

【項目2】建築物の敷地面積の最低限度の制限

全ゾーン共通

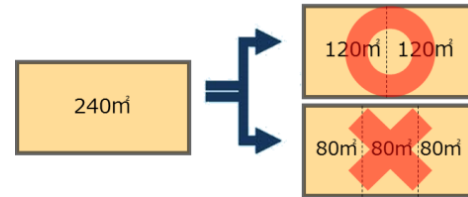
**目的** 建物の密集による建て詰め等の発生や敷地の細分化を防ぐことを目的とします。

**ルールの例** 敷地面積の最低限度は、100㎡(「戸田市開発許可の基準に関する条例」と同様)とします。ただし、現状で100㎡未満の敷地については、対象外とします。

当日の主な意見

- 100㎡でも狭いが、それよりも敷地面積の最低限度を大きくすると、土地代が更に高くなってしまふ。
- 敷地面積の最低限度を小さくすると、隣棟間隔の狭い3階建ての住宅が並び、威圧感のあるまち並みになるのではないかと。
- 隣棟間隔が狭い3階建ての建物が増えると、日影の影響も発生する。

建築物の敷地面積の最低限度のイメージ



素案として取りまとめる方向性

■建築物の敷地面積の最低限度を100㎡とします。

【項目3】かき又はさくの構造の制限

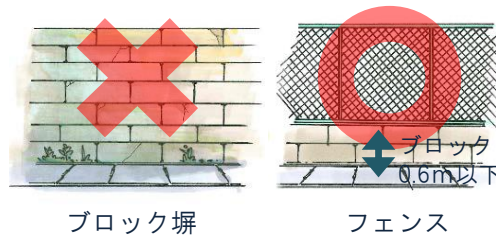
全ゾーン共通

**目的** 防犯や交通安全の観点から視認性を確保すること及び災害時におけるブロック塀等の倒壊を防ぐことを目的とします。

**ルールの例** 道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとします。ただし、地盤面から0.6m以下の部分については、この限りではありません。

当日の主な意見

- ブロック塀は地震の影響で倒壊している事例もあるため、地区内に限定せず、戸田市全体で制限をかけるべきではないかと。



素案として取りまとめる方向性

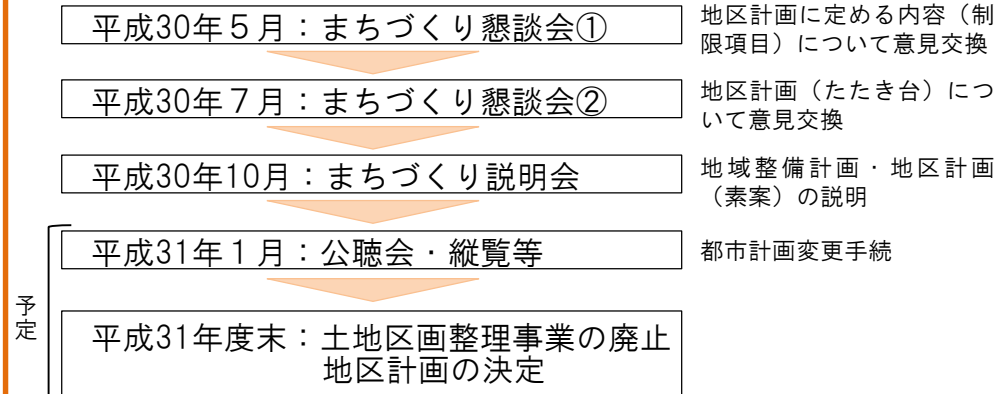
■道路に面するかき又はさくの構造は生け垣又はフェンスとし、基礎ブロック等の高さは地盤面から0.6m以下とします。

その他

懇談会では、交差点改良、電線類の地中化等についてもご意見がありました。

交通安全対策の具体的な内容は、都市計画の変更手続後、地区の皆さんのご意見を伺いながら、必要なもの、優先すべきことを検討していきたいと考えています。

今後のまちづくりの進め方



【まちづくりに関するご意見・お問い合わせ先】

戸田市 都市整備部 都市計画課 都市創造担当 松本・袋・立石  
〒335-8588 埼玉県戸田市上戸田1-18-1  
電話：048-441-1800(代表)内線392  
Eメール：tosikei@city.toda.saitama.jp

向田 区画整理見直し 検索

戸田市ホームページにまちづくり情報掲載中!



美女木向田地区

まちづくりニュース

第4号

平成30年6月発行  
戸田市 都市整備部 都市計画課

美女木向田地区のまちづくり情報をお知らせします。

日頃より戸田市のまちづくりにご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。市では、美女木向田地区における長期未着手土地区画整理事業を見直し、早期に安全・安心、快適なまちづくりを進めるためのまちづくり手法を検討しています。今年度は、前号でお示しした美女木向田地域整備計画(素案)のうち、土地利用や道路に関する内容について、計画の実効性を高めるため、地区の皆さんとともに、地区計画(まちづくりのルール)を定めていきます。今号では、土地利用(建築物の用途等)について、第1回美女木向田地区まちづくり懇談会で意見交換を行った内容をお知らせします。

第1回まちづくり懇談会を開催しました。

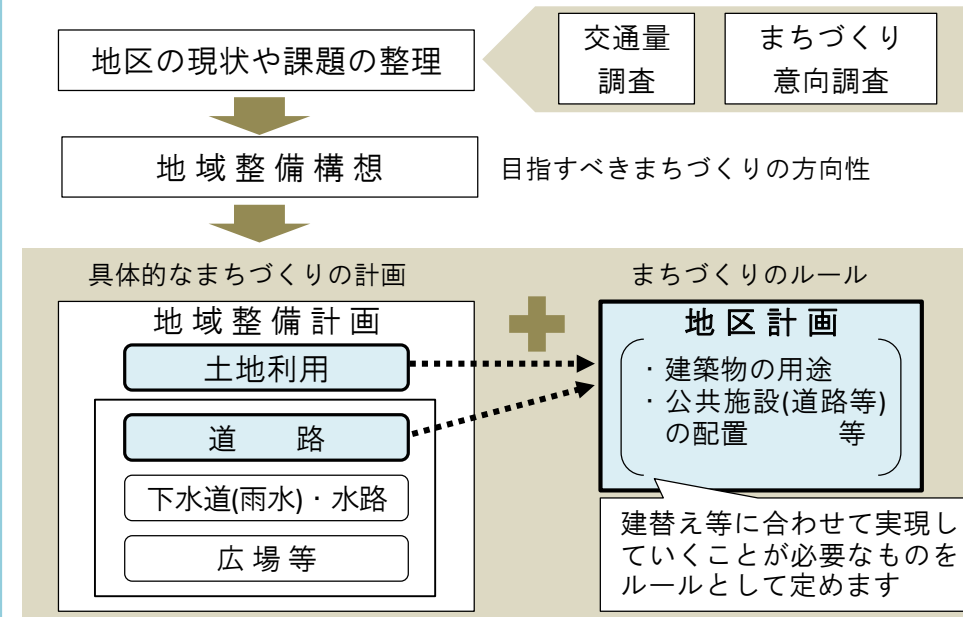
地区計画(素案)の作成に向けて、向田町会からの推薦(5名)及び公募(5名)による参加者(計10名)で懇談会を開催しました。なお、配布資料は、市ホームページに掲載しています。



懇談会の様子

日時	場所	出席者
平成30年5月30日(水) 19時~21時	向田町会会館	8名 オブザーバー(向田町会長): 1名

検討の進め方



構想や計画の実現化に向けて、まちづくりのルールについて検討を進めていきます。

地区計画とは

建築物の用途、公共施設(道路等)の配置等を定めることによって、地区の皆さんと行政が連携しながら、より良い環境を実現していくルール

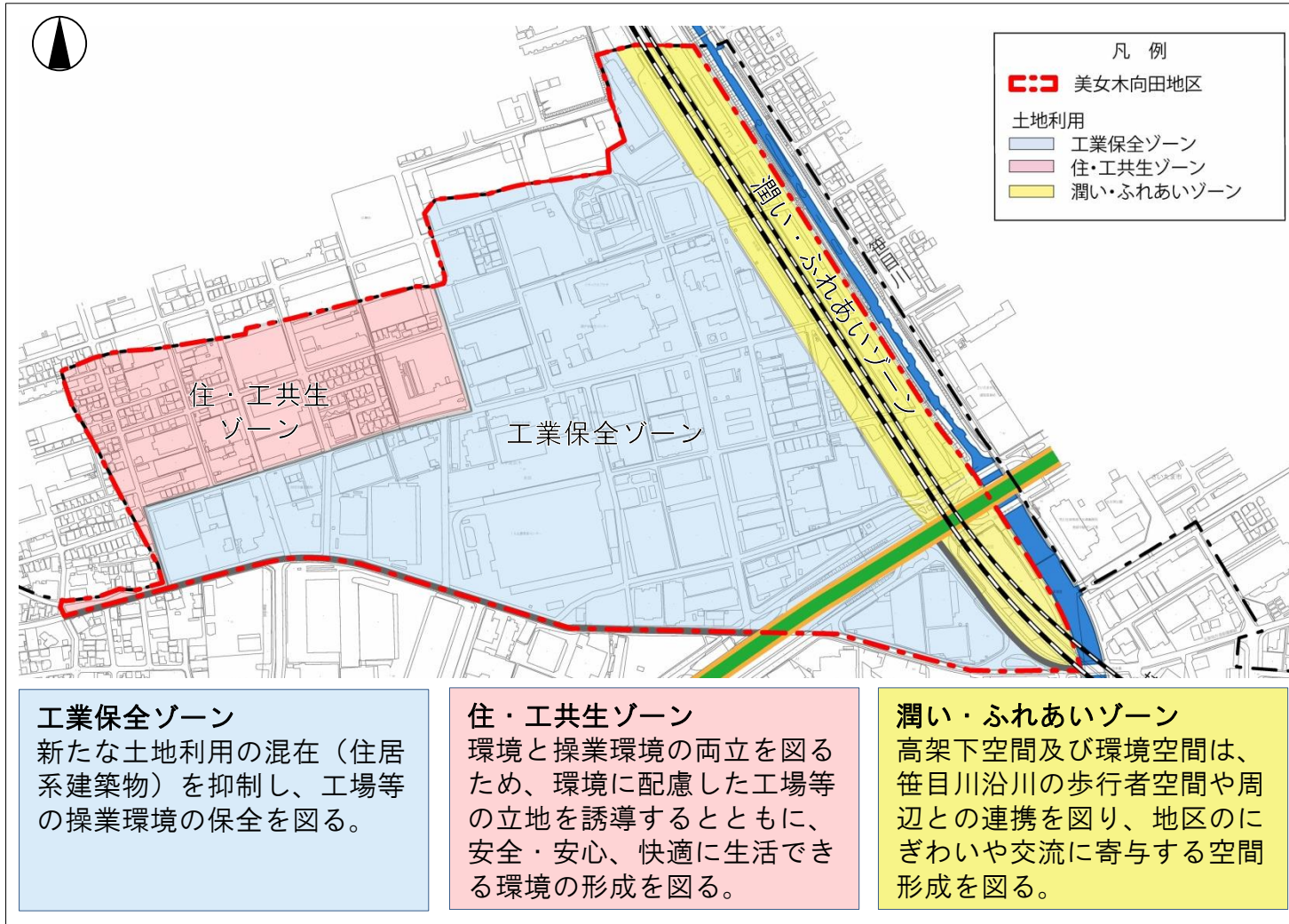


まちづくりの目標

戸田市の活力を支え、誰もが安全・安心、快適に生活できるまち

土地利用の方針

地区を3つのゾーンに分け、建替え等に合わせて、それぞれのゾーンにふさわしい土地利用の誘導を図ります。



制限項目の検討

まちづくり意向調査において、関心の高かった項目



- <ルール化の視点>
- みなさまの関心ごと
  - 資産価値を守ること
  - 制限を行うことが過度な負担にならないこと

地区計画による新たな制限

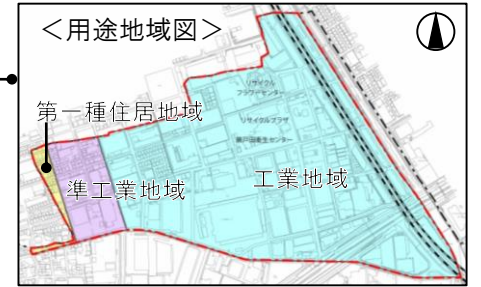
- 【項目1】建築物等の用途の制限**  
地区計画により、ゾーンごとに細かな制限を設ける。
- 【項目2】建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度の制限**  
地区計画により、敷地面積に対して、開発行為と同様の規制（100㎡以上）を行う。
- 【項目3】かき又はさくの構造の制限**  
地区計画により、構造や基礎ブロックの高さ制限を設ける。
- 【その他】**  
安全な歩行空間を確保すべき地区内の主要な道路に対しては、壁面後退ではなく、「地区施設」として道路幅員を確保する。  
▶ 別途、道路拡幅（歩道確保）についての意向把握を行います。

【項目1】建築物等の用途の制限

ゾーン別

目的

用途地域による建築物等の用途の制限だけでは、住宅と工場等の混在を防止できないため、きめ細かに用途の制限を行うことで、3つのゾーンにふさわしい土地利用を誘導することを目的とします。



ルールの例

**工業安全ゾーンの考え方**  
 工場等の工業施設の立地に特化し、新たな住宅等の立地や一般の人の集客等（不特定多数の人の往来）に関する施設の立地を制限する。

**住・工共生ゾーンの考え方**  
 住宅等の立地があるため、良好な住環境の形成に寄与しない施設の立地を制限する。

**潤い・ふれあいゾーンの考え方**  
 多様な人やモノの交流を促すために、一般の人の用に供する施設の立地を可能とする一方、潤いに寄与する空間づくりのため、遊戯施設等の立地を制限する。

① 住宅等にかかる制限

区分	工業安全ゾーン	住・工共生ゾーン	潤い・ふれあいゾーン
制限内容	住宅等の建築を制限します。 ※工場併用住宅、工場等に従事するための社宅等は制限しません。		

② 集客施設にかかる制限

区分	工業安全ゾーン	住・工共生ゾーン	潤い・ふれあいゾーン
制限内容	店舗面積150㎡以上の店舗等は建築を制限します。 (例) スーパーマーケット		
	店舗面積150㎡以上の店舗等は建築を制限します。 (例) 大型商業施設	店舗面積150㎡以上の店舗等であっても、500㎡未満であれば、建築の制限を行いません。	店舗面積150㎡以上の店舗等であっても、500㎡未満であれば、建築の制限を行いません。
	店舗面積500㎡以上の店舗等は建築を制限します。 (例) パチンコ・ゲームセンター ※第一種住居地域では、既に制限されています。		店舗面積500㎡以上の店舗等であっても、10,000㎡未満であれば、建築の制限を行いません。

③ 工場等にかかる制限

区分	工業安全ゾーン	住・工共生ゾーン	潤い・ふれあいゾーン
制限内容			
	※準工業地域及び第一種住居地域では、既に制限されています。	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、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設については、建築を制限します。 (例) マッチ、可燃性ガス、アスファルト、セメント等の製造	

当日の主な意見

- 工業安全ゾーンに新たな住宅を建てられないようにする考えについては賛成。
- 工業安全ゾーン内に公園を整備する可能性があるのならば、工業安全ゾーンに住宅が立地できるようにした方が良い。
- 工場等と住宅が混在することによるトラブルを防ぐため、工業地域や準工業地域では、工場と住宅が共生できるような配慮が必要。

素案として取りまとめる方向性

- 工業安全ゾーンでは、工場等と住宅の混在を避けるために、新たな住宅の建築を制限します。また、住・工共生ゾーン、潤い・ふれあいゾーンにおいては、危険性が大きい工場等を制限します。

(続く)