

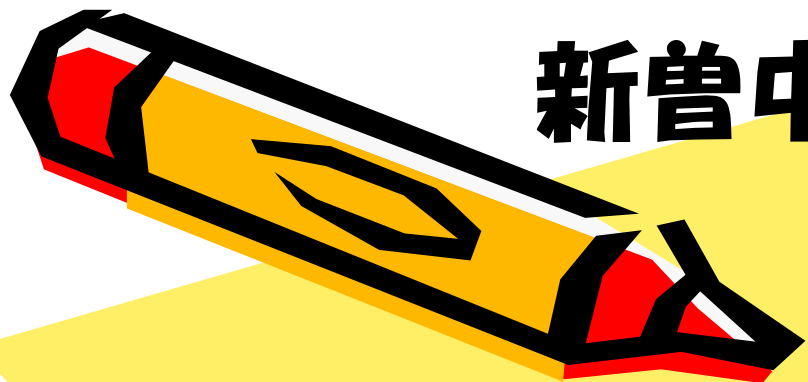


# 新曽中央地区 地区まちづくり協定(案) 説明会

**共催:戸田市**

**:新曽中央東部・西部地区まちづくり協議会**

新曽中央地区のまちづくり



# その経緯

新曽中央地区では、これまで、新曽中央地区の方々と市が協働でまちづくりをすすめてきました。



戸田市都市まちづくり推進条例に基づく  
「新曽中央地区地区まちづくり構想」が  
平成23年3月31日に策定されました。

## 新曽中央地区 地区まちづくり構想

### 目次

はじめに・・・・・・・・・・	1
1. 地区の将来像・・・・・・・・	2

川岸地区や北戸田駅前地区、戸田駅西口駅前地区に次いで、市内で4番目の「地区まちづくり構想」となりました。

さらに、7月には、この構想を次のステップに進めるために、

「地区まちづくりルールと測量について」の説明会を行いました。

説明会では、まちづくりにおける公平性や負担について説明し、建替えや開発に応じて段階的にすすめていくことについての理解を求めました。

これらの経過から、市は、  
新曽中央地区 地区まちづくり構想  
の実現に向け、地区の整備内容と  
地区独自のルールをとりまとめた

## 『地区まちづくり協定』

(以下、協定と略します)

を定めることとします。



協定を策定するにあたり、周知と理解を頂くため、次のように、説明会を開催することとしました。

**「新曽中央地区地区まちづくり協定」(案)説明会  
(新曽中央東部・西部地区まちづくり協議会、戸田市 共催)**

会場	日 時
新田会館	平成23年 12月12日(月) 午後7時～
新曽北町会館	12月14日(水) 午後7時～
沖内会館	12月16日(金) 午後7時～
馬場町会館	12月17日(土) 午後1時～

本説明会では、協定(案)の内容を報告すると共に、皆様の周知と理解を深め、合意形成を図っていきたいと思いますので、ご協力をお願いいたします。

# < 地区まちづくり協定とは >

●新曽中央地区地区まちづくり構想を実現するため、市と地区住民等及び事業者の間で定めるルールのことです。

## 第1条 名称

「新曽中央地区地区まちづくり協定」

## 第2条 協定の位置づけ

戸田市都市まちづくり推進条例に基づき、「新曽中央地区地区まちづくり構想」に基づく地区まちづくり推進に必要なルールを定めたもの



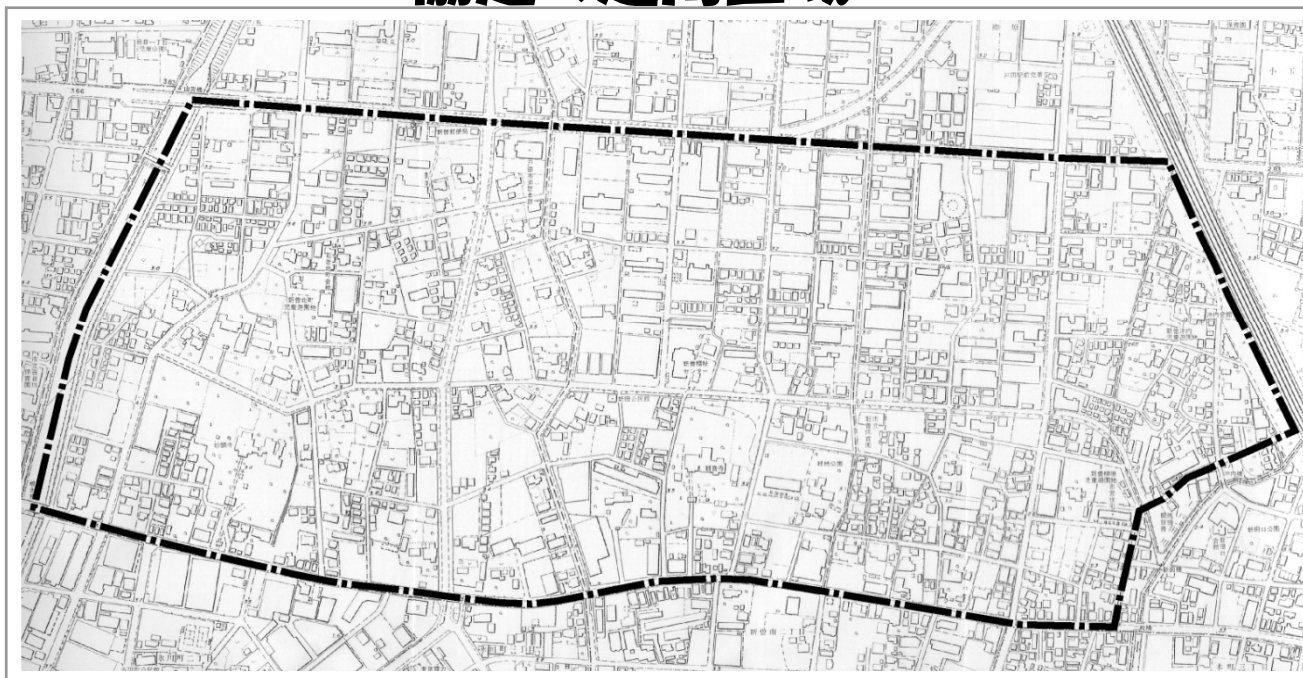
### **第3条 協定の目的**

**本協定は、構想に基づき、居住環境の改善を図る具体的なまちづくり整備計画を示すと共に、将来像の実現に向けて権利者、住民、企業と市が一緒に、まちづくりのルールを運用するために、定めるものです。**

### **第4条 適用区域**

**本協定は「大字新曽字小玉の一部・柳原の一部・稲荷の一部・小堤の一部」に適用します。**

#### **協定の適用区域**



## 第5条 対象とする者

本協定の対象者は以下のとおりとします。

- (1) 第4条の定める区域の権利者、住民、企業(以下、地区住民等)
- (2) 第4条の定める区域で開発あるいは建築行為を行おうとする事業者(以下、事業者)

## 第6条 運用主体

本協定は戸田市が運用し、事務局を戸田市役所内に置きます。

第7条以降が、構想に定めた将来像：

**「水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち」**を  
実現する3種類のルールです。

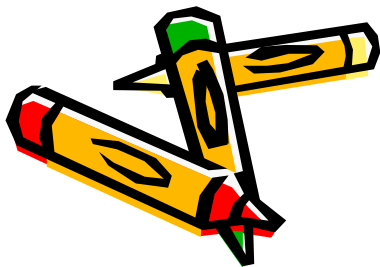
## <3種類のルール>

- ①まちづくりの基準に関するルール
- ②まちづくりの責務に関するルール
- ③緑の形成と地域の交流を生み出すためのルール

ここから、これら3つのルールを中心に、協定の内容について説明いたします。

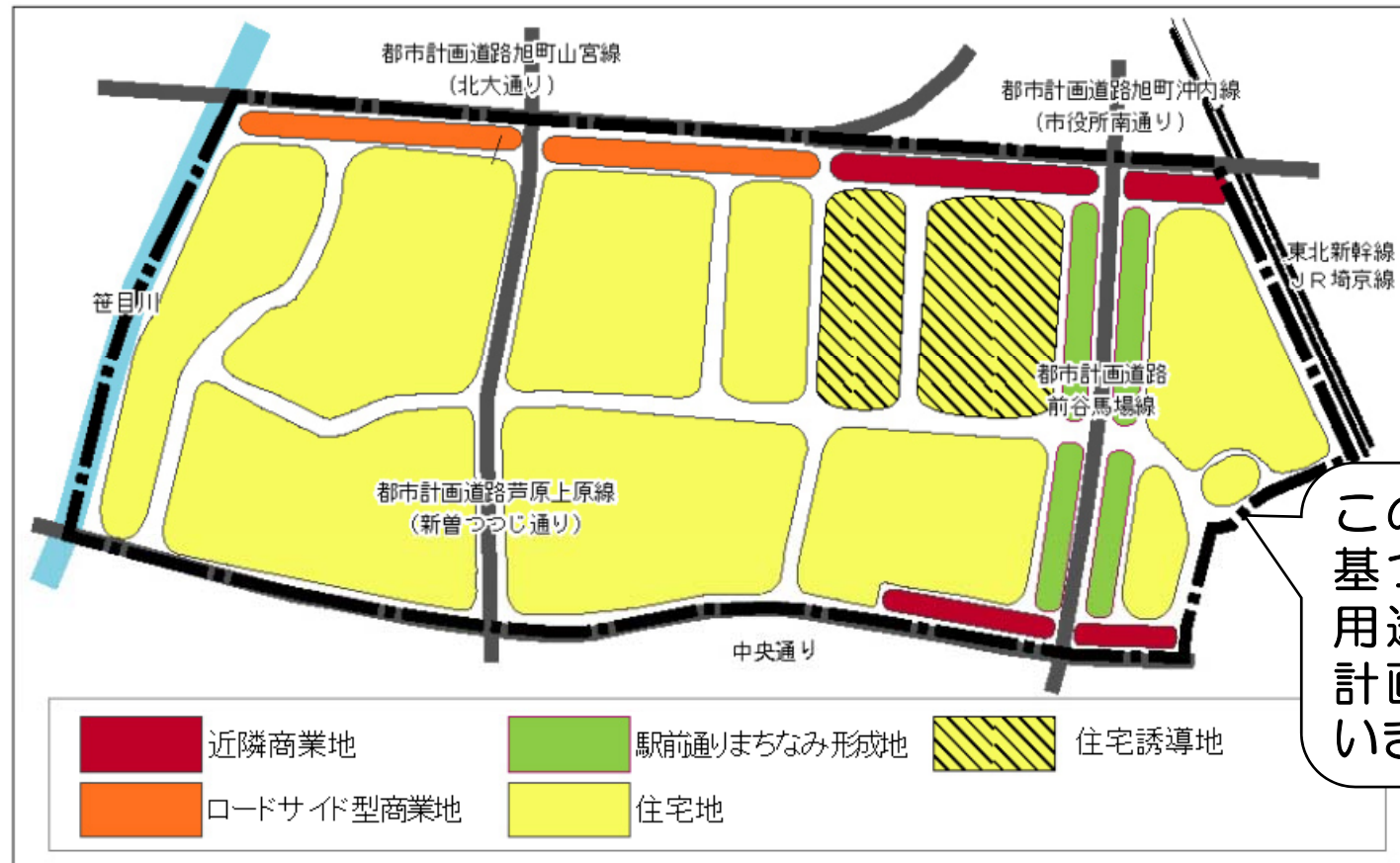
# ①まちづくりの基準に 関するルール

(協定第7条 まちづくりのルール)



# 土地利用計画

- 「住宅地」を主体に、幹線道路沿いは「近隣商業地」や「ロードサイド型商業地」とし、商業サービス施設も立地できるにぎわいのある沿道とします。
- 前谷馬場線沿いは戸田駅に通じる駅前通りとして、にぎわいがあり景観にも配慮したまちなみとします。
- 住宅誘導地(現準工業地域)は、地区の実情を踏まえながら、将来的には住居系土地利用としていくようにします。

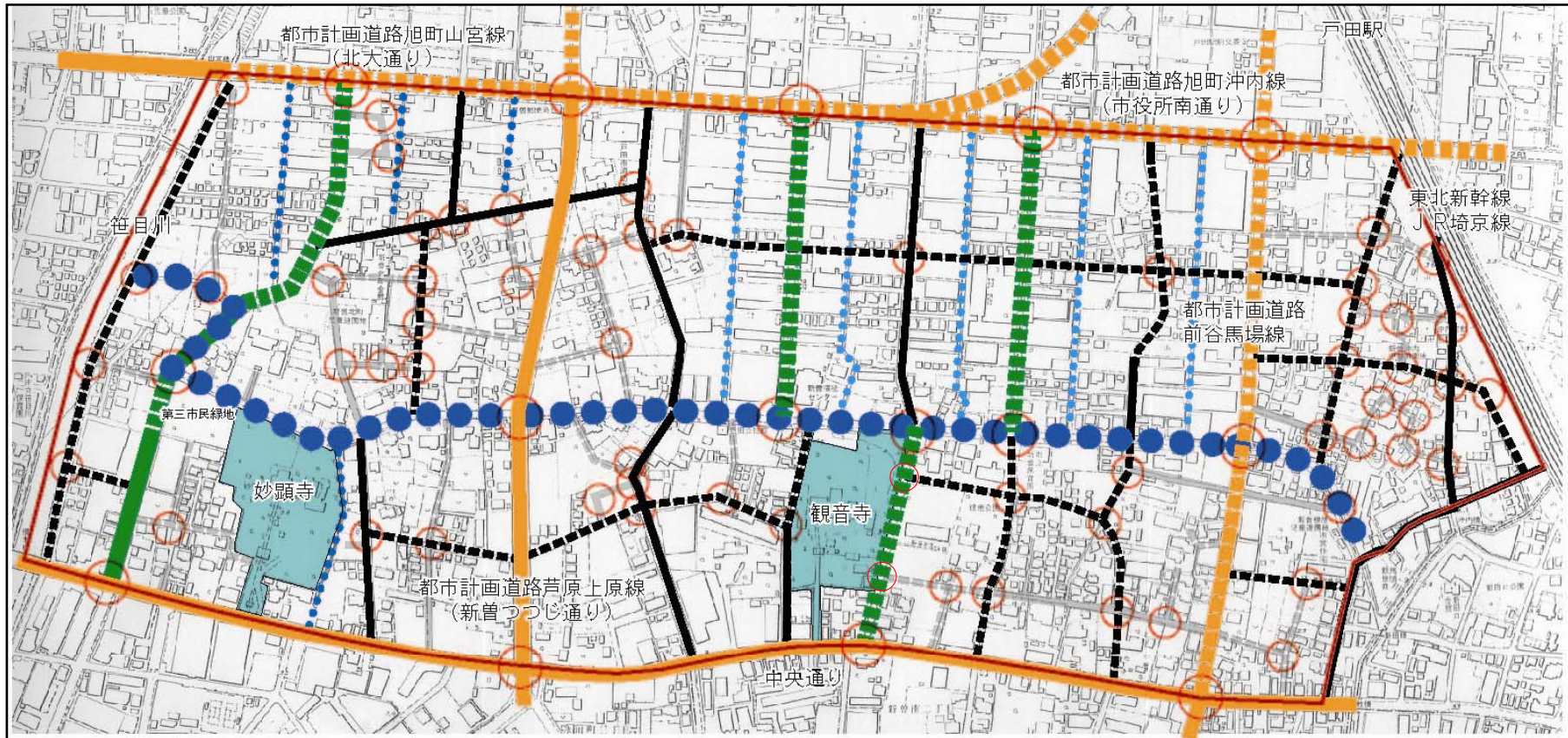


この土地利用に基づき、今後、用途地域や地区計画等を定めていきます。

# 道路整備計画

- 「人が主役の歩いて楽しいみち」をつくるために、市内幹線道路(都市計画道路など)で地区の骨組みを形成して車の通行に対処します。
- 市内幹線道路に囲まれた中は、既存の道路を活かし改善することで、地区幹線道路、地区補助幹線道路、生活道路からなる道路網をつくり、人や自転車が安全で安心に通ることができ、災害時の避難路としての機能や延焼拡大防止の機能を有するようになります。
- 地区を東西に貫くシンボル道路には、水辺の演出やボリューム感ある緑化を行います。
- 交差点には必要に応じて隅切りを設けます。
- 地区内の水路敷きを、安全で快適に利用できるように、緑化等を行い、通学や散策のための通路として活用します。





●この道路整備計画を定めるにあたり、市は、道路及び沿道の土地を含めた測量を行いました。

●測量は、道路拡幅を計画している地区幹線道路と地区補助幹線道路とその沿道について行いました。

●測量の結果をもとに、道路線形(案)を書き込みました。

●道路線形(案)は、拡幅が必要なところについては、両側に均等に広げることを原則としています。

●ただし、いくつか例外があります。これについては、その都度説明いたします。

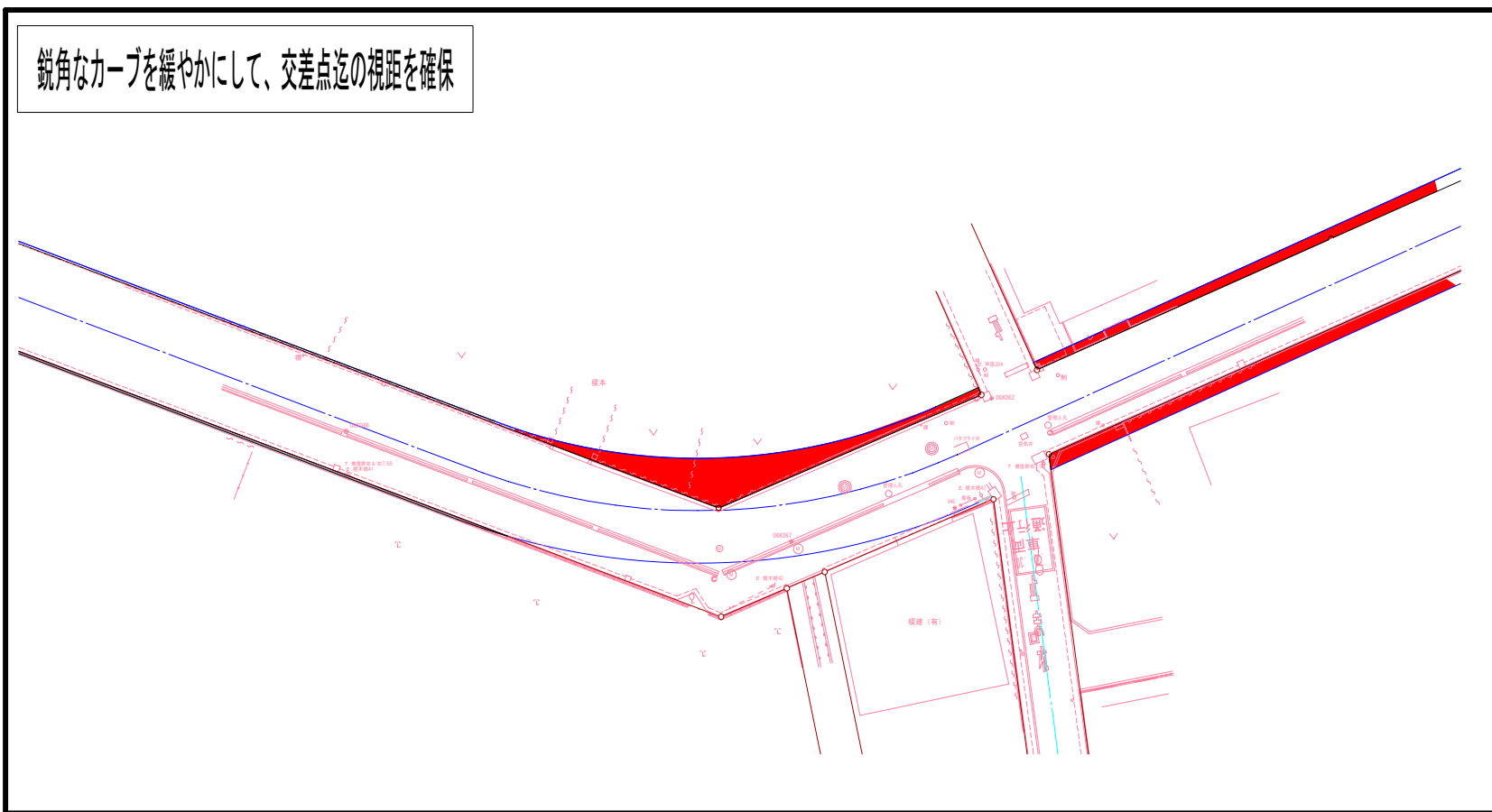
# 原則外 その1

## 場所：妙顕寺北側カーブ

青線：計画道路線形(案)

赤<sup>△</sup>以外：計画道路(案)拡幅範囲

鋭角なカーブを緩やかにして、交差点迄の視距を確保





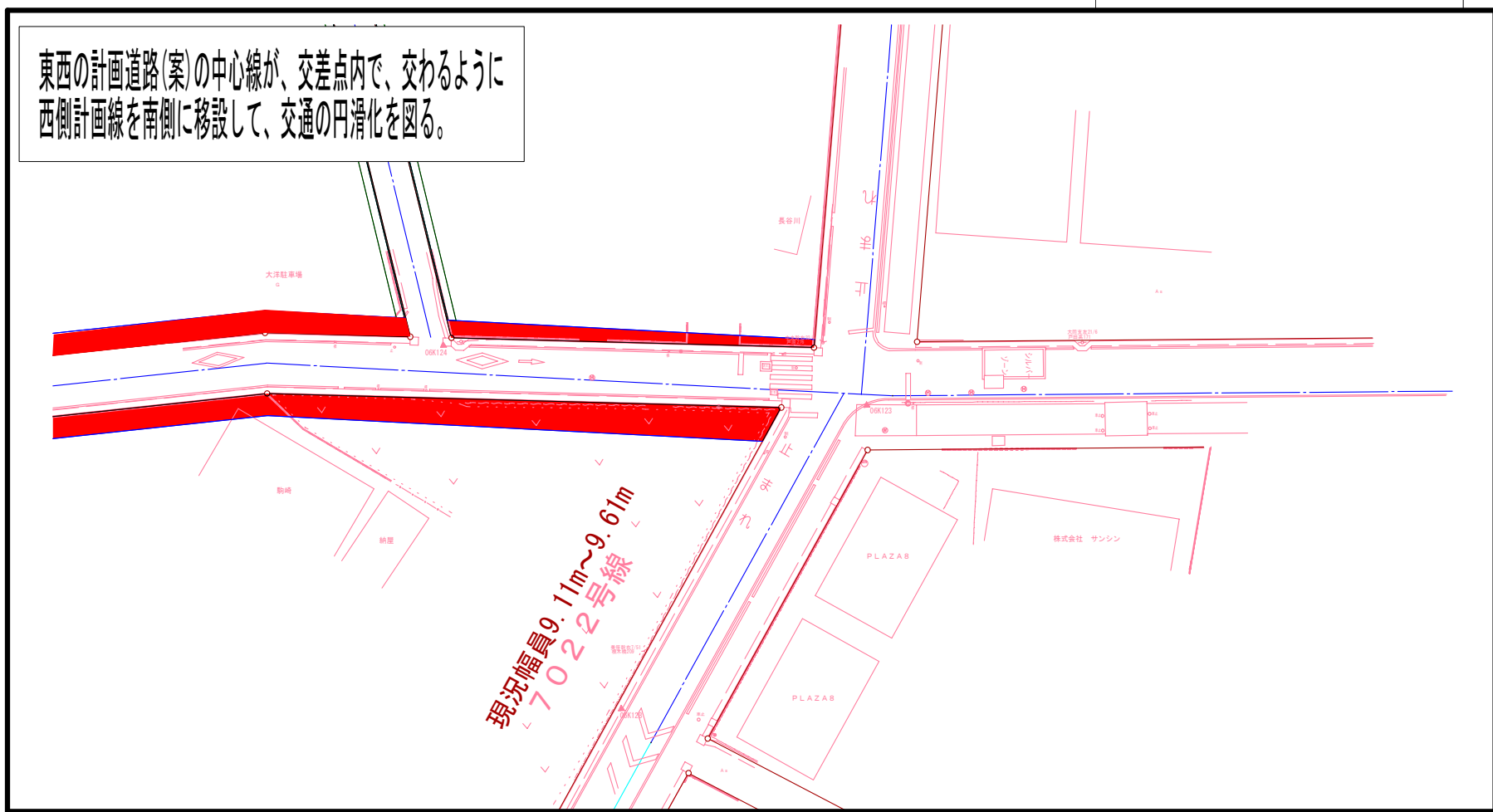
# 原則外 その3

## 場所：戸田市消防本部南側交差点

青線：計画道路線形(案)

赤ペイント：計画道路(案)拡幅範囲

東西の計画道路(案)の中心線が、交差点内で、交わるように西側計画線を南側に移設して、交通の円滑化を図る。





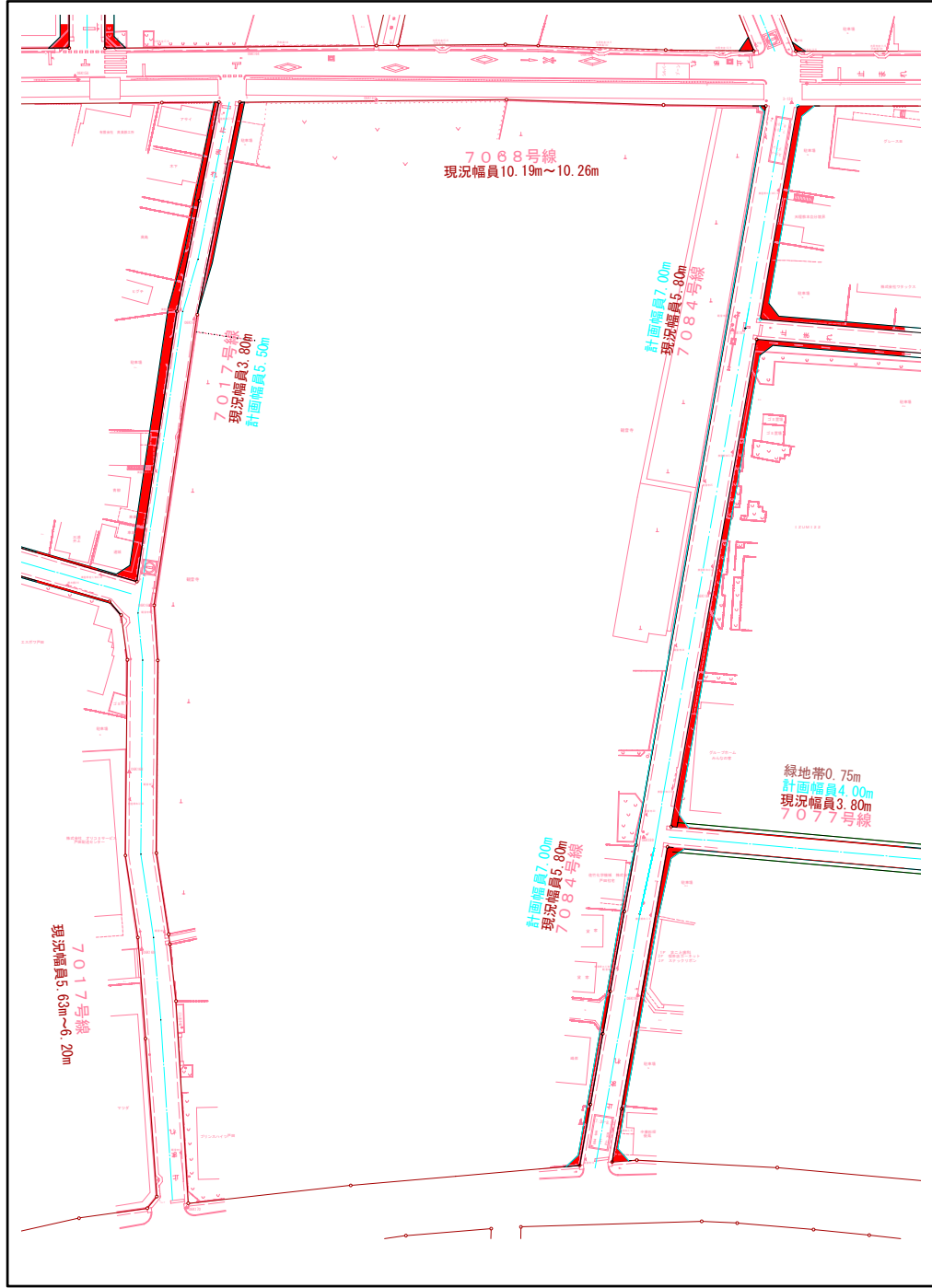
# 原則外 その4

場所：観音寺  
の西側、東側

地区の風致形成建造物と既存  
のお墓は避けて、計画道路(案)  
を設定

青線：計画道路線形(案)

赤<sup>ハ</sup>以外：計画道路(案)拡幅範囲





# 原則外 その5

場所：沖内会館南西

既存のお墓は避けて、計画道路(案)を設定

青線：計画道路線形(案)

赤<sup>△</sup>以外：計画道路(案)拡幅範囲

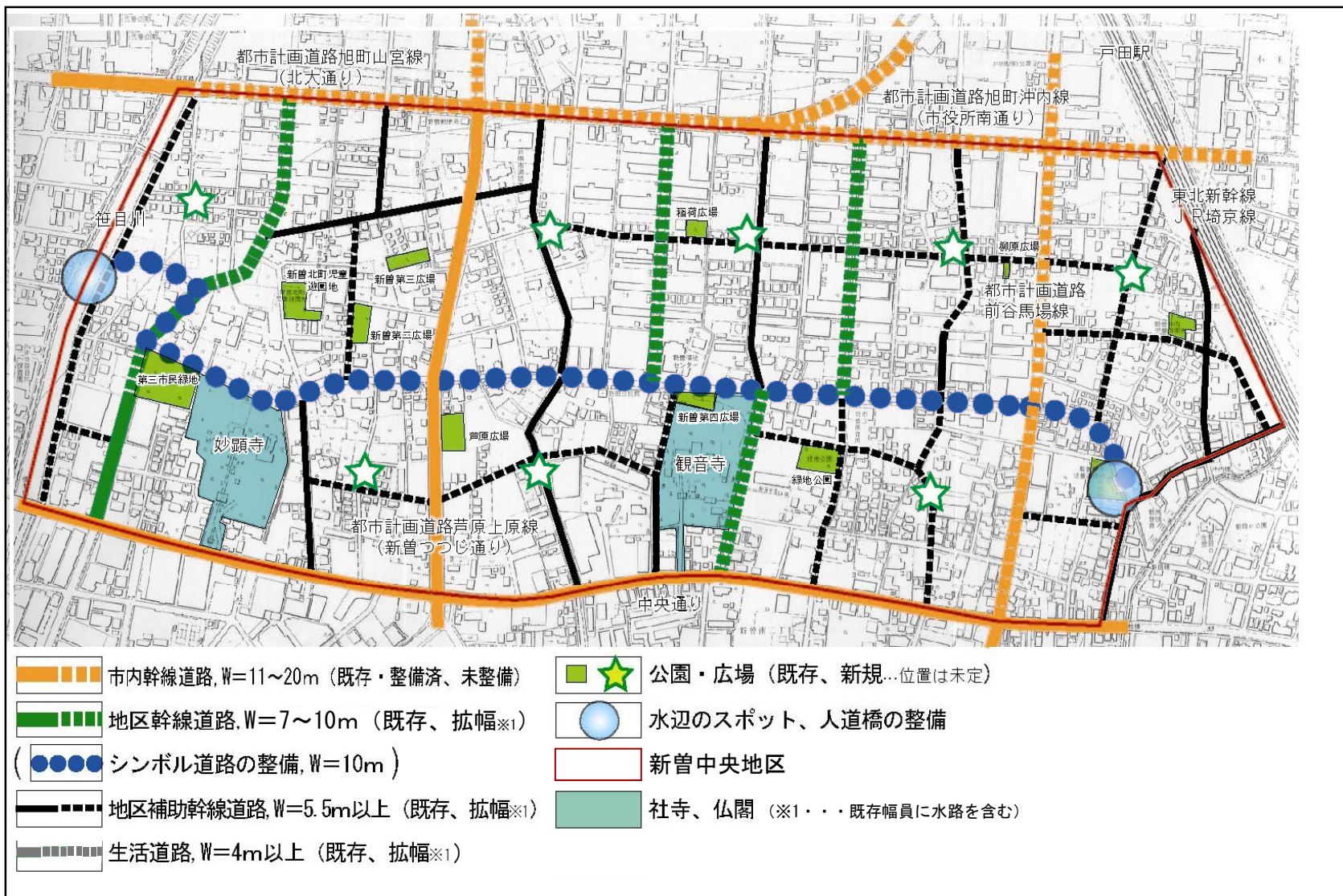


## 公園・広場整備計画

公園・広場は、交流と憩いの場所であると共に、自然環境の空間や災害時の避難・活動拠点として利用できるようにします。

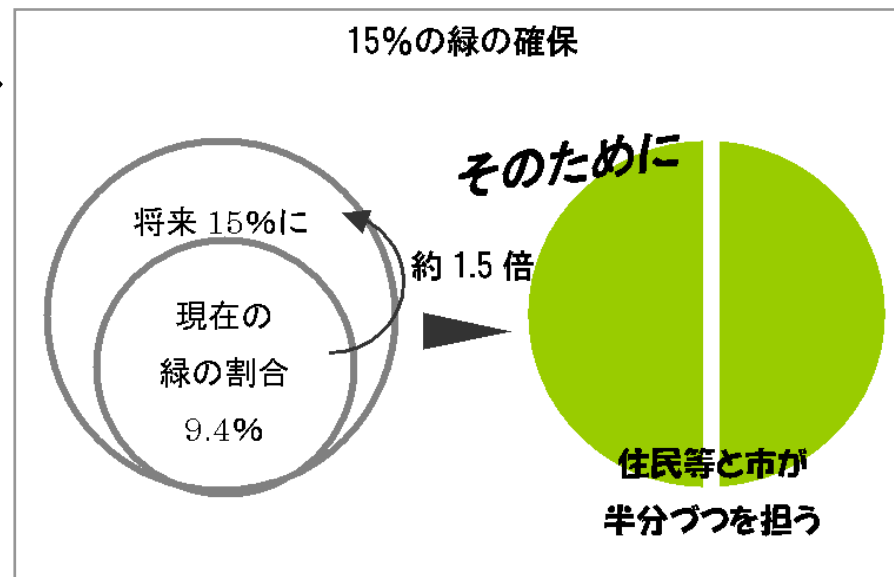
①どこからでも歩いていける範囲として、概ね250m四方の身近な生活圏を設定し、それぞれの生活圏ごとに、約1,500㎡規模を目安に公園・広場を配置します。

②公園・広場の総量は、地区面積全体(約67ha)の3%にあたる約20,000㎡とします。



# 緑と水辺の整備計画

●みどりの割合15%を目標に、農地、樹林地等今ある緑を保全するとともに、交流を深めながら公共施設や建物・敷地等の緑化などにより新たに緑をふやすなど地区住民等及び事業者と市が力をあわせて、目標達成を目指します。

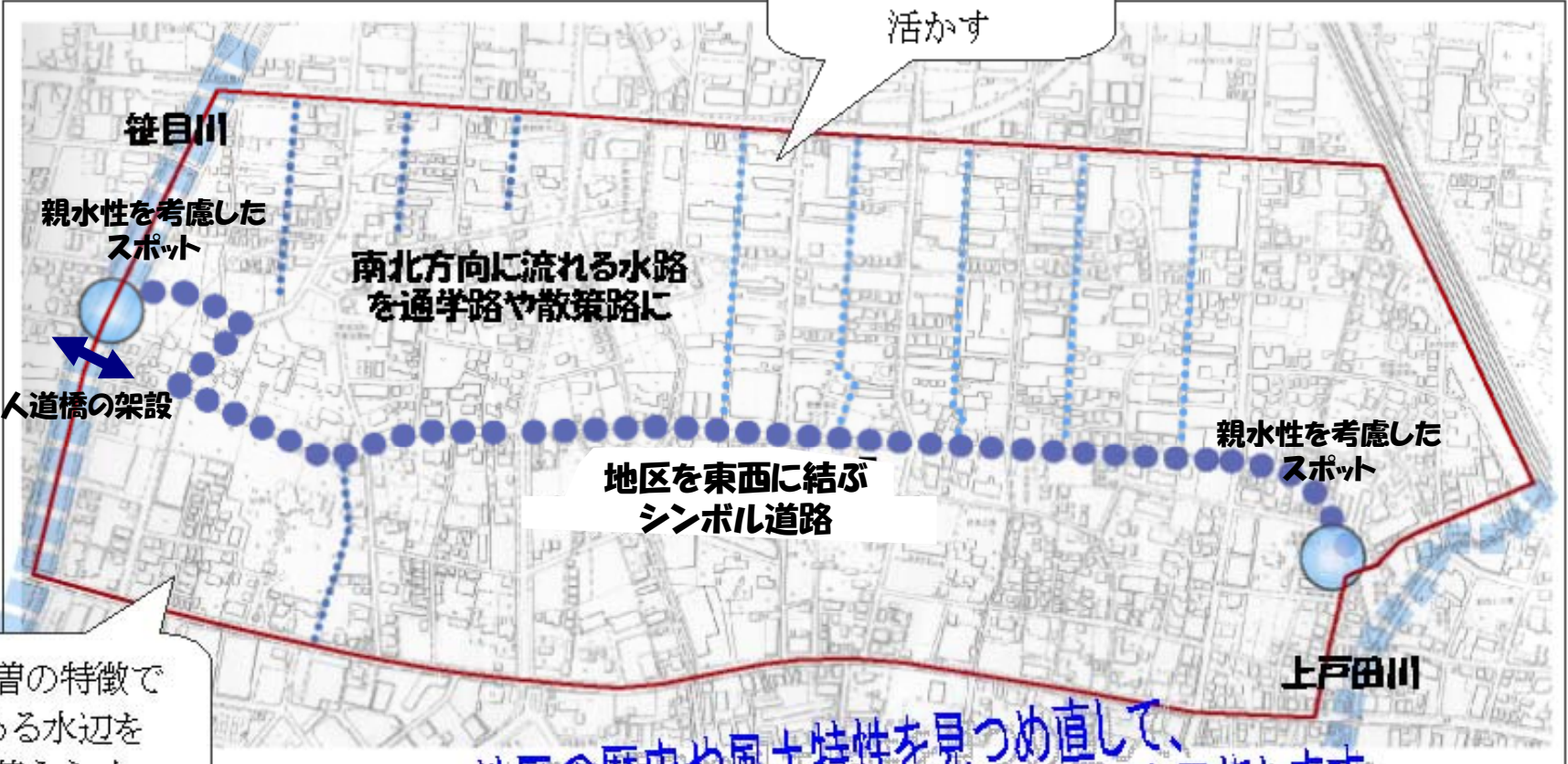


●市は、道路沿いの優先的な緑化や、シンボル道路の植栽と親水性を取り入れた修景、笹目川護岸における親水性を考慮したスポットづくり、笹目川対岸を結ぶ人道橋の架設などの整備を図ります。

●生活道路沿いは、道路中心線から2.75mとなるまで、両側にそれぞれ「緑地帯」を設置して頂きます。(最大幅75cm)



薄暗くて、さびしい水路跡の通路を活かす



釜目川

親水性を考慮した  
スポット

人道橋の架設

南北方向に流れる水路  
を通学路や散策路に

地区を東西に結ぶ  
シンボル道路

親水性を考慮した  
スポット

上戸田川

新曽の特徴で  
ある水辺を  
蘇えらす

地区の歴史や風土特性を見つめ直して、  
"水と緑を活かし、歩くことが楽しくなるまちづくり"を目指します。

# 建物敷地整備計画

●主として居住環境を守る視点から、建物と敷地に関する制限を定めます。





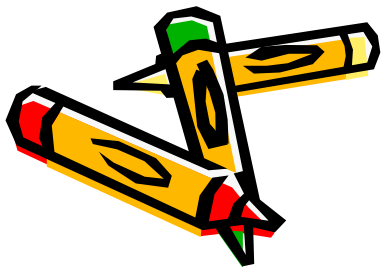
項目	内容
①建物用途の制限	・適正な居住環境の維持に支障を及ぼす建築物の用途(ホテル・旅館)を制限します。
②高さの最高限度	・日照などの居住環境を守るために、高度地区の規制内容より5m厳しい高さの最高限度を地区計画で定め、新たな高層建築物の立地を制限(第1種住居地域及び第2種住居地域は20mまで、準工業地域は25mまで、近隣商業地域は30mまでに)します。
③建物の構造	・火災に対して安全なまちをつくるために、燃えにくい建物の構造(準防火地域内の建築構造の制限に準拠)とします。

項目	内容
<p><b>④壁面等の位置の制限等</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面の位置を隣地境界から50cm以上とし、隣家との距離をとり採光・通風等を確保します。</li> <li>・道路整備計画図に表示してある生活道路に接する敷地にある建築物の壁面若しくはこれに代わる柱の面から道路中心線までの距離は、2.75m以上とします。</li> <li>・道路境界線から壁面等を制限する位置までの間は、構造物を禁止します。</li> </ul>
<p><b>⑤垣又はさくの制限</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時や防犯面にも安全・安心なまちとするために、垣又はさくの制限を定め、地震時の倒壊や防犯上の死角をつくる高いブロック塀をやめ、高さ60cm以下のブロック塀や生け垣、フェンス等とします。</li> </ul>

項目	内容
<b>⑥建築物の緑化率の最低限度</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・敷地内の緑化(緑地帯を含む)を誘導するため、敷地面積の7.5%以上を緑地とする最低限度を定め、緑豊かな住環境の形成を図ります。(生活道路沿いの緑地帯を含む)</li><li>・1000㎡以上の開発は、敷地面積の10%以上を緑地とする戸田市宅地開発等指導要綱に準拠します。</li></ul>
<b>⑦敷地面積の最低限度</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・新たに土地の区画を設定する際には、密集して建物が立地して建て詰まりが起こることを防止するために、敷地面積の最低限度(100㎡以上)を定めます。</li></ul>

# ②まちづくりの責務に 関するルール

(協定第7条 まちづくりのルール)



市と地区住民等及び事業者が役割に応じ、力を合わせて協働でまちづくりを進めていくために、協定では、それぞれの責務を定めています。

まちづくりの責務に則り、  
協働で新曽中央地区のまちづくりを推進



	市の責務	地区住民等及び事業者の責務
1.土地利用	土地利用計画に基づき、「賑わいと活気があり、住まいと働く場が共存するまち」の実現を目指します	
2.道路	整備は地区住民等及び事業者と市が協力して行います	
	生活道路は個別の建替えに応じて整備をすすめ、その他の道路は、市が買収方式で整備を行います	3.8m幅員の道路に接道する土地所有者は、建物の建替え時に4.0m迄の道路拡幅分を市に採納をします
3.公園・広場	市が買収方式で公園・広場の整備を行います	維持管理などの面で協力します。公園・広場の用地の確保にあたり、土地の売買に関する情報を市に提供します
4.緑と水辺	互いに力をあわせて緑地率15%の確保を目指します	
	市は、7.5%の緑地確保を図るとともに、ルールを遵守するための監督を行います	地区住民等及び事業者は、7.5%の緑地を確保するためにルールを遵守します (生活道路沿いの緑地帯を含む)
5.建物と敷地	まちづくりのルールを運用します。ルールの実行性を担保するため、法的手続きをすすめます	まちづくりのルールを守ります。そのために必要な申請等を行います

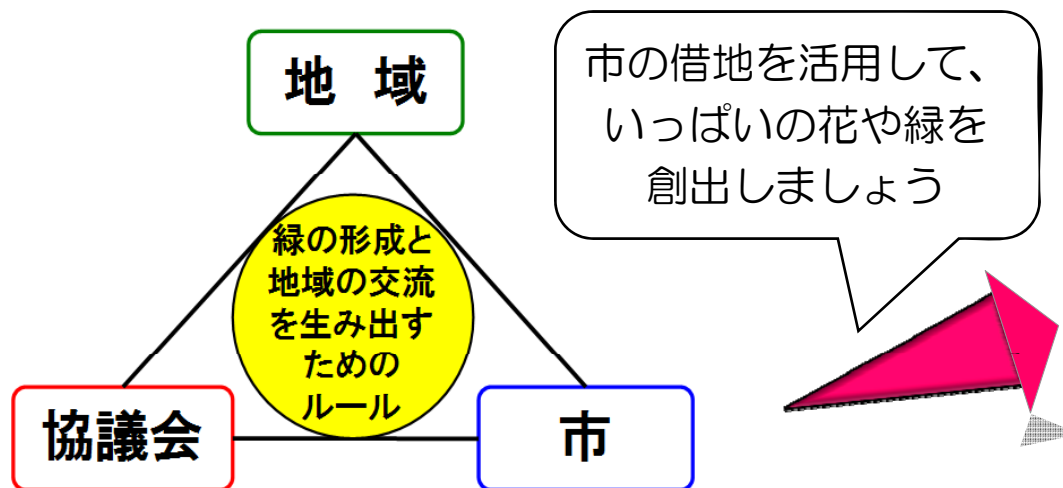
# ③ 緑の形成と地域の 交流を生み出すため のルール

(協定第8条 協定の遵守と地域力向上  
への協力)

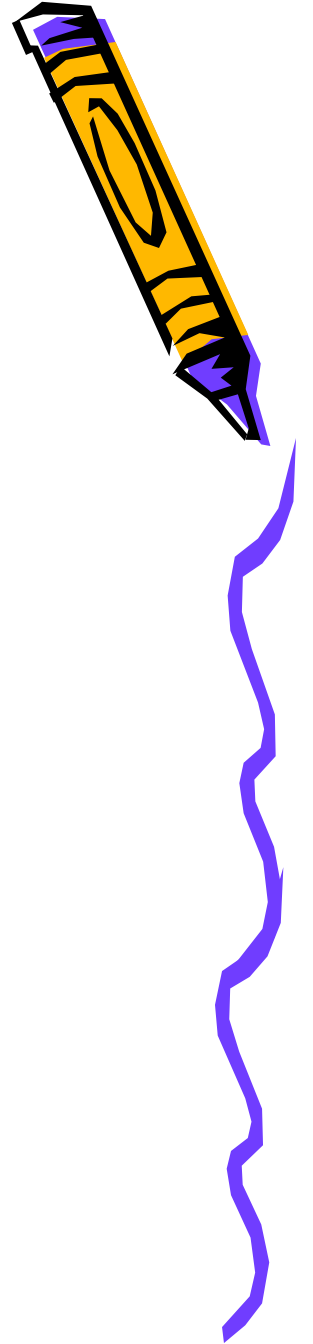




- 構想の理念「緑と水がある地域環境との共生と地域力による共助のまちづくり」に基づき、協議会と市は協働で、緑の形成と地域の交流を生み出すように努めます。
- 土地をお持ちの方が、地区の緑地として活用することを目的に土地貸出の申し出をされたときは、緑地ボランティア等が緑地を維持管理することを条件に、市は定期の借地契約の締結を行い、花壇等の緑地整備を担います。
- そのために、協議会が窓口となり、緑の形成候補地の活用についての審査や緑地ボランティアの推薦等を行います。
- こうして、市民と市の協働により、地域環境の共生と地域力による共助のまちづくりをすすめていきます。



# その他の ルール



●協定には、このほか以下のような内容が盛り込まれます。

項目	概要	条文
建物等の維持管理に関する事項	良好な状態が保たれるよう適正な管理に努める	第9条
届出、勧告	法令に基づく市長への届出と勧告 ・ 建築行為等届出書 ・ 緑化率適合証明申請書	第10条 第11条
協議会との事前協議	市へ貸し出しの申し出された緑地の必要性及び公園・広場の改修や新設等について協議	第12条
期間を定めて優先的に行う事業の設定	特に重要なものについて、期間を定めて優先的に行うべき事業等を定めることが可	第13条

項目	概要	条文
協定の変更又は廃止	戸田市都市まちづくり推進条例に則り、協定の変更、廃止を行う	第14条
協定の期限	5年毎に更新	第15条
その他	その他必要な事項について規則で定める	第16条
附 則	協定策定後の周知期間の設定	—

# 今後の予定





## ●合意づくりに向けて（平成 23～24 年度予定）

基本方針：地区まちづくり  
構想を平成 22 年度（策定）

整備計画（整備計画と  
地区まちづくりルール）  
：地区まちづくり協定を  
平成 23 年度に策定する  
ための周知と合意形成

### ●平成23年度の協議会の予定

11 月	第 3 回（通算第 43 回）協議会 ・地区まちづくり協定(案)のまとめ
12 月	4 町会説明会・意見募集 ・地区まちづくり協定(案)について
平成 24 年 2 月	第 4 回（通算第 44 回）協議会 ・今年度のまとめ

戸田市都市まちづくり推進条例に則り、縦覧等を実施（予定：平成 24 年 3 月）

戸田市都市まちづくり推進条例に則り、市長が、新曽中央地区地区まちづくり協定  
を策定（予定：平成 24 年 3 月）

新曽中央地区地区まちづくり協定の策定後、6～9ヶ月の周知期間を経て、協定の  
施行を開始する（予定：平成 24 年 10 月～平成 25 年 1 月）

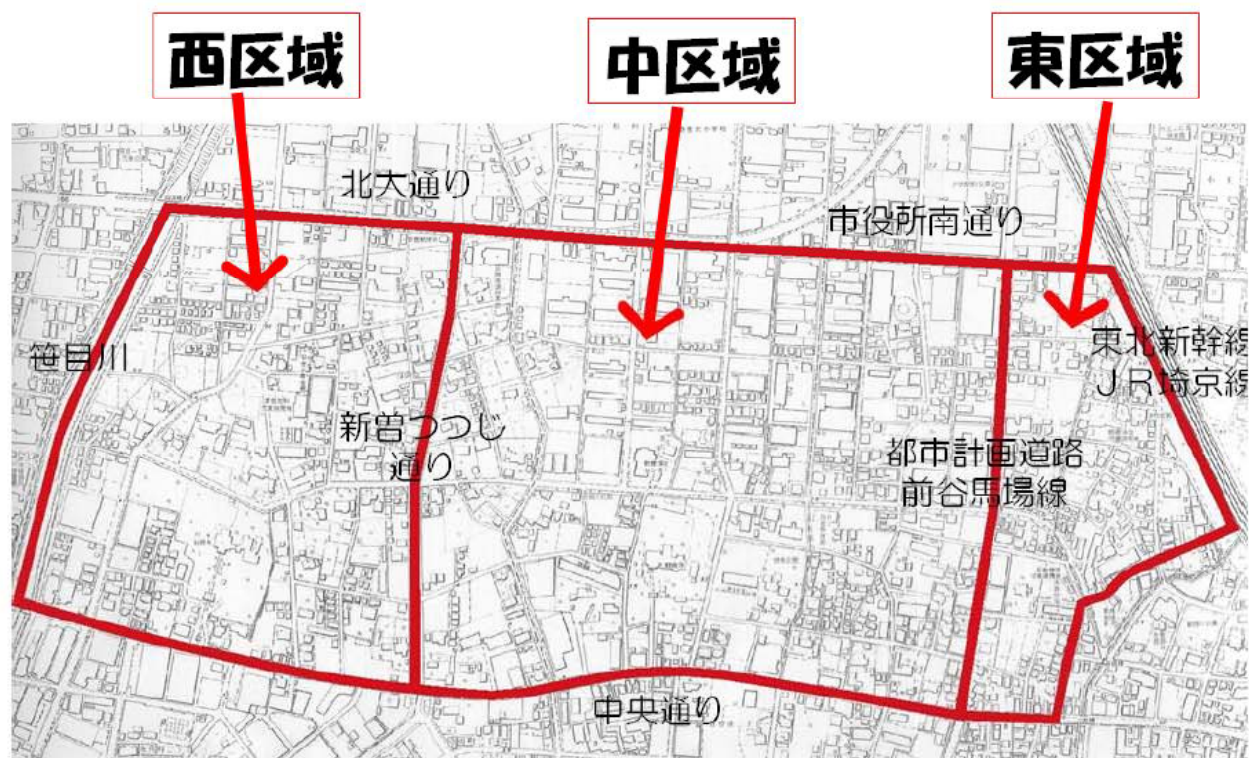
## ●今後のまちづくりの流れ

◇平成 23 年度は、「地区まちづくり構想」に基づき具体的なルールを作成し、地元の皆様への周知・合意を図りながら、「地区まちづくり協定」を策定します。

◇平成 24 年度以降、「地区まちづくり協定」に基づいて、まちづくり事業の開始とまちづくりルールの運用を図ります。

◇「地区まちづくり協定」を補う都市計画(地区計画)を定め、確実な事業推進を目指します。

◇新曽中央地区を「西区域」、「中区域」、「東区域」の3つに分け、段階的にまちづくりの事業をすすめていきます。下水道は、まちづくりの事業とあわせて実施します。



新曽中央地区の  
早期のまちづくりのために、  
皆さまのご理解とご協力を  
お願いいたします。