



新曽中央地区のまちづくり 整備とルールについて 説明会

主催：戸田市

支援：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

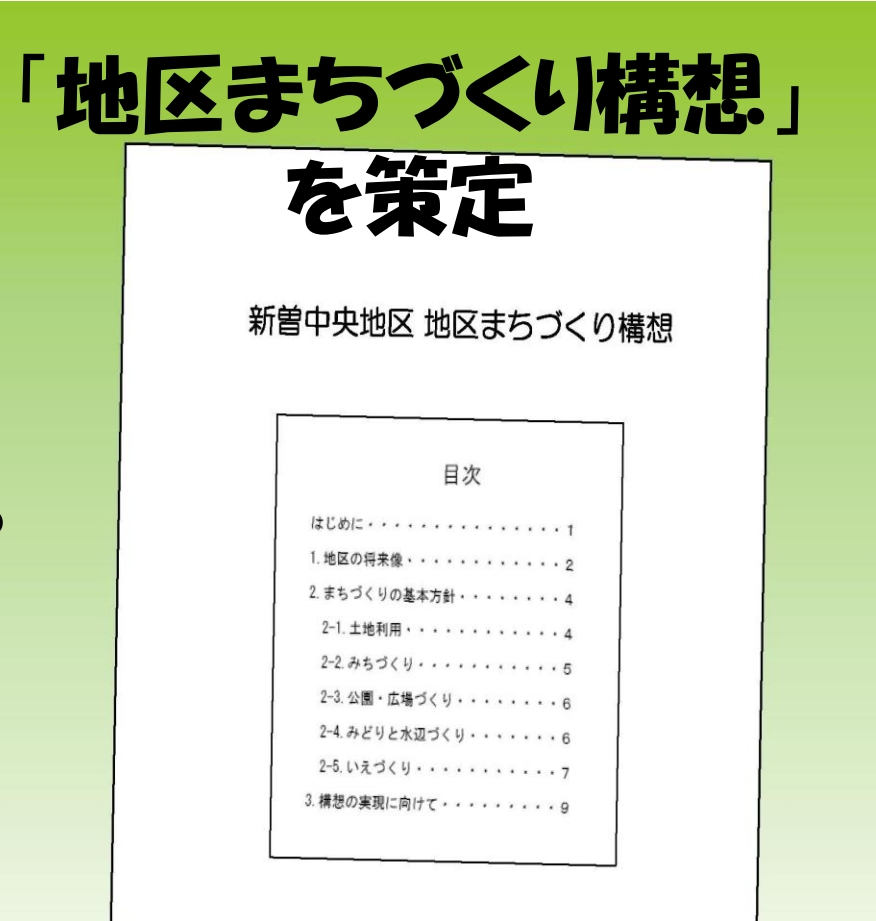
新曽中央地区では、これまで、地元と市が協働でまちづくりの計画を作成してきました。

●平成23年3月に、市の案のうち、構想部分について条例(※)により策定されました。

※戸田市都市まちづくり推進条例

・地元と市が協働でまちづくりをすすめていくために市が定めた条例です。

・地元が主体的に行う"地区のまちづくり"を支援するものです。



「地区まちづくり構想」が示す 新曽中央地区の将来像を紹介します

<将来像のテーマ>

水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち

<まちづくりの方針>

①土地利用

住宅を主体としながら、低層と中高層及び産業と住宅の共存を目指します

②みちづくり

人が主役の歩いて楽しいみちをつくります

③公園・広場づくり

身近に公園・広場のあるまちをつくります

④みどりと水辺づくり

みどりを復元し水辺を創出することで、地域の特徴を蘇らせます

⑤いえづくり

建物と敷地のより良い環境づくりを行います

●今あるまちの姿を大幅に変えることなく、時間をかけて道路や公園を整備し、今ある緑を守り、新たに緑と水辺を創出していきます。

●これが、新曽中央地区が目指す将来のまちの姿です。



地区の環境を活し、

基盤整備とあわせて、良好なまちなみの形成を図ります。



●法に拠らないまちづくりのため、地区の整備計画を協議会が地区の意見をまとめて市に提出(H20年)

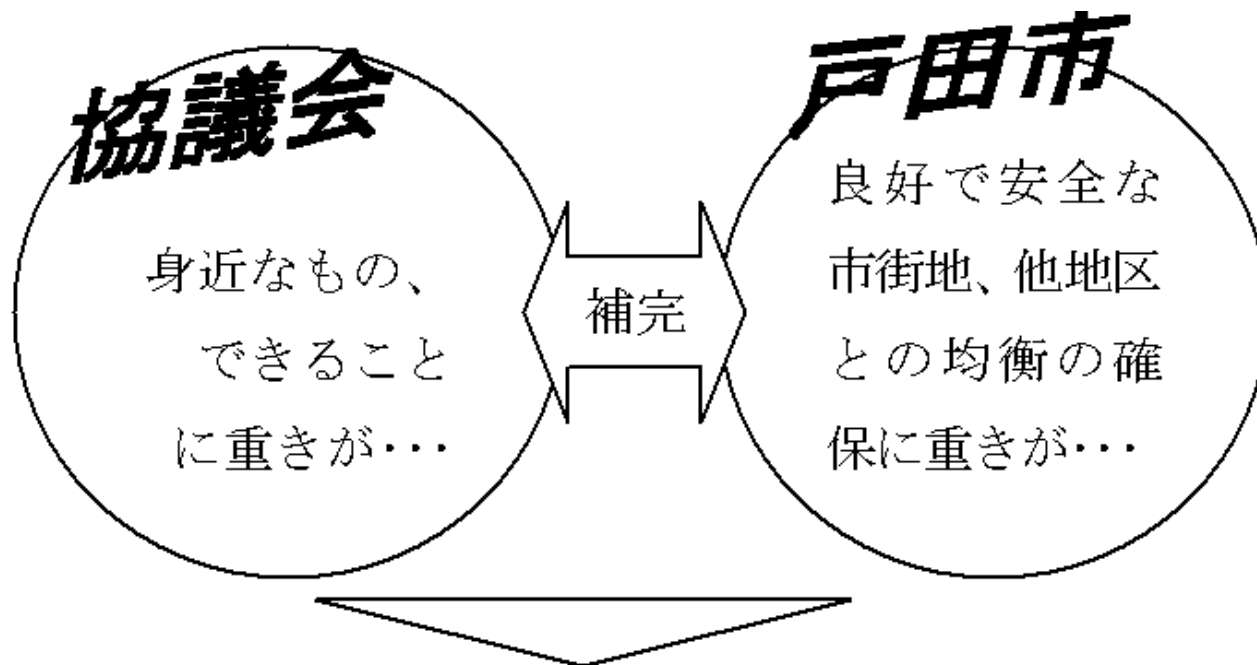
新管中央地区
第31回協議会

まちづくり整備計画
(協議会案)のまとめ

新管中央東部・西部地区
まちづくり協議会



●市は協議会案を受け、市の意向を加えた(市の案)を作成しました。



「新曽中央地区まちづくり計画(市の案)」

協議会案が示す身近な視点に、
市の案として公共の視点を追加したものです。

戸田市都市マスタープラン

【全体構想】

- ・将来都市像
- ・都市づくりの理念
- ・将来の都市構造
- ・将来人口
- ・都市整備の方針

【地域別構想】

- ・地域の将来都市像
- ・地域整備の方針
(新曽地域)

平成23年3月、
構想策定により
都市マスタープラン
の地区詳細版と
して位置づけ



戸田市都市まちづくり推進条例

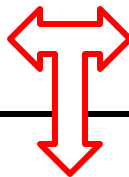
地区まちづくり構想

地区の将来像や
基本方針

地区まちづくり協定

詳細な整備の内容
と具体的なルール

+



新曽中央地区まちづくり整備計画(市の案)
を条例の活用により具体的な事業へ展開

新曽中央地区のまちづくりの実践



●新曾中央地区のまちづくりは、現状のまちの形態を大きく変えることなく、住宅地の環境の保全を目的に、規制誘導を行うまちのルールと地区施設の整備内容を定めて段階的に、改善していくというものです。

●これは、減歩や換地により改造方式のまちをつくる土地区画整理事業とは異なる手法です。

中央地区の現状

なぜ、新曽中央地区で
まちづくりが必要なのか？

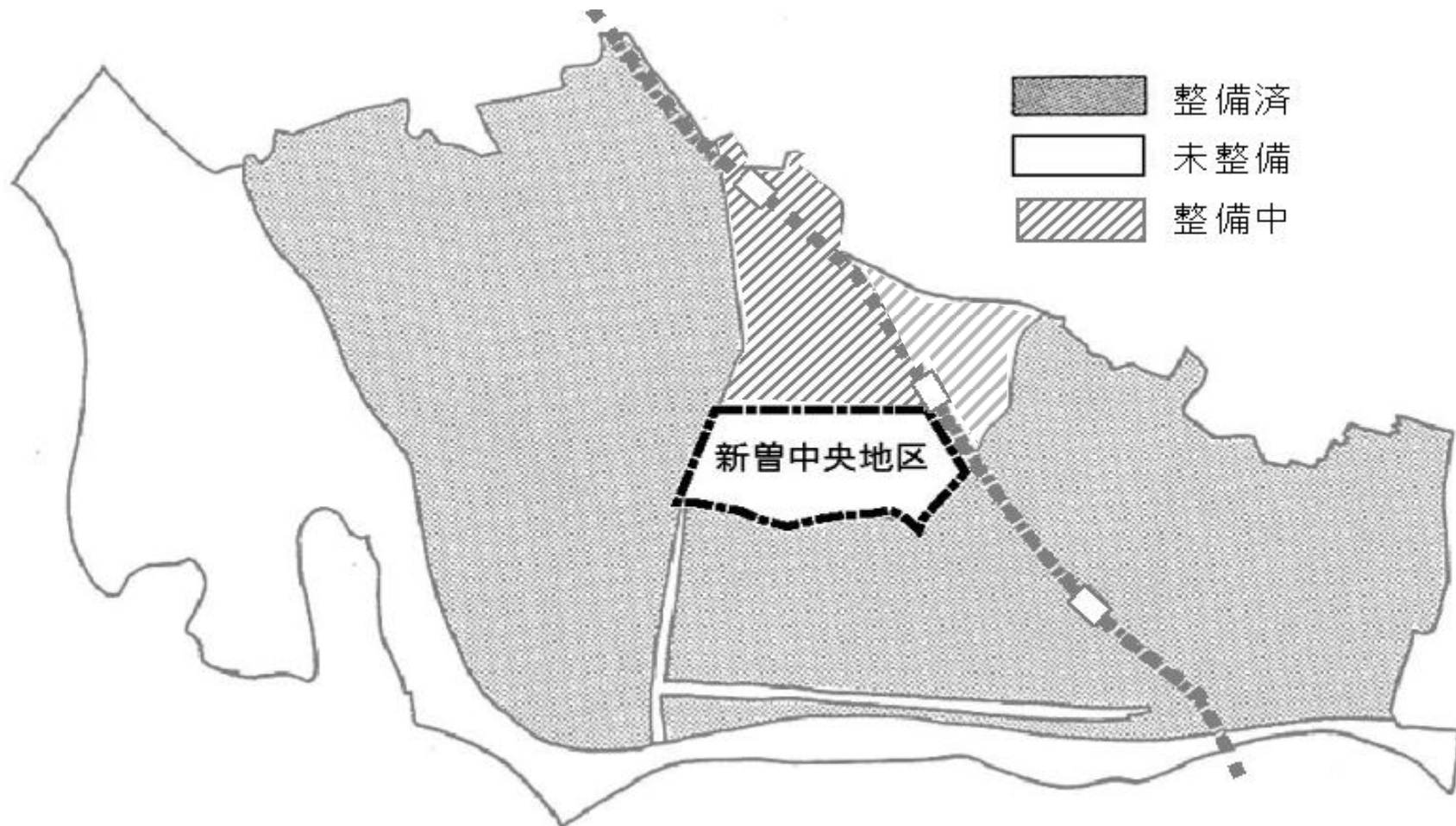
新曽中央地区は急速な市街化により、地域の魅力が損なわれています。

新曽中央地区内で起きている市街化の例

大きな建物が建って
緑が少なくなったり
ミニ開発が行われたりするかも…

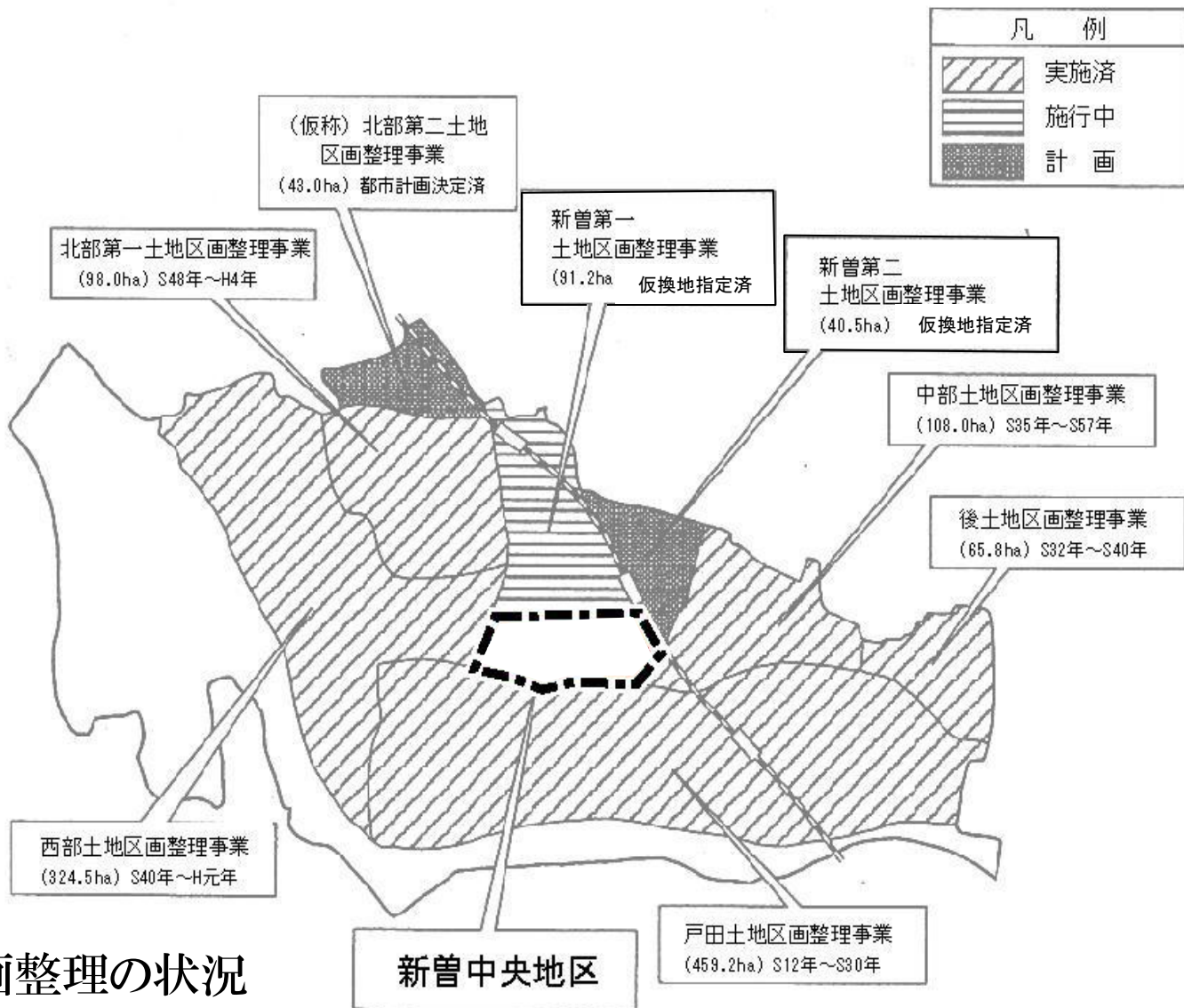


市内で唯一、下水道の整備が行われていない地区でもあります。



戸田市の下水道整備の状況

●戸田市は土地区画整理事業でまちをつくってきました。市内のほとんどで土地区画整理事業が行われています。



市内の区画整理の状況

●土地区画整理事業が行われた地区には整備されたまちが形成されています。





新曾中央地区は、過去において土地区画整理事業の動きがありましたが、地元の意見がまとまらず、実施することができませんでした。

その結果、道路や公園、下水道などの整備が遅れました。

地区の課題

これまでのアンケートより

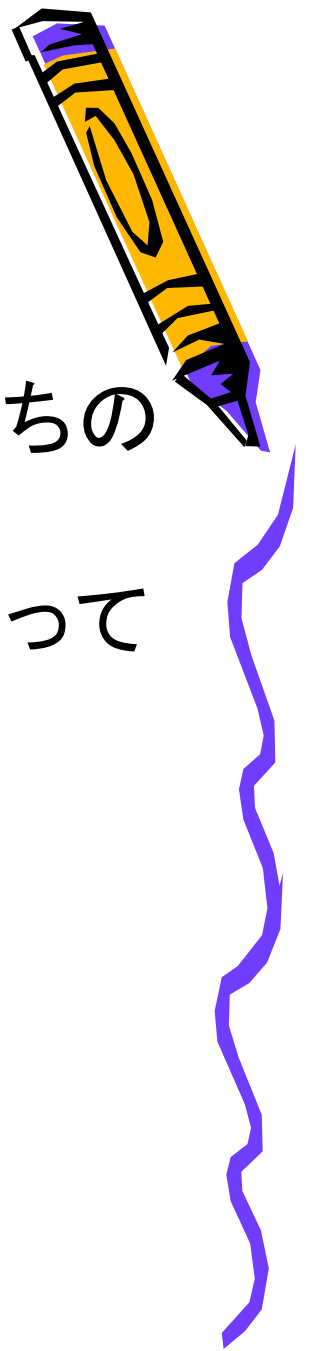


<道路>



- 道幅が狭く凹凸があり、歩きにくい。車がよく通るので歩行者が危険。
- ただでさえ、狭い東西の道路に車が入り出して歩行者は歩きにくい。車いすやお年寄り、ベビーカーは危険。
- 歩車道分離をして欲しい。
- 幹線道路の歩道が狭い。





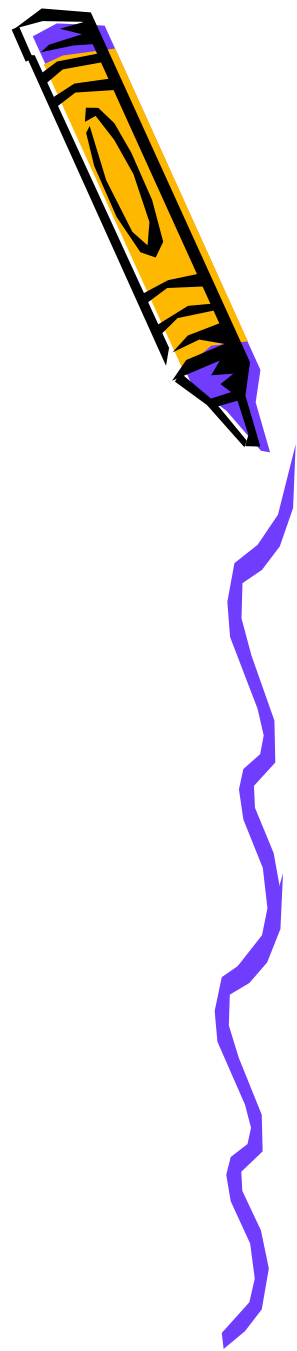
<公園>

- 公園が少ない。公園を増やして子供たちの遊べるところをつくって。
- 子育て世代が利用しやすい公園をつくって



<下水道>

- 下水の匂いがする。蚊も出て不快。
- 川が臭い。
- 悪臭、排水が良くない。
- 大雨が降ると水害がある。



<その他>

- これ以上高い建物はいない。
- 戸建の家の軒と軒がくっつきあって、火事の時など燃え移りそう
- 住宅と工場や倉庫が混在し、居住環境が妨げられている。
- 緑は新曽中央地区の特徴。今後とも保全すべき。



戸田市の 下水道整備

下水道は土地区画整理事業などのまちづくりが行われた地区から順に整備をすすめてきました。



●その背景には、区画整理が換地を伴う事業であることから、区画整理の道路の位置が定まらないと下水道の管渠が埋設できない、という技術的な理由がありました。

●また、まちづくりをしたところに下水道もあわせて事業費を投入する、公共投資の効率的な使い方をしてきたという点も理由としてあげられます。



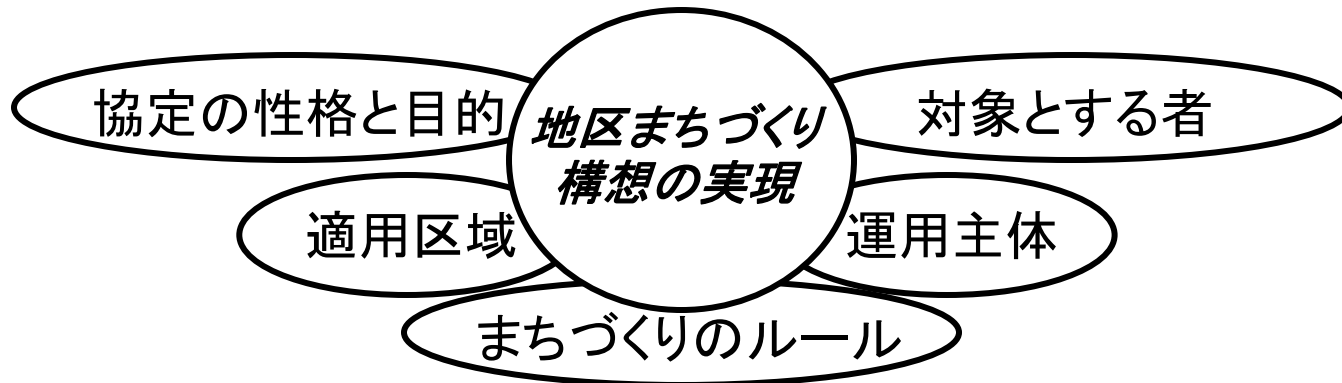
●こうした積み重ねにより、長く住んでいる市民の方々の間には、下水道整備はまちづくりを行うことが条件である、という考えが定着しています。

将来のまちの姿を 実現するために

具体的な数値や実現の方法について、
「地区まちづくり協定」を定めます。

「地区まちづくり協定」はどのようなもの？

地区まちづくり協定



市が責任を持って行うもの

- ・土地利用(土地利用計画)
- ・道路(道路整備計画)
- ・公園・広場(公園・広場整備計画)
- ・緑と水辺(緑と水辺整備計画)

地区住民等が責任を持って行うもの

- ・建物と敷地(建物敷地整備計画)
- ・協定の遵守とまちづくり推進への協力
- ・届出

地区住民等と市が協働して行うまちづくりの責務

<その一例>

●道路は具体的な位置と幅員(4m、5.5m、10mなど)を定めます。

既存道路の幅員
が主です

●整備内容や負担のルール(無償提供又は用地買収・補償)等について定めます。

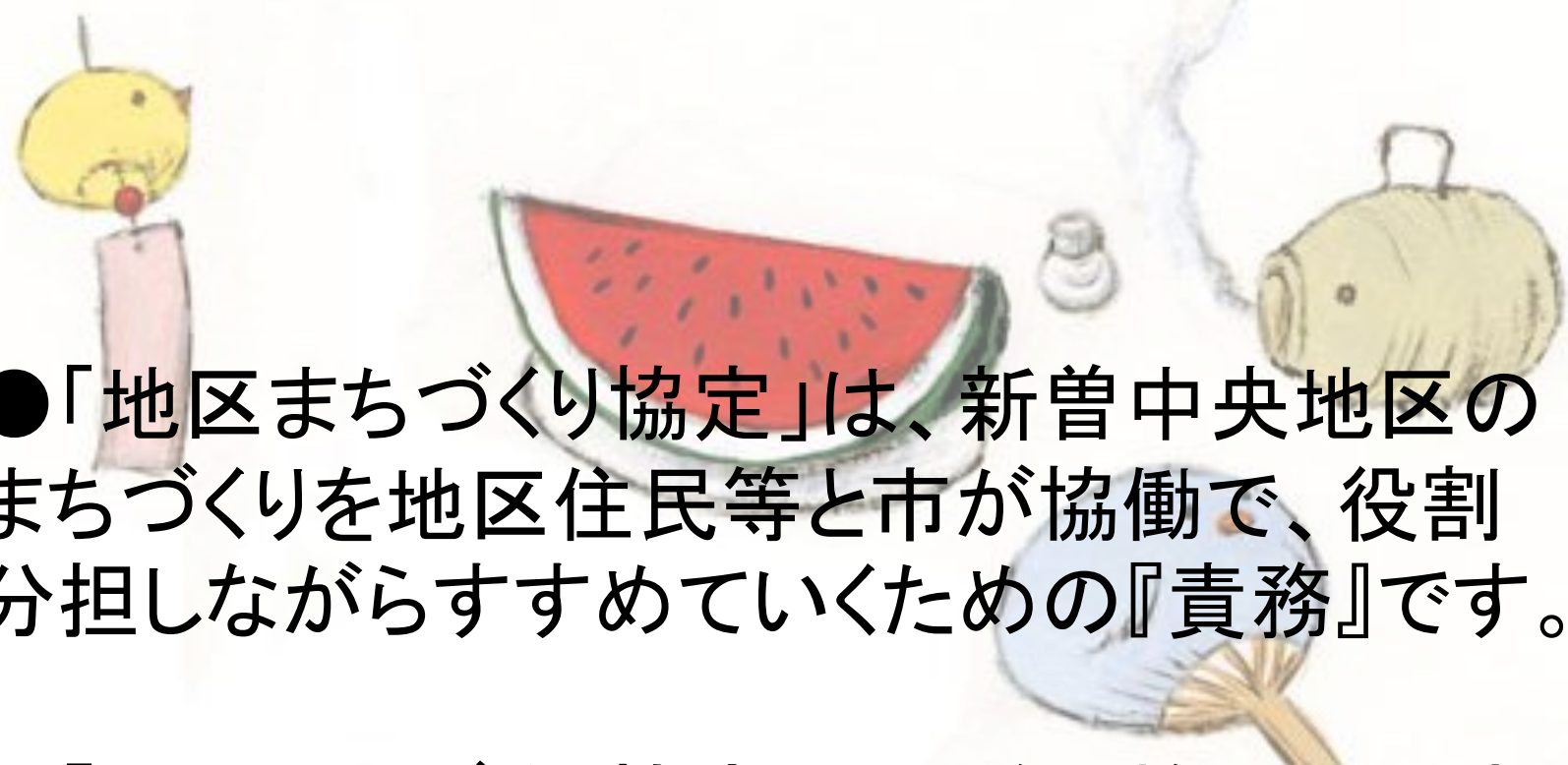
●建築物や敷地については、一定の制限を定めます。

●例えば、敷地面積は100㎡以上、建物の高さは20m（第1種住居地域の場合）以下、敷地内の緑化は7.5%以上とする、など。

こうすることで、地区の課題（道幅が狭く歩きにくい、敷地が狭く建て詰まりが起きている、高い建物はいらない、など）も解決できます。

まちのルール例



- 
- 「地区まちづくり協定」は、新曽中央地区のまちづくりを地区住民等と市が協働で、役割分担しながらすすめていくための『責務』です。
 - 「地区まちづくり協定」は現在、検討中です。
 - 今後、皆さんの意見をお聞きしながらつくっていきます。

協定づくりの ポイント

将来のまちの姿の実現、地元
と市の役割分担とともに、

新曽中央地区内外の 公平性の確保

が大きなポイントになります。

地区外での公平性について

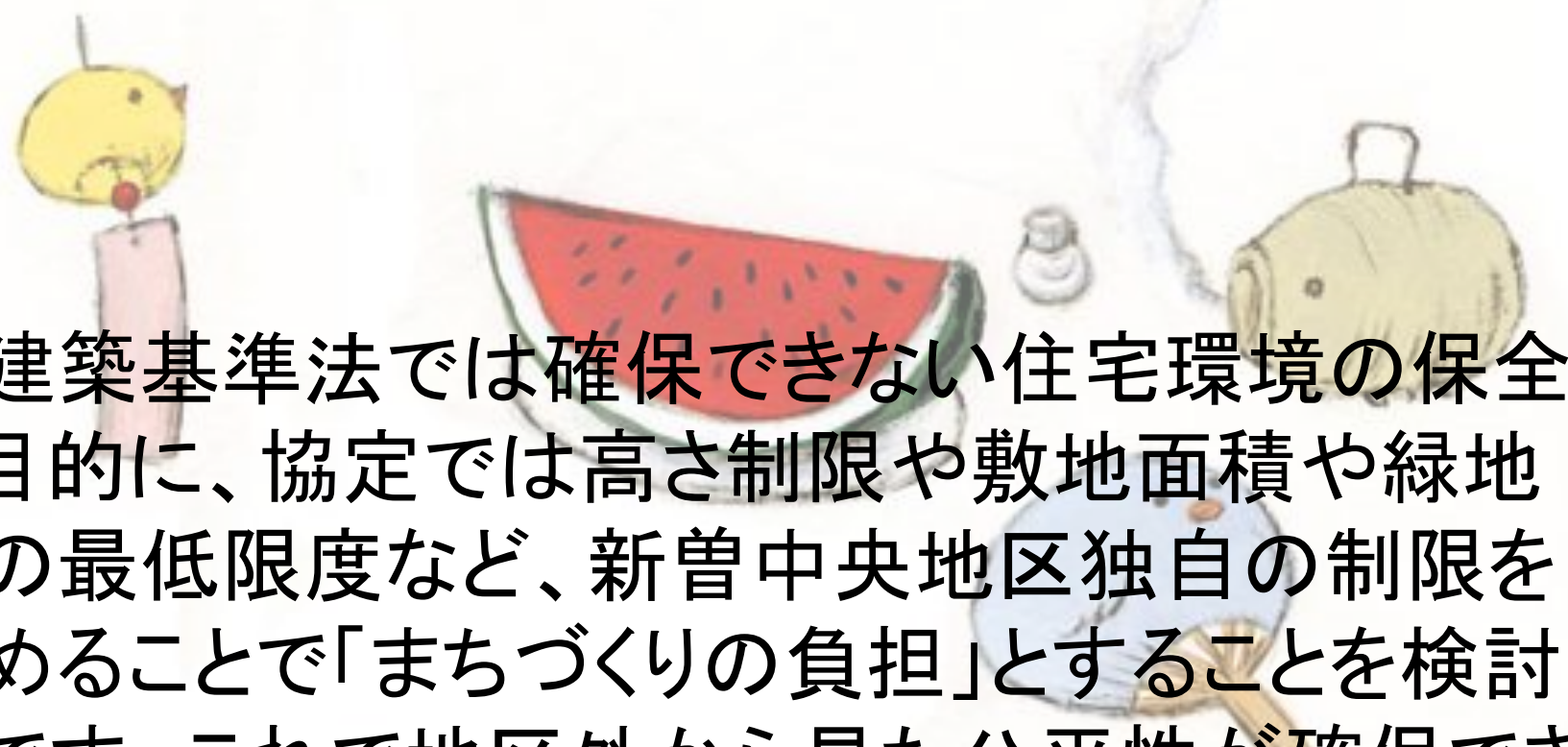
- 戸田市は土地区画整理事業でまちをつくってきました。
- 土地区画整理事業では道路や公園等の公共用地や、事業費に充てる保留地を「減歩」という形で各地権者が負担します。
- 言い換えれば、地権者の皆さんが一定の負担をしながらまちをつくってきたのです。
- 新曽中央地区のまちづくりは土地区画整理事業ではないので、「減歩」等の「まちづくりの負担」はありません。

地区外から見た公平性を確保するために、地区全体でどのような「まちづくりの負担」をすべきか、がポイントになります。

地区内での公平性について

●「まちづくりの負担」は、整備に係わる一部の
方々だけで負担するのであれば、不公平になります。

地区内での公平性を確保するために、
地区内の皆さんが「まちづくりの負担」を
均等に担う必要があります。



●建築基準法では確保できない住宅環境の保全を目的に、協定では高さ制限や敷地面積や緑地率の最低限度など、新曽中央地区独自の制限を定めることで「まちづくりの負担」とすることを検討中です。これで地区外から見た公平性が確保できます。

●また、これらは地区内の方々全員に同じように課せられる制限です。これで地区内での公平性が確保できます。

皆でできる
方法で公平性
を確保



●現在、こうした「地区まちづくり協定」を検討中です。

●今後、皆さんの意見をお聞きしながら「地区まちづくり協定」を策定していく予定です。

測定の実施 について



- 地区まちづくり基本方針”水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまちづくり”を実現するため、沿道の土地を含めた現況市道の測量を行い、将来計画の基礎とするために、市は現地測量を行います。
- 測量は、道路の沿道を中心に行います。

皆様のご協力をお願いいたします。

下水道整備との 関連

●下水道(本管)は、新曽つつじ通りと前谷馬場線で整備がすすんでいます。



今後、まちづくりが決まったところから
順次、まちづくりとあわせて下水道の整備を
すすめていくこととなります。

今後に向けて

地区を3つ(西、中、東区域)に区分してまちづくりをすすめていきます。



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