

戸田市立地適正化計画素案
(平成28年度における検討結果)

平成29年8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) 立地適正化計画制度創設の背景及び目的	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	立地適正化計画に基づく取組	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	18
	(1) 人口動向	18
	(2) 市街地整備	20
	(3) 住宅	22
	(4) 商業	24
	(5) 工業	27
	(6) 医療・福祉・子育て	29
	(7) 教育	31
	(8) 交通	33
	(9) 公共施設	35
	(10) 防災	37
	(11) 環境	39
	(12) 都市活動	41
	(13) 財政	43
3	解決すべき課題の抽出	45

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	49
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	50
	(2) ゾーン設定の考え方	51

(3) 拠点配置の考え方	52
(4) 基幹的な公共交通の考え方	54
(5) 目指すべき都市の骨格構造	54

第3章以降は、今年度以降検討します

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 居住誘導区域の設定

- 1 居住誘導区域設定の考え方
- 2 居住誘導区域の設定

第5章 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
- 2 都市機能誘導区域の設定

第6章 誘導施設の設定

- 1 誘導施設設定の考え方
- 2 誘導施設の設定

第7章 誘導施策の設定

- 1 まちづくりの実現に向けた誘導方針
- 2 誘導施策の設定

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

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、流通産業をはじめとする産業活動も活発であり、近年では、住宅都市としても成長しています。また、昭和 39（1964）年の東京オリンピックのボート競技会場となった戸田ボートコースや荒川、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、都市環境と自然環境の両方を有しています。

一方、人口については、昭和 60（1985）年に JR 埼京線が開通したことにより、現在も増加傾向にあります。また、平均年齢が 40.2 歳（平成 29 年 1 月 1 日時点）と 22 年連続で県内一若い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まちです。

戸田市の位置



戸田の渡し



2 計画策定の背景及び目的

(1) 立地適正化計画制度創設の背景

全国的な少子高齢化の進展により、これまで増加してきた日本の総人口は減少へと転換し、人口減少、高齢化は、今後も続くと予測されています。

そのような中で、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、市民生活を支え続けなければなりません。

もしもこれらの変化への対応を講じなければ、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ものが懸念されています。

そこで、その対応策として国の各省庁が連携を図る中で、平成 26 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、居住機能や医療・福祉、商業、行政等の都市機能の立地、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経済情勢を踏まえ、住環境や生活利便性に着目

し、誰もが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、本市において人口は増加傾向にありますが、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。

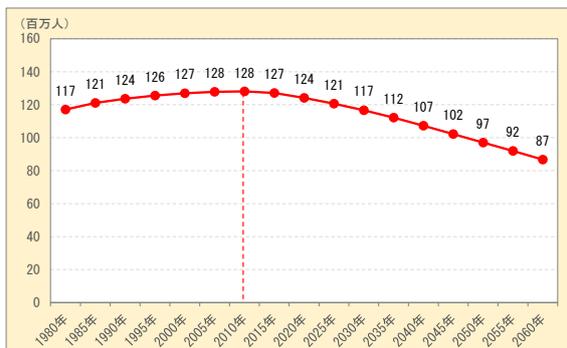
一方で、市街地の空洞化、公共交通の撤退等の重大な問題にはまだ直面していません。

このように本市は、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、将来的には全国と同様に、高齢化の進行と人口減少の負の連鎖により、まちの衰退化、交通弱者の増加等つながるおそれがあります

また、持続可能な都市の実現には長い時間を要することから、状況が悪化してから対応をするのではなく、今から人口減少・超高齢社会の到来に備える必要があると考えます。

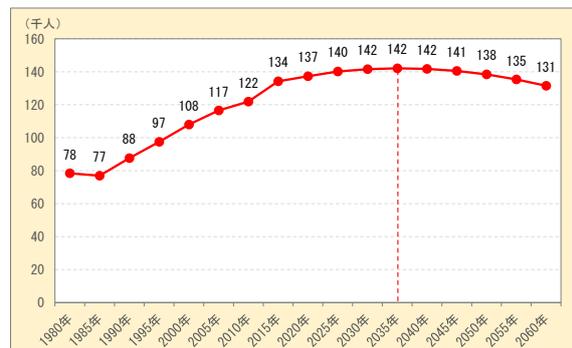
そこで、緩やかに居住機能や都市機能を適正に誘導することで、誰もが快適に生活を送ることができるような住環境及び生活利便性の維持・向上を実現させるため、戸田市立地適正化計画を策定します。

全国の人口動向（1980年～2060年）



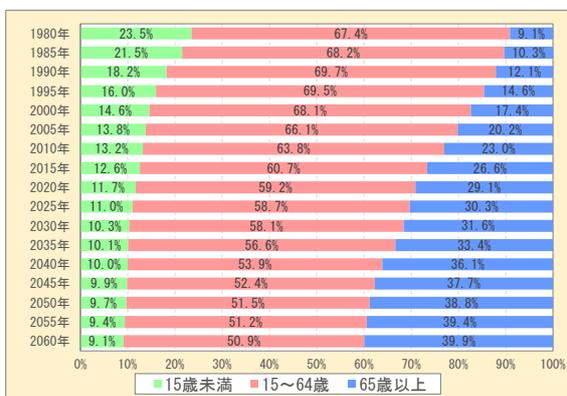
国勢調査（各年）、日本の将来推計人口（平成24年1月推計）（総務省）をもとに作成

戸田市の人口動向（1980年～2060年）



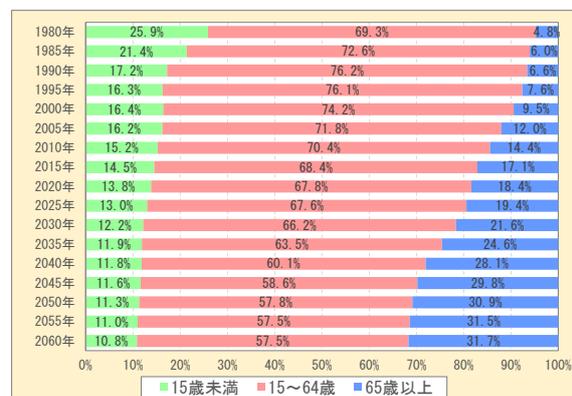
まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョンをもとに作成

全国の年齢3区分別人口割合



国勢調査（各年）、日本の将来推計人口（平成24年1月推計）（総務省）をもとに作成

戸田市の年齢3区分別人口割合

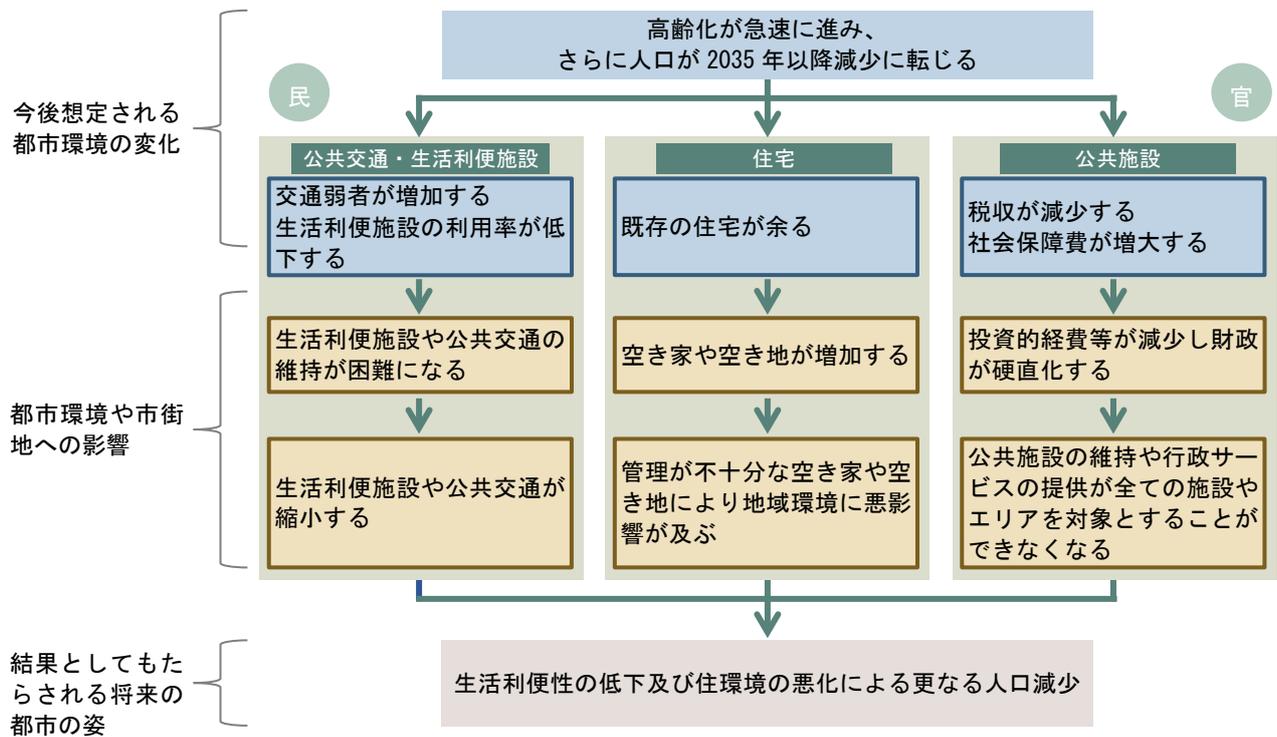


まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョンをもとに作成

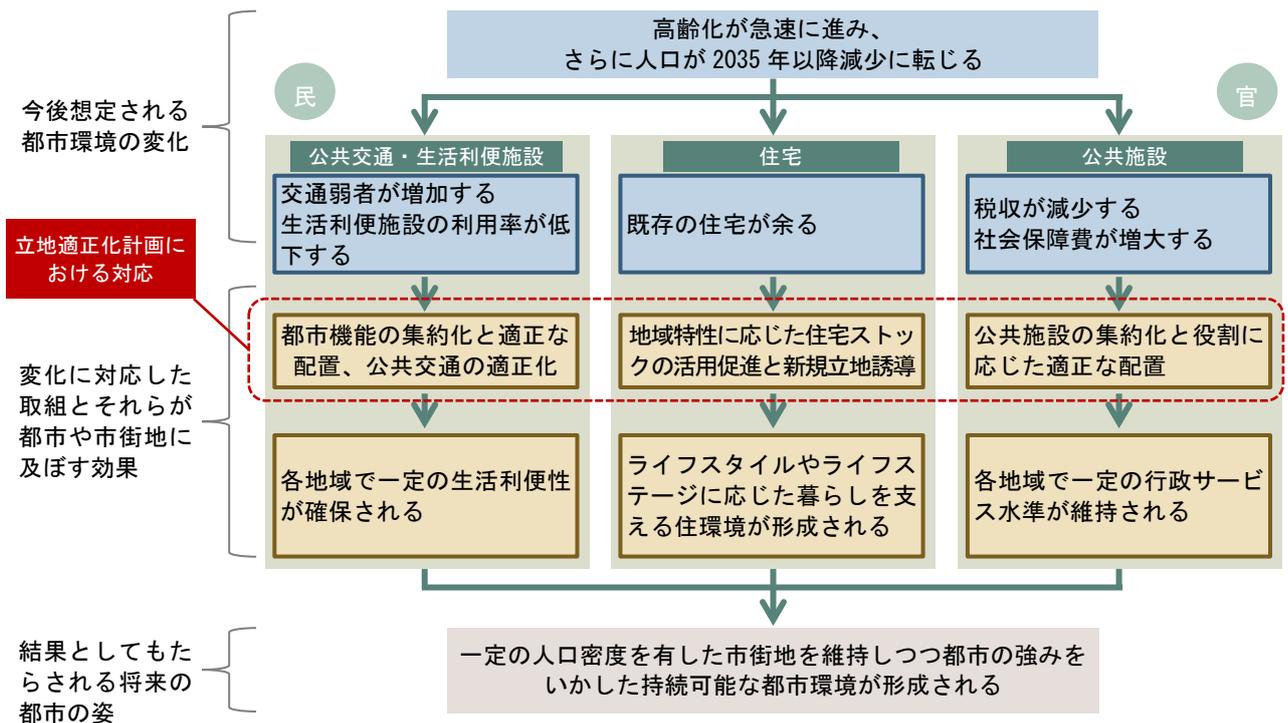
3 計画の必要性

今後の都市環境の変化と本市における都市づくりのシナリオとして、以下のA・B、2つのパターンが考えられますが、それぞれのシナリオにおいて結果としてもたらされる将来の都市の姿から、都市環境の変化に対応した都市づくり（パターンB）を進めていくことが必要であるといえます。

A 都市環境の変化に対応しなかった場合



B 都市環境の変化に対応した都市づくりを進めた場合



4 計画の位置づけ

(1) 計画の定義

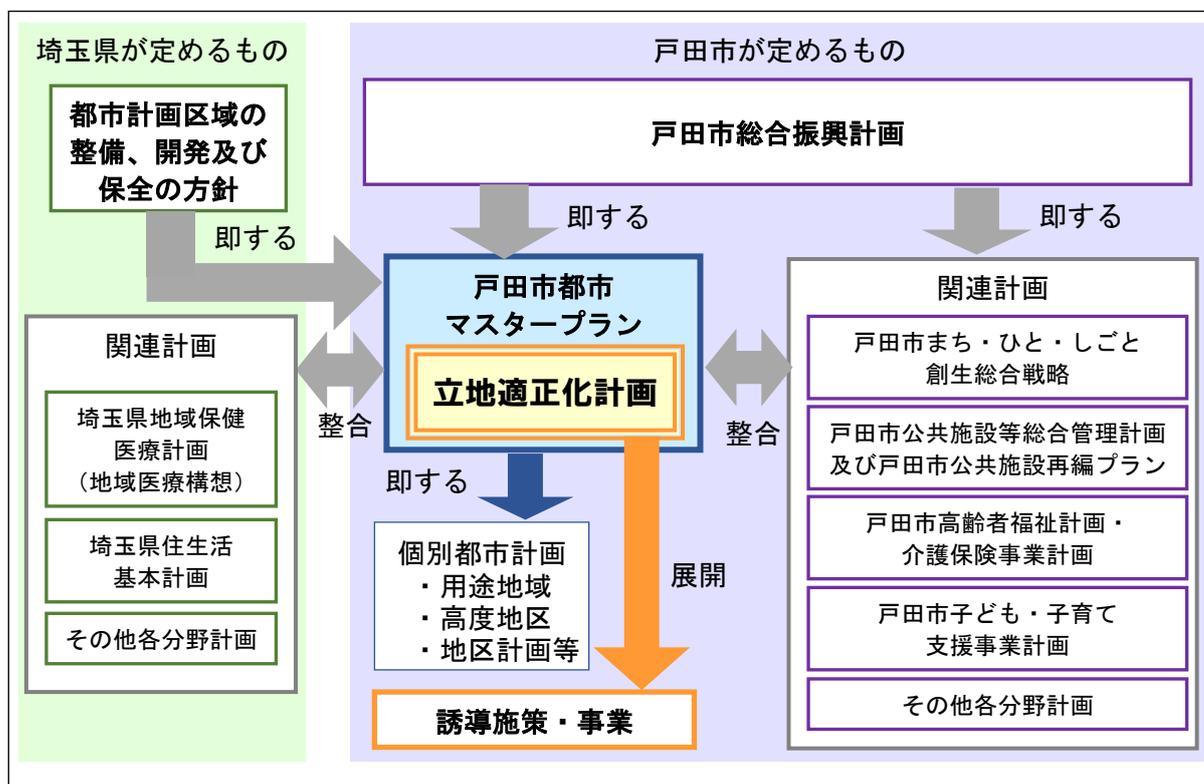
本計画は、都市再生特別措置法第81条第1項（※1）に基づくものであり、人口減少及び高齢化に備えた住環境及び生活利便性の維持・向上のため、住宅や生活利便施設の適正な立地について、公共交通の充実と併せて実現させるためのものです。

(2) 上位・関連計画等との関係

本計画は、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）において都市マスタープランの一部とみなされています。

また、本計画は戸田市第4次総合振興計画や戸田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る必要があります。

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 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

一 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

(※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

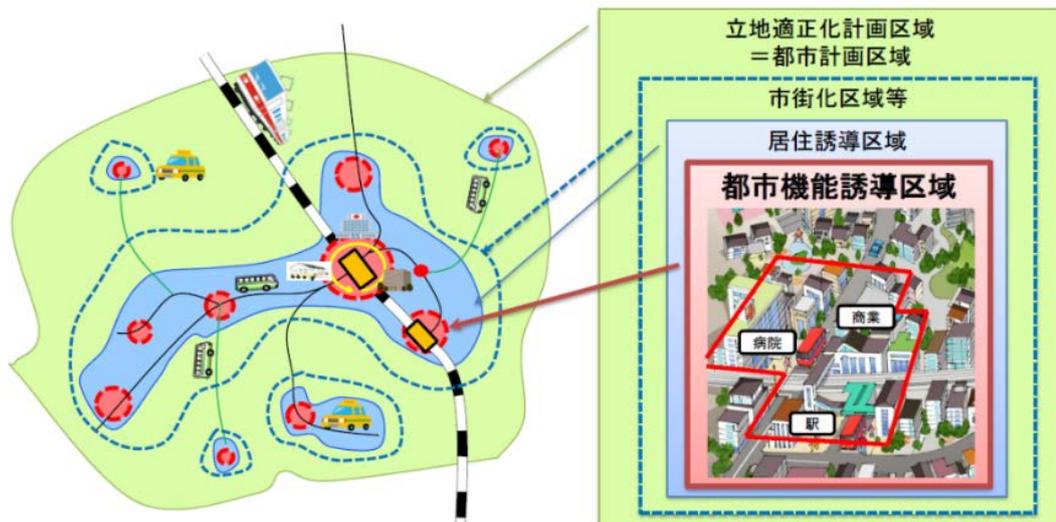
本計画はおおむね次の項目で構成されます。

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※ ○目標値の設定及び施策の達成状況に関する評価方法

※本計画における誘導区域には、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。

■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を図る区域です。



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省都市整備部都市計画課）

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都市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各種の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都市づくりの取組が進みます。



7 計画の対象区域

本計画の対象区域は、戸田都市計画区域（市全域）とします。

8 計画の期間

本計画は、おおむね 20 年後の都市を展望しつつ、さらにその先の将来も考慮します。

○基準年次：平成 27(2015)年

○目標年次：平成 47(2035)年

また、計画期間中はおおむね 5 年ごとに施策を評価し、その結果や戸田市都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、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

抽出した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。

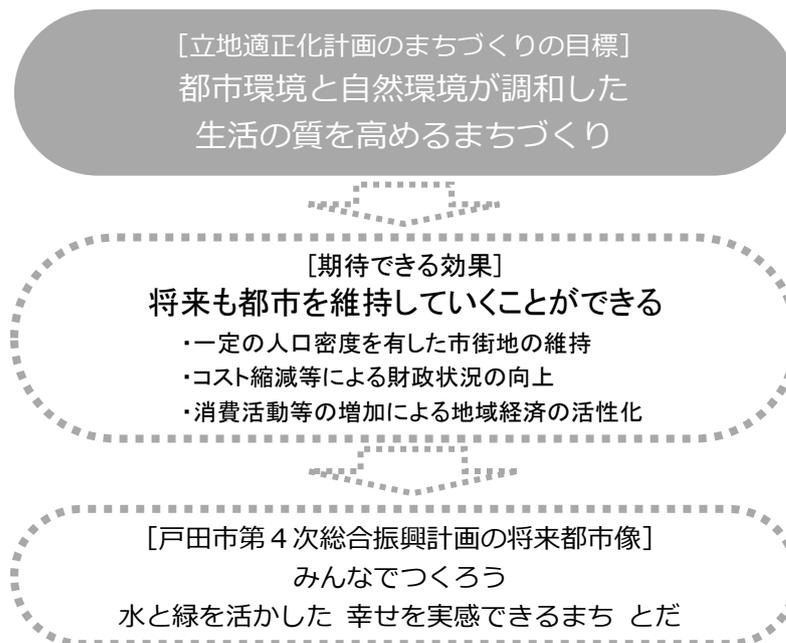
都市環境と自然環境が調和した生活の質を高めるまちづくり

本市は都心に近い立地にあり、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、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言えないことから、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、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、市域がコンパクトであることや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 立地適正化計画のまちづくりの目標及びまちづくりの成果



2 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、それらを誘導していく上での都市の骨格構造の課題を踏まえ、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などが、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、事務所と地域による災害時の相互協力といった相互にメリットを受けつつ営む事業活動や暮らし
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、製造業や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、交通環境等、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

戸田市都市マスタープランでは、用途地域の指定状況を踏まえながら、「住宅を中心とした市街地」と「工業を中心とした市街地」を設定していますが、本市は土地区画整理事業等により市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、地区により市街地の状況は異なっています。

そこで、市内各地区の特徴をいかしながら、(1)の都市活動を誘導し適切なまちづくりを推進していくため、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、次のような市内各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、ファミリー層など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の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 ・鉄道の東側で、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"> ・良質な住宅や子育て支援施設や生活利便施設が一定レベル整い、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 ・鉄道の西側で、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、河川敷の公園など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"> ・工業系指向や住居系指向の土地利用の方向性の検討と併せて、目指すべき住工共生のあり方を進めるゾーン ・工場等の工業系と住居系の土地利用の混在度の高い地域に設定 	美女木、笹目、氷川町、新曽南等

工業ゾーン

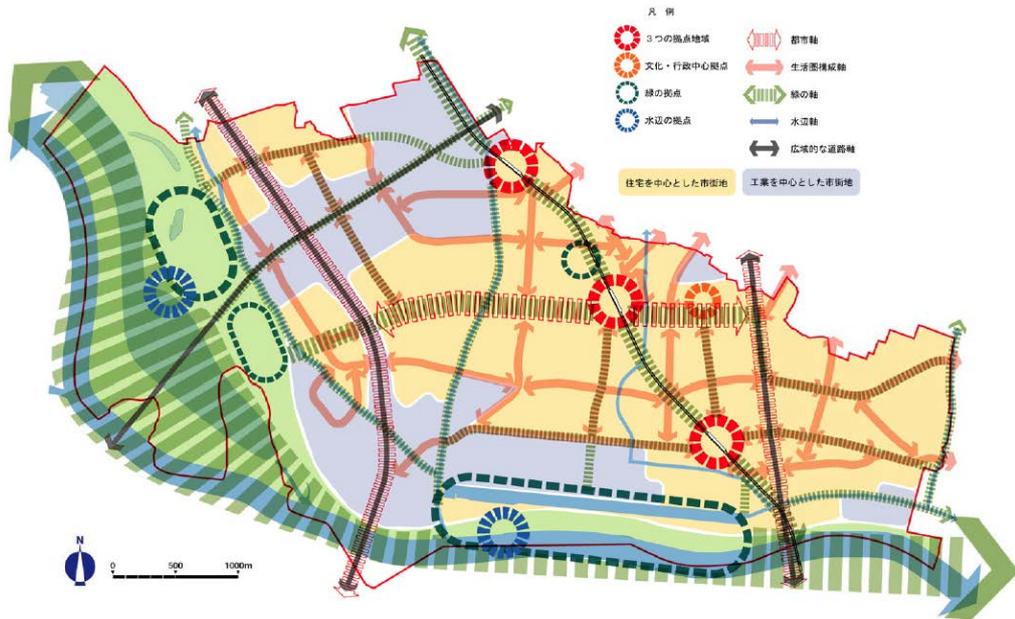
ゾーンの種類	ゾーン設定の考え方	想定されるエリア
立地をいかした工業を保全するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・都心に近い立地をいかした事業活動が可能な工業地の形成を図るゾーン ・戸田市都市マスタープランの土地利用方針で工業地として位置づけられ、既に大規模な工業が集積する地域に設定 	大字美女木、笹目北町、新曽南、川岸等

(3) 拠点配置の考え方

戸田市都市マスタープランでは、市内の3つの鉄道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。

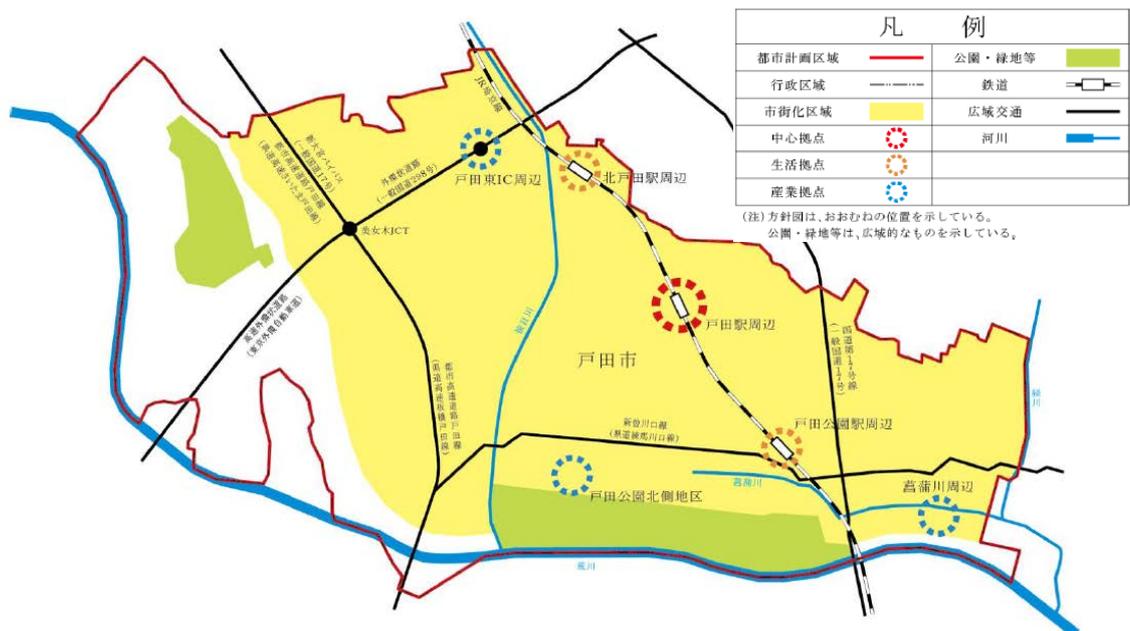
戸田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、戸田駅周辺を中心拠点、そのほか2駅周辺を生活拠点とし、工業が集積する3地区を産業拠点としています。

図 2-2 戸田市都市マスタープランにおける将来都市構造図



出典：戸田市都市マスタープラン

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（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

拠点的種類	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 ・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 	<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・流通業務機能の利便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

鉄道3駅の考え方

- 北戸田駅：都市マスタープランでは「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：都市マスタープランでは「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：都市マスタープランでは「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) 基幹的な公共交通の考え方

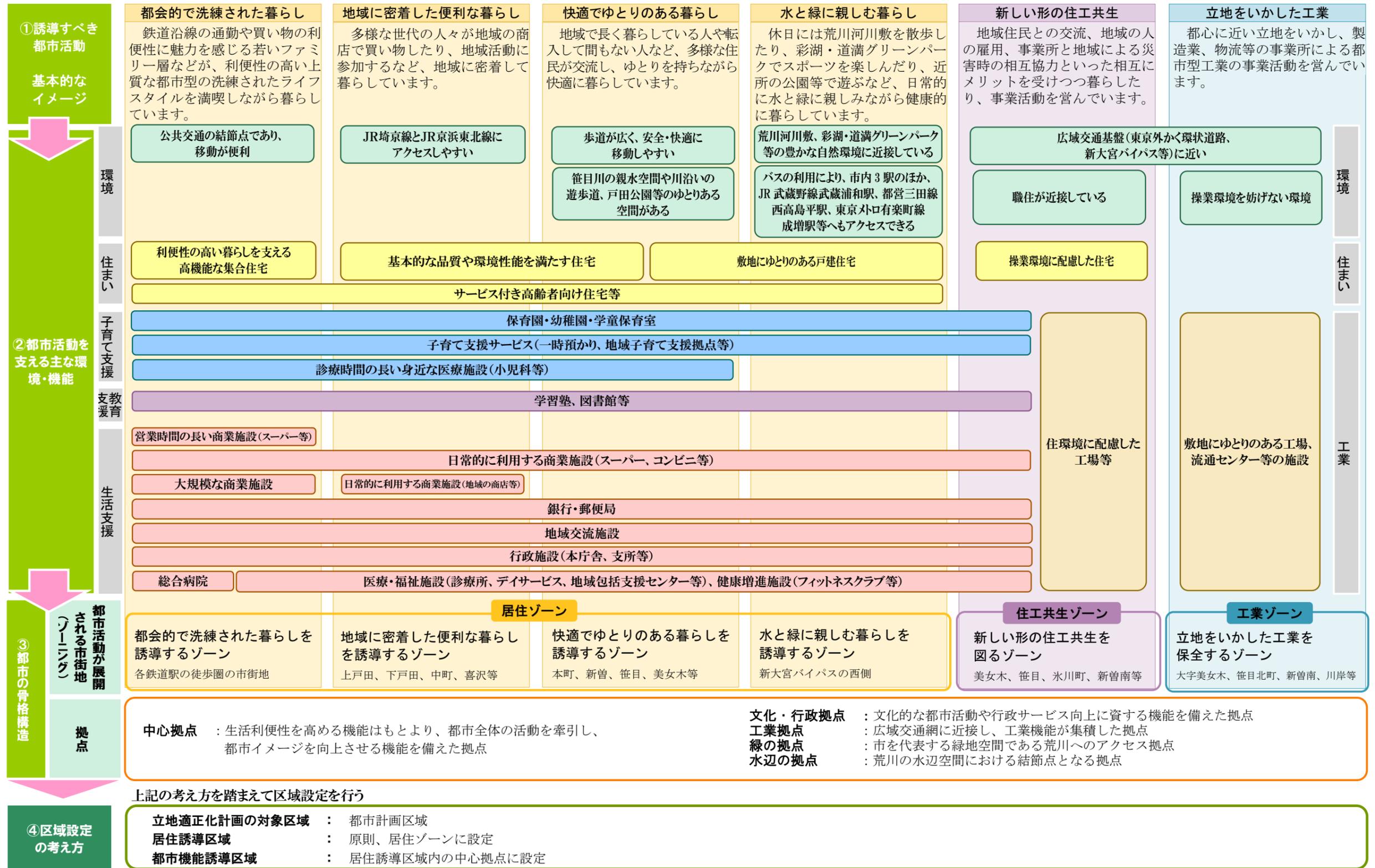
戸田市都市マスタープランでは、「低炭素都市づくりに向けたコンパクトでわかりやすい都市構造」を目指す上で、市内3駅を中心とした鉄道やバスなど、過度に自家用車に依存しない公共交通の充実した、歩いて暮らせる都市づくりを推進することとしています。

立地適正化計画においてもこの考え方を踏襲し、それぞれの都市活動における人の動きを想定しつつ、南北に通る鉄道の3駅を起点としながら市内の主要施設や地域とを効率的につなぐバスを中心とした基幹的な公共交通のネットワークの形成を図ります。

(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

