



美女木向田地区 まちづくりニュース

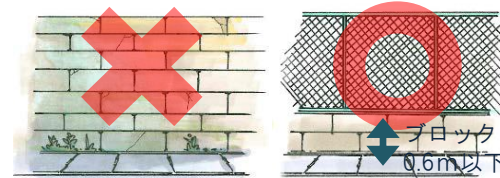
平成30年8月発行
戸田市 都市整備部 都市計画課

【項目3】かき又はさくの構造の制限

全ゾーン共通

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 (たたき台) 道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとします。ただし、地盤面から0.6m以下の部分については、この限りではありません。



ブロック塀・万年塀 フェンス

主な意見

取りまとめの方向性

・地区計画（たたき台）に賛成。

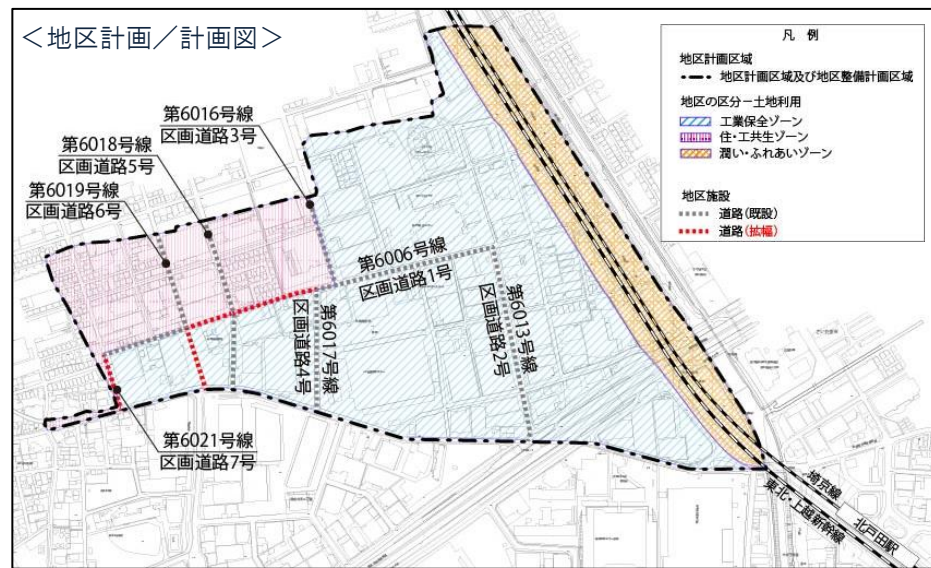
・ルール（たたき台）のとおり、地区計画（素案）とします。なお、万年塀は地区計画（たたき台）で制限しています。

《2》道路拡幅についての検討状況をお知らせします。

・拡幅整備を検討している区間の用地買収に関する事前交渉を行いました。買収の影響により事業継続が困難になる等の理由により、道路を拡幅することは難しい状況です。

・第6006号線(拡幅検討区間)は、道路幅員を変えずに、車道幅員を狭め、歩道を上げる検討を行います。

・懇談会で意見のあった電柱の移設等の要望を市の関係部局へ伝え、必要な交通安全対策や優先順位を検討します。



今後のまちづくりの進め方

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| 平成30年5月：第1回まちづくり懇談会 | 地区計画に定める内容（制限項目）について意見交換 |
| 平成30年7月：第2回まちづくり懇談会 | 地区計画（たたき台）について意見交換 |
| 平成30年10月：第3回まちづくり説明会 | 地域整備計画・地区計画（素案）の説明 |
| 平成31年1月：公聴会・縦覧等 | 都市計画変更手続 |
| 平成30年度末：土地区画整理事業の廃止地区計画の決定 | 予定 |

説明会のお知らせ

まちづくり懇談会でのご意見等を踏まえて再検討した地域整備計画の素案及び地区計画の素案について、**第3回まちづくり説明会**でご説明します。

10月12日(金)・13日(土)
開催決定

⇒詳細は別紙をご覧ください。

向田 区画整理見直し 検索

戸田市ホームページにまちづくり情報掲載中!



【まちづくりに関するご意見・お問い合わせ先】

戸田市 都市整備部 都市計画課 都市創造担当 松本・袋・立石
〒335-8588 埼玉県戸田市上戸田1-18-1
電話：048-441-1800（代表）内線392
Eメール：tosikei@city.toda.saitama.jp

美女木向田地区のまちづくり情報をお知らせします。

日頃より戸田市のまちづくりにご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。市では、美女木向田地区において長期にわたって事業に着手していない土地区画整理事業の見直しを行っており、土地区画整理事業に代わる具体的なまちづくりの計画（地域整備計画）と、まちづくりのルール（地区計画）について検討を進めています。今号では、第1回まちづくり懇談会でのご意見（前号参照）を踏まえて作成した地区計画のたたき台について、第2回まちづくり懇談会で意見交換を行った内容《1》と、地域整備計画のうち、道路（拡幅整備）についての検討状況《2》をお知らせします。

第2回まちづくり懇談会を開催しました。

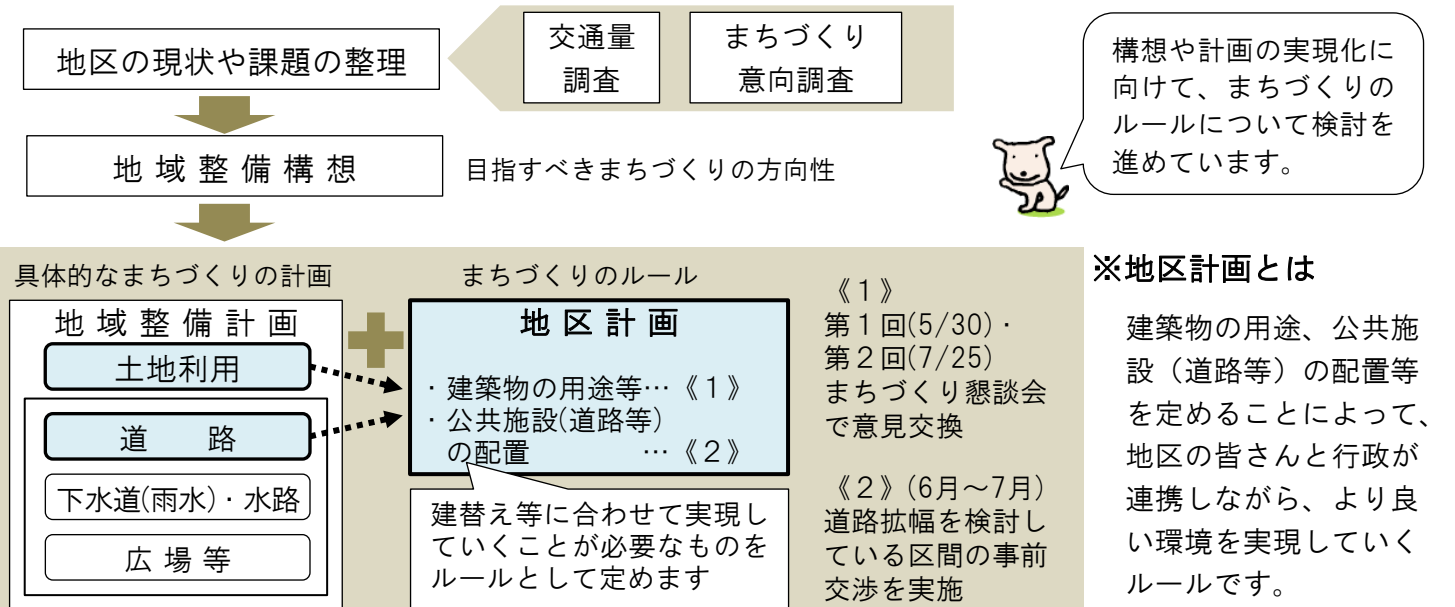
地区計画（素案）の作成に向けて、向田町会からの推薦（5名）及び公募（5名）による参加者（計10名）で懇談会を開催しました。なお、配布資料は、市ホームページに掲載しています。

| 日時 | 場所 | 出席者 |
|--------------------------|--------|-------------------------|
| 平成30年7月25日(水) 19時～21時 | 向田町会会館 | 10名 オブザーバー(向田町会長)：1名 |



懇談会の様子

検討の進め方



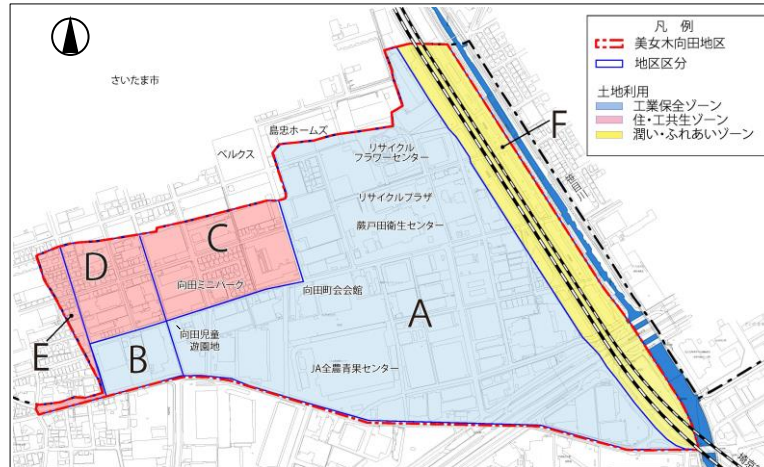
▶ 次のページから、《1》《2》の概要をご説明します。

《1》土地利用（建築物の用途等）についての地区計画（たたき台）

注：地区計画（たたき台）は、決定したものではありません。

土地利用の方針・地区区分

※ 地区区分は、ゾーンと用途地域の境界を基に設定しています。



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
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。

【項目1】建築物等の用途の制限

ゾーン別

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止できないことから、きめ細かに用途の制限を行い、3つのゾーンにふさわしい土地利用を誘導することを目的とします。



ルール（たたき台） ゾーンごとの望ましい土地利用の考え方に基づく具体的な建築物等の用途の制限について、提案・意見交換しました。

☒ 地区計画により新たに制限を検討 ☒ 建築基準法により既に制限されている ○ 建築基準法により建てられる

① 住宅等にかかる制限

今以上の混在を抑制

| 建築物等の用途 | 工業保全ゾーン | | 住・工共生ゾーン | | | 潤い・ふれあいゾーン |
|---|---------|-----|----------|-----|-----|------------|
| | A地区 | B地区 | C地区 | D地区 | E地区 | |
| 住宅等 ※工場併用住宅、工場等に就労するための社宅、既に居住しているもの等を除く。 | ☒ | ☒ | | | ○ | |
| 老人ホーム等 | ☒ | ☒ | | | ○ | |

② 集客施設にかかる制限

地区外からの交通が増える施設を制限

| 建築物等の用途 | | A地区 | B地区 | C地区 | D地区 | E地区 | F地区 |
|----------------------------|-------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 公共/福祉 | (例)図書館、老人福祉センター | ☒ | | | | ○ | |
| 店舗等 (店舗面積に応じて制限) | 150㎡以内 (例)コンビニエンスストア | | | | | ○ | |
| | 150㎡以上500㎡未満 (例)スーパーマーケット | ☒ | | | | ○ | |
| | 500㎡以上10,000㎡未満 (例)大型商業施設 | | | ☒ | ☒ | | ○ |
| 運動 | (例)ポーリング場・水泳場 | | | ☒ | ☒ | | ○ |
| 宿泊 | (例)ホテル | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | | ☒ |
| 遊戯 | (例)パチンコ・ゲームセンター、カラオケボックス | | | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ |
| 興行 | (例)劇場・映画館 | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | | ☒ |
| その他 | (例)葬儀場、宗教施設 | | | | ☒ | | |

③ 工場等にかかる制限

周辺環境に配慮

| 建築物等の用途 | 工業保全ゾーン | | 住・工共生ゾーン | | | 潤い・ふれあいゾーン |
|-------------------------------------|---------|-----|----------|-----|-----|------------|
| | A地区 | B地区 | C地区 | D地区 | E地区 | |
| 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 | ○ | ☒ | ☒ | | ☒ | ☒ |
| 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設 | ○ | ☒ | ☒ | | ☒ | ☒ |

主な意見

① 住宅等にかかる制限

・新たな住民が増えれば、工場に対する苦情が出るのではないか。
・工業保全ゾーンの東側エリアは駅に近く、現状で住宅も立地し、戸建て住宅が建つ可能性があるエリアもある。全て規制するのは、厳しい。

② 集客施設にかかる制限

・パチンコ屋等が立地すると、交通量が増加する等の問題も出てくることから、制限した方がいい。
・集客施設を制限しすぎると、まちがさびれてしまう。
・蕨戸田衛生センターの熱源を利用した温水プール等が立地できる可能性を残しておきたい。
・遊戯施設については、周辺の空き倉庫の活用事例も踏まえ、制限する施設を再考する必要がある。
・老人福祉センターなど、福祉施設は制限しなくてもよいのではないか。
・制限は必要だと思うが、地区計画(たたき台)より多少緩和してはどうか。

③ 工場等にかかる制限

・住民の立場として、既存の工場には理解を示しているが、臭いや危険性の高い新たな工場等の立地は制限したい。
・住・工共生ゾーンについても、長期的には利用用途を分けることができればよいのではないか。

④ ゾーンの考え方

・工業保全ゾーンは、駅に近い立地条件等から、工業を保全するだけではもったいない。
・工業保全ゾーンの範囲を細分化したり、小さくすることはできないか。
・地区内全てを住・工共生ゾーンにしてはどうか。

取りまとめの方向性

・新たな住宅等の立地が制限されることとなりますが、意見を踏まえて、制限する内容を再考します。

・意見を踏まえて、制限する項目を再考します。(多少緩和する予定です。)

・ルール(たたき台)のとおり、地区計画(素案)とします。

・地区の皆さんと話し合い、昨年地域整備構想を作り上げました。そのようなことからゾーンの変更はしません。

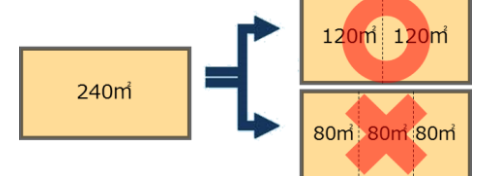
【項目2】建築物の敷地面積の最低限度の制限

全ゾーン共通

目的 建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（たたき台） 敷地面積の最低限度は、100㎡(「戸田市開発許可の基準に関する条例」と同様)とします。ただし、現状で100㎡未満の敷地については、対象外とします。

建築物の敷地面積の最低限度のイメージ



主な意見

・地区計画(たたき台)に賛成。

取りまとめの方向性

・ルール(たたき台)のとおり、地区計画(素案)とします。

(裏面に続く)