

第1回美女木向田地区まちづくり懇談会

本日の懇談会の趣旨と論点

本日の懇談会は、まちづくり意向調査および地域整備計画（素案）を踏まえ、「地区計画」に定めて制限することが考えられる項目をお示しし、その内容についてみなさまから率直なご意見をお伺いします。

- 地区計画とは、土地利用（建築物の用途等）に関する具体的なルールで、地区のみなさまが中心となり、合意いただいたうえで定めるものです。
本懇談会は、地区計画（素案）を作成するために、地区のみなさまの代表としての懇談会参加者のみなさまから広く意見をお伺いするものです。

<内 容>

- | | | |
|---|----------------------|---------|
| 1 | 本地区を取り巻く状況（背景・経緯） | ・・・ P 1 |
| 2 | 地域整備計画（素案）の概要 | ・・・ P 1 |
| 3 | 地区計画に定める内容 | ・・・ P 2 |
| | * 地区計画の目標 | |
| | * 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | |
| | * 地区施設の配置及び規模 | |
| 4 | 地区計画に定める内容 | |
| | * 建築物等に関する制限項目の検討 | ・・・ P 3 |
| | 項目①：建築物等の用途の制限 | ・・・ P 4 |
| | 項目②：建築物の敷地面積の最低限度 | ・・・ P 5 |
| | 項目③：かき又はさくの構造の制限 | ・・・ P 5 |



本地区を取り巻く状況 ～ 地域整備計画（素案）の概要

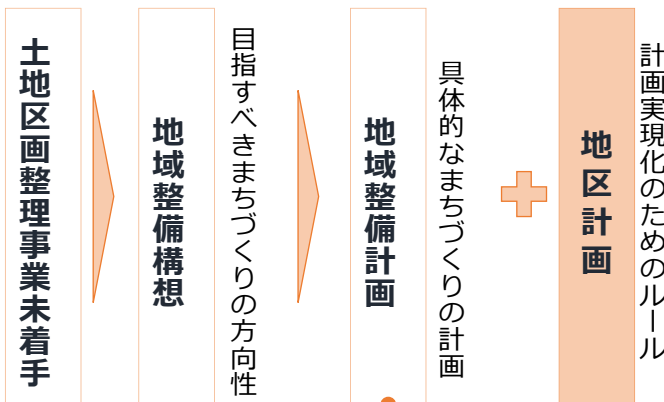
■ 1 本地区を取り巻く状況（背景・経緯）

■ 2 地域整備計画（素案）の概要

位置図



経緯

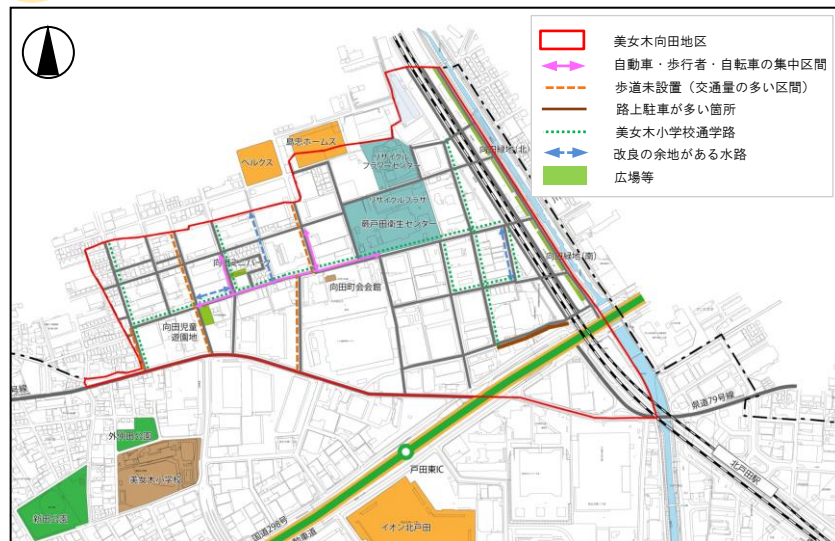


1. 土地利用の方針（・方策）※1

- 2. 都市基盤整備の方針（・方策）
 - 2-1 道路整備※1
 - 2-2 下水道（雨水）・水路整備
 - 2-3 広場等整備

※1：建物制限等の土地利用の誘導や道路の拡幅整備については、土地所有者の協力が必要となり、建物の建替えの際等に方針に沿った建物に更新します。

地区の課題



1. 土地利用

- ・地区の西部を中心に、住宅と工場等が混在
⇒住環境と操業環境の両立
- ・地域産業・活力の衰退が懸念
⇒操業環境の維持、環境に配慮した工場等への誘導
- ・水辺環境がいかしきれていない、景観上よくない建築物がある
⇒市の景観計画や都市景観条例などを踏まえた景観の誘導

2-1 道路整備

- ・大型車両と歩行者がふくそうする交差点や歩道がない所や路上駐車が多い路線がある
⇒歩行者動線の確保、拡幅
- ・隅切り未設置や未舗装の路線がある
⇒主要な交差点での隅切り設置や舗装改良等の道路環境の整備等
- ・見通しが悪い交差点、道路幅員が狭い箇所等がある
⇒見通し確保、交通安全対策等

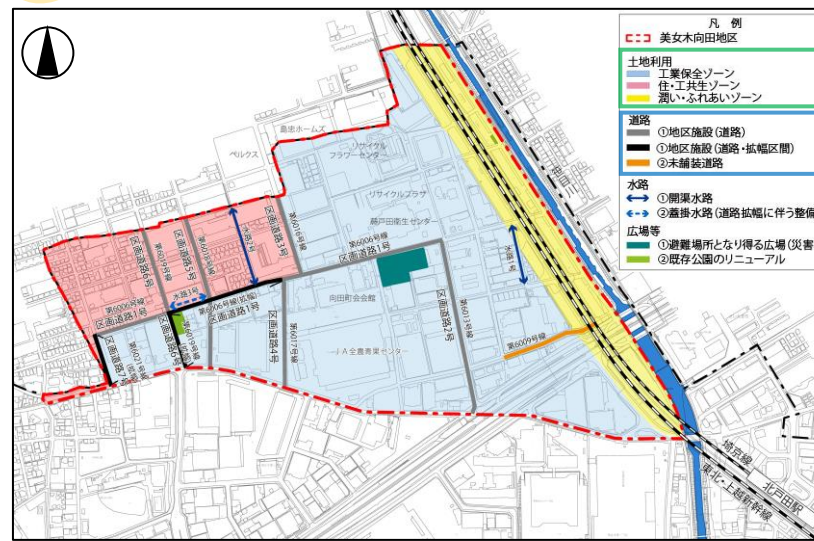
2-2 下水道（雨水）・水路整備

- ・柵渠の老朽化や開渠水路がある
⇒周辺住民への安全性等も考慮して暗渠化等の対策を検討
- ・開渠水路の転落危険性
⇒開渠水路への対策

2-3 広場等整備

- ・広場等の誘致圏から外れた区域がある
⇒安全に避難できる場所を確保
- ・水辺空間をいかしきれていない
⇒笹目川との一体的な空間形成等について検討
- ・地域コミュニティ・交流の場が少ない
⇒既存の公園・広場等を活用して、リニューアルを検討
- ・災害時の避難経路・避難場所の維持・確保が必要
⇒道路環境の改善や広場等の確保を検討

地域整備計画図



まちづくりの目標

戸田市の活力を支え、
誰もが安全・安心、快適に
生活できるまち

実現のために
ルール化が必要

まちづくりの方針

1. 土地利用の方針

- ・地区内を大きく「工業保全ゾーン」、「住・工共生ゾーン」に区分するとともに、環境空間及び笹目川沿川周辺を「潤い・ふれあいゾーン」とし、地区全体を3つのゾーンに区分します。
- ・住環境と操業環境の向上・維持を図るべく、各ゾーンにまちづくりのルール（地区計画）を設定し、建築物等の更新に合わせて、それぞれのゾーンにふさわしい土地利用を誘導します。
- ・各ゾーンで快適に生活できる環境を形成すべく、景観、緑化等について、まちなみの誘導を図ります。
- ・用途地域は変更せず、地区計画により建築物の建築制限等を行います。

2. 都市基盤整備の方針

2-1 道路整備の方針

- ・地区内の道路ネットワークは概ね形成されており、未接道の宅地もないため、道路の新設は行わず、既存道路の拡幅・改良整備を基本とします。
- ・地区内の主要な道路については地区施設に位置づけ、幅員8m以上を基本にするとともに、歩行者空間の優先的整備を行い、地区内の安全性や利便性の向上を図ります。
- ・その他の道路は、舗装改良など、基本的かつ安全な道路機能を確保するための整備を図ります。

2-2 下水道（雨水）・水路整備の方針

- ・下水道（雨水）・水路の改良により、浸水対策や衛生改善に努め、快適に生活できるまちづくりの実現を図ります。
- ・現況で開渠となっている水路については、ボックスカルバート等による暗渠化を進め、上部空間を歩行者が通行できる通路として整備します。
- ・道路沿いの蓋掛された水路については、道路幅員にも影響することから道路の整備と連携して整備します。

2-3 広場等整備の方針

- ・地区内は公園が少ないことから、指針※2の「最低限の整備水準」に基づいて避難場所となり得る広場の確保に努めます。
- ・広場等の誘致距離圏から外れた地区中央部においては、地区の防災安全性を向上させるため、地震や火災の際に安全に避難できる場所を確保します。
- ・生活環境の向上及び潤いと憩いのあるまちづくりを進めるため、既存公園（向田児童遊園地）のリニューアルを進めます。

※2：長期未着手土地区画整理事業に係る市街地整備指針/埼玉県

地区計画に定める内容

■ 3 地区計画に定める内容

地区計画の目標

- 地区のポテンシャル（交通至便性）をいかし、現在の産業の維持に加え、環境に配慮した産業の集積により、活力があるまちを維持するとともに、住環境と操業環境の向上及び両立を図ることで、住民・事業者・就業者それぞれが安全・安心、快適に生活できるまちを目指すものとします。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

○土地利用の方針

地区計画に定める区域は、「工業保全ゾーン」、「住・工共生ゾーン」及び「潤い・ふれあいゾーン」に区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定めます。

≪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ります。

≪住・工共生ゾーン≫

- ・住環境と操業環境の両立を図るため、工業系土地利用において環境に配慮した工場等の立地を誘導するとともに、住居系土地利用においても、安全・安心、快適に生活できる環境の形成を図ります。

≪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ります。

○建築物等の整備の方針

住民・事業者・就業者それぞれが安全・安心、快適に生活できるまちを目指すため、それぞれのゾーンにふさわしい良好な市街地の形成に向けて、

- ・地区特性に応じて建築物等の用途の制限 **【⇒項目1】**
- ・建築物の敷地面積の最低限度 **【⇒項目2】**
- ・かき又はさくの構造の制限 **【⇒項目3】**

➡ 次頁以降に詳述

を定めます。

○地区施設の整備の方針

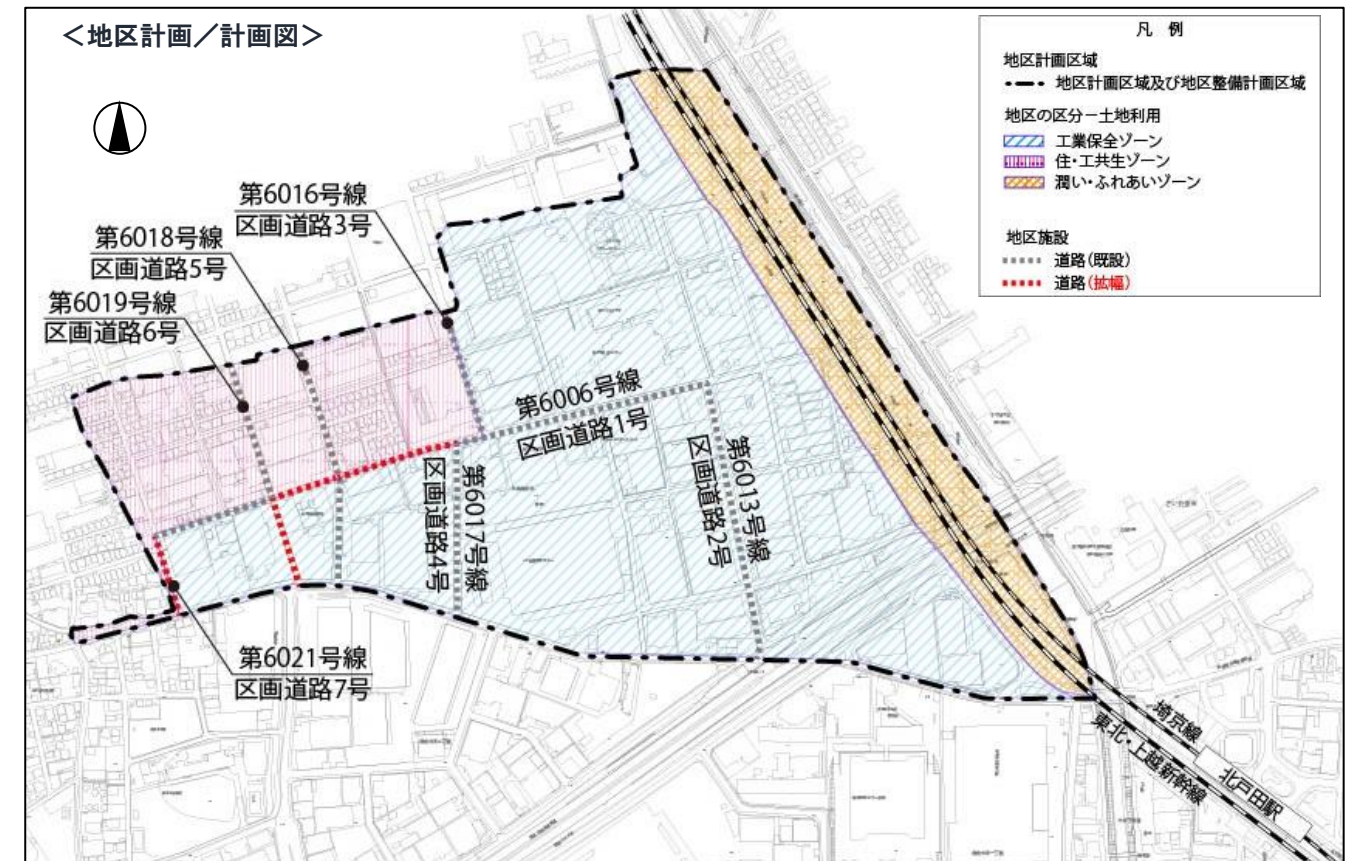
住民・事業者・就業者それぞれが安全・安心、快適に生活できるまちを目指すため、地区施設の整備の方針を次のように定めます。

- ・道路については、交通状況や道路現況を踏まえ、歩行者空間の優先的整備により、地区内の安全性や利便性の向上を図ります。

地区施設の配置及び規模

- 拡幅区間は、沿道の土地所有者の方の意向を踏まえて検討します。

【地区施設の配置及び規模（案）】



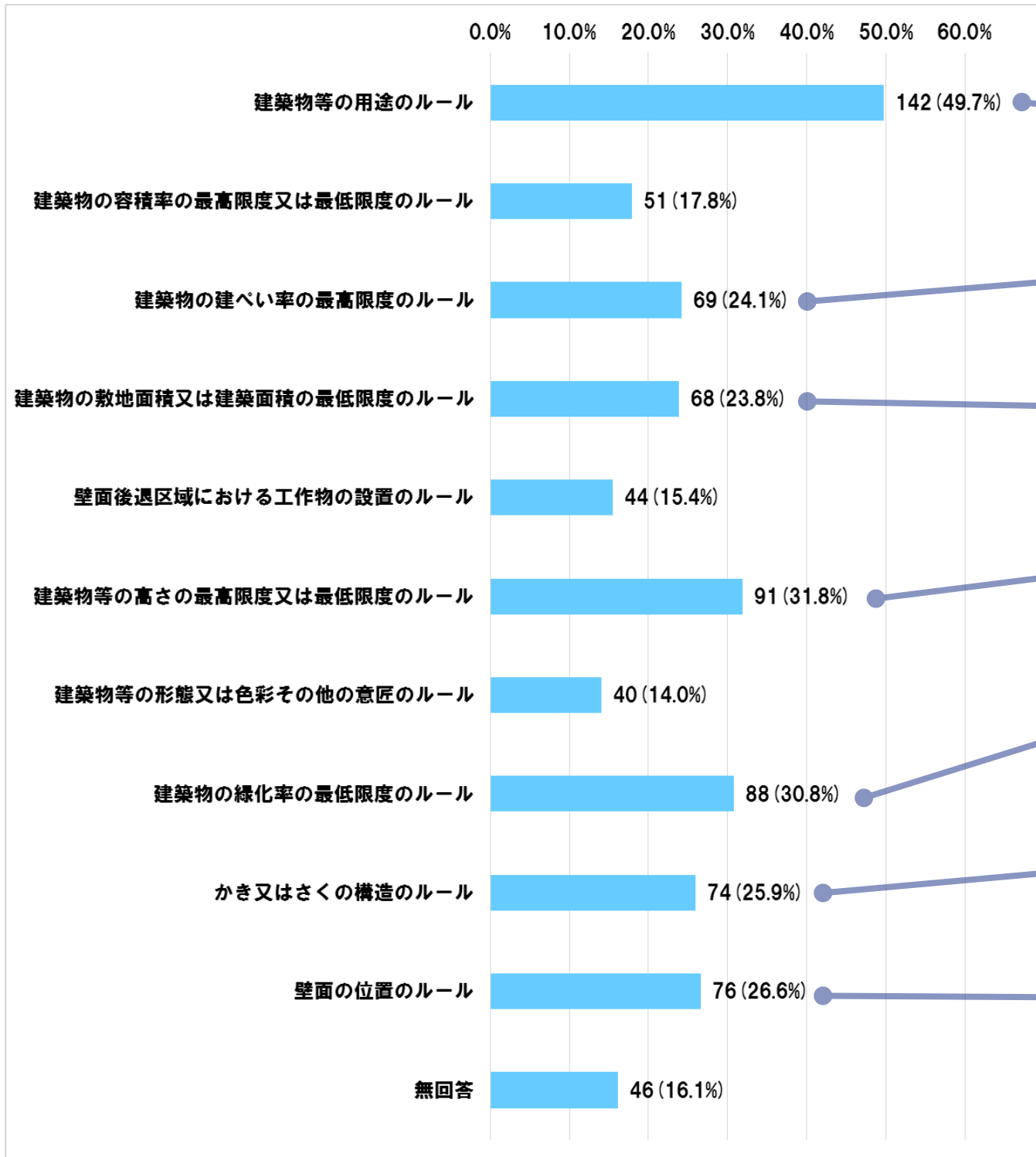
	名称	計画幅員	延長	備考
1	区画道路1号	8.0~10.3m	約220m	拡幅
			約430m	既設
2	区画道路2号	12.0~14.0m	約310m	既設
3	区画道路3号	8.3m	約150m	既設
4	区画道路4号	8.0m	約190m	既設
5	区画道路5号	10.3m	約280m	既設
6	区画道路6号	6.3m	約100m	拡幅
			約160m	既設
7	区画道路7号	8.0m	約90m	拡幅

地区計画に定める内容

■ 4 地区計画に定める内容 (建築物等に関する制限項目の検討)

○本地区にふさわしいと思われるまちづくりのルールについては、「建築物等の用途のルール (約50%)」、「建築物等の高さの最高限度又は最低限度のルール (約32%)」、「建築物の緑化率の最低限度のルール (約31%)」、「壁面の位置のルール (約27%)」に地域のみなさまから関心が寄せられています。
⇒みなさまの関心ごと、既存の規制の状況等を踏まえ、地区独自のルールとして、新たに「地区計画」として定めて対応することを、次のように設定しました。

<参考/本地区にふさわしいと思われるまちづくりのルール(まちづくり意向調査)>



現状の法又は 条例による制限

地区計画による 新たな制限

<ルール化の視点>
*みなさまの関心ごと
*制限をかけることが過度な負担にならないこと
*資産価値を守ること

① 建築物等の用途

- ・都市計画 (用途地域) による制限
*本地区内は、工業地域、準工業地域、第一種住居地域



地区計画により、エリアごとに細かな制限を設ける

→【項目1】

② 建築物の建ぺい率の最高限度

- ・都市計画 (建ぺい率) による制限
*本地区内は60%

③ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

- ・「戸田市開発許可の基準に関する条例」による制限
*新規の一定規模以上の開発行為等の場合は、敷地面積100㎡以上



地区計画により、敷地の細分化に対しても、新規開発と同様の規制をかける

→【項目2】

④ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

- ・都市計画 (高度地区) による制限
*本地区内は第1種及び第2種高度地区が指定されており、建築物等の高さの最高限度は25m又は30m

⑤ 建築物の緑化率の最低限度

- ・「戸田市宅地開発事業等指導条例」による制限
*新規の一定規模以上の開発行為等の場合は、必要緑化面積6~10%以上

⑥ かき又はさくの構造の制限

- ・特に制限はない



地区計画により、制限を設ける

→【項目3】

⑦ 壁面の位置

- ・特に制限はない



安全な歩行空間を確保すべき地区内の主要な道路に対しては、壁面後退ではなく、「地区施設」として道路幅員の担保を図る

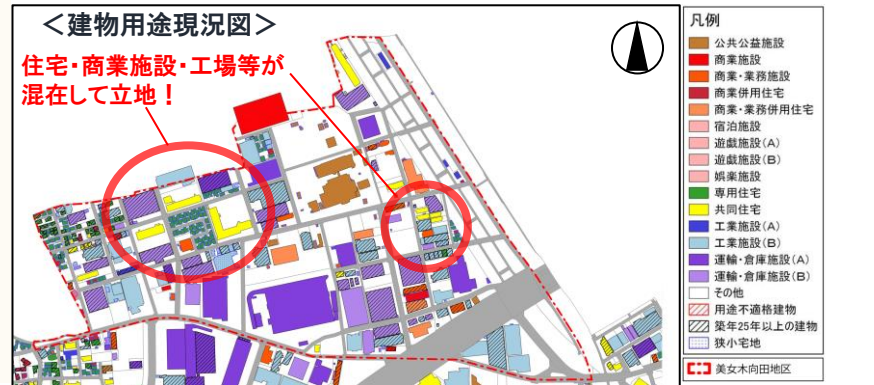
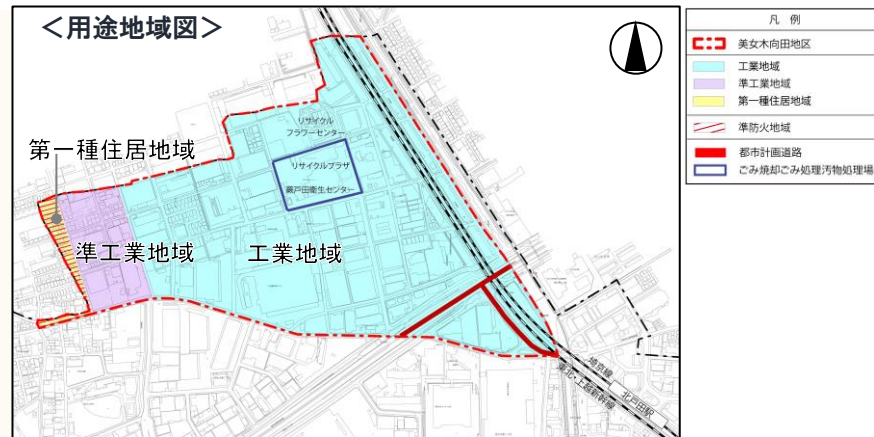
→ 地区施設の配置及び規模 (予定)

地区計画に定める内容

【項目1】建築物等の用途の制限

○建築物等の用途の制限は、「用途地域」により規制されています。
⇒本地区は、工業地域、準工業地域、第一種住居地域に指定されています。

○用途地域ごとに建築できる建築物、建築できない建築物が定められており、特に工業系用途地域は住宅、商業施設、工場等といった様々な建築物を建築することができるため、土地利用が混在しています。
⇒このままだと、このような住工混在はますます進むものと懸念されます。



○本地区の「土地利用の方針」では、3つのゾーンを設定しています。用途地域による建築物等の用途の制限（別紙の左側の表参照）だけでは、3つのゾーンにふさわしい土地利用を誘導することは困難です。したがって、用途地域による制限に加え、地区計画により制限をかけます。

○3つのゾーンの目指すまちの姿を踏まえると、現行の用途地域における建築物の用途制限に加え、次のような制限を設けることが考えられます。

土地利用の方針	用途制限の考え方
工業安全ゾーン 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。	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)に関する施設整備を制限する。
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。	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整備を制限する。
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。	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。

○それぞれのゾーンの土地利用を誘導するため、『別紙』の右側の表に示すように建築物等の用途を制限します。

○建築物の用途は、大きく①住宅等、②集客施設、③工場等に大別できます。「用途制限の考え方」に基づいて設ける「地区計画による建築物の用途の制限」について、次に例示します。

① 住宅等にかかる制限

区分	工業安全ゾーン		住・工共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
用途地域	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域	工業地域
制限内容	住宅等の建築を制限します。*1		○			○
	*1: 工場併用住宅、工場等に 従事するための社宅等は 制限しません。					

② 集客施設にかかる制限

区分	工業安全ゾーン		住・工共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
用途地域	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域*2	工業地域
制限内容	店舗面積150㎡以内の店舗等は建築の制限をかけません。 (例) コンビニエンスストア		○			○
	店舗面積150㎡以上の店舗等は建築を制限します。 (例) スーパーマーケット		○			○
	店舗面積500㎡以上の店舗等は建築を制限します。 (例) 大型商業施設		○			○
	遊戯施設等の建築を制限します。(例) パチンコ・ゲームセンター		○			○
			*2: 第一種住居地域では、既に制限されています。			

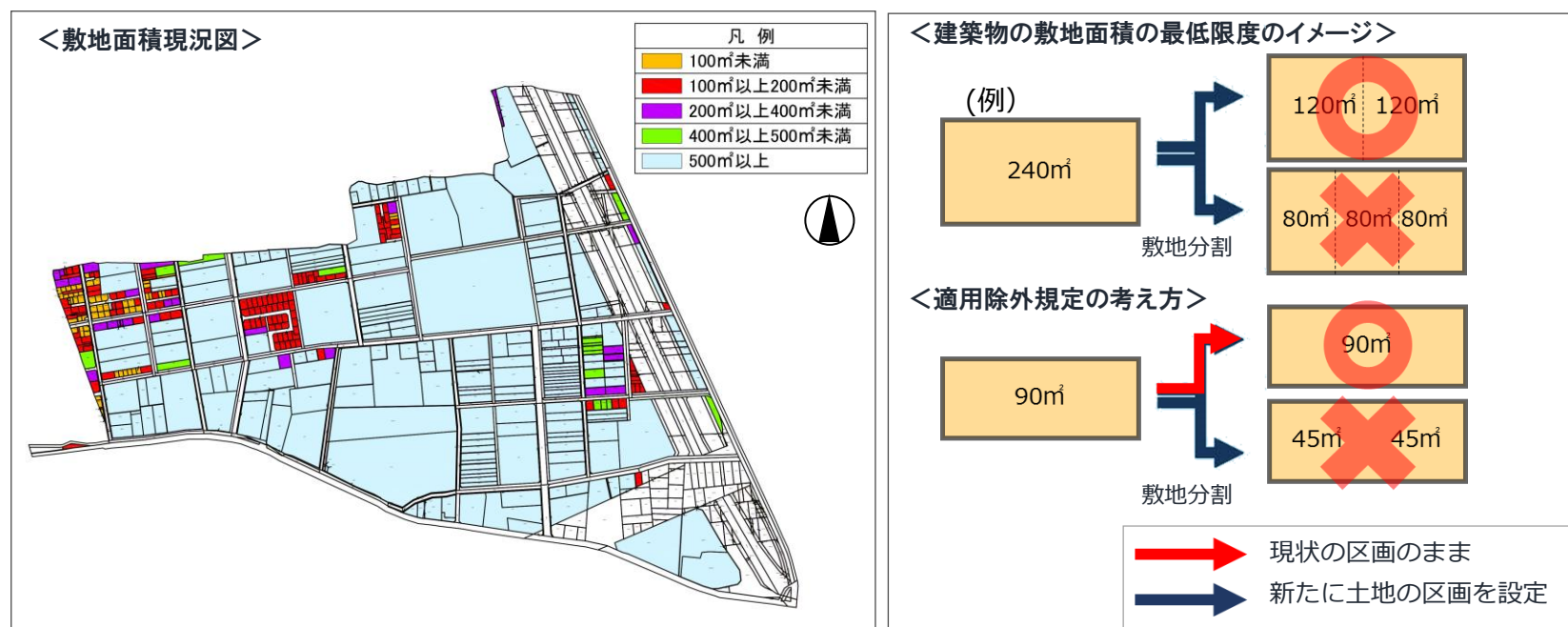
③ 工場等にかかる制限

区分	工業安全ゾーン		住・工共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
用途地域	工業地域	準工業地域*3	工業地域	準工業地域*3	第一種住居地域*3	工業地域
制限内容	○		○			○
			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については、建築を制限します。 (例) マッチ、可燃性ガス、アスファルト、セメント等の製造			○
			*3: 準工業地域及び第一種住居地域では、既に制限されています。			

地区計画に定める内容

■【項目2】建築物の敷地面積の最低限度

- 本市では、一定規模以上の新たな宅地開発等を行う場合には「戸田市開発許可の基準に関する条例」に準じ、敷地面積の最低限度を100㎡と定めています。
本規制は、建物の密集による建て詰め等の発生を防止するためですが、一定規模以上の新たな宅地開発等を行う場合のみに適用され、敷地面積500㎡未満の工場・倉庫等跡地におけるミニ開発等の際には適用されません。
 - 本地区の戸建て住宅が立地するエリアでは、敷地面積が100㎡未満の狭小な宅地も存在します。
また、現状で100㎡以上の宅地においても、今後相続等により敷地が細分化され、100㎡未満の敷地となることが懸念されます。
 - そこで、地区計画において、建築物の敷地面積の最低限度を100㎡と定めます。
- ※なお、地区計画において建築物の敷地面積の最低限度を定めた場合でも、地区計画決定前から100㎡未満の敷地については、対象外とします。



<敷地面積100㎡の一般的な住宅規模のイメージ>

- 国の住生活基本計画では、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる居住面積に関する水準が示されており、世帯人数に応じて算出します。

【郊外や都市部以外での戸建て住宅で3人世帯の場合】
25㎡/人×3人+25㎡=100㎡ (延床面積)

- そのため、敷地規模を100㎡とすることで、適正な居住面積や駐車場を確保しながら、隣地の建物との距離がとれた安心・安全で快適に生活できる環境を形成します。



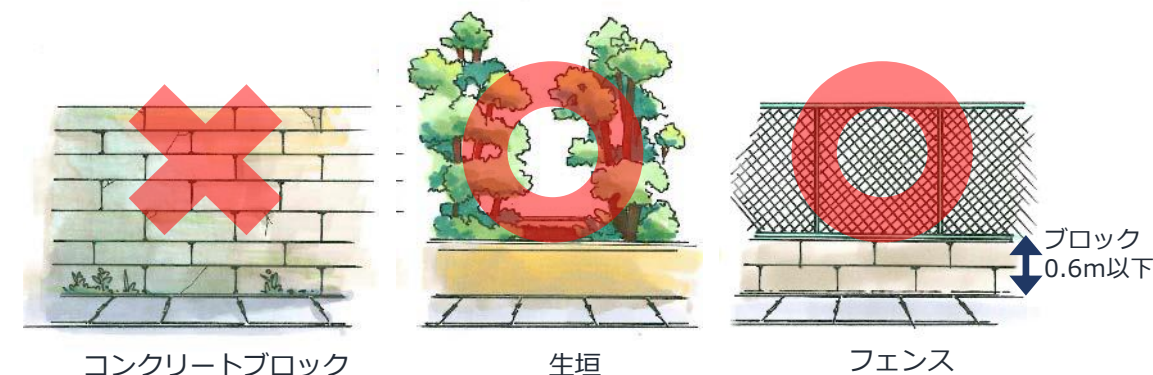
【建築物の敷地面積の最低限度】

区分	工業保全ゾーン		住・工共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
用途地域	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域	工業地域
制限内容	100㎡					

■【項目3】かき又はさくの構造の制限

- 本地区では、「戸田市の活力を支え、誰もが安全・安心、快適に生活できるまち」をめざしています。
- 住宅と工場等が混在する本地区では、大型車両と歩行者がふくそうする交差点もあり、見通しが悪い交差点では、視認性（見通し）の確保が必要です。
- また、死角となる場所が多いと犯罪者に狙われやすく、防犯対策としても、視認性（見通し）の確保が必要です。
- さらに、敷地の外構が高さのあるコンクリートブロック塀等の場合、災害時に倒壊のおそれも考えられます。
- そこで、防災や防犯に配慮した安全・安心なまちを実現するため、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制限します。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を0.6m以下とします。

<かき又はさくの構造の制限のイメージ>



【かき又はさくの構造の制限】

区分	工業保全ゾーン		住・工共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
用途地域	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域	工業地域
制限内容	道路に面するかき又はさくの構造は生垣又はフェンスとする。ただし0.6m以下の部分については、この限りではない。					

地区計画に定める内容／建築物等の用途の制限

資料3 (別紙)

【用途地域内の建築物の用途制限】

用途地域内の建築物の用途制限	工業地区全ゾーン	工業地区全ゾーン	住C・地区共生ゾーン	住D・地区共生ゾーン	住E・地区共生ゾーン	潤い・ふれあいゾーン
	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域	工業地域
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						
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						
店舗・事務所等						
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等						
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等						
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店等	②		②		①	②
上記以外の事務所等					①	
ポーリング場、スケート場、水泳場等					①	
ホテル、旅館					①	
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎					①	
マーシャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	②		②			②
カラオケボックス等	②		②			②
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）						
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						
キャバレー、料理店等						
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、作業所の床面積の合計が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					①	
量が非常に少ない施設						
量が少ない施設						
量がやや多い施設						
量が多い施設						

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

①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
②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

【地区計画による建築物の用途の制限】

地区計画による建築物の用途制限	工業地区全ゾーン	工業地区全ゾーン	住C・地区共生ゾーン	住D・地区共生ゾーン	住E・地区共生ゾーン	潤い・ふれあいゾーン
	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域	工業地域
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						
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						
店舗・事務所等						
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等						
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等						
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店等						②
上記以外の事務所等	△	△	△	△	①△	△
ポーリング場、スケート場、水泳場等						
ホテル、旅館						
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎						
マーシャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等						
カラオケボックス等						②
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）						
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						
キャバレー、料理店等						
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、作業所の床面積の合計が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					①	
量が非常に少ない施設						
量が少ない施設						
量がやや多い施設						
量が多い施設						

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

①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
②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

