

第3回美女木向田地区 まちづくり説明会

平成30年10月

戸田市都市整備部都市計画課

説明事項

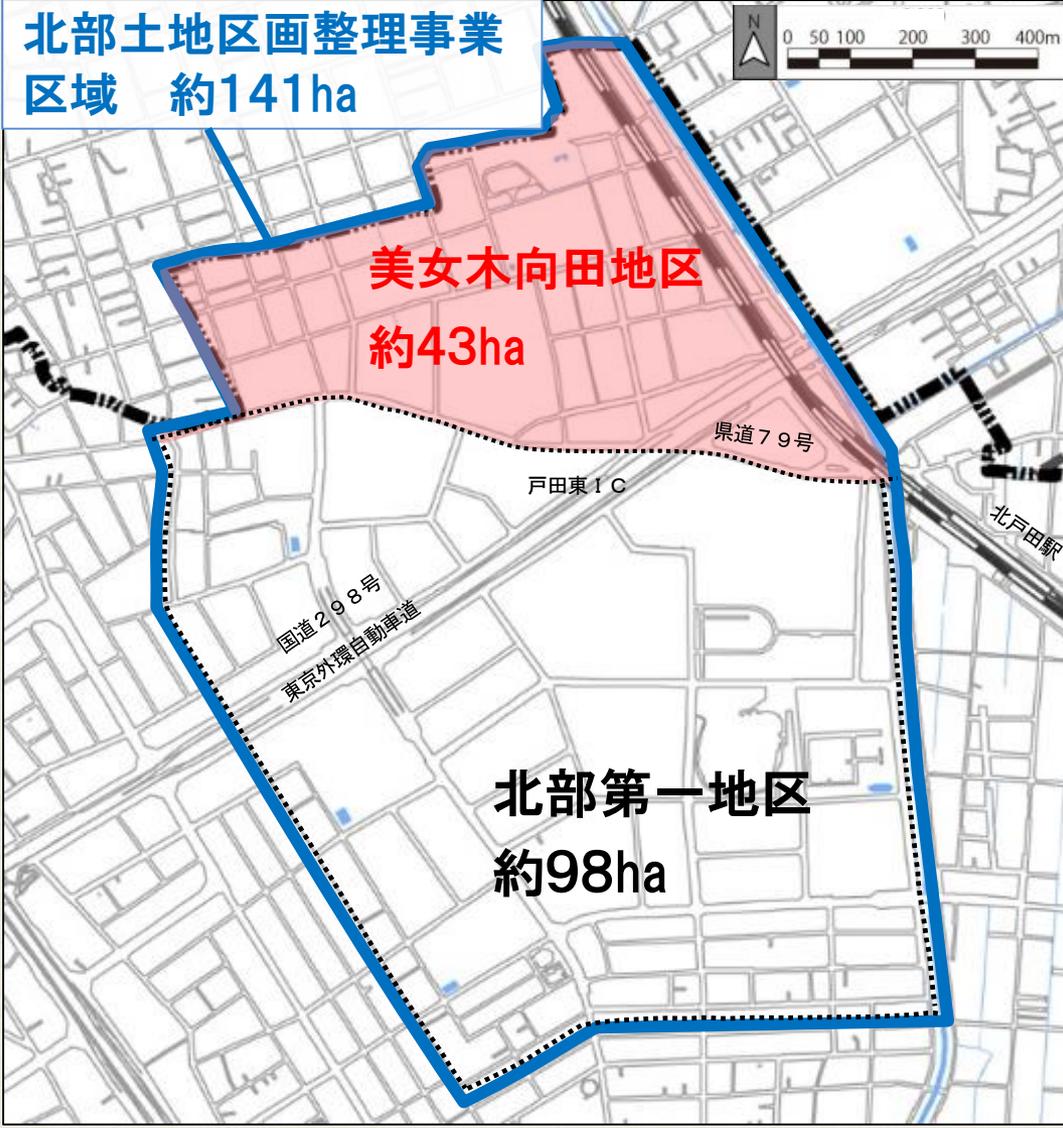
- 1 土地区画整理事業区域の見直しについて
- 2 地域整備計画(素案)について
- 3 地区計画(素案)について
- 4 今後のスケジュールについて

1 土地区画整理事業区域の見直しについて

1-1 これまでの経緯

1-2 北部土地区画整理事業区域の変更

1-1 これまでの経緯



昭和47年

北部土地区画整理事業都市計画決定

平成4年

北部第一土地区画整理事業施行完了

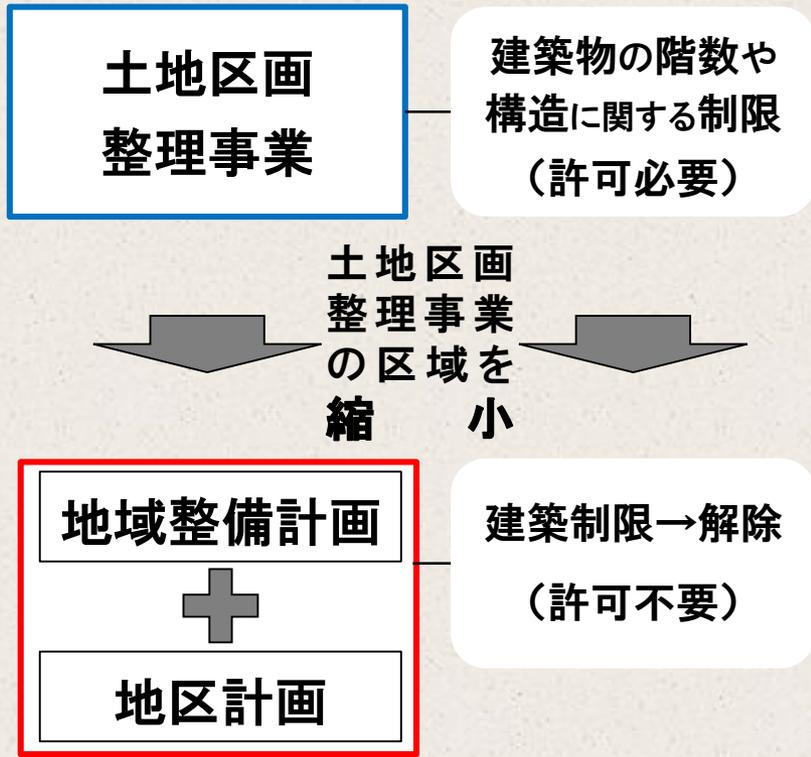
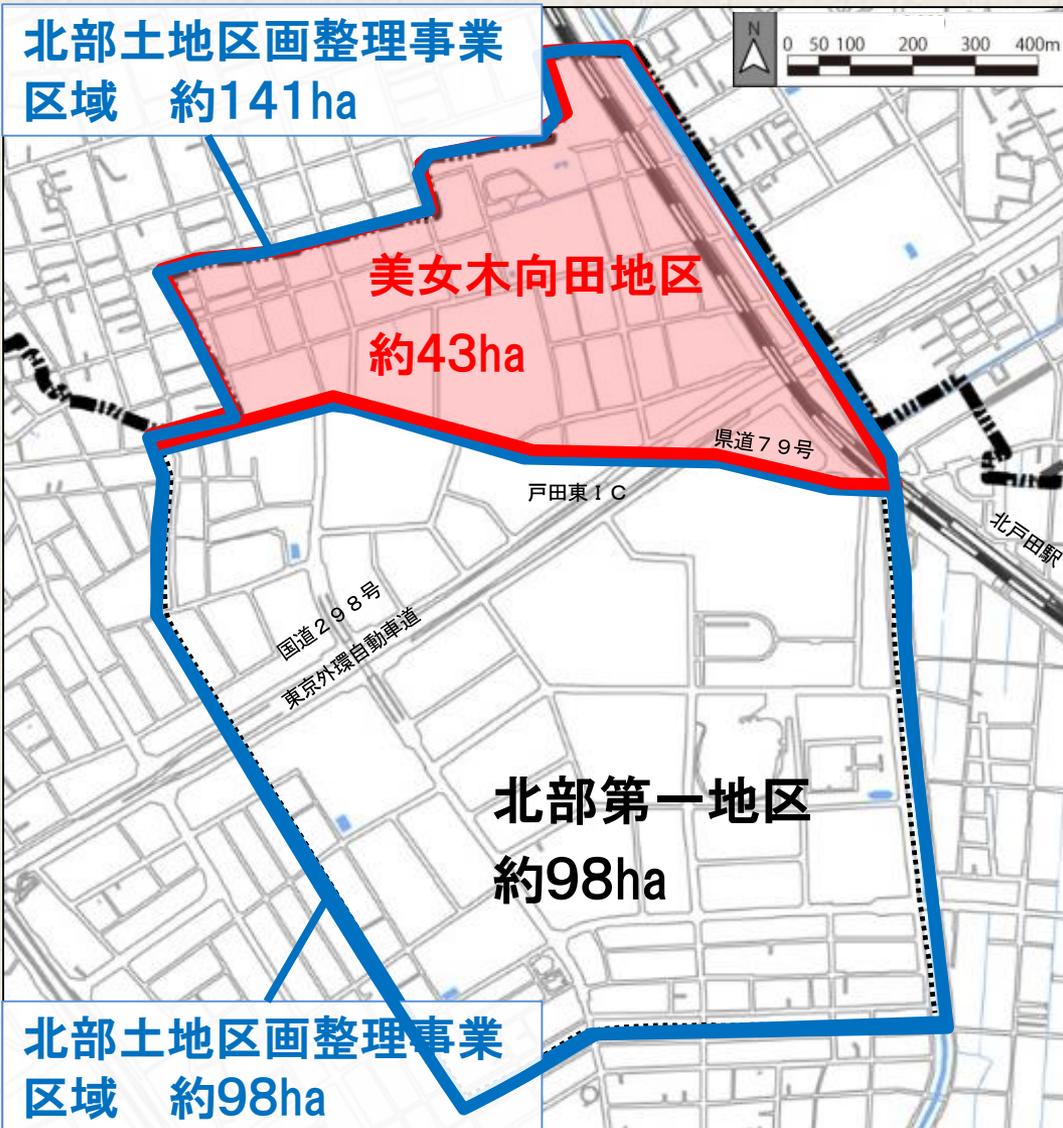
美女木向田地区は事業未着手のまま、JR埼京線や外環状道路の開通等により、市街化が進展

平成28年度～

土地区画整理事業の再検証

土地区画整理事業の必要性・実現性が低下したため、地域の実情に応じた整備手法を検討

1-2 北部土地区画整理事業区域の変更



2 地域整備計画(素案)について

2-1 地域整備計画とは

2-2 まちづくりの方策

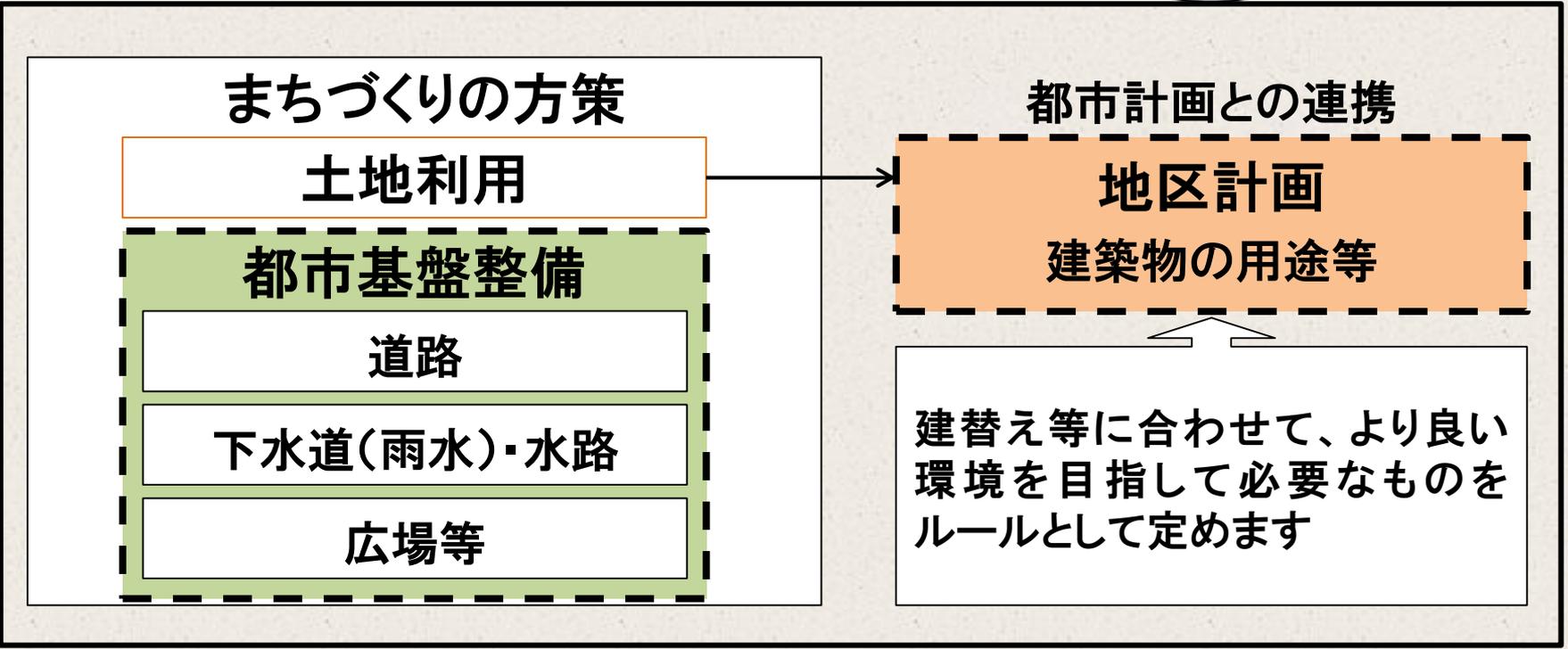
2-1 地域整備計画とは

現状の把握及び課題の整理



まちづくりの目標及び方針

戸田市の活力を支え、
目標: 誰もが安全・安心、
快適に生活できるまち



2-2 まちづくりの方策【道路】

道路整備の課題及び方策

歩行者の安全確保が必要



歩道幅員が狭い

大型車両と歩行者が輻輳



整備時期
短期 2019～2023年度
中期 2024～2028年度
長期 2029年度以降



道路環境の改善が必要

----- 舗装改良等

——— 交通安全対策

----- 歩道拡幅

短期

短中期

2-2 まちづくりの方策【道路】

【整備イメージ】 交通安全対策例

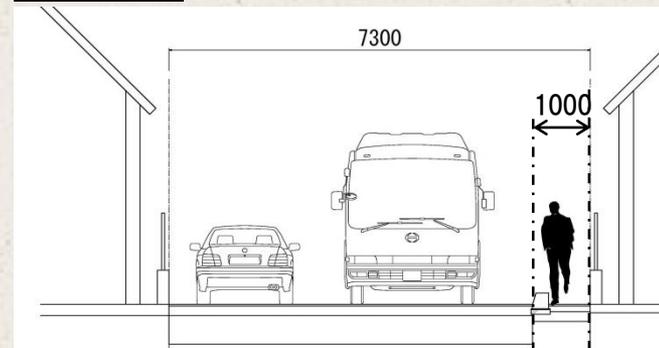
- 交通安全施設の設置
(防護柵、道路反射鏡、区画線等)
- 自動車の速度抑制(視覚的抑制)
- 交通規制
- 交差点等における見通しの確保
- 安全パトロール等のソフト面での取組

等

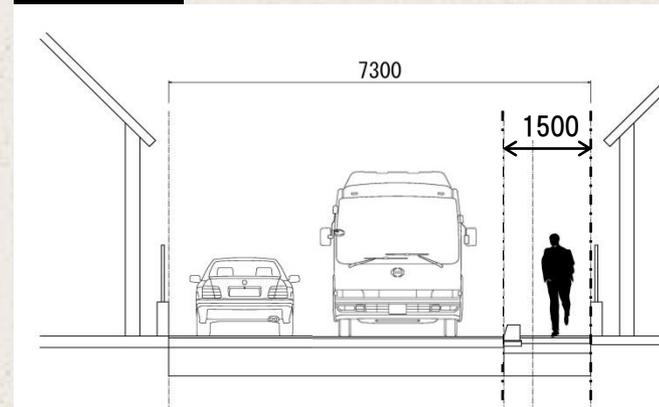


【整備イメージ】 歩道拡幅例

整備前

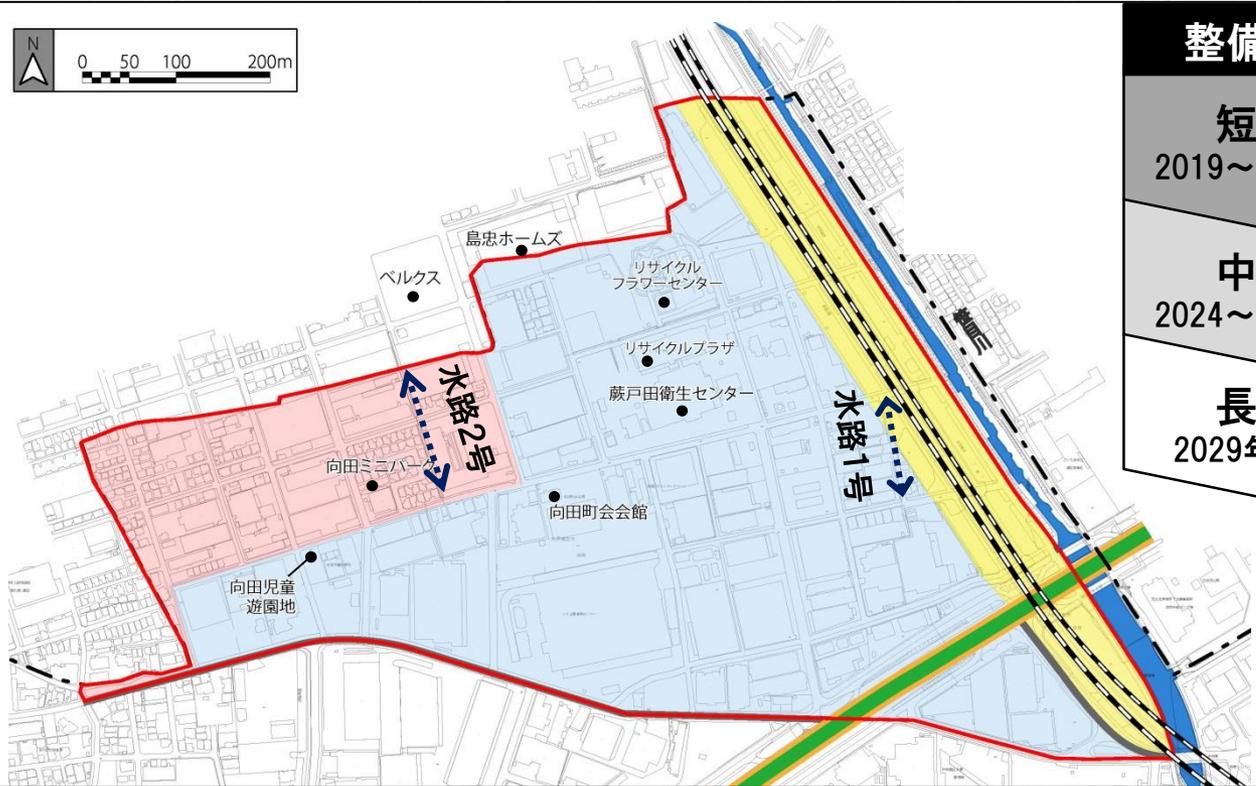


整備後



2-2 まちづくりの方策【下水道(雨水)・水路】

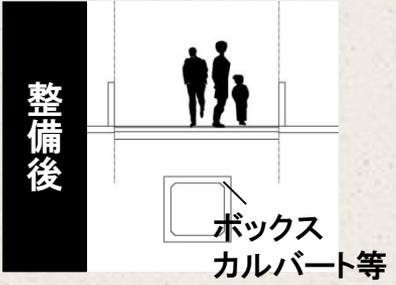
下水道(雨水)・水路整備の課題及び方策



整備時期	
短期	2019～2023年度
中期	2024～2028年度
長期	2029年度以降

◀...▶ 開渠水路の暗渠化＋歩行者空間の整備

短期 短中期



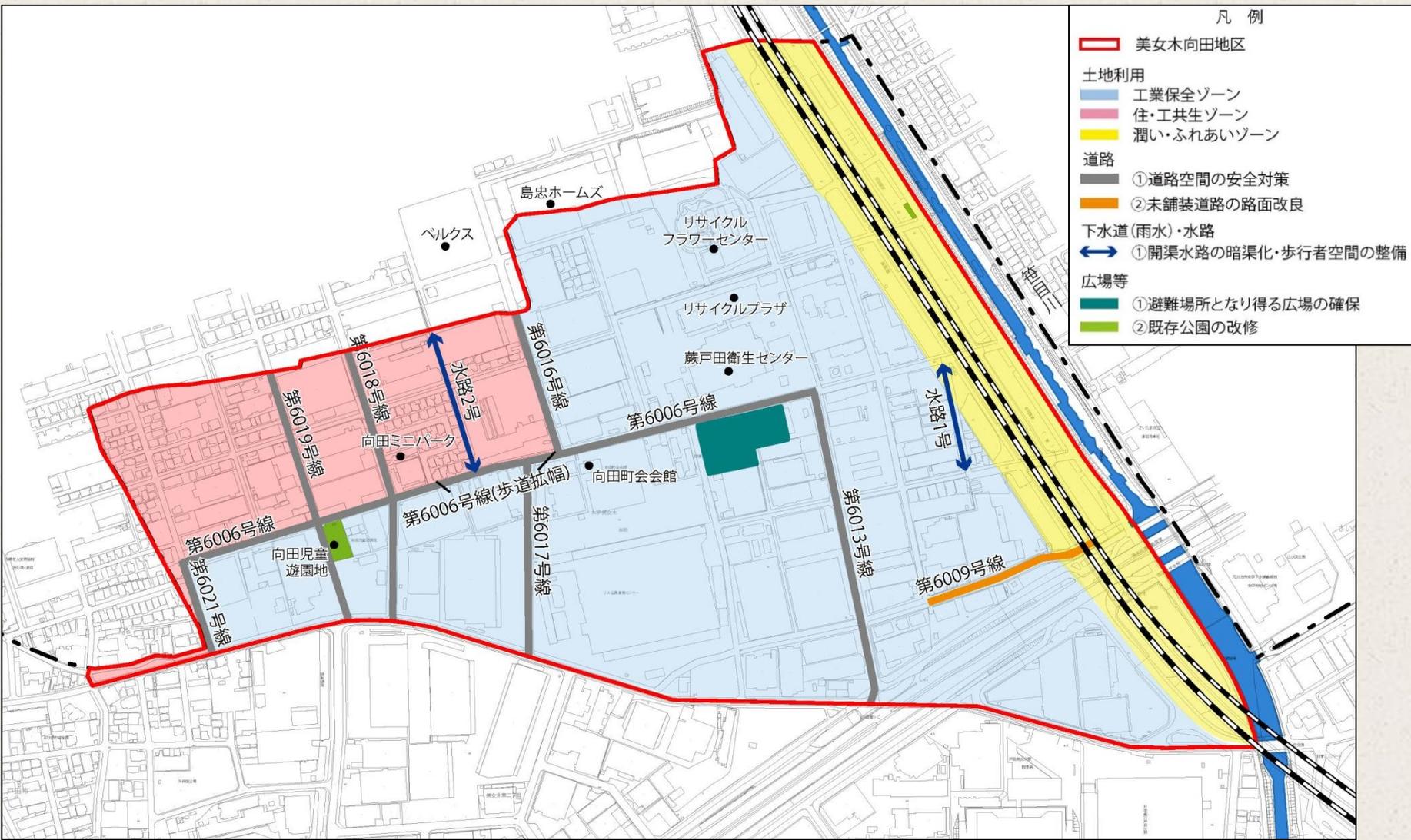
2-2 まちづくりの方策【広場等】

広場等整備の課題及び方策



2-2 まちづくりの方策【まとめ】

地域整備計画図



3 地区計画(素案)について

3-1 地区計画とは

3-2 検討経過

3-3 地区計画(素案)の構成

3-4 地区計画(素案)

3-5 地区計画策定後の建築行為等の手続

3-1 地区計画とは

まちづくりのルール

地区の特性に応じて、建築物の建て方等を定める

ルールに沿って
建替え等

- すぐに建て替える必要はありません。
- 届出が必要となります。

地区の皆さんと
行政が連携しながら、
より良い環境を目指す

住環境や工場等の作業環境
を維持しよう



(地区計画に定める内容のイメージ)

地区計画(素案)の作成

- ・第1回まちづくり懇談会(平成30年5月30日)
- ・第2回まちづくり懇談会(平成30年7月25日)

まちづくり懇談会参加者:公募5名、向田町会からの推薦5名

市が地区計画に定める内容のたたき台を作り、まちづくり懇談会での意見を踏まえて、地区計画(素案)を作成しました。



第1回まちづくり
懇談会の様子



第2回まちづくり
懇談会の様子

3-3 地区計画(素案)の構成

● 地区計画の目標

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

工業保全ゾーン

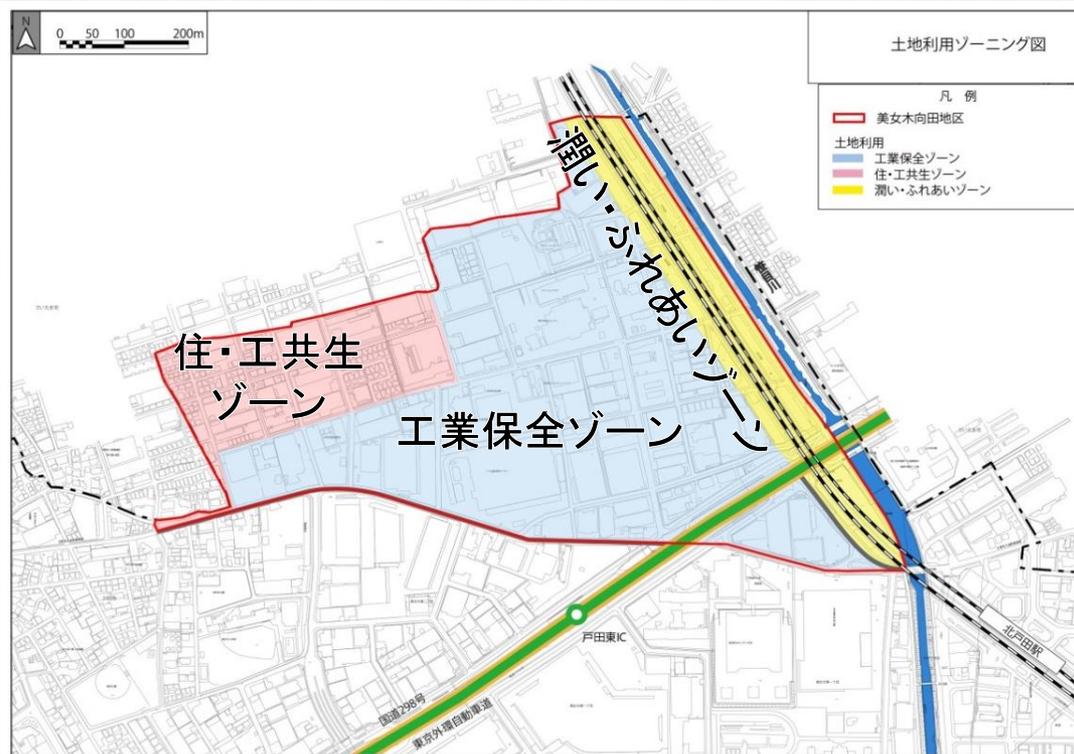
新たな土地利用の混在(住居系建築物)を抑制し、工場等の操業環境の保全を図る。

住・工共生ゾーン

住環境と操業環境の両立を図るため、環境に配慮した工場等の立地を誘導するとともに、安全・安心、快適に生活できる環境の形成を図る。

潤い・ふれあいゾーン

高架下空間及び環境空間は、笹目川沿川の歩行者空間や周辺との連携を図り、地区のにぎわいや交流に寄与する空間形成を図る。



3-3 地区計画(素案)の構成

●建築物等に関するルール

土地利用の方針を踏まえ、各ゾーンにふさわしい良好な市街地の形成に向けて、次の3つのルールを定めます。

【項目1】建築物の用途のルール

【項目2】建築物の敷地面積の最低限度のルール

【項目3】かき又はさくの構造のルール

3-4 地区計画(素案)【建築物の用途のルール】

【項目1】建築物の用途のルール



工業系用途地域は、特に様々な建築物を建築することが可能



土地利用が混在



用途地域内の建築物の用途制限	工業地域	準工業地域	第一種住居地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの			
幼稚園、小学校、中学校、高等学校			
図書館等			
神社、寺院、教会等			
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等			
保育所等、公衆浴場、診療所			
老人福祉センター、児童厚生施設等			
巡回派出所、公衆電話所等			
大学、高等専門学校、専修学校等			
病院			
店舗・事務所等 床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等			
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等			
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店等	②		①
上記以外の事務所等			①
ホーリング場、スケート場、水泳場等			①
ホテル、旅館			①
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎			①
マーチャン屋、ばちんこ屋、射的場、競馬投票券発売所等	②		
カラオケボックス等	②		
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫			
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）			
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場			
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場			
キャバレー、料理店等			
個室付浴場業に係る公衆浴場等			
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの			
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場			
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの			
日刊新聞の印刷所、作業所の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場			
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれが多いもの			
危険性が大きいおそれがある工場			
量が非常に少ない施設			①
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設			
量がやや多い施設			
量が多い施設			

＜目的＞

用途地域(建築基準法)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ぐことができない



地区計画を活用し、用途地域を補完

きめ細かな用途の制限を行い、3つのゾーンにふさわしい土地利用へ誘導

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
①については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
②については、床面積の合計が10,000㎡以下の場合に限り建築可能

3-4 地区計画(素案)【建築物の用途のルール】

建築物の用途を **住宅等、集客施設、工場等** の3つに分類し、各用途について、ゾーンごとにふさわしい土地利用へ誘導するために必要な建築物に関する具体的なルールを定めます。



各用途のルールは、3つのゾーンと用途地域の関係から、AからFの6つの地区に区分し、地区区分別にルールを設定します。

<用途のルールの考え方>

工業保全ゾーン

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。

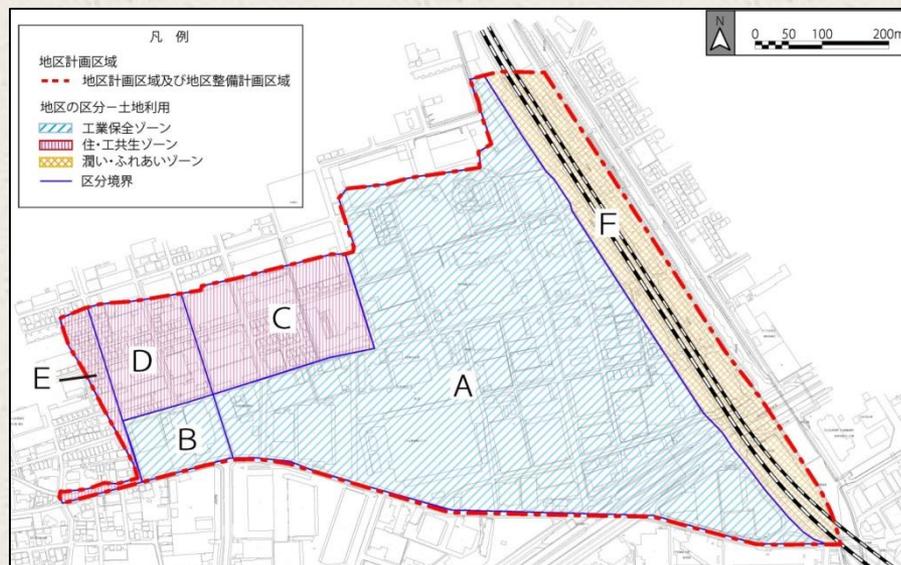
住・工共生ゾーン

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

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整備を可能とする一方、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。

<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

3-4 地区計画(素案)【建築物の用途のルール】

① 住宅等にかかる制限

工業保全 ゾーン	住・工共生 ゾーン	潤い・ふれ あいゾーン
-------------	--------------	----------------

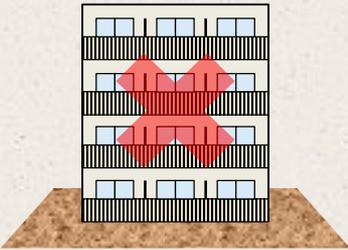
工業保全ゾーンにおいて、住宅と工場等の新たな混在を抑制する観点から、一定規模以上の人の居住の用に供する建築物の立地を制限します。

A・B地区

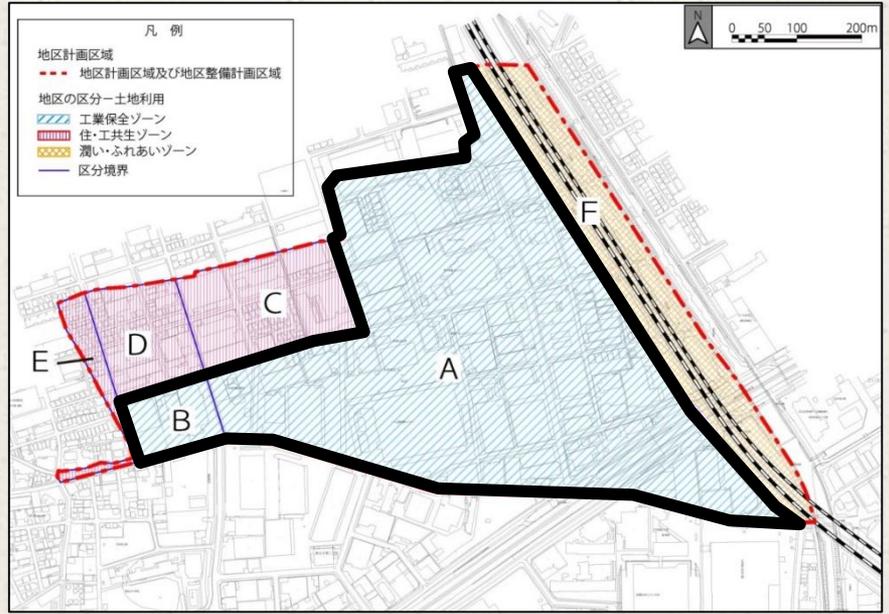
・3戸以上の戸建住宅



・共同住宅



・老人ホーム 等



C~F地区

制限なし

※ 工場併用住宅、工場等に従事するための社宅、既に居住しているものは適用除外

3-4 地区計画(素案)【建築物の用途のルール】

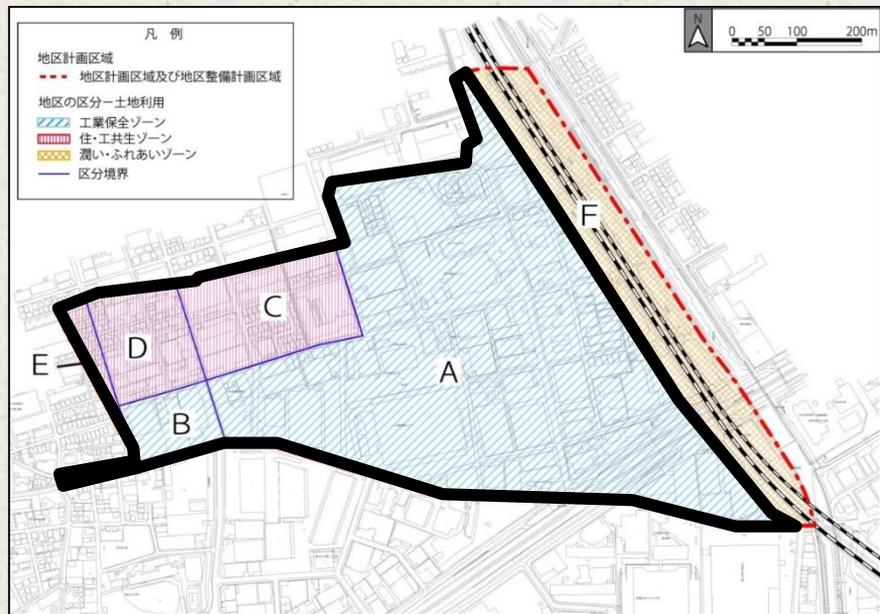
② 集客施設にかかる制限



各ゾーンにおいて、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。

A～E地区

店舗等	500㎡超〔用途に供する床面積〕 (例)大型商業施設
運動	3,000㎡超〔用途に供する床面積〕 ※2 (例)ボーリング場・水泳場
宿泊	(例)ホテル ※1
遊戯	(例)パチンコ・ ゲームセンター ※2
興行	(例)劇場・映画館 ※1 ※2
その他	(例)葬儀場、宗教施設



※1 ただし、A・C地区(工業地域)では建築基準法により既に制限

※2 ただし、E地区(第一種住居地域)では建築基準法により既に制限



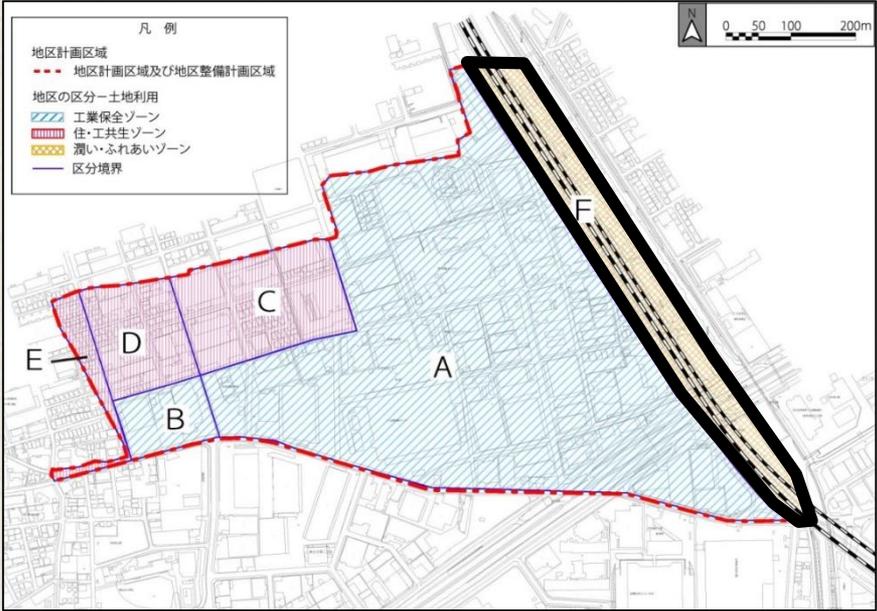
3-4 地区計画(素案)【建築物の用途のルール】

ただし、潤い・ふれあいゾーンでは、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。

F地区

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

※ ただし、建築基準法により既に制限



3-4 地区計画(素案)【建築物の用途のルール】

③ 工場等にかかる制限



住・工共生ゾーン及び潤い・ふれあいゾーンにおいて、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。

C~F地区

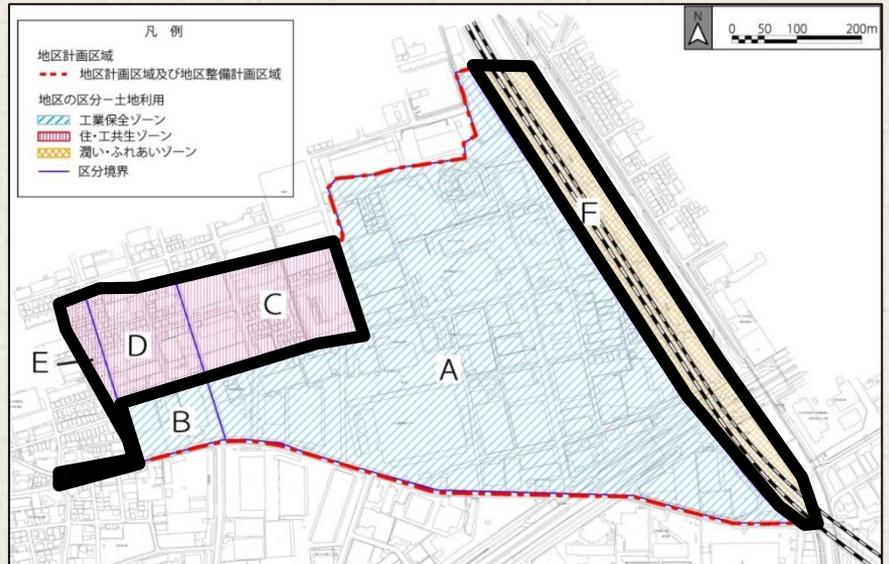
・危険性が大きく、環境を悪化させるおそれがある工場

(例)可燃性ガス、アスファルト、セメント等の製造



・火薬・石油類・ガス等の貯蔵、処理の量が多い施設

※ ただし、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



A地区
制限なし

B地区
準工業地域のため、
建築基準法により
既に制限

3-4 地区計画(素案)【建築物の敷地面積の最低限度のルール】

【項目2】建築物の敷地面積の最低限度のルール

工業保全 ゾーン	住・工共生 ゾーン	潤い・ふれ あいゾーン
-------------	--------------	----------------

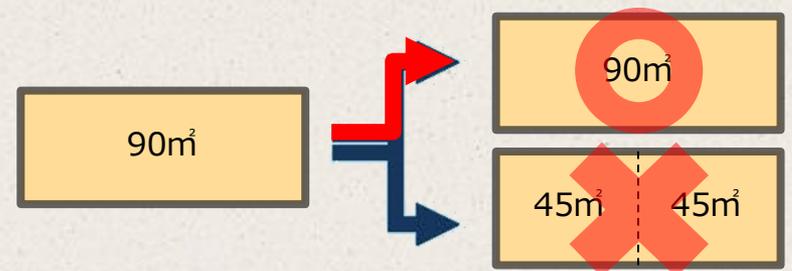
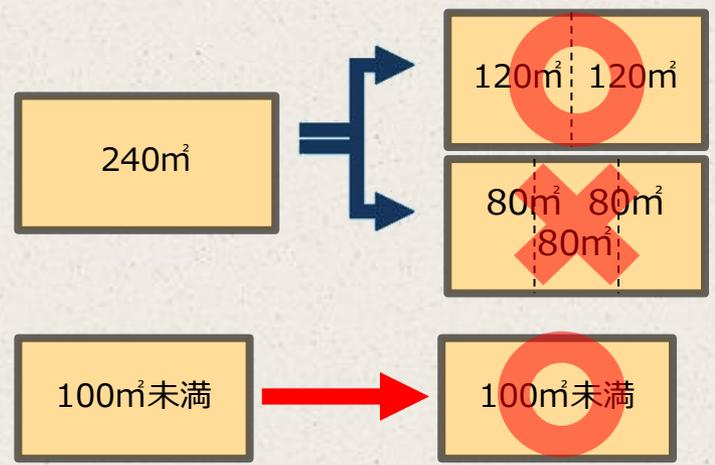
<目的>

建築物の密集による建て詰まり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>

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。



新たに分割しない限り
建替え可能

3-4 地区計画(素案)【かき又はさくの構造のルール】

【項目3】かき又はさくの構造のルール

工業保全
ゾーン

住・工共生
ゾーン

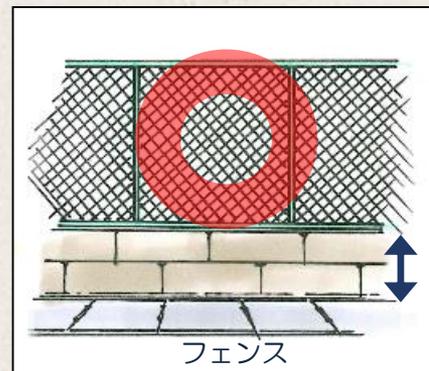
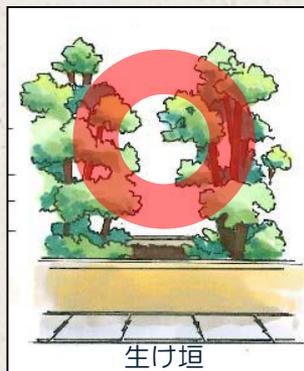
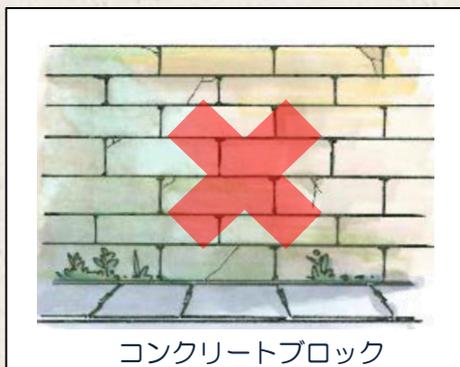
潤い・ふれ
あいゾーン

<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・万年塀等の倒壊を防ぐことを目的とします。

<ルール>

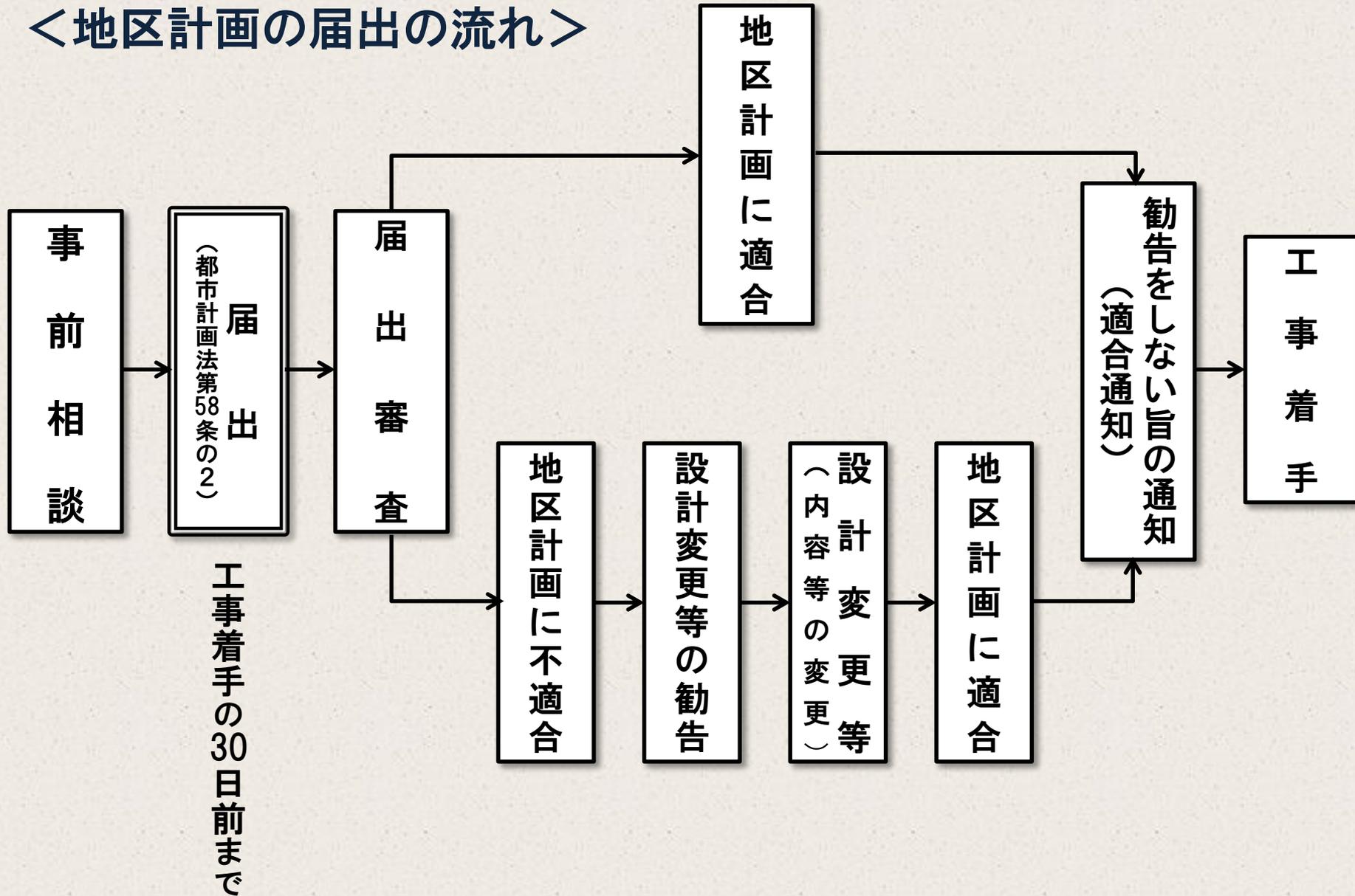
道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとします。ただし、高さ0.6m以下の部分については、この限りではありません。



ブロック
0.6m以下

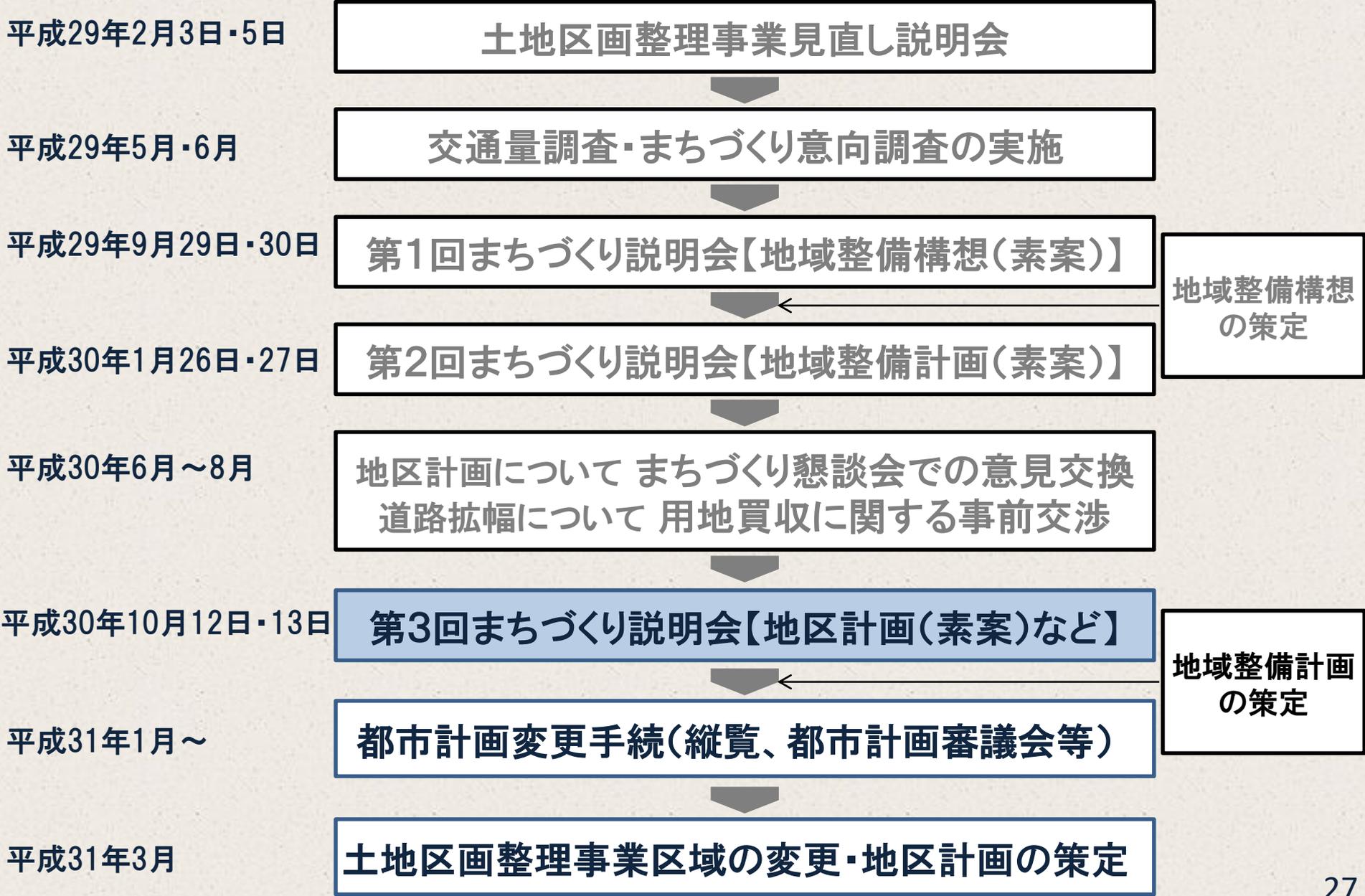
3-5 地区計画策定後の建築行為等の手続

<地区計画の届出の流れ>



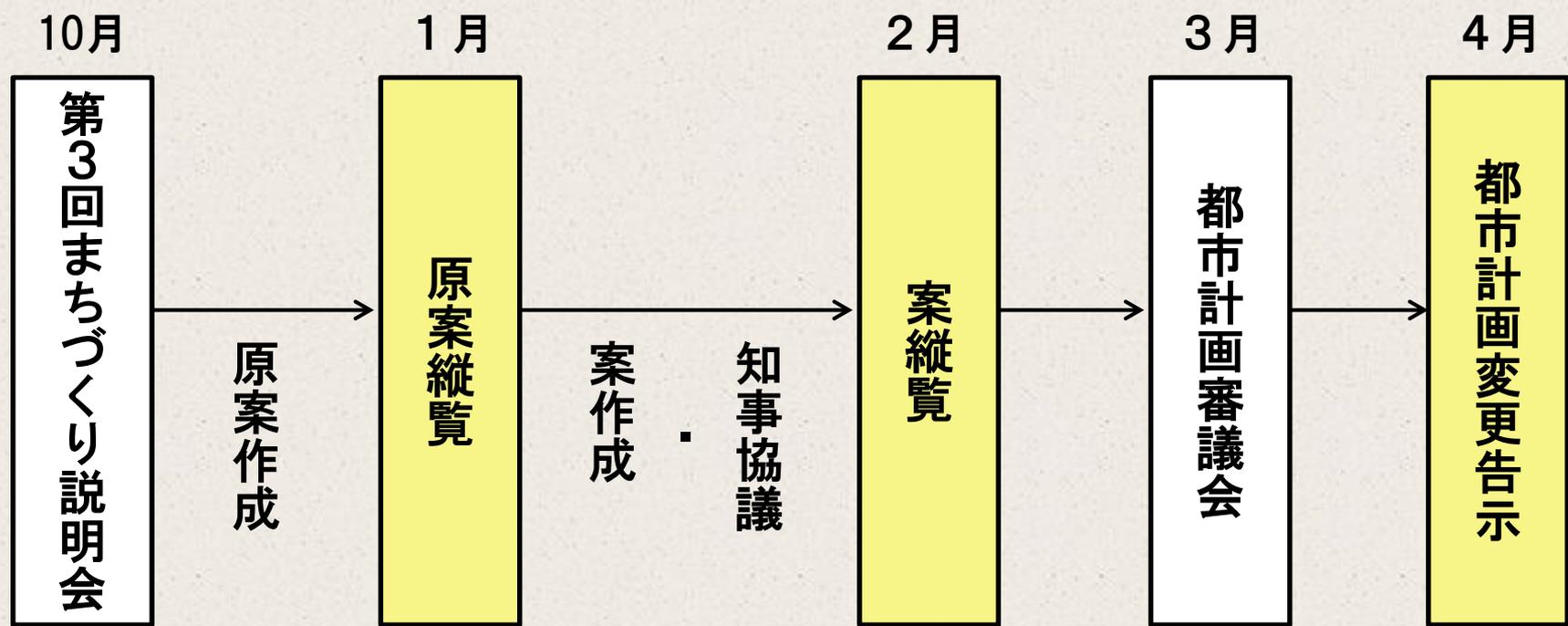
4 今後のスケジュールについて

4 今後のスケジュールについて



4 今後のスケジュールについて【都市計画変更手続】

変更する都市計画の種類：土地区画整理事業 及び 地区計画



対象：土地所有者等

「広報戸田市」や市ホームページでお知らせ予定

ご清聴ありがとうございました。

引き続き、地域の皆さんとともに、まちづくりを進めてまいります。

ご理解とご協力をよろしくお願いします。