

戸田市立地適正化計画素案
(本編)

平成30年7月

戸 田 市

【目次】

序章 戸田市立地適正化計画の概要

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

第1章 都市の現状及び課題

1	人口の将来見通し	8
	(1) 人口推移及び将来推計	8
	(2) 将来人口の分布状況等	10
2	現状及び課題	23
	(1) 人口動向	23
	(2) 市街地整備	25
	(3) 住宅	27
	(4) 商業	29
	(5) 工業	32
	(6) 医療・福祉・子育て	34
	(7) 教育	36
	(8) 交通	38
	(9) 公共施設	40
	(10) 防災	42
	(11) 環境	44
	(12) 都市活動	46
	(13) 財政	48
3	特に解決すべき課題	50

第2章 まちづくりの目標及び方針並びに目指すべき都市の骨格構造

1	まちづくりの目標	54
2	まちづくりの方針	55
3	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	56

(2) ゾーン設定の考え方	57
(3) 拠点配置の考え方	58
(4) 公共交通の考え方	60
(5) 目指すべき都市の骨格構造	60

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	64
2 施策・誘導の方針	64

第4章 居住誘導区域

1 居住誘導区域設定の考え方	68
(1) 居住誘導区域とは	68
(2) 居住誘導区域設定の考え方	68
2 居住誘導区域の設定	80
3 届出制度	82
(1) 届出制度の目的	82
(2) 届出の対象となる行為	82
(3) 届出の時期	83
(4) 届出への対応	83
(5) 届出の適用除外	83

第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設

1 都市機能誘導区域設定の考え方	84
(1) 都市機能誘導区域とは	84
(2) 都市機能誘導区域設定の考え方	84
2 都市機能誘導区域の設定	88
(1) 北戸田駅周辺地区	89
(2) 戸田駅周辺地区	90
(3) 戸田公園駅周辺地区	91
(4) 都市機能誘導区域の設定	92
3 誘導施設設定の考え方	94
(1) 誘導施設とは	94
(2) 誘導施設設定の考え方	94
4 誘導施設の設定	96
(1) 都市機能誘導区域内の施設立地特性	96
(2) 市民意向調査の結果	97
(3) 誘導施設の設定	98
5 届出制度	99
(1) 届出制度の目的	99
(2) 届出の対象となる行為	99
(3) 届出の時期	100
(4) 届出への対応	100

(5) 届出の適用除外	100
6 居住誘導区域・都市機能誘導区域の重ね図	100

第6章 誘導施策	102
----------	-----

第7章 計画の評価方法及び進行管理

1 計画の評価方法	106
2 計画の進行管理	109

序章 戸田市立地適正化計画の概要

1 戸田市の特徴

本市は、埼玉県の南東部に位置し、江戸時代には荒川を渡る中山道の「戸田の渡し」が設置され、交通の要衝として栄えました。現在は JR 埼京線、首都高速 5 号池袋線、東京外かく環状道路のほか、近隣には JR 京浜東北線をはじめとする交通網を有していることから、都心等への広域移動に適しています。その特徴をいかし、印刷関連業、流通関連業をはじめとする産業活動が活発であり、近年では、住宅都市としても成長しています。また、1964 年に開催された東京オリンピックのボート競技会場となった戸田漕艇場や荒川、彩湖・道満グリーンパークのような豊かな水と緑に恵まれ、都市的環境と自然的環境の両方を有しています。

本市の人口は、1985 年に JR 埼京線が開通したことにより、現在も増加しているため、平均年齢が 40.5 歳（2018 年 1 月 1 日時点）と 23 年連続で県内一若いまちという特徴を有しています。

このように、本市は地の利と人の利に恵まれた、将来にわたって活力を持続できる可能性の高い都市です。

戸田市の位置



戸田の渡し



2 計画策定の背景及び目的

(1) 計画策定の背景

我が国の総人口は、2008 年の約 1 億 2800 万人をピークに減少へと転じ、人口減少及び高齢化は、今後も続く予測されています。

そのような中、現状の人口維持を前提としてつくられた多くの都市機能は、これからも市民生活を支え続けなければなりません。

もし、これらの変化への対応を適切に講じなければ、現在の人口規模に応じて成り立っている生活利便施設（医療・福祉施設、商業施設、行政施設等）や公共交通の利用者数が減少してしまうこととなります。その結果、サービスレベルの維持が難しくなり、施設の撤退や交通路線の縮小・廃止、さらには生活利便性の低下、住環境の悪化につながる懸念されます。

これらへの対応策として国の関係省庁が連携を図り、2014 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能及び都市機能（医療・福祉、商業、行政等）の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして、立地適正化計画が新たに制度化されました。

この立地適正化計画は、急激に変化する社会情勢を踏まえ、住環境や生活利便性に着目し、

誰もが生活に必要なサービスを受けやすくなるよう、長期的視点で人口密度の維持を図るとともに、急激な人口構成の変化にも柔軟に対応できる、持続可能な利便性の高い都市構造を目指すものです。

(2) 計画策定の目的

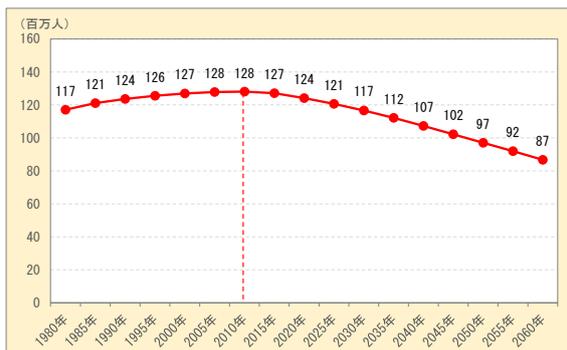
全国的な人口減少や高齢化に対し、現在、本市において人口は増加傾向にあります。将来的には減少に転じ、既に始まっている高齢化についても今後、急速に進行していくことが予測されています。

一方で、市街地の空洞化、公共交通の撤退といった重大な問題にはまだ直面していません。

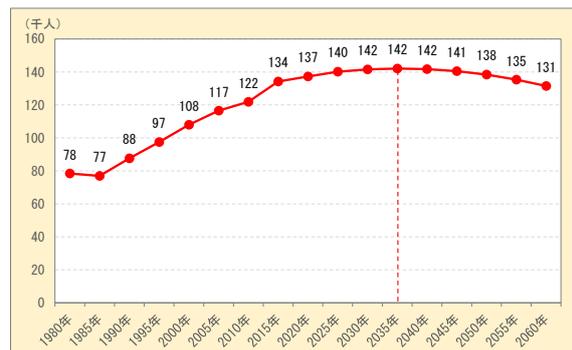
このように本市において当面の間は、人口変動等により直ちに都市機能が維持できなくなることはないと考えられますが、将来的には、人口減少と高齢化の影響により、まちの衰退化につながるおそれがあります。状況が悪化してからの対応では、持続可能な都市の実現は難しくなるため、今から人口減少・超高齢社会の到来に備える必要があります。

そのようなことから、住環境及び生活利便性の維持・向上を目的として、緩やかに居住機能や都市機能の適正な誘導を図る「戸田市立地適正化計画」を策定します。

全国の人口動向（1980年～2060年）



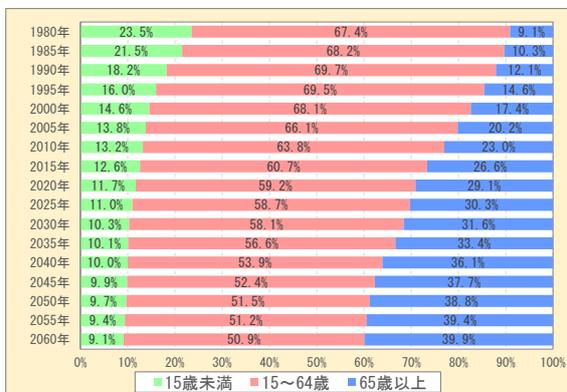
戸田市の人口動向（1980年～2060年）



国勢調査（各年、総務省）、日本の将来推計人口（平成24年1月推計、国立社会保障・人口問題研究所）を基に作成

戸田市まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョン（平成27年10月、戸田市）を基に作成

全国の年齢3区分別人口構成比率



戸田市の年齢3区分別人口構成比率



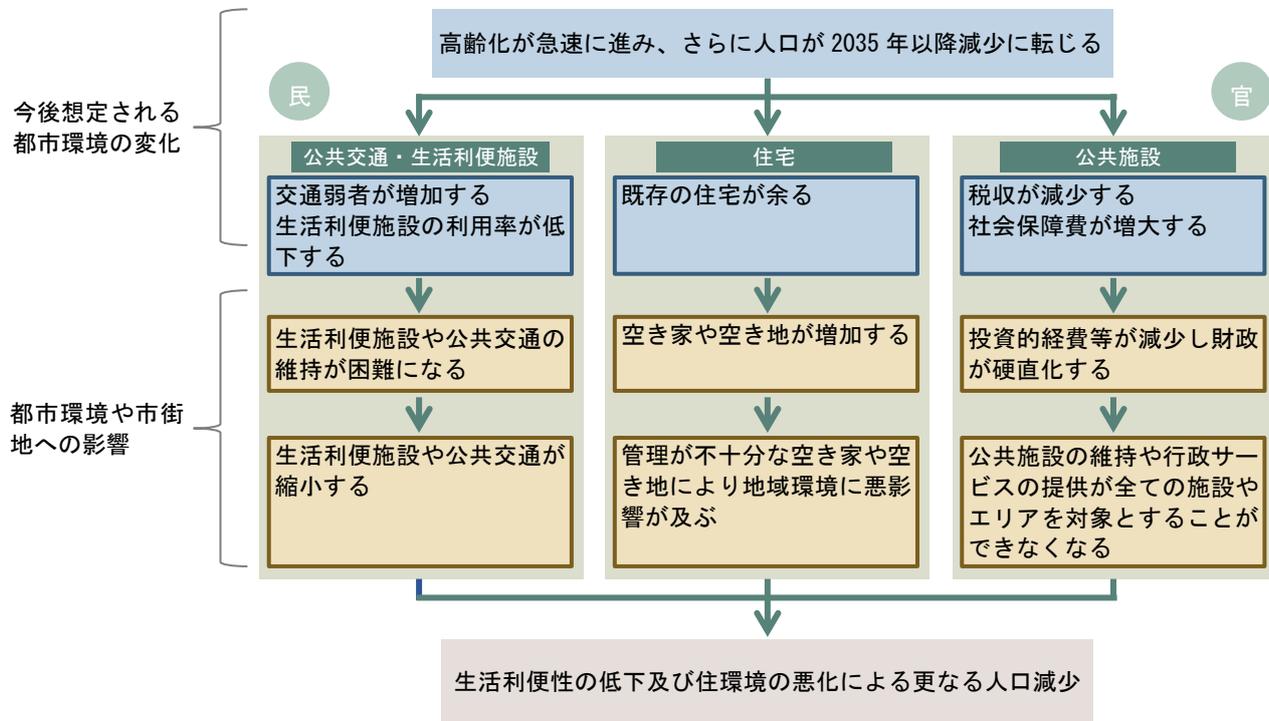
国勢調査（各年、総務省）、日本の将来推計人口（平成24年1月推計、国立社会保障・人口問題研究所）を基に作成

戸田市まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョン（平成27年10月、戸田市）を基に作成

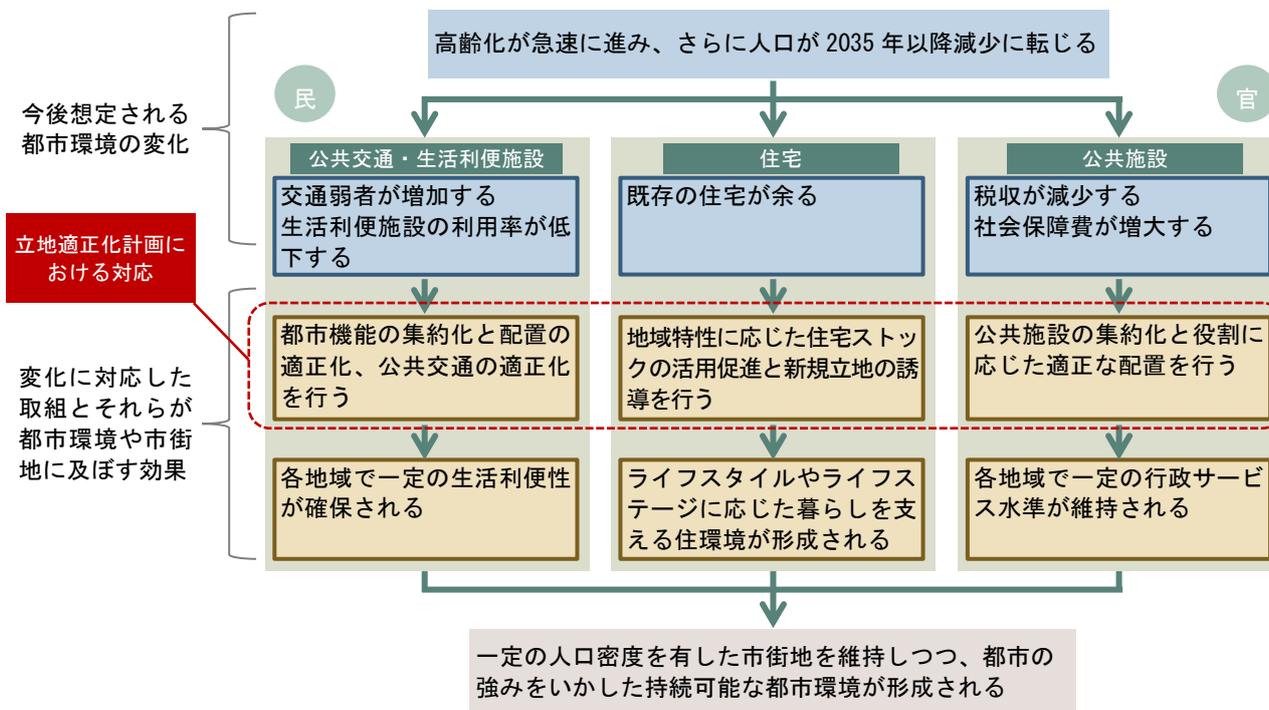
3 計画の必要性

今後の都市環境の変化に対するシナリオとして、2つのパターンが考えられます。シナリオの結果から、都市環境の変化に対応したまちづくりを進めていくことが必要となります。

都市環境の変化に対応しなかった場合



都市環境の変化に対応したまちづくりを進めた場合



4 計画の位置づけ

(1) 計画の定義

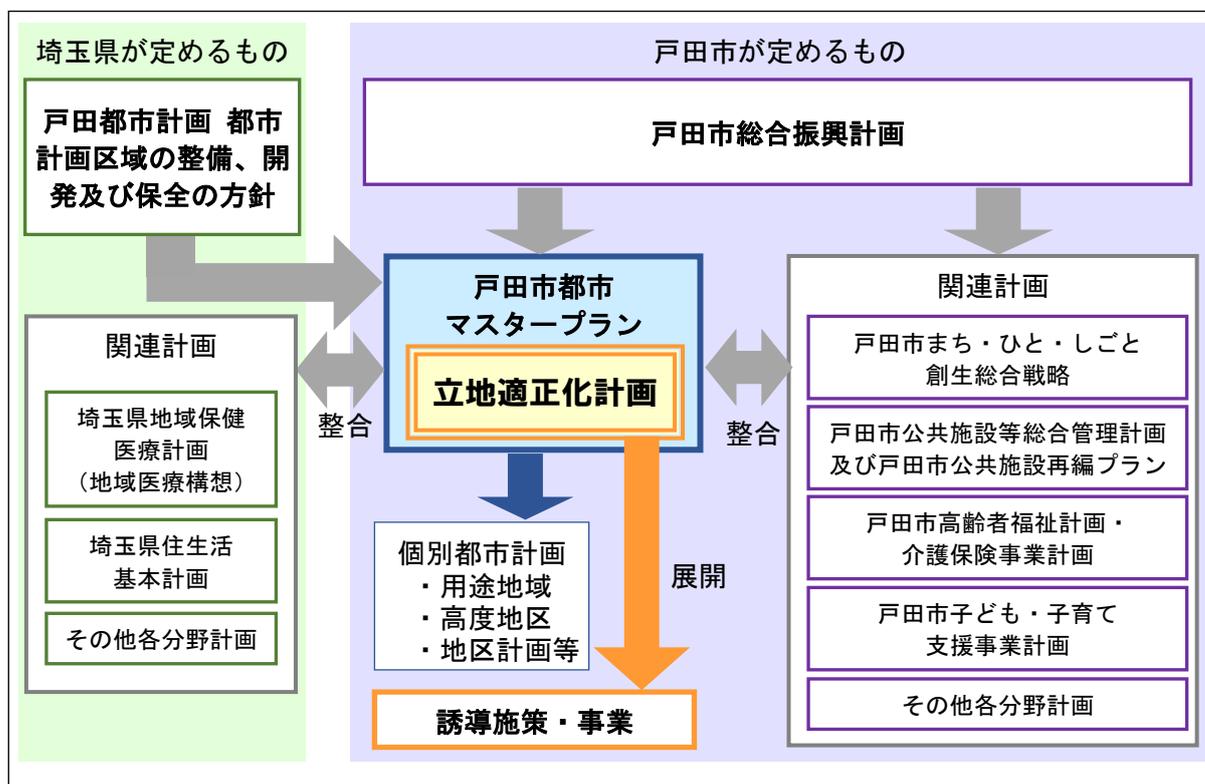
立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項^{※1}に基づくものであり、人口減少及び高齢化に備え、住環境及び生活利便性の維持・向上を図るため、住宅や生活利便施設の適正な立地について、公共交通の充実と併せて実現させるものです。

(2) 上位・関連計画等との関係

立地適正化計画は、都市全体を見渡すマスタープランとして、都市再生特別措置法第 82 条^{※2}に基づき、都市マスタープラン（都市計画に関する基本的な方針）の一部とみなされます。

また、立地適正化計画は、戸田市総合振興計画や戸田市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即するとともに、都市基盤整備に関するものに限らず、県や市の様々な関連計画と整合を図ります。

戸田市立地適正化計画における主な上位・関連計画等との関係



※1 都市再生特別措置法第 81 条（抜粋）

第八十一条 市町村は、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

※2 都市再生特別措置法第82条

第八十二条 前条第二項第一号に掲げる事項が記載された立地適正化計画が同条第十五項（同条第十六項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該事項は、都市計画法第十八条の二第一項の規定により定められた市町村の都市計画に関する基本的な方針の一部とみなす。

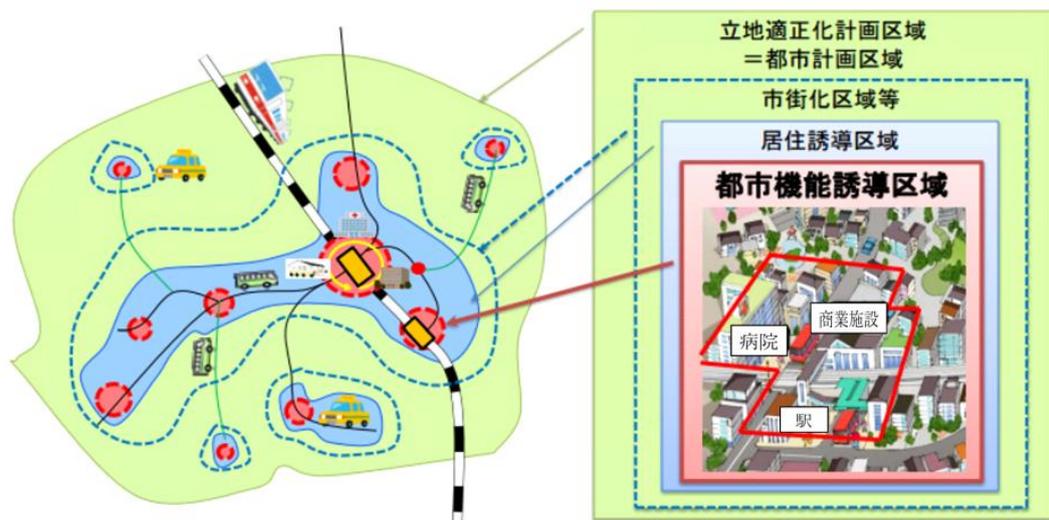
5 計画の構成

立地適正化計画は、おおむね次の項目で構成されます。

都市マスタープランと共通する事項	○都市の現状及び課題 ○まちづくりの目標及び方針並びに目指すべき都市の骨格構造
立地適正化計画で独自に定める事項	○課題解決のための施策・誘導方針 ○誘導区域、誘導施設及び誘導施策* ○計画の評価方法及び進行管理

※誘導区域には、居住誘導区域と都市機能誘導区域があり、誘導施策を実施することによって居住誘導区域には住宅を、都市機能誘導区域には誘導施設として定められた生活利便施設を誘導します。

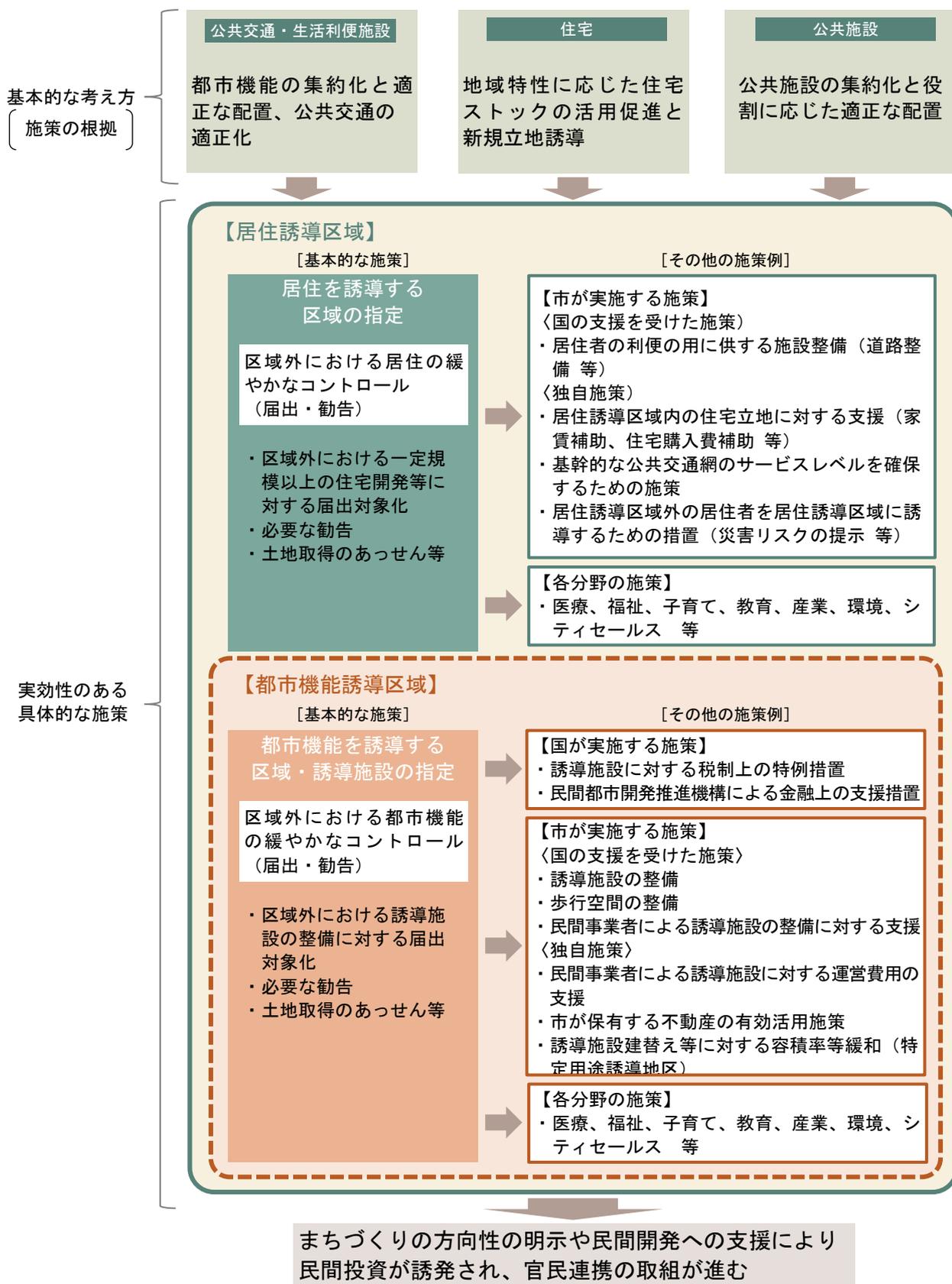
- ・居住誘導区域：人口減少の中にあっても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活利便サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。居住誘導区域は、市街化区域内に設定することができます。
- ・都市機能誘導区域：商業、医療・福祉等の生活利便施設を都市の中心拠点や地域拠点に誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定することができます。
- ・誘導施設：都市機能誘導区域内において、誘導・維持すべき商業、医療・福祉等の生活利便施設のうち、広域からの利用が見込まれる施設です。



出典：改正都市再生特別措置法等について（平成27年6月1日時点、国土交通省都市局都市計画課）

6 立地適正化計画に基づく取組

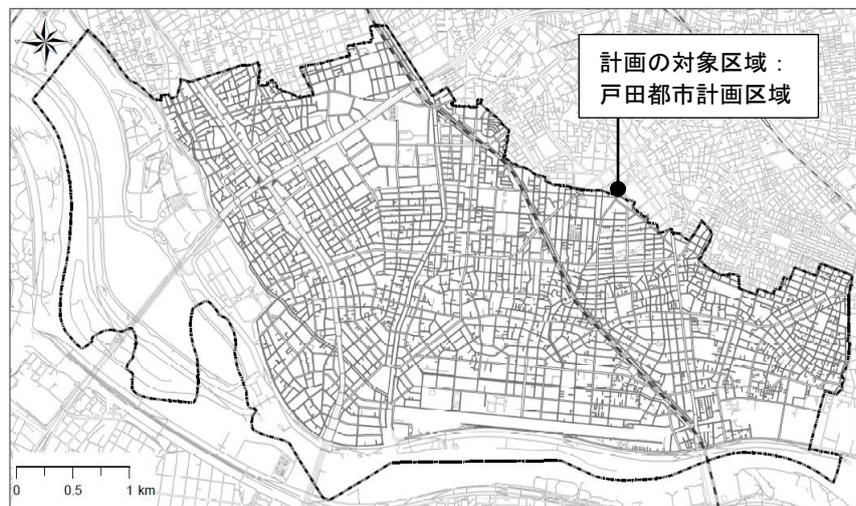
都市環境の変化に対応したまちづくりを進めていくに当たり、立地適正化計画において居住誘導区域及び都市機能誘導区域を定め、届出・勧告に基づく土地利用の緩やかなコントロールを行うとともに、それぞれの区域において実効性のある具体的な施策を講じます。これにより官民連携のまちづくりが進みます。



7 計画の対象区域

立地適正化計画の対象区域は、戸田都市計画区域（市全域）とします。

計画の対象区域



8 計画の期間

立地適正化計画は、おおむね 20 年後の都市を展望しつつ、さらにその先も考慮するものとし、計画の期間は、当初策定時である 2019 年から 2038 年とします。

なお、人口分析において使用する各種データの基準年次を 2015 年としているため、20 年後の将来予測年次を 2035 年とします。

また、計画の期間中は、おおむね 5 年ごとに計画目標の達成状況を評価し、その評価結果や戸田市都市計画審議会における意見を踏まえ、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直しを行います。

第1章 都市の現状及び課題

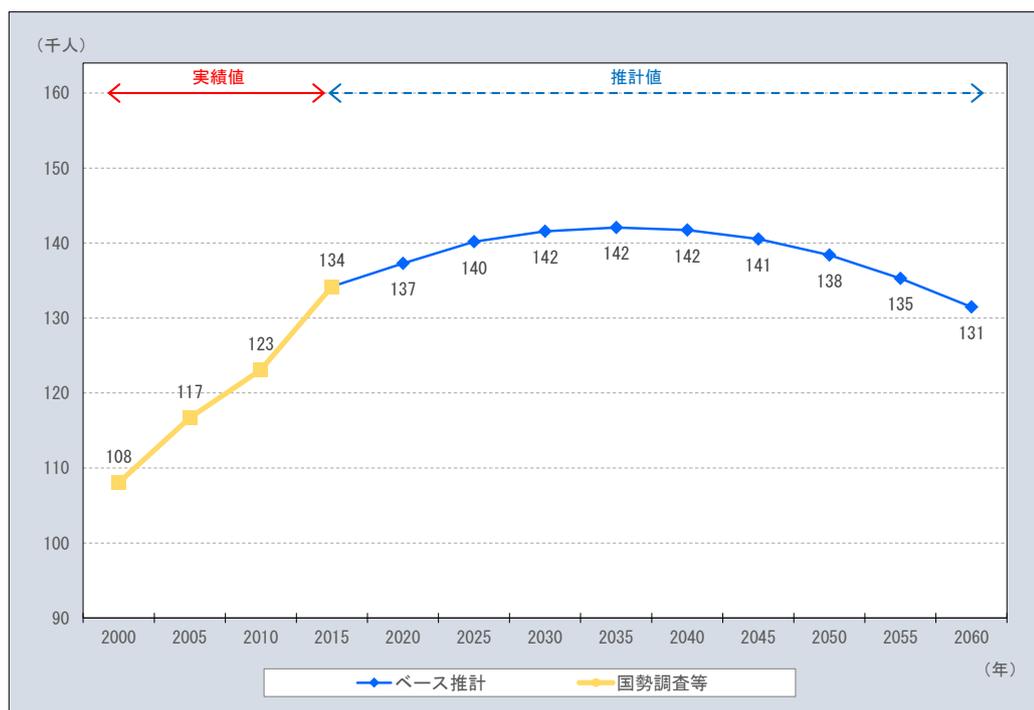
1 人口の将来見通し

人口は、都市のあり方を考える上で欠かせない構成要素となります。そこで、本市における現在までの人口動向や、これまでの動向等を踏まえた将来の人口、年齢構成の推計に関する整理します。

(1) 人口推移及び将来推計

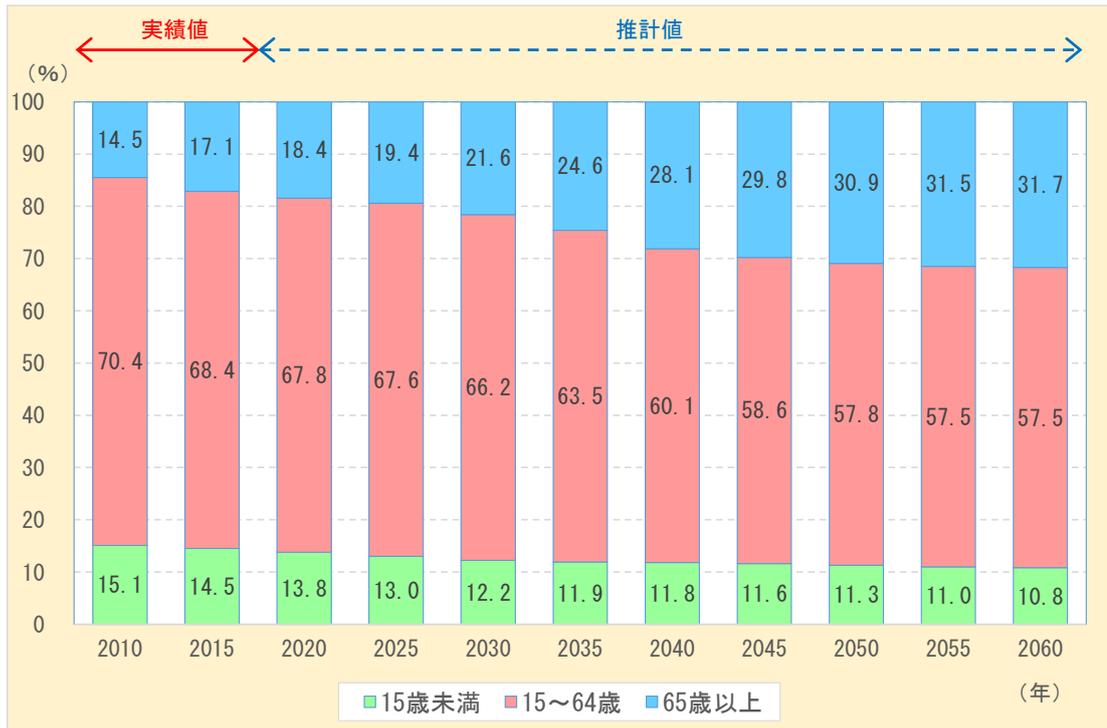
本市の人口は JR 埼京線開通後、増加の一途をたどっていますが、戸田市まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョン（以下「人口ビジョン」といいます。）によるベース推計では、2035 年に約 142 千人に達し、その後、緩やかに減少すると予測され、2060 年には現在の人口を下回る約 131 千人と推計されています。また、既に始まっている高齢化については、2035 年までに全人口に占める高齢者の割合が現在の約 1.4 倍にまで増加すると予測されています。

図 1-1 人口の将来推計（人口ビジョン・ベース推計）



戸田市まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョン（平成 27 年 10 月、戸田市）を基に作成

図1-2 年齢3区分別・人口構成率の推移（人口ビジョン・ベース推計）



戸田市まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョン（平成27年10月、戸田市）を基に作成

(2) 将来人口の分布状況等

【推計方法】

本市の将来人口分布について、市域がコンパクトであることを考慮し、100mメッシュ単位で予測しました。

【総人口の分布状況等】

人口分布の現状及び将来推計を見ると、2015年及び2035年は、共通して市の東部において人口密度が高い地区が分布していますが、市全体の人口が減少に転じた後となる2060年においても、200人/ha以上の地区が分布しています。

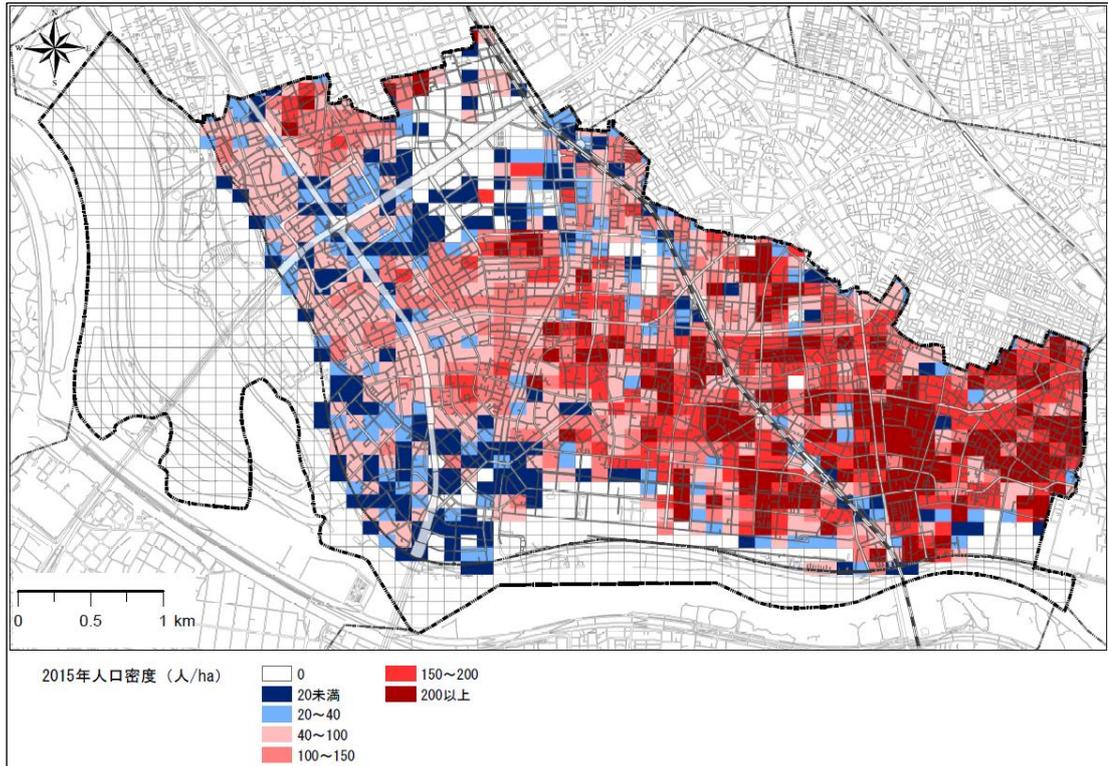
人口動向については、2015年から2035年にかけて多くの地区で増加傾向を示しますが、大半の地区で増加数は40人/ha未満となっています。減少傾向にある地区は、喜沢1丁目、喜沢南2丁目、早瀬、笹目5～8丁目、美女木4丁目等となっています。

2015年において、人口集中地区※(DID)の設定基準のひとつである40人/haを下回っている地区は、その多くが2035年あるいは2060年においても40人/haを下回っており、依然人口密度が低い状況となっています。このうち、人口密度が20人/ha未満の地区は、早瀬、笹目、美女木、新曽の一部地区等に分布していますが、2035年あるいは2060年においても、大きく増加はしていません。

人口密度が低い地区については、工業系用途が中心であるため居住人口が少ないこと、土地地区画整理事業が施行中の地区であることなどが要因として考えられ、後者については、今後、土地地区画整理事業が進めば、当面の間は人口が増加することが見込まれます。

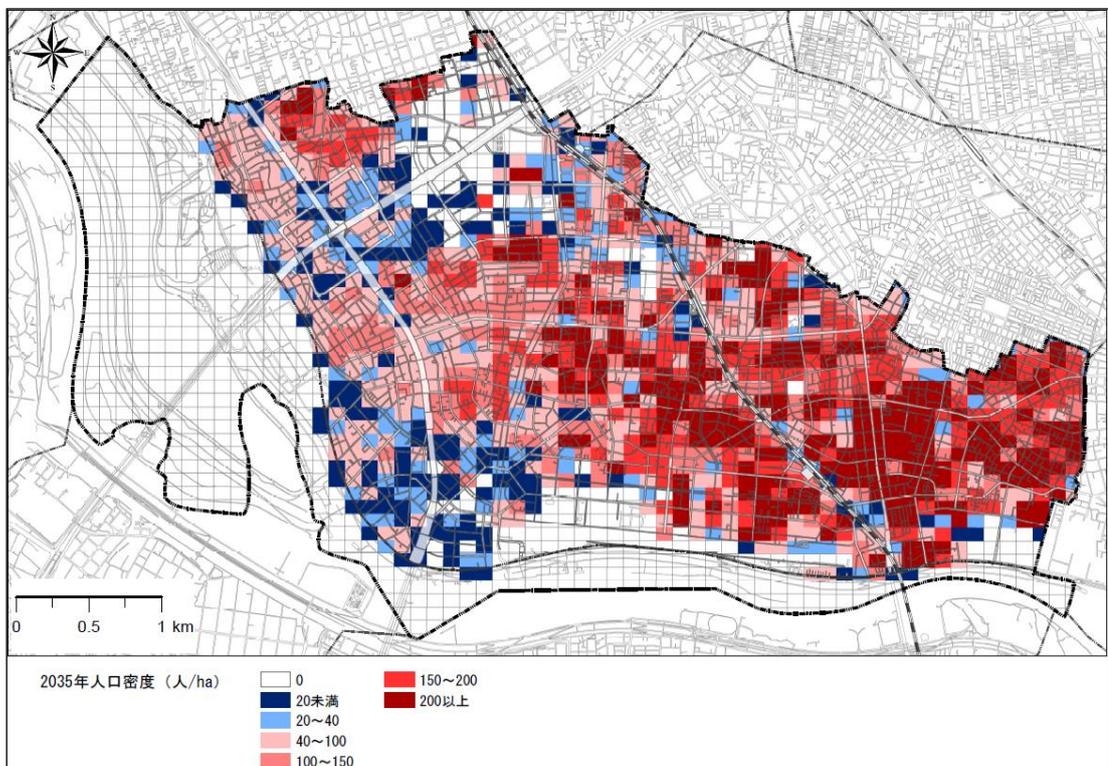
※人口集中地区：人口密度が40人/ha以上の基本単位区(国勢調査の最小集計単位)等が互いに隣接して、その区域における人口の合計が5,000人以上である地区のことをいいます。

図 1-3 総人口の分布状況 (2015 年)



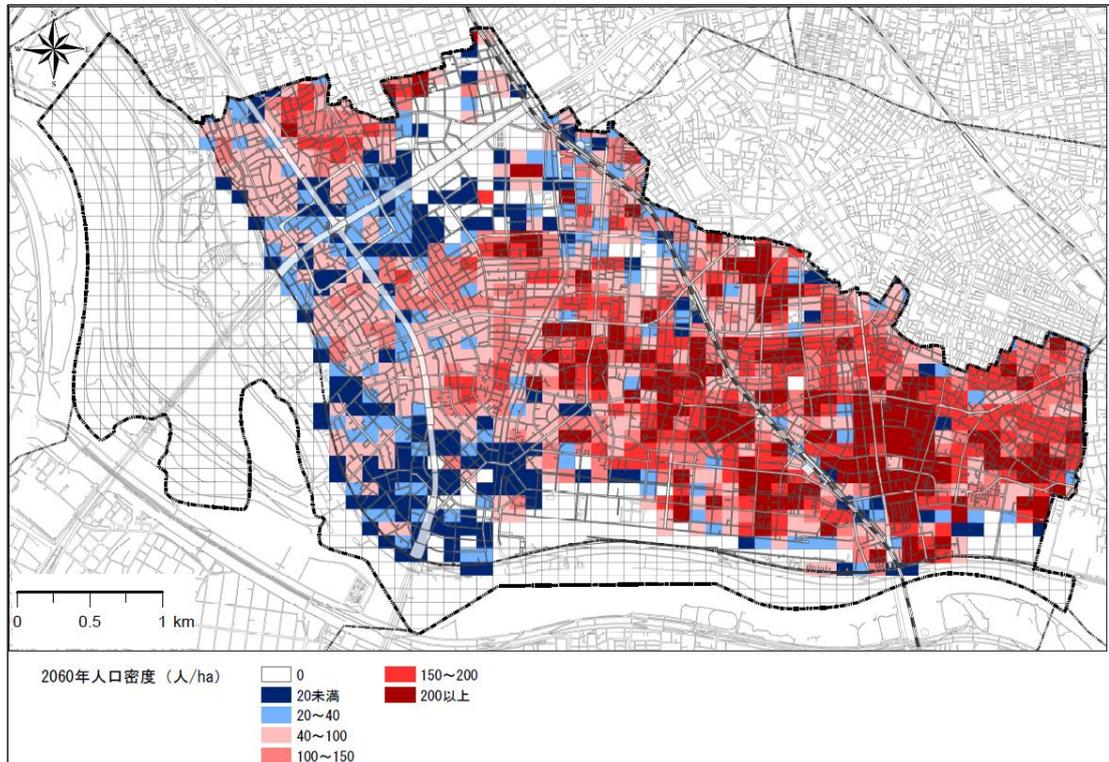
国勢調査 (平成 27 年、総務省) を基に作成

図 1-4 総人口の分布状況 (2035 年)



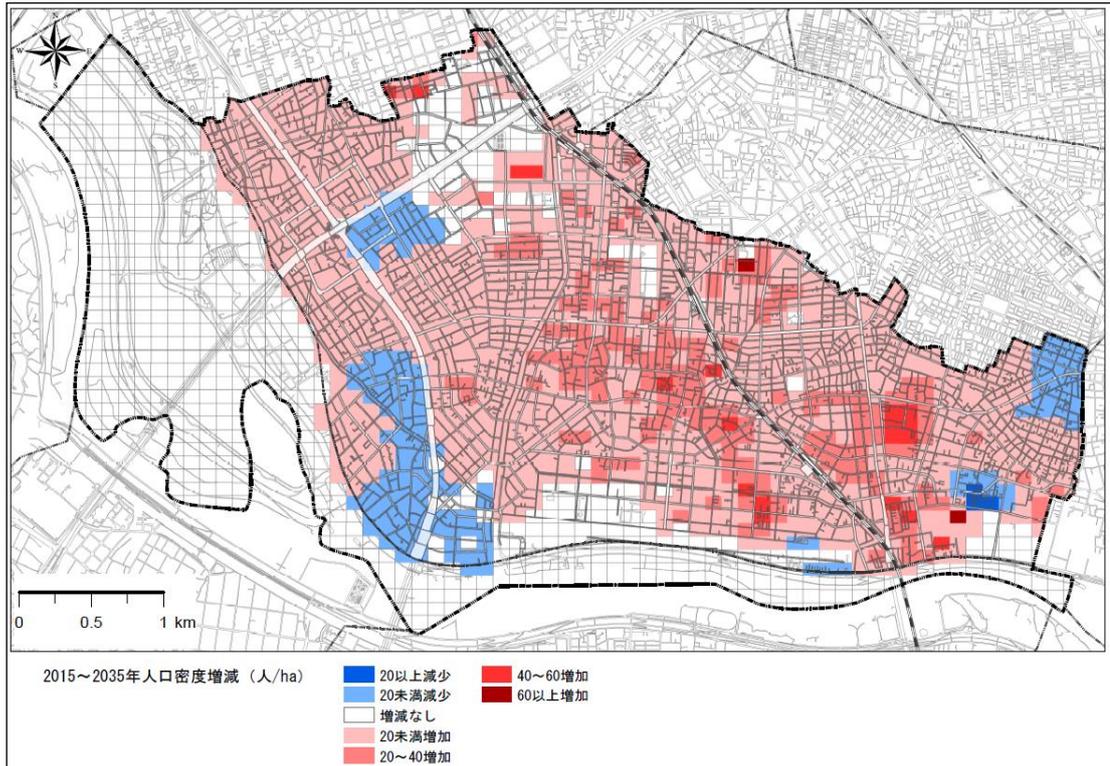
国勢調査 (平成 22 年・27 年、総務省)、埼玉県保健統計年報 (平成 22~26 年、埼玉県) を基に作成

図1-5 総人口の分布状況(2060年)



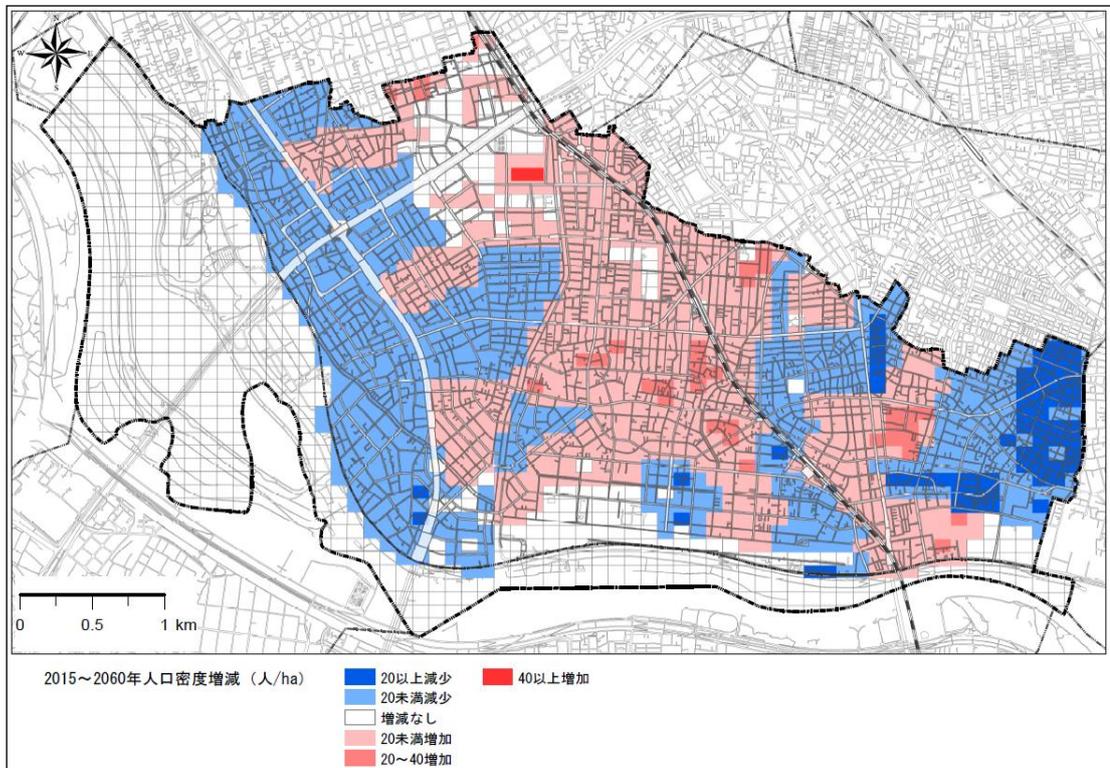
国勢調査(平成22年・27年、総務省)、埼玉県保健統計年報(平成22~26年、埼玉県)を基に作成

図1-6 2015年から2035年の総人口増減数



国勢調査（平成22年・27年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成22～26年、埼玉県）を基に作成

図1-7 2015年から2060年の総人口増減数



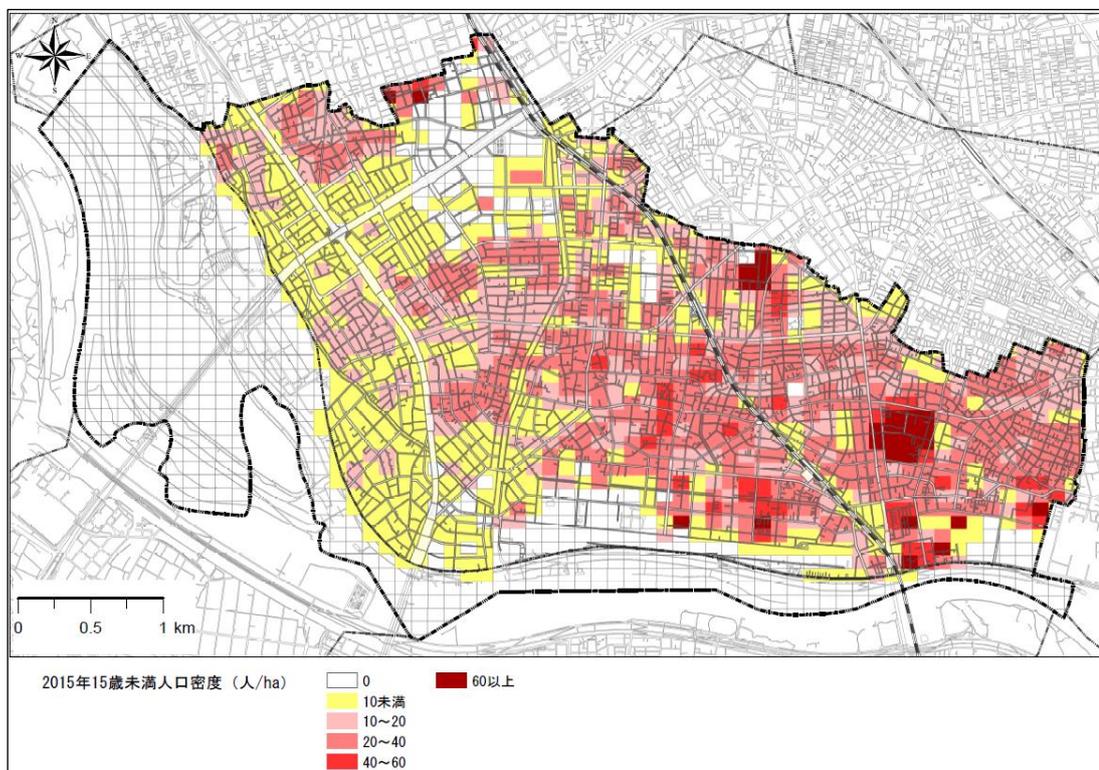
国勢調査（平成22年・27年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成22～26年、埼玉県）を基に作成

【15歳未満人口の分布状況】

15歳未満の人口は、2015年において大半の地区で10人/ha以上となっており、下前、上戸田の一部などでは60人/ha以上に達しています。2035年においては、60人/ha以上の地区は減少していますが、2015年とおおむね同様の傾向となっています。2060年は40人/ha以上の地区が減り、15歳未満人口の減少が進行していく状況が伺えます。

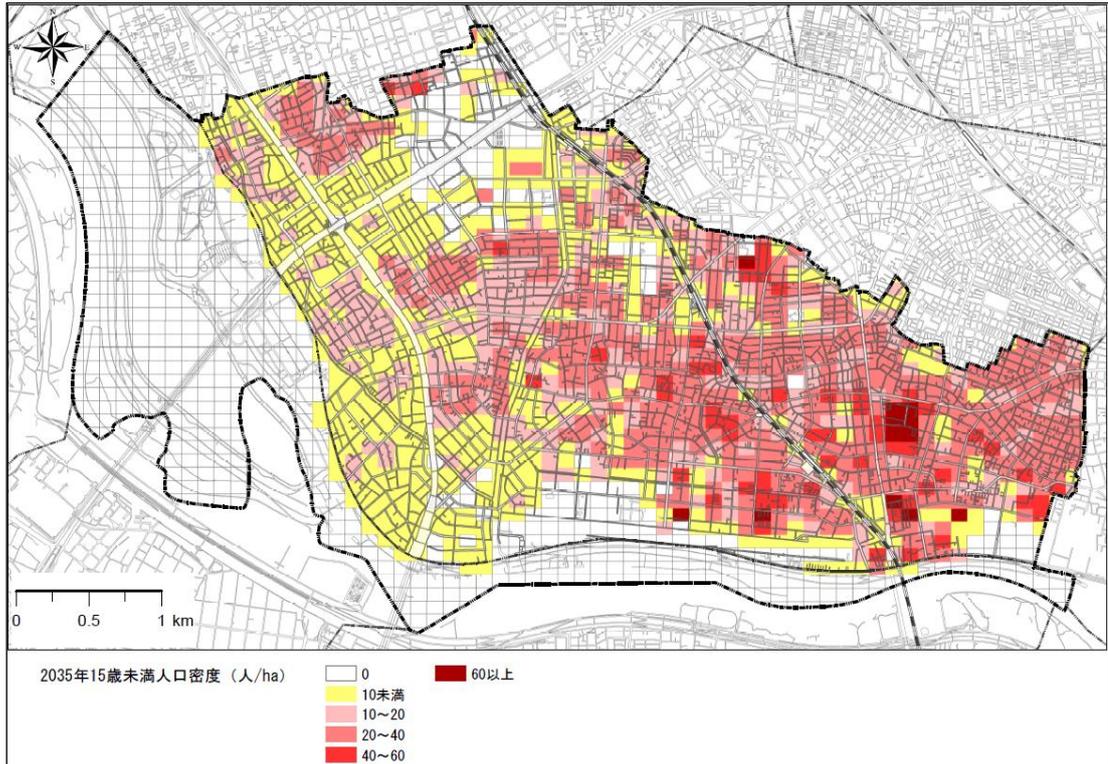
人口動向については、2015年から2035年にかけて、喜沢、下前、上戸田、新曽南、早瀬、氷川町、笹目、美女木の一部地区で減少傾向であり、特に下前では、40人/ha以上減少することが予測されており、2015年から2060年にかけては、本町、上戸田など一部の地区を除いて、多くの地区で減少に転じています。

図1-8 15歳未満人口の分布状況（2015年）



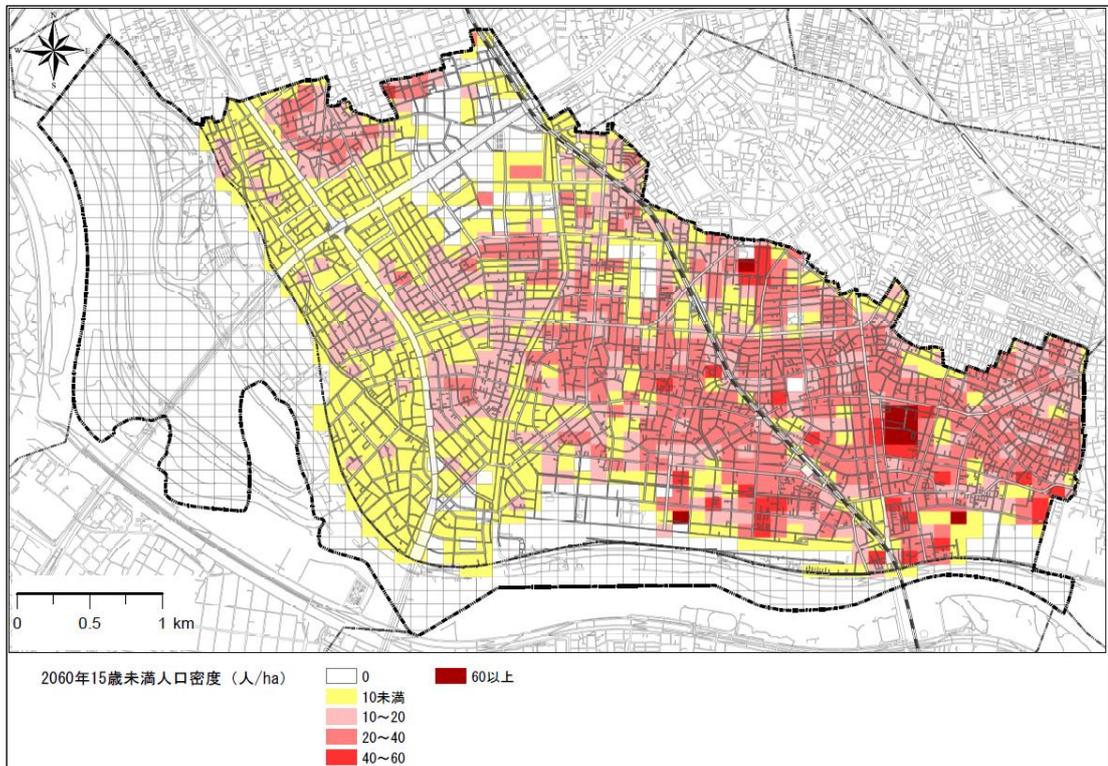
国勢調査（平成27年、総務省）を基に作成

図 1-9 15歳未満人口の分布状況（2035年）



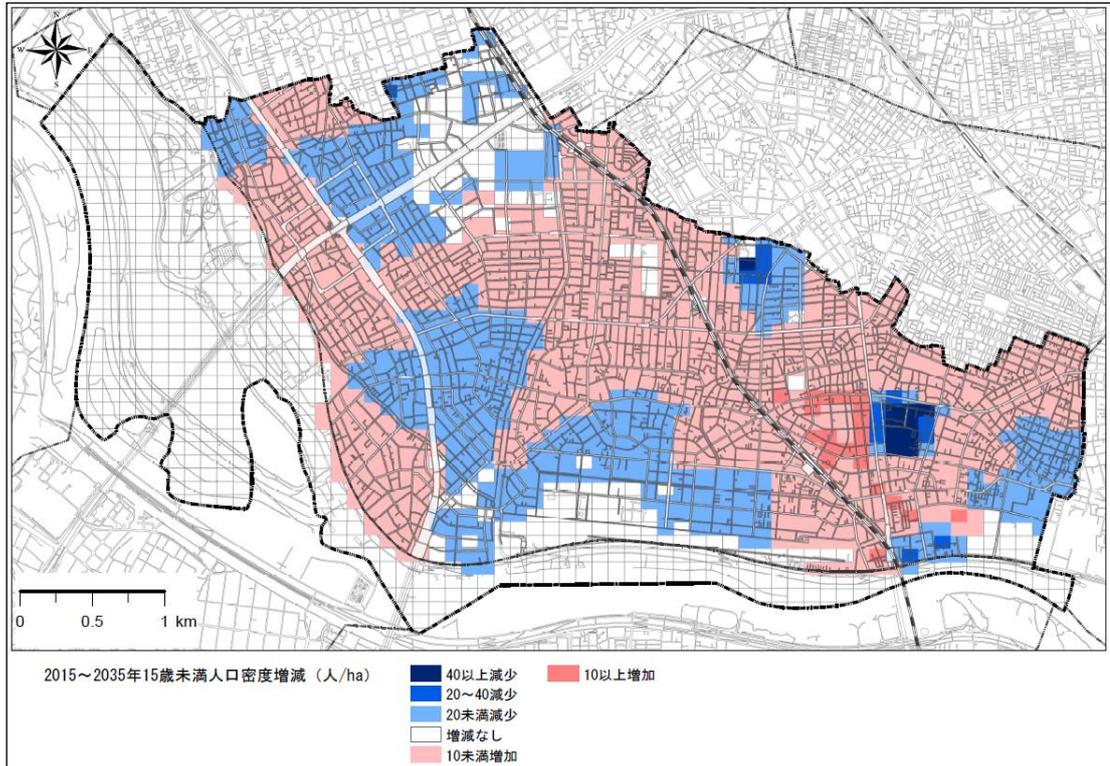
国勢調査（平成 22 年・27 年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成 22～26 年、埼玉県）を基に作成

図 1-10 15歳未満人口の分布状況（2060年）



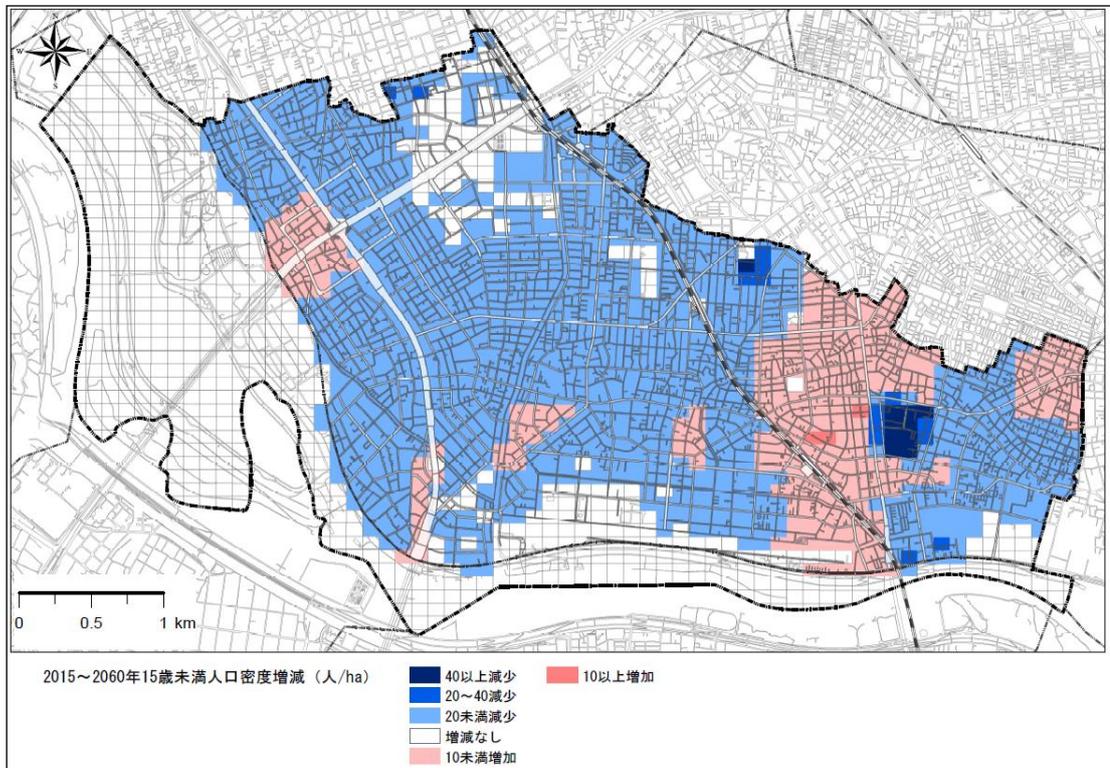
国勢調査（平成 22 年・27 年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成 22～26 年、埼玉県）を基に作成

図 1-11 2015 年から 2035 年の 15 歳未満人口増減数



国勢調査（平成 22 年・27 年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成 22～26 年、埼玉県）を基に作成

図 1-12 2015 年から 2060 年の 15 歳未満人口増減数



国勢調査（平成 22 年・27 年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成 22～26 年、埼玉県）を基に作成

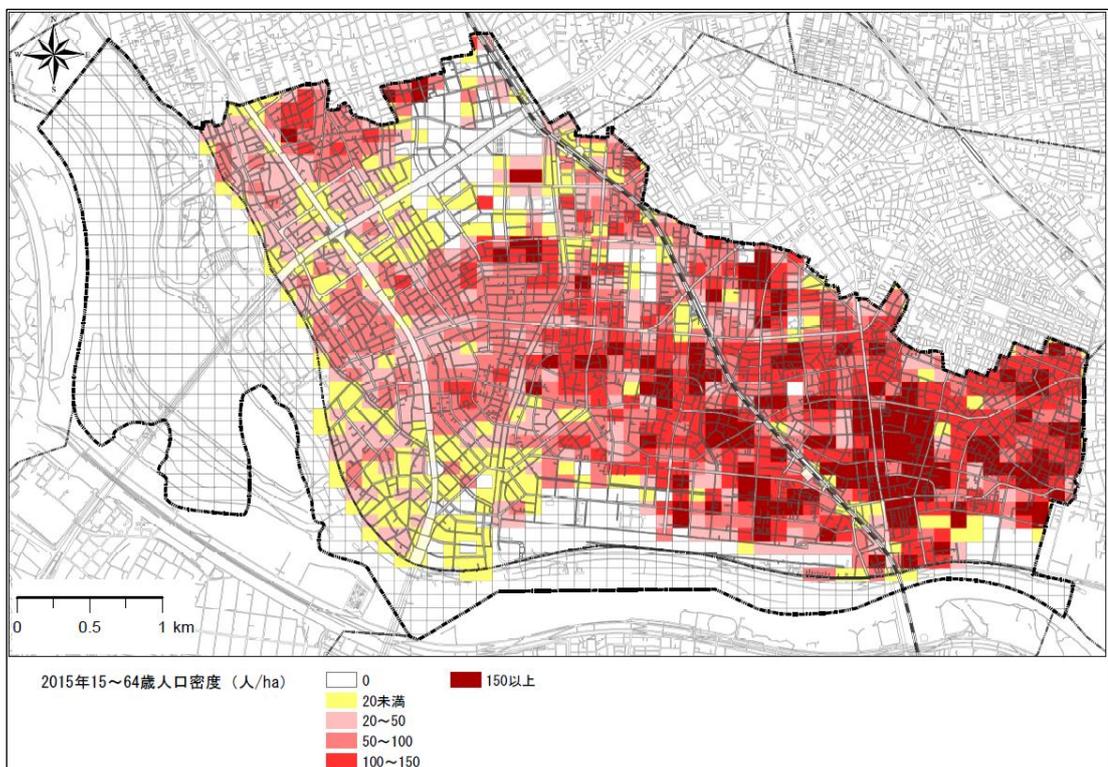
【15～64 歳人口の分布状況】

15～64 歳人口は、2015 年において早瀬、氷川町、笹目など一部の地区を除き 20 人/ha 以上となっており、国道 17 号以東を中心に 150 人/ha 以上となっている地区も見られます。

2035 年においてもほぼ同様の分布傾向であり、相対的に市の東部での人口密度が高くなっています。2060 年においては、50 人/ha 以上の地区が減少し、美女木などでは 20 人/ha 未満の地区が増加しています。

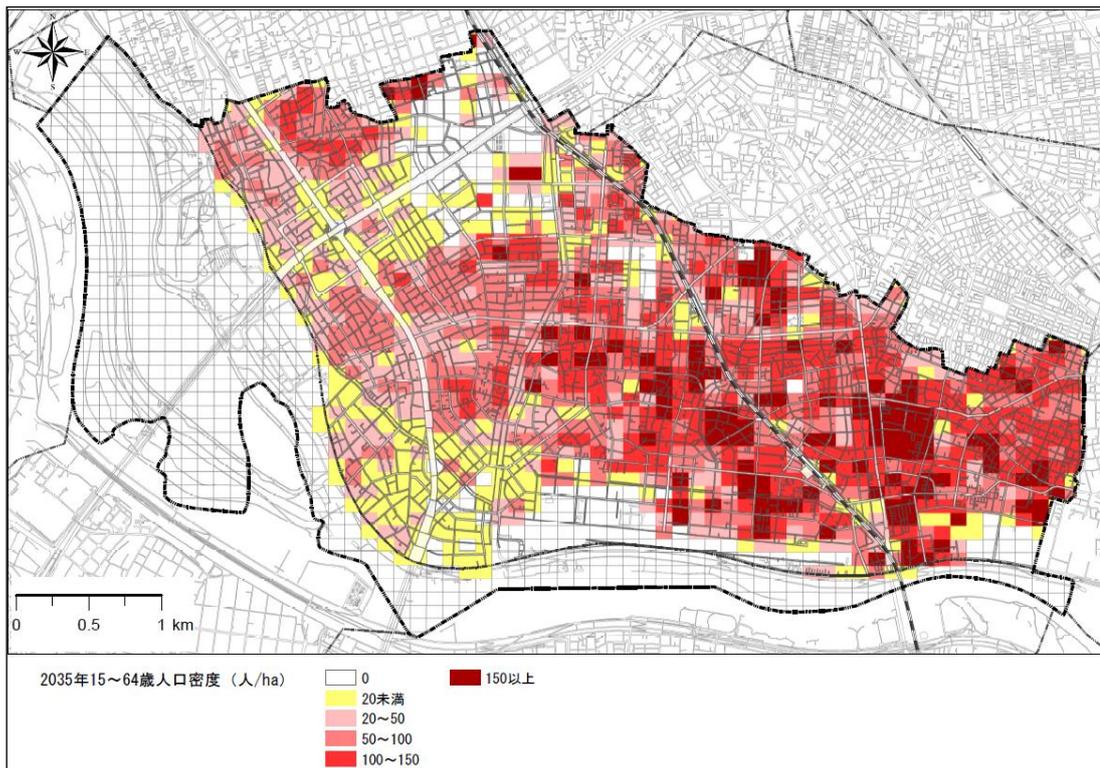
人口動向については、2015 年から 2035 年にかけて、新曽を中心として 15～64 歳人口が増加し、下前の一部では 40 人/ha 以上の増加が見られます。その他、市の東西で 15～64 歳人口が減少している地区が広がっています。2015 年から 2060 年にかけては、大半の地区で 15～64 歳人口は減少しており、喜沢、下戸田、上戸田、笹目など一部の地区では 20 人/ha 以上の減少傾向を示しています。

図 1-13 15～64 歳人口の分布状況（2015 年）



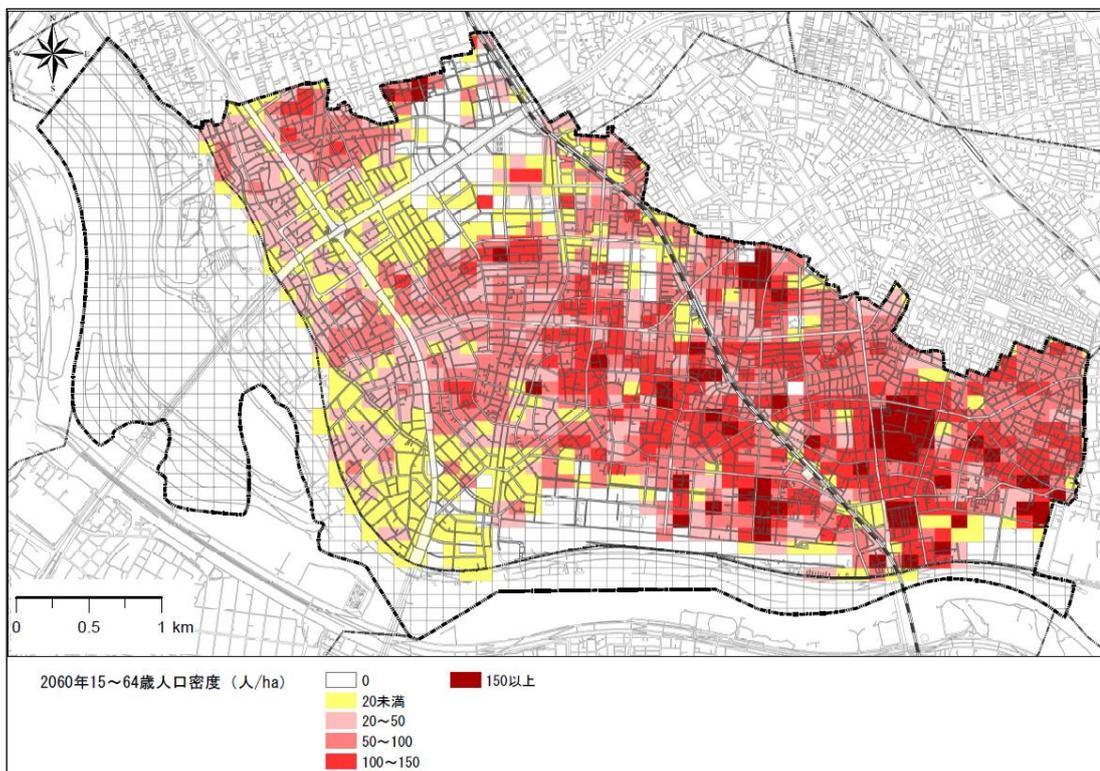
国勢調査（平成 27 年、総務省）を基に作成

図 1-14 15~64 歳人口の分布状況 (2035 年)



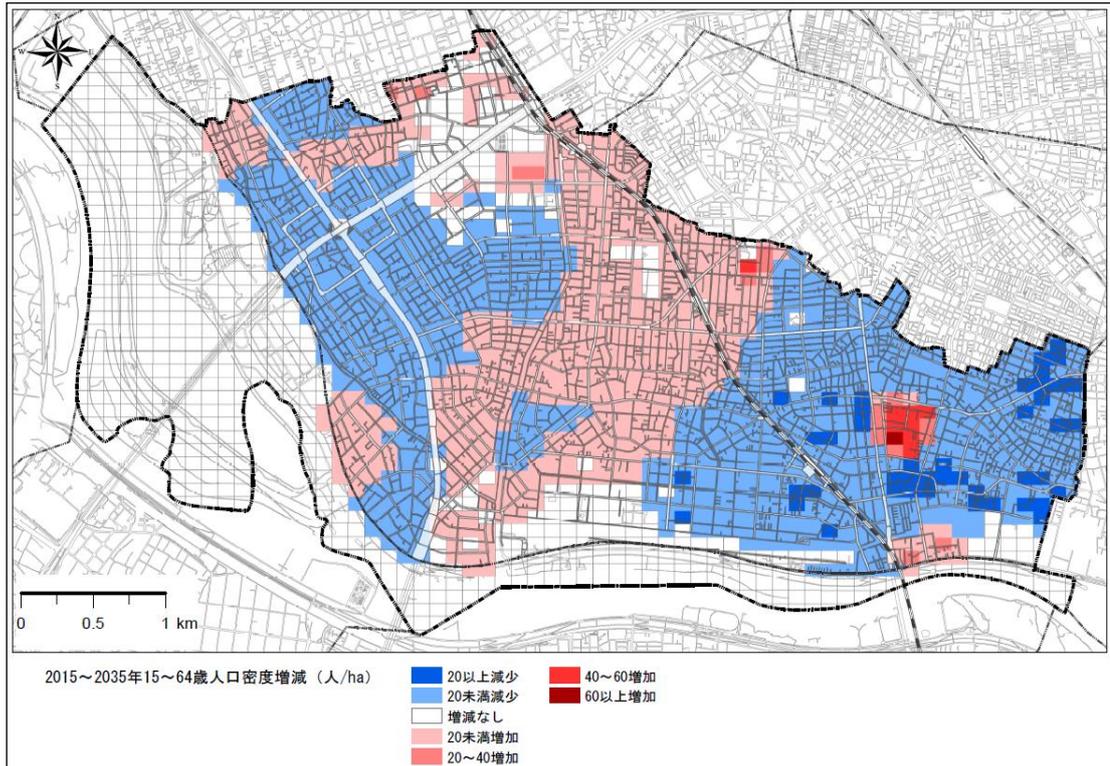
国勢調査 (平成 22 年・27 年、総務省)、埼玉県保健統計年報 (平成 22~26 年、埼玉県) を基に作成

図 1-15 15~64 歳人口の分布状況 (2060 年)



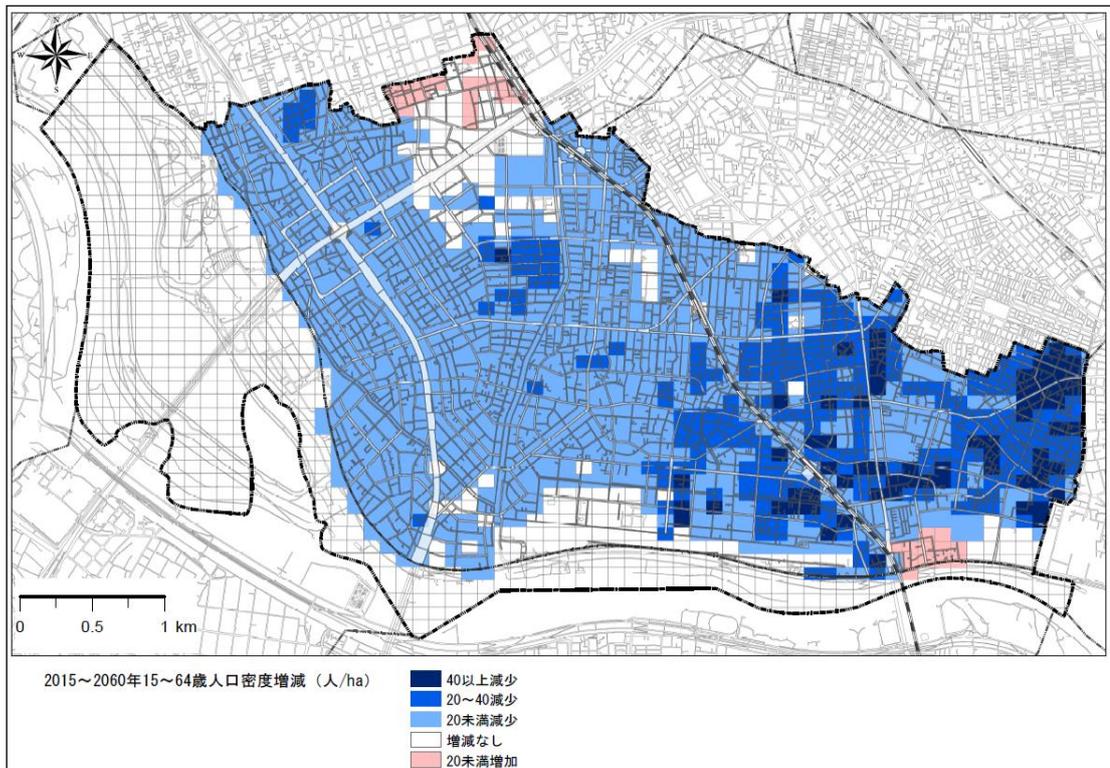
国勢調査 (平成 22 年・27 年、総務省)、埼玉県保健統計年報 (平成 22~26 年、埼玉県) を基に作成

図1-16 2015年から2035年の15~64歳人口増減数



国勢調査 (平成 22 年・27 年、総務省)、埼玉県保健統計年報 (平成 22~26 年、埼玉県) を基に作成

図1-17 2015年から2060年の15~64歳人口増減数



国勢調査 (平成 22 年・27 年、総務省)、埼玉県保健統計年報 (平成 22~26 年、埼玉県) を基に作成

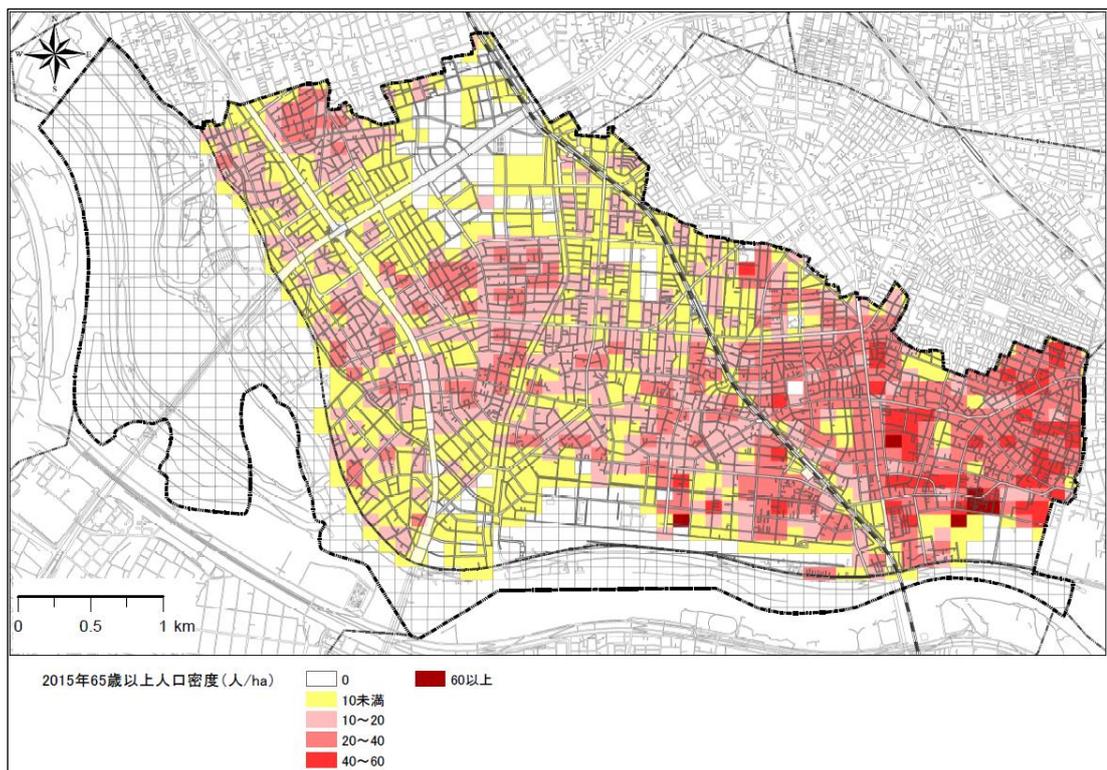
【65歳以上人口の分布状況】

65歳以上の人口は、2015年において、国道17号以東で40人/ha以上の地区が分布していますが、そのほかの多くの地区では10人/ha未満、あるいは10～20人/haとなっており、現時点では高齢化がそれほど進んでいない地区が多くなっています。2035年には、JR埼京線の西側に位置する本町の一部地区などにも40人/ha以上の地区が多くなる一方で、早瀬、氷川町、笹目、美女木などの一部の地区においては、10人/ha未満となっています。2060年には、本町から新曽にかけての一带でも60人/ha以上の地区が多くなり、高齢化の進行が市全域に拡大している状況が伺えます。

人口動向については、2015年から2035年にかけて、喜沢南や早瀬の一部地区などを除く大半の地区で増加傾向を示しており、特に上戸田、下前、本町の一部地区では40人/ha以上の増加となっています。

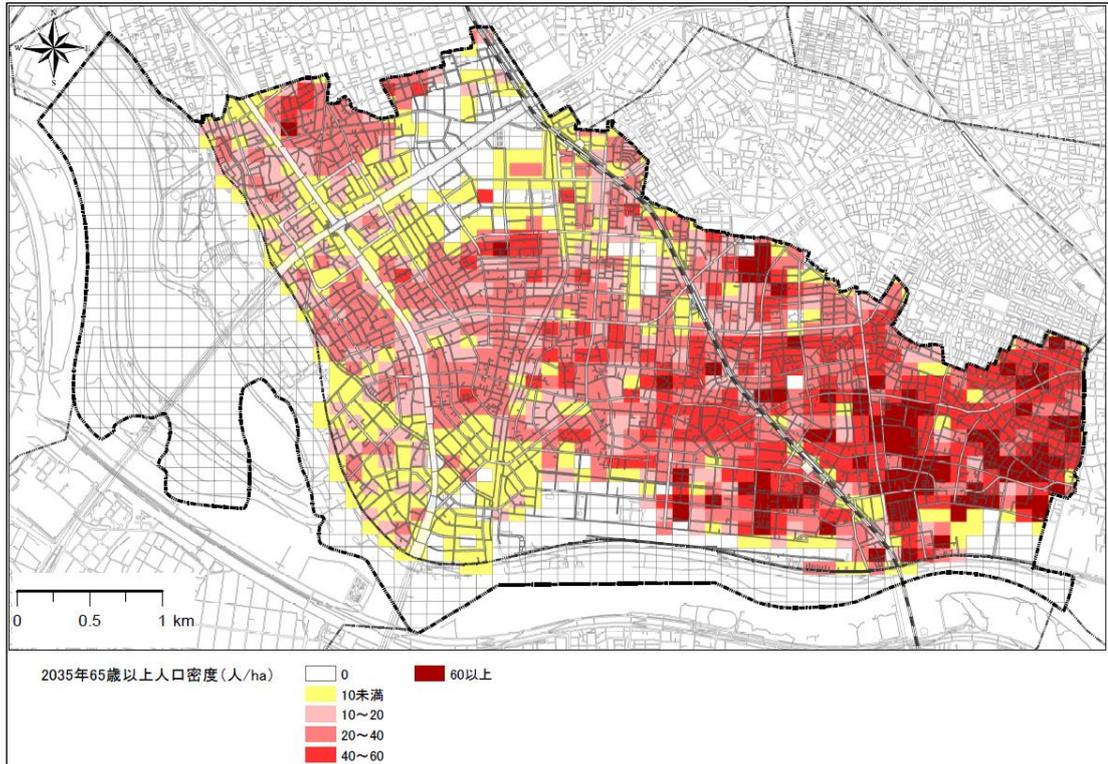
また、2015年から2060年にかけては、上戸田、下前、本町の一部地区をはじめとした多くの地区で増加傾向が強くなっていますが、笹目7、8丁目など減少に転じた地区も見られます。

図1-18 65歳以上人口の分布状況（2015年）



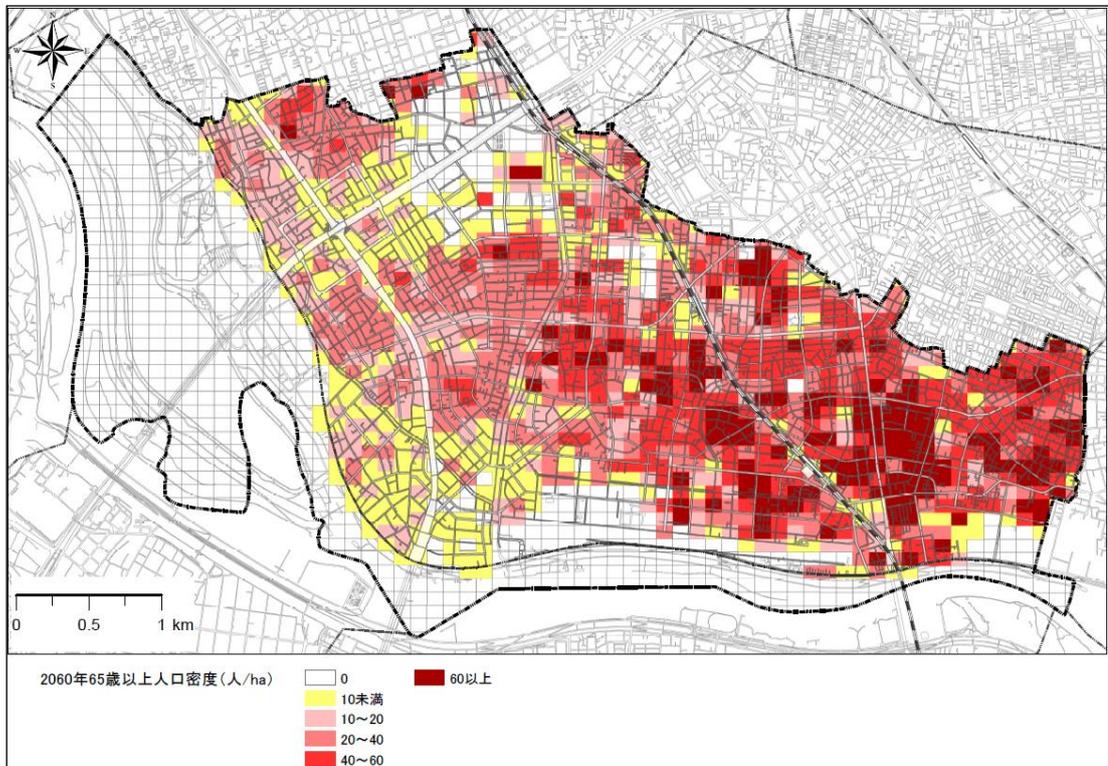
国勢調査（平成27年、総務省）を基に作成

図 1-19 65 歳以上人口の分布状況 (2035 年)



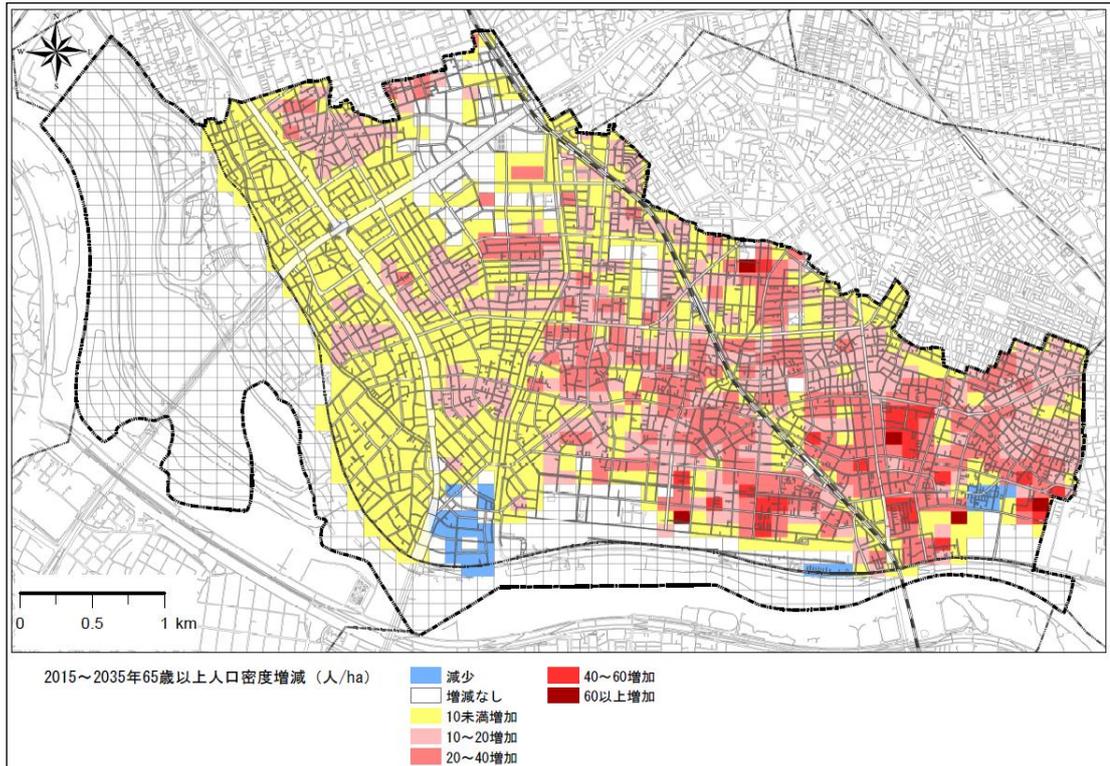
国勢調査 (平成 22 年・27 年、総務省)、埼玉県保健統計年報 (平成 22~26 年、埼玉県) を基に作成

図 1-20 65 歳以上人口の分布状況 (2060 年)



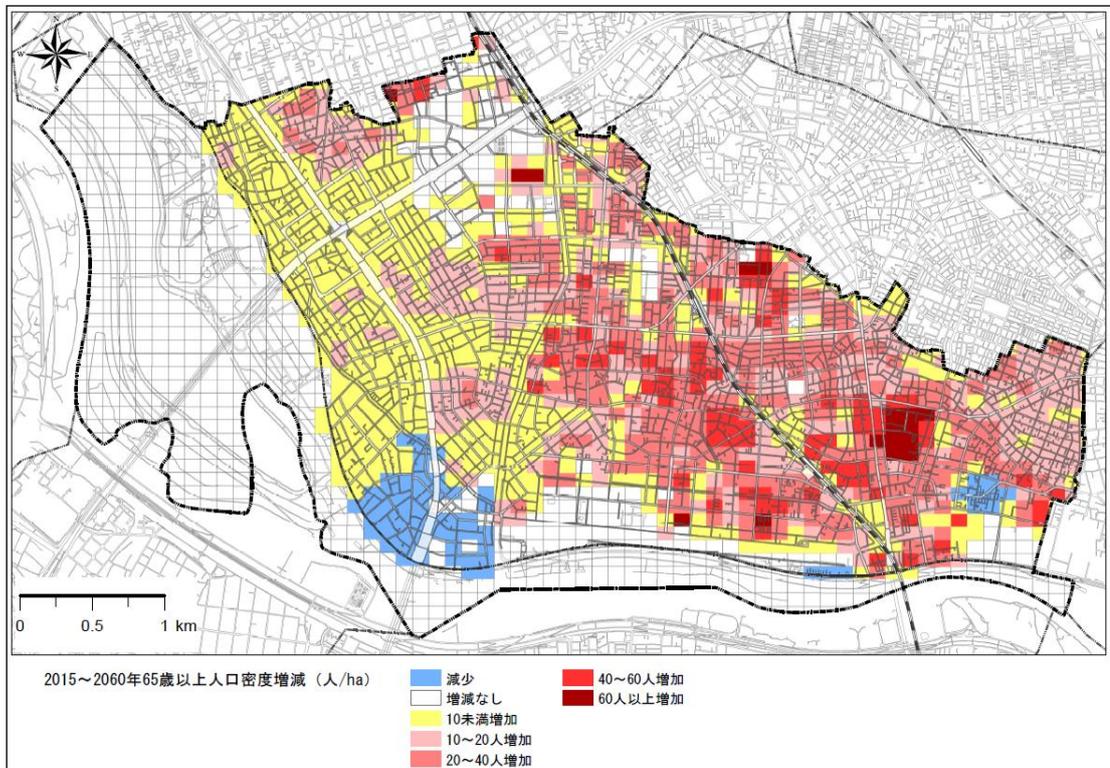
国勢調査 (平成 22 年・27 年、総務省)、埼玉県保健統計年報 (平成 22~26 年、埼玉県) を基に作成

図 1-21 2015 年から 2035 年の 65 歳以上人口増減数



国勢調査（平成 22 年・27 年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成 22～26 年、埼玉県）を基に作成

図 1-22 2015 年から 2060 年の 65 歳以上人口増減数



国勢調査（平成 22 年・27 年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成 22～26 年、埼玉県）を基に作成

2 現状及び課題

本市の現状と課題について、次に示す分類に基づき整理します。

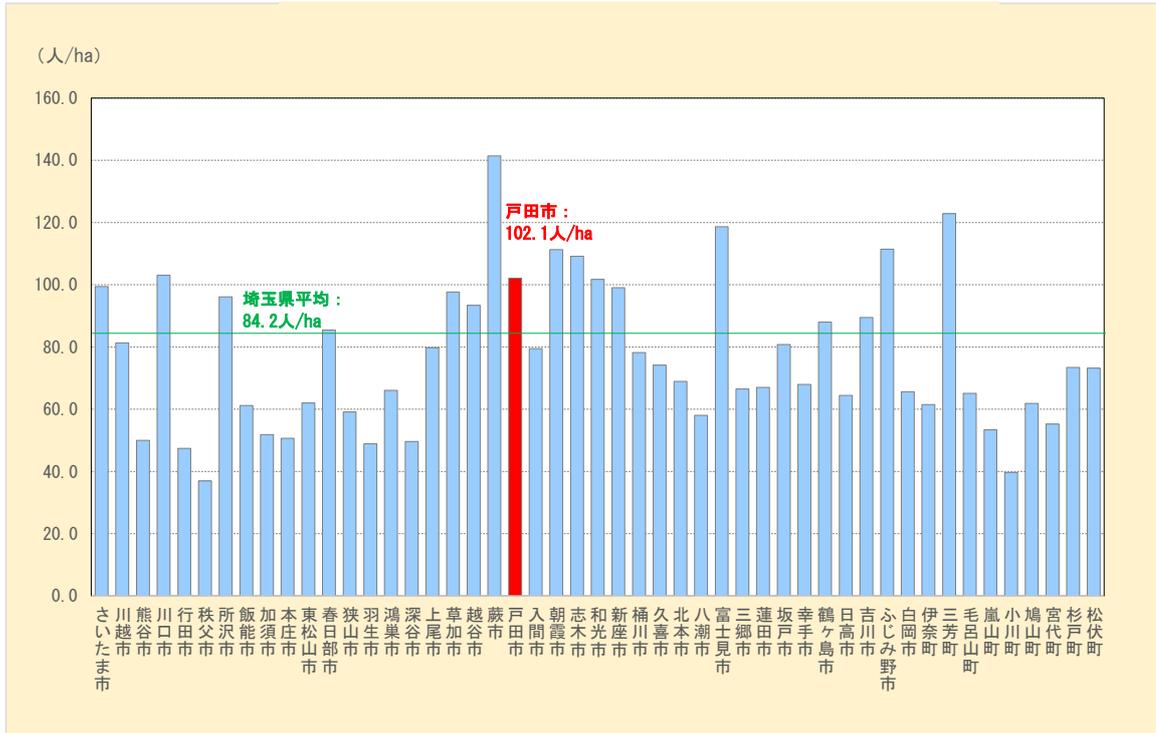
現状及び課題 分類一覧

(1) 人口動向	(6) 医療・福祉・子育て	(11) 環境
(2) 市街地整備	(7) 教育	(12) 都市活動
(3) 住宅	(8) 交通	(13) 財政
(4) 商業	(9) 公共施設	
(5) 工業	(10) 防災	

(1) 人口動向

現状	課題
○将来人口について、人口ビジョン（ベース推計）においては、2035年まで増加し、その後、減少に転じることが予測されています。	○人口増加により、今後、教育、福祉等の公共サービスのほか、住環境整備等に対する市の支出が更に増加する可能性がある中で、将来的な人口減少を見据えた中長期的な計画に基づく対応策を講じる必要があります。
○現在は転入超過の状況であり、10代後半から30代までを中心に転入者と転出者が多い状況にあります。 ○人口ビジョン（ベース推計）では、本市における2035年の高齢化率は、24.6%になると予測されていますが、平均年齢は県内一低いことから、相対的に若いまちであるといえます。	○今後も引き続き、転入超過による人口増加が予測されますが、転入者が減少し、転出超過が続くと人口減少につながることを考えられるため、転出超過を抑制するための対策を講じる必要があります。 ○今後は、15歳未満の人口が減少し、また65歳以上の人口が急速に増加することが予測されていることから、高齢化対策を前もって講じる必要があります。
○本市のDID人口密度は、県内で8番目に高く、100人/haを超えています。 ○人口分布は、相対的に市の東部において多い一方で、西部において少ない状況にあります。	○人口分布の偏りは、今後、更に強まっていくことが予想され、生活利便施設等から受けられるサービスレベルについて地域間格差が拡大していく可能性があることから、公共交通等を活用することにより、誰もが等しくサービスを受けることができるような対応策を講じる必要があります。

図 1-23 埼玉県内市町村の DID 人口密度

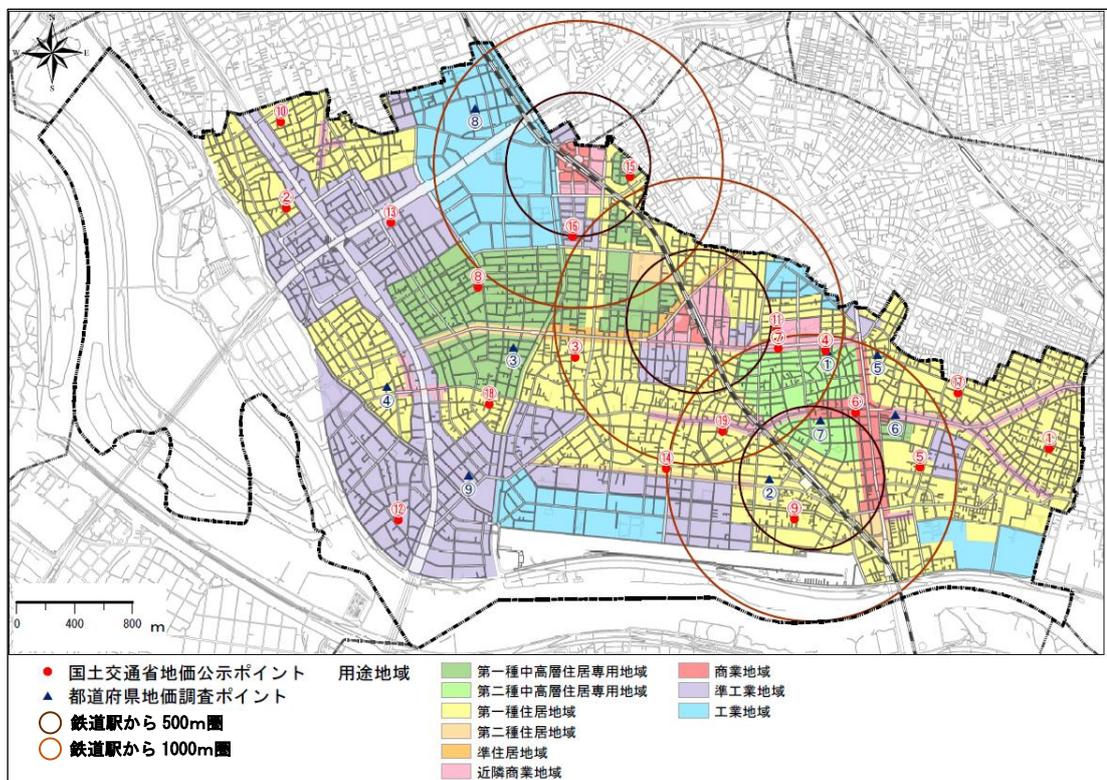


国勢調査（平成 27 年、総務省）を基に作成

(2) 市街地整備

現状	課題
<p>○本市は、土地区画整理事業を中心に整備を進めてきたところで、整備率は約80%に達しており、現在、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、新曽中央地区地区計画等により市街地整備を進めています。</p>	<p>○戸田駅や北戸田駅周辺を施行区域に含んでいることから、拠点整備と都市機能の確保を図る上でもより一層、事業を推進するための方策を見出す必要があります。</p>
<p>○鉄道3駅周辺では、市の拠点に位置づけられているものの、その拠点に相応しい都市機能が十分に集積していない状況です。</p>	<p>○戸田公園駅周辺は、市の拠点として相応しい街区形成、機能確保などに向けた計画や体制を創出する必要があります。また、戸田駅や北戸田駅周辺については、土地区画整理事業を推進し、拠点的な機能立地や交通結節機能の充実につなげていく必要があります。</p>
<p>○市内の一部には、木造密集市街地が残っています。</p>	<p>○川岸の一部における木造密集市街地については、引き続き住宅市街地総合整備事業を活用して、早期に環境改善、防災性能向上等を図っていく必要があります。</p>
<p>○地価は、用途地域にかかわらず、おおむね駅からの距離に比例して低下しています。</p>	<p>○地区の地価等を踏まえて、適切な規模、機能等を備えた住宅が供給されるよう誘導する必要があります。</p>

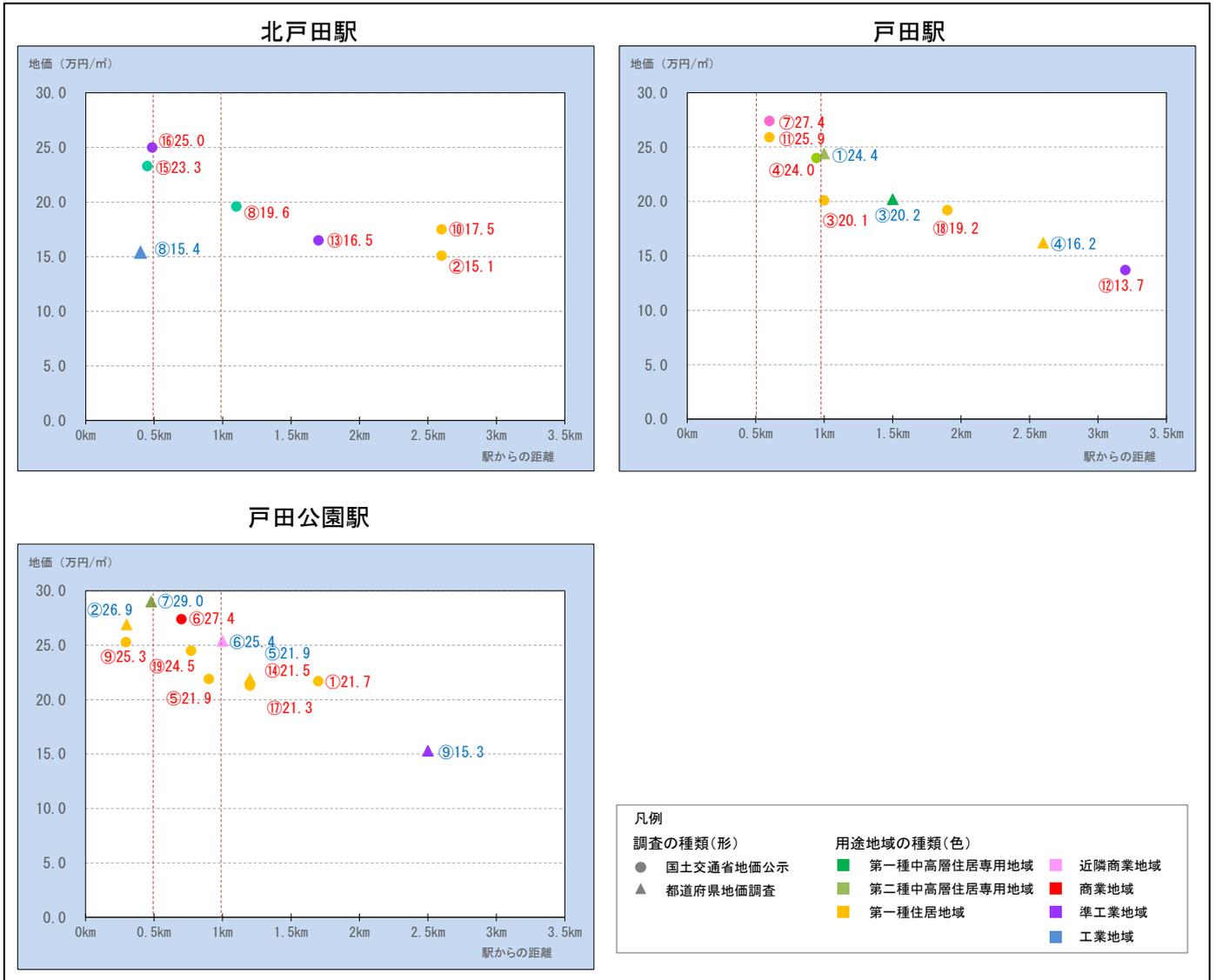
図1-24 地価公示ポイント※



※地価公示ポイントに示す番号は図1-25「鉄道駅からの距離と地価の関係」に対応しています。

地価公示価格（平成28年、国土交通省）を基に作成

図 1 - 25 鉄道駅からの距離と地価の関係※



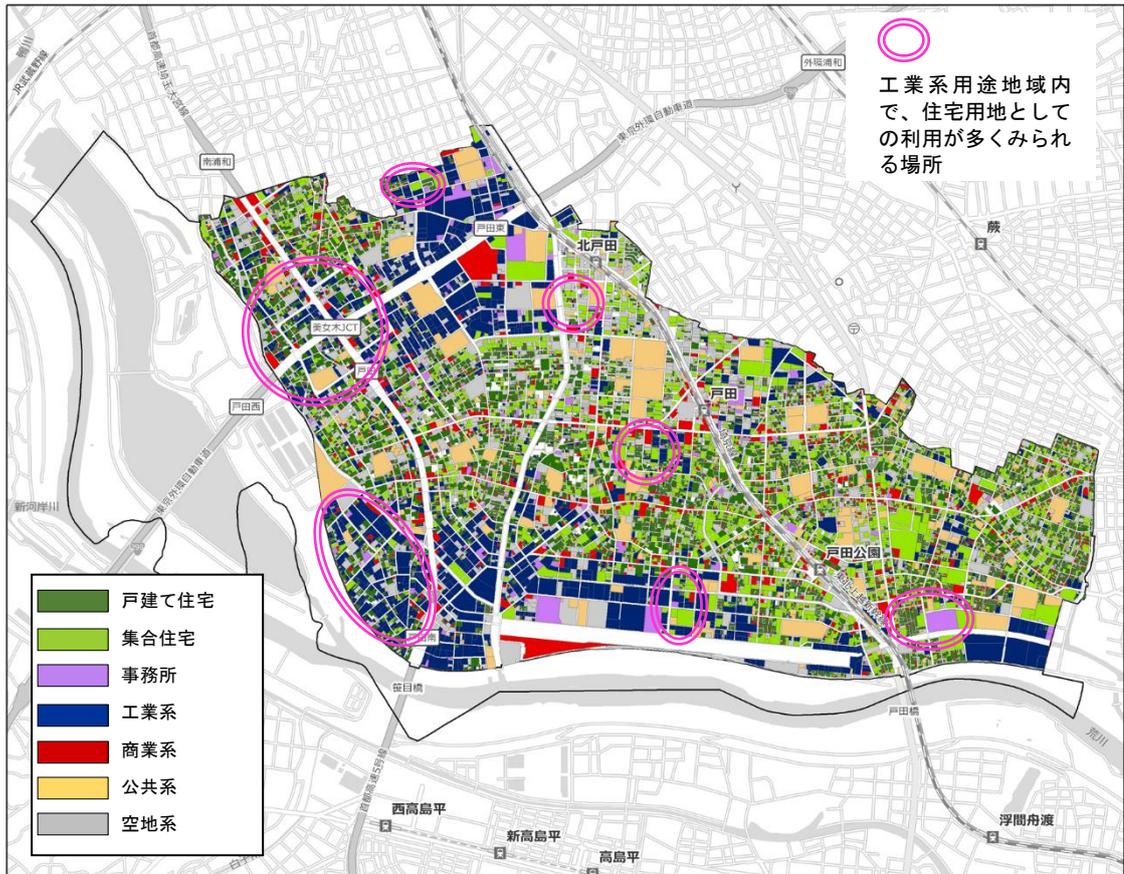
※各駅からの距離が最も近い地価公示ポイントの地価情報をそれぞれのグラフに掲載しています。

地価公示価格（平成 28 年、国土交通省）を基に作成

(3) 住宅

現状	課題
<p>○戸田公園駅周辺や戸田駅の西側、北戸田駅周辺等において、マンション等の集合住宅が比較的多く立地しています。</p> <p>○工業系用途地域内である工業地域及び準工業地域においても、住宅が建設されており、住工が混在しています。</p>	<p>○公示価格が少しずつ上昇していることが影響し、戸建住宅や分譲マンションの販売（売買契約）が事業者の思惑のとおりに進まない状況にあります。今後の動向に注視しつつ、状況に応じて住宅施策を展開する必要があります。</p>
<p>○子育て世代を中心に根強い住宅需要があり、継続的にマンション等の建設が進む一方で、空き家化する戸建て住宅も増加してきています。</p>	<p>○築年数が経過したマンションの空き室や戸建て住宅の空き家の増加は、住環境の悪化を招くだけでなく、まちの活力低下にもつながります。特に、今後、人口減少が予測される喜沢、笹目、美女木、早瀬等の地区においては、空き室、空き家の増加が懸念されることから、これらの利活用や居住等の促進を図る必要があります。</p>
<p>○「戸田市における20代・30代の若年層に関する基礎研究」で実施したアンケート調査では、「親等との同居のため」を理由とする市内への住み替え希望が比較的多く見られるなど、親世代との同居あるいは近居に対して一定のニーズがあることが伺えます。</p>	<p>○今後の高齢化、子育てしやすい環境づくり等を展望して親世代との近居等、多様化する住宅ニーズに対応した環境整備を進めていく必要があります。</p>

図1-26 土地利用現況 (2014年)



土地利用調整方針調査検討業務報告書 (平成28年3月、戸田市) を一部加工

図1-27 空き家数[※]の推移



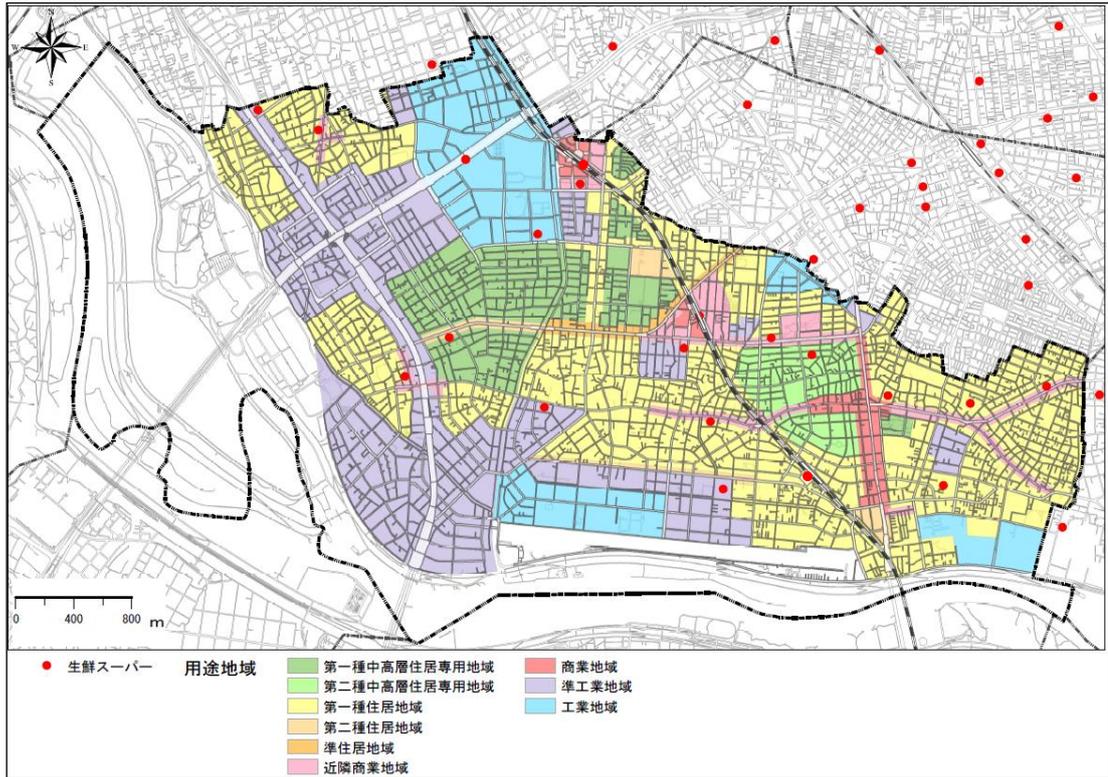
※賃貸用住宅等の空き室も含まれます。

住宅・土地統計調査 (平成25年、総務省) を基に作成

(4) 商業

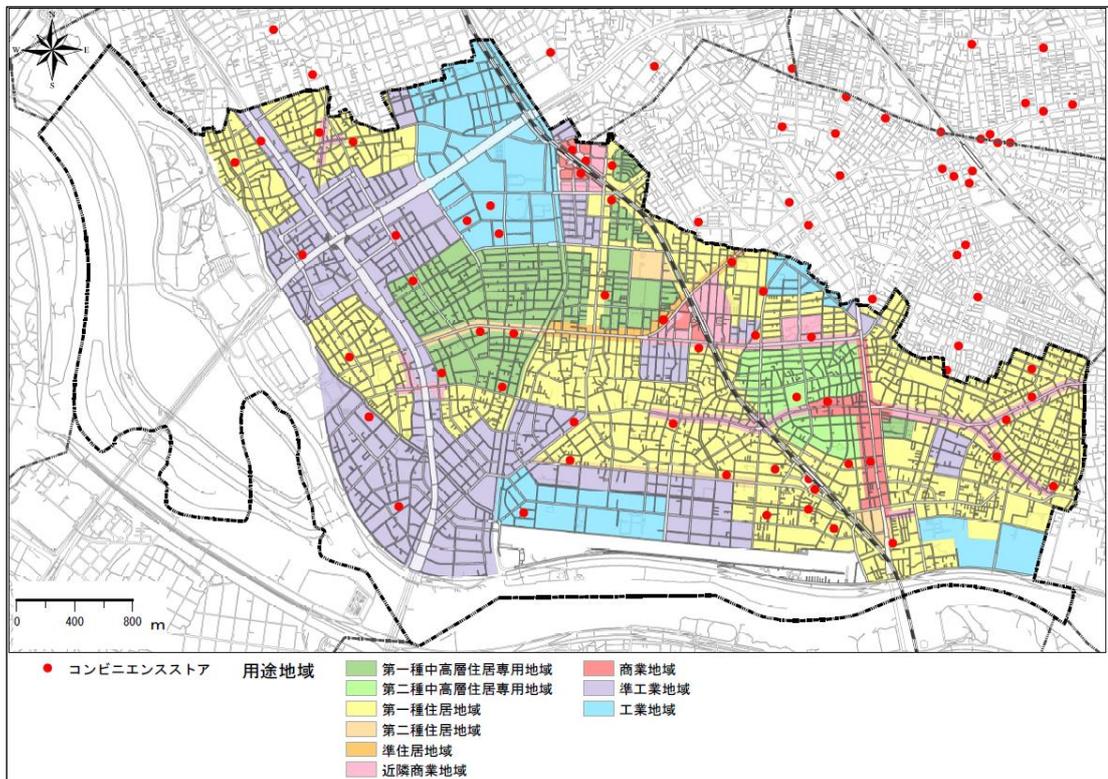
現状	課題
<p>○日常的な生活利便施設である生鮮スーパーは、鉄道駅周辺や市の東部を中心に徒歩圏(半径800m圏内)に立地していますが、笹目、美女木等一部の地区では、徒歩圏(半径800m圏内)に立地していません。</p> <p>○そのほかの生活利便施設については、必ずしも駅周辺に立地しているわけではなく、比較的市内に分散して立地しています。</p>	<p>○日常的な生活利便施設については、引き続き市内全域で等しく利便性が得られるよう維持、充実を図っていく必要があります。</p> <p>○本市は、当面の間、人口が増加傾向にあるものの、将来的には人口減少に転じ、高齢化も急速に進むことが予測されているため、広域からの利用を対象とする施設については、市内に分散して立地させるのではなく、拠点へ誘導・集約し、併せて公共交通のアクセス性向上を図ることにより生活利便性を高める必要があります。</p>
<p>○本市の中心拠点となる鉄道3駅周辺のうち、戸田駅及び北戸田駅周辺は、新曽第一土地区画整理事業、新曽第二土地区画整理事業が施行中のため、土地利用が流動的です。また戸田公園駅周辺は第一種住居地域に指定されていることなどもあり、現在の各駅周辺には、にぎわいを創出する店舗や、銀行をはじめとする金融機関など、駅前の立地にふさわしい施設が十分に備わっていません。</p>	<p>○にぎわいの創出、都市イメージ向上等の観点から、鉄道3駅周辺において、本市の拠点として相応しい施設の誘導を図っていく必要があります。</p>
<p>○鉄道3駅周辺は、それぞれ類似した店舗が立地しており、駅ごとに大きな特徴の違いが見られません。</p>	<p>○第2次戸田市都市マスタープラン等において、鉄道3駅周辺は、それぞれ拠点として位置づけていますが、商業や業務に関する機能・役割分担は示されていないことから、具体化を図っていく必要があります。</p>

図 1-28 商業施設等の分布状況（生鮮スーパー）



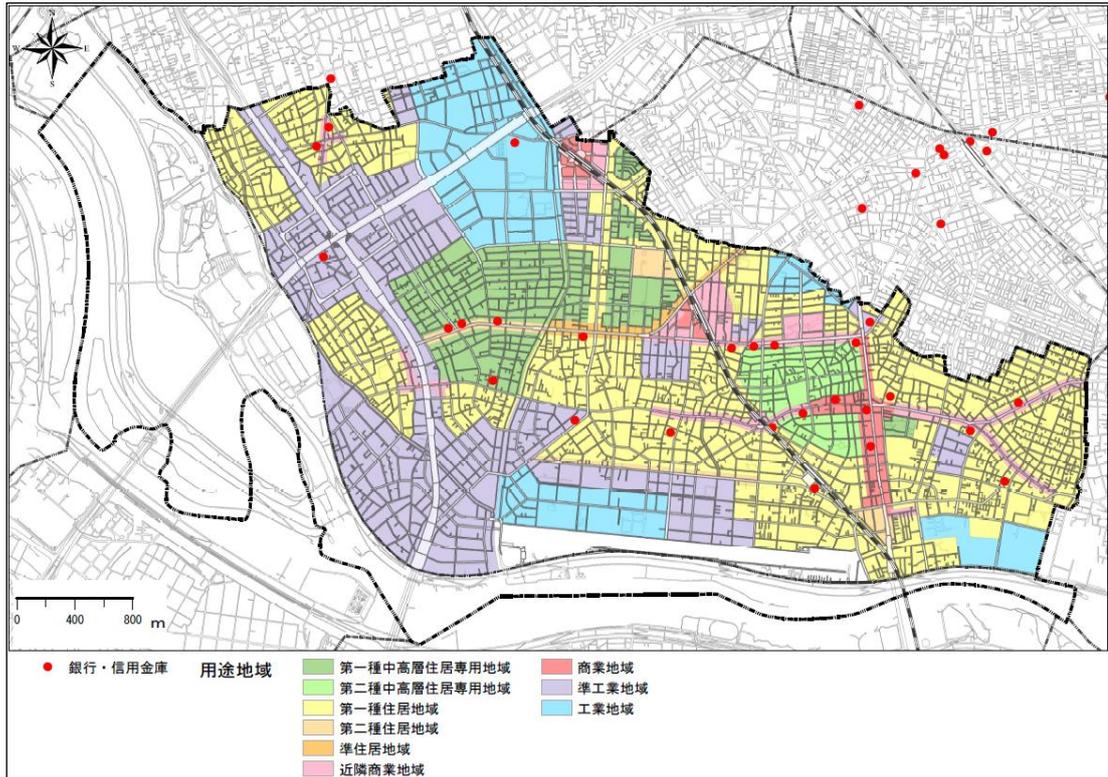
戸田市調査（平成 28 年 10 月時点、戸田市）

図 1-29 商業施設等の分布状況（コンビニエンスストア）



戸田市調査（平成 28 年 10 月時点、戸田市）

図 1-30 商業施設等の分布状況（銀行・信用金庫）



戸田市調査（平成 28 年 10 月時点、戸田市）

(5) 工業

現状	課題
<p>○工場等の事業所数及び従業者数が継続的に減少しています。</p> <p>○工業系の市街地にもバス路線が充実しているので、従業者の通勤の利便性が高く、工場の立地の面でもメリットがあると考えられます。</p>	<p>○製造業をはじめとする工業は、安定した税収、雇用を生み出すなど、市の存立基盤として欠かせないものであることから、事業所の市外への流出を抑制するための支援や、新規立地を希望する事業者に対するマッチング等の支援を推進していく必要があります。</p>
<p>○工業地域及び準工業地域においては、大規模な工場等が移転、撤退した場合、規模の大きいマンションや分譲住宅が立地することにより住工混在が進行し、かつ人口増加につながっている地域がみられます。</p> <p>○住工混在化による周辺住宅からの苦情等により、継続的な操業に関する課題を抱える事業所が見られます。</p>	<p>○工業系用途地域内における大規模マンションの立地に伴い、急激な人口増加によって、教育・子育て・福祉等の行政サービスに対する財政支出が過大に発生する可能性は否めません。中長期的な視点に基づく対応が課題です。</p> <p>○将来人口分布予測では、工業系用途地域は人口が減少する予測となっており、住宅と工場等の混在状況では、工場等の移転、撤退が見込まれ、低・未利用地の増加が予測されるため、住工共生を図ることが必要となります。</p>
<p>○市内には、印刷業、貨物運送業等の事業所が多く立地しており、本市の工業の大きな特徴となっていますが、事業継続の意向については把握できていません。</p>	<p>○立地が多い業種等の事業者に対する意向等を調査し、持続的に工業系の事業所が立地し続けられる環境づくりについて検討を行う必要があります。</p>
<p>○市内の地価は、用途地域による差異は、さほど大きくなく、駅からの距離におおむね比例していますが、工業地の地価は、距離に関係なく県内でも高い水準となっています。</p>	<p>○本市の工業地の地価からも本市の工業に関するポテンシャルやニーズが高いと考えられるため、引き続き、工業立地や保全に向けた取組について検討する必要があります。</p>
<p>○工場等が上水を大量に使用していることで、市全体の水道料金の価格が低くなっています。</p>	<p>○公共水道料金が安価であることは、市民の利益につながるものであるため、工業の維持保全に向けた取組を推進していく必要があります。</p>

図 1-31 工業系事業所（規模 4 人以上）に関する指標の推移

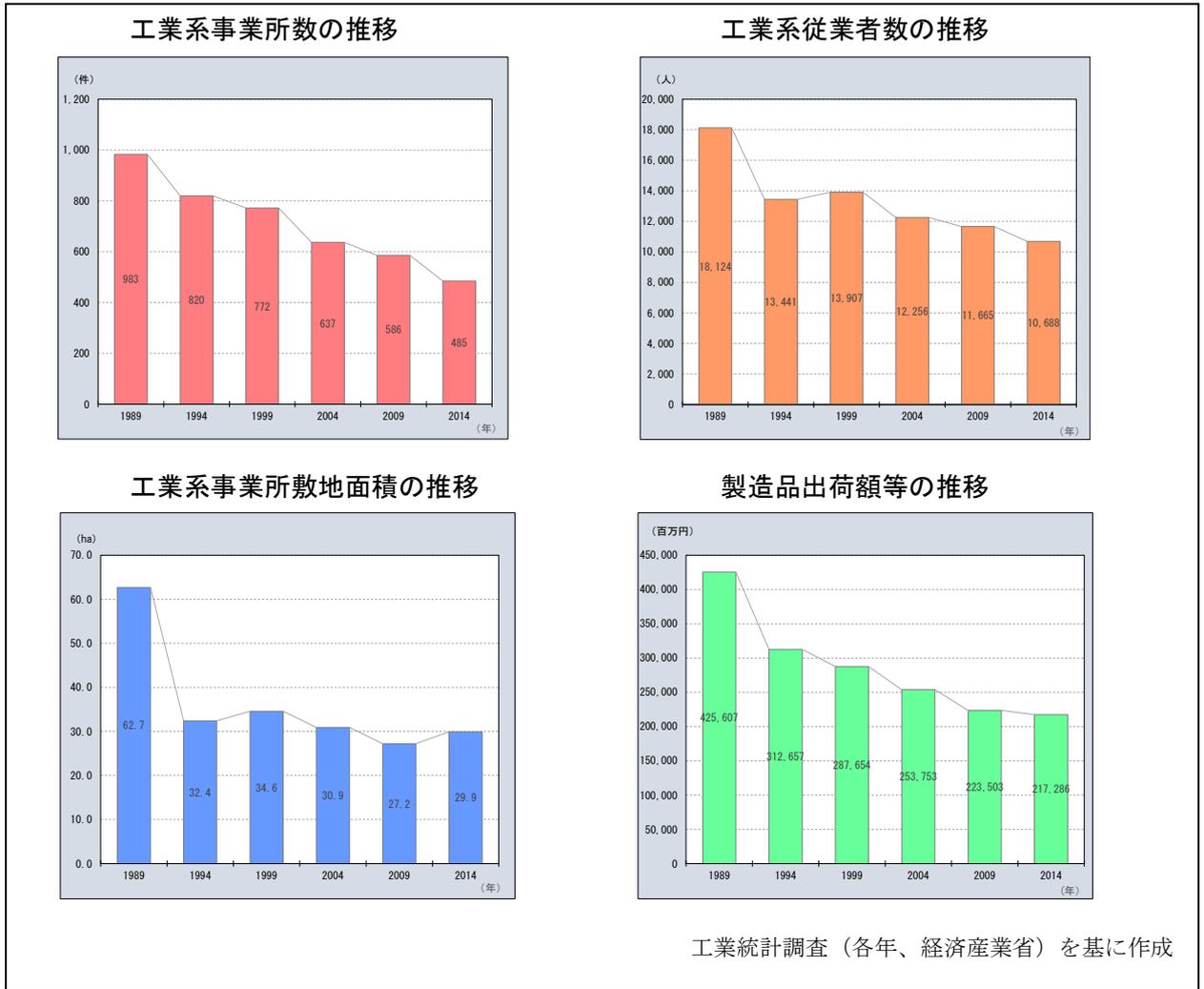
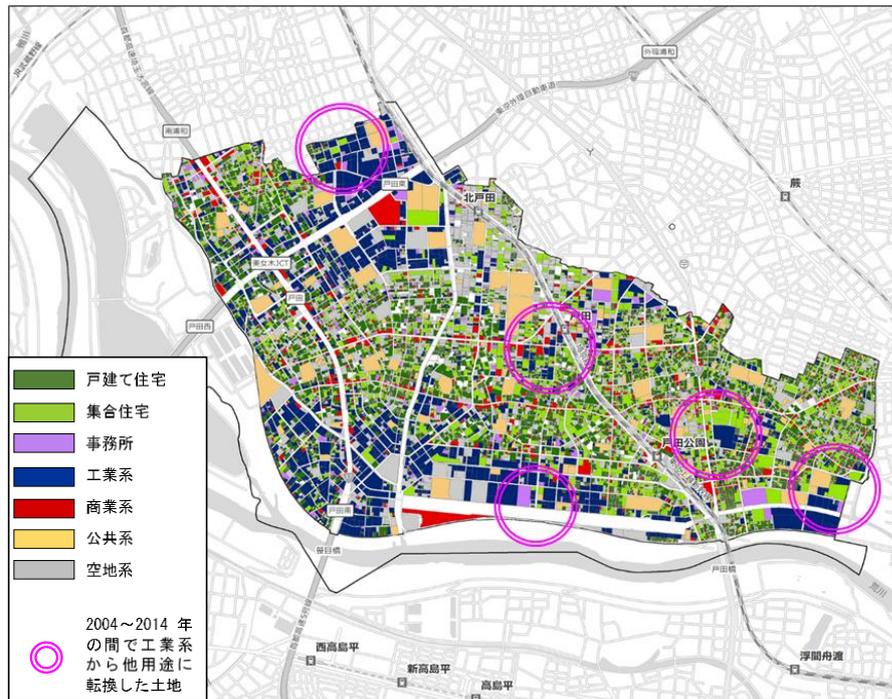


図 1-32 工業系から他用途に転用した土地（2004 年～2014 年）

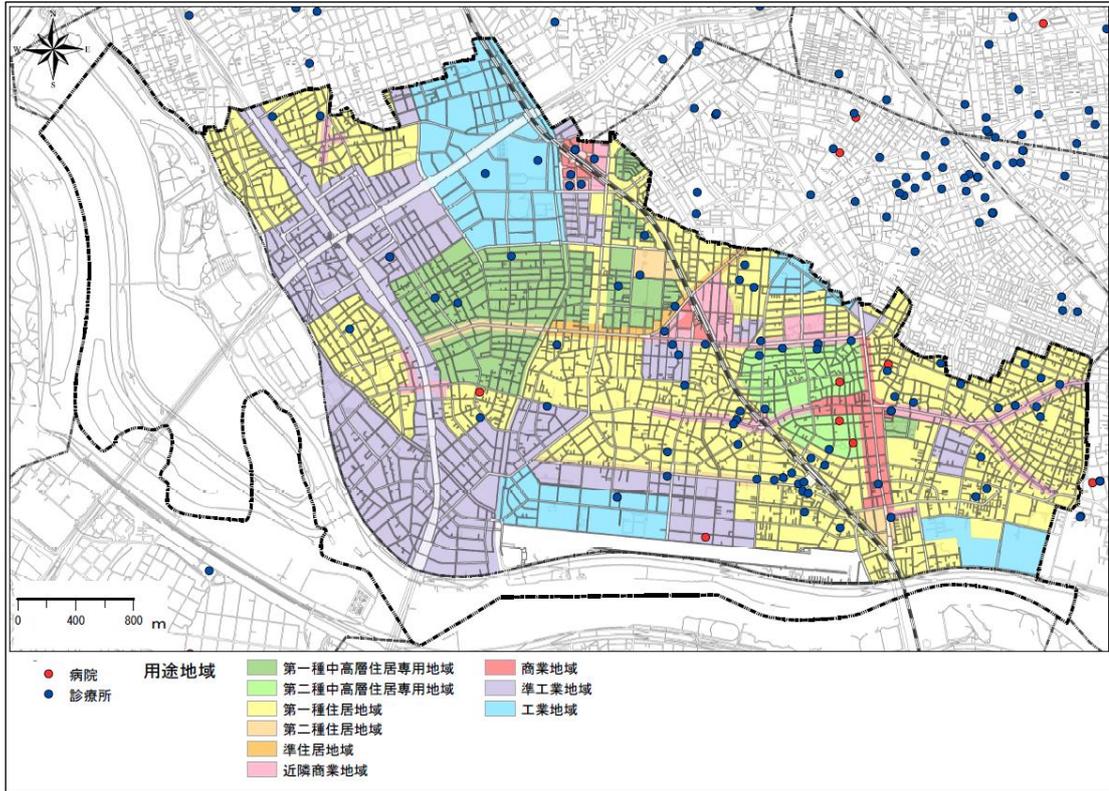


土地利用調整方針調査検討業務報告書（平成 28 年 3 月、戸田市）を一部加工

(6) 医療・福祉・子育て

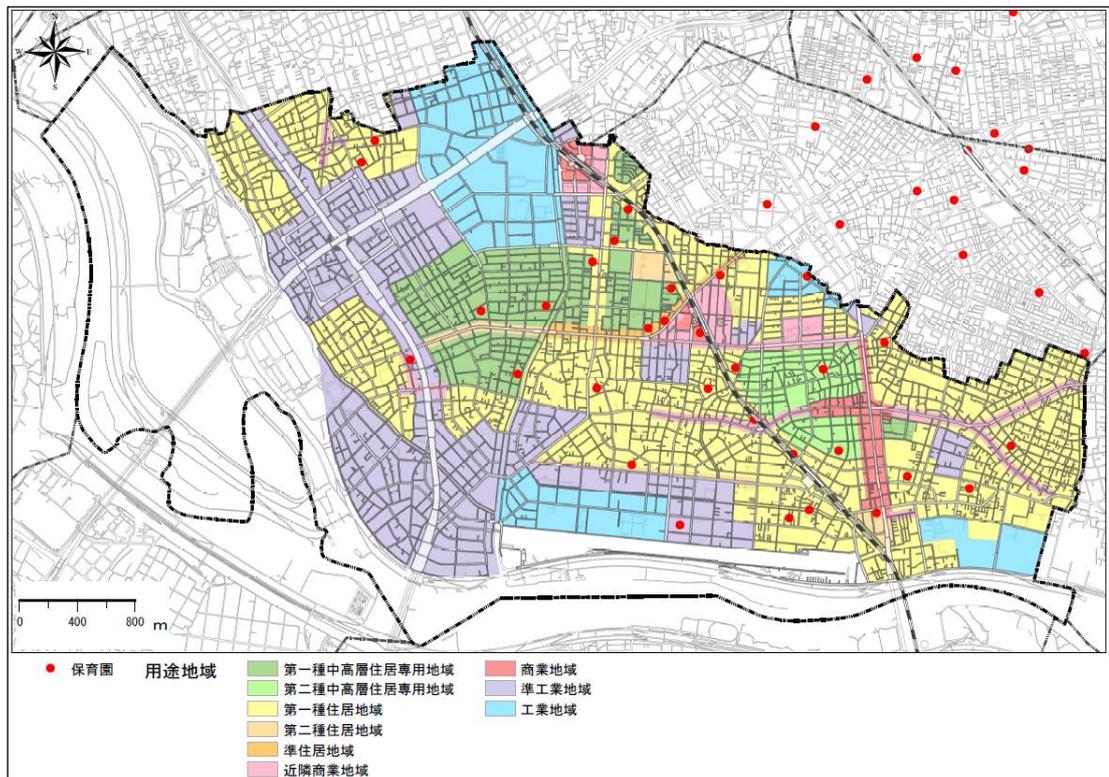
現状	課題
<p>○本市の高齢者数は、約 21,600 人（2016 年 1 月）であり、そのうち前期高齢者（65～74 歳）が約 12,000 人となっています。</p>	<p>○現在は、前期高齢者が多くなっていますが、5～10 年後に後期高齢者へ移行するため、高齢者施設やその他福祉サービスに対する需要の増加への対応を推進する必要があります。</p>
<p>○本市の国民健康保険における市民一人当たりの医療費は県平均を下回っていますが、前期高齢者については県平均を約 10%上回り、県内一費用が高くなっています。</p> <p>○一人暮らしの高齢者数や退職者一人当たりの診療費は県平均より高く、また健康寿命は県平均より短くなっており、一人暮らしの高齢者が元気に暮らせる環境が整っていないことが、一人当たりの診療費にも影響していると考えられます。</p>	<p>○今後、高齢者が増加することを見据え、医療費の削減に向けて、市民 1 人ひとりが健康的に生活できる環境を創出し、健康寿命を伸ばしていく必要があります。</p>
<p>○人口 10 万人当たりの診療所数は、県平均より多く、診療環境はある程度整っていますが、中規模の病院経営が難しい状況にあり、病院数はほぼ横ばいとなっています。</p> <p>○病院・診療所は、市内各所に立地しており、市の多くの区域がその徒歩圏(半径 800m 圏内)に含まれています。</p>	<p>○今後、人口は、特に新曽、上戸田、本町等を中心として増加傾向が強まることから、病院・診療所の立地に対する需要が現在より低下する可能性は低いと考えられます。</p>
<p>○人口 10 万人当たりの介護施設数は県平均を 1.5 倍程度上回っており、相対的にみれば施設は充足しているといえます。</p> <p>○高齢者福祉施設及び障害者福祉施設は、原則として民間事業者による設置、運営となっており、現在、需要に対応して一定のサービス水準が確保されています。これらの施設は、立地条件が少なく、用地が確保できた場所に立地している状況がみられます。</p>	<p>○現在、高齢者福祉施設は需要に対応して立地していますが、人口ビジョンでは、2035 年までに全人口に占める高齢者数の割合が現在の約 1.4 倍にまで増加すると予測しており、それに応じた高齢者施設に対する需要も高まっていくことが予測されることから、適正な機能の確保に努める必要があります。</p>
<p>○平均年齢が県内一若く、若い年代が転入している傾向が顕著です。</p> <p>○2016 年 4 月時点の待機児童数が 106 人と前年同期の 3 倍以上に増加し、県内で最も待機児童数が多い自治体となりました。児童数の増加に併せて、最近 5 年間で保育園数も約 2 倍に増えてましたが（2011 年：17 箇所⇒2016 年：31 箇所）、市内の保育需要はそれを上回っています。</p>	<p>○本市は、子育て世代に人気があり、駅周辺等では今後も保育需要が高まる可能性があります。なお人口分布の推計から、将来的には市の西部などで需要が落ち着く可能性もあり、市内全域での需給バランスを見据えた対応を図っていく必要があります。</p>

図 1-33 病院・診療所の分布状況



国土数値情報（平成 27 年時点、国土交通省）を基に作成

図 1-34 保育園の分布状況

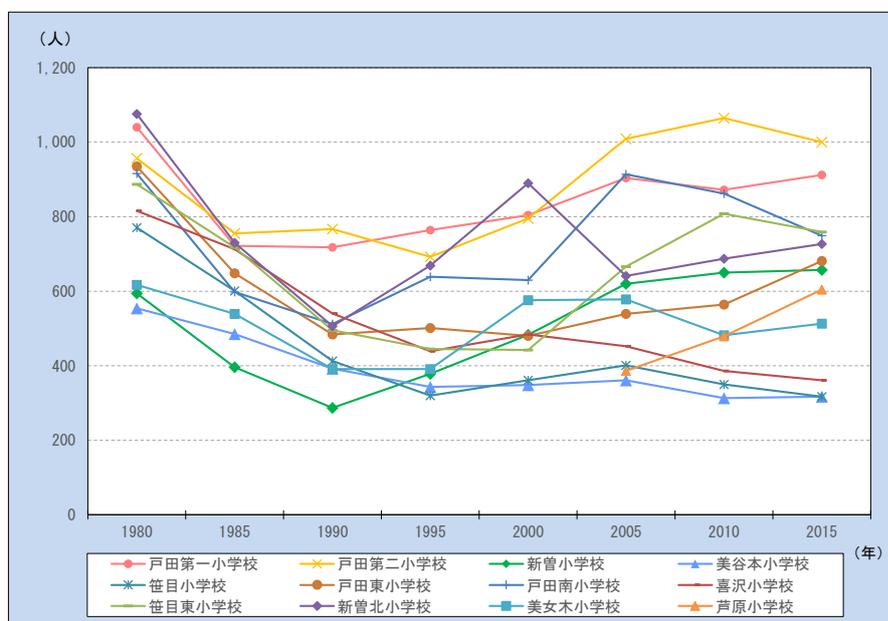


国土数値情報（平成 27 年時点、国土交通省）を基に作成

(7) 教育

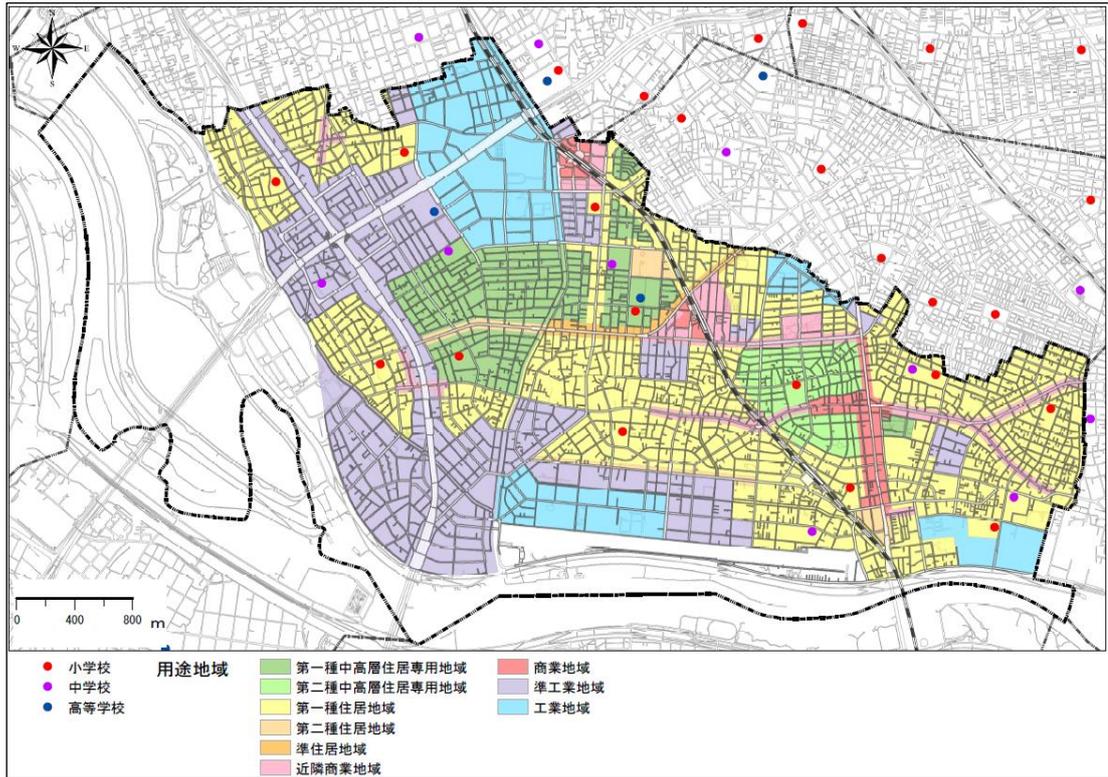
現状	課題
<p>○子育て世代の転入により、駅周辺等の小学校では教室不足が顕在化する一方で、市の西部における一部の小学校については、継続的に児童数が減少しているなど、地域により、小学校を取り巻く状況に大きな差が見られます。</p>	<p>○今後の少子化を鑑みて、現在の需要に対応した学校の建設を行っても、将来的に空き教室化してしまうことが予測されます。そのため、学校を建設する際には、福祉施設等への転用（複合化）等が可能な設計も検討するなど、長期的な展望を考慮した対応を図っていく必要があります。</p>
<p>○本市では 2005 年度から中学校の学校選択制を導入しており、2017 年度は各中学校で 20～35 人の受け入れ定員を設定しています。</p>	<p>○引き続き、学校規模の適正化及び教育機会の選択の幅を広げるための取組を継続していく必要があります。</p>

図 1-35 小学校ごと児童数の推移



学校基本調査（各年、文部科学省）を基に作成

図 1-36 学校施設の分布状況



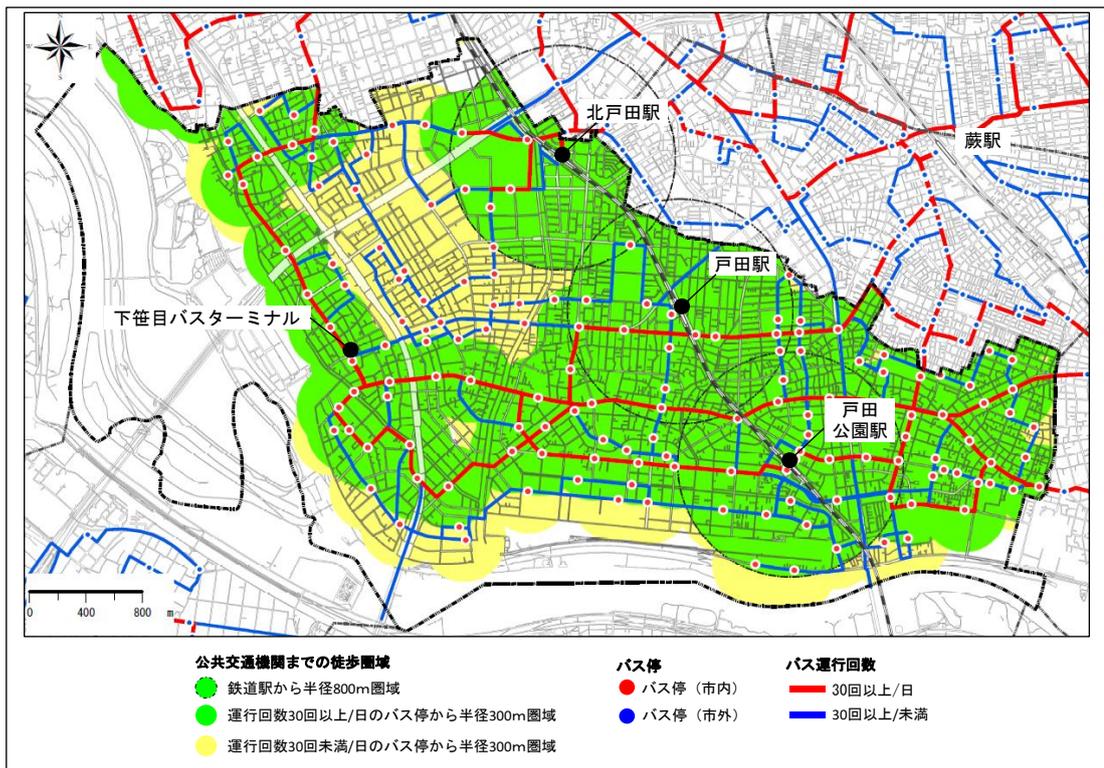
国土数値情報（平成 27 年時点、国土交通省）を基に作成

(8) 交通

現状	課題
<p>○都心や新都心と直結する JR 埼京線の市内 3 駅は、利用者数が伸びており、直近 15 年間で約 1.4 倍に増加しています。</p> <p>○市外の鉄道網は、JR 京浜東北線、JR 武蔵野線、都営三田線等があり、都心等と結ばれています。</p> <p>○広域の幹線道路網は、東京外環自動車道、首都高速 5 号池袋線の自動車専用道路や一般国道 17 号及び同バイパス、一般国道 298 号が整備され、広域移動の利便性が高いまちです。</p>	<p>○引き続き広域移動の利便性を高めるために鉄道、道路、バス等の交通網を維持・向上させ、各駅への利便性を高めるとともに、駅周辺へ広域からの利用が見込まれる生活利便施設等を誘導していく必要があります。</p>
<p>○路線バスの運行回数、利用者数はともに横ばいで推移しています。</p>	<p>○市内のバス路線は、市東西方向の路線バス、美笹地区と市外（さいたま市、板橋区）を結ぶ南北方向の路線バス、循環式のコミュニティバス toco で構成されており、市内のほぼ全域がバス停留所から 300m 圏に含まれていますが、運行頻度の高いバス路線に限ると 300m 圏から外れる区域があることから、公共交通のさらなる利便性の維持・向上について検討が必要です。</p>
<p>○コミュニティバス toco は、市内各地の公共施設間を結ぶことを基本としていますが、これまで、市民からの要望、公共施設の新たな整備等に応じて運用経路の変更を行っています。</p>	<p>○今後、高齢化の進行により人口構造に大きな変化が見込まれることから、路線の変更、料金をはじめとしたコミュニティバス toco のあり方を改めて検証する必要があります。ただし、市民の要望に応じて路線設定を行ってきた経緯等もあり、路線の見直し、大幅な料金体系の変更は難しい状況にあります。</p>
<p>○工業系の市街地にもバス路線が充実しているので、従業員の通勤の利便性が高く、工場の立地の面でもメリットがあると考えられます。</p>	<p>○安定した税収、雇用を生み出すなど、市の存立基盤である製造業をはじめとする工業を今後も保全していくためにも工業系の市街地におけるバス路線の維持が必要です。</p>
<p>○市内には新大宮バイパスや一般国道 17 号等の幹線道路が整備されており、自動車が利用しやすいまちといえますが、近年の人口増加傾向に対して、自家用車の保有台数はさほど増加していない状況です。</p>	<p>○今後、市内のほぼ全域で高齢者が増加し、公共交通の果たす役割は現在より大きくなっていくことが予測されることから、将来的な高齢者の分布や公共施設、生活利便施設等の立地を見据えた自転車通行空間の充実、バス路線の維持・充実、ネットワーク形成等に向けた対応を図ることにより過度に自動車に依存しないまちづくりを行っていく必要があります。</p>

現状（続き）	課題状（続き）
<p>○3 駅周辺に整備されている市営自転車駐車場の収容台数は、合計1万台以上となっています。</p>	<p>○平坦でコンパクトな本市の特性を考慮すると、過度に自動車に依存しないまちづくりを目指す上で、自転車利用の促進が重要になっていくと考えられます。そのため、自転車通行空間の充実、ネットワーク形成等に向けた対応を図っていく必要があります。</p>

図 1-37 公共交通機関の徒歩圏（再掲）



国土数値情報（平成 27 年時点、国土交通省）、都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年、国土交通省）を基に作成

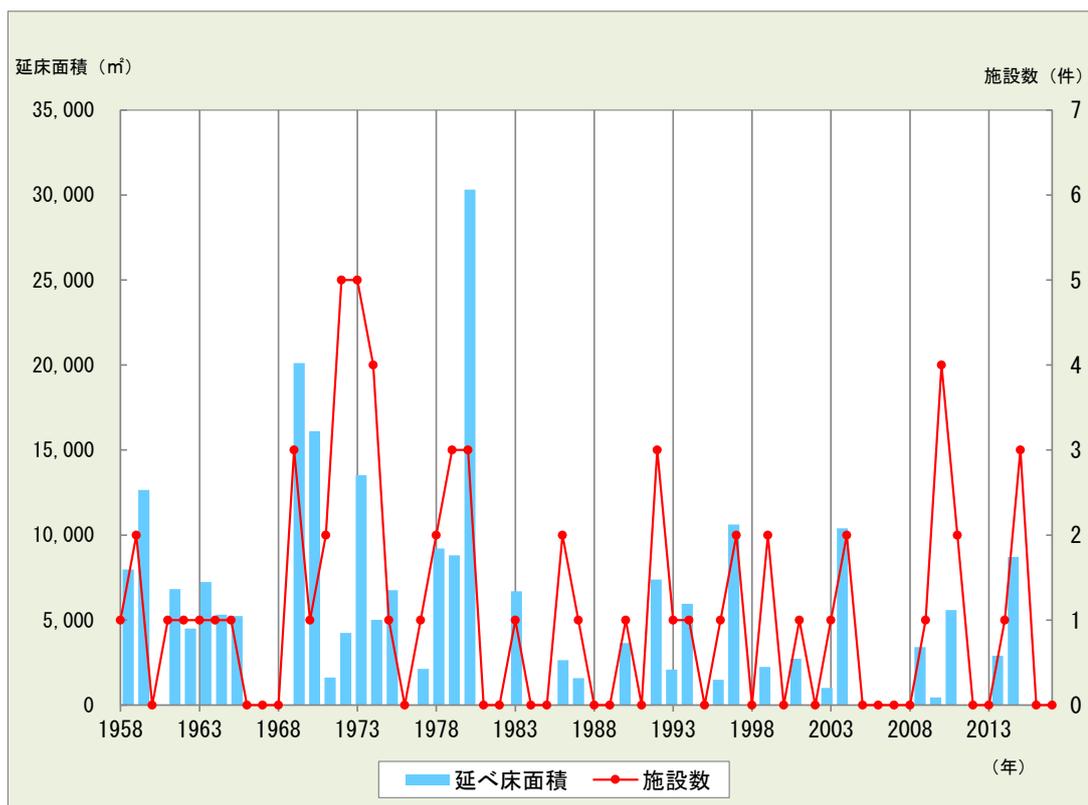
(9) 公共施設

現状	課題
<p>○市役所、文化会館、図書館・郷土博物館、スポーツセンター等の主要な施設は、鉄道3駅周辺に集積している一方で、福祉センターや小中学校等の地域サービスを担う施設については、市内各地域に分散しています。西部福祉センター（美笹支所）や笹目コミュニティセンター、児童センター等は鉄道駅から離れた立地となっていますが、おおむね路線バス、コミュニティバス toco による交通アクセスが確保されています。</p>	<p>○公共施設について、今後のあり方としては、総量を圧縮する方針であり、各施設の個別更新だけでなく公共施設全体の最適化を図るため、複合化などの施設再編を進めていくこととなりますが、市民にとっての利便性やまちづくりの方針等との整合をとりつつ、総合的な観点からその実現を図っていく必要があります。特に、今後の高齢化の進行を踏まえた場合に、公共交通を活用した各施設へのアクセス手段の確保は非常に重要な課題となっていきます。</p>
<p>○1960年代から1970年代にかけて整備された施設が多く、2016年時点で、築後30年以上を経過する施設が延床面積ベースで全体の約72%、築後50年以上を経過する施設が全体の約20%に達しています。特に施設規模が比較的大きい市役所本庁舎、学校、図書館・郷土博物館、スポーツセンター、文化会館については、築後30年以上が経過していますが、これまで市役所本庁舎、学校等については、大規模修繕、耐震補強等を計画的に実施してきており、今後も図書館・郷土博物館、文化会館、スポーツセンターについても実施が予定されています。</p>	<p>○1981年^{※1}以前に整備された公共施設の耐震補強はおおむね完了していますが、施設、設備の長寿命化に向けた対応を今後も継続的に図っていく必要があります。</p>
<p>○市内の都市計画道路は、おおむね整備済又は概成済^{※2}となっており、未整備区間は合計約4kmとなっています。</p>	<p>○市内の交通ネットワーク形成に向けて未着手の都市計画道路等に関する整備方針等については、今後の社会情勢等の変化や道路交通需要等を鑑み、計画の見直しも含め、総合的に検討していく必要があります。</p>
<p>○市内の河川のうち、荒川、笹目川は整備が完了しており、そのほかの河川についても継続的に護岸整備等を進めています。</p>	<p>○今後も、効率的に河川整備を推進し、内水による浸水被害の防止につなげるとともに潤いある水辺環境の形成を推進していく必要があります。</p>
<p>○下水道（污水）は、市内の大半の区域で整備されていますが、下水道（雨水）は一部地域において未整備となっているところがあります。</p>	<p>○ゲリラ豪雨等への対策として、河川や下水道整備が非常に重要となることから、早期に整備し、市民の安全な暮らしを確保する必要があります。</p>

※1 新耐震基準が制定された年（1978年6月12日に発生した宮城県沖地震を踏まえ制定）

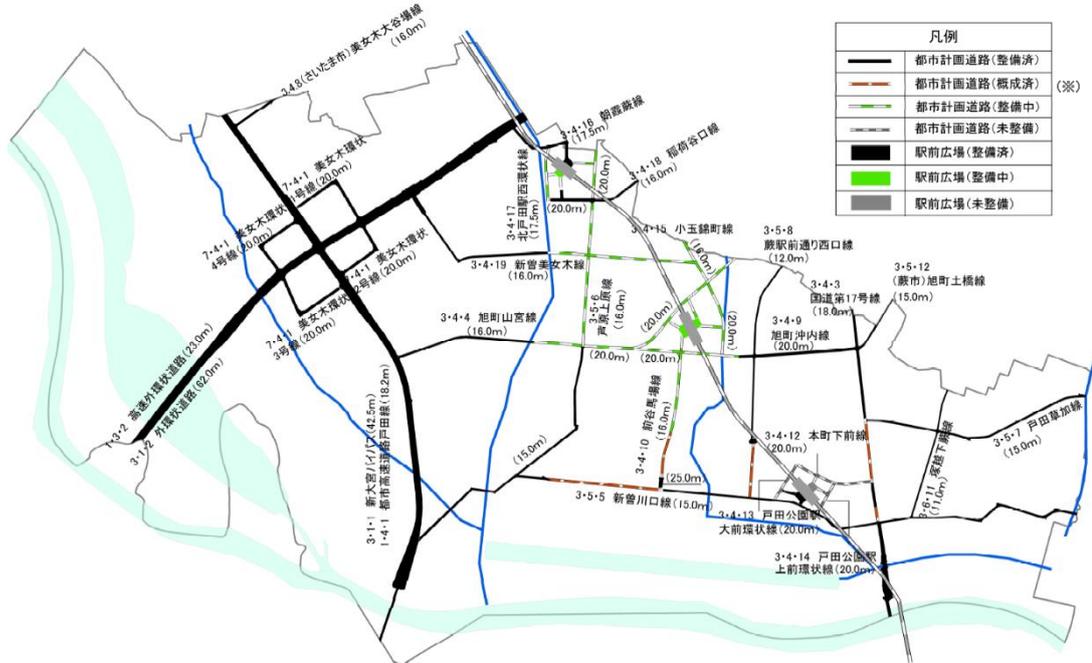
※2 計画幅員までは完成していないが、自動車交通の処理が可能な車線数を有する、又は、暫定的な整備がされているなど、おおむねの機能を満足している道路のことをいいます。

図 1-38 施設の整備状況



戸田市公共施設等総合管理計画及び戸田市公共施設再編プラン（平成 29 年 3 月、戸田市）を基に作成

図 1-39 都市計画道路の整備状況



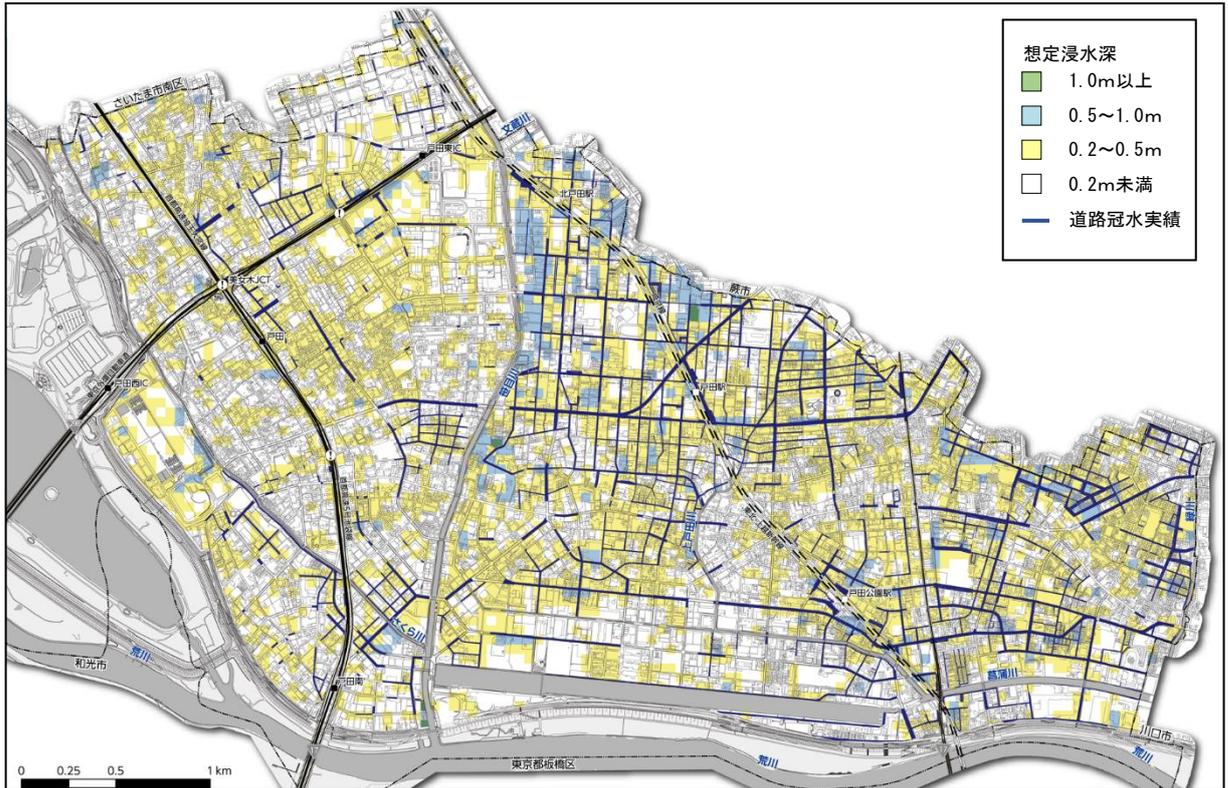
※計画幅員までは完成していないが、自動車交通の処理が可能な車線数を有する、又は暫定的な整備がされているなど、おおむねの機能を満足している道路のことをいいます。

出典：戸田市の都市計画（平成 27 年、戸田市）

(10) 防災

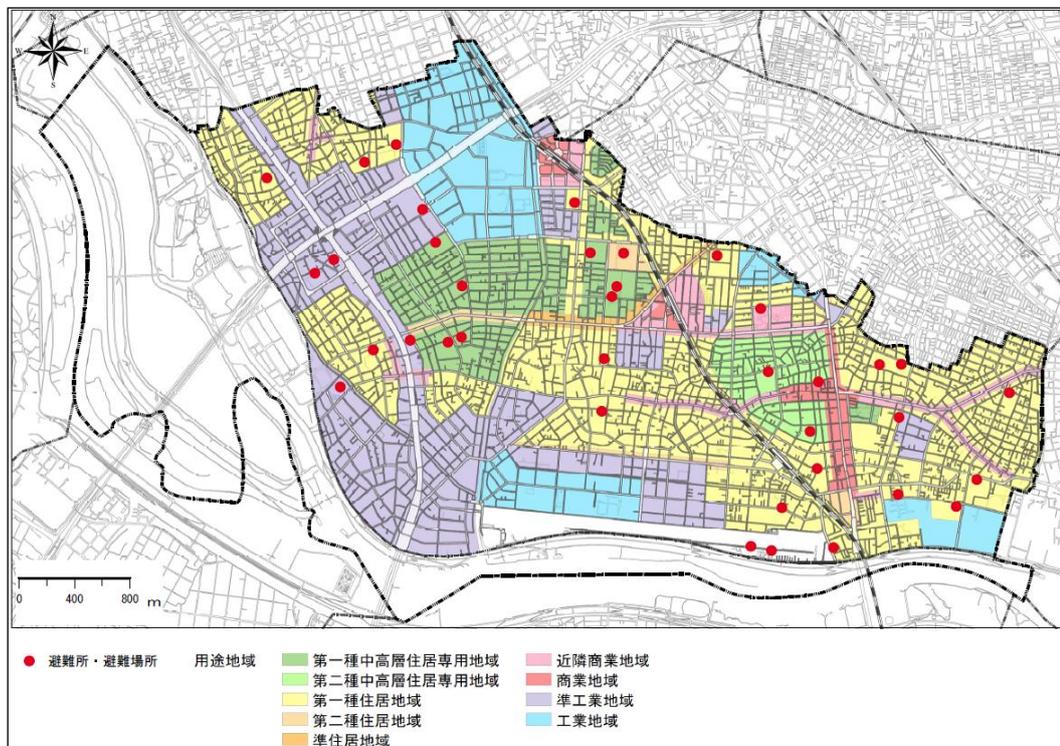
現状	課題
<p>○大規模災害が発生した場合、荒川が氾濫することが予測されており、その際、市域の大半が1 m以上浸水し、3日から7日程度、浸水が継続すると予想されています。</p>	<p>○災害発生時に円滑に避難できる避難路やマンション等の高い建物と連携した一時避難場所の確保、日常的な避難訓練を通じて、安全に避難できる環境を整えていく必要があります。</p>
<p>○近年頻発しているゲリラ豪雨や台風等によって浸水する箇所があります。</p>	<p>○下水道（雨水）や河川をはじめとする、内水による浸水被害を軽減するための都市基盤施設を引き続き整備していく必要があります。</p>
<p>○比較的早い時期に市街化した市の東部において、火災が発生した場合、周辺への延焼拡大のおそれがある地区があります。</p>	<p>○個々の家屋の不燃化だけでなく、道路やオープンスペースを確保することにより、地域全体として防災性能を強化する取組を進めていく必要があります。</p>
<p>○消防団は7分団、自主防災会は27団体が組織されており、防災に関する取組が積極的に実施されています。 しかしながら、一部の消防団については、必要な定数が確保されていません。</p>	<p>○今後の人口動向を踏まえながら、現在の消防分団の所管や規模では、避難支援等に係る十分な対応が行えなくなる可能性があるため、これらを考慮した取組を図っていく必要があります。 ○現在、町会単位で防災に関しての活動が積極的に行われていますが、今後の高齢化や市民の転出入等により、これらの活動が停滞することがないように日常的に防災意識を維持するための取組を行っていく必要があります。</p>
<p>○市の避難所は小学校等の公共施設を中心に指定されていますが、近年、町会等が独自に地域のマンション等と覚書を締結して、発災時の一時避難場所の確保が進められています。</p>	<p>○公共施設を中心に避難所・避難場所が指定されていますが、一部地域に避難所・避難場所がないエリアがあることから、市全域にわたる防災機能強化に向けた取組を進めていく必要があります。 ○市内に多く立地する倉庫等の流通施設は規模が大きく、地震等災害時の避難や備蓄への活用が考えられることから、事業所との連携の下、災害対応の拡充を推進していく必要があります。</p>

図 1-40 内水による浸水想定



戸田市ハザードブック（平成 29 年 4 月、戸田市）を基に作成

図 1-41 避難所・避難場所の分布状況



戸田市ハザードブック（平成 29 年 4 月、戸田市）を基に作成

(11) 環境

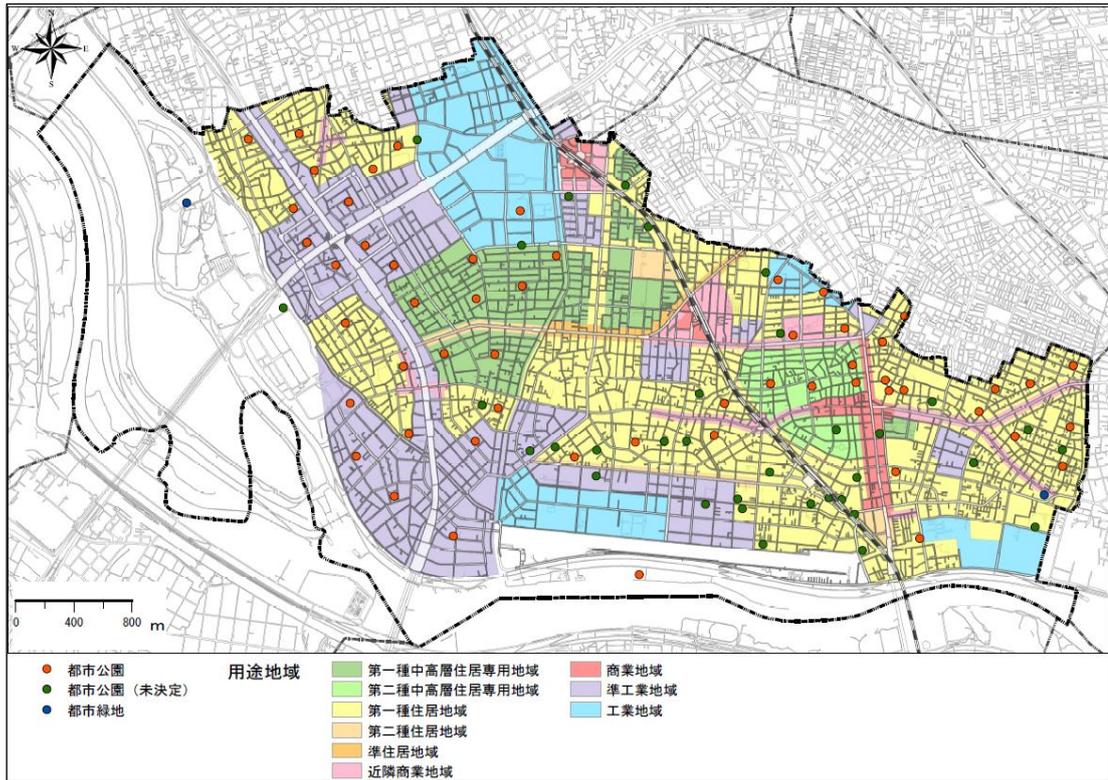
現状	課題
<p>○市街化区域内は土地区画整理事業等によりほぼ全域が市街地として整備されている一方で、市街化調整区域には荒川とその広大な河川敷、彩湖・道満グリーンパーク等があり、都市環境と自然環境双方の良さを有しています。</p>	<p>○既存の自然環境を維持、保全しつつ、都市環境と自然環境を十分にいかした多様なライフスタイルを選択することができるよう、各地域の将来像の考え方を促す必要があります。</p>
<p>○本市には、荒川等の豊かな自然環境がありますが、それらの自然環境を実感しにくい状況にあります。</p>	<p>○今後も市内の公園、緑地等を結びつけたネットワークを形成する一体的な環境整備を行う必要があります。</p>
<p>○JR 埼京線沿線の環境空間における緑地整備率は約 67%となっており、引き続き緑化を推進していく予定としています。</p>	<p>○JR 埼京線沿線の環境空間は、市街地の貴重な緑地空間であることから、JR 等と連携して効率的に整備を推進していく必要があります。</p>

図 1-42 緑地、農地等の分布状況



戸田市緑の基本計画 改訂版（平成 24 年 3 月、戸田市）を一部加工

図 1-43 都市公園・都市緑地の分布状況



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

(12) 都市活動

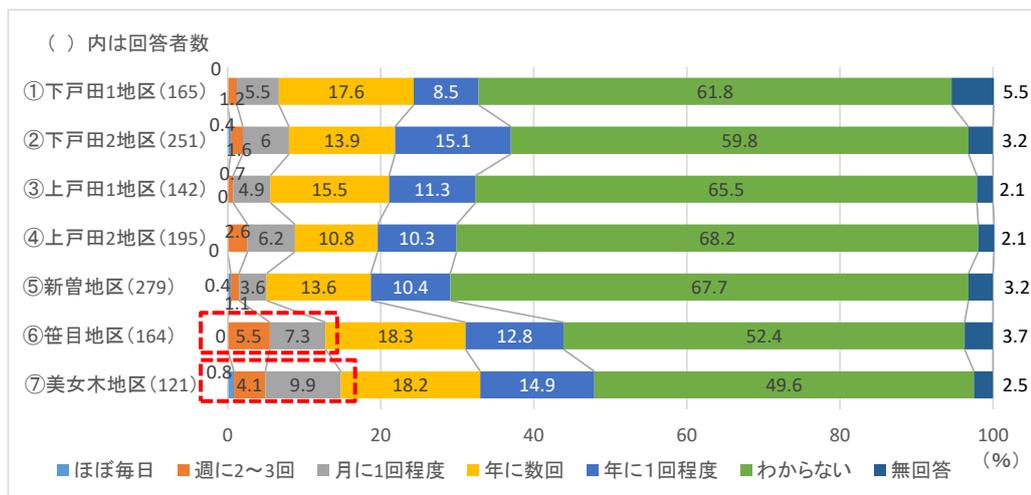
現状	課題
<p>○「戸田市市民意識調査報告書（第11回）」では、本市に転入したきっかけとして次のような地区別の特徴が見られ、いずれの地区においても就職や結婚等を機に若い世代が転入している状況が伺えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上戸田2地区、新曽地区：就職・転勤、結婚を機とした転入が多い <p>○若年層が多く転入しているのに対し、30代後半から40代は転出超過となっています。</p>	<p>○市内への定住を促進していくためには、多種・多様化する居住ニーズ等に対応する必要があります。</p> <p>○様々なライフスタイル、ライフステージに応じた暮らしを実現できる環境を形成する必要があります。</p>
<p>○笹目や美女木では、近所付き合い等古くからの地縁型コミュニティが比較的活発ですが、新たな転入者が多い上戸田等では近所付き合いをしない人の割合が高くなっています。</p>	<p>○これまでのコミュニティ活動を尊重しながら、まちづくりに合わせ、新たな形やその実現化手法を創設する必要があります。</p>
<p>○本市の公共施設は、多くの市民に利用されているところですが、コミュニティ施設の利用率は施設によりばらつきがあります。</p>	<p>○市民の文化・スポーツ活動を支える施設は、おおむね充足していますが、今後も施設更新時等において、適正な施設配置・複合化等により、利便性の向上に努めていく必要があります。</p>

表 1-1 戸田市に転入したきっかけ

		と生 戸ま 市来 から ずつ	進 学	就 職・ 転 勤	結 婚	出 産	子 ど も の 独 立	退 職・ 廃 業	隣 に 親 や 子 と 同 居・ 近 住	住 宅 の 購 入	特 に な し	そ の 他
全体(1,317)		15.0	0.8	17.4	23.9	3.1	0.4	1.3	6.6	25.4	6.5	8.1
性別	男性(562)	16.4	0.7	22.1	17.6	2.8	0.2	2.3	5.7	26.7	6.8	7.5
	女性(755)	13.9	0.8	13.9	28.6	3.3	0.5	0.5	7.3	24.5	6.2	8.6
年齢別	16～19歳(32)	56.3	0.0	12.5	0.0	0.0	0.0	0.0	6.3	12.5	0.0	12.5
	20～29歳(129)	30.2	2.3	21.7	15.5	0.8	0.0	0.0	7.0	9.3	6.2	7.8
	30～39歳(262)	12.6	0.4	18.7	32.4	6.1	0.0	0.8	4.2	21.4	4.2	6.1
	40～49歳(278)	14.0	0.7	18.7	30.2	3.6	0.0	0.4	7.6	22.3	5.8	5.4
	50～59歳(192)	9.9	1.0	18.2	20.8	1.6	0.5	1.6	6.8	28.6	7.3	9.9
	60～69歳(202)	10.9	1.0	14.9	21.8	5.0	1.5	3.0	9.4	28.2	8.9	10.4
	70歳以上(222)	12.2	0.0	14.0	18.9	0.5	0.5	2.3	5.4	40.1	8.1	9.9
居住地区別	下戸田1地区(165)	13.9	0.6	15.2	22.4	2.4	0.6	1.2	9.1	21.2	6.7	12.1
	下戸田2地区(251)	12.4	1.2	12.0	22.3	4.0	0.0	1.2	6.4	39.8	4.4	6.0
	上戸田1地区(142)	16.9	0.7	17.6	23.2	4.2	0.0	2.8	4.9	23.9	6.3	8.5
	上戸田2地区(195)	13.3	1.5	21.0	28.2	3.1	0.0	1.0	7.7	21.0	6.7	5.6
	新曽地区(279)	15.8	0.0	19.4	25.8	2.5	1.1	0.7	5.7	20.4	6.8	6.8
	笹目地区(164)	17.7	0.6	19.5	23.8	3.0	0.0	2.4	8.5	23.8	4.9	7.9
	美女木地区(121)	16.5	0.8	18.2	19.0	2.5	0.8	0.0	3.3	24.0	11.6	14.0

出典：第 11 回戸田市市民意識調査報告書（平成 27 年 3 月、戸田市）

図 1-44 町会・自治会の活動への参加頻度



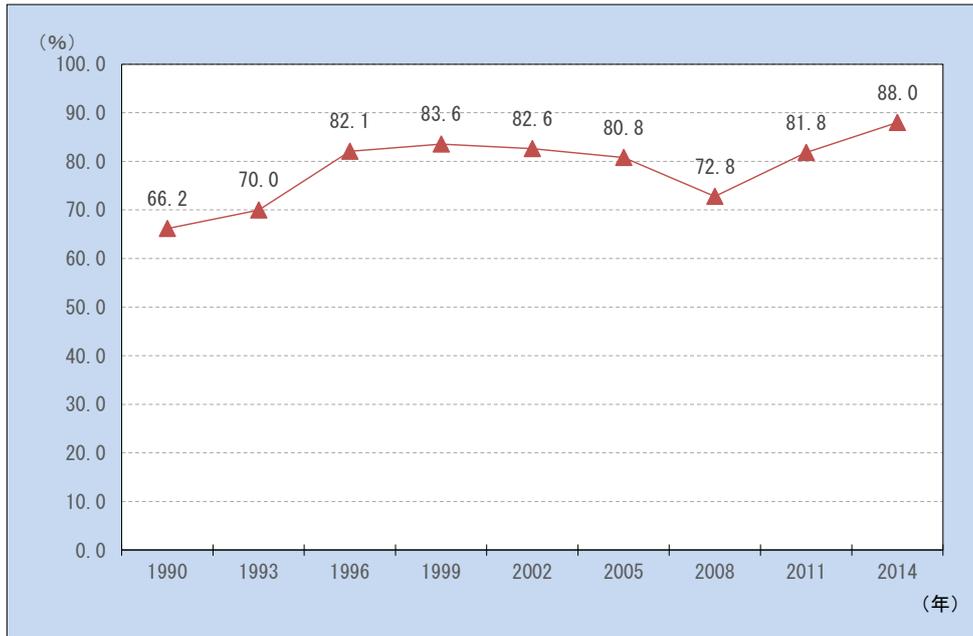
※回答割合の小数点以下第 2 位を四捨五入しており、合計が 100% とならない場合があります。

第 11 回戸田市市民意識調査報告書（平成 27 年 3 月、戸田市）を基に作成

(13) 財政

現状	課題
<p>○JR 埼京線開通や社会情勢の影響を受け地価が上昇したことなどもあり、これまで本市の固定資産税による税収は、増加傾向にありました。</p> <p>○最近 20 年間で、自主財源比率が約 16%低下しています。特に市税のうち最も大きな比率を占める固定資産税による税収が近年横ばいとなっています。</p> <p>○本市における住宅地と工業地における地価は、駅からの距離が同等であれば、用途地域にかかわらず、大きな差はありません。</p>	<p>○住宅地は、特例により課税標準額が 1/6 又は 1/3 に減額されますが、住宅以外の敷地ではこの特例は適用されません。しかし、工業施設用地が住宅用地に転換された場合、地価に大きな変動はない一方で、固定資産税収は減少する方向に作用することもあり、今後、人口増加傾向が継続した場合、固定資産税による税収は引き続き横ばいで推移するか、又は減少に転じる可能性があります。</p> <p>○本市における税収のうち固定資産税が占める割合は 40%を超えており、固定資産税の減少は財政に大きく影響することが懸念されるため、住工のバランスを考えた計画的なまちづくりを行う必要があります。</p>
<p>○本市は、財政健全化判断比率における各指標は「健全段階」にあります。が、扶助費や公債費等の増加により、毎年度経常的に支出される経費の割合が増加傾向にあるなど、少しずつ財源に余裕がなくなってきました。例えば、経常収支比率は 2010 年度から 80%を超えて、2014 年度では 88%となり、財政の硬直化に直面しつつある状況といえます。</p>	<p>○今後の高齢者の増加、将来的な人口減少局面を迎えた際に、現在と同様の財政状況にあるかは不透明であることから、健全かつ自由度が高い財政の維持に向け、公共施設の長寿命化や将来的な複合化、また増加する扶助費等の対応を全庁的に推進していく必要があります。</p>

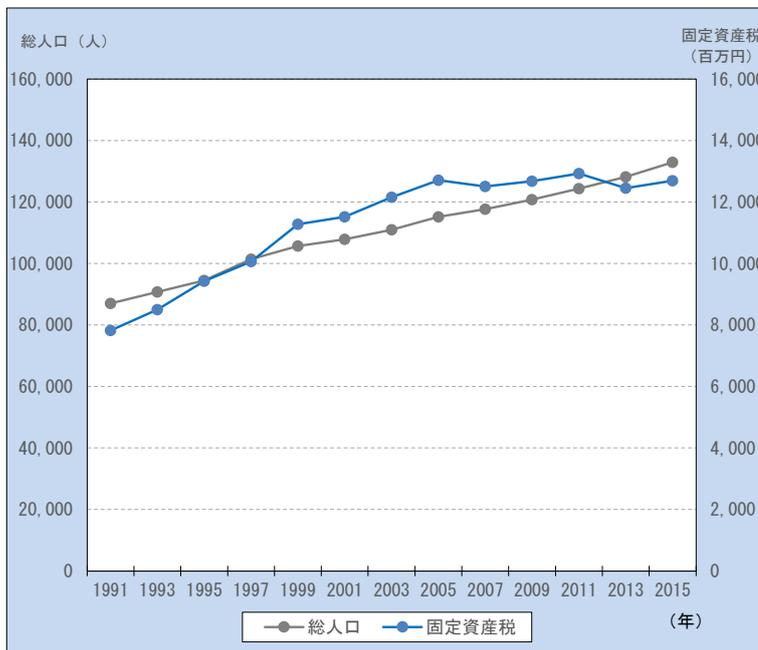
図 1-45 経常収支比率の推移



※諸指標の数値は、普通会計ベースの数値です。普通会計は、地方公共団体ごとに各会計の範囲が異なっているため、財政比較が困難なことから、統計上統一的に用いられる会計区分のことで、これにより、地方公共団体同士の比較が容易にできるようになります。

普通会計決算状況（各年、戸田市）を基に作成

図 1-45 人口・固定資産税決算額の推移



人口・固定資産税の推移

年	総人口 (人)	固定資産税 (百万円)
1991	87,026	7,825
1993	90,724	8,502
1995	94,464	9,423
1997	101,372	10,066
1999	105,708	11,273
2001	107,828	11,516
2003	110,964	12,152
2005	115,186	12,705
2007	117,687	12,508
2009	120,798	12,674
2011	124,362	12,926
2013	128,171	12,452
2015	132,880	12,690

戸田市一般会計・特別会計歳入歳出決算書（各年、戸田市）を基に作成

3 特に解決すべき課題

各分野における本市の課題について、今後のまちづくりを推進していく観点から、次のとおり改めて整理します。

人口動向

- ・将来人口について、人口ビジョン（ベース推計）においては、2035年まで増加し、その後、減少に転じることが予測されており、将来的な人口減少による社会情勢等の変化を見据えた中長期的な対応策を講じる必要があります。
- ・今後は15歳未満の人口が減少し、また65歳以上の人口が急速に増加することが予測されていることから、高齢化対策を前もって講じる必要があります。
- ・人口分布の偏りは、今後、更に強まっていくことが予想され、生活利便施設等から受けられるサービスレベルについて地域間格差が拡大していく可能性があることから、公共交通等を活用することにより、誰もが等しく生活利便サービスを受けることができるような対応策を講じる必要があります。

市街地整備

- ・鉄道3駅周辺においては、土地区画整理事業等の市街地整備事業を推進し、市の拠点として相応しい街区形成、機能確保、交通結節機能の充実を図る必要があります。

住宅

- ・今後の高齢化、子育てしやすい環境づくり等を展望して親世代との近居など、多様化する住宅ニーズに対応した環境整備を進めていく必要があります。
- ・今後、人口減少が予測される地域においては、多くの空き家の増加が懸念されることから、これらの利活用や居住等の促進を図る必要があります。

商業

- ・広域からの利用を対象とする施設については、市内に分散して立地させるのではなく、拠点へ誘導・集約し、また、日常的な生活利便施設については、引き続き市内全域で等しく利便性が得られるよう維持、充実を図っていく必要があります。
- ・第2次戸田市都市マスタープラン等において、鉄道3駅周辺はそれぞれ拠点として位置づけていますが、商業や業務に関する機能・役割分担は示されていないことから、具体化を図っていく必要があります。

工業

- ・製造業をはじめとする工業は、安定した税収、雇用を生み出すなど、市の存立基盤として欠かせないものであることから、市外への事業所流出を抑制するための支援や新規立地を希望する事業者に対するマッチング等の支援を推進していく必要があります。
- ・工業系用途地域内における大規模マンションの立地に伴い、急激な人口増加によって、教育・子育て・福祉等の行政サービスに対する財政支出が過大に発生する可能性は否めません。中長期的な視点に基づく対応が課題です。
- ・本市の工業地の地価からも本市の工業に関するポテンシャルやニーズが高いと考えられるので、引き続き、工業立地や保全に向けた取組について検討する必要があります。

医療・福祉・子育て

- ・現在の前期高齢者数と後期高齢者数を比較すると前期高齢者数が多くなっていますが、前期高齢者は5～10年後には後期高齢者に移行するため、高齢者施設やその他福祉サービスへの需要増加への対応を推進する必要があります。
- ・人口10万人当たりの診療所数は県平均より多く、診療環境はある程度整っているといえます。
- ・本市の国民健康保険における市民一人当たりの医療費は、県平均を下回っていますが、前期高齢者については、県内自治体の中で最も高くなっています。今後、高齢者が増加していくことを見据え、医療費の削減に向けて、市民1人ひとりが健康的に生活できる環境を創出し、健康寿命を伸ばしていく必要があります。
- ・本市は子育て世代に人気があり、駅周辺等では今後も保育需要が高まる可能性がありますが、将来的には市の西部等で需要が落ち着く可能性もあり、市内全域での需給バランスを見据えた対応を図っていく必要があります。

教育

- ・学校施設は、児童数の減少により将来的に空き教室が発生することが予測されます。そのため、学校を建設する際には、福祉施設等への転用（複合化）が可能な設計も検討するなど、長期的な展望に基づいた対応を行う必要があります。

交通

- ・広域移動の利便性を高めるために鉄道、道路、バス等の交通網を維持・向上させ、各駅への利便性を高めるとともに、駅周辺へ広域からの利用が見込まれる生活利便施設等を誘導していく必要があります。
- ・今後、市内のほぼ全域で高齢者が増加し、公共交通の果たす役割は現在より大きくなっていくことが予測されることから、将来的な高齢者の分布や公共施設、生活利便施設等の立地を見据えた自転車通行空間の充実、バス路線の維持・充実、ネットワーク形成等に向けた対応を図ることにより過度に自動車に依存しないまちづくりを行っていく必要があります。

公共施設

- ・公共施設について今後のあり方としては、総量を圧縮する方針であり、各施設の個別更新だけではなく公共施設全体の最適化を図るため、複合化などの施設再編を進めていくこととなりますが、市民にとっての利便性やまちづくりの方針等との整合をとりつつ、総合的な観点からその実現を図っていく必要があります。特に、今後の高齢化社会の到来を踏まえた場合に、公共交通を活用した各施設へのアクセス手段の確保は非常に重要な課題となっていきます。

防災

- ・近年頻発しているゲリラ豪雨や台風等によって浸水する箇所があり、下水道（雨水）や河川をはじめとする、浸水被害を軽減するための都市基盤施設の効率的な整備を推進する必要があります。

環境

- ・今後も市内の公園、緑地等を結びつけネットワークを形成することで一体的な環境整備を行う必要があります。

都市活動

- ・市内への定住を促進していくためには、多種・多様化する居住ニーズ等に対応する必要があります。
- ・様々なライフスタイル、ライフステージに応じた暮らしを実現できる環境を形成する必要があります。

財政

- ・扶助費や公債費等の増加により、毎年度経常的に支出される経費の割合が増加傾向にあるなど、少しずつ財源に余裕がなくなっており、今後の人口減少・高齢化の進展を踏まえ、健全かつ自由度が高い財政の維持に向け、公共施設の長寿命化や将来的な複合化等を推進していく必要があります。

分野ごとに整理した課題を踏まえ、特に解決すべき課題を次のとおり示します。

[広域を対象とする都市機能が集積した個性ある拠点の形成]

本市の鉄道3駅周辺は、鉄道やバスをはじめとする多様な交通手段により移動しやすいという特徴を有しています。また、これらの駅周辺は、第2次戸田市都市マスタープラン等の中で拠点として位置づけられており、病院や大型商業施設等が立地し、一定の利便性は確保されていますが、3駅それぞれに個性や特色が見出しにくいという現状があります。

このことから、市内のどこに住んでいても生活利便サービスを受けやすいという現在の利便性の高さを維持しつつ、広域を対象とする都市機能を中心として、それぞれの拠点に求められる機能を整理し、集積させる必要があります。

[ニーズに応じた活動的な生活が実現できるまちづくり]

現在、人口は増加傾向にあるものの、長期的には減少に転じることが予測されており、高齢化についても既に始まっており、今後も急速に進むことが予測されています。

また、市民のライフスタイルやその時々のライフステージにより、住環境に求められるニーズはますます高度化・多様化しています。

このような中、本市では、日常生活に必要な利便施設の多くが市内に広く立地しているため、この利点をいかし、各地域でニーズに応じた生活が実現できる可能性が秘められています。

このことから、地域ごとに、個々のニーズに応じた活動的に生活できるまちづくりを進める必要があります。

[自家用車に過度に依存しない交通環境の形成]

近年は、徒歩や自転車など、自家用車に過度に依存しない生活を送る人が増えており、市内を徒歩や自転車で移動する人も多くなっています。

また、今後、高齢化が急速に進むことが見込まれる中で、移動手段として公共交通がますます重要な役割を担うようになると考えられます。

このことから、自家用車以外の交通手段による市内のアクセス性向上に向けた交通環境の形成を進める必要があります。

第2章 まちづくりの目標及び方針並びに目指すべき都市の骨格構造

1 まちづくりの目標

特に解決すべき課題を踏まえ、戸田市第4次総合振興計画に示された将来都市像の実現を目指し、立地適正化計画（以下「本計画」といいます。）におけるまちづくりの目標を次のとおり定めます。

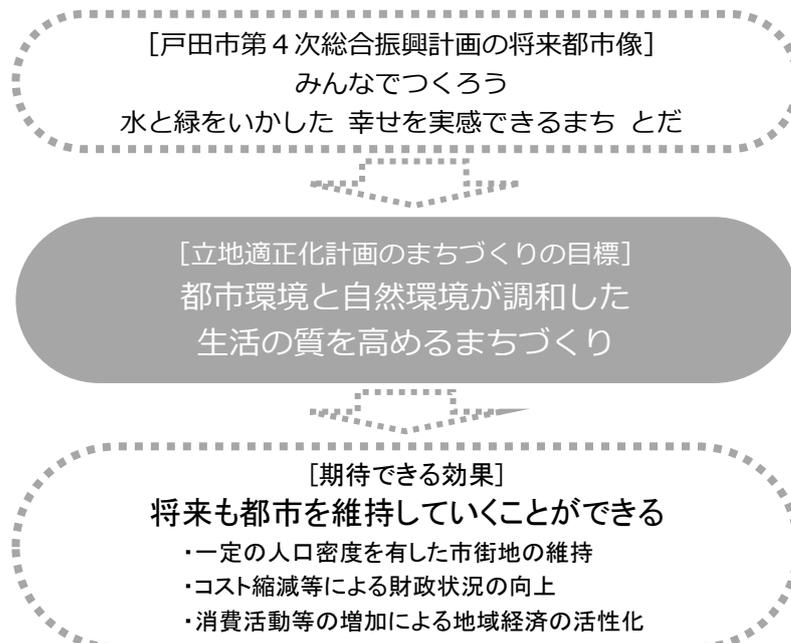
都市環境と自然環境が調和した生活の質を高めるまちづくり

本市は都心の近くに立地しており、鉄道、広域的な幹線道路等の交通基盤が整い、交通利便性が高いことに加え、荒川の水辺や緑へのアクセスのしやすさなど、都市的な利便性と豊かな自然環境が身近にある市街地環境を有しています。また、地域の成り立ちの違いから、地域ごとに特色ある市街地が存在しており、様々なライフスタイルやライフステージに応じた生活を支えるための一定の都市環境が備わっています。

しかしながら、生活利便施設が集積した拠点の形成、公共交通ネットワークの充実といった点においては十分とはいえないことから、急速な高齢化と今後の緩やかな人口減少に備えた対応が求められています。さらには、住環境や生活利便性の向上により、誰もがそれぞれのライフスタイルやライフステージに合った環境を選択し、活動的な生活を送れるまちづくりを推進することが求められています。

そこで、市域がさほど広くなく平坦な地形であることをいかし、自家用車に過度に依存しない交通環境の形成により、どこに住んでいても都市環境と自然環境を享受しやすい、質の高い生活を送れるまちづくりを目指します。

図2-1 まちづくりの目標及びまちづくりの成果



2 まちづくりの方針

まちづくりの目標を実現していくため、次のようにまちづくりの方針を設定します。

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～

- ・拠点ごとの役割等を定め、それらに応じて、広域を対象とする拠点的な都市機能を充実させます。
- ・各拠点において、市の中心として相応しいにぎわいや魅力づくりを進めます。

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～

- ・それぞれの地域が有する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をつくります。
- ・子育て世代の転入を促進する子育てしやすい環境をつくります。
- ・普段の生活が健康づくりにつながる環境をつくります。
- ・工業系の土地利用を主とする地域について、操業環境の維持・向上を進めます。
- ・水や緑を感じられる環境をつくります。

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～

- ・市内のどこからでも、様々な交通手段で移動できるネットワークを形成します。
- ・市外にアクセスしやすい公共交通ネットワークの維持・向上を進めます。

3 目指すべき都市の骨格構造

まちづくりの目標の実現に向けて、誘導すべき都市活動を設定し、目指すべき都市の骨格構造（ゾーニング、拠点配置及び基幹的な公共交通）を整理します。

（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

1）誘導すべき都市活動

まちづくりの目標を実現していくため、本市の地域特性に応じて誘導すべき都市活動及びそれらの都市活動を支えるために必要な地域環境や都市機能、また、都市活動の実現を支える環境や機能について設定します。

本市における都市活動として、都市機能、環境等の現状や今後の可能性を想定しながら、次の6つを設定します。

表 2-1 誘導すべき都市活動の考え方

都市活動の種類		都市活動の考え方
暮らしの活動	都会的で洗練された暮らし	鉄道沿線の通勤や買い物の利便性に魅力を感じる若いファミリー層等が、利便性の高い上質な都市型の洗練されたライフスタイルを満喫する暮らし
	地域に密着した便利な暮らし	多様な世代の人々が、地域の商店で買い物をしたり、地域活動に参加するなど、地域に密着した暮らし
	快適でゆとりのある暮らし	地域で長く暮らしている人や転入して間もない人など、多様な住民が交流し、ゆとりを持った快適な暮らし
	水と緑に親しむ暮らし	休日には荒川河川敷を散歩したり、彩湖・道満グリーンパークでスポーツを楽しんだり、近所の公園で遊ぶなど、日常的に水と緑に親しむ健康的な暮らし
	新しい形の住工共生	地域住民との交流や地域の人々の雇用、事業所と地域による災害時の相互協力など、相互にメリットを受けつつ、事業活動と生活が共存している暮らし
事業の活動	立地をいかした工業	都心に近い立地をいかし、製造業、物流等の事業所が営む都市型工業の事業活動

2）都市活動を支える環境・機能

環境については、自然環境、交通環境など、活動を支える地域条件として整理し、機能については、各活動を支える日常的な生活サービスの充足の視点から、住まい、子育て支援、教育支援、生活支援に関する機能について整理します。

(2) ゾーン設定の考え方

本市は土地区画整理事業等により市の東部から西部へと市街地を拡大してきたこと、JR 埼京線や新大宮バイパスにより市街地が区分されているといった特徴を有していることから、住宅を中心とした市街地であっても、地域によって市街地の状況は異なります。

そこで、市内各地域の特徴をいかしながら、都市活動を誘導する適切なまちづくりを推進していくために、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市マスタープランの位置づけを基本としつつ、次のようにゾーンを設定します。

表 2-2 ゾーン設定の考え方

居住ゾーン

ゾーンの種類	ゾーン設定の考え方	想定されるエリア
都会的で洗練された暮らしを誘導するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅に近接し、ファミリー層等の主に若い世代をターゲットとした住宅や子育て環境の誘導により魅力的な市街地環境の形成を図るゾーン ・市の中心である鉄道駅徒歩圏の地域に設定 	鉄道3駅（戸田公園駅、戸田駅、北戸田駅）の徒歩圏の市街地
地域に密着した便利な暮らしを誘導するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅に近接し、古くから市街化が進み、日常の暮らしを支える生活利便機能が整った利便性の高い快適な住環境の形成を図るゾーン ・JR 埼京線の東側で、商店等の生活利便施設が既に一定程度立地する地域に設定 	上戸田、下戸田、中町、喜沢等
快適でゆとりのある暮らしを誘導するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・良質な住宅、子育て支援施設及び生活利便施設が一定のレベルで整い、さまざまな世代が交流しながら快適でゆとりを持って暮らせる住環境の形成を図るゾーン ・JR 埼京線の西側で、現在土地区画整理事業が進行中の新曽や、住居系の土地利用が中心で多様な形式の住宅が共存する地域に設定 	本町、新曽、笹目、美女木等
水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地内の公園、河川敷の公園等の自然環境に親しみながら暮らすことができる住環境の形成を図るゾーン ・荒川の自然環境に近く、比較的ゆとりのある地域に設定 	新大宮バイパスの西側

住工共生ゾーン

ゾーンの種類	ゾーン設定の考え方	想定されるエリア
新しい形の住工共生を図るゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・工業系や住居系の土地利用の方向性検討と併せて、目指すべき住工共生を進めるゾーン ・工場等の工業系と住居系の土地利用の混在度が高い地域に設定 	美女木、笹目、氷川町、新曽南等

工業ゾーン

ゾーンの種類	ゾーン設定の考え方	想定されるエリア
立地をいかした工業を保全するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・都心に近い立地をいかした事業活動が可能な工業地の形成を図るゾーン ・第2次戸田市都市マスタープランの土地利用方針において工業地として位置づけられ、既に大規模な工業系事業所が集積する地域に設定 	大字美女木、笹目北町、新曽南、川岸等

(3) 拠点配置の考え方

第2次戸田市都市マスタープランでは、市内の鉄道3駅を中心に拠点地域を配置し、市街地整備を行いつつ、商業・業務・文化と居住との共存を進め、それぞれが特性をもった拠点地域の形成に向けた機能強化を図っていくこととしています。

戸田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、戸田駅周辺を中心拠点、北戸田駅周辺及び戸田公園駅周辺を生活拠点とし、工業が集積する3地区を産業拠点としています。

図2-2 第2次戸田市都市マスタープランにおける将来都市構造図

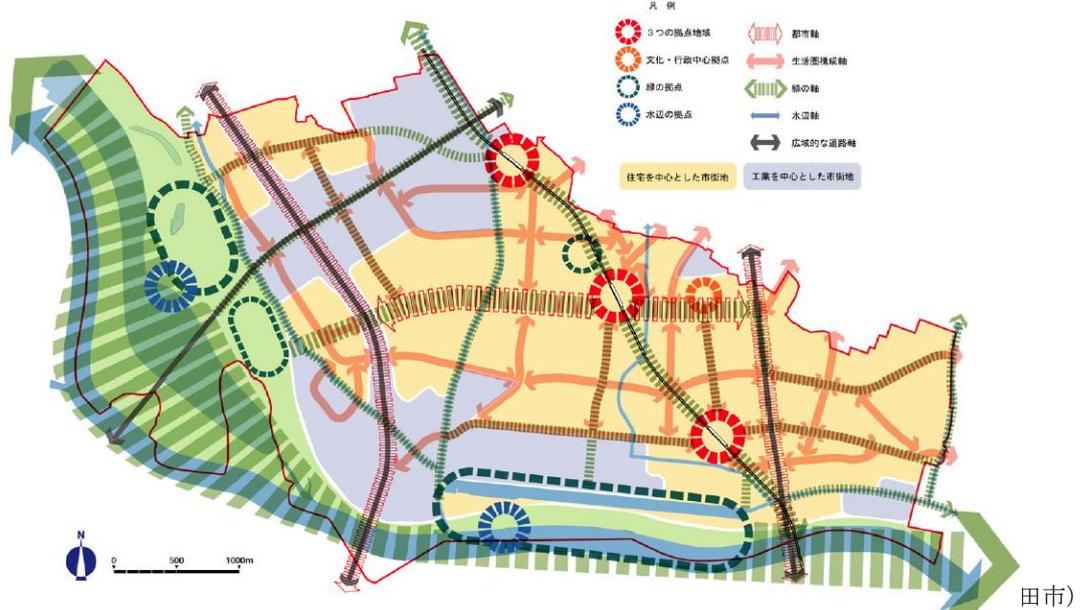
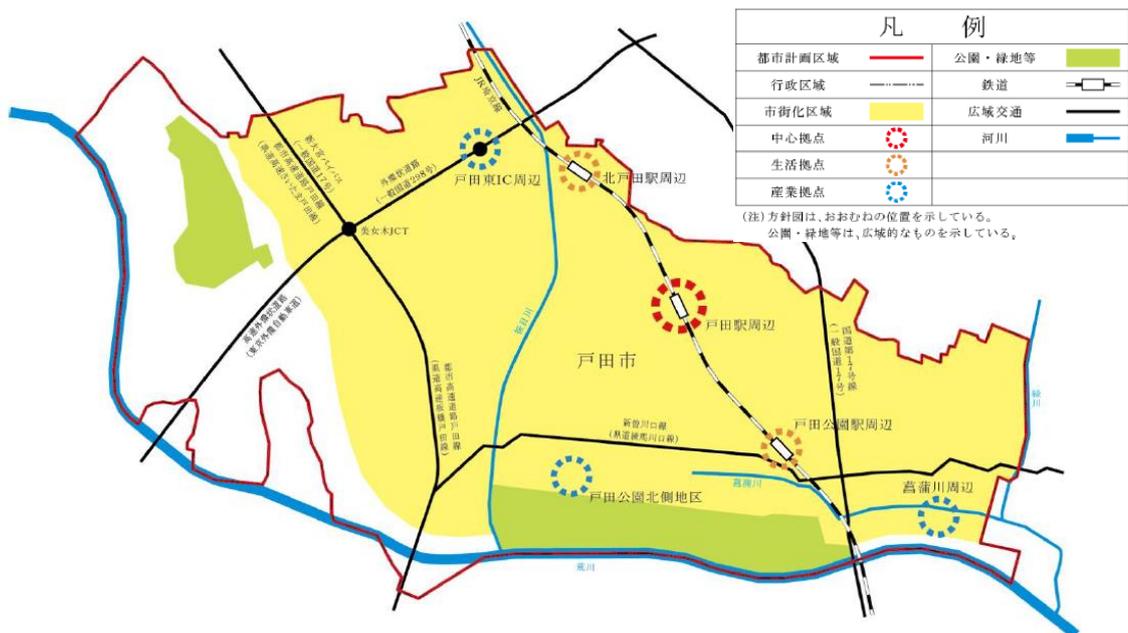


図2-3 戸田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図



出典：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26年3月28日時点、埼玉県）

この考え方を踏まえ、次のとおり各拠点を設定します。

表 2-3 拠点設定の考え方

拠点の種類	拠点設定の考え方	想定されるエリア
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> 医療・福祉、商業、行政等の広域を対象とする都市機能が集積した拠点 生活利便性を高める機能はもとより、都市全体の活動を牽引し、都市イメージを向上させる機能を備えた拠点 市の主要な交通結節点であり、機能集積による市全体の利便性向上に資する地区に定める 	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道3駅（戸田公園駅、戸田駅、北戸田駅）を中心とするエリア
工業拠点	<ul style="list-style-type: none"> 工業生産活動・流通業務機能を増進するための条件が整った地区 本市では、住宅市街地に配慮しつつ、高速道路等の広域幹線道路に近接し、工業機能が集積する地区に定める 	<ul style="list-style-type: none"> 戸田東 IC、県営戸田公園の北側、菖蒲川沿川を中心とするエリア
文化・行政拠点	<ul style="list-style-type: none"> 市民の文化的な都市活動や行政サービス向上に資する、文化、行政機能が集積する地区に定める 	<ul style="list-style-type: none"> 文化会館や市役所を中心とするエリア
緑の拠点	<ul style="list-style-type: none"> 大規模公園の整備が進められ、市を代表する緑地空間である荒川へのアクセス拠点ともなる地区に定める 	<ul style="list-style-type: none"> 彩湖・道満グリーンパークや戸田公園、(仮称) 荒川水循環センター上部公園を中心とするエリア
水辺の拠点	<ul style="list-style-type: none"> 既存の大規模公園等をいかして、荒川の水辺空間における結節点を形成する地区に定める 	<ul style="list-style-type: none"> 彩湖・道満グリーンパークの南側と荒川運動公園の西側のエリア 北戸田駅西口の笹目川・船着場を中心とするエリア
交通拠点	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道、バス等公共交通が集中し、交通結節点となっている地区に定める 	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道3駅（戸田公園駅、戸田駅、北戸田駅）と下笹目バスターミナルを中心とするエリア

第2次戸田市都市マスタープランにおける鉄道3駅の考え方

- 北戸田駅：「活気あふれる新生活拠点」に位置づけられており、「住・商・工」の機能が整った特徴をいかした拠点形成を図る。
- 戸田駅：「にぎわいのある交流拠点」に位置づけられており、市役所、文化会館、図書館、スポーツセンターなど、多くの市民が利用する公共施設が集積しているという特徴をいかした拠点形成を図る。
- 戸田公園駅：「うるおいのある生活拠点」に位置づけられており、駅の徒歩圏内に県営戸田公園や総合病院があるという特徴をいかした拠点形成を図る。

(4) 公共交通の考え方

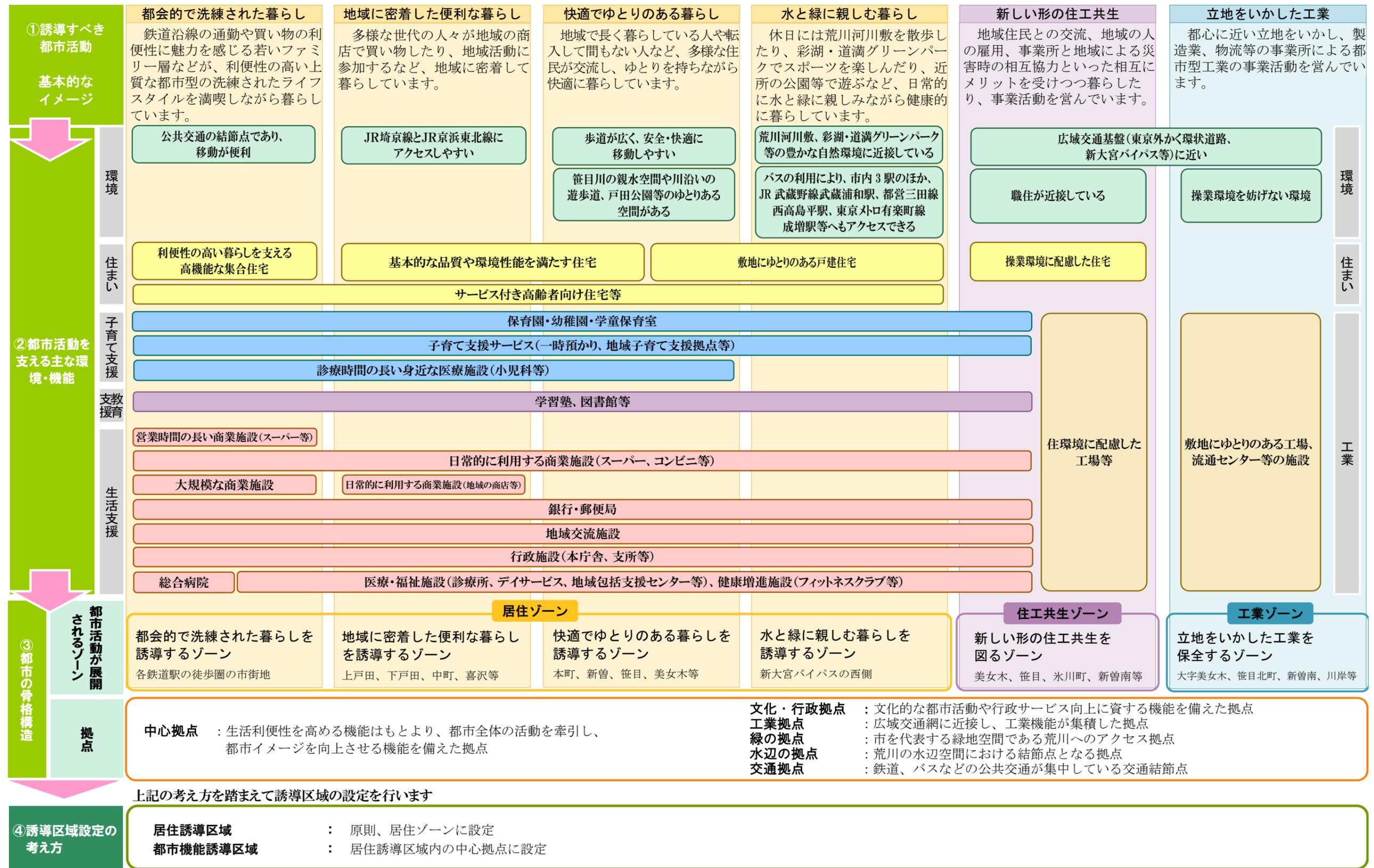
鉄道3駅を中心とした鉄道やバス等による、過度に自家用車に依存しない公共交通の充実した歩いて暮らせるまちづくりを推進します

それぞれの都市活動における人の動きを想定しつつ、南北に通る JR 埼京線の3駅を起点としながら市内の主要施設や地域を効率的につなぐバスを中心とした公共交通のネットワーク形成を図ります。

(5) 目指すべき都市の骨格構造

(1) ~ (4) の考え方を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造を示します。

図2-4 市街地内で誘導すべき都市活動、ゾーン設定、誘導区域設定の考え方



上図で示しているゾーンは、それぞれのゾーンにおいて特にふさわしい活動を誘導していく対象エリアとして設定するものであり、誘導対象以外の活動を否定するものではありません。また、都市活動を支える環境、都市機能についても、ほかの環境・機能を否定するものではありません。

図2-5 目指すべき都市の骨格構造

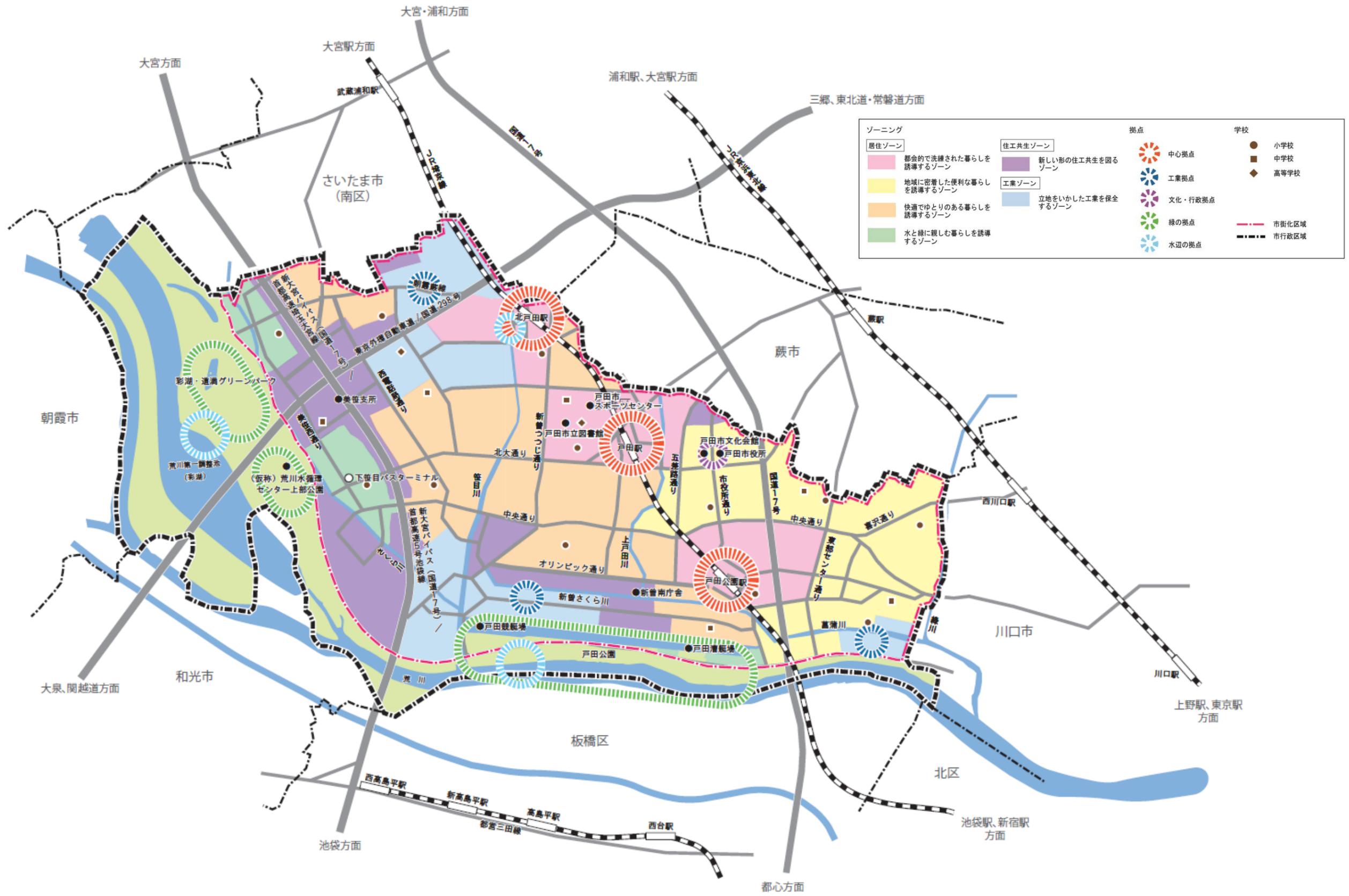
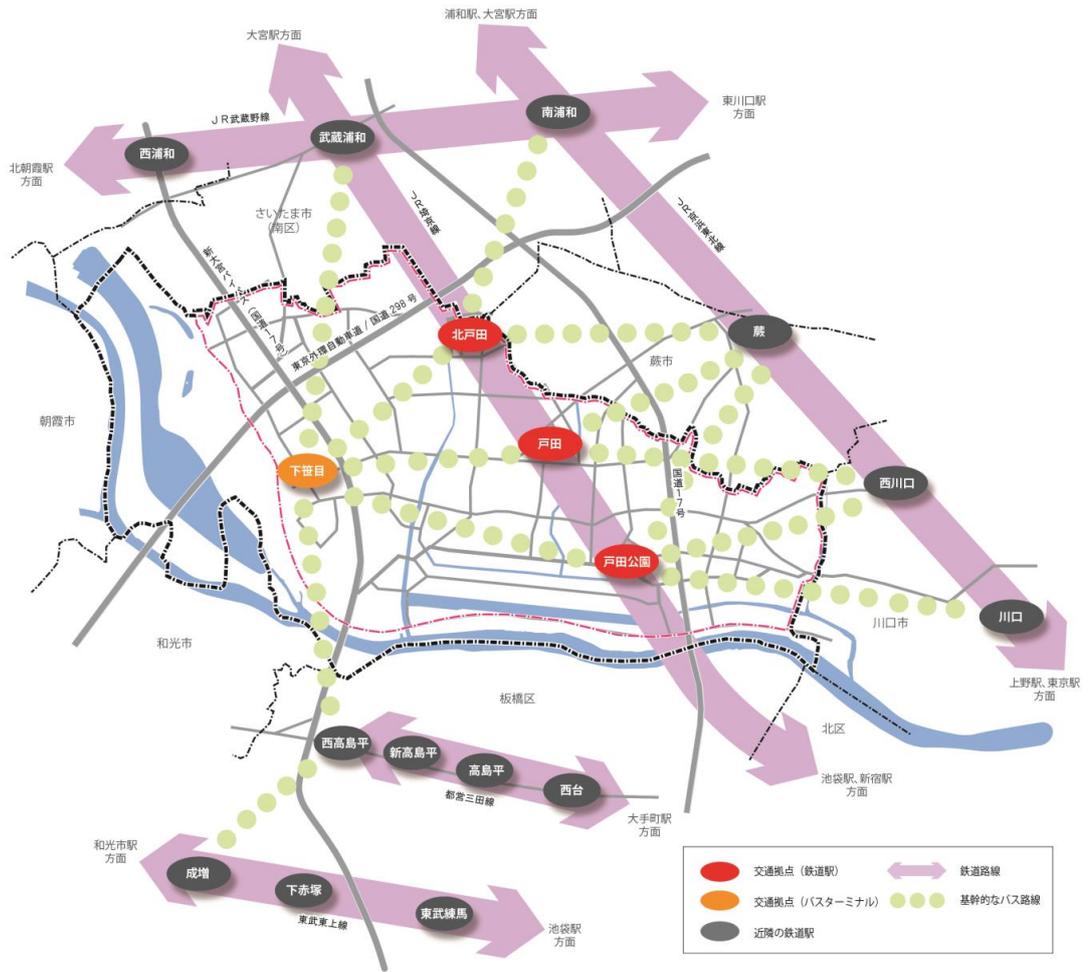


図 2-6 目指すべき都市の骨格構造（基幹的な公共交通軸）



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

前章までに整理した本市における「都市の現状及び課題」、「まちづくりの目標及び方針並びに目指すべき都市の骨格構造」を踏まえ、本市が抱える課題を解決するための施策・誘導方針を定めます。

市民の暮らしやすさを向上させるため、広域を対象とする都市機能を中心拠点に誘導するとともに、中心拠点を核とした公共交通ネットワークの形成を図ります。

また、市内全域で画一的な施策を講じるのではなく、今後の人口減少、急速な高齢化の進展を見据えて、持続可能な都市経営の観点にも留意しながら、各ゾーンにおけるライフスタイル、ライフステージ等に応じて、適切な施策を実施していきます。

2 施策・誘導方針

第2章に示したまちづくりの方針に対応した、施策・誘導の方針を次のとおり整理します。

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～

(a) 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

現在、鉄道3駅周辺の中心拠点は明確な役割、機能が分担されておらず、各中心拠点の特徴を見出しにくい状況にあります。そこで、市民の利便性を高めるために、中心拠点ごとの役割、機能を設定した上で、それぞれの中心拠点にふさわしいにぎわいや交流を創出させる商業、医療・福祉、文化、行政施設等を適切に誘導し、集積させていくとともに、必要に応じて土地利用を適切に誘導します。

(b) 既存ストック、公有地の有効活用

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、空き店舗等の既存ストックや公有地を有効に活用します。

(c) 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、それぞれの拠点において、戸田市の顔となる空間づくり、景観づくりを推進します。

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～

(a) 住み続けたいと思える住環境の整備

市民がいつまでも住み続けたいと思える住環境を実現するために、市内の各ゾーンで想定されるライフスタイル、ライフステージ等に適した住宅を誘導するとともに、空き家の利活用に向けたマッチング等の仕組みを構築します。また、必要に応じて土地利用を適切に誘導します。

また、荒川の水辺空間、公園等市内の自然環境等とのネットワークを形成し、水や緑を身近に感じられる環境をつくります。

(b) 子育てしやすい環境の整備

若い世代に選ばれているという本市の強みを今後とも継続していくため、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など、継続的な支援を強化します。

(c) 地域包括ケアシステム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ります。

(d) 工業の保全と適切な住工共生の推進

安定した税収、雇用等の面において、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ます。

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～

(a) 公共交通が利用しやすい環境の整備

公共交通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します。

(b) 徒歩・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備

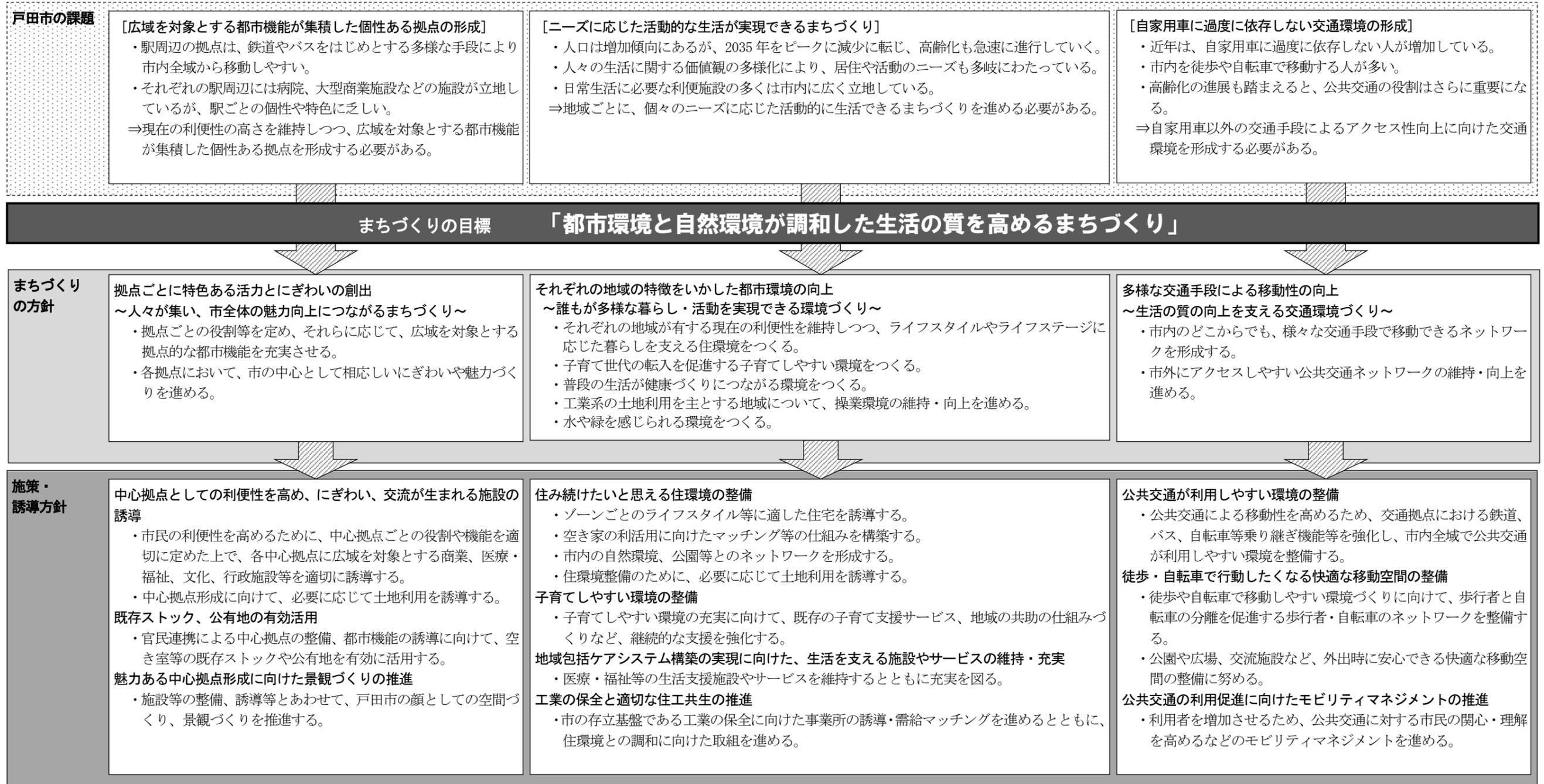
地形が平坦な本市の特徴をいかし、自動車に過度に依存せず、徒歩や自転車により移動しやすい環境づくりに向けて、歩行者と自転車の分離を促進する歩行者・自転車のネットワークを整備します。また、公園や広場、交流施設など、外出時に安心できる快適な移動空間の整備に努めます。

(c) 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ます。

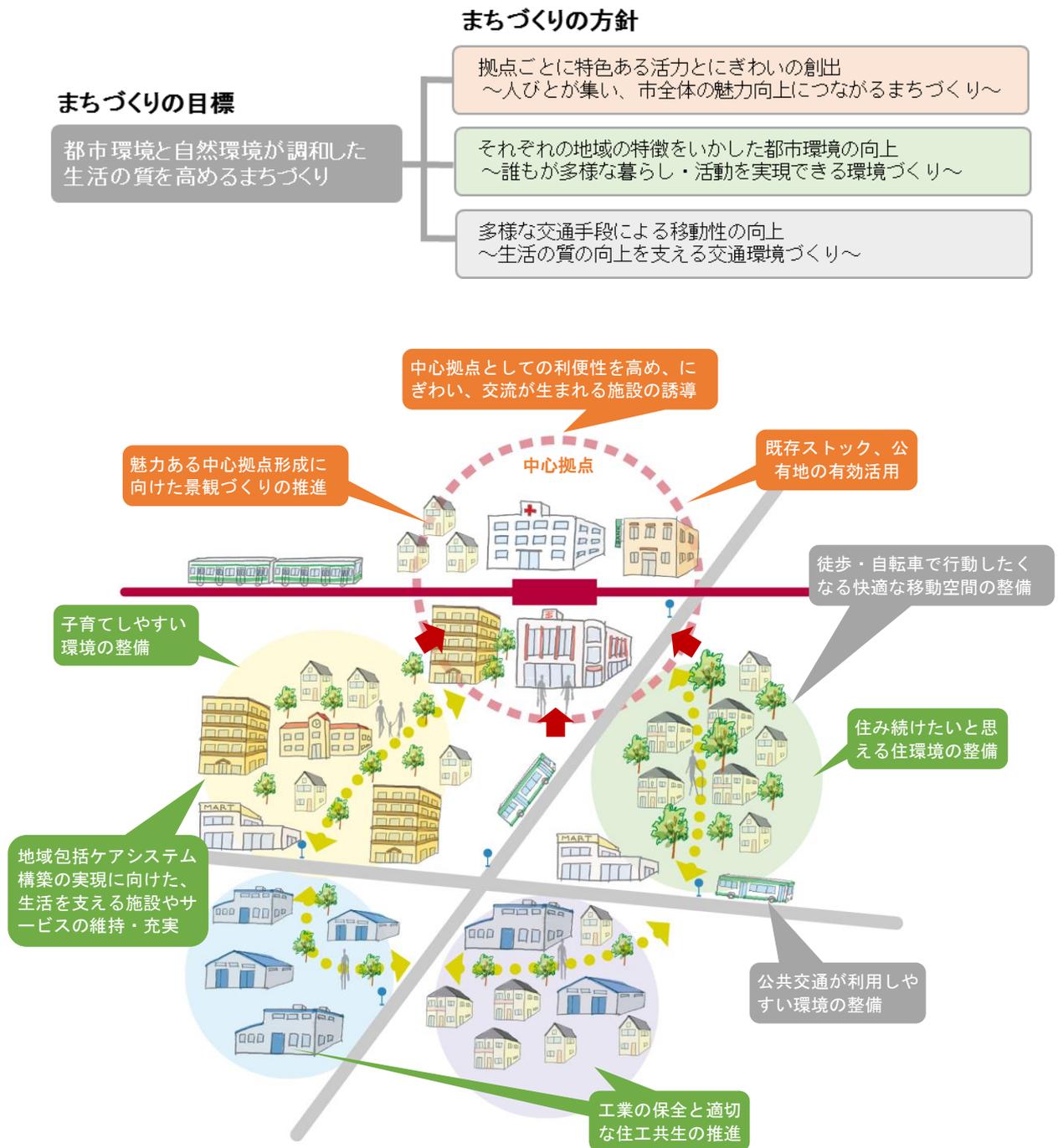
これまでに示した「戸田市の課題」「まちづくりの目標」「まちづくりの方針」「施策・誘導方針」の関係性を図3-1のとおり示します。

図3-1 課題解決のための施策・誘導方針の概要



これまでに示した「まちづくりの目標」「まちづくりの方針」「施策・誘導方針」に基づき、施策を実施していく上での市街地空間における展開イメージと、それらにより実現される目指すまちの姿を表現したイメージ図を以下に示します。

図3-2 本計画が目指すまちのイメージ図



第4章 居住誘導区域

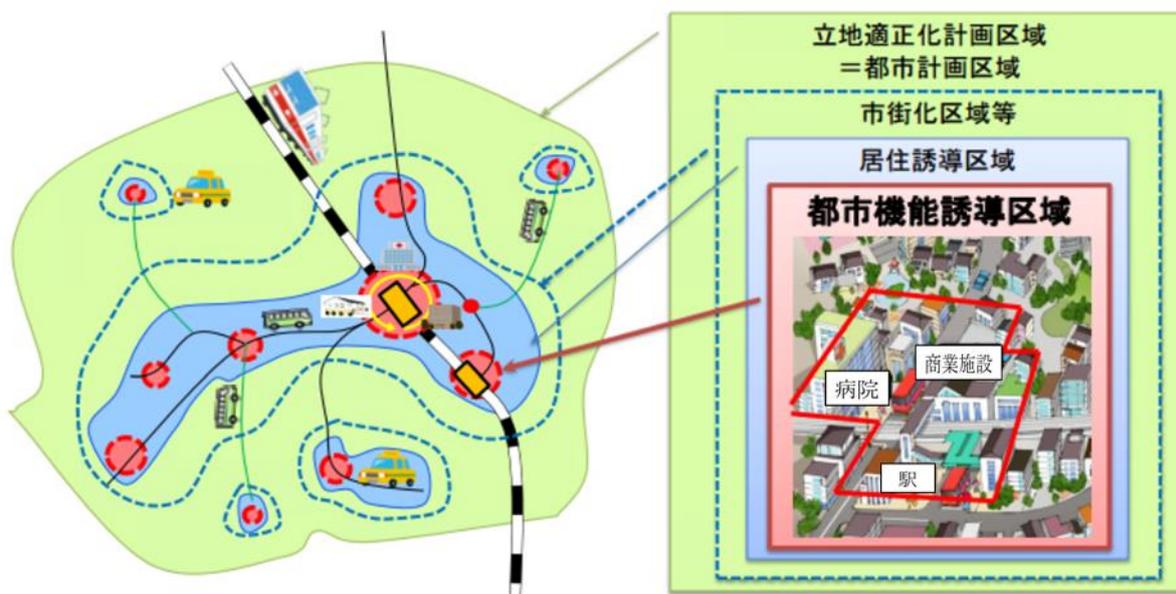
1 居住誘導区域設定の考え方

(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。居住誘導区域は、市街化区域内に設定することができます。

また、居住誘導区域内において、商業、医療・福祉等の都市機能を誘導・集積し、各種サービスの効率的な提供を図る都市機能誘導区域を定めることとなります（都市機能誘導区域については、「第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設」を参照）。

図4-1 誘導区域等のイメージ図（再掲）



出典：改正都市再生特別措置法等について（平成27年、国土交通省都市局都市計画課）

(2) 居住誘導区域設定の考え方

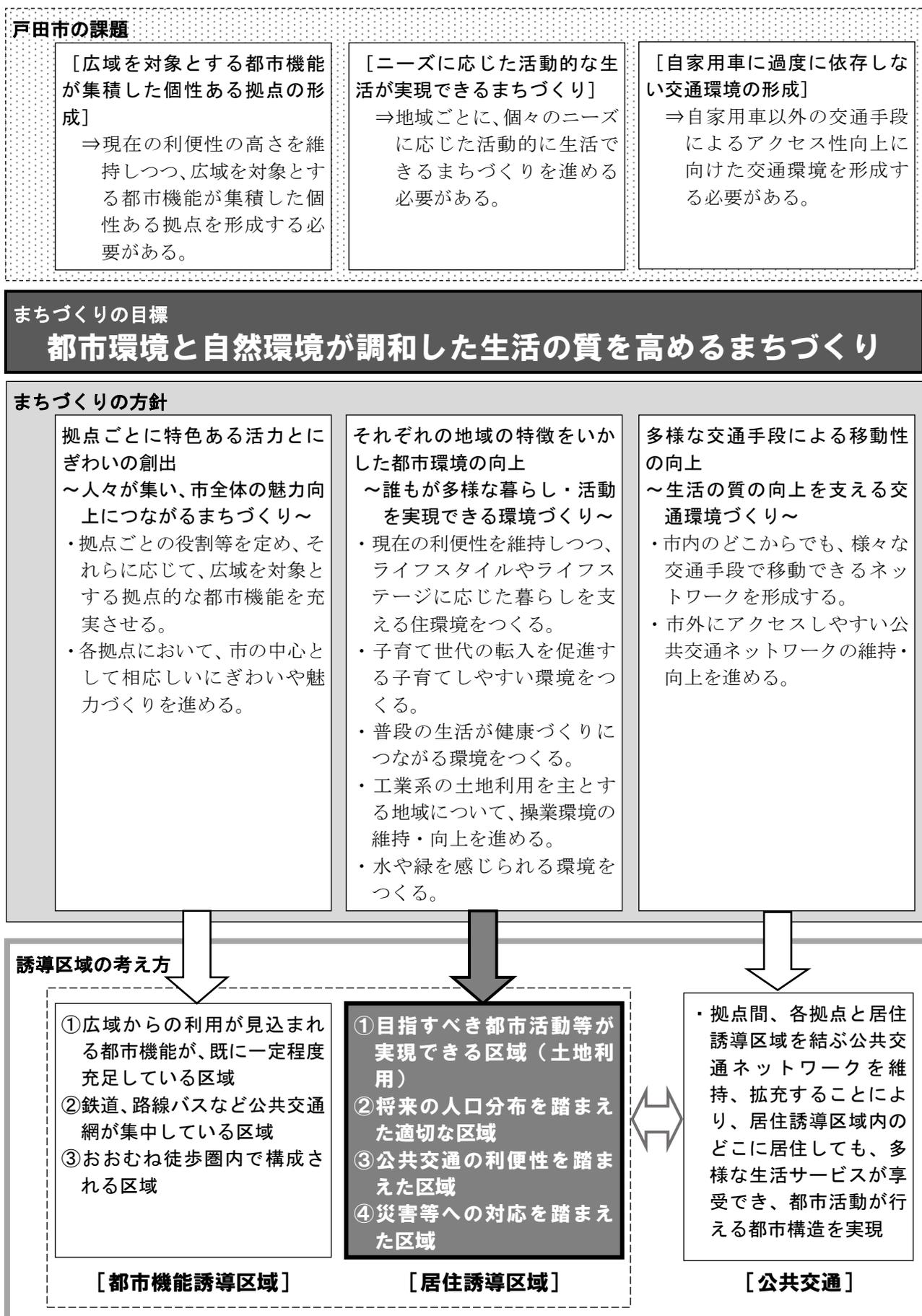
「第2章 まちづくりの目標及び方針並びに目指すべき都市の骨格構造」において設定したまちづくりの方針等を踏まえ、次に掲げる都市活動を支えるための市街地環境の形成が可能な地域を、居住誘導区域に位置づけます（図4-2）。

- ・現在の利便性を維持しながらも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
- ・子育て世代の転入を促進する子育てしやすい環境
- ・普段の生活が健康づくりにつながる環境
- ・水や緑を感じられる環境

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公共交通の利便性を踏まえた区域
- ④災害等への対応を踏まえた区域

図4-2 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 まちづくりの目標及び方針並びに目指すべき都市の骨格構造」において整理した、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4-3）を実現するために必要な地域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】

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、「新しい形の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、工業系土地利用の割合（図4-4）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。

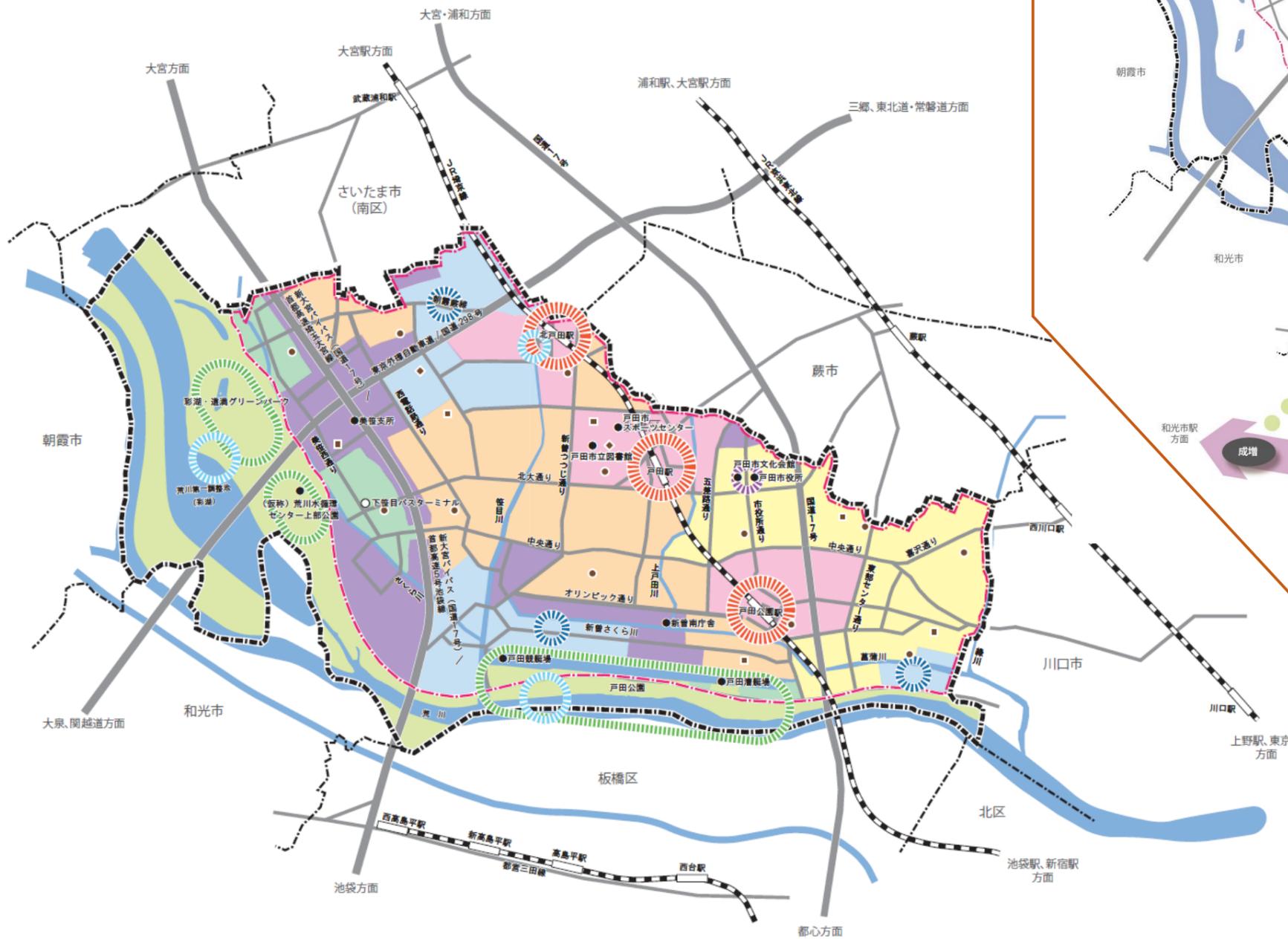
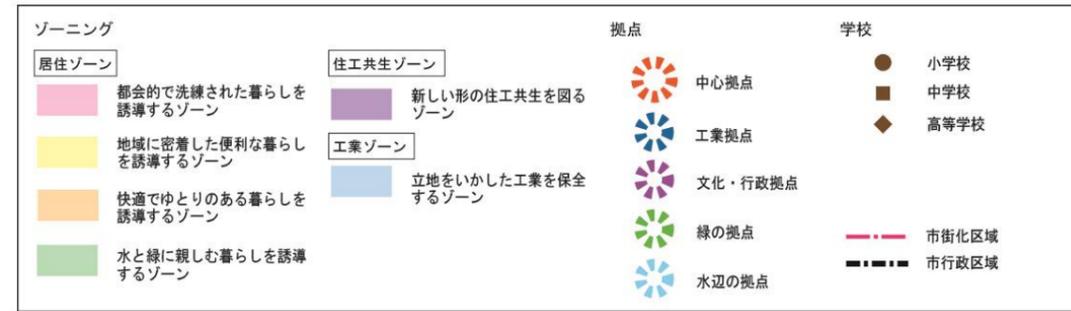
「立地をいかした工業を保全するゾーン」については、工業を中心とする現在の土地利用を維持していくことを前提とし、居住誘導区域に含めないこととします。

市内に分布する近隣公園等の都市計画公園、緑地、生産緑地、農地については、居住誘導区域に含めることとします。

ただし、県営戸田公園については、敷地規模が広大なため、原則として居住誘導区域から除外することとします。しかしながら、同公園については、拡張計画が定められているにもかかわらず、長期に渡り未着手の状態が続いているため、既に宅地利用されているエリアについては居住誘導区域に含めることとします。

図4-3 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）

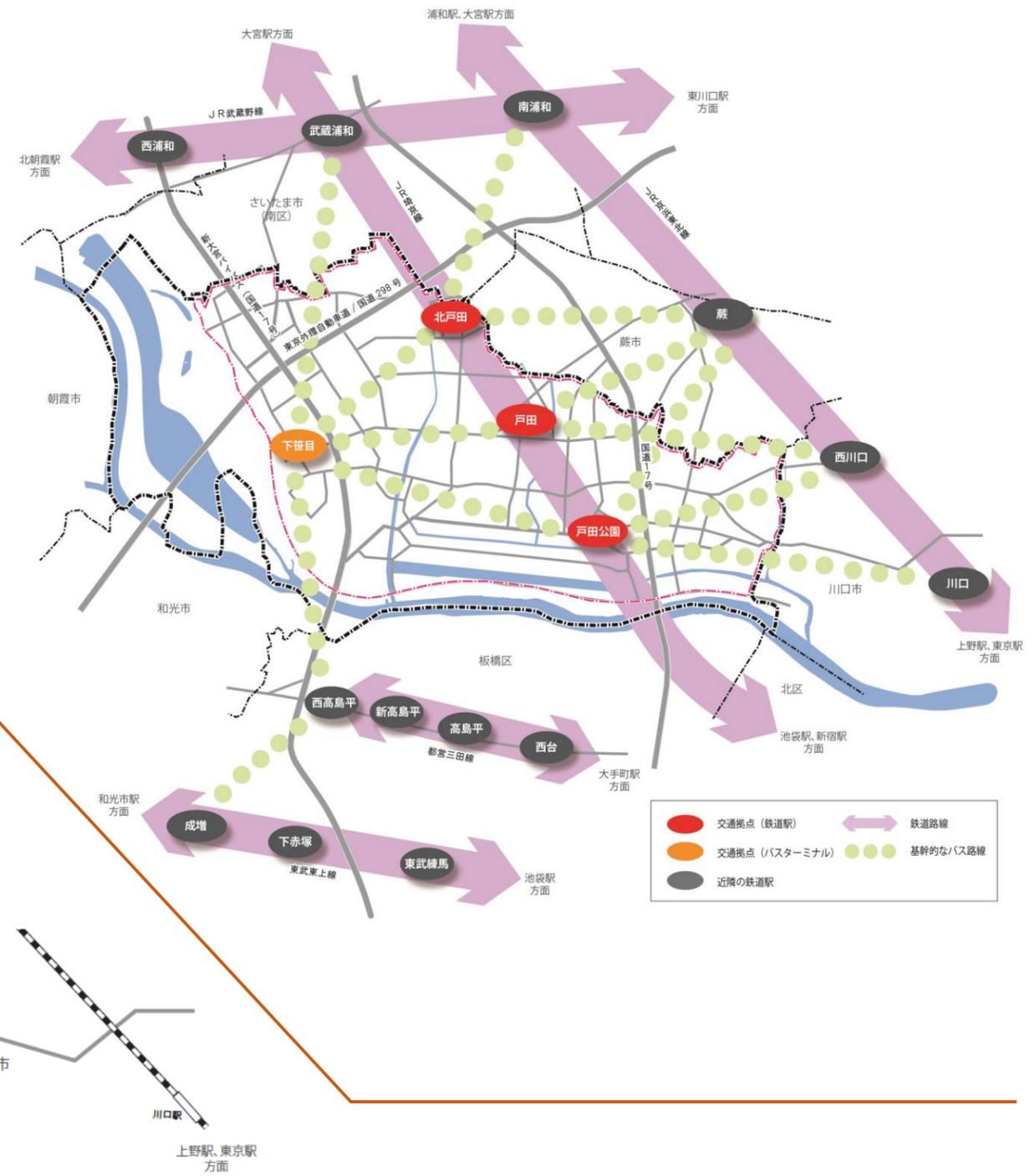
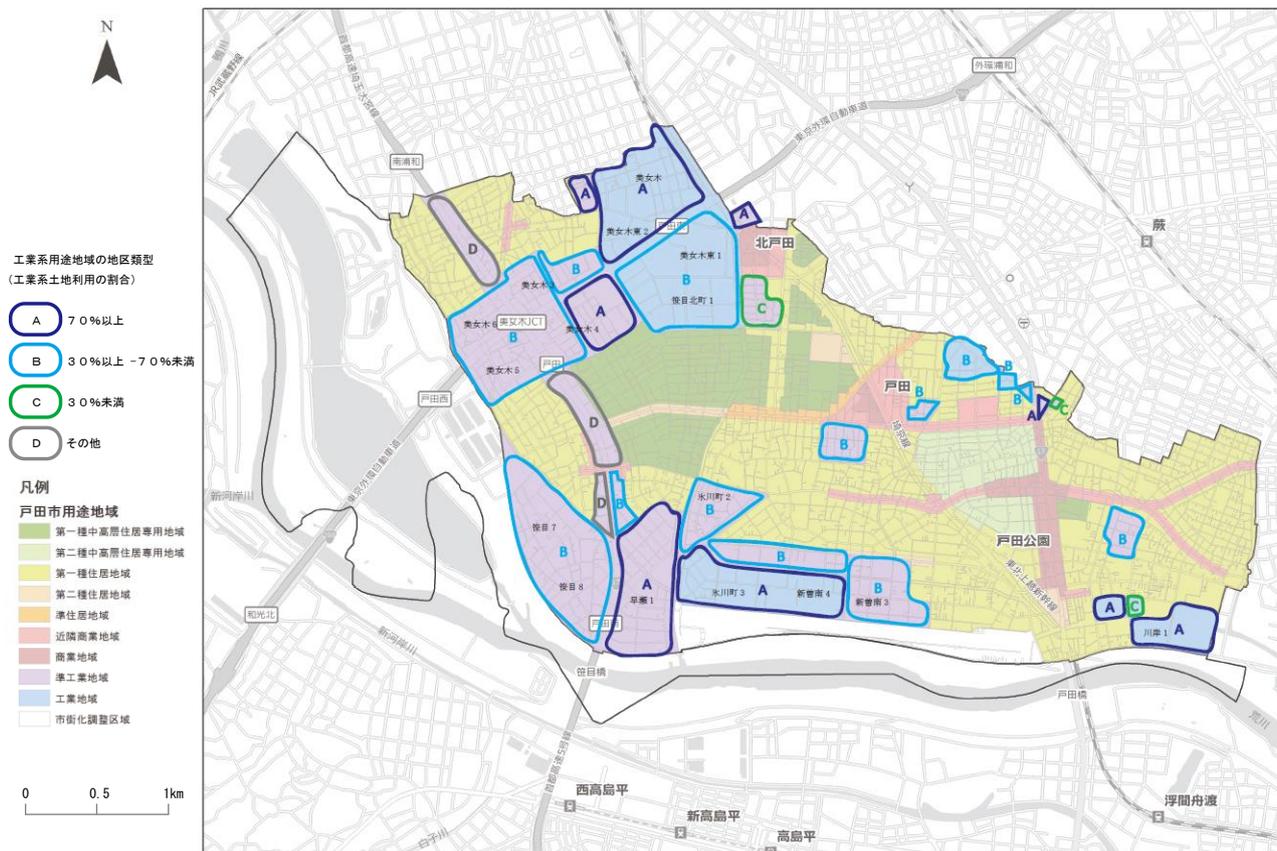


図4-4 工業系用途地域の地区類型（工業系土地利用の割合）



※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、戸田市）

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】

将来における人口規模の維持を基本とし、人口分布予測を踏まえた上で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】

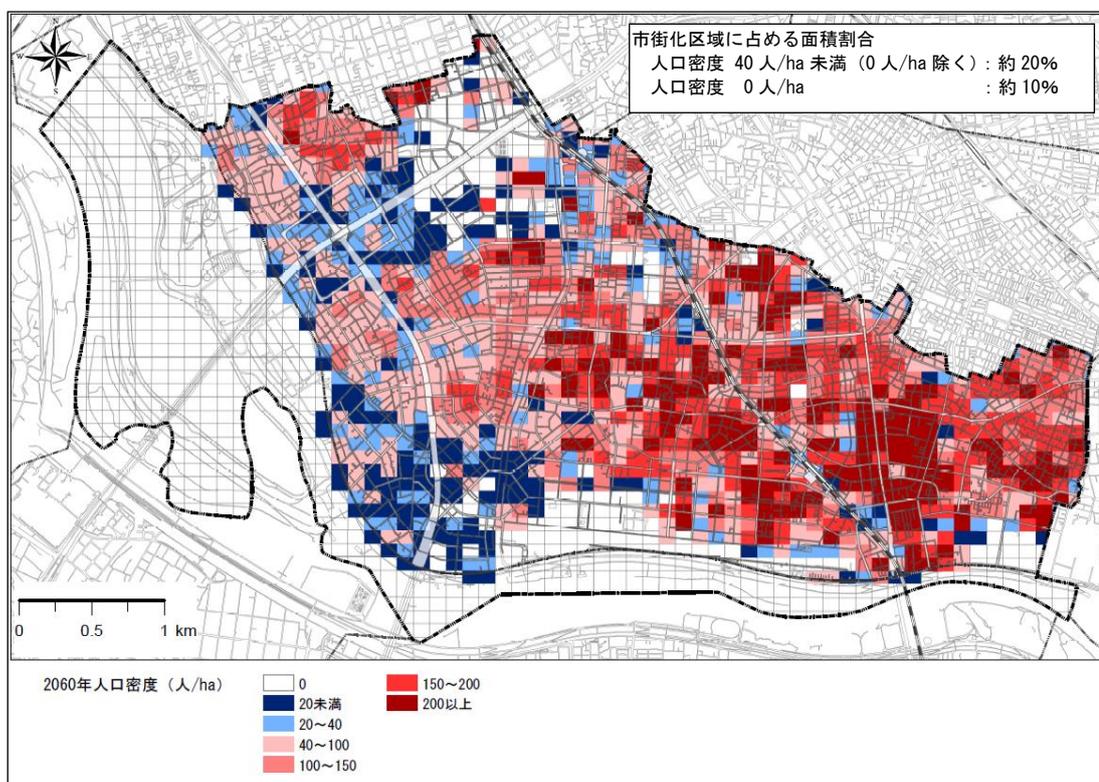
本市の人口は2035年まで増加傾向で推移し、その後は減少に転じますが、2060年においても、現在とほぼ同等の人口規模が維持されると予測されています。

詳細な人口分布（図4-5）においては、2060年においても、大半の地区が人口集中地区※（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、一部の地区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区を対象とすることとして、2060年において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高い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「新しい形の住工共生を図るゾーン」については、人口密度が低いことを理由に居住誘導区域からは外さないこととします。

※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、その区域における人口の合計が5,000人以上である地区

図4-5 総人口分布の状況（2060年）（再掲）



国勢調査（平成22年・27年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成22~26年、埼玉県）を基に作成

③公共交通の利便性を踏まえた区域

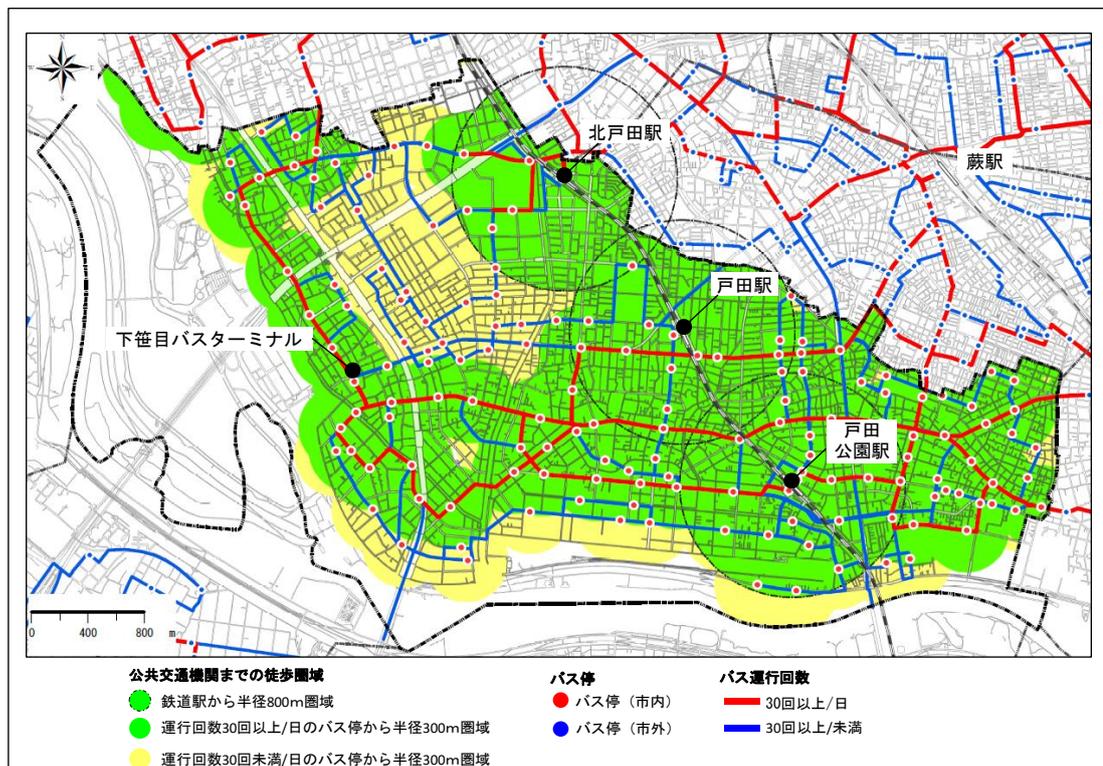
【基本的な考え方】

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、市内の公共交通（鉄道、路線バス、コミュニティバス toco）による利便性を踏まえ、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、荒川沿い及び美女木の一部の地区を除き、おおむね公共交通機関の徒歩圏に入っています。笹目、美女木の一部等におけるバス運行回数 30 回未満/日のバス停から半径 300m 圏域については、公共交通の視点からは居住誘導区域に含まないとすることも考えられますが、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、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 4-6 公共交通機関の徒歩圏（再掲）



国土数値情報（平成 27 年時点、国土交通省）、都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年、国土交通省）を基に作成

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、河川はん濫や火災等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勘案して、居住誘導区域を設定するものとします。

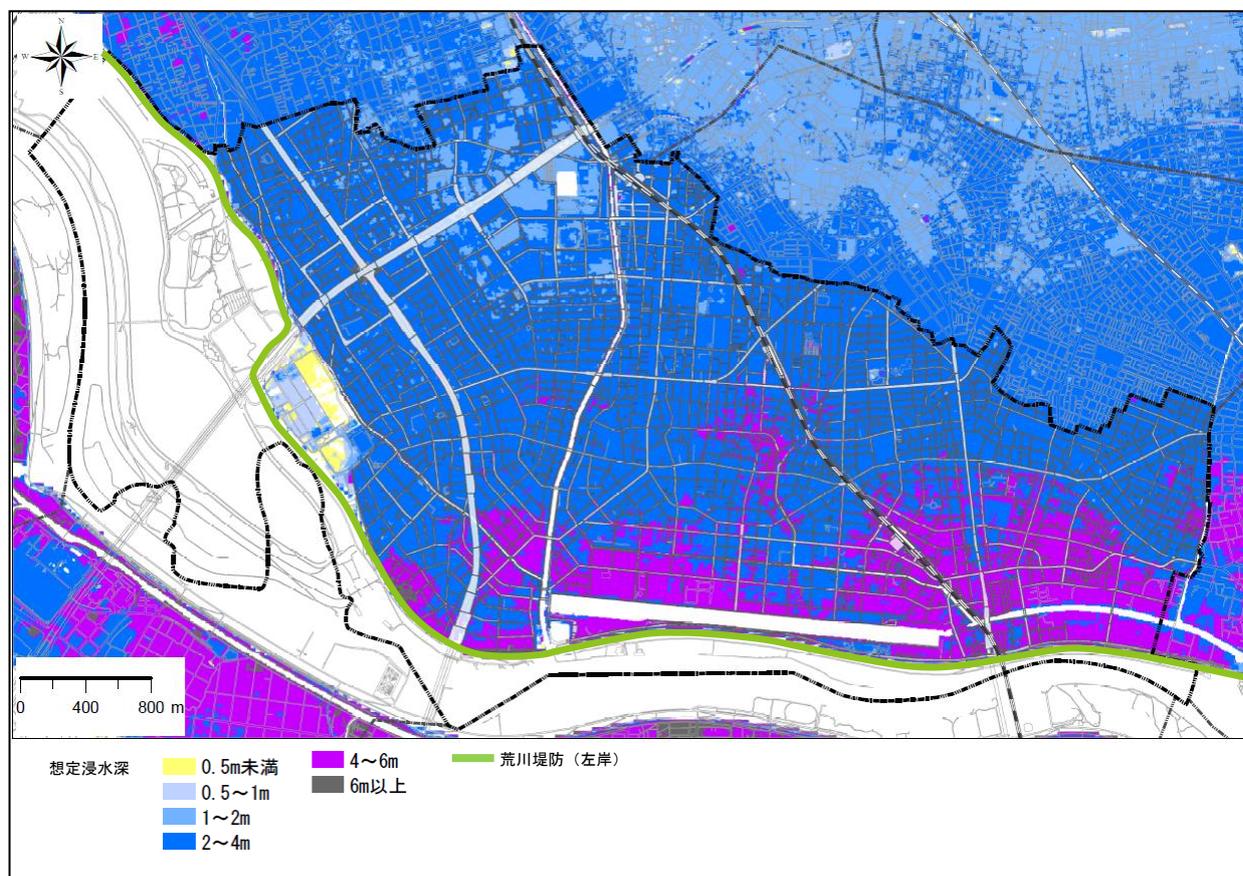
【居住誘導区域の考え方】

(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4-7）、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さないこととします。

- ・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4-7 荒川流域浸水想定区域図（想定最大規模）



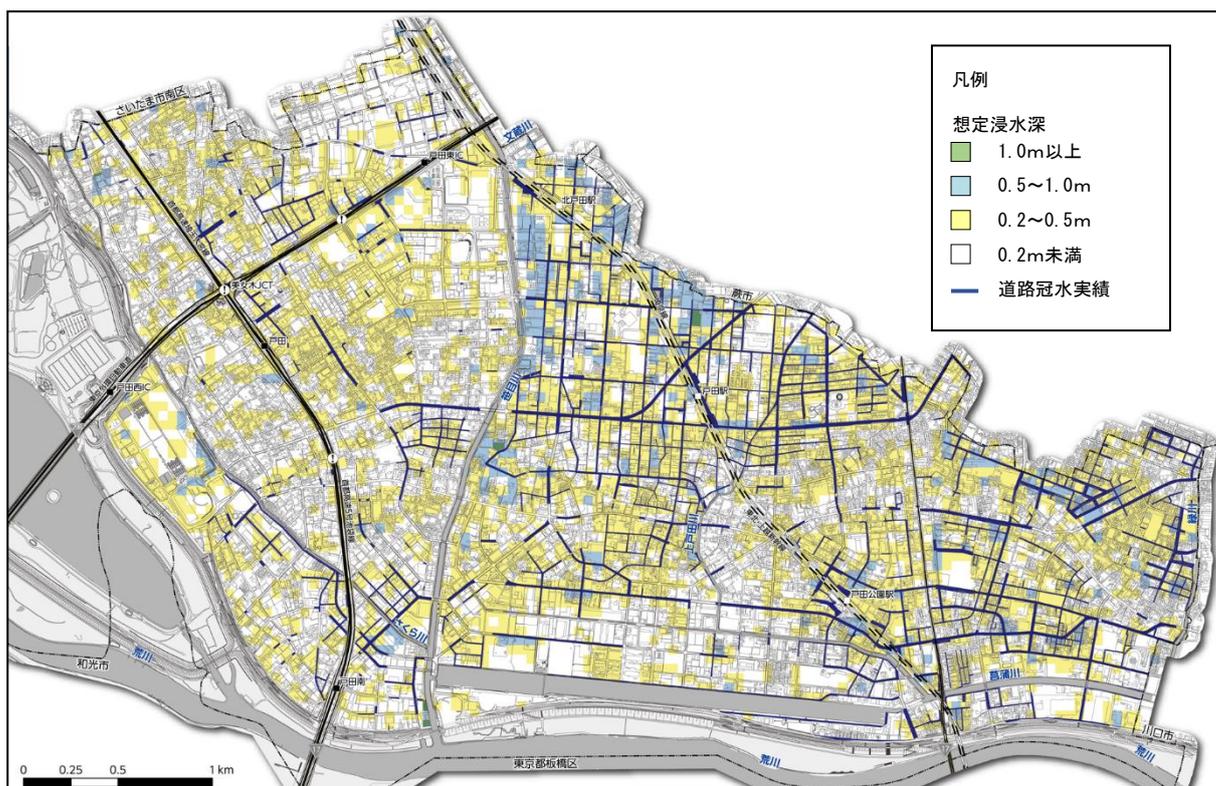
荒川水系洪水浸水想定区域（平成28年度、荒川上下流河川事務所）を基に作成

(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4-8）。

また、(a)「水害（外水はん濫）」において示した対策の他、これまでの内水による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、内水による浸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、内水による浸水を理由に居住誘導区域から外さないこととします。

図4-8 内水による浸水の想定（再掲）



戸田市ハザードブック（平成29年4月、戸田市）を基に作成

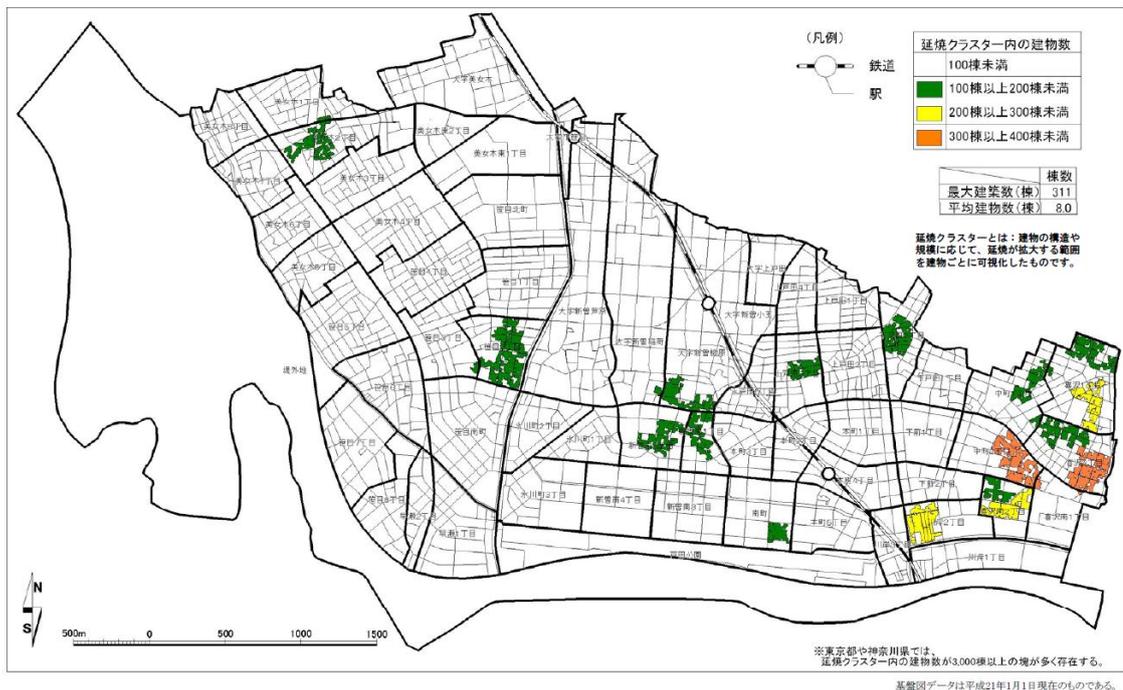
(c) 火災

本市は、市域全体で見ると比較的建物の密集度が低く、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。

一方、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4-9）、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4-9 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（平成24年3月、戸田市）

(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（平成29年6月、国土交通省）を基に作成

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4-10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。

○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

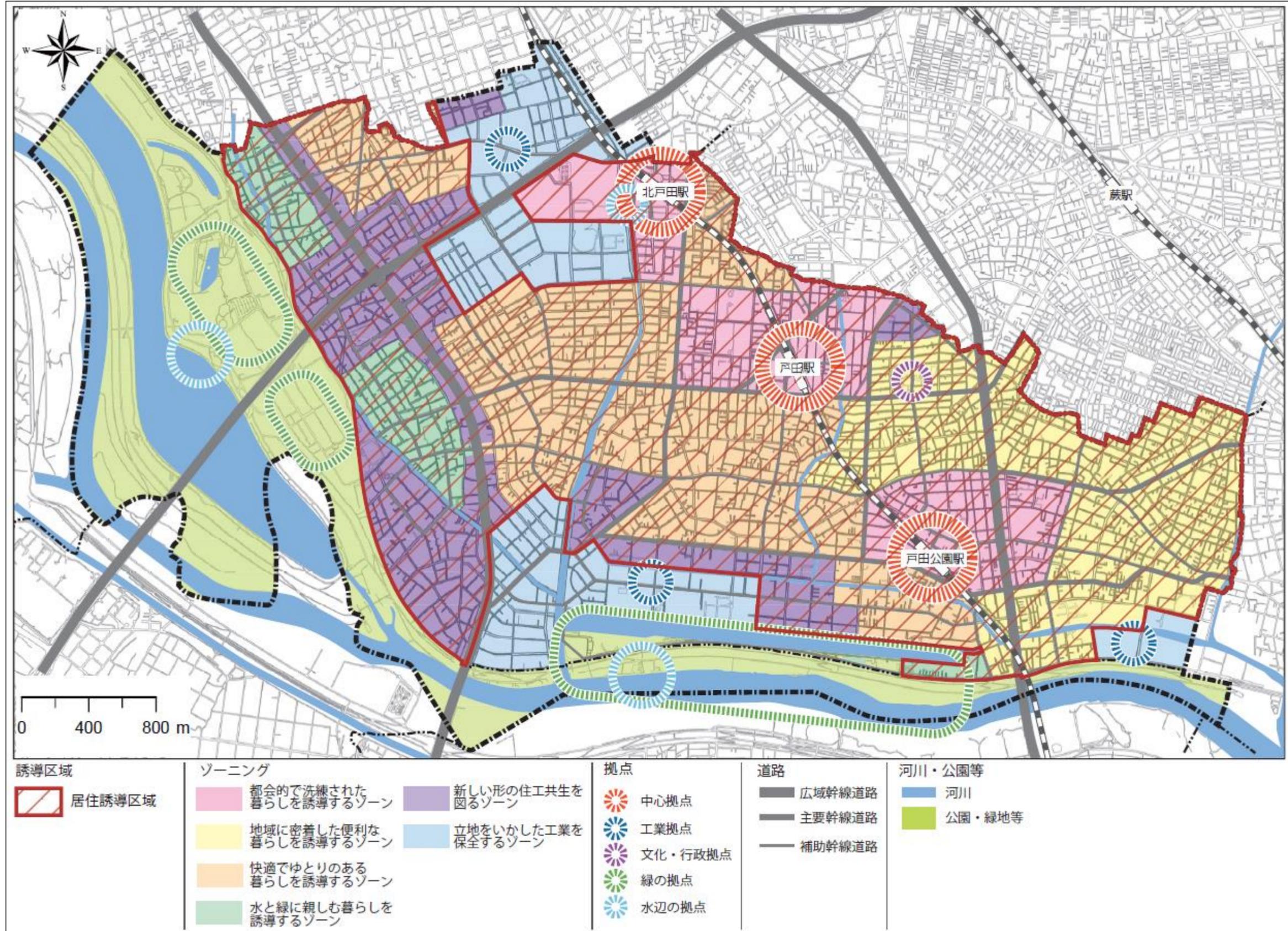
※第2次戸田市都市マスタープランに位置づけられている広域幹線道路、主要幹線道路、補助幹線道路

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）を基に作成

図4-10 居住誘導区域図



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の把握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。

この届出制度に関する内容は、宅地建物等の取引における重要事項説明の対象となります。

(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。

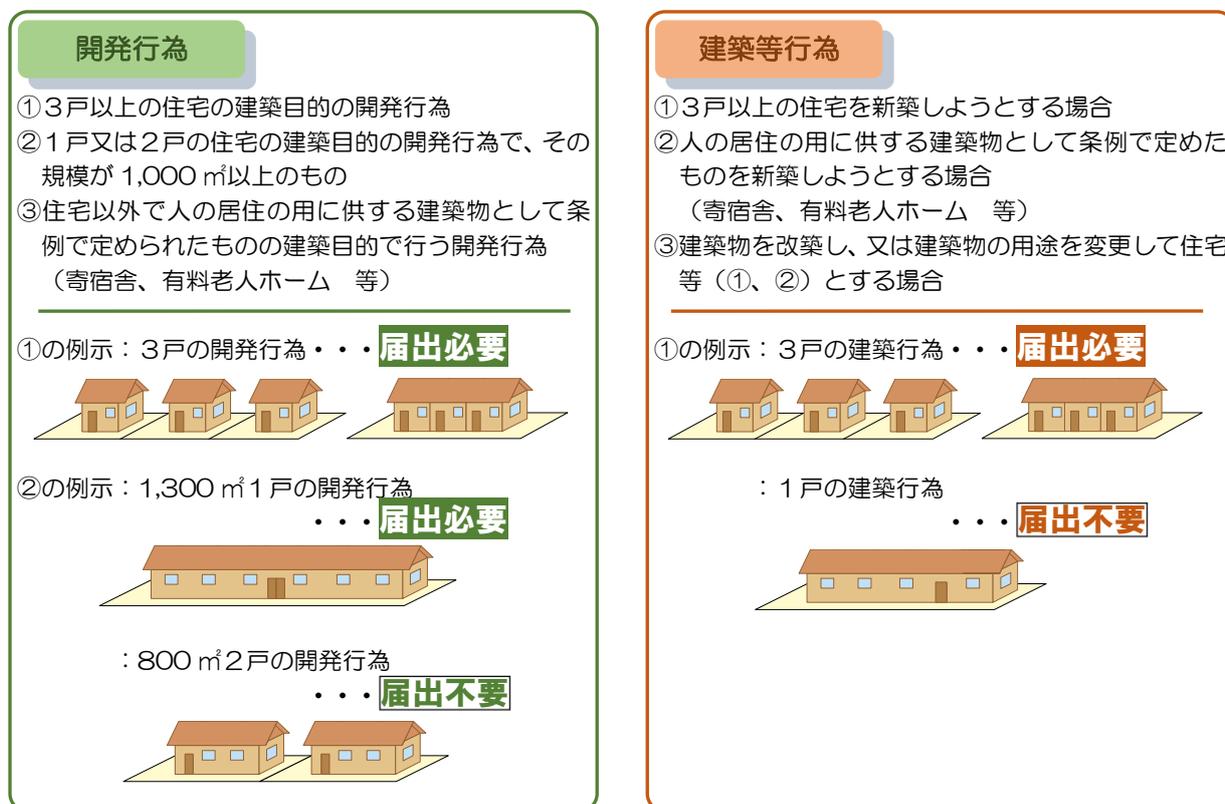
【開発行為】

- 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 m²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（例：寄宿舍、有料老人ホーム 等）

【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（例：寄宿舍、有料老人ホーム 等）
- 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 4-11 届出対象となる行為のイメージ



(3) 届出の時期

開発行為、建築等行為に着手する 30 日前までに行う必要があります。

(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

これらの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、条例において定めるものとし、例として「同一の土地における建て替え等一定の行為」が考えられます。

第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設

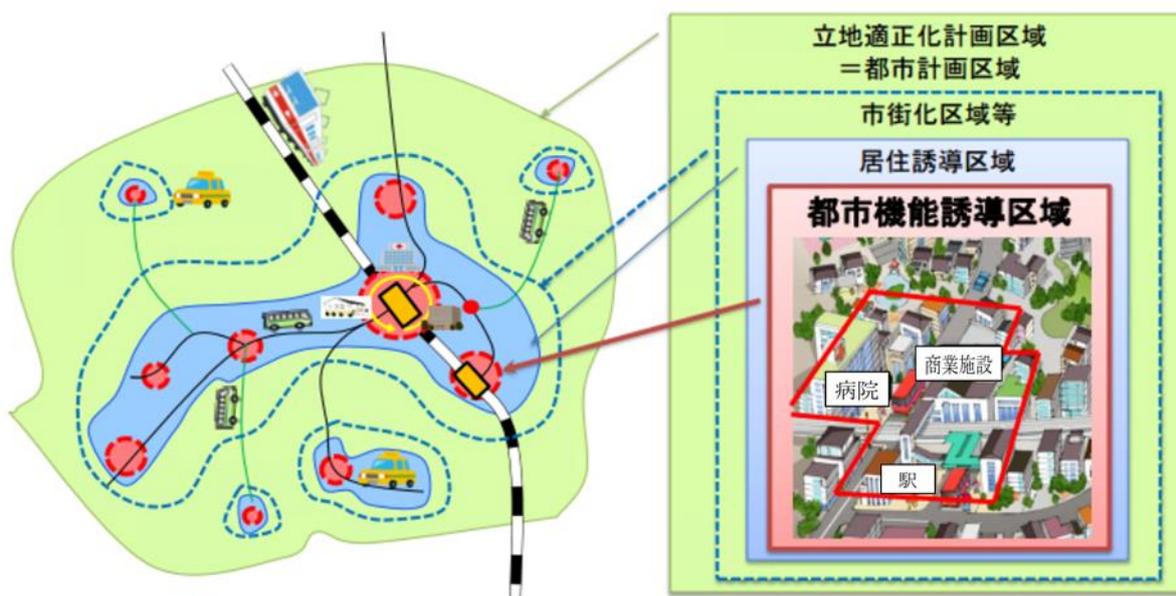
1 都市機能誘導区域設定の考え方

(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について、当該区域内の具体的な場所は問わずに、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。また、都市機能誘導区域は原則として居住誘導区域に設定することとされています。

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・強化します。

図5-1 誘導区域等のイメージ図（再掲）



出典：改正都市再生特別措置法等について（平成27年、国土交通省都市局都市計画課）

(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、併せて公共交通の充実を図ることにより、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。

その上で、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 鉄道、路線バスなど公共交通網が集中している区域
- ③ おおむね徒歩圏内で構成される区域

図5-2 都市機能誘導区域等設定の流れ

戸田市の課題

[広域を対象とする都市機能が集積した個性ある拠点の形成]

⇒現在の利便性の高さを維持しつつ、広域を対象とする都市機能が集積した個性ある拠点を形成する必要がある。

[ニーズに応じた活動的な生活が実現できるまちづくり]

⇒地域ごとに、個々のニーズに応じた活動的に生活できるまちづくりを進める必要がある。

[自家用車に過度に依存しない交通環境の形成]

⇒自家用車以外の交通手段によるアクセス性向上に向けた交通環境を形成する必要がある。

まちづくりの目標

都市環境と自然環境が調和した生活の質を高めるまちづくり

まちづくりの方針

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～

- ・拠点ごとの役割等を定め、それらに応じて、広域を対象とする拠点的な都市機能を充実させる。
- ・各拠点において、市の中心として相応しいにぎわいや魅力づくりを進める。

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～

- ・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をつくる。
- ・子育て世代の転入を促進する子育てしやすい環境をつくる。
- ・普段の生活が健康づくりにつながる環境をつくる。
- ・工業系の土地利用を主とする地域について、操業環境の維持・向上を進める。
- ・水や緑を感じられる環境をつくる。

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～

- ・市内のどこからでも、様々な交通手段で移動できるネットワークを形成する。
- ・市外にアクセスしやすい公共交通ネットワークの維持・向上を進める。

誘導区域の考え方

- 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 鉄道、路線バスなど公共交通網が集中している区域
- ③ おおむね徒歩圏内で構成される区域

[都市機能誘導区域]

- 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 公共交通の利便性を踏まえた区域
- ④ 災害等への対応を踏まえた区域

[居住誘導区域]

- ・ 拠点間、各拠点と居住誘導区域を結ぶ公共交通ネットワークを維持、拡充することにより、居住誘導区域内のどこに居住しても、多様な生活サービスが享受でき、都市活動が行える都市構造を実現

[公共交通]

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（表5-1）のうち、広域からの利用が見込まれる施設が既に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鉄道、路線バスなど、公共交通網が集中している区域

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るものとし、鉄道、路線バス及びコミュニティバス（コミュニティバス toco）等の公共交通ネットワークが集中している鉄道3駅を中心とするエリアが該当します。

③おおむね徒歩圏内で構成される区域

区域の規模は、区域内を徒歩により移動できる範囲とし、最大半径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積することにより、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（平成29年6月、国土交通省）を基に作成

表 5 - 1 生活利便施設

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持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	・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）	・中枢的な行政施設		○
	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（平成 29 年 4 月、国土交通省）、健康・医療・福祉のまちづくり推進ガイドライン（平成 26 年 8 月、国土交通省）を基に作成

2 都市機能誘導区域の設定

第2次戸田市都市マスタープランでは、市内の鉄道3駅を中心とした拠点を配置し、市街地整備を行いつつ、都市機能と居住の共存を進め、それぞれの特徴をいかした拠点形成を図ることとしています。

第2次戸田市都市マスタープランで示されている鉄道3駅を中心とした拠点の考え方（再掲）

- 北戸田駅：「活気あふれる新生活拠点」に位置づけられており、「住・商・工」の機能が整った特徴をいかした拠点形成を図る。
- 戸田駅：「にぎわいのある交流拠点」に位置づけられており、市役所、文化会館、図書館、スポーツセンターなど、多くの市民が利用する公共施設が集積しているという特徴をいかした拠点形成を図る。
- 戸田公園駅：「うるおいのある生活拠点」に位置づけられており、駅の徒歩圏内に県営戸田公園や病院があるという特徴をいかした拠点形成を図る。

この考え方を踏まえ、「第2章 3 目指すべき都市の骨格構造」において、3つの鉄道駅を中心とするエリアを中心拠点到位置づけています。

- 中心拠点
- ・医療・福祉、商業、行政等の広域を対象とする都市機能が集積した拠点
 - ・市の主要な交通結節拠点であり、機能集積による市全体の利便性向上に資する地区に定める
 - ・生活利便性を高める機能はもとより、都市全体の活動を牽引し、都市イメージを向上させる機能を備えた拠点

本市の市街化区域は、その8割以上が鉄道駅から2km圏内にあり、鉄道3駅を中心とするエリアは、中心拠点であるとともに、駅周辺地域の日常生活を支える拠点でもあることから、各拠点において地域の日常的な生活利便性も確保していくことが必要です。

以上を踏まえて、「1 都市機能誘導区域設定の考え方」を基に、本市においては鉄道3駅を中心とするエリアに対して都市機能誘導区域を設定します。

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。

○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

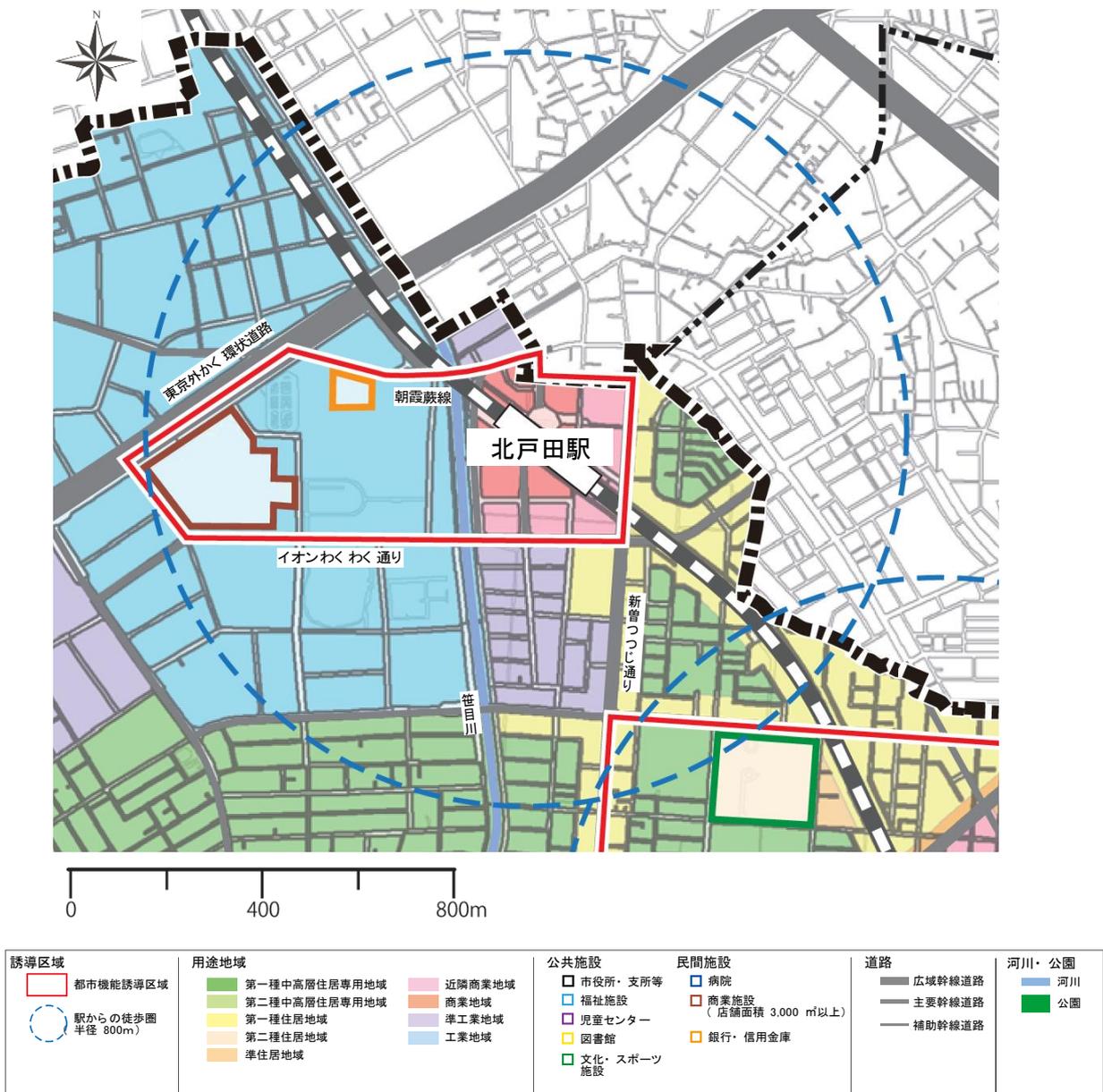
(1) 北戸田駅周辺地区

北戸田駅周辺地区は、飲食店をはじめとする小規模な商業施設等の立地が進んでおり、笹目川の西側には大規模な事業所や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、それらの周辺は住宅や工業系事業所が立地しています。

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を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とします。

図 5-3 都市機能誘導区域（北戸田駅周辺地区）



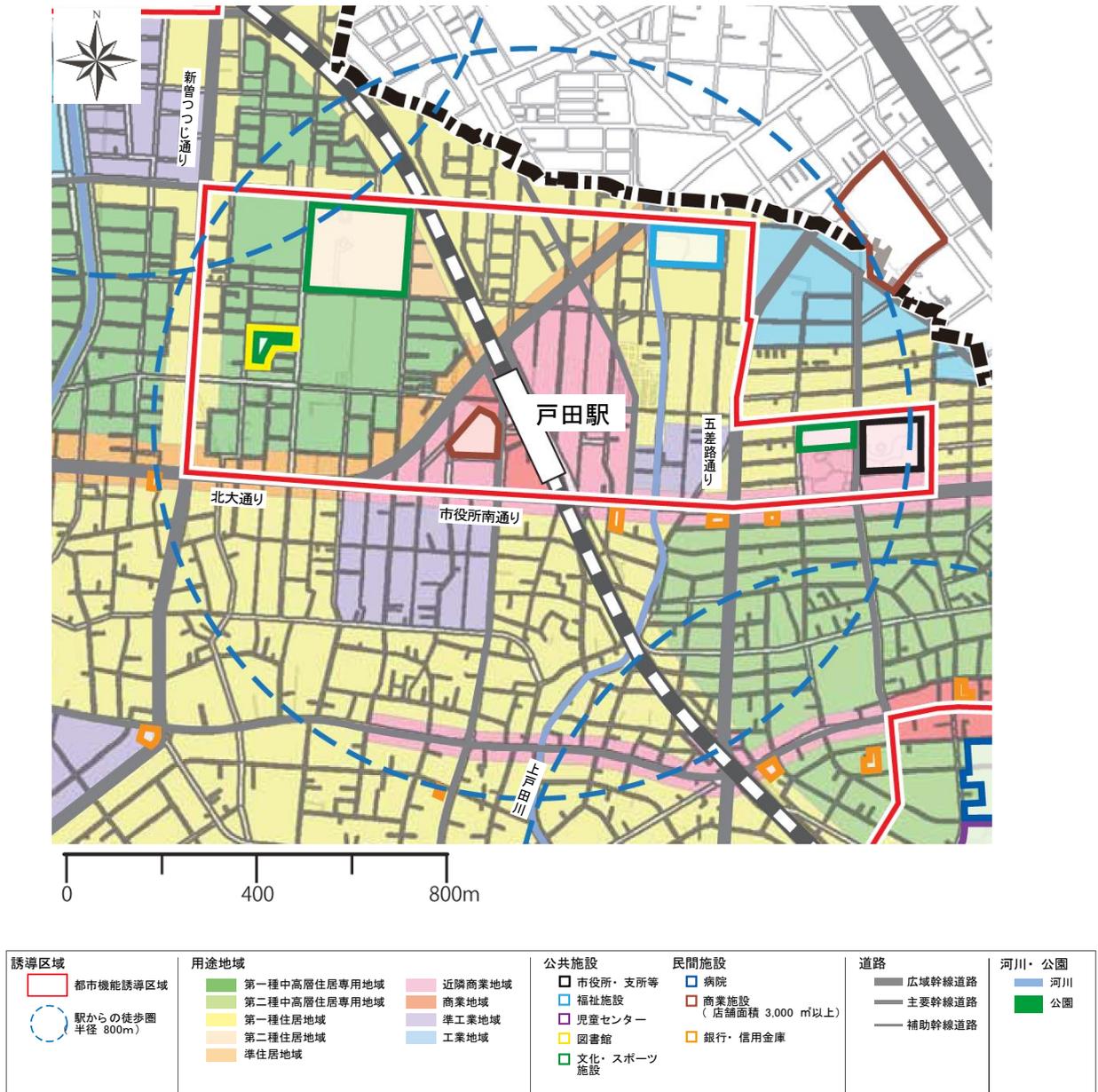
(2) 戸田駅周辺地区

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が、北大通り沿いに沿道型商業施設が立地するとともに、公共施設も集積しています。

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、公共施設が多く集積する地区であることから、主要な公共施設を含むエリアを都市機能誘導区域とします。

図 5 - 4 都市機能誘導区域（戸田駅周辺地区）



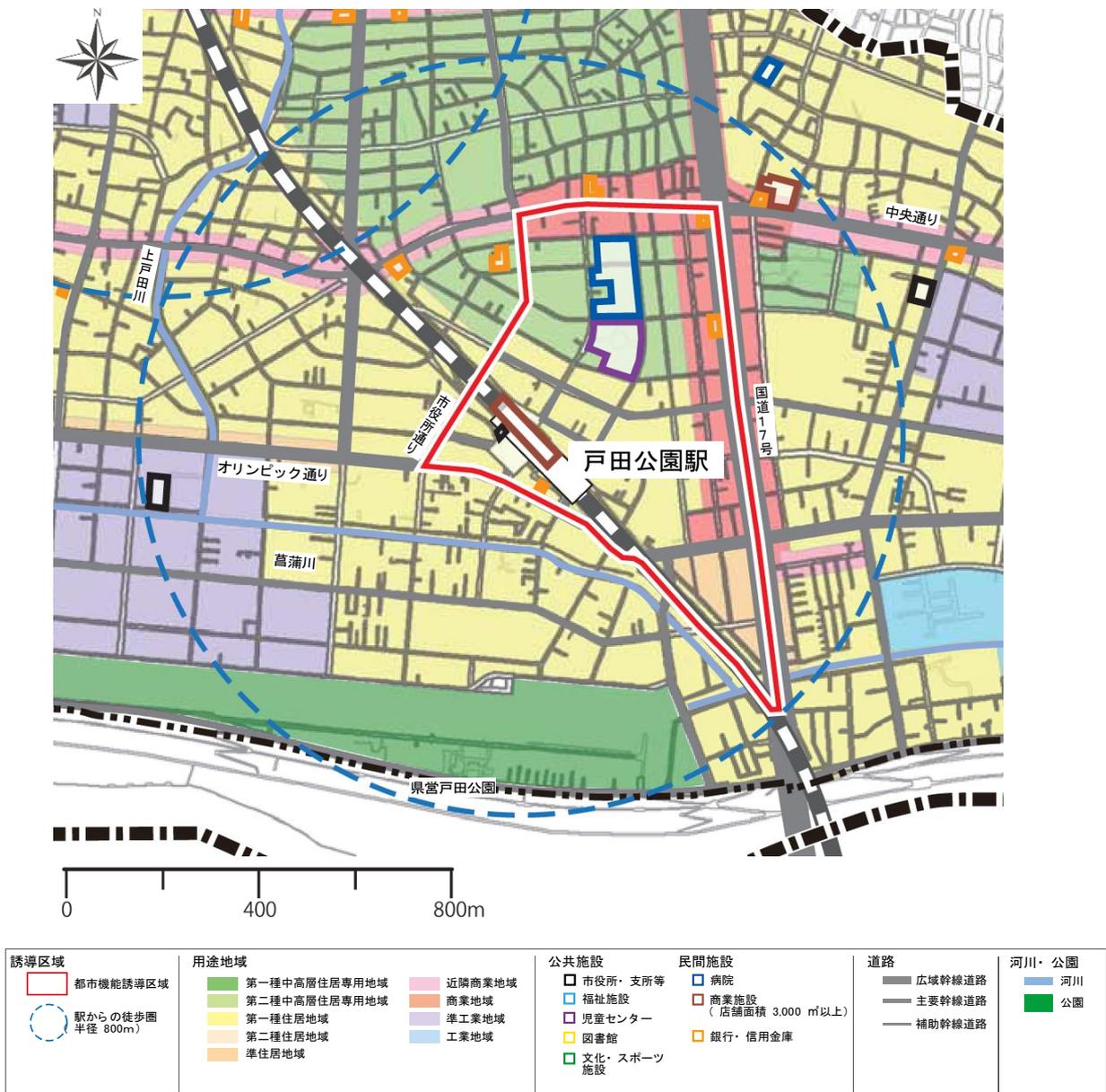
(3) 戸田公園駅周辺地区

戸田公園駅周辺地区は、駅構内には多くのテナントが入った商業施設が、駅東側には総合病院や児童センターが立地している他、国道17号沿いには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とします。
- ・ 駅周辺には、総合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とします。

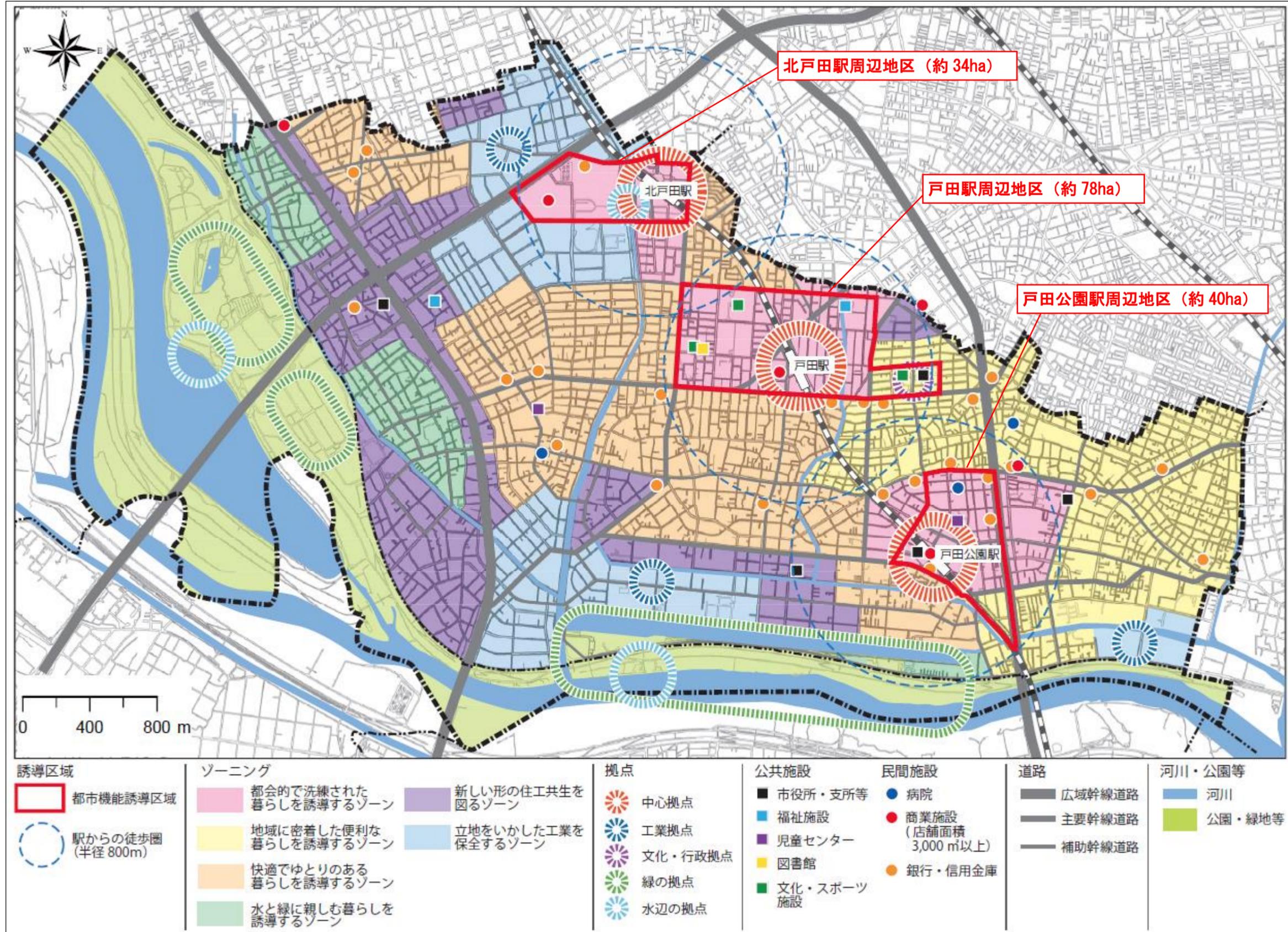
図5-5 都市機能誘導区域（戸田公園駅周辺地区）



(4) 都市機能誘導区域の設定

(1) ～ (3) を踏まえ、都市機能誘導区域を図 5-6 のとおり設定します。

図5-6 都市機能誘導区域図



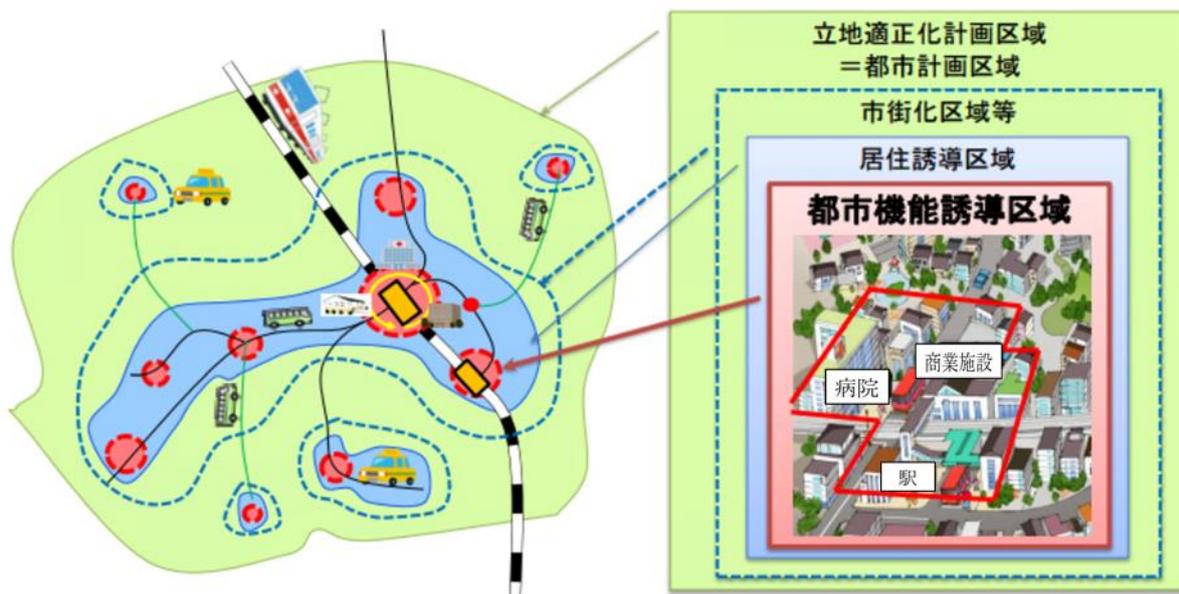
3 誘導施設設定の考え方

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、都市における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。

図5-7 誘導区域等のイメージ図（再掲）



出典：改正都市再生特別措置法等について（平成27年、国土交通省都市局都市計画課）

(2) 誘導施設設定の考え方

本市では、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（表5-2）を誘導施設設定の検討対象とし、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、各区域における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。

- ・誘導タイプ：区域内に立地していない、又は不足しており誘導が必要な施設
- ・維持タイプ：既に区域内に立地しており、区域外への移転が望ましくない施設

(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（平成29年6月、国土交通省）を基に作成

表 5-2 広域からの利用が見込まれる施設の一覧

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（平成 29 年 4 月、国土交通省）、健康・医療・福祉のまちづくり推進ガイドライン（平成 26 年 8 月、国土交通省）を基に作成

4 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 5-3 「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 都市機能誘導区域及び誘導施設」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 5-6 「都市機能誘導区域図」を参照）

1) 北戸田駅周辺地区

本地区には、市内で最も高い集客力を有する大規模な商業施設が立地しています。また、大規模な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

本地区には、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す。

さらに、土地区画整理事業による都市基盤整備が北戸田駅周辺地区同様に進行中であり、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

本地区は、快速電車が停車する交通拠点である戸田公園駅を中心に、病床数 200 床以上の総合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集積しており、また地区の近傍に立地する県営戸田公園による水と緑が生み出す良好な自然環境も有しています。

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 5-3 各都市機能誘導区域内における施設の立地状況

(○ : 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	×	市役所、福祉保健センター等に機能有	こどもの国等に機能有
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 m ² 以上	○ 店舗面積 3,000 m ² 以上	○ 店舗面積 3,000 m ² 以上
市役所（本庁舎）	×	○	×
銀行・信用金庫	○	×	○

※：施設規模の根拠

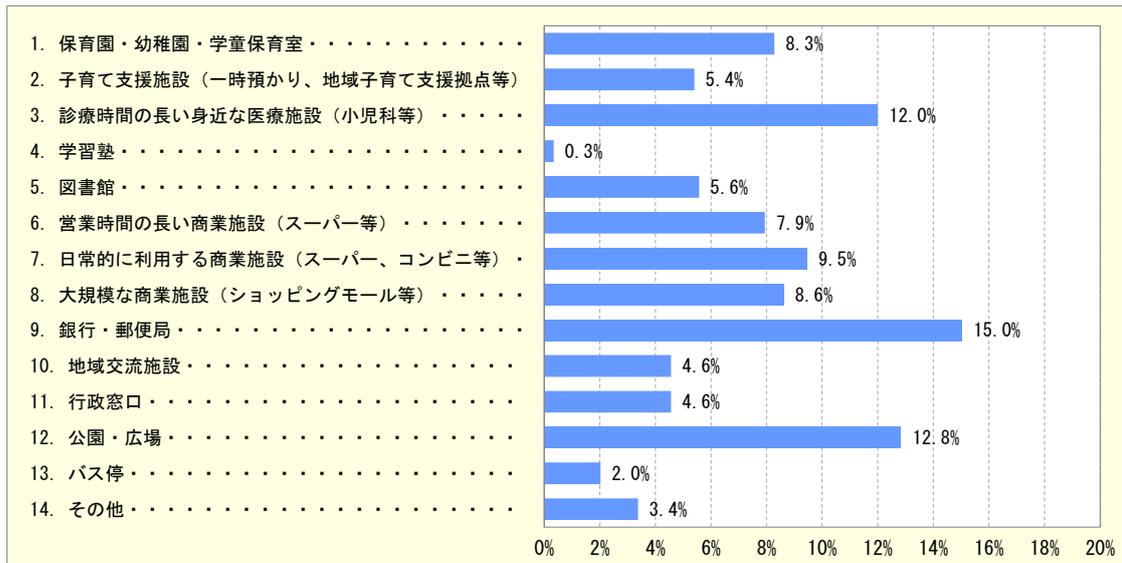
- ・病院 病床数 200 床以上 : 医療法における「地域医療支援病院」相当
- ・大規模商業施設 店舗面積 10,000 m²以上 : 大規模集客施設の立地を可能とする都市計画の決定及び変更に係る広域調整要綱（案）（埼玉県）における「大規模集客施設」相当

店舗面積 3,000 m²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 2017 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（都市機能誘導区域が含まれる都会的で洗練されたゾーン）に必要な施設についての回答数（図 5-8）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 5-8 意向調査における「住まいの周辺に必要な施設」



(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 5-4 のとおり設定します。

表 5-4 各都市機能誘導区域における誘導施設の整理

(○ : 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>●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 <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

5 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。

この届出制度に関する内容は、宅地建物等の取引における重要事項説明の対象となります。

(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。

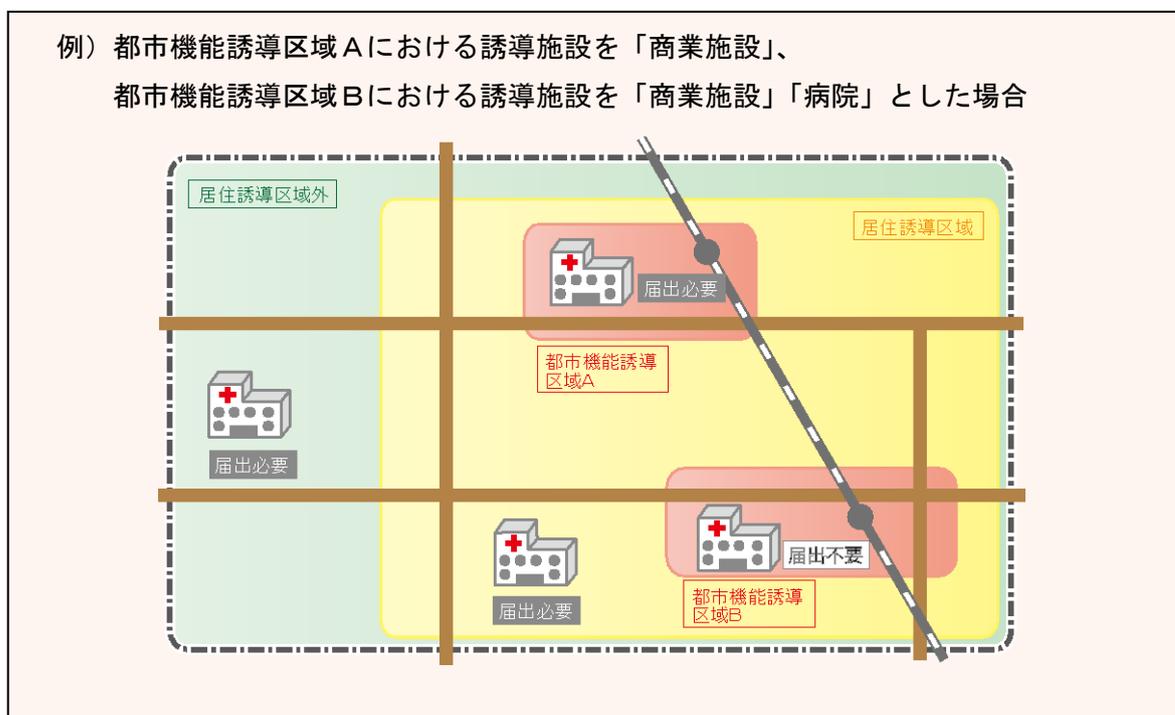
【開発行為】

- 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5-9 届出の対象となる例



(3) 届出の時期

開発行為、建築等行為に着手する 30 日前までに行う必要があります。

(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

これらの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。

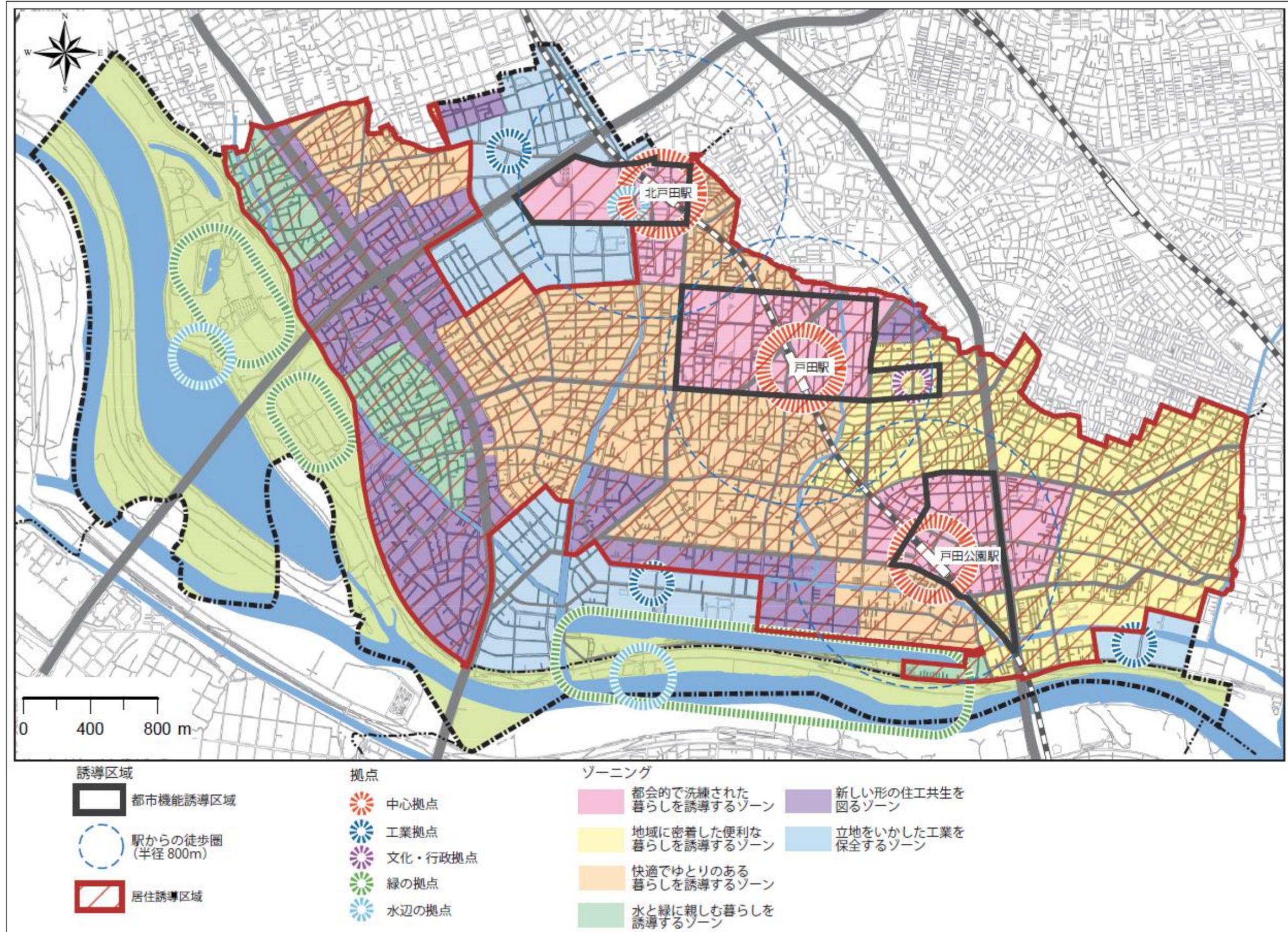
(5) 届出の適用除外

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、条例において定めるものとし、例として「同一の土地における建て替え等一定の行為」が考えられます。

6 居住誘導区域・都市機能誘導区域重ね図

本計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域を重ねた図を図 5-10 に示します。

図5-10 居住誘導区域・都市機能誘導区域重ね図



第6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又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、本市全体の移動性向上を図っていく施策を位置づけます。

また、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」「第2次戸田市都市マスタープラン」「戸田市まち・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土地取引前等における事前届出制度の導入
- 誘導施設の整備に対する補助金など国等による支援の活用

施策・誘導方針②

既存ストック、公有地の有効活用

- ・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、空き店舗等の既存ストックや公有地を有効に活用する。

《誘導施策》

- 誘導施設の立地に関する公有地の有効活用
- 空き店舗等の利活用の推進
 - －生活利便施設の整備への支援等

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》

- ライフスタイルやライフステージに応じた暮らし方に関する情報発信などによる官民連携による移住・住み替えの支援
- 空き家バンク制度の運用、空き家のリノベーションへの支援などによる空き家の利活用の推進
- 二世帯・三世帯居住、近接居住への支援
- 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・下水道の整備の推進
- 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

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など、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
- 保育所の拡充と質の向上
- 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》

- 企業のニーズに合った事業用物件情報の提供などによる企業立地マッチング促進事業の推進
- 新技術・新製品の開発支援
- 工業に対する市民理解の醸成などによる工業見える化事業の推進
- 地区計画、特別用途地区等の検討

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》

- 駅前交通広場の整備などによる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コミュニティバス toco の路線の適宜見直し

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、歩行者と自転車の分離を促進する歩行者・自転車のネットワークを整備する。
- ・公園や広場、交流施設など、外出時に安心できる快適な移動空間の整備に努める。

《誘導施策》

- 都市計画道路の整備
- 歩行者・自転車ネットワークの整備
- 生活道路の適切な維持管理
- 電線類地中化の整備

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

第7章 計画の評価方法及び進行管理

1 計画の評価方法

「第2章 まちづくりの目標及び方針並びに目指すべき都市の骨格構造」で示した本市におけるまちづくりの目標「都市環境と自然環境が調和した生活の質を高めるまちづくり」を目指し、この目標の実現に向けて、計画目標値を設定します。

計画目標値は、都市活動の主体である市民の目線から、本計画における目指すべきまちづくりの実現度合いを見定めることに主眼を置くこととし、4年に一度実施している「戸田市市民意識調査」と連携した市民の意識に基づく設定をし、その達成状況を把握します。

また、居住機能、都市機能等に関する動向を把握するため、客観的な定量的指標を用いてモニタリングを行い、これらの結果を基に、計画目標値の達成状況の要因、人口密度の急激な変化等による居住機能、都市機能、公共交通の維持・向上に対する影響等を検証することにより計画の評価を行います。

次ページに計画目標値及びモニタリング指標を示します。

①中心拠点の形成に関する計画目標値及びモニタリング指標

○計画目標値

鉄道3駅を中心とした都市機能誘導区域における誘導施策の実施により、各種生活利便施設の立地が促進され、行政、商業、医療・福祉施設等の都市機能が集積した拠点としての利便性が高まることとなります。これにより、都市機能誘導区域を訪れる人が増加し、各都市機能誘導区域において、これまで以上のにぎわいの創出が期待されます。

そこで、中心拠点の形成に関する計画目標値を次のとおり設定します。

表7-1 中心拠点の形成に関する計画目標値

計画目標値	駅周辺ににぎわいや魅力があると思う市民の割合	
現況値	調査未実施	2018年度 【2018年度市民意識調査実施に向け調整中】
目標値	未定（現況値+5%）※	2028年度【中間時点】
	未定（現況値+10%）※	2038年度【最終目標時点】

※2018年度実施予定の市民意識調査の結果を基に設定します。

○モニタリング指標

都市機能誘導区域における滞留人口や従業人口に関する動向の他、中心拠点のポテンシャルを示す地価の動向等をモニタリング指標として次のとおり例示します。

表7-2 中心拠点の形成に関するモニタリング指標

モニタリング指標	対象範囲	出典
滞留人口	都市機能誘導区域	モバイル空間人口統計データ（民間企業等）
従業人口	都市機能誘導区域	国勢調査データ（総務省）
地価、地価変動率	都市機能誘導区域及び市内他地区	地価公示データ（国土交通省）
		地価調査データ（埼玉県）
誘導施設数	都市機能誘導区域及び市内他地区	経済センサス基礎調査（総務省）等
駅乗降客数	北戸田駅、戸田駅、戸田公園駅	東日本旅客鉄道（株）資料

②市全域における住環境等の向上に関する計画目標値及びモニタリング指標

○計画目標値

市全域において様々な施策を実施することにより、各ゾーンにおいて子育て世代やシニア世代をはじめとした、誰もがそれぞれのライフスタイルやライフステージに応じた希望する暮らしを送り続けることや、操業しやすい環境の向上が可能となります。以上により、各ゾーンにおいて希望する暮らし、営みが行われることにより、地域コミュニティの持続・強化や地域の魅力の向上につながり、定住や持続的な操業への意識が増進することが期待されます。

そこで、市全域における住環境等の向上に関する計画目標値を次のとおり設定します。

表7-3 市全域における住環境等の向上に関する計画目標値

計画目標値	住み続けたいと思う市民の割合	
現況値	調査未実施	2018年度 【2014年度市民意識調査結果は76.2%】
目標値	現況値+2%	2028年度【中間時点】
	現況値+4%	2038年度【最終目標時点】

○モニタリング指標

人口に関する動向の他、居住誘導区域外における住宅立地の動向、地価の動向、公共交通の利用状況に関する動向等をモニタリング指標として次のとおり例示します。

表7-4 市全域における住環境等の向上に関するモニタリング指標

モニタリング指標	対象範囲	出典
人口	居住誘導区域及び市内他地区	国勢調査データ（総務省）
住宅の立地数	居住誘導区域及び市内他地区	税務課資料
地価、地価変動率	居住誘導区域及び市内他地区	地価公示データ（国土交通省）
		地価調査データ（埼玉県）
空き家数、空き家率	全市	まちづくり推進課資料
バス運行本数、バス利用者数	全市（路線別）	防犯くらし交通課資料
公共交通機関分担率	全市	東京圏パーソントリップ調査データ（東京都市圏交通計画協議会）
公共交通沿線人口カバー率	全市	国際興業（株）資料 防犯くらし交通課資料
		国勢調査データ（総務省）

2 計画の進行管理

本計画は、Plan（計画の策定）－Do（実行）－Check（評価）－Act（見直し）によるPDCAサイクルの考え方に基づいて20年後の都市を展望しつつ、おおむね5年ごとに計画を評価し、適切に進行管理を行うものとします。

計画運用開始後は、計画の評価・見直し等に向け、随時社会情勢、モニタリング指標等に関する情報収集を行い、計画目標値、モニタリング指標、施策の達成状況等による計画の評価を行うとともに、社会情勢の変化、上位・関連計画の改定等を総合的に分析し、計画の見直し方針を定めます。また、おおむね5年目に戸田市都市計画審議会における意見も踏まえ、必要に応じて誘導区域、誘導施設、誘導施策等の変更をはじめとした本計画の見直し及び関連する都市計画の見直しを行います。

図7-1 PDCAサイクルのイメージ

