

第2回美女木向田地区 まちづくり説明会

平成30年1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 地域整備計画(素案)
- 3 今後のスケジュール

1 これまでの経緯と検討の進め方

1 これまでの経緯と検討の進め方

これまでの経緯



- 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
- 地域整備構想(素案)を作成し、地区の皆様にご説明
(平成29年9月)

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

第1回美女木向田地区
まちづくり説明会

<具体的なまちづくりの計画>

地域整備計画

<実現化のためのルール>

地区計画

2 地域整備計画(素案)

2-1 地域整備計画とは

2-2 まちづくりの方策

2-3 都市計画との連携(地区計画)

2-1 地域整備計画とは

地域整備計画の構成

- 上位計画等の位置づけ
- 現状の把握及び課題の整理
- 課題解決の方向性
- まちづくりの目標及び方針
- まちづくりの方策
- 都市計画との連携(地区計画)
- 計画の進行管理

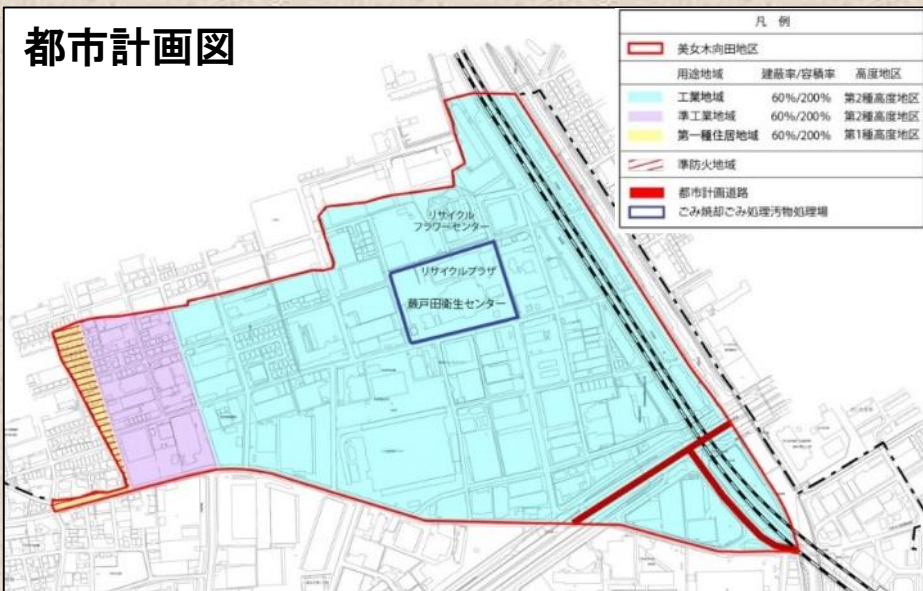
分野別の実現化方策

- 土地利用
- 道路
- 下水道(雨水)・水路
- 広場等

2-2 まちづくりの方策【土地利用】

土地利用の現状及び課題

都市計画図



土地利用現況図



現状

工業地域内で住居系への土地利用の変化がみられ、住宅と工場等が混在している。

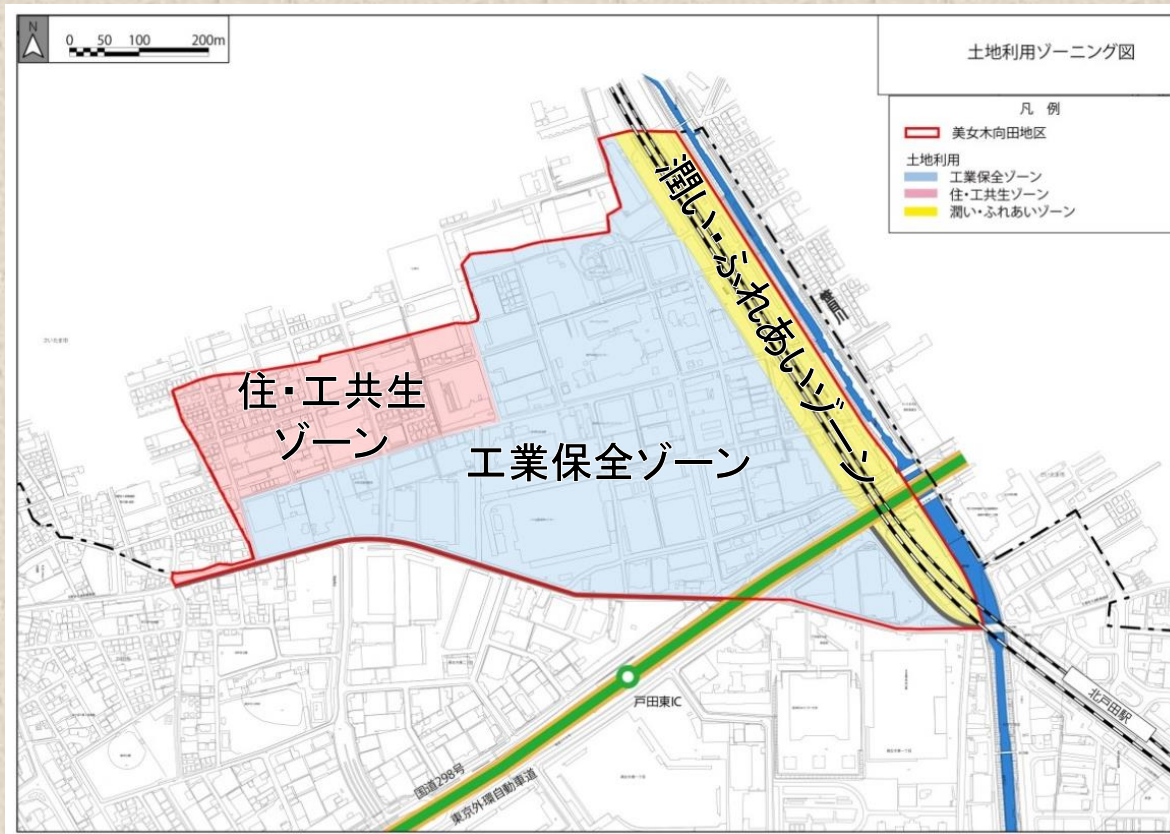


課題

工場等の操業環境及び住環境の維持・向上が必要

2-2 まちづくりの方策【土地利用】

土地利用の誘導方針



工業保全ゾーン
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。

住・工共生ゾーン
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。

潤い・ふれあいゾーン
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。

- 用途地域を変更せず、地区計画によりそれぞれのゾーンに適した土地利用を誘導します。
- 建築物等の更新に合わせて、地区計画による建築制限等を行います。

2-2 まちづくりの方策【道路】

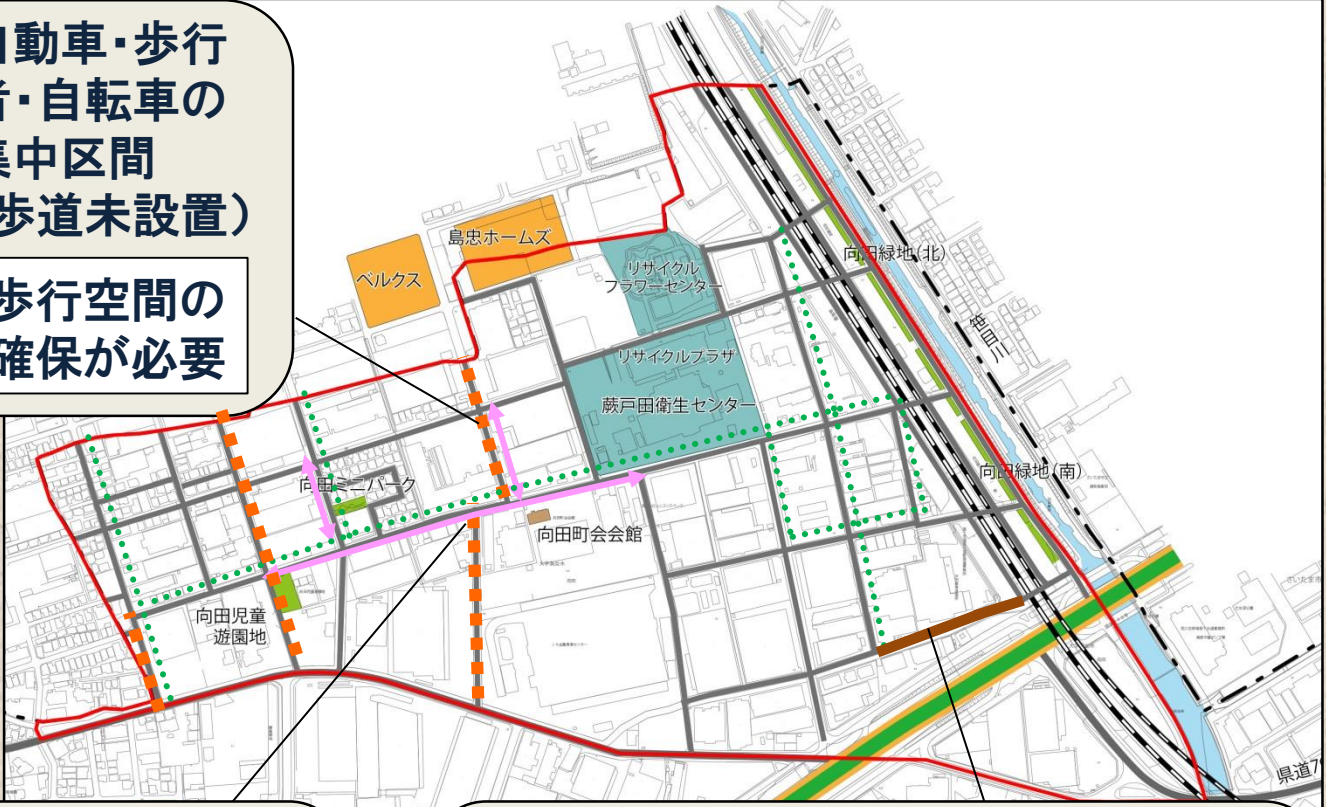
道路の現状及び課題



自動車・歩行者・自転車の集中区間
(歩道未設置)

歩行空間の確保が必要

- 凡例
- 美女木向田地区
 - 自動車・歩行者・自転車の集中区間
 - 歩道未設置(交通量の多い区間)
 - 路上駐車が多い箇所
 - 美女木小学校通学路



大型車両と歩行者がふくそうする交差点

改良が必要

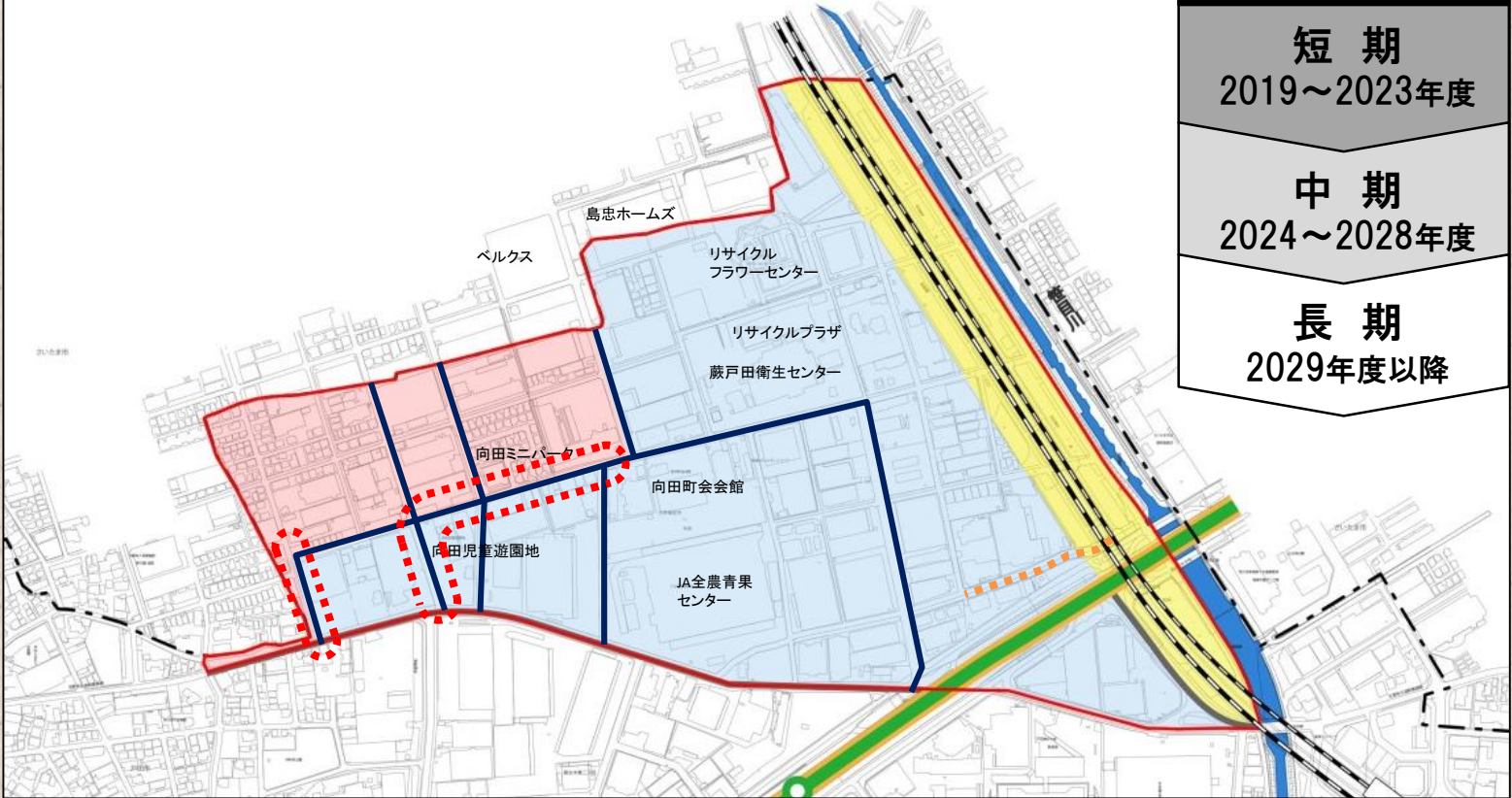
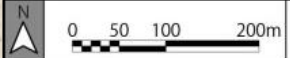


路上駐車が多い箇所(未舗装道路)

道路環境の改善が必要

2-2 まちづくりの方策【道路】

道路整備の方策



整備時期
短期 2019～2023年度
中期 2024～2028年度
長期 2029年度以降

交通安全対策

短中期

拡幅(幅員8m以上)

長期

舗装改良等

短期

2-2 まちづくりの方策【道路】

【整備イメージ】 交通安全対策

- 交通安全施設の設置(防護柵、道路反射鏡、区画線等)
- 自動車の速度抑制(視覚的抑制)、速度規制(区域規制)
- 路上駐車対策
- 交差点等における見通しの確保
- 安全パトロールなど、ソフト面での取組 等



防護柵



道路反射鏡



速度規制・区画線

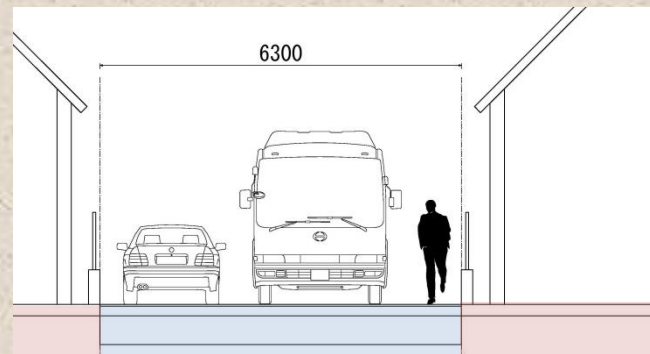
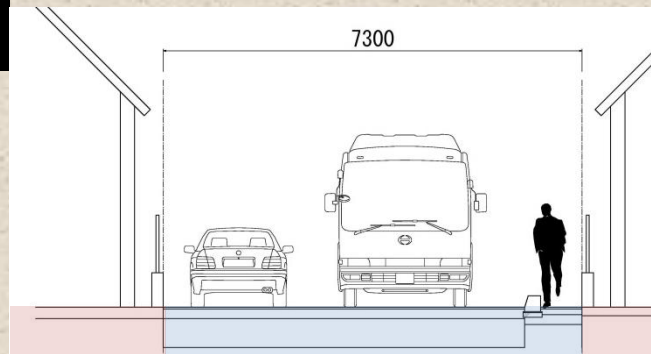
2-2 まちづくりの方策【道路】

【整備イメージ】 拡幅(幅員8m以上)

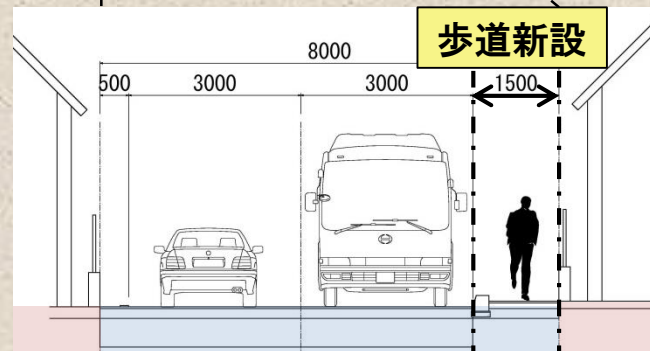
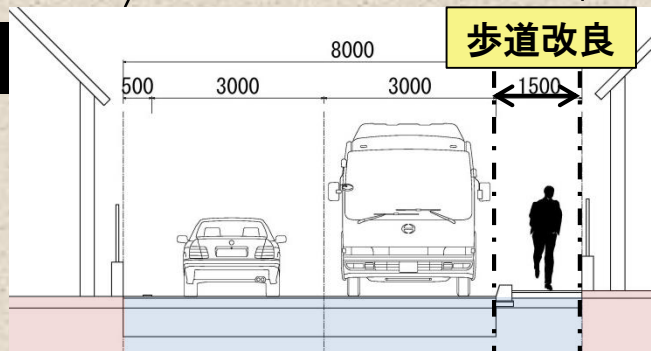
- 建替え等の際にセットバック(※)することによって用地を確保して、歩道を新設・改良する道路整備を行います。

※地権者の皆様のご理解とご協力が必要になります。ご協力を得られた箇所は、先行して整備を進めることも検討します。

整備前



整備後



幅員 7.3m ⇒ 8.0m

幅員 6.3m ⇒ 8.0m

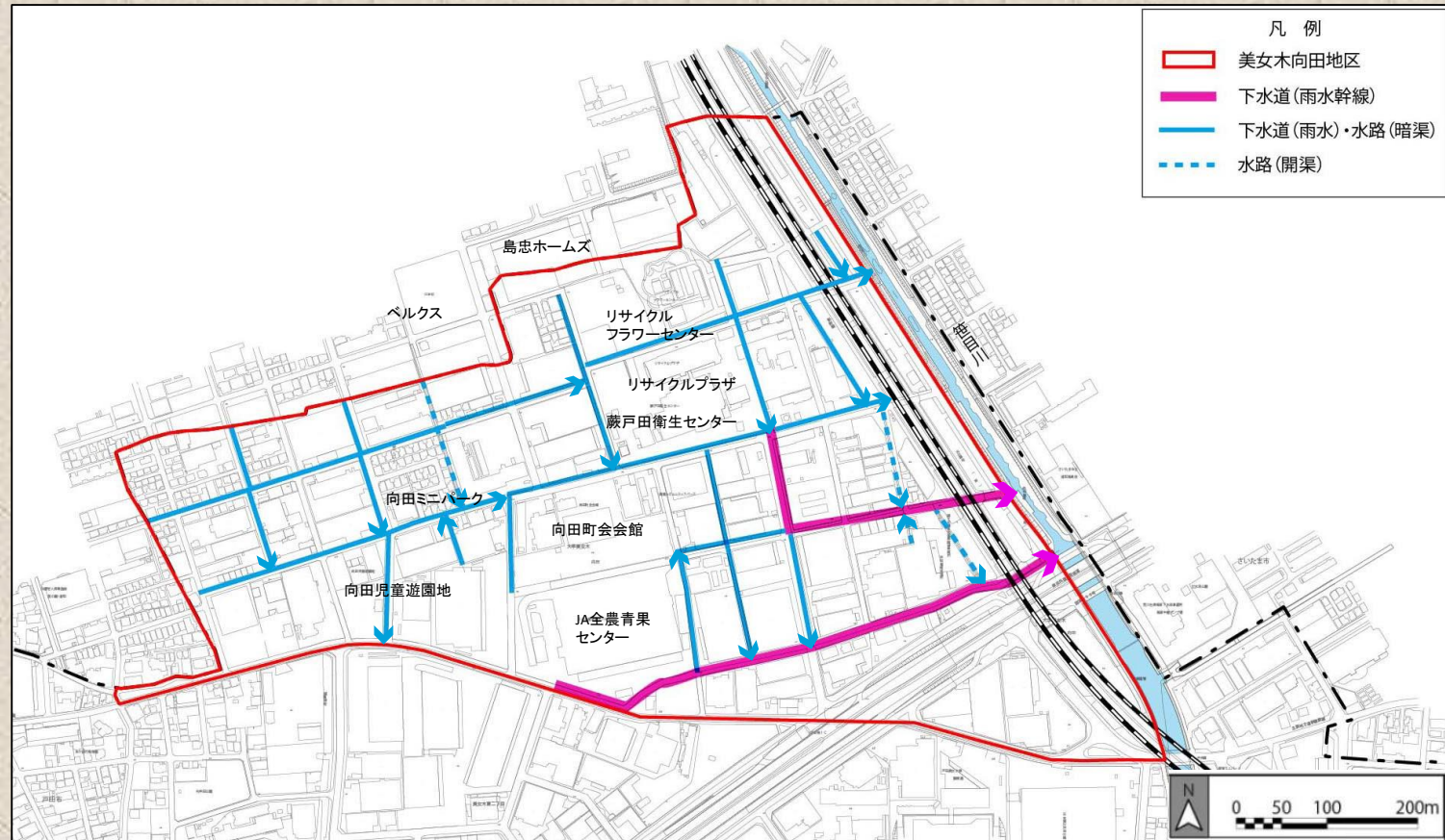
建替え等の際
に用地確保



都市計画
との連携
(地区計画)

2-2 まちづくりの方策【下水道(雨水)・水路】

下水道(雨水)・水路の現状及び課題



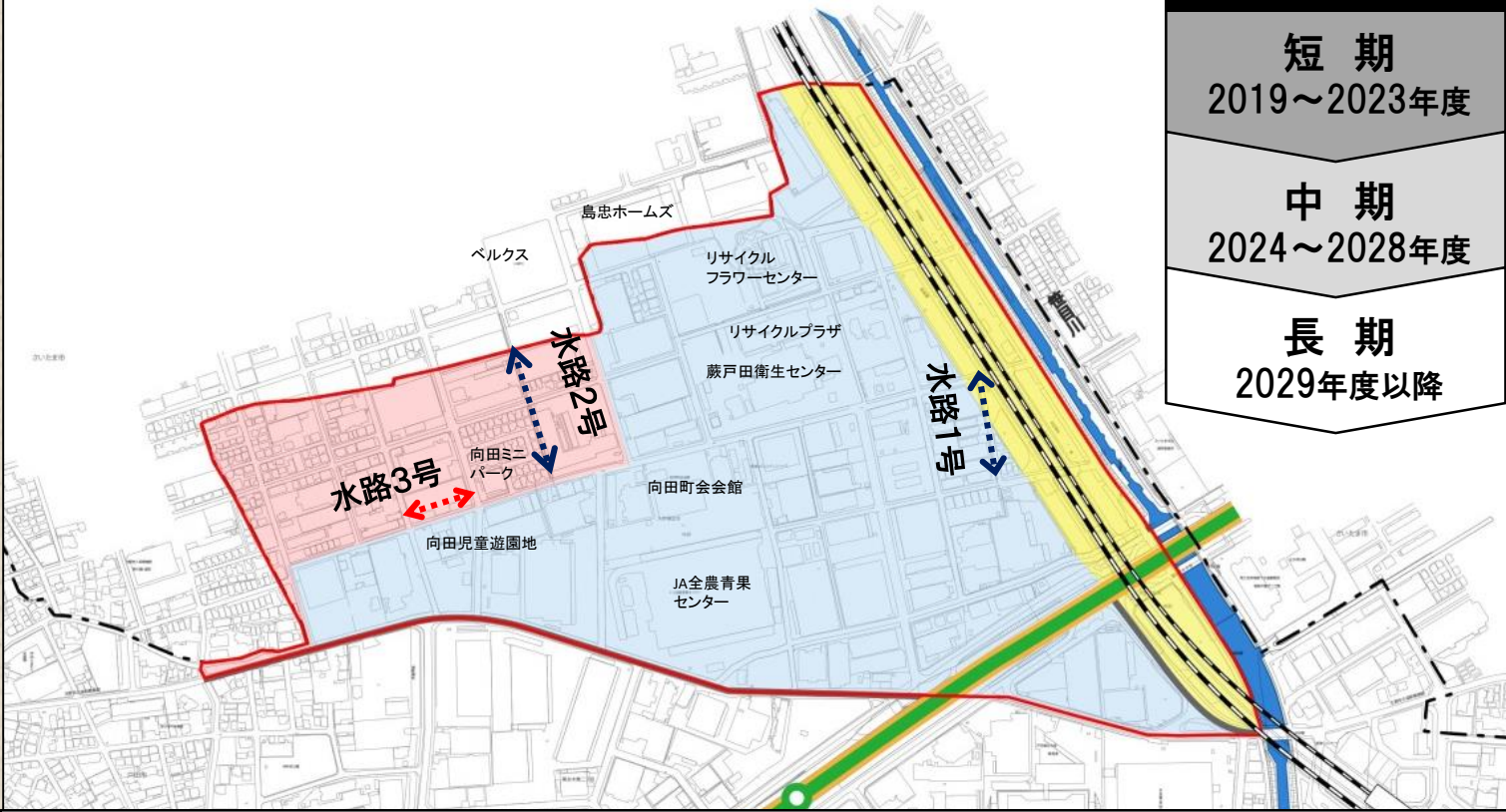
老朽化した柵渠、
転落のおそれの
ある開渠水路が
ある。



暗渠化等の
対策が必要

2-2 まちづくりの方策【下水道(雨水)・水路】

下水道(雨水)・水路整備の方策



整備時期
短期 2019～2023年度
中期 2024～2028年度
長期 2029年度以降

◀→ 暗渠化＋歩行者空間の整備

◀→ 道路拡幅と併せて構造改良

短期

短中期

長期

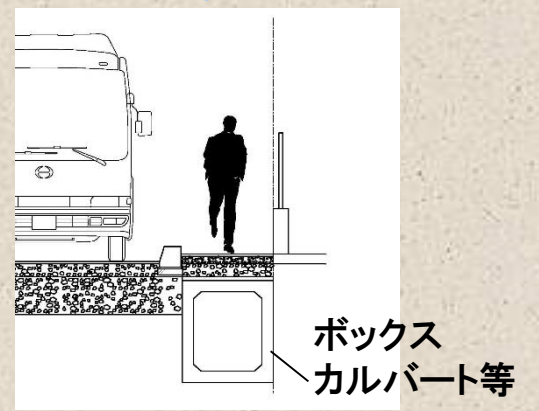
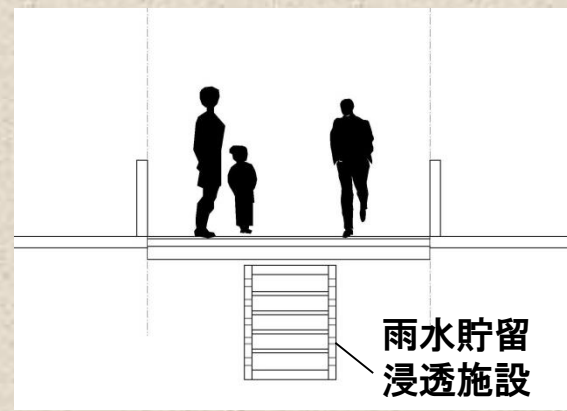
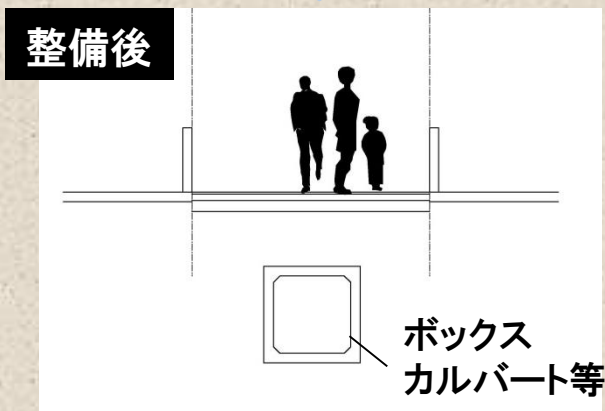
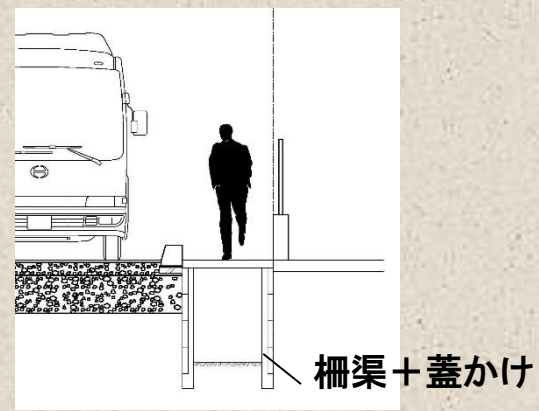
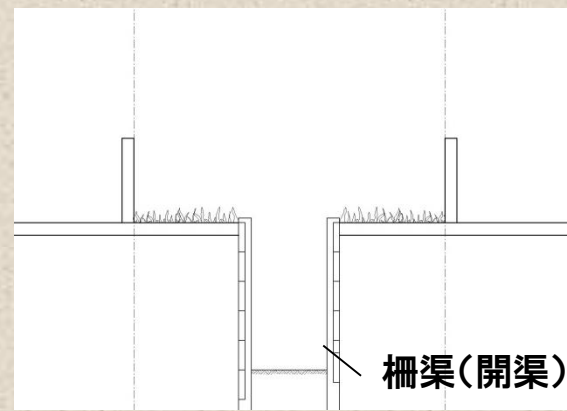
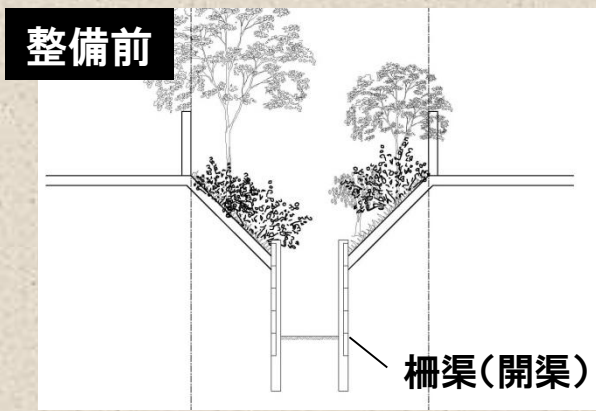
2-2 まちづくりの方策【下水道(雨水)・水路】

【整備イメージ】

暗渠化(ボックスカルバート)
+歩行者空間の整備

暗渠化(雨水貯留浸透施設)
+歩行者空間の整備

道路拡幅と併せて
構造改良



水路1号

水路2号

水路3号

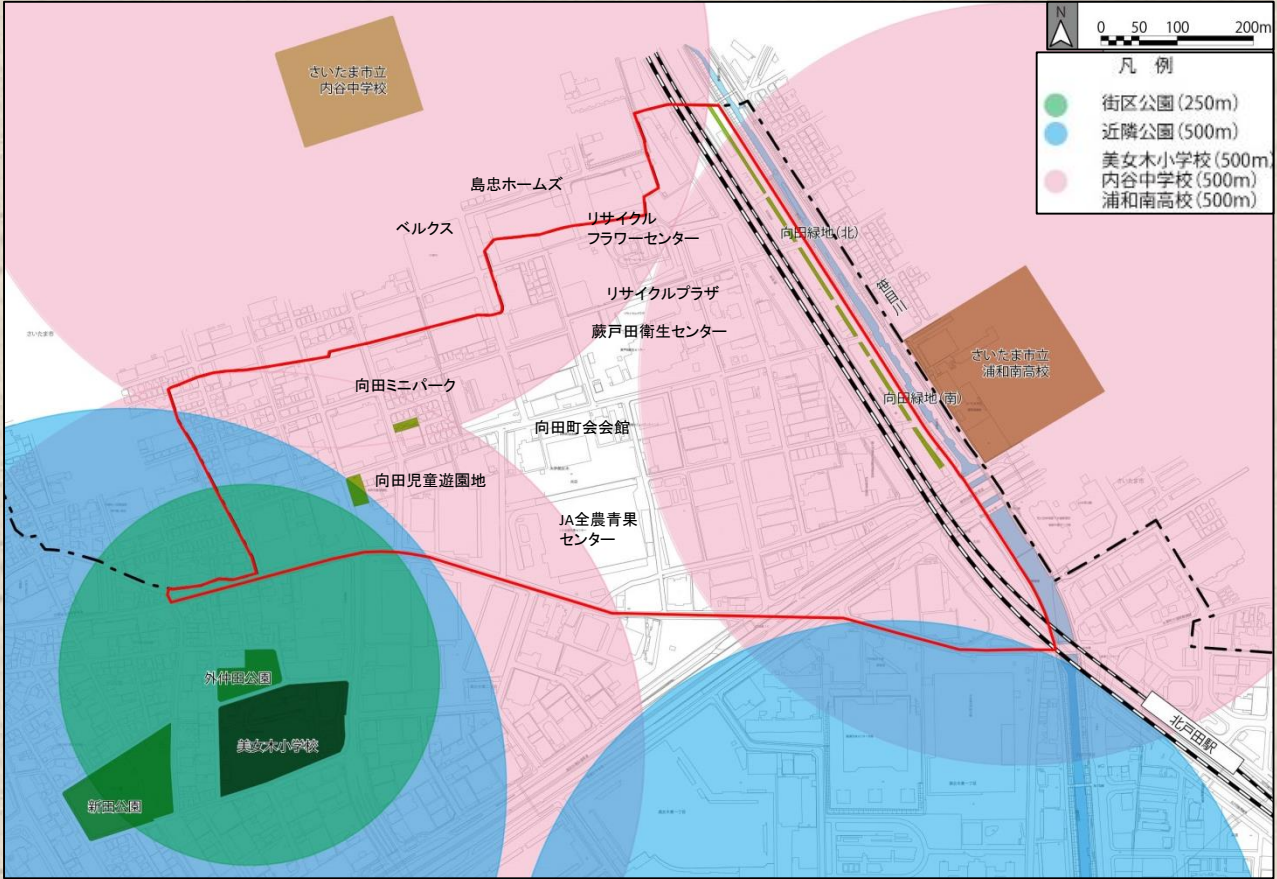
2-2 まちづくりの方策【広場等】

広場等の現状及び課題

広場等の誘致圏から外れた区域がある。



災害時の避難場所の維持・確保が必要



向田児童遊園地



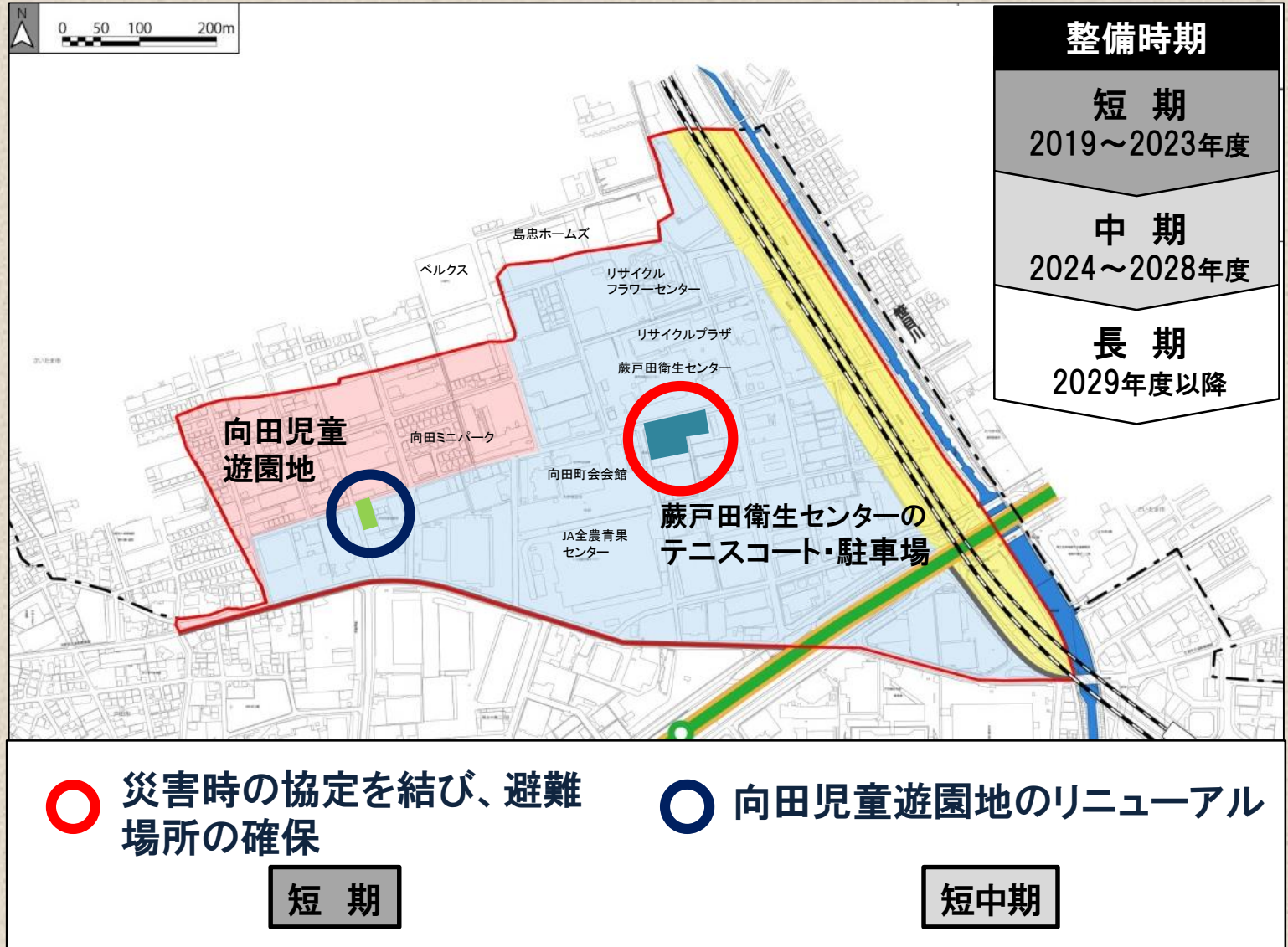
地域コミュニティ・交流の場が少ない。



既存公園の活用を検討

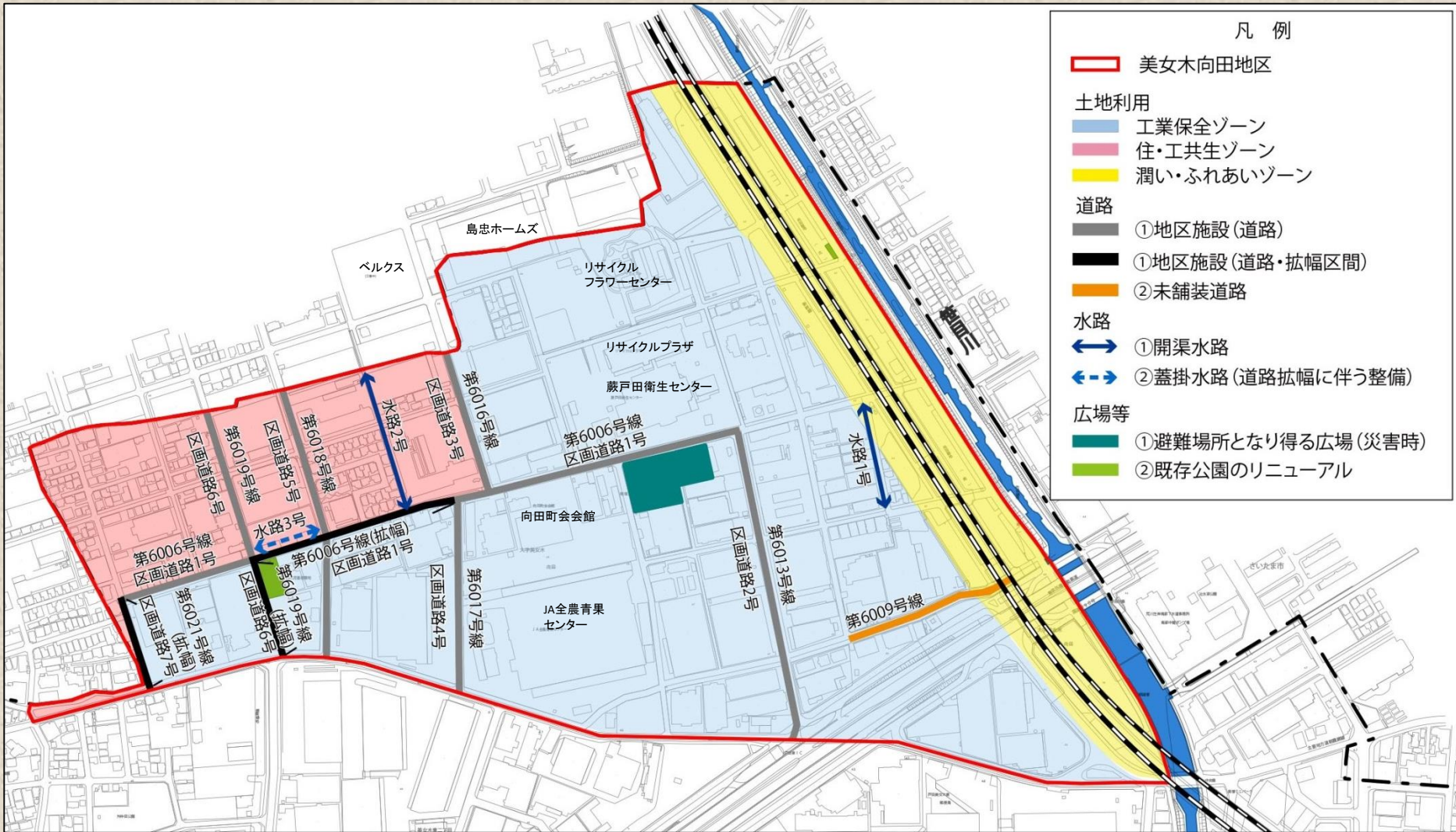
2-2 まちづくりの方策【広場等】

広場等整備の方策



2-2 まちづくりの方策【まとめ】

地域整備計画図



2-3 都市計画との連携(地区計画)

地区計画制度の活用

地域整備計画の実効性を高める方法として、土地利用や道路に関するまちづくりの方策では、都市計画法に基づく地区計画制度を活用することが有効です。

【地区計画とは】

地区の特性に応じて、公共施設(道路等)の配置、建築物の建て方等を定めることによって、地区の皆さんと行政が連携しながら、より良い環境を実現していくルールのこと

住環境や工場の操業環境を維持しよう

安全な歩行者空間を確保しよう



2-3 都市計画との連携(地区計画)

地区計画に定める事項

○地区計画の目標

住環境と操業環境の向上及び両立を目指した目標を設定します。

○土地利用方針の考え方

工業保全ゾーン、住・工共生ゾーン、潤い・ふれあいゾーンの各ゾーンにおける土地利用の方針を定めます。

○地区施設の考え方

地域整備計画で定めた道路を、地区計画における地区施設に位置づけます。

○建築物等の整備方針の考え方

土地利用の方針で定めた3つのゾーンごとに、建築物の整備に関するルール※(建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、かき又はさくの構造の制限等)を定めます。

※地区の皆様のご理解とご協力が必要になるため、よく話し合って定めていきます。

3 今後のスケジュール

3 今後のスケジュール

平成29年2月
3日・5日

土地区画整理事業見直し説明会

平成29年5月・6月

交通量調査・まちづくり意向調査の実施

平成29年9月
29日・30日

第1回説明会【地域整備構想(素案)】

平成30年1月
26日・27日

第2回まちづくり説明会【地域整備計画(素案)】

平成30年度以降

地区計画について懇談会等での意見交換
道路拡幅について地権者の意向把握

第3回説明会【地区計画(素案)など】

都市計画変更手続 など

3 今後のスケジュール

懇談会等の進め方

概要

地域整備計画を実現するための“まちづくりのルール”（地区計画）について、素案の作成に向けた意見交換を行います。

参加者

美女木向田地区内の土地をお持ちの方で、

- ①公募(まちづくりニュース)により応募された方…5名以内
- ②町会から推薦された方…5名

⇒ 2月～3月頃実施予定

時期

平成30年度上半期中(5月～7月頃)の2回程度
平日夜間(2時間程度/回)

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。