

駅前通り地区

区画整理だより

第	7	号
発行人	・茂原駅前通り地区 まちづくり推進協議会	
・茂原市役所 都市整備課		
☎	0 4 7 5 2 0 1 5 4 8	

平成 8 年度まちづくり推進協議会代議員総会

本年 8 月 19 日、まちづくり推進協議会の代議員総会が開催され、一年間の事業計画や役員体制が承認されましたのでお知らせ致します。

役員体制

- ◇ 会長 高貫 博樹
- ◇ 副会長 鹿間 義之
- ◇ 副会長 柳沢 房親
- ◇ 会計 春日 久吉
- ◇ 監査 渡辺 繁夫
- ◇ 監査 酒井 功
- ◇ まちづくり相談員 鹿間 義之

平成 8 年度のまちづくりについて

会長 高貫 博樹

去る 8 月 19 日平成 8 年度茂原駅前通り地区まちづくり推進協議会代議員総会を開催致しました。

おかげさまで、すべての案件が承認され、無事総会を終了する事ができました。

私事ですが、引き続き会長を務めさせていただきます事になりました。

浅学非才ではありますが、皆様の力をお借りして務めていきたいと思いますので、どうぞよろしくお願い致します。

さて、平成 7 年度は、仮換地案が発表され、道路工事が開始された年でありました。

本年度は、いよいよ建物移転（高師保育園）が開始された記念すべき年となった訳ですが、残念ながら問題が発生してしまいました。

原因といたしましては、認識の不足が考えられます。

権利者（住民）側としては、事業についての理解が充分出来てなかった。

また、施行者（市）側としては、権利者（住民）意識についての理解が充

分でなかったと思います。

事業の内容からして、スタート時点としては、起こるべくして起こった問題ではなかったかと思えます。

不謹慎かもしれませんが、今後の事業推進のためには、いい勉強になったのではないかと思います。

これからの事業推進について、権利者（住民）においては、自分の事でありますので知ろうとする努力をし理解をし、「まちづくり」に受け身ではなく自分もまちづくりの一員として参加していただきたいと思えます。

また、施行者（市）側においては、権利者（住民）にとって自分の財産に係る重大な事なのであります。

したがって充分すぎる説明と話し合いをし、誤解が生じないよう進めていただきたいと思います。

次に本年度の事業ですが、先程申し上げました高師保育園並びに木内氏の移転工事が行われます。

これは、新しい住宅や商店が出来る事になるのであり、この新しい建築物は、一定のルールに基づいた物である事が必要であります。

つまり、このルールをまとめ、住民が合意したものが「まちづくり協定」となります。

今年はこの「まちづくり協定」づくりを行ってまいります。

この他にも沢山の事がありますが、紙面の関係でこのくらいに致しますが

私達のまちづくりは前進あるのみです。

私達は、次の世代によりよい「まち」を引き渡す責任があります。

外房の中核都市にふさわしい中心街をつくりたいと思えます。

そして、この中心街で快適な生活と、いい商売をしたいものです。

先の長い事業であります、一年一年が大事な年であります。

住民と行政と専門家が、それぞれの立場でこのまちづくりに参加をし、すばらしい「まち」を皆でつくりたいと思えます。

どうぞ今後とも、ご協力そして参加をお願い致します。

主な事業内容

◇ 幹事会
事業計画・建物移転計画等の協議を行います。

◇ 商業部会
商店街事業の選択・まちづくりルールの策定等を行います。

◇ 住宅部会
来年度から始まる一般住宅の移転に伴うまちづくりルールの策定を行います。

◇ ブロック会議
部会や幹事会で検討された事項について報告し協議します。

◇ 先進地視察
区画整理事業により「まちづくり」を進めている先進地の視察を予定しております。

平成 8 年度事業予定

◇ 移転補償

高師保育園 5 棟
木内 康 1 棟

◇ 建物移転計画書の作成

最終の建物移転までの詳細な計画の作成であります。

具体的には地区全体の建築物等の移転の順序、方法等を年度毎に作成し、これに沿って移転を進めていくものであります。

建物等の移転が計画どおりに行えるかどうかによってその後の事業の進捗が大きく左右されるものであり、全体の事業工程としては最も基本となるものであります。

計画ができあがりましたら、説明会を開いてご理解をいただき、今後の事業を円滑に進めてまいりたいと考えております。

◇ 変更実施計画書の作成

実施計画とは、この事業で補助金をもらうために国に提出する計画であります。

補助金の額は、地区内の都市施設（都市計画道路）の規模によって決まります。

今回地区を横断する 12 m 道路が新たに都市計画道路として計画決定されましたので、これに伴い補助金額が増額されるものであります。

◇ 建物調査委託

6 棟調査

◇ 下水道管布設工事及び道路改良工事

平成 9 年度移転される方々の為に、高師保育園周辺の整備を行います。

平成 8 年度まちづくり推進協議会

1. 幹事

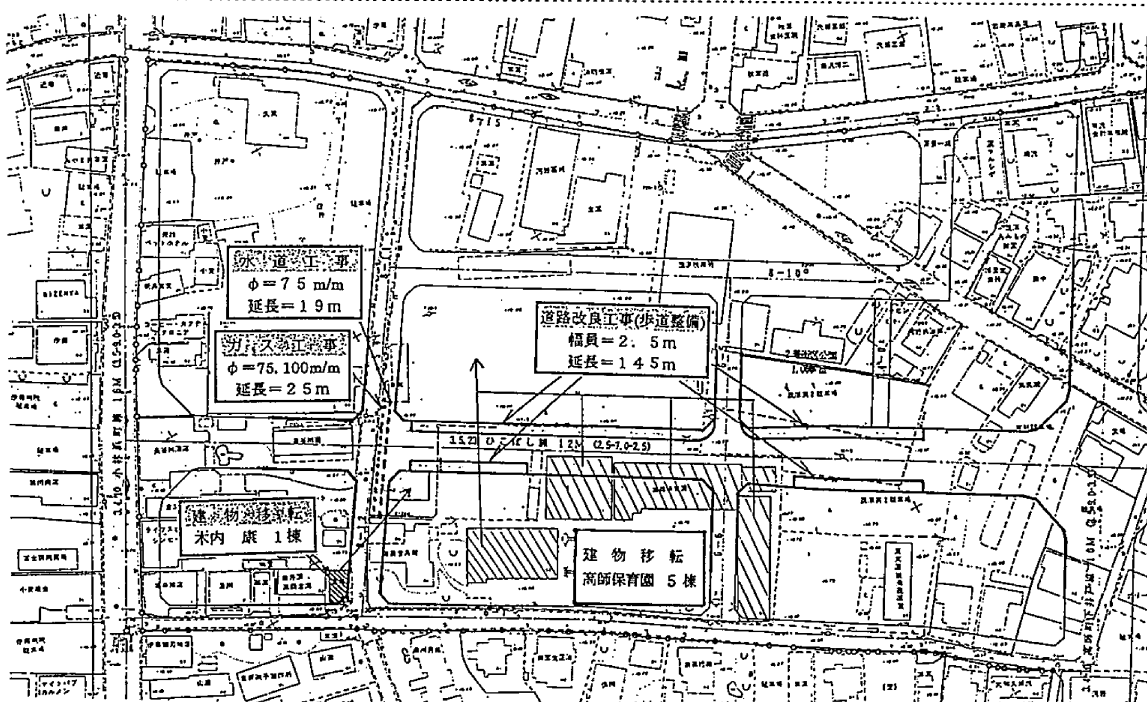
高貫 博樹
鹿間 義之
柳沢 房親
春日 久吉
藍野 徳一
金子 正博
青柳 征三
土橋 達也
小田 公美
鶴澤 稔
杉田 博章
岩瀬 良
黒田 道雄
野村 和速
野島 忠
河野 誠次
宮川 幸一
田中 道夫
加藤 貞夫
水鳥川 司

2. 代議員

大野 葆見
今井 栄一
渡辺 繁夫
根元 武治
京葉銀行
加納 晃
齊藤 魁
岡本 和三郎
鈴木 松壽
千葉 雋作
平野 林平
白井 宗一郎
堀田 貴夫
下田 茂夫
門園 一郎
鬼島 有孝
名倉 俊之
矢野 茂
渡辺 健一
佐々木 武士
加賀城 重雄
田辺 和夫
齊藤 利昭
酒井 功
石丸 武治
篠田 哲彦
内山 信男
松崎 久夫
杉浦 康夫
齊藤 美雄

※ 但し、次の幹事会において商業 D プロックの幹事 2 名（渡辺武能、齊藤文男）の追加承認について検討する予定です。

平成 8 年度工事内容について



まちづくり協定・地区計画について

●まちづくり協定、地区計画の考え方

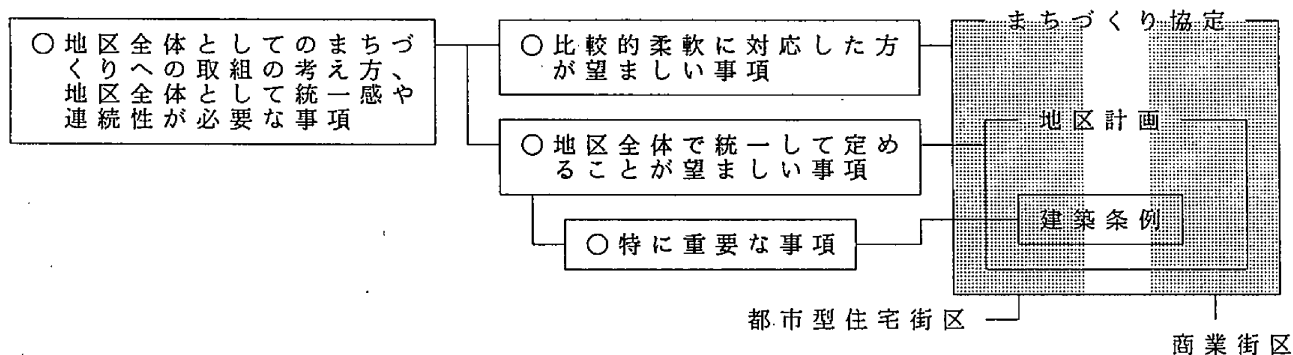
(1)段階的な対応

- 駅前通り地区のまちづくりのルールについては、下図のような段階的な対応を図るものとします。
- 駅前通り地区全体として、統一して定めることがふさわしい事項で、柔軟に対応していくことが望ましい事項については、「まちづくり協定」（任意の協定）に定めます。
- 「まちづくり協定」に定めたルールのうち、重要な事項については、法的拘束力のある「地区計画」を適用し、また、地区計画で定めた事項の内、特に統一して定めることが望ましい事項については、建築確認申請の条件となる「建築条例」を定めるものとします。

(2)地区の状況に合わせたルールづくり

- 当該地区の土地利用は、大きくは商業街区及び都市型住宅街区に区分され、そこでのルールの内容が異なることから、地区別のルールを定めることとします。

◇まちづくりルールの体系



●まちづくり協定、地区計画の内容

(1)各地区の民地整備のルール

- 顔づくり計画において、各地区毎に検討してきたルールの内容は、次頁に示すとおりである。
- これらのルールの内、商業ゾーン、都市型住宅ゾーンのまちづくり、景観形成にとって望ましいルールについては、「まちづくり協定」に定めるものとする。
- その中で、各地区にとって最小限守ることが必要な事項で地区計画に定めることができる事項について「地区計画」を定めるものとする。

◇各地区の民地整備のルール（案）

（注）●印：最小限のルール ・印：望ましいルール

地 区	ル ー ル
おりひめ通り沿道地区	● 1階部分の店舗等商業系施設の床利用 ● セットバック（1階部分1.0 m） ● 通り抜け通路の確保 ・ 街区内駐車場の確保（20m街区） ・ 広告・看板に関するルール ・ 緑化のルール
グルメパーク周辺地区	● 1階部分の店舗等商業系施設の床利用 ● おりひめ通りと通りの景観・デザインに配慮 ● 区画道路利用のルール（路上駐車禁止、商品班出入時） ・ 間の制限 ・ 広告・看板のルール化 ・ 緑化のルール
小林浜町線沿道地区	● 道路沿いのセットバック（0.5～1.0 m） ● 駐車場出入口の集約化 ・ ひこぼし通りの交差点部の街角広場の確保（セットバック） ・ 広告・看板のルール化 ・ 沿道の緑化のルール
歩行者専用道路沿道地区（商業ゾーン）	● 沿道部でのブロック塀、コンクリート塀等の禁止 ・ 店舗の場合の段差への留意
高師町下井戸線沿道地区 高祖神前高瀬線沿道地区 ひこぼし通り沿道地区	● 駐車場出入口の集約化 ● 道路沿道塀の構造（ブロック塀・コンクリート塀等の禁止、生け垣等とす） ● 風俗関連営業施設等の設置の禁止
同（都市型住宅ゾーン） 硬質整備区画道路沿道	● 沿道のブロック塀等の禁止、生け垣化 ● 風俗関連営業施設等の設置の禁止 ・ 日照確保のための建築物高さの制限
商業・中高層住宅ゾーン 都市型住宅ゾーン	● 生け垣、庭、建築物の緑化 ● 風俗関連営業施設等の設置の禁止 ・ 建物意匠の周辺の調和（外壁、屋根等の色彩、形態） ・ 日照確保のための建築物高さの制限

※以上のルール案を幹事会・各部会で充分協議し、ルールを定めることとします。