

戸田都市計画土地区画整理事業の変更

都市計画北部土地区画整理事業を次のように変更する。

名 称		北部土地区画整理事業				
面 積		約 98.0 ha				
公 共 施 設 の 配 置	道 路	種別	名称	幅員	延長	備考
		自動車専用道路	1・3・2 高速外環状道路	23m	約 820m	都市計画 道路 (決定済)
		幹線街路	3・1・2 外環状道路	62m	約 820m	
		幹線街路	3・4・19 新曾美女木線	16m	約 1,140m	
	上記 3 路線を根幹として、区画街路（幅員 4～16m）を宅地の利便に供するように適宜配置する。					
	公 園 及 び 緑 地	種別	名称	面積	備考	
		街区公園	2・2・34 外仲田公園	約 0.36ha	都市計画公園 (決定済)	
		街区公園	2・2・35 山宮北公園	約 0.32ha		
		街区公園	2・2・36 谷口北公園	約 0.30ha		
		近隣公園	3・3・5 北部公園	約 2.0 ha		
土地利用や誘致距離等を考慮し、区域面積の 3%以上、かつ、計画人口 1 人当たり 3 m ² 以上の公園を配置する。戸田都市計画及びさいたま都市計画河川 1 号笹目川（幅員 31～47m）内の両端には、帯状の緑地（環境空間）を設置する。						
その他の 公共施設	区域内の下水を適切に処理するため、雨水は都市計画河川笹目川に、汚水は荒川左岸南部流域下水道に流入させ、処理できるように、下水道を配置する。					
宅地の整備	街区については、矩形又はこれに近い形状とし、土地区画整理設計標準により、既定用途地域、日照、通風、彩光等を考慮し、合理的かつ健全で機能的な街区及び規模とする。画地については、全宅地が建築するのに適するよう整備する。					

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由

昭和 47 年に都市計画決定した約 141ha のうち、事業が完了した南側の約 98ha に施行区域を縮小するものである。

除外する区域については、地区計画を別に定め、土地利用の誘導等を図る。

都市計画として定める区域

戸田市笹目北町、美女木東一丁目、美女木東二丁目の全部

笹目一丁目、笹目四丁目、美女木二丁目、美女木三丁目、美女木四丁目の各一部

新旧対照計画書

都市計画北部土地区画整理事業を次のように変更する。

上段 変更前

下段 変更後

名 称	北部土地区画整理事業					
面 積	141.0 約 98.0 ha					
公 共 施 設 の 配 置	道 路	種別	名 称	幅員	延長	備考
	—	—	—	—	—	都市計画 道路 (決定済)
	自動車専用道路	1・3・2	高速外環状道路	23m	約 820m	
	幹線街路	3・1・2	外環状道路	40 62m	1,110 約 820m	
	—	—	—	—	—	都市計画 道路 (決定済)
	幹線街路	3・4・19	新曾美女木線	16m	約 1,140m	
	都市計画街路 3・1・2 東京外かく環状道路（幅員 40m）を根幹として、それに縦横に幅員 4～16mの区画街路を配置し、宅地の利用増進を図る。 上記 3 路線を根幹として、区画街路（幅員 4～16m）を宅地の利便に供するよう に適宜配置する。					
	公 園 及 び 緑 地	種別	名 称	面積	備考	
	—	—	—	—	都市計画公園 (決定済)	
	街区公園	2・2・34	外仲田公園	約 0.36ha		
—	—	—	—			
街区公園	2・2・35	山宮北公園	約 0.32ha			
—	—	—	—			
街区公園	2・2・36	谷口北公園	約 0.30ha	都市計画公園 (決定済)		
—	—	—	—			
近隣公園	3・3・5	北部公園	約 2.0 ha	都市計画公園 (決定済)		
総面積は、区域面積の 3%以上、約 5ha、近隣公園を 1カ所、その他適宜な位置に児童公園を設置する。浦和・戸田都市計画河川笹目川（幅員 31～46m）内の両端には、帯状の緑地を設置する。 土地利用や誘致距離等を考慮し、区域面積の 3%以上、かつ、計画人口 1 人当 たり 3㎡以上の公園を配置する。戸田都市計画及びさいたま都市計画河川 1 号笹 目川（幅員 31～47m）内の両端には、帯状の緑地を設置する。						
その他の 公共施設	排水については、雨水は都市計画河川笹目川に流入させ、汚水は荒川左岸流域下水道に流入し、処理させるよう道路側溝、下水路を設置する。 区域内の下水を適切に処理するため、雨水は都市計画河川笹目川に、汚水は荒 川左岸南部流域下水道に流入させ、処理できるように、下水道を配置する。					
宅地の整備	街区は矩形又は、これに近い形状として、土地区画整理設計標準により、既定用途地域、日照通風彩光等を考慮し、効率的な街区及び規模とする。画地については、全宅地が建築するのに適するよう整備する。					

	街区については、矩形又はこれに近い形状とし、土地区画整理設計標準により、既定用途地域、日照、通風、彩光等を考慮し、合理的かつ健全で機能的な街区及び規模とする。画地については、全宅地が建築するのに適するよう整備する。
--	---

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由

無秩序な市街化を防止し、健全で機能的な市街地の造成を図るため、本計画のとおり定めるものである。

昭和 47 年に都市計画決定した約 141ha のうち、南側の約 98ha に施行区域を縮小するものである。

除外する区域については、地区計画を別に定め、土地利用の誘導等を図る。

都市計画を定める区域

戸田市大字美女木字外仲田、字池ノ尻、字高島、字溝ノ口、字四反田、字砂田切、字向田

戸田市大字下笹目字谷口、字山宮、字柳坪、

戸田市大字惣右衛門字谷口、字四反田

戸田市大字新曾字小提

戸田市笹目北町、美女木東一丁目、美女木東二丁目の全部

笹目一丁目、笹目四丁目、美女木二丁目、美女木三丁目、美女木四丁目の各一部

理由書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、戸田都市計画土地区画整理事業の変更についての理由を示したものです。

1. 施行区域の位置、現状及び課題

戸田都市計画区域に含まれる土地の区域は、戸田市の行政区域の全域です。

【北部地区】

本地区は、本市の北部、JR埼京線北戸田駅の西側に位置しており、笹目川に面しています。

北部土地区画整理事業（以下、「本事業」という。）は、都市基盤整備が不足している市街地北部において、無秩序な市街地の形成を防止し、計画的な都市基盤の整備・改善を行い、良好な居住環境を保持した市街地の形成を目指し、昭和47年9月に約141.0haの区域で都市計画決定されました。

その後、昭和48年1月には本地区のうち約98.0haを北部第一土地区画整理事業として事業認可を取得し、平成4年11月に事業が完了しています。

残る約43.0haの事業未着手区域（以下、「未着手区域」という。）は、社会経済情勢の変化等を理由に事業化の目途が立たず、都市計画決定から既に46年が経過しています。

その間、公共事業、民間開発事業等により、未着手区域内の公共施設は一定の整備水準を保持するものとなりました。

2. 変更の目的及び必要性

未着手区域においては、民間の宅地開発により市街化が進行したことにより、工業地及び住宅地が形成されています。その土地利用の状況や公共施設の整備水準を検証した結果、都市基盤整備は概成しており、土地区画整理事業による新たな整備の必要性は無いと判断したことから、本事業から未着手区域を除外すべく、施行区域の縮小を行うものです。

3. 施行区域の上位計画における位置づけ

【戸田市第4次総合振興計画後期基本計画】平成28年3月策定

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。

【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月策定

◇市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

- ・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。

【第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）】平成31年1月策定

【美女木地域整備方針】

◇美女木地域の都市づくりの目標（抜粋）

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

- ・美女木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工業拠点としての充実を目指します。さらに、住工共生地については、住工の共生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。

◇美女木地域整備の基本方針（抜粋）

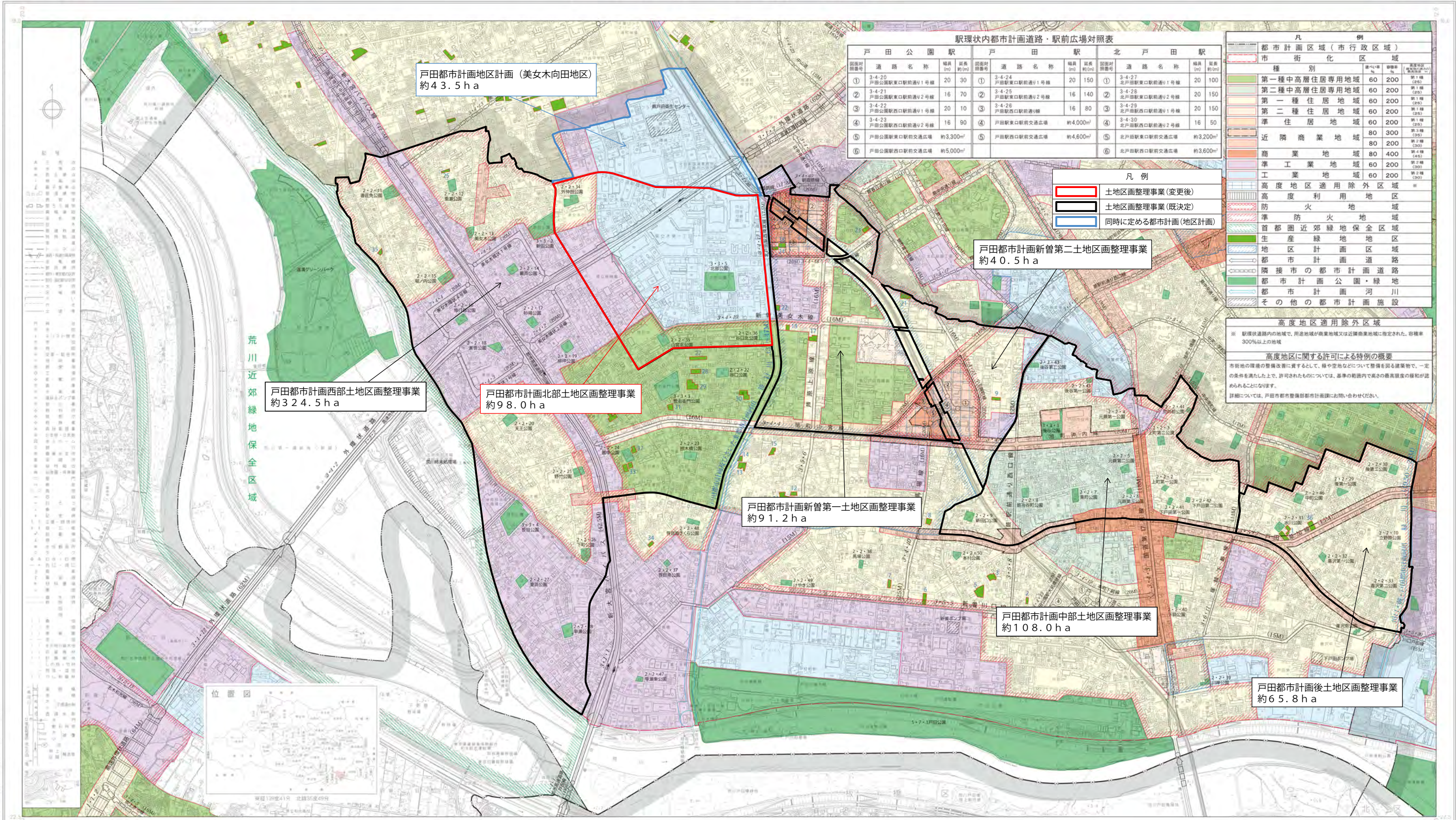
- ・いつまでも住み続けたいと感じられる、安全・安心で快適な地域環境の形成
- ・適切な土地利用や地区まちづくりのあり方の検討
- ・環境にやさしい新たな産業の導入や既存産業の活性化等による工業拠点の形成

4. 関連する都市計画の決定状況

本都市計画の変更と併せて、次の都市計画を変更する予定です。

戸田都市計画地区計画（戸田市決定）

総括図



駅環状内都市計画道路・駅前広場対照表

戸田公園駅			戸田駅			北戸田駅		
道路対照番号	道路名称	幅員(m) 延長(m)	道路対照番号	道路名称	幅員(m) 延長(m)	道路対照番号	道路名称	幅員(m) 延長(m)
①	3-4-20 戸田公園駅東口駅前通り1号線	20 30	①	3-4-24 戸田駅東口駅前通り1号線	20 150	①	3-4-27 北戸田駅東口駅前通り1号線	20 100
②	3-4-21 戸田公園駅東口駅前通り2号線	16 70	②	3-4-25 戸田駅東口駅前通り2号線	16 140	②	3-4-28 北戸田駅東口駅前通り2号線	20 150
③	3-4-22 戸田公園駅西口駅前通り1号線	20 10	③	3-4-26 戸田駅西口駅前通り1号線	16 80	③	3-4-29 北戸田駅西口駅前通り1号線	20 150
④	3-4-23 戸田公園駅西口駅前通り2号線	16 90	④	戸田駅西口駅前交通広場	約4,000㎡	④	3-4-30 北戸田駅西口駅前通り2号線	16 50
⑤	戸田公園駅東口駅前交通広場	約3,300㎡	⑤	戸田駅西口駅前交通広場	約4,600㎡	⑤	北戸田駅東口駅前交通広場	約3,200㎡
⑥	戸田公園駅西口駅前交通広場	約5,000㎡				⑥	北戸田駅西口駅前交通広場	約3,600㎡

凡例

- 土地画整理事業(変更後)
- 土地画整理事業(既決定)
- 同時に定める都市計画(地区計画)

凡例

都市計画区域(市行政区域)

市街化区域

種別	容積率	高さ制限	備考
第一種中高層住居専用地域	60 200	第1種(25M)	
第二種中高層住居専用地域	60 200	第1種(25M)	
第一種住居地域	60 200	第1種(25M)	
第二種住居地域	60 200	第1種(25M)	
準住居地域	60 200	第1種(25M)	
近隣商業地域	80 300	第3種(30M)	
商業地域	80 400	第4種(40M)	
準工業地域	60 200	第2種(25M)	
工業地域	60 200	第2種(25M)	
高度地区適用除外区域			
高度利用地区			
防火地域			
準防火地域			
首都圏近郊緑地保全区域			
生産緑地地区			
地区計画区域			
都市計画道路			
隣接市の都市計画道路			
都市計画公園・緑地			
都市計画河川			
その他の都市計画施設			

高度地区適用除外区域

※ 駅環状道路内の地域で、用途地域が商業地域又は近隣商業地域に指定された、容積率300%以上の地域

高度地区に関する許可による特例の概要

市街地の環境の整備改善に資するため、緑や空地などについて整備を認める建築物で、一定の条件を満たした上で、許可されたものについては、基準の範囲内で高さの最高限度の緩和が認められることとなります。

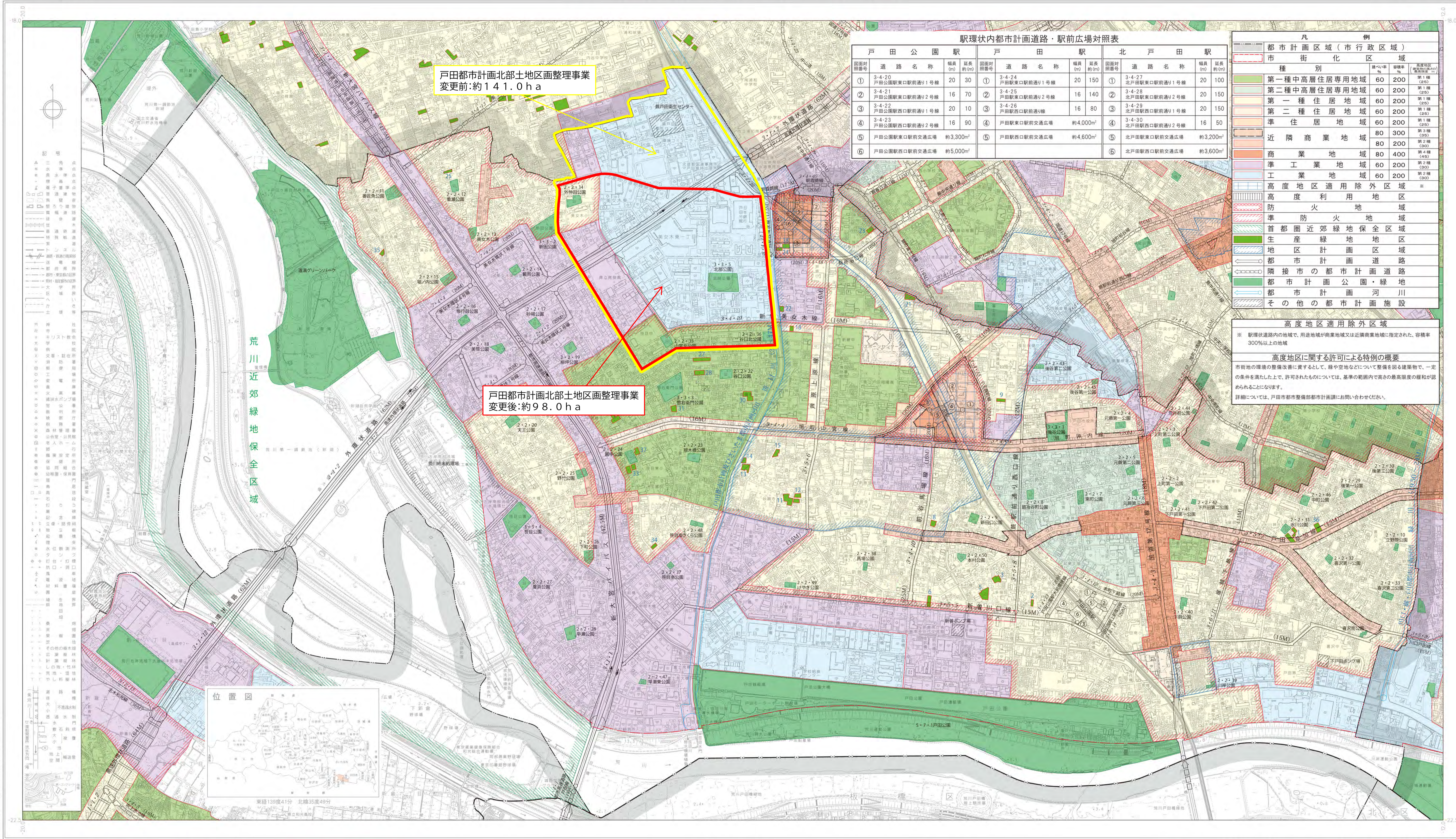
詳細については、戸田市都市整備部都市計画課にお問い合わせください。

平成28年測図1:2,500を縮小編纂したものである。 縮小率 縮尺表

この地図は、さいたま市長の承認を得て同市発行の地形図を使用して編纂したものである。 承認番号14-2-005

この地図は、新倉市長の承認を得て、同市発行の新倉市都市基本図を複製して作成したものである。 (承認番号) 平26測公第157号

戸田都市計画北部土地地区画整理事業 新旧対照総括図



駅環状内都市計画道路・駅前広場対照表

戸田公園駅			戸田駅			北戸田駅		
図面対照番号	道路名称	幅員(m) 延長(m)	図面対照番号	道路名称	幅員(m) 延長(m)	図面対照番号	道路名称	幅員(m) 延長(m)
①	3-4-20 戸田公園駅前駅前通り1号線	20 30	①	3-4-24 北戸田駅前駅前通り1号線	20 150	①	3-4-27 北戸田駅前駅前通り1号線	20 100
②	3-4-21 戸田公園駅前駅前通り2号線	16 70	②	3-4-25 戸田駅前駅前通り2号線	16 140	②	3-4-28 北戸田駅前駅前通り2号線	20 150
③	3-4-22 戸田公園駅前駅前通り1号線	20 10	③	3-4-26 北戸田駅前駅前通り線	16 80	③	3-4-29 北戸田駅前駅前通り1号線	20 150
④	3-4-23 戸田公園駅前駅前通り2号線	16 90	④	戸田駅前駅前交通広場	約4,000㎡	④	3-4-30 北戸田駅前駅前通り2号線	16 50
⑤	戸田公園駅前駅前交通広場	約3,300㎡	⑤	北戸田駅前駅前交通広場	約4,600㎡	⑤	北戸田駅前駅前交通広場	約3,200㎡
⑥	戸田公園駅前駅前交通広場	約5,000㎡				⑥	北戸田駅前駅前交通広場	約3,600㎡

凡例

都市計画区域(市行政区画)			
市街化区域			
種別	幅員(m)	容積率	高さ制限(m)
第一種中高層住居専用地域	60	200	第1種(25)
第二種中高層住居専用地域	60	200	第1種(25)
第一種住居地域	60	200	第1種(25)
第二種住居地域	60	200	第1種(25)
準住居地域	60	200	第1種(25)
近隣商業地域	80	300	第2種(30)
商業地域	80	400	第4種(40)
準工業地域	60	200	第2種(30)
工業地域	60	200	第2種(30)
高度地区適用除外区域			*
高度利用地区			
防火地域			
準防火地域			
首都圏近郊緑地保全区域			
生産緑地地区			
地区計画区域			
都市計画道路			
隣接市の都市計画道路			
都市計画公園・緑地			
都市計画河川			
その他の都市計画施設			

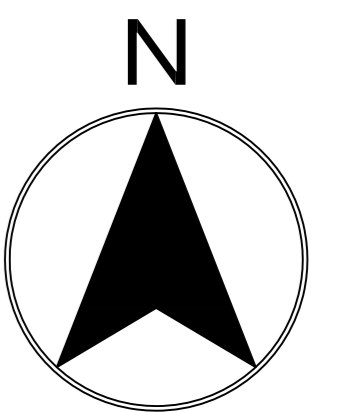
高度地区適用除外区域
 ※ 駅環状道路内の地域で、用途地域が商業地域又は近隣商業地域に指定された、容積率300%以上の地域


高度地区に関する許可による特例の概要
 市街地の環境の整備改善に資するとして、緑や空地などについて整備を図る建築物で、一定の条件を満たした上で、許可されたものについては、基準の範囲内で高さの最高限度の緩和が認められることとなります。
 詳細については、戸田市都市整備部都市計画課にお問い合わせください。

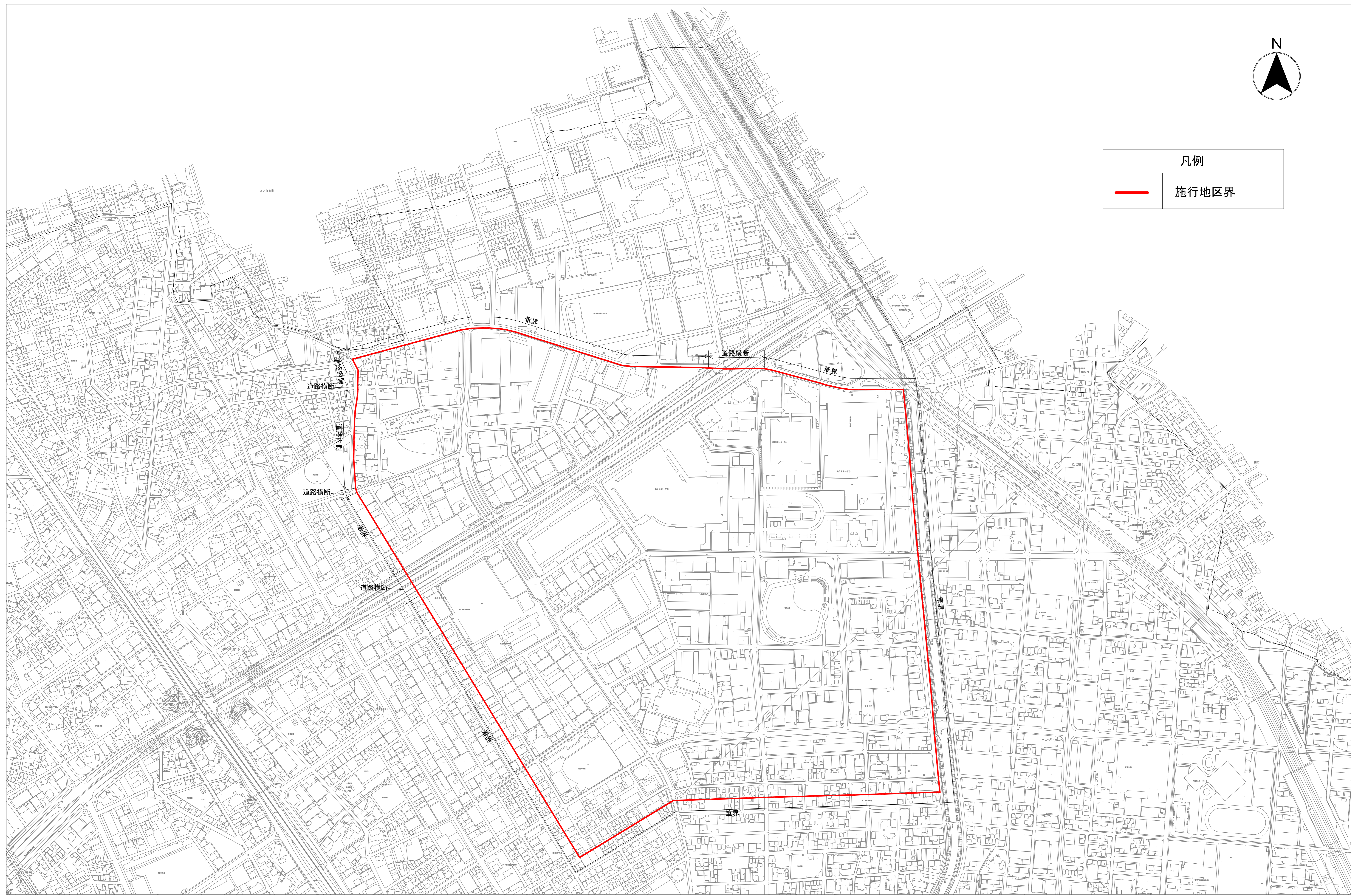
戸田市役所



戸田都市計画北部土地区画整理事業 計画図



凡例	
	施行地区界



0 500m

説明会開催状況調書

日付	説明会の概要	対象者	出席者数	備考
平成 29 年 2 月 3 日(金)	土地区画整理事業見直し説明会 ・土地区画整理事業の見直しについて説明	土地所有者等	79 名	
平成 29 年 2 月 5 日(日)			86 名	
平成 29 年 9 月 29 日(金)	第 1 回美女木向田地区まちづくり説明会 ・地域整備構想(素案)について説明	土地所有者等	26 名	
平成 29 年 9 月 30 日(土)			22 名	
平成 30 年 1 月 26 日(金)	第 2 回美女木向田地区まちづくり説明会 ・地域整備計画(素案)について説明	土地所有者等	17 名	
平成 30 年 1 月 27 日(土)			13 名	
平成 30 年 10 月 12 日(金)	第 3 回美女木向田地区まちづくり説明会 ・地域整備計画(素案)及び地区計画(素案)について説明	土地所有者等	16 名	
平成 30 年 10 月 13 日(土)			8 名	

都市計画決定の経緯の概要

戸田都市計画北部土地区画整理事業の変更

事 項	時 期	備 考
説 明 会	平成29年 2月 3日から 平成30年10月13日まで	計 8 回
公 聴 会 等 (原案の縦覧等)	—	
県知事協議	平成31年 2月 4日	
知事協議回答	平成31年 2月中旬	
案の縦覧広告	平成31年 2月22日	
案 の 縦 覧	平成31年 2月22日から 平成31年 3月 8日まで	
戸田市都市計画審議会	平成31年 3月20日	
計画決定告示	平成31年 4月 1日(予定)	
図書の写しの送付	平成31年 4月 1日(予定)	