

# 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）