

## 《3》 説明会での主なご意見と市の考え

### 地域整備計画（素案）について

- ・道路拡幅の計画を立てておくことで、建物の建替え時等に協力してもらえるのではないのでしょうか。
- ・道路を拡幅すると会社に大きく影響します。道路幅員は拡げずに、歩道を拡幅するということでしょうか。
- ・蕨戸田衛生センターを避難場所とする計画の進捗はどうなっていますか。

### ＜市の考え＞

- ・道路を拡幅するには、用地買収が必要となります。沿道土地所有者との事前交渉の結果、今回は道路幅員をせず、現道の幅員のまま、歩道を拡幅する計画としました。
- ・一時避難場所については、今年度中に蕨戸田衛生センター組合と向田町会の間で協定を締結する予定です。

### 地区計画（素案）について

#### （1）建築物の用途のルール

##### ② 集客施設にかかる制限

- ・集客施設には、特定の業種に限定した制限をかけない方がいいのではないのでしょうか。時代に合った柔軟性を持たなければ、地域の活力低下につながり、土地の価値も下がるのではないかと思います。
- ・居住者と事業者のどちらに重きをおくかによって、計画が変わると思います。

### ＜市の考え＞

- ・美女木向田地区は近年マンション等が立地し、住民が増えてきています。人口が増えることは喜ばしいことである一方、工場の操業環境の維持も重要であると考えています。地区計画は、時代の変化に応じて見直しも可能なことから、反対のご意見が多くなければ、今回の素案を原案にしたいと考えています。

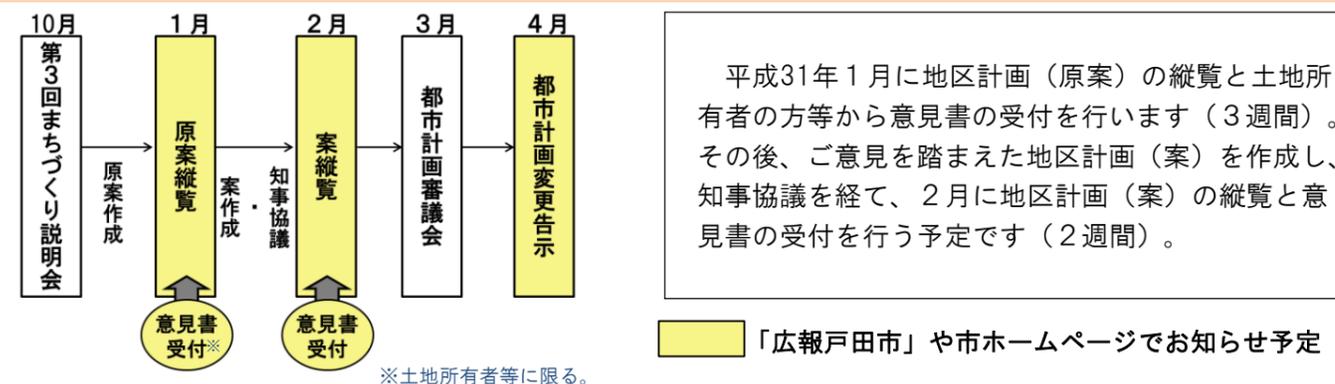
#### （2）建築物の敷地面積の最低限度のルール

- ・敷地面積の最低限度を100㎡としている根拠は何ですか。
- ・約165㎡の土地を将来分割し、2棟建築することを考えていますが、それができなくなるのでしょうか。

### ＜市の考え＞

- ・100㎡より小さくすると、隣棟間隔の狭い3階建ての住宅が増え、日影等の問題が起こることが想定されます。その一方、100㎡より大きくすると、土地の購入価格が高くなるため、地区計画（素案）では、市内の他の地区計画や開発許可基準と同様に100㎡としています。
- したがって、約165㎡の敷地を分割し、100㎡未満の敷地面積にして建物を2棟建築することはできませんが、1棟の長屋等であれば、戸数を2戸として建築することはできます。

### 今後の都市計画の変更手続（予定）



### 【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

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！



# 美女木向田地区 まちづくりニュース

第6号

平成30年11月発行  
戸田市 都市整備部 都市計画課

### 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、地域整備計画（素案）及び地区計画（素案）について、第3回まちづくり説明会で説明した内容と、会場いただいた主なご意見等をお知らせします。

### 第3回美女木向田地区まちづくり説明会を開催しました。

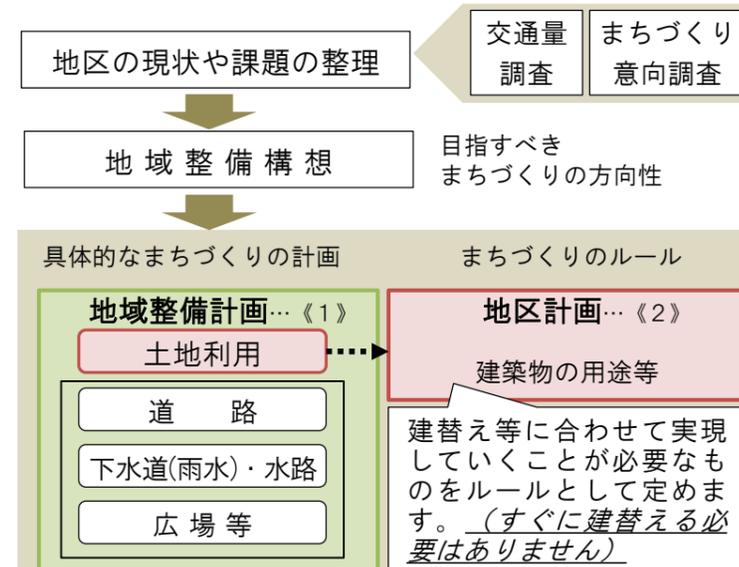
第1回・第2回まちづくり懇談会でのご意見を踏まえて作成した、地域整備計画（素案）及び地区計画（素案）の内容をお示し、まちづくり説明会を開催しました。

なお、配布資料は、市ホームページに掲載しています。

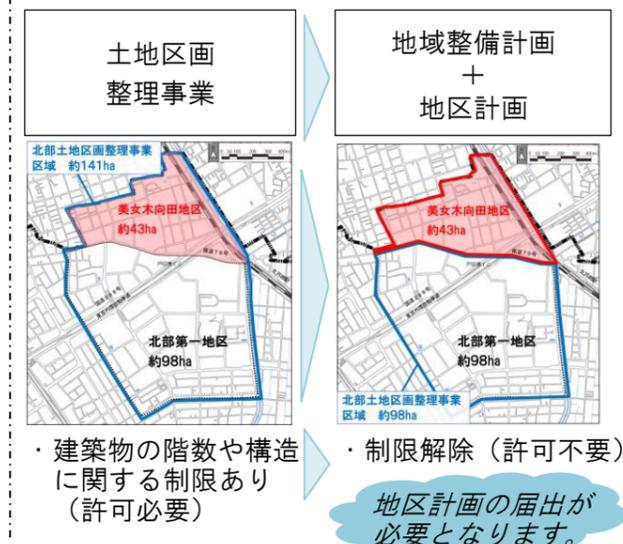
| 日時                              | 場所     | 参加者 |
|---------------------------------|--------|-----|
| 平成30年10月12日(金)<br>19時00分～20時30分 | 向田町会会館 | 16名 |
| 平成30年10月13日(土)<br>10時00分～11時30分 |        | 8名  |



### 検討の進め方



### ＜土地区画整理事業の見直しに伴う変更点＞



## 《1》 地域整備計画（素案）

〈まちづくりの目標〉 『誰もが安全・安心、快適に生活できるまち』

〈まちづくりの方策〉



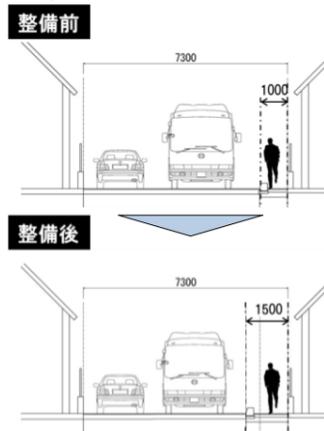
### 道路

【交通安全対策】：

- 交通安全施設の設置
- 自動車の速度抑制(視覚的抑制)
- 交通規制 等 (短中期)

【歩道拡幅】：

(短中期)



【舗装改良等】：

(短期)

### 下水道(雨水)・水路

【開渠水路の暗渠化+歩行者空間の整備】：

水路1号(短期)・2号(短中期)



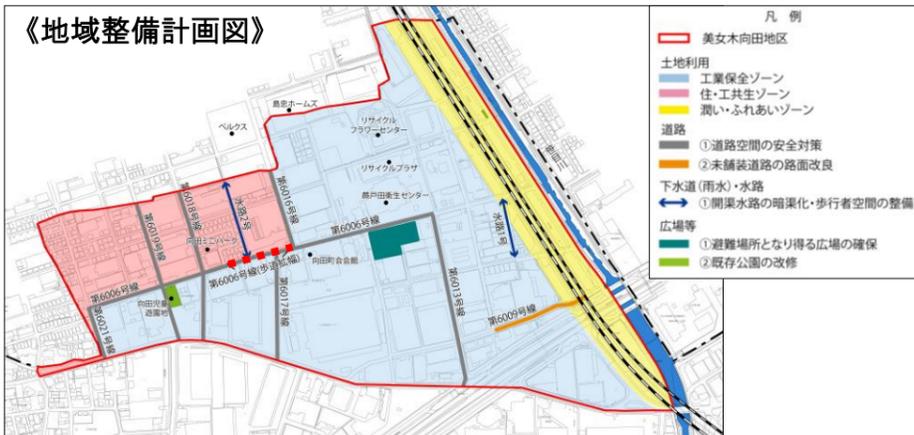
### 広場等

【向田児童遊園地の改修】：

(短中期)

【蕨戸田衛生センター及び向田町会により一時避難場所の提供に関する協定締結】：

(2018年度目途)



## 《2》 地区計画（素案）

地区計画に定めるルールは、前号でたたき台をお示した3項目です。

### (1) 建築物の用途のルール

建築物の用途を住宅等、集客施設、工場等の3つに分類し、各用途について、ゾーンごとにふさわしい土地利用へ誘導するために必要な建築物に関する具体的なルールを定めます。

各用途のルールは、3つのゾーンと用途地域の関係から、AからFの6つの地区に区分し、地区区分別にルールを設定します。

#### 〈用途のルールの考え方〉

#### 工業保全ゾーン

工場等の工業施設の立地に特化し、新たな住宅等の立地や一般の人の集客等（不特定多数の人の往来）に関する施設の立地を制限する。

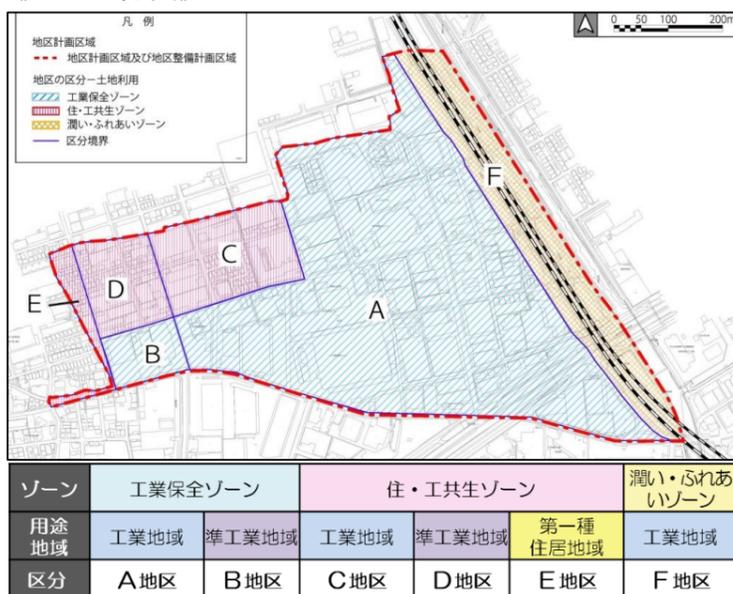
#### 住・工共生ゾーン

住宅等の立地があるため、良好な住環境の形成に寄与しない施設の立地を制限する。

#### 潤い・ふれあいゾーン

多様な人やモノの交流を促すために、一般の人の用に供する施設整備を可能とする一方、潤いに寄与する空間づくりのため、遊戯施設等の立地を制限する。

#### 《地区区分図》



### (1) 建築物の用途のルール（続き）

詳しくは配布資料（市ホームページに掲載）をご覧ください。

#### ① 住宅等にかかる制限

〈制限する地区・目的〉

##### ■ A・B地区

工業保全ゾーンにおいて、住宅と工場等の新たな混在を抑制する観点から、一定規模以上の人の居住の用に供する建築物の立地を制限します。

【前号からの変更点】

○戸建住宅、長屋

棟数(戸数)によらず制限⇒3棟(戸)以上を制限

※工場併用住宅、工場等に従事するための社宅、既に居住している住宅等は適用除外

〈地区計画での制限※〉

- 3棟以上の戸建住宅、3戸以上の長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿
- 老人ホーム 等



#### ② 集客施設にかかる制限

〈制限する地区・目的〉

##### ■ A～E地区

各ゾーンにおいて、安全・安心、快適なまちづくりの観点から、地区外からの交通を増加させる施設の立地を制限します。

##### ■ F地区

潤い・ふれあいゾーンでは、地区のにぎわいや交流に寄与する施設の立地は制限しません。

〈地区計画での制限〉

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 店舗等 | 500㎡超 (例) 大型商業施設         |
| 運動  | 3,000㎡超 (例) ボーリング場・水泳場※2 |
| 宿泊  | (例) ホテル※1                |
| 遊戯  | (例) パチンコ・ゲームセンター※2       |
| 興行  | (例) 劇場・映画館※1※2           |
| その他 | (例) 葬儀場、宗教施設             |

※ 建築基準法により既に制限

|     |                  |
|-----|------------------|
| 宿泊  | (例) ホテル※         |
| 遊戯  | (例) パチンコ・ゲームセンター |
| 興行  | (例) 劇場・映画館※      |
| その他 | (例) 葬儀場、宗教施設     |



【前号からの変更点】

○店舗等

A・B地区：店舗面積150㎡超を制限⇒500㎡超を制限

C～E地区：変更無

○運動施設

A～E地区：面積にかかわらず制限⇒3,000㎡超を制限

○遊戯施設

A～E地区：カラオケボックスを制限⇒制限無

○公共/福祉施設

A・B地区：図書館、老人福祉センター等を制限⇒制限無

#### ③ 工場等にかかる制限

〈制限する地区・目的〉

##### ■ C～F地区

住・工共生ゾーン及び潤い・ふれあいゾーンにおいて、周辺環境への影響に配慮する観点から、工業地域内の工場等の立地を準工業地域並みに制限します。

〈地区計画での制限※〉

- 危険性が大きく、環境を悪化させるおそれがある工場
- 火薬・石油類・ガス等の貯蔵、処理の量が多い施設



### (2) 建築物の敷地面積の最低限度のルール

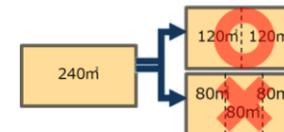
〈制限する地区・目的〉

##### ■ 全地区

建築物の密集による建て詰め等が発生や敷地の細分化を防ぐことを目的とします。

〈地区計画での制限〉

- 敷地面積の最低限度は、100㎡とします。ただし、基準時（地区計画の都市計画決定時）に100㎡未満の敷地については、対象外とします。



### (3) かき又はさくの構造のルール

〈制限する地区・目的〉

##### ■ 全地区

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。

〈地区計画での制限〉

- 道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとします。ただし、高さ0.6m以下の部分については、この限りではありません。

