



# 美女木向田地区 まちづくりニュース

第2号

平成29年10月  
戸田市都市整備部都市計画課

美女木向田地区のまちづくり情報をお知らせします。

日頃より戸田市のまちづくりにご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。  
市では昨年度、美女木向田地区において土地区画整理事業見直し説明会を開催し、土地区画整理事業以外の手法によるまちづくりを進めるため、検討を進めています。

今年度は、地域の実情に応じたまちづくり手法を検討するに当たり、地区内の道路の交通量調査や、まちづくり意向調査を行い、これらの結果を踏まえて地区のまちづくりの方向性等を「美女木向田地域整備構想（素案）」としてとりまとめました。

これらの調査結果と地域整備構想の素案について、第1回まちづくり説明会で説明した内容と、会場でいただいた主なご意見等について、今号でお知らせします。

## 第1回美女木向田地区まちづくり説明会を開催しました。

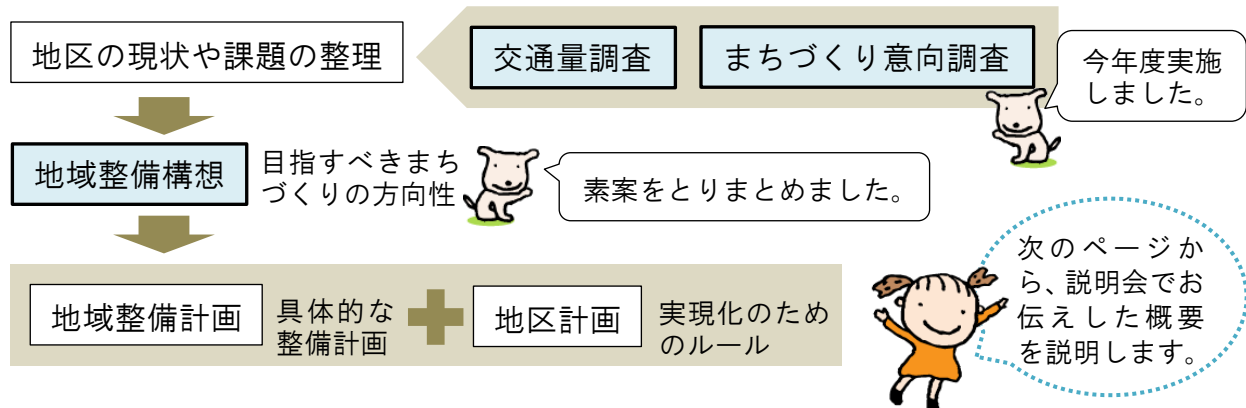
交通量調査・まちづくり意向調査の結果と、地域整備構想（素案）について、説明会を開催しました。  
配布資料は市ホームページに掲載しています。

ご出席ありがとうございました



日時	場所	出席者
平成29年9月29日(金) 19時～20時30分	美女木小学校	26名
平成29年9月30日(土) 10時～11時30分		22名

### ■主な説明内容



## 交通量調査結果の概要

○平成 29 年 5 月 23 日 (火)、7-19 時

### 交通量調査実施

・地区内 14 地点で、自動車・自転車・歩行者の交通量を調査しました。

### 交通量調査結果の総括図



緑色の区間では特に通行が集中していました。自動車等の主な流れになっている道路は、安全な歩行空間の確保を検討していきます。

☆交通量調査結果のデータは、ホームページに掲載している説明会資料でご覧いただけます。



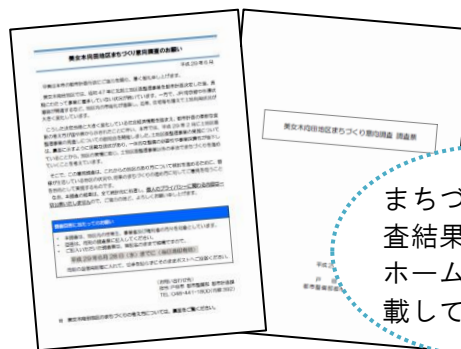
## まちづくり意向調査結果の概要

○平成 29 年 6 月 (配布・回収)

### まちづくり意向調査実施

#### 《調査概要》

- ・対象者：世帯主、事業者、権利者
- ・配布数：1,147 票
- ・回収数：286 票
- ・回収率：24.9%

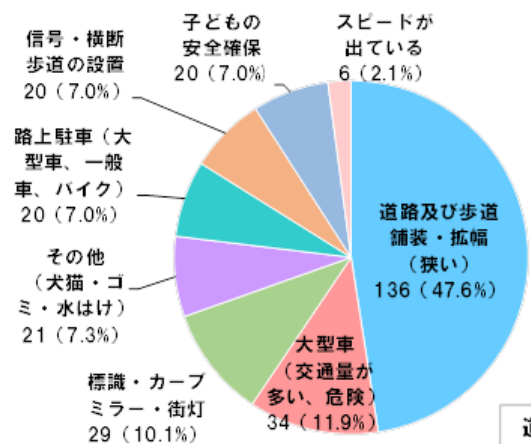


まちづくり意向調査結果の詳細は、ホームページに掲載しています。

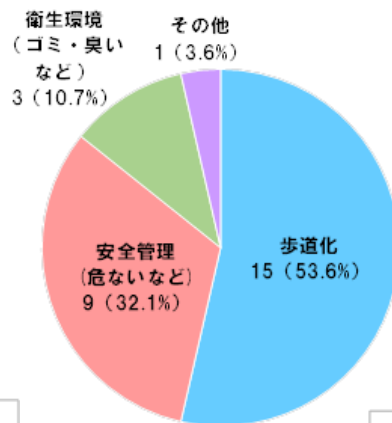
これからの地区のあり方について検討を進めるために、皆様が生きている地区の状況や、将来のまちづくりの進め方に対してご意見を伺いました。

## まちづくり意向調査結果の概要〈続き〉

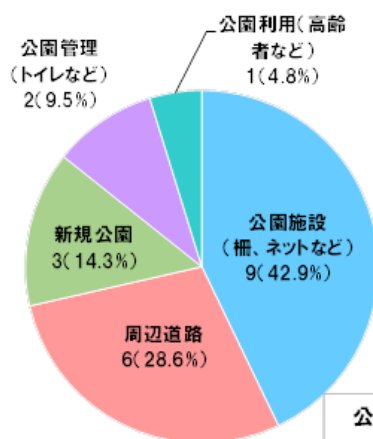
■ 道路や水路、公園について日頃感じていることがあれば、場所とその内容を教えてください。（複数回答）



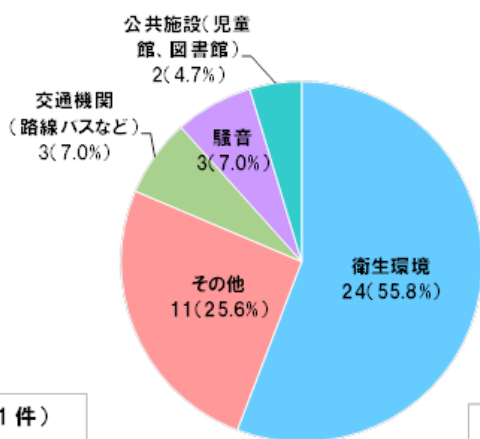
道路（286件）



水路（28件）

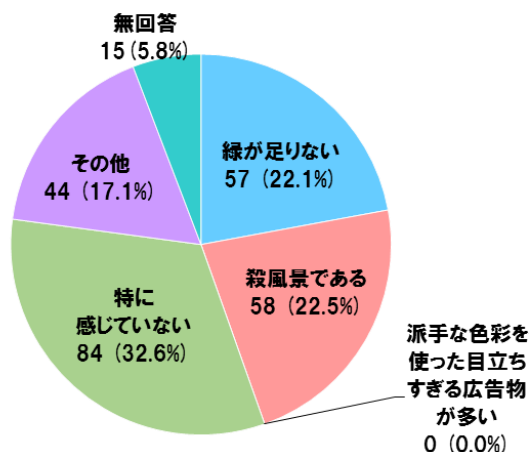


公園（21件）

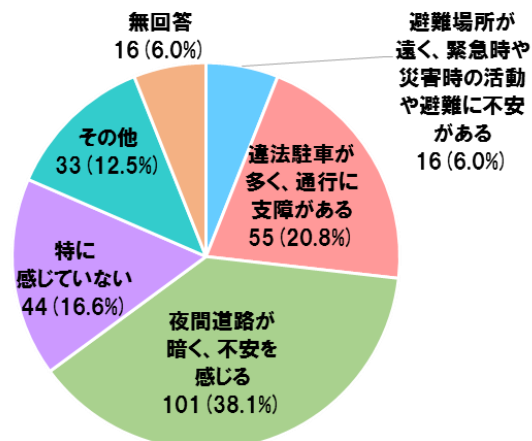


その他（43件）

■ 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）

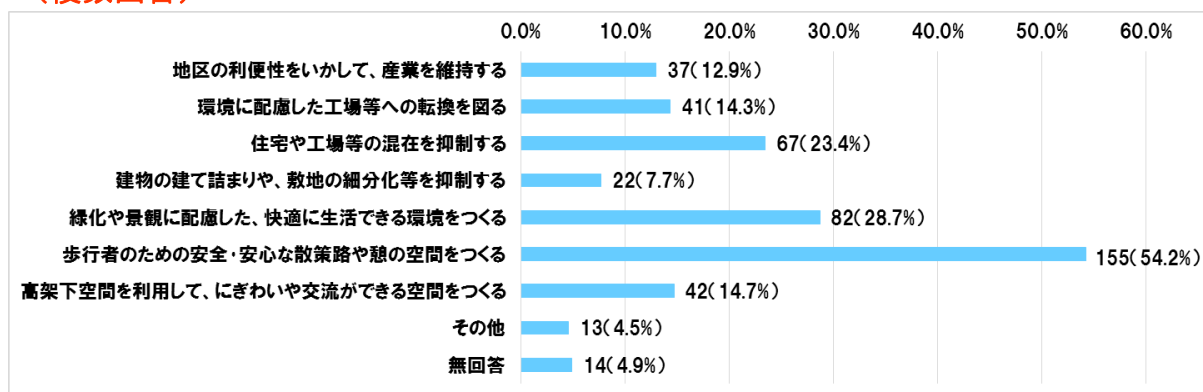


■ 安全・安心について、日頃感じていることがあれば教えてください。（単一回答）

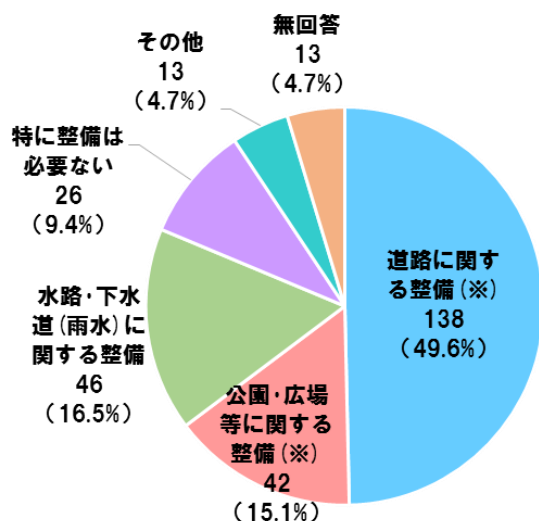


## まちづくり意向調査の結果〈続き〉

■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)



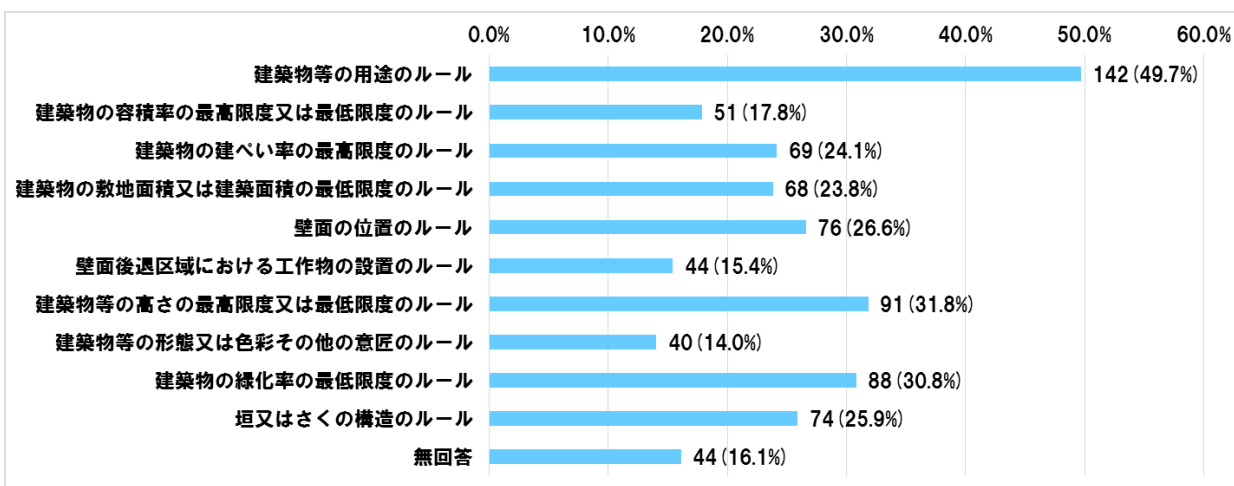
■最も優先すべき公共施設の整備について教えてください。(単一回答)



みんなが安全・安心、  
快適に生活できるま  
ちづくりが大切だね。



■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)



ご協力いただきありがとうございました。

## 地域整備構想（素案）

これまでに整理した地区の現状や課題から、目指すべきまちづくりの方向性を取りまとめました。

### 〈市街地整備の基本的な方向性〉

土地区画整理  
事業の見直し

地区計画による  
まちづくり

住民・事業者と行政に  
よる役割分担を明確化

### 〈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

### 〈まちづくりの方針〉

#### (1) 土地利用方針

地区を3つのゾーンに分け、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っていきます。

#### 住・工共生ゾーン

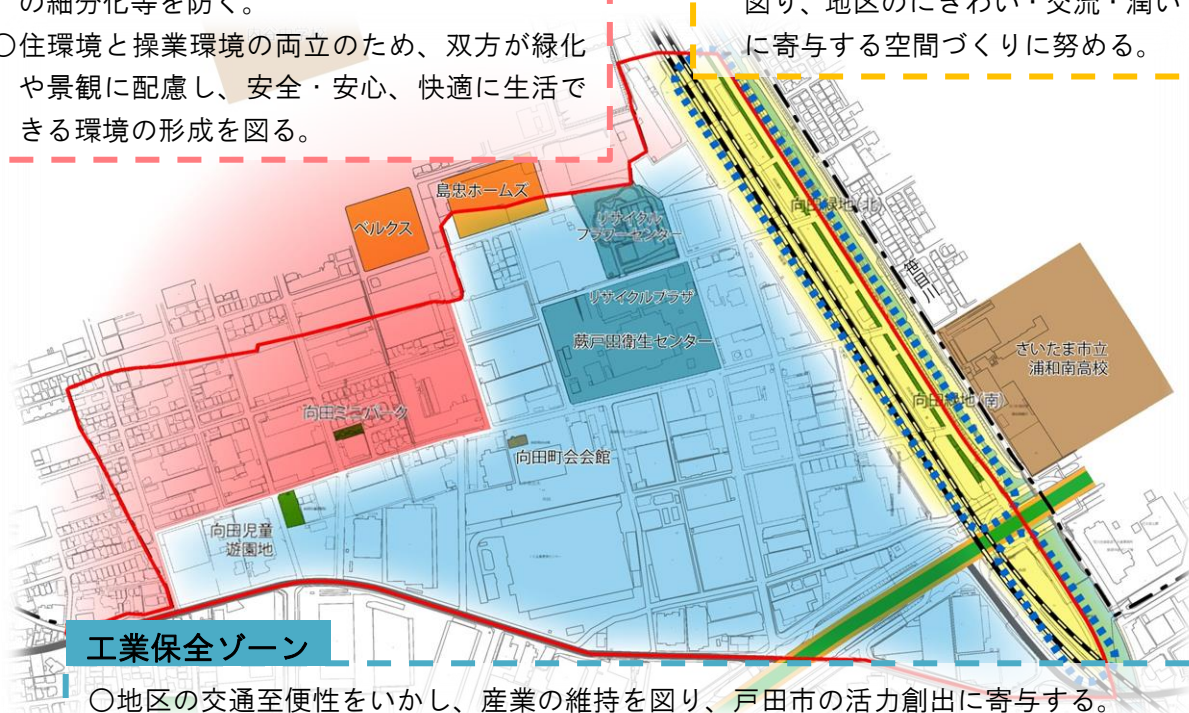
- 工業系土地利用では、建築物等の更新に合わせて、環境に配慮した工場等への転換を図る。
- 住居系土地利用においても、建築物等の更新時には、良好な住環境の形成、住環境と操業環境の両立のため、建物の建て詰まり、敷地の細分化等を防ぐ。
- 住環境と操業環境の両立のため、双方が緑化や景観に配慮し、安全・安心、快適に生活できる環境の形成を図る。

#### 潤い・ふれあいゾーン

- 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。

#### 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。  
\*ゾーン内の工場等に従事するための社宅等を除く。
- 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。



## 地域整備構想（素案）〈続き〉

### (2) 都市基盤整備方針

#### 〈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。



#### 〈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。



#### 〈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



➡ 今後はこの構想に基づき、実現に向けて具体化した地域整備計画（素案）の検討を進めていきます。

## 説明会での主なご意見と市の考え方

### ■地域整備構想について

**Q** 地域整備構想は法的なものではなく、戸田市独自のものです。地区計画へつながっていくものですか。

A 地域整備構想や地域整備計画には法的拘束力はなく、戸田市で独自に定めるものです。まず、構想を具体化した地域整備計画（素案）をお示しし、平成 30 年度以降に法的根拠を伴う地区計画の策定に取り組んでいきます。

**Q** ターゲットはどのように想定していますか。

A 今回の構想・計画は、特定の人をターゲットにしているわけではありません。現状を維持・向上させることを主眼としています。

**Q** ゾーン区分は現状に合わせて設定されているようですが、将来、工場・倉庫等がある土地に相続が発生すると、売却しやすいマンション等に転換する可能性はありますか。

A 地区計画でルールをつくり、新たな住工混在を抑制していきたいと考えています。

**Q** 公園・広場等の整備方針にある「避難場所となり得る広場の確保」は、何の時の避難場所ですか。

A 地震や火災の際、どの避難場所からも遠い所にある、蕨戸田衛生センターのテニスコート・駐車場を、地域の方の避難場所として確保したいと考えています。

### ■まちづくり意向調査について

**Q** 事業者からはどのような意見が出ていますか。

A 事業者の意向としては、操業継続意向が高いことから、工業系の操業環境は守りたいと考えています。

### ■道路の整備について

**Q** 地区計画で道路を拡幅する部分は、寄付になりますか。

A 他地区の事例に倣うと、用地を買収させていただくことになります。

**Q** 地区計画は建替に合わせて時間をかけて整備するイメージですが、市として、積極的に進める意思はありますか。

A 地権者の方の生活もありますので、建替を機に整備を進めると、時間はかかります。地先の方の意向を確認して、安全対策とともに検討する必要があると考えています。

**Q** 区画整理は減歩により皆で負担しますが、地区計画は一部の土地所有者の方だけが痛みを伴います。地域として道路を整備したい意向がある中で、用地買収に応じるかどうかコミュニティの崩壊につながらないか心配です。

A 個人が責めを負うことがないように配慮していきます。

**Q** 自転車のマナーがよくありません。自転車レーンの設置等は考えていますか。

A 市全域で必要性の高い都市計画道路から進めており、今のところ当地区での設置は予定していません。別の安全対策を検討していきます。

## 説明会での主なご意見と市の考え方〈続き〉

### ■今後の進め方について／その他

#### Q スケジュールのどの段階で住民の意見が反映されますか。

A 皆様からいただいたご意見を踏まえ、地域整備計画（素案）を作成します。今後、必要に応じて皆様にお伝えしながら計画していきます。また、平成 30 年度には地区計画に関する懇談会を行う予定です。

#### Q いつ頃整備されますか。

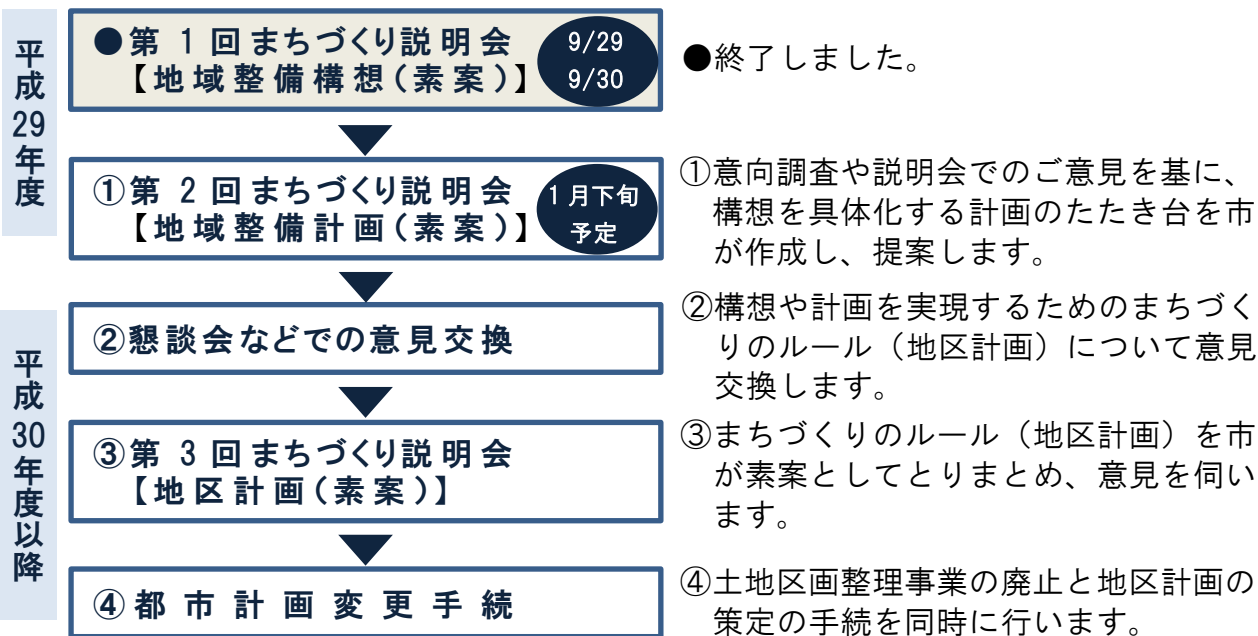
A 具体的な整備は平成 30 年度以降の都市計画の変更手続後になります。なお、短中期・長期別の取組の時期については、次回の地域整備計画（素案）の説明会でお示しします。

#### Q 地区計画でゾーンが定められると固定資産税はどうなりますか。

A 用途地域等よりも実際の状況で評価されますので、すぐに課税額が変化することはないと思われます。

このほか、公園の整備、水路の改良、道路の安全性確保、公共交通などについてのご要望がありました。これらも含めて、担当課とも連携を図りながら、まちづくり意向調査でいただいたご意見と合わせて、必要なもの、優先すべきことなどを検討していきたいと考えています。

## 今後の進め方



### 【まちづくりに関するご意見、お問い合わせ先】

戸田市 都市整備部 都市計画課 都市創造担当 松本・袋・立石  
〒335-8588 埼玉県戸田市上戸田 1-18-1  
電話：048-441-1800（代表）内線392  
Eメール：tosikei@city.toda.saitama.jp

向田 区画整理見直し 検索

戸田市ホームページにまちづくり情報掲載中！

