

## 美女木向田地域整備構想作成の経緯と概要

### 1 施行区域の概要

■ 名称

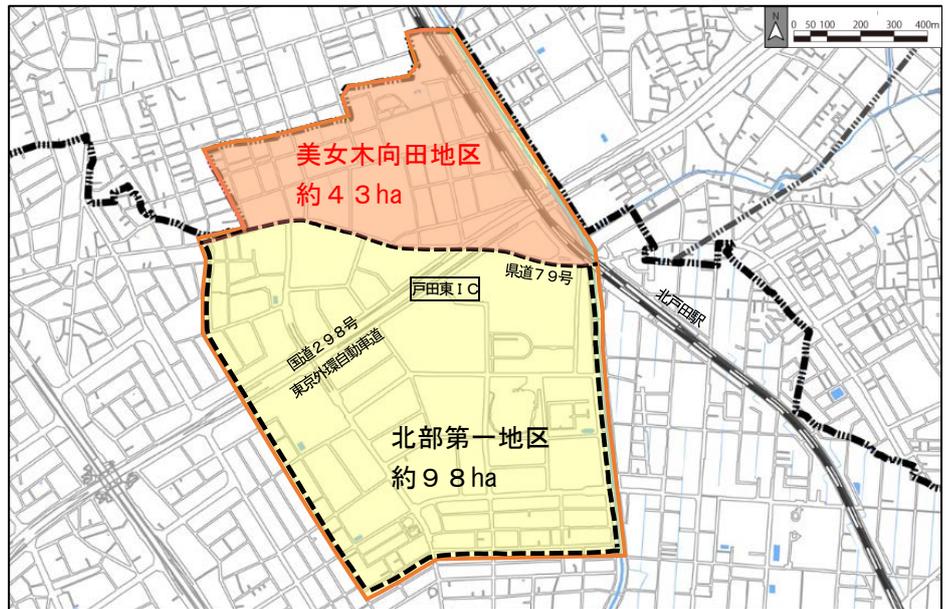
北部土地区画整理事業

■ 都市計画決定年月日

昭和47年9月16日

■ 面積(未着手区域)

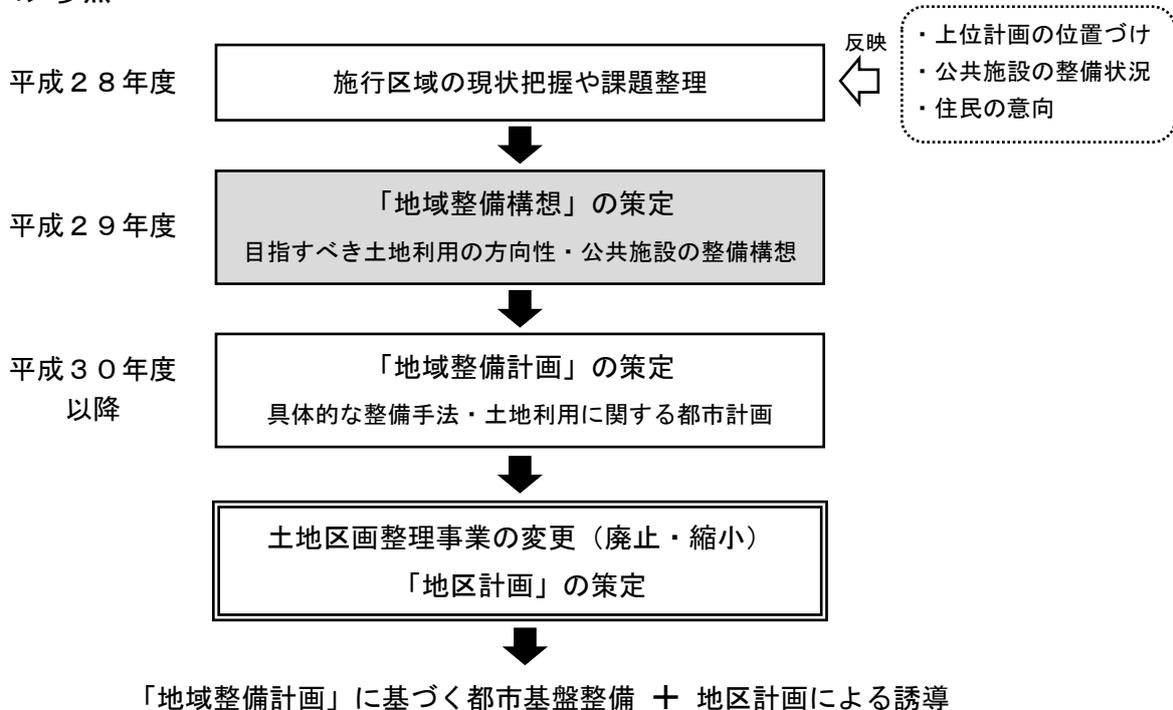
約14.1ha (約4.3ha)



位置図

### 2 長期未着手土地区画整理事業の見直しの進め方

「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、埼玉県都市整備部)  
 <p. 4>参照



### 3 説明会等の実施状況

- ① 「美女木向田地区における土地区画整理事業見直し説明会」を開催 <平成29年2月3・5日>
- ② 「美女木向田地区まちづくり意向調査」を実施 <平成29年6月配布・回収>
- ③ 「第1回美女木向田地区まちづくり説明会」を開催 <平成29年9月29・30日>

## 地域整備構想（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。



#### 工業安全ゾーン

- 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。

## (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。



### 《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



概要

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

目的

土地区画整理事業の都市計画決定をした後、長期にわたって事業に着手していない区域では、建築制限によって無秩序な市街化が抑制されている一方、地権者の自由な土地活用が制限され、さらには道路や公園などの整備の遅延を招いている。

これらの区域の多くは都市計画決定後40年以上が経過しており、社会経済情勢の変化や市街化の進行によって、土地区画整理事業の実施が困難な状況となっている。

今後、これらの区域は、多様で柔軟な手法を駆使し、安全で快適なまちづくりを進めていくことが重要である。

平成24年度以降、土地区画整理事業の都市計画は原則市町村決定となり、市町村がより一層、地域の実情に応じた市街地整備を推進することが求められる。

そこで、県においては、市町村を支援するため、地域の「安心・安全」を確保する市街地整備の基本的な考え方や手順を示した指針を策定する。

基本的な考え方

- 各施行区域において目指すべき「地域整備構想」を策定する。  
 その際には、防災上の最低限の水準を満たす。
- 土地区画整理事業以外の手法で基盤整備を進める場合、「地域整備計画」を策定する。
- 新設、拡幅を要する公共施設は、地区計画の地区施設に定める。

求める整備水準

