

新曽中央地区 地区計画等原案の説明公聴会

【日時・場所】

10月18日（土）午後2時～

戸田市役所5階 大会議室

戸田市 都市整備部 まちづくり推進室

説明公聴会の内容

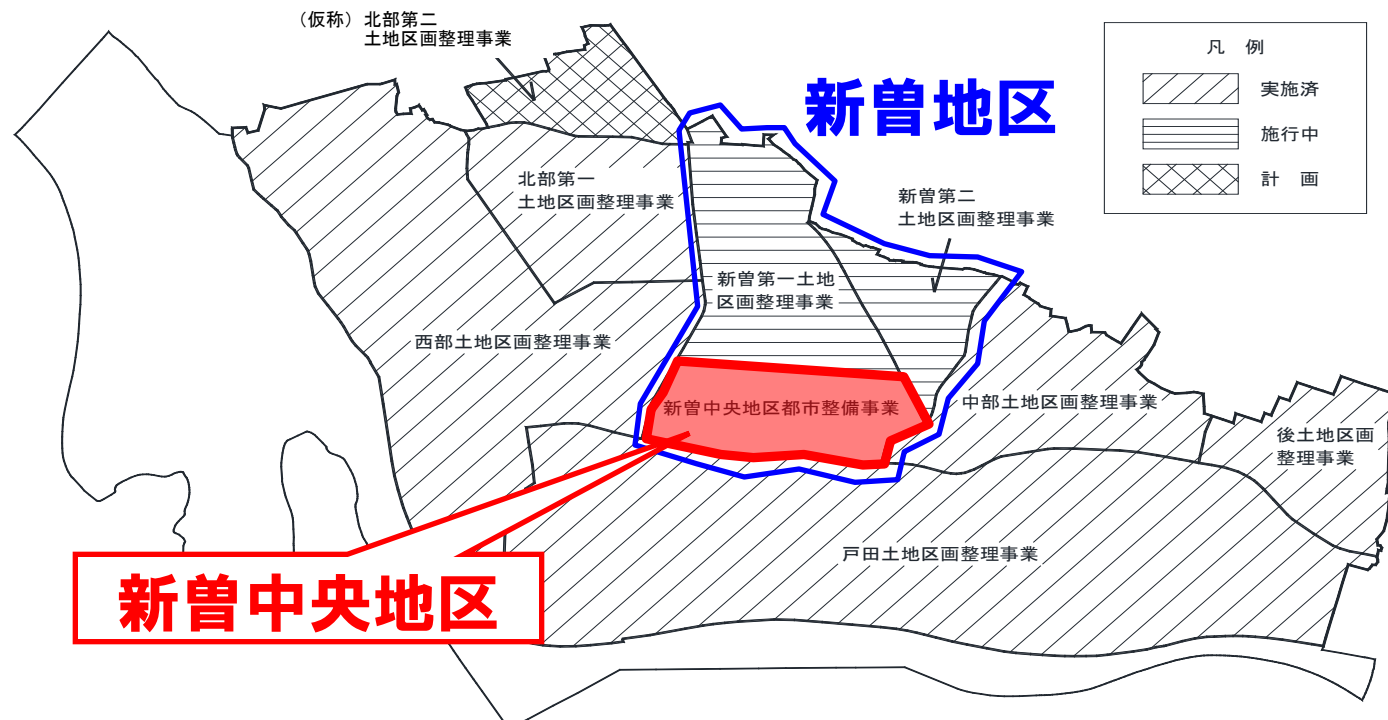
1. 新曽中央地区のまちづくり
2. 地区計画等の原案
 - (1) 用途地域
 - (2) 高度地区
 - (3) 準防火地域
 - (4) 地区計画
3. 今後の予定
4. 質疑応答

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土地地区画整理事業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。

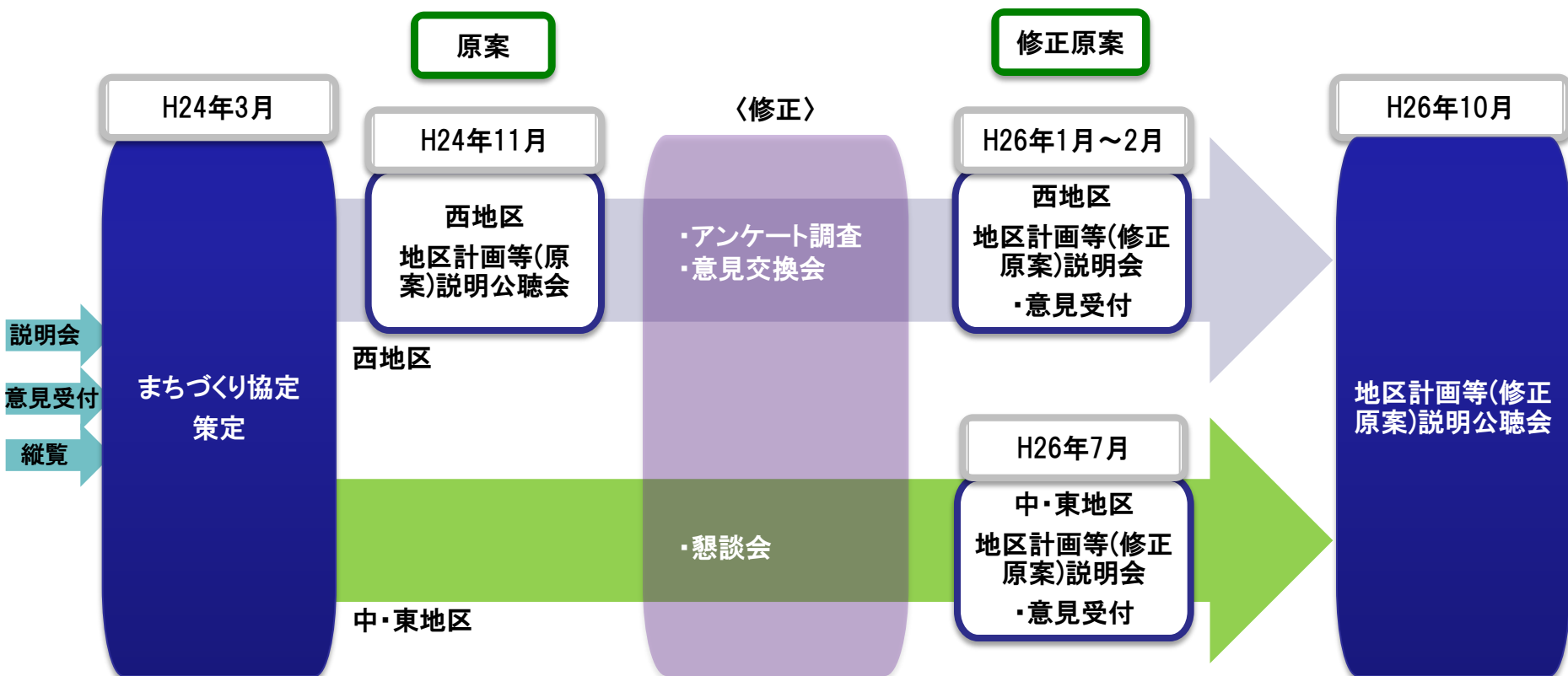


平成16年4月には、地区内地権者等により構成される「新曽中央東部地区まちづくり協議会」及び「新曽中央西部地区まちづくり協議会」が設立され、現在に至るまでまちづくり活動を行っています。

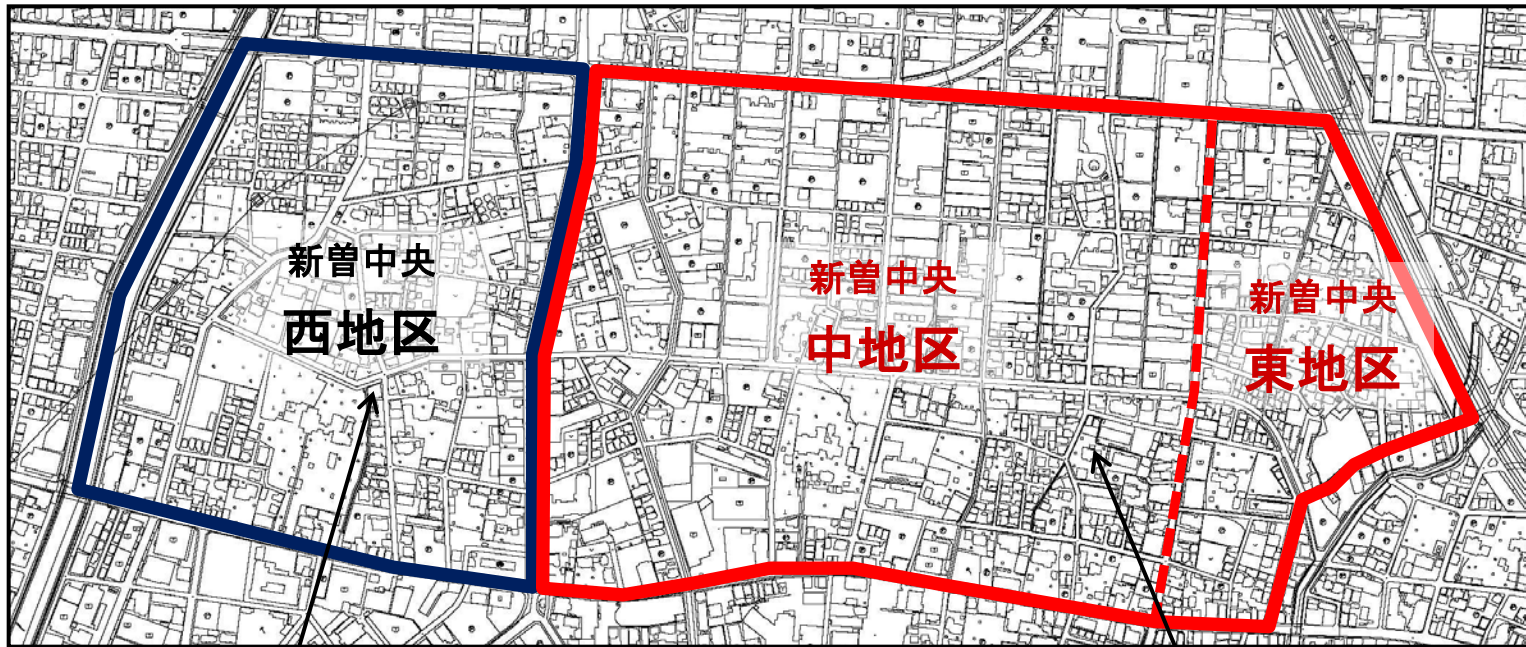
平成24年3月に、地区の整備計画とルールの内容をまとめた「新曽中央地区地区まちづくり協定」が策定されました。

その後、より着実にまちづくりを進めるため、地区計画の策定に向けた検討を始め、西地区から順次、説明会、意見受付及び調査等を重ねてきました。

これらの結果を基に「地区計画等の原案」に修正を施し、西地区、中・東地区それぞれで、修正原案に関する説明会・意見受付を行ってきました。



2) 地区計画等に関する新曽中央地区の進捗状況



「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7月に説明会を開催し、意見受付を実施しました。

説明会や意見受付の結果を踏まえ

●「西地区」と「中・東地区」をあわせて「**新曽中央地区の地区計画等**」として、地区全域での都市計画決定を目指し進めています。

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



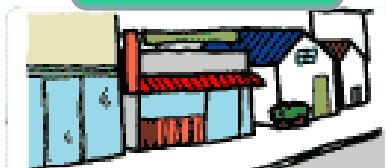
準住居地域



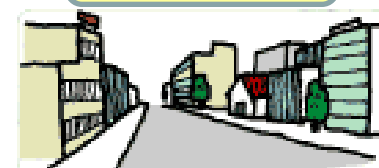
準工業地域



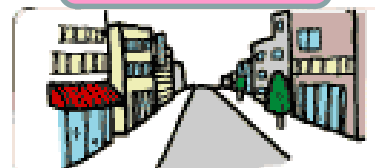
第二種低層
住居専用地域



第一種住居地域



近隣商業地域



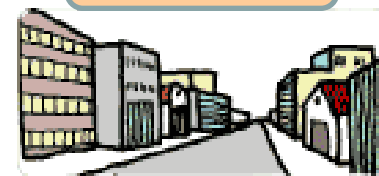
工業地域



第一種中高層
住居専用地域



第二種住居地域



商業地域

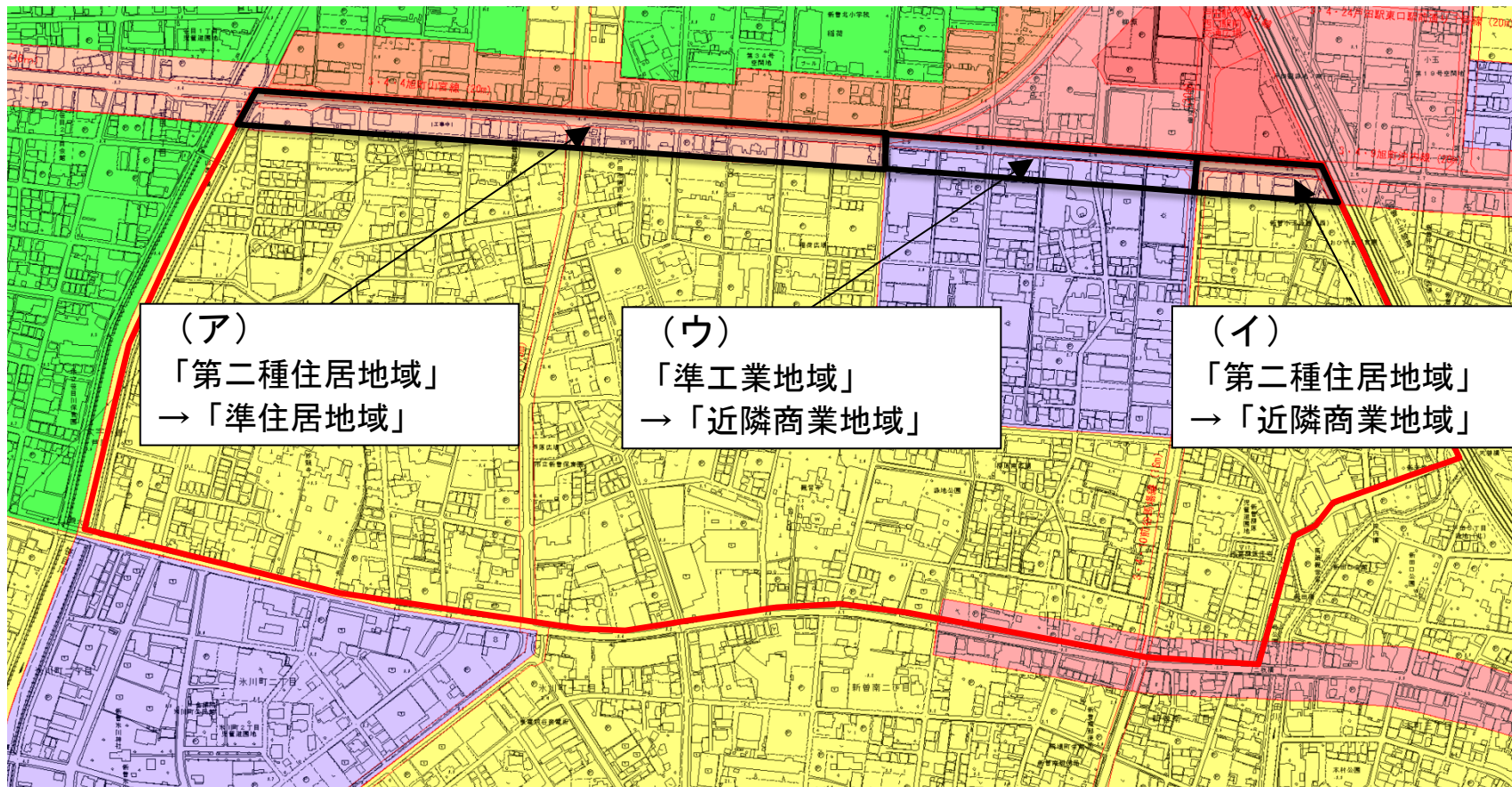


工業専用地域



2) 用途地域の変更内容

東西の軸となる幹線道路沿道について、にぎわいのある土地利用を図るため用途地域を変更します。



(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%)

幹線道路沿道としての地域特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居を保護するため、「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%)

市域の中心部の幹線道路沿道に商業・サービス施設等の立地を増進するため、「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%)

市域の中心部の幹線道路沿道に商業・サービス施設等の立地を増進するため、「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、寄宿舍、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

(2) 高度地区

1) 高度地区とは

本市では、用途地域等に応じて段階的に建築物の高さの最高限度を高度地区として定めています。

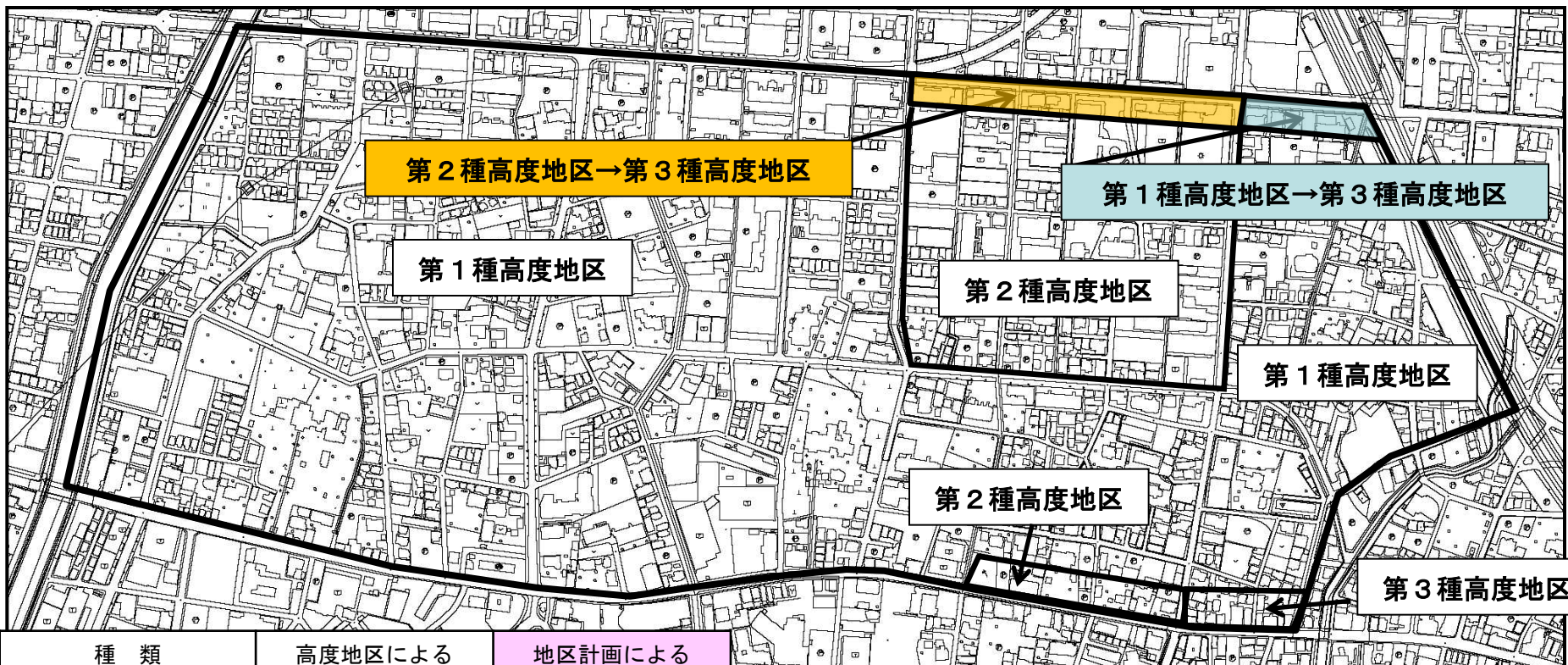
高度地区は、用途地域及び容積率により、第1種高度地区から第4種高度地区までの種類が決まっています。

| 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 |

※駅環状道路内の商業地域及び近隣商業地域（容積率300%以上）は適用除外となります。

2) 高度地区の変更内容

用途地域に連動しているため、用途地域の変更に伴って高度地区を変更します。



| 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 |

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中で、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

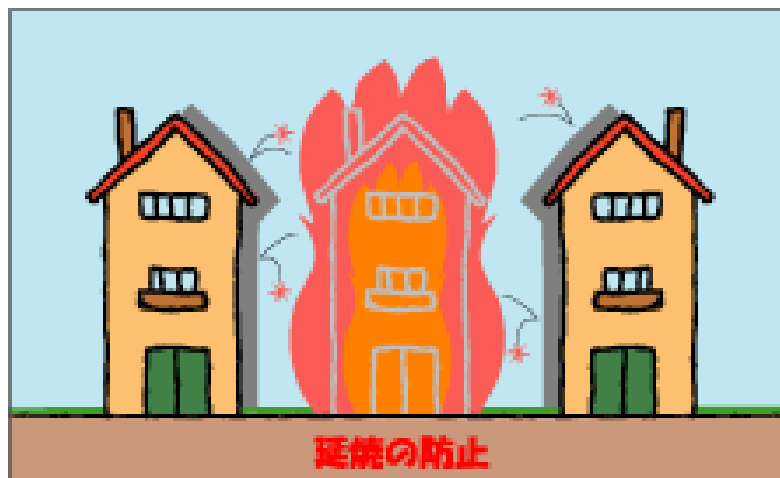
1) 準防火地域とは

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。

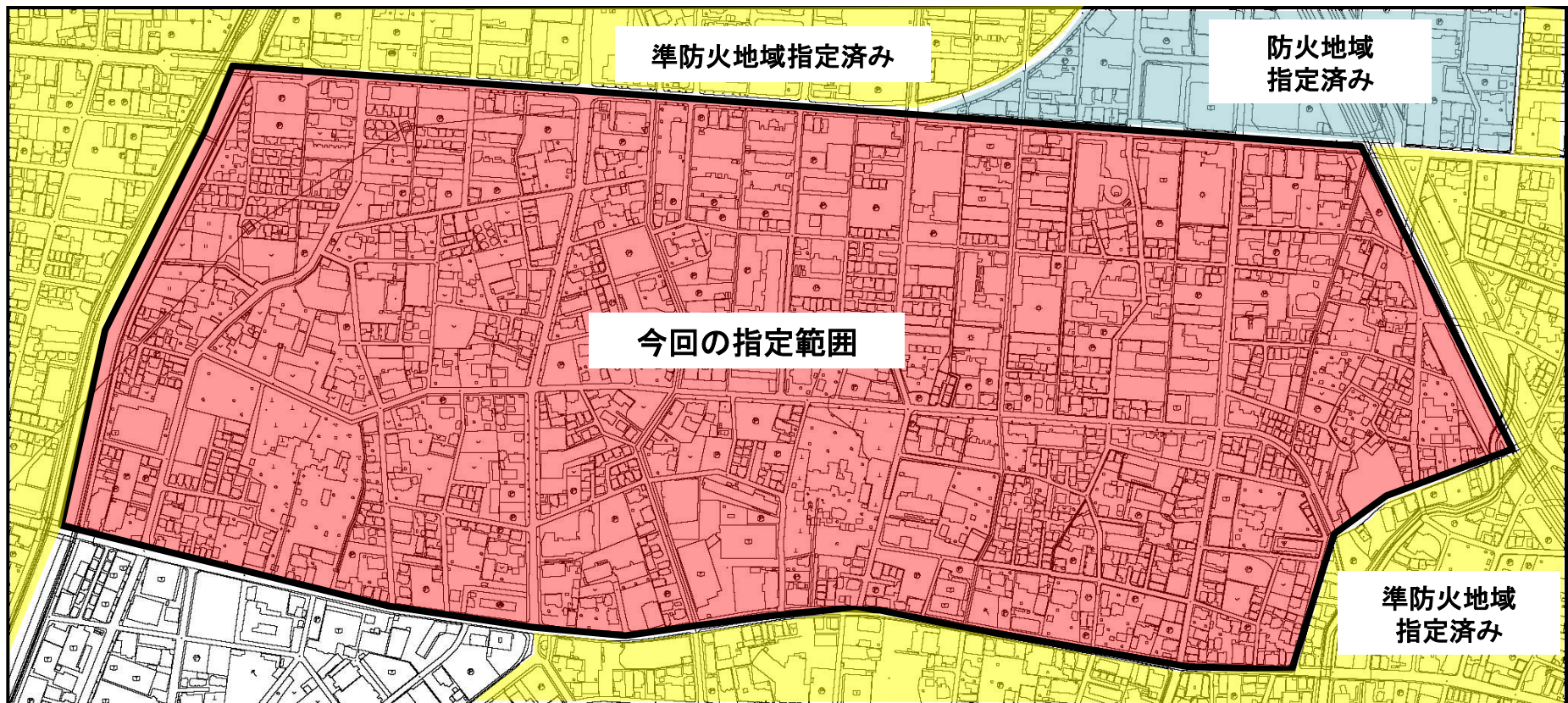
準防火地域に指定された地域で建物を建てる場合は、屋根や外壁、延焼の恐れのある部分の開口部などについて、防火措置が必要となります。



2) 準防火地域の指定内容

火災延焼拡大等の防止を図るため、新曽中央地区全域を準防火地域に指定します。

※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)

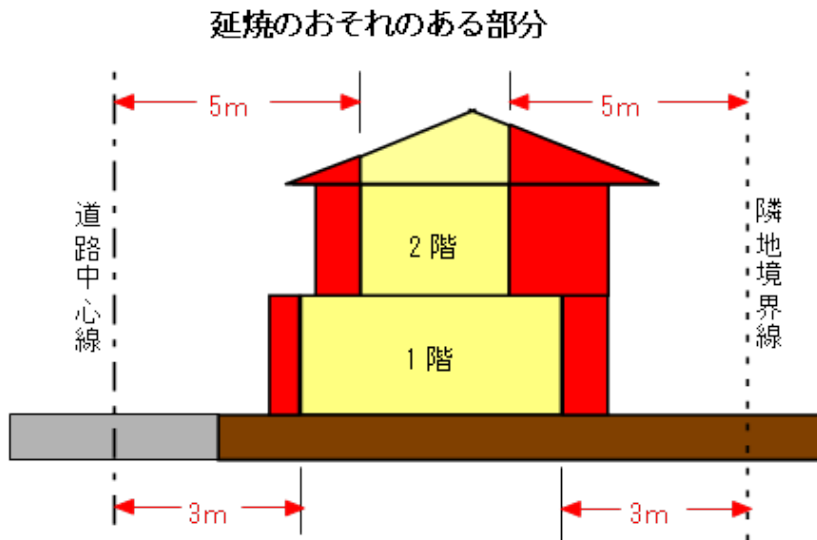
| 耐火構造別 | 地域 規模 | 準防火地域 | |
|--|----------|------------------------------------|-----------------------------|
| | | 階数 | 延べ面積 |
| 耐火建築物 としなければならないもの (例：鉄筋コンクリート造) | | 階数4以上 のもの (地階を除く) | 1,500㎡を超える もの |
| 準耐火建築物 (または 耐火建築物) としなければならないもの (例：鉄骨造) | | 階数3 のもの(※2) (地階を除く) | 500㎡を超え、1,500㎡以下 のもの |
| 防火構造 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

最近の住宅では、屋根や外壁で使用される製品は防火構造になっているものが大部分であるため、必要となる実質的な防火措置は、開口部（窓、換気扇、玄関扉の開口部など）となります。

(4) 地区計画

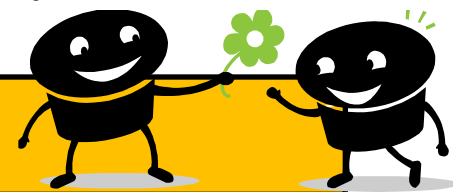
1) 地区計画とは

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。



なぜ、地区計画が必要なの？

新曽中央地区は、古くは水田を主体とした農村でしたが、埼京線の開通以降、中高層建物と低層住宅の立地が進み、住宅と工業系建物の混在、敷地の細分化といった課題が見え始めました。こういった課題を改善する方法として、まちづくりのルールが必要とされています。



新曽中央地区の地区計画の目標

敷地、建築物等及び緑化の規制・誘導を図ることにより、緑豊かで安全なまちづくりを基本とした良好な市街地形成を目指します。

2) 地区計画の内容



新曽中央地区の地区計画の目標

緑豊かで安全なまちづくりを基本とした
良好な市街地形成

目標を達成するために...

区域の整備、開発及び
保全に関する方針

土地利用の
方針

地区施設の
整備の方針

建築物等の
整備の方針

土地利用の方針

(1) 近隣商業地区【A地区・B地区】

商業サービス施設の立地が可能なにぎわいのある商業業務地の形成を図ります。

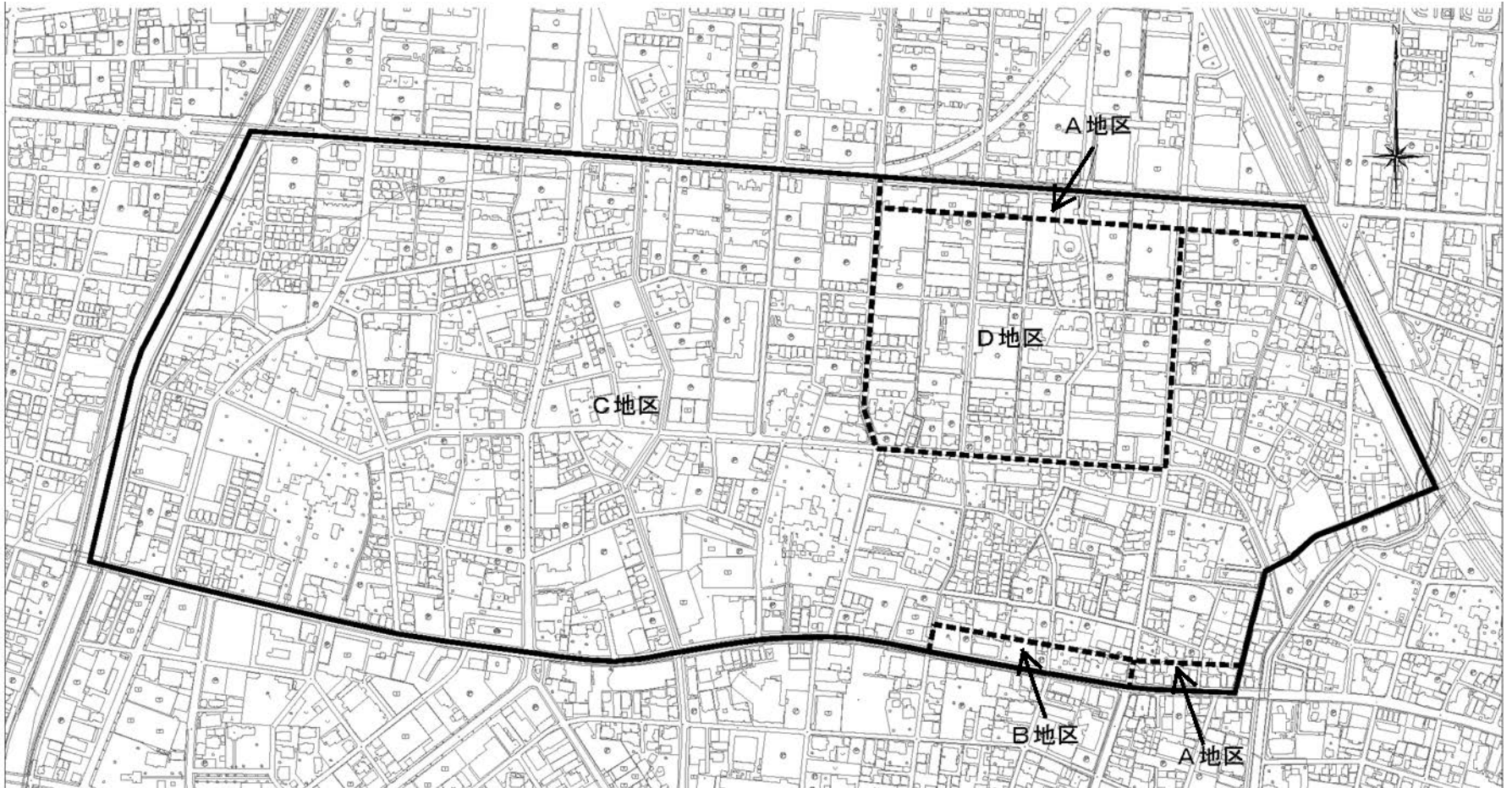
(2) 住宅地区【C地区】

居住環境の維持、向上を目指し、低層住宅と中高層住宅が調和した住宅地の形成を図ります。

(3) 住宅誘導地区（工業系地区）【D地区】

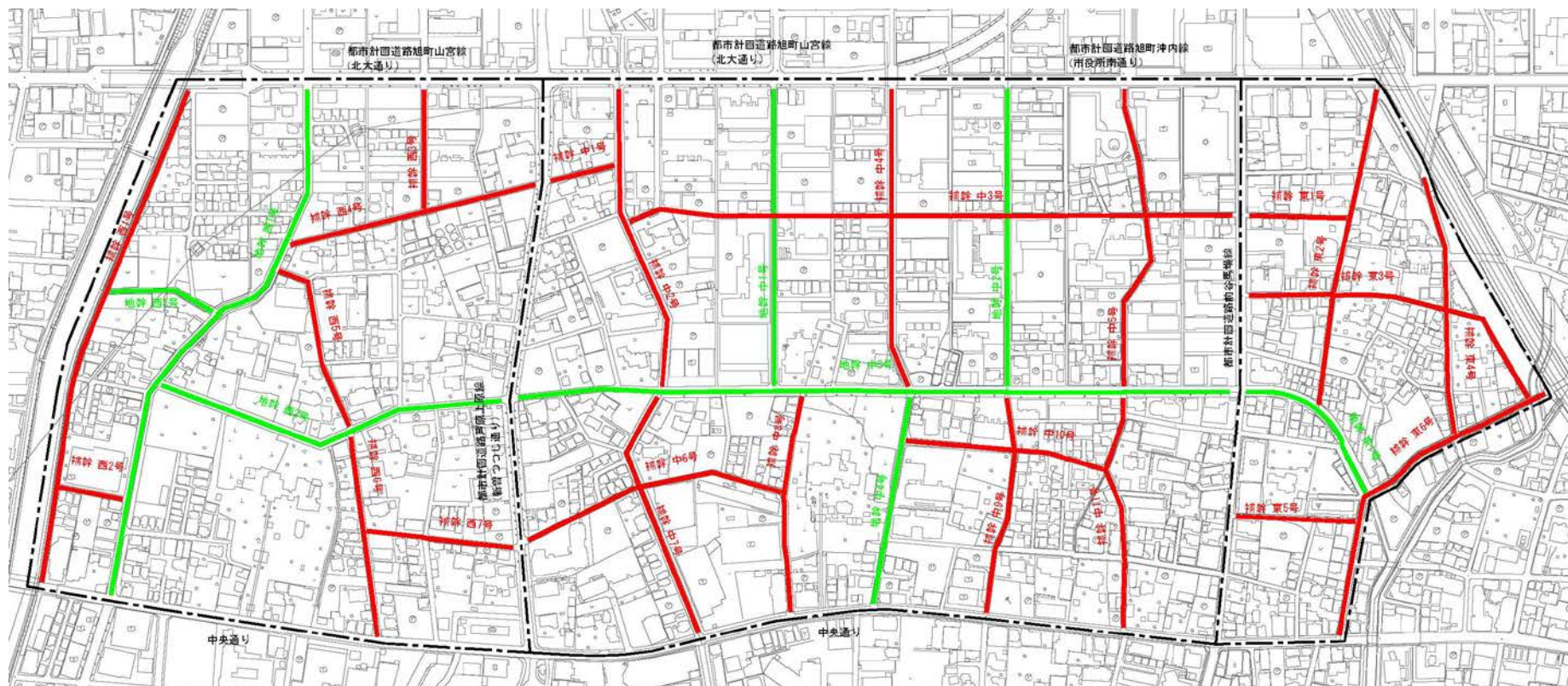
既存の工場、倉庫等の実状を踏まえ、住宅系土地利用への誘導を図ります。

地区区分图



地区施設の整備の方針

都市基盤施設の骨格となる道路として、「地区幹線道路」と「地区補助幹線道路」を配置します。



- ・ 地区幹線道路 … 緑 (幅員 7.0~13.8m)
- ・ 地区補助幹線道路 … 赤 (幅員 5.5~9.8m)

建築物等の整備の方針

主として良好な住環境を形成し、緑豊かで安全なまちとするため、建築物や敷地に関する5つのルールを定めます。

| 地区整備計画で定める事項 |
|---------------|
| 建築物等の用途の制限 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 |
| 建築物等の高さの最高限度 |
| かき又はさくの構造の制限 |
| 建築物の緑化率の最低限度 |

地区整備計画


| 地区の区分 | 区分の名称 | 近隣商業地区 | | 住宅地区 | 住宅誘導地区 | |
|----------------------|---------------|---|------------------|------------------|--|--|
| | | A地区 | B地区 | C地区 | D地区 | |
| 地区整備計画 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | 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は建築してはならない。 | | | <p>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は建築してはならない。</p> <p>2. 建築基準法別表第2(ほ)項各号に掲げるものは建築してはならない。 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(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、この限りでない。</p> <p>(1) 従前建築物の敷地と同一敷地内におけるもの</p> <p>(2) 従前建築物の用途の変更を伴わないこと。</p> <p>(3) 建築後の建築基準法別表第2(ほ)項各号の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。</p> <p>(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。</p> | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 100㎡ | | | | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 建築物の高さは最高30mとする。 | 建築物の高さは最高25mとする。 | 建築物の高さは最高20mとする。 | 建築物の高さは最高25mとする。 | |
| | かき又はさくの構造の制限 | 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以下のものにあつては、この限りではない。 | | | | |
| | 建築物の緑化率の最低限度 | 0.75/10 | | | | |

①建築物等の用途の制限

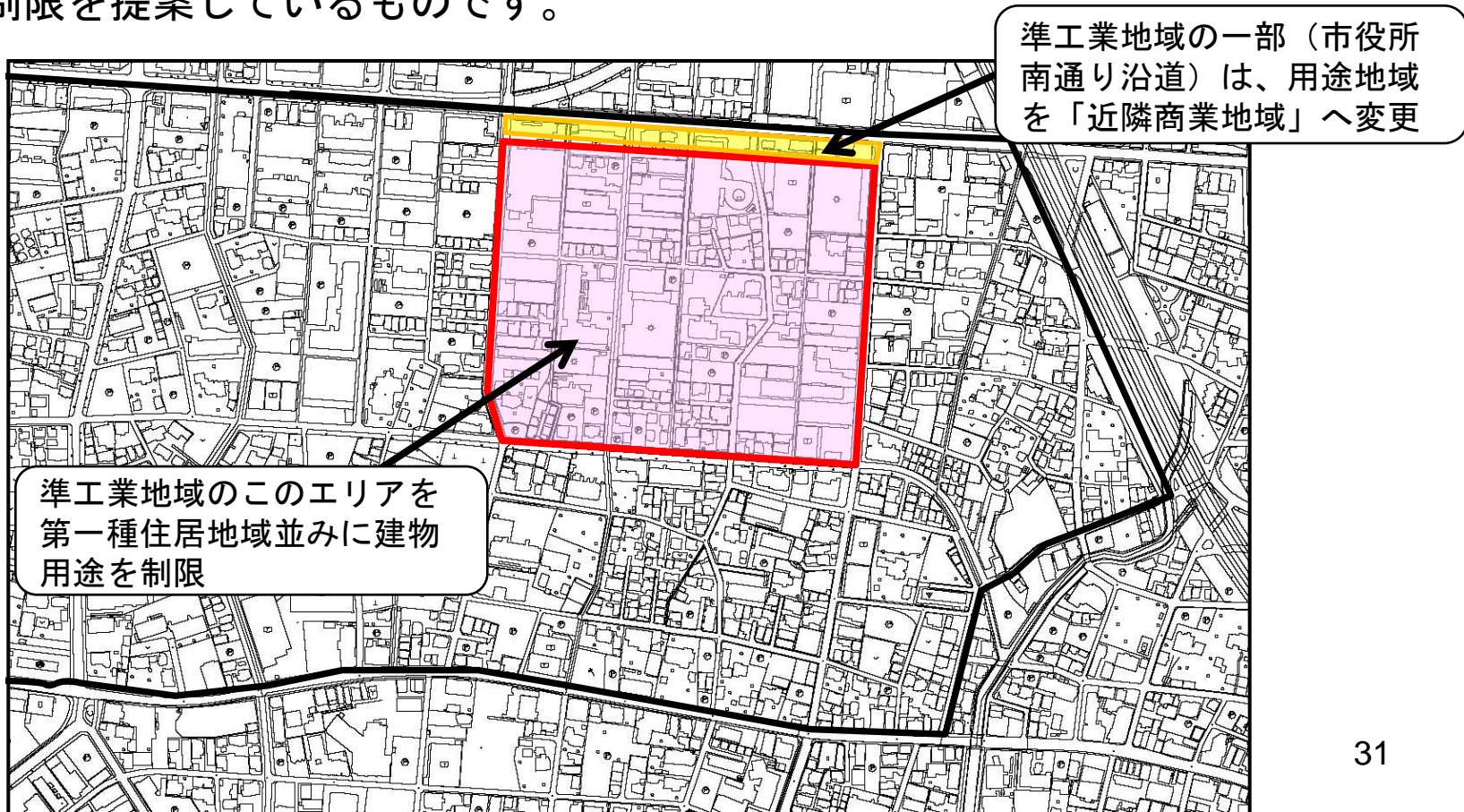
良好な住環境を守るため、ラブホテル等が建築（用途の変更を含む）されないよう、ホテル・旅館について建築物の用途を制限するものです。



地区内の準工業地域は、埼京線の開通以来、工場・倉庫の跡地に住宅やマンションの立地が進み、住宅と工業系建物が混在しています。

それを踏まえ、準工業地域の  部分は、将来住宅が主体となる土地利用とするべく、第一種住居地域並みに建物用途を制限します。

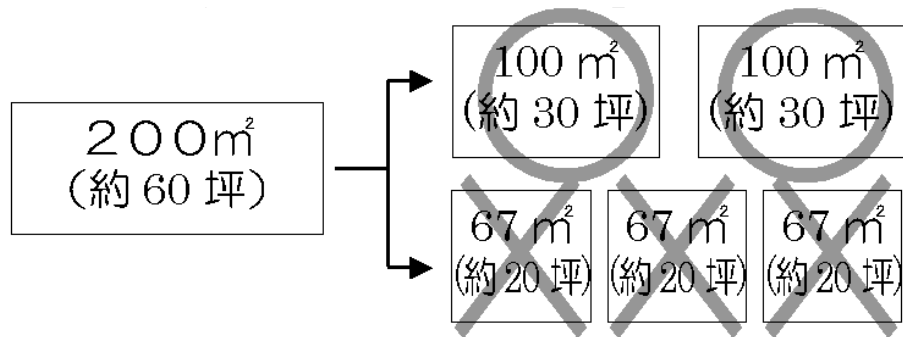
これは、建築物等の用途の制限を行い、良好な市街地形成を図るとともに、既に操業されている工場や倉庫等が、一定の範囲で存続可能となるよう、地区計画による制限を提案しているものです。



②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際には、敷地面積の最低限度を 100m^2 とするものです。
ただし、地区計画決定前から 100m^2 未満の敷地は適用除外とします。

200m^2 (約60坪) の敷地は、3分割できません。



100m^2 未満であっても、新たに分割しなければ
建て替えが可能です。



災害時に不安だなあ。

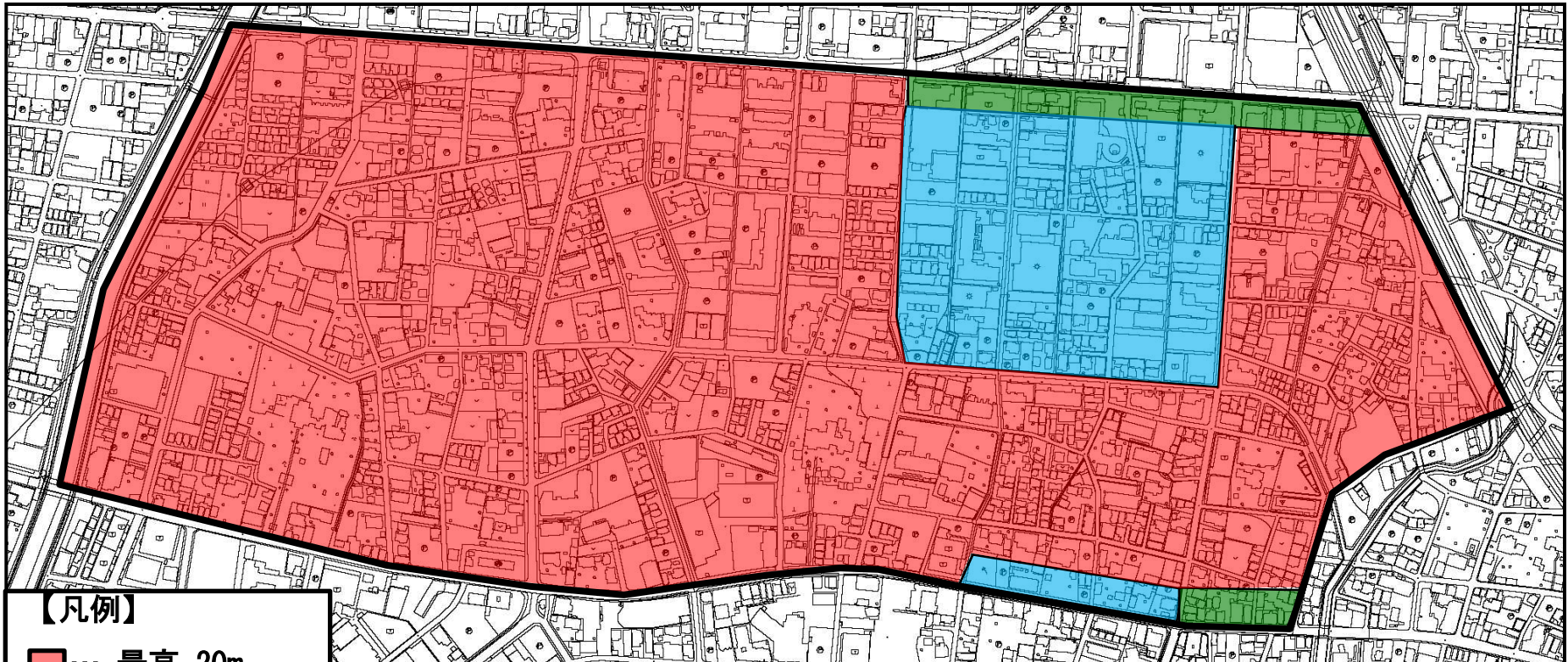


③建築物等の高さの最高限度

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ため、本地区では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ます。



地区計画による建築物の高さの最高限度



【凡例】

- … 最高 20m
- … 最高 25m
- … 最高 30m

④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、地盤面からの高さが0.6m以下のものにあつては、設置可能とします。



高いブロック塀があると・・・



⑤建築物の緑化率の最低限度

緑豊かなまちなみの形成を図るため、緑化率の最低限度を敷地面積の7.5%とします。

かつて新曽中央地区にあった緑地の割合に少しでも近づけるため、既存の緑を残しつつ、足りない部分を充足して緑地を確保していくものです。



3.

今後の予定

今後のスケジュール案

• 地区計画（原案）の縦覧
（10月22日～11月5日）

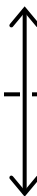
• 地区計画（原案）の意見受付
（10月22日～11月12日）

• 都市計画変更（案）の縦覧

• 戸田市都市計画審議会の開催

• 都市計画決定

平成26年



平成27年

4.

質疑応答