新曽中央中地区・東地区
地区計画等の原案に関する説明会

【日時・場所】

平成２６年７月１８日(金)　午後７時～　沖内会館

７月１９日(土)　午前10時～　新田会館

戸田市 都市整備部 まちづくり推進室

説明会の内容

１．新曽中央地区のまちづくり

２．地区計画等の原案

⑴ 用途地域

⑵ 高度地区

⑶ 準防火地域

⑷ 地区計画

３．今後の予定

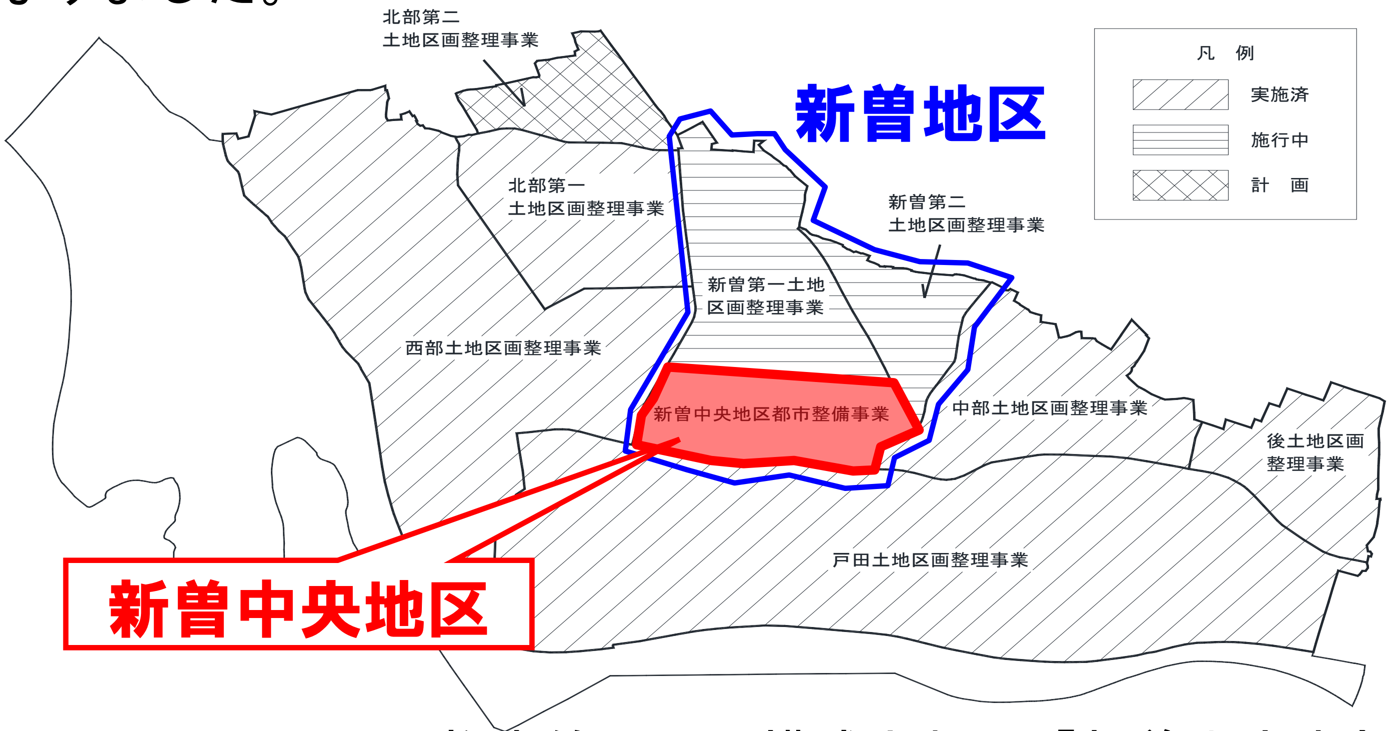
４．質疑応答

1.

新曽中央地区のまちづくり

1)新曽中央地区のまちづくり

新曽地区は、新曽第一地区、新曽第二地区、新曽中央地区をそれぞれ区画整理によって進めようと検討していましたが、新曽中央地区については「土地区画整理事業以外の整備手法により都市基盤施設の整備を図る」という整備方針が平成12年に決定し、地元との協働によるまちづくりを開始することになりました。



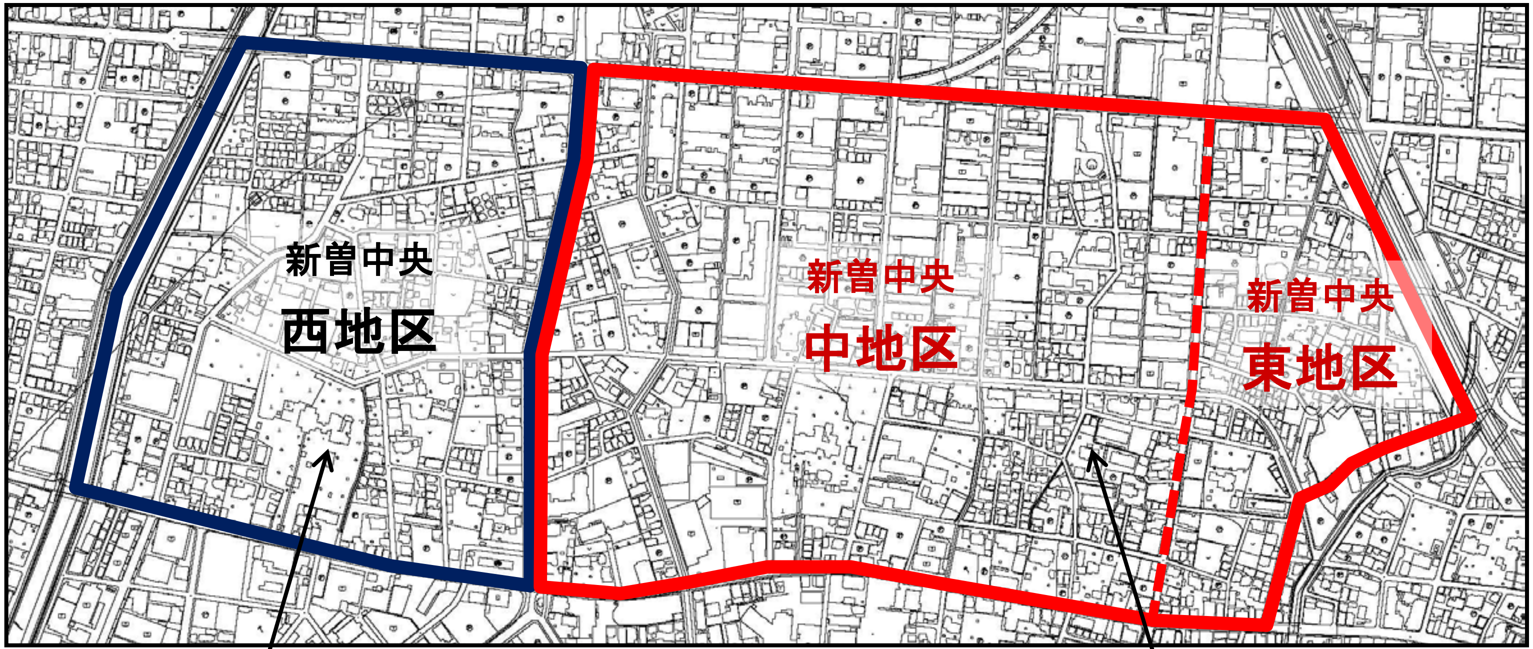
平成16年4月には、地区内地権者等により構成される「新曽中央東部地区まちづくり協議会」及び「新曽中央西部地区まちづくり協議会」が設立され、現在に至るまでまちづくり活動を行っています。

数々の協議会活動、地元説明会、意見募集を経て、平成24年3月には地区の整備計画とルールの内容をまとめた「新曽中央地区地区まちづくり協定」が策定されました。

- H21.8 まちづくり整備計画（協議会案）
→ H21.8 まちづくり整備計画（協議会案）に対するアンケート調査
→ H22.3 まちづくり整備計画（市の案）
→ H22.8 まちづくり整備計画（市の案）説明会 4町会
→ H22.12 まちづくり整備計画（市の案）意見募集
→ H23.2 地区まちづくり構想（案）の縦覧
→ H23.3 地区まちづくり構想策定（地区の将来像）
→ H23.7 まちづくり整備と地区のルールについての説明会
→ H23.12 地区まちづくり協定（案）説明会
→ H23.12 地区まちづくり協定（案）意見募集
→ H24.3 地区まちづくり協定（案）の縦覧
→ H24.3 地区まちづくり協定策定
→ H24.12.19 協定施行 届け出受付開始

現在は、地区計画等について検討中です。

2）地区計画等に関する「西地区」と「中・東地区」の進捗状況



「西地区」は平成26年1月に説明会を開催し、2月に意見受付を実施しました。

「中・東地区」は平成26年3月に懇談会を開催し、そこで出た意見を踏まえて修正案を検討しました。
　その修正案を今回の説明会で提案し、今後の進め方を検討します。

2.

地区計画等の原案

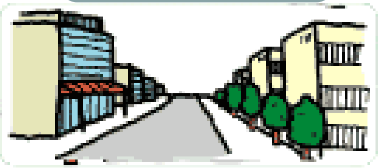
（1）用途地域

1）用途地域とは

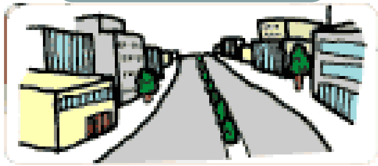
　用途地域とは、それぞれの土地利用にあった環境を保ち、また、効率的な活動を行うことができるよう、都市の中を１２種類に区分し、それぞれの地域にふさわしい建物の用途、形態（容積率、建ぺい率など）を定めるものです。

第一種低層
住居専用地域

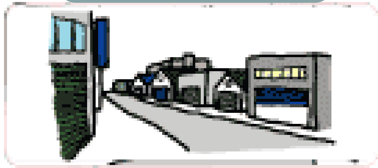
第二種中高層
住居専用地域



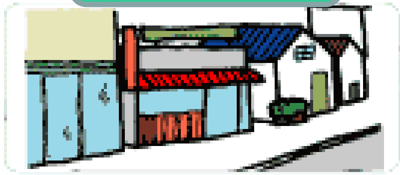
準住居地域



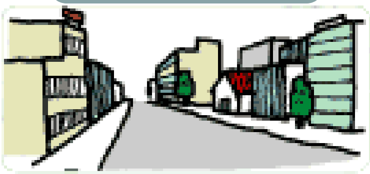
準工業地域



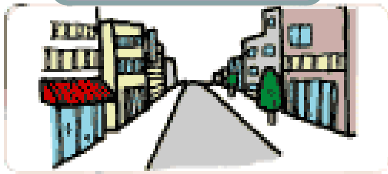
第二種低層
住居専用地域



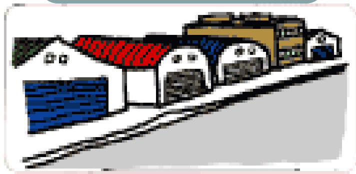
第一種住居地域



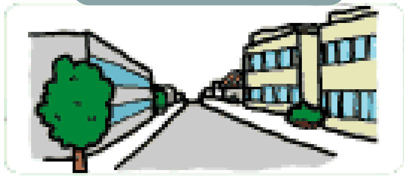
近隣商業地域



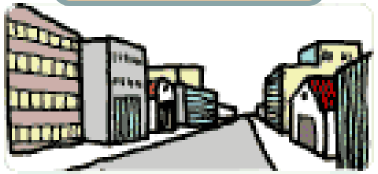
工業地域



第一種中高層
住居専用地域

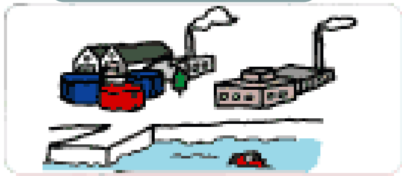


第二種住居地域



商業地域

工業専用地域

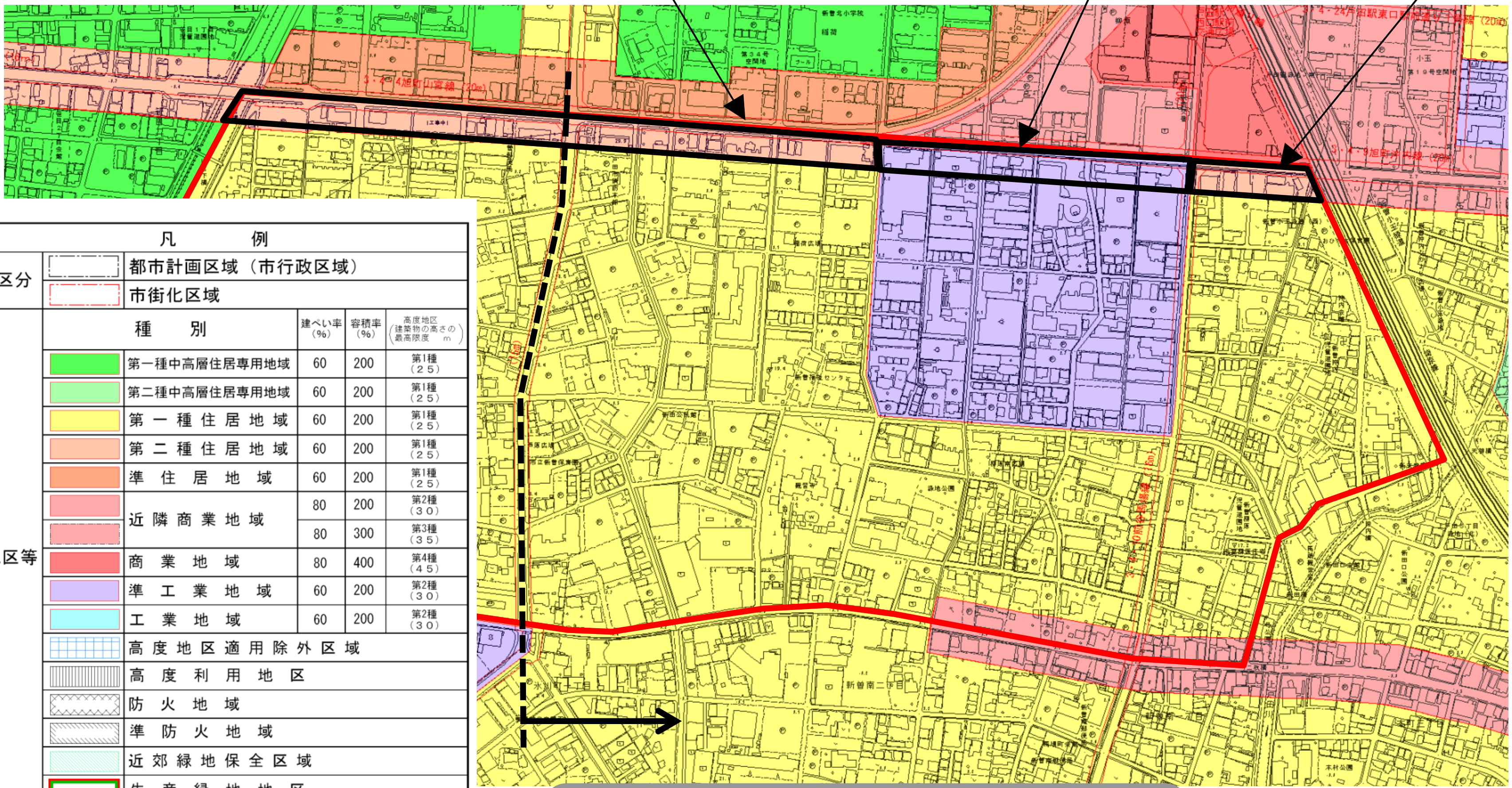


2）用途地域の変更内容

（ア）
「第二種住居地域」
→「準住居地域」

（ウ）
「準工業地域」
→「近隣商業地域」

（イ）
「第二種住居地域」
→「近隣商業地域」



凡例					
区域区分		都市計画区域（市行政区域）			
		市街化区域			
地域地区等		種別	建ぺい率（%）	容積率（%）	高度地区（建築物の高さの最高限度 m）
		第一種中高層住居専用地域	60	200	第1種（25）
		第二種中高層住居専用地域	60	200	第1種（25）
		第一種住居地域	60	200	第1種（25）
		第二種住居地域	60	200	第1種（25）
		準住居地域	60	200	第1種（25）
		近隣商業地域	80	200	第2種（30）
			80	300	第3種（35）
		商業地域	80	400	第4種（45）
		準工業地域	60	200	第2種（30）
		工業地域	60	200	第2種（30）
		高度地区適用除外区域			
		高度利用地区			
		防火地域			
		準防火地域			
		近郊緑地保全区域			
		生産緑地地区			
都市施設		都市計画道路			
		都市計画公園・緑地			
		その他の都市計画施設			
地区計画		地区計画区域			

今回の説明会では、中・東地区の範囲について説明します

（ア）「第二種住居地域」→「準住居地域」

（建ぺい率60%、容積率200%）　（建ぺい率60%、容積率200%）

地区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たいと考えています。

（イ）「第二種住居地域」→「近隣商業地域」

（建ぺい率60%、容積率200%）　（建ぺい率80%、容積率300%）

戸田駅に近いにぎわいある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「近隣商業地域」に用途地域を変更したいと考えています。

（ウ）「準 工 業 地 域」→ 「近隣商業地域」

（建ぺい率60%、容積率200%）　（建ぺい率80%、容積率300%）

戸田駅に近いにぎわいある幹線道路の沿道にふさわしい土地利用とするため、「準工業地域」から「近隣商業地域」に用途地域を変更したいと考えています。

建てられる用途、建てられない用途　(1/2)

建物の用途	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の定めのない地域（市街化調整区域を除く）
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	(1)	(1)											
巡査派出所、公衆電話所等													
大学、高等専門学校、専修学校等													
病院													
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等												(4)	
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等												(4)	
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店				(2)	(3)	(5)	(5)				(5)		(5)
上記以外の事務所等				(2)	(3)								
ボーリング場、スケート場、水泳場等					(3)								
ホテル、旅館					(3)								
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎					(3)								
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等						(5)	(5)				(5)		(5)
カラオケボックス等						(5)	(5)				(5)	(5)	(5)
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）													

建てられる用途、建てられない用途　(2/2)

建物の用途	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の定めのない地域（市街化調整区域を除く）
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								■	■	■			■ (5)
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等									■	■			■
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非常に少ないもの					■	■	■	■	■	■	■	■	■
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、作業場の床面積の合計が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やや多いもの										■	■	■	■
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											■	■	■
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				■ (2)	■ (3)	■	■	■	■	■	■	■	■
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設								■	■	■	■	■	■
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設										■	■	■	■
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設											■	■	■

(1) については、600㎡以下のものに限り建築可能
(2) については、当該用途に供する部分が２階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能
(3) 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
(4) については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止
(5) 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

■ 建てられる用途
□ 建てられない用途

なぜ、用途地域を変更するの？

　戸田市の都市計画の基本的な方針である「戸田市都市マスタープラン」では、北大通り及び市役所南通りを市域における東西方向の骨格となる主要な道路（都市軸）として計画しています。この計画では、都市軸による賑わい空間の形成を基本方針としており、商業・サービス施設の立地を進め、住宅と調和した複合系土地利用を誘導することを目指しています。

　したがって、新曽中央地区の事業の中で地区計画と一緒に用途地域の変更を考えています。

　用途地域が変わっても、すぐにまちが変わるわけではありません。

（２）高度地区

1）高度地区とは

　高度地区は、都市計画法に基づく地域地区の一つです。
　戸田市では、埼京線開通を契機に、中高層の建築物が飛躍的に増加し、高さの高い建築物が見られるようになりました。日照、圧迫感、景観やまち並みなど市街地の環境に影響を及ぼす様々な課題が生じているという状況を踏まえ、市街地の環境を維持するため、その基本的な要素である建築物の高さについて、「建築物の高さの最高限度を定める高度地区」を決定しています。

種　類	用途地域及び容積率	建築物の高さの最高限度
第１種高度地区	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域および準住居地域で容積率２００％	２５ｍ
第２種高度地区	準工業地域、工業地域および近隣商業地域で容積率２００％	３０ｍ
第３種高度地区	近隣商業地域で容積率３００％	３５ｍ
第４種高度地区	商業地域で容積率４００％	４５ｍ

2)高度地区の変更内容

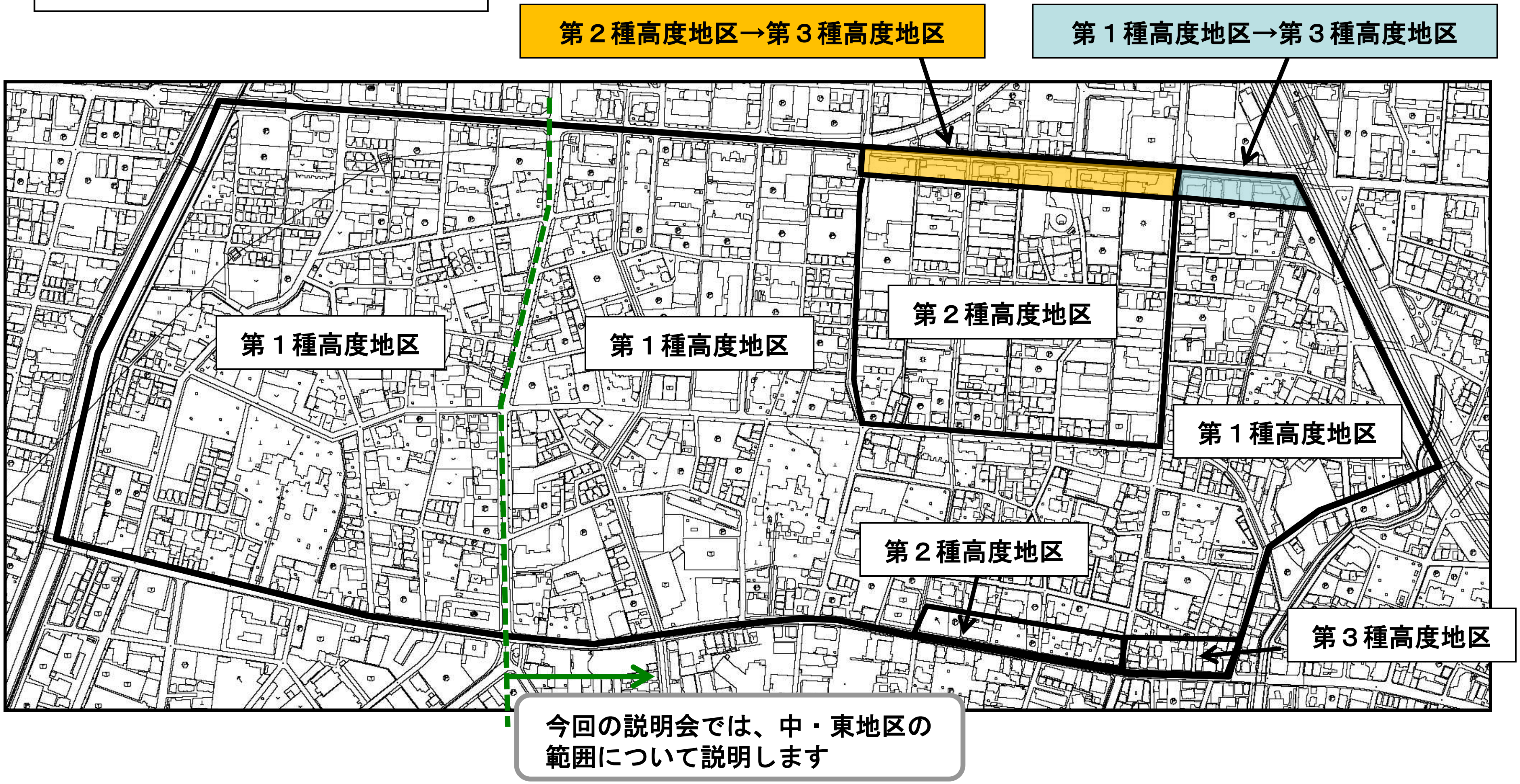
　高度地区は、用途地域及び容積率により、第１種高度地区から第４種高度地区までの種類が決まっています。

　新曽中央地区内では、先に述べたように用途地域の変更を考えていることから、それに伴って高度地区の種類が変更となるものです。

　なお、高度地区によって高さの最高限度を定めていますが、地区計画による特例というものがあり、地区計画による高さの最高限度が定められている地区は、その制限が高度地区における建築物の高さの最高限度となります。

　新曽中央地区においては、後ほど提示する地区計画の案で、各地区の高さの最高限度を定めると、その高さが各地区の最高限度となります。

高度地区の変更



種　類	高度地区による建築物の高さの最高限度	地区計画による建築物の高さの最高限度
第１種高度地区	２５ｍ	２０ｍ
第２種高度地区	３０ｍ	２５ｍ
第３種高度地区	３５ｍ	３０ｍ

新曽中央地区においては、後ほど提示する地区計画の案で、各地区の高さの最高限度を定めると、その高さが各地区の最高限度となります。

（３）準防火地域

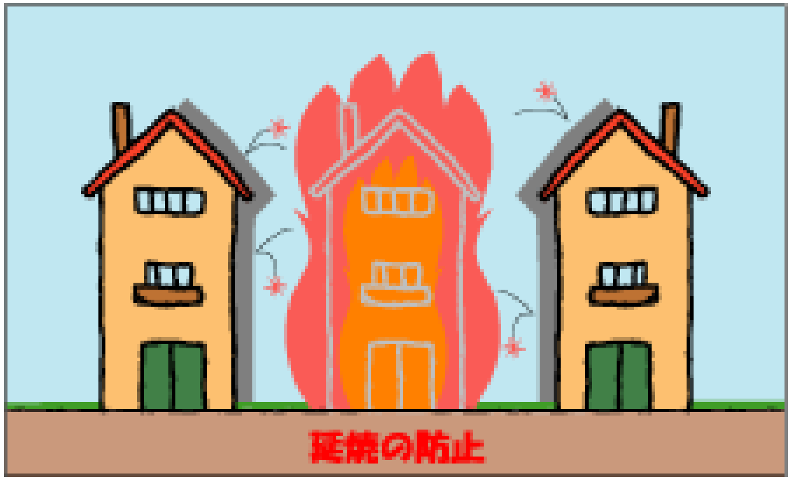
1）準防火地域とは

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に定める地域のことです。

準防火地域の指定後の効果として、以下の点が挙げられます。

1．延焼による火災被害を軽減します。
2．避難の時間および経路を確保し、人的被害を軽減します。
3．消火活動の時間および経路を確保し、火災被害を軽減します。

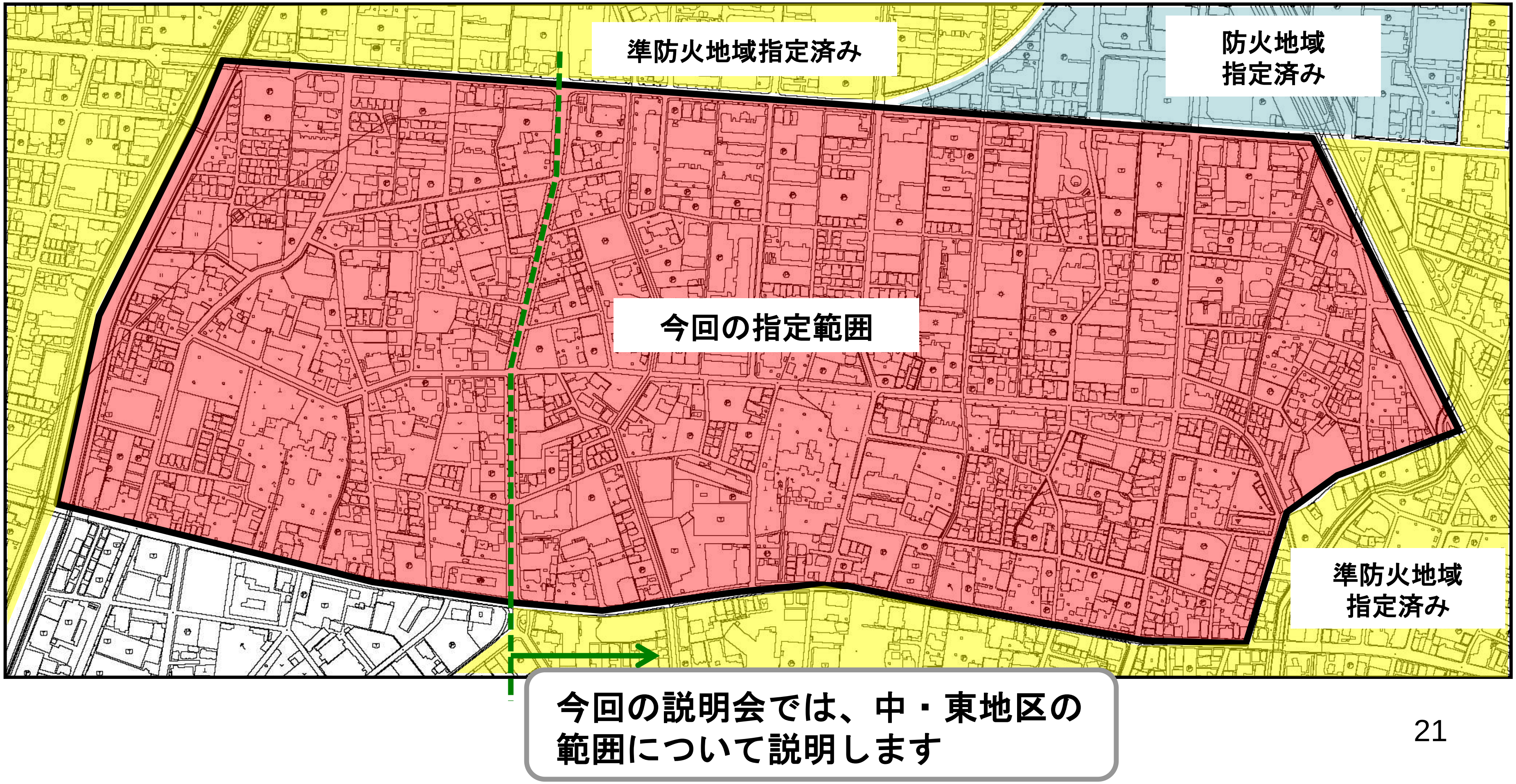
準防火地域に指定された地域で建物を建てる場合は、屋根や外壁、延焼の恐れのある部分の開口部などについて、防火措置が必要となります。



2)準防火地域の指定内容

　火災に対して安全なまちをつくることを目指し、新曽中央中地区・東地区全域を準防火地域に指定していきたいと考えています。

※ちなみに、戸田市では平成26年3月に、新曽中央地区以外の住居系と商業系用途地域全域を、防火・準防火地域に指定しました。



3)準防火地域内の構造制限等

準防火地域では、建物を構造の面から制限します。建築物の階数や延べ面積に応じて、建築物の構造制限が行われます。（※1）

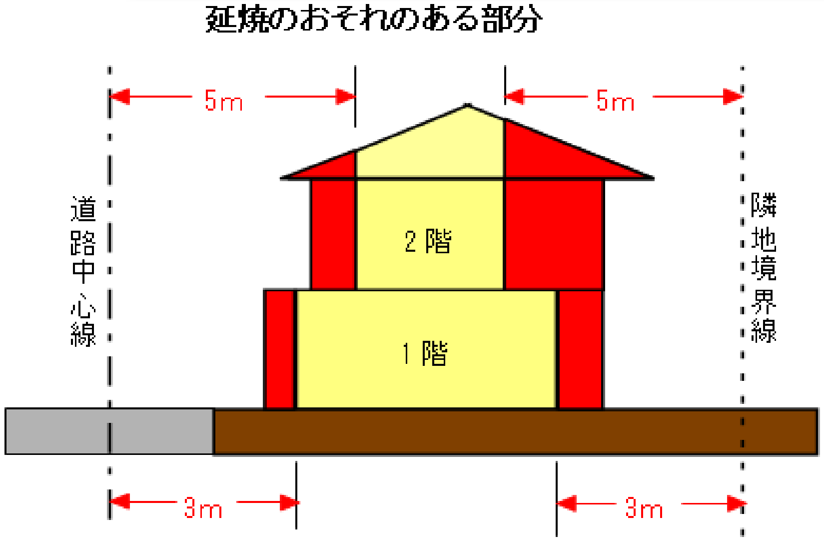
地域 規模 耐火構造別	準防火地域	
	階数	延べ面積
耐火建築物としなければならないもの（例：鉄筋コンクリート造）	**階数4以上**のもの（地階を除く）	**1,500㎡を超える**もの
準耐火建築物（または耐火建築物）としなければならないもの（例：鉄骨造）	**階数3**のもの（※2）（地階を除く）	**500㎡を超え、1,500㎡以下**のもの
防火構造としなければならないもの（例：建基法第62条に準拠した木造）	木造建築物等の**外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分**	

＋

※1　特殊建築物は準防火地域の指定に係わらず別に制限あり
※2　防火上必要な技術的基準に適合する建築物を除く

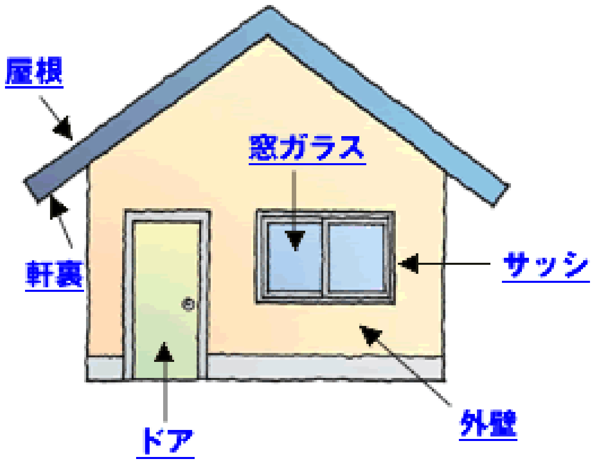
防火戸その他政令で定める防火設備を設けなければならない	その外壁の**開口部で延焼のおそれのある部分**

木造建築物等について
防火構造としなければならない部分



延焼の恐れのある部分・・・

隣地境界線または道路中心線から
　１階の場合は3m以下
　２階以上の場合は5m以下



防火措置を必要とする部位・・・（※1）

屋根(※2)、外壁(※2)、軒裏、外壁の開口部

※1　屋根以外は延焼の恐れのある部分のみ
※2　建築基準法第22条の制限により戸田市内の屋根・外壁で延焼のおそれのある部分は既に防火措置を講じる必要がある。

準防火地域の指定により考えられるデメリットは？

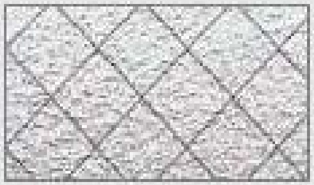
防火措置を施す分、建築する際のコストが増加すること等が考えられます。

【デメリット】

建物を建築する際の**建築コストが増加**する。

網入りガラスを使用すると、ガラス内にスチール線が入るので、**網が気になる**こともある。
※網入りガラスを使用しない方法もあります。

網入り透明ガラス



網入り型板ガラス

【メリット】

延焼時間を遅らせ避難時間や経路を確保することで、火災による被害から**尊い命や貴重な財産を守る**ことができることに加え、耐火性の高い建物やまちなみを**後世に引き継いでいく**ことができる。

網入りガラスを使用すると、火災で割れても**ガラスの破片が飛散・脱落しにくい**ことから、隣家からの燃え広がりを防ぐだけでなく、怪我の被害を少なくすることができる。

防火性能の高い建物にして自己防衛することで、**もらい火に備える**ことができる。

（4）地区計画

1）地区計画とは

　地区計画は、住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画であり、ルールを定めてまちづくりを進めていく方法の一つです。
　地区計画が定められると、ルールに基づいて、個々の開発や建築、建て替えが行われることになります。
　地区計画が定められたからといって、既存の建物や工作物をすぐに取り壊して、ルールに合ったものに作り替えなければならないということではありません。

　地区計画が定まっても、すぐに理想のまちになるわけではありません。
　皆さんが建物や工作物を作る時にルールを守っていただくというものなので、皆さんの建替え等に応じて、ゆっくりとまちが出来上がっていきます。

なぜ、地区計画が必要なの？

現在は「新曽中央地区地区まちづくり協定」で定めたルールにより届出を受け付け、まちづくりを進めています。

しかし、地区まちづくり協定は法律ではないので、信頼に基づいたゆるやかな制度となっています。

地区の将来像を実現するためには、ルールの一部を都市計画法の「地区計画」に基づくルールとして位置付け、より着実にまちづくりを進めていく必要があります。

新曽中央地区は、古くは水田を主体とした農村でしたが、農地から宅地へ土地が転換され、市街化が進んできました。

市街化が進むにつれ、道路の不便さや危険性、公園の不足、下水道の必要性、工場・倉庫の操業環境と住宅の居住環境の混在、災害時の不安といった課題が見え始めました。

まちづくりのルールがないと課題は改善されません。将来に向けて快適で安全なまちを形成するためのまちづくりが、今、必要とされています。

2）地区計画の内容

地区施設の整備

道路の
整備計画です。

建築物等の整備

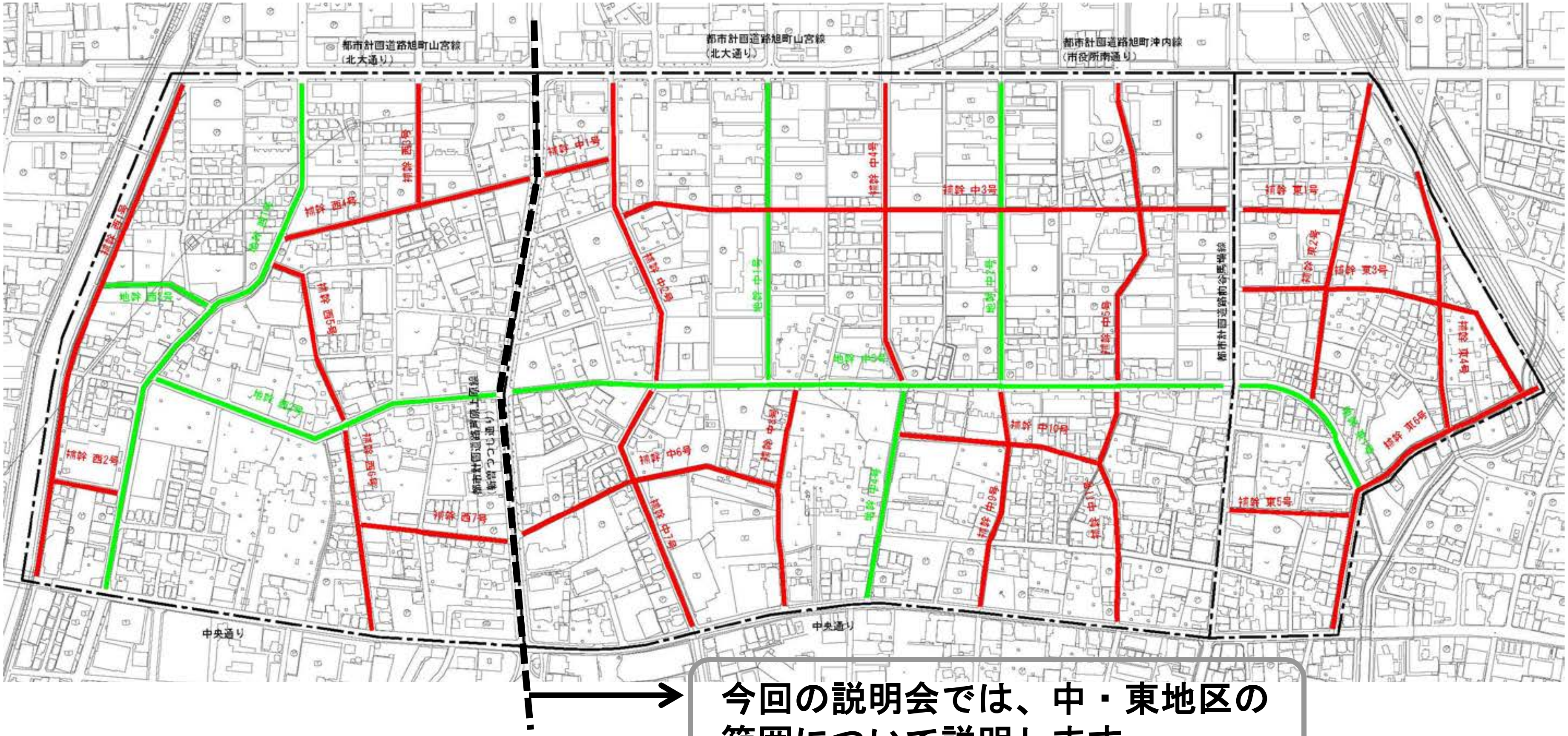
建築物等を
建てる際の
ルールです。

3月の懇談会で出された意見を基に検討し、当初案の内容を修正しました。

・西地区と同様の制限にした方が良いという意見。
（生活道路沿いにのみ関する２つの制限は地区計画に含めない）

地区施設(道路)の整備

地区の骨格となる道路網を整備します。



今回の説明会では、中・東地区の範囲について説明します

・地区幹線道路　　　…緑（幅員　7.0～11.7m）

・地区補助幹線道路…赤（幅員　5.5～ 9.8m）

建築物等の整備

建築物等を整備する際のルールを定めます。

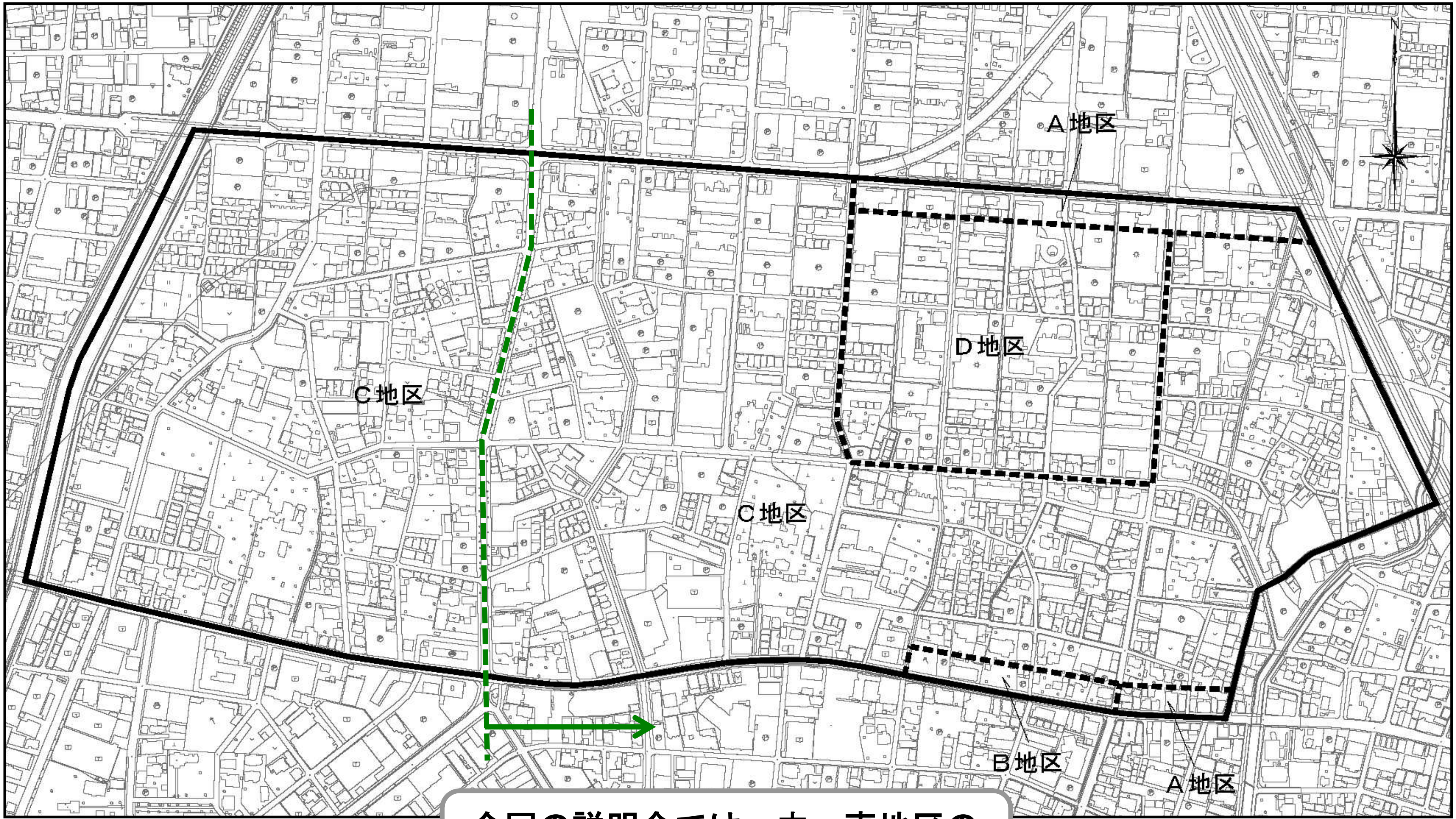
≪５つのルール≫

①建築物等の用途の制限
②建築物の敷地面積の最低限度
③建築物等の高さの最高限度
④かき又はさくの構造の制限
⑤建築物の緑化率の最低限度

地区整備計画（案）

<table>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td rowspan="9">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td rowspan="2">区分の名称</td><td colspan="2">近隣商業地区</td><td>住宅地区</td><td>住宅誘導地区</td></tr>
<tr><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ｃ地区</td><td>Ｄ地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="3">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項に規定するホテル営業又は同条第３項に規定する旅館営業の用に供するもの</td><td>次に掲げる建築物は建築してはならない。
１．旅館業法第２条第２項に規定するホテル営業又は同条第３項に規定する旅館営業の用に供するもの
２．建築基準法別表第２（ほ）項に掲げるもの
ただし、地区計画の決定告示日において、現に存する建築物又は現に建築中の建築物であって、前項の規定に適合しない用途を有するもの（以下、「従前建築物」という。）のうち、次に掲げる範囲において建築する場合は、適用を除外する。
１．従前建築物の敷地と同一敷地内に建築するもの
２．従前建築物の用途の変更を伴わないこと
３．前項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、従前建築物におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと
４．用途不適合の事由が原動機の出力等による場合、建築後のそれらの合計が従前建築物の1.2倍を超えないこと。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="4">１００㎡とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>建築物の高さは最高３０ｍとする。</td><td>建築物の高さは最高２５ｍとする。</td><td>建築物の高さは最高２０ｍとする。</td><td>建築物の高さは最高２５ｍとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="4">道路に面して設置するかき又はさくの構造は、生垣又はネットフェンス・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。
ただし、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以下のものにあっては、この限りではない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の緑化率の最低限度</td><td colspan="4">０．７５／１０とする。</td></tr>
</table>

地区区分図（案）



今回の説明会では、中・東地区の範囲について説明します

凡　例

地区計画区域

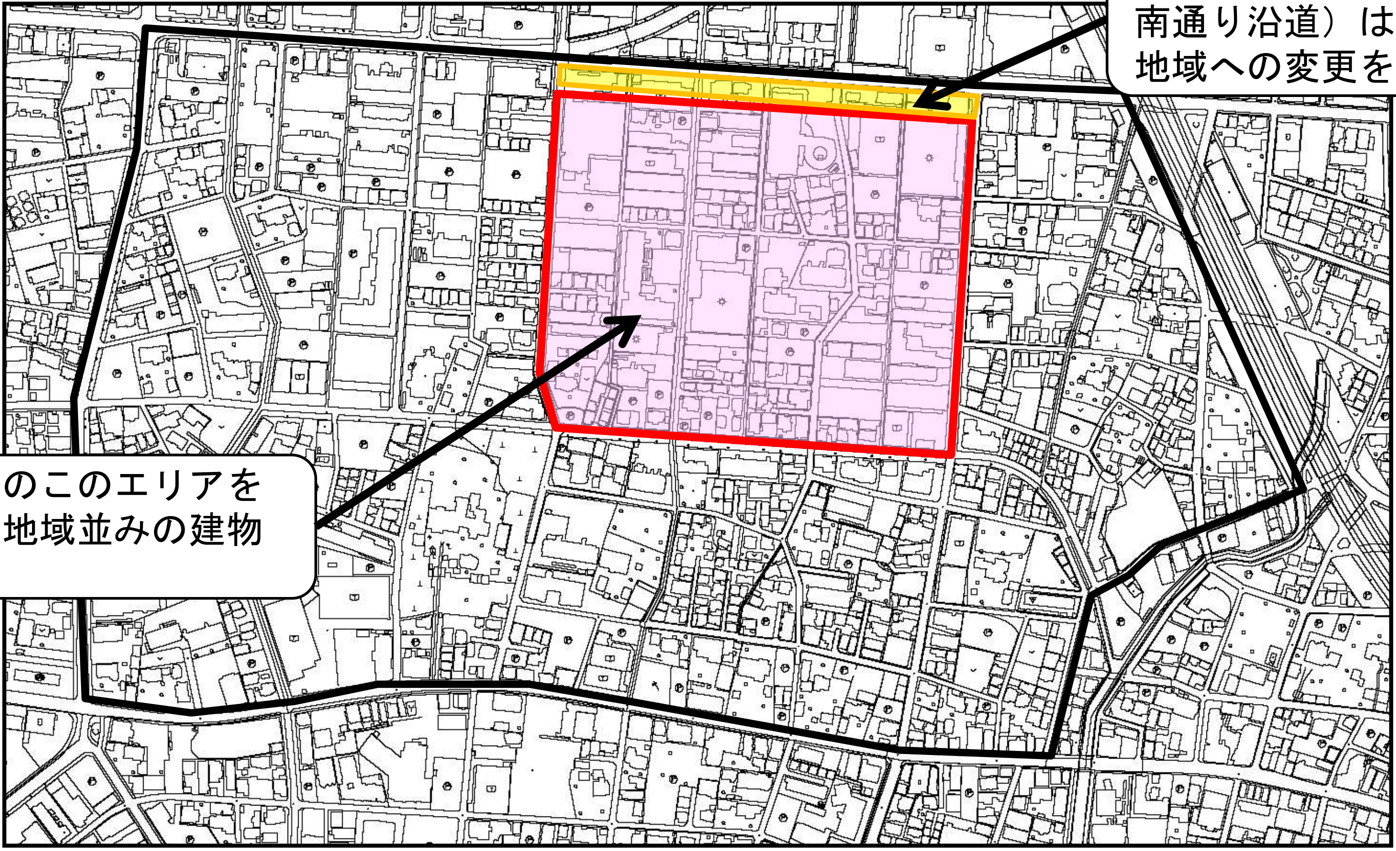
地区区分界

①建築物等の用途の制限

良好な住環境を守るため、ラブホテル等が建築（用途の変更を含む）されないよう、ホテル･旅館について建築物の用途を制限するものです。

　また、準工業地域の□部分を第一種住居地域並みの建物用途に誘導していきたいと考えています。

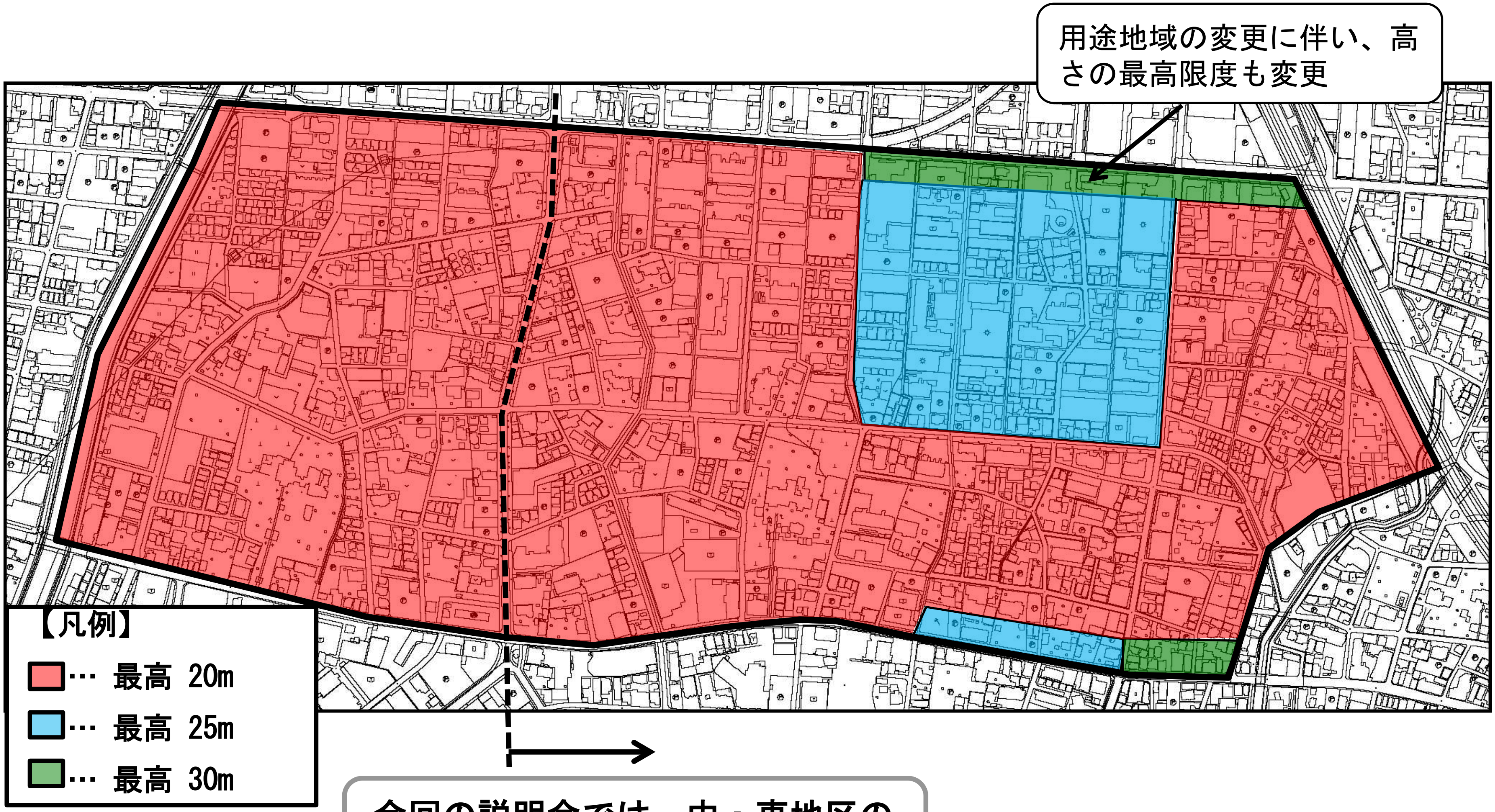
　この準工業地域は、戸田駅に近いため、工場・倉庫の跡地に住宅やマンションが多く建ちはじめています。そのため、工場・倉庫と住宅が混在していますが、今後は、既存の工場・倉庫等にも配慮しながら段階的に住居系用途に近づけていく必要があるため、用途地域の変更ではなく、地区計画の制限によって柔軟に対応していこうとするものです。



②建築物等の高さの最高限度

　日照などの居住環境を守るために、新たな高層建築物の高さを制限するものです。戸田都市計画高度地区の規制内容より５ｍ低い高さの最高限度を定めることで、新曽中央中地区・東地区では、次にお示しする内容となります。

地区計画による建築物の高さの最高限度(案)



今回の説明会では、中・東地区の範囲について説明します

③かき又はさくの構造の制限

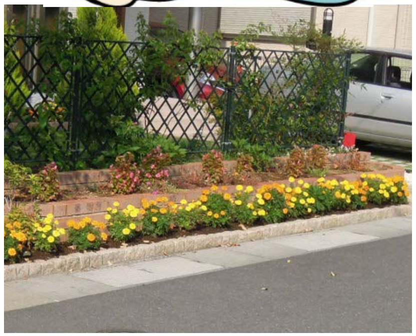
防災や防犯に配慮した安全・安心なまちとするため、道路に面して設置するかき又はさくについて、地震時の倒壊や防犯上の死角をつくるブロック塀を制限し、生け垣やフェンス等としていただくものです。

ただし、フェンス等の基礎にコンクリートブロック等を用いる場合は、宅地地盤面からの高さが０．６ｍ以下のものにあっては、設置可能とします。

高いブロック塀があると・・・

④建築物の緑化率の最低限度

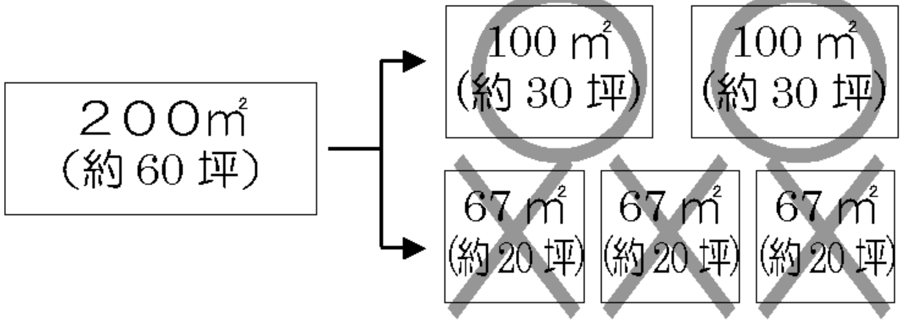
　緑豊かな住環境の形成を図るため、既存の緑を生かしながら緑化率の最低限度を敷地面積の7.5%とするものです。



⑤建築物の敷地面積の最低限度

建物の密集による建て詰まり等の発生を防止するため、新たに土地の区画を設定するに際には、敷地面積の最低限度を100㎡とするものです。
ただし、地区計画決定前から100㎡未満の敷地は適用除外とします。

200㎡（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.

今後の予定

今後の予定

今回の説明会（7月18日、19日）

⇩

意見受付（7月22日～31日）

⇩

説明公聴会、法16条縦覧

⇩

法17条縦覧

⇩

都市計画決定（今年度中を目標）

4.

質疑応答

説明会は以上で終了です。
ご清聴ありがとうございました。

今後も新曽中央地区のまちづくりに
ご協力をお願いします。