



新曾中央西地区 生活道路意見交換会

日時：平成25年9月20日（金） 午後7時～
平成25年9月21日（土） 午前10時～

場所：新曾北町会館

共催：戸田市 まちづくり推進室
新曾中央東部・西部地区まちづくり協議会

1

意見交換会に至るまで

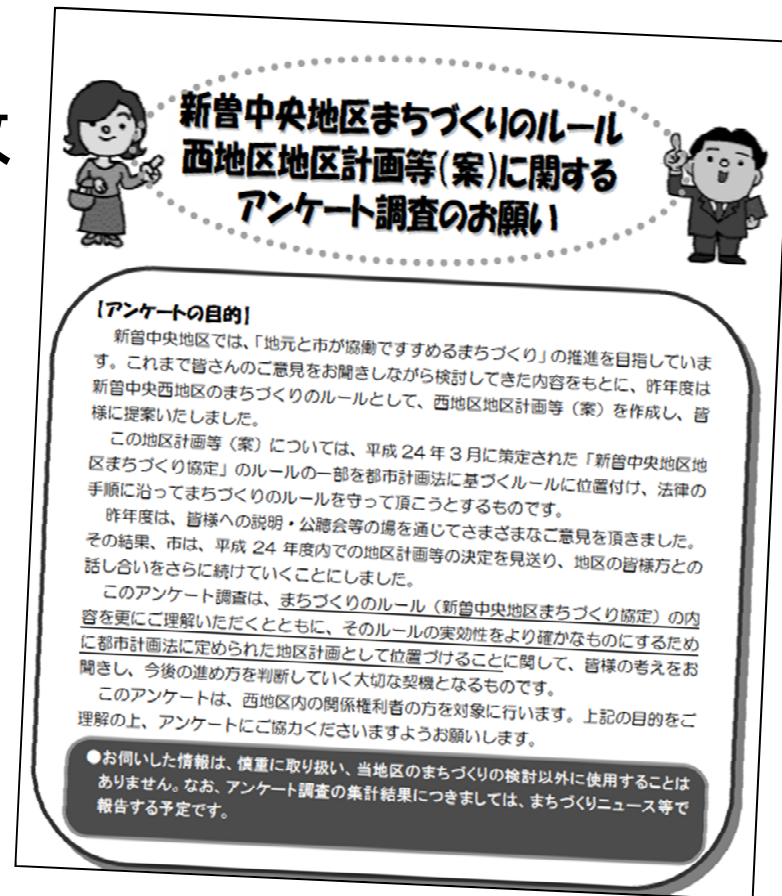
●新曽中央地区では、平成24年3月に策定された「新曽中央地区地区まちづくり協定」の“まちづくりのルール”を市の都市計画として定めることを目指し、宅地化が見込まれる新曽中央西地区から地区計画等の策定に向けた検討を進めています。

●昨年度実施した新曽中央西地区の地区計画等の都市計画（原案）の説明公聴会や縦覧では、多くの皆様からご意見をいただいたことから、当初予定していた平成24年度内の決定を見送り、引き続き検討を行って参りました。



●説明公聴会や縦覧でのご意見を受け、まちづくりのルール内容の更なる周知や、より多くの皆様の意見を把握することを目的として、今年7月に「新曽中央西地区の地区計画等に関するアンケート調査」を実施しました。

アンケートの回答数は259枚（配布数629枚）であり、回答率は41.2%という結果になりました。



**新曽中央地区まちづくりのルール
西地区地区計画等(案)に関する
アンケート調査のお願い**

【アンケートの目的】
新曽中央地区では、「地元と市が協働ですずめるまちづくり」の推進を目指しています。これまで皆様のご意見をお聞きしながら検討してきた内容をもとに、昨年度は新曽中央西地区のまちづくりのルールとして、西地区地区計画等(案)を作成し、皆様提案いたしました。

この地区計画等(案)については、平成24年3月に策定された「新曽中央地区地区まちづくり協定」のルールの一部を都市計画法に基づくルールに位置付け、法律の手順に沿ってまちづくりのルールを守って頂くとするものです。

昨年度は、皆様への説明・公聴会等の場を通じてさまざまなご意見を頂きました。その結果、市は、平成24年度内での地区計画等の決定を見送り、地区の皆様方との話し合いをさらに続けていくことにしました。

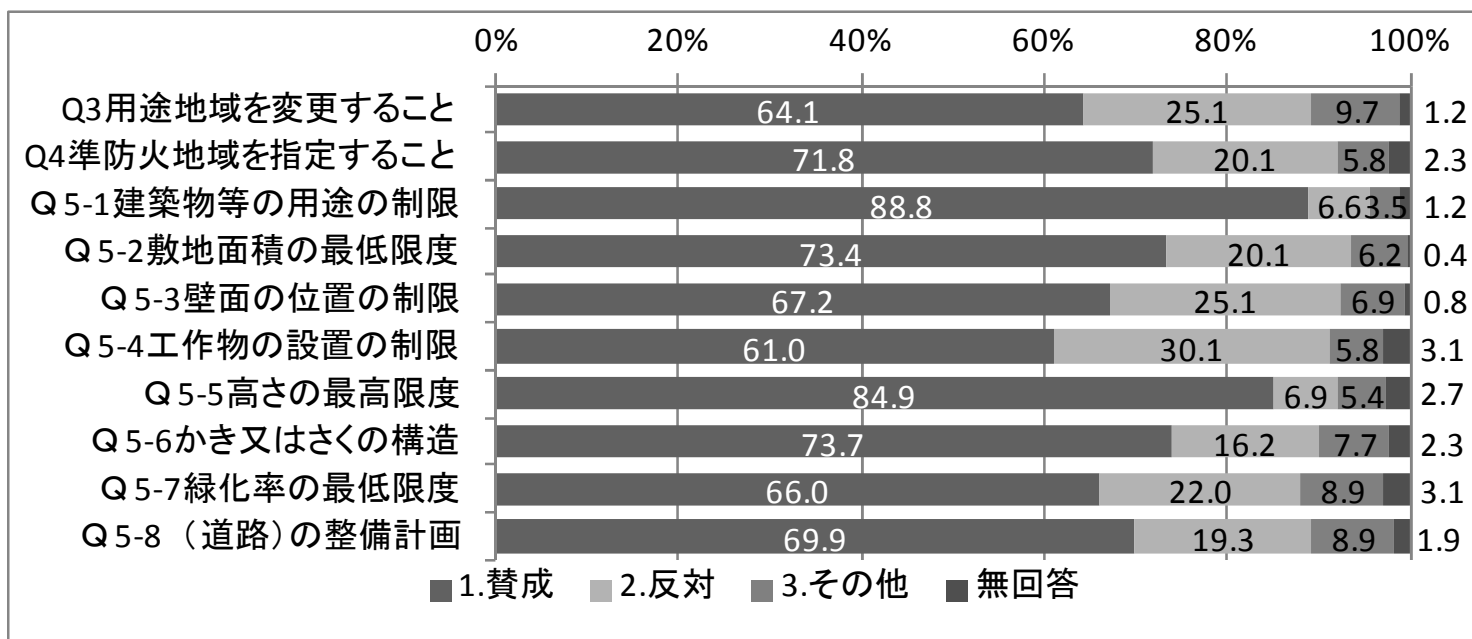
このアンケート調査は、まちづくりのルール(新曽中央地区まちづくり協定)の内容を更にご理解いただくとともに、そのルールの実効性をより確かなものにするために都市計画法に定められた地区計画として位置づけることに関して、皆様の考えをお聞きし、今後の進め方を判断していく大切な契機となるものです。

このアンケートは、西地区内の関係権利者の方を対象に行います。上記の目的をご理解の上、アンケートにご協力くださいますようお願いいたします。

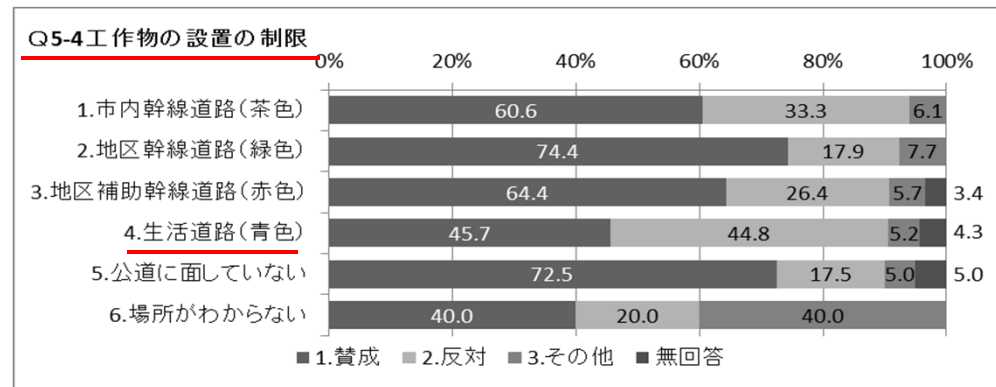
●お伺いした情報は、慎重に取り扱い、当地区のまちづくりの検討以外に使用することはありません。なお、アンケート調査の集計結果につきましては、まちづくりニュース等で報告する予定です。

アンケート調査の結果は・・・

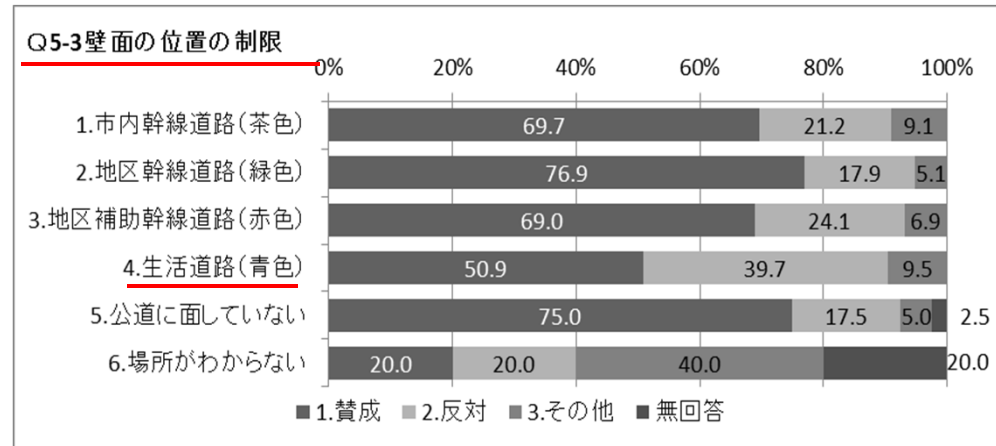
- ①各項目とも、賛成が過半数を超えています。
平均は、「賛成72%」「反対19%」です。
- ②反対が多かったのは、「工作物の設置の制限(30.1%)」
「壁面の位置の制限(25.1%)」「用途地域の変更(25.1%)」
です。



③特に「工作物の設置の制限」は、生活道路沿道の回答者に限れば、賛成は45.7%と過半数を割り、反対が44.8%という結果になりました。



④また、生活道路沿道の回答者で「壁面の位置の制限」賛成50.9%、反対39.7%という結果になりました。



⑤自由意見では、「まちづくりの進め方」について多くの意見をいただきました。

●これらを踏まえ、市は協議会と話し合い、生活道路沿道の権利者の皆様方との意見交換会を実施することになりました。

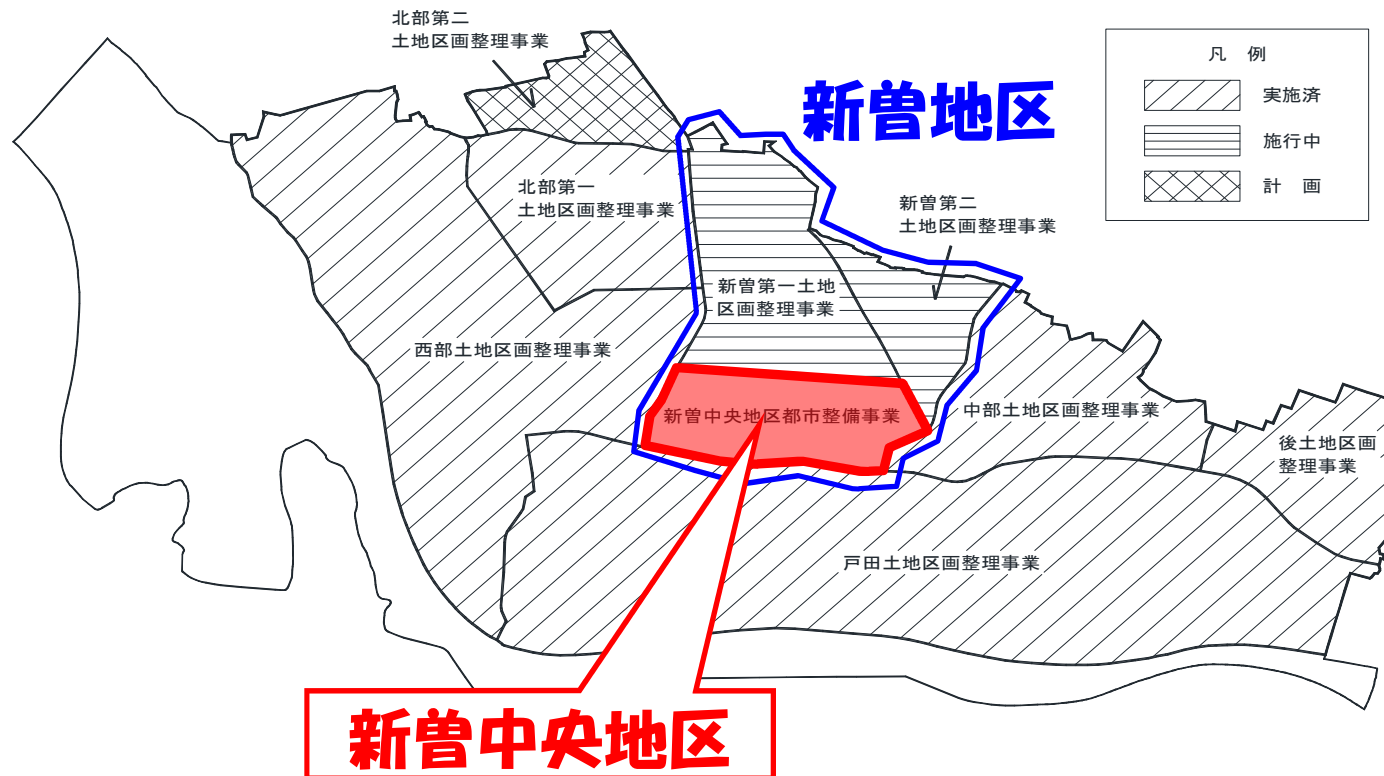
『生活道路意見交換会』

- ①「壁面の位置の制限」と「工作物の設置の制限」を地区計画に定めることの2つを議題とする。
- ②西地区の生活道路沿道地権者を対象にする。
- ③一方的な説明の場ではなく、「意見を交換し合う場」とする。

2

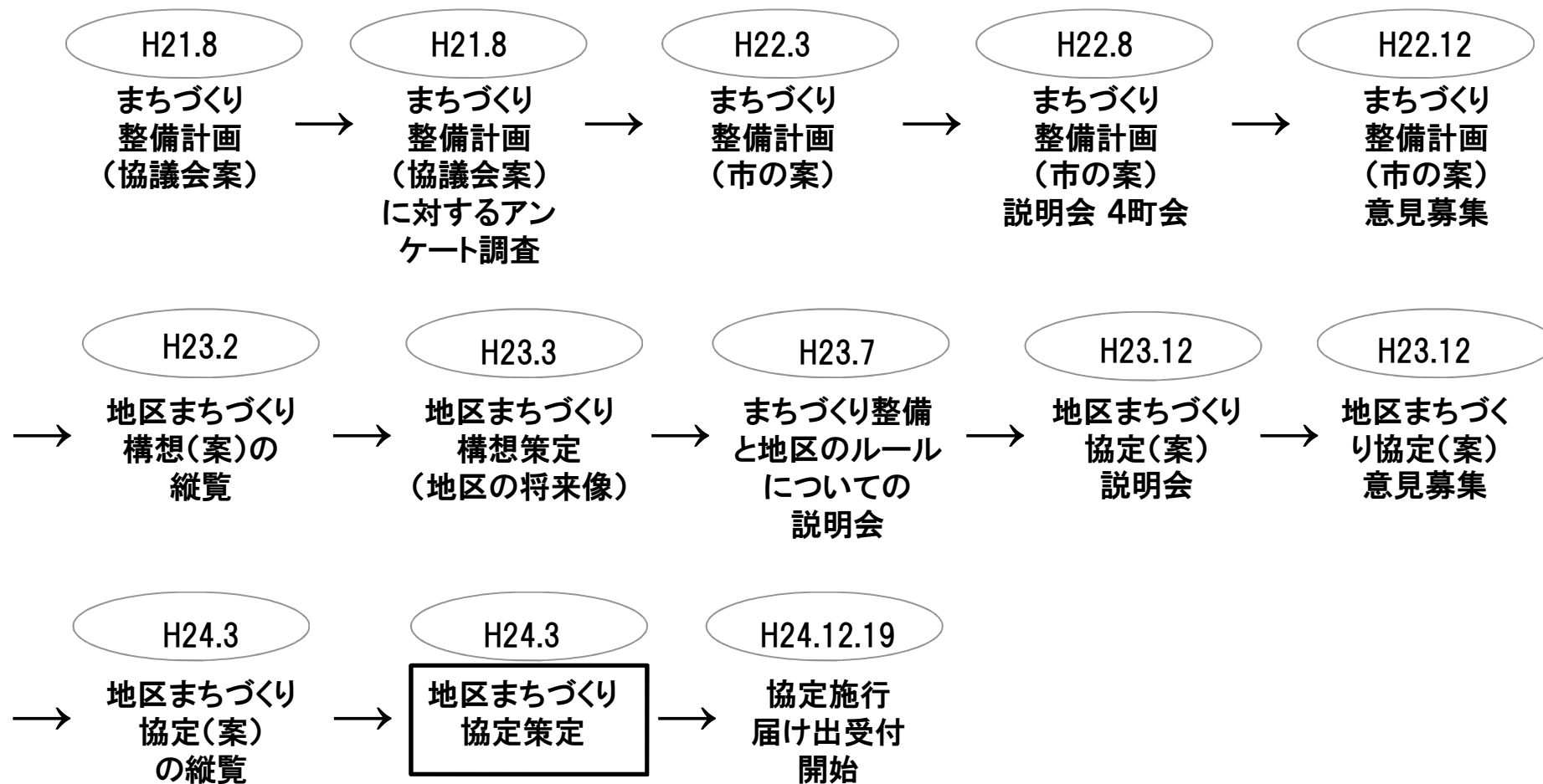
新曽中央地区のまちづくりの経緯

●新曾地区は、新曾第一地区、新曾第二地区、新曾中央地区をそれぞれ区画整理によって進めようと検討していましたが、地元関係者より区画整理以外の整備方法を検討してほしいとの意見・要望があったことから、平成12年に、当時の経済情勢から財政状況を鑑み、「土地区画整理事業以外の整備手法により都市基盤施設の整備を図る」ことを整備方針とし、地元との協働によるまちづくりを開始することとなりました。



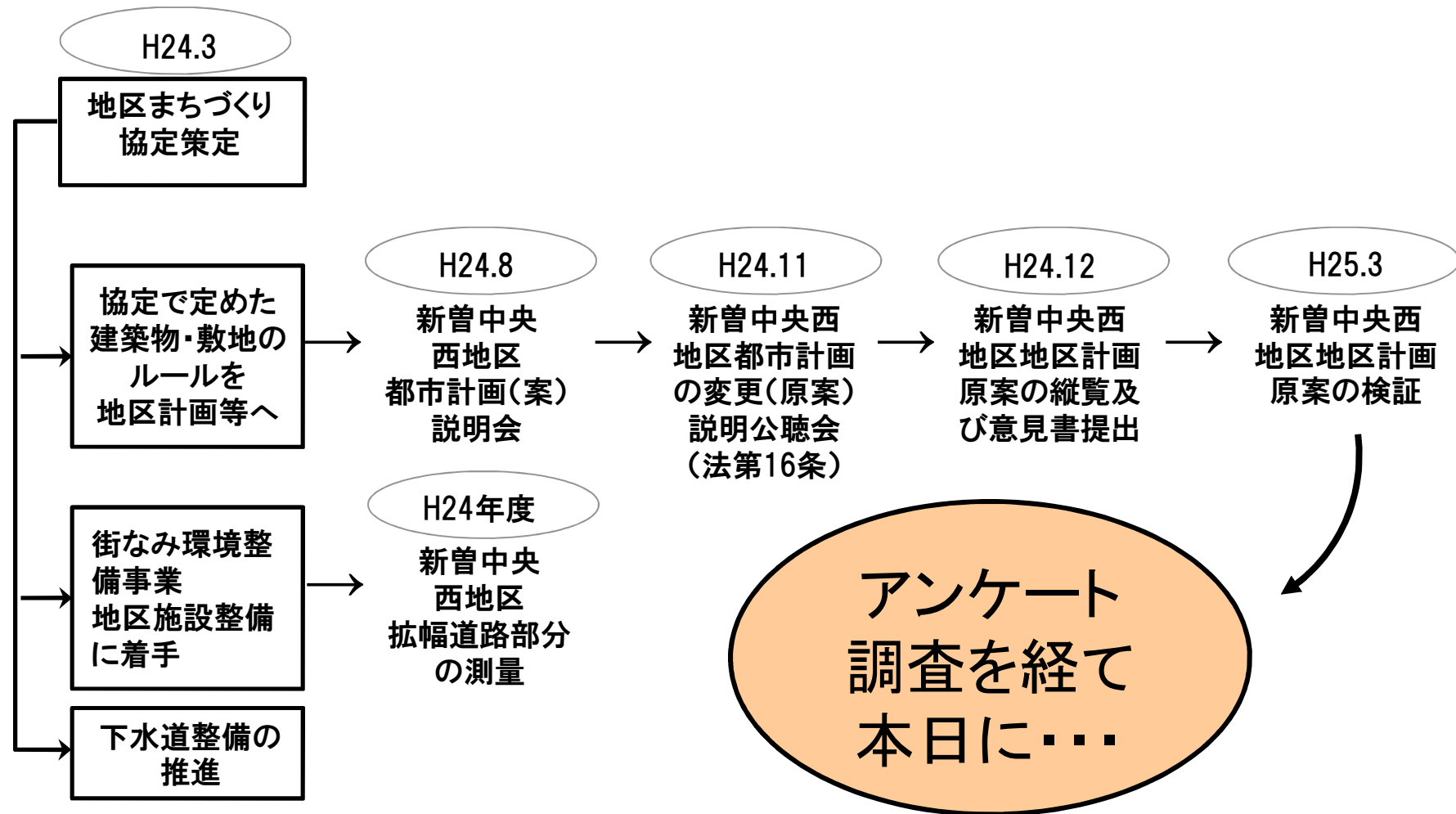
「新曽中央地区まちづくりの経緯」

(地区まちづくり協定策定前、直近の4年間)



「新曽中央地区まちづくりの経緯」

(地区まちづくり協定策定後)



3

まちづくり協定と地区計画

●新曽中央地区には、「まちづくり協定」で定めたルールがありますが、都市計画法による「地区計画等※」のルールに位置付けることにより、まちづくりをより着実に進めていくことが可能になります。

※地区計画、用途地域、準防火地域

ここでは、次の2つについて、説明します。

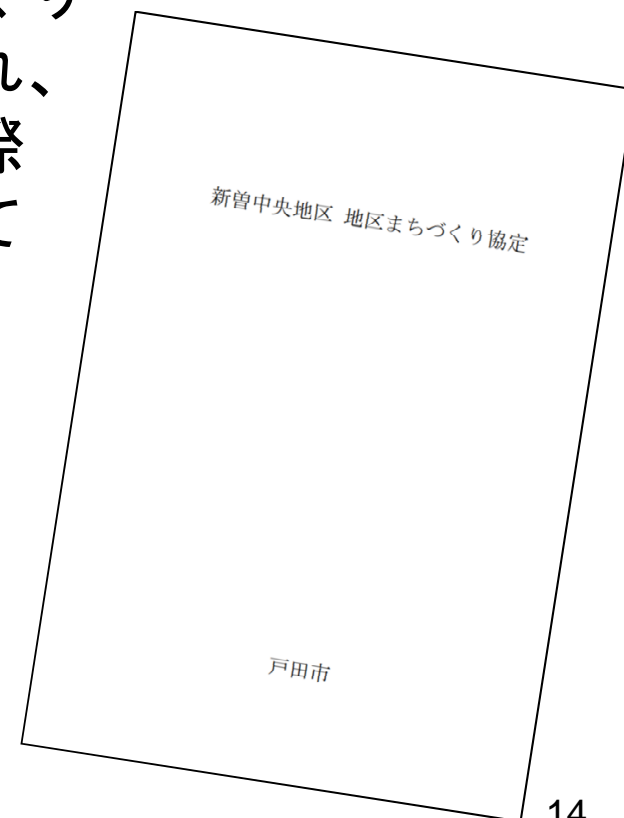
①まちづくり協定とその内容

②まちづくり協定と地区計画の違い

①まちづくり協定とその内容

●「まちづくり協定」は、市の「まちづくり推進条例」に基づくもので、平成24年3月に市長により策定されました。策定までには長い年月を費やしており、数々の説明会や意見募集を経て策定されたものです。まちづくり協定は、平成24年12月19日から施行され、新曽中央地区内で建築等の行為を行う際には協定に基づいた届出が必要となっています。

●これにより、新曽中央地区では「まちづくり協定」が定める計画とルールに基づき道路などの公共施設の整備が始まりました。そして下水道の整備も進んでいます。



②まちづくり協定と地区計画の違い

- まちづくり協定は、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。

まちづくり協定で定めるまちづくり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を行うものです。

●昨年度提示した案は「まちづくり協定」に定められているルール（ア～キ）を「地区計画等」の都市計画に位置づけてまちづくりを進めていこうとしたものです。

しかし、この案について多くの意見がありましたことから、アンケート調査や今回のような意見交換会により、今後の方向性を検討しているところです。

まちづくり協定	地区計画等（昨年度提示した案）
ア 建築物の用途の制限	→ 建築物等の用途の制限
イ 建築物の高さの最高限度	→ 建築物等の高さの最高限度
ウ 建築物の不燃化	→ （準防火地域の指定）
エ 建築物の壁面等位置の制限	→ 壁面の位置の制限
オ 垣又は柵の制限	→ 壁面後退区域の工作物の設置の制限
カ 建築物の緑化率の最低限度	→ かき又はさくの構造の制限
キ 敷地面積の最低限度	→ 建築物の緑化率の最低限度
	→ 建築物の敷地面積の最低限度

4

本日の論点…2つのテーマ

- テーマ1：「壁面の位置の制限」の必要性
- テーマ2：「壁面後退区域の工作物の設置の制限」の必要性

アンケート調査の結果より、各ルールの設問で反対の割合が高かった以下の2つを本日の論点とします。

「壁面の位置の制限」とは

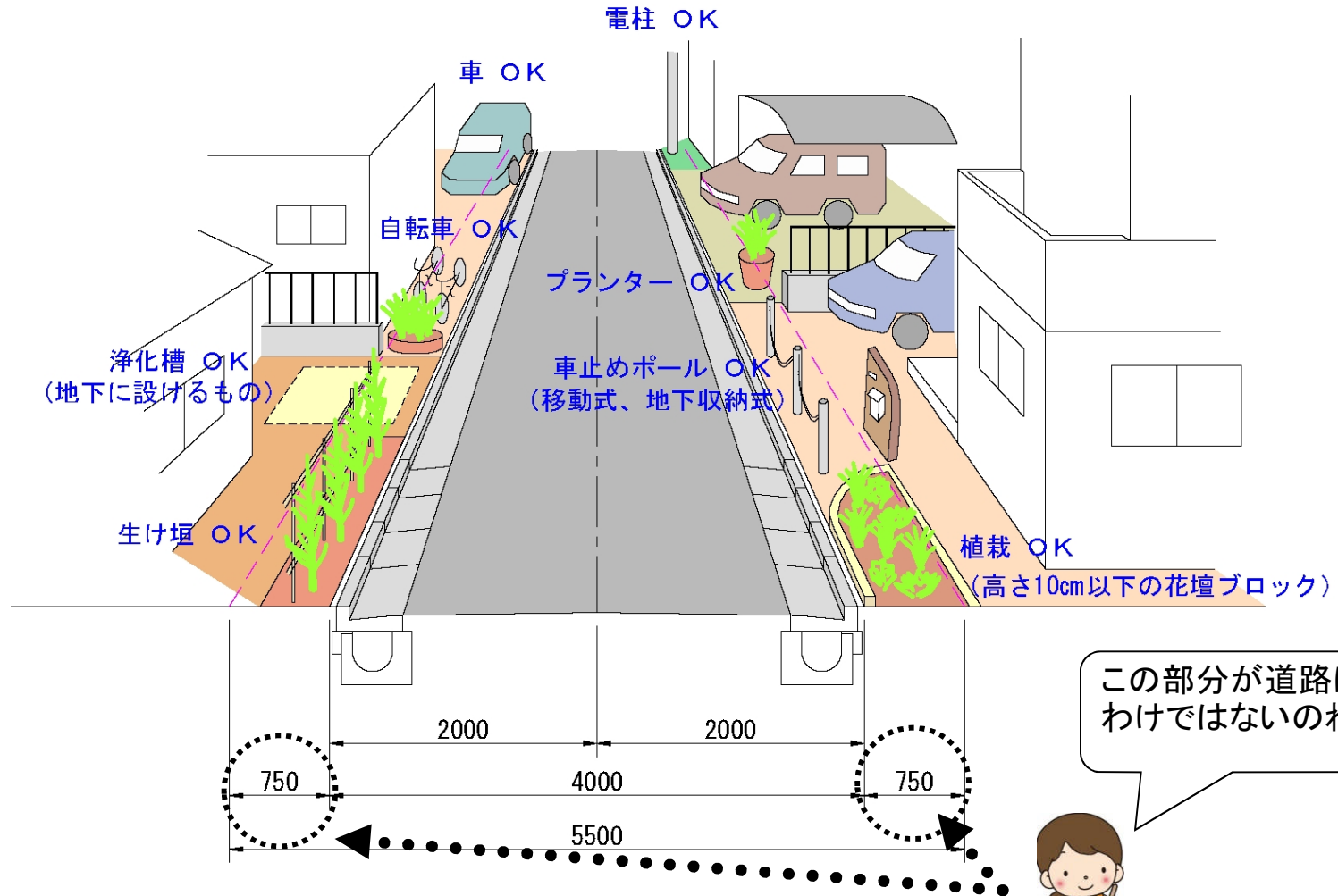
生活道路において、道路中心線から2.75mまで、建物の壁面を後退するという制限です。

「壁面後退区域の工作物の設置の制限」とは

生活道路において、壁面後退区域には建築物や土地に定着する工作物（塀・さく等）の設置を制限するというものです。

土地利用活用のイメージ図

(生活道路における壁面後退及び工作物設置の制限がある場合)



制限した場合でもこのような土地利用は可能です。



植栽



生け垣



車止めポール



プランター

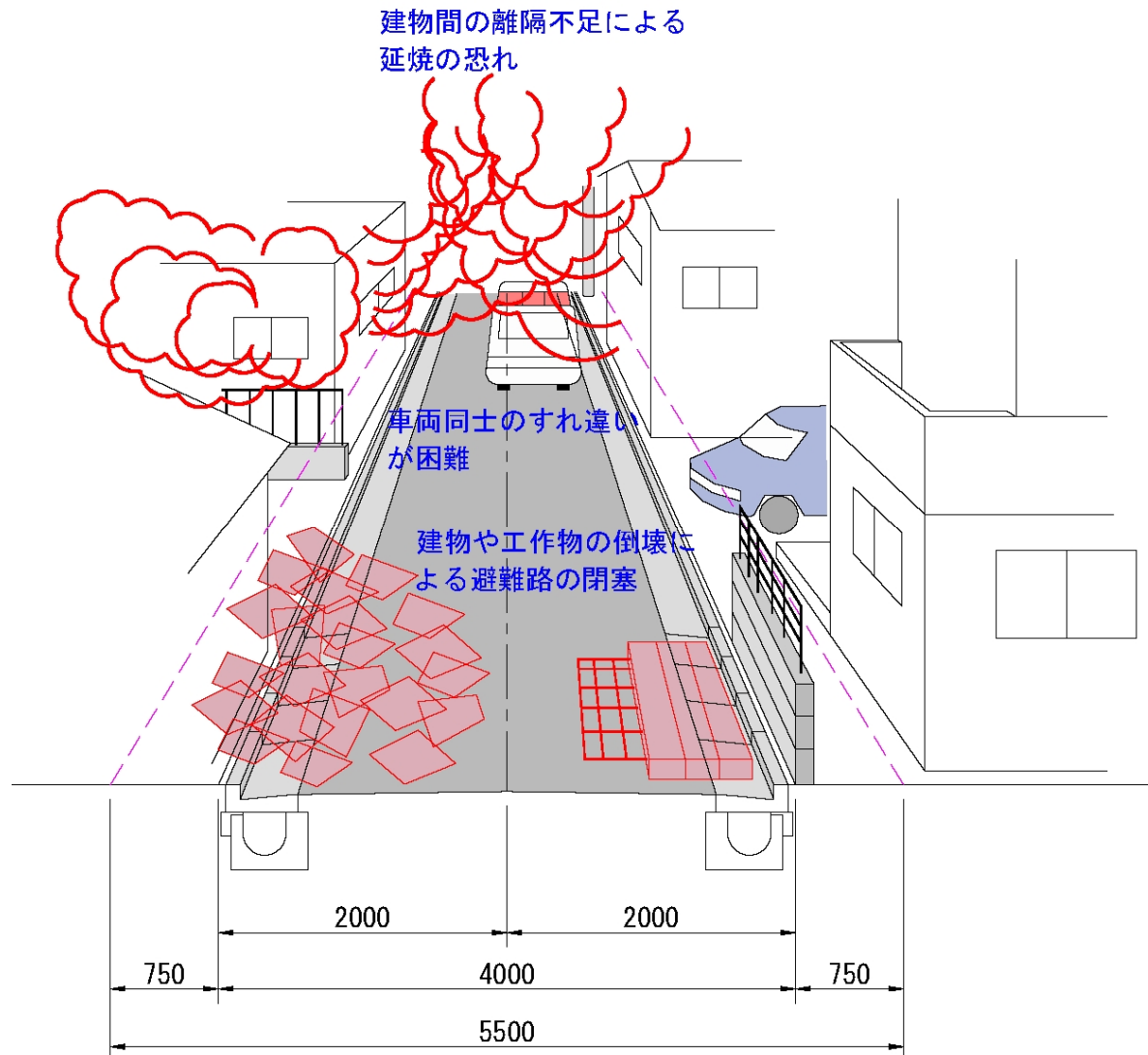
なぜ生活道路に限って、壁面位置の制限及び工作物の設置の制限するのか？

新曽中央地区のまちづくりでは、災害時の事も考えて、課題の解決方法を検討しています。

生活道路は基本的に通過交通のない身近な道路なので、道路幅としては4mで十分です。しかし、阪神・淡路大震災のような大災害を想定した時、建物や工作物の倒壊によって避難路が塞がれること、緊急車両の通行・すれ違いが困難になること、建物間が近いことによる延焼の恐れなどの課題があります。

これらの課題を解消するため、生活道路においては道路中心線から2.75mまで、建物の壁面を道路から離していただき、また、その部分には動かせないような工作物は置かないでいただきたいというルールです。

生活道路以外は幅員5.5m以上の道路として整備する計画となっており、道路幅でこの建物間の離隔を確保できるため、生活道路に限った制限となっています。



建物の倒壊



ブロック塀の倒壊

対面する建物の壁面間を5.5m確保する理由は？

対面する建物の壁面の間が広ければ広いほど、災害時には安全になる（道路を隔てて延焼しにくい、建物や工作物が倒壊しても道路が塞がれない、緊急車両も通行しやすい・・・）と考えられますが、やみくもに壁面の位置を制限するわけにもいきません。

したがって、以下の複数の要素を考慮して、5.5mの離隔としています。

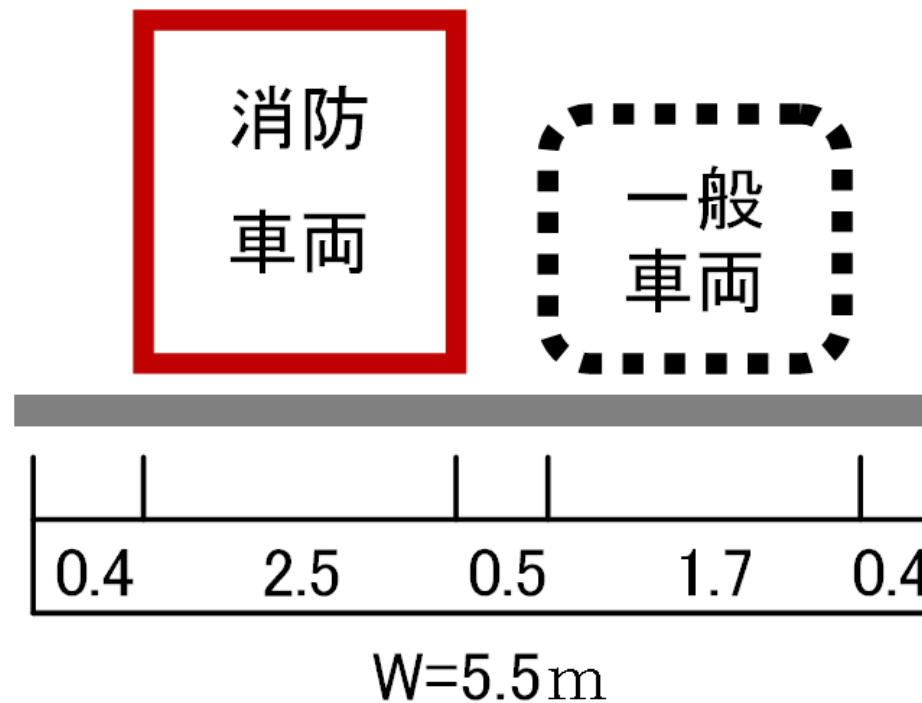
- ア) 延焼防止
- イ) 緊急車両の通行
- ウ) 道路閉塞の防止

ア) 延焼防止

●延焼限界離隔の考え方を基に、敷地面積 100m^2 、建ぺい率60%の防火造の構造建築物で検討したところ、間口が6~10mの場合は延焼限界離隔が5~6mとなったため、最低限の離隔として5.5mが相当であると判断しました。

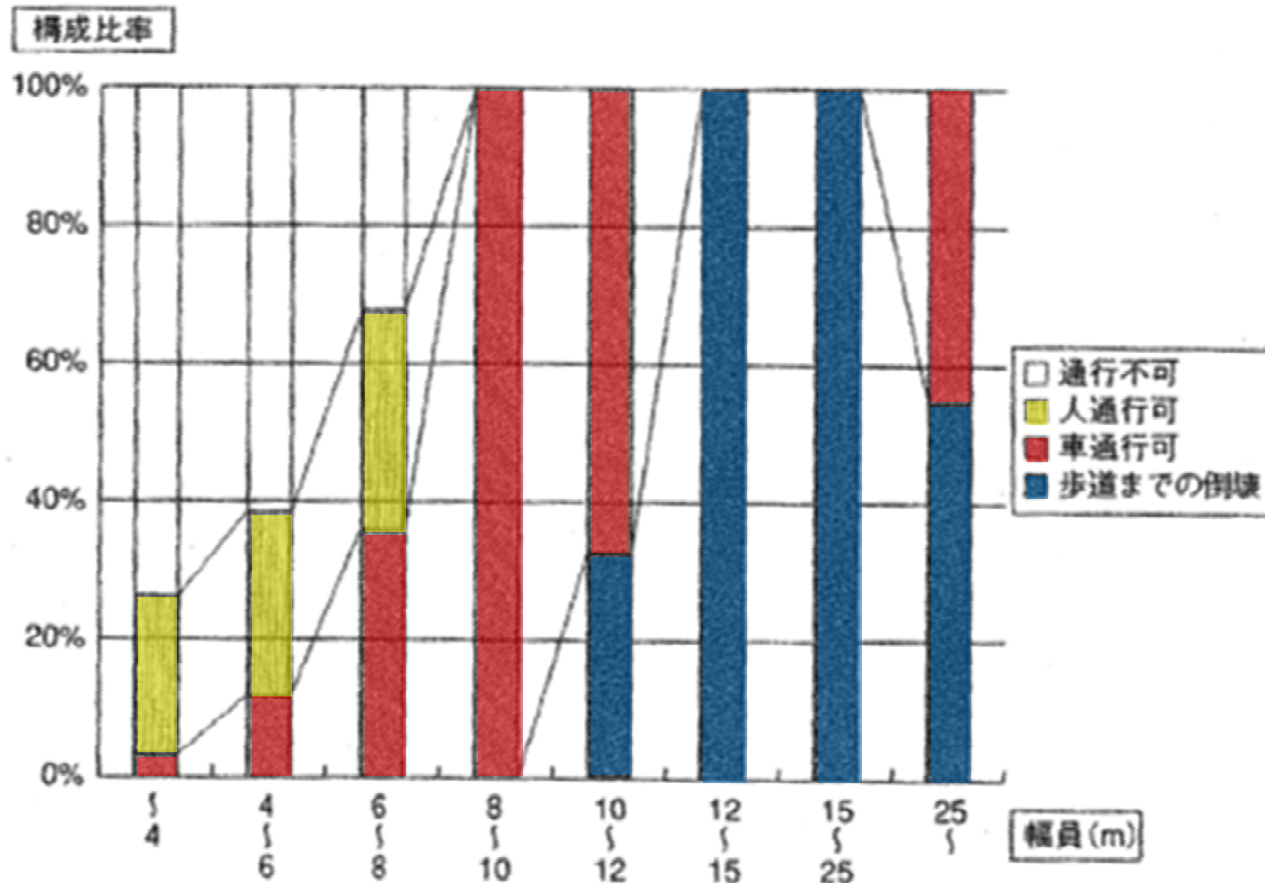
イ) 緊急車両の通行

●万一の災害時に壁面後退区域の樹木等を切り倒してでも入っていくことを想定し、大型の消防車両と一般車両がすれ違える離隔を5.5m相当と考えております。



ウ) 道路閉塞の防止

● 阪神・淡路大震災における幅員と道路閉塞の関係の資料より、4m未満の道路は人が通行できたのが約30%（車通行はほとんど不可）となっています。



阪神・淡路大震災における幅員と道路閉塞の関係

壁面後退区域は自分の土地なのに何も使えなくなってしまうのでは？

壁面後退区域には、移動できるもの、仮設のもの、地下に設けるもの、公益上必要なもの、植栽等が設置できます。

自転車や自動車、生け垣や花壇（花壇用ブロックは高さ10cmまで）も設置できますので、自分の土地として完全に使えなくなるというわけではありません。

なお、協定では道路沿いの優先的な緑化を推進しています。

5

意見交換

これまでの新曽中央地区のまちづくりを踏まえ、生活道路沿道における2つのテーマ（「壁面の位置の制限」と「壁面後退区域の工作物の設置の制限」）について意見交換を行います。

●ひとつの答えに絞る、ということではなく、地域の皆さんの考えをお聞かせ下さい。

●反対意見だけでなく、それに代わる提案など、次に進められるような意見交換を期待します。

●地域の皆さんの考えに対して、市の考えもお話します。

このような形で意見交換を行いたいと思います。

進め方の提案

1. 本日の2つのテーマについて、テーブルごとに意見を出し合います。

●テーマ1: 壁面の位置の制限

●テーマ2: 壁面後退区域の工作物の設置の制限

●テーマ1：壁面の位置の制限

「壁面の位置の制限」を地区計画に位置づける必要性について、
どのようにお考えになりますか？

地区計画に位置づけることが必要

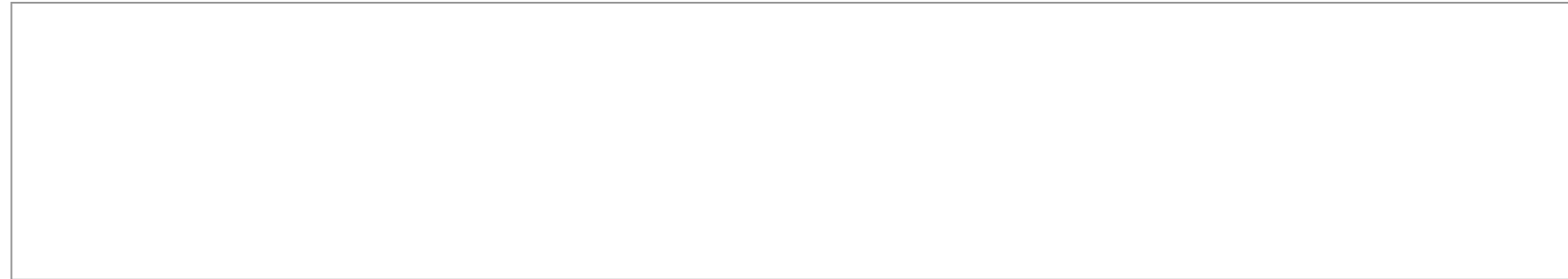
地区計画に位置づける必要がない

(理由や代替案等)

●テーマ2：壁面後退区域の工作物の設置の制限

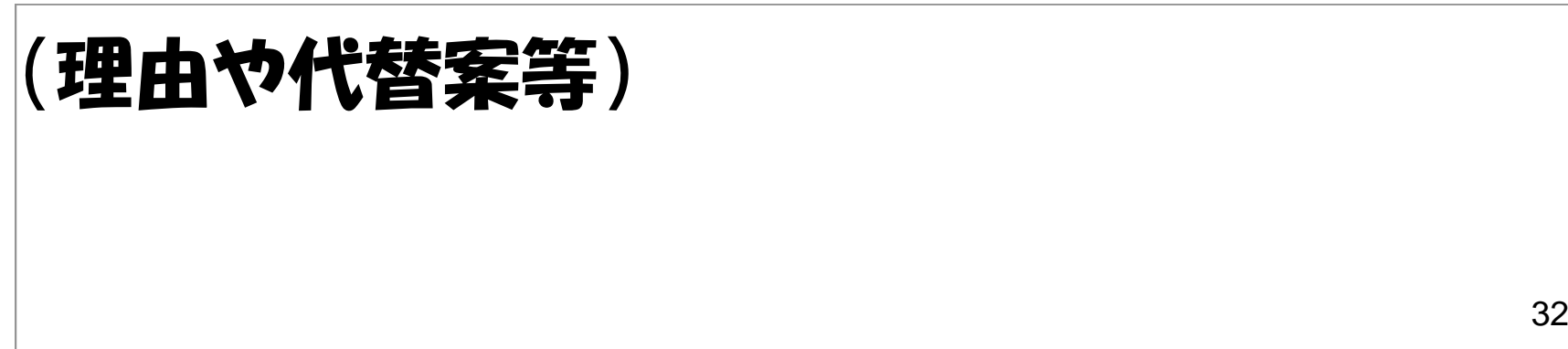
「壁面後退区域の工作物の設置の制限」を地区計画に位置づける必要性について、どのようにお考えになりますか？

地区計画に位置づけることが必要



地区計画に位置づける必要がない

(理由や代替案等)



2.各テーブルで2つのテーマごとに出された意見や質問を集約します。特定の答えに絞ることはせず、出された意見ごとに要点をまとめます。

3.各テーブルで出された意見や質問を発表します。

4.発表された意見や質問に対し、市も交えて意見交換を行います。

5.意見交換のまとめ

賛成意見、反対意見についてそれぞれの理由などを整理し、意見交換会のまとめとします。

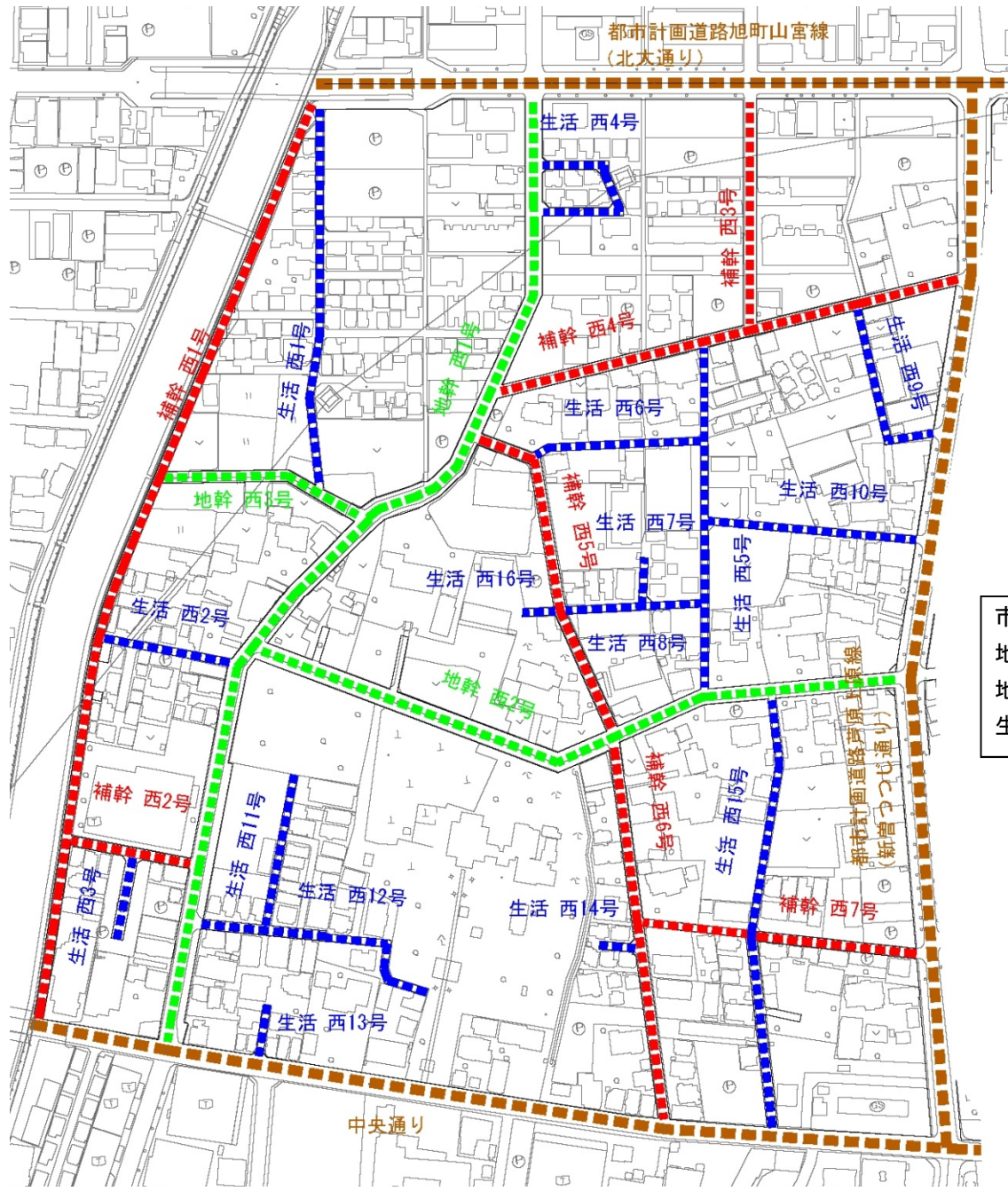


意見交換会の概要については、後日、「まちづくりニュース」等で公表します。

また、協議会でその後の対応を話し合います。

これで意見交換会を終了します。
お疲れさまでした。

新曾中央西地区 路線図



- 市内幹線道路 計画幅員11~20m (———)
- 地区幹線道路 計画幅員10m (- - - -)
- 地区補助幹線道路 計画幅員5.5m (- . - . -)
- 生活道路 計画幅員4m (. . . .)