

# 第1回美女木向田地区 まちづくり説明会

---

平成29年9月

戸田市都市整備部都市計画課

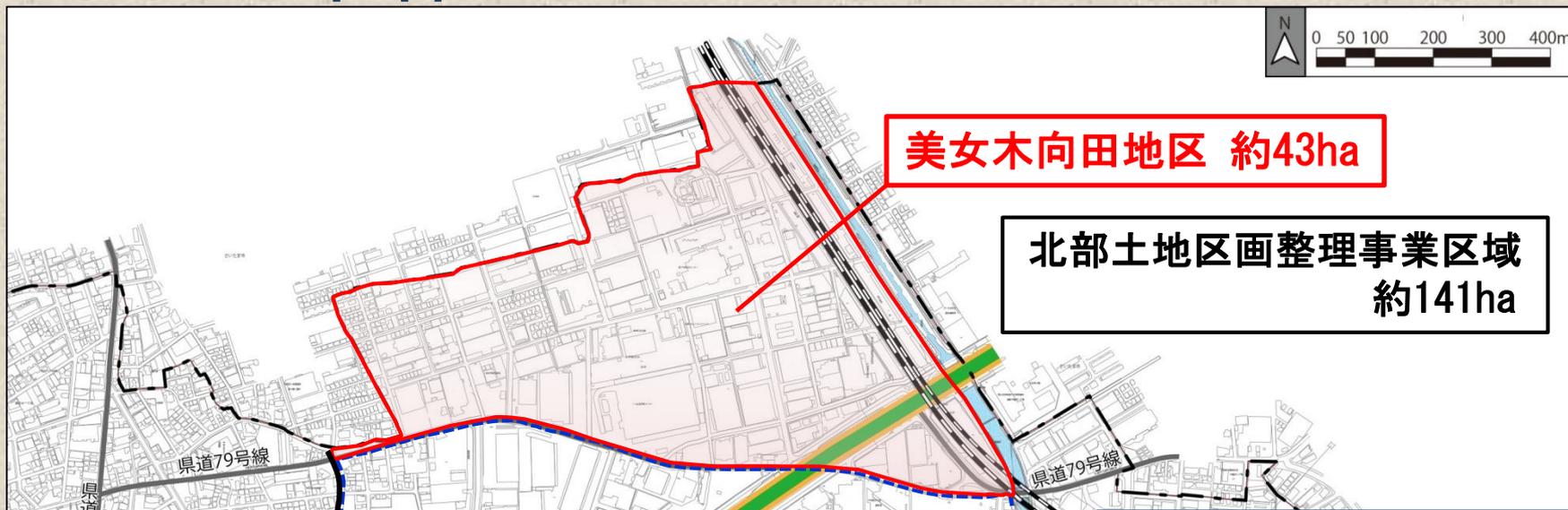
# 説明事項

---

1. これまでの経緯と検討の進め方
2. 交通量調査の結果概要
3. まちづくり意向調査の結果概要
4. 地域整備構想(素案)
5. 今後のスケジュール

# 1. これまでの経緯と検討の進め方

## これまでの経緯



平成29年2月説明会

○長期にわたり事業未着手  
都市計画法に基づく建築制限が継続

○土地区画整理事業の **必要性・実現性** が低下  
まちづくりの課題の解決に向けて、土地区画整理事業  
以外の手法を検討

# 1. これまでの経緯と検討の進め方

## 検討の進め方

地区の現状や課題

交通量調査

まちづくり  
意向調査

＜目指すべきまちづくりの方向性＞

地域整備構想(素案)

＜具体的な整備計画＞

地域整備計画

＜実現化のためのルール＞

地区計画



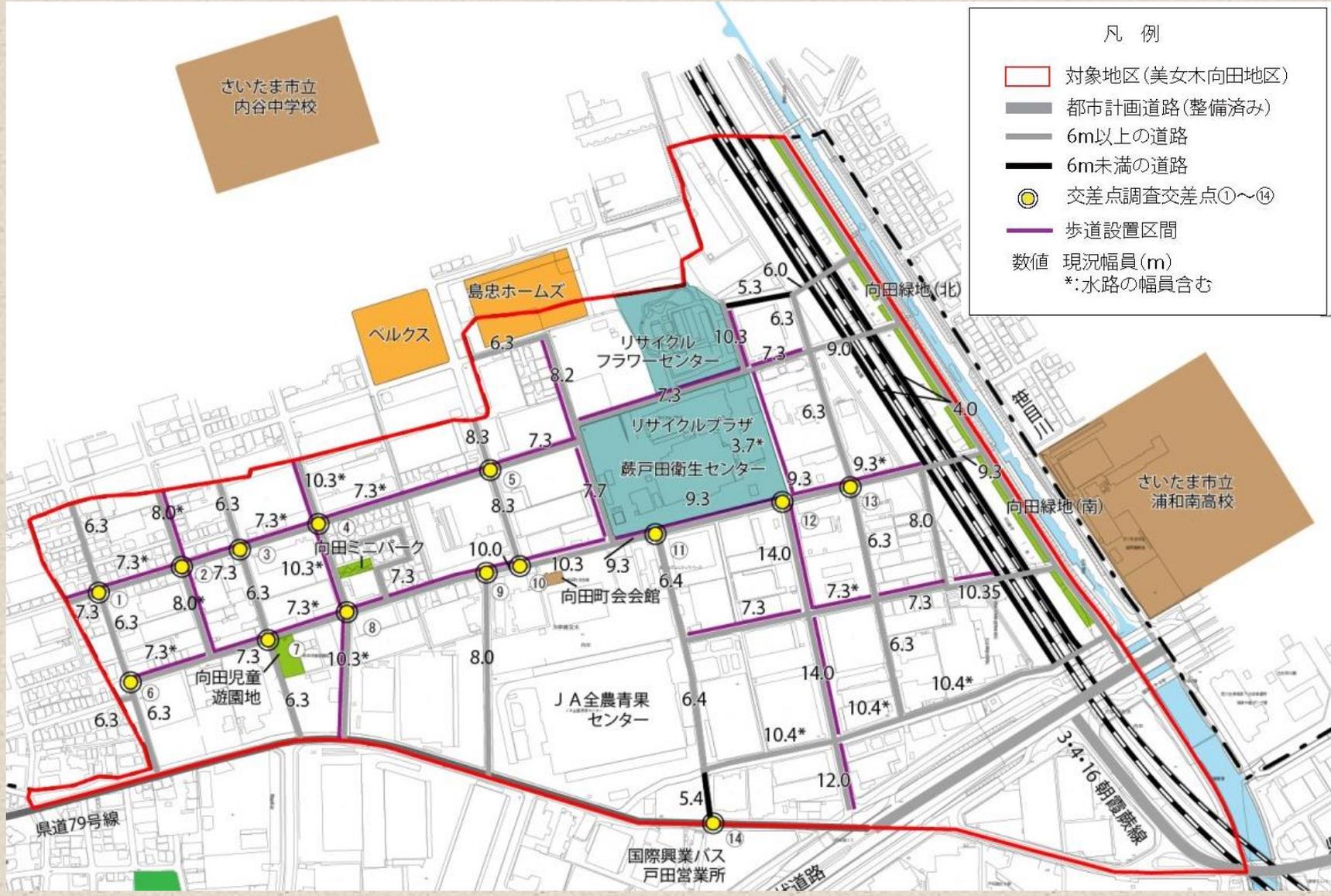
## 2. 交通量調査の結果概要

### 調査概要

- ・調査日：平成29年5月23日(火)
- ・時間：7時～19時(12時間)
- ・調査地点：14か所
- ・調査項目：自動車・歩行者・自転車の交通量

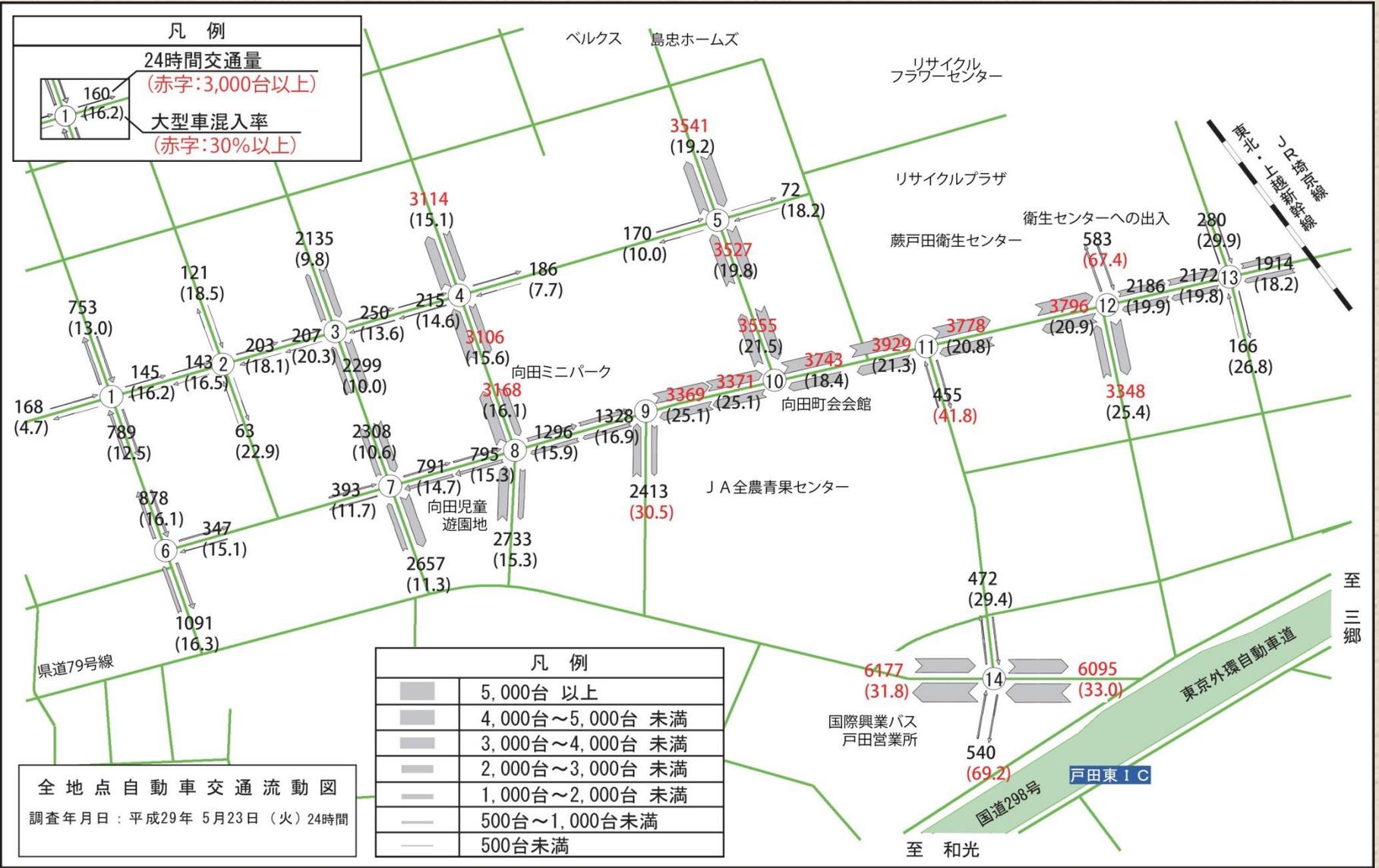
# 2. 交通量調査の結果概要

## 交通量調査地点



# 2. 交通量調査の結果概要

## 全地点台数別自動車交通量図(24時間)



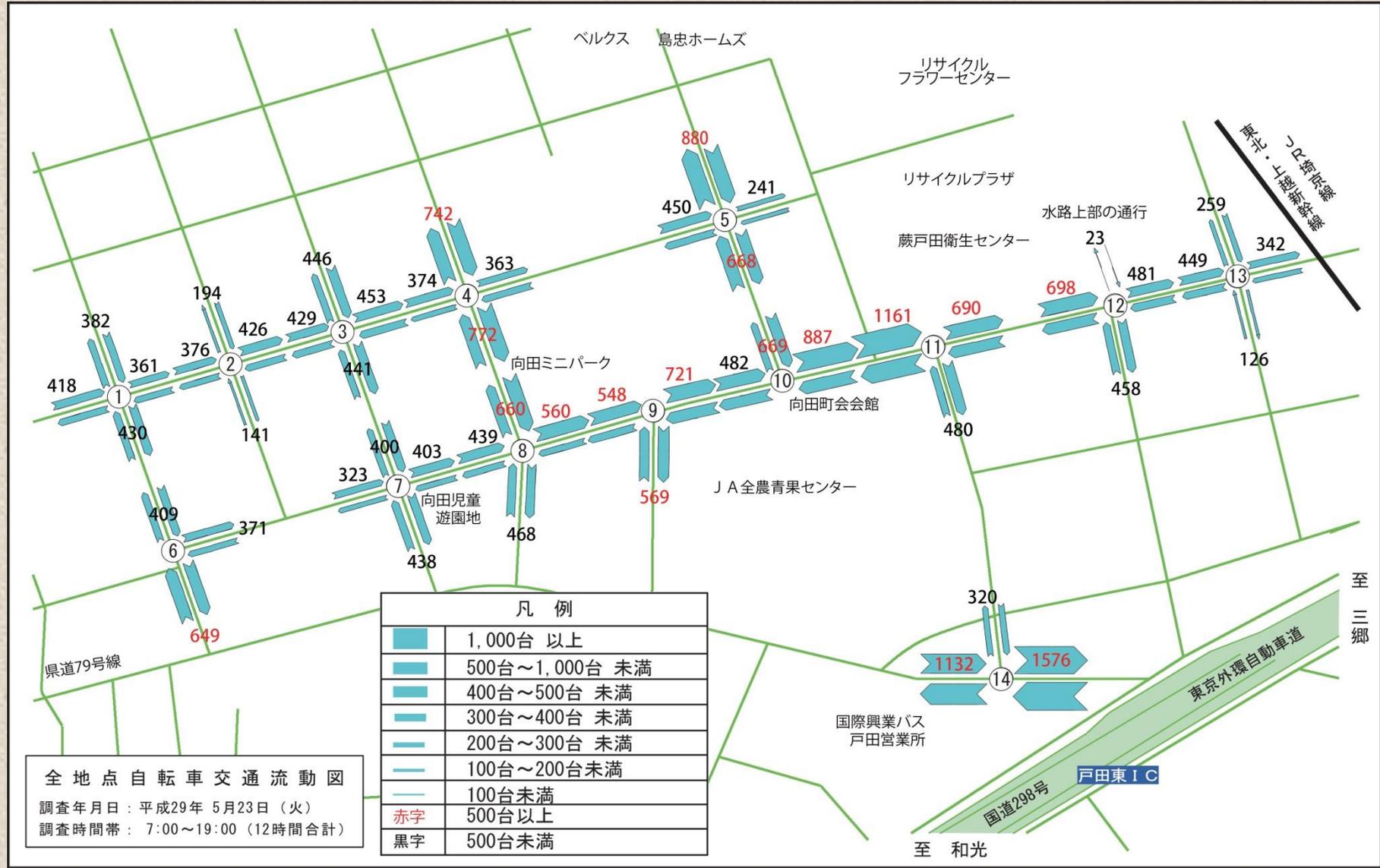
# 2. 交通量調査の結果概要

## 全地点歩行者交通流動図(12時間)



# 2. 交通量調査の結果概要

## 全地点自転車交通流動図(12時間)





# 3. まちづくり意向調査の結果概要

## 調査概要

- ・実施時期：平成29年6月
- ・対象者：世帯主(748世帯)、事業者(134事業所)、権利者(1,108件) 重複分含む
- ・配布数：1,147票
- ・回収数：286票
- ・回収率：24.9%

# 3. まちづくり意向調査の結果概要

## 集計結果

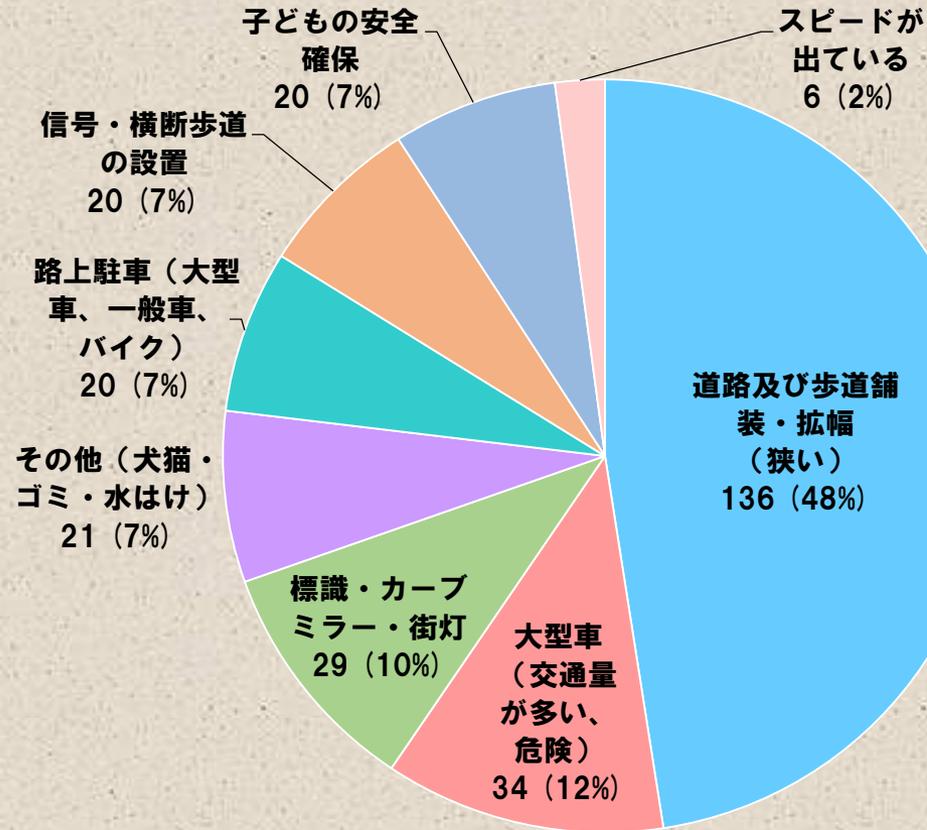
○道路や水路、公園について、日頃感じていることがあれば、場所とその内容を教えてください。(複数回答)

内容	回答	割合
道路	286	75.7%
水路	28	7.4%
公園	21	5.6%
その他	43	11.4%
計	378	100.0%

※無回答76/286(26.6%)

# 3. まちづくり意向調査の結果概要

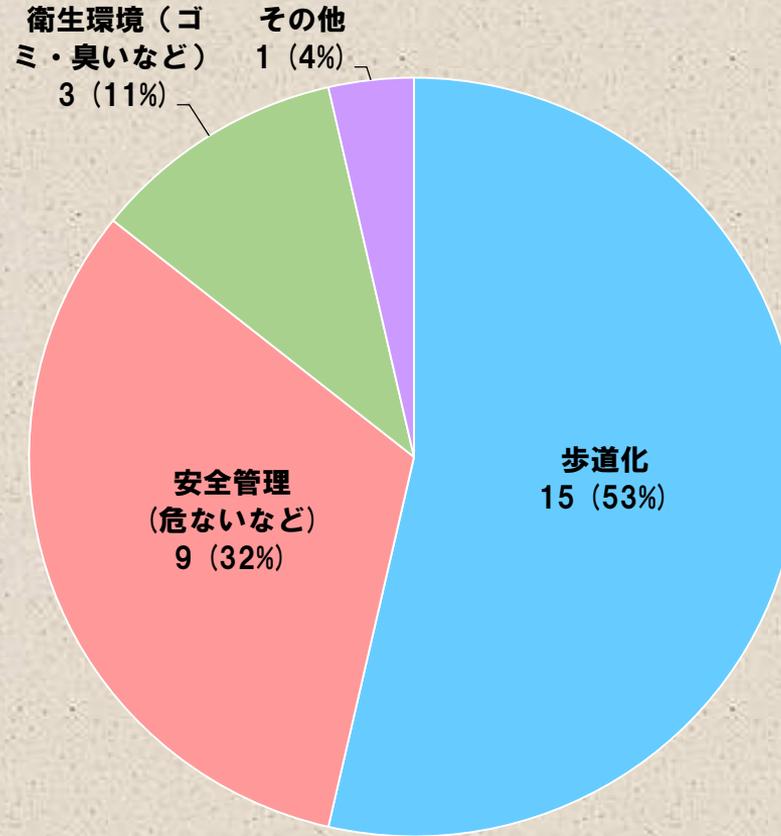
## 道路（286件）



道路構造（狭い、凸凹している等）のご意見が50%弱を占めており、次いで大型車（多い、危険等）へのご意見、交通施設（標識、ミラー、街灯等）へのご意見がありました。

# 3. まちづくり意向調査の結果概要

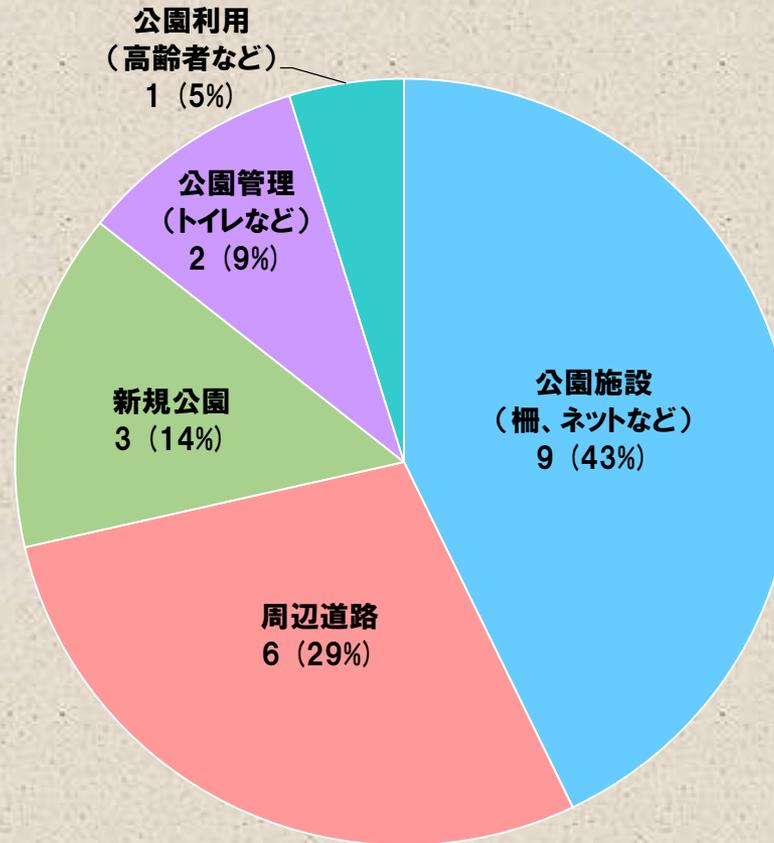
## 水路（28件）



歩道化の要望、安全管理(危ない)等へのご意見がありました。

# 3. まちづくり意向調査の結果概要

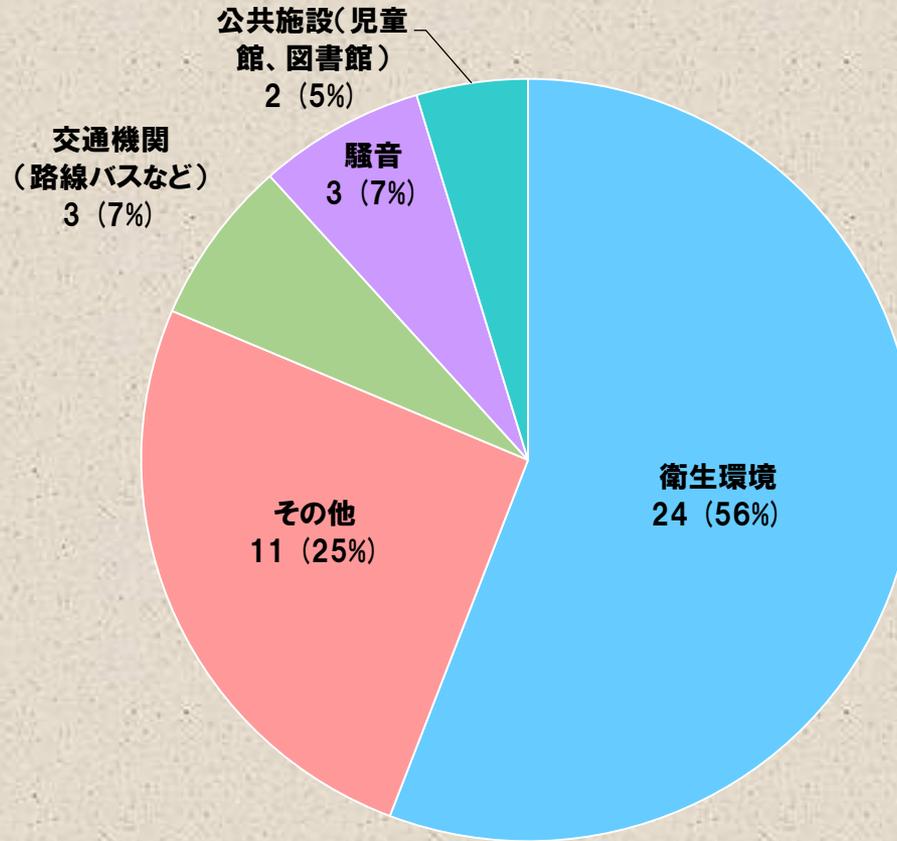
## 公園（21件）



公園施設(柵やネットを高くしてほしい)や周辺道路(子どもの飛び出し)等へのご意見がありました。

# 3. まちづくり意向調査の結果概要

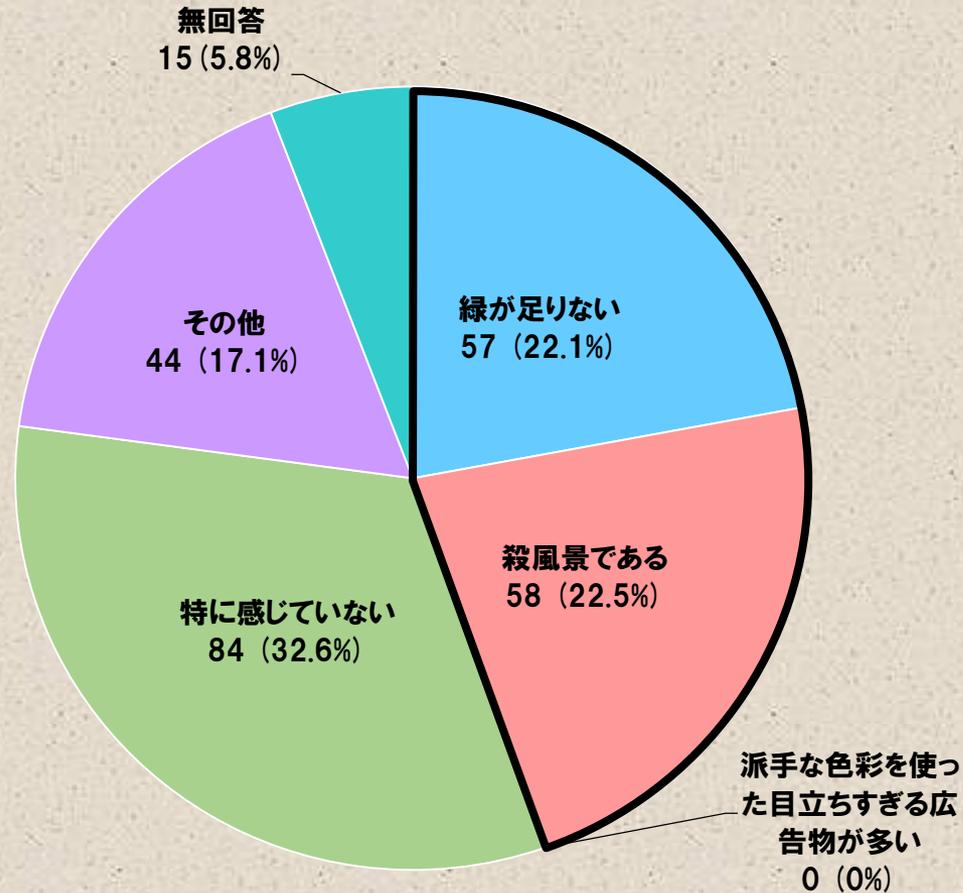
## その他（43件）



衛生環境(臭い・ゴミ)等へのご意見がありました。

### 3. まちづくり意向調査の結果概要

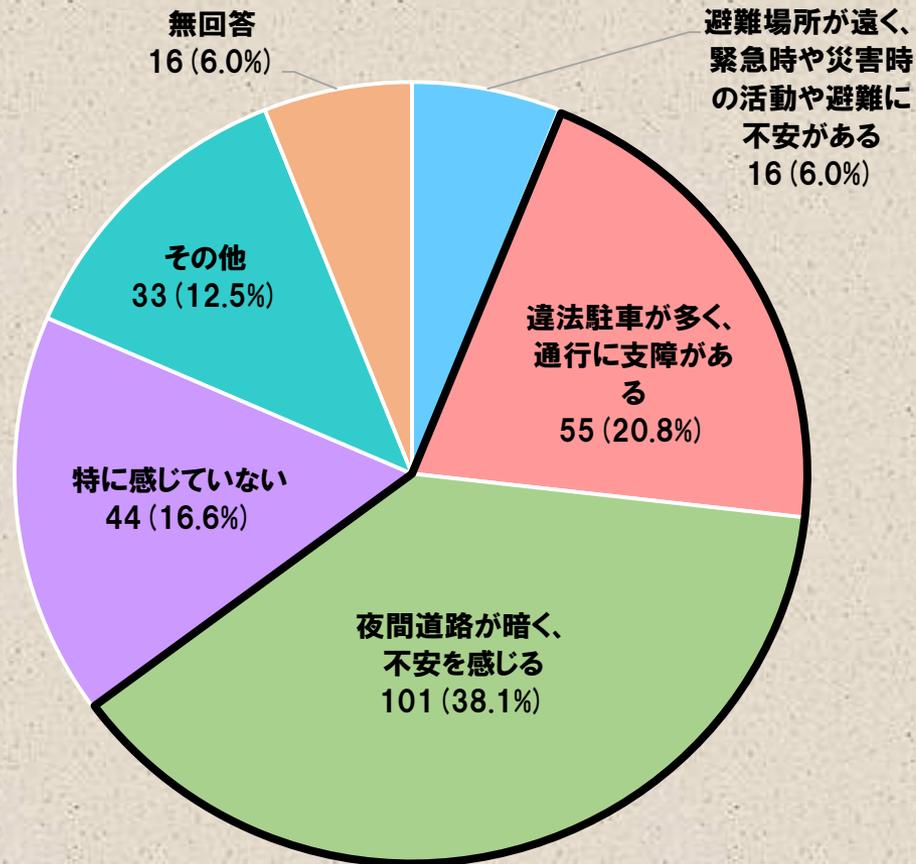
○まちなみについて、日頃感じていることがあれば教えてください。  
(単一回答)



まちなみに関して、特に感じていない方がいる一方、緑や景観向上を望むご意見もありました。

### 3. まちづくり意向調査の結果概要

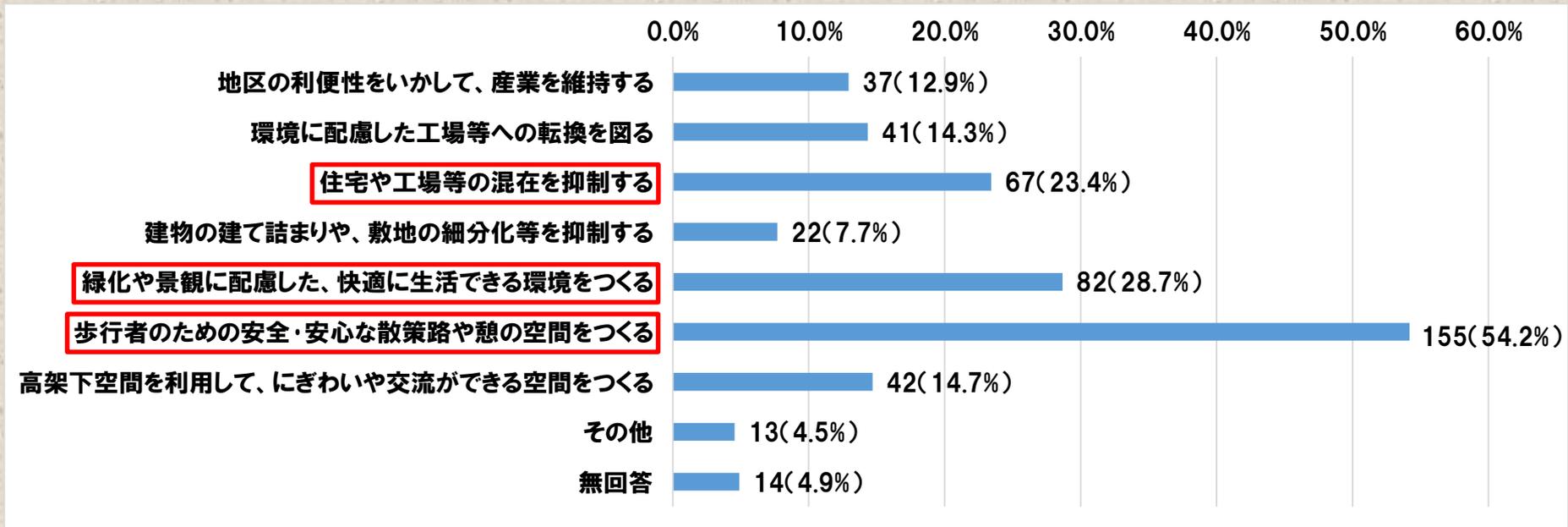
○安全・安心について、日頃感じていることがあれば教えてください。(単一回答)



道路を含めた周辺環境について、安全・安心の環境整備を望むご意見がありました。

### 3. まちづくり意向調査の結果概要

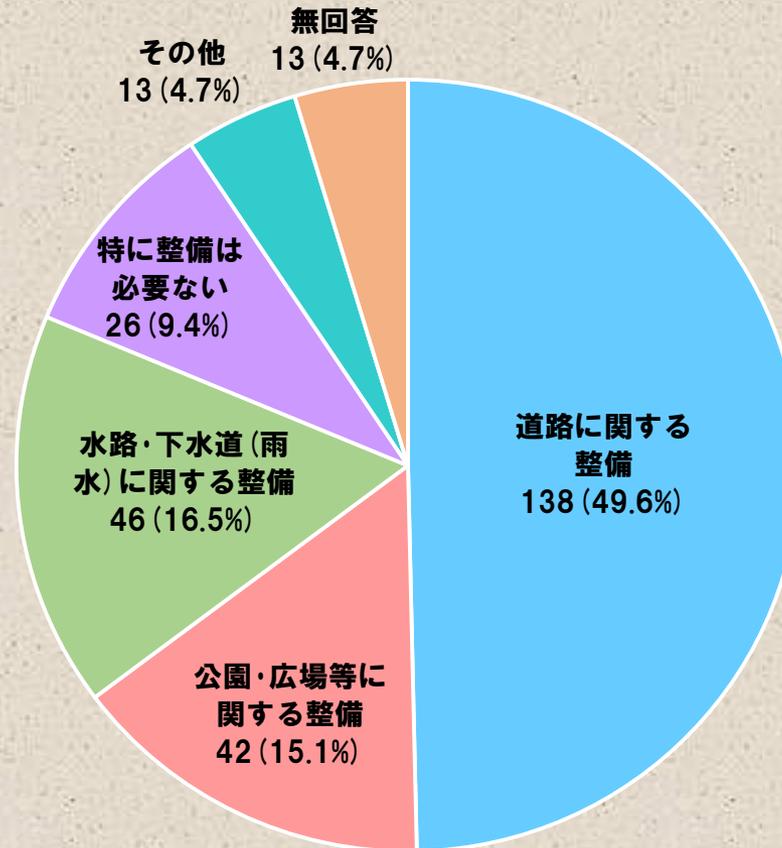
○今後の地区のまちづくりに関し、重要と思われるものについて教えてください。(複数回答)



道路等の空間整備に関するご意見が多いほか、住宅と工場との混在についてのご意見もありました。

### 3. まちづくり意向調査の結果概要

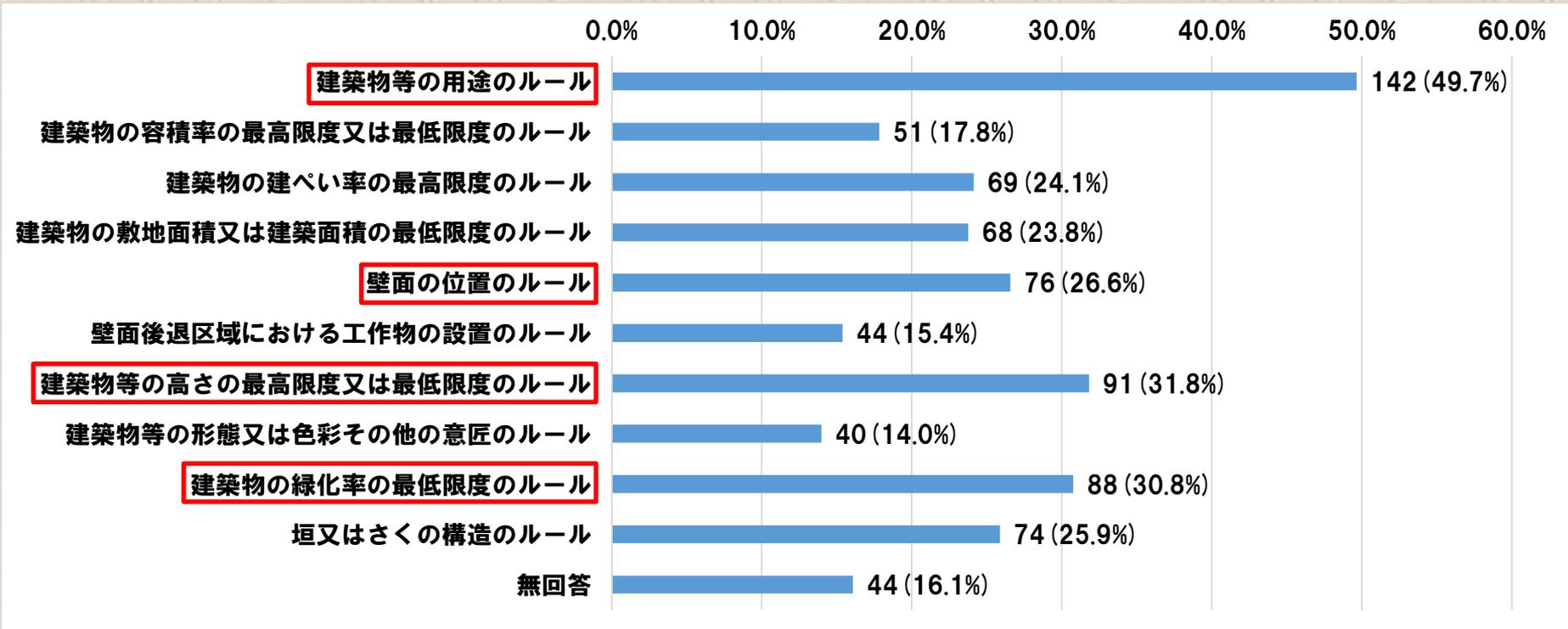
○最も優先すべき公共施設の整備について教えてください。(単一回答)



道路に関する整備に関するご意見が最も多くありました。

### 3. まちづくり意向調査の結果概要

○今後のまちづくりの進め方として、地区のまちづくりのルール(※地区計画)が必要と考えています。この地区にふさわしいと思われるまちづくりのルールについて、教えてください。(複数回答)



建築物の用途や高さ、緑化率や壁面位置に関するルールについて、多くのご意見がありました。

# 4. 地域整備構想(素案)

## 地域整備構想とは

目指すべき土地利用の方向性や、  
都市基盤施設の整備構想などを描いたもの

### <地域整備構想の構成>

- 市街地整備の基本的な方向性
- 土地利用と都市基盤整備の基本的な方向性
- まちづくりの目標
- まちづくりの方針

土地区画整理事業  
区域の見直し

土地利用

住宅、工業  
など

都市基盤

道路、公園  
など

## 4. 地域整備構想(素案)

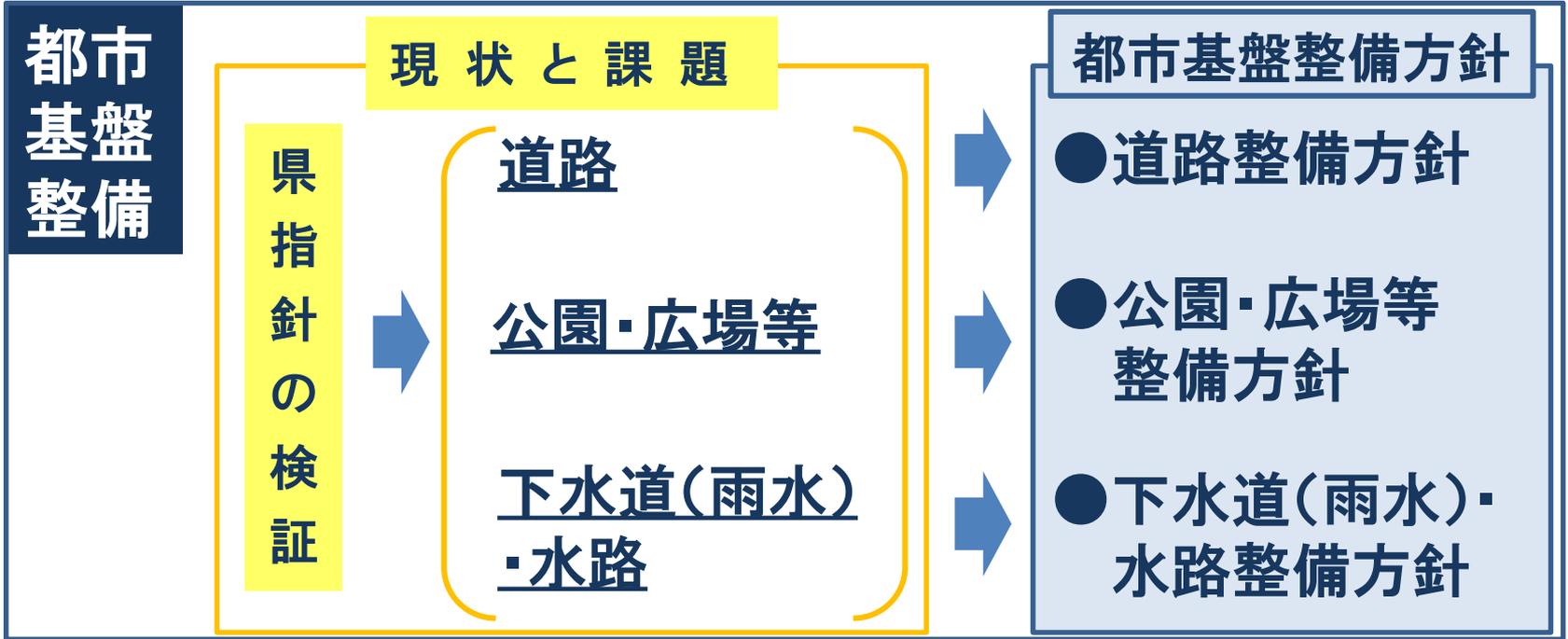
### まちづくりの目標

**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)をいかし、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。

# 4. 地域整備構想(素案)

## まちづくりの方針



# 4. 地域整備構想(素案)

## 土地利用の現状と課題

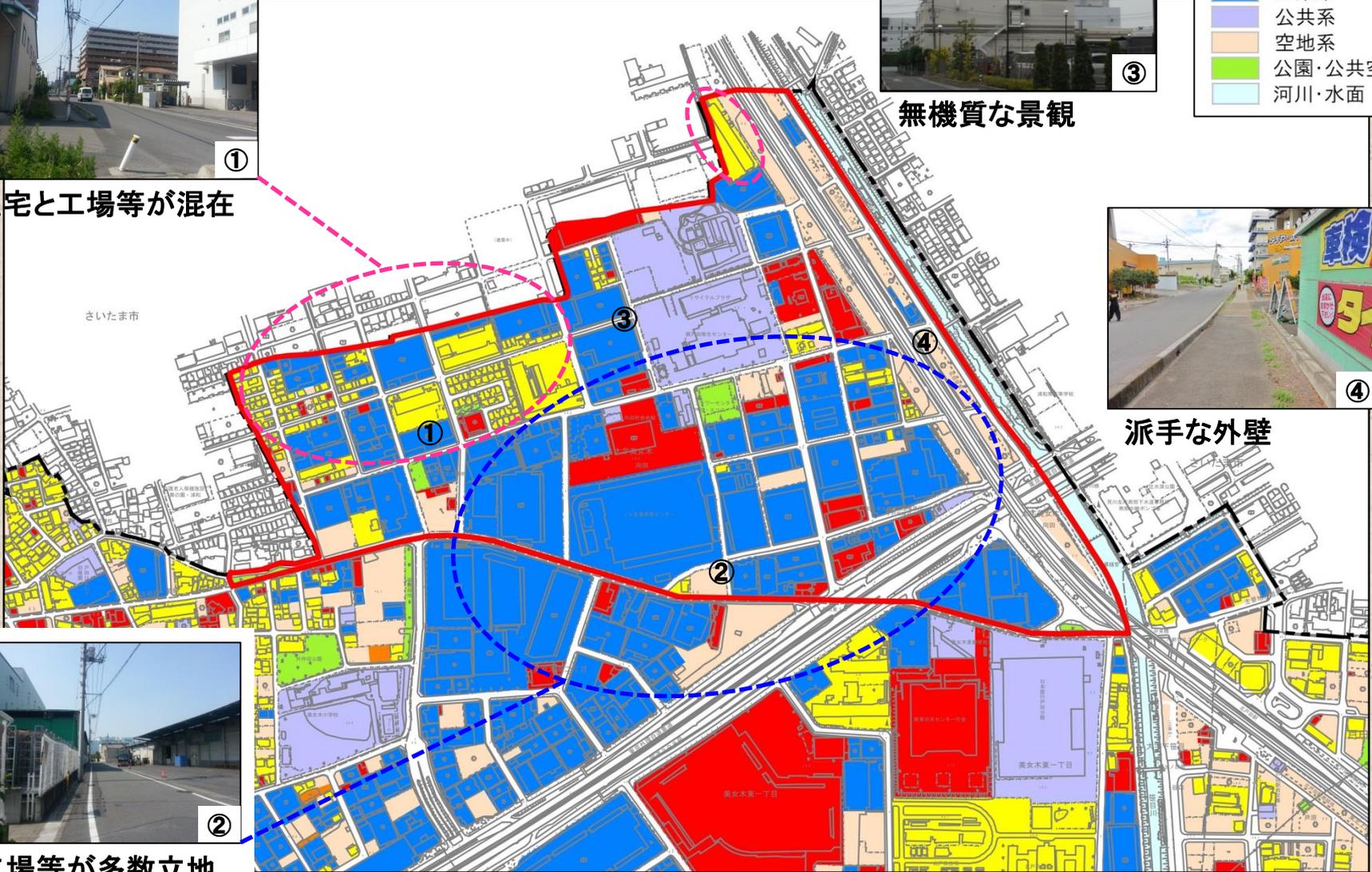


① 住宅と工場等が混在



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

# 4. 地域整備構想(素案)

## 土地利用方針

- ・地区を工業保全ゾーン、住・工共生ゾーンに区分するとともに、環境空間及び笹目川沿川周辺を潤い・ふれあいゾーンに位置づける。
- ・当面は用途地域を変更せず、地区計画による建築物の建築制限により、建築物等の更新に合わせて、それぞれのゾーンにふさわしい土地利用の誘導を図る。
- ・住環境と操業環境の向上・維持を図るべく、それぞれのゾーンごとに景観、緑化等のまちづくりルールを設定する。



# 4. 地域整備構想(素案)

## ■工業保全ゾーンの土地利用の考え方

- ・地区の交通至便性をいかし、産業の維持を図り、戸田市の活力創出に寄与する。
- ・新たな土地利用の混在(住居系用途\*の立地)を抑制する。
- ・工場等の敷地周り等に緑化を行い、操業環境の向上及び周辺住宅地へ配慮し、安全・安心、快適に生活できる環境を形成する。

\*ゾーン内の工場等に従事するための社宅等を除く。



# 4. 地域整備構想(素案)

## ■ 住・工共生ゾーンの土地利用の考え方

- ・工業系土地利用では、建築物等の更新に合わせ、環境に配慮した工場等への転換を図る。
- ・住居系土地利用においても、建築物等の更新時には、良好な住環境の形成、住環境と操業環境の両立のため、建物の建て詰まり、敷地の細分化等を防ぐ。
- ・住環境と操業環境の両立のため、双方が緑化や景観に配慮し、安全・安心、快適に生活できる環境の形成を図る。



# 4. 地域整備構想(素案)

## ■ 潤い・ふれあいゾーンの土地利用の考え方

- ・笹目川沿川の歩行者空間の活用を図り、住民や就業者の散策・憩いの空間の形成・維持を図る。
- ・高架下空間及び環境空間\*については、JR東日本等の事業者と連携を図り、地区のにぎわい・交流・潤いに寄与する空間づくりに努める。

### \*高架下空間及び環境空間

東北・上越新幹線及びJR埼京線の高架下とその両側に概ね20メートルずつ確保された緩衝地帯



# 4. 地域整備構想(素案)

## 都市基盤整備方針

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(埼玉県)に基づく検証をすると…

### 最低限の整備水準<必須>

土地区画整理事業の見直しに最低限必要な整備水準です。

①避難場所へのアクセス 道路の整備	○
②消防活動困難区域の 解消	○
③広場の確保	△
④未接道宅地の解消	○
⑤都市計画道路の整備	○

### 望ましい整備水準<任意>

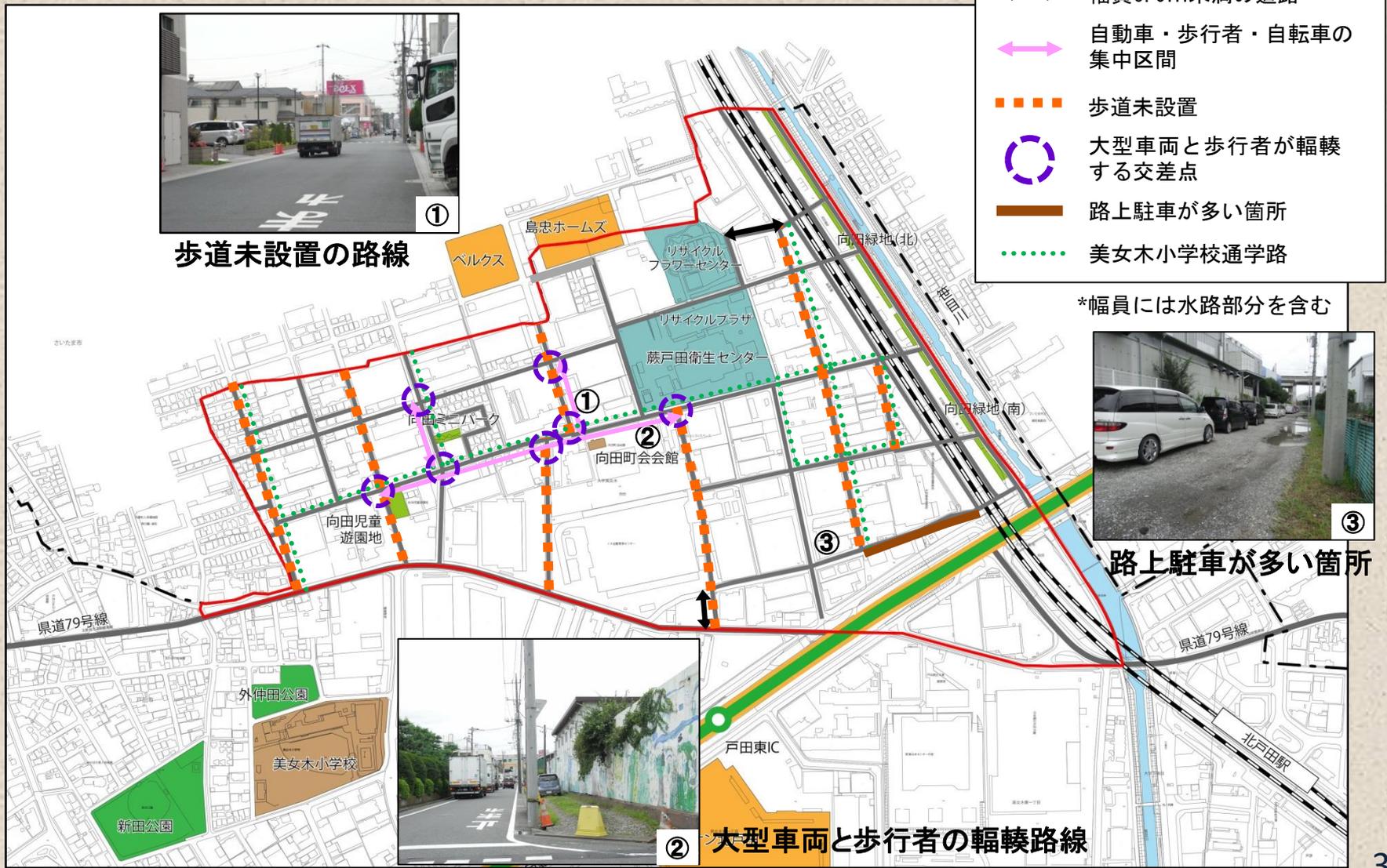
実情に応じて配慮することが望ましい整備水準です。

①道路の隅切りの設置	△
②道路の幅員確保	△
③袋路状道路の解消	○
④公園、緑地の整備	△

【凡例】  
○…充足している  
△…不足している

# 4. 地域整備構想(素案)

## 道路の現状と課題



- 凡例
- 美女木向田地区
  - 幅員6.0m未満の道路\*
  - 自動車・歩行者・自転車の集中区間
  - 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
  - 美女木小学校通学路

\*幅員には水路部分を含む



① 歩道未設置の路線



③ 路上駐車が多い箇所



② 大型車両と歩行者の輻輳路線

# 4. 地域整備構想(素案)

## 道路整備方針

- ・指針の「望ましい整備水準」に基づき、道路の整備又は改善を図る。
- ・土地利用や道路の利用状況を踏まえ、安全・安心のまちづくりの観点から必要性が高い箇所・路線を優先的に整備又は改良を図る。





# 4. 地域整備構想(素案)

## 公園・広場等整備方針

- ・指針の「最低限の整備水準」に基づき、避難場所となり得る広場の確保に努め、地区の安全・安心に寄与する。
- ・既存公園の再整備により、生活環境の向上及び潤いと憩いのあるまちづくりを図る。



# 4. 地域整備構想(素案)

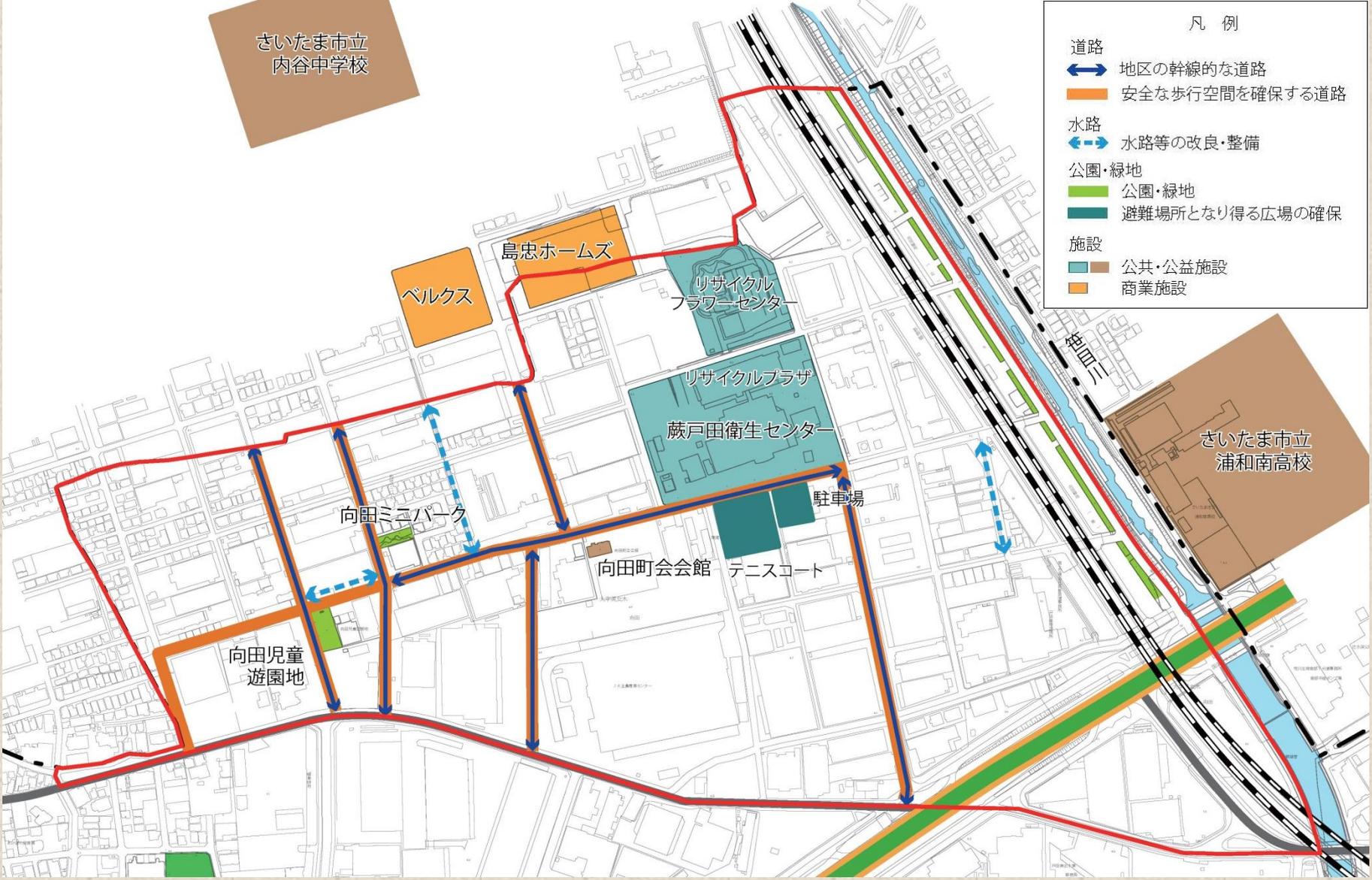
## 下水道(雨水)・水路整備方針

- ・下水道(雨水)・水路の改良により、浸水対策や衛生改善に努め、快適に生活できるまちづくりの実現を図る。
- ・水路敷を歩道として整備・改良し、通学路等、歩行者にとって、安全・安心なまちづくりの実現を図る。

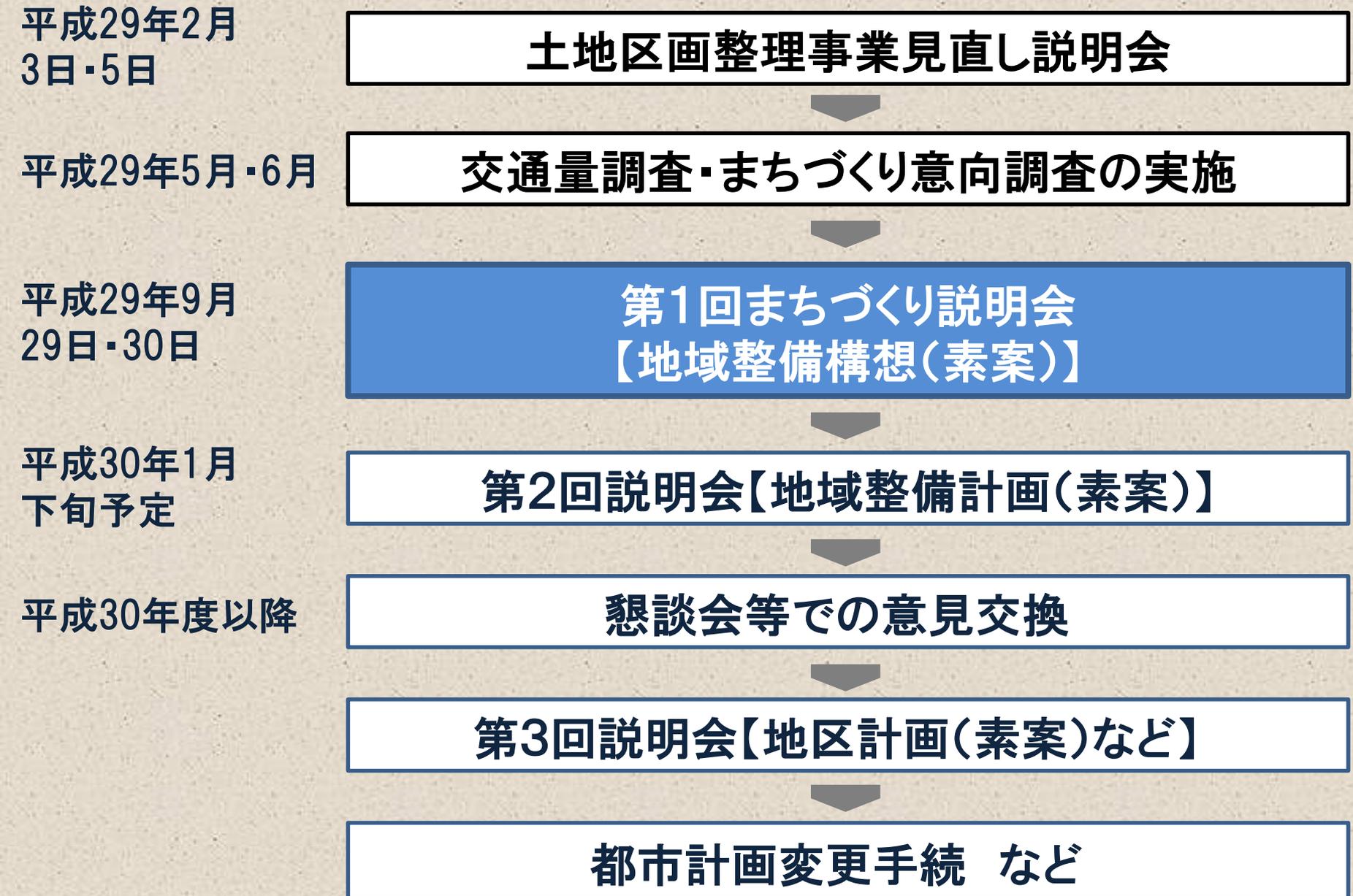


# 4. 地域整備構想(素案)

## 都市基盤整備方針図



# 5. 今後のスケジュール



**ご清聴ありがとうございました。**

**引き続き、地域の皆さんとともに、まちづくりを進めてまいります。**

**ご理解とご協力をよろしくお願いします。**

---