

●新曽中央西地区における都市計画の変更(原案)に関する「説明公聴会」及び「縦覧」での皆様からの主なご意見

◆説明公聴会での主なご意見

日時：平成24年11月17日(土) 10時～12時
場所：新曽北町会館

1. 建物と敷地について

(1) 壁面後退と工作物の制限

- ・壁面後退区域で起きた事故の管理責任は、
- ・何も利用できないということか。(何なら利用できるか)
- ・生活道路に面する一部の人が制限を受ける。
- ・買収する道路の沿道の人と比べて不公平。

(2) 緑化率の制限

- ・7.5%の緑化は住んでいる人がやることなのか。

(3) 高さ制限

- ・大規模な土地の地主など、一部の人が制限を受ける。

(4) かき・さくの制限

- ・ブロック積み60cmの柔軟な運用を。

2. 準防火地域

- ・誰にでもわかるように説明してもらいたい。

3. 用途地域

- ・ここが変わって何が良くなるのか。背景がわからない。

4. 話し合いの進め方

- ・出た意見を皆にわかるようにしてほしい。
- ・個々の問題について公の場で話し合ってもらいたい。

◆縦覧での主なご意見(全80通)

縦覧期間：平成24年11月21日
～12月5日

意見書受付期間：平成24年11月21日
～12月12日

場所：戸田市役所 都市整備課

分類
生活道路沿いの敷地の規制・誘導等
地区内の負担の不公平性について
周知不足・合意形成の必要性について

●協議会で話し合いを実施

第50回、第51回協議会では、説明公聴会で頂いた皆様からの意見について話し合いを行いました。

話し合いでは、地区計画等の指定の意義について確認を行うとともに、説明公聴会で頂いた意見について協議会員としての考えを述べあいました。

今後は、さらに皆様方との話し合いを継続的に行っていくこととしました。

「新曽中央東部・西部地区まちづくり協議会」のホームページをごらん下さい。

●新曽中央地区のまちづくりについて

：戸田市 都市整備課ホームページ (4月に都市整備課からまちづくり推進室に変わります)

●新曽中央東部・西部地区まちづくり協議会について

：市民活動支援センター(とまと)ホームページ

<http://genki365.net/gnkt01/mypage/index.php?gid=G0000111>

まちづくりニュース 新曽中央地区

“安心して住みやすく、仕事にも便利で活気のあるまち”

第11号 2013年3月
発行：新曽中央東部・西部地区まちづくり協議会

新曽中央地区では地区計画等の都市計画の検討を進めています

新曽中央地区では、市の条例に基づく「地区まちづくり協定」が平成24年3月に策定され、平成24年12月19日に同協定が施行されました。これに伴い、市が窓口となって地区内の建築等行為に対する届出の受付を開始しております。

現在は、敷地及び建築物に関するルールを確実に履行して頂くため、「用途地域の変更」、「準防火地域の指定」、「地区計画の策定」といった都市計画の変更を目指しまして、今後、宅地化が見込まれる新曽中央西地区から検討を進めているところです。

しかしながら、新曽中央西地区の地区計画(原案)の説明公聴会や縦覧において、多数のご意見をいただいたことから、市は新曽中央東部・西部地区まちづくり協議会とも話し合い、平成24年度内の決定を見送り、地区の皆様方との話し合いを断続的に行っていくこととしました。

新曽中央地区の皆様方におかれましては、今後も新曽中央地区のまちづくりに関心を持っていただき、まちづくりに関する説明会や話し合いにも積極的にご参加いただきますようお願いいたします。

H21.8	まちづくり整備計画(協議会案)
H22.3	まちづくり整備計画(市の案)
H22.8	(市の案)説明会 4町会
H23.3	地区まちづくり構想策定
H23.7	まちづくり整備とルールについて説明会
H23.12	地区まちづくり協定(案)説明会
H24.3	地区まちづくり協定策定
H24.12	協定施行、届け出受付開始
	協定で定めた建築物・敷地のルールを地区計画へ
H24.8	都市計画(案)説明会
H24.11	都市計画(原案)説明公聴会(都計法第16条)
H24.12	地区計画縦覧及び意見書提出



説明公聴会では多くの方々が意見を述べ合いました。

新曽中央西地区 地区計画等の都市計画(原案)・・・地区計画、用途地域、準防火地域の「3つの都市計画」の原案が示されました

地区計画

◆地区計画の目標

JR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。



◆建築物と敷地に関するルール

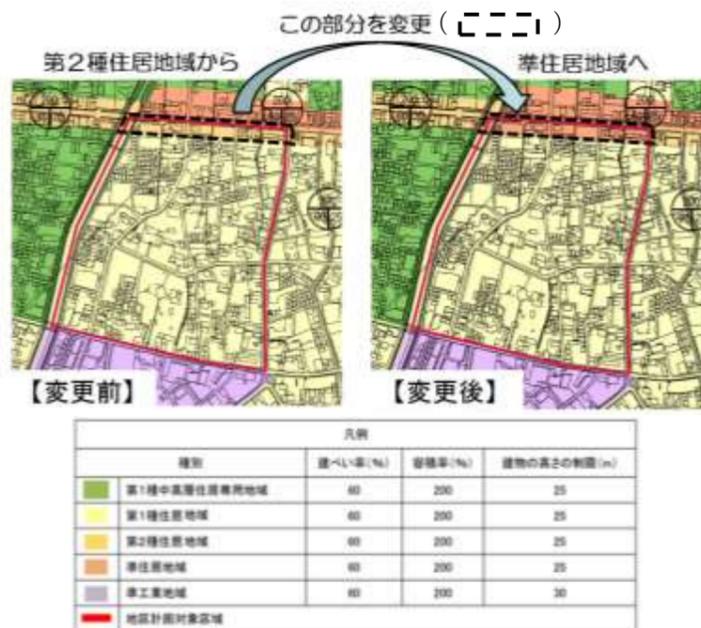
良好な住宅地の形成・保全のため、また、良好なまちなみ形成と災害時や防犯面にも安全・安心なまちとするため、建築物と敷地に関するルールを定めます。

項目	内容
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 旅館業法第2条第2項及び第3項に規定する施設。
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡とする。
壁面の位置の制限	生活道路に接する敷地にある建築物の壁面(出窓、プライバシー保護及びバリアフリーのために設置する建築物の部分を含む)又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以上とする。
壁面後退区域の工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域のうち、門、塀、その他の工作物は、設置してはならない。但し、公益上必要なものは除く。
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは最高20mとする。
かき又はさくの構造の制限	道路に面して設置する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、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してはならない。 但し、フェンス等の基礎に用いる補強コンクリートブロック及びこれに類するものの高さが0.6m以下のものにあつては、この限りではない。
建築物の緑化率の最低限度	0.75/10とする。

用途地域の変更

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。

「第2種住居地域」から「準住居地域」に変更すると、客室 200㎡未満の映画館等が建てられるようになり、商業系土地利用への誘導を図ることができます。



準防火地域の指定

準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域のことです。

火災に対して安全なまちをつくることを目指し、市街地の不燃化を図るため、新曽中央西地区全域を準防火地域に指定します。

