

新曽中央西地区における 戸田都市計画の変更（原案）の 説明公聴会

平成24年11月

戸田市都市整備部
都市整備課

説明公聴会の内容

1. 用途地域の変更（原案）について
2. 準防火地域の指定（原案）について
3. 新曽中央西地区地区計画の策定（原案）について

1. 用途地域の変更（原案）について

(1) 用途地域の概要

用途地域とは、住宅地としての生活環境を守ることや、商業・その他の業務や工業の利便の増進を図り、目的の違った土地利用ごとに、できるだけ同一の地域にまとめ、調和のとれたまちづくりをするために、新たに建物を建てる場合に守らなければならない基準を定めた地域のことです。現在以下の12種類に分類されています。

12種類の用途地域

- ①第一種低層住居専用地域
- ②第二種低層住居専用地域
- ③第一種中高層住居専用地域
- ④第二種中高層住居専用地域
- ⑤第一種住居地域
- ⑥第二種住居地域
- ⑦準住居地域
- ⑧近隣商業地域
- ⑨商業地域
- ⑩準工業地域
- ⑪工業地域
- ⑫工業専用地域

※12種類の用途地域のうち、戸田市においては で囲まれた③～⑪の9種類の用途地域が指定されています

(2) 用途地域変更の必要性

新曾中央地区地区まちづくり構想の実現に向けて、良好なまちなみの形成と適正な誘導を図るため、用途地域を変更するものです。

(3) 変更内容

都市計画道路旭町山宮線（北大通り）の沿道地域と新曾中央西地区の内部の住宅地との調和を図りつつ、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用とするため、「第二種住居地域」から「準住居地域」に用途地域を変更します。

【第二種住居地域】

(建ぺい率60%、容積率200%)

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。



【準住居地域】

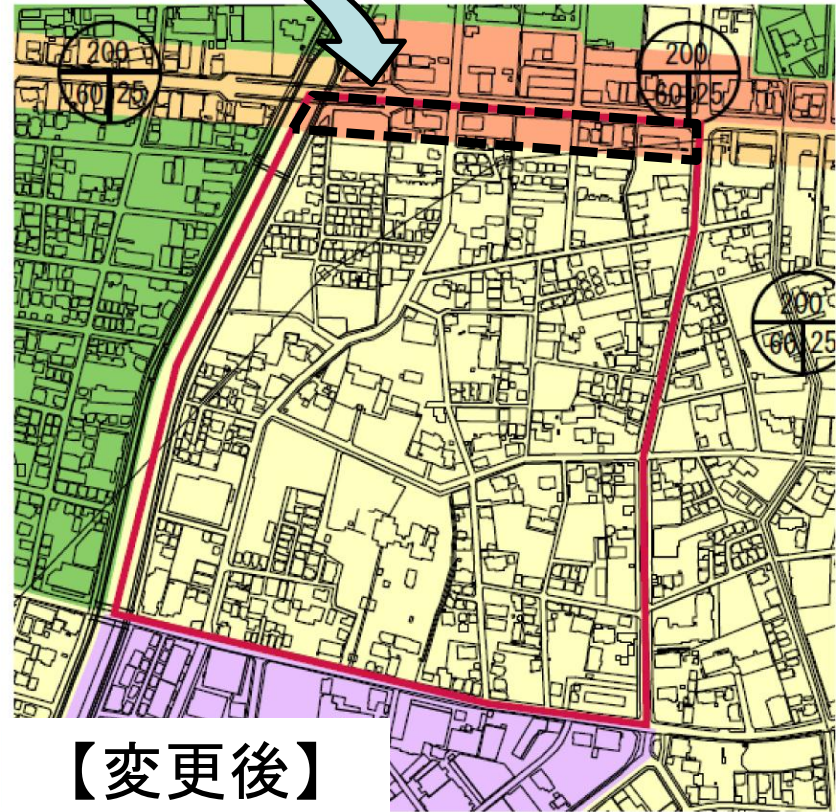
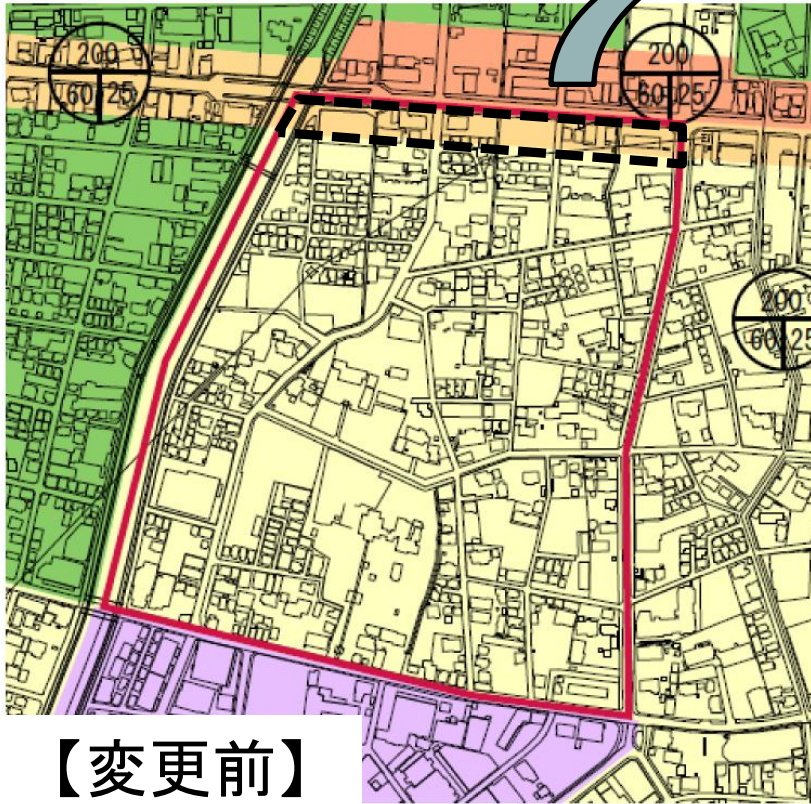
(建ぺい率60%、容積率200%)

道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。第二種住居地域で建てられるものの他、営業用倉庫や客室200㎡未満の映画館、150㎡未満の自動車修理工場などが建てられます。

この部分を変更

第2種住居地域から

準住居地域へ



種別	建ぺい率(%)	容積率(%)
第1種中高層住居専用地域	60	200
第1種住居地域	60	200
第2種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
準工業地域	60	200
地区計画対象区域		

用途地域変更箇所 

2. 準防火地域の指定（原案） について

(1) 準防火地域の概要

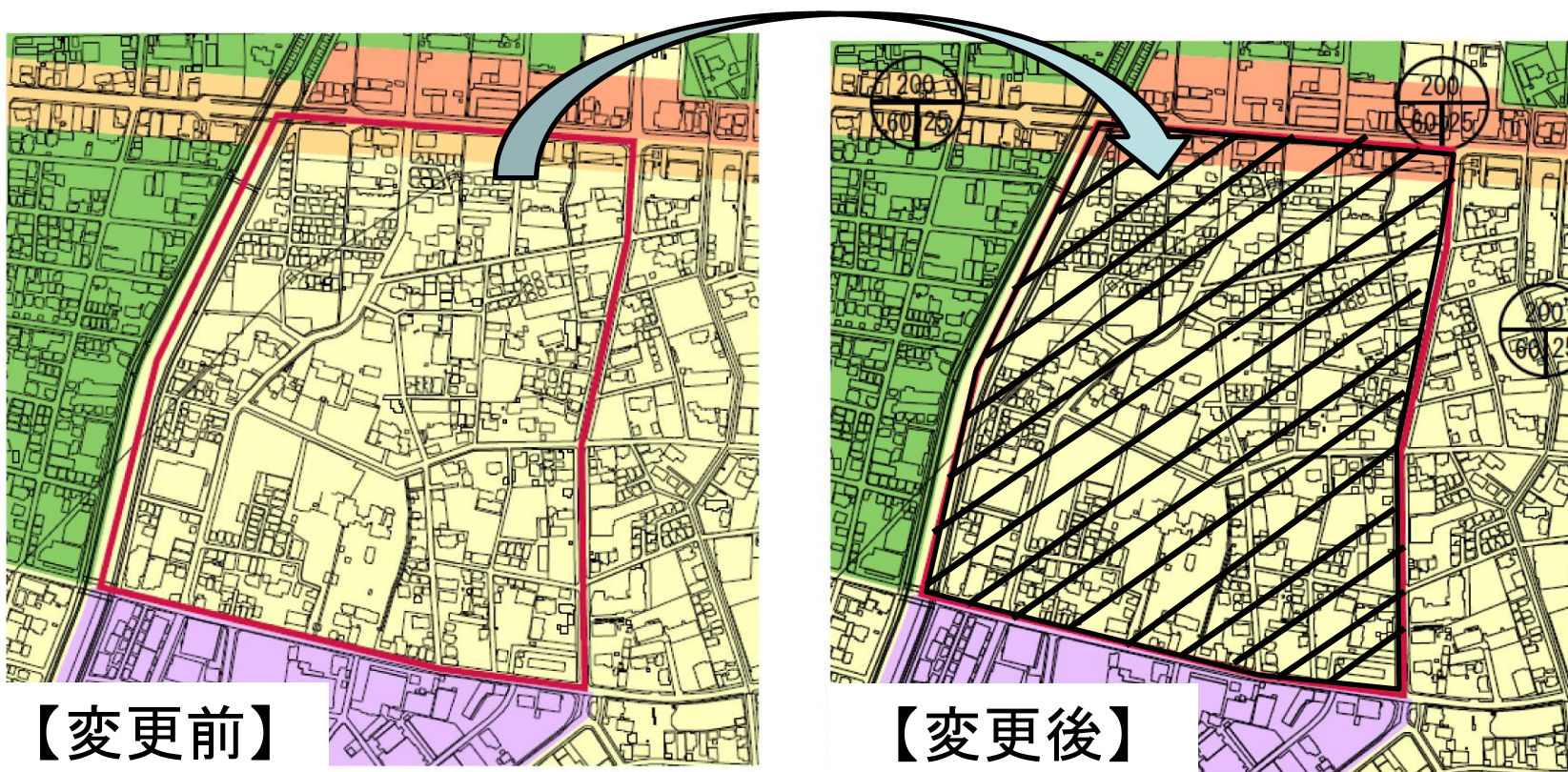
準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域のことです。

準防火地域内の建築構造の制限は以下のとおりです。

階数 (地階を除く) \ 延面積	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4以上	耐火建築物に限る		
3	耐火建築物、準耐火建築物 または一定の技術的基準に 適合する建築物	耐火建築物 または 準耐火建築物	
2	木造建築物でもよい (一定の防火措置が必要)		
1			

(2) 準防火地域指定の内容

火災に対して安全なまちをつくることを目指し、市街地の不燃化を図るため、新曽中央西地区全域を準防火地域に指定します。



準防火地域



3. 新曽中央西地区地区計画の策定 (原案) について

(1) 地区計画の概要

地区計画とは、安全で快適な住みよい街をつくるため、地区の特性に応じて、その地区にふさわしいまちが形成されるよう建築物の用途などについて、きめ細かなルールを定めて開発計画や建築計画を規制、誘導するための制度です。

地区計画では「地区計画の目標」、「地区計画の方針」、「地区整備計画」の内容を定めることになっております。

地区計画の目標	どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。
地区計画の方針	地区計画の目標を実現するための方針を定めます。
地区整備計画	地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要な応じて、道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

(2) 新曾中央西地区の地区計画（原案）

名称	新曾中央西地区 地区計画
位置	戸田市 大字新曾字芦原、字小堤の各一部
面積	約21.7ha
地区計画の目標	<p>新曾中央西地区は、JR埼京線戸田駅の西南西に約1km、一級河川の笹目川の左岸に位置し、低層住宅と幹線道路沿いの小規模な商業施設からなっており、JR埼京線戸田駅や高速道路等の道路網の発達により交通の利便性が良く、土地地区画整理事業により整備される戸田駅前周辺の宅地利用の増進と相まって、人口の流入が予想される。また、当該地区の緑地率は高く、下水道整備事業も着手したことから、農地から宅地に転用する土地活用が見込まれる。</p> <p>よって、敷地規模の小さい戸建て住宅の増加による密集市街地形成の防止と地区の将来像「水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち」の実現に向けて、良好なまちなみの形成を図ることを目標とする。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区内は、居住環境の維持、向上を目指し、低層住宅と中高層住宅が調和した住宅地としての形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区幹線道路（幅員10.0～13.8m）、地区補助幹線道路（幅員5.5～6.6m）、生活道路（幅員4.0～6.0m）の段階構成をもつ道路網を整備する。</p> <p>また、必要に応じて、交差点等に隅切り（隅切り長3.0～10.0m）を設置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な住宅地を形成し、保全するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>また、良好なまちなみ形成と災害時や防犯面にも安全・安心なまちとするため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限やかき又はさくの構造の制限を行うとともに、敷地内の緑化を誘導することを目的に、建築物の緑化率の最低限度を定め、緑豊かな住環境の形成を図る。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	住居系	
				A地区	
			区分の面積	約21.7ha	
		建築物等の用途の制限			次に掲げる建築物は建築してはならない。 旅館業法第2条第2項及び第3項に規定する施設。
		建築物の敷地面積の最低限度			100㎡とする。
		壁面の位置の制限			生活道路に接する敷地にある建築物の壁面（出窓、プライバシー保護及びバリアフリーのために設置する建築物の部分を含む）又はこれに代わる柱の面から道路中心線までの距離は2.75m以上とする。
		壁面後退区域の工作物の設置の制限			壁面の位置の制限が定められている区域のうち、門、塀、その他の工作物は、設置してはならない。但し、公益上必要なものは除く。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは最高20mとする。
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設置するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なネットフェンス・鉄柵等とし、補強コンクリートブロック塀及びこれに類するものは設置してはならない。</p> <p>但し、フェンス等の基礎に用いる補強コンクリートブロック及びこれに類するものの高さが0.6m以下のものにあつては、この限りではない。</p>
		建築物の緑化率の最低限度	0.75/10とする。

地区施設の配置及び規模

以下の道路を地区施設と位置付ける。なお、地区整備計画図に示す交差部及び屈曲部には、隅切りを設けるものとする。

地区幹線道路

路線名	幅員 (m)	延長 (m)
地幹 西1号	10.0~13.8	約545
地幹 西2号	10.0	約340
地幹 西3号	10.0	約105

地区補助幹線道路

路線名	幅員 (m)	延長 (m)
補幹 西1号	5.5	約490
補幹 西2号	5.5	約60
補幹 西3号	6.6	約115
補幹 西4号	6.16	約240
補幹 西5号	5.8	約175
補幹 西6号	5.8	約190
補幹 西7号	5.5	約140

地区施設の配置及び規模

生活道路

路線名	幅員 (m)	延長 (m)
生活 西1号	4.0	約190
生活 西2号	4.0	約65
生活 西3号	6.0	約40
生活 西4号	4.3	約95
生活 西5号	4.0	約175
生活 西6号	4.0	約85
生活 西7号	4.0	約25
生活 西8号	4.0	約70
生活 西9号	4.0	約90
生活 西10号	4.0	約105
生活 西11号	4.0	約80
生活 西12号	4.0~5.2	約135
生活 西13号	4.0	約25
生活 西14号	4.3	約20
生活 西15号	4.0~5.2	約220
生活 西16号	4.0	約15

地区整備計画図（原案）

- 地区幹線道路 (W=10.0~13.8m)
- 地区補助幹線道路 (W=5.5~6.6m)
- 生活道路 (W=4.0~6.0m)

※ 破線は拡幅を表す。

隅切り凡例

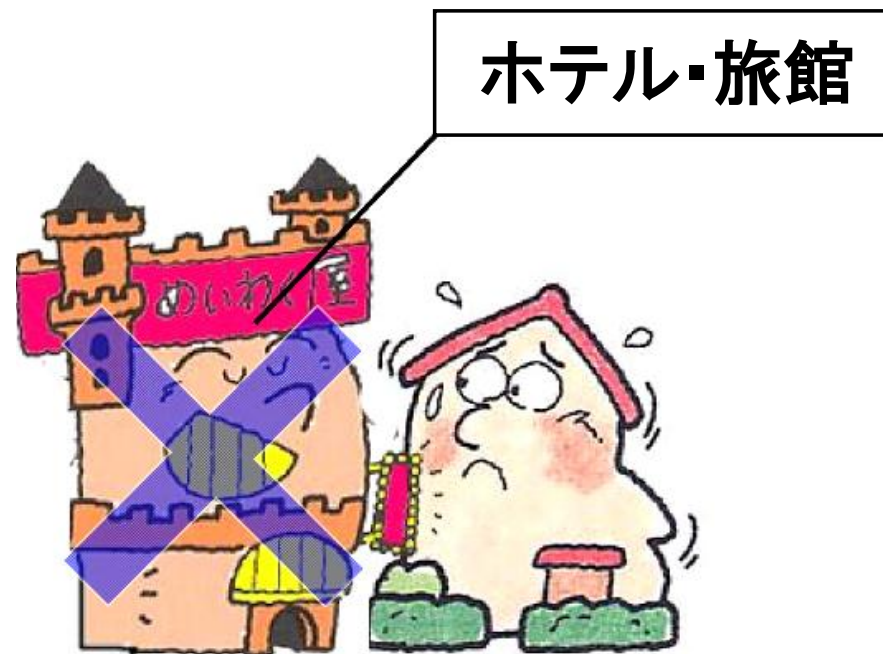
□	隅切り長 10m
△	隅切り長 5m
○	隅切り長 3m



(3) 地区整備計画の内容の説明

① 建築物等の用途の制限

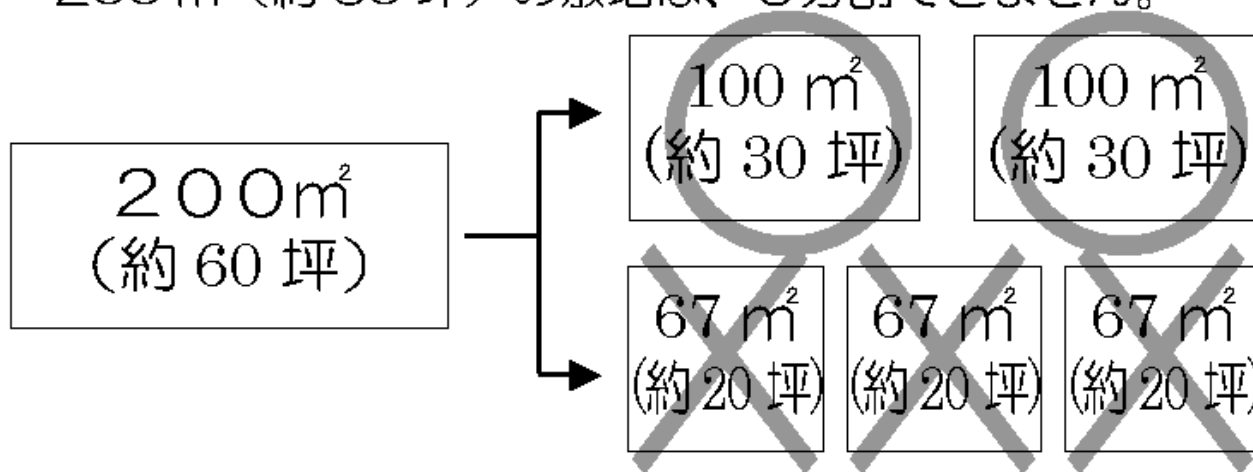
適正な居住環境の維持に支障を及ぼす建築物の用途
(ホテル・旅館) を制限します。



② 建築物の敷地面積の最低限度

新たに土地の区画を設定する際には、密集して建物が立地して建て詰まりが起ることを防止するために、敷地面積の最低限度を 100m^2 と定めます。

200m^2 (約 60 坪) の敷地は、3分割できません。



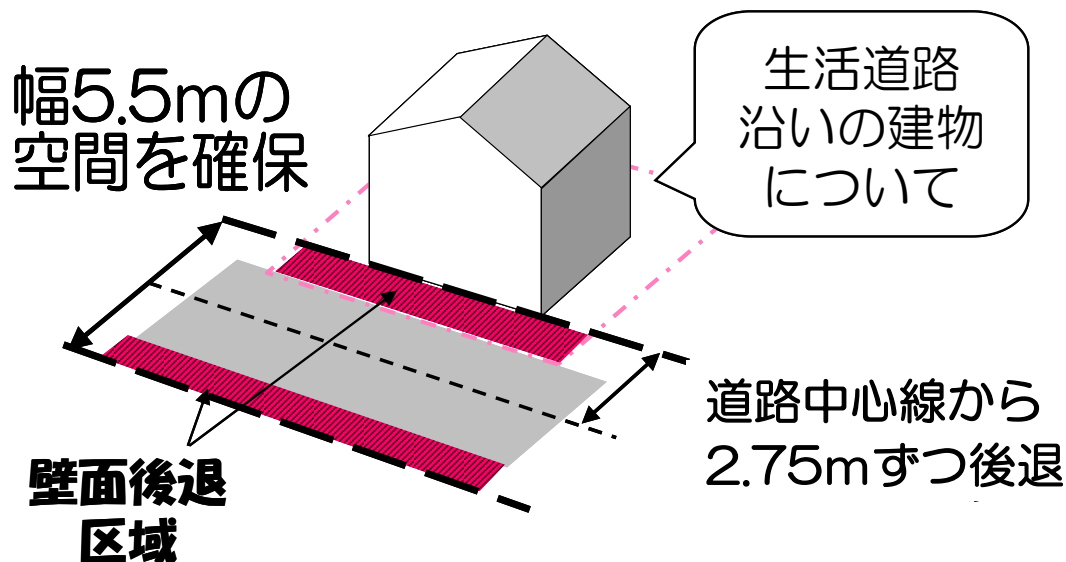
最低限敷地規模以下であっても、新たに分割しなければ建替えが可能です。

③ 壁面の位置の制限

生活道路においては、建築物の壁面から道路中心線までの距離は2.75m以上とします。

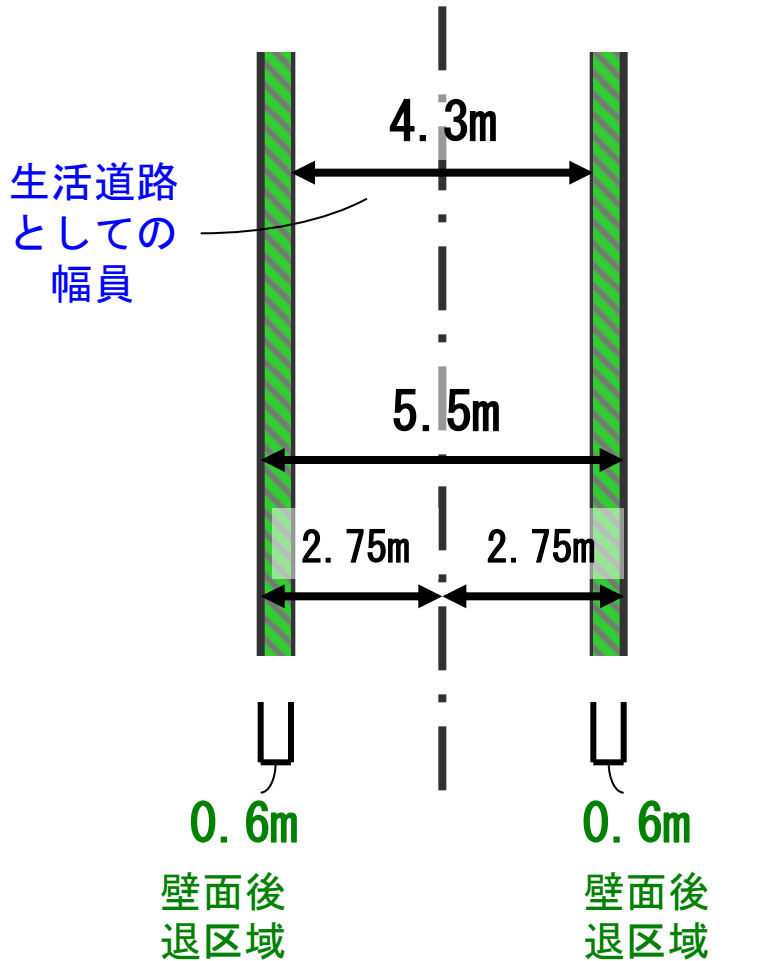
④ 壁面後退区域の工作物の設置の制限

壁面後退区域には建築物や工作物を設置することができません。

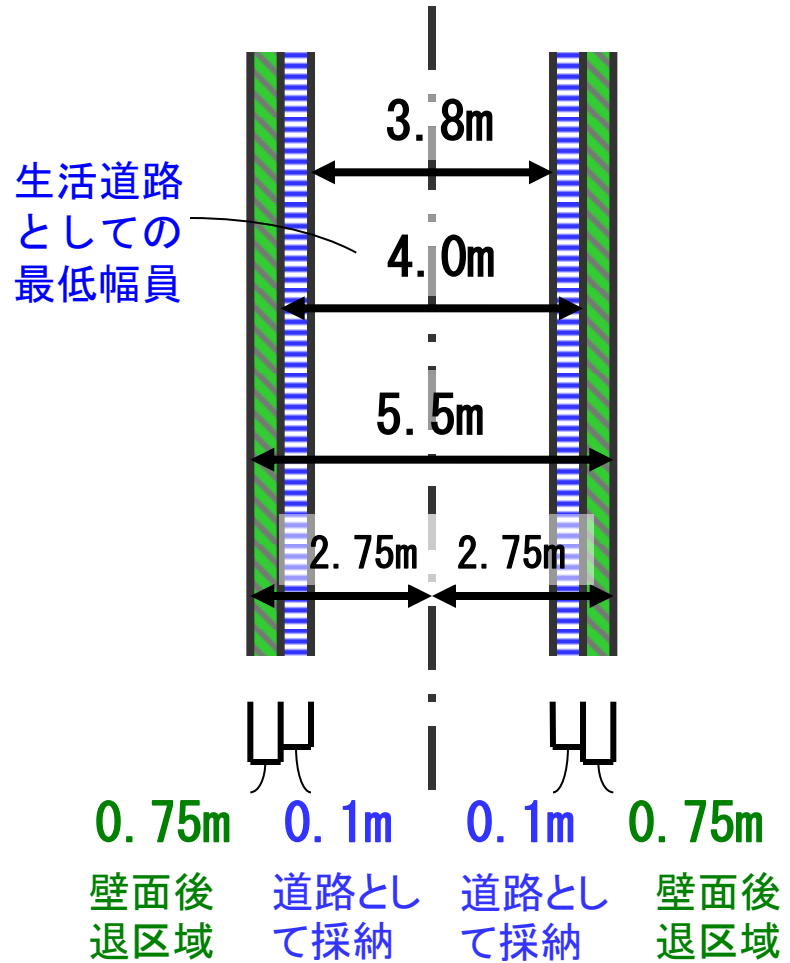


※「生活道路の壁面後退」について

現況幅員4.3mの場合



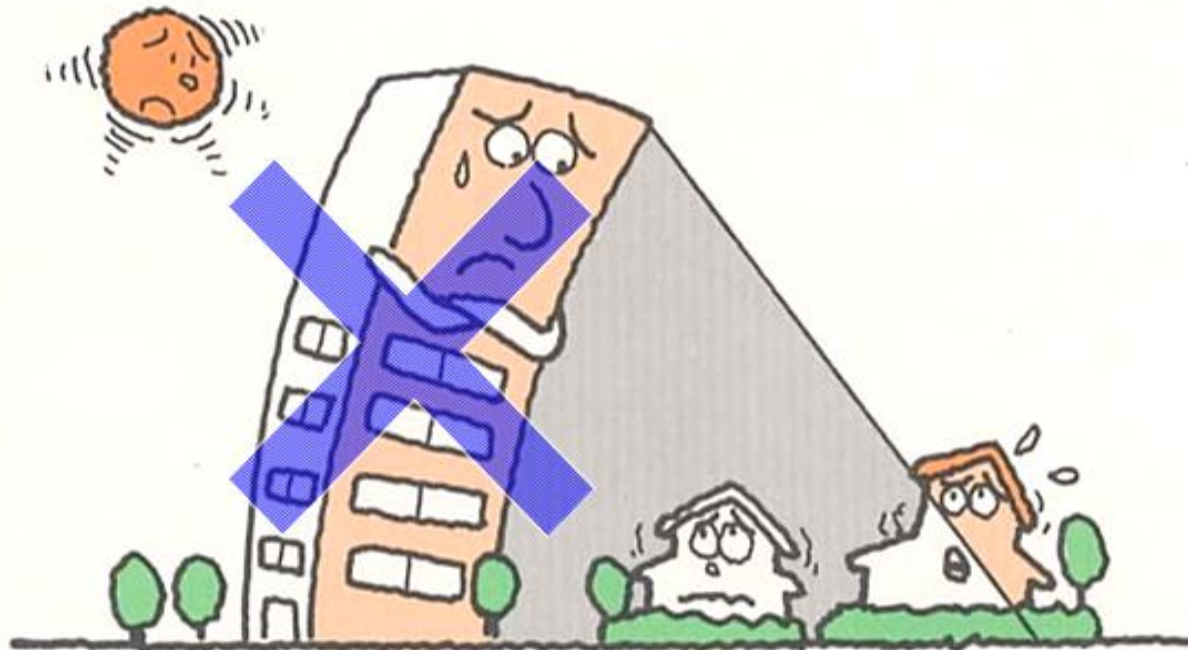
現況幅員3.8mの場合



※壁面後退区域は、敷地面積に算入することができます。

⑤ 建築物等の高さの最高限度

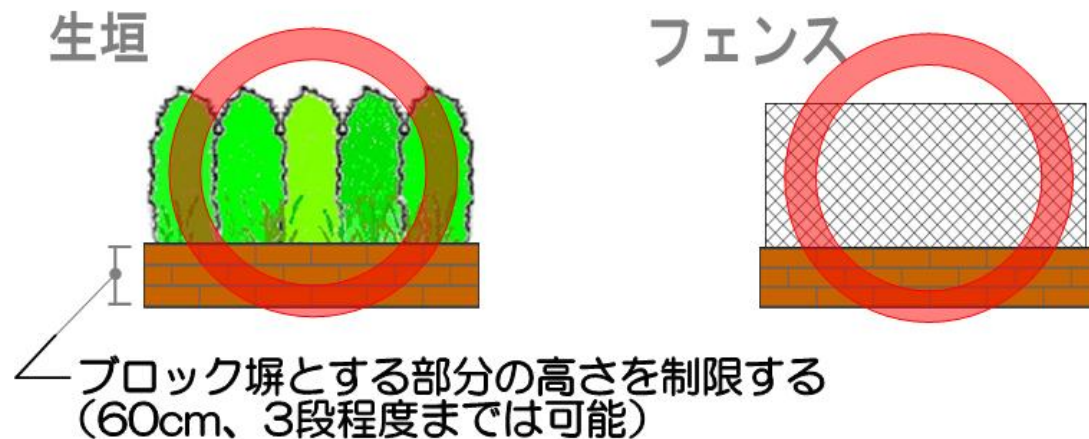
高度地区の規制内容より、建築物の高さの最高限度を5m低くします。新曽中央西地区は全域「第1種高度地区」であるため、建築物の高さの最高限度を20mとします。



⑥ かき又はさくの構造の制限

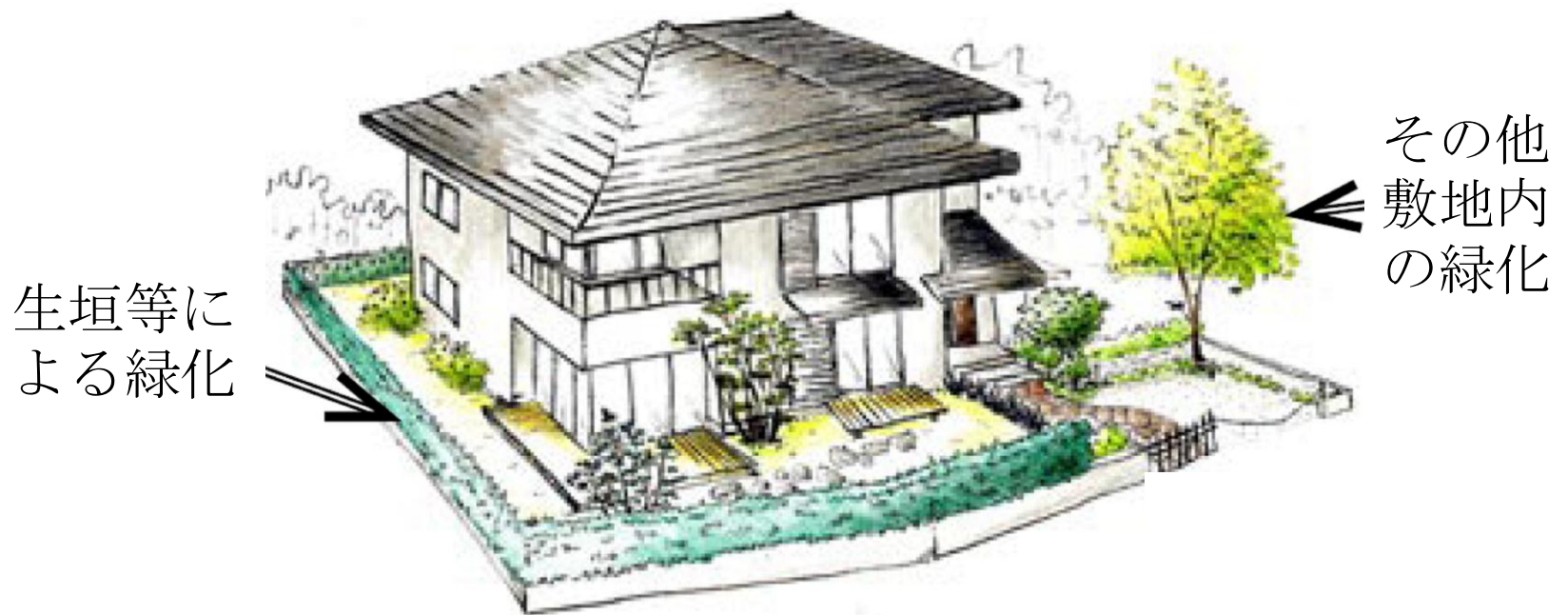
かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なネットフェンス・鉄柵等とします。

補強コンクリートブロック塀及びこれに類するものは設置できません。



⑦ 建築物の緑化率の最低限度

敷地内の緑化を図るため、建築物の緑化率の最低限度を7.5%と定め、緑豊かな住環境の形成を図ります。



敷地面積の7.5%を緑化。