地域別構想

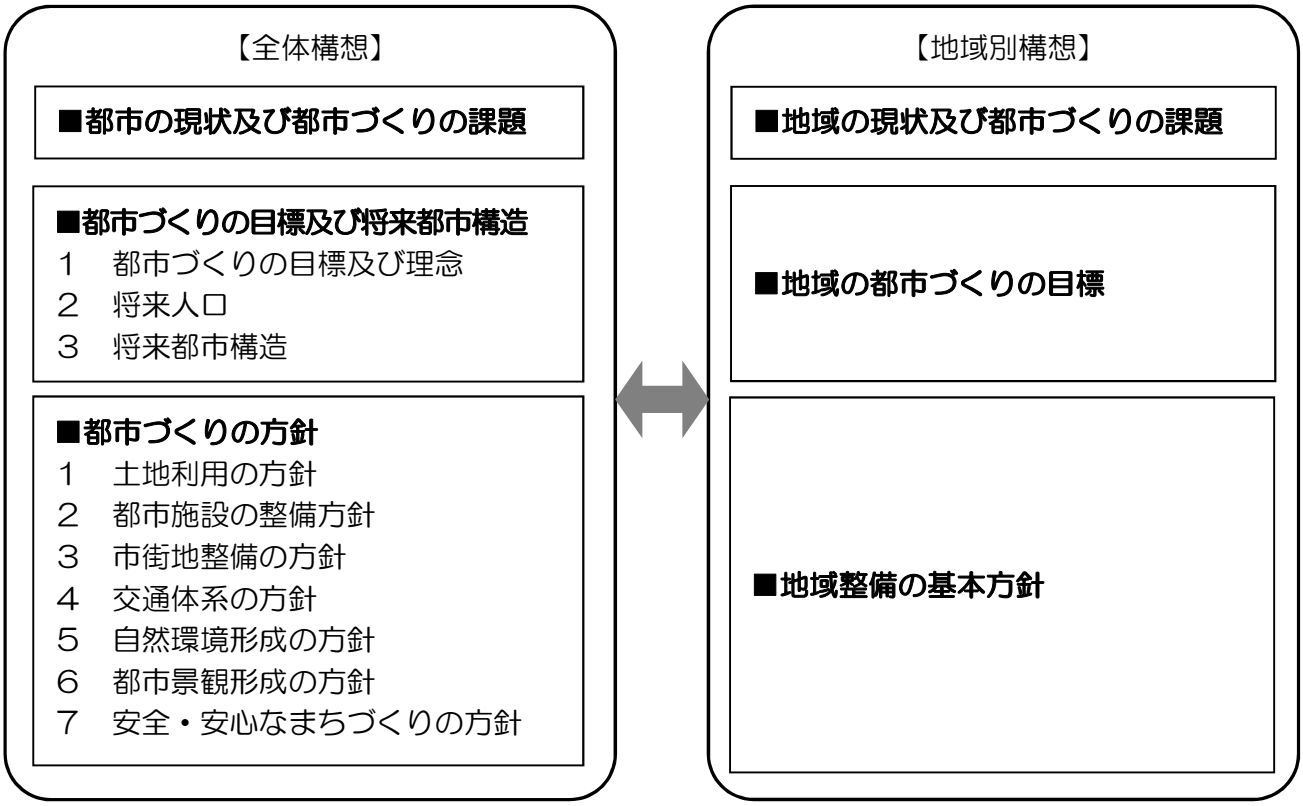
第４章　地域別構想と地域区分の考え方

１　地域別構想の考え方

本マスタープランでは、戸田市の都市全体としての整備の方向性を定める全体構想に即しながら、より市民生活に密着した地域単位でのまちづくりを推進する上での指針となる地域別構想を別途定めます。

地域別構想の策定にあたっては、地域ごとの特性、これまでのまちづくりの経緯等を踏まえつつ、地域住民の意向を反映した、きめ細かなまちづくりの基本方針となるよう配慮しています。

全体構想と地域別構想の関係



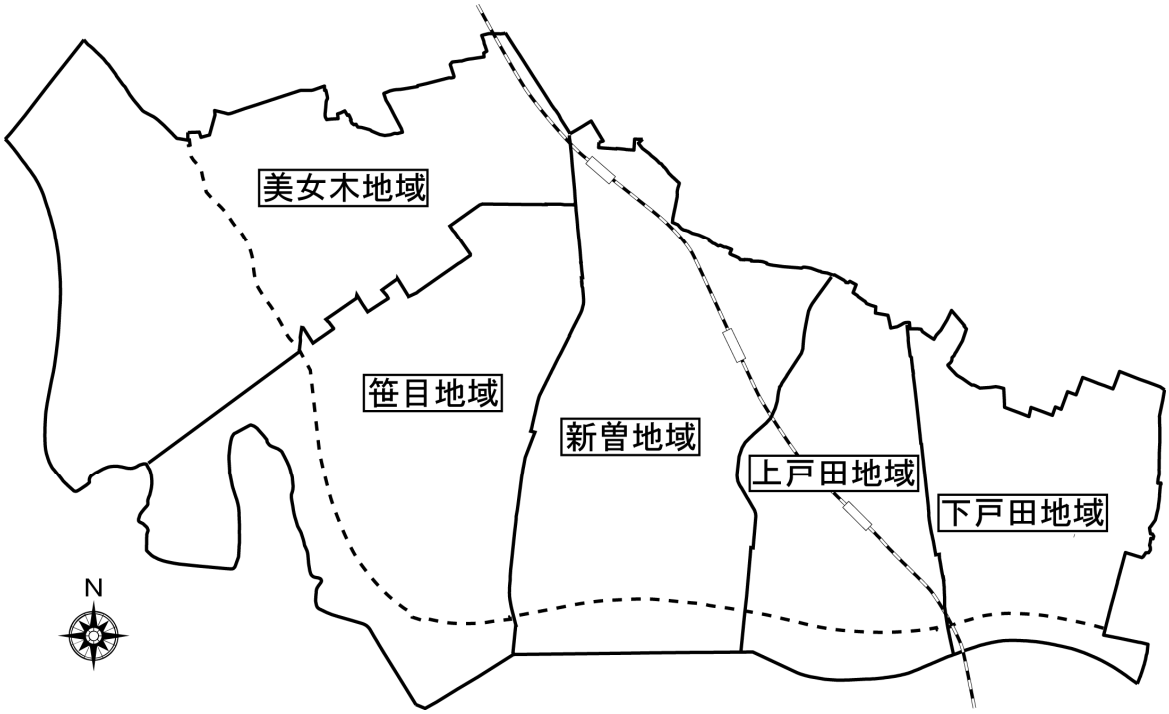
２　地域区分の考え方

本市の地域区分は、古くからの物理的な区分要素である笹目川や中山道（国道 17 号）による３つの区分に加え、行政区分、土地区画整理事業等による市街地整備歴、さらに、土地利用、自然条件、道路等の物理的条件、旧村、駅勢圏、学校区、町会・自治会区の社会的圏域等を踏まえた５地域を基本としており、行政運営上の区分やまちづくり推進の単位となっています。

本マスタープランでは、この５地域を基本としつつ、都市計画の連続性を考慮するため、これまでの都市マスタープランと同様に、次に示す３点を考慮して、微修正を行った５区分を採用しています。

- 新曽地域では、土地区画整理事業区域を考慮すること。
- 上戸田地域と下戸田地域については、町会範囲が２つの地域に及んでいる町会が一部あるものの、今後の地域単位のまちづくりにおいて、国道 17 号の物理的要因が大きな影響を及ぼすものと考えていること。
- 県営戸田公園については、荒川、公園等の自然環境と市街地等の都市環境との一体的なまちづくりの観点から、新曽地域と上戸田地域の境界を南に延伸すること。

地域区分図



第５章　地域別構想

１　下戸田地域

（１）下戸田地域の現状

○ＪＲ埼京線開通以前、市内に鉄道駅がなかった本市において、下戸田地域は、ＪＲ京浜東北線川口駅や西川口駅に比較的近かったため、早くから市街地が形成されたところです。そのため、住居系の土地利用が多く、人口密度や狭小住宅地の比率も高い地域となっています。

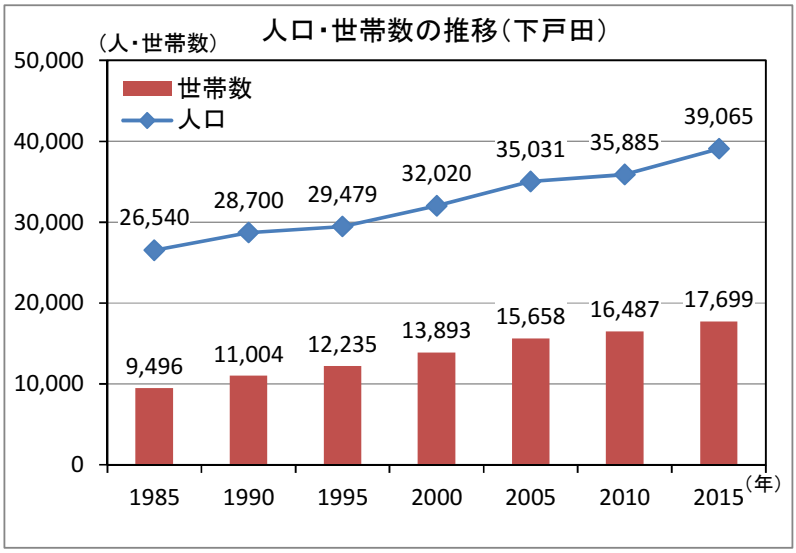
○成熟市街地であるため、人口や世帯数の増加率が低く、市内でも高齢化が進んでいます。

① 人口・世帯

ア）人口・世帯数の推移

○人口は、1985 年以降、増加基調が続いており、2005 年から 2010 年には、人口の伸びが鈍化しましたが 2010 年から 2015 年は比較的高い伸び率となっています。

○2005 年から 2015 年までの 10 年間でみると、人口・世帯数の伸びは５地域中４位となっており、市内でも人口・世帯数の増加が少ない地域となっています。

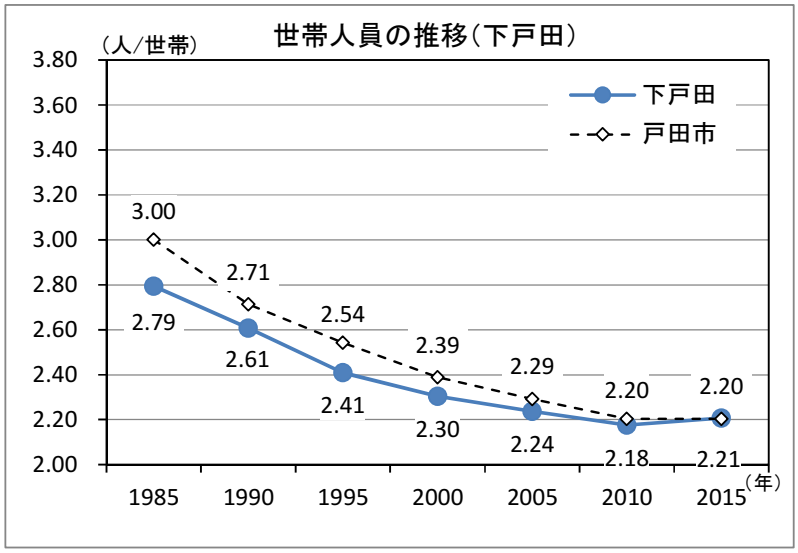


戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

イ）世帯人員

○世帯人員は、1985 年の 2.79 人／世帯から急速に減少しており、2015 年には 2.21 人／世帯となっています。

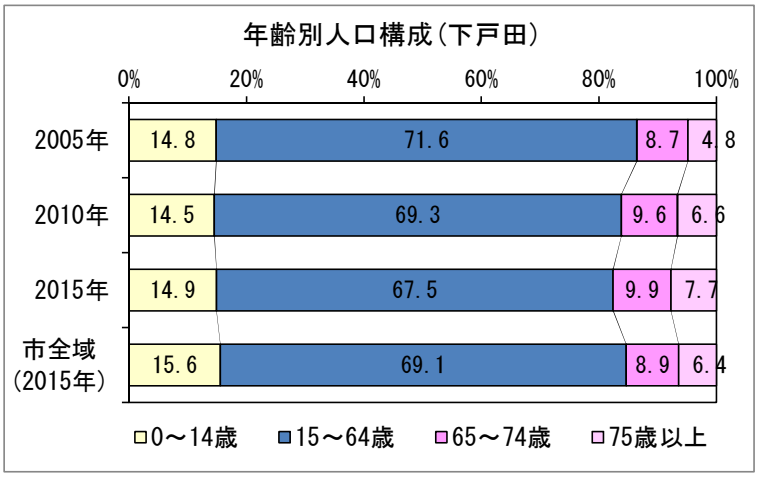
○2010 年から 2015 年にかけては、ファミリー層を中心とした転入等の影響から、世帯人員は 2.18 人／世帯から 2.21 人／世帯へとわずかに増加に転じています。



戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

ウ）年齢別人口

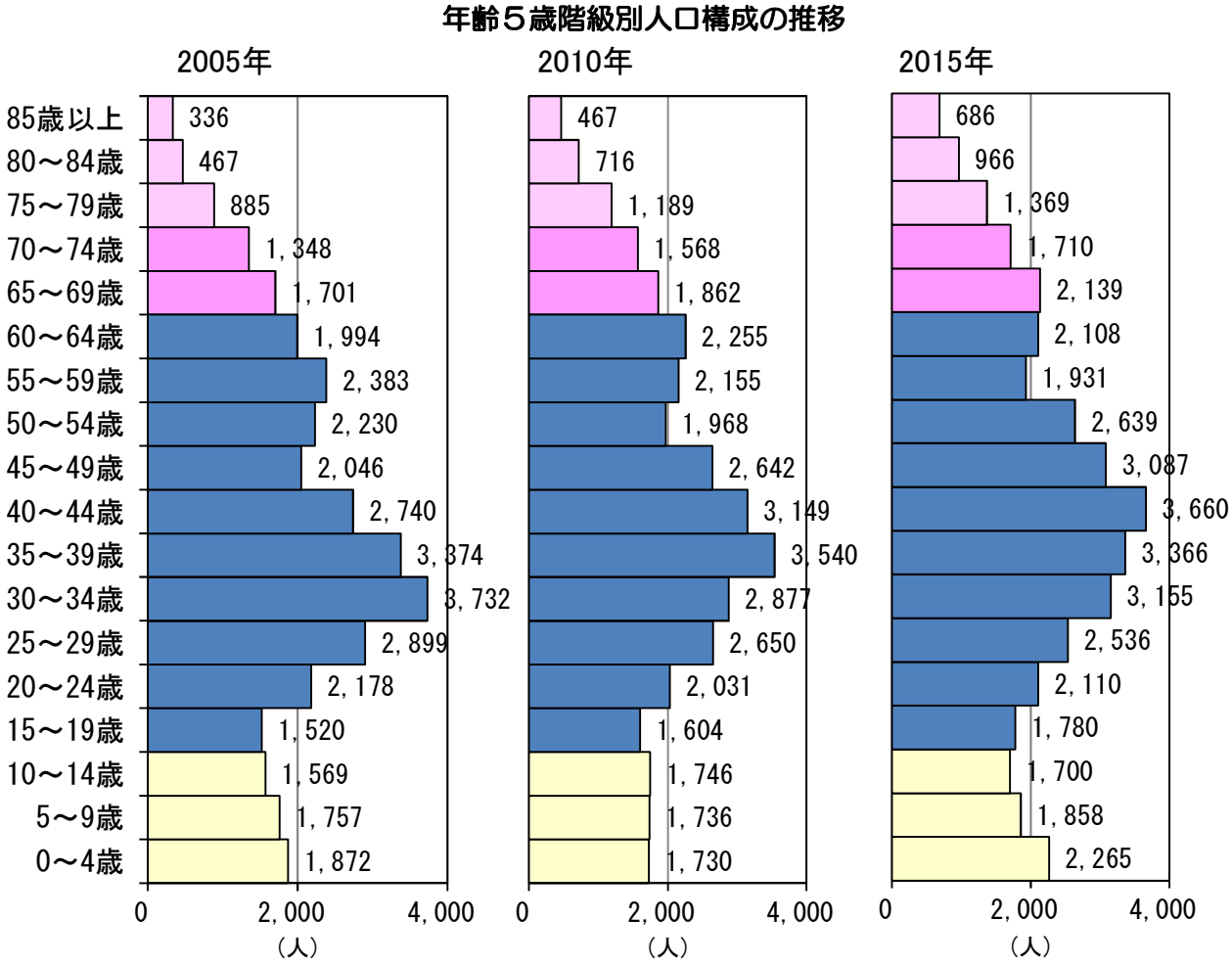
○2015 年の 65 歳以上の老年人口比率が 17.6%と市内で２番目に高く、0歳から 14 歳の年少人口比率の 14.9%及び 15 歳から 64 歳の生産年齢人口比率の 67.5%は、市内で２番目に低い地域であり、市内でも少子高齢化が進んでいる地域です。



戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

○年齢５歳階級別人口構成の推移をみると、20 代から 30 代前半の比較的若い層の転入が多く、0歳から４歳も大幅に増加しています。

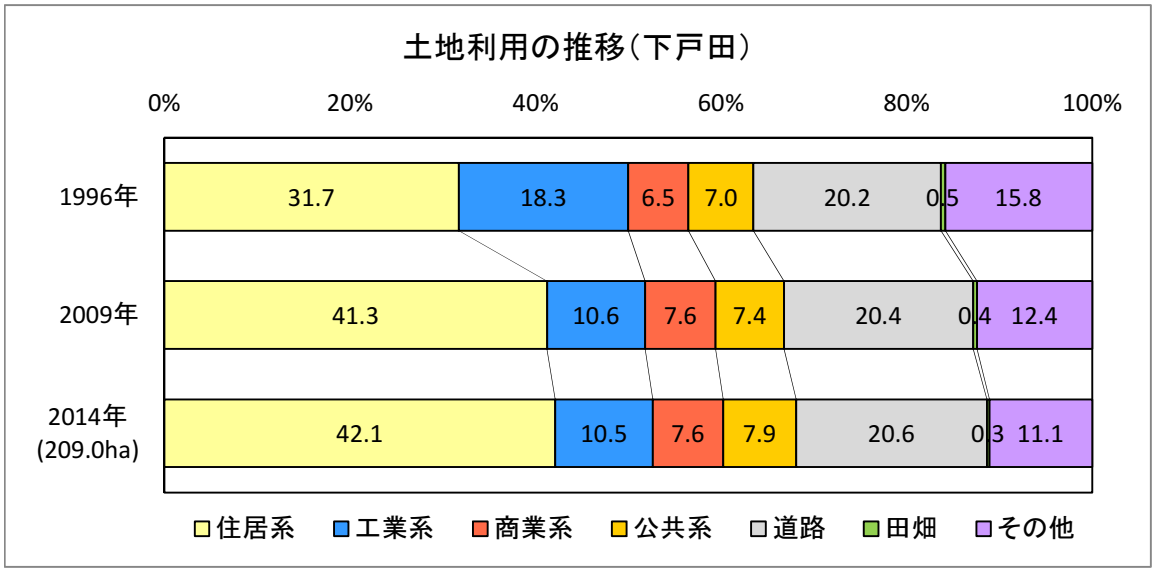
○高齢化のピークは、人口構成が大きい 40 歳から 44 歳の層が 65 歳以上となる 25 年後以降になると考えられます。



戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

② 土地利用

○土地利用では、住居系土地利用が地域の４割以上を占め、市内で最も住居系土地利用の比率が高くなっています。一方、工業系土地利用は 1996 年の 18.3%から 10.5%へと大きく面積を減らしています。



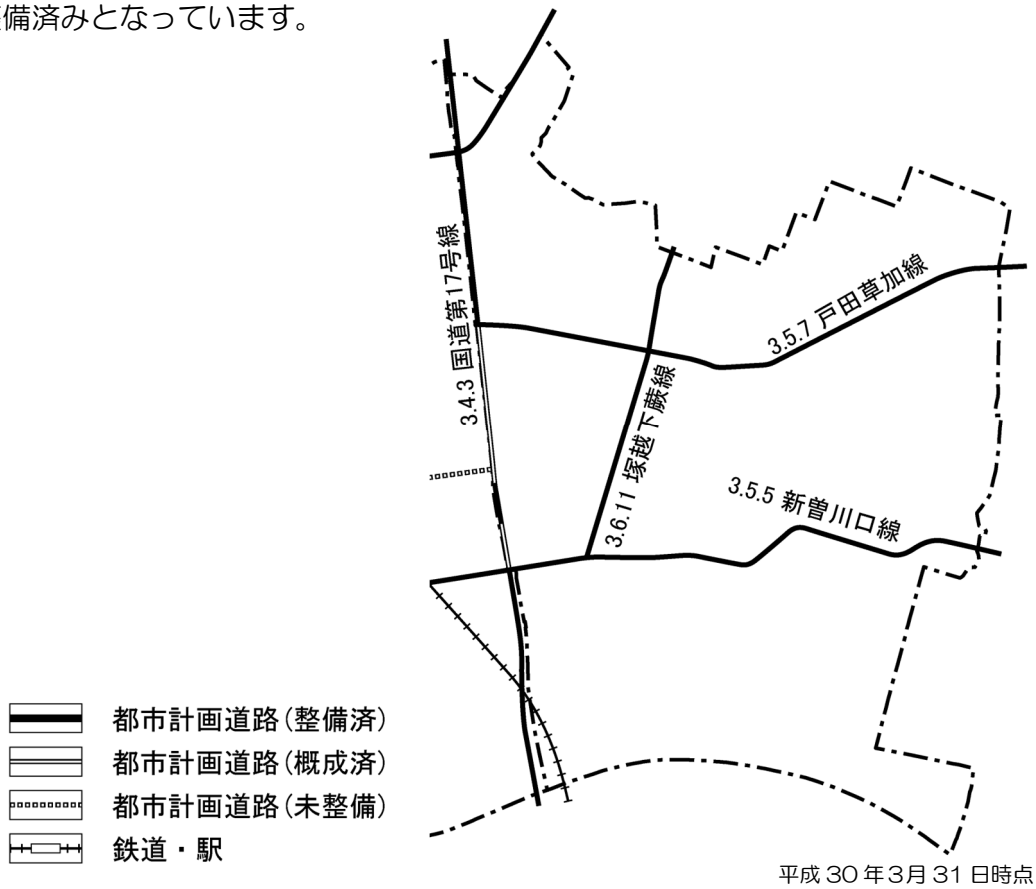
戸田市土地利用動向基礎調査報告書地区カルテ（平成８年３月、22 年３月、27 年３月）を基に作成

③ 都市基盤の整備状況

ア）都市計画道路

○地域内の都市計画道路は、一部の路線を除き、整備済みとなっています。

都市計画道路の整備状況

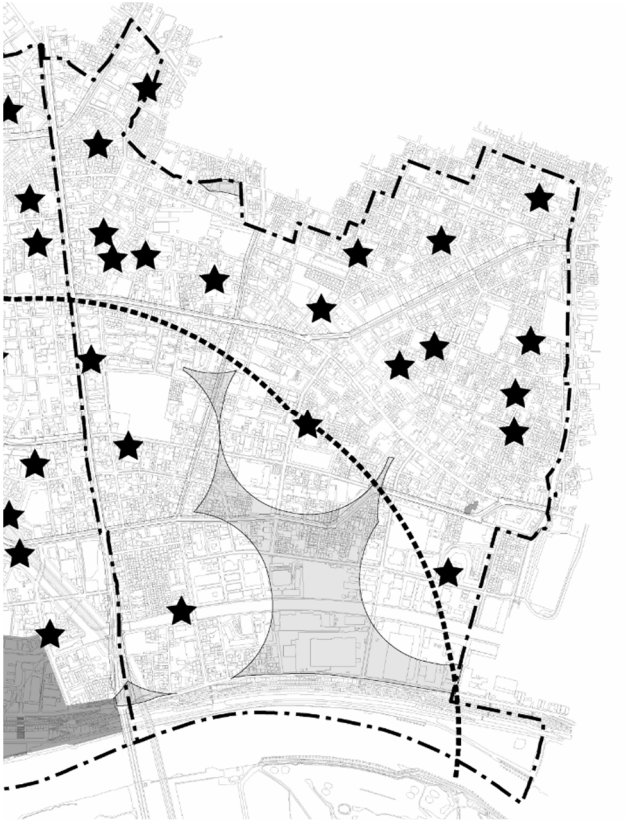


平成 30 年３月 31 日時点

イ）都市公園

○下前公園が 2016 年度に再整備されています。

都市公園の整備状況



総合公園
街区公園
総合公園から半径 1 km圏

戸田市都市公園等一般位置図（平成 27 年４月、戸田市）を基に作成（平成 30 年３月時点）

ウ）公共・公益施設

○主要な施設としては、中町公民館、東部福祉センター、東部浄水場等が立地しています。

公共・公益施設の整備状況

教育施設
社会福祉施設
医療・保健施設
文化・スポーツ施設
市役所・支所
運動施設
消防署・分署
交番
その他

戸田市ガイドマップ（平成 30 年３月現在）等を基に作成

（2）下戸田地域の都市づくりの課題

下戸田地域の都市の現状からみた主な課題は、次のように整理されます。

	現状	主な課題
土地利用	○成熟した市街地でオープンスペースが不足	○良好な居住環境の形成に向けた取組の強化（地区計画等の活用等）
	○児童館等の公共施設が不足	○地域住民の生活利便性を高める公共施設の適正な配置
	○ビル風等マンションによる住環境の悪化 ○住宅近隣の工場から悪臭・騒音・粉じん等	○周辺の居住環境との調和を重視したマンション等の立地誘導
	○住・工・商の用途混在	○用途の純化や工場等の環境対策等による居住環境の向上
	○マンション化の進行による商店の連続性喪失	○商店街の再生と魅力の向上
都市施設	○東中通り等で歩道が未整備 ○歩道の凹凸、傾斜等	○歩行者や自転車が通行しやすい道路整備
	○戸二小通り等での渋滞発生 ○交通事故が頻発する交差点の存在（下前公園通りと電話局通りの交差点等）	○交差点の改良、信号間隔等の改善による交通の円滑化
	○公園における緑やベンチの不足	○住民参加による既存公園・広場の使い方の整理による利用利便の向上とそれに伴う公園・広場内の設備の見直し
	○小さい子どもが遊びに行く公園の不足	○新たな公園・広場等の整備検討
交通体系	○バス路線の空白地帯や乗客が少ないルートの存在	○バス路線等の見直し・検討
自然環境	○水と親しめる空間の不足 ○菖蒲川の水質汚濁	○河川の水質浄化と水と親しめる空間整備
	○まちなかの緑が不足	○地域内の貴重な樹木やまとまった緑の保全や緑化の促進
	○荒川河川敷、氷川神社、緑川等でのごみの不法投棄	○ごみの不法投棄対策の充実
都市景観	○中山道における歴史を感じさせる景観の欠如	○中山道周辺に残る歴史資源のまち並みづくりへの活用
	○同じようなマンションが立ち並び景観的な特徴がない	○魅力ある都市景観づくりへの取組強化
	○国道 17 号以外の幹線道路でも電線の地中化が必要	○電線類の地中化
安全・安心	○喜沢南、川岸地区等の地盤の悪い地区や水はけの悪い冠水地域の存在	○大雨時の冠水対策の充実
	○水害時に安全な避難場所の不足	○水害時に避難できる安全性の高い避難場所の確保
	○防災無線が聞こえにくい地区の存在	○防災無線が聞き取りにくい地区の解消
	○中町や喜沢の一部では延焼しやすい地区が存在	○建物の不燃化による延焼被害の軽減、建物や塀の耐震化等による避難路の安全性の確保
	○信号がない交差点の存在	○交通安全施設の設置等による歩行者や自転車の安全性の確保
	○生活道路で大型車の交通量や違法駐車が多い	○生活道路への通過交通の流入抑制や違法駐車対策の強化
コミュニティ	○伝統芸能・地域文化、祭の保全	○地域コミュニティの活性化に向けたイベントの活用（若年層も参加しやすいイベントの実施を含む）
	○街路樹の維持・管理が大変 ○花が咲いた後の花壇が放置	○住民参加による街路樹等の維持管理の仕組みづくり

（3）下戸田地域整備方針

① 下戸田地域の都市づくりの目標

下戸田地域の都市づくりの目標を次のように設定します。

中山道と戸田の渡しの歴史が薫るやすらかな住環境と災害に強いまち

下戸田地域は、比較的古くから住民のコミュニティが形成され、また就業者と支え合いながら職住近接地を形成してきており、心のふれあいを大切にしてきた地域といえます。

しかし、近年では、工場等が撤退した跡地に大規模マンションが建設されるなど、地域が大きく変化してきているほか、都市基盤や住宅の老朽化への対応、防災面での機能向上等が大きな課題となっています。

そのため、これからも温かみのあるまちとして維持していくことを基本として、地域に欠けていた水や緑のうるおい資源の創出と防災性の向上、住工が共生する環境の形成、歩行者や自転車の通行環境の向上、身近な商業の振興等により、転入者とこれまでの居住者が共に気持ち良く、安心して働き、住み続けることができるまちづくりを進めます。

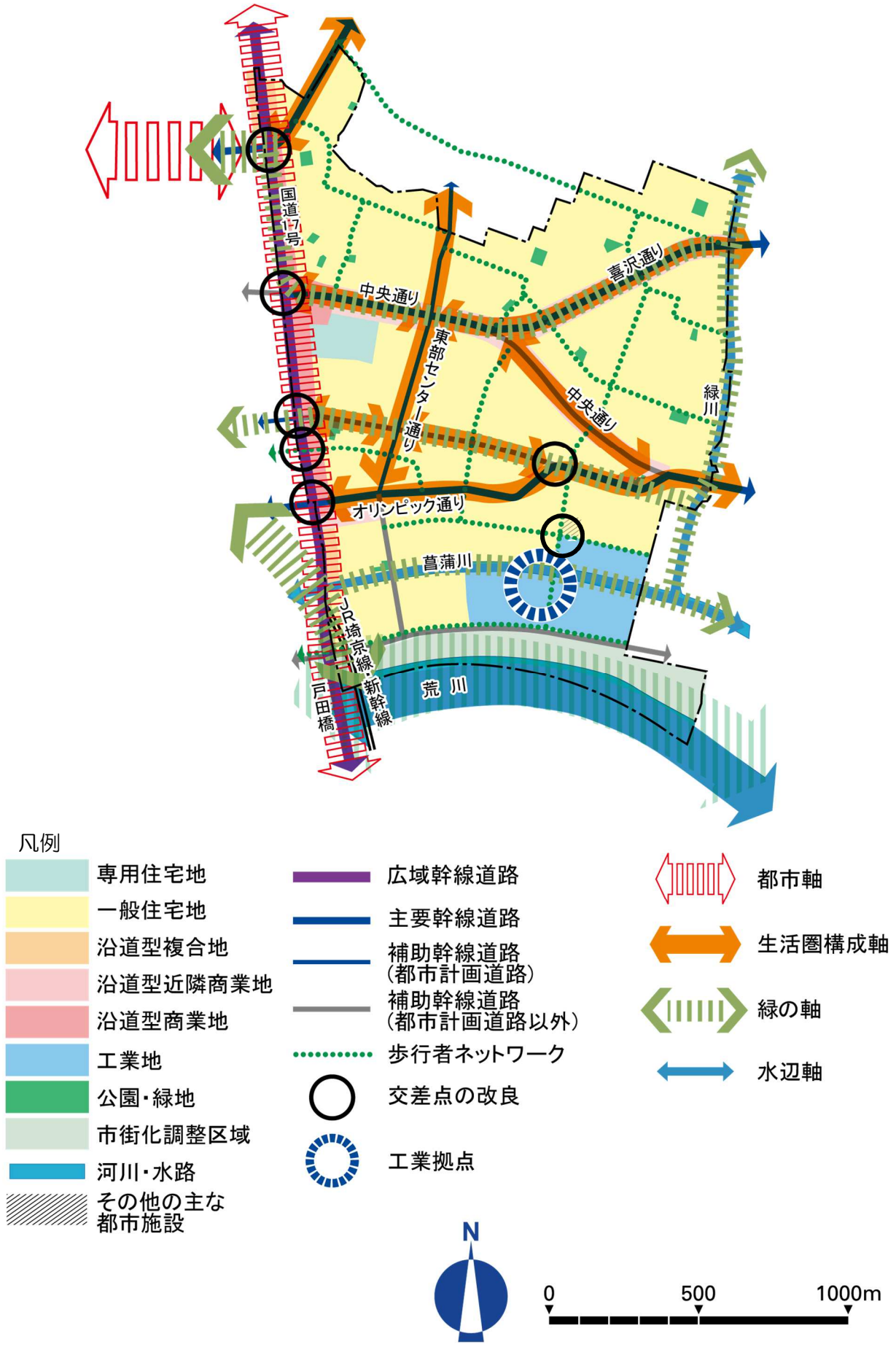
② 下戸田地域整備の基本方針

都市づくりの目標の実現のため、次の地域整備の基本方針のもと、市民・事業者・市との協働により、具体的な取組を展開していきます。

地域整備の基本方針	具体的な取組
災害に強い安全な都市基盤と居住環境づくりの推進	○川岸地区での住宅市街地総合整備事業等による木造老朽家屋の建替え促進と共同化や協調建替えの促進 ○防災のための細街路整備や緑道整備、隅切り整備 ○オープンスペースの創出と敷地内緑化の推進 ○冠水被害の軽減に向けた都市基盤整備・検討 ○水害時における安全な避難場所の確保
快適な生活を営める住工が共生した環境の形成	○工業地における環境整備強化（緩衝緑地等） ○産業施策と連携させた住工共生地における土地利用純化の誘導や土地利用転換時の適正な誘導方策の検討 ○工業拠点における工場等の操業環境の維持・向上 ○美しい景観形成のためのルールづくりの推進 ○地区計画等によるまちづくりの推進

地域整備の基本方針	具体的な取組
ふれあいの場となる公園・緑地等の充実と緑地、水辺空間等の既存資源をいかした水と緑のネットワークの形成	○利用者のニーズに応じた公園・緑地の整備及び更新 ○広場・空閑地の整備 ○住民参加型の公園・広場等の整備と管理運営 ○保存樹木や地域のまとまった緑の指定と保全 ○地域における緑化の促進 ○河川の水質向上対策 ○親水護岸、生態系護岸等の整備
誰もが利用しやすい交通環境の整備と身近な商業の振興	○自転車が通行しやすい空間形成 ○歩行空間の改良等 ○コミュニティバスの利便性向上 ○商業環境整備の推進 ○商店街の魅力向上
円滑で安全性の高い道路ネットワークの形成	○交差点の改良 ○違法駐車の削減対策（夜間違法駐車規制、歩道に乗り上げさせない工夫等） ○生活道路への通過交通の進入抑制の検討 ○無電柱化の推進

③ 下戸田地域整備の基本方針図



２　上戸田地域

（１）上戸田地域の現状

○1985 年のＪＲ埼京線開通以降、人口が急増した地域であり、2015 年までの 30 年間で約 15,000 人以上、２倍以上に人口が増加しています。

○20 代の転入が多い地域で、以前は 30 代の転出が多くみられましたが、近年では 30 代でも転入超過となっています。

○市内で最も工業系土地利用の比率が低く、住居系土地利用の比率が高い地域です。

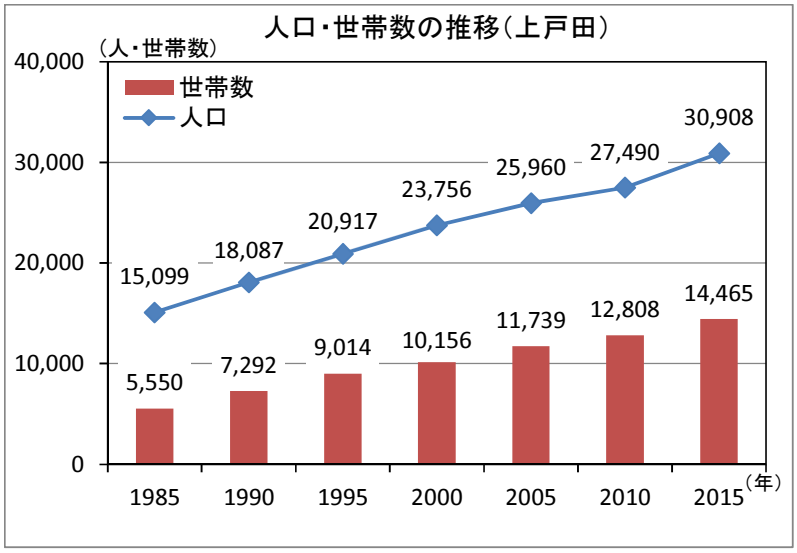
○地域内に戸田公園駅があるほか、戸田駅も近く、市内でも公共交通が利用しやすい地域です。

① 人口・世帯

ア）人口・世帯数の推移

○2000 年から 2010 年にかけて人口増加がわずかに鈍化しましたが、2010 年から 2015 年の間で回復しています。

○2005 年から 2015 年までの 10 年間でみると、人口・世帯数ともに伸びは５地域中２位であり、近年人口が急増している地域となっています。

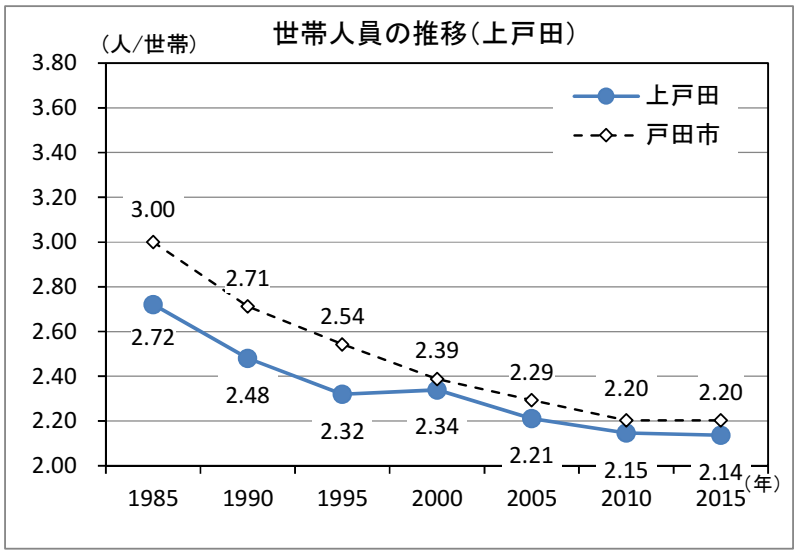


戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

イ）世帯人員

○世帯人員は、1985 年の 2.72 人／世帯から急速に減少しており、2015年には 2.14 人／世帯となっています。

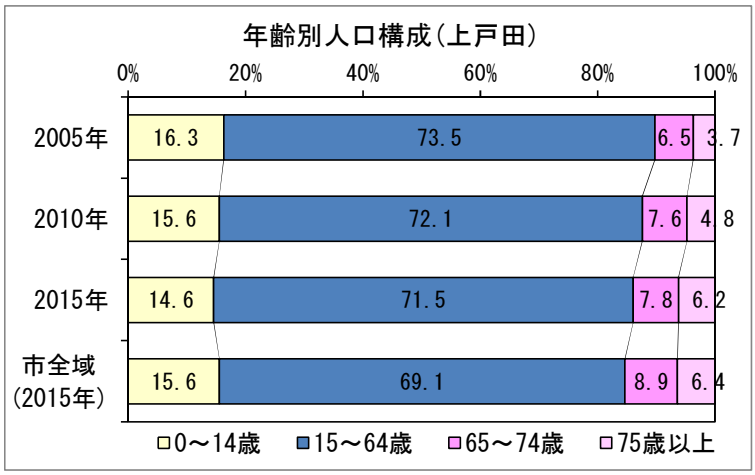
○1985 年以降、世帯人員は市平均を上回るペースで減少し続けてきましたが、2000 年には、ファミリー世帯の転入等により一時的に増加に転じました。しかし、その後は再び減少に転じています。



戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

ウ）年齢別人口

○0歳から14歳の年少人口比率及び15歳から64歳の生産年齢人口比率は、低下する一方で65歳以上の老年人口比率は 2005 年の10.2%から2015年には 14.0%に増加しています。また、2015 年の生産年齢人口比率は 71.5%で、市内で最も高くなっています。

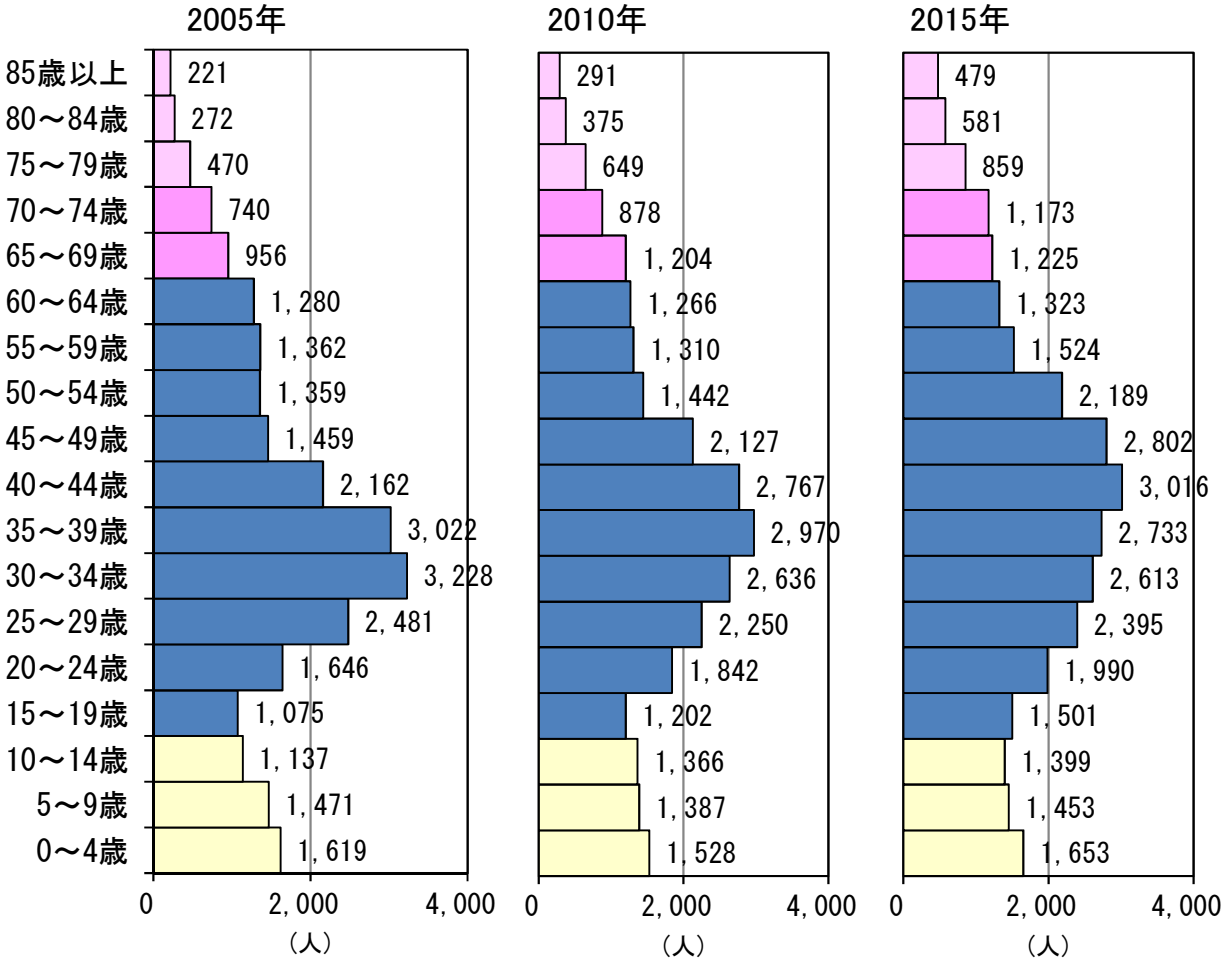


戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

○年齢５歳階級別人口構成の推移をみると、下戸田地域同様、20代の転入が多くなっています。また、特に75歳以上の後期高齢者は、2005年の963人から2015年には1,919人へと1,000人近く増加しています。

○65歳から69歳が少ないため、他の地域に比べて高齢化の進行は遅い地域となっていますが、人口構成が大きい40歳から44歳の層が65歳以上となる25年後以降は、急速に高齢化が進むものと考えられます。

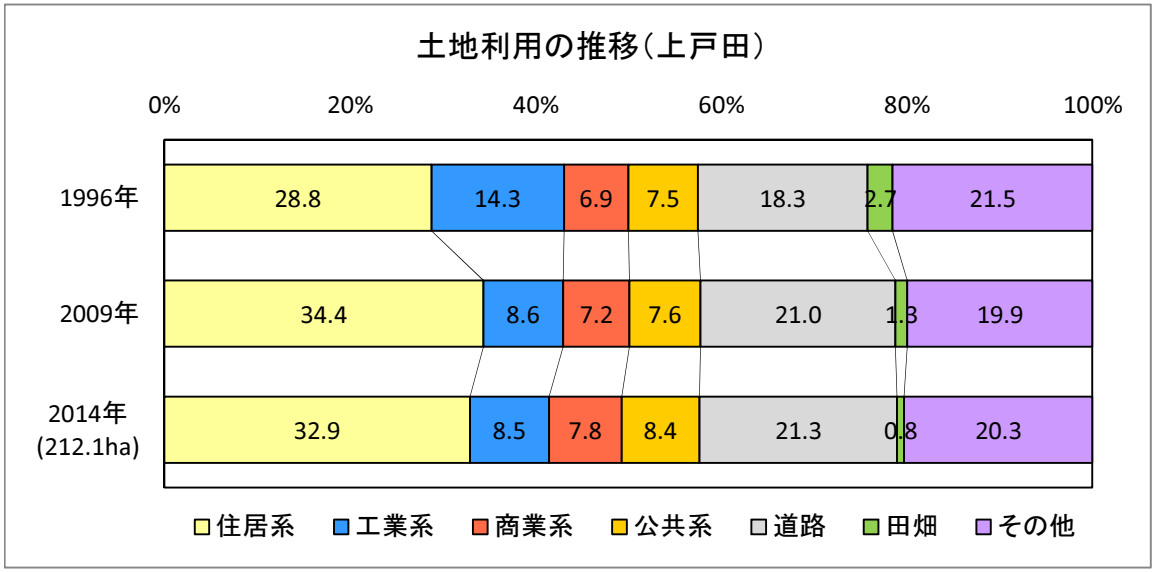
年齢５歳階級別人口構成の推移



戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

② 土地利用

○住居系の土地利用はわずかに減少に転じており、商業系、公共系の土地利用が増加しています。

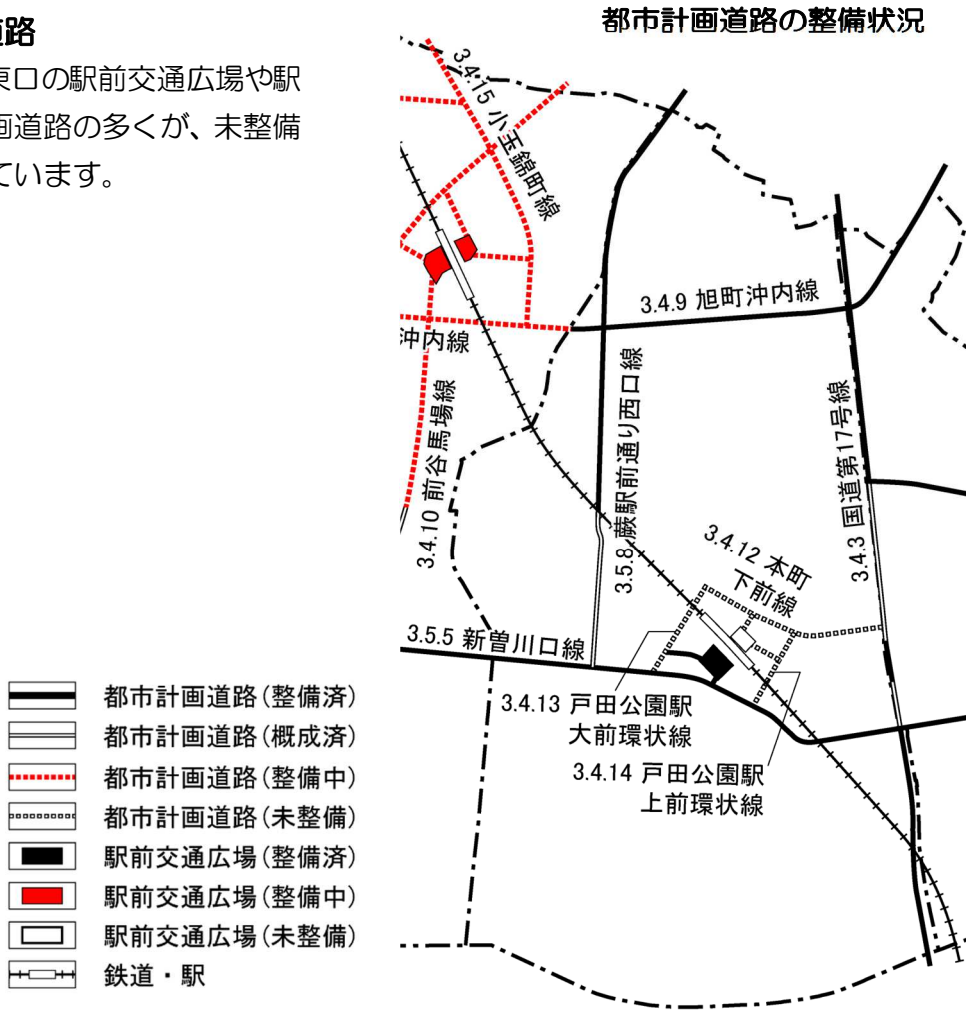


戸田市土地利用動向基礎調査報告書地区カルテ（平成８年３月、22 年３月、27 年３月）を基に作成

③ 都市基盤の整備状況

ア）都市計画道路

○戸田公園駅の東口の駅前交通広場や駅周辺の都市計画道路の多くが、未整備のままとなっています。

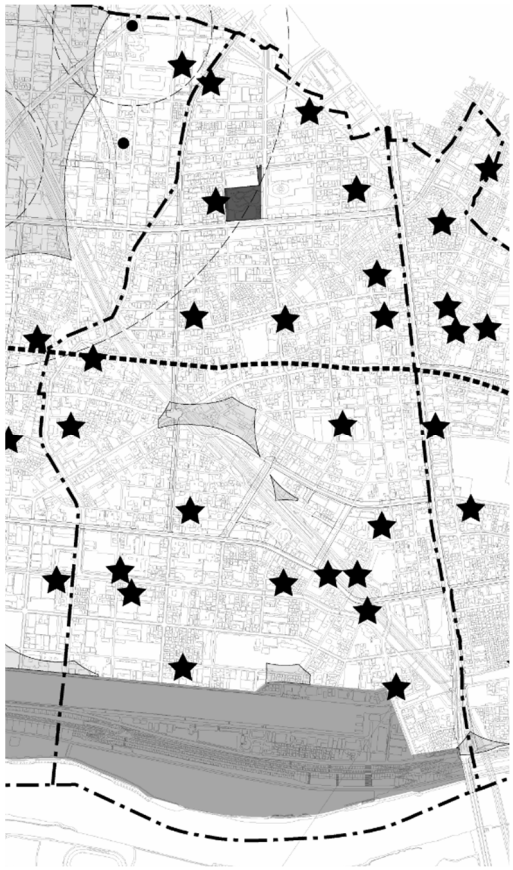


平成 30 年３月 31 日時点

イ）都市公園

○地域の南部に県営戸田公園が立地するため、公園面積は広くなっています。
○地域内では比較的バランスよく公園が配置されています。
○後谷第２公園が 2016 年度に再整備されています。

都市公園の整備状況



総合公園
近隣公園
街区公園
整備予定の公園・緑地
総合公園から半径１㎞圏

戸田市都市公園等一般位置図（平成 27 年４月、戸田市）を基に作成（平成 30 年３月時点）

ウ）公共・公益施設

○地域の北部には、市役所、文化会館等の行政・文化施設が立地しています。
○戸田公園駅の北側には、2015 年度にプール等がある「児童センターこどもの国」と、多世代交流館となる「上戸田地域交流センター」が再整備されています。

公共・公益施設の整備状況

教育施設
社会福祉施設
医療・保健施設
文化・スポーツ施設
市役所・支所
運動施設
消防署・分署
交番
その他

戸田市ガイドマップ（平成 30 年３月現在）等を基に作成

（2）上戸田地域の都市づくりの課題

上戸田地域の都市の現状等からみた主な課題は、次のように整理されます。

	現状	主な課題
土地利用	○地域の中心となる場所がない ○戸田公園駅前に買い物、食事等ができる場所が少ない	○戸田公園駅周辺への都市機能の集積
	○市役所周辺には行政・文化施設が集積	○市役所周辺地区における行政・文化機能の強化
	○中央通り商店街は駐車しにくく、活気がない ○国道 17 号沿道はマンション等の立地で商業的な連続性が喪失	○既存商業地の魅力向上
	○住工が混在する地区が存在	○用途の純化や工場等の環境対策等による居住環境の向上
都市施設	○未整備の都市計画道路が存在	○未整備都市計画道路の整備
	○五差路の交差点が危険	○交差点改良等による安全性の確保
	○幹線道路でも歩道が狭く、自転車や歩行者が錯綜	○歩行者や自転車が通行しやすい道路ネットワーク整備
	○インターロッキング舗装の歩道に凹凸のある箇所がある	○歩行者が歩きやすい路面整備
	○戸田橋周辺でトラック等が生活道路を抜け道としており危険	○生活道路への通過交通の進入抑制
	○違法駐車が多い	○改善に向けた対策の強化
	○戸田公園駅から戸田公園、戸田公園から荒川の土手へのアクセスがわかりにくい	○駅から戸田公園までのアクセス改善や戸田公園と荒川の一体利用に向けた環境整備
	○戸田公園は家族で楽しむことができない	○住民参加による戸田公園の活用方策や新たな公園整備等の検討
市街地整備	○戸田公園駅周辺には医療系施設等が集積	○周辺の公益施設等を含めた駅周辺地区のまちづくりの推進
自然環境	○民間の共同住宅等の敷地の緑の減少	○民有地、道路空間等の緑化や飾花の促進
	○幹線道路等で市民が飾花等ができるとよい	○環境空間の活用による地域緑化の推進
	○河川の水質汚濁と水に親しむ場の不足	○河川の水質浄化と親水空間の整備
	○暗渠となっている水路がもったいない	○暗渠部分の開渠化と親水空間化
	○河川におけるごみの投棄	○河川のごみ対策の充実
都市景観	○花火大会の眺望確保（マンション等の高さ制限）	○荒川方面の眺望の確保
	○空が見渡せる空間やのどかさの保全	○建物の高さ制限、道路からの一定距離の確保等のルール化による良好な景観の形成
	○歴史・文化資源の景観形成への活用が不十分	○歴史資源をいかした回遊空間の形成
安全・安心	○30 ㎜程度の雨でも浸水する地区が存在	○内水はん濫対策の充実
	○水害時の避難場所が遠い ○避難場所自体が水没地域にある	○避難場所の安全性の向上と安全な避難場所の確保
	○防災の視点からの農地の保全	○農地の保全対策の充実
	○町会区域と学区域の違いによる災害時の連携不足	○町会と学校との連携強化
	○防災無線が聞き取りにくい地区が存在	○防災無線が聞き取りにくい地区の解消や防災ラジオの配置拡大
	○木造住宅が密集する地区の存在	○建物の不燃化による延焼の軽減、建物や塀の耐震化等による避難路の安全性の確保
コミュニティ	○マンション住民と戸建住宅の住民との連携が困難	○町会とマンション管理組合との連携の仕組みづくり
	○お祭等の地域イベントの担い手の減少	○若年層等も取り組めるイベントの実施

（3）上戸田地域整備方針

① 上戸田地域の都市づくりの目標

上戸田地域の都市づくりの目標を次のように設定します。

水辺と緑の戸田公園に癒される安全・安心なまち

上戸田地域は、市及び県の南の玄関口に位置する戸田公園駅周辺や、市役所周辺の成熟した市街地からなる地域で、荒川や世界に誇れる静水漕艇場に加え、充実した公共施設を備えているほか、地域のお祭やイベント、自然や歴史的資源等もあり、これらをいかしたうるおいと便利さが調和する地域としての発展が期待されています。

戸田公園駅周辺については、中心拠点として位置づけられ、魅力ある駅前交通広場、幹線道路等の都市基盤整備とともに、商業、医療、福祉といった都市機能の誘導を図るほか、市にとっても貴重な資源である県営戸田公園や荒川の、緑や水辺をいかした特徴あるまちづくりが望まれています。また、既存の商店街についても、駅周辺にはない魅力づくりを促進することで、徒歩や自転車でも買い物しやすい地域環境の形成が求められています。

市役所周辺については、戸田駅周辺の高次都市機能誘導エリアに含まれ、文化・行政拠点と位置づけ、文化機能や行政機能のさらなる強化を図るとともに、その周辺の成熟市街地では、落ち着きのある緑豊かな良好な住宅環境の形成が望まれています。

そのため、戸田公園駅周辺における都市基盤整備を推進する一方、既存都市機能の魅力向上と駅周辺への都市機能の集積を誘導しつつ、県営戸田公園をはじめとする地域資源を最大限いかしながら、市民生活や文化交流活動の拠点として多様なニーズに対応できる、個性的かつ便利で美しい市街地の形成を目指します。

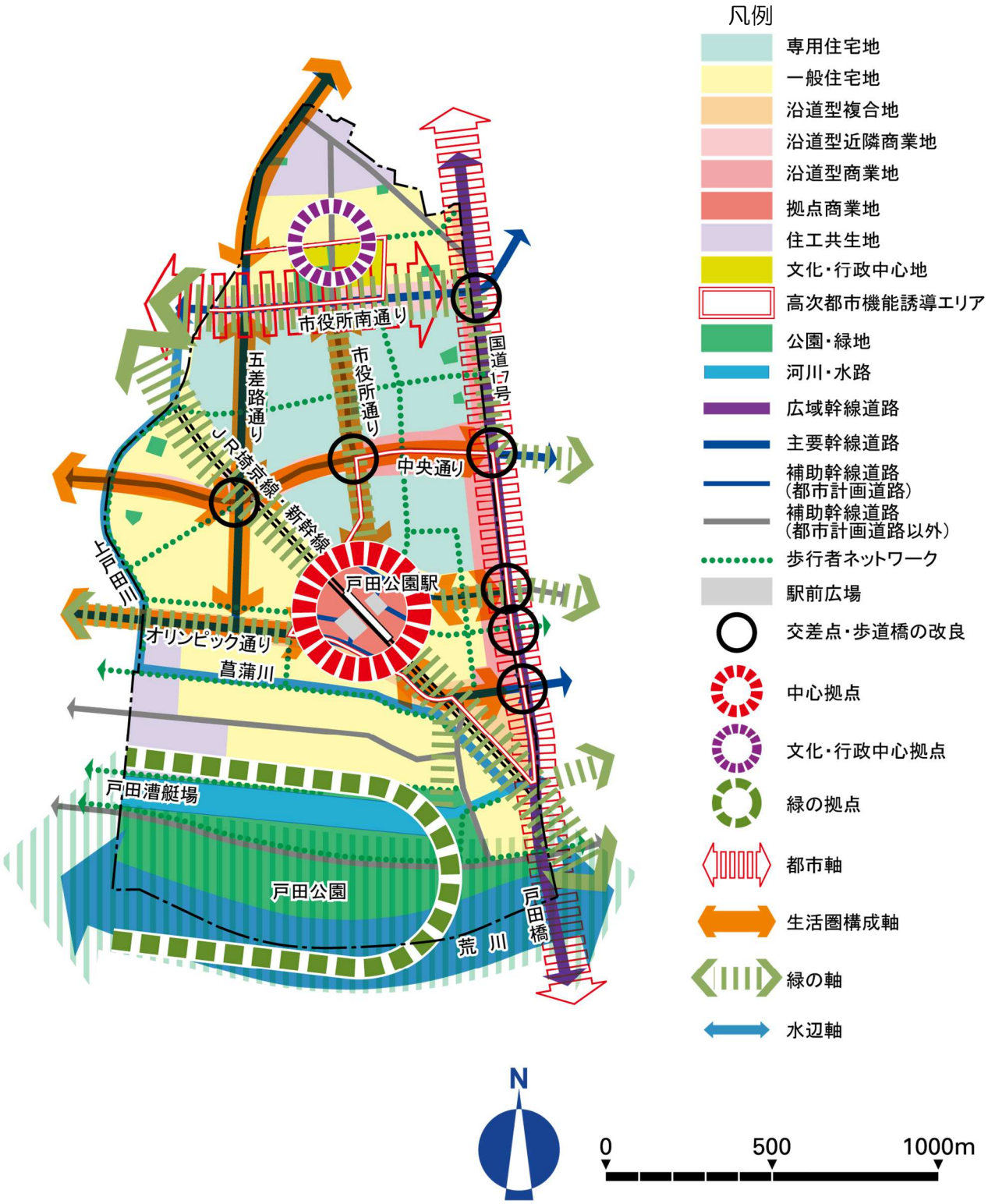
② 上戸田地域整備の基本方針

都市づくりの目標の実現のため、次の地域整備の基本方針のもと、市民・事業者・市との協働により、具体的な取組を展開していきます。

地域整備の基本方針	具体的な取組
戸田公園駅周辺における都市基盤整備及びうるおいある中心拠点の形成	○戸田公園駅周辺における都市基盤整備の推進 ○戸田公園駅周辺における医療・福祉施設、商業施設等を維持・誘導することによる中心拠点の形成 ○市役所周辺の文化・行政拠点における文化・行政機能の強化

地域整備の基本方針	具体的な取組
にぎわいのある商業とうるおいのある住宅地が調和する市及び県の南の玄関口にふさわしい魅力ある市街地の形成	○市役所周辺及び専用住宅地における緑豊かな住環境の創出 ○住工共生地における工場周りの環境整備や土地利用転換意向に基づく土地利用純化の検討 ○魅力ある既存商業地の形成 ○良好な景観形成のためのルールづくり推進 ○地区計画等によるまちづくりの推進
人や自転車にやさしい都市基盤づくりへの転換と安全性の向上	○未整備都市計画道路の整備 ○交差点や歩道橋の改良 ○安全で快適な中央通り整備の検討 ○沿道を含めた都市軸の整備 ○歩行空間の改良等 ○生物多様性、景観、防災等に配慮した基盤整備 ○違法駐車の削減対策 ○自転車が通行しやすい空間形成 ○生活道路への通過交通の進入抑制の検討
戸田公園等をいかした公園都市として特徴的な環境の創出	○戸田公園の整備 ○河川の水質向上対策 ○荒川河川敷の整備構想の実現化の促進 ○新しい公園・緑地整備のあり方検討（住民参加型整備や生態系への配慮等） ○公園都市の特徴づけのためのイベント開催 ○親水護岸や生態系護岸整備、川沿い散策路整備 ○良好な環境づくりに向けた環境空間の有効活用 ○地域における緑化の促進 ○既存道路や環境空間を活用した駅から戸田公園へのアクセス性の改善
災害に強い、安全で安心して暮らせる居住環境の形成	○避難路の安全性向上 ○安全な避難場所の確保 ○防犯活動の推進

③ 上戸田地域整備の基本方針図



３　新曽地域

（１）新曽地域の現状

○地域の北部が土地区画整理事業予定地であったことから、1990年までは人口増加が少なかったものの、それ以降は急速に人口が増加し、1990 年と比較すると 2015 年には３倍近くまでに増加しています。

○ファミリー世帯の転入が多く、０歳から 14 歳の年少人口の比率は５地域中第１位、15 から 64 歳の生産年齢人口の比率は５地域中第２位である一方で、65 歳以上の老年人口比率は市内で最も低くなっています。

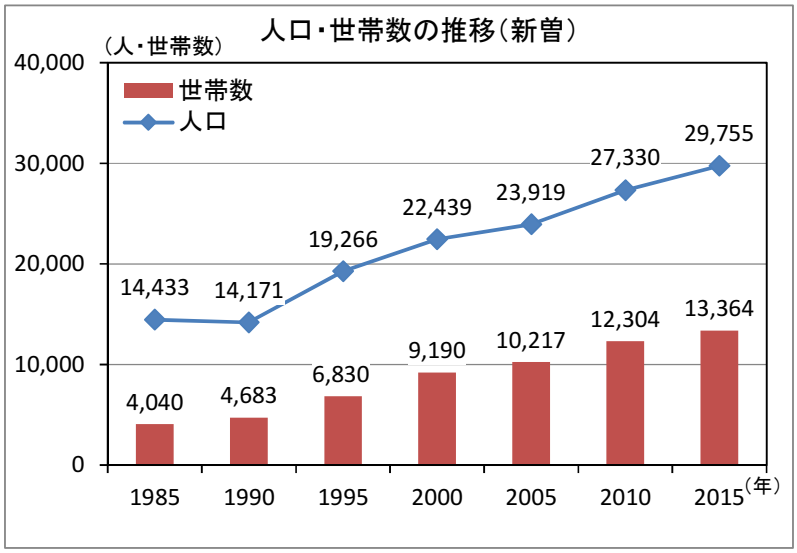
○北大通り以北は、新曽第一土地区画整理事業及び新曽第二土地区画整理事業を施行中であり、道路をはじめとする都市基盤の整備が進み、土地利用も大きく変化し、さらなる人口増加が見込まれる地域となっています。

① 人口・世帯

ア）人口・世帯数の推移

○人口は、1990 年以降、急速に増加し、2000 年から 2005 年にかけては、一度伸びが鈍化するものの、2005 年から 2015 年では 20%以上と高い増加率となっています。

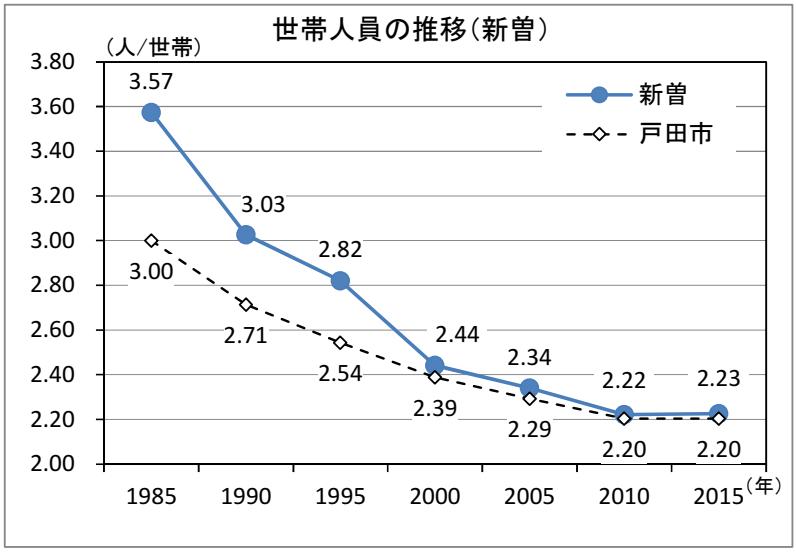
○2005 以降の人口及び世帯数の増加率は、５地域中最も高くなっています。



戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

イ）世帯人員

○世帯人員は、1985 年には市内で最も高い3.57 人／世帯でしたが、その後、人口増加とともに急速に減少し、2015 年では 2.23 人／世帯と市平均とほぼ同程度の水準となっています。

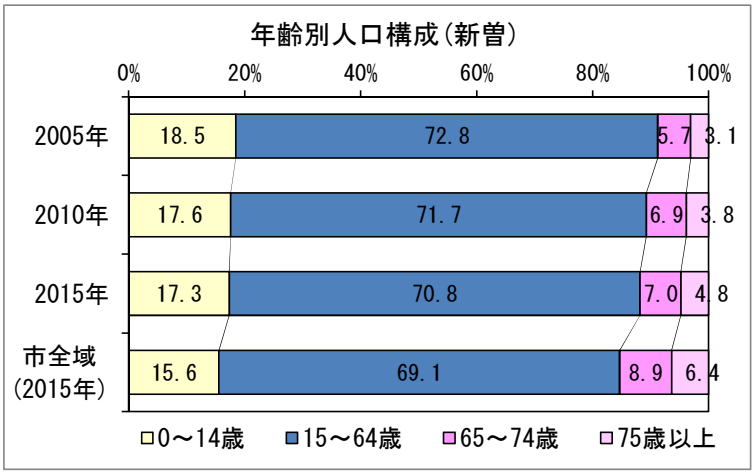


戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

ウ）年齢別人口

○2015年の0歳から14歳の年少人口比率は 17.3%と市内で最も比率が高く、65 歳以上の老年人口比率は 11.8%と市内で最も低く、市内でも若い地域となっています。

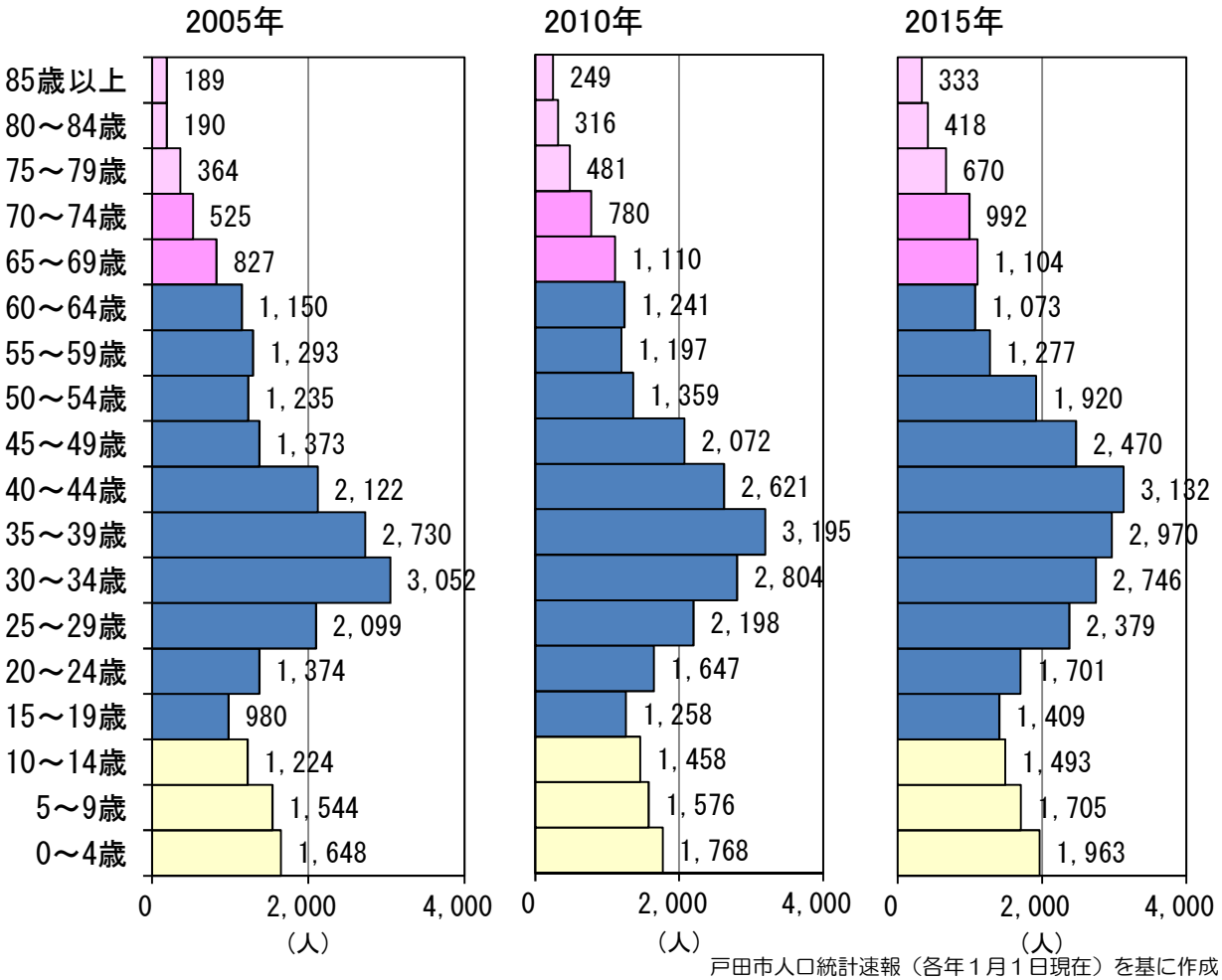
○年齢５歳階級別人口構成の推移をみると、新曽地域では、20 代から 30 代で転入が多く、0歳から４歳の人口増加も多いという特徴があります。



戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

○新曽地域は、上戸田地域同様、65 歳から 69 歳が少なく、市内で最も高齢化の進行が遅い地域といます。高齢化のピークは、人口構成が大きい 30 歳から 44 歳の層が 65 歳以上となる 35 年後以降になると考えられます。

年齢５歳階級別人口構成の推移

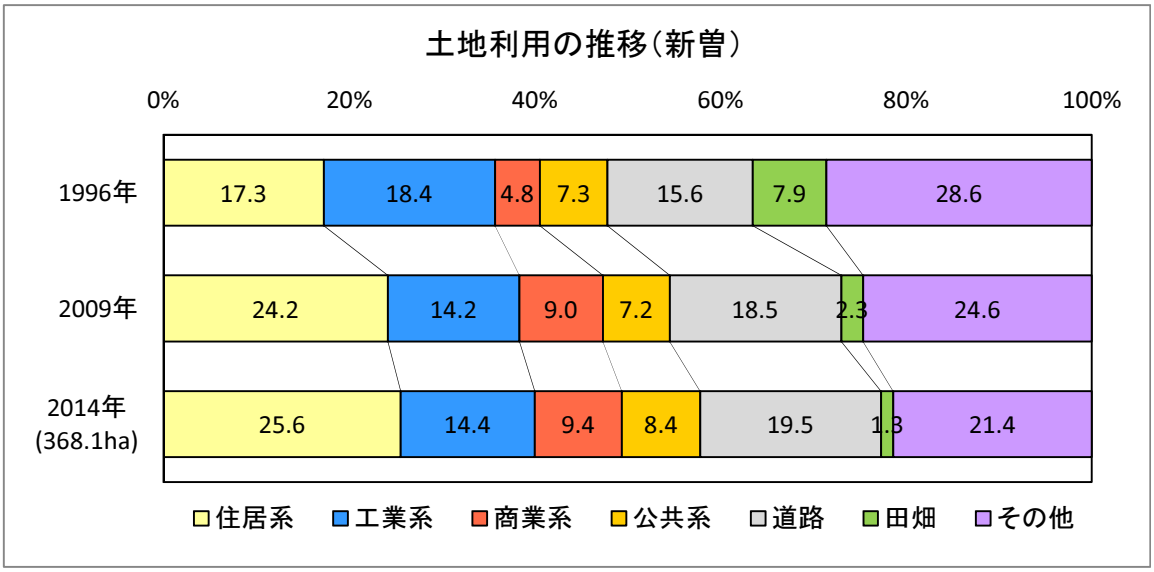


戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

② 土地利用

○田畑やその他が減少し、住居系、商業系、道路等の土地利用が増加しています。

○最も比率が高いのは住居系土地利用の 25.6%ですが、下戸田（42.1%）、上戸田地域（32.9%）と比較するとその比率は低く、その他、工業系及び商業系の土地利用の比率が高いという特徴があります。



戸田市土地利用動向基礎調査報告書地区カルテ（平成８年３月、22 年３月、27 年３月)を基に作成

③ 都市基盤の整備状況

ア）都市計画道路

○新曽第一土地区画整理事業及び新曽第二土地区画整理事業の進捗にあわせて都市計画道路及び駅前交通広場の整備が進められています。

都市計画道路の整備状況

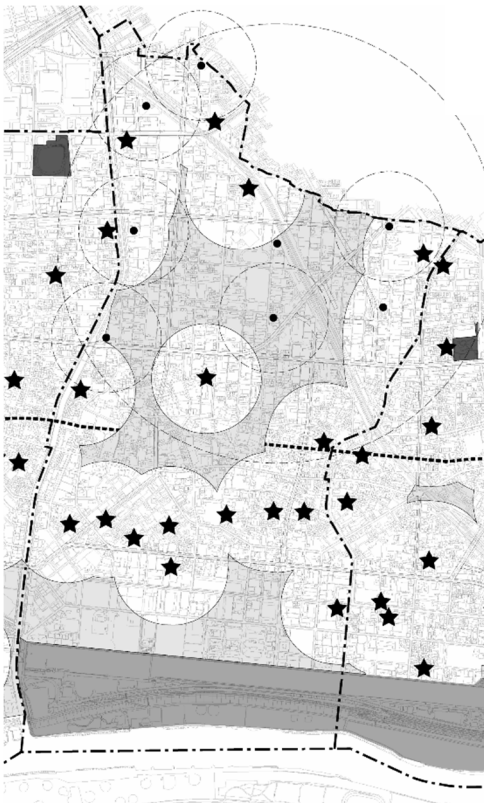
平成 30 年３月 31 日時点

イ）都市公園

○新曽第一土地区画事業区域内に、ボール公園及び（仮称）２号公園が整備されています。

○地域の北部については、今後、新曽第一土地区画整理事業区域内及び第二土地区画整理事業区域内を中心に公園整備が進んでいます。

都市公園の整備状況



- 総合公園
- 近隣公園
- ★ 街区公園
- ● 整備予定の公園・緑地
- 総合公園から半径１km圏

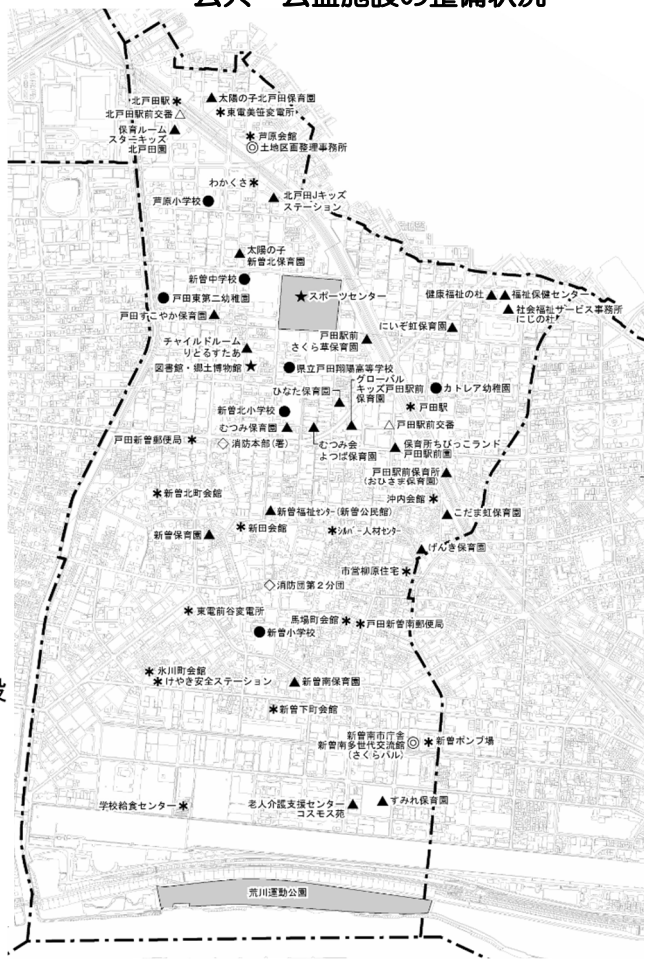
戸田市都市公園等一般位置図（平成 27 年４月、戸田市）を基に作成（平成 30 年３月時点）

ウ）公共・公益施設

○地域の北部には、図書館・郷土博物館、スポーツセンターなど、文化・スポーツ施設が集積しています。

○地域の北東部には、「健康福祉の杜」に福祉保健センターをはじめとする福祉施設等が整備されています。

公共・公益施設の整備状況



- ● 教育施設
- ▲ 社会福祉施設
- ■ 医療・保健施設
- ★ 文化・スポーツ施設
- ◎ 市役所・支所
- 運動施設
- ◇ 消防署・分署
- △ 交番
- ＊ その他

戸田市ガイドマップ（平成 30 年３月現在）等を基に作成

（2）新曽地域の都市づくりの課題

新曽地域の都市の現状等からみた主な課題は、次のように整理されます。

	現状	主な課題
土地利用	○文教ゾーンにふさわしくないラブホテル等が立地	○文教ゾーンにふさわしくない用途の制限 ○文化教育・スポーツ、保健福祉関連施設等を活用したまちづくりの推進
	○駅周辺におけるゆとり空間の形成と商業的なにぎわいの不足 ○駅前商店街がない	○駅前の商業機能の充実
	○中央通りにおけるにぎわいの喪失	○中央通りにおける商業環境の向上
	○北部球場やスポーツセンターは機能的に中途半端（公式戦対応可能な整備等が必要）	○スポーツ資源の有効活用に向けた再整備
	○環境空間が有効活用されていない	○環境空間の活用方策の検討
	○住工等の用途が混在	○良好な居住環境の形成に向けた取組強化 ○住工共生の促進と工場等が存続できる支援方策の導入
	○北大通り等で沿道型商業施設の立地が進む	○沿道型商業施設等の適切な立地誘導
都市施設	○北大通りの交通量増加による渋滞発生	○交差点の改良や信号間隔等の改善による交通の円滑化
	○違法駐車が多い	○違法駐車対策の推進
	○歩道が狭く、段差、傾斜等がある ○自転車の走行環境がよくない	○歩行者や自転車が通行しやすい道路整備
	○未整備の都市計画道路等の存在	○未整備道路の整備推進
	○戸田公園等の活用が不十分	○住民参加による戸田公園の活用方策の検討 ○戸田公園、荒川親水公園等へのアクセス改善
	○環境空間の活用が不十分	○環境空間の活用方策の検討
市街地整備	○土地区画整理事業区域内はまだ未利用地が多い	○未利用地等における住宅整備の誘導
自然環境	○菖蒲川の水質が悪い	○河川の水質浄化の推進
	○生物多様性等に配慮した公園整備、緑地の保全等がされていない	○生物多様性への配慮、保存樹木及び貴重な樹林地の保全 ○住民ニーズに応じた公園整備の推進と公園の適正配置
都市景観	○駅周辺等の景観づくりを進めることが必要	○戸田駅及び戸田公園駅周辺の景観形成の促進 ○市役所南通りの景観形成地区の拡大
	○神社のお祭、植木市等の地域の行事や歴史的資源がまちづくりにいかされていない	○歴史的な地域資源のまちづくりへの活用
	○電柱が景観を阻害	○無電柱化の推進
安全・安心	○内水はん濫による浸水地区がある（消防本部周辺、氷川橋、北部橋等） ○上戸田川の整備は防災の視点が重要	○河川整備の促進や大雨時の冠水対策の充実 ○洪水時でも浸水しない階層を持つ安全な避難所の確保
	○新曽南１、２丁目、大字新曽字柳原等を中心に、延焼しやすい地区が存在	○建物の不燃化による延焼の軽減 ○建物や塀の耐震化等による避難路の安全確保
	○自転車の盗難や車上荒らしの発生	○防犯パトロールの強化
コミュニティ	○地域に大人と中高生の接点がなく、世代間交流がつくりづらい ○中高生の居場所や市民団体が集まれる場がない ○町会やＮＰＯのイベント等の地域情報が少ない	○中高生の居場所づくりと世代間交流機会の拡充 ○市民活動拠点の確保と地域情報の充実・提供
	○新曽地域全体で参加できるお祭がない	○コミュニティの活性化に向けたイベントの活用（新住民との交流機会を含む）

（3）新曽地域整備方針

① 新曽地域の都市づくりの目標

新曽地域の都市づくりの目標を次のように設定します。

２つの駅をいかした、多様性のある便利で快適なまち

新曽地域は、本市の中央部に位置し、２つの駅を擁する市の中心的な地域で、市のセンターゾーンとも呼べるところです。特に、図書館、スポーツセンター等が立地するエリアは、市の文教ゾーンと位置づけ、豊かな水や緑の資源等をいかした、文教ゾーンにふさわしい美しい環境の形成が求められています。

そのため、２つの駅が立地する地域の北部では、駅前整備や土地区画整理事業区域の整備を契機として、これからの新しい時代に対応した良好な居住環境の整備を推進するとともに、駅周辺の高次都市機能誘導エリアについて、それぞれの特性に応じた都市機能を充実させにぎわいや活力の向上を図ります。

地域の中央部では、地区計画等に基づき都市基盤の整備を推進しつつ、寺院や古くからの屋敷、水路をはじめとする水空間等の地域の特性をいかした、地区住民等と事業者と市との協働による良好な市街地形成に向けた取組を進めています。

地域の南部では、県営戸田公園、荒川等の地域資源を活用したうるおいとやすらぎのある快適な居住空間と工業施設とが共生する安全で良好な環境の形成を推進するとともに、工業拠点となる工業地では工場等の操業環境の維持・向上を目指します。

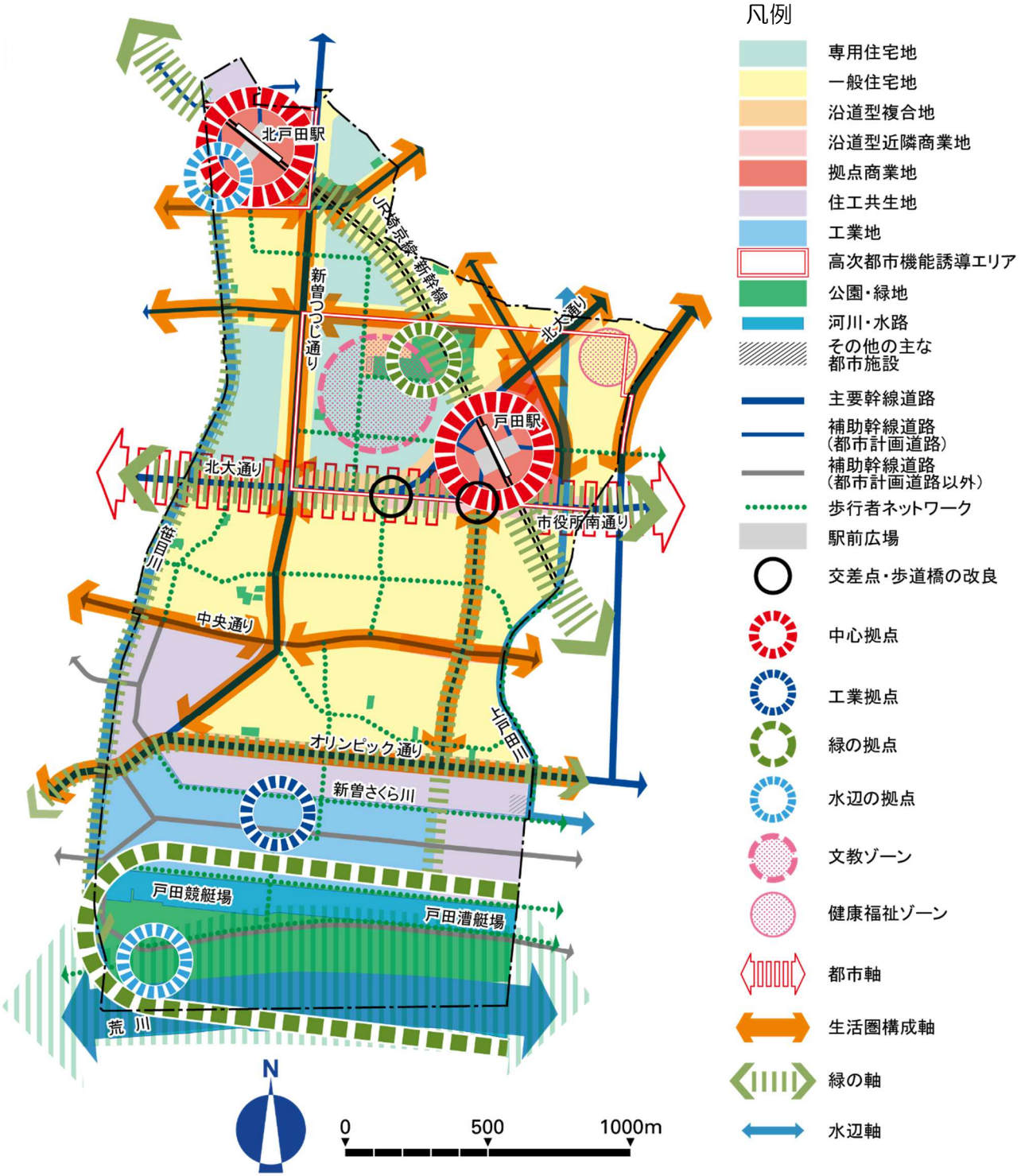
② 新曽地域整備の基本方針

都市づくりの目標の実現のため、次の地域整備の基本方針のもと、市民・事業者・市との協働により、具体的な取組を展開していきます。

地域整備の基本方針	具体的な取組
２つの駅周辺におけるにぎわいと活力のある中心拠点の形成と東西方向の都市軸によるにぎわい空間の形成	○戸田駅周辺における医療・福祉施設、商業施設、行政施設等を維持・誘導することによる中心拠点の形成 ○北戸田駅周辺の高次都市機能誘導エリアのうち、商業・業務等の施設が立地する笹目川西側のエリアと連携を図りつつ、多様な都市機能を有する複合施設、病院等の施設を維持・誘導することによる中心拠点の形成 ○東西都市軸の歩道整備及び街路樹整備、並びに沿道型近隣商業地・沿道型複合地における商業施設の適正誘導 ○既存の工場等が市外に転出しないための支援の充実 ○各世代が交流できる場の創出 ○建築物の高さ制限による景観の保全 ○北戸田駅・戸田駅前にふさわしい景観づくり ○北戸田駅・戸田駅における、交通結節機能の向上

地域整備の基本方針	具体的な取組
地域の誇れる資源としての文教ゾーンや健康福祉ゾーンの育成	○教育文化施設集積地を文教ゾーンとして位置づけ良好な市街地環境の保全 ○健康福祉関連施設集積地を健康福祉ゾーンとして位置づけ特徴ある地域イメージの形成
都市基盤の整備による安全で快適な都市の骨格づくり	○土地区画整理事業等による未整備都市計画道路の整備 ○交差点や歩道橋の改良 ○安全で快適な中央通り整備の検討 ○無電柱化の推進 ○歩行空間の改良等 ○自転車で通行しやすい空間整備 ○市街地開発事業等にあわせた下水道整備 ○雨水排水施設の整備推進 ○生物多様性、ユニバーサルデザイン、景観、防災等に配慮した基盤整備 ○違法駐車の削減対策 ○防犯活動の推進
既存の良好な資源を保全し、かつ全体として居住環境の向上を目指した、戸田市の新しい住まい方の提案	○多様なニーズに対応した便利で暮らしやすい新しい住宅の誘導 ○スプロール市街地の居住環境の改善 ○住工共生地における住宅と工場等が共生できる環境づくりの検討 ○中央通りにおける商業環境と住環境の調和検討 ○良好な景観形成のためのルールづくり推進と公共施設の景観向上 ○地区計画等によるまちづくりの推進 ○工業拠点における工場等の操業環境の維持・向上
豊かな水資源をいかした親水空間の整備と公園の充実等によるうるおいややすらぎを感じる環境の形成	○河川の水質向上対策 ○生態系護岸整備や自然に近い河川への修復 ○せせらぎや親水性散策路の整備 ○生物多様性の確保の視点からの水や緑の環境保全 ○新しい公園整備のあり方検討（住民参加型整備、生態系への配慮、特徴のある公園等） ○公園の適正配置、地区公園の整備 ○戸田公園の機能の充実 ○荒川親水公園へのアクセスの強化 ○良好な環境づくりのための環境空間の有効活用

③ 新曽地域整備の基本方針図



４　笹目地域

（１）笹目地域の現状

○下笹目バスターミナルから笹目橋を渡って都営三田線の西高島平駅へアクセスができるため、高度経済成長期から人口増加が続く地域であり、ＪＲ埼京線開通後は、地域の北部を中心に人口が増加しています。

○65 歳以上の老年人口比率が最も高く、65 歳から 69 歳前後の比率も比較的高いことから、今後、高齢化が急速に進むものと考えられます。

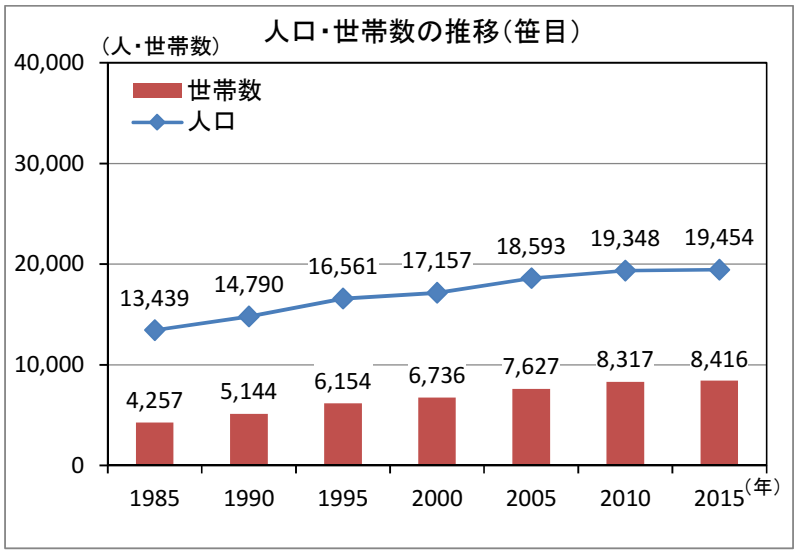
○地域の北部と南部は、工業系土地利用が比較的まとまって存在しています。

① 人口・世帯

ア）人口・世帯数の推移

○人口及び世帯数は 1985 年から一貫して増加を続けており、1985 年と比較すると、2015 年の人口は、約 1.45 倍、世帯数は、約２倍に増加しています。

○2005 年から 2015 年までの 10 年間でみると、人口・世帯数ともに伸びは、市内で最も低くなっています。

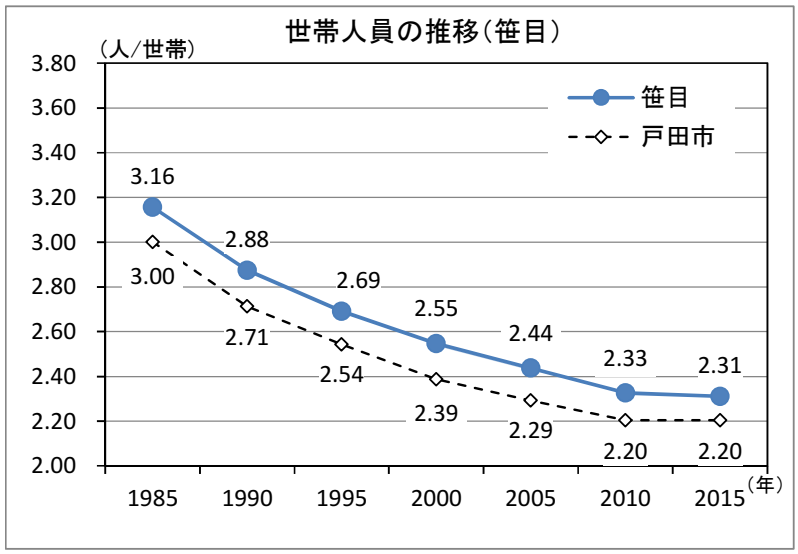


戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

イ）世帯人員

○世帯人員は、1985 年の 3.16 人／世帯から年々減少し、2015 年には 2.31 人／世帯となりましたが、市内では最も世帯人員が多い地域です。

○他の地域では、世帯人員は年々市平均に近づいていく傾向がありますが、笹目地域では、各年ともほぼ0.11 人から 0.17 人／世帯程度の差があり、常に市平均を上回っています。

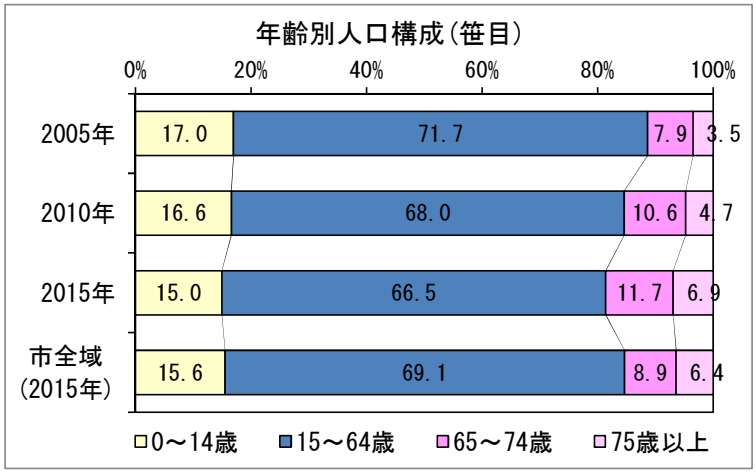


戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

ウ）年齢別人口

○2015 年の 65 歳以上の老年人口比率は、18.6%と市内で最も高くなっています。0歳から 14 歳の年少人口比率は 15.0%と市平均を下回っており、市内でも少子高齢化が進んでいます。

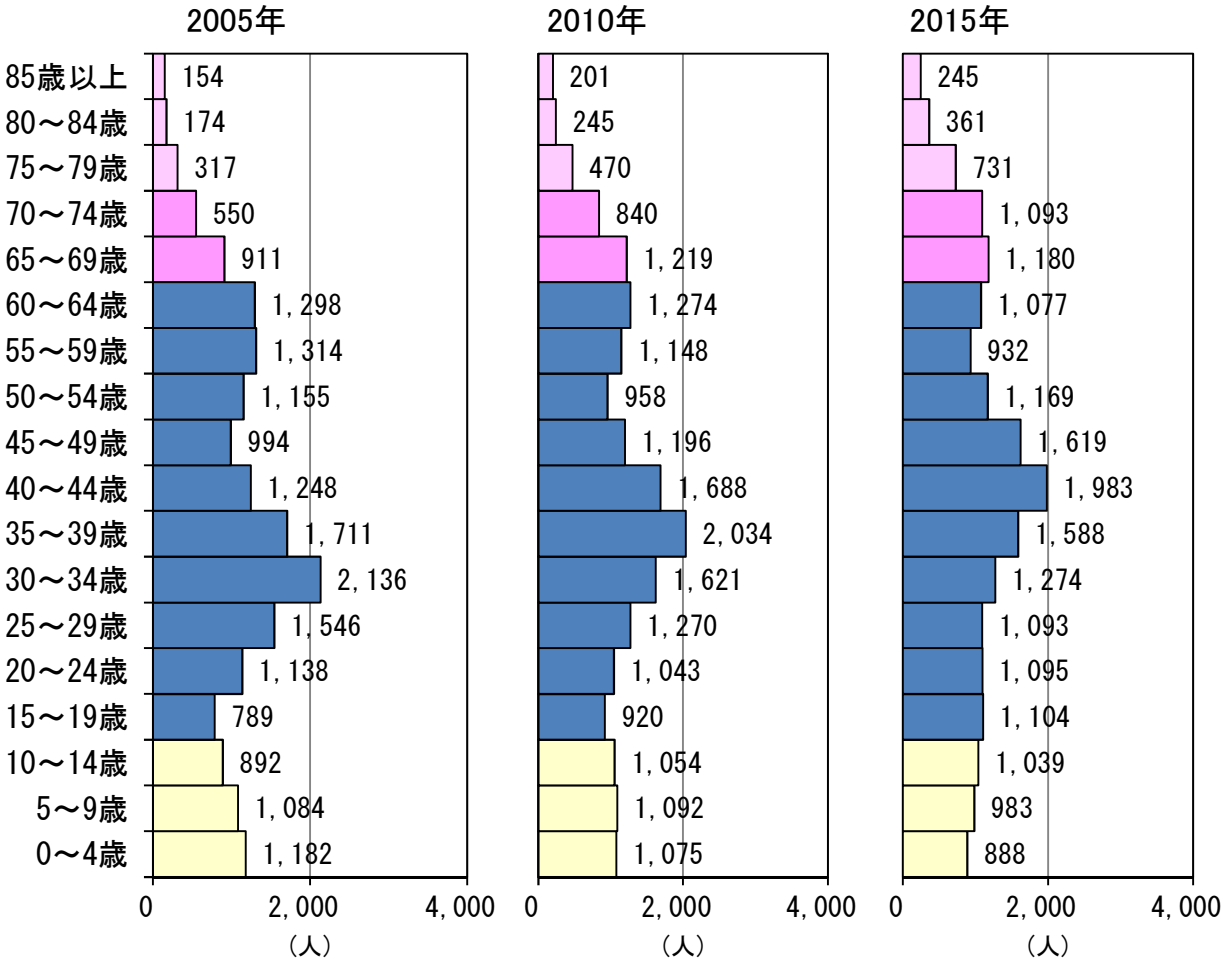
○年齢５歳階級別人口構成の推移をみると、30 代後半から40代前半での転出が目立ち、10 歳未満の減少もみられます。



戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

○他の地域に比べると 65 歳から 69 歳前後の人口比率が高いため、65 歳以上の老年人口比率は今後も上昇すると考えられ、高齢化のピークは、人口構成が大きい 40 歳から 44 歳の層が 65 歳以上となる 25 年後以降になると考えられます。

年齢５歳階級別人口構成の推移

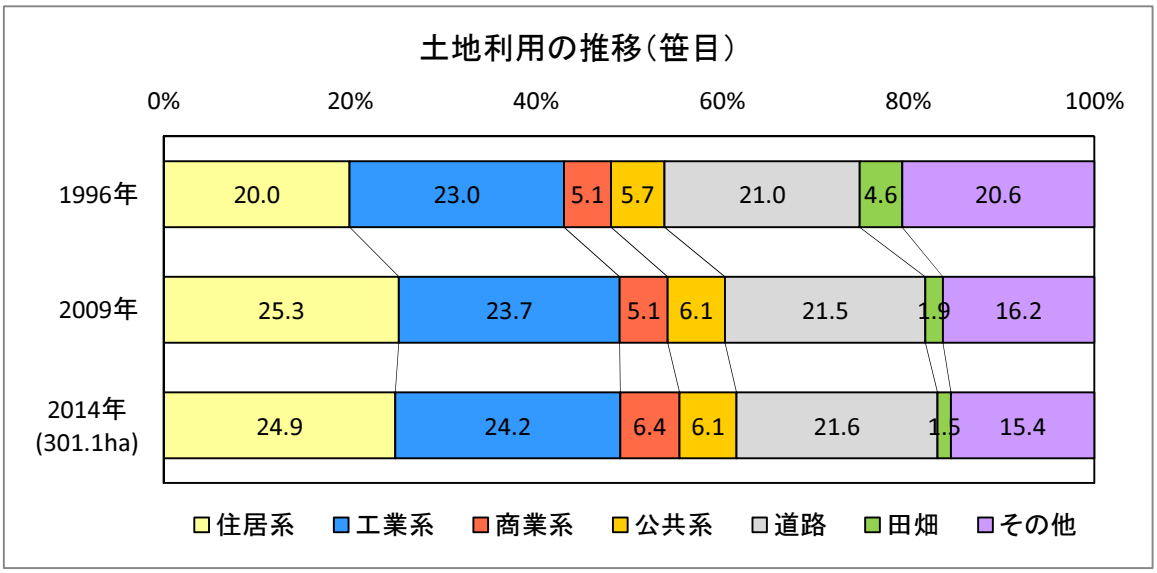


戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

② 土地利用

○2009 年から 2014 年にかけて、土地利用の大きな変動はありませんが、商業系や工業系の土地利用がわずかに増加しています。

○工業系の土地利用の比率は、美女木地域に次いで高くなっています。

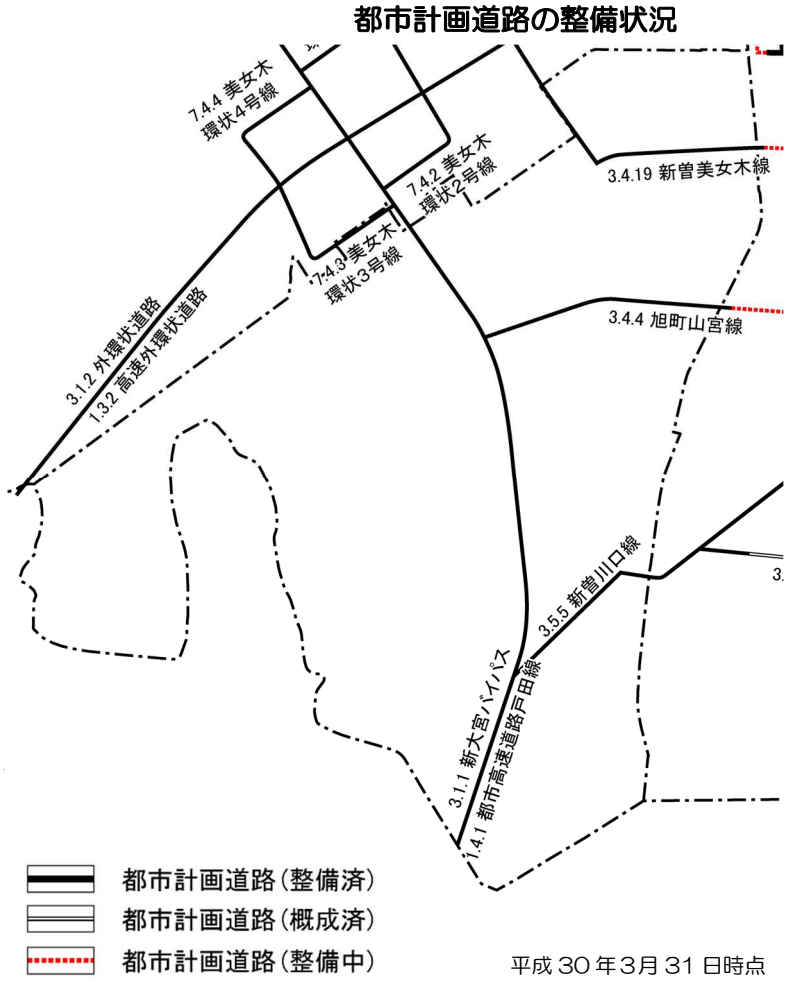


戸田市土地利用動向基礎調査報告書地区カルテ（平成８年３月、22 年３月、27 年３月）を基に作成

③ 都市基盤の整備状況

ア）都市計画道路

○地域内の都市計画道路は、すべて整備済みとなっています。



イ）都市公園

○総合公園１箇所、近隣公園３箇所、街区公園 16 箇所が地域内に分散して整備されています。

○荒川水循環センター上部公園が 2018 年に全面オープンしています。

都市公園の整備状況

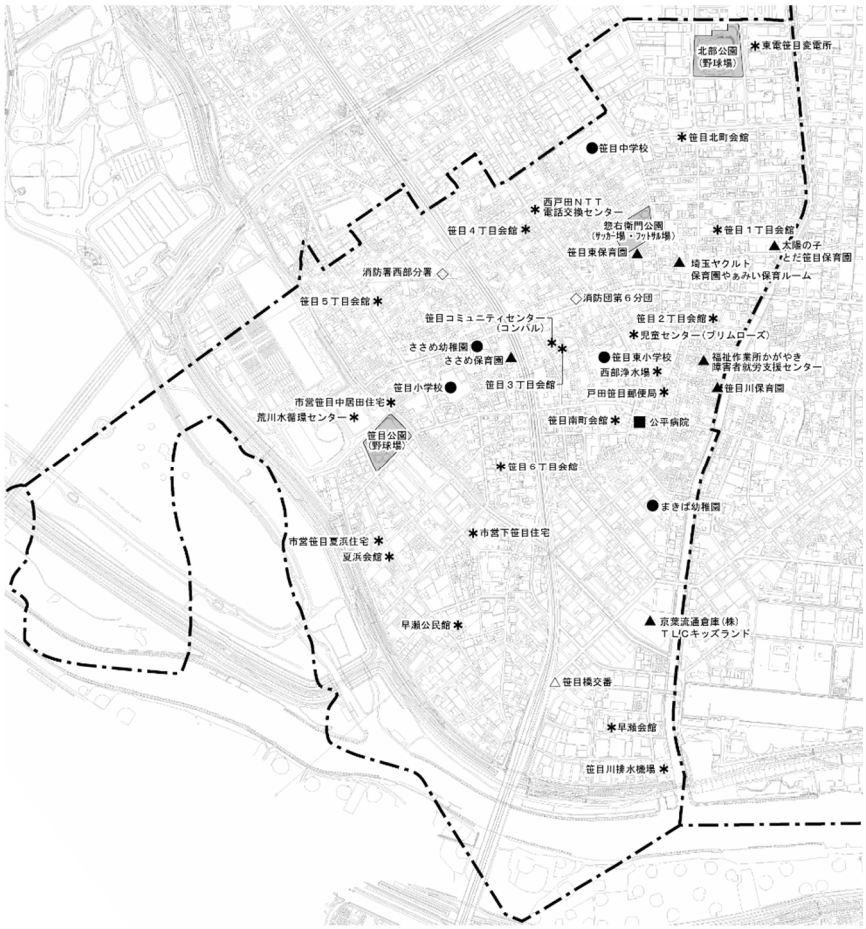
総合公園
近隣公園
街区公園
整備予定の公園・緑地
総合公園及び彩湖・道満グリーンパークから半径１km圏

戸田市都市公園等一般位置図（平成 27 年４月、戸田市）を基に作成（平成 30 年３月時点）

ウ）公共・公益施設

○笹目コミュニティセンター（コンパル）、児童センター（プリムローズ）等の施設が整備されているほか、荒川水循環センター等も立地しています。

公共・公益施設の整備状況



教育施設
社会福祉施設
医療・保健施設
文化・スポーツ施設
市役所・支所
運動施設
消防署・分署
交番
その他

戸田市ガイドマップ（平成 30 年３月現在）等を基に作成

（2）笹目地域の都市づくりの課題

笹目地域の都市の現状等からみた主な課題は、次のように整理されます。

	現状	主な課題
土地利用	○住宅と工場等の混在と、工場等から住宅への土地利用転換が進む中で敷地規模の狭小化が進行	○良好な居住環境の形成に向けた取組の充実 ○住工共生地における環境の向上
	○農地が減少傾向にあり、ワンルームマンションや駐車場が増加	○農地の保全
	○大型商業施設の撤退による買い物利便性の悪化が懸念	○大型商業施設に頼らない身近な商業の振興 ○駅までの公共交通でのアクセスの改善
	○病院、郵便局等日常生活利便施設が不足	○生活利便施設の立地誘導
都市施設	○歩道が未整備の道路、歩道があっても、切り下げ等で段差が多く狭い ○自転車の走行環境が未整備 ○新大宮バイパスで地域が東西に分断	○歩行者や自転車が通行しやすい道路ネットワークの形成
	○美女木 JCT 周辺における交通渋滞	○交差点の改良、信号間隔等の改善による交通の円滑化
	○狭い道路が抜け道化しており交通量が多い ○工場関係等の大型車の違法駐車が多い	○生活道路への通過交通の進入抑制 ○違法駐車対策の強化
	○幹線道路沿道での騒音・排気ガス・振動の問題	○幹線道路沿道における騒音・排気ガス・振動への対策強化
	○荒川水循環センター上部公園を地域資源として有効活用することが必要	○荒川や地域内の公園等の身近な資源をいかしたうるおいのある空間の充実
交通体系	○コミュニティバス toco（トコ）の運行本数が少ない	○コミュニティバス toco（トコ）の利便性向上
自然環境	○荒川水循環センター周辺の悪臭	○荒川水循環センター周辺の住環境の改善
	○さくら川や笹目川に桜の木が少ない	○川沿いの桜の植樹の促進
	○さくら川等の水質が悪い	○河川の水質浄化の促進
	○公園が人の集まる憩いの場になっていない ○生物多様性等への配慮が不足	○人が憩える公園や動植物の生息場所となる緑の多い公園としての再整備
	○ＪＲ埼京線沿いの緑地等の活用	○道路空間や環境空間を活用した生物多様性に配慮したネットワークの形成
	○団体に加入しなくても自由参加できるボランティアの仕組みがない	○河川や公園の維持管理における自由参加が可能な仕組みづくりの検討
都市景観	○北戸田駅まで含めて魅力ある景観が未形成	○北戸田駅を含めた統一感のある景観づくりの促進と景観形成のルールづくり
	○新大宮バイパスの防音壁で景観が東西に分断	○防音壁の素材の見直し（透明なもの等）
	○電線が景観を阻害	○無電柱化の推進
	○農地、屋敷林等の減少によるまちなかのうるおい空間の減少	○敷地内等の緑の保全と創出 ○歴史的資源等を活用した地域景観づくりの促進
安全・安心	○豪雨の際に浸水する地区が存在	○大雨時の冠水対策の充実
	○さくら川から笹目川の護岸未整備箇所の存在	○河川の護岸整備の促進
	○笹目２丁目を中心に延焼しやすい地区が存在	○建物の不燃化による延焼の軽減 ○災害時の安全な避難場所・避難路の確保
	○地域内に交番がない ○ごみの不法投棄	○地域の防犯パトロールの強化
	○街路灯の暗い所が存在	○街路灯等の維持管理の徹底
コミュニティ	○若い世代は町会活動に参加しづらい ○魅力的な町会のイベントがない	○地域コミュニティの活性化に向けたイベントの活用（若年層も参加しやすいイベントの実施を含む）

（3）笹目地域整備方針

① 笹目地域の都市づくりの目標

笹目地域の都市づくりの目標を次のように設定します。

水と緑に包まれた豊かな住環境と産業の活力が調和する住み続けたいまち

笹目地域は、工場等が集積している南部の工業地と、低層で良好な北部の住宅地という対比的な土地利用が大きな特徴であるほか、公園整備水準が高く、三方が川で囲まれ、桜並木等のうるおい資源が豊かな地域となっています。一方、新大宮バイパスによる地域コミュニティの分断、商業サービス機能の不足等が指摘されています。

そのため、豊かな水や緑の地域資源等の活用、地域間の交流の活性化等により地域の活力を高めていきます。

また、産業都市と住宅都市という本市の持つ性格を凝縮したような地域であることから、住宅と工場等の共生に努め、地域の安全性を高めることで、安心で快適に暮らせる市街地の形成を目指します。

② 笹目地域整備の基本方針

都市づくりの目標の実現のため、次の地域整備の基本方針のもと、市民・事業者・市との協働により、具体的な取組を展開していきます。

地域整備の基本方針	具体的な取組
川に囲まれ、公園が多いという地域特性をいかした、水と緑のうるおい空間の形成と回遊性の確保	○サイクリングロード、散策路、桜堤整備等の荒川河川敷利用の検討 ○さくら川における休憩所整備、橋の修景など、市民に親しめる川づくり推進 ○河川の水質向上対策 ○生態系護岸や散策路の整備、川沿い緑化の推進 ○緑の拠点の立体利用による広場化、駐車場や高密度緑化等の整備促進 ○利用者のニーズに応じた公園・緑地の整備及び更新 ○農地・緑地の保全 ○地域資源の充実と各資源をつなぐ緑道・散策路の整備 ○歩行空間の改良等

地域整備の基本方針	具体的な取組
住・商・工が調和する緑豊かで快適な居住環境の形成	○工場等の敷地外周における修景緑化の促進 ○工業地内における道路の安全性の向上 ○歩行者等の安全性向上に向けた違法駐車の削減対策 ○住工共生地における住宅と工場等が共生できる環境づくりの推進 ○中央通りにおける商業環境と住環境の調和検討 ○地区計画等によるまちづくりの推進 ○北戸田駅前からの連続性のある都市景観の形成 ○戸建住宅を中心とした緑豊かな専用住宅地の維持 ○敷地内緑化や花によるまち並み演出 ○良好な景観形成のためのルールづくり推進
安全性・防災性の高い市街地の形成	○水害時における安全な避難場所の確保 ○震災時の安全な避難路の確保 ○延焼防止のため防火地域・準防火地域の指定検討 ○防犯活動の推進
地域の生活を支える道路交通環境の改善	○東西都市軸の歩行者空間の充実及び街路樹整備 ○自転車で通行しやすい空間整備 ○西電話局通りにおける緑の回廊整備の検討 ○交差点の改良 ○生物多様性、ユニバーサルデザイン、景観、防災等に配慮した基盤整備 ○生活道路への通過交通の進入抑制の検討 ○幹線道路沿道における騒音・排気ガス・振動対策の充実
地域活力の源泉となる地域産業の活性化	○交通の影響に配慮した北大通り沿道の沿道型複合地における沿道型商業施設の適正誘導 ○身近な買い物の場となる商店街の活性化と生活利便の向上 ○既存の工場等が市外に転出しないための支援の充実

③ 笹目地域整備の基本方針図

5　美女木地域

（1）美女木地域の現状

○地域西部の住宅地は、1965 年から 1970 年以降人口が急増した地域であり、その頃に転入した 65 歳から 69 歳前後を中心に高齢化の時期に差しかかっていることから、今後、急速に高齢化が進むものと考えられます。

○地域東部の北戸田駅に近いエリアは、工業系の土地利用から住居系又は商業系の土地利用への転換が進み、人口増加が進むものと考えられます。

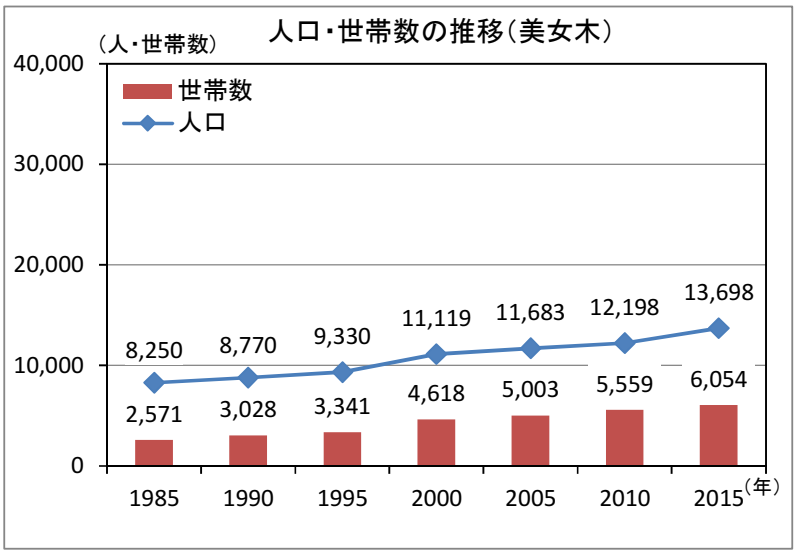
○地域東部は、比較的工業系土地利用がまとまって存在しており、工業系土地利用が 24.6%と全体の４分の１を占めています。

① 人口・世帯

ア）人口・世帯数の推移

○ 2015 年の人口は、13,698 人で５地域中、最も少なくなっています。

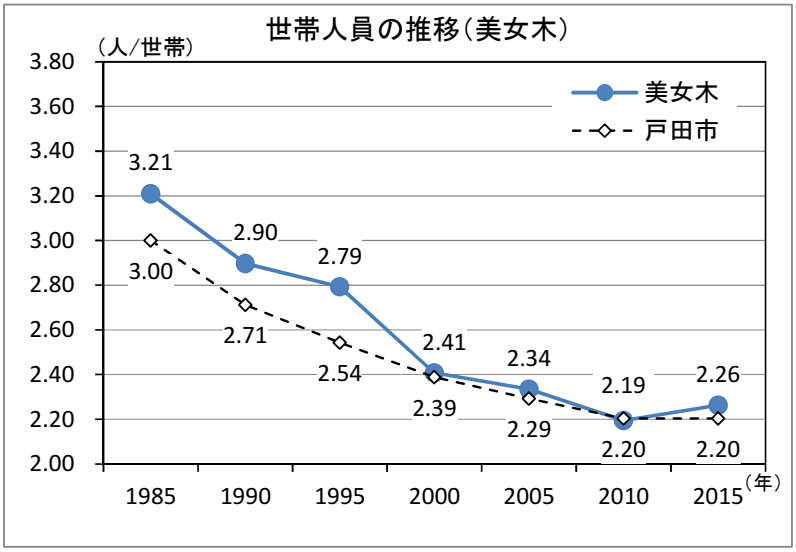
○人口は、1985 年以降、増加基調が続いており、1995 年から 2000 年にかけては、約 19.2%という高い増加率を見せていましたが、その後一時鈍化し、2010 年から 2015 年では再び増加率が上昇しています。



戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

イ）世帯人員

○1985 年の世帯人員 3.21 人／世帯は新曽地域に次いで高い値でしたが、1995 年から 2000 年の人口急増期に急速に減少し、2010 年には、2.19 人／世帯と市平均を下回る水準まで低下しましたが、その後増加に転じ、2015 年には 2.26 人／世帯となっています。

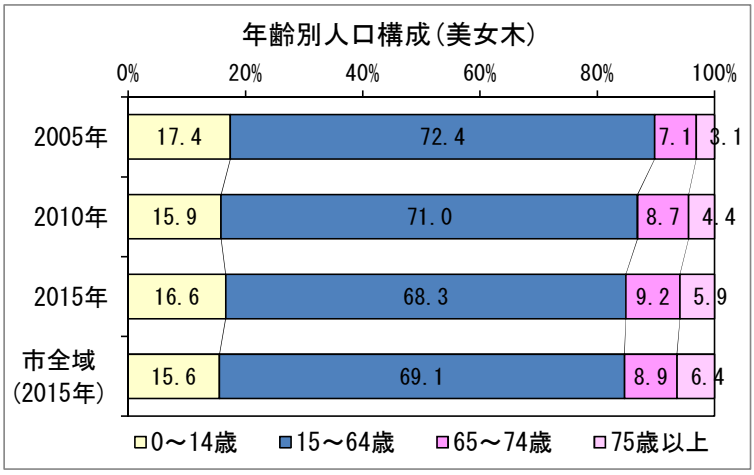


戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

ウ）年齢別人口

○市内で最も人口の少ない地域であり、2015 年の０歳から 14 歳の年少人口比率は 16.6%、15 歳から 64 歳の生産年齢人口比率は 68.3%、65 歳以上の老年人口比率は 15.1%となっています。

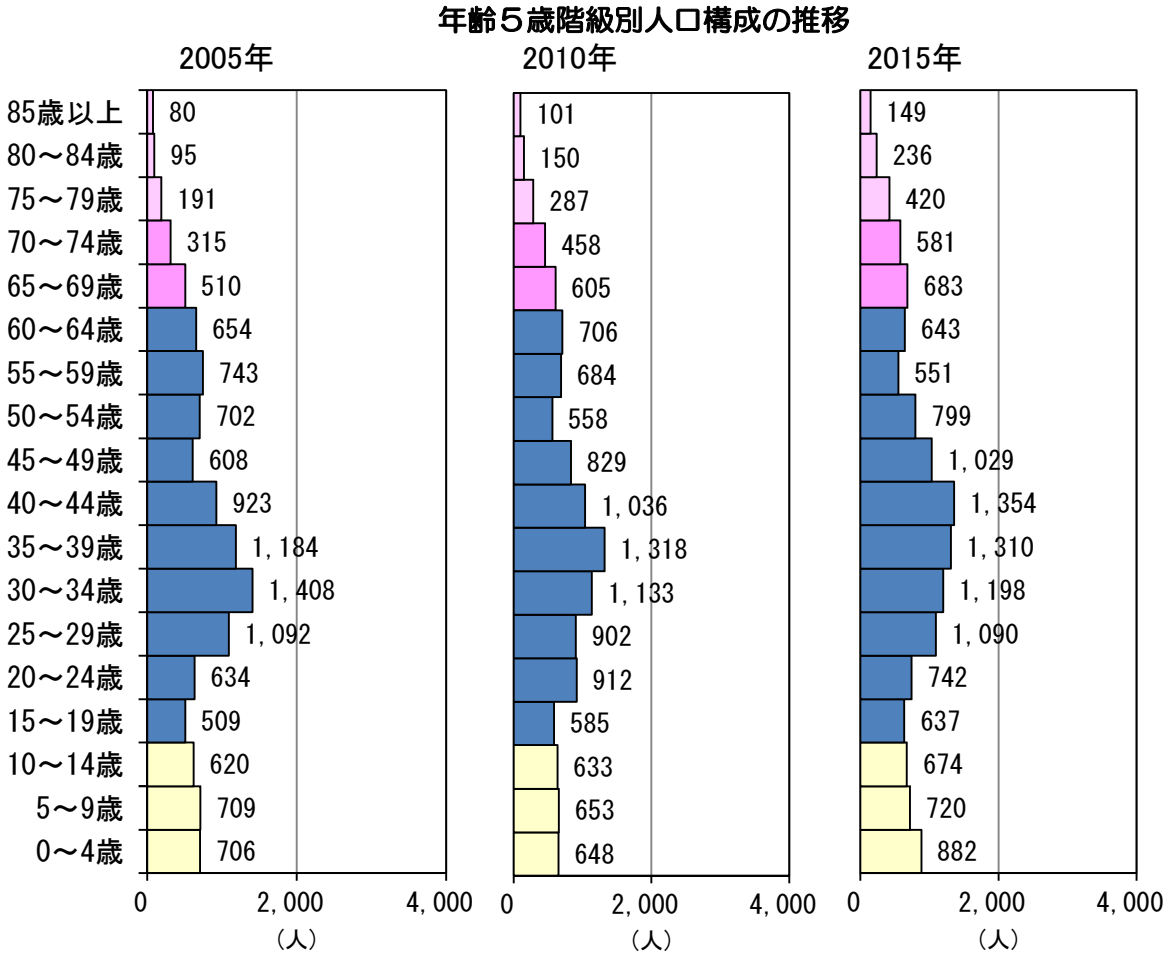
○年少人口はファミリー層を中心とした転入等により 2010 年の 15.9%から増加しています。



戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

○年齢５歳階級別人口構成の推移をみると、20 代から 30 代の比較的若い層の転入が多く、10 歳未満でも人口が増加しています。また、75 歳以上の後期高齢者は 2005 年から 2015 年までの 10 年間で 300 人弱増加しています。

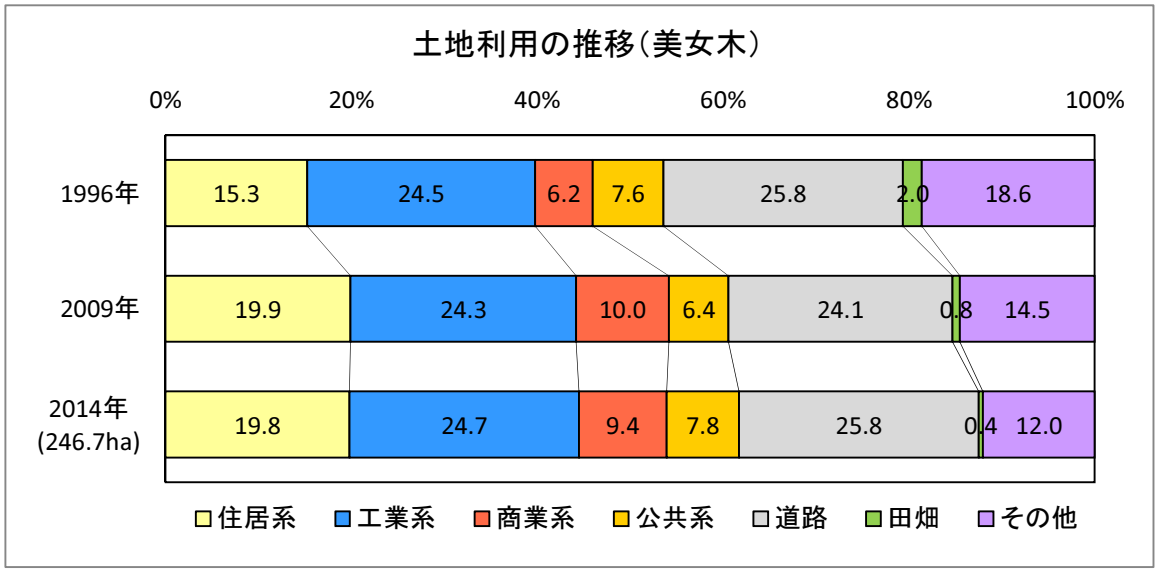
○65 歳から 69 歳前後の人口は数としては多くありませんが、人口に占める比率が比較的高いため、65 歳以上の人口比率は、今後も上昇すると考えらます。また、高齢化のピークは、人口構成が大きい 40 歳から 44 歳の層が 65 歳以上となる 25 年後以降になると考えられます。



戸田市人口統計速報（各年１月１日現在）を基に作成

② 土地利用

○工業系土地利用が24.7%と市内で最も高く、住居系土地利用の19.8%を上回っています。
○都市計画道路が多く、道路の比率が 25.8%と高くなっています。



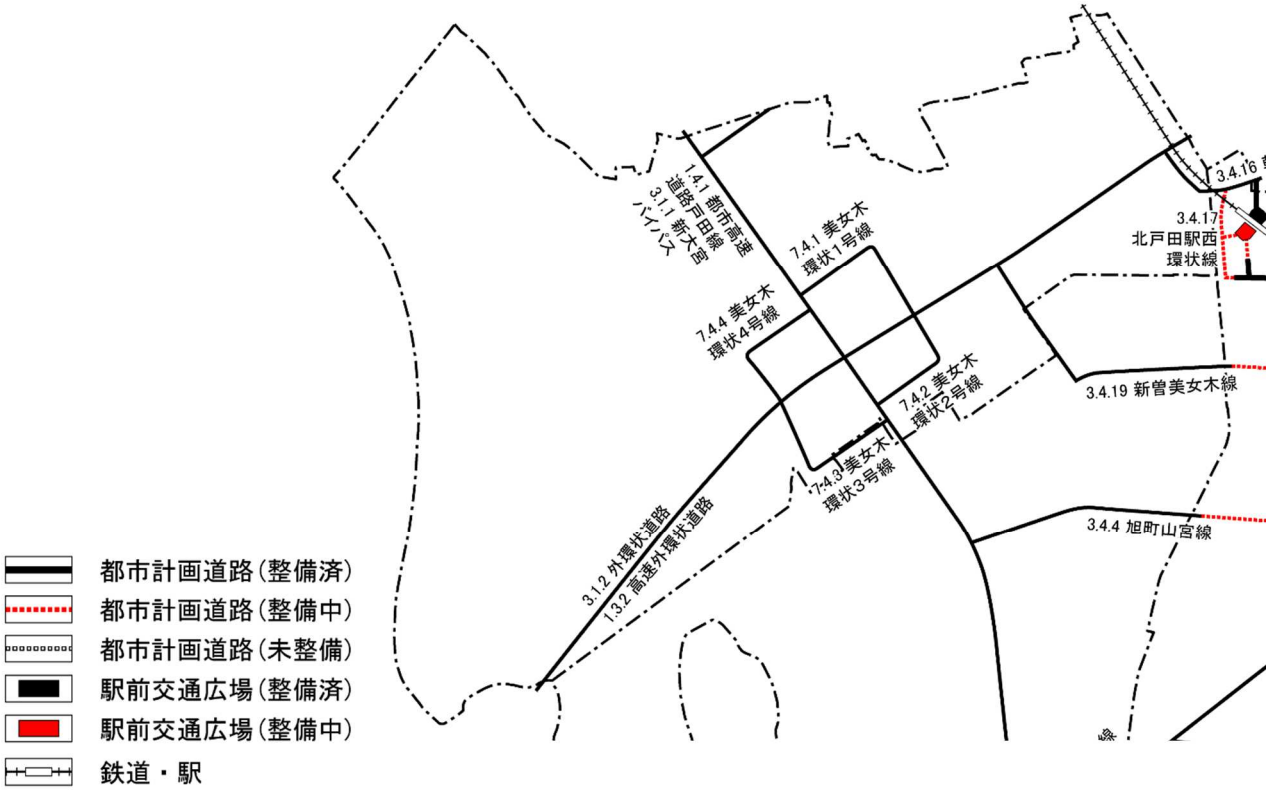
戸田市土地利用動向基礎調査報告書地区カルテ（平成８年３月、22 年３月、27 年３月)を基に作成

③ 都市基盤の整備状況

ア）都市計画道路

○地域内の都市計画道路は、すべて整備済みとなっています。

都市計画道路の整備状況



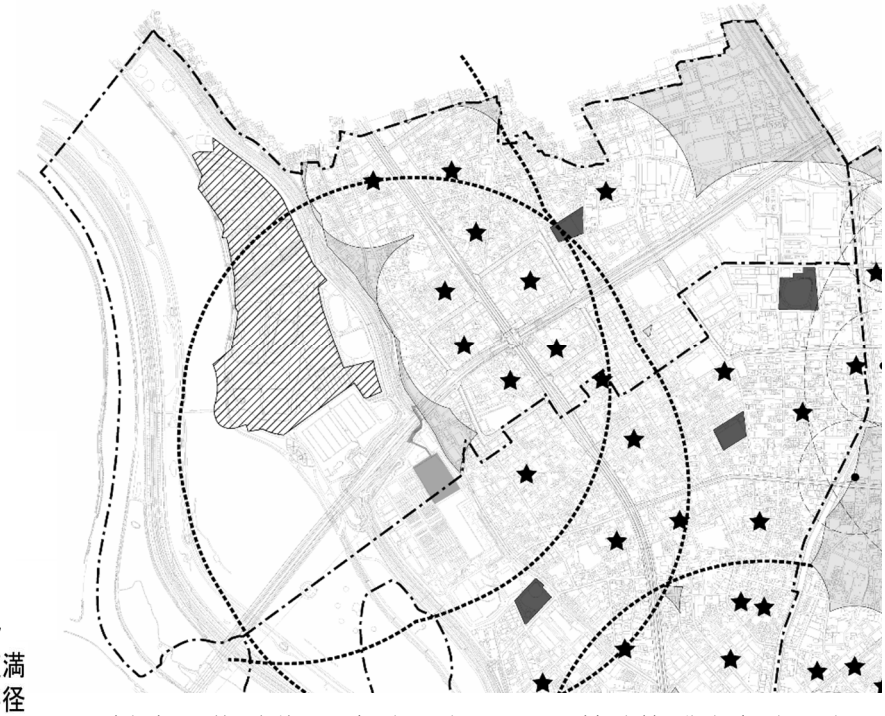
平成 30 年3月 31 日時点

イ）都市公園

○地域の西部には彩湖・道満グリーンパークがあり、市民のみならず広域からも人が集まります。

○そのほか、地域内には総合公園１箇所、近隣公園１箇所、街区公園９箇所が整備されています。

都市公園の整備状況



- 総合公園
- 近隣公園
- 街区公園
- 緑地
- 整備予定の公園・緑地
- 総合公園及び彩湖・道満グリーンパークから半径１㎞圏

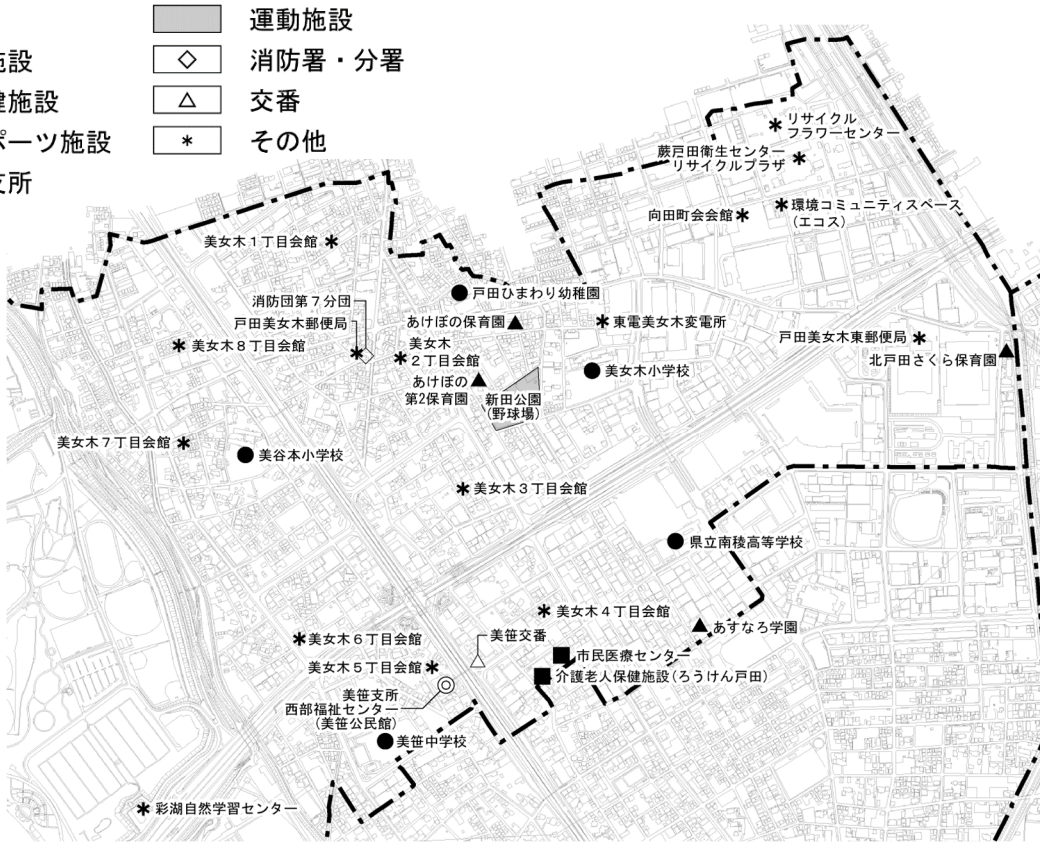
戸田市都市公園等一般位置図（平成 27 年４月、戸田市）を基に作成（平成 30 年３月時

ウ）公共・公益施設

○蕨戸田衛生センターが地域の東部に立地するほか、市役所の美笹支所、市民医療センター等が立地しています。

公共・公益施設の整備状況

- 教育施設
- 社会福祉施設
- 医療・保健施設
- 文化・スポーツ施設
- 市役所・支所
- 運動施設
- 消防署・分署
- 交番
- その他



戸田市ガイドマップ（平成 30 年３月現在）等を基に作成

（2）美女木地域の都市づくりの課題

美女木地域の都市の現状等からみた主な課題は、次のように整理されます。

	現状	主な課題
土地利用	○住工が混在する地区等があり、住環境に対する不満が大きい	○既存の資源をいかした良好な住宅地としての居住環境の向上
	○美女木向田地区における居住者と事業者の共生が必要	○美女木向田地域整備計画における土地利用方針に基づく土地利用の推進
	○相続や工場等の移転での土地利用転換を誘導する仕組みが必要	○適正な土地利用コントロールの仕組みの検討
	○工場等の減少による地域産業の衰退	○新たな産業導入や既存工場等への支援の拡充
	○大型店の立地等による既存商業地の衰退	○既存商業の振興
都市施設	○国道 298 号等で週末に渋滞が発生 ○クランクや行き止まりの道路が存在	○交差点の改良や信号間隔等の改善による交通の円滑化
	○主要幹線道路は交通量が多く、騒音、振動、大気汚染等が発生	○騒音、振動、大気汚染対策としての幹線道路の沿道環境の改善
	○幅員の狭い道でトラックとのすれ違いが困難 ○さくら川側道は狭い上、通過交通が多くて一部危険な所が存在	○生活道路への通過交通の進入抑制
	○トラックの路上駐車が多い	○路上駐車対策の強化
	○信号がない、又は設置位置の悪い交差点が存在	○信号等の設置促進と設置場所の改善
	○自転車の通行環境が整っていない	○歩行者や自転車のネットワークの形成 ○歩道等のバリアフリー化の推進
市街地整備	○美女木向田地区で公園等の都市基盤が未整備	○美女木向田地域整備計画における都市基盤整備の方針に基づく整備の推進
交通体系	○コミュニティバス toco（トコ）のルートが一方向のみで使いづらい	○コミュニティバス toco（トコ）のルートの見直し
自然環境	○彩湖・道満グリーンパークや荒川水循環センターの上部利用公園の活用が不十分 ○環境空間が有効に活用されていない	○彩湖・道満グリーンパーク、荒川水循環センターの上部公園等を中心とした水と緑のネットワーク形成
	○笹目川で滞留箇所や深くて危険な箇所が存在	○河川の流量の確保と安全性の向上
	○笹目川は、さいたま市側と同様の自然護岸やウッドデッキ整備が必要	○笹目川河岸における遊歩道の整備延長
	○さくら川の水質汚濁	○さくら川の整備の方向性の検討 ○河川の水質浄化の推進
	○農地の減少	○農地の保全と市街地における緑化の促進
	○暗渠化された水路での悪臭や大雨での浸水	○暗渠水路の維持管理の徹底と浸水対策の強化
	○荒川水循環センターの付近での悪臭	○荒川水循環センター周辺の環境改善
都市景観	○高い建物がなく眺望が良好	○見晴らし眺望の保全のためのルールづくり
	○街中の花、緑、文化財等が景観資源として未活用	○飾花等による沿道景観の創出 ○歴史的資源の景観づくりへの活用
安全・安心	○水害時の高所の避難場所が少ない	○洪水時でも浸水しない階層を持つ安全な避難所の確保
	○美女木２丁目を中心に延焼しやすい地区が存在	○建物の不燃化による延焼の軽減 ○建物等の耐震化による安全な避難路の確保
	○幹線道路沿道は工業系用途のため、騒音基準が緩く、防音壁も住居系用地より低い	○幹線道路沿道における防音対策の強化
コミュニティ	○地域の住民が交流できる施設の不足	○地域における交流の場の確保と有効活用

（3）美女木地域整備方針

① 美女木地域の都市づくりの目標

美女木地域の都市づくりの目標を次のように設定します。

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

美女木地域は、外環道、首都高速５号池袋線・埼玉大宮線、国道 17 号新大宮バイパス、国道 298 号の道路ネットワークにより、交通の利便性に恵まれていることから、市内でも工場等が多い地域であり、住工が共生するまちづくりを進めていくことが求められています。

そのため、自動車による交通の利便性もよく、公園、水辺等の地域資源にも恵まれていることから、大型車両等の住宅地内通過、違法駐車等への対応、地域の高齢化や地球温暖化対策として、歩行者や自転車にやさしいまちづくり、水害をはじめとする防災対策等を推進することで、地域の安全・安心の向上を目指します。また、荒川第一調節池、彩湖・道満グリーンパーク等の豊かな水と緑の地域資源の活用や連携による快適性の高いまちづくりを進めます。

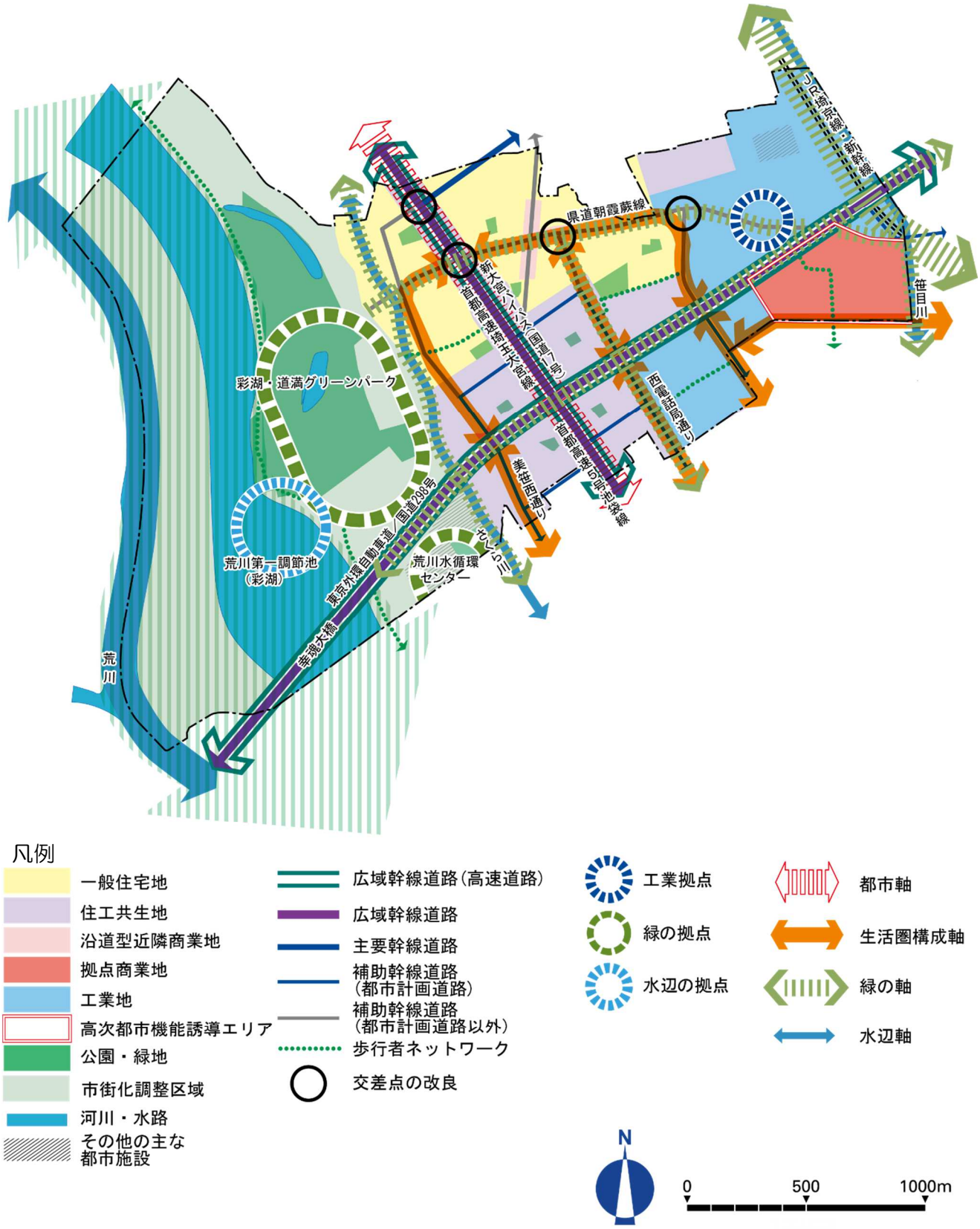
北戸田駅の駅前地区と連続する高次都市機能誘導エリアにおいては、商業機能、福祉機能、医療機能等の複合施設、病院等の立地を誘導することで、市全域から人が集まるにぎわいのある中心拠点の形成を目指します。

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。

② 美女木地域整備の基本方針

都市づくりの目標の実現のため、次の地域整備の基本方針のもと、市民・事業者・市との協働により、具体的な取組を展開していきます。

地域整備の基本方針	具体的な取組
北戸田駅周辺における活気あふれる中心拠点の形成	○北戸田駅周辺の高次都市機能誘導エリアのうち、商業・業務等の施設が立地する笹目川の西側のエリアにおいて、既存の大型商業施設等を中心に、多様な都市機能を有する複合施設、病院等を維持・誘導することによる中心拠点の形成

地域整備の基本方針	具体的な取組
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	○定住地として機能する水・緑・オープンスペース等を有した豊かな一般住宅地の形成 ○市街地における緑化の促進 ○住工共生地における住宅と工場等が共生できる環境づくりの検討 ○既存商業地における商業環境と住環境の調和検討 ○良好な景観形成のためのルールづくりの推進 ○地区計画等によるまちづくりの推進 ○大規模地震等に起因する火災延焼防止に対する防火地域・準防火地域の指定検討 ○安全な避難場所の確保 ○冠水被害の軽減に向けた基盤整備・検討 ○大規模水害に対応した高所における防災備蓄等設置の検討
緑豊かで安全な道路空間の形成	○県道朝霞蕨線や西電話局通りにおける緑の回廊整備の検討 ○交差点の改良と隅切り整備の推進 ○歩行空間の改良等 ○生物多様性、景観、防災等に配慮した基盤整備 ○防音対策の要望 ○違法駐車の削減対策 ○自転車で通行しやすい空間整備 ○生活道路への通過交通の進入抑制の検討 ○道路の安全性の向上
彩湖・道満グリーンパークを代表とする市民に親しまれる憩いとうるおいの水辺空間や緑空間の充実	○河川の水質向上対策 ○生態系護岸や散策路の整備、川沿い緑化の推進 ○さくら川における絵になる風景づくり ○大規模公共施設の高密度緑化推進と敷地内緑化や花によるまち並みの演出 ○良好な環境づくりのための環境空間の有効活用
適切な土地利用や地区まちづくりのあり方の検討	○（仮称）北部第二土地区画整理事業の区域で長期間未着手である美女木向田地区における地区計画等による市街地整備の推進 ○住工が共生する地区における緑地等の適切な配置整備
環境にやさしい新たな産業の導入、既存産業の活性化等による工業拠点の形成	○周辺住宅に調和した緑豊かな環境とクリーンな産業導入等による工業拠点の充実 ○民間活力をいかした高度な広域物流拠点としての充実 ○既存の工場等が市外に転出しないための支援の充実 ○工業拠点における工場等の操業環境の維持・向上

③ 美女木地域整備の基本方針図