

**美女木向田地区における
土地区画整理事業の見直しについて**

平成29年2月

戸田市都市整備部都市計画課

本日の説明事項

1. これまでのまちづくりの経緯
2. 現状と課題
3. 今後のまちづくりの方向性
4. 見直しの進め方

1. これまでのまちづくりの経緯



1. これまでのまちづくりの経緯

昭和45年8月	市街化区域の指定	
昭和45年12月	向田土地改良区換地処分	
昭和47年9月	北部土地区画整理事業の都市計画決定 (都市計画法に基づく建築制限の適用)	
昭和48年1月	北部第一地区の土地区画整理事業 事業認可 (昭和62年 事業完了)	
昭和58年	公共下水道(汚水)整備(~平成元年)	
昭和60年9月	埼京線北戸田駅開業	→
昭和63年	まちづくりに関する意向調査実施	
平成4年11月	東京外環自動車道戸田東IC開設	→
平成5年11月	まちづくり説明会実施	
平成12年6月	建築物の建築に関する指導方針適用開始	
平成24年3月	長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地 整備指針策定(埼玉県)	

住宅、
工場等
の立地
が進む

1. これまでのまちづくりの経緯

【見直しの背景】

国

都市計画制度の運用にあたって、**都市計画決定当時の状況が大きく変化した場合、見直しもあり得る** との考え

県

平成24年3月
見直しのガイドライン策定

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

平成24年4月～
都市計画の決定権限が市に

市が、
地域の実情
に応じ、土地
区画整理事業の見直し
可能に

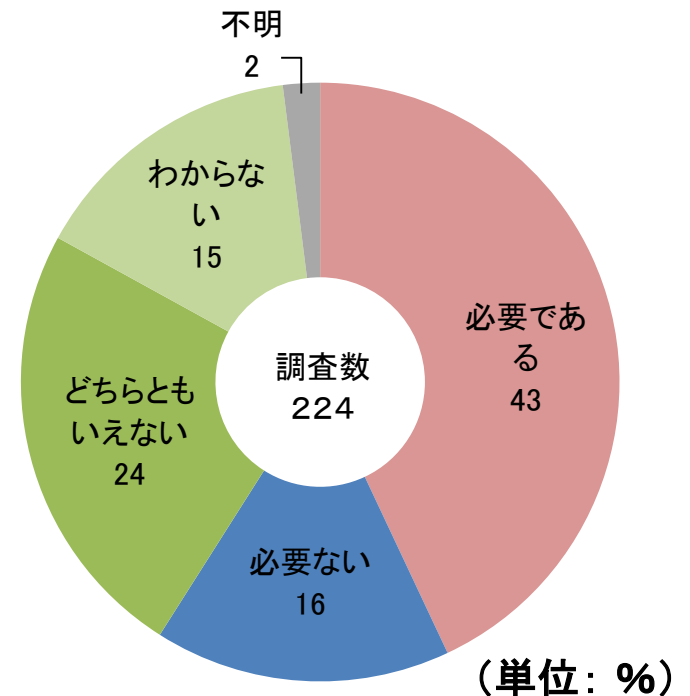
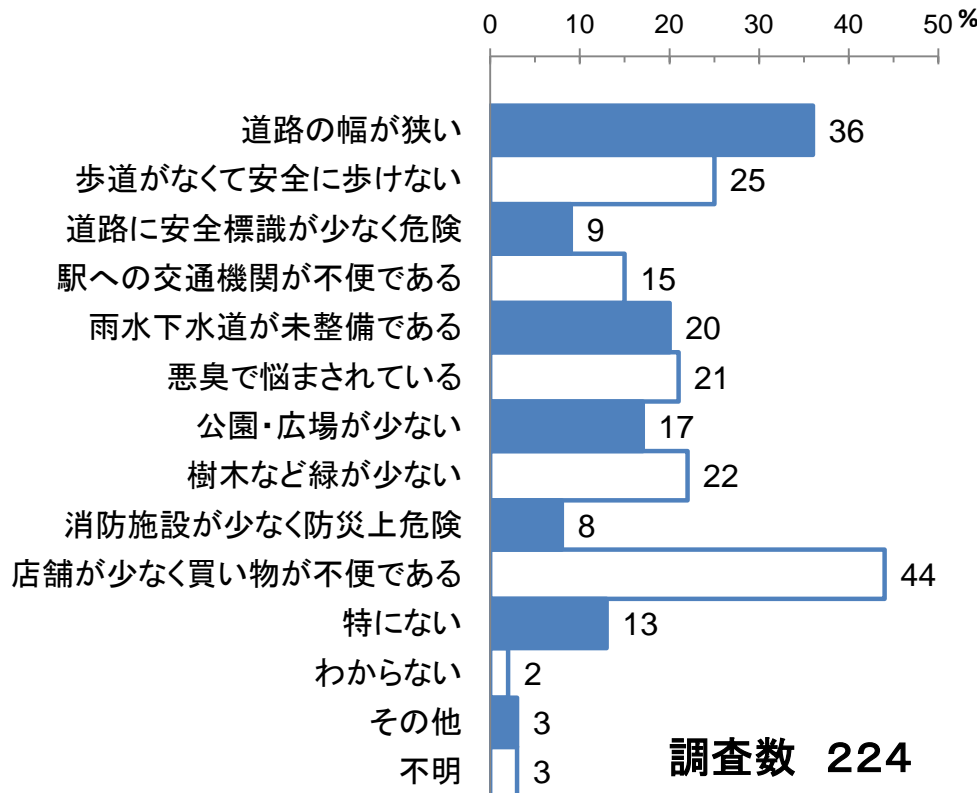
1. これまでのまちづくりの経緯

昭和63年 まちづくりに関する意向調査

○調査対象 258名、回答数 224名(回答率86.8%)

【問】環境問題で日頃困っていること(複数回答:3つ以内)

【問】向田地区を区画整理で整備することについて



1. これまでのまちづくりの経緯

平成5年11月 まちづくり説明会

参加者 計94名

(住民36名、企業関係者32名、地区外所有者26名)

【説明内容】

○向田地区のまちづくり

- ・まちづくりに関する意向調査結果(昭和63年実施)
- ・地区整備構想
- ・事業の目的
- ・事業推進上の課題について

【主要要望・意見】

- ・用途地域に対する要望
- ・道路計画に対する要望
- ・環境改善に対する要望
(公園、水路、居住環境など)
- ・土地区画整理事業に対する意見(必要性、実施方法など)

【参考】世帯、人口(平成5年5月1日現在) 159世帯、388人
土地所有者(平成5年1月1日現在) 219人
企業数(1992年度版住宅地図に基づく) 107社

1. これまでのまちづくりの経緯

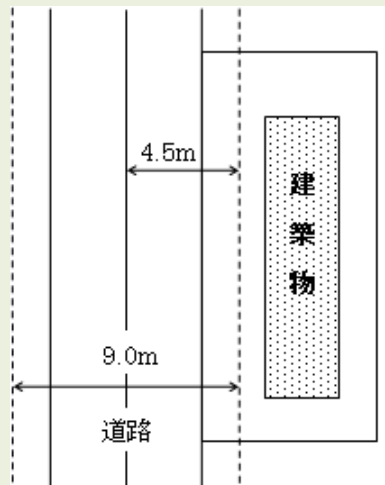
平成12年6月～ 建築物の建築に関する指導方針

土地区画整理事業区域内に建築物を建築しようとする場合の都市計画法に基づく建築の許可(都市計画法第53条)の緩和

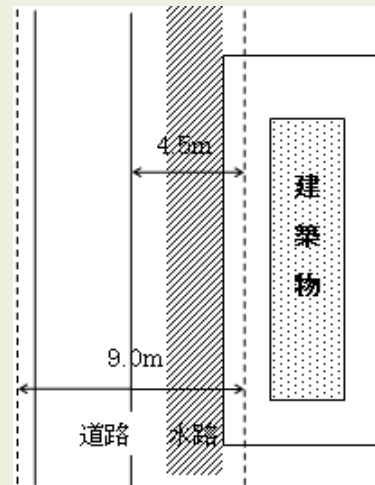
【主な内容】

- ・整備方針図に基づく道路幅員及び隅切りを確保した場合は、鉄筋コンクリート造又は3階以上の建築物を建築できます。

道路幅員の例



水路が併設されている場合:



1. これまでのまちづくりの経緯

整備方針図

通和市



凡 例

- 計画道路
- 適用除外
- 区域界
- 第1種住居地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 外環状道路
- 県道朝霞・蔵線
- 隅切長

2. 現状と課題

(1) 土地利用の現状と課題



【昭和54年】



【平成26年】

○工場等の産業施設が多数立地し、近年では一部で住宅・商業施設の立地が進むといった変化が見られます。

2. 現状と課題

(1) 土地利用の現状と課題



① 住宅と工場等が混在

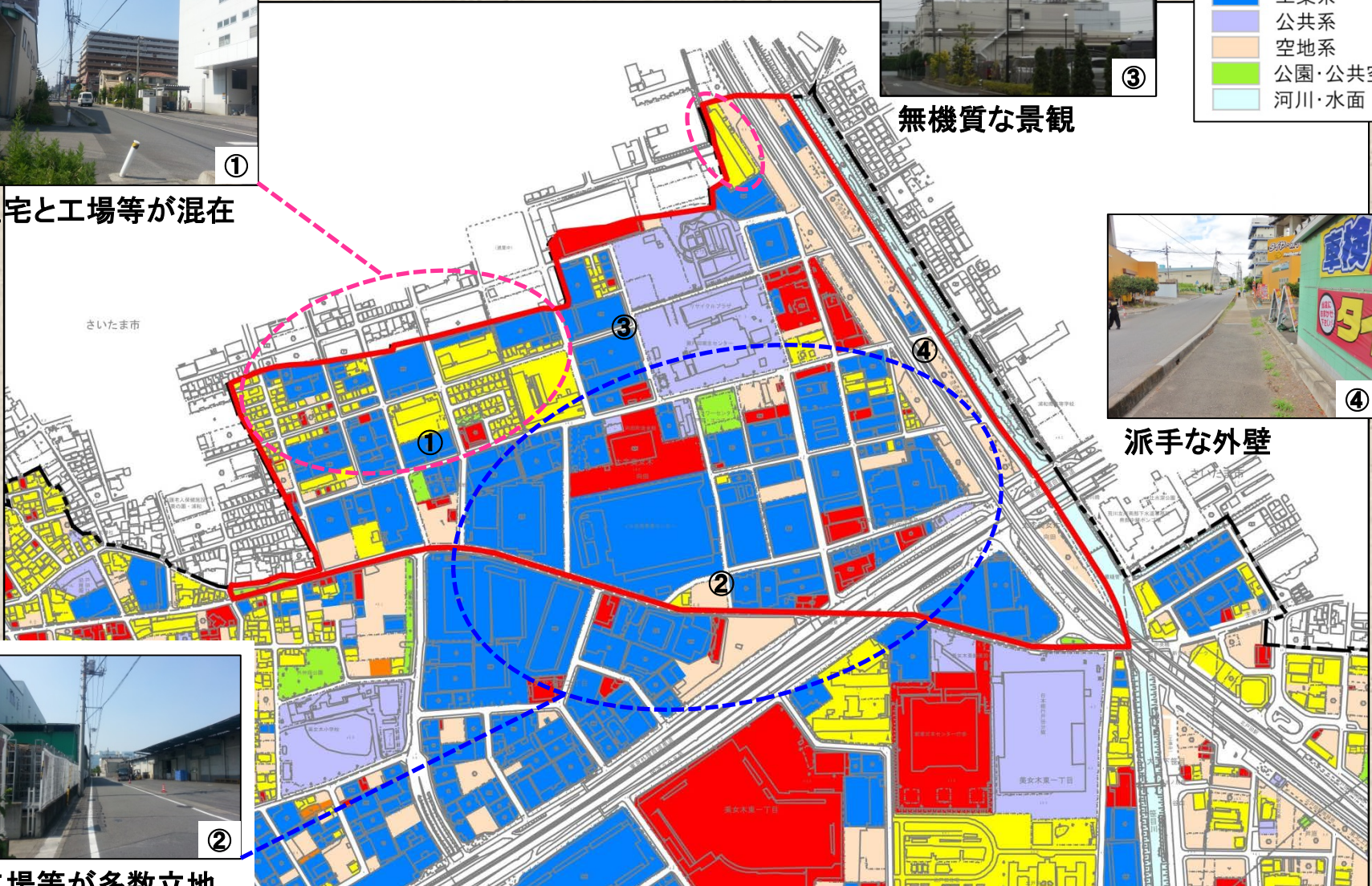


③ 無機質な景観

Yellow	住居系
Red	商業系
Blue	工業系
Purple	公共系
Orange	空地系
Green	公園・公共空地
Cyan	河川・水面



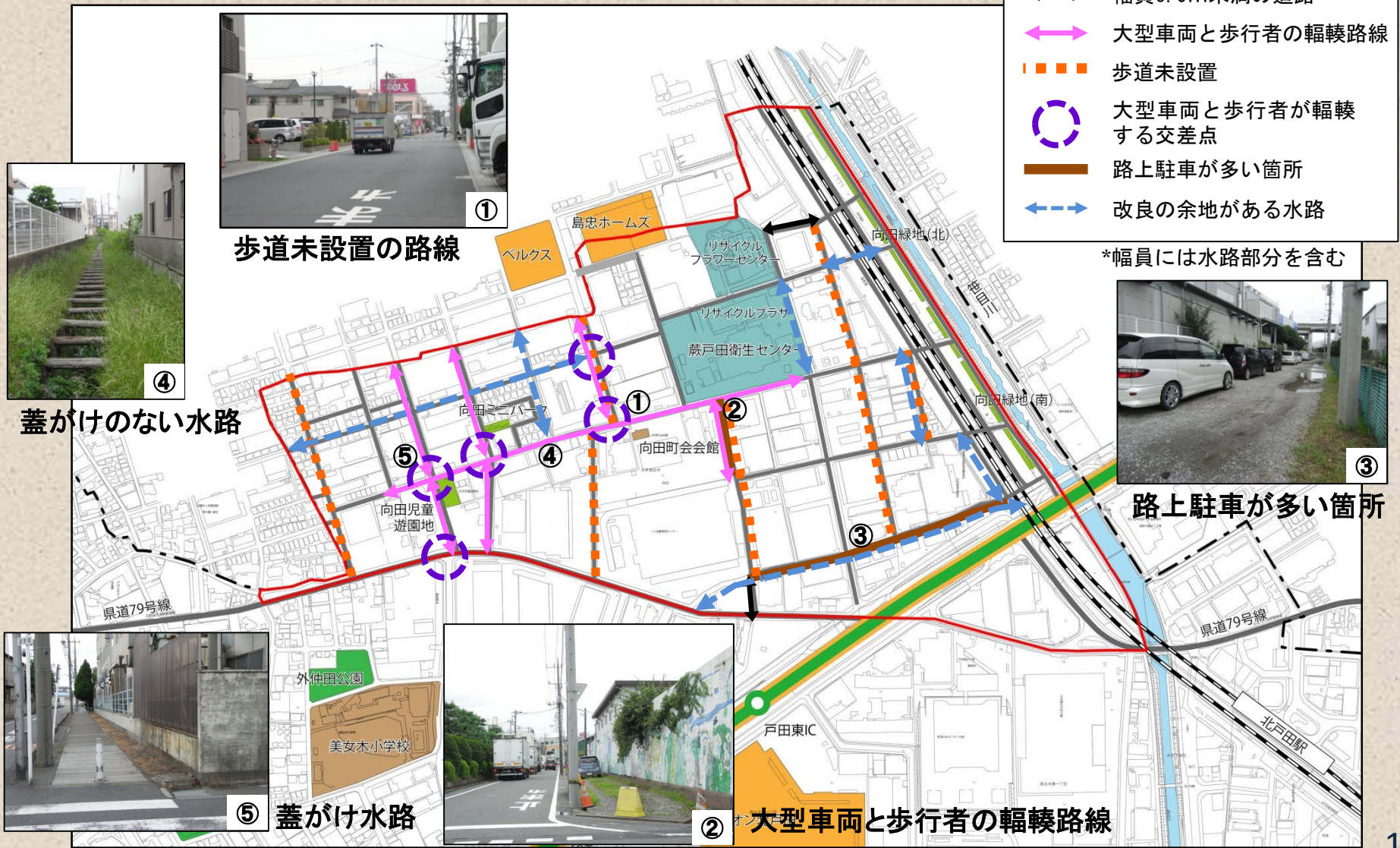
④ 派手な外壁



② 工場等が多数立地

2. 現状と課題

(2) 道路・水路の現状と課題



- 凡例
- 美女木向田地区
 - 幅員6.0m未満の道路*
 - 大型車両と歩行者の輻輳路線
 - 歩道未設置
 - 大型車両と歩行者が輻輳する交差点
 - 路上駐車が多い箇所
 - 改良の余地がある水路

*幅員には水路部分を含む

① 歩道未設置の路線

④ 蓋がけのない水路

③ 路上駐車が多い箇所

⑤ 蓋がけ水路

② 大型車両と歩行者の輻輳路線

2. 現状と課題

(3) 公園・広場等の現状と課題



3. 今後のまちづくりの方向性

(1) 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**

地区のポテンシャル(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します。

3. 今後のまちづくりの方向性

(2)まちづくりの目標の実現方法

1)土地区画整理事業の実施の可能性

○市街化が進み、まちづくりの課題はあるものの、概ね道路や下水道などの都市基盤は整備済

必要性
低下



○地権者数や建物数が昭和47年より大幅に増加
○事業を実施した場合の採算性が厳しい

実現性
低下



土地区画整理事業の実施は厳しく、まちづくりの課題の解決に向けては、土地区画整理事業以外の手法が考えられます。

3. 今後のまちづくりの方向性

(2)まちづくりの目標の実現方法

2)土地区画整理事業以外の手法

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。



4. 見直しの進め方

平成29年2月

土地区画整理事業見直し説明会

平成29年度

アンケート調査(まちづくり意向調査)

アンケート調査結果説明会

地域整備構想・地域整備計画(素案)説明会

平成30年度以降

懇談会等での意見交換

地区計画(素案)説明会 など

都市計画変更手続 など

ご清聴ありがとうございました。

今後は地域の皆さんとともに、まちづくりを進めて参ります。

ご理解とご協力をよろしくお願いします。
