

居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策（たたき台）
【戸田市立地適正化計画素案（抜粋）】

【目次】

※赤字部分が、本日資料の掲載項目

序章 戸田市立地適正化計画の概要

- 1 戸田市の特徴
- 2 計画策定の背景及び目的
 - (1) 立地適正化計画制度創設の背景及び目的
 - (2) 計画策定の目的
- 3 計画の必要性
- 4 計画の位置づけ
 - (1) 計画の定義
 - (2) 上位・関連計画等との関係
- 5 計画の構成
- 6 立地適正化計画に基づく取組
- 7 計画の対象区域
- 8 計画の期間

第1章 都市の現状及び課題

- 1 人口の将来見通し
 - (1) 人口推移及び将来推計
 - (2) 将来人口の分布状況等
- 2 現状及び課題
 - (1) 人口動向
 - (2) 市街地整備
 - (3) 住宅
 - (4) 商業
 - (5) 工業
 - (6) 医療・福祉・子育て
 - (7) 教育
 - (8) 交通
 - (9) 公共施設
 - (10) 防災
 - (11) 環境
 - (12) 都市活動
 - (13) 財政
- 3 解決すべき課題の抽出

第2章 まちづくりの目標及び目指すべき都市の骨格構造

- 1 まちづくりの目標
- 2 目指すべき都市の骨格構造
 - (1) 誘導すべき都市活動及びそれを支える環境・機能の考え方
 - (2) ゾーン設定の考え方

- (3) 拠点配置の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
- (4) 基幹的な公共交通の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・
- (5) 目指すべき都市の骨格構造・・・・・・・・・・・・・・・・

第3章 課題解決のための施策・誘導方針

- 1 基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・
- 2 施策・誘導の方針・・・・・・・・・・・・・・・・

第4章 居住誘導区域

- 1 居住誘導区域設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
 - (1) 居住誘導区域とは・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
 - (2) 居住誘導区域設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 居住誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 2
- 3 届出制度・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 4
 - (1) 届出制度の目的・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 5
 - (2) 届出の対象となる行為・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 4
 - (3) 届出の時期・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 5
 - (4) 届出への対応・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 5
 - (5) 届出の適用除外・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 5

第5章 都市機能誘導区域

- 1 都市機能誘導区域設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 6
 - (1) 都市機能誘導区域とは・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 6
 - (2) 都市機能誘導区域設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 6
- 2 都市機能誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 0
 - (1) 北戸田駅周辺地区・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 1
 - (2) 戸田駅周辺地区・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 2
 - (3) 戸田公園駅周辺地区・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 3
 - (4) 都市機能誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 4

第6章 誘導施設

- 1 誘導施設設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 6
 - (1) 誘導施設とは・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 6
 - (2) 誘導施設設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 6
- 2 誘導施設の設定・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 7
 - (1) 都市機能誘導区域内の施設立地特性・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 7
 - (2) 市民意向調査の結果・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 8
 - (3) 誘導施設の設定・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 9
- 3 届出制度・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 0
 - (1) 届出制度の目的・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 0

(2) 届出の対象となる行為	30
(3) 届出の時期	31
(4) 届出への対応	31
(5) 届出の適用除外	31

第7章 誘導施策	32
----------	----

第8章 数値目標及び評価方法の設定

1 数値目標の設定	
2 評価方法の設定及び計画の進捗管理	

第4章 居住誘導区域

1 居住誘導区域設定の考え方

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域であり（都市計画運用指針より）、都市再生特別措置法第81条第2項第2号に位置づけられています。

(2) 居住誘導区域設定の考え方

1) 基本的な考え方

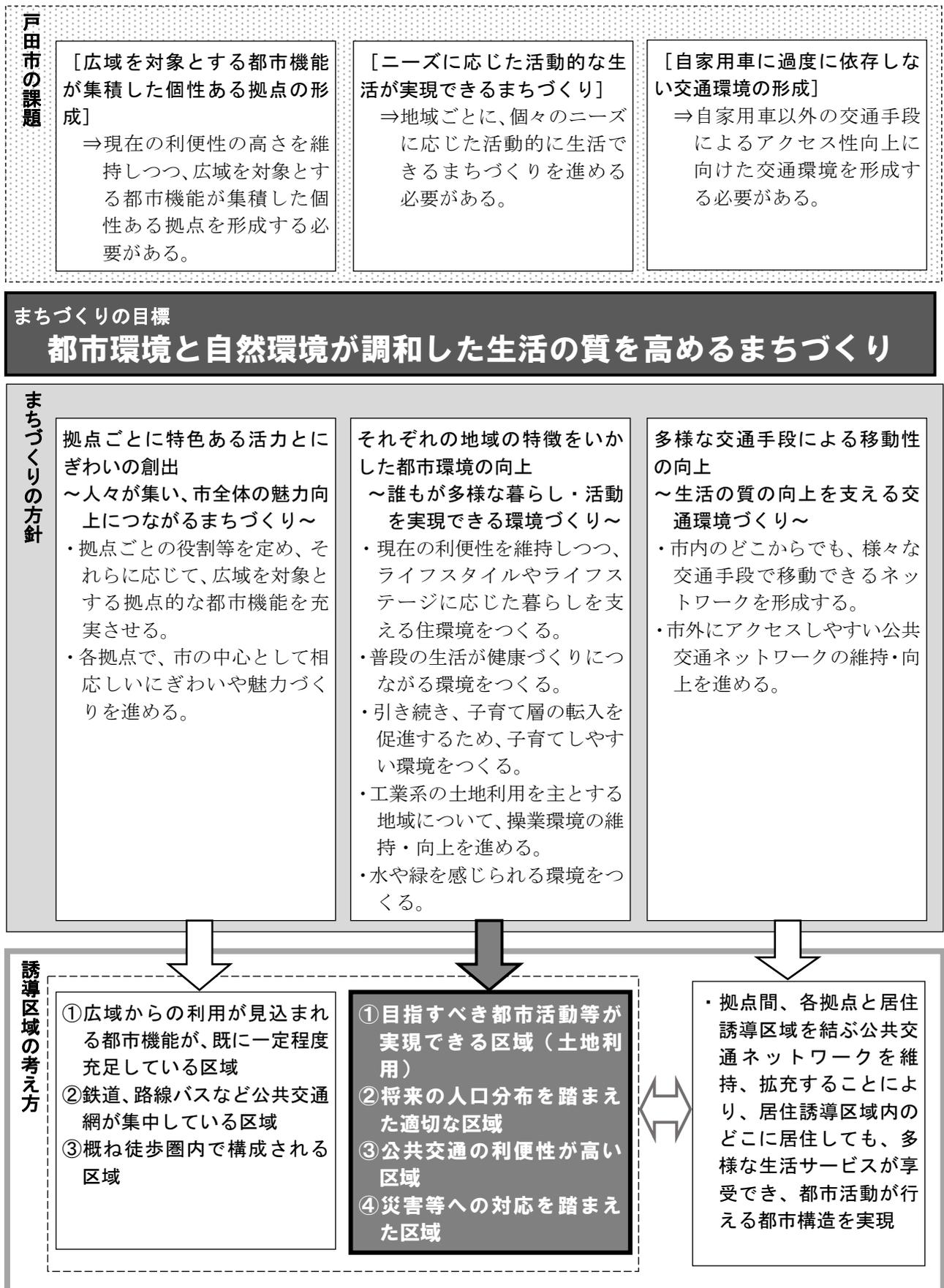
第2章において設定したまちづくりの方針等を踏まえ、次のような都市活動を支えるための市街地環境形成が可能な地域を、居住誘導区域として位置づけます（図4-1）。

- ・現在の利便性を維持しつつ、ライフスタイルやライフステージに応じた暮らしを支える住環境
- ・普段の生活が健康づくりにつながる環境
- ・子育て層の転入を促進するための、子育てしやすい環境
- ・水や緑を感じられる環境等

その上で、次の視点から居住誘導区域の設定に関する基本的な考え方を整理し、総合的に判断して居住誘導区域を設定します。

- ① 目指すべき都市活動等が実現できる区域（土地利用）
- ② 将来の人口分布を踏まえた適切な区域
- ③ 公共交通の利便性が高い区域
- ④ 災害等への対応を踏まえた区域

図4-1 居住誘導区域等設定の流れ



①目指すべき都市活動等が実現できる区域（土地利用）

【基本的な考え方】

第2章にて整理した、都市活動に応じたゾーニングや目指すべき都市の骨格構造（図4-2）を実現するために必要な地域を居住誘導区域として設定するものとします。

【居住誘導区域の考え方】

各ゾーンのうち、居住系のゾーンについては居住誘導区域に含めることとします。また、「新しい住工共生を図るゾーン」についても基本的に居住誘導区域に含めることとします。ただし、居住系土地利用と工業系土地利用の割合（図4-3）を踏まえて、新たに居住を誘導することが望ましくないと考えられるエリアについては、居住誘導区域に含めず、既存の工業との共生を推進していくこととします。

「立地を活かした工業を保全するゾーン」については、工業を中心とする現在の土地利用を維持していくことを前提とし、居住誘導区域に含めないこととします。

市内に分布する近隣公園などの都市計画公園、緑地、生産緑地など、規模の小さな緑地、農地については、居住誘導区域に含めるものとします。

一方、県営戸田公園については、敷地規模が大きいことから、原則として居住誘導区域から除外することを基本とします。しかしながら、一部のエリアについては、現状として宅地として利用されており、公園の拡張が長期的に未整備状態であり、かつ整備着手までに長期間を要することが想定されています。このようなことから、これら既に宅地利用されているエリアについては区域に含めることとします。

図4-2 目指すべき都市の骨格構造図（再掲、ゾーニングの考え方等については第2章「2 目指すべき都市の骨格構造」を参照）

（全体像）

（基幹的な公共交通軸）

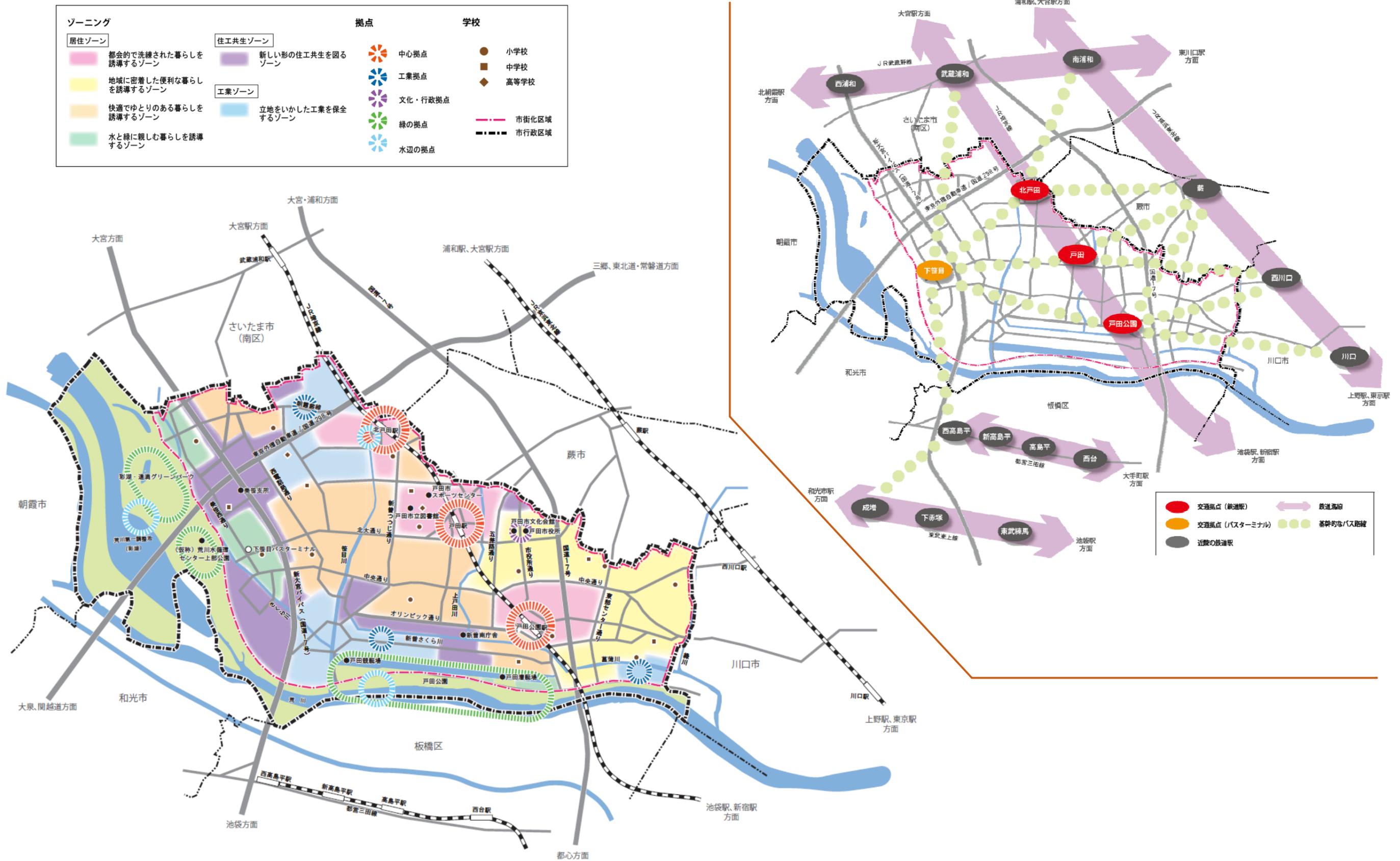
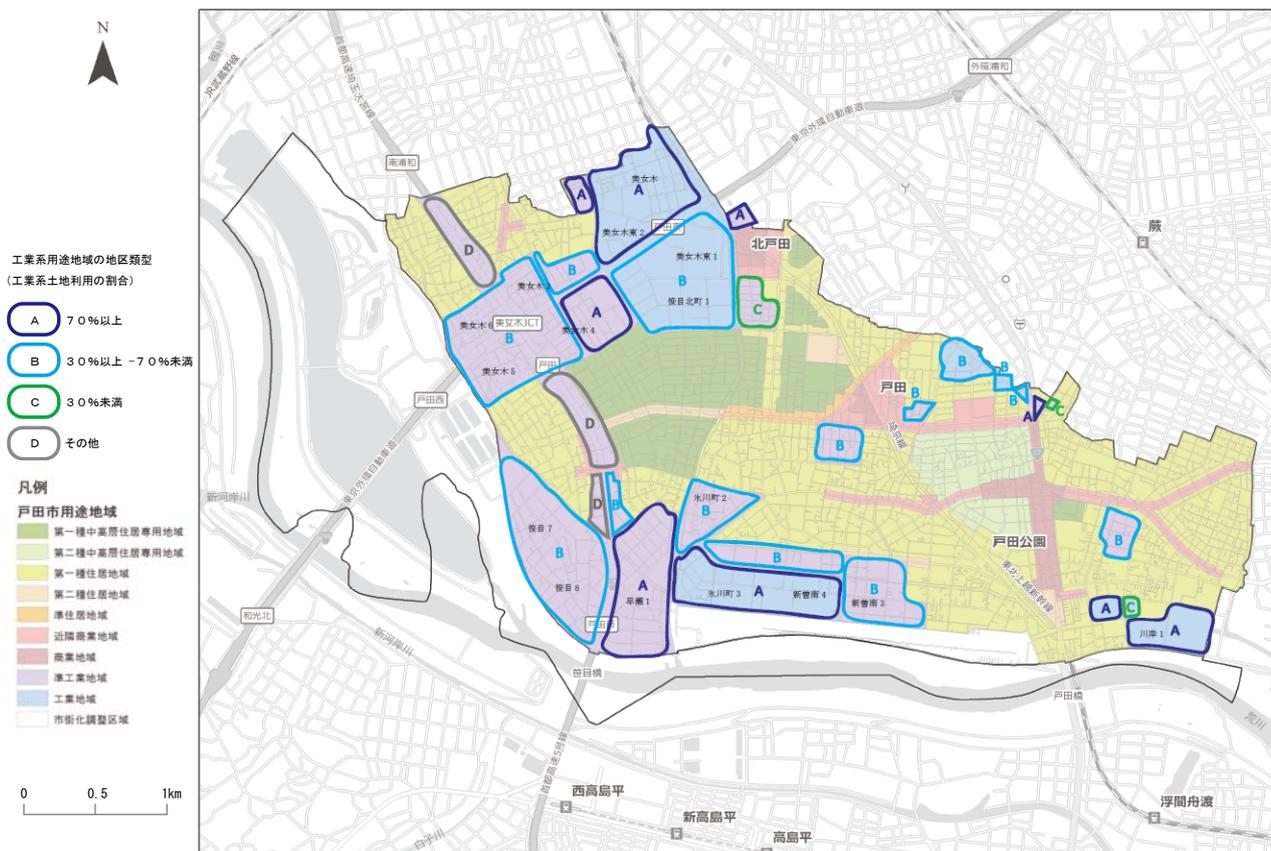


図4-3 工業系用途地域の地区類型（工業系土地利用の割合）



※戸田市土地利用調整方針（平成28年8月策定）において、工業系用途地域のうち工業系土地利用の割合が70%を超える市街地について工業系土地利用の維持・保全に向けた土地利用制度の活用を図るべきと位置づけている。

出典：戸田市土地利用調整方針調査検討業務報告書（平成28年3月）

②将来の人口分布を踏まえた適切な区域

【基本的な考え方】

将来の人口分布予測を踏まえ、人口規模の維持を基本とし、居住誘導区域を設定するものとします。

【居住誘導区域の考え方】

本市の人口は2035年まで増加傾向で推移し、その後は減少に転じますが、2060年時点においても、現在とほぼ同等の人口規模が維持されると予測されています。

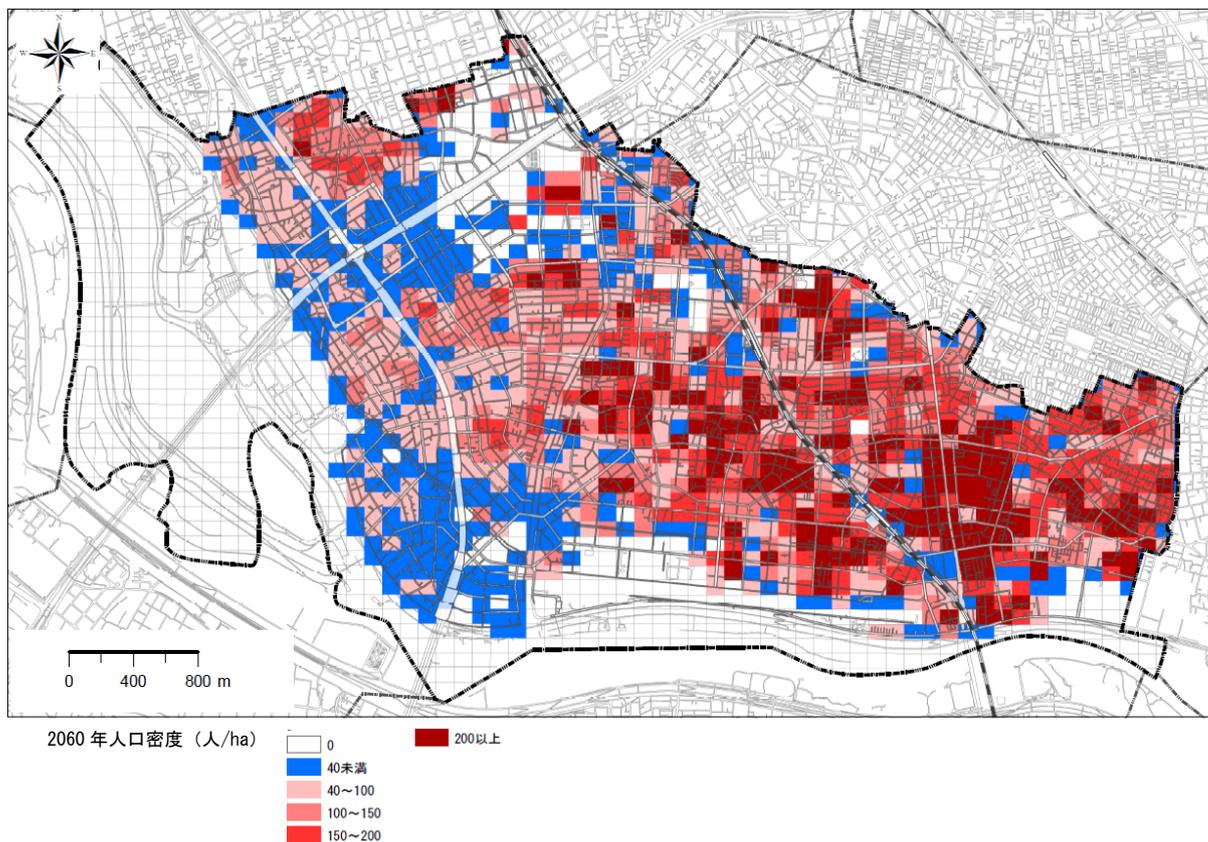
詳細な人口分布（図4-4）は、2060年においても、大半の地域が人口集中地区※（DID）の設定基準のひとつである40人/haを上回る人口密度を維持しますが、一部地域ではこれを下回ります。

居住誘導区域は、将来にわたって一定の人口密度が確保された地域を対象とすることを基本として、2060年時点において40人/ha以上の人口密度が維持されるエリアを中心に設定し、40人/ha未満が連担しているエリアは区域に含めないことを基本とします。ただし、人口密度が40人/ha未満が連担しているエリアのうち、目指すべき都市の骨格構造において必ずしも大きな人口密度を前提としていない「水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン」や「新しい

住工共生を図るゾーン」については、人口密度が小さいことを理由に区域から外すことはしません。

※人口集中地区：人口密度が40人/ha以上の基本単位区（国勢調査の最小集計単位）等が互いに隣接して、その人口合計が5,000人以上である地区

図4-4 2060年時点の人口分布状況（総人口、再掲）



国勢調査（平成17年・22年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成22～26年、埼玉県）をもとに作成

③公共交通の利便性が高い区域

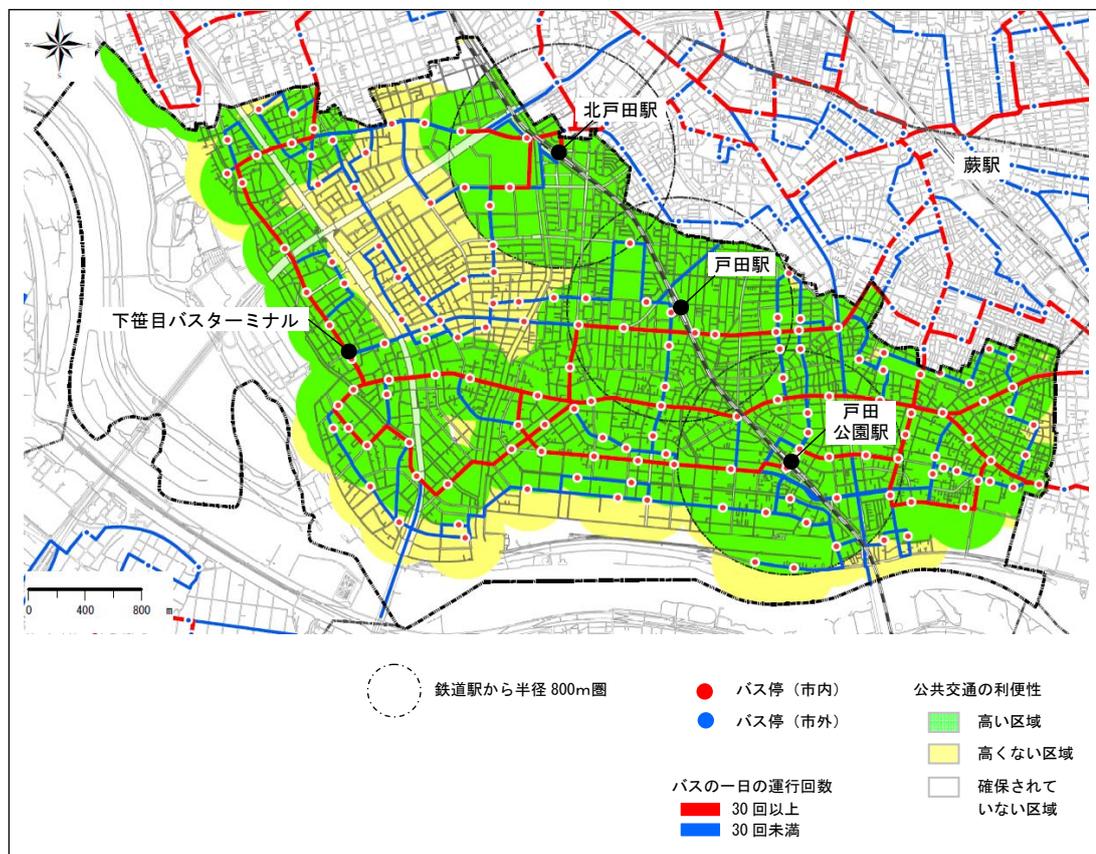
【基本的な考え方】

自家用車に過度に依存せず、多様な交通手段により移動しやすい環境形成を実現するために、市内を走る公共交通（路線バス、tocoバス）による一定の利便性が確保されているエリアを居住誘導区域に設定するものとします。

【居住誘導区域の考え方】

本市は、荒川沿い、美女木の一部の地域を除き、一定の公共交通利便性が確保されています（図4-5）。笹目の一部などの公共交通利便性が低い区域は、公共交通の視点からは居住誘導区域に含まないとする考えられますが、既に多くの人が居住している地区も含まれていることから、現在の土地利用や人口密度、都市の骨格構造における位置づけなど公共交通以外の視点も踏まえて区域に含めるか判断します。

図4-5 公共交通の利便性（再掲）



国土数値情報（国土数値情報）をもとに作成

※公共交通の利便性については、次の考え方に従う。

- 公共交通の利便性が高い区域
鉄道駅から800m圏内、または運行回数30回/日以上バス停から300m圏内
- 公共交通の利便性が低い区域
鉄道駅から800m圏外で、かつ運行回数30回/日未満のバス停から300m圏内
- 公共交通の利便性が確保されていない区域
鉄道駅から800m圏外で、かつバス停から300m圏外
・鉄道駅あるいはバス停からの圏域設定は、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」を基に設定

④災害等への対応を踏まえた区域

【基本的な考え方】

都市計画運用指針において、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域など、災害の発生のおそれがある区域は原則、居住誘導区域に含めないと示されていますが、本市においてはこれらに該当する区域はありません。しかし、河川はん濫や火災などによる災害発生の可能性はあることから、これらのおそれがある区域については、災害リスク、避難体制、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案して、居住誘導区域に設定するものとします。

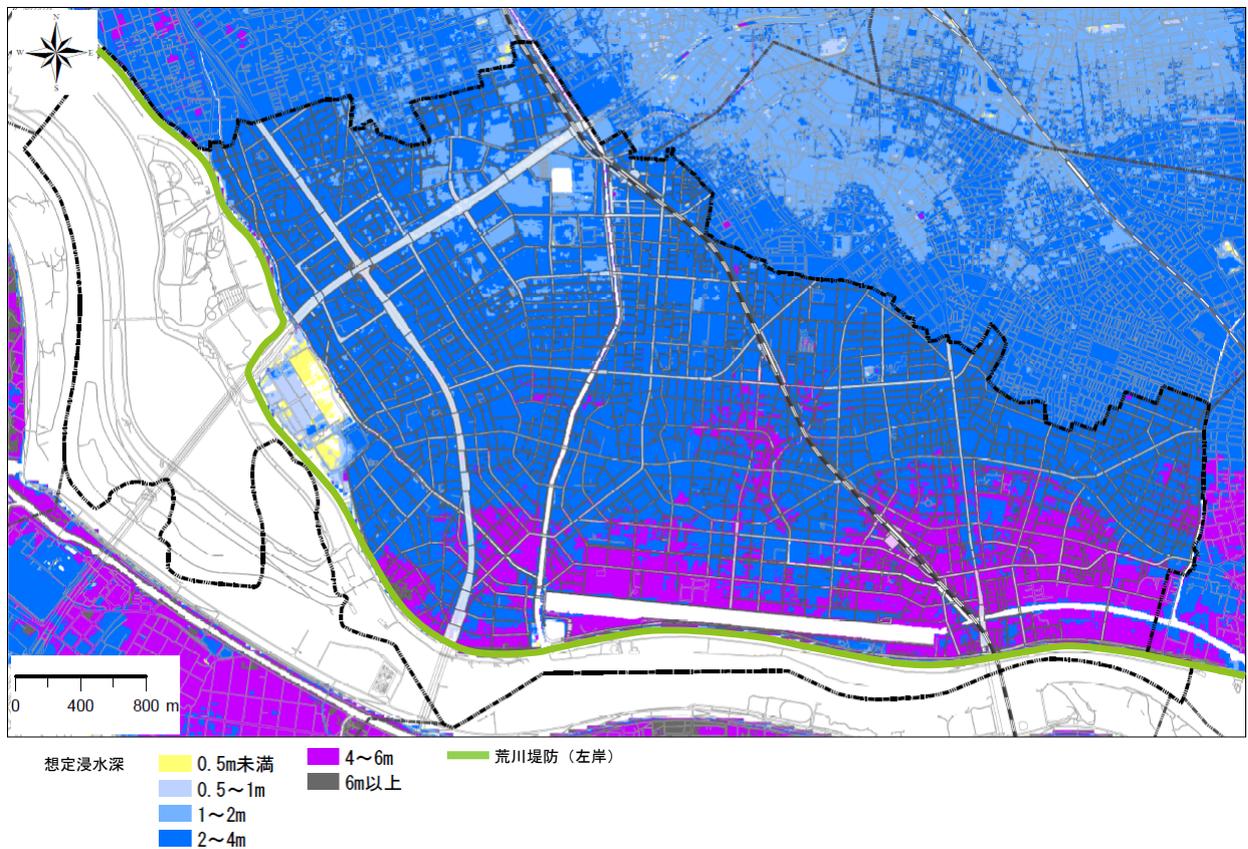
【居住誘導区域の考え方】

(a) 水害（外水はん濫）

本市は、全域が水防法に基づく、荒川による外水はん濫を想定した浸水想定区域に指定されていますが（図4-6）、外水はん濫に対しては、次のような対策を行っていることから、災害リスクが軽減されていると判断し、浸水想定区域であることを理由に居住誘導区域から外すことはしません。

- ・ハザードブックの配布、防災情報メールをはじめとした事前に住民に避難を促し早急に避難できる体制の確立
- ・全市を対象とする総合防災訓練や自主防災会等による防災訓練の定期的な実施

図4-6 荒川流域 浸水想定区域図（想定最大規模、再掲）



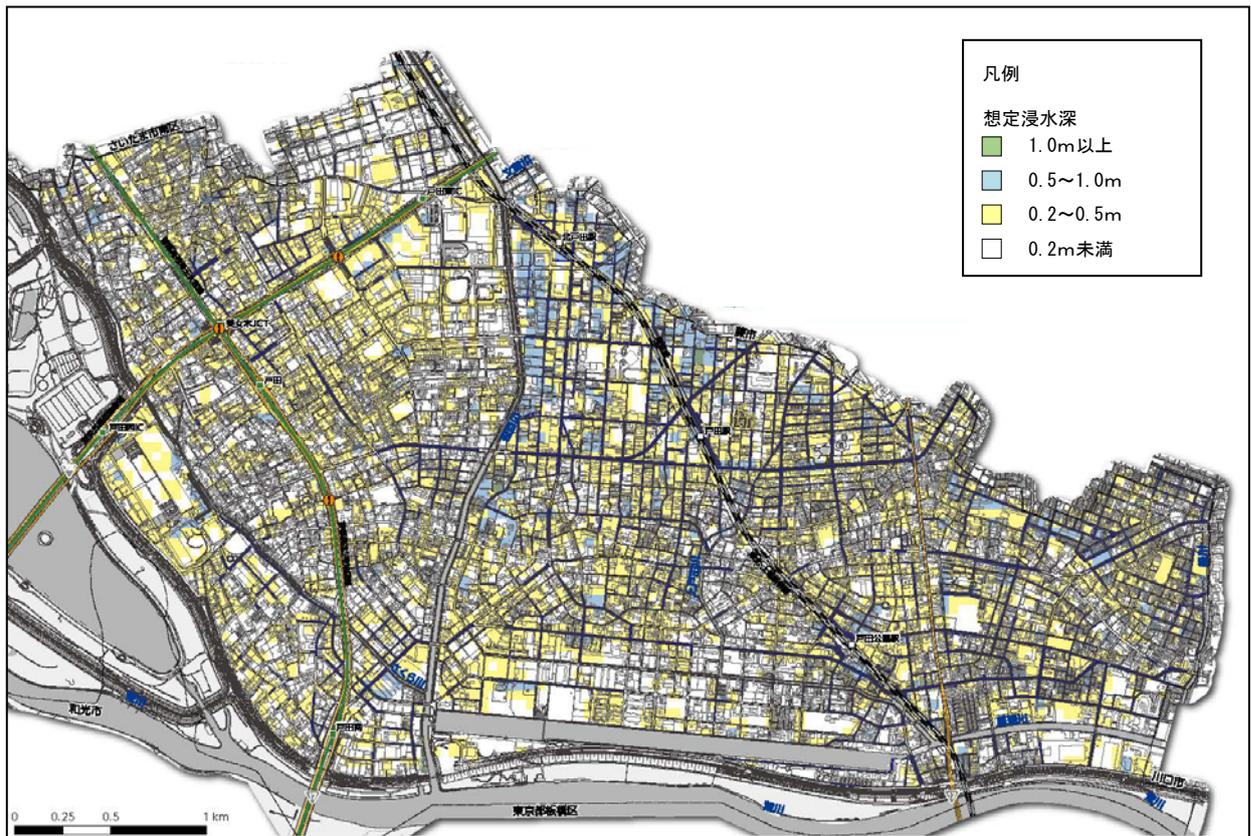
荒川水系洪水浸水想定区域（荒川上下流河川事務所）をもとに作成

(b) 水害（内水はん濫）

最大降雨時における市内の浸水深は、笹目川沿いなどの一部地域を除き 0.5m未満となっており、床下浸水に止まると想定されています。（図4-7）

また、(a)に示した対策の他、これまでの浸水被害の発生地区を中心として、雨水調整池、雨水貯留施設、公共下水道（雨水）の整備や学校グラウンドにおける雨水浸透施設の整備など、内水被害に対する対策を進めていることから、災害リスクの軽減が図られていると判断し、内水の浸水を理由に居住誘導区域から外すことはしません。

図4-7 内水による浸水の想定



出典：平成26年戸田市ハザードブック

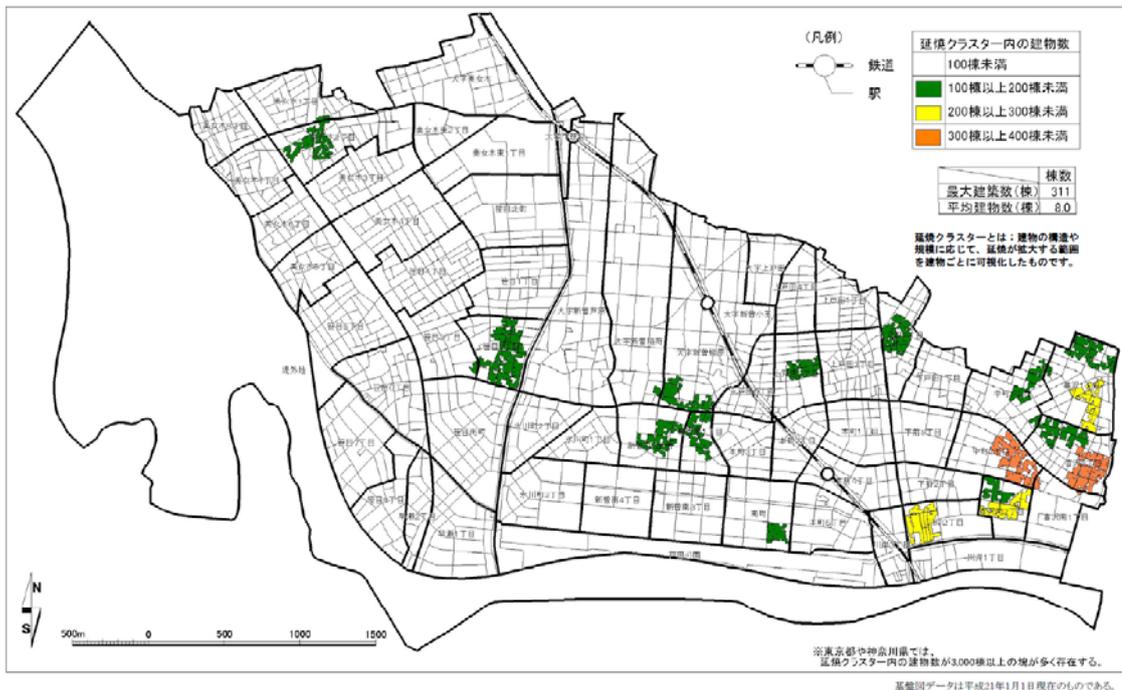
(c) 火災

本市は、市域全体で見ると比較的建物の密集度が低く、また都市計画道路、鉄道、河川等の延焼遮断帯が形成されており、広域への火災延焼の可能性が小さい都市といえます。

市内の一部には、火災が発生した場合に周辺への延焼拡大のおそれがある地域（延焼クラスター）が残っていますが（図4-8）、次のような対策を行っていることから、延焼拡大のおそれがある地域についても居住誘導区域に含めることとします。

- ・市内7箇所に消防分団が設置され、火災等への早期対応が可能
- ・全市を対象とする総合防災訓練や自主防災会等による防災訓練の定期的な実施

図4-8 延焼クラスター内建物数



出典：戸田市都市計画防災方針に係る参考資料

(参考) 都市計画運用指針における居住誘導区域設定の考え方

都市計画運用指針において、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。また、居住誘導区域設定に関して以下の考え方が示されています。

①居住誘導区域に含めることが考えられる区域

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

②居住誘導区域外とすることが考えられる区域

(a) 法令の規定により居住誘導区域に含めない区域

- ・市街化調整区域
- ・災害危険区域のうち、住宅の建築が禁止されている区域
- ・農用地区域、採草放牧地の区域等
- ・国立公園・国定公園内の特別地域、保安林の区域（予定森林含む）、原生自然環境保全地域、自然環境保全地域内の特別地区、保安施設地区（予定地区含む）

(b) 原則として、居住誘導区域に含めない区域

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・津波災害特別警戒区域
- ・災害危険区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

(c) 災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合に、原則として、居住誘導区域に含めない区域

- ・土砂災害警戒区域
- ・津波災害警戒区域
- ・浸水想定区域
- ・都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域
- ・土砂災害警戒区域等における基礎調査、津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

(d) 将来にわたり保全することが適当な農地等、居住誘導区域設定の際に留意すべき区域

- ・生産緑地地区

都市計画運用指針第8版をもとに作成

2 居住誘導区域の設定

「1 居住誘導区域設定の考え方」において整理した、各視点での区域設定の考え方を踏まえ、本市における居住誘導区域を図4-9のとおり設定します。また、居住誘導区域の面積等は表4-1に示すとおりです。

なお、区域界については、次のような地形地物等を基に設定します。

○用途地域界

○河川、幹線道路*等の地形地物

○土地区画整理事業、地区計画等の区域界

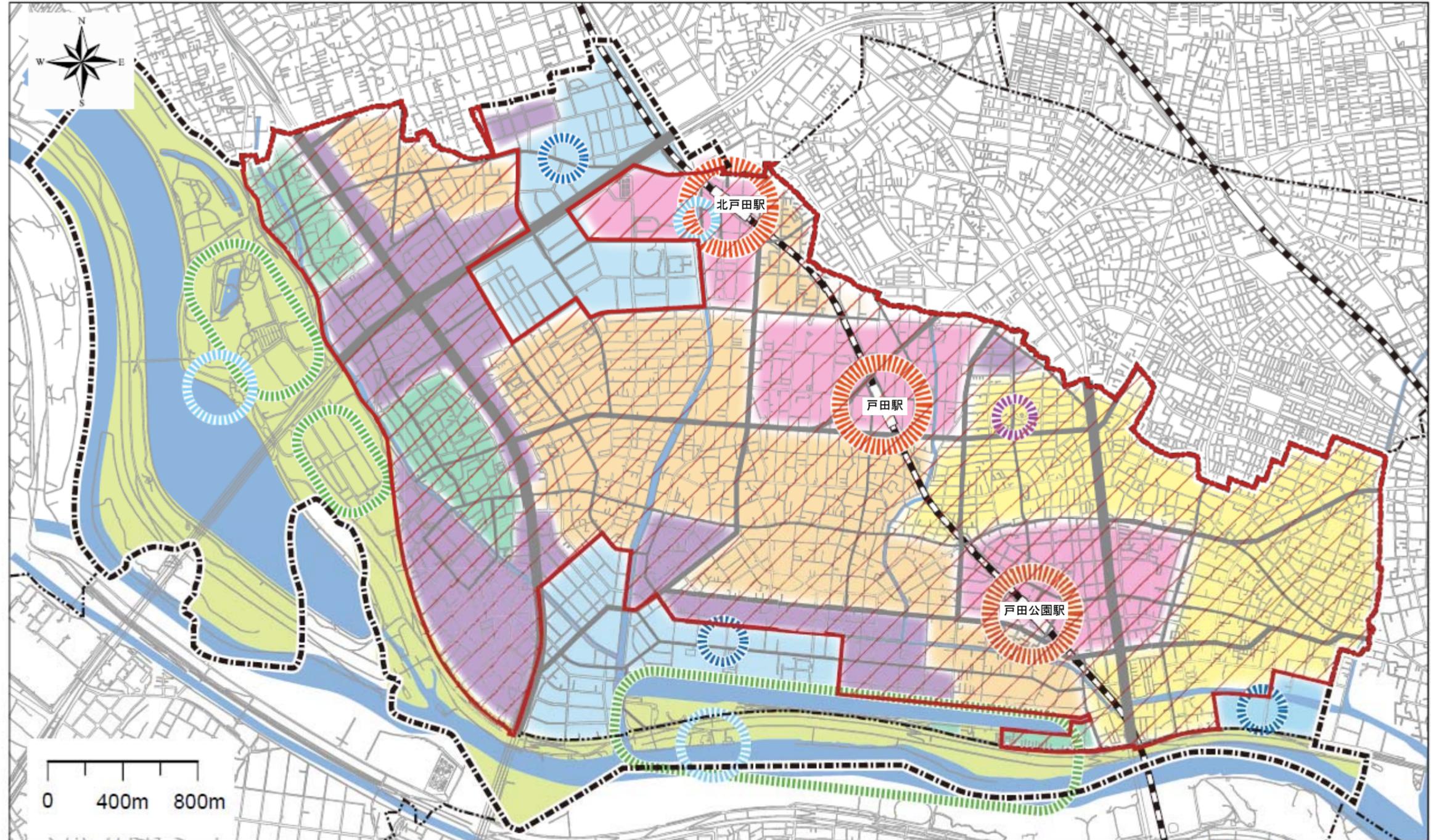
※第2次戸田市都市マスタープランに位置づけられている広域幹線道路、主要幹線道路、補助幹線道路

表4-1 居住誘導区域の諸元

	市街化区域	居住誘導区域
面積（2015年）	1,337ha	約1,086ha （市街化区域の約81%）
人口（2015年）	136,150人	約124,000人 （市街化区域の約91%）
人口密度	102人/ha	114人/ha

国勢調査（平成27年、総務省）、統計とだ（平成29年9月27日現在）をもとに作成

図4-9 居住誘導区域図



誘導区域

 居住誘導区域

ゾーニング

- | | |
|---|---|
|  都会的で洗練された暮らしを誘導するゾーン |  新しい形の住工共生を図るゾーン |
|  地域に密着した便利な暮らしを誘導するゾーン |  立地を活かした工業を保全するゾーン |
|  快適でゆとりのある暮らしを誘導するゾーン | |
|  水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン | |

拠点

-  中心拠点
-  工業拠点
-  文化・行政拠点
-  緑の拠点
-  水辺の拠点

道路

-  広域幹線道路
-  主要幹線道路
-  補助幹線道路

河川・公園等

-  河川
-  公園・緑地等

3 届出制度

(1) 届出制度の目的

本計画における住宅等に関する届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の情報を把握することを目的とした制度であり、都市再生特別措置法第88条第1項に位置づけられています。

(2) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外において、次に示す行為を行う場合には、原則として届出が必要となります。

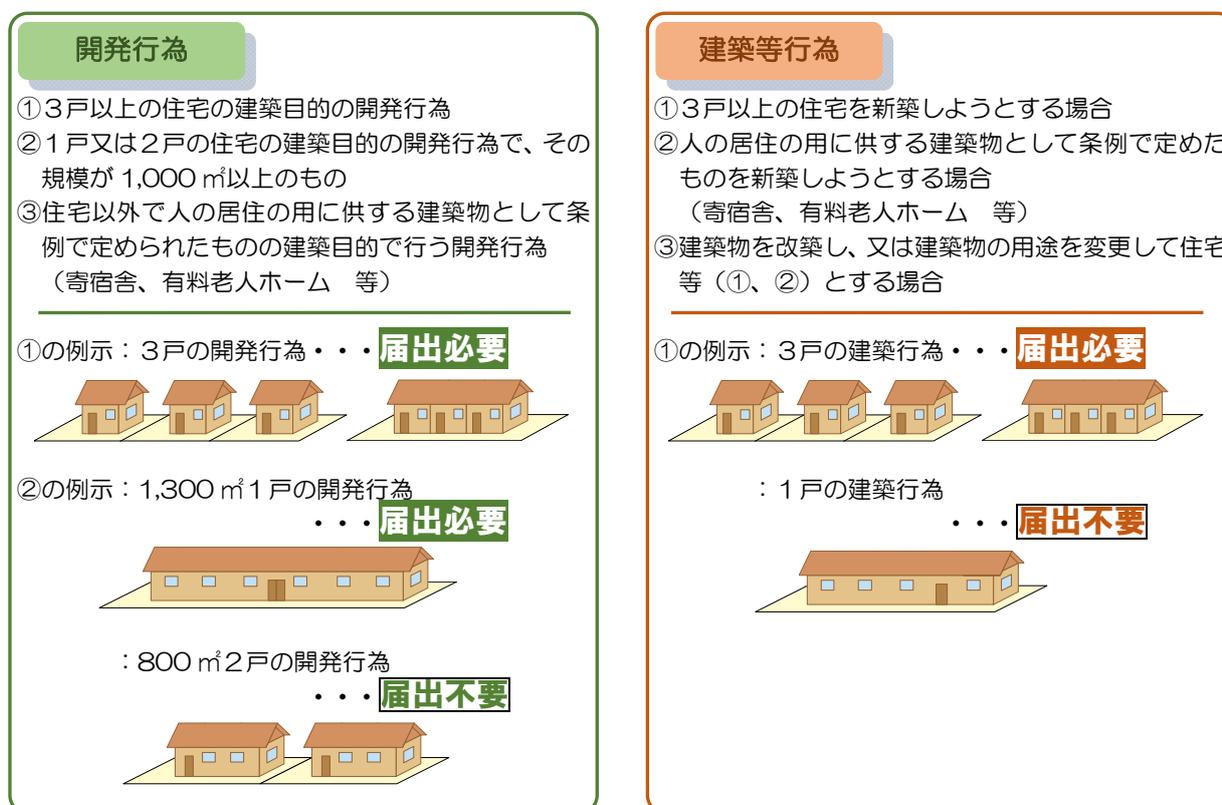
【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為

【建築等行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

図4-10 届出対象となる行為のイメージ



改正都市再生特別措置法等について(平成27年 国土交通省)をもとに作成

(3) 届出の時期

開発行為、建築行為等に着手する 30 日前までに行うこととされています。

(4) 届出への対応

届出を受けた場合、届出者に対して次のような調整等を行います。

- ・ 居住誘導区域内への立地に関する施策の情報提供
- ・ 当該の開発行為等により支障が生じると判断した場合の、居住誘導区域内での立地、開発行為等の中止等の調整

これら調整等が不調に終わった場合には、届出者に対して、居住誘導区域内への立地等を勧告し、さらに必要がある場合は、居住誘導区域内の土地取得のあっせん等を行います。

(5) 届出の適用除外

届出の対象行為のうち、適用除外となる開発行為、建築等行為については、条例にて定めます。

第5章 都市機能誘導区域

1 都市機能誘導区域設定の考え方

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、一定の区域とその区域へ誘導したい機能、当該区域内において講じられる支援措置等を事前に明示することにより、当該区域内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設（生活利便施設）の誘導を図るものであり、都市再生特別措置法第81条第2項第3号に位置づけられています。

都市機能誘導区域を設定することにより、広域を利用対象とした生活利便施設（医療・福祉施設、商業施設、行政施設等）の立地を適切に誘導・集積させ、生活サービス機能を将来にわたり維持・強化を図ります。

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定することとされています。

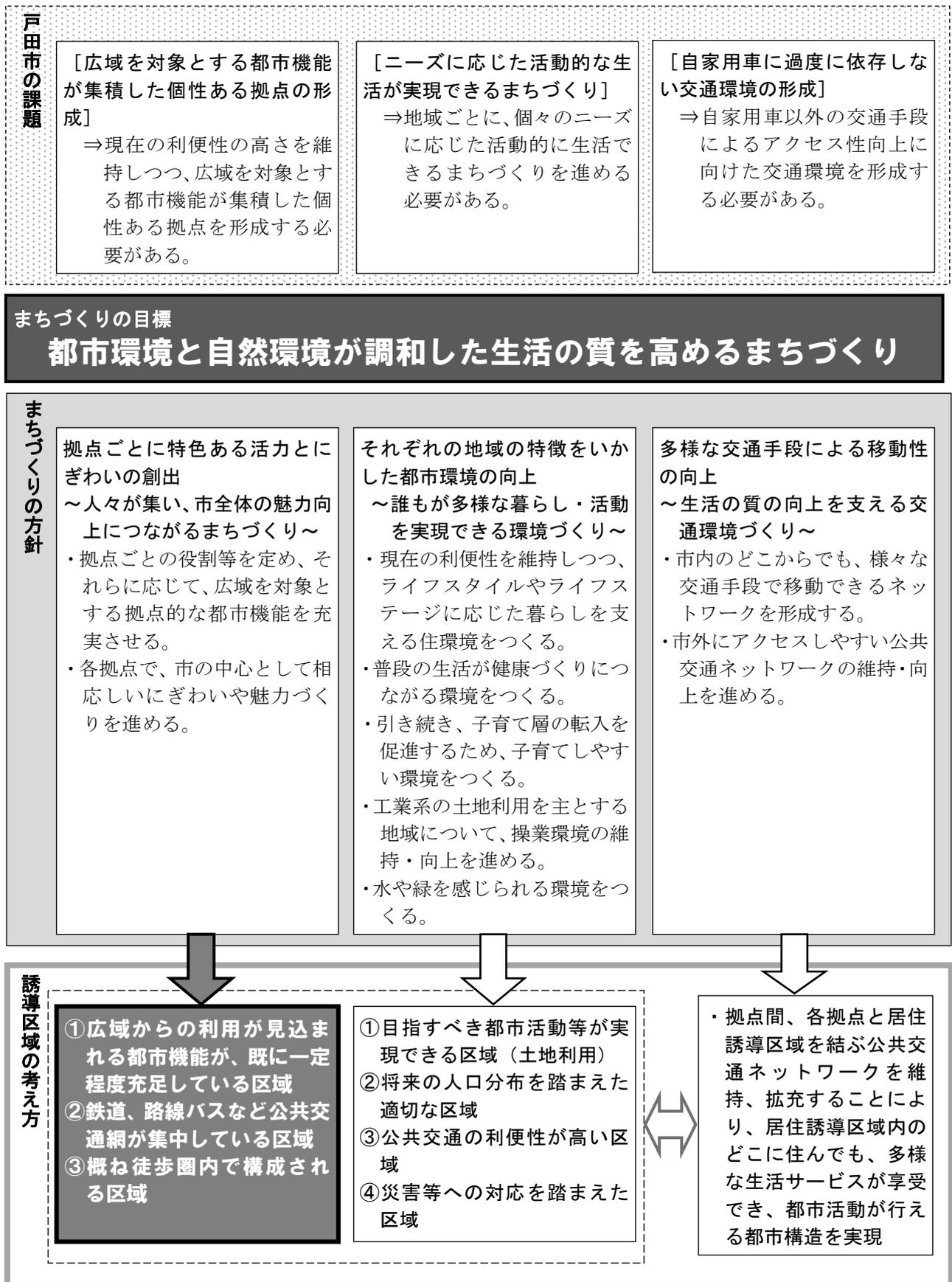
(2) 都市機能誘導区域設定の考え方

広域からの利用が見込まれる都市機能については、市内各地からアクセスしやすい市の拠点となるエリアに集積し、併せて公共交通網の充実を進めることにより、市全体の利便性、活力の向上を図っていくことを目指します。

次の視点から本市の都市機能誘導区域の考え方を整理し、これらを総合的に判断して都市機能誘導区域を設定します。

- ①広域からの利用が見込まれる都市機能が既に一定程度充足している区域
- ②公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
- ③概ね徒歩圏内で構成される区域

図 5 - 1 都市機能誘導区域等設定の流れ



①広域からの利用が見込まれる都市機能が、既に一定程度充足している区域

生活利便施設のうち、広域からの利用が見込まれる施設（表5-1）が立地しているエリアを中心に都市機能誘導区域に含めることとします。

②公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

市内各地からアクセスしやすいエリアを都市機能誘導区域として定めます。

本市では、鉄道駅が設置され、路線バスあるいはtocoバスのネットワークが集積している北戸田駅、戸田駅、戸田公園駅を中心とするエリアが該当します。

③概ね徒歩圏内で構成される区域

区域の規模は、区域内を徒歩あるいは自転車により移動できる範囲とし、最大でも半径800mのエリア内で設定することとします。

（参考）都市計画運用指針における都市機能誘導区域設定の考え方

都市計画運用指針においては、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきとされています。また、都市機能誘導区域設定に関して次の考え方が示されています。

①都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する区域

②都市機能が一定程度充実している区域

③公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

なお、区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲かつ徒歩や自転車等によりそれらの間を容易に移動できる範囲とする。

都市計画運用指針第8版をもとに作成

表5-1 都市機能誘導区域への立地が望ましい施設

生活利便施設		概要	日常生活圏で提供されることが望ましい施設	広域からの利用が見込まれる施設
機能	施設			
医療	病院	・総合的な医療サービスを受けることができる施設（病床数20床以上、入院施設含む）		○
	診療所（内科、歯科等）	・日常的な診療や処方箋を受けることができる施設	○	
介護福祉	総合福祉センター	・高齢者福祉の指導、相談の窓口や活動の拠点となる施設		○
	地域包括支援センター	・高齢者が地域で生きがいをもって自立した生活を送れるような住まい方や活動ができる施設 ・支援が必要な高齢者が介護や見守り、生活支援等のサービスを受け、安心して暮らし続けることができる施設	○	
	デイサービスセンター		○	
	サービス付高齢者向け住宅		○	
	介護保険等サービス施設（入所・入居系）		○	
子育て支援	子育て総合支援センター	・市民を対象とした児童福祉に関する指導、相談の窓口や活動の拠点となる施設		○
	子育て支援センター	・子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる施設	○	
	保育園・幼稚園等		○	
	一時預かり		○	
健康増進	フィットネスクラブ・スポーツジム等	・健康寿命を延伸させ介護予防や健康増進に資する施設	○	
地域交流	集会所、公民館	・今後、さらに高齢化が進む中で高齢者の健康増進や地域のコミュニティ育成につながる施設	○	
教育・文化	図書館（本館）	・市民を対象とした教育文化・スポーツ等のサービスの拠点となる施設		○
	文化・スポーツ施設			○
	小学校・中学校	・日常生活を営む上で必要となる公的な教育サービスを受けることができる施設	○	
商業	大規模商業施設	・時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する施設		○
	商店街（店舗）		○	
	食品スーパー	・日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買いまわりができる施設	○	
	コンビニエンスストア		○	
行政	市役所（本庁舎）	・中核的な行政施設		○
	支所等	・日常生活を営む上で必要となる行政窓口等	○	
金融	銀行・信用金庫	・決済や融資などの金融機能を提供する施設		○

「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省、H29.4）、「健康・医療・福祉のまちづくり推進ガイドライン」（国土交通省、H26.8）を参考に作成

2 都市機能誘導区域の設定

「1 都市機能誘導区域設定の考え方」を基に、鉄道3駅を中心とするエリアにおいて、都市機能誘導区域を設定します。

なお、具体的な区域界については、次のような地形地物等を基に設定します。

○用途地域界

○河川、幹線道路*等の地形地物

○土地区画整理事業、地区計画等の区域界

※第2次戸田市都市マスタープランに位置づけられている広域幹線道路、主要幹線道路、補助幹線道路

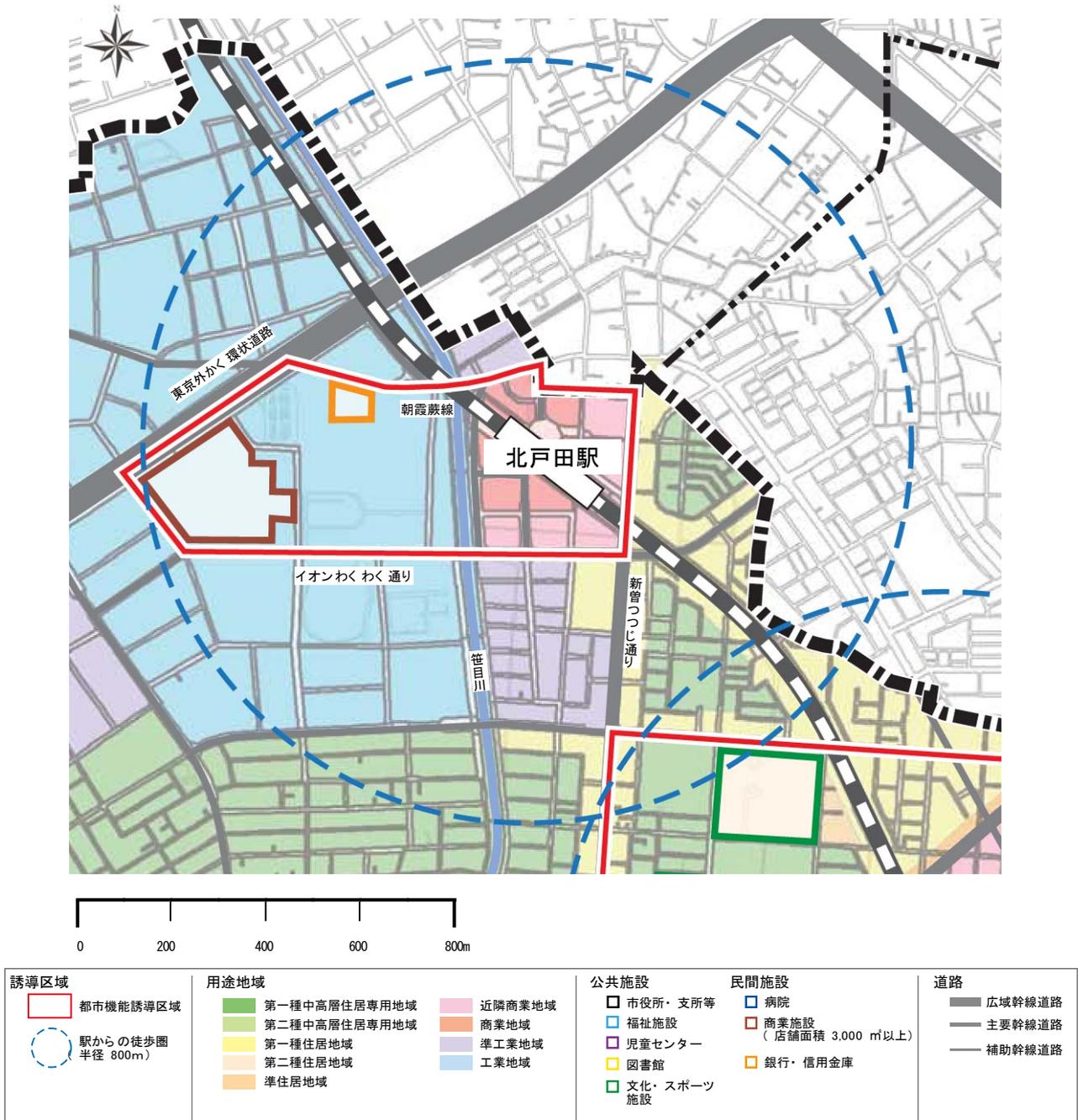
(1) 北戸田駅周辺地区

北戸田駅周辺地区は、飲食店をはじめ小規模な商業施設等の立地が進んでおり、笹目川の西側には事業所、高い集客力を有する大規模商業施設が立地しています。また、これら周辺は住宅あるいは工業系事業所を中心とする地区となっています。

これらを踏まえて、北戸田駅周辺地区の都市機能誘導区域は次のとおり設定します。

- ・ 駅周辺の商業系用途地域を含むエリアとします。
- ・ 工業地域内に立地する大規模商業施設は、市内外から訪れる多くの人々が利用しており、広域からの利用が見込まれることから、駅周辺と一体的に都市機能誘導区域に含めるものとします。

図5-2 都市機能誘導区域（北戸田駅周辺地区）



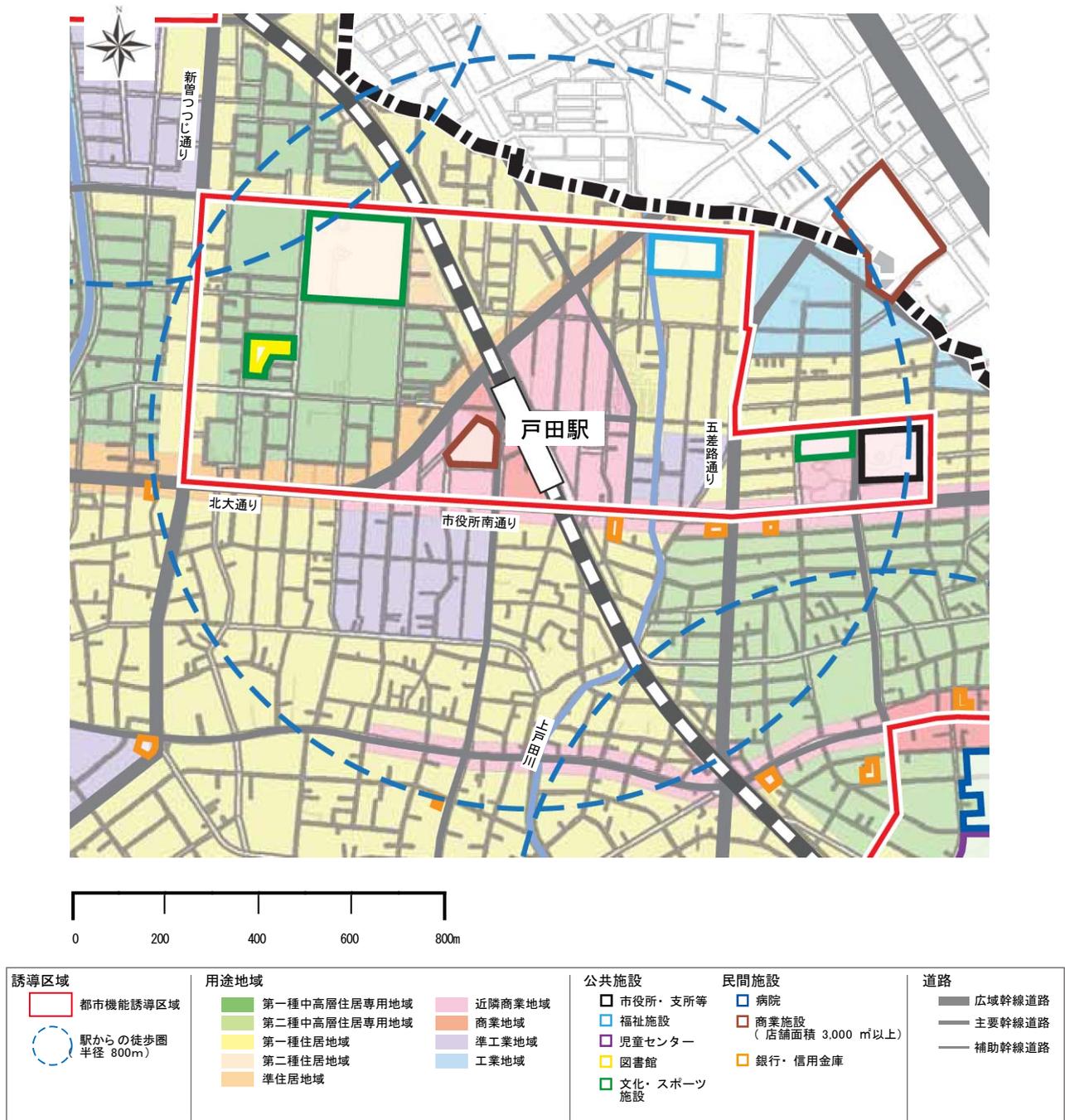
(2) 戸田駅周辺地区

戸田駅周辺地区は、駅西口において集客力を有する商業施設等の立地が進んでいる他、北大通り沿道に沿道型商業施設が立地し、地区内に公共施設が集積しています。

これらを踏まえて、戸田駅周辺地区における都市機能誘導区域を次のとおり設定します

- ・ 駅周辺の商業系用途地域を含んだ、広域からの利用が見込まれる施設が集積するエリアを中心に設定します。
- ・ 戸田駅周辺地区は、行政施設、公共施設が多く集積する地区であることから、主要な行政施設、公共施設を含むエリアを都市機能誘導区域に含めるものとします。

図 5 - 3 都市機能誘導区域（戸田駅周辺地区）



(3) 戸田公園駅周辺地区

戸田公園駅周辺地区は、駅に多くのテナントが入った商業施設が組み込まれており、駅東側には大型の病院や児童センター等が立地している他、国道17号沿道に沿道型商業施設が多く立地しています。また、地区近傍には、水と緑を身近に感じることができる県営戸田公園が立地しています。

これらを踏まえて、戸田公園駅周辺地区における都市機能誘導区域を次のとおり設定します

- ・現在、駅前には住居系用途地域が指定されていますが、第2次戸田市都市マスタープランにおいて駅を中心とする街区（駅環状道路内）が拠点商業地として位置づけられていることから、これを中心とするエリアを都市機能誘導区域に含めるものとします。
- ・駅周辺には、大型の病院や児童センターが立地していることから、これらの施設を含むエリアを都市機能誘導区域に含めるものとします。

図5-4 都市機能誘導区域（戸田公園駅周辺地区）

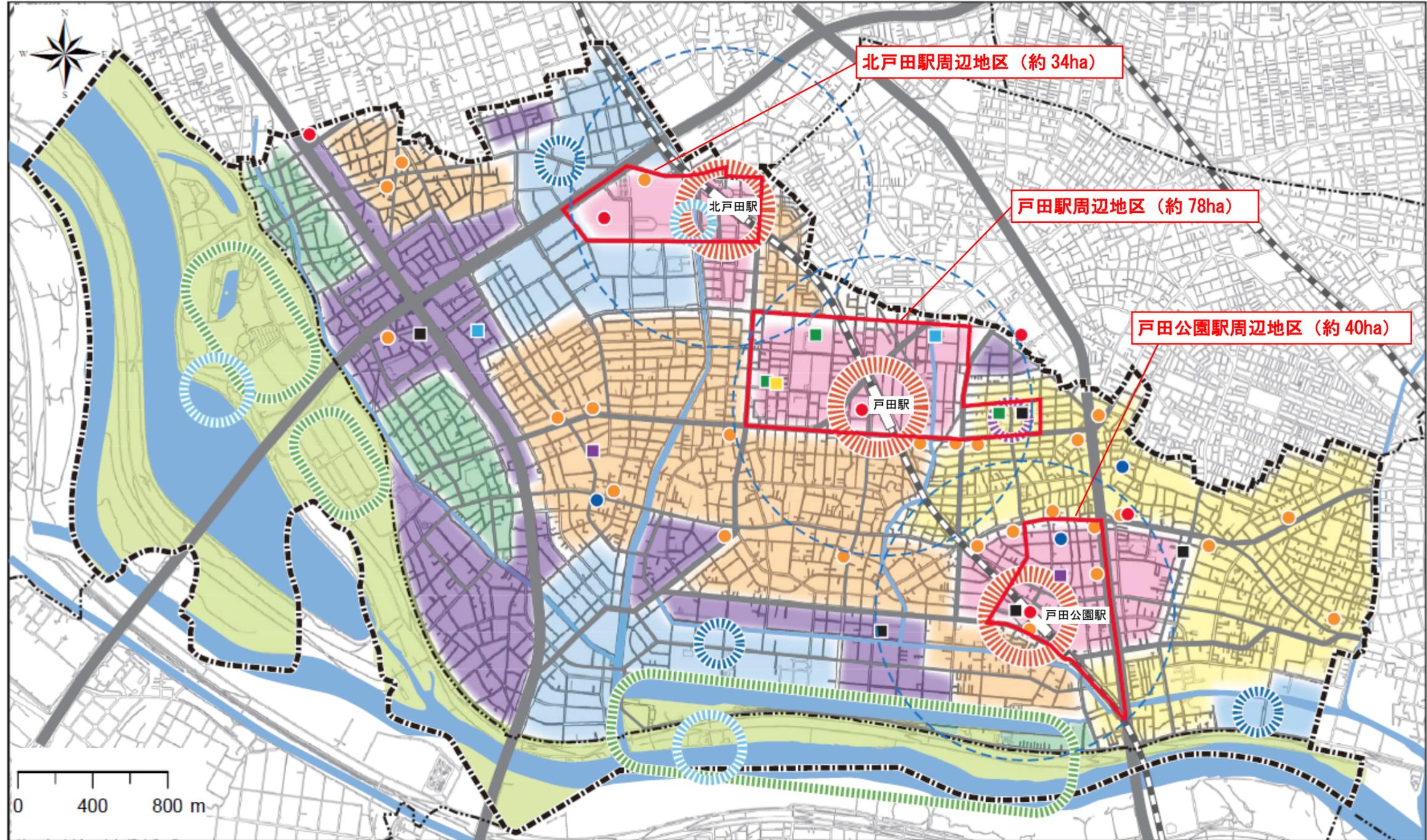


誘導区域	用途地域	公共施設	民間施設	道路
<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域 駅からの徒歩圏半径 800m 	<ul style="list-style-type: none"> 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 	<ul style="list-style-type: none"> 市役所・支所等 福祉施設 児童センター 図書館 文化・スポーツ施設 	<ul style="list-style-type: none"> 病院 商業施設 (店舗面積 3,000㎡以上) 銀行・信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路 主要幹線道路 補助幹線道路
	<ul style="list-style-type: none"> 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 			

(4) 都市機能誘導区域の設定

(1) ～ (3) を踏まえて図 5-5 に都市機能誘導区域を示します。

図5-5 都市機能誘導区域図



誘導区域	ゾーニング	拠点	公共施設	民間施設	道路	河川・公園等
<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域 駅からの徒歩圏 (半径800m) 	<ul style="list-style-type: none"> 都会的で洗練された暮らしを誘導するゾーン 地域に密着した便利な暮らしを誘導するゾーン 快適でゆとりのある暮らしを誘導するゾーン 水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン 新しい形の住工共生を図るゾーン 立地を活かした工業を保全するゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> 中心拠点 工業拠点 文化・行政拠点 緑の拠点 水辺の拠点 	<ul style="list-style-type: none"> 市役所・支所等 福祉施設 児童センター 図書館 文化・スポーツ施設 	<ul style="list-style-type: none"> 病院 商業施設 (店舗面積3,000㎡以上) 銀行・信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路 主要幹線道路 補助幹線道路 	<ul style="list-style-type: none"> 河川 公園・緑地等

第6章 誘導施設

1 誘導施設設定の考え方

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、都市の居住者の共同の福祉や利便を維持・向上させるために必要な施設のことであり、都市再生特別措置法第81条第2項第3号に位置づけられています。

誘導施設は、都市機能誘導区域内に設定することができる施設であり、当該区域及び都市全体における都市機能の配置・充足状況を勘案し、誘導すべき施設を設定するものとします。また、当該区域内において誘導施設の立地の際に講じられる支援措置を事前に明示することにより、都市機能の適切な誘導を促進させ、持続可能な都市経営を実現させるものです。

(2) 誘導施設設定の考え方

本市では、第5章表5-1に記載した生活利便施設のうち広域からの利用が見込まれる施設を誘導施設の対象として、都市機能誘導区域ごとに誘導施設を設定するものとします。

誘導施設を設定する際、鉄道3駅周辺地区ごとの広域からの利用が見込まれる施設の分布状況、上位計画における位置づけ、また、都市機能誘導区域外への移転が望ましくない既存の施設等を考慮して、次に示す2つのタイプの誘導施設を設定するものとします。

- ・「拠点に立地していない、又は不足しており誘導が必要な施設（誘導タイプ）」
- ・「既に拠点に立地しており、区域外への移転が望ましくない施設（維持タイプ）」

(参考) 都市計画運用指針における誘導施設の考え方

都市計画運用指針においては、誘導施設について居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下の施設が誘導施設に該当するとされています。

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力があり、まちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設やスーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所・支所等の行政施設等

都市計画運用指針第8版をもとに作成

表 6-1 広域からの利用が見込まれる施設の一覧（再掲、一部抜粋）

機能	施設	概要
医療	病院	<ul style="list-style-type: none"> 総合的な医療サービスを受けることができる施設 病床数 20 床以上
介護福祉	総合福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者福祉の指導、相談の窓口や活動の拠点となる施設
子育て支援	子育て総合支援センター	<ul style="list-style-type: none"> 市民を対象とした児童福祉に関する指導、相談の窓口や活動の拠点となる施設
教育・文化	図書館（本館）	<ul style="list-style-type: none"> 市民を対象とした教育文化・スポーツ等のサービスの拠点となる施設
	文化・スポーツ施設	
商業	大規模商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する施設
行政	市役所（本庁舎）	<ul style="list-style-type: none"> 中枢的な行政施設
金融	銀行・信用金庫	<ul style="list-style-type: none"> 決済や融資などの金融機能を提供する施設

「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省、H29. 4）、「健康・医療・福祉のまちづくり推進ガイドライン」（国土交通省、H26. 8）を参考に作成

2 誘導施設の設定

（1）都市機能誘導区域内の施設立地特性

都市機能誘導区域内における広域からの利用が見込まれる施設の立地状況は、表 6-2 「都市機能誘導区域内における施設の立地状況」に示すとおりであり、第 5 章で設定した都市機能誘導区域ごとに次のような立地特性があります。（施設の配置状況は図 5-5 都市機能誘導区域図を参照）

1) 北戸田駅周辺地区

第 2 次戸田市都市マスタープランにおいて北戸田駅を中心とする地区は、「産業都市戸田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』」と位置づけられています。

現状の施設立地状況は、都市機能の中心となる市内で最も高い集客力を有する大規模商業施設が立地している一方、地区の一部には、長年にわたり市内で操業している工業系事業所も立地しています。

さらに、土地区画整理事業による都市基盤整備が進行中であり、それに伴う宅地開発等も進んでいることから、今後の人口増加による医療・福祉機能等に対する需要の増加が見込まれています。

2) 戸田駅周辺地区

第 2 次戸田市都市マスタープランにおいて戸田駅を中心とする地区は、「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』」と位置づけられています。

また、現状の施設立地状況は、市役所、文化会館、図書館、スポーツセンター等の公共施設が集積しており、今後も機能の維持を図っていくことが求められる地区でもあります。

さらに、土地区画整理事業による都市基盤整備が進行中であり、それに伴う宅地開発等も進んでいることから、今後の人口増加による医療・福祉機能等に対する需要の増加が見込まれています。

3) 戸田公園駅周辺地区

第2次戸田市都市マスタープランにおいて戸田公園駅を中心とする地区は「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』」と位置づけられています。

戸田公園駅は、市内3駅の中で快速電車が停車する交通拠点であり、地区近隣には県営戸田公園が立地する水と緑が生み出す良好な都市環境を有しています。

また、病床数200床以上の病院をはじめとした医療機能、児童センターによる子育て支援機能が充実しています。

一方、将来人口推計によると、戸田公園駅の東側を中心に、高齢化が急速に進展することが予測されており、医療・福祉機能に対する需要の増加が見込まれています。

表6-2 都市機能誘導区域内における施設の立地状況

(凡例：○：立地あり、×：立地なし)

	北戸田駅周辺地区	戸田駅周辺地区	戸田公園駅周辺地区
病院*	×	×	○ 病床数200床以上
総合福祉センター	×	○ 健康福祉の杜	×
子育て総合支援センター	×	×	×
図書館(本館)	×	○	×
文化・スポーツ施設	×	○ 文化会館、郷土博物館、 スポーツセンター	×
大規模商業施設*	○ 店舗面積10,000㎡以上	○ 店舗面積3,000㎡以上	○ 店舗面積3,000㎡以上
市役所(本庁舎)	×	○	×
銀行・信用金庫	○	×	○

※：施設規模の根拠

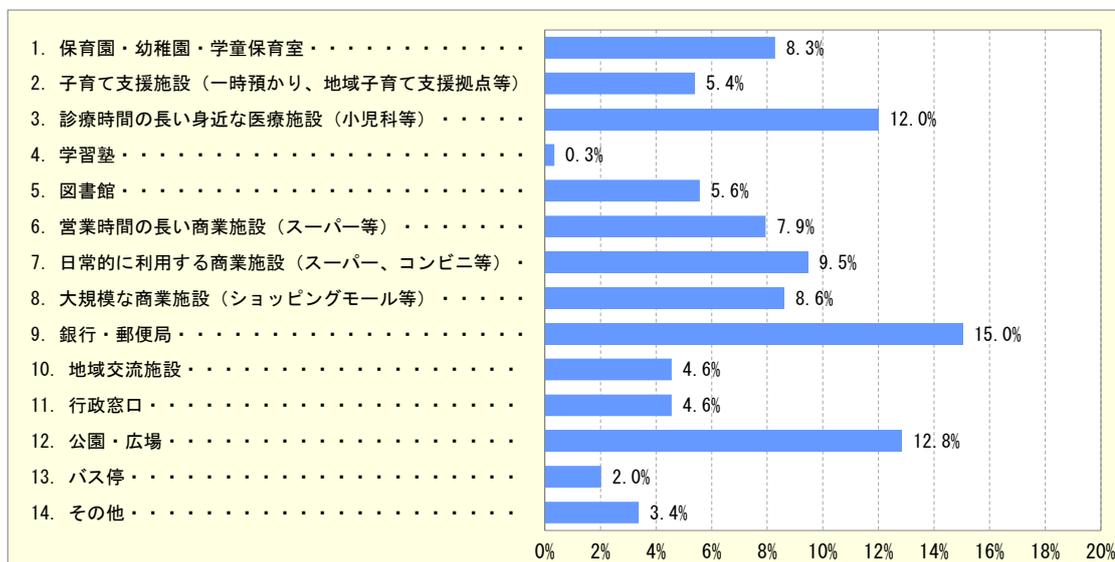
- ・病院 病床数200床以上：医療法における「地域医療支援病院」相当
- ・商業施設 店舗面積10,000㎡以上：大規模集客施設の立地を可能とする都市計画の決定及び変更に係る広域調整要綱(案)(埼玉県)における「大規模集客施設」相当
- 店舗面積3,000㎡以上：旧大規模小売店舗法における「第一種大規模小売店舗」相当

(2) 市民意向調査の結果

市内居住者2,000名を対象に平成29年5月に実施した「立地適正化計画策定に係る市民意向調査」において住まいの周辺に必要な施設についての回答は、図6-1のとおりとなりました。

回答数が多かった施設は、「銀行・郵便局」「公園・広場」「診療時間の長い身近な医療施設」「日常的に利用する商業施設」「大規模商業施設」となりました。

図 6-1 意向調査における「住まいの周辺に必要な施設」
(都会的で洗練されたゾーン)



(3) 誘導施設の設定

(1)、(2)を踏まえ、各都市機能誘導区域における誘導施設を表 6-3 のとおり設定します。

表 6-3 都市機能誘導区域ごとにおける誘導施設の整理

(凡例： ○：誘導タイプ、●維持タイプ)

北戸田駅周辺地区	戸田駅周辺地区	戸田公園駅周辺地区
<p>○病院</p> <ul style="list-style-type: none"> 総合的な医療サービスを受けることができる病床数 20 床以上の施設 <p>○銀行・信用金庫</p> <ul style="list-style-type: none"> 窓口機能を有する店舗 (ATM 機能のみの施設、移動銀行窓口車は除く) <p>●商業施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 店舗面積 10,000 m²以上の施設 	<p>○病院</p> <ul style="list-style-type: none"> 総合的な医療サービスを受けることができる病床数 20 床以上の施設 <p>○銀行・信用金庫</p> <ul style="list-style-type: none"> 窓口機能を有する店舗 (ATM 機能のみの施設、移動銀行窓口車は除く) <p>●商業施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 店舗面積 3,000 m²以上の施設 <p>●市役所 (本庁舎)</p> <p>●文化会館</p> <p>●図書館 (本館)・郷土博物館</p> <p>●スポーツセンター</p> <p>●健康福祉の杜</p>	<p>○銀行・信用金庫</p> <ul style="list-style-type: none"> 窓口機能を有する店舗 (ATM 機能のみの施設、移動銀行窓口車は除く) <p>●商業施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 店舗面積 3,000 m²以上の施設 <p>●病院</p> <ul style="list-style-type: none"> 総合的な医療サービスを受けることができる病床数 200 床以上の施設

3 届出制度

(1) 届出制度の目的

本計画における誘導施設に関する届出制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の情報を把握することを目的とした制度であり、都市再生特別措置法第108条第1項に位置づけられています。

(2) 届出の対象となる行為

誘導施設について、都市機能誘導区域外で次に示す行為を行う場合には、原則として届出が必要となります。

また、都市機能誘導区域内にあっても、他の都市機能誘導区域にのみ位置づけられている誘導施設について上記の行為を行う場合は、原則として届出が必要となります。

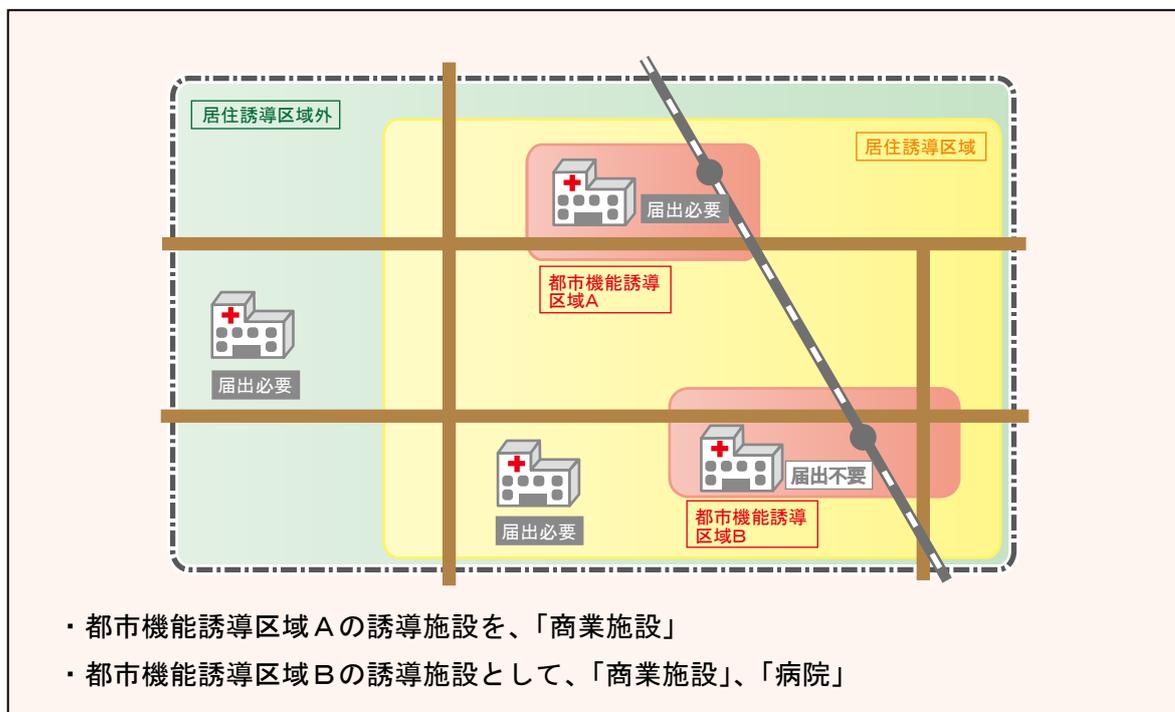
【開発行為】

- ①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【建築等行為】

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とみなす場合

図6-2 届出の対象となる例



(3) 届出の時期

開発行為、建築等行為等に着手する 30 日前までに行うこととされています。

(4) 届出への対応

届出を受けた場合、届出者に対して次のような調整等を行います。

- ・都市機能誘導区域内への立地に関する施策の情報提供
- ・当該の開発行為等により支障が生じると判断した場合の、都市機能誘導区域内の未利用地等活用に向けた調整

これら調整等が不調に終わった場合には、届出者に対して、都市機能誘導区域内への立地等を勧告し、さらに必要がある場合は、都市機能誘導区域内の公有地提供、土地取得のあっせん等を行います。

(5) 届出の適用除外

届出の対象行為のうち、適用除外となる開発行為、建築等行為については、条例にて定めます。

第7章 誘導施策

「第3章 課題解決のための施策・誘導方針」で設定した施策・誘導方針に基づき、誘導施策を設定します。まちづくりの方針①に対応する誘導施策としては、都市機能誘導区域における都市機能誘導をはじめとする拠点の形成に向けた施策を位置づけます。まちづくりの方針②に対しては、主に居住誘導区域における住環境向上に向けた施策を位置づけますが、居住誘導区域外にも適用する施策を含みます。まちづくりの方針③に対しては、都市機能誘導区域間あるいは都市機能誘導区域と居住誘導区域、居住誘導区域外を結び、本市全体の移動性の向上を図っていく施策を位置づけます。

誘導施策の設定にあたっては、「戸田市第4次総合振興計画 後期基本計画」「第2次戸田市都市マスタープラン」「まち・ひと・しごと創生総合戦略」「戸田市土地利用調整方針」等の上位関連計画における施策を基本としつつ、本計画において検討する新たな施策についても設定します。

まちづくりの方針①

拠点ごとに特色ある活力とにぎわいの創出
～人々が集い、市全体の魅力向上につながるまちづくり～

施策・誘導方針①

中心拠点としての利便性を高め、にぎわい、交流が生まれる施設の誘導

- ・市民の利便性を高めるために、中心拠点ごとの役割や機能を適切に定めた上で、各中心拠点に広域を対象とする商業、医療・福祉、健康、文化、行政施設等を適切に誘導する。
- ・中心拠点形成に向けて、必要に応じて土地利用を誘導する。

《誘導施策》

- ・駅前における土地区画整理事業・市街地再開発事業等の推進
- ・誘導施設の立地に係る事前届出制度の導入

施策・誘導方針②

既存ストック、公有地等の有効活用

- ・官民連携による中心拠点の整備、都市機能の誘導に向けて、空き室等の既存ストックや公有地の再編・複合化など有効に活用する。

《誘導施策》

- ・誘導施設の立地に関する公有地の有効活用
- ・空き倉庫・店舗等の活用
- ・企業立地マッチング促進事業の推進

施策・誘導方針③

魅力ある中心拠点形成に向けた景観づくりの推進

- ・施設等の整備、誘導等と併せて、戸田市の顔としての空間づくり、景観づくりを推進する。

《誘導施策》

- ・景観づくり推進地区の指定等による景観づくりの推進

まちづくりの方針②

それぞれの地域の特徴をいかした都市環境の向上
～誰もが多様な暮らし・活動を実現できる環境づくり～

施策・誘導方針①

住み続けたいと思える住環境の整備

- ・ゾーンごとのライフスタイル等に適した住宅を誘導する。
- ・空き家の利活用に向けたマッチング等の仕組みを構築する。
- ・市内の自然環境、公園等とのネットワークを形成する。
- ・住環境整備のために、必要に応じて土地利用を誘導する。

《誘導施策》

- ・官民連携による移住・住み替え支援の充実
- ・二世帯、三世帯居住、近接居住への支援
- ・住宅リフォーム補助等の居住継続支援
- ・空き家のリノベーション等の支援
- ・空き家バンク制度の創設・運用
- ・空き家等既存ストックを活用した生活利便施設の整備の検討
- ・水と緑のネットワーク形成プロジェクトの推進
- ・公園の整備・再整備の推進
- ・河川・下水道（雨水）の整備促進
- ・用途地域等の見直し

施策・誘導方針②

地域包括ケアシステムの構築の実現に向けた生活を支える施設やサービスの維持・充実

- ・医療・福祉等の生活支援施設やサービスを維持するとともに充実を図る。

《誘導施策》

- ・地域包括支援センターにおける相談機能の充実
- ・認知症グループホームにおけるサービスの充実
- ・NPO、ボランティア、元気な高齢者を活用した地域の実情に合った介護予防・日常生活への支援
- ・健康維持・増進のための学び・実践の場の提供

施策・誘導方針③

子育てしやすい環境の整備

- ・子育てしやすい環境の充実に向けて、既存の子育て支援サービス、地域の共助の仕組みづくり等、継続的な支援を強化する。

《誘導施策》

- ・地域子育て支援拠点の充実
- ・保育所の拡充とより質の高い運営

- ・幼稚園の一時預かりの拡充
- ・学童保育室の拡充と質の向上

施策・誘導方針④

工業の保全と適切な住工共生の推進

- ・市の存立基盤である工業の保全に向けた事業所の誘導・需給マッチングを進めるとともに、住環境との調和に向けた取組を進める。

《誘導施策》

- ・地区計画、特別用途地区等の検討
- ・新技術・新製品の開発支援
- ・工業施策と連携した住工共存地における、住宅と工場等の共存できる環境づくりの推進、土地利用の見直し方策の検討
- ・工場等への公害苦情の未然防止を推進
- ・企業立地マッチング促進事業の推進

まちづくりの方針③

多様な交通手段による移動性の向上 ～生活の質の向上を支える交通環境づくり～

施策・誘導方針①

公共交通が利用しやすい環境の整備

- ・公共交通等による移動性を高めるため、交通拠点における鉄道、バス、自転車等乗り継ぎ機能等を強化し、市内全域で公共交通が利用しやすい環境を整備する。

《誘導施策》

- ・鉄道やバスの結節機能の強化
- ・市民生活の状況や生活利便性を勘案した toco バス路線の適宜見直し

施策・誘導方針②

徒歩・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備

- ・徒歩や自転車での移動や外出を促進する環境づくりに向けて、歩行者・自転車が分離されるなど安全で快適な移動空間を整備する。
- ・公園や広場、交流施設など、外出のきっかけとなる施設を回遊できる歩行者・自転車のネットワークを形成する。

《誘導施策》

- ・都市計画道路の整備の推進
- ・歩行者・自転車ネットワーク整備の推進
- ・生活道路の適切な維持管理の推進
- ・電線地中化の推進

施策・誘導方針③**公共交通の利用促進に向けたモビリティマネジメントの推進**

- ・利用者を増加させるため、公共交通に対する市民の関心・理解を高めるなどのモビリティマネジメントを進める。

《誘導施策》

- ・公共交通の利用促進に向けた普及・啓発