

## 美女木向田地域整備構想(案)

戸田市都市整備部都市計画課

## 目 次

美女木向田地域整備構想（案）	1
（1）市街地整備の基本的な方向性	1
（2）土地利用と都市基盤整備の基本的な方向性	1
1）土地利用	1
2）都市基盤整備	1
（3）まちづくりの目標	2
（4）まちづくりの方針	2
1）土地利用方針	2
2）都市基盤整備方針	5

## 美女木向田地域整備構想（案）

### （１）市街地整備の基本的な方向性

#### ○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う。

#### ○地区計画によるまちづくり

美女木向田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る。

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る。

#### ○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る。

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る。

### （２）土地利用と都市基盤整備の基本的な方向性

#### 1) 土地利用

- ・用途地域の変更は行わず、地区計画による建築物の建築制限により、長期的・計画的に土地利用を誘導する。
- ・工業保全ゾーンと住・工共生ゾーンに分け、土地利用・建物の更新時期に合わせ、適切な誘導を図る。
- ・景観、緑化等のまちづくりのルールを設け、住環境及び操業環境の向上・維持を図る。

#### 2) 都市基盤整備

##### ○道路

- ・地区内の道路ネットワークは概ね形成されているが、歩行者の安全性の向上のため、道路環境の改善を図る。

##### ○公園・広場等

- ・地区内に不足している災害発生時の避難場所となり得る広場の確保に努める。

##### ○下水道（雨水）・水路

- ・内水対策や水路（柵渠）の改良により、道路整備と連携しながら、安全・安心なまちづくりの実現を図る。

### （3）まちづくりの目標

#### ■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）まちづくりの方針

#### 1) 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。

#### ■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。

#### ■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。

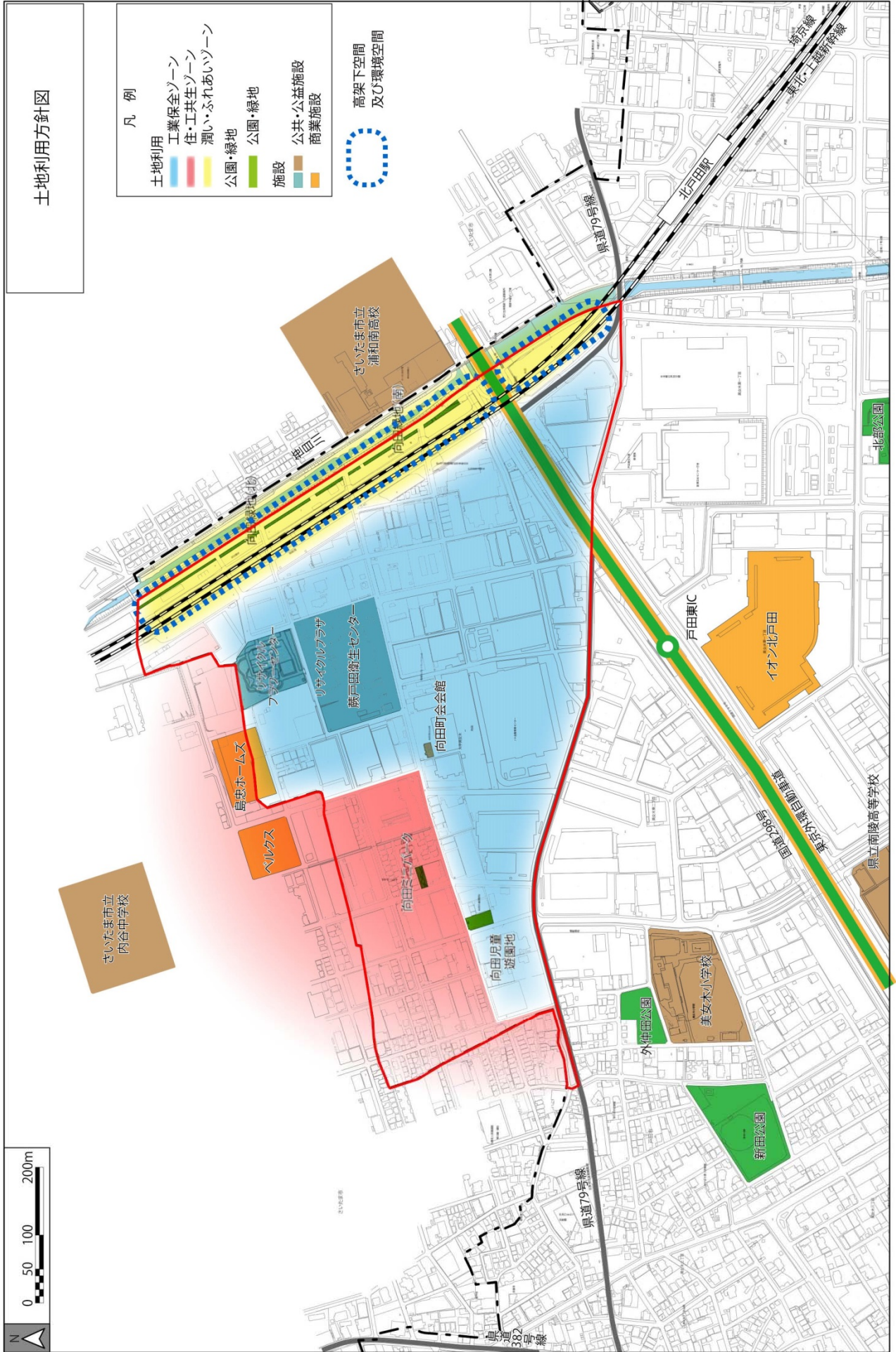
### ■潤い・ふれあいゾーンの土地利用の考え方

- 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、地区の賑わい、交流及び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とは、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で、次の土地利用方針図中の点線で囲まれた空間をいう。

### ■土地利用方針図

土地利用方針図について次に示す。



## 2) 都市基盤整備方針

### ①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。

### ②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。
- 既存公園のリニューアルにより、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。

### ③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。

### ■都市基盤整備方針図

都市基盤整備方針図について次に示す。

