



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すめるまちづくり」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、皆様に提案いたしました。

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お意見を頂きました。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。

○「アンケート回答用紙」の記入が終わりましたら、お手数ですが同封した「返信用封筒」に回答用紙(1枚)のみを入れ、**7月8日(月)**までにポストにご投函ください(切手は必要ありません)。

●お問合せ先 戸田市 都市整備部 まちづくり推進室 (担当:山崎、坂野、村井、袋)
〒335-8588 埼玉県戸田市上戸田1丁目18番1号
電話:048-441-1800 (内線345)

はじめに…新曽中央地区のまちづくりと地区計画について



どうしてまちづくりが必要なの？

このままだと何か問題があるの？



●まちづくりの必要性

新曽中央西地区は、部分的に道路の幅員が狭いまま市街化が進んでいます。一部には狭い敷地もみられます。比較的多く残されていた緑も、ずいぶん減ってしまいました。このまま市街化が進めば、建て詰まりによる延焼の危険性など防災面の課題や、プライバシー・日照・通風が確保できないなど住環境面の課題が拡大してしまう恐れがあります。

こうした課題を解決するために、地区が目指す将来像を設定し、その実現に向けてお互いにルールを守っていくという、合意に基づいたまちづくりが必要です。



区画整理とは違うの？

●区画整理によるまちづくりとの違い

新曽中央地区の周辺には土地区画整理事業により整備されたまちがひろがっています。土地区画整理事業では、市が事業主体となって、地権者の皆さんが「減歩」という形で出した土地を道路や公園にすることで、質の高いまちをつくることができます。

新曽中央地区は、皆さんとの話し合いの結果、市が事業主体になるのではなく、地元と市が協働でまちづくりを行うことになりました。そこには、強制的な「減歩」という負担はありませんが、互いに納得のいく範囲でまちづくりの負担を行うことが、新曽中央地区でのまちづくりの原則になっています。



地区計画ってどういうもの？

●地区計画とは

ルールを定めてまちづくりを進めていく方法のひとつに「地区計画」があります。地区計画は、地区が目指す将来像（新曽中央地区では「水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち」）の実現ために、「これからすること」や「してはいけないこと」など、皆さんが守っていけるルールを決めることです。

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、建替えなどが地区で進められることにより、ルールに沿ったまちづくりが達成でき、住環境を守り、悪化を防いでいくこととなります。

現在の新曽中央地区には、「地区まちづくり協定」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のルールにすることにより、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。

アンケート

<お答えは同封の「回答用紙」にご記入下さい>

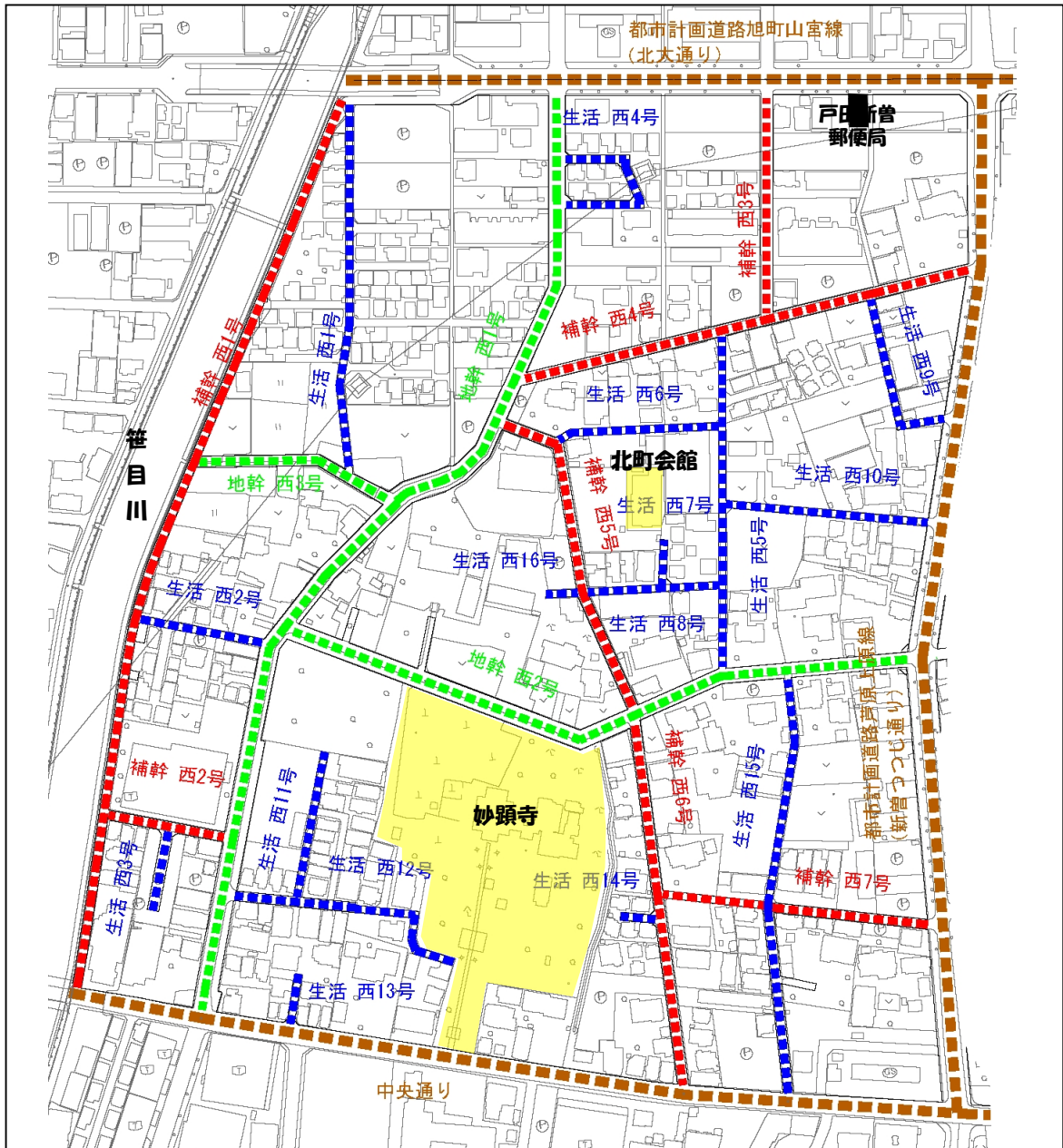
Q1 所有している土地・建物

あなたが所有している土地・建物の場所は、以下の道路のうち、どの道路に面していますか。

(複数の道路に及び場合は該当する道路すべてにチェックをつけて下さい)

あなたが所有している土地・建物が面している道路はどれですか？

- 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 (■ ■ ■)
- 公道に面していない
- 場所がわからない

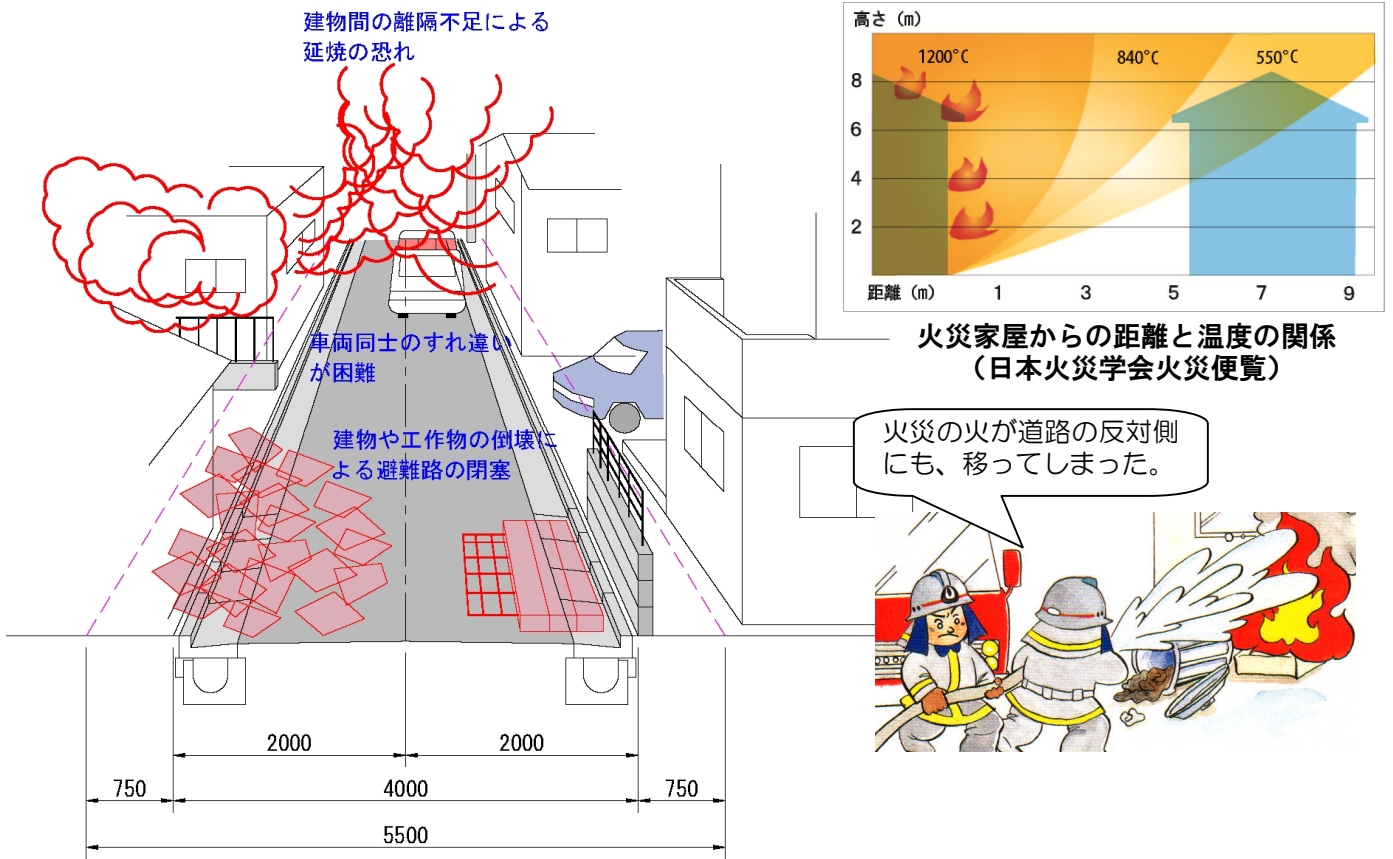


Q5-3 壁面の位置の制限について

生活道路（Q1の青線の道路）においては、道路中心線から2.75mまで建物の壁面を後退する制限を予定しています。これにより、道路を隔てた建物間の壁面の距離は5.5mとなり（道路が5.5mになるわけではありません）、火災時の延焼の危険性や建物倒壊による道路閉塞を少なくすることができます。

災害時のイメージ図

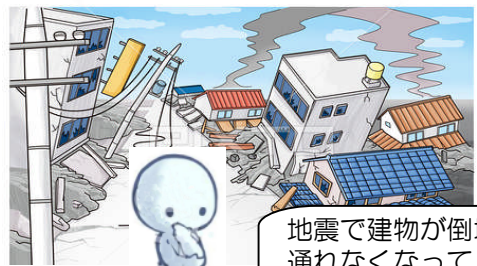
（生活道路における壁面後退及び工作物設置の制限がない場合）



建物の倒壊



ブロック塀の倒壊



地震で建物が倒壊して、通れなくなってしまう可能性が...

「壁面の位置の制限」を地区計画に位置付けることについて

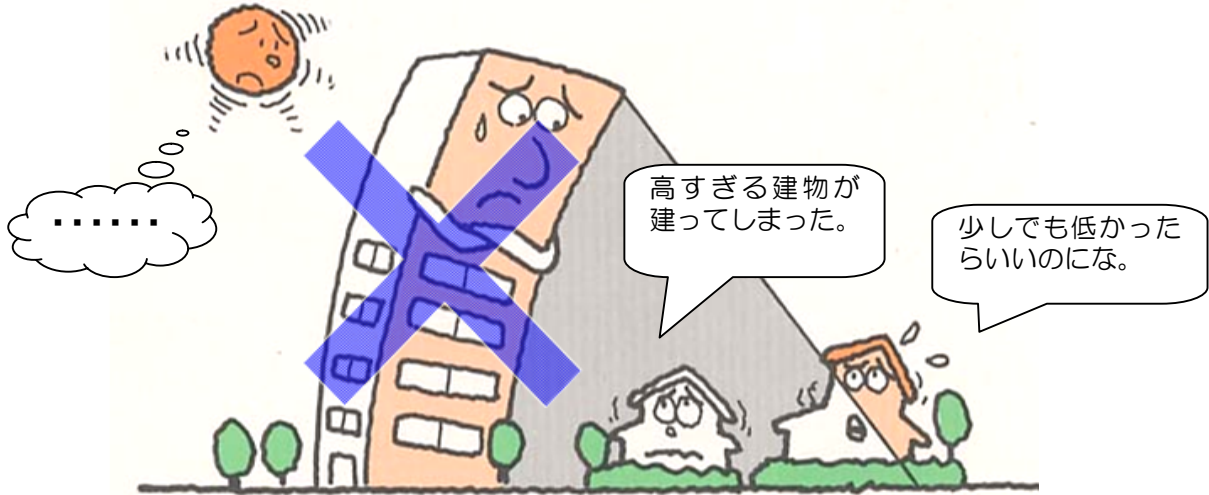
賛成

反対

その他 ()

Q5-5 建築物等の高さの最高限度について

日照などの居住環境を守るために、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、新たな高層建築物の立地を制限（第1種住居地域及び第2種住居地域は20mまで）を予定しています。



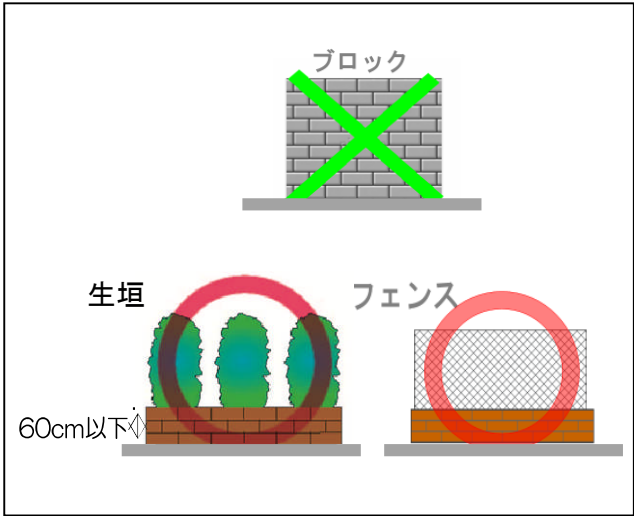
「建築物等の高さの最高限度」を地区計画に位置付けることについて

- 賛成
- 反対
- その他（

）

Q5-6 かき又はさくの構造の制限について

災害時や防犯面にも安全・安心なまちとするために、道路に面して設置する垣又はさくについて、地震時の倒壊や防犯上の死角をつくるブロック塀をやめ、生垣やフェンス等とする制限を予定しています。ただし、60cm以下のブロック積み等は可能です。



高いブロック塀があると・・・



「かき又はさくの構造の制限」を地区計画に位置付けることについて

賛成

反対

その他 ()

Q5-7 建築物の緑化率の最低限度について

敷地内の緑化を誘導し、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%とする緑化率の制限を予定しています。

新曽も緑が減ったなあ。



花や緑があるときれいなまちになるなあ。



生垣等による緑化



その他敷地内の緑化

緑地帯や生垣等による緑化



「建築物の緑化率の最低限度」を地区計画に位置付けることについて

賛成

反対

その他 ()

