

「新曽中央西地区 地区計画等(原案)」 の都市計画に関する説明会

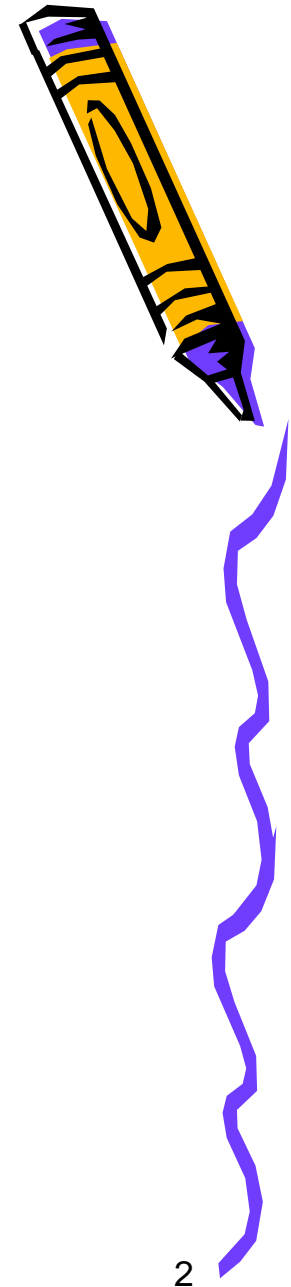
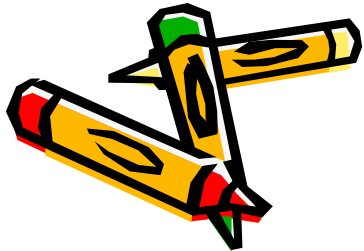
日時：平成26年1月24日(金) 午後7時～
1月25日(土) 午前10時～

場所：新曽北町会館

戸田市 都市整備部 まちづくり推進室
新曽中央東部・西部地区まちづくり協議会

説明会の内容

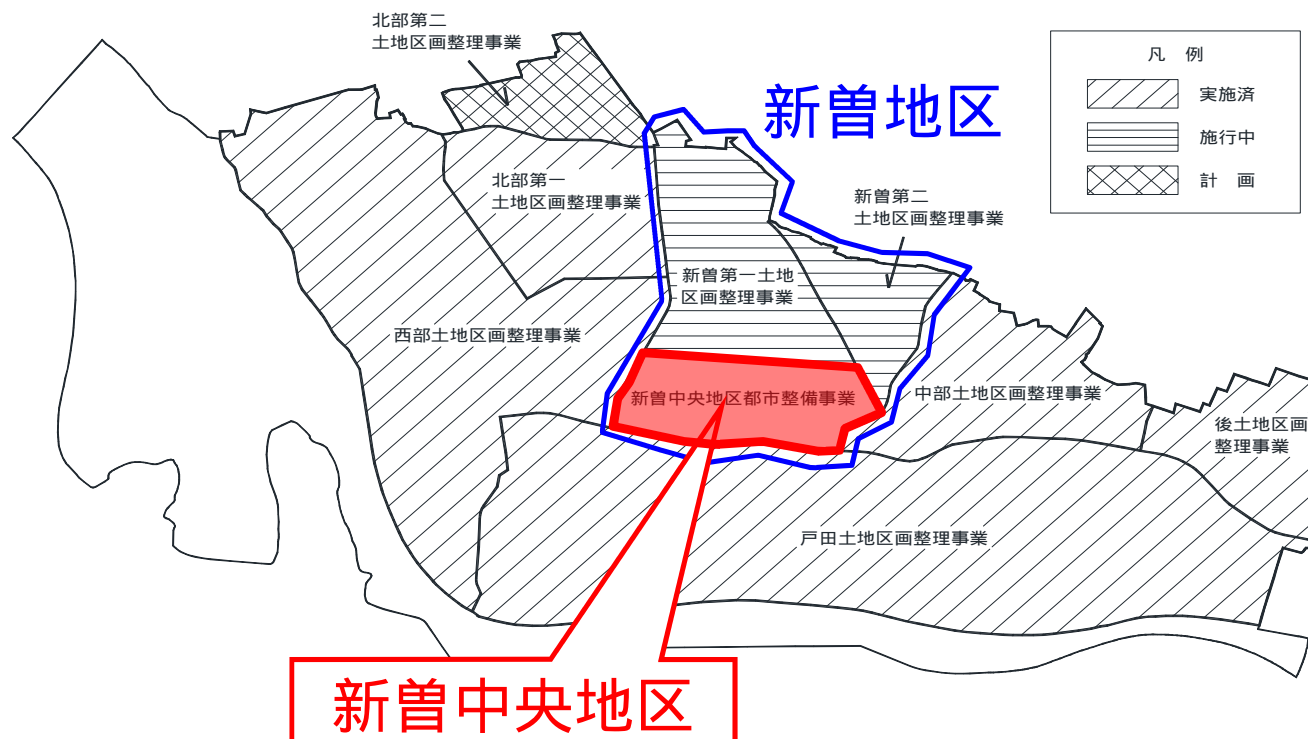
- 1 . 新曽中央地区のまちづくり
- 2 . 地区計画について
- 3 . 用途地域について
- 4 . 準防火地域について
- 5 . 質疑応答
- 6 . 今後の予定



1 . 新曽中央地区のまちづくり

(1) 新曽中央地区のまちづくり

新曽地区は、新曽第一地区、新曽第二地区、新曽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、新曽中央地区については「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」という整備方針が平成12年に決定し、地元との協働によるまちづくりを開始することになりました。



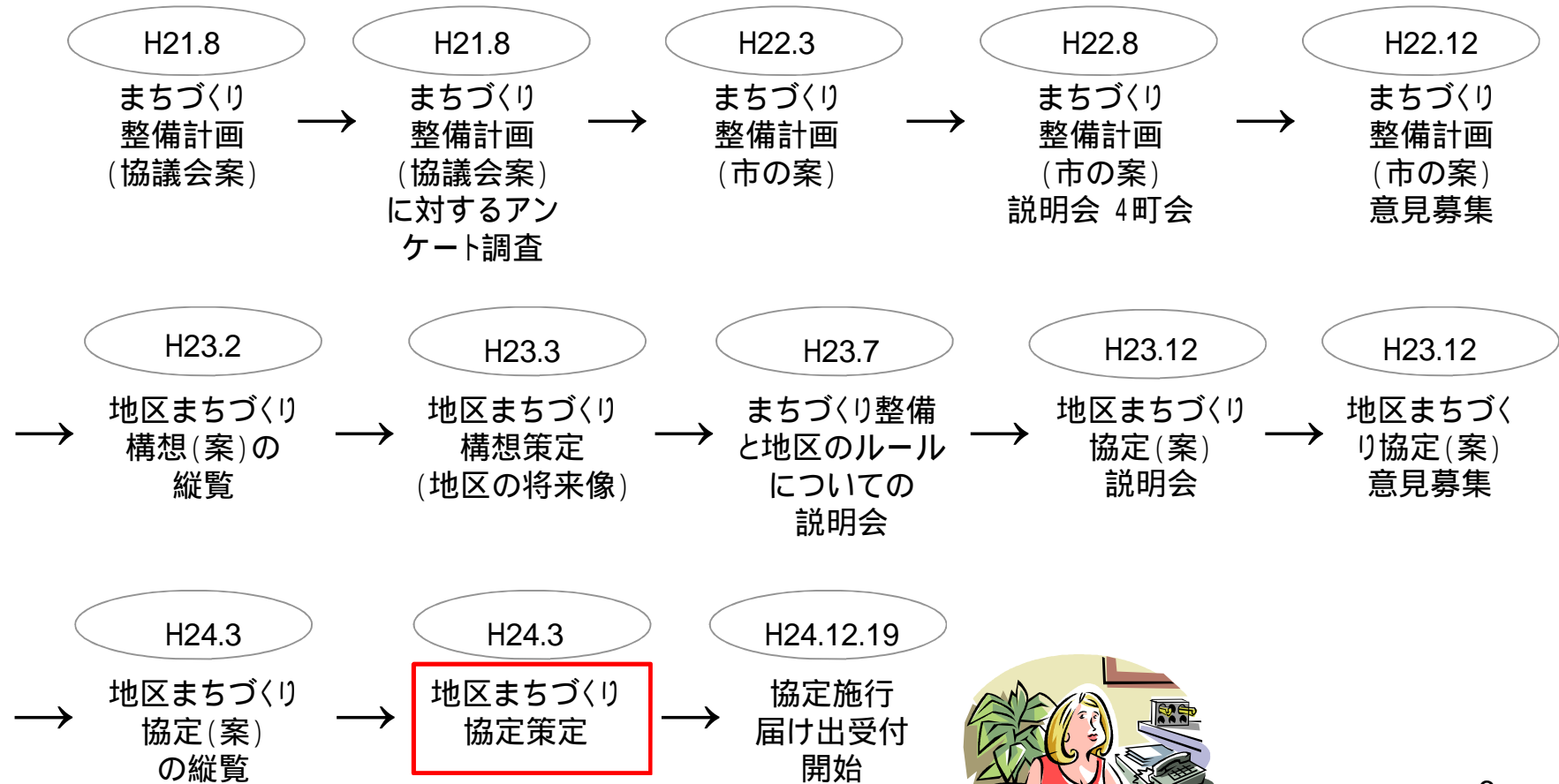
平成16年4月には、地区内地権者等により構成される「新曽中央東部地区まちづくり協議会」及び「新曽中央西部地区まちづくり協議会」が設立され、現在に至るまでまちづくり活動を行っています。

タウンウォッチングによる地区の現状及び課題の把握、まちづくりに関する勉強会、他市の事例見学、まちづくり計画（整備手法、道路計画、公園等）の検討など、これまで何度も協議会を開催し、新曽中央地区のまちづくりに関する検討を重ねてきました。



また、数々の説明会や意見募集を経て、平成24年3月には「新曽中央地区地区まちづくり協定」が策定されました。

【地区まちづくり協定策定前の活動（平成21年度～）】



(2) 地区計画等に関するこれまでの経緯

平成24年3月 新曽中央地区地区まちづくり協定を策定



まちづくり協議会と共に地区計画等の案について検討

- ・都市計画法の地区計画等に位置付けてまちづくりをより着実に進めていくため



平成24年度 西地区における地区計画等の(案)を示し、説明会や縦覧を開催

- ・平成24年8月 都市計画の変更(案)説明会
- ・平成24年11月 都市計画の変更(原案)説明公聴会
- ・平成24年12月 地区計画原案の縦覧及び意見書提出





地元から多数の意見あり

- ・意見書 80通



地区計画等の（案）について再検討開始



平成25年7月 地区計画等（案）に関するアンケート調査を実施

- ・回答率41.4%
- ・項目毎の回答では、各項目とも、賛成が過半数を超えている
- ・反対が多かったのは、「壁面の位置の制限」、「工作物の設置の制限」、「用途地域の変更」
- ・路線別に見ると、生活道路沿道の回答者に反対が多い



**新宮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】
新宮中央地区では、「地元と市が協働ですめるまちづくり」の推進を目指していま
す。これまで皆さんのご意見を聞きながら検討してきた内容をとり、昨年同様
新宮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、各
ご地区計画等（案）については、平成24年9月に策定された「新宮中央地区地
区まちづくり協定」のルールの一部を新宮市法に添付するルールに併せて、協定の
手続に沿ってまちづくりのルールを守って頂こうとするものです。
昨年同様、皆様への説明・公開等の場を通してさまざまなご意見を頂きました。
その結果、今は、平成24年度内での地区計画等の決定を前提に、地区の皆様との
話し合いをさらに続けていくことになりました。
このアンケート調査は、まちづくりのルール（新宮中央地区まちづくり協定）の
皆さまにご理解いただくために、そのルールの実効性をより確かなものとする
ため、市民参加型に定められた地区計画として位置づけることに関して、皆様のお考えを
伺い、今後の進め方を判断していく大切な機会となるものです。
このアンケートは、西地区内の関係機関の皆様の方を対象に行います。上記の目的をこ
ろのため、アンケートにご協力くださるようお願いいたします。

●お問い合わせ先は、調査に限り限り、関係者のみで、関係者のみ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。



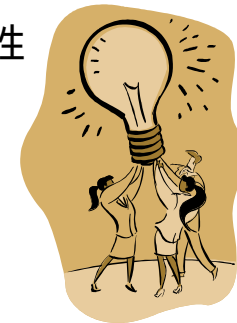
平成25年9月 生活道路意見交換会を実施

- ・生活道路に関するルール「壁面の位置の制限」、「工作物の設置の制限」について意見交換



まちづくり協議会と共に原案の修正について検討

- ・アンケート調査、生活道路意見交換会で出た意見を踏まえ、ルールの必要性や、地区内の合意形成の可能性を視野に入れながら、原案の修正を検討
- ・まちづくり協議会の中で原案のまとめ



平成26年1月 地区計画等（原案）説明会を実施

今回の説明会

2 . 地区計画について

(1) 「地区まちづくり協定」と「地区計画」



新曽中央地区 地区まちづくり協定



新曽中央地区の将来像「水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち」を実現するため、まちづくりの整備計画と地区のルールをまとめたものです。

地区まちづくり協定は「戸田市都市まちづくり条例」に基づいて策定されました。

地区まちづくり協定は平成24年12月19日から施行しており、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。



地区計画



都市計画法の「地区計画」は、ルールを定めて地区ごとにまちづくりを進めていく方法のひとつです。

地区の良いところを守ったり、更に良くしたり、また問題点を改善したりする方法も地区ごとに違います。

地区計画の届出・勧告制度により、建築行為等を行おうとする者が届出を行い、その届出の内容が適合していない場合は、必要な措置を執るよう市町村長が勧告することができる制度です。



なぜ、地区計画が必要なのか？

現在は「新曽中央地区地区まちづくり協定」で定めたルールにより届出を受け付け、まちづくりを進めています。

しかし、地区まちづくり協定は法律ではないので、信頼に基づいたゆるやかな制度となっています。

地区の将来像を実現するためには、ルールの一部を都市計画法の「地区計画」に基づくルールとして位置付け、より着実にまちづくりを進めていく必要があります。

新曽中央地区は、古くは水田を主体とした農村でしたが、農地から宅地へ土地が転換され、市街化が進んできました。

市街化が進むにつれ、道路の不便さや危険性、公園の不足、下水道の必要性、工場・倉庫の操業環境と住宅の居住環境の混在、災害時の不安といった課題が見え始めました。

まちづくりのルールがないと課題は改善されません。将来に向けて快適で安全なまちを形成するためのまちづくりが、今、必要とされています。

とはいえ、すぐに理想のまちになるわけではありません。皆さんが建物や工作物を作る時にルールを守っていただくというものなので、皆さんの建替え等に応じて、ゆっくりとまちが出来上がっていきます。

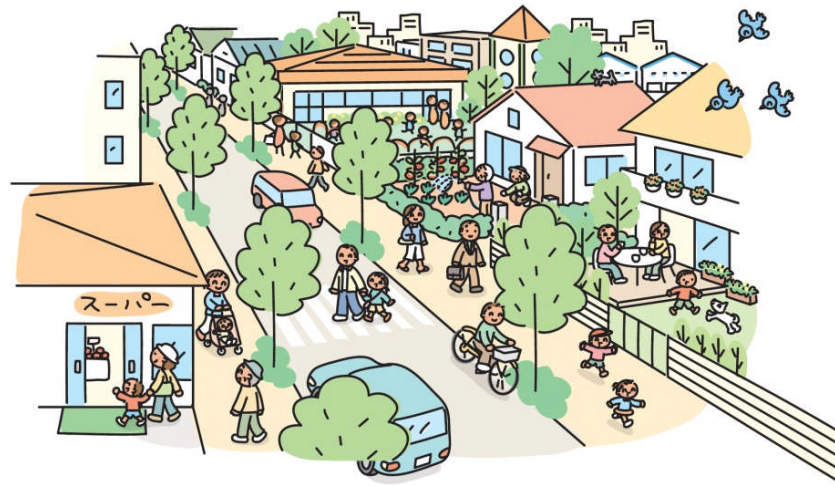


(2) 今回提示する地区計画の内容

地区施設の整備

建築物等の整備

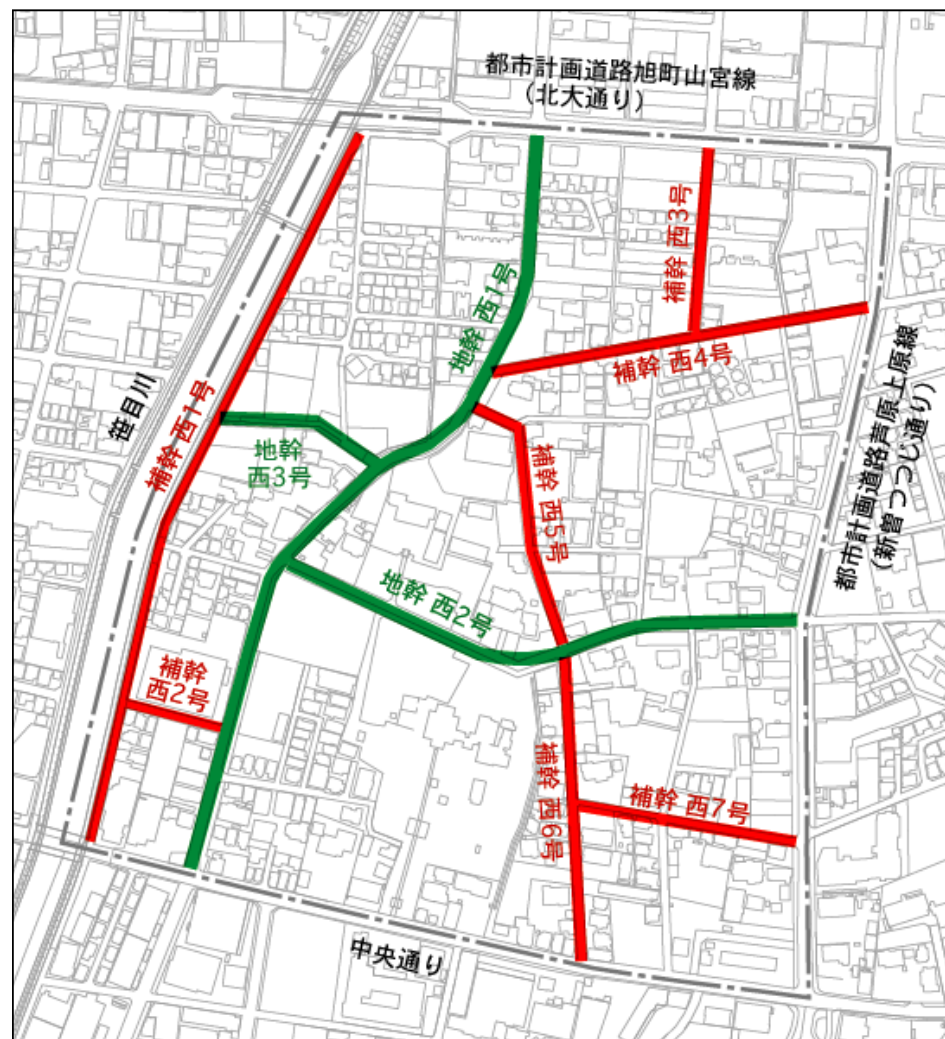
守っていただく5つの
ルールをここに記載し
ます。



地区施設の整備

- ・ 地区幹線道路...**緑**
(幅員 10 ~ 13.8m)
- ・ 地区補助幹線道路...**赤**
(幅員 5.5 ~ 6.6m)

地区の骨格となる道路網を整備します。



建築物等の整備

建築物等を整備する際のルールを5つ定めます。

5つのルール

建築物等の用途の制限

建築物の敷地面積の最低限度

建築物等の高さの最高限度

かき又はさくの構造の制限

建築物の緑化率の最低限度

建築物等の用途の制限

良好な住環境を守るため、ラブホテル等が建築（用途の変更を含む）されないよう、ホテル・旅館について建築物の用途を制限するのもです。

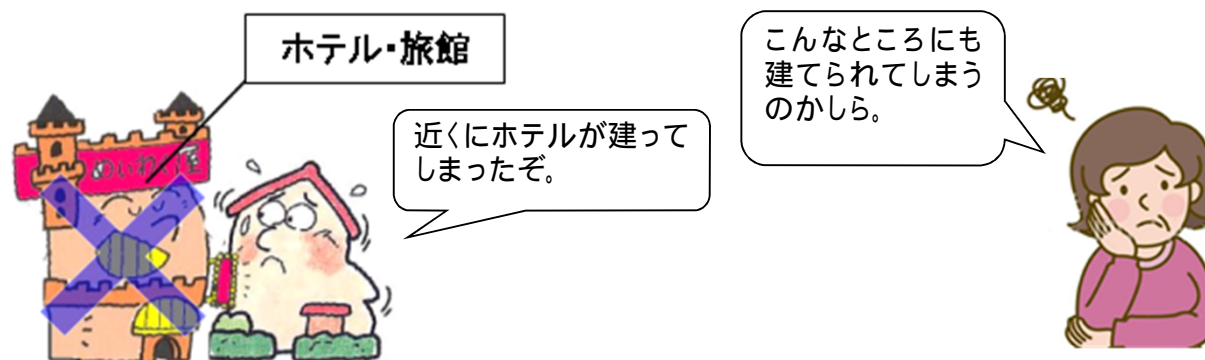
地区計画での表現	まちづくり協定での表現(参考)
次に掲げる建築物は建築してはならない。 <u>旅館業法第2条第2項に規定するホテル営業又は同条第3項に規定する旅館営業の用に供する施設。</u>	適正な居住環境の維持に支障を及ぼす <u>建築物の用途(ホテル・旅館)</u> を制限します。

旅館業法

第二条 この法律で「旅館業」とは、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業及び下宿営業をいう。

2 この法律で「ホテル営業」とは、洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のものをいう。

3 この法律で「旅館営業」とは、和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のものをいう。



建築物の敷地面積の最低限度

建物の密集による建て詰まりの発生を防止するため、新たに土地の区画を設定する際には、敷地面積の最低限度を 100m^2 とするものです。

狭小宅地では、建ぺい率を最大限に利用して建物を建てるが多いため、どうしても建物が密集してしまいます。

地区計画での表現	まちづくり協定での表現(参考)
<u>100m^2</u> とする。	新たに土地の区画を設定する際には、建築物が密集して立地することによる建て詰まりを防止するために、敷地面積の最低限度を <u>100m^2</u> とします。

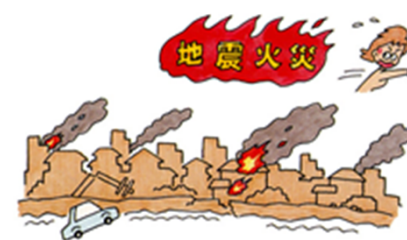
既存で 100m^2 未満の敷地は適用除外。



住宅が密集していて住環境が悪い(日照、通風など)。



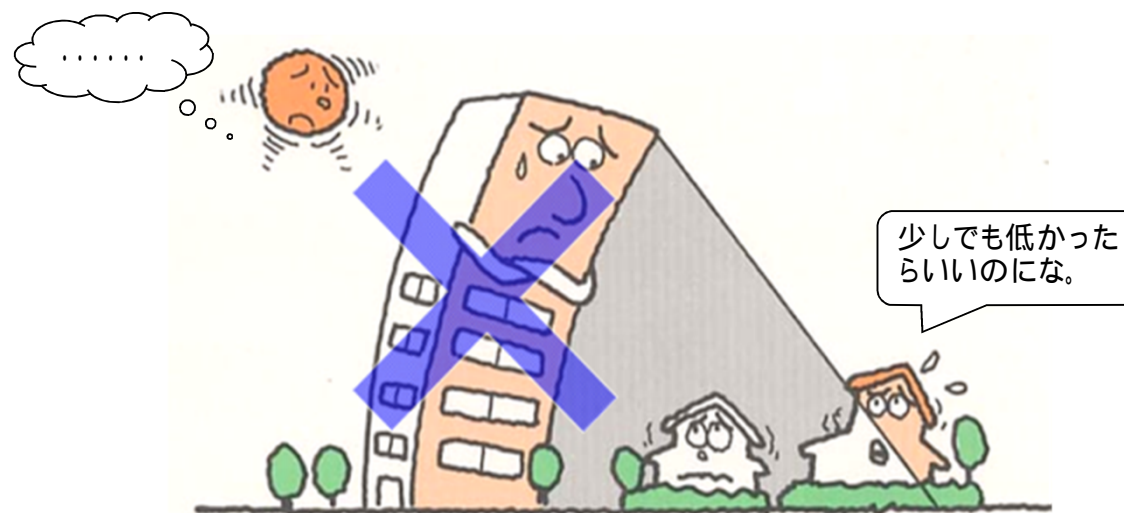
災害時に不安だなあ。



建築物等の高さの最高限度

日照などの居住環境を守るために、新たな高層建築物の高さを制限するものです。戸田都市計画高度地区の規制内容より5m厳しい高さの最高限度を定めることで、新曽中央西地区では、最高限度が20mとなります。

地区計画での表現	まちづくり協定での表現(参考)
建築物の高さは <u>最高20m</u> とする。	新たな高層建築物から日照等の居住環境を守るために、戸田市都市計画高度地区の規制内容より、建築物の高さの <u>最高限度を5m低く</u> します。

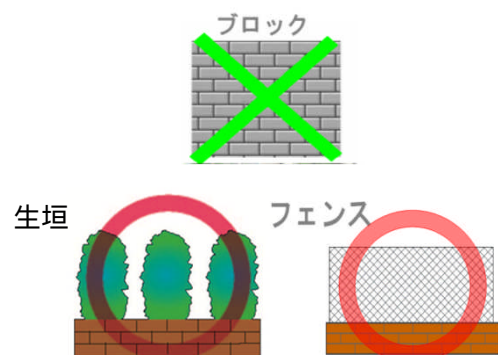


かき又はさくの構造の制限

防災や防犯に配慮した安全・安心なまちとするため、道路に面して設置するかき又はさくについて、地震時の倒壊や防犯上の死角をつくるブロック塀を制限し、生け垣やフェンス等としていただくものです。

地区計画での表現	まちづくり協定での表現(参考)
<p>道路に面して設置するかき又はさくの構造は、<u>生垣又はネットフェンス・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。</u></p> <p>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以下のものにあっては、この限りではない。</p>	<p>垣及び柵は、地震時の倒壊や見通しがきかない場所をつくる<u>高いブロック塀等をやめ、高さ60cm以下のブロック塀又は生け垣、フェンス等</u>とします。</p>

高いブロック塀があると・・・



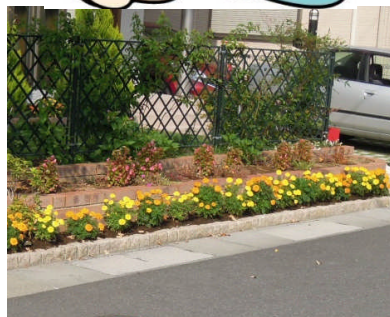
建築物の緑化率の最低限度

緑豊かな住環境の形成を図るため、緑化率の最低限度を敷地面積の7.5%とするものです。

地区計画での表現	まちづくり協定での表現(参考)
0.75 / 10とする。	<p>敷地内の緑化(緑地帯を含む。)を誘導し、緑豊かな住環境の形成を図るため、建築物の緑化率の最低限度を敷地面積の7.5%とします。</p> <p>宅地開発等の区域面積が1,000㎡以上の開発に伴う建築物の緑化率は、戸田市宅地開発等指導要綱に従い、緑地を設けることとします。</p>



新曽も緑が減ったなあ。



(3) 今回修正した内容

平成24年度に
提示した案

今回修正した案

まちづくり協定	
建築物及び敷地整備計画	ア 建築物の用途の制限
	イ 建築物の高さの最高限度
	ウ 建築物の不燃化
	エ 建築物の壁面等位置の制限
	オ 垣又は柵の制限
	カ 建築物の緑化率の最低限度
	キ 敷地面積の最低限度
土地利用計画	

地区計画等（当初原案）
建築物等の用途の制限
建築物等の高さの最高限度
（準防火地域の指定）
壁面の位置の制限
壁面後退区域の工作物の設置の制限
かき又はさくの構造の制限
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
（用途地域の変更）

地区計画等（修正原案）
建築物等の用途の制限
建築物等の高さの最高限度
（準防火地域の指定）
-
-
かき又はさくの構造の制限
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
（用途地域の変更）

×



前回の地区計画（案）からどのように修正したの？

生活道路沿道のみにかかる2つの制限を削除

【壁面の位置の制限】

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】

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。

西地区で実施したアンケート調査や西地区生活道路意見交換会で出された、生活道路に関するルールについての多くの反対意見を考慮

↓ しかし・・・

削除した2つのルールについては、賛成意見が多数あったことから理想のまちの姿にとって必要なルールであった

↓ そこで・・・

地区計画に位置付ける他のルールと、 地区まちづくり協定のこれまでどおりの運用によってカバー





地区計画に位置付ける他のルールでカバー

除いた2つのルールは、建物や工作物の倒壊による道路閉塞の防止、道路を隔てた延焼の防止、緊急車両の通行のしやすさを目的として考えていたルールです。

そのルールを地区計画から除いたとしても、以下のルールがあれば、防災に対しては今よりも強いまちになります。

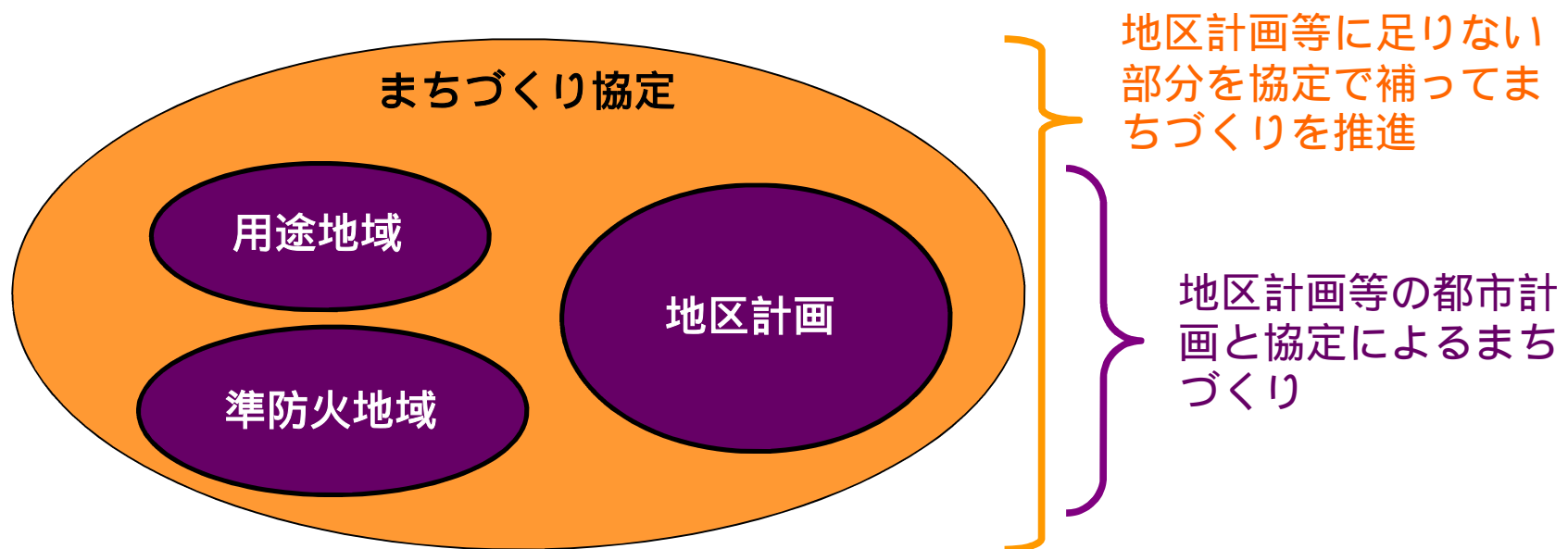
地区計画	かき又はさくの構造の制限	倒壊して道路閉塞の危険性がある高いブロック塀は制限される。また、生け垣、フェンス、60cmまでのブロック積なら、倒壊しにくく、倒壊したとしても撤去が容易。
	建築物の緑化率の最低限度	道路沿道や建物周りの緑化を行うことで建物間の離隔を確保し、延焼を防ぐ。
	建築物の敷地面積の最低限度	建て詰まりを防止することで建物間の離隔を確保し、延焼を防ぐ。
準防火地域の指定		燃えにくい建築物を法的に誘導する。





地区まちづくり協定の運用によりカバー

「地区計画」で除いた2つのルールについては、今までどおり「協定」で遵守してもらうよう協力を求めています。地区計画等に足りない部分を協定で補ってまちづくりを推進します。



3 . 用途地域について

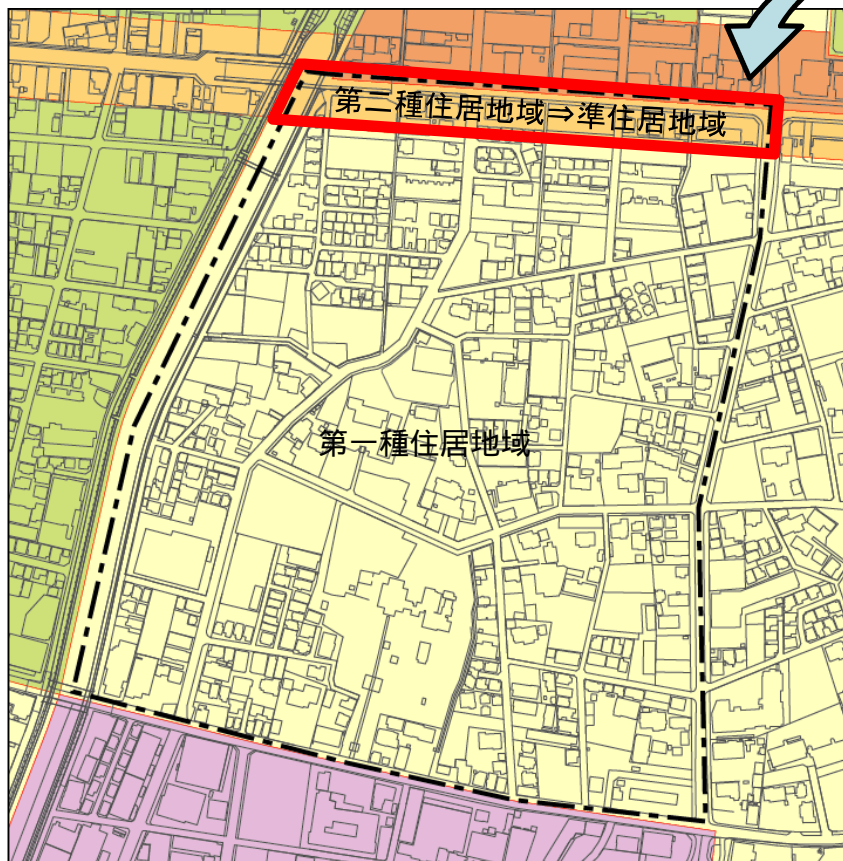
(1) 用途地域とは


用途地域とは、それぞれの土地利用にあった環境を保ち、また、効率的な活動を行うことができるよう、都市の中を12種類に区分し、それぞれの地域にふさわしい建物の用途、形態（容積率、建ぺい率など）を定めるものです。



(2) 用途地域の変更内容

新曽中央西地区の北大通り沿いの用途地域を、「第二種住居地域」から「準住居地域」に見直します。



北大通り沿いのこの部分  を第二種住居地域から準住居地域へ変更予定

第二種住居地域



店舗、事務所等と調和した住居の環境を保護する地域のうち、大規模な店舗、事務所等の立地を許容する地域

準住居地域



道路の沿道としての地域特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護する地域

なぜ、用途地域を変更するの？



戸田市の都市計画の基本的な方針である「戸田市都市マスタープラン」では、北大通りを市域における東西方向の骨格となる主要な道路（都市軸）として計画しています。この計画では、都市軸による賑わい空間の形成を基本方針としており、商業・サービス施設の立地を進め、調和した複合系土地利用を誘導することを目指しています。

なお、北大通りの北側沿道は先行して「準住居地域」になっています。

また、「新曽中央地区地区まちづくり協定」でも、北大通り沿道を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て計画しています。

したがって、新曽中央地区の事業の中で地区計画等と一緒に用途地域の変更を考えています。

「第二種住居地域」から「準住居地域」に変わっても、建てられる用途が大幅に増えるわけではありません。

「第二種住居地域」で建てられるものに加え、ミニシアター（客室200㎡未満の映画館）や自動車修理工場等（作業場の床面積の合計150㎡以下）が建築可能になります。

用途地域が変わっても、すぐにまちが変わるわけではありません。
建てられるものが少しだけ増えることで、商業系土地利用に近づきます。



建てられる用途、建てられない用途 (1/2)

建物の用途	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の定めのない地域 (市街化調整区域を除く)
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿													
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの													
幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
図書館等													
神社、寺院、教会等													
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等													
保育所等、公衆浴場、診療所													
老人福祉センター、児童厚生施設等	(1)	(1)											
巡査派出所、公衆電話所等													
大学、高等専門学校、専修学校等													
病院													
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等												(4)	
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等												(4)	
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店				(2)	(3)	(5)	(5)				(5)		(5)
上記以外の事務所等				(2)	(3)								
ポーリング場、スケート場、水泳場等					(3)								
ホテル、旅館					(3)								
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎					(3)								
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等						(5)	(5)				(5)		(5)
カラオケボックス等						(5)	(5)				(5)	(5)	(5)
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫													
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫 (一定規模以下の付属車庫等を除く)													

建てられる用途、建てられない用途 (2/2)

建物の用途	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の定めのない地域 (市街化調整区域を除く)
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場													
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場													(5)
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等													
個室付浴場業に係る公衆浴場等													
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの													
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの													
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				(2)	(3)								
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設													

- (1) については、600㎡以下のものに限り建築可能
 (2) については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能
 (3) については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
 (4) については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止
 (5) については、床面積の合計が10,000㎡以下の場合に限り建築可能

建てられる用途
 建てられない用途

4 . 準防火地域について

(1) 準防火地域について

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に定める地域のことです。

準防火地域の指定後の効果として、以下の点が挙げられます。

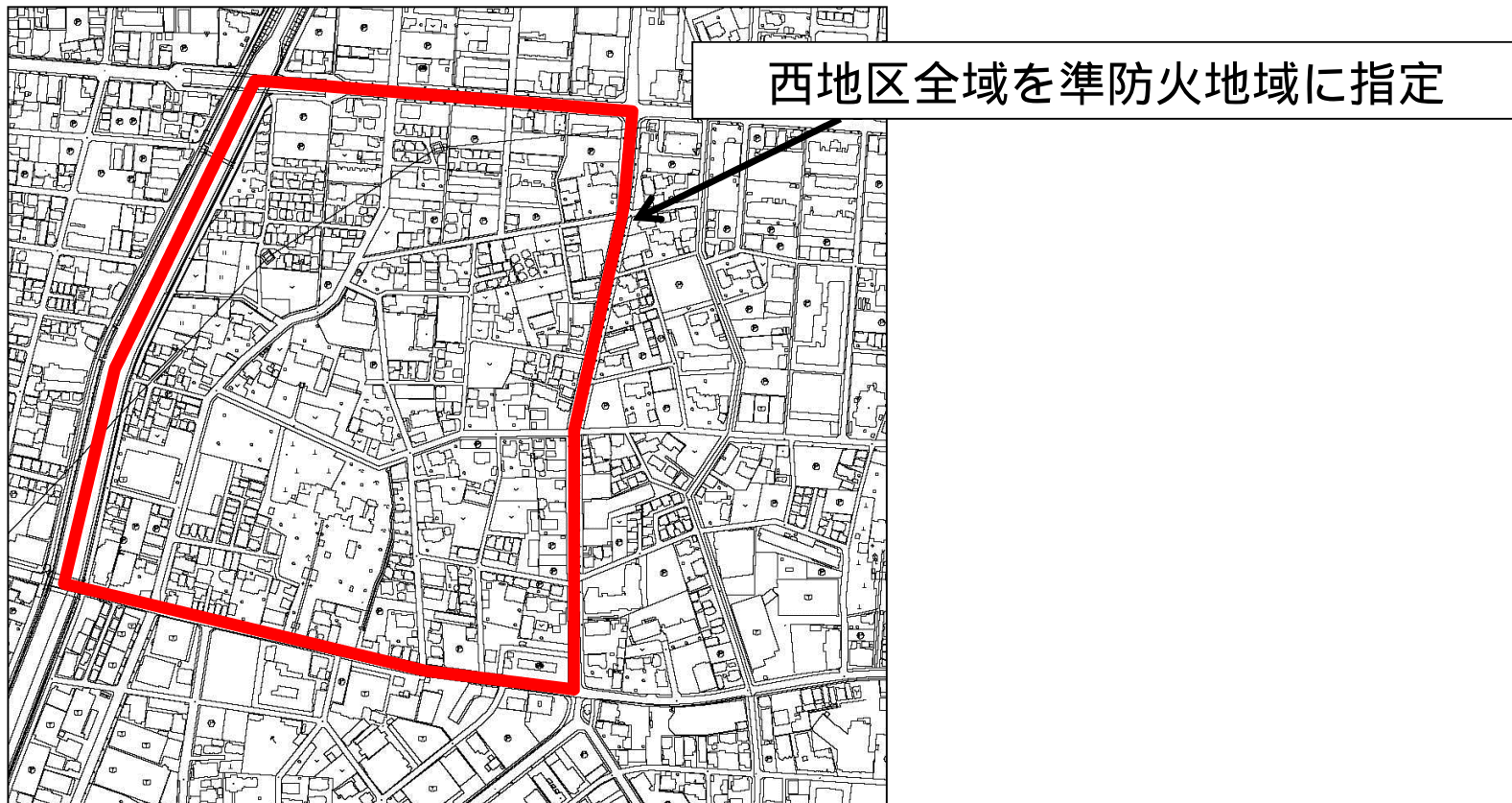
- 1．延焼による火災被害を軽減します。
- 2．避難の時間および経路を確保し、人的被害を軽減します。
- 3．消火活動の時間および経路を確保し、火災被害を軽減します。

準防火地域に指定された地域で建物を建てる場合は、屋根や外壁、延焼の恐れのある部分の開口部などについて、防火措置が必要となります。



(2) 準防火地域の指定の内容

火災に対して安全なまちをつくることを目指し、新曽中央西地区全域を準防火地域に指定します。



(3) 準防火地域内の構造制限等

準防火地域では、建物を構造の面から制限します。建築物の階数や延べ面積に応じて、建築物の構造制限が行われます。(1)

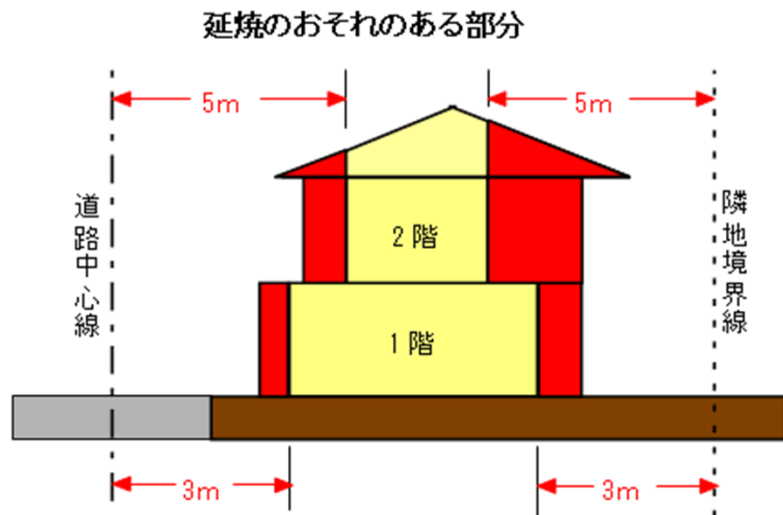
地域 規模 耐火構造別	準防火地域	
	階数	延べ面積
耐火建築物 としなければならないもの (例：鉄筋コンクリート造)	階数4以上 のもの (地階を除く)	1,500㎡を超える もの
準耐火建築物(または耐火建築物) としなければならないもの (例：鉄骨造)	階数3 のもの(2) (地階を除く)	500㎡を超え、1,500㎡以下 のもの
防火構造 としなければならないもの (例：建基法第62条に準拠した木造)	木造建築物等の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分	



- 1 特殊建築物は準防火地域の指定に係わらず別に制限あり
- 2 防火上必要な技術的基準に適合する建築物を除く

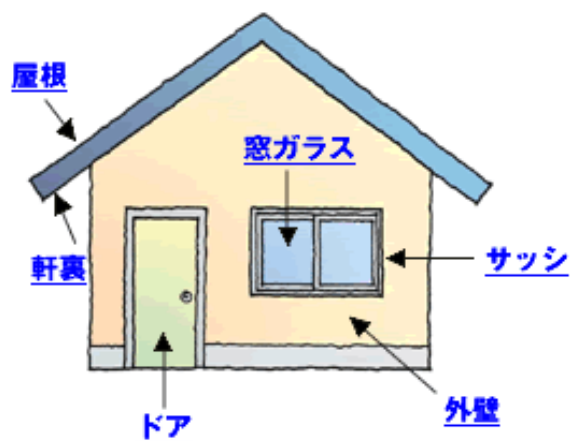
防火戸その他政令で定める防火設備を設けなければならない	その外壁の 開口部 で延焼のおそれのある部分
-----------------------------	-------------------------------

木造建築物等について 防火構造としなければならない部分



延焼の恐れのある部分・・・

隣地境界線または道路中心線から
1階の場合は3m以下
2階以上の場合は5m以下



防火措置を必要とする部位・・・(1)

屋根(2)、外壁(2)、軒裏、外壁の開口部

- 1 屋根以外は延焼の恐れのある部分のみ
- 2 建築基準法第22条の制限により戸田市内の屋根・外壁で延焼のおそれのある部分は既に防火措置を講じる必要がある。



準防火地域の指定により考えられるデメリットは？

防火措置を施す分、建築する際のコストが増加すること等が考えられます。

【デメリット】

建物を建築する際の建築コストが増加する。

網入りガラスを使用すると、ガラス内にスチール線が入るので、網が気になることもある。

網入りガラスを使用しない方法もあります。



網入り透明ガラス



網入り型板ガラス

【メリット】

延焼時間を遅らせ避難時間や経路を確保することで、火災による被害から尊い命や貴重な財産を守ることができることに加え、耐火性の高い建物やまちなみを後世に引き継いでいくことができる。

網入りガラスを使用すると、火災で割れてもガラスの破片が飛散・脱落しにくいことから、隣家からの燃え広がりを防ぐだけでなく、怪我の被害を少なくすることができる。

防火性能の高い建物にして自己防衛することで、もらい火に備えることができる。

5 . 質疑応答

6 . 今後の予定

今後の予定

- ・説明会に出られなかった方などの意見を聞く機会として、今回の説明会後に意見受付の期間を設けます。
- ・今回の提案内容で、概ね合意形成が図られた段階で、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に向けた手続きに入ります。
- ・新曽中央地区全体としては、西地区に続き、中・東地区についても地区計画等の検討を進めていきます。