

# **美女木向田地域整備計画(素案)**

**平成 30 年 1 月**

**戸田市都市整備部都市計画課**

## 目 次

1	はじめに	1
2	上位計画等の位置づけ	3
3	現状の把握及び課題の整理	6
4	課題解決の方向性	16
5	まちづくりの目標及び方針	19
6	まちづくりの方策	22
7	都市計画との連携（地区計画）	27
8	計画の進行管理	28

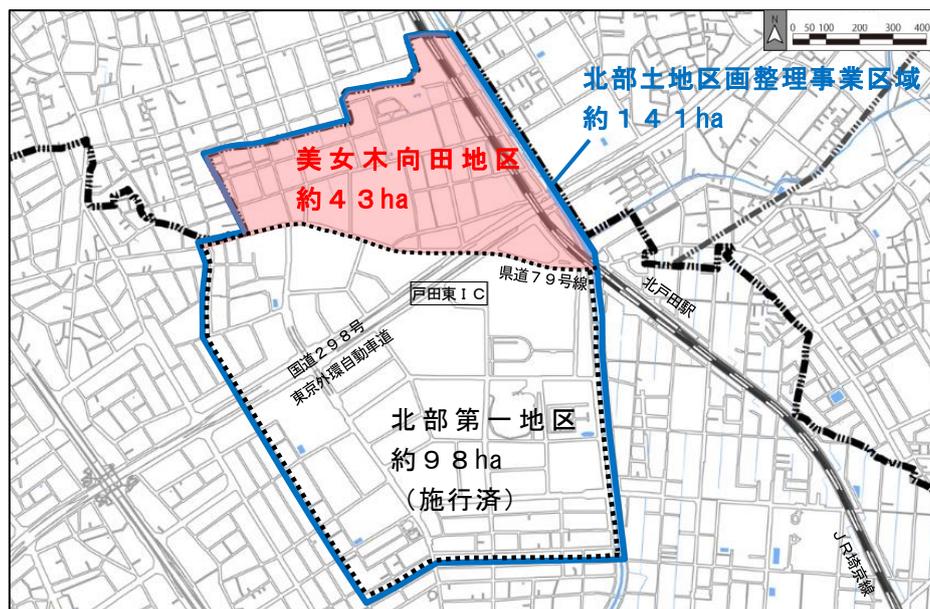
# 1 はじめに

## (1) 計画策定の背景及び目的

美女木向田地区（以下「本地区」といいます。）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います。一方で、JR 埼京線や東京外環自動車道が開通するなど、地区内の市街化が進展し、近年、住宅等も増えて土地利用状況が大きく変化しています。

こうした決定当時と大きく変化している社会経済情勢を踏まえ、都市計画の柔軟な変更の考え方が国から示され、これを受けて埼玉県が策定した「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（平成 24 年 3 月）」（以下「指針」といいます。）により、長期未着手の土地区画整理事業区域においては、その区域を再検証し、地域の実情に応じた市街地整備の促進を図ることとされました。

そこで、市では、土地区画整理事業の必要性・実現性が低下している本地区の実情に応じ、土地区画整理事業以外の手法でまちづくりを進めていくため、指針に基づき、具体的な方策、都市計画との連携等について描く「美女木向田地域整備計画」を策定します。



位置図

## (2) 計画の構成

本計画では、次の事項について調査結果をまとめ、本地区に適したまちづくりの目標及び方針、方策を示します。

### ○ 上位計画等の位置づけ

「総合振興計画」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市マスタープラン」等の上位計画や関連計画における位置づけを整理します。

### ○ 現状の把握及び課題の整理

本地区の土地利用及び都市基盤整備の現状を把握し、課題を整理します。

### ○ 課題解決の方向性

本地区における土地利用誘導の必要性や都市基盤整備の必要性を検討し、将来のまちづくりの方向性を示します。

### ○ まちづくりの目標及び方針

課題解決の方向性を踏まえ、本地区のまちづくりの目標と方針を設定します。

### ○ まちづくりの方策

本地区のまちづくり方針を具現化する整備内容について示します。

### ○ 都市計画との連携

本地区では、土地区画整理事業区域の縮小と併せて地区計画による計画的な市街地整備を図るルールを定めるものとし、地区計画の基本的な内容を示します。

### ○ 計画の進行管理

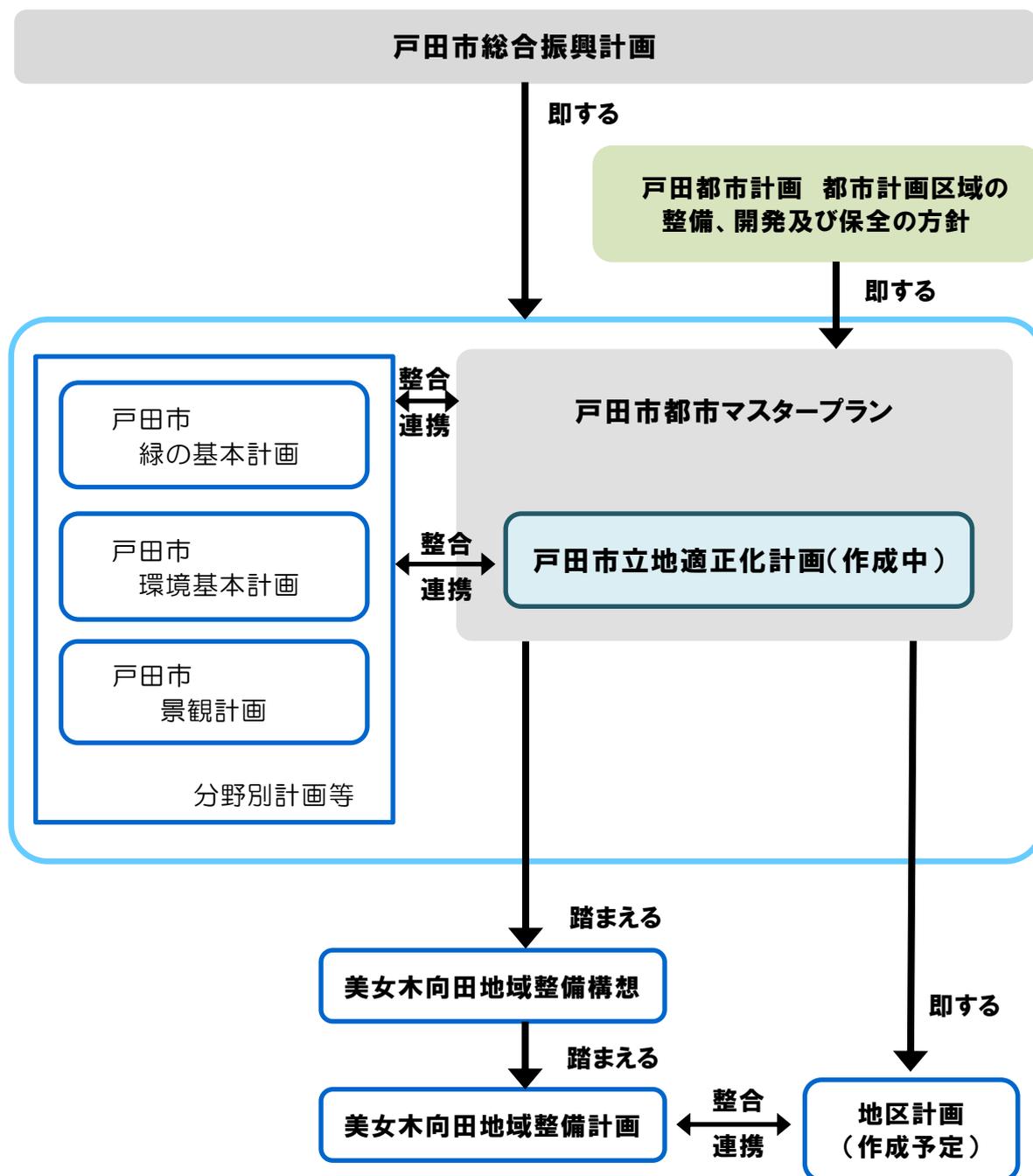
市街地整備の推進に向けて、本計画の進行管理の考え方を示します。

## 2 上位計画等の位置づけ

### (1) 上位計画・関連計画の体系

本地区に関連する上位計画・関連計画は次のとおりです。

#### ■ 上位計画・関連計画の体系



## (2) 上位計画等における位置づけ

各計画における本地区の位置づけについて整理します。

### ■ 上位計画・関連計画における本地区の位置づけ

計画名	本地区の位置づけ・関連する事項
1) 戸田市第4次総合振興計画後期基本計画（平成28年4月）	<p>「みんなでつくろう 水と緑を活かした 幸せを実感できるまちとだ」を将来都市像に、平成28年度以降の5年間に実施すべき施策を挙げています。</p> <p>■ 施策の展開（抜粋）</p> <p>基本目標V 快適で過ごしやすいまち</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市マスタープランの推進：戸田市都市マスタープランに掲げている将来都市像の実現に向け、各種関連事業の適切な進行管理を図ります。</li> <li>・土地利用の秩序づくり：良好な市街地環境が形成され、市民が快適に生活できるよう、秩序ある土地利用の実現を目指します。</li> </ul>
2) 戸田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成29年1月）	<p>戸田都市計画区域（戸田市全域）における土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等の方針を定めるものです。本地区は、「産業拠点」に位置づけられています。</p> <p>◇ 主要用途の配置の方針（抜粋）</p> <p>○ 工業地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・産業拠点に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図る地域等に配置する。</li> </ul> <p>◇ 市街地における建築物の密度の構成に関する方針（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工業地については、中密度（おおむね容積率150%～200%）の利用を基本とする。</li> </ul> <p>◇ 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針（抜粋）</p> <p>○ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期間にわたり実施されていない市街地開発事業については、防災に配慮した安心・安全なまちづくりに係る検証を行い、必要に応じて、適切な見直しを行う。</li> </ul>
3) 第2次戸田市都市マスタープラン（平成24年11月）	<p>長期的な視点から戸田市の都市の将来像や土地利用・都市施設などの整備方針を定めた、都市づくりのガイドラインとなるものです。地域単位でのまちづくりを推進する上での指針となる地域別構想において、本地区は、「美女木地域」に位置づけられています。</p> <p>【美女木地域の地域別構想】</p> <p>◇ 将来の都市づくりの目標</p> <p>彩湖・道満グリーンパークの美しさを守り、やすらぎと幸せを感じるまち</p> <p>◇ 将来目標（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・向田地区をはじめとする工業地においては、これまでの産業面での集積に加え、周辺への影響が少なく、環境にやさしい新しい産業機能の導入を促進し、生活環境と調和した緑豊かな産業拠点としての充実を目指します。</li> </ul>

計画名	本地区の位置づけ・関連する事項
3) 第2次戸田市都市マスタープラン（平成24年11月）	<p>また、住工共存地については、住工の調和に向けた環境改善を図ることで、良好な住環境と産業面での活力が共存するまちづくりを推進します。</p> <p>◇地域整備の基本方針（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境にやさしい新たな産業の導入や既存産業の活性化などによる産業拠点の形成</li> </ul>
4) 緑の基本計画（平成24年3月）	<p>戸田市において長期的な視点に立った持続可能な緑のまちづくりの計画として定められたものです。「緑と水と心のネットワーク都市・戸田」を将来像に、重点施策が定められています。</p> <p>◇本地区に関連する重点施策（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○水と緑のネットワークを形成する <ul style="list-style-type: none"> <li>・河川・水路の環境に配慮した整備の推進</li> <li>・「戸田華かいどう21」の整備の推進</li> </ul> </li> </ul>
5) 戸田市環境基本計画（平成25年3月）	<p>戸田市環境基本条例（平成12年条例第6号）第9条に基づき、基本目標と望ましい環境像が定められています。</p> <p>◇美女木向田地区に関連する取組（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○環境像 きれいな川、水辺の自然がよみがえるまち <ul style="list-style-type: none"> <li>・取組の方向性 良好な水辺環境の創出</li> </ul> </li> <li>○環境像 健全な水循環を図り、浸水からも安全なまち <ul style="list-style-type: none"> <li>・取組の方向性 浸水被害の防止と流域での対応</li> </ul> </li> </ul>
6) 戸田市景観計画（平成28年4月）	<p>景観法に基づく良好な景観の形成に関する計画として、法に定める新たな施策も位置づけたものです。『「四季を彩るおしゃれな風景づくり」～花と森と庭園のまちをめざして～』を目標に掲げ、景観形成基本方針と地域別景観形成方針を定めています。</p> <p>また、建築物等のデザインの基本的考え方、色彩及び夜間照明についての考え方を示すとともに、大規模建築物等の景観形成方針、屋外広告物の景観形成方針及び公共施設等の景観形成方針について定めています。</p>

### 3 現状の把握及び課題の整理

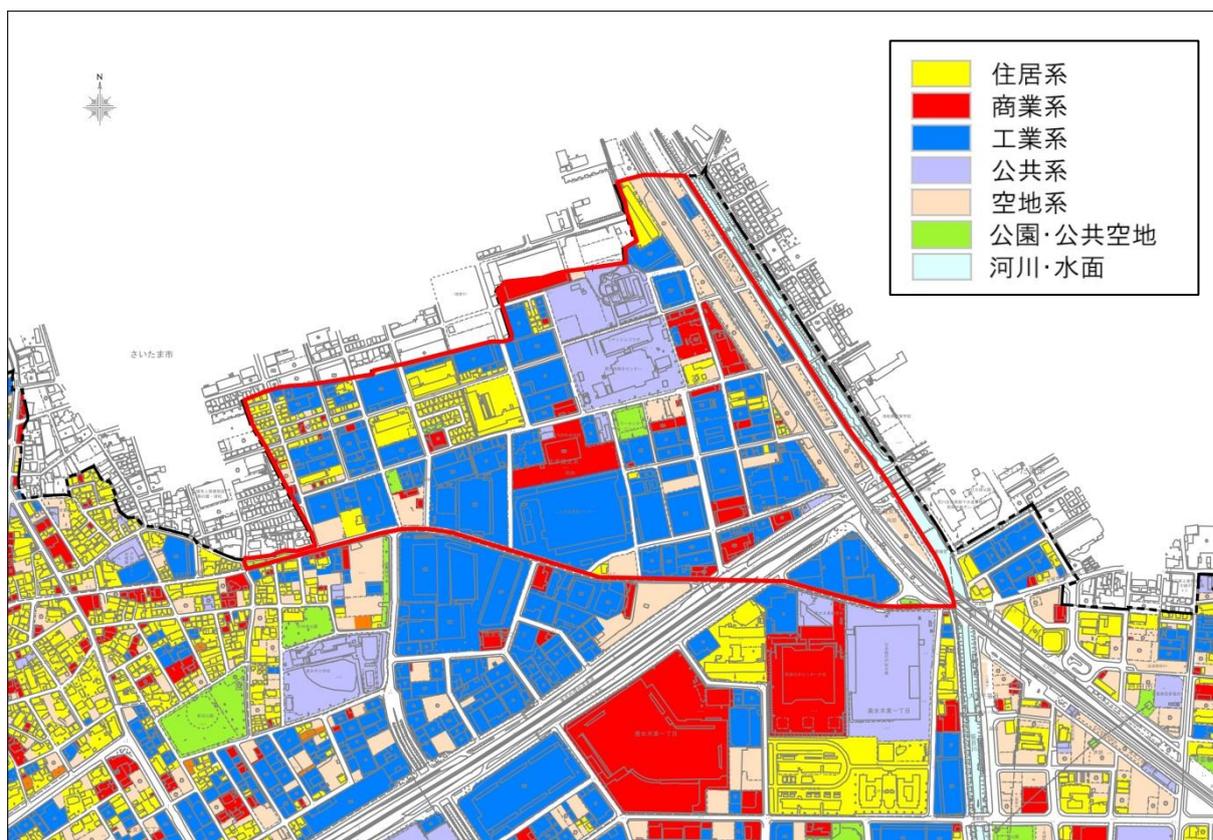
本地区の現状について、交通量調査、まちづくり意向調査、説明会等の結果を踏まえながら、土地利用及び都市基盤整備の状況を把握し、今後の課題を整理します。

#### (1) 現状の把握

##### ○土地利用

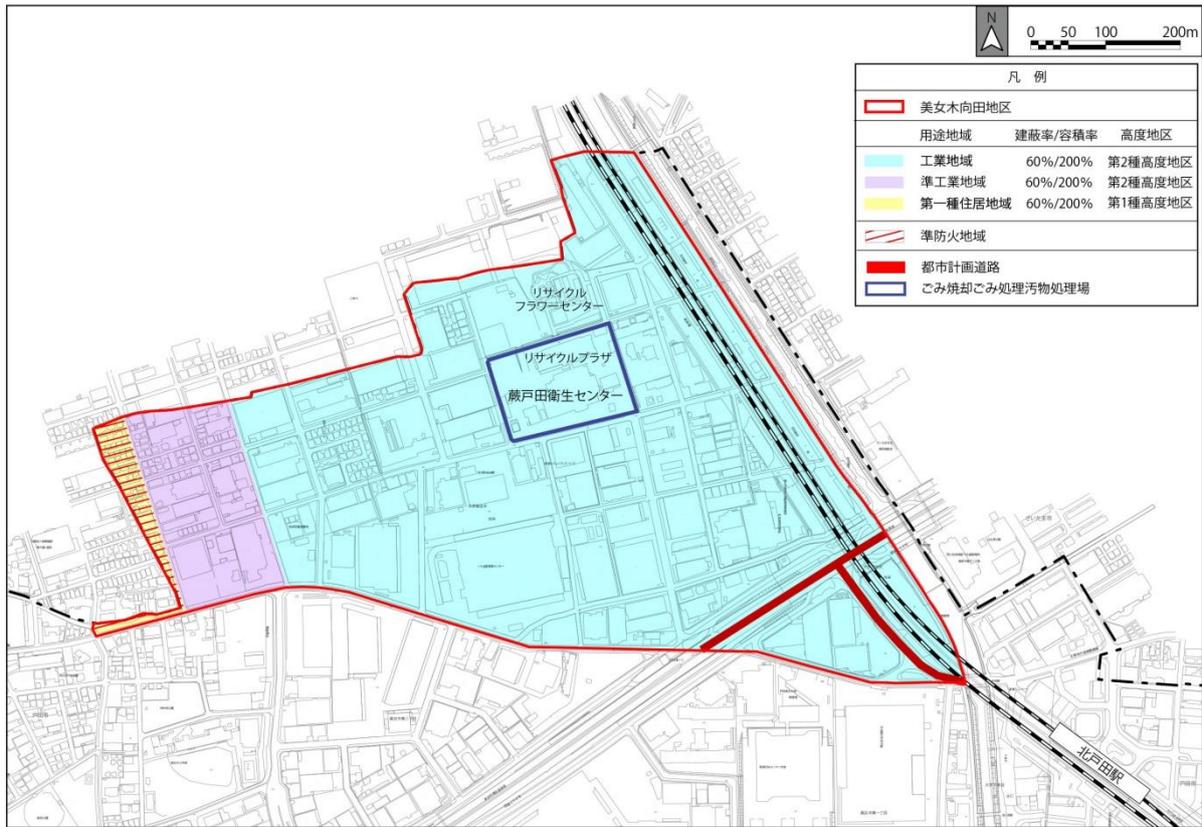
- 地区の過半が工業系の土地利用となっており、次いで、住居系の土地利用が地区西部に多く見られる状況です。
- 用途地域は、大部分が工業地域であり、地区西部の一部が準工業地域及び第一種住居地域（全て建蔽率 60%/容積率 200%）となっています。また、工業系用途地域が第 2 種高度地区（建築物の高さの最高限度 30m）に、住居系用途地域が第 1 種高度地区（建築物の高さの最高限度 25m）に指定されています。

#### 土地利用現況図



出典：戸田市土地利用動向基礎調査報告書 平成27年3月

# 都市計画図

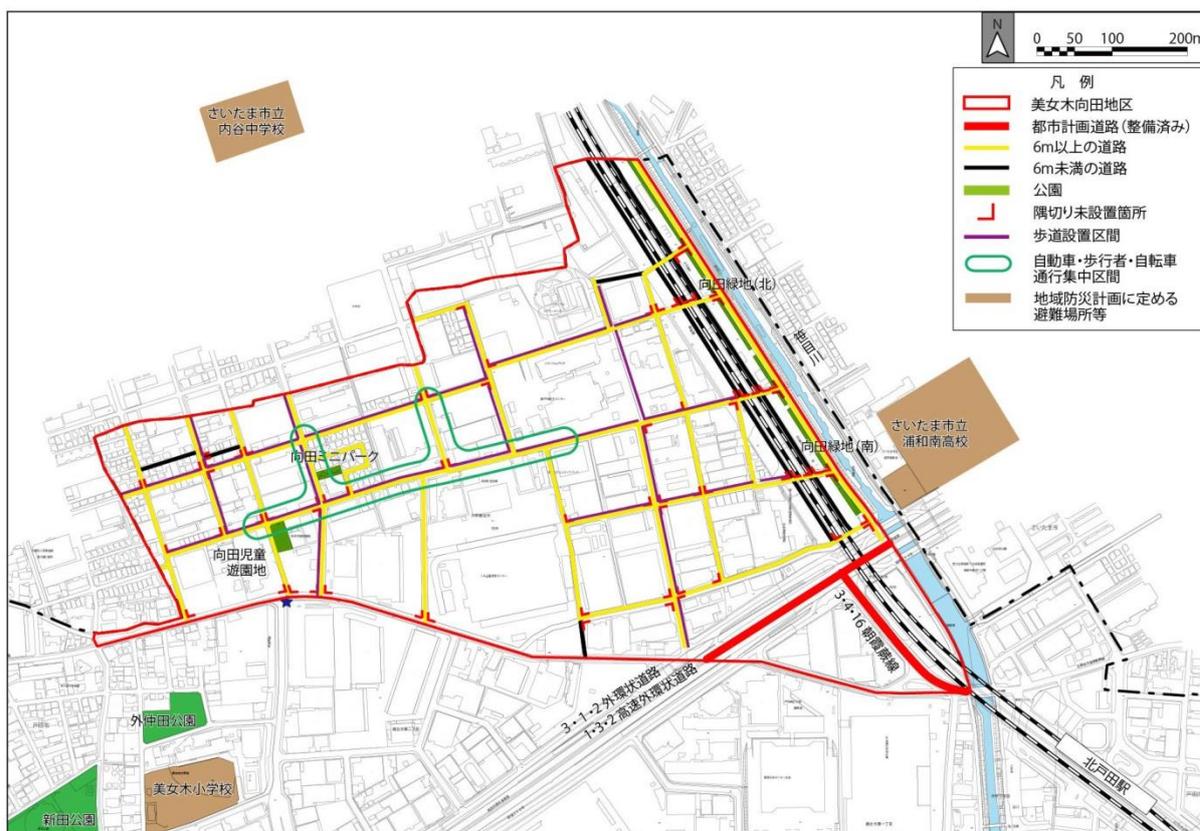


戸田都市計画図(平成 29 年 3 月)をもとに作成

## ○道路

- 区内を通る都市計画道路は、1・3・2 高速外環状道路（東京外環自動車道）と 3・1・2 外環状道路（国道 298 号）、3・4・16 朝霞蕨線の 3 路線が整備済みです。
  - 区内の道路は概ね 6m以上の幅員\*1となっていますが、2 路線\*2が幅員 6m未満となっているほか、隅切り未設置の道路も数多くあります。
  - 交通量が多い道路や通学路になっている道路で、歩道が未整備の箇所もあります。
- \*1 水路敷部分も含む。  
\*2 環境空間に隣接する管理用道路及び私道を除く。

## 地区内道路現況

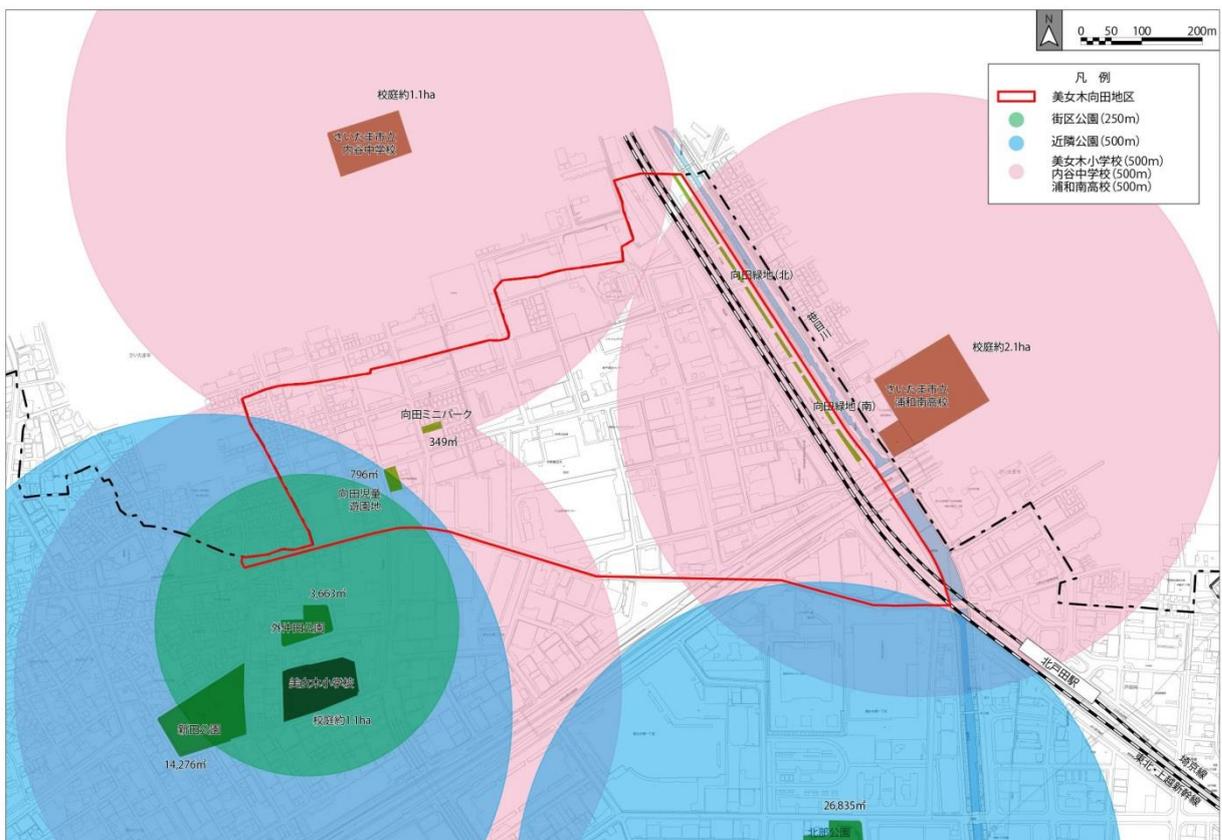


戸田市道路台帳(平成 28 年 3 月)等をもとに作成

### ○広場等

- 都市空間として担保されている地区内の広場は、向田児童遊園地及び向田ミニパークのみとなっています。近隣には、公園（新田公園、北部公園等）や美女木小学校、さいたま市立内谷中学校及びさいたま市立浦和南高校の校庭がありますが、誘致圏から外れるエリア（約 5.8ha）もあります。
- 環境空間は、「戸田華かいどう21」計画に基づき連続した緑道整備として暫定整備済です。笹目川と沿川の歩道は整備済ですが、地域資源としていかし切れていない箇所も見られます。

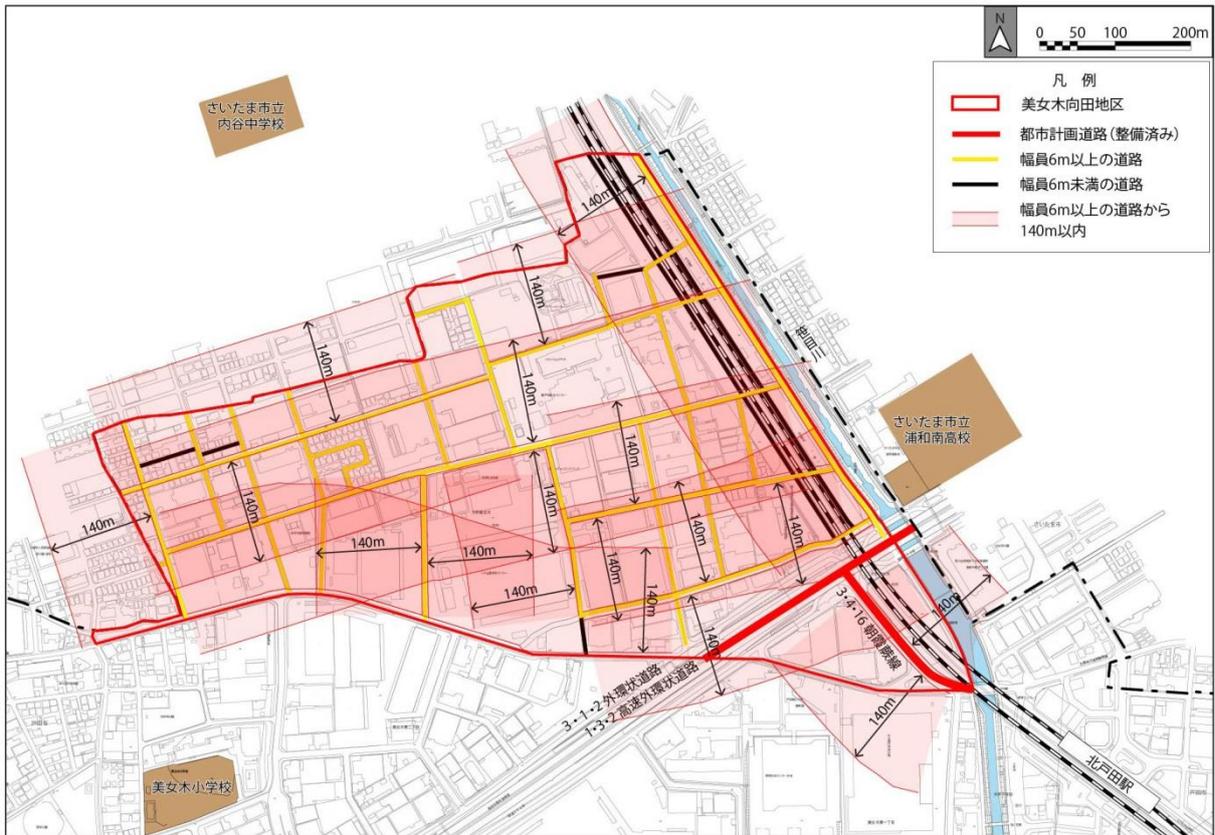
### 広場等の確保状況（公園・緑地、校庭の分布と誘致圏）



### ○消防活動困難区域及び避難場所

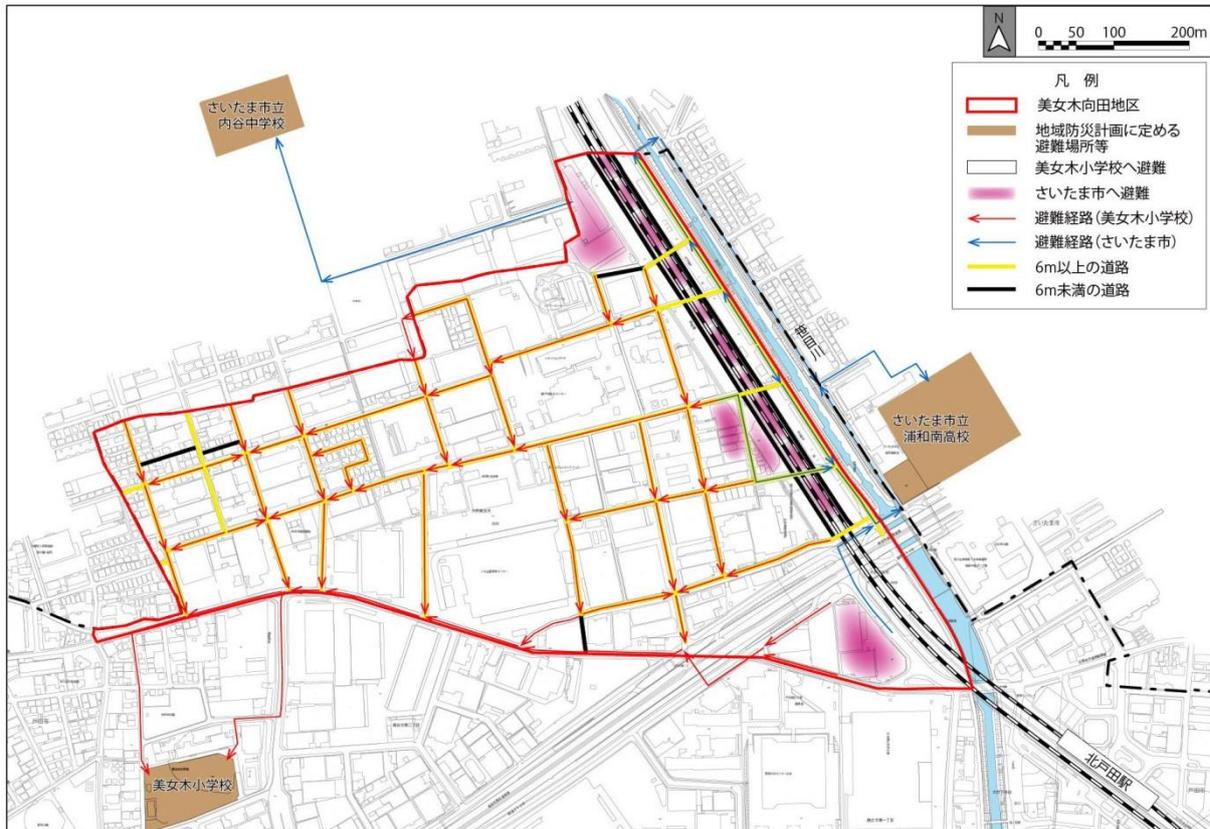
- 消防活動困難区域\*はありません。
  - 避難場所は、美女木小学校（一部区域はさいたま市立内谷中学校やさいたま市立浦和南高校を活用）があり、全ての宅地が幅員 6m以上の道路を通過して概ね 1 kmの行程で到達できます。
- \* 消防活動が可能な幅員 6m以上の道路から 140m以上の区域

## 消防活動困難区域



戸田市道路台帳(平成 28 年 3 月)をもとに作成

## 避難経路

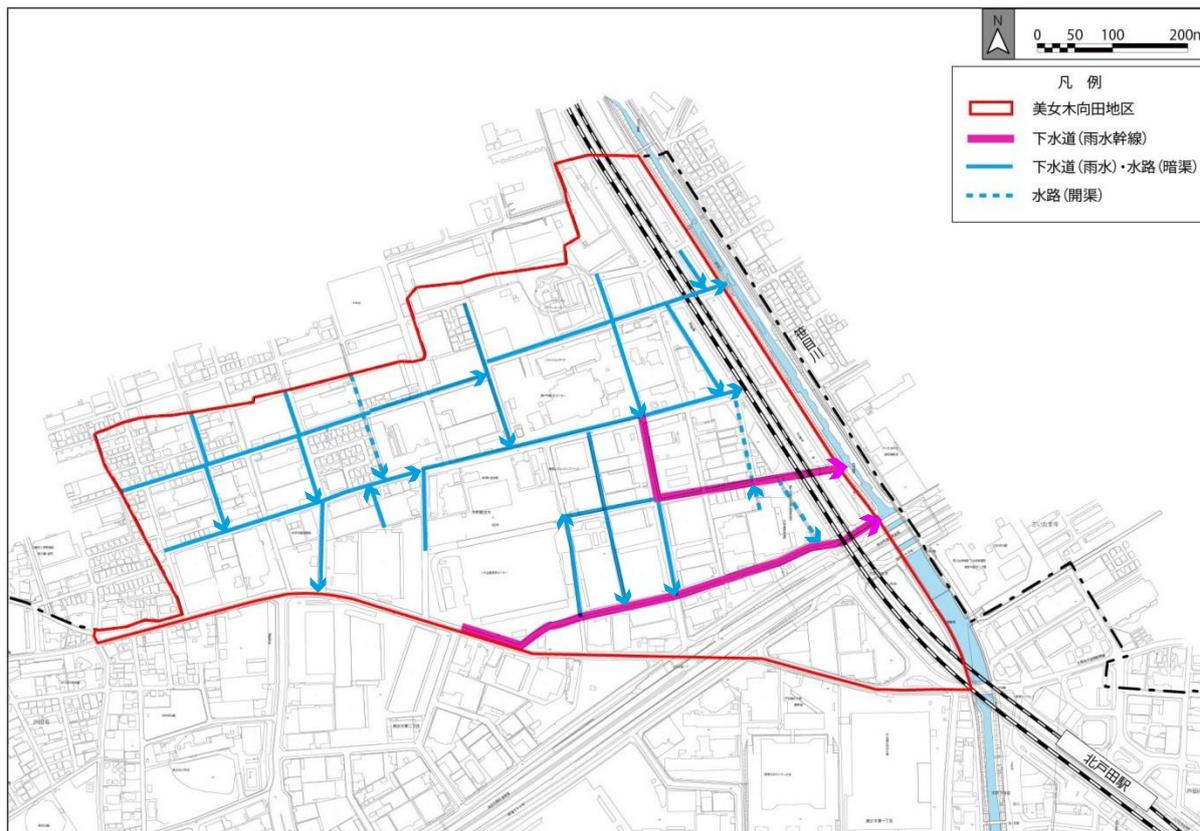


戸田市道路台帳(平成 28 年 3 月)をもとに作成

## ○公共下水道

- 公共下水道の汚水は、整備済みです。
- 公共下水道の雨水幹線は、流下能力は充足していますが、構造としては一部の区間で柵渠となっており、完成していません。また、雨水幹線以外は、一部開渠の箇所や、暗渠であっても景観に難がある箇所など、改良が必要な箇所が見られます。
- 直近 10 年間で降雨による出水被害の報告はありません。

## 下水道（雨水）の整備状況



戸田市下水道台帳(平成 26 年度工事分まで)、戸田市河川・水路図(平成 26 年 12 月)をもとに作成

## ○建築物等

- 地区内は、運輸・倉庫施設、工業施設が大半を占めています。
- 道路に接道していない未接道宅地はありません。
- 建物階数は、3か所のマンションを除いて概ね3階以下の建物が多く分布しています。
- 建物の構造は、延べ面積で見ると耐火建築物の割合が高く、木造建築物や非耐火集合住宅の割合が低くなっています。

## 建物用途現況



出典：戸田市土地利用動向基礎調査報告書 平成27年3月

## (2) 課題の整理

### ○土地利用

- ・近年、地区西部を中心に、住宅や工場等の混在が見られます。
- ・地区に隣接して商業施設が立地したことから、今後も住居系土地利用が進行し、無秩序に市街地が形成されることが懸念されます。  
⇒住環境と操業環境の両立や、住宅と工場等が共生できる適正な土地利用の誘導が必要と考えられます。
- ・土地利用の混在を放置すると、工場等の地域産業・活力の衰退が懸念されます。  
⇒工場等の操業環境の維持及び環境負荷のかからない業態への誘導が必要と考えられます。

### ○都市基盤整備

#### ①道路

- ・大型車両と歩行者がふくそうする交差点が見られます。また、歩道未設置となっている箇所、路上駐車が多い箇所等があります。  
⇒車両及び歩行者の動線確保のため、道路拡幅や通過交通の抑制等の対策が必要と考えられます。
- ・隅切りが未設置となっている交差点があります。
- ・地区内の道路は概ね整備済ですが、舗装等が未整備の路線があります。  
⇒主要な交差点での隅切り設置や舗装改良など、道路環境の整備が必要と考えられます。

#### ②広場等

- ・地区内には向田児童遊園地、向田ミニパークがありますが、地区外の学校の校庭を含む広場等への誘致圏から外れた区域が地区中央部に存在します。  
⇒安全に避難できる場所の確保が必要と考えられます。
- ・地区は笹目川（親水空間として整備済）に隣接していますが、この水辺空間をいかしきれていません。  
⇒笹目川との一体的な空間形成等について検討することが求められます。
- ・大規模開発行為等の際、一定割合の緑地が確保されています。  
⇒宅地開発事業等指導条例等を踏まえ、大規模な建築物等の更新とともに、周辺環境と調和する緑の創出が求められます。

#### ③下水道（雨水）・水路

- ・柵渠の老朽化等が懸念されます。
- ・開渠の水路が残っており、上部空間を活用できていません。  
⇒老朽化による道路への影響や周辺住民への安全性・利便性も考慮し、暗渠化等の対策を検討する必要があります。

### ○景観

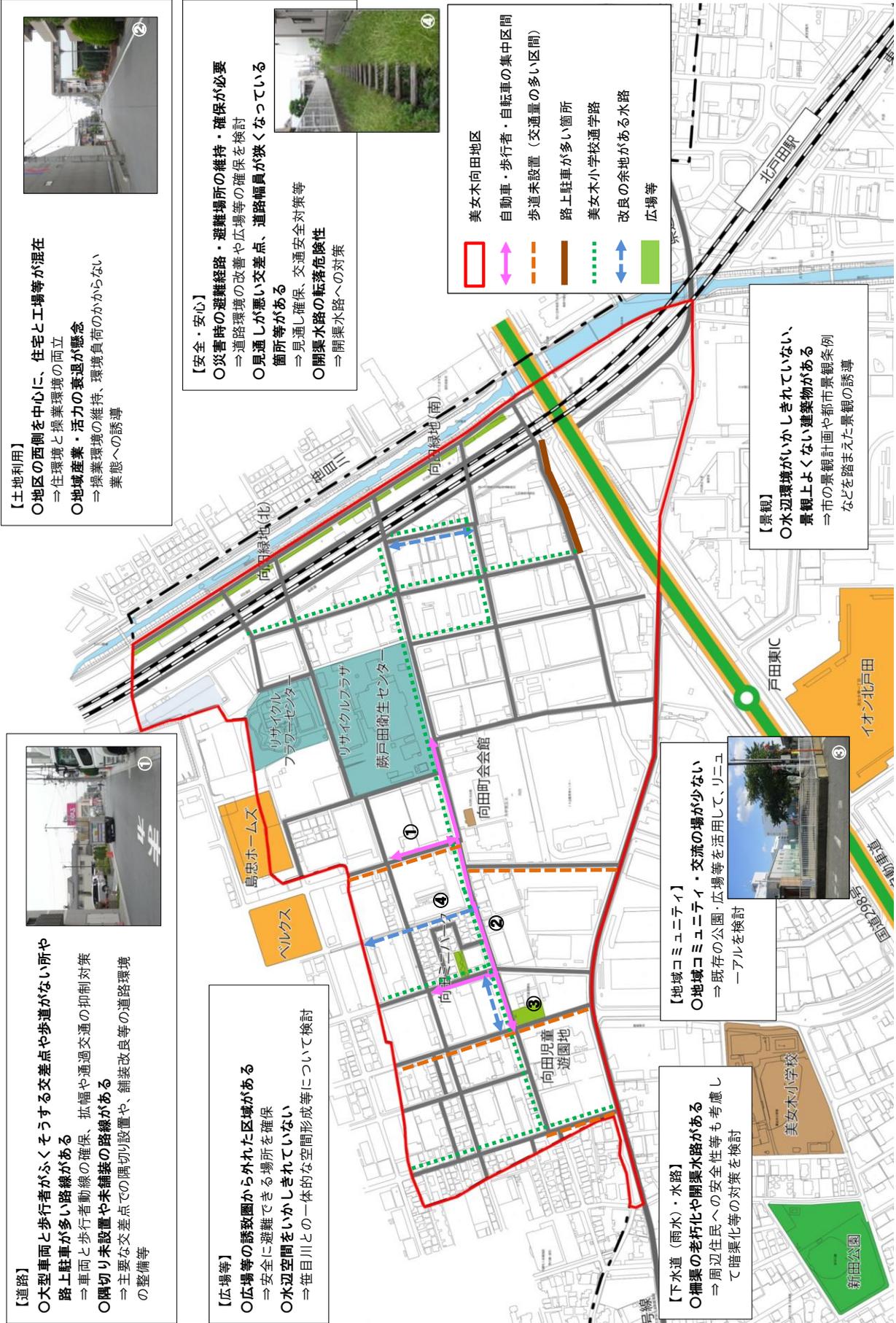
- 笹目川の水辺環境と一体となった景観が形成されていません。
- 住居系以外の建築物（特に高架下空間の建築物）には、景観上好ましくないものも見られます。  
⇒市の景観計画、都市景観条例等を踏まえ、地区にふさわしい景観誘導が求められます。

### ○安全・安心

- 広場等への避難圏域から外れた区域があります。  
⇒地震や火災の際に住民が避難するための道路環境の改善や、広場等の確保について検討が必要と考えられます。
- 隅切りがなく見通しの悪い交差点、道路幅員が狭くなっている箇所等があります。  
⇒道路環境の改善による見通し確保や交通安全対策の検討が必要と考えられます。
- 開渠の水路が残っており、転落の危険性があります。  
⇒周辺住民の安全・安心の確保のために、開渠水路への対策が必要と考えられます。

### ○地域コミュニティ

- 広場等を活用した地域コミュニティ・交流の場が少ない状況にあります。  
⇒既存の広場等を活用し、地域コミュニティ・交流空間を確保できる環境づくりが必要と考えられます。



**【土地利用】**

- 地区の西側を中心に、住宅と工場等が混在
  - ⇒住環境と操業環境の両立
- 地域産業・活力の衰退が懸念
  - ⇒操業環境の維持、環境負荷のかからない業態への誘導

**【安全・安心】**

- 災害時の避難経路・避難場所の維持・確保が必要
  - ⇒道路環境の改善や広場等の確保を検討
- 見通しが悪い交差点、道路幅員が狭くなっている箇所等がある
  - ⇒見通し確保、交通安全対策等
- 開渠水路の転落危険性
  - ⇒開渠水路への対策

**【道路】**

- 大型車両と歩行者がふくそうする交差点や歩道がない所や路上駐車が多い路線がある
  - ⇒車両と歩行者動線の確保、拡幅や通過交通の抑制対策
- 隅切り未設置や未舗装の路線がある
  - ⇒主要な交差点での隅切り設置や、舗装改良等の道路環境の整備等

**【広場等】**

- 広場等の誘致圏から外れた区域がある
  - ⇒安全に遊戯できる場所を確保
- 水辺空間をいかしきれない
  - ⇒笹目川との一体的な空間形成等について検討

**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）
- 路上駐車がが多い箇所
- 美女木小学校通学路
- 改良の余地がある水路
- 広場等

**【地域コミュニティ】**

- 地域コミュニティ・交流の場が少ない
  - ⇒既存の公園・広場等を活用して、リニアールを検討

**【下水道（雨水）・水路】**

- 欄柵の老朽化や開渠水路がある
  - ⇒周辺住民への安全性等も考慮して暗渠化等の対策を検討

**【景観】**

- 水辺環境がいかしきれない、景観上よくない建築物がある
  - ⇒市の景観計画や都市景観条例などを踏まえた景観の誘導

現状及び課題

## 4 課題解決の方向性

### (1) 土地利用誘導の必要性の検討

本地区は、用途地域の制限による土地利用規制が行われていますが、市街化が進む中で、住宅や工場等の混在が見られ、今後も住居系土地利用が進行し、無秩序に市街地が形成されることが懸念されます。また、このまま土地利用の混在を放置すると、工場等の地域産業・活力の衰退が懸念されます。

こうした現状を踏まえつつ、課題とされる住環境と操業環境の両立や、住宅と工場等が共生できる適正な土地利用の誘導、工場等の操業環境の維持、及び環境負荷のかからない業態への誘導等を行うためには、地区計画によるきめ細やかな建築物の建築制限等により、長期的・計画的に土地利用を誘導する必要があると考えられます。

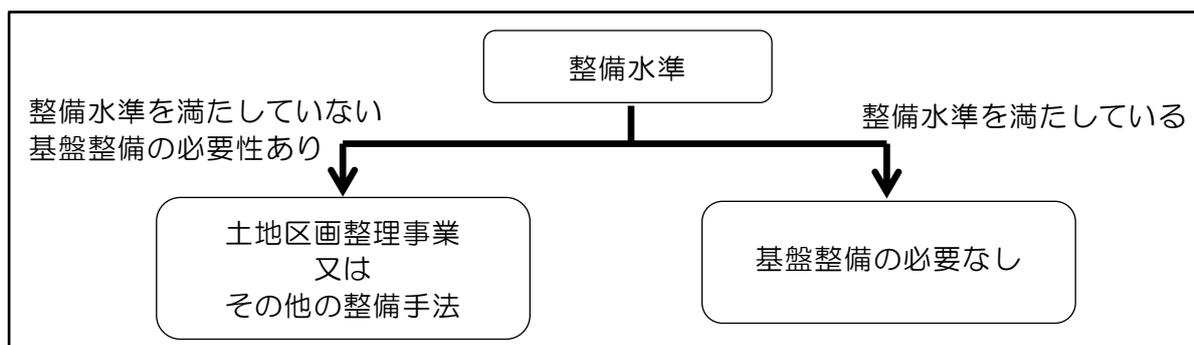
なお、用途地域については、住宅や工場等の混在が見られる現状をふまえ、既存不適格建築物の取扱い等を考慮し、当面は変更を行わないものとします。

### (2) 都市基盤整備の必要性の検討

指針において、防災上の最低限の水準を満たすことが示されていることから、指針に基づいて、整備水準の検証を行います。本地区は既成市街地であるため、「最低限の整備水準」が必要となるほか、実情に応じて「望ましい整備水準」の設定についても配慮することとされています。

本地区における最低限の整備水準と必要性、望ましい整備水準と必要性について、次に整理します。

#### 都市基盤整備の必要性の検討フロー



#### ■ 最低限の整備水準と必要性

項目	整備完了水準	運用の考え方	必要性
①避難場所へのアクセス道路の整備（幅員 6m以上の道路）	100%	全ての宅地が幅員 6m以上の道路（※一次接続道路）を通して、地域防災計画に指定された避難場所（大規模公園等）や避難所（小中学校等）まで概ね 1kmの行程で到達できる状況にあること。	水準を満たしている
②消防活動困難区域の解消	100%	未着手区域全域が、消防活動が可能な幅員 6m以上の道路から 140m以内に入ること。なお、当該道路は原則として通	水準を満たしている

		り抜け可能であること。	
③広場の確保	未着手区域面積の3%以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>未着手区域周辺の避難場所となりうる公園、緑地、境内地又は校庭等を広場と見なせる。(都市空間として担保されているもの)</li> <li>それらの広場は、その面積に応じて公園の誘致距離を考慮できるものとし、誘致距離内の面積を未着手区域面積から控除することができる。</li> </ul>	誘致距離圏から外れた区域は約5.8haであり、広場は約1,740 m <sup>2</sup> 必要で、約600 m <sup>2</sup> 不足
④未接道宅地の解消	100%	所有者が同一の場合、生産緑地、墓地等は除く。(幅員4m以上の道路に間口2m以上接している宅地の比率) 建物が建築できる接道条件とすること。	水準を満たしている
⑤都市計画道路の整備	100%		水準を満たしている(整備済)

※ 一次接続道路・・・避難場所や避難所に直接接続する幅員6m以上の道路

#### ■ 望ましい整備水準と必要性

項目	整備完了水準	運用の考え方	必要性
①道路の隅切りの設置	交差又は屈曲部に隅切りが設けられていること	①「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」(埼玉県都市整備部都市計画課)などの開発の技術基準に基づくこと。 ②道路構造令等に基づくこと。	未整備箇所あり
②道路の幅員確保	工業系用途地域の場合、道路は原則として幅員6m以上が確保されていること		幅員6m未満の道路あり
③袋路状道路の解消	通り抜け可能な道路であること	開発の技術基準に基づく場合はこの限りではない。	水準を満たしている
④公園、緑地の整備	未着手区域面積の3%以上	②率の算定に当たっては、未着手区域周辺の既存公園(整備確実と見込まれるものも含む)の誘致距離内の面積を未着手区域面積から控除することができる。 ③地区計画の地区施設や公開空地等により整備される同等のオープンスペースや地域住民に開放されている既存の児童遊園等も公園面積に算入できる。	誘致距離圏から外れた区域は約37.0haであり、公園・緑地は約1.1ha必要で、約1.0ha不足

本地区は、最低限の整備水準の「③広場の確保」において、防災上必要となる最低限の水準が満たされていないほか、望ましい整備水準においても、水準を満たしていない項目が見られます。

また、概ね都市基盤は整備されていますが、車両及び歩行者の動線確保のため、道路拡幅等の対策が必要な箇所や、柵渠の老朽化や開渠水路箇所における安全性・利便性の確保

など、道路、広場等、下水道（雨水）・水路の整備又は改良の必要性があると考えられます。

### (3) 土地区画整理事業の実施可能性の検討

本地区では道路や広場等において課題はありますが、これまでの土地改良事業や下水道事業によって概ね都市基盤は整備されており、既に市街化が進んでいることから、土地区画整理事業の必要性は低下していると考えられます。また、昭和 47 年の都市計画決定当初より大幅に権利者数、建物数が増えていることから、事業の採算性が厳しいことが予想され、実現性も低下していると考えられます。

以上を踏まえ、土地区画整理事業の実施が難しいことから、より実現性の高い整備手法により、段階的に課題を解決することが必要と考えられます。

### (4) 市街地整備の基本的な方向性

上記の考え方のもと、市街地整備の基本的な方向性は次のとおりとします。今後のまちづくりにおいては、都市基盤の整備改善は行政が担う一方、まちづくりの将来像にふさわしい土地利用の実現等においては、住民・事業者の方の協力が必要です。また、長期的・計画的なまちづくりの実現に向けては、地区計画制度を活用し、道路を地区施設に位置づけるなど、将来的に求める整備水準を達成する整備を進めるものとします。

#### ○土地区画整理事業区域の見直し

道路環境の改善、公園・広場等の確保等、都市基盤整備に係る課題はあるものの、概ね都市基盤は整備済であることや、都市計画決定当時（昭和 47 年）に比べ市街化が進み、権利者数や建物棟数が増加していることにより、すでに宅地の利用促進が図られていることから、社会経済情勢を踏まえ、土地区画整理事業区域の見直しを行います。

#### ○地区計画によるまちづくり

本地区の現状と課題を踏まえると、土地区画整理事業を行わず、区域を縮小する場合には、土地利用や都市基盤整備のあるべき姿を定め、新たなまちづくりのルールによる長期的・計画的なまちづくりが必要と考えられます。

新たなまちづくりのルールを定める手法として、地区計画の導入が考えられます。

#### ○住民・事業者と行政によるまちづくりの役割分担を明確化

地区計画によるまちづくりを導入した場合には、公共施設の整備改善は行政が担う一方、まちづくりの将来あるべき姿にふさわしい土地利用の実現、民地内の緑化、良好な住環境の維持等においては住民・事業者の協力が必要と、まちづくりにおける役割分担の明確化が必要と考えられます。

このため、役割分担を明確にした上で、長期的・計画的なまちづくりの実現へ住民・事業者と行政が連携することが求められます。

## 5 まちづくりの目標及び方針

### (1) まちづくりの目標

#### ■本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

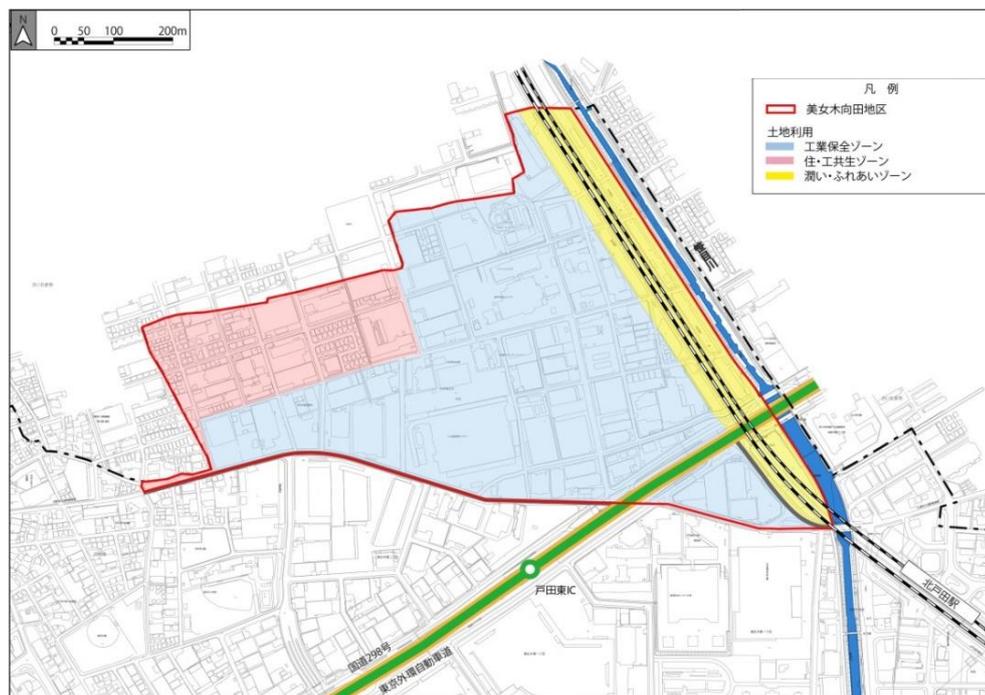
地区のポテンシャル（交通至便性）をいかし、現在の産業の維持に加え、環境に配慮した産業の集積により、活力があるまちを維持するとともに、住環境と操業環境の向上及び両立を図ることで、住民・事業者・就業者それぞれが安全・安心、快適に生活できるまちを目指します。

### (2) まちづくりの方針

本地区におけるまちづくりの方針を次のとおり設定します。

#### 1) 土地利用の方針

- 地区を3つのゾーンに区分し、住環境と操業環境の向上・維持を図るべく、まちづくりのルール（地区計画）を設定し、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を誘導します。
- 地区内を工業保全ゾーン、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ます。
- 各ゾーンで快適に生活できる環境を形成すべく、景観、緑化等について、まちなみの誘導を図ります。
- 用途地域を変更せず、地区計画により建築物の建築制限等を行います。



土地利用ゾーニング図

### <3つのゾーンの考え方>

#### ①工業保全ゾーン

- 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します。
- 新たな土地利用の混在（住居系用途の立地）を抑制します。
- 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します。

#### ②住・工共生ゾーン

- 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ります。
- 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ぎます。
- 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ります。

#### ③潤い・ふれあいゾーン

- 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・維持を図ります。
- 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、地区の賑わい、交流及び潤いに寄与する空間づくりに努めます。

## 2) 都市基盤整備の方針

### ①道路整備の方針

- 地区内の道路ネットワークは概ね形成されており、未接道の宅地もないため、道路の新設は行わず、既存道路の拡幅・改良整備を基本とします。
- 地区内の主要な道路については地区施設に位置づけ、幅員 8m以上を基本にするとともに、歩行者空間の優先的整備を行い、地区内の安全性や利便性の向上を図ります。
- その他の道路は、舗装改良など、基本的な道路機能を確保するための整備を図ります。

### ②下水道（雨水）・水路整備の方針

- 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ります。
- 現況で開渠となっている水路については、ボックスカルバート等による暗渠化を進め、上部空間を歩行者が通行できる通路として整備します。
- 道路沿いの蓋掛された水路については、道路幅員にも影響することから道路の整備と連携して整備します。

### ③広場等整備の方針

- 地区内は土地区画整理事業に未着手のため公園が少ないことから、指針の「最低限の整備水準」に基づいて避難場所となり得る広場の確保に努めます。
- 広場等の誘致距離圏から外れた地区中央部においては、地区の防災安全性を向上させるため、地震や火災の際に安全に避難できる場所を確保します。
- 生活環境の向上及び潤いと憩いのあるまちづくりを進めるため、既存公園（向田児童遊園地）のリニューアルを進めます。

## 6 まちづくりの方策

まちづくりの方針を踏まえ、具体的な方策について示します。

### (1) 土地利用の誘導手法

個別の建築物等の更新に合わせて、次の手法により、ゆるやかに目指す土地利用への誘導を図ります。

#### 1) 地区計画制度（新規）

安全・安心、快適に生活できる環境を形成するため、既存の都市計画（用途地域等）を前提に、土地利用の方針で設定した3つのゾーンに適したよりきめ細かな地区計画を定めます。地区計画を定めた区域内では、都市計画法に基づく届出・勧告制度により、各ゾーンにおける建築制限に沿った土地利用への誘導を図ります。

#### 2) 大規模建築物等の届出・協議制度

大規模な建築物等については、その規模や高さから周辺の環境に対して影響を与えやすいため、既存の条例等に基づき、良好な都市環境の形成を図ります。

##### ①景観形成の推進

景観法及び戸田市都市景観条例に基づく届出制度により、周辺の景観と調和したまち並みの形成を図ります。

##### ②緑化の推進

戸田市宅地開発事業等指導条例等に基づく協議・調整制度により、開発区域の面積に応じて、一定の緑化面積の確保を図ります。

## (2) 都市基盤整備の内容

本地区において、安全・安心、快適なまちづくりの観点から、計画的に進める都市基盤整備の内容・時期について示します。

### 1) 道路

#### ① 地区施設（道路）

地区内の主要な道路は、安全な歩行空間を確保し、優先的に整備又は改良を図るため、地区計画において地区施設に位置づけます。

地区施設に位置づける道路は、歩行者の安全確保を図るための短中期的な対策として、歩行者空間の安全対策を進めます。このため、警察や道路管理者、地元との協議等と併せて、地区に必要な交通安全対策を検討し実施します。

＜交通安全対策（例）＞

- ・交通安全施設の設置（道路標識、区画線（ライン）、防護柵、道路照明、視線誘導標、道路反射鏡、視覚障害者誘導用ブロック、バリアフリー化等）
- ・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

地区施設に位置づける道路の内、拡幅を必要とする区間については、長期的な対策として沿道建築物の建替えなど、個々の建築時におけるセットバックにより用地を確保し、ある程度用地がまとまった段階で、歩道の新設・改良とともに道路整備を行います。

なお、沿道建築物の状況に応じて、地権者の協力が得られた箇所については、先行して整備を進めることも検討します。

#### 地区施設（道路）

道路名	幅員（m）	整備内容	実施時期		
			短期 （2019～ 2023）	中期 （2024～ 2028）	長期 （2029 以降）
区画道路 1 号 市道第 6006 号線	8.0～ 10.3 （拡幅）	交通安全対策			
		拡幅			
区画道路 2 号 市道第 6013 号線	12.0～ 14.0 （既設）	交通安全対策			
区画道路 3 号 市道第 6016 号線	8.3 （既設）	交通安全対策			

区画道路 4 号 市道第 6017 号線	8.0 (既設)	交通安全対策			
区画道路 5 号 市道第 6018 号線	10.3 (既設)	交通安全対策			
区画道路 6 号 市道第 6019 号線	6.3~8.0 (拡幅)	交通安全対策			
		拡幅			
区画道路 7 号 市道第 6021 号線	8.0 (拡幅)	交通安全対策			
		拡幅			

## ② 未舗装道路

現況で表層舗装のない道路については、路面改良のための整備を行います。

### 未舗装道路

道路名	幅員 (m)	整備内容	実施時期		
			短期 (2019~ 2023)	中期 (2024~ 2028)	長期 (2029 以降)
市道第 6009 号線	4.7	路面改良			

## 2) 下水道 (雨水)・水路

### ① 開渠水路

現況で開渠となっている水路については、ボックスカルバート等による暗渠化を進め、上部空間を歩行者が通行できる通路として整備します。

### 開渠水路

水路名	幅員 (m)	整備内容	実施時期		
			短期 (2019~ 2023)	中期 (2024~ 2028)	長期 (2029 以降)
水路 1 号	3.7	暗渠化・歩行者空間の整備			
水路 2 号	3.7	暗渠化・歩行者空間の整備			

## ② 蓋掛水路（道路拡幅に伴う整備）

道路と並行して蓋掛された水路については、道路整備とともにボックスカルバート等による構造改良を進め、最終的に道路として一体的な整備を行います。

### 蓋掛水路（道路拡幅に伴う整備）

水路名	幅員（m）	整備内容	実施時期		
			短期 （2019～ 2023）	中期 （2024～ 2028）	長期 （2029 以降）
水路3号	3.0	構造改良			

## 3) 広場等

### ① 避難場所になり得る広場（地震・火災発生時）

避難場所になり得る広場（地震・火災発生時）の確保に当たっては、短期的な視点からの対応が求められ、地区中央部において避難場所を確保するため、地震・火災発生時における協定を締結していきます。

### 避難場所になり得る広場（地震・火災発生時）

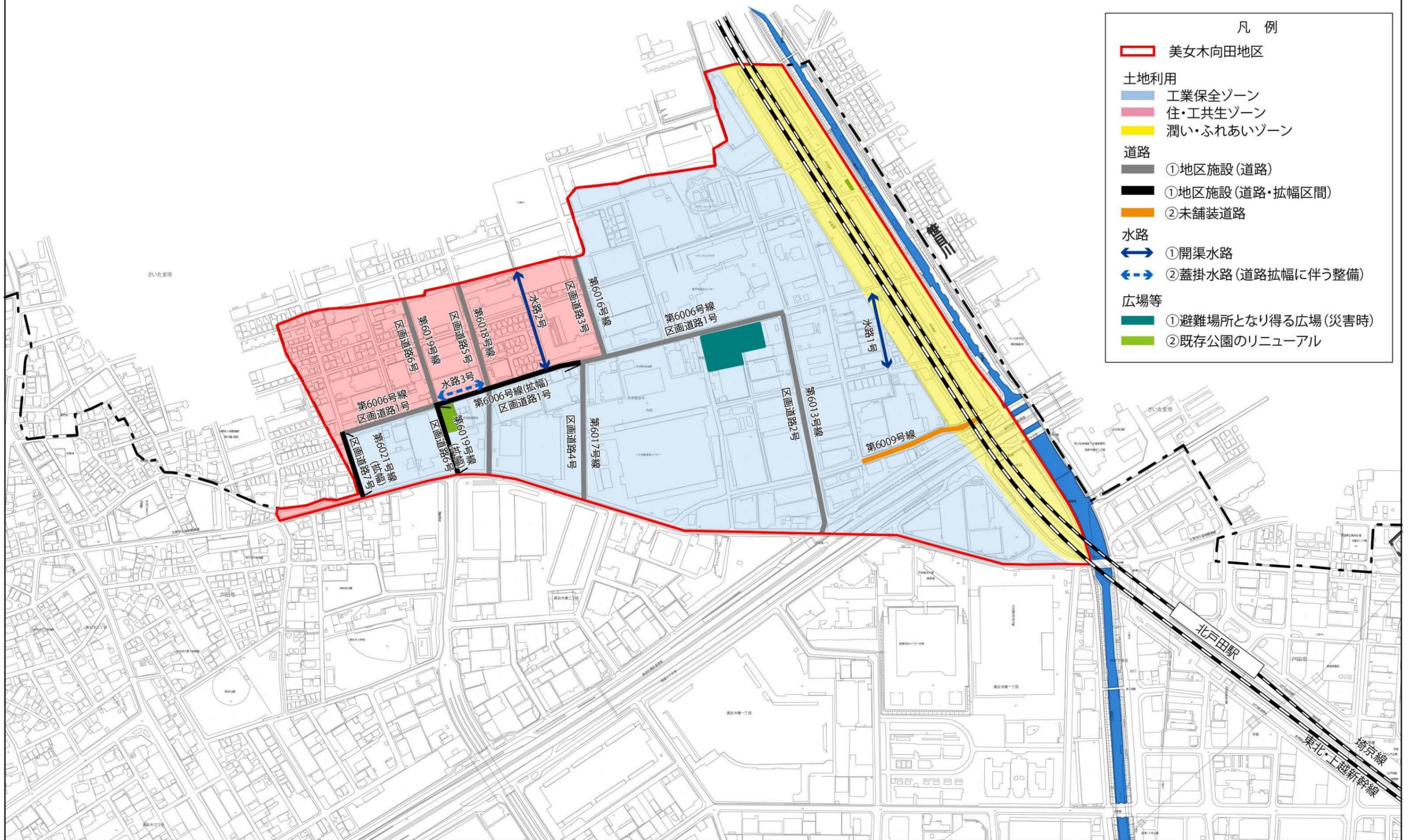
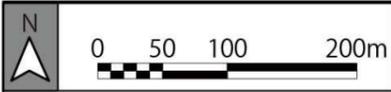
広場名	面積（㎡）	対応	実施時期		
			短期 （2019～ 2023）	中期 （2024～ 2028）	長期 （2029 以降）
蕨戸田衛生センター 組合が所有するテニスコート及び駐車場	3,555	協定の締結			

### ② 既存公園のリニューアル

向田児童遊園地については、アンケート調査等で地域住民の意向を反映させたリニューアルを検討し実施します。

### 既存公園のリニューアル

公園名	面積（㎡）	整備内容	実施時期		
			短期 （2019～ 2023）	中期 （2024～ 2028）	長期 （2029 以降）
向田児童遊園地	710	リニューアル			



凡例

<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	美女木向田地区
土地利用	
<span style="background-color: lightblue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	工業保全ゾーン
<span style="background-color: pink; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	住・工共生ゾーン
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	潤い・ふれあいゾーン
道路	
<span style="border-bottom: 2px solid gray; width: 20px; display: inline-block;"></span>	①地区施設(道路)
<span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	①地区施設(道路・拡幅区間)
<span style="background-color: orange; width: 20px; display: inline-block;"></span>	②未舗装道路
水路	
<span style="border-bottom: 2px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	①開渠水路
<span style="border-bottom: 2px dashed blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	②蓋掛水路(道路拡幅に伴う整備)
広場等	
<span style="background-color: teal; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	①避難場所となり得る広場(災害時)
<span style="background-color: lightgreen; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	②既存公園のリニューアル

地域整備計画図

## 7 都市計画との連携（地区計画）

本地区では、北部土地区画整理事業の区域を変更（縮小）し、事業を行わないものとし、本計画による都市基盤整備と併せて、地区計画による計画的な市街地整備を図るため、道路等の都市基盤施設の位置や規模、建築物等に関するルールを定めます。

地区計画で定める基本的な内容について次に示します。

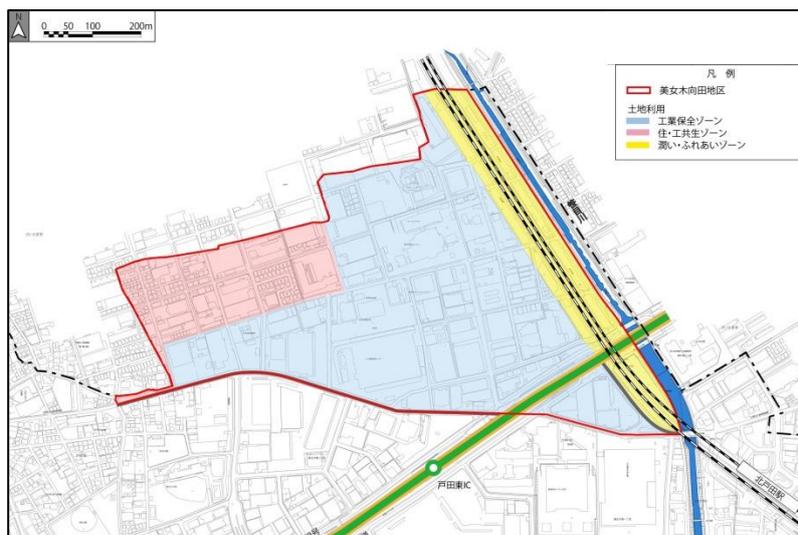
### ○地区計画の目標

本地区は、埼京線北戸田駅から北西約 500m に位置し、地区東側は笹目川に面しているほか、新幹線及び埼京線（高架）、東京外環自動車道、国道 298 号及び県道 79 号線（朝霞蕨線）等の道路・鉄道の整備により、市街化が進んでいる地区です。

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。

### ○土地利用方針の考え方

工業保全ゾーン、住・工業共生ゾーン及び潤い・ふれあいゾーンを定め、それぞれの土地利用の方針を定めます。



土地利用ゾーニング図

### ○地区施設の考え方

本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として位置づけます。

### ○建築物等の整備方針の考え方

良好な市街地の形成に向けて、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。

※住民の皆様へのご理解やご協力が必要になるため、十分な検討及び話し合いを行った上で定めていきます。

## 8 計画の進行管理

市は、本地区のまちづくりの目標である「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」を達成するために、住民・事業者の方々との連携を図りながら、本計画に掲げる市街地整備を推進していきます。

また、本計画を実効性あるものとしていくため、本計画（Plan）の実施（Do）、整備の達成状況の評価（Check）、改善の検討（Action）を適宜行うことで、計画の進行管理を行っていきます。