現状は非常に厳しい。適切な用途地域に設定していただければ、このあたりの地域ももっと発展できると思う。	地域の現状に課題を感じているというところは私どもの考えとも一致している。交通の問題についても私どもも路線バスでどこまで問題が解決できるのかというところを課題として認識をしている。 土地利用については、まず今回は第一種低層住居専用地域の住環境について検討したいと考えている、
大きなテーマになっているため、地域の細かい課題についても話ができればしておきたい。	今日のテーマとしては都市計画、土地利用の部分であるが、生活に直面する問題も大事なので、何かお気づきの点があれば、何でも私どもにお伝えいただきたい。
用途地域を柔軟に見直しすることによって、日照権の問題など、別の課題も出てくるのではないかな。 地域の住民が、土地利用の制限を変更することによるメリットとデメリットがあることを理解して、市の方針に沿って地域の住民が土地利用を決定していく仕組みというのが大事なのだと思う。	今日のテーマとしている土地利用は生活の基盤になるところであり、日照権など色々なところに影響が出る可能性があるため、どうしても私達は慎重な対応となってしまう。都市計画の変更によって生じる課題に対しても、地域の皆様としっかり議論ができるような環境を作っていきたいと考えている。
市が掲げている、「まちづくりは道づくり」というテーマは、今後の発展につながるというところもあるが、防災などからも重要なテーマだと思う。 ただ道を増やせばよいのではなく、既存道路の標識や規制等も含めて、安全に配慮した検討を進める必要がある。	—

この地域の道路は高齢者が歩くには非常に危険である。歩くことができない地域では筋肉も弱ってしまう。 また、私が小さいころには商店街等もあったが、今地域にお店は一つもない。楽しみも何もない地域になっている。 第一種低層住居専用地域では何もできないので、一度ご破算にして、何でもできるような地域にしていだきたいと要望する。	高齢化が進む中で、フレイル予防の観点からも、歩くことの重要性については認識している。また、外出する上で、道路の整備というのは非常に大事だと考えている。 ただ既成の市街地の中での道路整備は非常に難しい問題で、従前から課題として受け止めてはいるものの、なかなか手が出せなかったというのが現状である。これから地域の皆様方と話をする中で検討を進めていきたい。 都市計画をご破算にするということについては、都市計画の考え方ともすり合わせながら、慎重に検討する必要がある。
あくまでも都市計画というのは、そこに住んでいる住民の方が安全で安心して、より住みやすく、暮らしやすいということが大きな目標だと思う。であれば、市はもっと柔軟に、頭を柔らかくしていけないといけない。 地域の方々が住みやすくなるのかをよく考えていだきたい。	主に用途地域の話をしているが、そのほかに地区計画というものがあり、用途地域に細かい制限や規制緩和を加えること等も制度上はできるようになっている。 今までの都市計画をご破算にするというのは難しいと思うが、都市計画の範囲の中で柔軟に考えていく。
高齢化に対しては福祉の分野など、都市計画部門だけでは対応しきれない問題になってきている。 役所はどうしても縦割りになってしまいうところがあるので、地域の意見や課題を受けて、必要に応じてその他の部署と連携を取る、横串を通すような対応をしていだきたい。	縦割りになってしまいう印象を与えてしまうことについては、責任を持った対応をしたいというところが先立ってのことだと感じている。 ただ最近では、健康維持など福祉に関連していくなど、他分野の関わりが切り離せないことも多く、徐々にではあるが横の連携をとるような形にもなってきているので、期待していただきたい。
確認申請のときに、例えば 5m道路にして、道路後退をすとか、場所によっては敷地の高さまで制限することで住みよいまちになる。 最低敷地をもうちょっと厳しくしても良	一部賛同しかねる部分もあるが、ご意見として受け止める。

い。そうすると、悪い言い方かもしれないが、市民の生活レベルは高くなり、今まで住んでいた方々も、何か問題を起こすようなことは減ってくるのだろうと思う。	
インター西部について、産業廃棄物や残土置き場がどんどん入ってきているのが心配。 市でどれくらい把握しているのか。将来都市像である田園都市みさととは程遠い風景になっている。	インター西部は市街化調整区域ということで原則都市的な土地利用はしない区域となっているが、現在の状況の土地利用はルール内で行うことができる。 盛土に関して言えば土砂の堆積条例の中でコントロールしていくこととなっているが、周辺住民の方が気になるということは我々としても理解している。都市計画マスタープランでも、市街化調整区域についても方針を出している。ご意見はお預かりする。
農地転用許可だけでなく、そこに上乘せ基準というのをつけるべき。 例えば 5m以上の幅員が確保できるような道路後退や、隅切りを許可条件とするなど。農業委員会との内部の話し合いは絶対必要。	皆さんの財産に影響を与えるものであるため、どうしても法律による裏付けが必要であり、理想的なところと実際には難しいところがあり、そこをどうしていくかというのが課題であると考えている。 いただいたご意見について難しい部分もあるが、関係課と情報を共有していく。
土砂の堆積の許可を出した後に、適正に運用されているのかを市は把握しているのか。役所の中で話を詰めて頂きたい。また、調べた結果を教えてほしい。	担当課が定期的なチェックをしているのかについては把握していないので、調べておく。
中川の堤防のところ、用水からの排水路にゴミがいっぱいたまっている。	後ほど詳しく話を聞かせていただきたい。
低層住宅地で住環境を今後も良くしていくためには、周辺との調和が必要。 都市計画マスタープランを見ると、低層住宅地の東側の市街化調整区域が現状駐車場になったり資材置き場になったりして、決して住みやすいとは言えなくなってきた。 さらに二郷半用水の東側が青く塗られて	インター周辺は土地の利用価値が高く現在のような使われ方をしている。都市計画マスタープランで産業系、工場系の土地の色分けにしているが、将来的にはインター南部のような土地利用になるよう、計画として位置付けをしている。 また、工業系の土地利用は周辺への影響が

おり、今後は工業地域として工場とか、あるいは資材置き場を認めるとなると、また居住環境が悪化するのではないか。 現状追認で工業地域が増えてくるとか、資材置き場とか駐車場をそのまま何もしないで置いておくと、やはり低層住宅地の住環境も悪くなるので、全体を見て、住環境を今後良くしていくためには、どういうふうな土地利用をしたらいいか考えていただきたい。	大きいため、都市計画の中では緩衝機能を用意するなど、配慮を行っていく。
--	--