

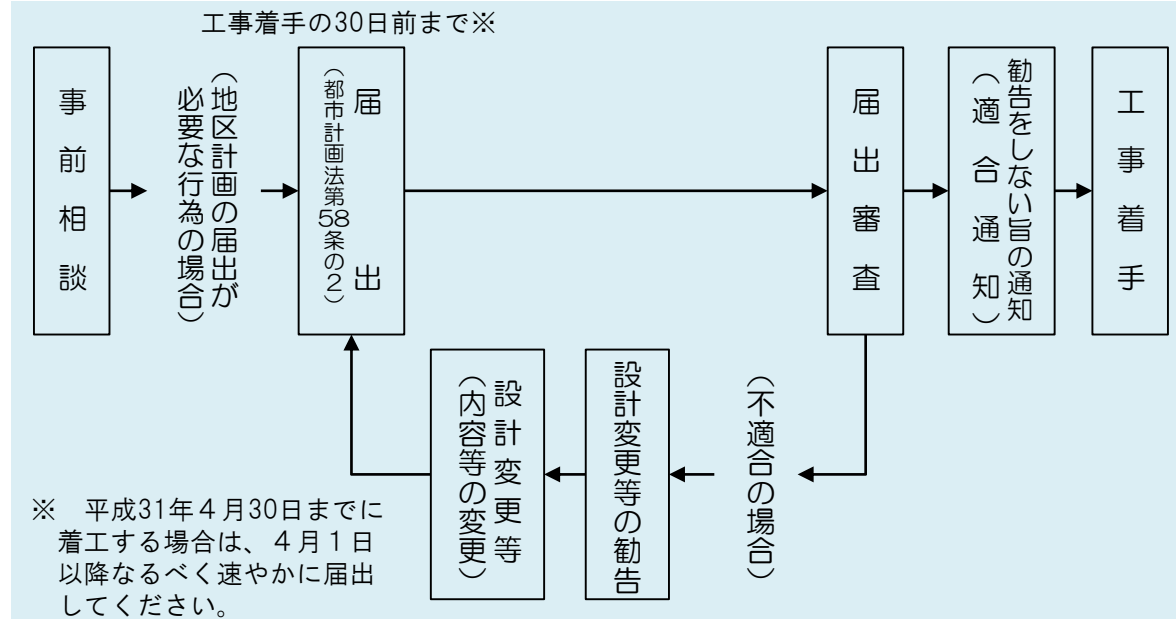
地区計画の届出手続

地区計画に定める内容は、皆さんの建替え等に合わせて実現していくものです。そのチェック機能として、今後、皆さんが開発、建築等を行う際には、事前に届出いただく必要があります。
ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

<届出が必要な行為>

- ①土地の区画形質の変更
- ②建築物の建築
- ③工作物の建設
- ④建築物等の用途の変更

<届出の流れ>



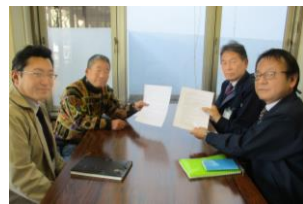
届出の手引は、市ホームページからダウンロードできます



一時避難場所として使えるようになります。

平成31年1月21日、蕨戸田衛生センターと向田町会の間で、一時避難場所の提供に関する協定が締結されました。地震等が発生した際に、災害の状況を見極めたり、避難場所（美女木小学校やさいたま市内の学校）に避難するために一時的に集まったりすることができます。

蕨戸田衛生センターのテニスコート・駐車場



今後のまちづくりの進め方

美女木向田地区におけるまちづくりの手法が、土地地区画整理事業から、地域整備計画と地区計画に変わります。それに伴い、地区計画の相談窓口や、まちづくりニュース等を発行する担当が、都市計画課からまちづくり推進課に変わります。また、道路等の都市基盤整備は、地域整備計画に基づいて進めていきます。

まちづくりに関するご相談はこちら↓

戸田市 都市整備部 まちづくり推進課
市街地整備担当
〒335-8588 埼玉県戸田市上戸田1-18-1
電話：048-441-1800（代表）内線268
Eメール：matidukuri@city.toda.saitama.jp



美女木向田地区 まちづくりニュース

第7号

平成31年3月発行
戸田市 都市整備部 都市計画課

美女木向田地区の新たなまちづくりの計画・ルールがまとまりました。

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、平成28年度から、美女木向田地区において長期にわたり事業に着手していない土地地区画整理事業の見直しに係る取組を行ってきました。この度、土地地区画整理事業に代わる具体的なまちづくりの計画（地域整備計画）と、まちづくりのルール（地区計画）を策定しました。今回は、その概要と、今後のまちづくりの進め方等についてお知らせします。

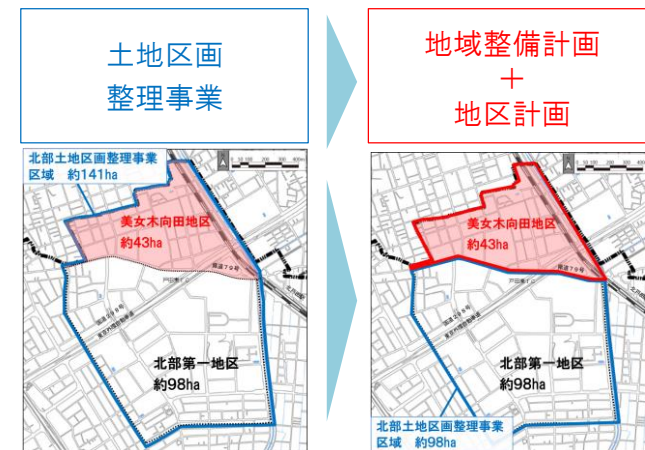
土地地区画整理事業を見直し、地域整備計画・地区計画によるまちづくりがスタートします！



美女木向田地区では、実現性・必要性が低下した土地地区画整理事業を行わないこととし、新たなまちづくりの計画・ルール（地域整備計画・地区計画）に沿って、都市基盤の整備と地区にふさわしい土地利用の誘導を進めていきます。

土地地区画整理事業の見直し

<変更となるまちづくりの手法・区域・制限>



- ・建築物の階数や構造に関する制限あり（許可必要）
 - ・制限解除（許可不要）
- 地区計画の届出が必要となります。

これまでの経緯

平成28年度	2月	土地地区画整理事業見直し説明会
平成29年度	5~6月	交通量調査・まちづくり意向調査
	9月	第1回 まちづくり説明会 地域整備構想（素案）
	1月	第2回 まちづくり説明会 地域整備計画（素案）
平成30年度	5~7月	まちづくり懇談会（計2回） 地区計画（たたき台）
	10月	第3回 まちづくり説明会 地域整備計画・地区計画（素案）
	1月	美女木向田地域整備計画の策定
	1月	原案の縦覧（地区計画） …縦覧者 3名、意見書 0件
平成31年度	2~3月	案の縦覧（土地地区画整理事業・地区計画） …縦覧者 5名、意見書 0件
	3月	戸田市都市計画審議会
4/1		土地地区画整理事業の見直し(廃止)地区計画の決定

今回の都市計画変更をもって、これまで皆さんのご意見を踏まえて検討してきた、<地域整備計画>と<地区計画>によるまちづくりがスタートします。今後とも、地区の皆さんとともに、より良いまちづくりを進めてまいりたいと思いますので、引き続きご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

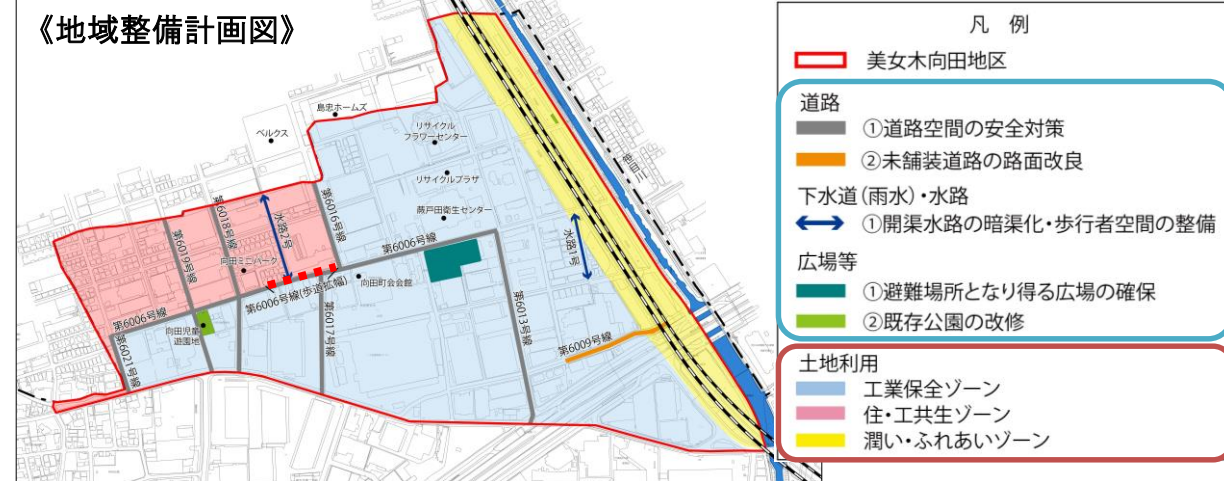


<まちづくりの目標>

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

<まちづくりの方策>

実現のため



(1) 都市基盤整備の内容

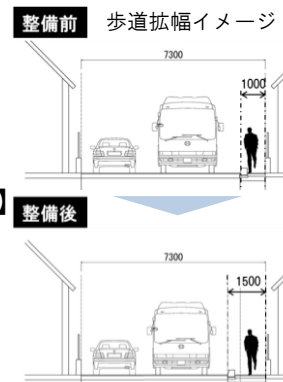
市が主体となって実施します

道路

【交通安全対策】: 交通安全施設の設置
 ・自動車の速度抑制(視覚的抑制)
 ・交通規制等(短中期)

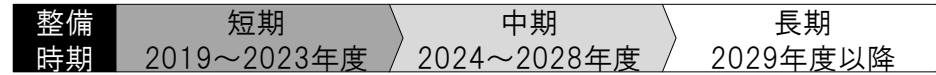
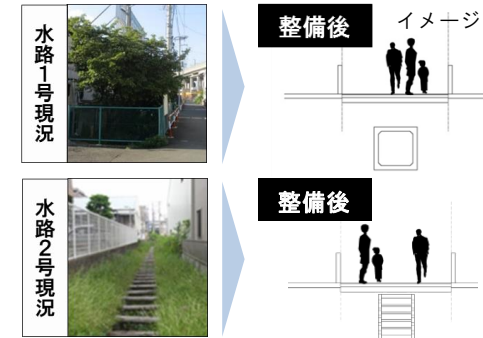
【歩道拡幅】: (短中期)

【舗装改良等】: (短期)



下水道(雨水)・水路

【開渠水路の暗渠化+歩行者空間の整備】: 水路1号(短期)・2号(短中期)



広場等

【向田児童遊園地の改修】: (短中期)

【蕨戸田衛生センター及び向田町会により一時避難場所の提供に関する協定締結】: (2019年1月) P3参照

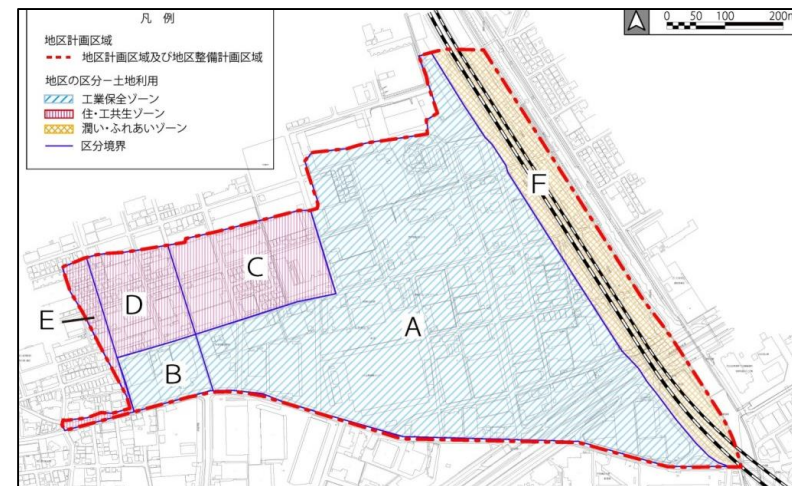
美女木向田地区地区計画

建替え等の際、皆さんのご協力が必要です

地域整備計画のうち、土地利用に関する内容をまちづくりのルールとして定めます。

(1) 建築物の用途のルール

《地区区分図》



ゾーン	工業保全ゾーン		住・工共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
用途地域	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域	工業地域
区分	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区

① 住宅等にかかる制限



A地区: 住宅と工場等の新たな混在を抑制する観点から、一定規模以上の人の居住の用に供する建築物の立地を制限します。

C地区: 制限はありません。

F地区: 制限はありません。

② 集客施設にかかる制限



B地区: 安全・安心、快適なまちづくりの観点から、地区外からの交通を増加させる施設の立地を制限します。

店舗等	500m超 (例)大型商業施設	遊戯	(例)パチンコ・ゲームセンター※2
運動	3,000㎡超 (例)ポーリング場・水泳場※2	興行	(例)劇場・映画館※1※2
宿泊	(例)ホテル※1	その他	(例)葬儀場、宗教施設

※1 A・C地区(工業地域)では建築基準法により既に制限
 ※2 E地区(第一種住居地域)では建築基準法により既に制限

F地区: 地区のにぎわいや交流に寄与する施設の立地は制限しません。

宿泊	(例)ホテル※
遊戯	(例)パチンコ・ゲームセンター
興行	(例)劇場・映画館※
その他	(例)葬儀場、宗教施設

※ 建築基準法により既に制限

③ 工場等にかかる制限



A地区: 制限はありません。

E地区: 周辺環境への影響に配慮する観点から、工業地域内※の工場等の立地を準工業地域並みに制限します。

※ D地区(準工業地域)・E地区(第一種住居地域)では建築基準法により既に制限

(2) 建築物の敷地面積の最低限度のルール

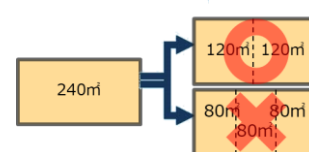
<制限する地区・目的>

■ 全地区

建築物の密集による建て詰め等が発生し敷地の細分化を防ぐことを目的とします。

<地区計画での制限>

敷地面積の最低限度は、100㎡とします。ただし、基準時(地区計画の都市計画決定時)に100㎡未満の敷地については、対象外とします。



(3) かき又はさくの構造のルール

<制限する地区・目的>

■ 全地区

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・万年塀等の倒壊を防ぐことを目的とします。

<地区計画での制限>

道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとします。ただし、高さ0.6m以下の部分については、この限りではありません。

