

説明会での主なご意見と市の考え方（続き）

A 地区計画は、地区の皆様が中心となって、合意いただいた上でつくるものです。まず、市でたたき台をつくり、平成 30 年度以降、懇談会などで意見交換しながら、策定したいと考えています。手続は市で行います。

Q 懇談会等で練った計画が実現するのはいつ頃になるのですか。

A 土地区画整理事業の廃止などの手続が平成 30 年度いっぱいかかると考えられます。例えば整備などを実施する場合は、早くても平成 31 年度以降となります。

Q 土地区画整理事業の廃止や地区計画は、住民の賛同をどれくらい得れば良いですか。

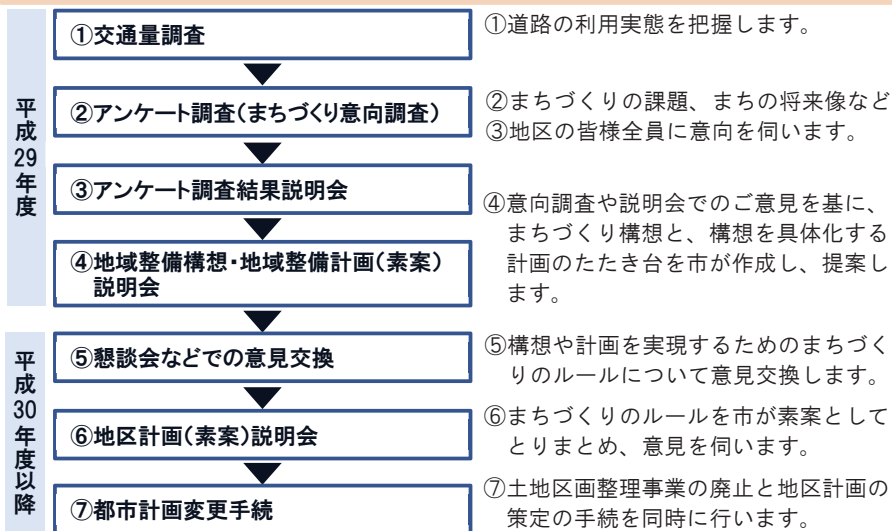
A 都市計画手続において、法律上は「全員同意」や「何分の一以上の同意」が必要ということは定められていませんが、なるべく多くの方の同意を得て、手続に入りたいと考えています。

Q アンケート調査はいつからどのように実施するのですか。住民全員が対象ですか。

A 平成 29 年夏頃に、土地をお持ちの方、お住まいの方、事業者の全員を対象とした意向調査（アンケート調査）を実施する予定です。

この他、公園の整備、水路の整備（蓋掛け）、道路の安全性確保などについてのご要望がありました。平成 29 年度のアンケート調査などでご意見をお聞きしながら、必要なもの、優先すべきことなどを検討していきたいと考えています。

今後の進め方



【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・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

創刊号

平成 29 年 3 月
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。美女木向田地区では、昭和 47 年に北部土地区画整理事業を都市計画決定した後、長期にわたって事業に着手していない状況が続いております。また、その後、JR 埼京線や外環状道路が開通し、市街化が進展したことにより、土地利用状況も変化が見られております。

今般、都市計画制度の改正や埼玉県が平成 24 年 3 月に定めた「長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備指針」に基づき、地域の実情に応じたまちづくりを進めることが可能となったことから、戸田市は、土地区画整理事業の見直しについての検討に着手し、平成 29 年 2 月 3 日、5 日には説明会を開催させていただきました。

今後は、美女木向田地区について、土地をお持ちの方、お住まいの方、事業者の方のご意見・ご意向を踏まえながら、地域の実情にあったまちづくりを進めていきます。

また、検討内容について、「美女木向田地区まちづくりニュース」及び戸田市ホームページ等で情報発信をまいりますので、ご理解とご協力をよろしく願います。

美女木向田地区の概要



- 美女木向田地区は、昭和 47 年の北部土地区画整理事業の都市計画決定から現在まで、都市計画法による建築制限がかかっています。
- 近年では、一部で住宅・商業施設の立地が進み、土地利用に変化が見られます。

土地区画整理事業見直し説明会を開催しました。

美女木向田地区の今後のまちづくりの方向性や土地区画整理事業の見直しの進め方について、説明会を開催しました。多くの皆様にご出席いただき、ありがとうございました。

資料は戸田市ホームページに掲載しています。



日時	場所	出席者
平成 29 年 2 月 3 日(金) 19 時～20 時 20 分	向田町会会館	79 名
平成 29 年 2 月 5 日(日) 10 時～11 時 30 分		86 名

■主な説明内容

1. 土地区画整理事業の必要性・実現性が低下していることから、土地区画整理事業以外の手法によるまちづくりを目指します。

- 市街化が進み、概ね道路や下水道などの都市基盤は整備済であることや、事業を実施した場合の採算性が厳しいことなどから、市では、土地区画整理事業の実施は厳しいと考えています。
- 土地利用、道路、水路、公園などのまちづくりの課題に対応する必要があることから、土地区画整理事業以外の手法によるまちづくりが求められます。

2. 土地区画整理事業に代わる手法として、地区計画等による、住民・事業者と行政が連携したまちづくりを検討します。

- 土地区画整理事業を廃止し、何もしないと、地区に相応しくない建物が建つなど、無秩序なまちになってしまう可能性があります。また、まちづくりの課題を解決できません。
- まちづくりの課題を解決し、将来あるべき姿（まちづくりの目標）を実現するためには、地区計画でまちづくりのルールをつくるのが相応しいと考えます。
- 地区計画で定めるまちづくりのルールは地区の皆様と連携して検討していくことを考えています。

3. 美女木向田地区のまちづくりの目標 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

- 地区の交通至便性を活かし、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り、誰もが安全・安心、快適に生活できるまちを目指します。

《今後のまちづくりの進め方》

- 平成 29 年度から、地区の皆様全員を対象としたまちづくり意向調査（アンケート調査）の実施を始め、まちづくりの方向性やまちづくりルールの検討に入ります。
- 今後のまちづくりの進め方については、4 頁もご参照ください。

説明会での主なご意見と市の考え方

■まちづくりの手法について

Q 土地区画整理事業を住民同意の上、廃止するのですか。その受け皿として、無秩序なまちになることを防ぐため、地区計画を市が提案するというのですか。

A 平成 24 年に埼玉県からの指針が来て、土地区画整理事業の見直しや廃止が可能となりました。その条件として、まちづくりの方向性を定め、地区計画により担保することが求められています。そこで、市では、土地区画整理事業を実施しない代わりに、地区の皆様と一緒に地区計画をつくることで、まちをよりよくしたいと考えています。

Q 土地区画整理事業と地区計画の違いは何ですか。

A 別紙「美女木向田地区のまちづくり」で詳しくご説明します。

Q 今後、土地の買収や建物の移転が発生するのですか。

A 土地区画整理事業により建物を移転していただくことはなくなります。ただし、まちづくりの方向性を検討する中で、道路の拡幅や公園の整備が必要となった場合には、地権者の方の合意を得た上で、市が対象の土地を個別に買収させていただく可能性もあります。

Q 「建築物の建築に関する指導方針」の整備方針図上で拡幅予定地になっていると、地区計画をつくった場合、道路拡幅は避けられないのですか。

Q 道路拡幅で、狭い土地を削られることが心配です。

A 整備方針図は、土地区画整理事業を実施する場合の道路拡幅の予定です。土地区画整理事業を廃止する場合には、路線全てを拡幅する必要はないと考えます。また、歩行者の安全を考え、拡幅せずに今ある道路の構成を車道と歩道に分けるやり方なども考えられます。

■今後のまちづくりについて

Q 市はまちづくりの方向性をどのように考えているのですか。住宅主体、住工混在、それとも工業主体のまちづくりなのでしょうか。

A 地区の皆様のご意見を踏まえて、まちづくりの方向性を定めていくこととなります。市としては、皆様からご要望がなければ、現状維持を基本に考えています。このため、現在の用途地域を変更する予定はなく、工業地域・準工業地域では工業が主体、第一種住居地域では住宅が主体と考えています。なお、工場などの近くに住宅があることから、お互いが共生できるまちづくりを進めていきたいと考えています。

Q 課題に上げられていることを市が全て改善するのですか。優先順位はありますか。

A 課題として取り上げたものの中から、特に必要なもの、早急に改善が必要などを意見交換の上、決めていきます。全て実施するものではありません。

■今後の進め方について

Q 地区計画は、市が中心となってつくるものですか。それとも、市と地区の住民が協力してつくっていくということですか。

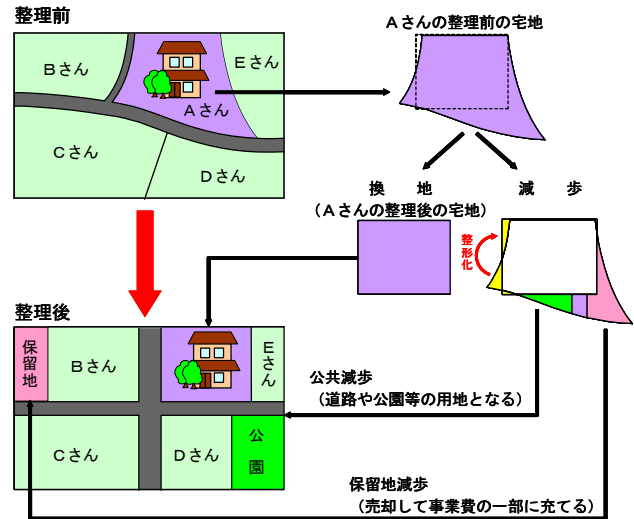
美女木向田地区のまちづくり

【これまで】

○昭和 47 年に「土地区画整理事業を実施すべき区域」として都市計画決定されましたが、現在まで事業の実現には至っていません。

《土地区画整理事業とは》

- ・安全で快適なまちづくりを目的として、道路、公園、下水道などの公共施設を一体的に整備する事業です。
- ・道路や公園などの公共用地や、事業資金を得るために売却する土地（保留地）を生み出すために、土地所有者の方から土地の一部を提供していただく（減歩）ことによって事業を行います。



(出典:国土交通省ホームページ)

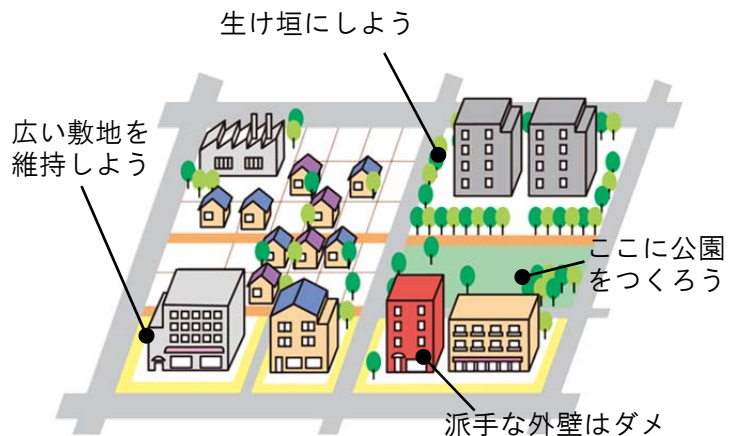
土地区画整理事業の廃止を検討します。

【これから】

○土地区画整理事業を廃止し、何もしないと、無秩序なまちになってしまうことを防ぎ、まちづくりの課題を解決するため、地区計画によるまちづくりを検討します。

《地区計画とは》

- ・地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市が連携しながら、地区の将来あるべき姿を設定し、その実現に向け、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などの「まちづくりルール」を定める、まちづくり手法です。



(地区計画に定める内容のイメージ)

《地区計画に定める内容》(例)

- ・地区の将来あるべき姿（まちづくりの目標・方針）
- ・道路や公園などの施設（地区施設）の内容と位置
- ・建築物の建て方（土地利用）などのルール

ほか