



# 戸塚団地のまちづくり



川口市

平成13年5月

## 1 緑と調和した快適な住環境を育む まちをめざして

戸塚団地地区は、昭和53年より建築協定を施行し、以来、安全で快適な街並みが維持されてきましたが、平成10年12月をもって、この建築協定は期限切れとなりました。

周辺地区においても、近年は幹線道路等の整備により郊外型住宅として目覚ましく発展してきており、これに加え、平成13年3月には埼玉高速鉄道線戸塚安行駅が開業し、今まで以上の市街地化の進行が予想されます。

このようなことから、今までの建築協定により作り上げてきた住環境が損なわれないよう、この街にふさわしい適正な土地利用及び緑豊かな街並みの保全を図るために「地区計画」を活用したまちづくりを進めることになりました。

『地区計画制度』は地区の特性を活かしたまちづくりを進めるための制度で、‘まちづくりのルール’を都市計画として定め、それに基づいてまちをつくっていくものです。

ただし、「地区計画」が定められただけでは、戸塚団地地区が目標とする緑豊かな良好な住宅地を実現することはできません。

緑豊かな良好な住宅地として、“住まい”としての好ましい水準を保ち、かつ、“緑豊かな街並み”をつくるためには、戸塚団地地区に生活するまたは係わる一人ひとりが「地区計画」の目標と内容を理解し協力し合うことが大切です。



## 2 地区計画区域の特徴及び必要な届け出等のルール

### “届出・勧告制度”

地区整備計画が定められた区域で建築や開発（500㎡未満）する場合、工事着手日の30日前までに工事の内容を届出なければなりません。

そして、届出の内容が地区計画に適合していない場合には、設計変更等を勧告することができます。

### 次のような場合に“届出”が必要です。

- 土地の区画形質の変更をする場合
- 建物を建てる場合や工作物をつくる場合
- 建物の用途や形態・意匠を変更する場合
- 道路位置指定を受ける場合

### ただし、次の場合は“届出”不要です。

- 500㎡以上の開発行為（開発行為の許可が必要）
- 通常管理行為、軽易な工事等
- 非常災害のために必要な応急措置
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずるもの

### “建築条例による制限”

地区の特性を考慮し健全な都市環境を確保するため、地区計画の中で特に重要な事項は、建築基準法に基づく条例に定めることができます。

条例が定められると、条例に適合していることが建築確認の条件となります。



### 3 地区計画の方針、地区整備計画

『地区計画の方針』は、まちづくりの目標です。『地区整備計画』は具体的なまちづくりのルールです。

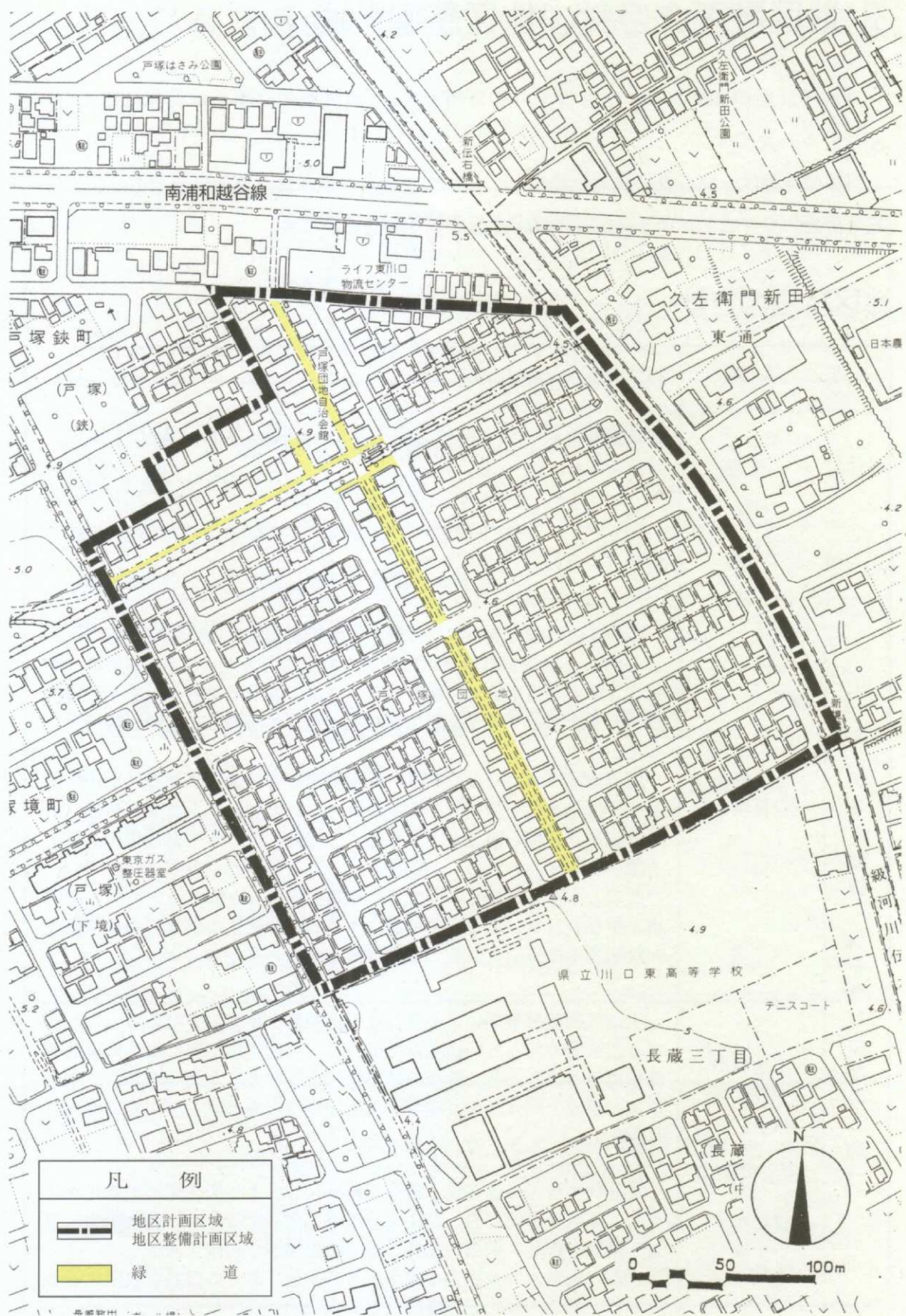
戸塚団地地区を住み良い快適なまちとするために、次のような『地区計画の方針』『地区整備計画』を平成13年5月8日に都市計画として決定しました。

#### 地区計画の方針

名 称	戸塚団地地区地区計画	
位 置	戸塚鉄町18、19、20、21、22の各全部、23の一部 戸塚境町8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、 19、20、21、22、23、24、25、26、27の各全部	
面 積	約9.4ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は本市の北東部に位置し、埼玉高速鉄道線戸塚安行駅の東約0.5km、JR武蔵野線東川口駅の南約2kmの地点にある。本地区は昭和53年より建築協定が施行され、以来、安全で快適な街並みが維持されてきたが、平成10年12月をもって本建築協定は期限切れとなった。</p> <p>周辺地区においても近年は、幹線道路等の発達により郊外型住宅地として目覚ましく発展してきており、これに加え、平成13年春には埼玉高速鉄道線の開通が予定され、広範囲における市街地化の進行が予想される。</p> <p>このようなことから、今までの建築協定により作り上げてきた住環境が損なわれないよう、この街にふさわしい適正な土地利用及び緑豊かな街並みの保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業による良好な都市基盤や建築協定によって作られてきた快適で住み良い街並みを維持し、戸建て住宅等による低層低密度住宅地とする。又、低層の建築物によるゆとりと潤いのある住宅市街地の形成を図りつつ、緑豊かな居住環境のあるまちづくりの実現を目指す。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の用途の混在化、敷地の細分化等による居住環境の悪化を防止し、地区の目的に沿った住宅地環境を保全するため、建築物等の用途・階数・軒高・壁面の位置、敷地の規模等を制限する。</p> <p>また、街並みの景観上の観点から、かき、さくの構造を制限するとともに、敷地内緑化を積極的に進める。</p>



# 位置図





# 地区整備計画

地区 整備 計画 画	建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等以外は建築してはならない。 1. 住宅（長屋3戸以上を除く） 2. 共同住宅（3戸以上を除く）  但し、自治会館その他公益上必要と市長が認めたものについてはこの限りではない。
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	次に掲げる数値とする。  50%
		建築物の敷地面積の最低限度	次に掲げる数値とする。  130㎡  但し、都市計画事業等で公益上必要と市長が認めたものについてはこの限りではない。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面その他これらに類するものの位置は、道路境界線（緑道を含む。）から1.0m、隣地境界線から0.5m以上離すものとする。	
		建築物の階数の最高限度	次に掲げる数値とする。  2階（地階を除く）
	建築物の軒高の最高限度	次に掲げる数値とする。  7m	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の敷地の地盤面の高さは、造成工事竣工時の高さより上げてはならない。
	かき又はさくの構造の制限	緑道を除く道路沿いには沿道緑地（道路と民地の境界で、民地側へ0.5m後退した用地）を設け、低木の植栽を行うものとする。 また、道路（緑道を含む。）に面する側のかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。	
		1. 生垣 2. フェンス、鉄柵等これらに類するものは透視可能な構造のものとし、高さは敷地地盤面より1.2m以下とする。 但し、フェンス等の基礎で高さが60cm以下のもの、あるいは門柱、門扉にあってはこの限りではない。 3. 敷地地盤面より高さが60cmを超えるブロック塀又はこれに類するものは設置してはならない。	
	制土 限 地 利 用 の	緑地等の保全に関する事項 「現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限」	敷地内に確保する緑地（沿道緑地を含む。）は敷地面積の10%以上とする。

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

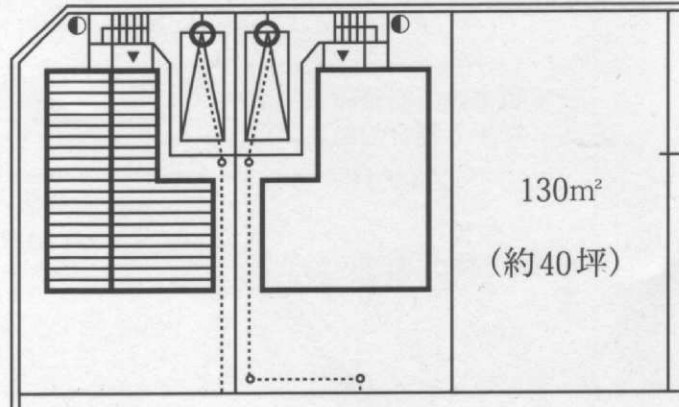
## 理由

土地区画整理事業による都市基盤や今まで維持されてきた建築協定による良好な住環境が損なわれないよう、健全な住宅市街地と良好な居住環境の保全を図るため

# 「地区整備計画」の内容の説明

## 建築物の敷地面積の最低限度

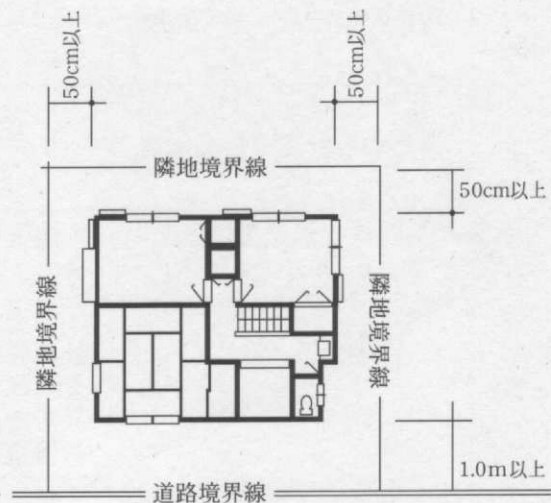
建築物の敷地面積の最低限度は、  
130㎡（約40坪）とします。  
ただし、既存の130㎡未満の土地については、そのままの敷地でも建築物の敷地として利用できるものとします。



## 壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面その他これらに類するものの位置は、道路境界線（緑道を含む。）から1.0m、隣地境界線から0.5m以上離すものとします。

ベランダ、バルコニー等は、大きさ、形態によっては、除かれますが、建築物の建て詰まりによる防災性への配慮や統一された街並みの形成を図るため、これらについても当地区計画の主旨を受けご協力をお願いします。



## 建築物の階数の最高限度

## 建築物等の形態又は意匠の制限

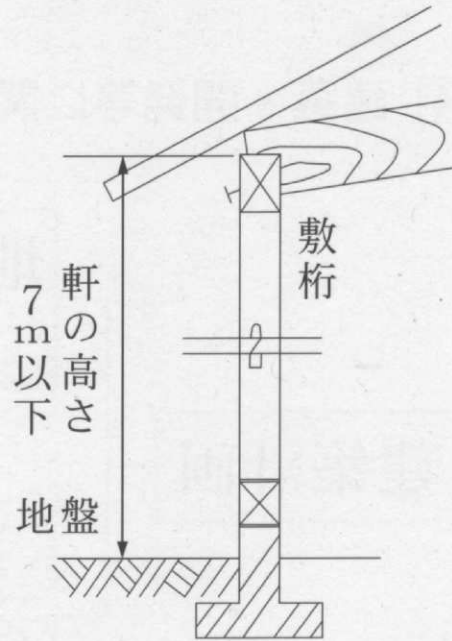
建築物の階数は2階（地階を除く）とします。

建築物の敷地の地盤面の高さは、造成工事竣工時の高さより上げてはならないものとします。



## 建築物の軒高の最高限度

建築物の軒高は最高限度は7mとします。



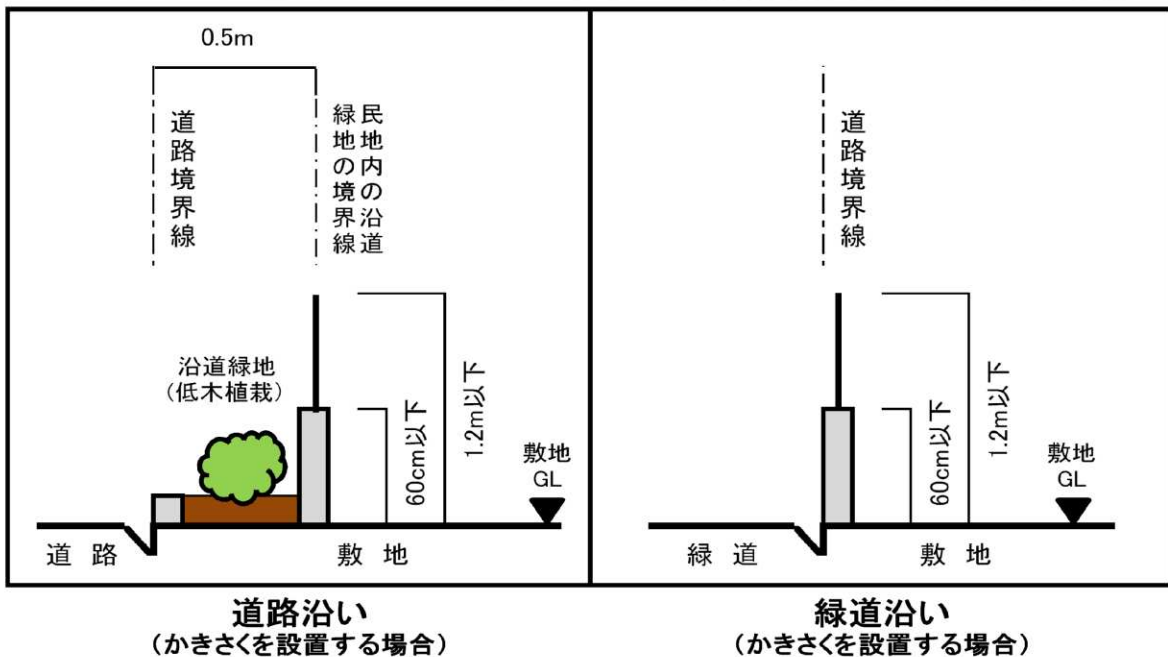
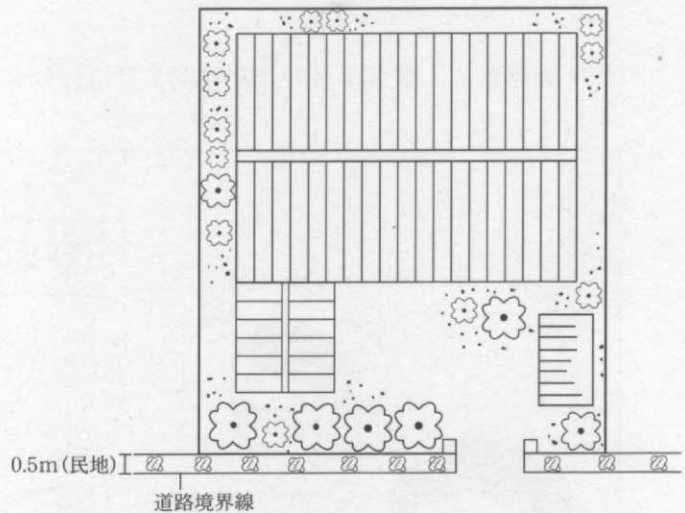
## かき又はさくの構造の制限

### 緑地等の保全に関する事項

緑道を除く道路沿いには沿道緑地（道路と民地の境界で、民地側へ0.5m後退した用地）を設け、低木の植栽を行うものとします。

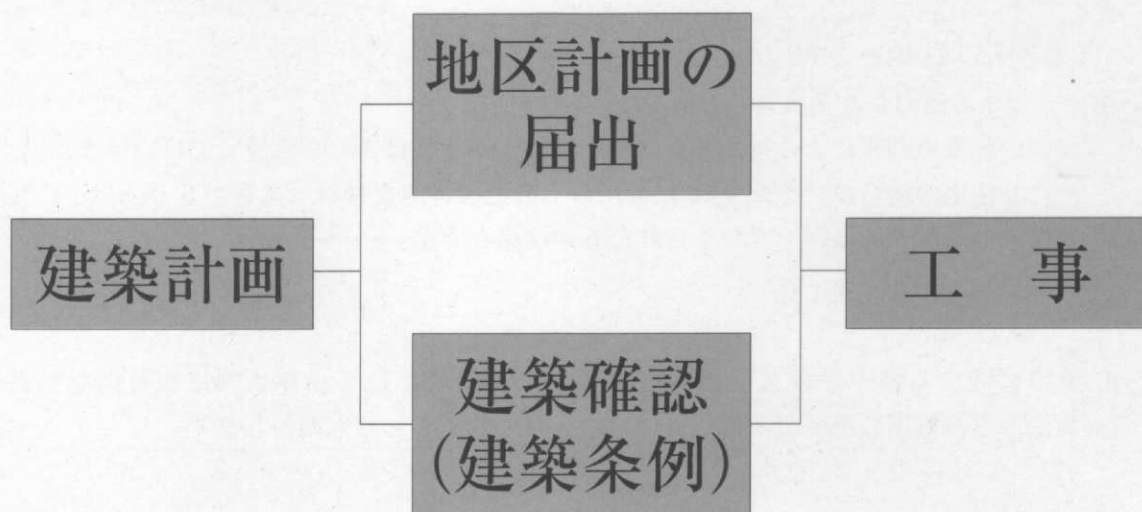
敷地内に確保する緑地（沿道緑地を含む。）は敷地面積の10%以上とします。

道路（緑道を含む）に面する側にかき又はさくをつくる場合は、生垣又は敷地地盤面より1.2m以下の透視可能な材料（フェンス等の基礎は60cm以下）で造られたものとします。又、敷地地盤面より高さが60cmを超えるブロック塀又はこれに類するものは設置してはならないものとします。

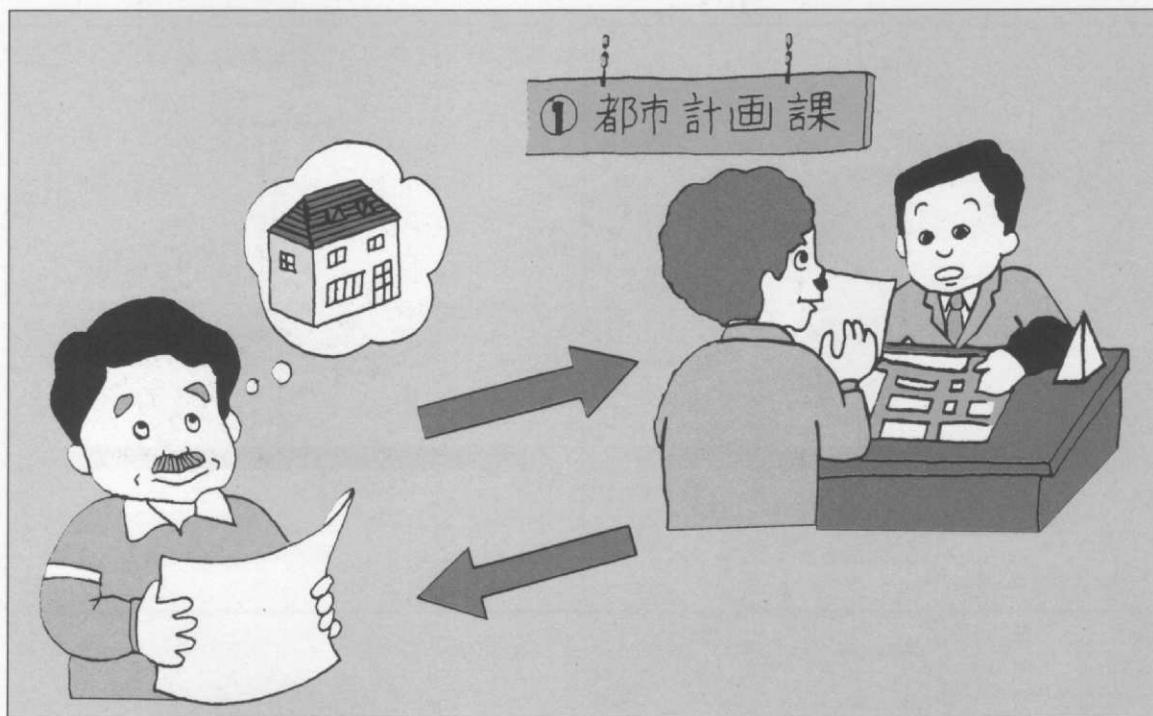




#### 4 建築・開発等に関する手続きの流れ



※ 届出は、工事着手日の30日前までに行わなければなりません。



■このパンフレットは都市計画決定の概要をまとめたものです。なお、詳細についてのお問い合わせ、その他、まちづくりについてのお問い合わせ先は下記のとおりです。

川口市  
都市計画部 都市計画課  
TEL 048-258-1110