

平成28年度第2回戸田市都市計画審議会

報告案件：説明資料

報告案件 戸田市土地利用調整方針の策定について

資料2：戸田市土地利用調整方針（案）

戸田市土地利用調整方針

(案)

戸田市土地利用調整方針

目次

1	策定の趣旨	1
2	位置づけ	2
3	土地利用の現況と課題	5
	(1) 戸田市の主な現況	5
	(2) 工業系用途地域における土地利用の現況と課題	7
	1) 工業系用途地域全般	
	2) 地区類型別	
4	戸田市土地利用調整方針	9
	(1) 戸田市土地利用調整方針の定義	9
	(2) 基本的な考え方	9
	(3) 工業系用途地域全般における土地利用調整方針	11
	1) 市街地の状況に応じた適切な土地利用制度の活用	
	2) 土地利用転換の機会を捉えた市街地環境の維持・向上	
	3) 大規模な土地利用転換の動きを捉えた機動的な対応	
	(4) 地区類型別における土地利用調整方針	13
	1) 工業系土地利用の割合が高い地区	
	2) 工業系土地利用の割合が中程度の地区	
	3) 工業系土地利用の割合が低い地区	
	(5) 土地利用制度以外の活用	15
	(6) 今後の取組	16
	【参考】土地利用制度の解説	17

1 策定の趣旨

本市では、平成 24 年 11 月に都市計画法に基づく市の都市計画に関する基本的な方針として第 2 次戸田市都市マスタープラン（以下「都市マスタープラン」といいます。）を策定し「人と環境にやさしい 水と緑豊かな美しい文化・産業・公園都市」を将来の都市づくりの目標として取り組んでいます。

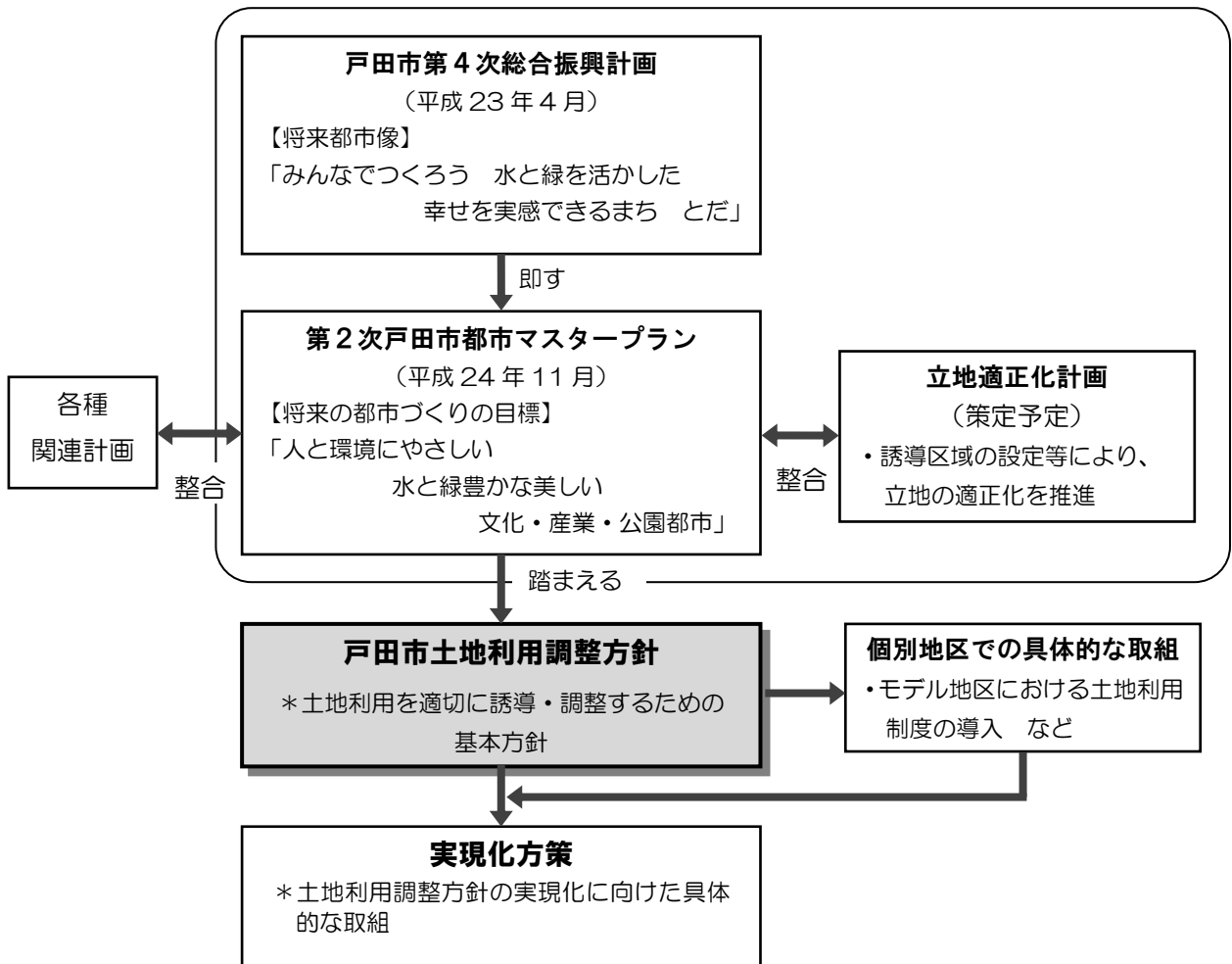
都市づくりを進める中、土地利用については、都市マスタープランに示す土地利用方針に従い、適切な土地利用の実現を図っていますが、大規模工場跡地における集合住宅の建設等の土地利用の混在に起因する諸問題については、解決する仕組みが確立されていません。このことについては、都市マスタープラン第 6 章の実現化の方策において「住宅地と工業地、住宅地と商業地とが混在するエリアでの土地利用転換にあたっては、土地利用を誘導するための土地利用調整システムについて検討する」こととなっています。

これを受け、土地利用が混在するエリアにおける課題に対応するには、土地利用を適切に誘導・調整するための基本的な考え方を整理し、用途地域をはじめとした既存の土地利用制度、市独自の制度等を、土地利用の現況や動向、地区の特性等に応じて効果的に組み合わせることが必要となっています。また、これらを運用するには、住民、事業者、市の協働で取り組むことも併せて必要となっています。

そこで、本市では、土地利用を適切に誘導・調整するための基本方針を「土地利用調整方針」と定義し、策定します。なお、この方針は、土地利用の転換によって特に土地利用が混在するおそれがある工業系用途地域（都市計画法に基づく工業地域、準工業地域）を主な対象とします。

2 位置づけ

本方針は、土地利用を適切に誘導・調整するための基本方針となるものであり、都市マスタープランを踏まえ、各種関連計画との整合を図り定めます。また、今後本方針に基づき、個別地区での具体的な取組を進めるとともに、本方針の実現化に向けた方策を検討します。



■第2次戸田市都市マスタープランの概要

第2章 将来の都市づくりの目標

1. 将来の都市づくりの目標

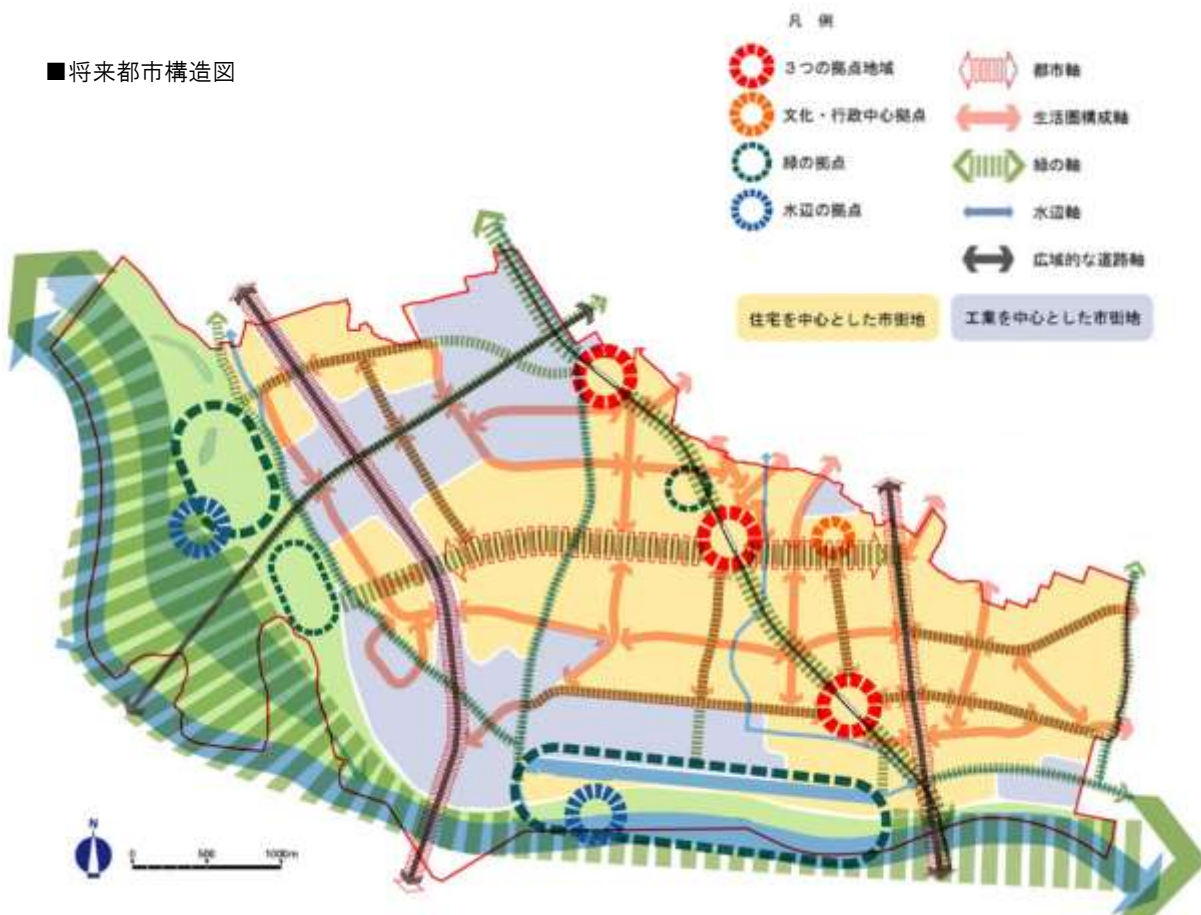
人と環境にやさしい 水と緑豊かな美しい文化・産業・公園都市

戸田市都市マスタープランでは、「人や自然にやさしいまち」を基本理念とし、豊かな水と緑の活用によって美しい都市空間を創造し、より安全安心で質の高い市民生活や文化を高めるとともに、産業との共存を図りながら、人と環境にやさしい公園都市を目指します。

2. 都市づくりの理念

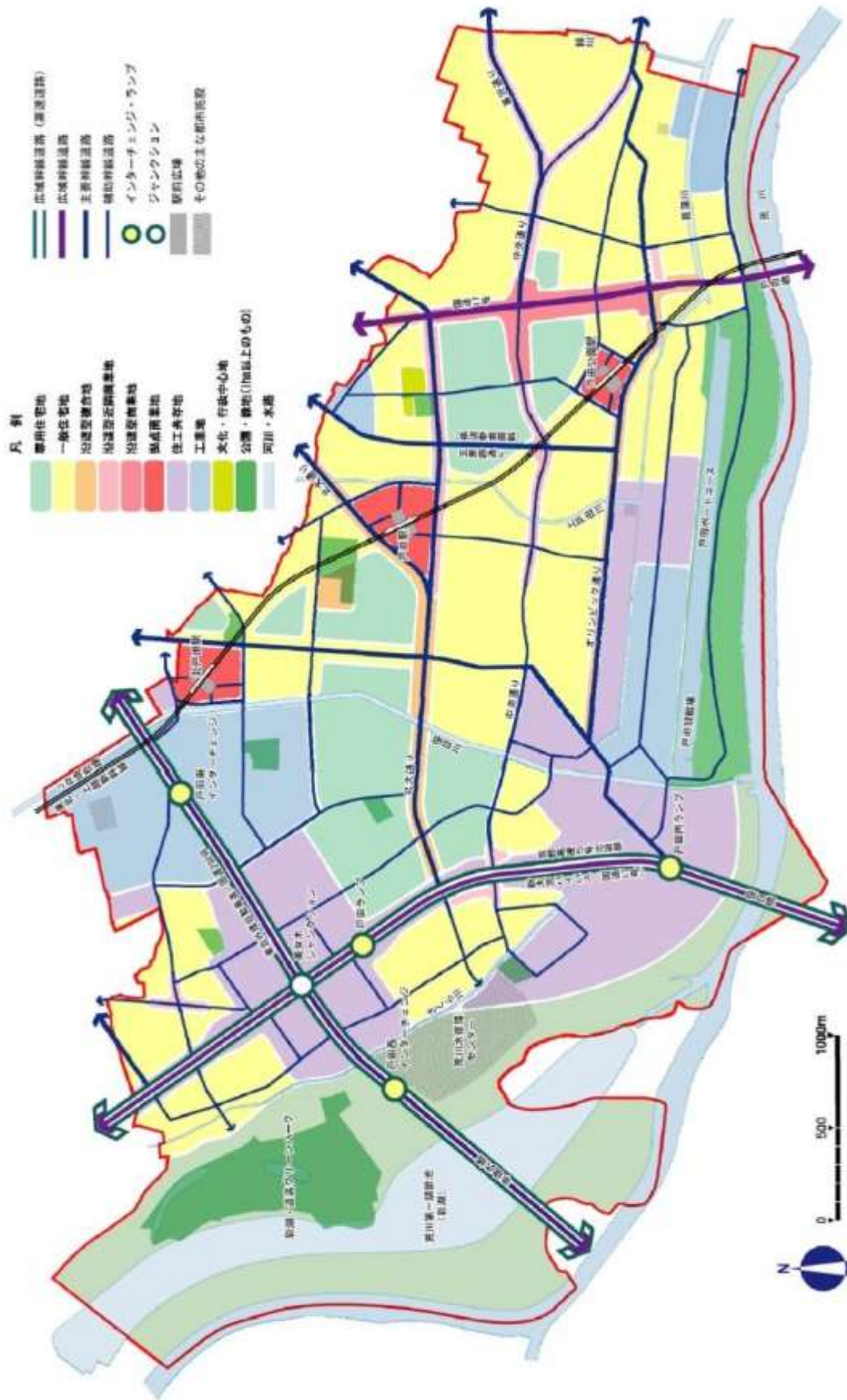
- ① 水と緑の豊かな低炭素の「公園都市づくり」
- ② 住み続けたいと思える「愛着と誇りを持てる都市づくり」
- ③ 都市構造がわかりやすく「人にやさしい都市づくり」
- ④ 創造と活力の「賑わいある文化・産業都市づくり」
- ⑤ 安全安心に暮らせる「災害や犯罪に強い都市づくり」
- ⑥ 市民・事業者・市の協働による「ふれあい都市づくり」

■将来都市構造図



第3章 都市整備の方針

■土地利用方針図



3 土地利用の現況と課題

(1) 戸田市の主な現況

(立地・交通)

●都心に近く、交通利便性が高い

- ・戸田市は東京都に隣接し、高速道路（東京外環自動車道、首都高速5号線）や一般国道（国道17号、国道298号、新大宮バイパス）など広域的な道路交通網が充実しています。さらに、JR埼京線の3つの駅（戸田公園駅、戸田駅、北戸田駅）があり、都心への交通利便性の高い都市となっています。
- ・戸田市と同程度の距離にある他都市に比べて地価も安く、住宅ニーズは高くなっています。

(産業)

●特徴的な産業はあるが、近年の事業所数は減少

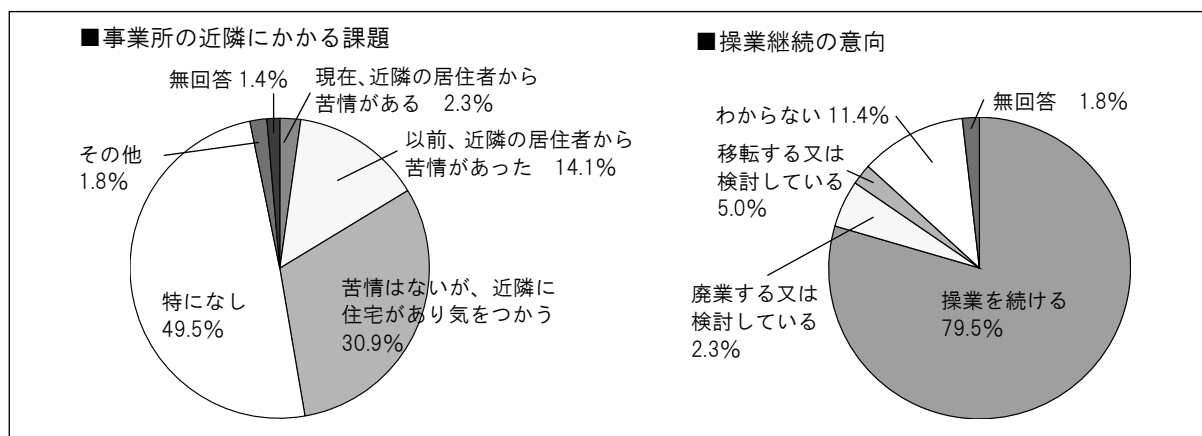
- ・市内の特徴的な産業は、製造業（例：印刷関連業）、運輸業（例：倉庫業、道路貨物運送業）等です。
- ・戸田市産業振興計画によると、戸田市の全産業の事業所数は5,000を超えますが、近年は減少しています。また、その中でも製造業の事業所数は一貫して減少傾向にあります。

(工業系用途地域における事業者及び居住者のアンケート結果)

- ・平成27年9月に実施した準工業地域及び工業地域（地区計画が策定されている地区を除く）の事業者、居住者へのアンケート調査(※)の結果、以下の傾向が見られました。

●事業者：操業継続意向は高いが、事業所周辺に対して課題を抱えている

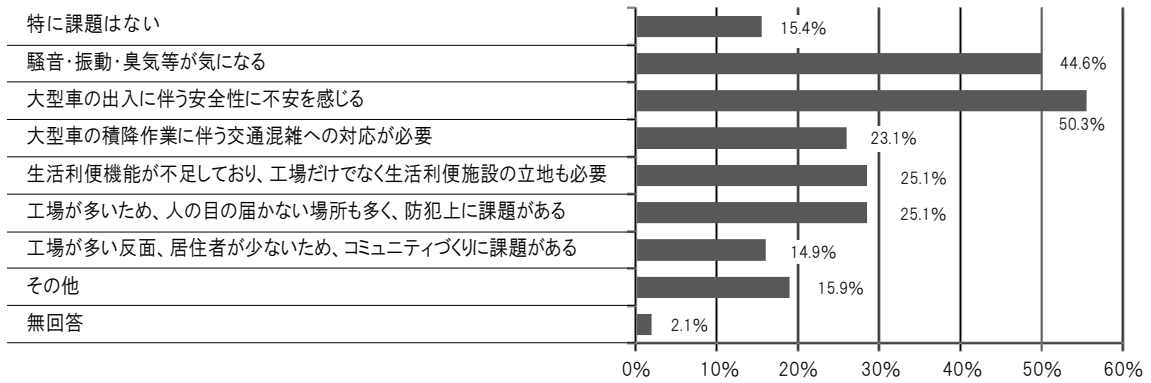
- ・概ね半数の事業者が近隣との状況において「苦情がある」「苦情があった」「苦情はないが、近隣に住宅があり、気をつかう」等の課題を抱えています。
- ・現在の場所で操業を考えている事業所が約8割あり、操業継続意向は非常に高くなっています。



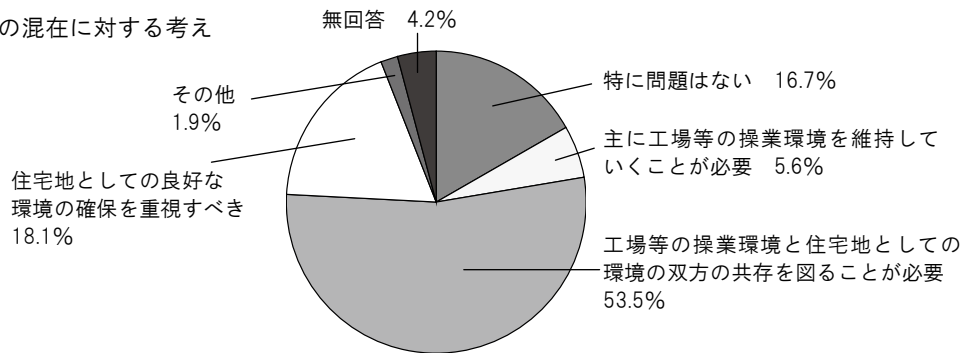
●居住者：工場等の立地に対する課題や、工場等と住宅の共存を望む意見が多い

- ・騒音・振動・臭気等が気になる、大型車の出入に伴う安全性に不安を感じるという意見が約半数にのびます。
- ・工場等の操業環境を考えつつ、住宅地としての環境も考えて、双方の共存を図ることが必要という意見が半数を超えています。

■工場等の立地に関する課題



■住宅と工場等の混在に対する考え



※ 工業系用途地域の土地利用にかかるアンケート調査 概要

【対象地区】都市計画法の用途地域に基づく準工業地域及び工業地域（地区計画が策定されている地区を除く）

【実施期間】平成27年9月 郵送配布、郵送回収

【配布数】事業者500件、居住者500件 合計1,000件

【回答数】事業者220件（回収率44.0%） 居住者215件（回収率43.0%）
合計435件（回収率43.5%）

(2) 工業系用途地域における土地利用の現況と課題

1) 工業系用途地域全般

市内の約4割で指定されている工業系用途地域（都市計画法に基づく準工業地域・工業地域）における全般的にみた現況と課題について整理します。

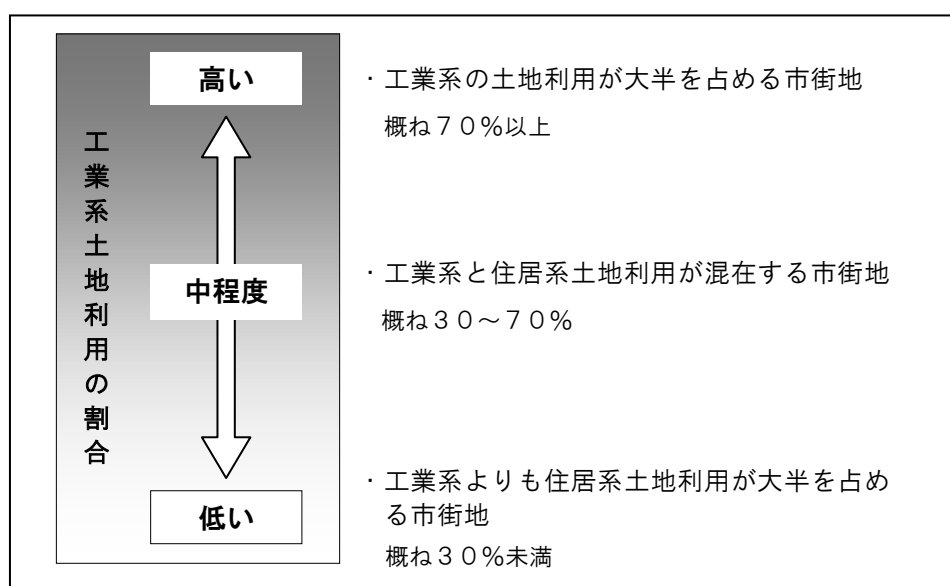
現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> 多くの地域で工業系から住居系への土地利用転換が進んでいますが、市街地の状況によって傾向は異なります。 工業系用途地域における商業系土地利用の割合は低くなっています。 一部には大規模商業施設が立地し周辺の土地利用転換が行われ、地域の生活の核となっている場所もあります。 	<ul style="list-style-type: none"> 市街地の状況に応じた土地利用制度の導入
<ul style="list-style-type: none"> 比較的小規模な戸建住宅や集合住宅の開発等では、十分な歩行者空間や隣接する工場等との緩衝空間が確保されていない事例も見られます。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用転換の機会を捉えた市街地環境の向上
<ul style="list-style-type: none"> 大規模な土地利用転換に伴い、集合住宅、商業施設等が建設されることにより、将来の都市構造の形成や土地利用の誘導に大きな影響を与えることが懸念されます。 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な土地利用転換の動きを捉えた機動的な対応

2) 地区類型別

工業系用途地域においては、工業系、住居系、商業系の土地利用の混在の程度により市街地の状況が異なることから、工場等の工業系土地利用が占める割合に応じて現況及び課題を整理します。

また、本市は、用途地域における準工業地域の指定割合が近隣都市に比べて高く、かつ市域の中に分散していること、土地利用の混在状況が工業系用途地域全般に及んでいることから、工業系土地利用の割合が中程度の地区について割合の幅を広く持たせることで、多くの地区に共通する課題を整理します。

■工業系土地利用の割合と市街地のイメージ（工業系用途地域）



	現況	課題
工業系土地利用の割合が高い地区	<p>●工業系土地利用が主に集積している。ただし、一部の地区では土地利用転換がみられる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業系土地利用が集積し、産業活動が活発な地区です。 ・大規模な敷地が多い地区では、製造業・運輸業・倉庫業等が多く見られます。 ・一部の地区では集合住宅や戸建住宅への土地利用転換が見られます。 ・道路整備は済んでいるものの、歩行者空間が十分でない地区も見られます。 ・大規模商業施設が立地し、周辺の土地利用転換が進むことで、地域の生活の核となっている場所もあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が安定的に操業を行えるよう、工場等の操業環境の維持・保全 ・大規模商業施設が立地し、周辺の土地利用転換が進む地区の土地利用上の整理と対応
工業系土地利用の割合が中程度の地区	<p>●工業系と住居系土地利用が混在している。継続的に土地利用転換が進行している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅からの距離を問わず、どの地区においても継続的に土地利用転換が行われています。その土地利用転換の多くが住居系へと転換しています。 ・大規模な敷地が多く、特に駅に近い地区では、主に工業系から高層の集合住宅への土地利用転換が行われています。 ・中小規模な敷地では、複数の戸建住宅や、中低層の集合住宅への転換が見られます。 ・工場等の工業系土地利用が一定程度集積している地区も見られます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・工業系、住居系双方からの工夫や対応による、住・工の共生に向けた取組
工業系土地利用の割合が低い地区	<p>●工業系と住居系土地利用が混在する市街地から住居系土地利用中心の市街地への転換が進行している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業系用途地域であっても、既に工業系の土地利用がなされている敷地が少なく、住居系土地利用が大半を占めています。 ・一部の地区では、更に土地利用転換が行われ、さらなる住宅地化が進行しています。既に地区内の全ての土地利用が住居系となっている地区もあります。 ・主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を図るものとして工業系用途地域が想定する市街地像と現状の土地利用との間に乖離が生じています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の現状や動向を見据えつつ、新たな工場等の立地を抑制 ・地区の状況を踏まえつつ、必要に応じて住宅地としての環境を重視した取組

4 戸田市土地利用調整方針

(1) 戸田市土地利用調整方針の定義

本市では、戸田市土地利用調整方針を次のように定義します。

【戸田市土地利用調整方針の定義】

戸田市の土地利用を適切に誘導・調整するための基本方針

(2) 基本的な考え方

本市は、東京都に隣接し広域的な道路交通網や鉄道が充実した交通利便性の高い都市です。市内には都市計画法に基づく用途地域の約4割が工業系用途地域（準工業地域・工業地域）に指定されており、印刷製本関連産業、製造業、運輸業等をはじめとした多くの事業所が操業していますが、利便性の高さから住宅需要が高くなっています。このような現況を踏まえ、都市マスタープランには、将来の都市構造、土地利用方針等が定められており、その実現のために都市計画には、都市計画法に基づく基本的な土地利用の方向を定める区域区分や用途地域が定められています。

用途地域は、土地利用の方向を12種類の地域（ゾーン）として分けし地域指定をできますが、本市では9種類の地域として指定しています。用途地域は、大きな地域としての指定であるため、地区ごとの特性を活かしたまちの実現のためには、地区環境に根差したまちづくりを進めることが必要となっていますが、特に工業系用途地域の指定されている地区では、住居系の土地利用が増加したことにより混在が見られ、工業環境や住環境の維持・保全に課題が生じており、地区によってはまちづくりの方向性も含め、調整が必要な地区も見受けられます。

また、地区の実情に応じた土地利用を誘導・調整するための既存の土地利用制度として、特別用途地区等の地域地区や地権者等の意見を反映し、きめ細やかな土地利用を誘導する手法として地区計画等がありますが、十分な活用が図られていません。

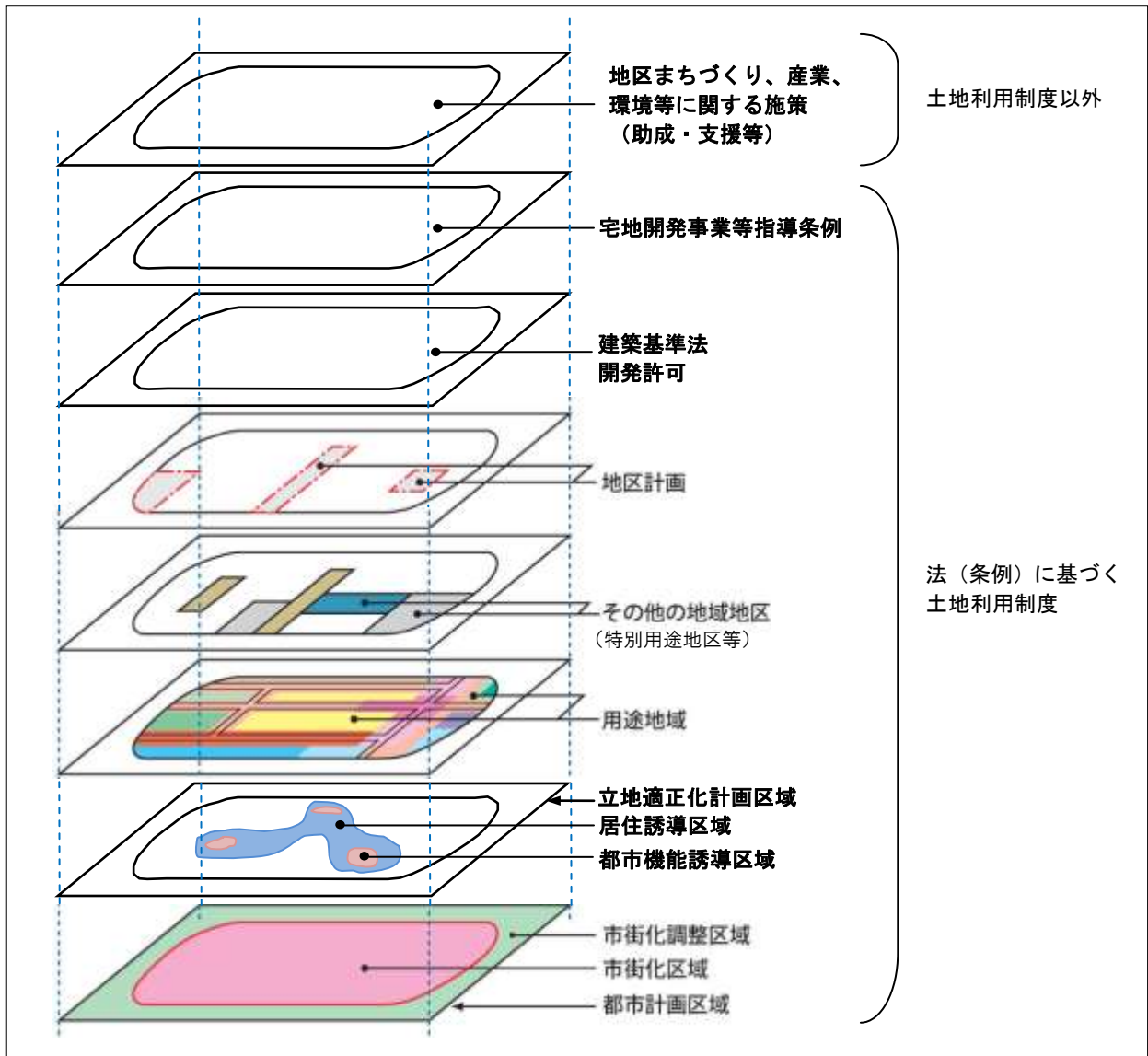
さらに、近年、これまでの人口増加の時代から人口減少へと転じる中で、平成26年に都市再生特別措置法が改正され、市街地の拡大や都市機能の拡散を抑制し、人口や都市機能を集約化することで持続可能な都市経営を実現することを目的として、立地適正化計画制度等の新たな土地利用制度が整備されました。

このような中で、都市マスタープランの将来の都市づくり目標を実現して行くためには、土地利用の現状や動向、適用されている土地利用制度を踏まえつつ、必要な各種土地利用制度を効果的に組み合わせて活用し、将来における土地利用の適切な誘導・調整を図り、良好な市街地の形成と合理的な土地利用等を推進することが必要となっています。

また、土地利用の誘導・調整をより実効性の高いものとするためには、都市計画法等に基づく土地利用制度だけでなく、地区まちづくり施策、産業施策、環境施策等の土地利用制度以外の手法についても、今後土地利用制度と適切に組み合わせて活用を図ることが必要となります。

以上を踏まえ、今後の土地利用をより適切に誘導・調整するための基本方針として「戸田市土地利用調整方針」を定めます。

■土地利用制度や土地利用制度以外の活用イメージ



土地利用制度とは、住宅・店舗・事務所・工場等の異なる様々な土地利用を秩序立て、都市活動の増進、環境の保護、特色あるまち並みの形成等を図ることを目的として定められるルールや仕組みです。土地利用制度には、市全域を対象とした制度、地区を限定した制度、都市計画法に基づく制度、建築基準法に基づく制度があります。また、土地利用制度以外にも条例等に基づく市独自の多様な制度があります。

例えば、ある敷地において建築物の建築等を行う場合、当該敷地の規模や建築物の用途、高さ、規模等に応じて、様々な土地利用制度や土地利用制度以外の取組が重層的に適用されます。

国交省土地利用計画制度パンフレット 都市計画の土地利用計画制度の仕組みをもとに作成

(3) 工業系用途地域全般における土地利用調整方針

工業系用途地域の現況や課題を踏まえ、都市マスタープランにおける将来の都市構造や土地利用方針の実現に向けて、工業系用途地域全般を対象とした土地利用制度の活用の方向性を示します。

また、土地利用制度の活用にあたっては、市街地の状況等を考慮し、適用範囲、誘導・調整の内容など、制度導入に向けた検討を行います。

1) 市街地の状況に応じた適切な土地利用制度の活用

●市街地の状況を踏まえた土地利用制度の活用

- ・既に工業系から商業系や住居系へ土地利用転換が進み、広域的な視点からみて都市機能の誘導を図る必要がある地域においては、適切な土地利用制度の導入を図ります。
- ・市街地の状況や土地利用転換の動向を踏まえ、必要に応じて用途地域を補完する適切な土地利用制度の導入を図ります。
- ・土地利用転換が進み、ほとんどの建築物等が住居系に特化している地域においては、必要に応じて現行の都市計画の見直しを図ります。

<土地利用制度の活用例>

- 立地適正化計画制度の活用 (☆)
 - ・市全域の土地利用等の状況を踏まえ、誘導区域等の設定により、立地の適正化を推進
- 用途地域の見直し
 - ・工業系用途地域から住居系用途地域等への見直し
- 特別用途地区の指定 (☆)
 - ・工場等の操業環境の維持・保全等のため、必要に応じて建築物の用途を制限 等

2) 土地利用転換の機会を捉えた市街地環境の維持・向上

●住環境の向上

- ・地域の状況に応じて、工業系用途地域であっても住環境の向上が求められる場所においては、建築物の形態規制の見直し等を行うことにより、市街地環境の維持・向上を図ります。

<土地利用制度の活用例>

- 地域特性に合った建築物の形態規制の指定
 - ・地域の状況を踏まえつつ、地域環境の維持・向上に資するような建ぺい率の見直し
(例：建ぺい率60%→50%) 等

●敷地の細分化の抑制

- ・土地利用転換に伴う敷地分割により行われる狭小な戸建住宅の開発等を抑制し、市街地環境の維持及び向上を図ります。

<土地利用制度の活用例>

○最低敷地規模等の設定（☆）

- ・用途地域や用途地域に基づいて指定された建ぺい率等に応じて敷地規模の最低限度を設定

等

●適切な歩行者空間や質の高い緑の確保

- ・歩道のない道路、歩道幅員の狭い道路等に面して一定規模以上の開発を行う場合には、道路側に適切な歩行者空間や緑地を確保し、安全で緑豊かな市街地環境の実現を図ります。

<土地利用制度の活用例>

○（仮称）戸田市宅地開発事業等指導条例の活用（☆）

- ・前面道路の歩道幅員が十分でない場合は、開発区域面積に応じて接続先道路に歩行者空間や歩行者の安全に寄与し、緑のネットワークの形成にも貢献する緑地空間の確保

等

●工場等と住宅が隣接する場合の適切な空間の確保

- ・工場等と住宅の敷地が隣接する場合、騒音等への影響の軽減が必要な場合には、住宅と工場等との間に空間等を確保します。

<土地利用制度の活用例>

○（仮称）戸田市宅地開発事業等指導条例の活用（☆）

- ・工場等敷地と住宅敷地が隣接する場合、隣接する工場等との間に中高木を植栽して緩衝緑地を確保

等

3) 大規模な土地利用転換の動きを捉えた機動的な対応

●大規模土地利用転換の調整を行う仕組みの導入

- ・大規模な土地利用転換が行われる場合、適切な居住や都市機能の誘導が図られるとともに、周辺への影響が低減されるよう、事業者との調整を行う仕組みの構築を検討します。

<土地利用制度の活用例>

○大規模土地の取引段階における届出・助言制度の構築（☆）

- ・大規模敷地の土地取引を行う場合、事前に売主に対して届出を義務づけ、市が当該土地に関するまちづくりの方針等の情報を売主に助言することにより、適切な居住や都市機能の誘導が図られるなど、市街地の状況やまちづくりの将来像を踏まえた計画となることを目的とした制度の導入

等

☆：新たな制度

(4) 地区類型別における土地利用調整方針

都市マスタープランにおける将来の都市構造や土地利用方針の実現のためには、必要に応じて地区の現況や課題に応じたきめ細かな土地利用の誘導・調整を図る必要があります。

一般的に、特定の地区できめ細かな土地利用の誘導・調整を図る土地利用制度としては地区計画等が考えられますが、地区の土地利用の状況や地区住民の意向、まちづくりの方向性等によって、誘導・調整の内容は異なります。また、工業系用途地域においては、工業系、住居系、商業系の土地利用の混在の程度により土地利用の課題が異なります。

そのため、本市の工業系用途地域においては、工場等の工業系土地利用が占める割合に応じて、基本的な土地利用制度の活用方向性を示します。ただし、具体的な土地利用制度の導入にあたっては、駅からの距離、敷地規模等の詳細な土地利用状況や地区特性を把握するとともに、地区住民、事業者等の意向を踏まえながら取り組みます。

1) 工業系土地利用の割合が高い地区

●工業系土地利用の維持・保全に向けた土地利用制度の活用

- ・工業系土地利用の割合が高い地区では、今後とも工場等が安心して操業できるよう、住居系用途の建築を制限するなど、操業環境の維持・保全に資する土地利用制度の活用を図ります。
- ・歩道幅員が十分でない地区では、適切な歩行者空間の創出による安全性の向上など、市街地環境の質の向上につながるよう土地利用制度を活用します。
- ・工場等の操業環境の維持・保全のため、早期取組の必要性が高い地区において優先的に取り組みます。また、取り組むにあたっては、地区住民、事業者等との協働により、工場等の操業環境の維持・保全に対する相互理解を図りながら、検討を進めていきます。

<土地利用制度の活用例>

○特別用途地区の指定（☆）

- ・地区の特性により工場等の操業環境に大きな影響を及ぼす大規模な集合住宅を抑制するなど、一定規模以上の建築物における住居系用途を制限

○地区計画の指定

- ・工場等の操業環境に大きな影響を及ぼす大規模な集合住宅を抑制するなど、一定規模以上の建築物における住居系用途を制限
- ・歩道幅員が十分でない地区では、一定規模以上の開発にあわせて道路境界から一定の空間を設け、敷地内に安全な歩行者空間を確保

等

2) 工業系土地利用の割合が中程度の地区

●工場等と住宅の共生に向けた土地利用制度の活用

- ・工業系土地利用の割合が中程度の地区では、今後とも工場等の操業環境を維持するとともに、一定の住環境の確保や質の向上を図ることができるよう、工場等と住宅の共生を目的とした土地利用制度の活用を図ります。

- ・土地利用制度の検討にあたっては、詳細な土地利用状況や地区特性を把握するとともに、地区住民、事業者等の意向を踏まえながら取り組みます。

<土地利用制度の活用例>

○地区計画の指定

- ・著しく環境の悪化を招く恐れのある工場等の立地を制限
- ・風俗系の施設など地区の環境の形成にとって望ましくない建築物の用途を制限
- ・地区環境の維持、保全等の必要な場合には、住居系用途地域と同等の建築物の形態規制（道路斜線制限、隣地斜線制限、絶対高さ規制）を導入し、一定の環境の確保
- ・集合住宅を建築する場合、建築物の高さや住居に利用する容積率の制限を強化（ただし、一定規模以上の歩道状空地の確保、壁面後退等が行われた場合は除く。）
- ・敷地規模の最低限度を定め、地区の環境に影響のあるミニ戸建開発を抑制 等

3) 工業系土地利用の割合が低い地区

●住環境の質の向上を目指した土地利用制度の活用

- ・工業系土地利用の割合が低い地区では、これまでの市街地形成の経緯を踏まえ、既存の工場等の操業環境に配慮しつつ、新たな工場等の立地は抑制するなど、住環境の質の向上を目指した土地利用制度の活用を図ります。
- ・今後の市街地の更新の状況を見据えつつ、必要に応じて用途地域の見直しを検討します。
- ・土地利用制度の検討にあたっては、詳細な土地利用状況や地区特性を把握するとともに、地区住民、事業者等の意向を踏まえながら取り組みます。

<土地利用制度の活用例>

○用途地域の見直し

- ・市街地の状況や地域の意向等を踏まえながら、必要に応じて住居系用途地域（第一種住居地域等）へ見直し

○地区計画の指定

- ・現行の工場等の操業は妨げず、新たな工場等の立地を制限
- ・風俗系の施設など居住環境の形成にとって望ましくない建築物の用途を制限
- ・地区の状況を踏まえ、住居系用途地域と同等の建築物の形態規制（道路斜線制限、隣地斜線制限、絶対高さ規制）を導入し、居住環境を向上
- ・敷地規模の最低限度を定め、地区の環境に影響のあるミニ戸建開発を抑制 等

☆：新たな取組

(5) 土地利用制度以外の活用

土地利用の誘導・調整をより実効性の高いものとするために、都市計画法等に基づく土地利用制度だけでなく、次に示す地区まちづくり施策、産業施策、環境施策等の土地利用制度以外の手法について、必要に応じて組み合わせながら活用を図ります。

地区まちづくり施策	<p>●戸田市都市まちづくり推進条例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸田市都市マスタープランに示された計画の実現を目指し、市民が主体となってまちづくりに取り組む上で、市民のまちづくり提案や住民発意による活動を受け止める仕組みや市民・事業者・市による協働のまちづくりの推進を図ることを目的とした制度 ・同条例に基づき地区計画等の策定を見据えた地区住民等のまちづくり活動を支援する制度
	<p>●三軒協定補助金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣り合った三軒以上の人たちが自主的に植栽や花壇づくり、外壁塗装等の景観づくりを協力して行う協定を結び、それを市が認定した場合、その景観づくりにかかる費用の一部を補助する制度
産業施策	<p>●産業用地・空き工場等の情報提供（☆）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・転出したい工場等と転入したい工場等とのマッチングを主な目的として、市内の利用可能な産業用地・空き工場等について情報を収集し、情報提供を行う制度
	<p>●産業立地推進事業補助金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助対象事業者が、市内の工業地域等（工業地域と準工業地域）において、工場等を新たに立地（新設・増設・賃借）する、機械設備を新たに導入する、新たな立地に際して市内在住の従業員を一定期間以上雇用する場合に補助を行う制度
	<p>●工業環境対策支援補助金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境配慮設備を導入した事業者に対し、当該設備にかかる固定資産税相当額を3年間補助して、市内工業者の操業環境向上の取り組みを支援する制度
環境施策	<p>●隣接工場等との事前協議及び住宅購入者への周辺環境説明義務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅事業者が工業地域内において住宅系の建設事業を行う際、開発区域に隣接する土地に工場等があるときは、当該工場等の関係者と公害の発生防止について事前に協議し、その結果を市長に報告するとともに、協議内容について当該工場等の関係者と協定を結ぶように努める制度 ・工業地域内において、住宅系の建設事業により建設される建築物等を購入、又は賃借する者に対し、住宅事業者が当該建築物等の周辺が工業地域であること、隣接する工場等との関係者と公害の発生防止について協定が結ばれている場合は、その協定の内容等を、当該建築物等に係る不動産契約における重要事項説明書等に明記し、周知する制度
	<p>●緑化等奨励補助制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たに生け垣・緑化フェンス・花壇・駐車場緑地帯を設置する方又は既存フェンス若しくはブロック塀を緑化する方に奨励補助金を交付し、緑化を推進する制度 ・新たに屋上や壁面を緑化する建築物所有者に奨励補助金を交付する制度

☆：新たな取組

(6) 今後の取組

戸田市土地利用調整方針を策定した後、次の取組を進めていきます。

①モデル地区における土地利用制度の導入に向けた検討の実施

工場等の操業環境の維持・保全のために、工業系土地利用の割合が高い地区の中で、大規模な土地利用転換が進み、目指すべき将来都市構造との乖離が生じ始めている地区をモデル地区として選定し、土地利用制度や土地利用制度以外（助成・支援制度等）の活用について検討を進めます。検討にあたっては、工場等の操業環境の維持・保全に対する理解を得るために、工場等からの情報発信を促す仕組みや地区住民と工場等の事業者が相互理解を図るための協議の場を設ける仕組み等についても考えます。

②立地適正化計画の策定に向けた検討の実施

本市では、現況の土地利用や目指すべき将来都市構造を踏まえて、一定の居住密度の維持や都市機能（医療・福祉・商業等）の計画的な配置、これらを支える公共交通等の充実等を行うための施策について定める「立地適正化計画」の策定に向けて検討を進めていきます。また、立地適正化計画との整合を図りながら、必要に応じて都市マスタープラン、用途地域等の見直しを検討します。

③大規模土地利用転換の調整制度の導入に向けた検討の実施

大規模な土地利用転換が行われる場合において、当該地に適切な土地利用の誘導が図られるよう、土地の取引段階における事業者との調整を行う仕組みを検討します。また、大規模土地利用転換による周辺への影響が低減されるよう、事業者と地区住民とが相互理解を図るための仕組みを検討します。

また、上記の取組を踏まえ、土地利用調整方針の実現化に向けた方策を検討します。

【参考】 土地利用制度の解説

都市計画法関連

用語	解説
都市計画	都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための、土地利用・施設整備・開発事業等に関する計画
都市計画法	都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とした法律
都市マスタープラン	都市計画法第 18 条の 2 に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、長期的な視点から都市の将来像や土地利用・都市施設等の整備方針を定め、都市づくりのガイドラインとなるもの
都市計画区域	一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として、都市計画法が定める各種の都市計画を定める区域
区域区分	都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域を分けること。
市街化区域	都市計画区域内において、既に市街化を形成している区域や、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を促進する区域
市街化調整区域	都市計画区域内において、豊かな自然環境、農地等を守るとともに、無秩序な土地利用を防ぐため、市街化を抑制する区域
地域地区	都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物等について必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするもの
用途地域	都市計画法に基づく地域地区の一つで、地域にふさわしい建築物の用途を誘導し、無秩序な用途の混在による環境の悪化等を防止する制度。住居・商業・工業等市街地の大枠として土地利用を定めるもので、12 種類ある。
高度地区	都市計画法に基づく地域地区の一つ。用途地域内で市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める。
特別用途地区	都市計画法に基づく地域地区の一つ。都市計画法第 9 条に定める「用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため」の地区。用途地域の指定があるところに重ねて指定され、用途地域の指定を補完する。
地区計画	都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園等の施設の配置や建築物の建築形態等について、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画
壁面後退	建築物の外壁を敷地境界線から後退させること。
セットバック	建築物の外壁を敷地境界線から後退させること。
絶対高さ規制	市街地の景観や住環境を守るために建築物の高さの上限を定める規制
開発許可	都市計画法に基づき、良好な宅地水準を確保するため、開発事業者が、ある一定規模の宅地開発を行う場合に許可を受けなければならない制度

建築基準法関連

用語	解説
建築基準法	建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とした法律
建ぺい率	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合
容積率	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合
前面道路	建築物の敷地が接する道路
形態規制	建築物の形態についていくつかの規制を設けること。高さ規制、道路斜線制限、隣地斜線制限等がある
道路斜線制限	沿道の建築物の日照、採光、通風等の環境を確保することを目的とした高さ制限。敷地が接している前面道路の反対側の境界線から一定の勾配で示された車線の内側が建築物を建てられる高さの上限となる。
隣地斜線制限	隣地境界付近の通風、採光等を確保することを目的とした高さ制限。隣地境界線上から一定の高さを基準とし、そこから一定の勾配で示された斜線の内側が建築物を建てられる高さの上限となる。

立地適正化計画関連

用語	解説
立地適正化計画	都市再生特別措置法等の一部の改正により平成 26 年に創設された制度。居住誘導や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導、公共交通の充実等により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版
居住誘導区域	立地適正化計画に定める、都市の居住者の居住を誘導すべき区域
都市機能誘導区域	立地適正化計画に定める、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

その他の制度関連等

用語	解説
総合振興計画	今後のまちづくりを進める上の指針となるもので、市民と行政が、共に目指す将来都市像を描き、その実現に向けた明確な目標や方策を定めたもの。本市では 2011 年（平成 23 年）3 月に「戸田市第 4 次総合振興計画」を策定している。
都市構造	鉄道、道路、河川、緑地、土地利用等、都市を形成する骨格的な要素の組み合わせのこと。または各要素によって成り立っている全体像のこと。
土地利用	土地の利用状況のこと。
土地利用転換	建築物の建替え等により、土地の利用状況が変化すること。
空地	障害物のない空間
ミニ戸建て	狭小な敷地に建つ一戸建住宅のこと。

緑のネットワーク	自然の緑、公園の緑、街路樹、民有地内の樹木等を連続的に配置し、ネットワークを形成すること。
緩衝緑地	公害や災害の防止を目的として、公害・災害の発生源となる地域と一般の市街地とを分離遮断するために設けられる緑地のこと。
中高木	高さが中程度以上の樹木。戸田市宅地開発等指導要綱では、1.5m以上の高さの樹木を中高木としている。

戸田市土地利用調整方針

平成28年 月 策定

発行：戸田市 都市整備部 都市計画課

〒335-8588 戸田市上戸田1丁目18番1号

048-441-1800（代表）