

資料 1

第1回美女木向田地区まちづくり懇談会における主な意見と対応

【項目1】建築物等の用途の制限

- 主な意見**
- 工業保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。
 - 工業保全ゾーン内に公園を整備する可能性があるのであれば、住宅の近くに公園があるほうが望ましいので、工業保全ゾーンに住宅を立地できるようにしたほうが良い。
 - 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。

対応 前回、時間の都合で議論できなかったので、今回、各ゾーンの「土地利用の方針」を踏まえた「用途制限の考え方」を確認の上、「地区計画による建築物等の用途の制限」について、制限内容を確認・意見交換し、地区計画（素案）に定めることについて確認する。

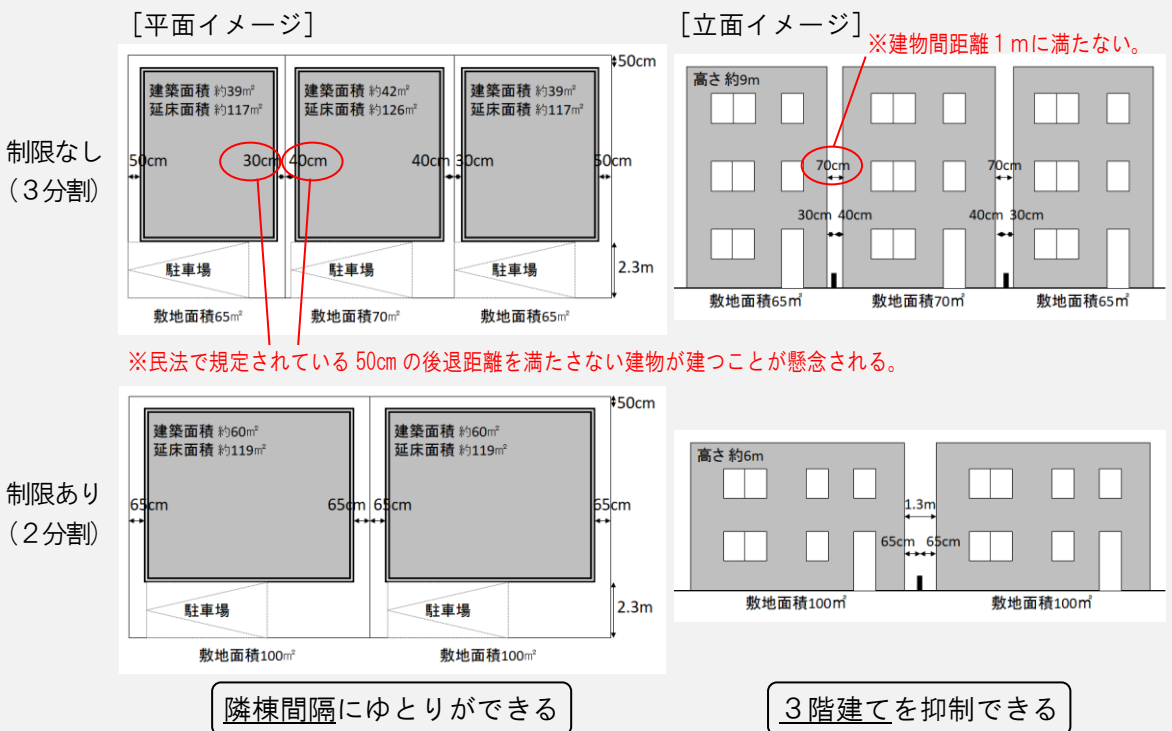
【項目2】建築物の敷地面積の最低限度

- 主な意見**
- 100㎡でも狭いが、敷地面積が大きくなると、（地価が高いため）土地代が購入できる価格帯を超過してしまい、市場にあわないのではないか。
 - 敷地面積の最低限度を小さくすると、隣棟間隔の狭い3階建ての住宅が建ち並び、威圧感のあるまち並みになるのではないか。
 - 隣棟間隔が狭い3階建ての建物が建ち並ぶと、日影の影響も発生する。

対応 前回、建て詰まり（圧迫感、防災面、住環境（日照、通風））の対策（※）として、地区全体に制限をかけること、制限内容についておおむね同意を得たので、今回、地区計画（素案）に定めることについて再確認する。

※建て詰まり対策

例）敷地面積 200㎡の土地を分割する場合



《イメージの設定条件》

- ・建ぺい率 (60%) …敷地面積に応じて建てられる最大限の建物を、整形で配置
- ・容積率 (200%) …3人世帯の居住面積水準 (100㎡) を確保し、階数を積上げ
- ・駐車場 (1台分) …道路沿いに一般的な駐車スペース (2.3m×5m) の空間を確保

【項目3】かき又はさくの構造の制限

- 主な** ○ブロック塀は地震により倒壊している事例もあるため、この制限については、賛成。
意見 ○地区内に限定せず、戸田市全体で制限をかけることを検討しても良いのではないか。

対応 前回、安全・安心を確保するため、制限をかけること、制限内容について同意を得たので、今回、地区計画（素案）に定めることについて再確認する。

以 上