

**新嘗中央地区
まちづくり整備計画(協議会案)**

平成 21 年 7 月

新嘗中央東部・西部地区

まちづくり協議会

提案にあたって

「新曽中央地区のまちづくり整備計画の協議会案」をここに提案いたします。

この計画は、平成16年度から平成20年度の5年間にわたる協議会活動の集大成となるもので、「みちづくり」、「いえづくり」、「ひろば、水とみどりづくり」からなる、新曽中央地区の将来に向けたまちづくりの総合的な青写真です。

計画の検討にあたっては、協議会委員がタウンウォッチングというかたちで地区内を歩いて課題を探し、それをもとにワークショップ形式で討議を行いました。また、まちづくりの先進地の視察や講師を招いた勉強会なども行い、討議の参考としました。こうして、合計31回に及ぶ協議会活動を重ね、ようやくまとめに至ったものです。

協議会の各委員は、新曽中央地区内の住民等ですが、町会の推薦、一般公募、企業の代表などから構成され、さまざまな立場で討議に参加しています。このため、討議の過程では、それぞれの見地から検討や意見が交わされ、また地区説明会においても多くのご感想やご指摘をいただきました。

従いまして、今回まとめ上げた協議会案については、細部にわたり全員の合意の上に成り立つものではありませんが、地元の皆様のご意見等を含め本会の総意として目指すべき街の将来像を描いたものです。

今回、この協議会案を市長に提言します。

今後、行政による地元意向を尊重したまちづくり計画の策定や各種基盤整備等の実施、また、良好な住環境のためのルールづくり等を積極的に進めていただくため、本協議会案がその礎として、また本地区のまちづくりの始動への草稿となることを祈念致します。

新曽中央東部・西部地区まちづくり協議会

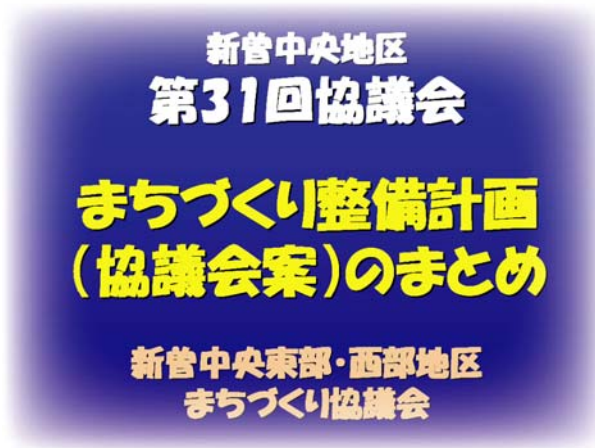
東部地区 会長 熊木清高

西部地区 会長 榎本武男

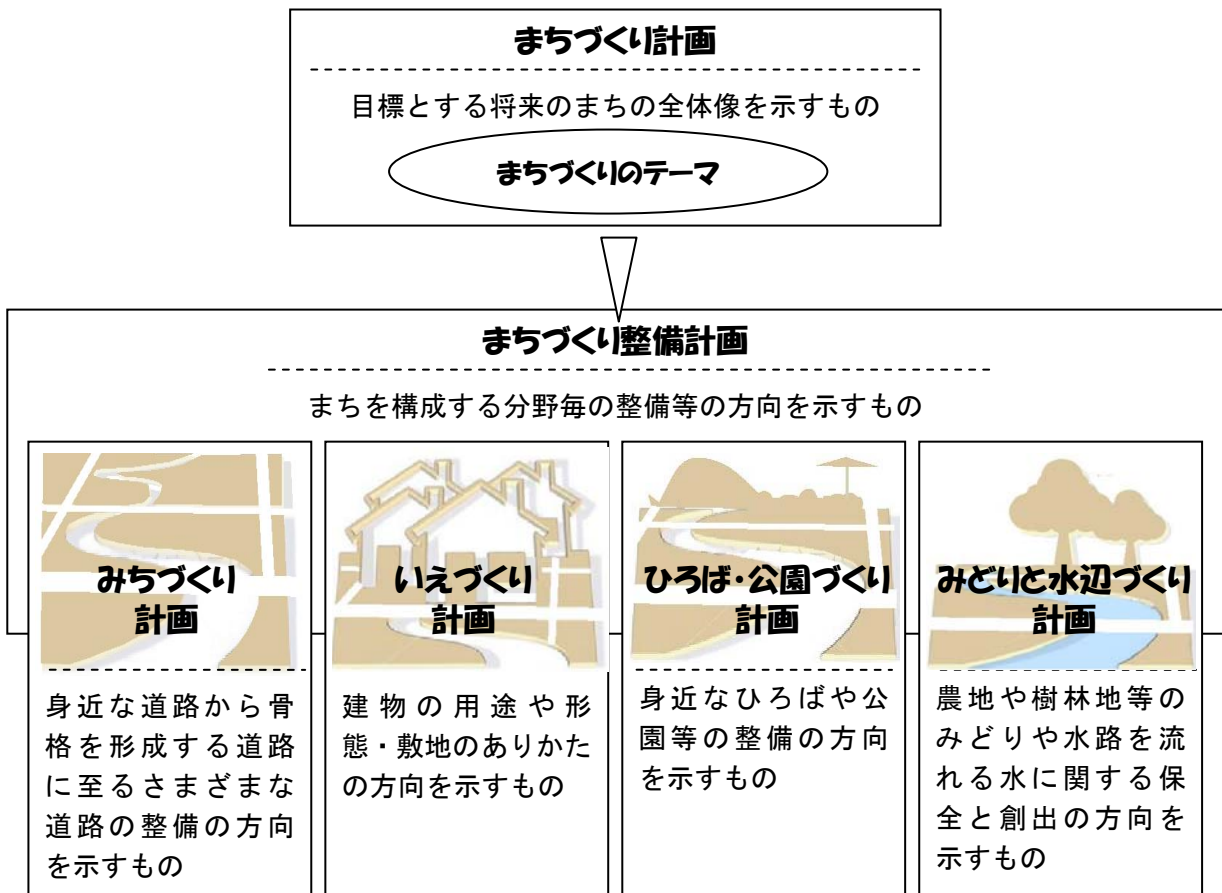
はじめに

“新曾中央東部・西部地区まちづくり協議会”を中心に、地域住民と行政の話し合いによる協働のまちづくりをすすめてきた新曾中央地区では、平成 21 年度に、協議会の過去 5 ヶ年の活動の成果となる「まちづくり整備計画の協議会案」をまとめ、平成 21 年 7 月に決定しました。

これは、その内容を整理したものです。



「まちづくり整備計画の協議会案」の構成



1.まちづくり計画・・・どんなまちを目指すのか

(1)現状と課題

協議会では、地元の人々が望む将来のまちの姿を明らかにするために、タウンウォッチングを行い、地区の現状と課題を把握しました。

地区の現状と課題

- ・新曽中央地区は、JR埼京線戸田駅や市役所などの行政施設に近く、便利な条件に恵まれている。
- ・市内で唯一土地区画整理事業が行われていない地区であり、道路や公園、下水道などの都市基盤が未整備。
- ・市内の他の地区と比べて樹林や農地などの緑が多く残され、水路も流れている。
- ・立地条件が便利のために住宅やマンションの建設が進んでいるが、市街地の整備が遅れていることから、居住の快適性、通行の安全性、災害時の脆弱性などに課題をもつ「スプロール化」が進んでいる。
- ・一度「スプロール化」した地域では、狭い道路に沿って用途や高さの異なる建築物が入り乱れ、建て詰まりも起きる。また、農地や樹林地などの緑も失われ、身近にくつろげる公園も不足する。土地の権利も細分化されることなどにより、その後の市街地の改善は非常に困難になってしまう。

スプロールが進む前に、まちづくりのルール化が必要。
そのルールに従い、目標とするまちづくりを進めていく必要がある。

タウンウォッチングで地区の現状と課題を把握



本日の作業 課題の整理と将来像の検討

① 地区の課題（まちづくりのテーマ）を整理

- ・タウンウォッチング資料をみながら、カードに課題を書き出します。
- ・書き出した意見を、内容、取組む場所、実現性（すぐにできるか）などから判断して、同じような内容をグループ化します。
- ・グループごとにタイトルをつけ、課題（まちづくりのテーマ）とします。

様々な意見からまちづくりのテーマを見つけることが目的！

安全なまちづくりが必要	水と緑を失わずにすることが必要	まちの使い方のルールが必要	すぐ取組むこと
新築の投資が危険なので、手直しに依頼する	水路を失わしめて雨水貯留のある遊歩道をつくる	工場と住宅が隣接して危険なので、ルールをつくる	一時停止の標識の向きを直す
歩道が狭いので目印を整備する	緑が広がっているので、遊歩道を作る	高層マンションが建ちそろうので、規制する	道路標識が樹木に隠れ見えにくいのを直す

② 課題（テーマ）をもとに、将来像（キョウガイズ）を検討

- ・まちづくりの課題（テーマ）で挙げられた言葉（キーワード）をもとに、地区の将来像（キョウガイズ）を考えます。（一つに絞るのは次回作業）
- 例：水と緑が豊かな 緑のびた公園 新曽中央 安全・快適・定住のまち

★次回に向けて

- 事務側の作業
 - ・課題を即時的に整理した「地区の課題図」を作成します（今日の作業結果（課題の整理）をもとに、次回、整備方針を検討する資料として作成します）。
- みなさんの作業
 - ・将来像（キョウガイズ）の案を考えてください（次回、集まった案をもとにして、協議会案を決定します）。

2

(2) 目指すまちの姿

新曽中央地区には、古くから水田を中心とした農業が営まれてきました。地区のあちこちを見沼用水が流れ、水の流れに沿って短冊形の土地の形態がつけられてきました。今でも、農地が残り、平地林や社寺境内地の樹林とともに、緑の景観を保っています。新曽中央地区には生活と一体となった水と緑の歴史があります。

これからは、再び地区の歴史や風土特性を見つめ直して、“水と緑を活かし”、“歩くことが楽しくなるまちづくり”をテーマにとりあげます。

まちづくりのテーマ



このテーマのもとに、次のような『まちづくり計画』をつくりました。

新曽中央地区まちづくり計画



2.まちづくり整備計画・・・分野ごとに計画を具体化

『まちづくり計画』を具体化するものとして『まちづくり整備計画』をつくりました。

『まちづくり計画』は、「みちづくり」、「いえづくり」、「ひろば・公園づくり」、「みどりと水辺づくり」という4つの分野で構成します。

まちづくり計画の4つの分野

1. みちづくり計画・・・人が主役の歩いて楽しいみちをつくります

2. いえづくり計画・・・建物と敷地のより良い環境づくりを行います

3. ひろば・公園づくり計画・・・身近にひろばや公園のあるまちをつくります

4. みどりと水辺づくり計画・・・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



A)基本的な考え方

道路は、車が通るだけでなく、本来、人や自転車の通行の場であるとともに、散策や出会いの交流空間でもあります。また、この地区で整備が遅れている下水道を通すためにも必要なまちの骨組みとなるものです。

人が主役の歩いて楽しいみちをつくるために、道路を5つの性格に区分し、その使い道によって幅員の目安を考えました。

- 1.幹線道路は、都市計画道路としての幅員を確保します。車の通行と分離した歩行者の空間（ゆったりとした歩道）を確保します。
- 2.日常の暮らしの中で骨格となるような生活道路については、車道のほかに片側に歩道を設け、幅員を9.0～10.0m程度とします。
- 3.地区の中央を東西にまっすぐに通る水路を併設した道は、車道と歩道に加えて、せせらぎや並木による演出で、緑と水のシンボルのみちとし、幅員を9.0～10.0m程度とします。
- 4.そのほかの道は、必要のない車が進入せず、人が優先の歩きたくなるみちとして、幅員を4.0～9.0m程度とします。
- 5.農業のために使われた幅約3m前後の用排水路があちこちに設けられていますが、今はほとんど使われていません。この用排水路を、通学や散策のための水路沿いのみちとして再生します。

イ)道路の配置と幅員の提案

基本的な考え方に沿って、既存の道路を活かしながら道路のネットワークをつくり、必要最小限の形状変更や拡幅等を行い、人が主役の歩いて楽しいみちをつくります。

<都市計画道路などの幹線道路>

都市計画道路などの幹線道路は、ゆったりとした歩道を設けるように幅員 16~20mとし、幅員が足りないところは拡幅等の整備を行います。

<骨格となる生活道路（シンボル道路を含む）>

幹線道路と結んで地区の骨格となる生活道路は、地区を貫くかたちで東西に1本（シンボル道路）、南北に2本を配置します。車道と片側歩道を設け、幅員を 9.0~10.0m程度とします。災害時には避難路にもなります。また、シンボル道路には、緑豊かな植栽や水辺の創出を行います。

<主要な区画道路>

幹線道路や骨格となる生活道路に囲まれた中には、主要な区画道路を配置します。この道路は、必要のない車が進入せず地区内の住民のための道路で、人と車が共存し歩道は無く、幅員を 4.0m~9.0mとします。

<その他の道路>

道路はすべて 4.0m以上とします。これらの道路は、人が優先の歩きたくなるみちを形成します。

<隅切り>

なお、交差点では見通しが良くなるように、隅切りをつけることを原則とします。

<水路>

現在の幅約 3m前後のまま、植栽を行ったり水辺を活かしたりしながら、通学や散策のための水路沿いのみちとして再生します。

<街路樹の植栽>

主要な道路には街路樹を植えます。みどりを増やして、うるおいのある環境をつくり、通りに個性を創出します。

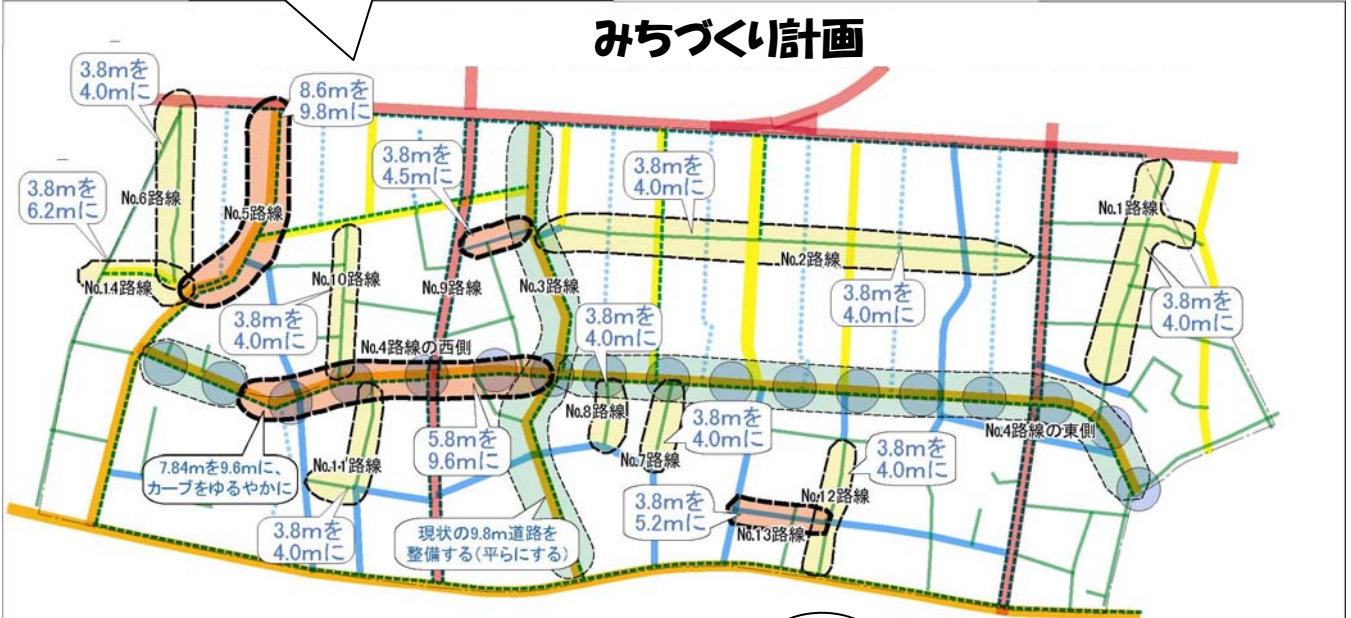
今のみちの形態を大きく変えることなく、必要最低限の拡幅により、人が主役の歩いて楽しいみちをつくります。



ワークショップでは、特に重点的に検討が必要な道路として、印とナンバーで示した14本の路線をとりあげて検討を行いました。

ワークショップで検討した路線

みちづくり計画



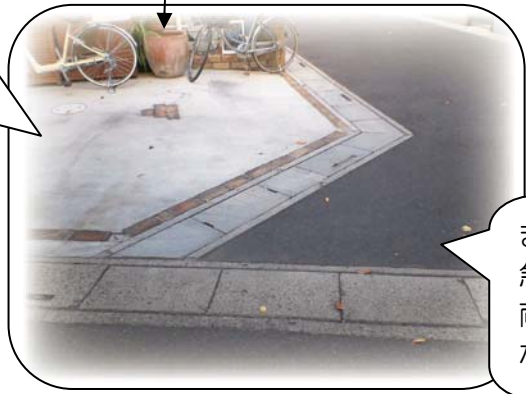
共通事項：地区内の道路は全て4m以上とする。隅切りを付けることを原則とする。

拡幅が必要な路線(4m超)	計画幅員 9~12m	計画幅員12m以上
拡幅が必要な路線(4mまで)	" 6~9m	歩道
現況幅員を活用する路線	" 4~6m	水路
シンボルのみち	" 4m	

検討した14の路線以外については、このようにしました。

0 50

みちが狭くても、隅切りがあることで、見通しも良くなり、交通事故の恐れも少なくなります。

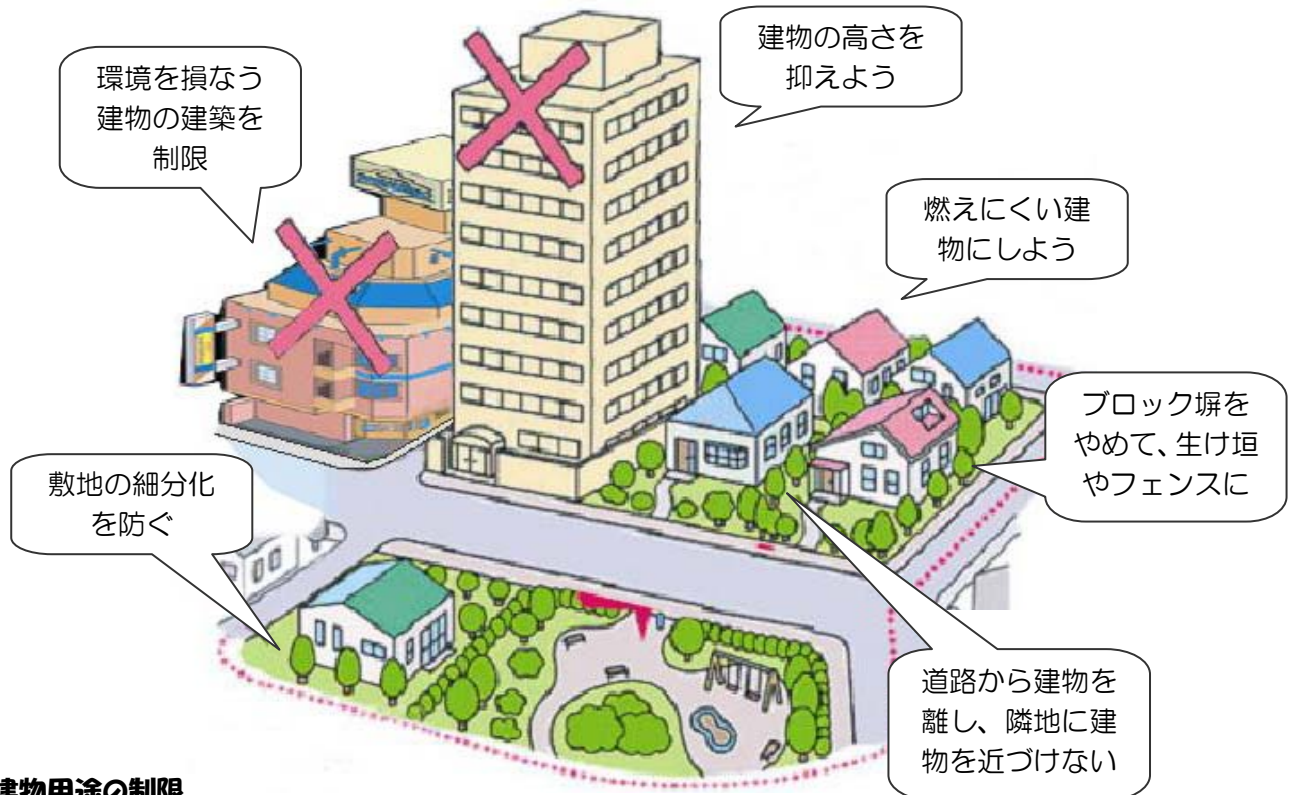


また、消防車や救急車などの緊急車両も通行しやすくなります。

(2) いえづくり計画

・・・建物と敷地のより良い環境づくりを行います

いえづくり計画のイメージ



ア) 建物用途の制限

居住環境を守るために、風俗営業や危険物を扱う施設などを制限します。



ラブホテルや大規模な危険物を扱う施設の新たな立地を制限します



既存の工場や事業所と共存しながら、居住環境を守ります

イ) 建物の構造

火災に対して安全なまちをつくるために、燃えにくい建物（準耐火構造*以上）とします。

注*：準耐火構造とは、鉄骨造や木造であって

- 隣家などから火をもらわない
 - 火災が発生しても部屋から火を出さない
 - 万が一天井裏に火が出ても梁下まで届く壁により延焼を遅らせる
- ことで、万が一の火災時にも避難時間を確保できる性能を持っていると認められた構造です。



地区内の建築物については準防火地域に準ずる構造（準耐火構造）とします。地区の状況に応じて、鉄筋コンクリートなどの耐火建築物等とすることも考えられます。

ウ) 敷地面積の最低限度

建て詰まりを防止するために、新たに密集して建物が立地することを制限します（敷地面積の最低限度を原則として 100 m²とします）。

新たに敷地を設定する場合に限ります。（現在 100 m²以下である場合は、適用されません）



敷地が細分化され建て詰まり、密集したまちとなってしまいます。



一定の敷地面積以上とすることで、ゆとりが生まれ、環境が整ったまちになります。

工)壁面の位置の制限

延焼防止や災害時の避難路確保のために、一定の道路空間を確保します。その趣旨を実現するために、道路からの後退距離を定めるなど、道路空間の確保の方法について検討します。

また、採光・通風等を確保するために、隣の家との距離を確保します（建物の壁面位置は隣地境界から 50 c m 以上）。



壁面後退をした土地は、植え込みやプラントボックス、フェンス、駐車場などとして利用することが可能です。



隣の家との距離をとって、採光・通風等を確保します。

いざというときには、緊急車両は植え込みを壊して通行します。

オ)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立地を制限します。

建築物の高さの最高限度を 20~25 m 以下とします。

低層住宅の居住環境を圧迫するような高層建築物の立地を制限するために、高さの制限を設けます。



カ)垣又はさくの制限

地震時の倒壊や防犯上の死角をつくるブロック塀をやめ、災害時や防犯面にも安全・安心な生け垣やフェンス等とします。

×



ブロック塀は、地震がおきたとき倒壊して、道路閉塞を引き起こす危険性があります



○



安全でうるおいがあります。



×



ブロック塀の影に隠れてしまうと、防犯上の死角となってしまいます。



閉鎖的でさびしいみちです。

○



開放的であかるいみちです。犯罪も起きにくくなります

(3)ひろば・公園づくり計画

・・・身近にひろばや公園のあるまちをつくります

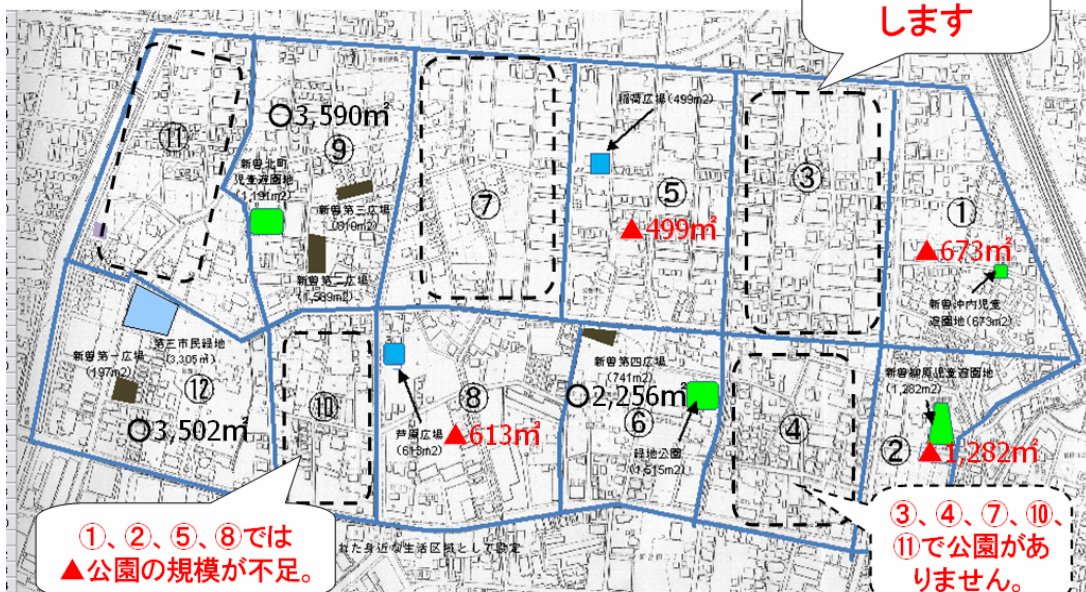
だれもが歩いていける範囲に、身近にくつろぎ、楽しめる公園があるまちをつくるために、地区面積の3%を目標に、今ある公園を維持・更新し、さらに新しく魅力ある公園を創出します。

今のひろば、公園のようす



250mぐらいの身近な生活圏(12か所)に公園を配置します。・・・現在の公園緑地等がすべて示してあります。

地区面積の3%を目標にします



既存の公園を活かしながら
①～⑫ごとに、約1,500m²規模の公園を配置

歩いていける範囲に、身近にくつろぎ、楽しめるひろば・公園があるまち

日常は、身近ないこいの場です。



災害時には避難場所や救助活動の拠点にもなります

(4)みどりと水辺づくり計画

・・・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

ア)みどりづくり

平成 13 年頃の新曽中央地区には、農地や樹林地などのみどりが比較的多く残っていました。そのときのみどりの割合は地区面積の約 15%でした。

その後、宅地化が進み、平成 21 年現在のみどりの割合は約 9.4%に減っています。

比較的緑が多い地域であったのに、今は緑が減っている

生活にうるおいを与えてくれる緑だが、もっと視野を広げて、地球温暖化対策としても、緑を捉える必要がある

このままでは市が所有する公園や社寺林などが残るだけでみどりの割合は約 5%にまで減ってしまうことになります。

緑が減っていくのをくい止め、さらに増やしていこう

みどりが比較的多く残っていた頃の平成 13 年頃の新曽中央地区のみどりの割合である 15%を目標に、今あるみどりを守り、さらに新しくみどりを創出します。

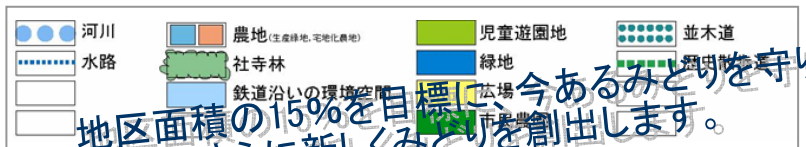
みどりのようす(平成13年頃)



みどりのようす(現在)



みどりのようす(将来)



みどりを守り、ふやすための方策

今あるみどりを
を守る



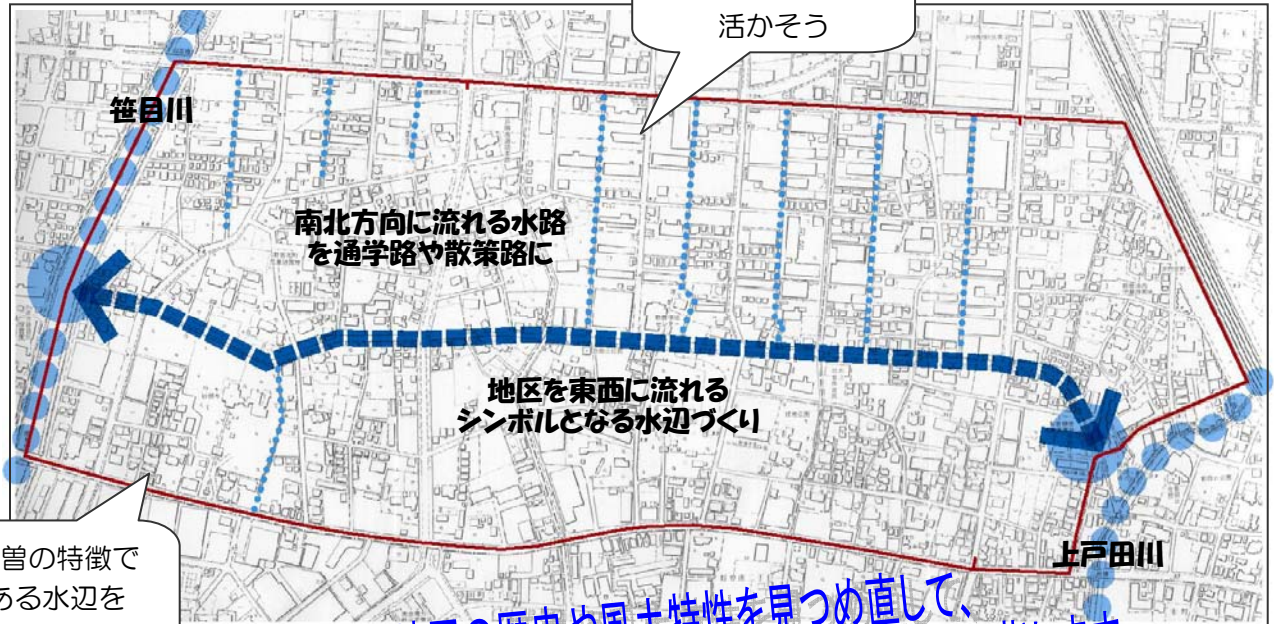
新たにみどりを
をふやす



イ)水辺づくり・・・水と共に生きてきた地域の特徴を現代に蘇らせます

新曽の特徴である水辺をまちに蘇らせるために、シンボル道路沿いにせせらぎを復活させ、水路敷を通学路や散策路として活かします。

水辺づくりの計画



新曽の特徴である水辺を蘇らそう

地区の歴史や風土特性を見つめ直して、
"水と緑を活かし、歩くことが楽しくなるまちづくり"を目指します。



観音寺

きれいな水の
流れを復活させよう



水辺をめぐる
散歩道に、歴史
ある文化財を
取り込もう



水辺を蘇らせ、
生活にうるおいを








妙顕寺








新曽中央地区 まちづくり整備計画(協議会案)



-  ゆったりした幅員をもつ幹線道路の整備
W=16~20m (既存及び整備済、未整備)
-  骨格となる生活道路の整備
W=9~10m (既存、要拡幅※)
-  シンボル道路の整備(両端は起終点となる拠点)
-  人が優先の歩きたくなる主要な区画道路の整備
W=4~9m (既存、要拡幅※)
-  街路樹の設置

(※・・・既存幅員に水路を含む)

-  公園・広場 (既存)
-  公園・広場を整備すべき区域(位置は未定)
-  通路・水路の整備
-  いえづくり計画
(建物の構造、敷地面積、壁面の位置、高さ、かき又は柵の構造の制限)
-  整備計画区域