資料1

# 第1回美女木向田地区まちづくり懇談会における主な意見と対応

#### 【項目1】建築物等の用途の制限

- **主な** ○工業保全ゾーンに新たな住宅を建てられないようにする考えについては賛成。
- **意見** ○工業保全ゾーン内に公園を整備する可能性があるのであれば、住宅の近くに公園があるほうが望ましいので、工業保全ゾーンに住宅を立地できるようにしたほうが良い。
  - ○工場等と住宅が混在することによるトラブルを防ぐため、工業地域や準工業地域では、工場と住宅が共生できるような配慮が必要。

# 対応 前回、時間の都合で議論できなかったので、今回、各ゾーンの「土地利用の方針」を踏まえた「用途制限の考え方」を確認の上、「地区計画による建築物等の用途の制限」について、制限内容を確認・意見交換し、地区計画(素案)に定めることについて確認する。

### 【項目2】建築物の敷地面積の最低限度

- **主な** ○100 ㎡でも狭いが、敷地面積が大きくなると、(地価が高いため)土地代が購入できる価格 **意見** 帯を超過してしまい、市場にあわないのではないか。
  - ○敷地面積の最低限度を小さくすると、隣棟間隔の狭い3階建ての住宅が建ち並び、威圧感のあるまち並みになるのではないか。
  - ○隣棟間隔が狭い3階建ての建物が建ち並ぶと、日影の影響も発生する。

#### 前回、建て詰まり(圧迫感、防災面、住環境(日照、通風))の対策(※)として、地区全体 対応 に制限をかけること、制限内容についておおむね同意を得たので、今回、地区計画(素案) に定めることについて再確認する。 ※建て詰まり対策 例) 敷地面積 200 mの土地を分割する場合 [平面イメージ] [立面イメージ] ※建物間距離1mに満たない。 \$50cm 高さ 約9n 建築面積約39㎡ 延床面積約117㎡ 建築面積 約42㎡ 建築面積約39㎡ 延床面積約126㎡ 延床面積約117㎡ 制限なし 30c Ocm 400 (3分割) 駐車場 駐車場 2.3m 駐車場 敷地面積65m 敷地面積70㎡ 敷地面積65㎡ 敷地面積65㎡ 敷地面積70㎡ 敷地面積65m ※民法で規定されている 50cm の後退距離を満たさない建物が建つことが懸念される。 \$50cm 建築面積 約60㎡ 延床面積 約119㎡ 建築面積約60㎡ 高さ約6m 制限あり 65cm 6 (2分割) 敷地面積100㎡ 敷地面積100㎡ 2.3m 駐車場 駐車場 敷地面積100㎡ 敷地面積100㎡ 隣棟間隔にゆとりができる 3階建てを抑制できる

・建ぺい率(60%)

· 容積率 (200%)

·駐車場(1台分)

…敷地面積に応じて建てられる最大限の建物を、整形で配置

…3人世帯の居住面積水準(100 m²)を確保し、階数を積上げ

…道路沿いに一般的な駐車スペース(2.3m×5m)の空間を確保

≪イメージの設定条件≫

## 【項目3】かき又はさくの構造の制限

**主な** ○ブロック塀は地震により倒壊している事例もあるため、この制限については、賛成。

**意見** ○地区内に限定せず、戸田市全体で制限をかけることを検討しても良いのではないか。

対応 前回、安全・安心を確保するため、制限をかけること、制限内容について同意を得たので、 今回、地区計画(素案)に定めることについて再確認する。

以 上