

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ます

戸田市立地適正化計画を策定しました

本市では、今後の人口減少や超高齢社会の到来に備え、居住環境をはじめ、買い物や医療など、生活の利便性を持続的に維持・向上させ、将来にわたって便利に暮らし続けられるまちを実現していくために、2016(平成28)年度から3か年にわたり「立地適正化計画」の策定に向けた取組を行ってきました。

この度、戸田市立地適正化計画(以下「本計画」といいます。)を策定しましたので、その内容についてお知らせいたします。

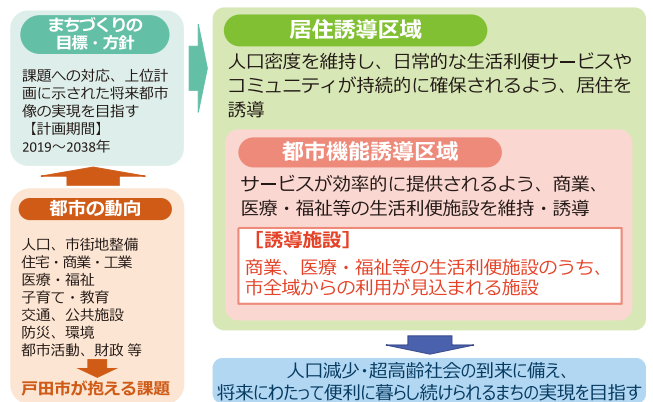


立地適正化計画で定める内容

本市が抱える課題を整理した上で、課題に対応するためのまちづくりの目標と方針を定めます。

人口密度を維持し、日常的な利便性やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導していく「居住誘導区域」、その中に商業、医療・福祉等の生活利便施設のうち、市全域からの利用が見込まれる施設(「誘導施設」)を維持・誘導していく「都市機能誘導区域」を設定します。また、これらを誘導するための施策についても設定します。

なお、本計画は、計画期間を2019(平成31)年から2038年の20年間としています。



本計画策定までの主な取組

本計画は、学識経験者、公募市民、町会連合会代表者、関係機関代表者から構成される戸田市立地適正化計画策定委員会、市職員で構成される戸田市立地適正化計画検討委員会を設置し、重層的に議論を深めてきました。

2016(平成28)年度は、本市が抱える課題の設定、まちづくりの目標・方針の設定、2017(平成29)年度は、誘導区域・誘導施設・誘導施策・計画目標値の設定、2018(平成30)年度は、計画の運用方法等の検討を経て、素案を作成した後、まちづくりフォーラムの開催、市民パブリックコメントの実施、計画案の説明会を開催しました。



本市の現状・課題

本市のまちづくりに関する現状と抱える課題を次のように整理しました。

【駅周辺】

- 駅周辺に生活利便施設が一定程度立地している
- 駅ごとの個性や特色が足りない

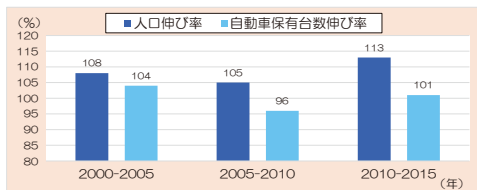
それぞれの駅周辺に求められる機能が集積した、個性ある拠点の形成が必要



【交通】

- 徒歩や自転車による移動が多い
- 自家用車に過度に依存しない市民が増えつつある
- 高齢化の進展を踏まえると、公共交通の役割がますます重要になる

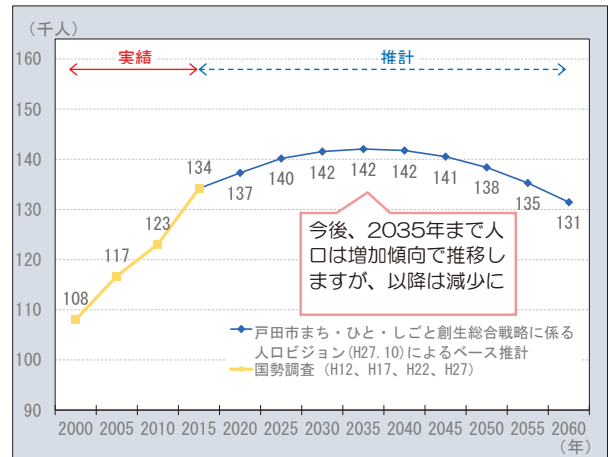
多様な交通手段による交通環境の形成が必要



【市全域】

- 人口は長期的には減少に転換、高齢化は急速に進行する
- 市民のライフスタイルやライフステージによる住環境へのニーズが高度化・多様化している
- 日常生活に必要な施設は市内に広く立地している

ニーズに応じた活動的な生活が実現できるまちづくりが必要



まちづくりの目標・方針

本市の現状や課題を踏まえて、今後のまちづくりでは「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」を目標として、その実現のために「拠点ごとに特色ある活力とにぎわいの創出」、「それぞれの地域の特徴をいかした都市環境の向上」、「多様な交通手段による移動性の向上」を目指していきます。

【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～

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～

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～

【目指すまちづくりの姿】



居住誘導区域・都市機能誘導区域

次の考えに基づき、居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設を定めます。

居住誘導区域

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

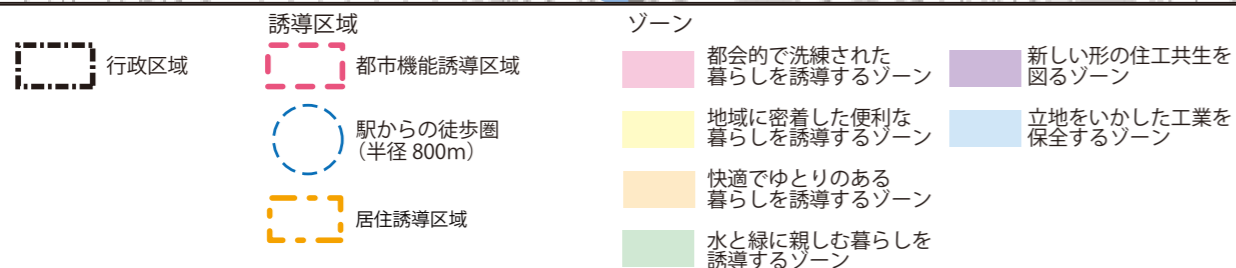
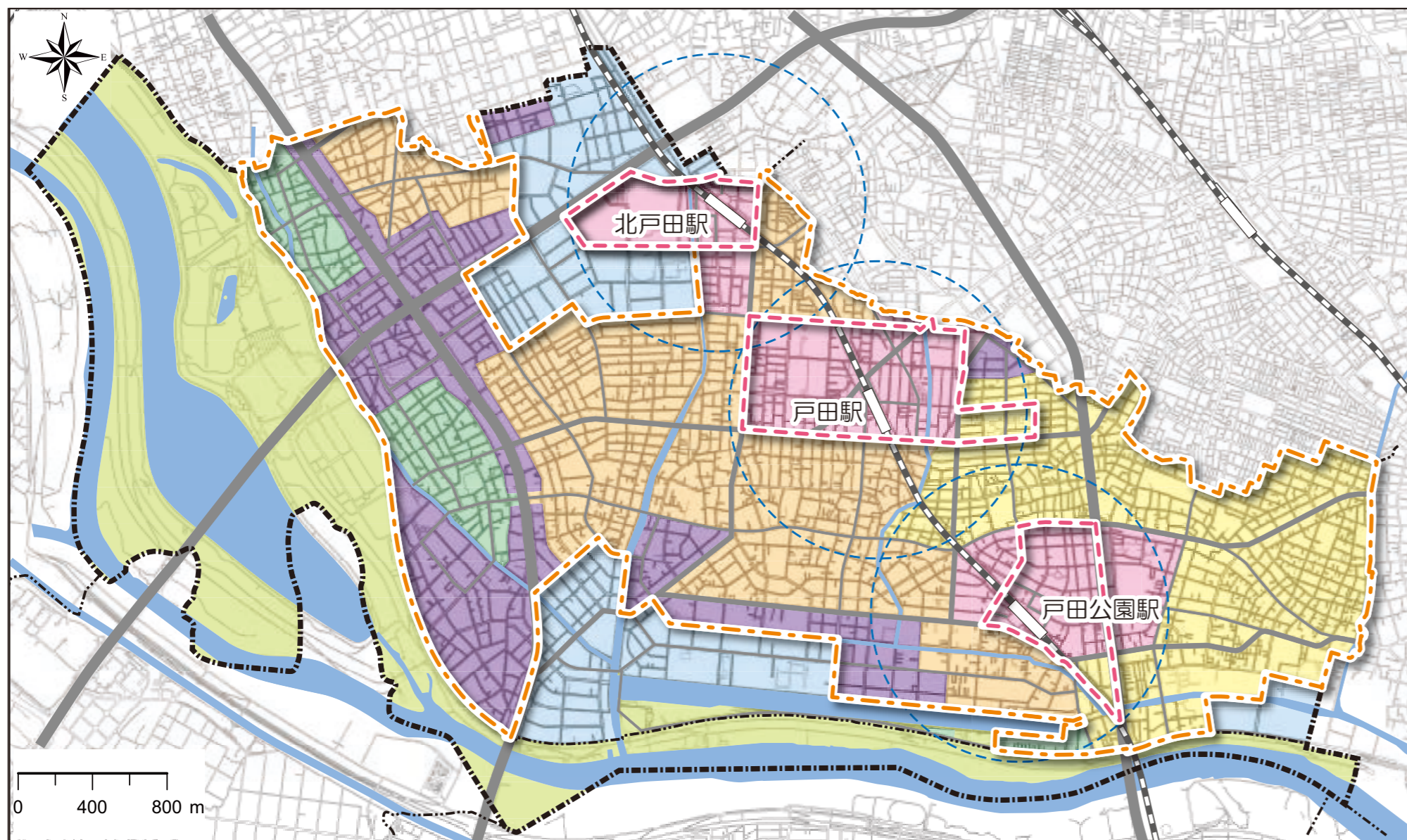
都市機能誘導区域

- 市全域からの利用が見込まれている都市機能が、既に一定程度充足している区域
- 鉄道、路線バスなど公共交通網が集中している区域
- おおむね徒歩圏で構成される区域

都市機能誘導区域内に
誘導施設
を設定します。

誘導施設

- 市全域からの利用が見込まれる生活利便施設
- 都市機能誘導区域の特性に応じて、区域ごとに誘導施設を設定
- 誘導施設は、「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（○誘導タイプ）」と、「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（●維持タイプ）」の2種類の施設を設定



【北戸田駅周辺地区】

- 病院 (病床数20床以上)
- 銀行・信用金庫 (窓口機能あり)
- 商業施設 (店舗面積10,000㎡以上)

【戸田駅周辺地区】

- 病院 (病床数20床以上)
- 銀行・信用金庫 (窓口機能あり)
- 商業施設 (店舗面積3,000㎡以上)
- 市役所 (本庁舎)
- 文化会館
- 図書館 (本館)・郷土博物館
- スポーツセンター
- 健康福祉の杜

【戸田公園駅周辺地区】

- 病院 (病床数200床以上)
- 銀行・信用金庫 (窓口機能あり)
- 商業施設 (店舗面積3,000㎡以上)

誘導施策

3つのまちづくりの方針に沿って、これらを推進していくための「誘導施策」を定めます。

「拠点ごとに特色ある活力とにぎわいの創出」のための施策

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

- 中心拠点ごとに、市全域を対象とする各種施設を適切に誘導します。
- 中心拠点形成に向けて、必要に応じて土地利用を誘導します。

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。

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、景観づくりを推進します。



「それぞれの地域の特徴をいかした都市環境の向上」のための施策

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します。
- 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。
- 住環境整備のために、必要に応じて土地利用を誘導します。

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します。

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の維持・充実を図ります。

工業の保全と適切な住工共生の推進

- 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。



「多様な交通手段による移動性の向上」のための施策

公共交通が利用しやすい環境の整備

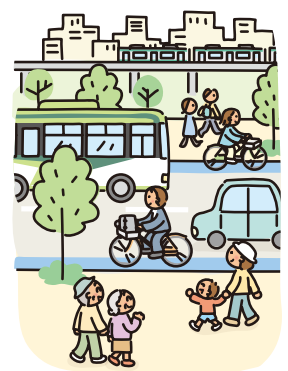
- 交通拠点における鉄道、バス、自転車等乗り継ぎ機能等を強化し、市内全域で公共交通が利用しやすい環境を整備します。

徒歩・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備

- 歩行者・自転車のネットワークを整備します。
- 外出時に安心できる快適な移動空間の整備に努めます。

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

- 公共交通に対する市民の関心・理解を高める等のモビリティマネジメントを進めます。

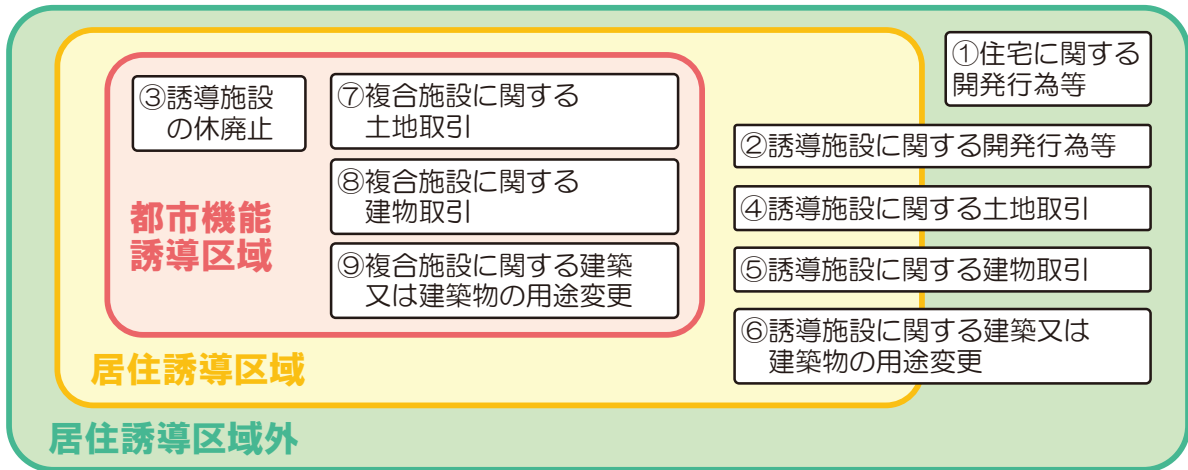


届出制度

届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発等、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等、また都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止等を対象とした制度であり、本市が居住誘導区域外における住宅開発等又は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等の状況を把握するためのものです。

届出制度は、法律(都市再生特別措置法)に基づく届出(①～③)と、誘導施策として、市が独自に定める「戸田市立地適正化計画に定める誘導施設の立地の誘導に関する要綱」に基づく届出(④～⑨)があり、いずれも定められた期間までに市に届け出る必要があります。

詳細については、「戸田市立地適正化計画に係る届出の手引き」を参考にしてください。(詳しくは、HP参照)



住宅等に関する届出

法律に基づく届出の対象

【①住宅に関する開発行為等】

対象行為

- ◆3戸以上の住宅等の建築目的の開発行為
- ◆1戸又は2戸の住宅等の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のも
- ◆3戸以上の住宅等の新築
- ◆建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合

対象区域

居住誘導区域外

届出時期

整備着手の
30日前まで

開発行為

- ① 3戸以上の住宅等の建築目的の開発行為
(例)



○届出が必要



○届出が必要

- ② 1戸又は2戸の住宅等の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のも
(例)

1,300㎡ 1戸の開発行為



○届出が必要

800㎡ 2戸の開発行為



×届出不要

建築行為

- ① 3戸以上の住宅等を新築しようとする場合
(例)

3戸の建築行為



○届出が必要



○届出が必要

1戸の建築行為



×届出不要

- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合

誘導施設の整備等に関する届出

法律に基づく届出の対象

【②誘導施設に関する開発行為等】

対象行為

- ◆誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
- ◆誘導施設を有する建築物の新築
- ◆建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ◆建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

対象区域

都市機能
誘導区域外

届出時期

整備着手の
30日前まで

【③誘導施設の休廃止】

- ◆誘導施設の立地を目的として行われる土地取引

都市機能
誘導区域内

休廃止の
30日前まで

市要綱に基づく届出の対象

【④誘導施設に関する土地取引】

- ◆誘導施設を有する建築物の立地を目的として行われる土地取引

都市機能
誘導区域外

土地取引|契約の
3ヶ月前まで

【⑤誘導施設に関する建物取引】

- ◆誘導施設の立地を目的として行われる建物取引

都市機能
誘導区域外

建物取引|契約の
1ヶ月前まで

【⑥誘導施設に関する建築又は建築物の用途変更】

- ◆誘導施設の建築又は誘導施設の立地を目的とした建築物の用途の変更

都市機能
誘導区域外

建築確認申請の
3ヶ月前まで

【⑦複合施設に関する土地取引】

- ◆複合施設の立地を目的として行われる土地取引

都市機能
誘導区域内

土地取引|契約の
3ヶ月前まで

【⑧複合施設に関する建物取引】

- ◆複合施設の立地を目的として行われる建物取引

都市機能
誘導区域内

建物取引|契約の
1ヶ月前まで

【⑨複合施設に関する建築又は建築物の用途変更】

- ◆複合施設の建築又は複合施設への建築物の用途の変更
(誘導施設を設ける場合を除く)

都市機能
誘導区域内

建築確認申請の
3ヶ月前まで

戸田市立地適正化計画に関するお問い合わせ先

戸田市 都市整備部 都市計画課

電話：048-441-1800(代) FAX：048-433-2200

e-mail: tosikei@city.toda.saitama.jp