

# 戸田都市計画 (戸田市)

## 都市再開発の方針

### 埼玉県

都市計画の決定 案の縦覧	平成30年8月3日から 平成30年8月17日まで
都市計画の決定 告示	平成30年12月11日
埼	玉 県

## 目 次

1 基本方針 .....	1
2 再開発を促進すべき地区等の整備又は開発の方針.....	2
別表 再開発促進地区の整備又は計画の概要 .....	3
都市再開発方針図（総括図） .....	6
都市再開発方針附図 .....	7

都市再開発法（昭和四十四年法律三十八号）第二条の三第二項の規定による都市再開発の方針を次のとおり定める。

## 1 基本方針

### －方針の位置づけ－

本都市再開発の方針は、市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定める。当該都市計画区域における再開発に関する都市計画は、本都市再開発の方針に即して定める。

### －都市計画区域の範囲－

本都市計画区域は、都心から約20km圏、本県の南東部に位置し、平坦な地形が広がっており、荒川、笹目川及び緑川などの河川が流れている。また、行政区域の全域に都市計画区域が指定されている。

江戸時代には、中山道と荒川の交わる交通の要衝として栄えた。高度経済成長期には、荒川沿いに工場や倉庫等の立地が進むとともに、昭和45年の新大宮バイパスの開通に伴い、その沿線にも工場や倉庫の立地が拡大してきた。

その後、昭和60年のJR埼京線の開通に伴う3駅の開設、さらに東京外環自動車道の開通など、広域交通の利便性の飛躍的な向上に伴い、急激に人口が増加するとともに、密度の高い市街地の形成が進んできた。一方で、工場や倉庫等から、中高層マンションへの土地利用転換がみられるなど、住工混在が進んでいる。また、現時点では人口増加が続いているが、今後の少子高齢化の進展に備え、若年層を主体とした人口流出抑制を図る必要がある。

これらのことから、今後は面的整備事業のほか規制誘導手法等を活用し総合的な市街地の再開発を推進することにより、拠点性の向上、住環境の向上等により快適性や安全性、更には環境に配慮した市街地を形成するため、次に掲げる事項を基本方針として都市の再開発を進める。

#### （1）複合的都市機能の誘導による拠点形成

3駅駅前地区においては、景観や環境に配慮しながら土地の高度利用を促進し、商業・業務、医療、子育て支援施設等の都市機能を有する拠点地域の形成を図るとともに、低層階を商業・業務施設等とした都市型住宅の誘導により、ファミリー世帯を中心とした定住促進を図る。

また、3駅を中心に多様な都市機能を誘導することにより、生活利便性の向上を図る。

さらに、幹線道路沿道の既存商業地域においては、地域のポテンシャルを活かし、商業施設等の適切な立地の誘導と、魅力の向上を図る。

#### （2）良好な住環境を有する住宅地の形成

誰もが便利で快適な生活を送ることができるよう、市民等との協働により地区計画等を活用することにより、市民主体のルールづくりを促進し、うるおいやにぎわい、安らぎ、ゆとり、美しさ等の多様な都市の魅力を提供する良好な住宅市街地の形成を進める。

特に、将来的に住宅を中心とした市街地の形成が見込まれる地域において、現状では住居系用途地域となっていない地区では、土地利用転換の動向を踏まえながら、地区計画等を活用し、良好な住環境の形成を図る。

#### （3）市街地の整備のための都市基盤整備の促進

土地区画整理事業等、面的整備の促進による良好な市街地の形成を図るとともに、土

地区画整理事業の実施が見込めない地域においては、地区計画等を活用したまちづくりを推進する。

なお、土地地区画整理事業等、面的整備の促進に際しては、都市の骨格をなす都市軸となる都市計画道路や、各駅の顔に相応しい駅前交通広場の整備を図るとともに、歩行者自転車道路網や公園・広場、公共下水道、及び緑化の整備を推進する。

#### (4) 安全・安心に暮らせる市街地の形成

延焼拡大や建物倒壊による道路閉塞の危険性が比較的高い地域においては、建物の不燃化・耐震化を促進するため、老朽住宅の建替え促進、共同化、周辺との一体性に配慮した個別建替えへの誘導を図る。

さらに、集中豪雨や台風による浸水被害の軽減を図るため、土地地区画整理事業等の面的整備に関連して整備する都市施設や建築物においては、雨水排水や貯留、浸透機能の強化を図る。

#### (5) 都市の低炭素化の推進

3駅を中心とした公共交通網の充実により、コンパクトで環境にやさしい都市構造の構築を図る。

また、土地地区画整理事業等の面的整備の促進と併せ、道路や公園など公共施設での緑化、省エネルギー化、太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの有効利用等を図ることにより、都市の低炭素化を推進する。

## 2 再開発を促進すべき地区等の整備又は開発の方針

### (1) 再開発促進地区

本都市計画区域の市街地の中で、上位計画及び関連計画の市街地整備の方向性との整合を図りながら、「計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」として、再開発の必要性・効果等から整備優先度が高く重点的に整備すべき地区について、事業の進捗状況等を踏まえ、整備又は開発の計画の概要を別表のとおり定める。

### (2) 要整備地区

再開発の推進の必要性が高いものの、再開発促進地区に係る整備又は開発の計画の概要を定めるほどの熟度に至っていない地区を任意に「要整備地区」として位置づけ、「戸田公園駅東口駅前地区」、「新曽中央住宅誘導地区」を定める。

戸田公園駅東口駅前地区については、駅前交通広場や都市計画道路等の都市基盤整備を推進するとともに、地区計画等の活用により公園都市のゲートとなる「うるおいのある生活拠点」の形成を図る。

また、新曽中央住宅誘導地区については、地区計画等を活用した都市基盤整備を推進し、うるおいや安らぎ、ゆとり、美しさ等の多様な都市の魅力を提供する良好な住環境の形成を図る。

別表 再開発促進地区の整備又は計画の概要

地区番号	①
地区名	北戸田駅前地区
a 地区面積 (ha)	約 11.5ha
b 地区の再開 発、整備等の 主たる目標	戸田市の発展と新たな人口増加を担う「活気あふれる新生活拠点」を形成するため、多様な都市機能を集積し、新しい魅力と活力の創出と、安全で美しく快適な拠点の形成を図る。
c 用途、密度 に関する基本 的指針、その 他の土地利用 計画の概要	駅前に対応しいにぎわいと活力を生む土地利用を図るため、地区計画等を活用し、商業・業務、医療、子育て支援施設等、多様な都市機能の充実を図るとともに、景観や防犯への配慮や身近な緑の充実等により、良好な住環境を備えた都市型住宅の誘導を図る。 また、土地の高度利用を促進し、地域の発展を促す土地の有効活用を図り、活力ある商業業務環境を形成する。
d 建築物の更 新の方針	土地区画整理事業の推進とともに更新される建築物については、防火地域の指定により不燃化を促進し、災害に強い市街地の形成を図る。 また、地区計画等により、建築物等が駅前に対応しい用途や景観となるよう誘導を行う。 さらに、建築物の配置や照明などに配慮することにより、防犯機能の向上を図る。
e 都市施設及 び地区施設の 整備の方針	土地区画整理事業等により、駅環状線等の都市計画道路、駅前交通広場、その他公共施設の整備を図る。 なお、整備に当たっては、駅の顔に対応しい景観に配慮したデザインを行うとともに、歩行者や自転車の通行に配慮した安全で快適な交通環境の形成と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。
f その他特記 すべき事項	1 土地区画整理事業により、地区内の基盤整備を図る。 2 土地区画整理事業（事業中） 3 北戸田駅東1街区市街地再開発事業は、平成25年度に完了した。

別表 再開発促進地区の整備又は計画の概要（続き）

地区番号	②
地区名	戸田駅周辺地区
a 地区面積 (ha)	約 70.4ha
b 地区の再開 発、整備等の 主たる目標	戸田駅を中心に、戸田市の文化・教育・行政等の中心としての「にぎわいのある交流拠点」を形成するため、多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点の形成を図る。
c 用途、密度 に関する基本 的指針、その 他の土地利用 計画の概要	地区計画等を活用し、商業・業務、文化、医療、子育て支援施設等、多様な都市機能の充実を図る。 特に、駅を中心とした都市計画道路に囲まれた地区においては、景観や防犯への配慮や身近な緑の充実等により、良好な住環境を備えた都市型住宅の誘導を図るとともに、土地の高度利用を促進し、駅前に相応しいにぎわいと活力のある商業業務環境と、うるおいのある居住環境の共存・調和した市街地を形成する。
d 建築物の更 新の方針	土地地区画整理事業の推進とともに更新される建築物については、防火地域又は準防火地域の指定により不燃化、難燃化を促進し、災害に強い市街地の形成を図る。 また、地区計画等により、建築物等が地区に相応しい用途や景観となるよう誘導を行う。 特に、駅を中心とした都市計画道路に囲まれた地区の駅西口側においては、建築敷地内に憩いや交流の空間が創出されるよう誘導を行う。
e 都市施設及 び地区施設の 整備の方針	土地地区画整理事業等により、都市計画道路や駅前交通広場、その他公共施設の整備を図る。 なお、整備にあたっては、歩行者や自転車の通行に配慮した安全で快適な交通環境の形成と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。 特に、駅を中心とした都市計画道路に囲まれた地区においては、駅の顔に相応しい景観に配慮したデザインを行う。
f その他特記 すべき事項	1 土地地区画整理事業により、地区内の基盤整備を図る。 2 土地地区画整理事業（事業中）

別表 再開発促進地区の整備又は計画の概要（続き）

地区番号	③
地区名	戸田公園駅西口駅前地区
a 地区面積 (ha)	約 4.1ha
b 地区の再開 発、整備等の 主たる目標	人と環境にやさしい公園都市のゲートとなる「うるおいのある生活拠点」を形成するため、地域生活を支える多様な都市機能が充実した、埼玉県及び戸田市の南の玄関口として相応しい拠点の形成を図る。
c 用途、密度 に関する基本 的指針、その 他の土地利用 計画の概要	駅前に相応しいにぎわいと活力を生む土地利用を図るため、地区計画等を活用し、商業・業務、医療、子育て支援施設等、多様な都市機能の充実を図るとともに、地区内の緑化の充実等により、うるおいのある生活拠点に相応しい良好な駅前環境の形成を図る。
d 建築物の更 新の方針	防火地域の指定により、建築物等の不燃化を促進し、災害に強い市街地の形成を図る。 また、地区計画等により、建築物等が駅前に相応しい用途や景観となるよう誘導を行う。
e 都市施設及 び地区施設の 整備の方針	街路事業等により、駅環状線の都市計画道路の整備を図る。 なお、整備に当たっては、駅の顔に相応しい景観に配慮したデザインを行うとともに、歩行者や自転車の通行に配慮した安全で快適な交通環境の形成と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。
f その他特記 すべき事項	—