

「新曽中央西地区地区計画等(案)」の 都市計画に関する説明会

戸田市都市整備課
新曽中央東部・西部地区まちづくり協議会

説明会の内容

1. これまでの経緯について
2. 地区計画等(案) について
3. 質疑応答



1. これまでの経緯 について

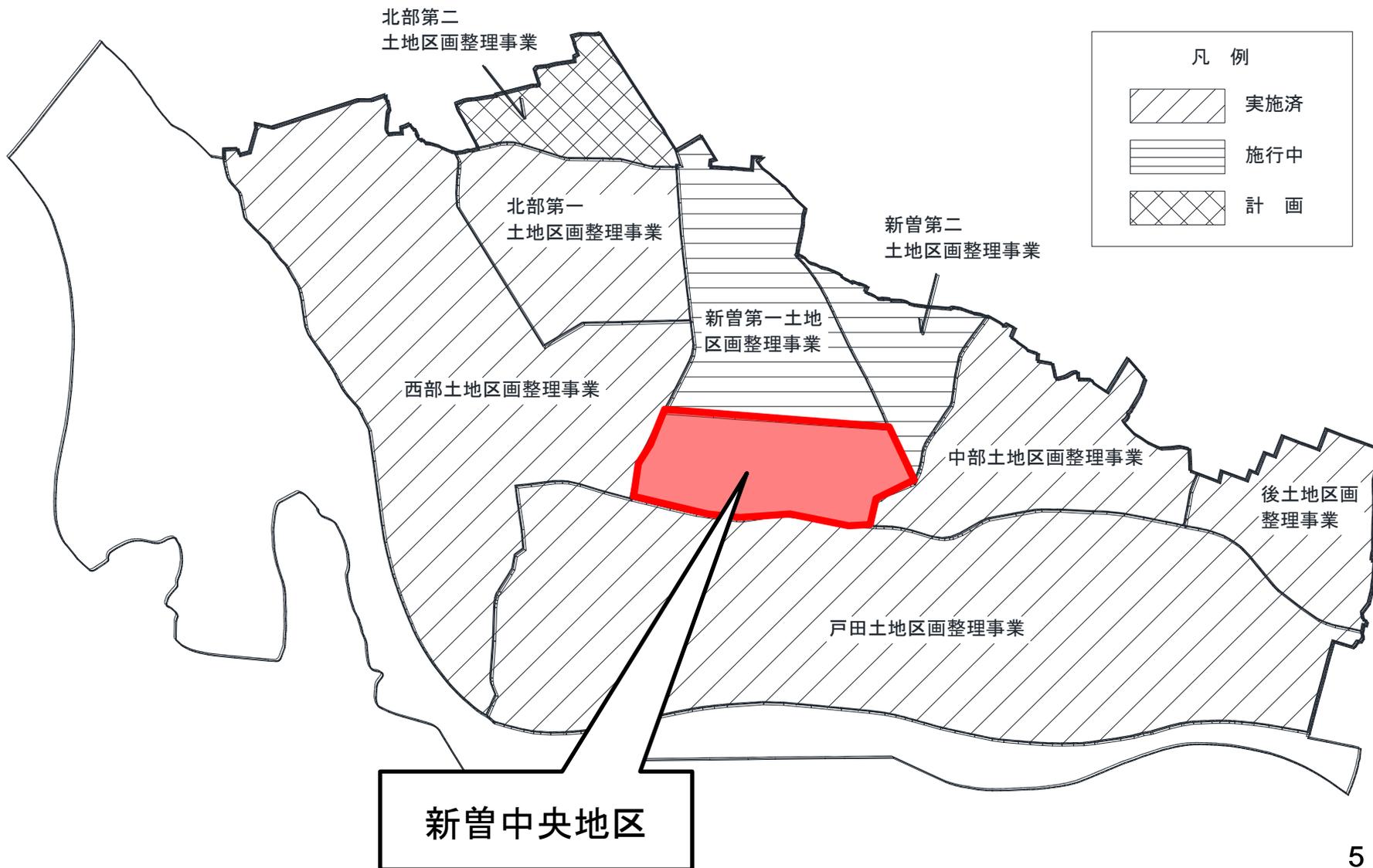
協議会から説明
いたします

●平成16年に新曾中央東部・西部地区まちづくり協議会を設立し、まちづくりの活動が始まりました。

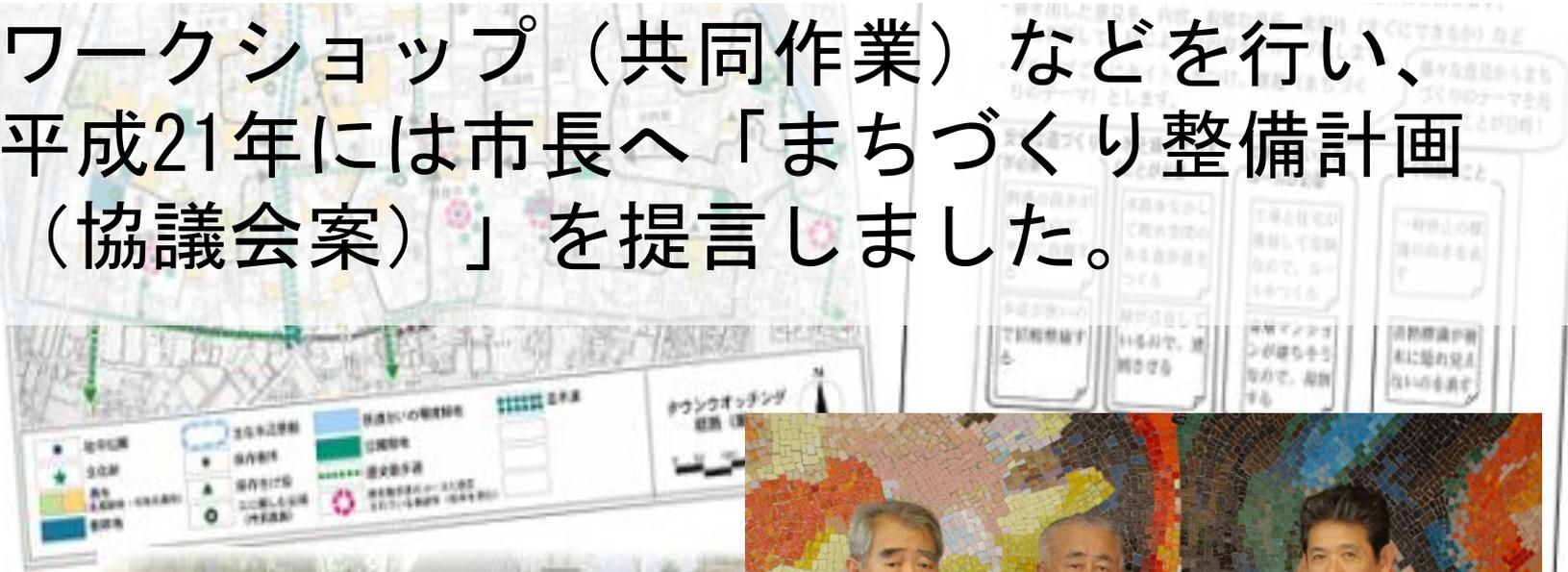
協議会には、町会代表や企業、公募などにより、約40人（東・西各20人程度）の地元の代表が参加しています。



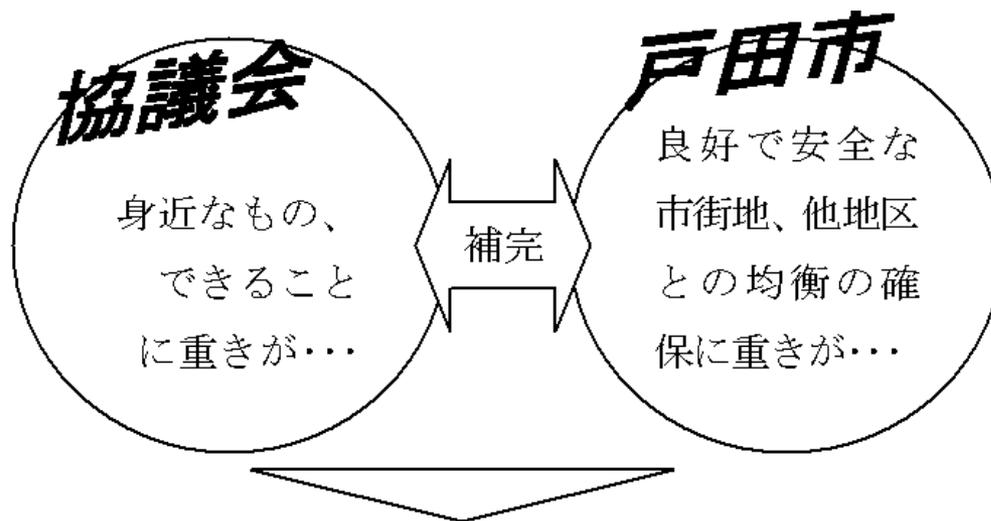
戸田市のまちづくりの状況



- 協議会は、新曽中央地区の現状や問題点を把握するためのタウンウォッチング（まちあるき）やまちづくり計画を描くためのワークショップ（共同作業）などを行い、平成21年には市長へ「まちづくり整備計画（協議会案）」を提言しました。



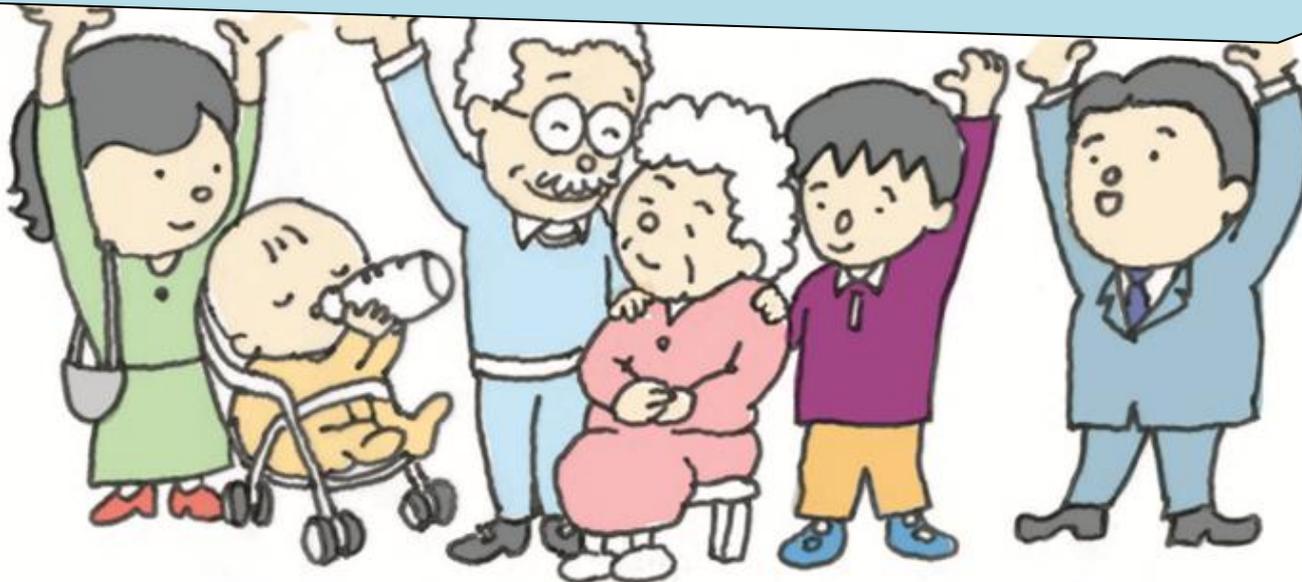
- この「新曽中央地区まちづくり整備計画（協議会案）」を基に、市は「（市の案）」の検討を重ねてきた結果、昨年、「**新曽中央地区 地区まちづくり協定**」を策定しました。



「新曽中央地区まちづくり整備計画（市の案）」
→ 「**新曽中央地区 地区まちづくり協定**」を策定

- 協定は、協議会の意向を反映しつつ、市の考えを加えて定められたものです。
- このことを踏まえた上で、協議会は協定を支持します。

「新曽中央地区 地区まちづくり協定」



●協議会から市への要望

協議会は新曽中央地区のまちづくりを実現するために、この協定に沿って、道路、公園、下水道などの基盤整備を早急に実施していただくよう市に要望します。

2. 地区計画等(案) について

市から説明いたします



これまでの流れ

平成16年度	協議会設立（平成16年4月）
平成16年度 ～平成20年度	タウンウォッチングやワークショップ等による話し合い
平成21年度	まちづくり整備計画（協議会案）を作成
	市長に提案（平成21年7月）
	まちづくり整備計画（市の案）を作成
平成22年度	地区まちづくり構想を策定（平成23年3月）
平成23年度	地区まちづくり協定を策定（平成24年3月）



地区まちづくり協定に沿ったまちづくりの推進



今後の展開

協定が定まったことで、
まちづくりは
新しい展開をむかえました

- 協定には、地区住民等及び事業者並びに市の責務を地区のルールとして定めてあります。
- 地区のルールのうち、建築物及び敷地のルールの遵守は、地区の将来像の実現を図る非常に重要なルールです。
- このルールを確実に守っていただくため、都市計画法に基づく地区計画等による法的な手続きの義務付けが必要です。



このため、市は新曽中央地区に、「地区計画等の都市計画」を定めることとしました。

地区計画等の都市計画とは

- ①地区計画の決定
- ②用途地域の変更
- ③準防火地域の指定

の3つです。

地区計画だけでは、協定に定める内容を網羅しきれません。このため、用途地域の変更や準防火地域の指定など、他の都市計画とあわせて定めます。

今年度は、新曽中央地区の内
「**新曽中央西地区**」における地区計画等
の都市計画決定を予定しています。

西地区に続き、来年度以降、中・東地区の
地区計画等を、順次定めていく予定です。





＜西地区から定める理由＞

- ・ 西地区は、中・東地区と比べ市街化の進み具合が遅く、これから建築、開発される土地がまだ残されています。
- ・ 西地区は、下水道工事に着手したことから、新たな土地活用が見込まれ、今後も宅地化が進行していくことが予想されます。
- ・ 地区計画等の都市計画を早期に定めることで、密集市街地の形成を防止し、今後の市街化を秩序あるものにしていくことができます。

① 地区計画(案)

協定と地区計画の違い

- 協定は、地区の将来像を実現するため、地区住民等と市がまちづくりの役割を分かち合い、互いの責務を履行することで住環境の向上を図るものとして、整備計画と地区のルールを定めたものです。
- 地区計画は、地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目標を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

区 分	協 定	地区計画
定める内容	新曽中央地区で検討してきたまちづくりの全体像を網羅するもの	法が示す項目から選択して定めるもの (協定よりも狭い内容)
互いの責務の記載	まちづくりの役割を分かち合って互いの責務を履行する旨を記載	記載はなし
適用の次元	戸田市レベルの決め事（戸田市都市まちづくり推進条例に基づくもの）	国レベルの決め事（法律：都市計画法に基づくもの）
届出と勧告	協定に基づき届出をしてもらう 無届の場合は勧告を行う	法に基づき届出をってもらう 内容が適合しない場合は勧告を行う

新曽中央西地区 地区計画（案）

【地区の目標】

J R埼京線や高速道路等の道路網の発達により交通の利便性が良く、土地区画整理事業により整備される戸田駅前周辺の宅地利用の増進と相まって、人口の流入が予想されます。

また、西地区は緑地率が高く、下水道整備事業の着手により、農地から宅地に転用する土地活用が見込まれます。

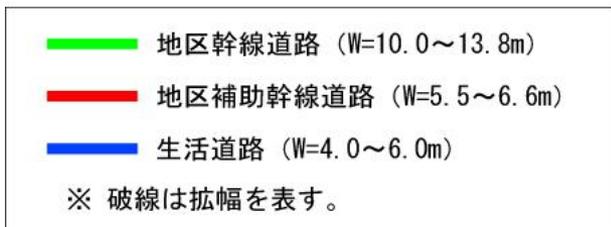
よって、敷地規模の小さい戸建て住宅の増加による密集市街地形成の防止と地区の将来像「水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち」の実現に向けて、良好な街なみの形成を図ることを目標とします。

【土地利用の方針】

居住環境の維持、向上を目指し、低層住宅と中高層住宅が調和した住宅地としての形成を図ります。

【地区施設の整備の方針】

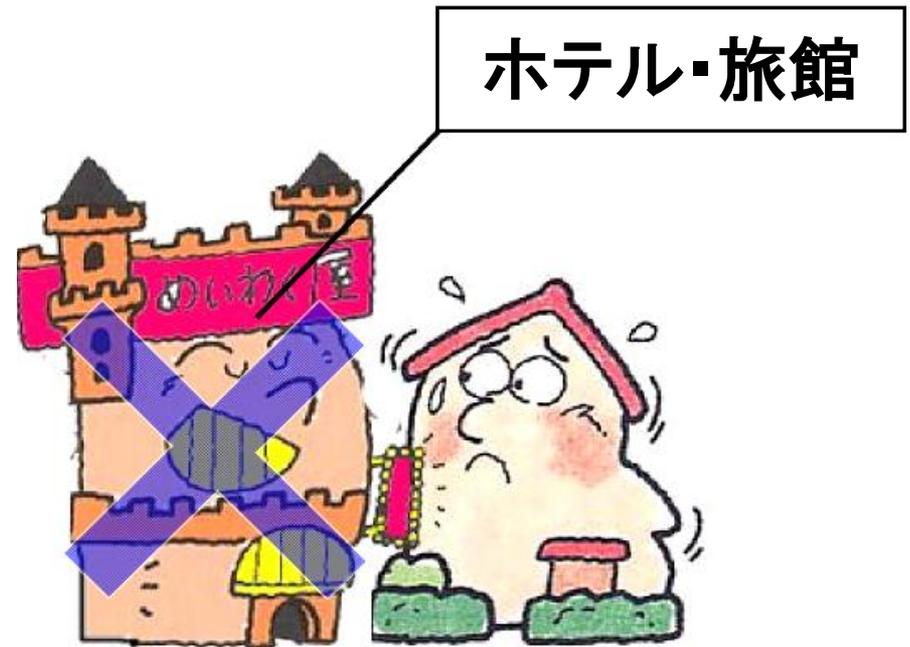
地区幹線道路（幅員 10～13.8m）、地区補助幹線道路（幅員 5.5～6.6m）、生活道路（幅員 4.0～6.0m）の段階構成をもつ道路網を整備します。



【建築物等の整備の方針】

1. 建築物等の用途の制限

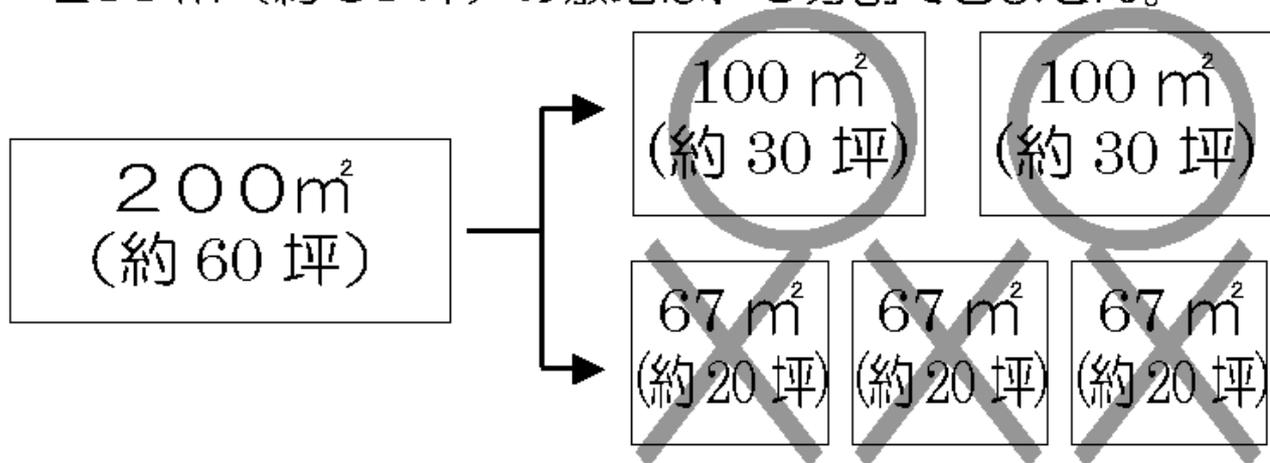
適正な居住環境の維持に支障を及ぼす建築物の用途（ホテル・旅館）を制限します。



2. 建築物の敷地面積の最低限度

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ることを防止するために、敷地面積の最低限度を 100m^2 と定めます。

200m^2 (約60坪) の敷地は、3分割できません。



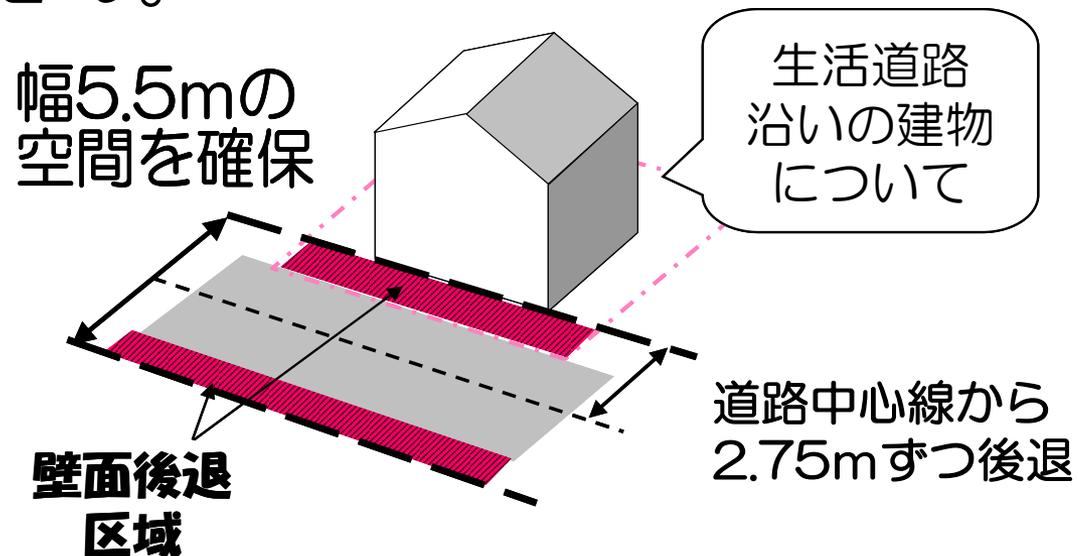
最低限敷地規模以下であっても、新たに分割しなければ建替えが可能です。

3. 壁面の位置の制限

生活道路においては、建築物の壁面から道路中心線までの距離は2.75m以上とします。

4. 壁面後退区域の工作物の設置の制限

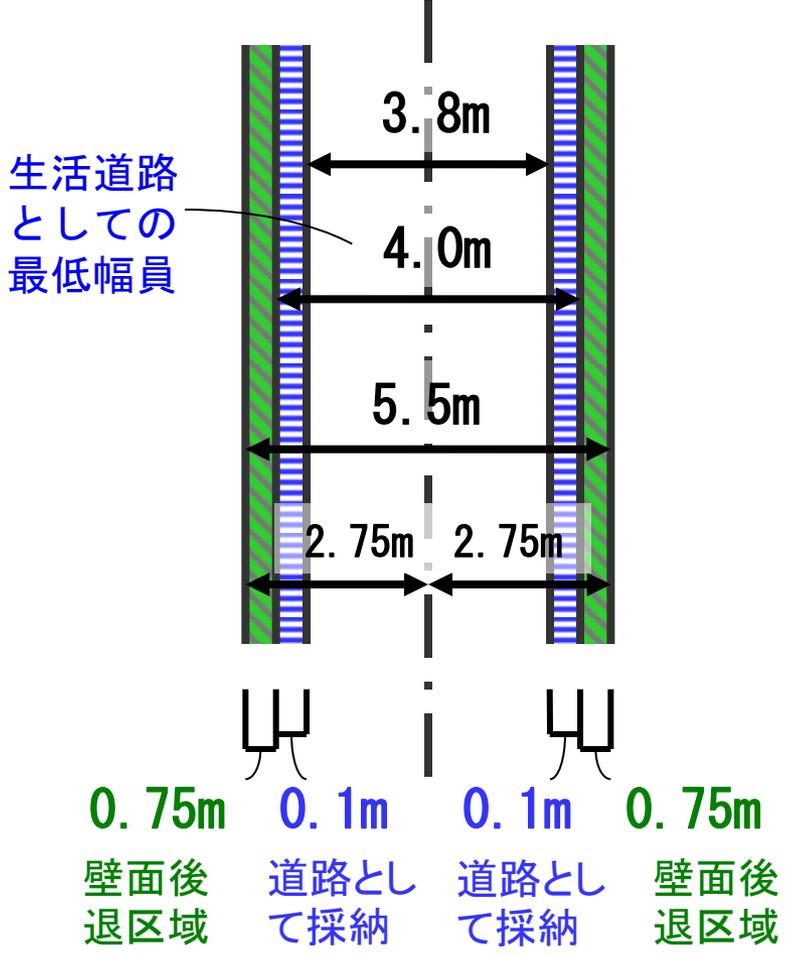
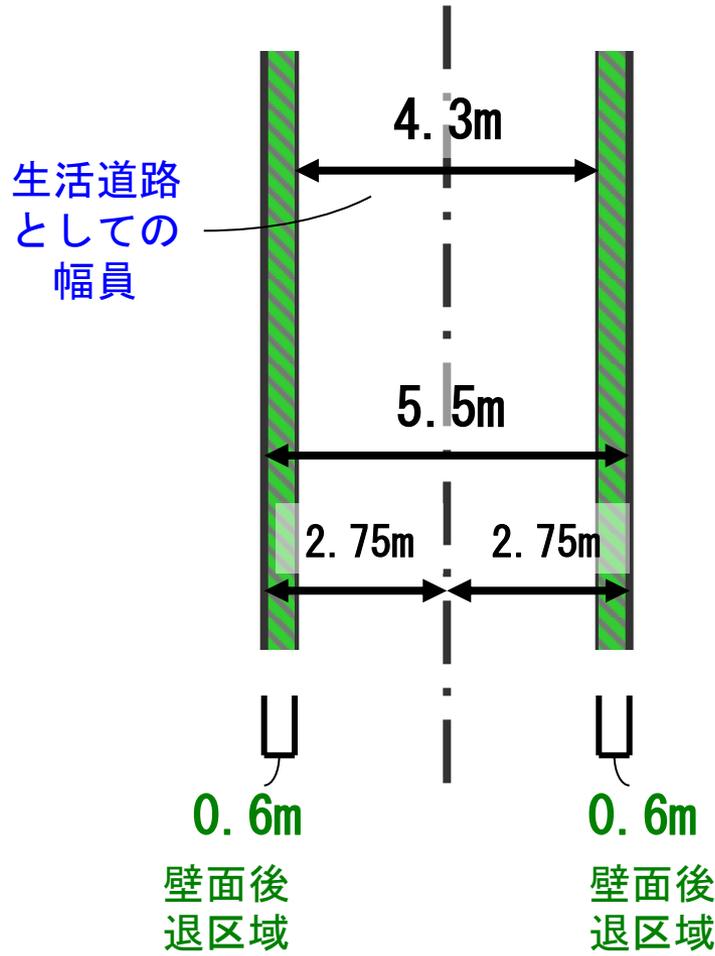
壁面後退区域には建築物や工作物を設置することができません。



「生活道路の壁面後退」について

現況幅員4.3mの場合

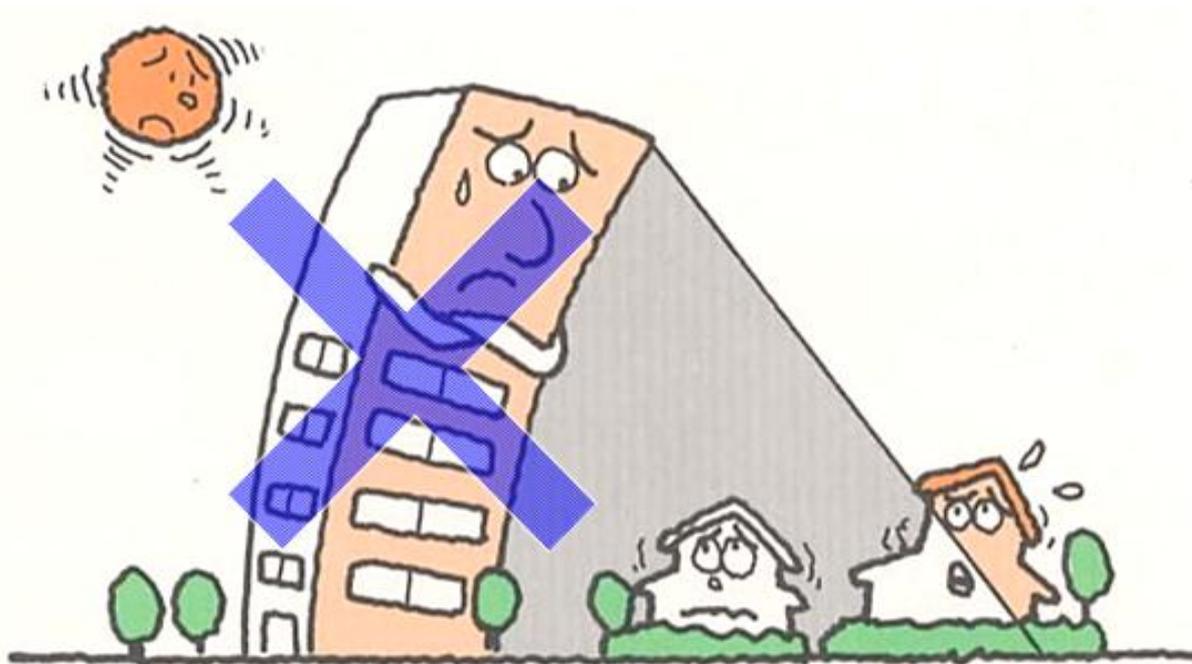
現況幅員3.8mの場合



* 壁面後退区域は、敷地面積に算入することができます。

5. 建築物等の高さの最高限度

高度地区の規制内容より、建築物の高さの最高限度を5m低くします。したがって、西地区では、建築物の高さは最高20mとします。

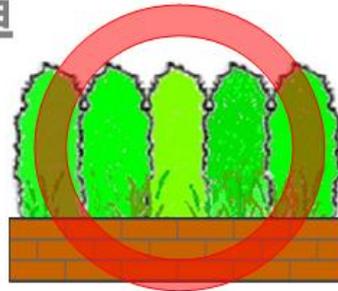


6. かき又はさくの構造の制限

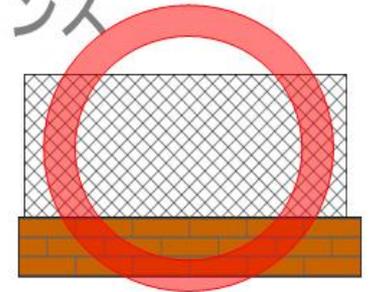
かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なネットフェンス・鉄柵等とします。

補強コンクリートブロック塀及びこれに類するものは設置できません。

生垣



フェンス



ブロック塀とする部分の高さを制限する
(60cm、3段程度までは可能)

◆生垣の例



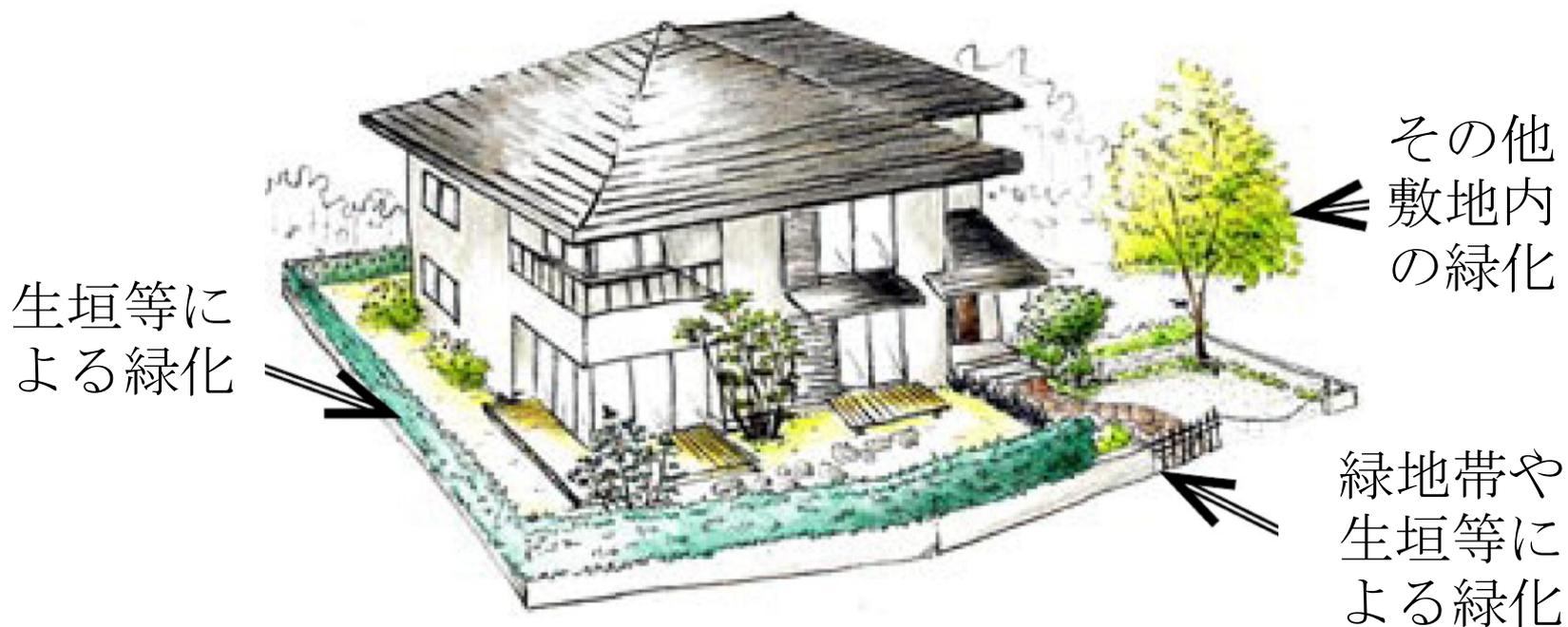
◆フェンスの例



※生活道路沿いについては、道路中心から2.75mの壁面後退位置までは、ブロック塀等の工作物も設置できません。

7. 建築物の緑化率の最低限度

敷地内の緑化を図るため、建築物の緑化率の最低限度を7.5%と定め、緑豊かな住環境の形成を図ります。



敷地面積の7.5%を緑化します。

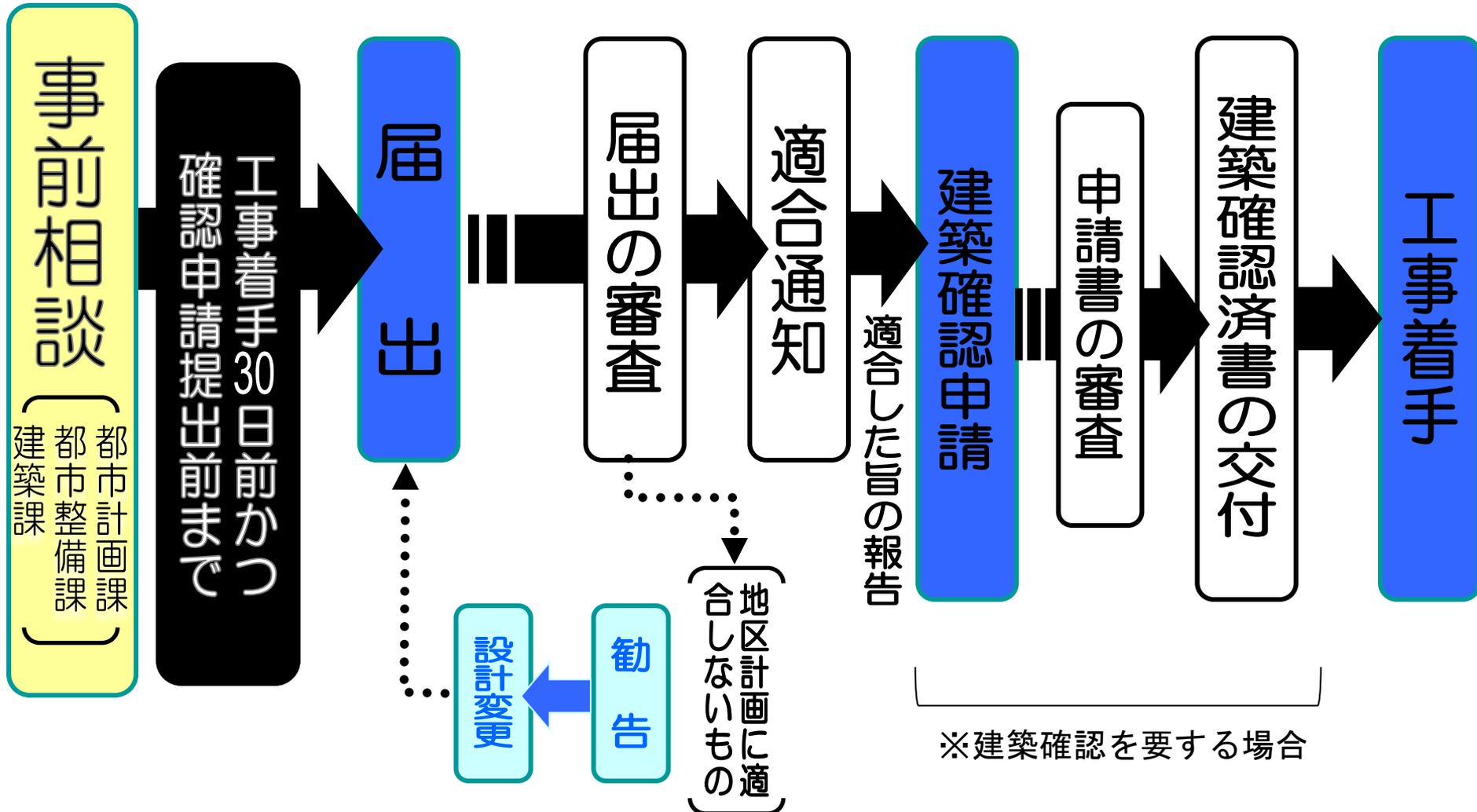
地区計画における手続き

建築を伴う土地の区画形質の変更や建築物の建築等に際して、市長への届出が必要となります。

また、事業計画の内容が地区計画に適合していない場合、市長が勧告をします。

⇒ 届出・勧告制度

地区計画の手続きの流れ



② 用途地域の変更(案)

用途地域の変更（案）

協定では、都市計画道路旭町山宮線（北大通り）の沿道地域の土地利用計画を「ロードサイド型商業地」としています。

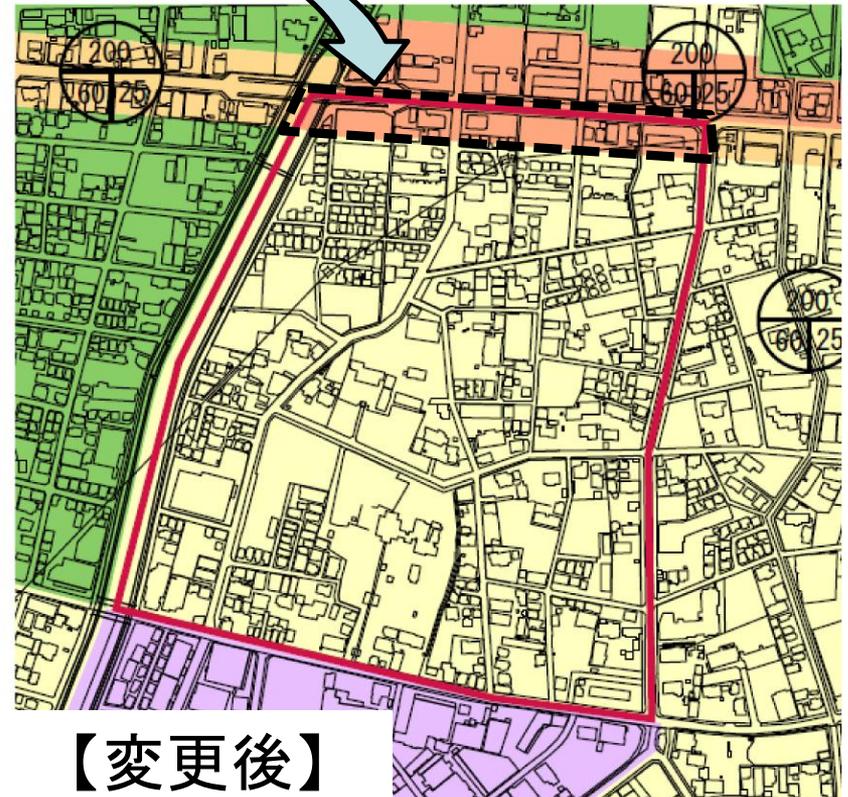
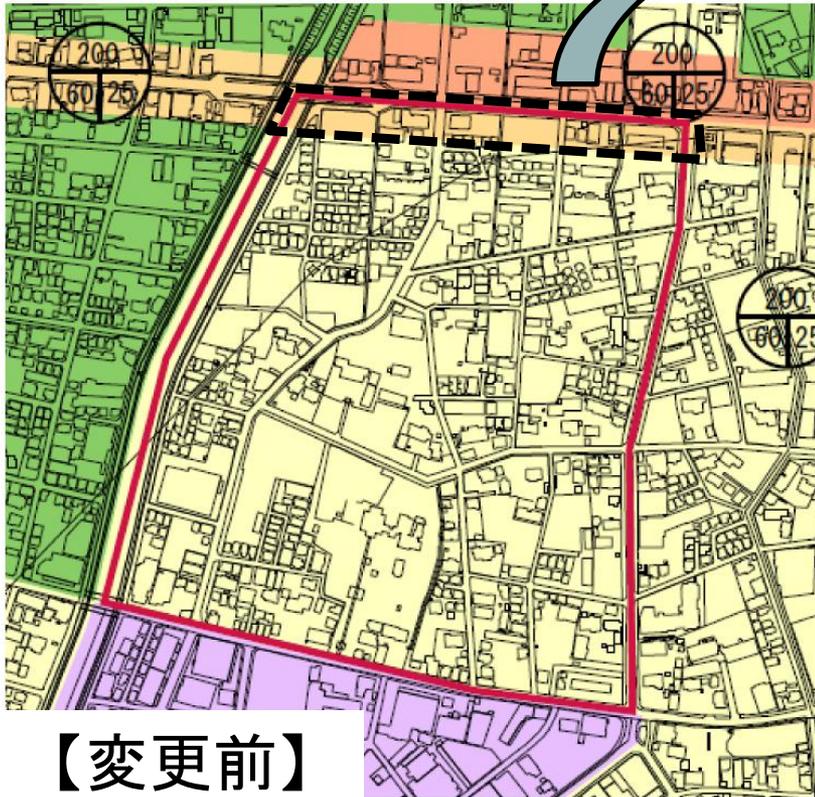
地区内部の住宅地との調和を図りつつ、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用とするため、「第2種住居地域」から「準住居地域」に用途地域を変更します。



この部分を変更

第2種住居地域から

準住居地域へ



凡例				
種別	建ぺい率(%)	容積率(%)	建物の高さの制限(m)	
第1種中高層住居専用地域	60	200	25	
第1種住居地域	60	200	25	
第2種住居地域	60	200	25	
準住居地域	60	200	25	
準工業地域	60	200	30	
地区計画対象区域	[Red line]			

「第2種住居地域」から「準住居地域」 に変更すると・・・

客室200㎡未満の映画館や倉庫業倉庫等が建てられるようになります。

建ぺい率60%、容積率200%については、変わりません。

③ 準防火地域の指定(案)

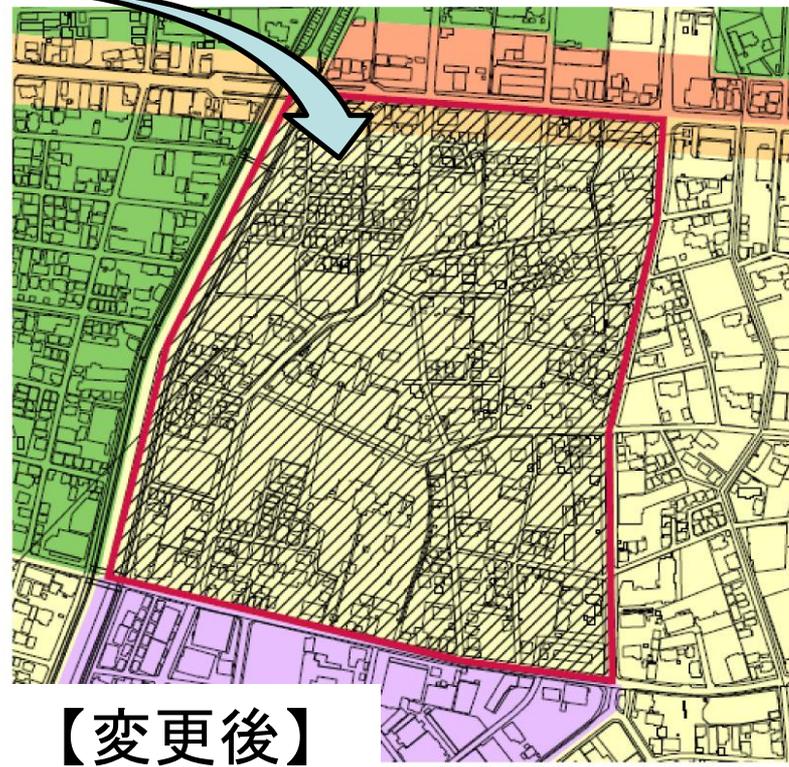
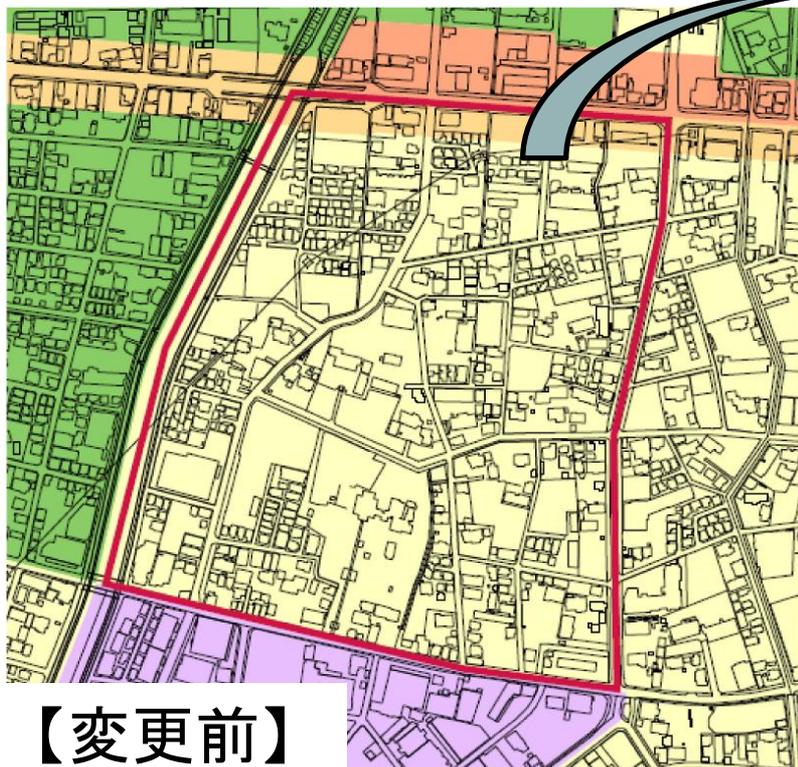
準防火地域の指定（案）

協定に示す「燃えにくい建築物」を法的に誘導するために新たに準防火地域を指定します。

階数 (地階を除く)	延面積		
	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4以上	耐火建築物に限る		
3	耐火建築物、準耐火建築物 または一定の技術的基準に 適合する建築物	耐火建築物 または 準耐火建築物	
2	木造建築物でもよい		
1	(一定の防火措置が必要)		

準防火地域内の建
築構造の制限です

西地区全域を準防火地域に指定



		凡例		
種別		建ぺい率(%)	容積率(%)	建物の高さの制限(m)
	第1種中高層住居専用地域	60	200	25
	第1種住居地域	60	200	25
	第2種住居地域	60	200	25
	準住居地域	60	200	25
	準工業地域	60	200	30
	地区計画対象区域			
	準防火地域			

準防火地域の指定により、燃えにくい建築物とし、火災に対して安全なまちをつくります。

ま と め

- 今回は、新曽中央西地区において、地区計画の決定、用途地域の変更、準防火地域の指定の都市計画決定を行います。
- 協定で定めたルールを国の法律である地区計画等の都市計画として決定することで、良好な街なみの形成と適正な誘導が行えるまちづくりを着実にすすめることができます。
- 協議会の意向（まちづくりの着実な推進）にも応えることができます。

地区計画等の都市計画決定までのスケジュール（案）は次のとおりです。

スケジュール（案）

年 月		内 容
平成24年	8月	地元説明会
	11～12月	説明公聴会 原案の縦覧（地区計画）
平成25年	1月	案の縦覧（地区計画、用途地域、準防火地域）
	2～3月	都市計画審議会 決定告示、縦覧公告 地区計画等施行

3. 質疑応答

●問い合わせ先

戸田市役所 都市整備部 都市整備課
都市整備担当 上田、村井、駒崎

住 所：戸田市上戸田1-18-1

電 話：048-441-1800（内線321）

F A X：048-433-2200

メー ル：tosiseibi@city.toda.saitama.jp