

新曽中央中地区・東地区 地区計画等に関する懇談会

【日時・場所】

平成26年3月7日(金) 午後7時～ 新田会館

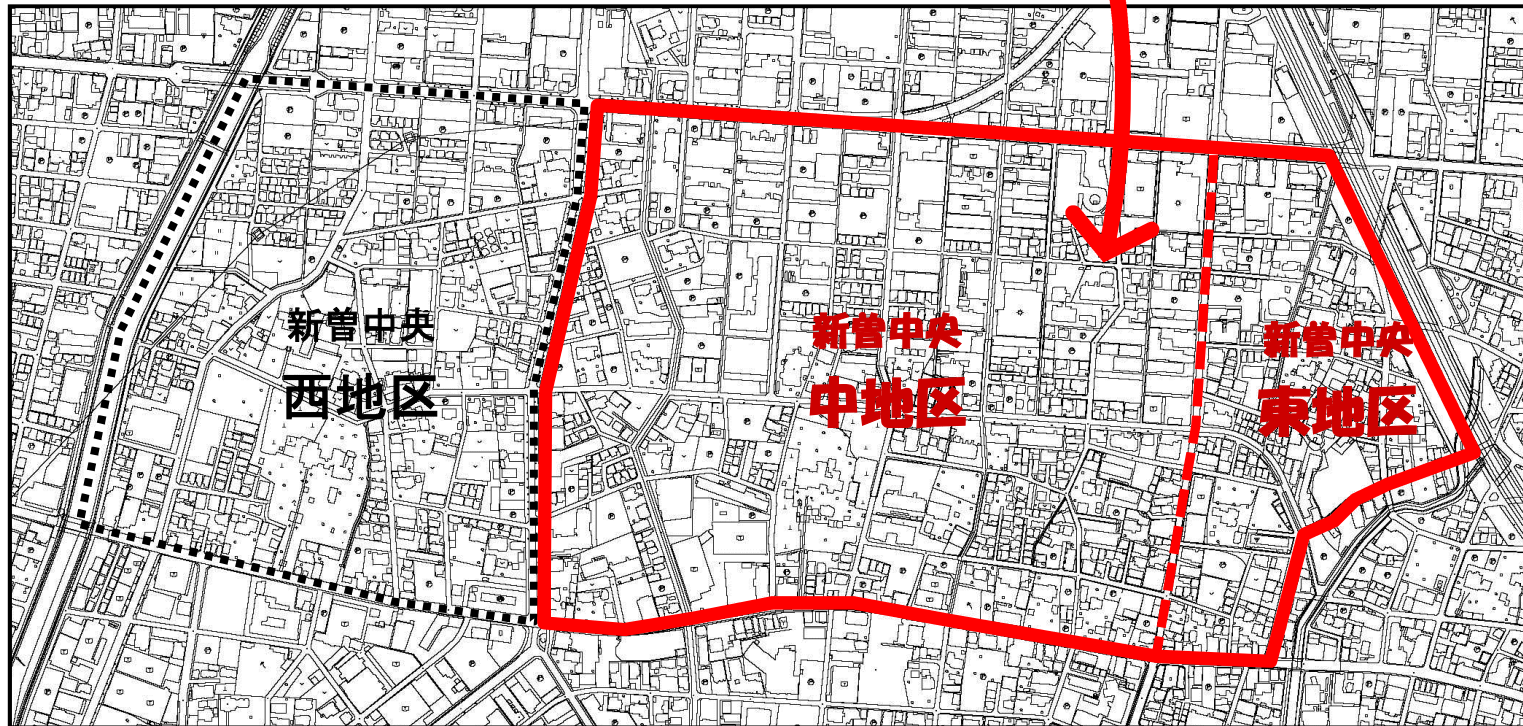
3月9日(日) 午前10時～ 沖内会館

3月9日(日) 午後3時～ 新田会館

戸田市 都市整備部 まちづくり推進室

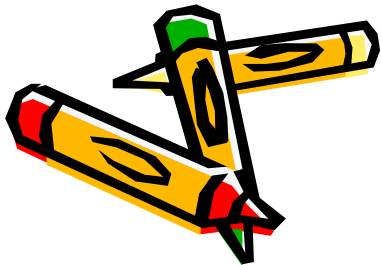
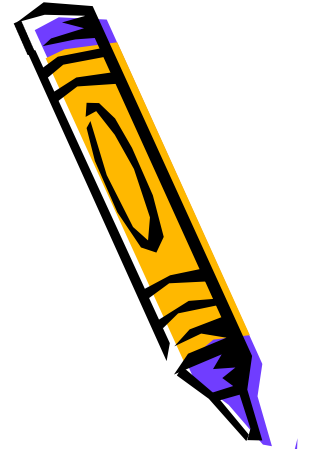
新曽中央東部・西部地区まちづくり協議会

今日は、新嘗中央 中地区・東地区の
懇談会です。



懇談会の内容

1. これまでの経緯について
2. 協定と地区計画について
3. 中地区・東地区の地区計画等の内容について
4. 西地区の状況報告について
5. 今後の予定について

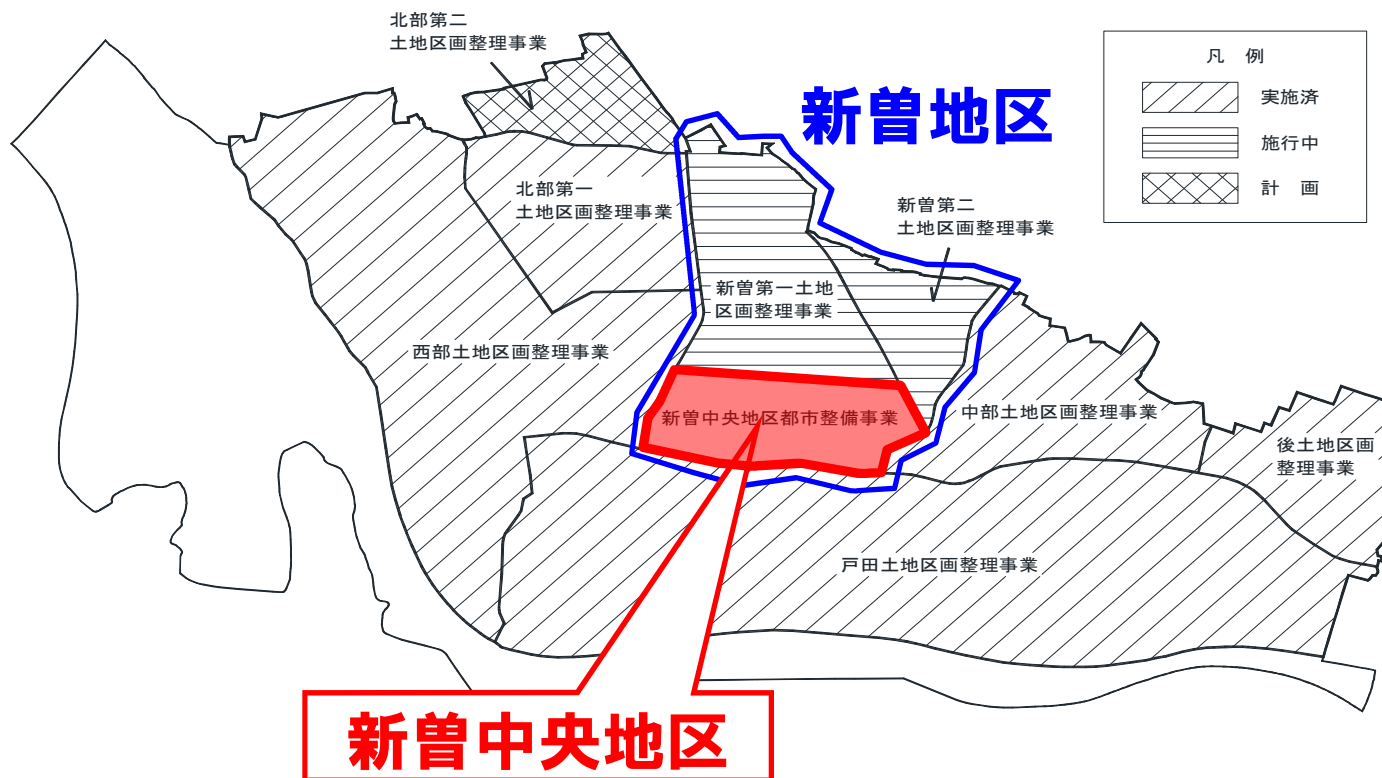


1.

これまでの経緯について

(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。

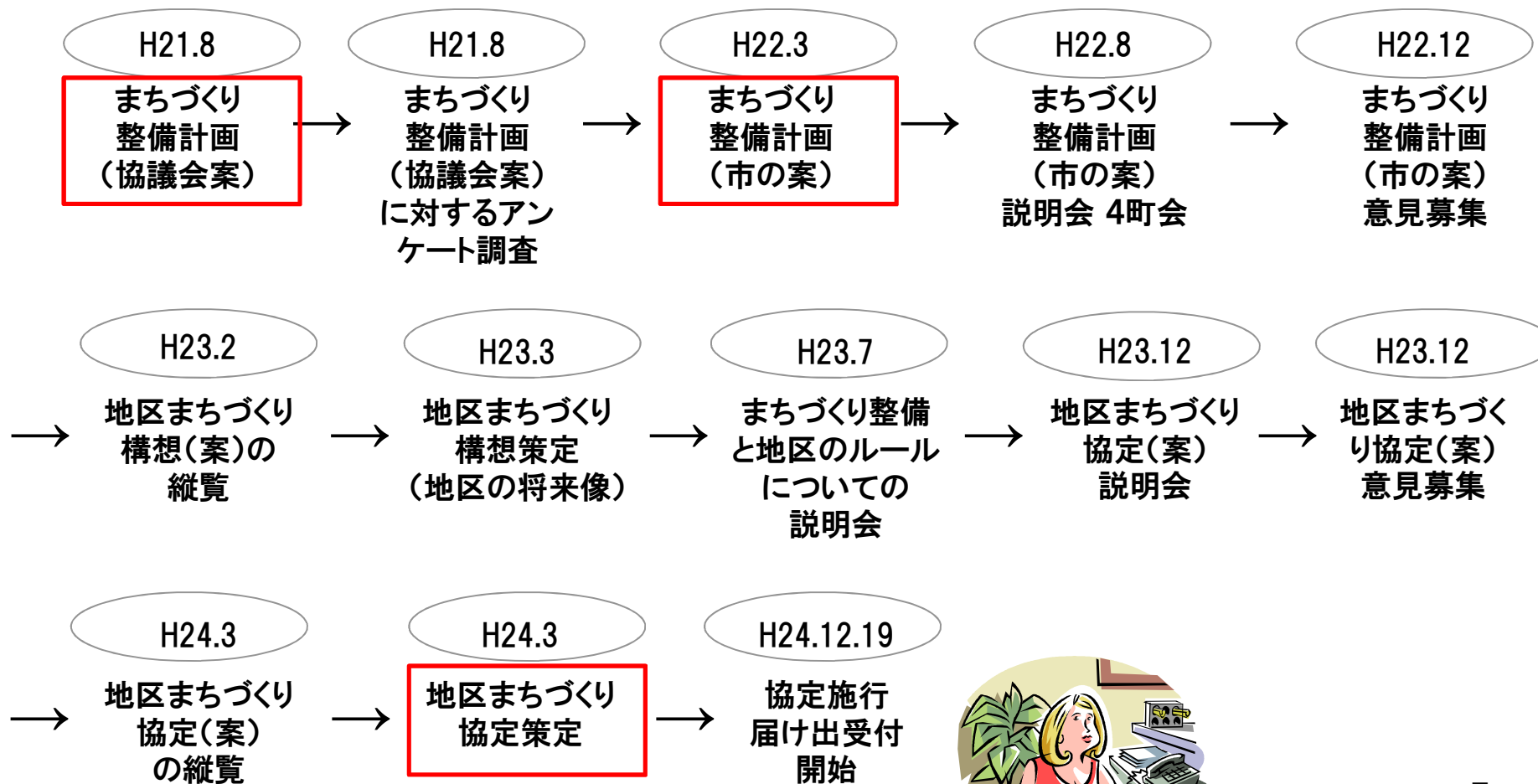
タウンウォッチングによる地区の現状及び課題の把握、まちづくりに関する勉強会、他市の事例見学、まちづくり計画（整備手法、道路計画、公園等）の検討など、これまで何度も協議会を開催し、新曽中央地区のまちづくりに関する検討を重ねてきました。



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。

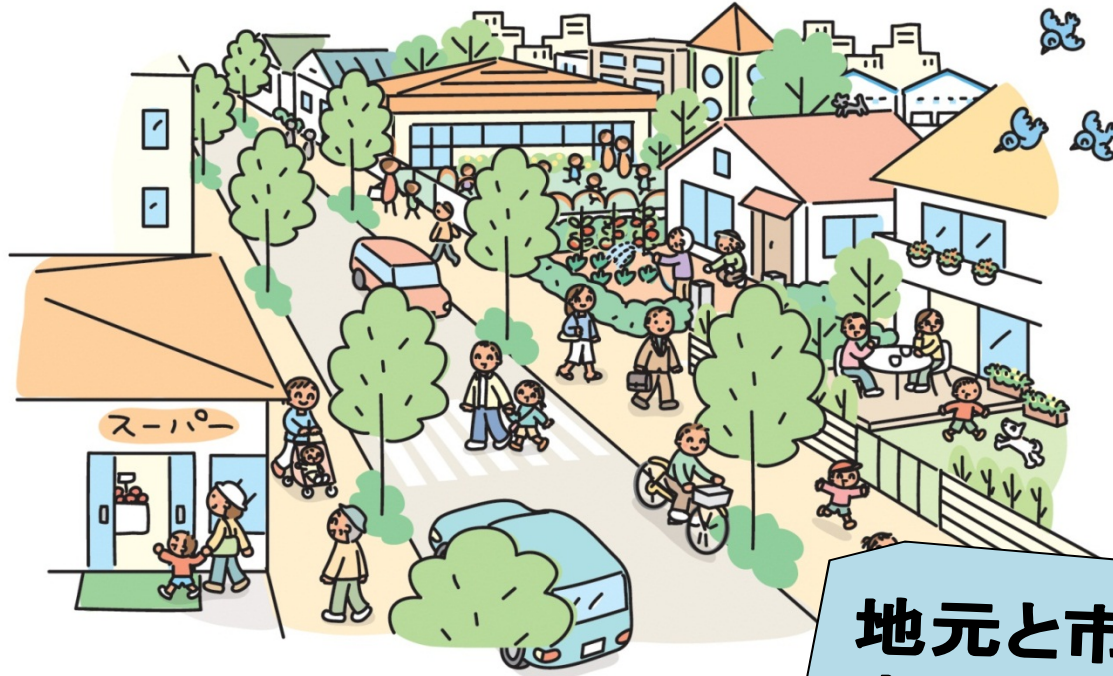
また、数々の説明会や意見募集を経て、平成24年3月には「新曽中央地区地区まちづくり協定」が策定されました。

【地区まちづくり協定策定前の活動（平成21年度～）】

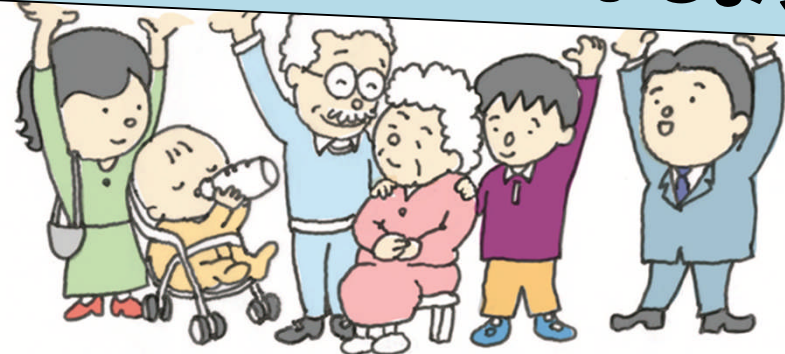


新曽中央地区の将来像

「水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち」



**地元と市が協力しあって
まちづくりを実現しましょう**



2.

協定と地区計画について

●協議会の皆さんの活動が実を結び、「まちづくり協定」というかたちで新曽中央地区のまちづくりの方向性が決定したことから、新曽中央地区では下水道等の公共施設の整備がはじまりました。

● 「まちづくり協定」は平成24年12月から運用を開始（施行）しています。市は、協定のルールに沿って指導を実施し、協定に沿ったまちづくりを推進しています。

このように、協定が定まったことで、
まちづくりは新しい段階をむかえています

●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。



ルールを確実に守っていただくため、新曽中央地区に、「地区計画等の都市計画」を定め、法的な手続きを義務付ける必要があると考えました。

地区計画ってなんですか？



地区計画は、住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画であり、ルールを定めてまちづくりを進めていく方法の一つです。

地区計画が定められると、ルールに基づいて、個々の開発や建築、建て替えが行われることとなります。

地区計画が定められたからといって、既存の建物や工作物をすぐに取り壊して、ルールに合ったものに作り替えなければならないということではありません。

地区計画が定まっても、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。



なぜ、地区計画が必要なの？



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。



「地区まちづくり協定」と「地区計画」

制度上の
違いは？



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。

中地区・東地区で地区計画等の 都市計画を定めることについて

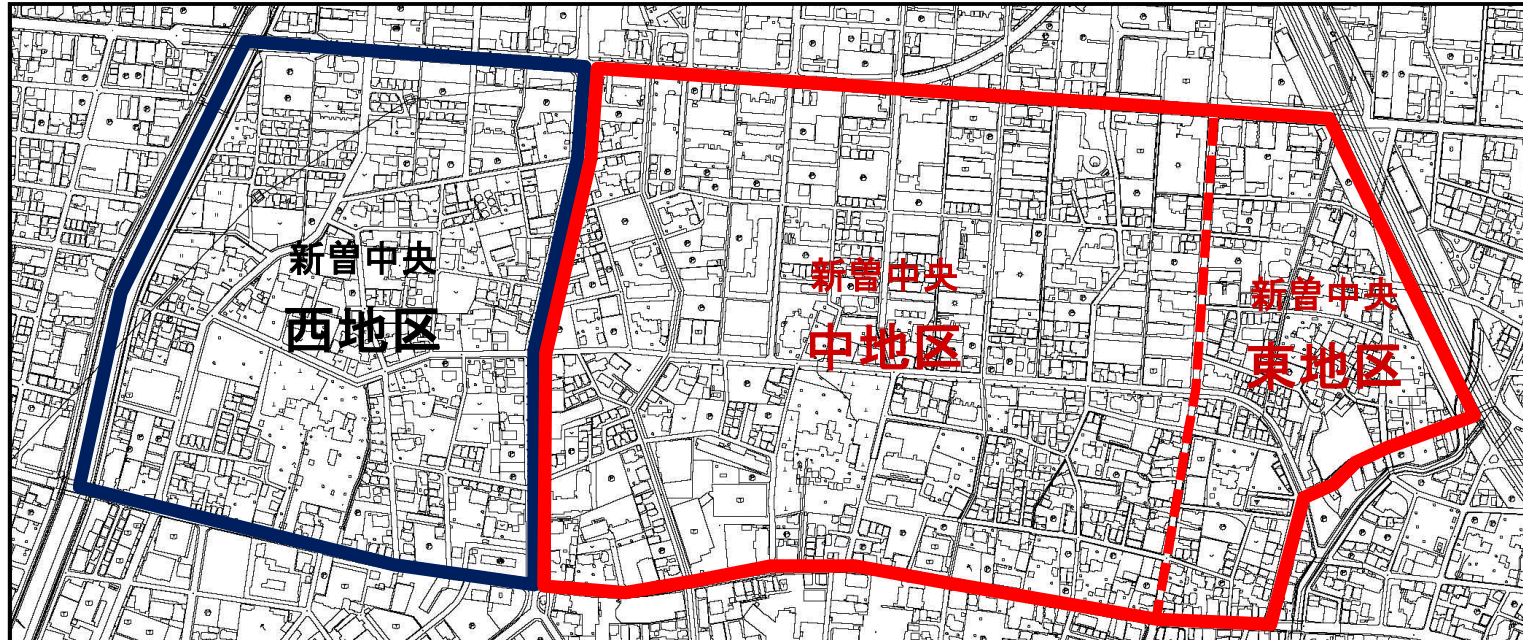


地区の
現状と課題

- 戸田駅周辺では、新曽第一地区の区画整理が進み、新たな建物が建ち始めています。
- 中地区・東地区でもマンションや戸建て住宅などの建設が進んでいます。
- この段階で、きちんとルールが守られなければなりませんので、ルールを地区計画で確実なものにする必要があります。
- 併せて、道路や公園、下水道等の基盤整備を進めていくことが求められています。

新曽中央地区全体としての 進め方について

- 地区が大きい（面積約67ha、人口約8,000人）ことから、新曽中央地区を3区分し、「新曽中央西地区」から話し合いを進めてきました。
- 最終的には、新曽中央地区の全域について地区計画を定める予定です。



中地区・東地区の地区計画に関する 基本的な考え方

①まちづくり協定と地区計画の違いを理解してもらい、まちづくり協定のルールを前提に、地区計画を定めていくこととします。

②先行して進めている西地区の経緯を報告します。

③地区ごとの違いも踏まえ、地区の皆さんで話し合い、地区ごとに決定していきたいと考えています。

3.

中地区・東地区の地区計画 等の内容について

地区計画等の都市計画とは何か…

- 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るという案です。

① 地区計画についての提案

提案していききたい地区計画の内容

地区施設の整備

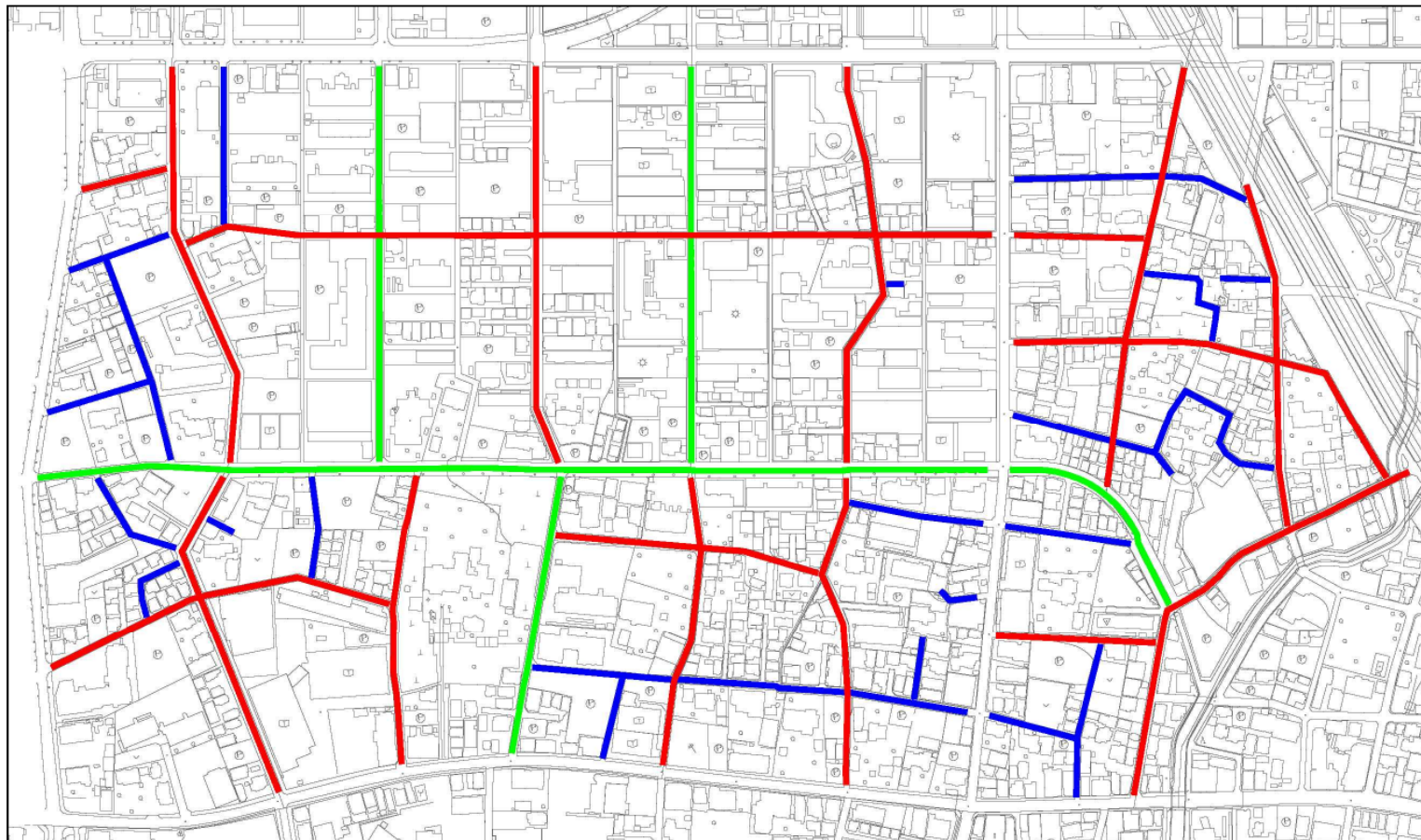
道路の
整備計画です。

建築物等の整備

建築物等を
建てる際の
ルールです。



地区施設(道路)の整備



- 地区幹線道路 … 緑 (幅員 7.0~11.7m)
- 地区補助幹線道路 … 赤 (幅員 5.5~9.8m)
- 生活道路 … 青 (幅員 4.0~6.6m)

建築物等の整備

建築物等を整備する際のルールを定めます。


今回は、当初案として「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るものとして示しております。

まちづくり協定			地区計画等（今回提示する案）
建築物及び敷地整備計画	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 壁面後退区域の工作物の設置の制限
	オ 垣又は柵の制限	→	かき又はさくの構造の制限
	カ 建築物の緑化率の最低限度	→	建築物の緑化率の最低限度
	キ 敷地面積の最低限度	→	建築物の敷地面積の最低限度
土地利用計画		→	（用途地域の変更）

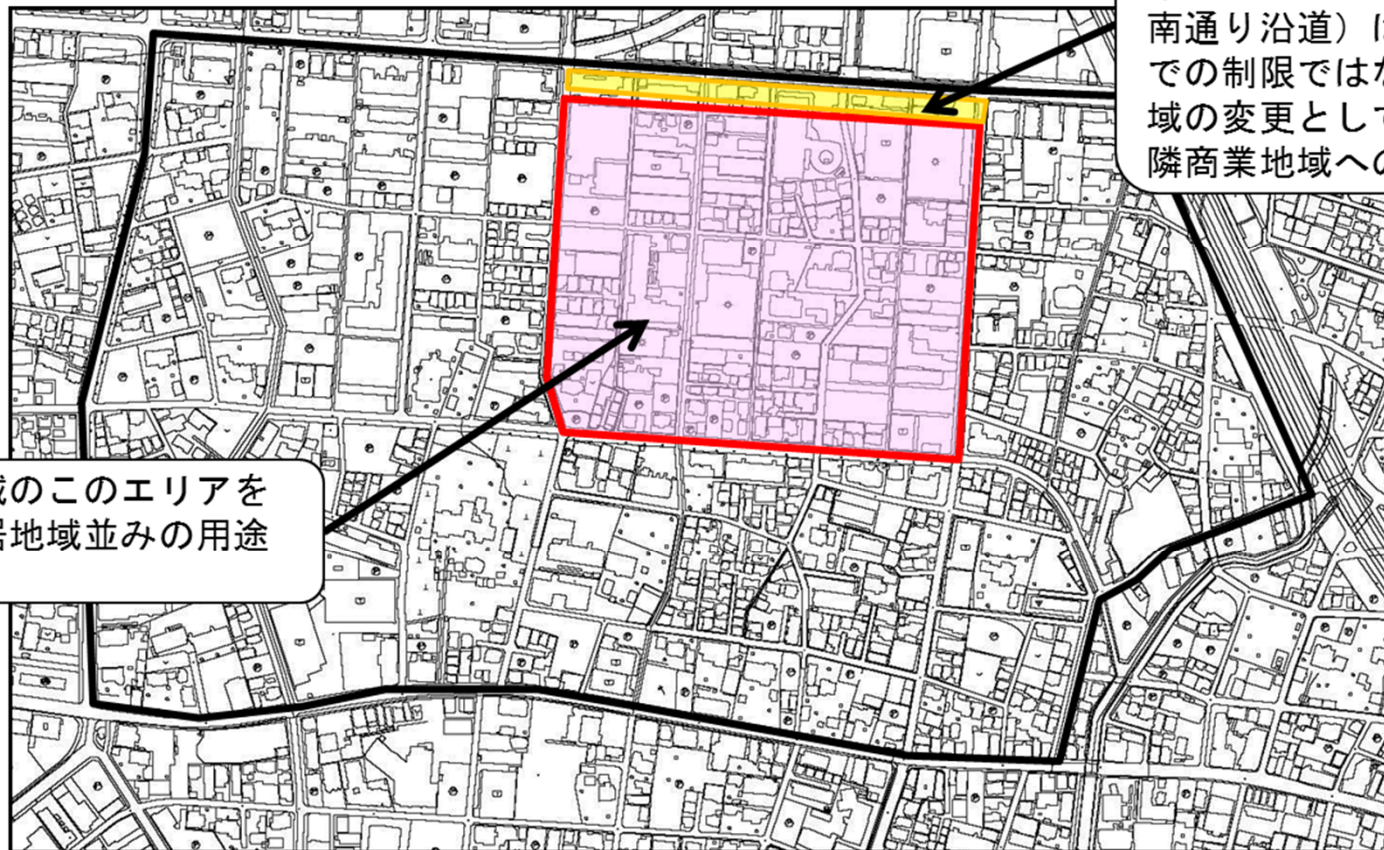
①建築物等の用途の制限

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。



また、準工業地域の  部分を第一種住居地域並みの用途に誘導していきたいと考えています。

この準工業地域は、戸田駅に近いため、工場・倉庫の跡地に住宅やマンションが多く建ちはじめています。そのため、工場・倉庫と住宅が混在していますが、今後は、既存の工場・倉庫等にも配慮しながら段階的に住居系用途に近づけていく必要があるため、用途地域の変更ではなく、地区計画の制限によって柔軟に対応していこうとするものです。



準工業地域のこのエリアを第一種住居地域並みの用途に誘導

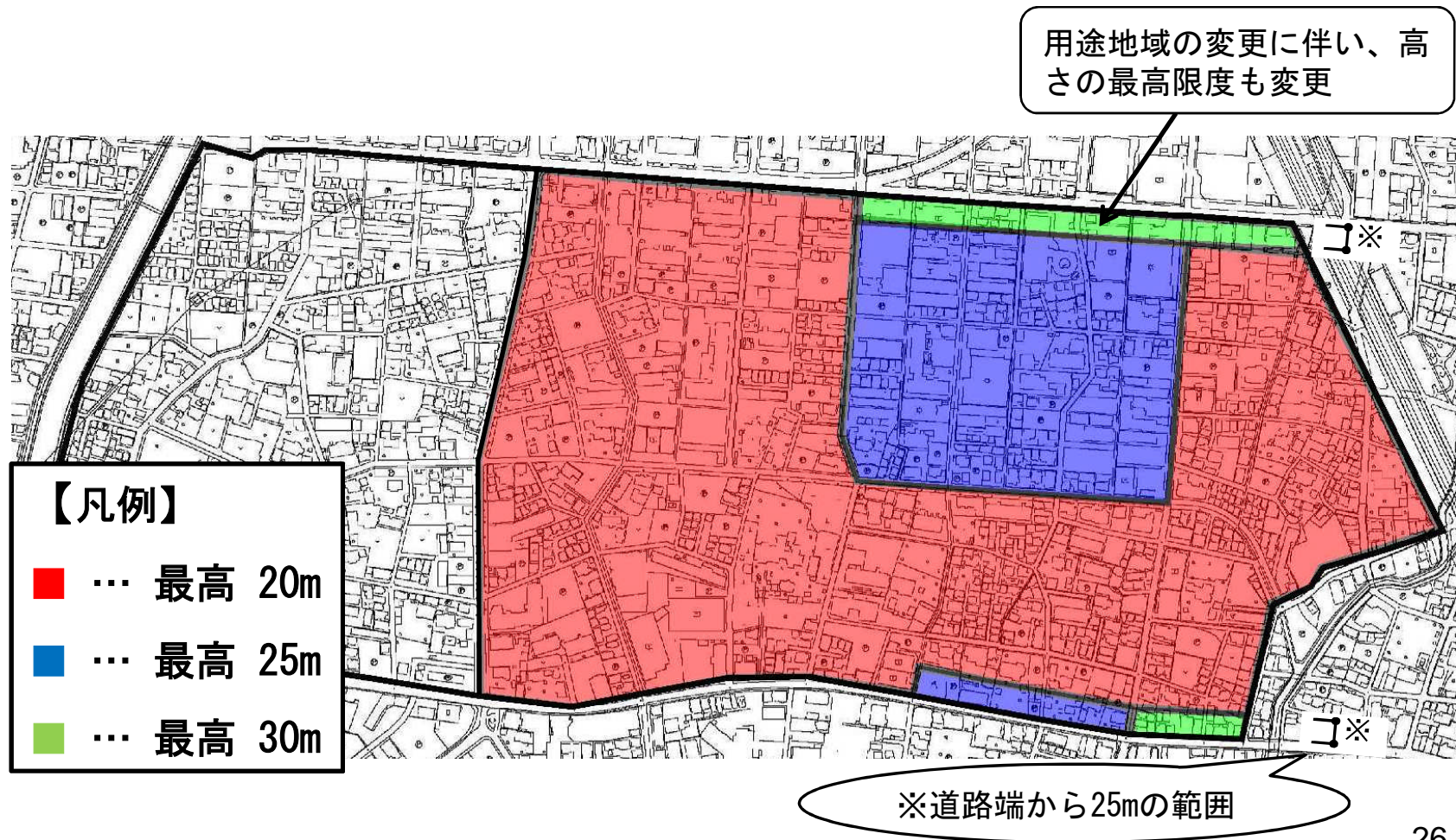
準工業地域の一部（市役所南通り沿道）は、地区計画での制限ではなく、用途地域の変更として、別途、近隣商業地域への変更を提案

②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、新曽中央中地区・東地区では、最高限度が20m、25m、30mとなります。



地区計画による建築物の高さの最高限度(案)



③壁面の位置の制限

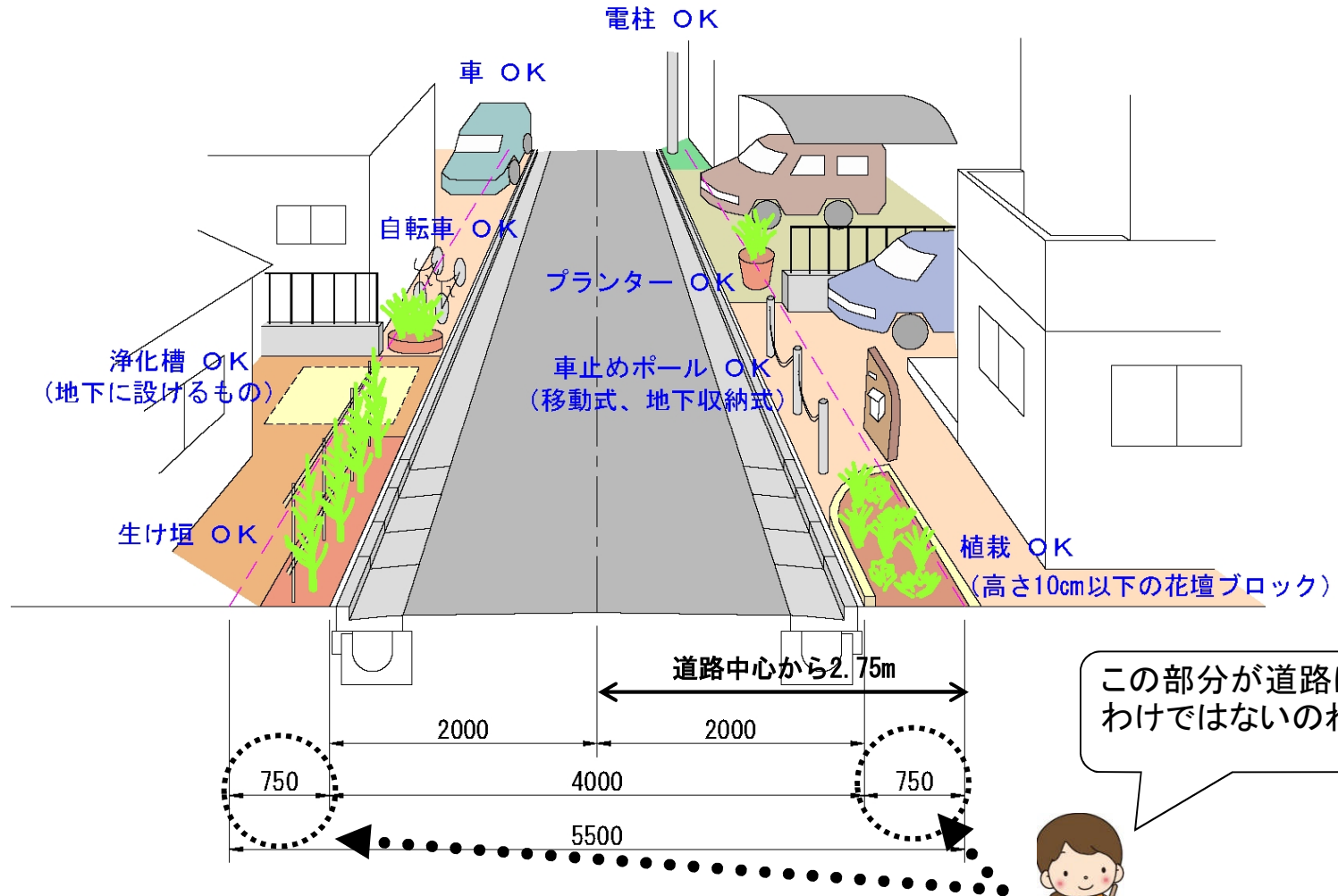
火災時の延焼の危険性や建物倒壊による道路閉塞を防ぐため、生活道路において、道路中心線から2.75mまで、建物の壁面を後退するという制限です。

④壁面後退区域の工作物の設置の制限

万が一の大災害時に緊急車両が進入可能な空間を確保することや、工作物の倒壊による道路閉塞を防ぐため、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

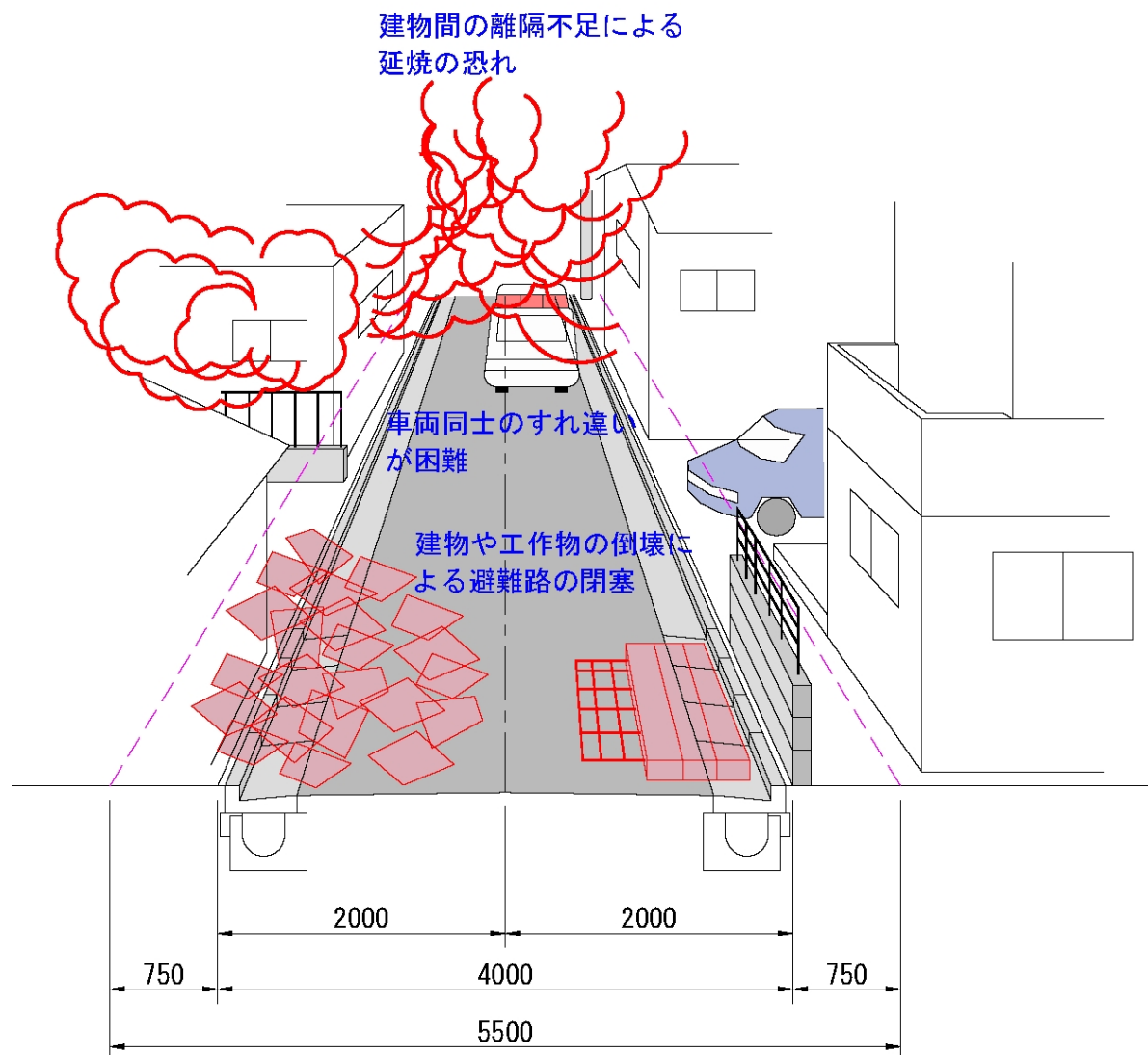
(生活道路における壁面後退及び工作物設置の制限がある場合)



この部分が道路になるわけではないのね。



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

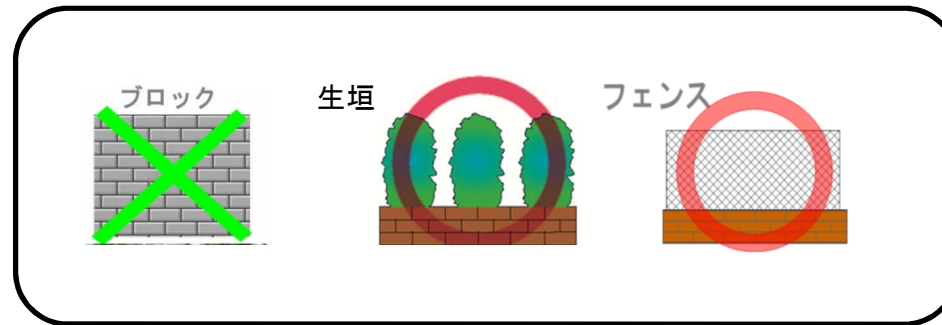


ブロック塀の倒壊

⑤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。

ただし、フェンス等の基礎にコンクリートブロック等を用いる場合は、宅地時盤面からの高さが0.6m以下のものにあっては、設置可能とします。



高いブロック塀があると・・・

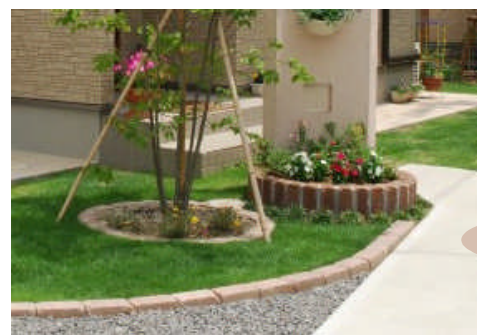
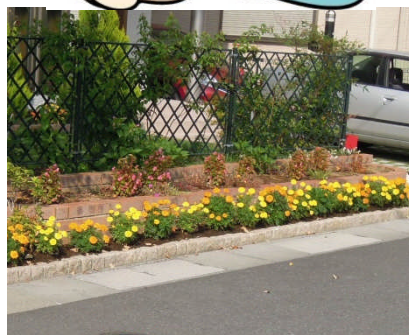


⑥建築物の緑化率の最低限度

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。



新曽も緑が減ったなあ。

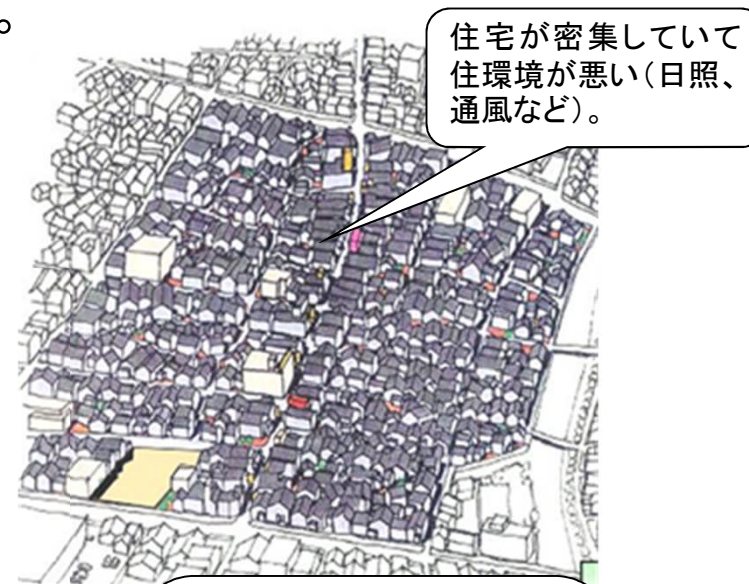


⑦建築物の敷地面積の最低限度

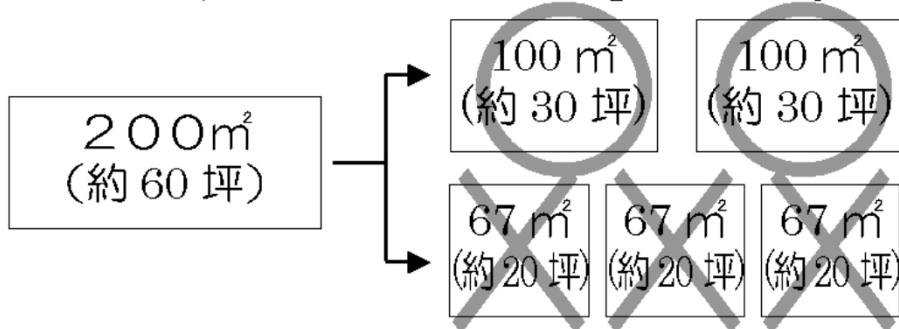
建物の密集による建て詰まりの発生を防止するため、新たに土地の区画を設定する際には、敷地面積の最低限度を100㎡とするものです。

ただし、既存で100㎡未満の敷地は適用除外とします。

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ことが多いため、どうしても建物が密集してしまいます。



200㎡(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。



災害時に不安だなあ。



② 用途地域の変更について の提案

(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。

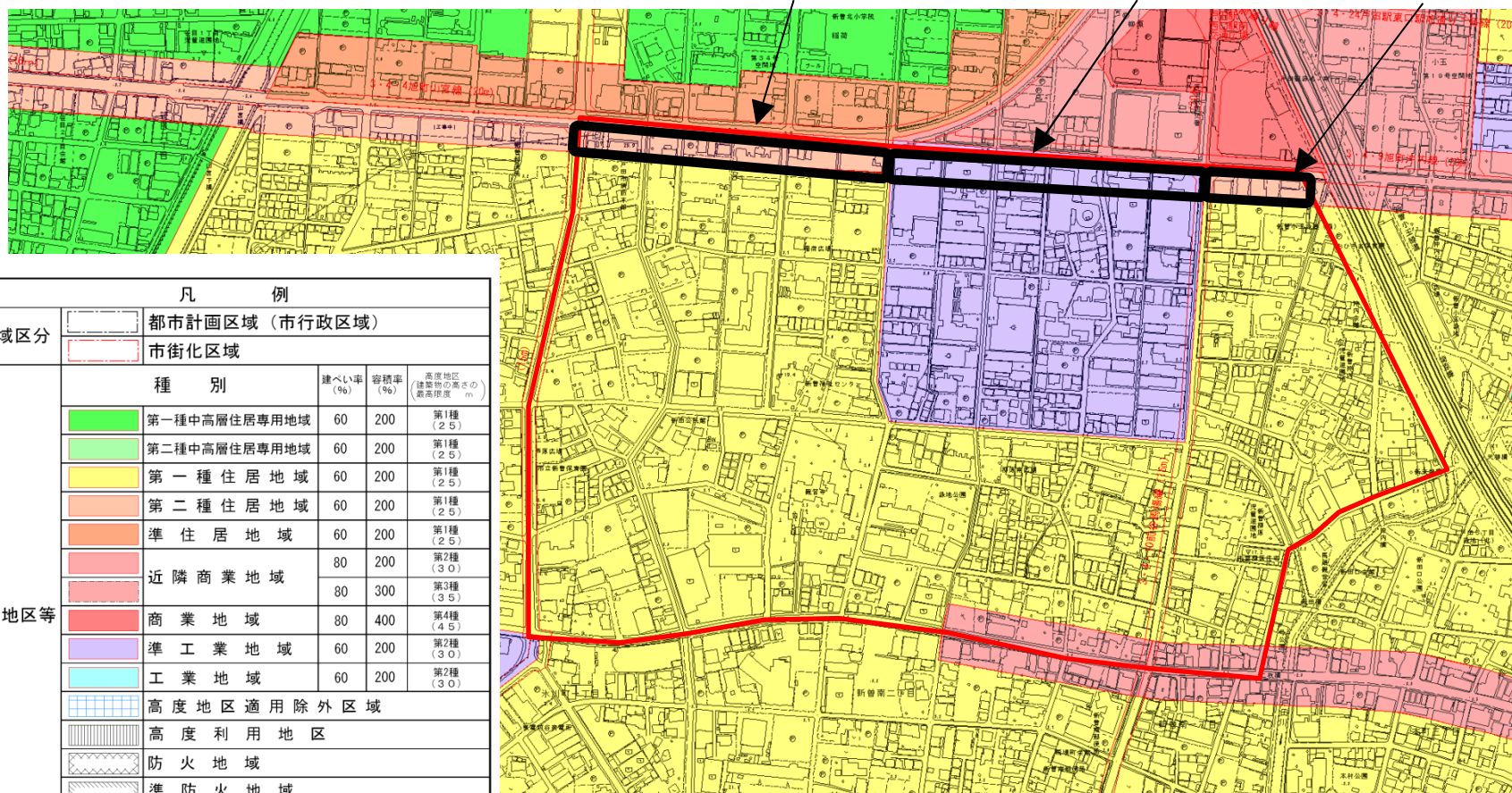


(2) 用途地域の変更内容

(ア)

(ウ)

(イ)



凡 例					
区域区分		都市計画区域 (市行政区)			
		市街化区域			
地域地区等	種 別		建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高度地区 (建築物の高さの最高限度 m)
		第一種中高層住居専用地域	60	200	第1種 (25)
		第二種中高層住居専用地域	60	200	第1種 (25)
		第一種住居地域	60	200	第1種 (25)
		第二種住居地域	60	200	第1種 (25)
		準住居地域	60	200	第1種 (25)
		近隣商業地域	80	200	第2種 (30)
			80	300	第3種 (35)
		商業地域	80	400	第4種 (45)
		準工業地域	60	200	第2種 (30)
		工業地域	60	200	第2種 (30)
		高度地区適用除外区域			
		高度利用地区			
		防火地域			
	準防火地域				
	近郊緑地保全区域				
	生産緑地地区				
都市施設		都市計画道路			
		都市計画公園・緑地			
		その他の都市計画施設			
地区計画		地区計画区域			

(ア) 「第二種住居地域」 → 「準住居地域」

(建ぺい率60%、容積率200%) (建ぺい率60%、容積率200%)

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、「第二種住居地域」から「準住居地域」に用途地域を変更していきたいと考えています。

(イ) 「第二種住居地域」 → 「近隣商業地域」

(建ぺい率60%、容積率200%) (建ぺい率80%、容積率300%)

戸田駅に近いにぎわいある幹線道路の沿道にふさわしい土地利用とするため、「第二種住居地域」から「近隣商業地域」に用途地域を変更していきたいと考えています。

(ウ) 「準工業地域」 → 「近隣商業地域」

(建ぺい率60%、容積率200%) (建ぺい率80%、容積率300%)

戸田駅に近いにぎわいある幹線道路の沿道にふさわしい土地利用とするため、「準工業地域」から「近隣商業地域」に用途地域を変更していきたいと考えています。

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)								
ボーリング場、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	工業用地	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

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、北大通り及び市役所南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。

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。

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。



③ 準防火地域の指定について の提案

(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。

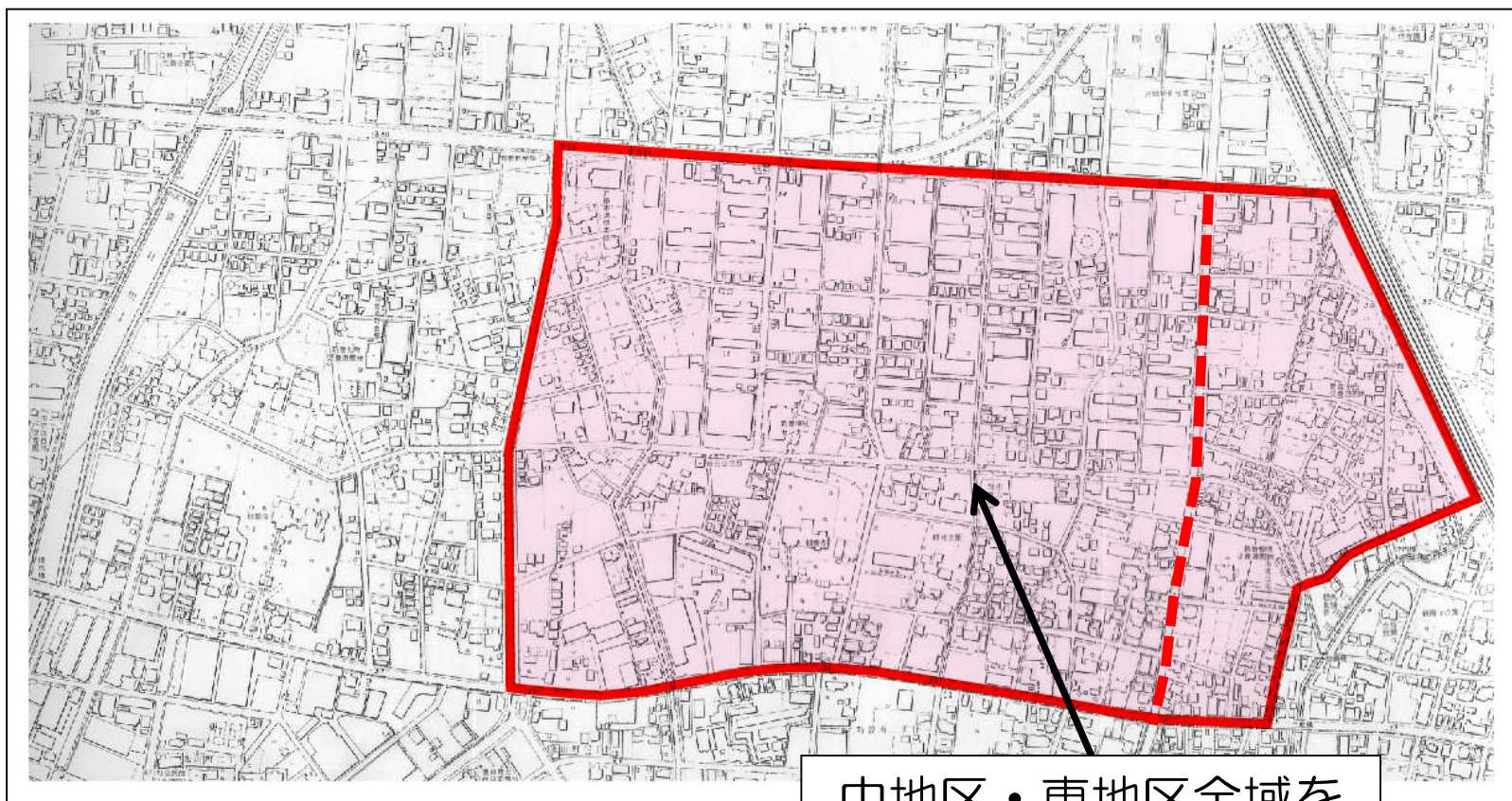
準防火地域に指定された地域で建物を建てる場合は、屋根や外壁、延焼の恐れのある部分の開口部などについて、防火措置が必要となります。



(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、新曽中央中地区・東地区全域を準防火地域に指定していきたいと考えています。

※戸田市では、新曽中央地区以外の住居系と商業系用途地域全域を、今年度中に防火、準防火地域に指定する手続きを進めています。(3/28告示予定)



中地区・東地区全域を
準防火地域に指定

(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)

耐火構造別	地域 規模	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	

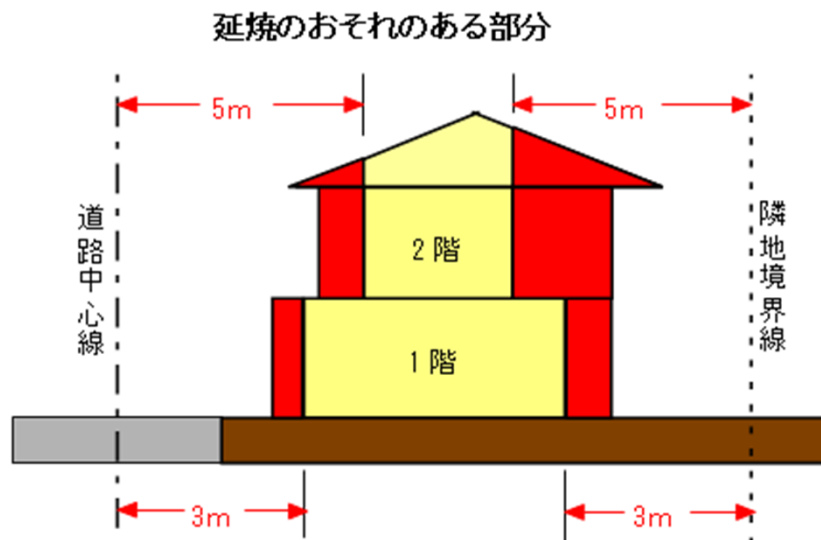
+

※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

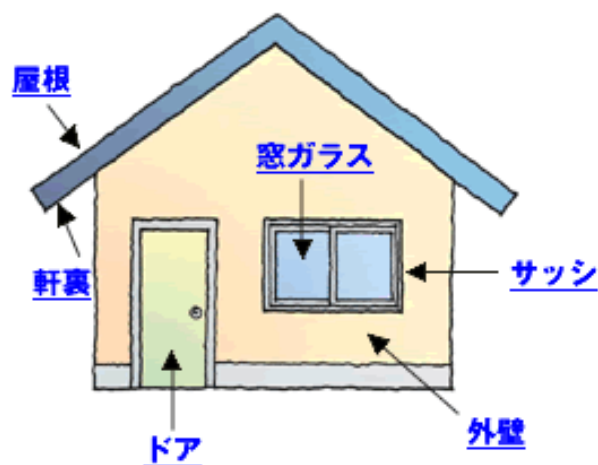
防火戸その他政令で定める防火設備を 設けなければならない	その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分
---------------------------------	----------------------

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。

4.

西地区の状況報告について

●西地区の最近の状況

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

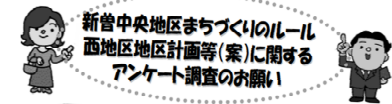


地区計画等の（案）について再検討開始



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%（全体の賛成率 70.9%、反対率 19.9%）
- ・ 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



【アンケートの目的】

新宮中央地区では、「地元と市が協働でスムーズなまちづくり」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もとに、昨年度は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、皆様にご覧いただきました。

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「新宮中央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いた「新宮中央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いたルールに位置付け、法律の手続きを経てまちづくりのルールを定めて頂くこととなります。

昨年夏は、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、現在は、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としました。

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）の内容を更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め、及時的に都市計画法に定められた地区計画として位置付けることに関して、皆様のご意見を伺い、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。上記の目的を達成の上、アンケートにご協力くださいましたら幸いです。

※お問い合わせ先は、後述のとおりです。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が、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。



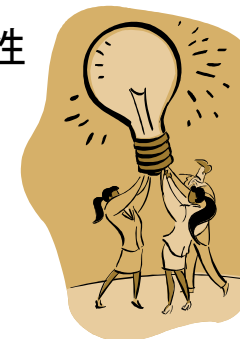
平成25年9月 生活道路意見交換会を実施

- ・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



現在、西地区の地区計画等について取りまとめ中

◆西地区で出された、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 ついての賛成意見と反対意見

○主な賛成意見

- ・将来の安全で住みよい生活のために、壁面と工作物の制限は両方必要
- ・家の前にブロック塀があるが、建て替えたときにまた同じでは、災害の時には通行が難しくなると考えられるので、規制が必要

●主な反対意見

- ・数軒だけの行き止まり道路では、制限は不要
- ・建て替えをしない家があったら結局凸凹という結果になる
- ・生活道路沿道だけ制限があるのは不公平
- ・個人財産は自由に使えなければならない、財産権の侵害である
- ・今の現状のままで良い、なにもやってもらいたくない
- ・住宅を建てられる範囲が制限されるのは困る
- ・敷地が狭いと工作物をなくすことはできない
- ・土地活用が制限される工作物の制限には反対
- ・道路と宅地の境がわからず、自転車や車の盗難や、器物破損の事件が増えるのではないか

こうした意見を受けて、市は地区計画の修正案を作成し、現在、西地区で話し合っています。



西地区の地区計画（案）は、今、どのような内容になっているの？

●生活道路沿道のみにかかる2つの制限は地区計画に入れない

【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

●西地区で検討中の地区計画等

まちづくり協定			地区計画等（西地区修正原案）
建築物及び敷地整備計画	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	✗	—
			—
	オ 垣又は柵の制限	→	かき又はさくの構造の制限
	カ 建築物の緑化率の最低限度	→	建築物の緑化率の最低限度
	キ 敷地面積の最低限度	→	建築物の敷地面積の最低限度
	土地利用計画	→	（用途地域の変更）

ここまでの説明を踏まえ、中地区・東地区では、どのような地区計画にすればよいか、皆様のご意見をお聞かせ下さい。

5.

今後の予定について

●中地区・東地区では、今回の懇談会での意見を踏まえて、来年度以降、説明会等を重ねていく予定です。

**皆様のご理解とご協力を
お願い致します。**