

資料1-2

## 第3次戸田市都市マスタープラン(案)

戸 田 市

令和8年●月



# 目 次

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| <b>第1章 計画の基本的な考え方 .....</b>             | <b>1-1</b>  |
| <b>1. -計画の目的と位置づけ .....</b>             | <b>1-1</b>  |
| (1) 都市マスタープランの目的と位置づけ .....             | 1-1         |
| (2) 立地適正化計画及び防災指針の目的と位置づけ .....         | 1-1         |
| (3) 都市マスタープランの役割 .....                  | 1-4         |
| (4) 立地適正化計画及び防災指針の役割 .....              | 1-4         |
| <b>2. 上位計画の整理 .....</b>                 | <b>1-5</b>  |
| <b>3. 都市マスタープラン及び立地適正化計画策定の背景 .....</b> | <b>1-7</b>  |
| (1) 激甚化・頻発化する自然災害について .....             | 1-7         |
| (2) 社会情勢の変化について .....                   | 1-8         |
| (3) 土地利用の変化について .....                   | 1-9         |
| (4) 改定された上位・関連計画との整合性の確保 .....          | 1-9         |
| <b>4. 都市マスタープラン及び立地適正化計画の対象区域 .....</b> | <b>1-10</b> |
| <b>5. 都市マスタープラン及び立地適正化計画の目標年次 .....</b> | <b>1-10</b> |
| <b>6. 戸田市の特徴 .....</b>                  | <b>1-11</b> |
| (1) 戸田市の位置及び規模 .....                    | 1-11        |
| (2) 戸田市の特徴 .....                        | 1-12        |
| <b>7. 市の基本的な現状 .....</b>                | <b>1-13</b> |
| (1) 人口動向に係る現状 .....                     | 1-13        |
| (2) 産業に係る現状 .....                       | 1-16        |
| <b>8. 分野別の現状 .....</b>                  | <b>1-19</b> |
| (1) 土地利用に係る現状 .....                     | 1-19        |
| (2) 都市施設に係る現状 .....                     | 1-21        |
| (3) 市街地整備に係る現状 .....                    | 1-25        |
| (4) 交通体系に係る現状 .....                     | 1-29        |
| (5) 防災に係る現状 .....                       | 1-31        |
| (6) 防犯に係る現状 .....                       | 1-34        |
| (7) 環境に係る現状 .....                       | 1-35        |
| (8) 景観に係る現状 .....                       | 1-37        |
| (9) 医療・福祉・子育てに係る現状 .....                | 1-38        |
| (10) 教育に係る現状 .....                      | 1-43        |

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| (11) 都市活動に係る現状          | 1-45        |
| (12) 財政に係る現状            | 1-47        |
| <b>9. 分野別の課題</b>        | <b>1-49</b> |
| (1) 土地利用に係る課題           | 1-49        |
| (2) 都市施設に係る課題           | 1-49        |
| (3) 市街地整備に係る課題          | 1-49        |
| (4) 交通体系に係る課題           | 1-50        |
| (5) 防災に係る課題             | 1-50        |
| (6) 防犯に係る課題             | 1-50        |
| (7) 環境に係る課題             | 1-51        |
| (8) 景観に係る課題             | 1-51        |
| (9) 医療・福祉・子育てに係る課題      | 1-51        |
| (10) 教育に係る課題            | 1-51        |
| (11) 都市活動に係る課題          | 1-52        |
| (12) 財政に係る課題            | 1-52        |
| <b>10. 都市マスタープランの構成</b> | <b>1-53</b> |

|                      |            |
|----------------------|------------|
| <b>第2章 都市づくりの目標</b>  | <b>2-1</b> |
| <b>1. 将来都市像と基本目標</b> | <b>2-1</b> |
| (1) 都市マスタープラン見直しの視点  | 2-1        |
| (2) 将来都市像            | 2-2        |
| (3) 都市づくりの基本目標       | 2-2        |
| <b>2. 将来人口</b>       | <b>2-5</b> |
| <b>3. 将来都市構造</b>     | <b>2-5</b> |
| (1) ゾーンの設定           | 2-6        |
| (2) 拠点の設定            | 2-9        |
| (3) 軸の設定             | 2-11       |

|                                             |            |
|---------------------------------------------|------------|
| <b>第3章 都市づくりの目標を実現するための分野別方針【都市マスタープラン】</b> | <b>3-1</b> |
| <b>1. 土地利用の方針</b>                           | <b>3-1</b> |
| (1) 土地利用ごとの方針                               | 3-1        |
| (2) 宅地・商業地・工業地の区分及び土地利用の秩序づくり               | 3-6        |

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| (3) 都市機能の更新・誘導                  | 3-6         |
| (4) にぎわいのある拠点の形成                | 3-6         |
| <b>2. 都市施設の整備方針</b>             | <b>3-7</b>  |
| (1) 道路の整備方針                     | 3-7         |
| (2) 公園・緑地の整備方針                  | 3-11        |
| (3) 河川・水路の整備方針                  | 3-14        |
| (4) 公共下水道の整備方針                  | 3-15        |
| (5) その他の整備方針                    | 3-16        |
| <b>3. 市街地整備の方針</b>              | <b>3-19</b> |
| (1) 土地区画整理事業の推進                 | 3-19        |
| (2) 地区計画等の手法による市街地整備の推進         | 3-20        |
| (3) 住宅施策による住み続けたい市街地の形成         | 3-20        |
| <b>4. 交通体系の方針</b>               | <b>3-22</b> |
| (1) 利便性の高い公共交通の整備               | 3-22        |
| (2) 徒歩・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備    | 3-22        |
| (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 | 3-23        |
| <b>5. 都市防災の方針</b>               | <b>3-24</b> |
| (1) 災害全般における防災方針                | 3-24        |
| (2) 地震災害における防災方針                | 3-25        |
| (3) 水災害における防災方針                 | 3-26        |
| <b>6. 都市防犯形成の方針</b>             | <b>3-27</b> |
| (1) 防犯に配慮した施設整備の推進              | 3-27        |
| (2) 市民・事業者・市の連携による都市防犯の推進       | 3-27        |
| <b>7. 都市環境形成の方針</b>             | <b>3-28</b> |
| (1) 自然環境に配慮した公共施設の整備            | 3-28        |
| (2) 市民・事業者・市の協働による環境保全の推進       | 3-28        |
| <b>8. 景観形成の方針</b>               | <b>3-29</b> |
| (1) 先導となる公共施設等の魅力的な景観形成         | 3-29        |
| (2) 土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成     | 3-29        |
| (3) 地域の景観資源を活かしたうるおいのある景観形成     | 3-29        |
| (4) 市民に永く親しまれ愛される景観形成           | 3-30        |
| <b>9. その他の方針</b>                | <b>3-30</b> |

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| 第4章 地域別構想と地域区分の考え方【都市マスターplan】..... | 4-1  |
| 1. 地域別構想の考え方-----                   | 4-1  |
| 2. 地域区分の考え方-----                    | 4-2  |
| 3. 地域別構想-----                       | 4-3  |
| 下戸田地域.....                          | 4-3  |
| (1) 下戸田地域の現状.....                   | 4-3  |
| (2) 下戸田地域の特性を踏まえたまちづくり.....         | 4-12 |
| (3) 下戸田地域の課題と方針.....                | 4-13 |
| (4) 下戸田地域の方針図.....                  | 4-17 |
| 上戸田地域.....                          | 4-18 |
| (1) 上戸田地域の現状.....                   | 4-18 |
| (2) 上戸田地域の特性を踏まえたまちづくり.....         | 4-27 |
| (3) 上戸田地域の課題と方針.....                | 4-28 |
| (4) 上戸田地域の方針図.....                  | 4-32 |
| 新曽地域 .....                          | 4-33 |
| (1) 新曽地域の現状 .....                   | 4-33 |
| (2) 新曽地域の特性を踏まえたまちづくり .....         | 4-42 |
| (3) 新曽地域の課題と方針 .....                | 4-43 |
| (4) 新曽地域の方針図 .....                  | 4-48 |
| 笹目地域 .....                          | 4-49 |
| (1) 笹目地域の現状 .....                   | 4-49 |
| (2) 笹目地域の特性を踏まえたまちづくり .....         | 4-58 |
| (3) 笹目地域の課題と方針 .....                | 4-59 |
| (4) 笹目地域の方針図 .....                  | 4-63 |
| 美女木地域.....                          | 4-64 |
| (1) 美女木地域の現状.....                   | 4-64 |
| (2) 美女木地域の特性を踏まえたまちづくり.....         | 4-73 |
| (3) 美女木地域の課題と方針 .....               | 4-74 |
| (4) 美女木地域の方針図.....                  | 4-78 |

|                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| <b>第5章 住環境及び生活利便性の維持向上による 持続可能な都市づくりの推進【立地適正化計画】</b> | <b>5-1</b>  |
| <b>1. 立地適正化計画の方針</b>                                 | <b>5-1</b>  |
| (1) 住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能なまちづくりの実現に向けて特に解決するべき課題の整理 | 5-1         |
| (2) 立地適正化計画の方針                                       | 5-5         |
| (3) 方針を踏まえた住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能なまちづくりの実現           | 5-6         |
| <b>2. 居住誘導区域</b>                                     | <b>5-7</b>  |
| (1) 居住誘導区域の設定の目的と考え方                                 | 5-7         |
| (2) 居住誘導区域の設定条件                                      | 5-7         |
| <b>3. 都市機能誘導区域及び誘導施設</b>                             | <b>5-16</b> |
| (1) 都市機能誘導区域の考え方                                     | 5-16        |
| (2) 都市機能誘導区域の設定条件                                    | 5-17        |
| (3) 誘導施設の考え方                                         | 5-23        |
| (4) 誘導施設の設定                                          | 5-24        |
| (5) 居住誘導区域・都市機能誘導区域重ね図                               | 5-27        |
| <b>4. 誘導施策</b>                                       | <b>5-28</b> |
| (1) 将来都市像の実現に向けた取組の体系整理                              | 5-28        |
| (2) 都市機能の誘導施策と取組                                     | 5-30        |
| (3) 居住の誘導施策と取組                                       | 5-34        |
| (4) 交通ネットワークに関する施策と取組                                | 5-38        |
| (5) 届出制度                                             | 5-40        |
| <b>第6章 防災都市づくりの推進【立地適正化計画:防災指針】</b>                  | <b>6-1</b>  |
| <b>1. ハザード情報及びリスク分析</b>                              | <b>6-1</b>  |
| (1) 防災指針とは                                           | 6-1         |
| (2) ハザード情報及びリスク分析                                    | 6-1         |
| <b>2. 災害リスクを踏まえた都市づくりの課題</b>                         | <b>6-12</b> |
| (1) 市全体の防災都市づくりの課題                                   | 6-12        |
| (2) 地域別の防災都市づくりの課題                                   | 6-12        |
| <b>3. 防災都市づくりの推進方針</b>                               | <b>6-24</b> |
| (1) 防災都市づくりの方針                                       | 6-24        |

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| 第7章 都市づくりの推進に向けて .....                                        | 7-1  |
| 1. 都市づくりの推進体制 .....                                           | 7-1  |
| 2. 防災都市づくりの実現に向けた具体的な取組みとスケジュール .....                         | 7-3  |
| 3. 立地適正化計画で掲げる計画目標及び指標 .....                                  | 7-7  |
| (1) 方針 1:市民の生活を支えるにぎわいのある都市拠点の形成に関する計画目標値及びモニタリング指標 .....     | 7-8  |
| (2) 方針 2:誰もが安心して自分らしく暮らし続けられる住環境の形成に関する計画目標値及びモニタリング指標 .....  | 7-9  |
| (3) 方針3:すべての人が便利で快適に移動でき、歩きたくなる環境の形成に関する計画目標値及びモニタリング指標 ..... | 7-10 |
| (4) 方針4:災害に強く、安心して暮らせるまちづくりに関する計画目標値及びモニタリング指標 .....          | 7-11 |
| (5) 財政に関する計画目標値及びモニタリング指標 .....                               | 7-13 |
| 4. -進行管理及び見直し .....                                           | 7-14 |
| (1) 進行管理による実効性の高いまちづくり .....                                  | 7-14 |
| (2) 都市マスタープランの見直し .....                                       | 7-14 |

## 第1章 計画の基本的な考え方

### 1. 計画の目的と位置づけ

#### (1) 都市マスターplanの目的と位置づけ

都市マスターplanは、都市計画法第18条の2(1-4ページ枠内参照)において「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として位置づけられており、戸田市第5次戸田市総合振興計画における基本構想や埼玉県が策定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して、本市が定める長期的・体系的な都市計画の指針となるものであり、戸田市の都市計画に関する最上位の計画として、都市の将来像やまちづくりの方向性を示すものです。

第3次戸田市都市マスターplanでは、近年、人口減少・高齢化、自然災害の激甚化などの都市を取り巻く課題が複雑化することを受け、戸田市立地適正化計画(防災指針を含む)を一体的に組み込むことで、人口動態や災害リスクなど多様な課題に総合的に対応し、誰もが安心して暮らせる持続可能なまちづくりの実現を目指します。また、各種関連計画と整合をとりつつ、相互に連携しながら、都市整備の個別計画や地域のまちづくりと一体となって、実効性のある都市計画の推進を図ります。

#### (2) 立地適正化計画及び防災指針の目的と位置づけ

立地適正化計画及び防災指針は、都市マスターplanの一部として、人口減少・少子高齢化、自然災害への対応など、現代の都市が直面する課題に対応するための計画です。

平成26年(2014年)の都市再生特別措置法改正により制度化された「立地適正化計画」は、居住機能や都市機能を適切に維持・誘導し、公共交通の充実などを図ることで、効率的で持続可能なまちづくりを目指すものです。また令和2年の同法改正により、防災指針が計画の中に位置付けられ、災害に強い都市構造の構築が重視されるようになりました。

本市では、戸田市立地適正化計画及び防災指針では、少子高齢化・人口減少が進む中で、住環境や生活利便性の維持向上、防災機能の確保・向上を図り、持続可能なまちづくりを推進しています。今後も都市機能の集約や公共交通ネットワークの強化、防災・減災対策などを一体的に進めています。

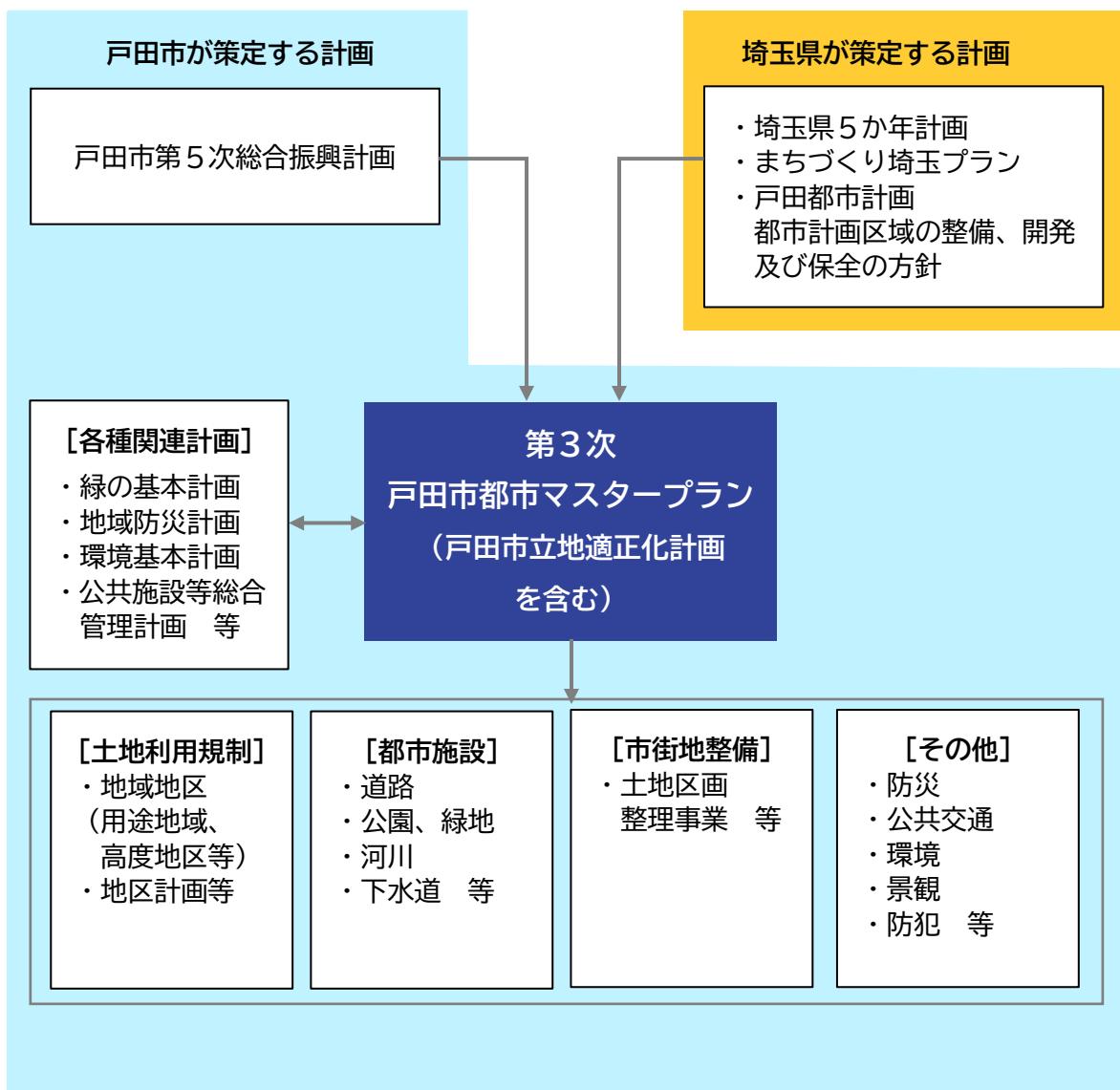


図1-1 戸田市都市マスタープランと関連計画との関係

**都市計画法第18条の2****(市町村の都市計画に関する基本的な方針)**

**第十八条の二 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。**

- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

**都市再生特別措置法第81条（抜粋）****(立地適正化計画)**

**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って、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  
(中略)
  - 五 居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（以下この条において「防災指針」という。）に関する事項
  - 六 第二号若しくは第三号の施策、第四号の事業等又は防災指針に基づく取組の推進に関する必要な事項

**都市再生特別措置法第82条****(都市計画法の特例)**

**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。**

### (3)都市マスタープランの役割

- 都市マスタープランの役割は、次の5点があげられます。
- 本市全体及び地域の都市づくりの目標を示します。
  - 都市づくりのための総合的な整備方針を示します。
  - 本市決定の都市計画の基本的な方向を示し、県決定の都市計画の原案の根拠とします。
  - まちづくりに関する施策(条例や要綱に基づくまちづくり)の活用の根拠とします。
  - まちづくりへの住民参加を促します。

### (4)立地適正化計画及び防災指針の役割

立地適正化計画の役割は、都市マスタープランを受け、より具体的かつ実践的に「住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能な都市づくり」を推進するための方針を定めることにあります。

- 人口減少・高齢化に対応し、都市機能や居住機能を適切な区域に誘導・集積することで、利便性の高い生活環境の維持・向上を図ります。
- 公共交通の基幹軸を活かし、居住や都市機能の集積を促進することで、移動の利便性や公共交通の利用促進につなげます。
- 居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設を設定し、多様な生活利便サービスの安定的な提供とコミュニティの維持を目指します。
- 防災指針の策定を通じて、災害リスクを十分に考慮した安全・安心な区域設定や誘導方針を示し、災害に強い都市構造の形成に寄与します。
- 計画の評価方法を定め、持続可能な都市づくりの実現に向けて取組の進捗を図ります。

## 2. 上位計画の整理

### ○上位計画

- ・戸田市第5次総合振興計画(令和3年(2021年)3月)

|                                                                                                       |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 目標年次                                                                                                  | 前期:令和7年度(2025年度)<br>後期:令和12年度(2030年度) |
| 将来都市像                                                                                                 | 『このまちで良かった』みんな輝く<br>未来共創のまち とだ        |
| <b>基本目標Ⅰ. 子どもが健やかに育ち、いきいきと輝けるまち</b>                                                                   |                                       |
| <b>施策体系</b>                                                                                           |                                       |
| 子育て支援の充実、乳幼児期の保育・教育の充実、児童・青少年の育成環境の充実、<br>世界で活躍できる人間の育成                                               |                                       |
| <b>基本目標Ⅱ. 創造性や豊かな心を育むまち</b>                                                                           |                                       |
| <b>施策体系</b>                                                                                           |                                       |
| 生涯学習活動の推進、芸術文化活動の推進、<br>スポーツ・レクリエーション活動の推進・充実                                                         |                                       |
| <b>基本目標Ⅲ. 共に生き、支え合い、安心して暮らせるまち</b>                                                                    |                                       |
| <b>施策体系</b>                                                                                           |                                       |
| 地域医療体制の強化、健康づくり支援の充実、地域福祉の推進、<br>高齢者福祉環境の整備・充実、国民健康保険・後期高齢者医療・国民年金の円滑な運営、<br>生活困窮者支援の充実、障がい福祉環境の整備・充実 |                                       |
| <b>基本目標Ⅳ. 安全な暮らしを守るまち</b>                                                                             |                                       |
| <b>施策体系</b>                                                                                           |                                       |
| 消防・救急体制の強化、地域防災力・危機管理体制の充実・強化、防犯体制の強化、<br>市民相談機能と消費生活の充実、浸水対策の推進、安全な道路環境の整備・推進                        |                                       |
| <b>基本目標Ⅴ. 快適に過ごせる生活基盤が整備されたまち</b>                                                                     |                                       |
| <b>施策体系</b>                                                                                           |                                       |
| 快適で秩序ある美しい市街地の形成、安心して生活できる住環境の充実、<br>上下水道事業の効率的な運営・施設の充実、公共交通が利用しやすい環境の整備・推進                          |                                       |
| <b>基本目標Ⅵ. 都市環境と自然環境が調和したまち</b>                                                                        |                                       |
| <b>施策体系</b>                                                                                           |                                       |
| 自然に親しむ空間の整備・推進、魅力ある公園づくり、生活環境の保全、環境衛生の充実                                                              |                                       |
| <b>基本目標Ⅶ. 活力にあふれ人が集い心ふれあうまち</b>                                                                       |                                       |
| <b>施策体系</b>                                                                                           |                                       |
| 多様な働き方への支援・充実、産業振興の推進、地域資源を活用した観光振興の推進、<br>市民活動の活性化と地域交流の促進                                           |                                       |

・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(令和5年(2021年)10月)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |        |      |       |      |        |      |        |    |      |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------|------|-------|------|--------|------|--------|----|------|----|
| 目標年次                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 令和25年(2043年)                          |        |      |       |      |        |      |        |    |      |    |
| 基本理念                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | コンパクトなまちの実現<br>地域の個性ある発展<br>都市と自然との共生 |        |      |       |      |        |      |        |    |      |    |
| 地域毎の市街地像                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |        |      |       |      |        |      |        |    |      |    |
| <p><b>1. 拠点周辺の市街地</b><br/>中心拠点、生活拠点及び産業拠点を位置づけ、拠点間を効率的かつ効果的に結ぶ都市交通環境の充実を図る。</p> <p><b>2. その他の市街地</b><br/>拠点周辺への都市機能や居住の集積等により、相対的に人口密度が低下する地域については、緑地(農地を含む)を生かしたゆとりある住環境を保全・創出するなど、各地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図る。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |        |      |       |      |        |      |        |    |      |    |
| 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                       |        |      |       |      |        |      |        |    |      |    |
| <p>The map illustrates the urban planning areas (red outlines) and key locations in Hoda City. It shows the following features:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Geographical Features:</b> Rivers (Shonai River, Koga River, Gogawa River), a bridge (Koga Bridge), and a park (Hoda Park).</li> <li><b>Roads and Interchanges:</b> National Route 253, Shonai Expressway,美女木JCT (Beauti-ki JCT), 戸田東IC周辺 (Hoda East IC area), 戸田駅周辺 (Hoda Station area), 戸田公園駅周辺 (Hoda Park Station area), and 菅蒲川周辺 (Koga River area).</li> <li><b>Urban Planning Areas:</b> 戸田市 (Hoda City area), 戸田公園北側地区 (Hoda Park North side area), and 戸田駅周辺 (Hoda Station area).</li> <li><b>Key Locations:</b> 美女木JCT, 戸田駅周辺 (indicated by a red dashed circle), 戸田東IC周辺 (indicated by a blue dashed circle), and 戸田公園駅周辺 (indicated by a blue dashed circle).</li> <li><b>Legend (凡例):</b> <table border="1"> <tr> <td>都市計画区域</td> <td>行政区域</td> <td>市街化区域</td> <td>中心拠点</td> <td>生活拠点</td> <td>産業拠点</td> <td>公園・緑地等</td> <td>鉄道</td> <td>広域交通</td> <td>河川</td> </tr> </table> <p>(注)方針図は、おおむねの位置を示している。<br/>公園・緑地等は、広域的なものを示している。</p> </li> </ul> |                                       | 都市計画区域 | 行政区域 | 市街化区域 | 中心拠点 | 生活拠点   | 産業拠点 | 公園・緑地等 | 鉄道 | 広域交通 | 河川 |
| 都市計画区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 行政区域                                  | 市街化区域  | 中心拠点 | 生活拠点  | 産業拠点 | 公園・緑地等 | 鉄道   | 広域交通   | 河川 |      |    |



### 3. 都市マスタープラン及び立地適正化計画策定の背景

平成24年(2012年)11月に第2次戸田市都市マスタープラン、平成31年(2019年)1月に第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)、**平成31年(2019年)4月に戸田市立地適正化計画、令和6年(2024年)4月に戸田市立地適正化計画 防災指針をそれぞれ策定してきました。**これらの策定以降、本市を取り巻く環境や社会情勢に変化が生じていることから、新たな都市づくりの方針を定めるものです。**なお、都市マスタープランと立地適正化計画を一体的に作成することで、より計画の実効性を高めます。**

#### (1)激甚化・頻発化する自然災害について

平成23年(2011年)3月11日に東日本大震災、平成28年(2016年)4月14日に熊本地震、令和6年(2024年)1月1日に能登半島地震が発生するなど、国内では多くの大規模地震が発生しております。

また、マグニチュード7級の首都直下地震が今後30年以内に約70%の確率で発生するとされ、本市においても大きな被害が生じることが予測されています。

さらに、本市は荒川沿岸に位置する平坦な土地であることから、河川の氾濫による水害リスクも高くなっています。また、令和元年(2019年)の東日本台風の影響で記録的な大雨により、本市では戸田ポートコースや河川の溢水、道路冠水が発生するなど、市民生活に大きな被害を与えました。

そして、地球温暖化の影響とされる、異常気象の頻発や気温上昇などの気候変動により、これまで以上の被害の発生が想定されます。

これらの激甚化・頻発化する自然災害に対して、ハード及びソフトの両面で災害に強いまちを実現していく必要があります。



図1-2 令和元年台風第19号により冠水した道路

出典:戸田市

## (2)社会情勢の変化について

### ①脱炭素社会について

逼迫する地球温暖化への対応や持続可能な社会の実現を目指して、温室効果ガスの排出削減に向けた機運が国内外で急速に高まっています。

これを受け、国は、令和2年(2020年)10月に「2050年カーボンニュートラル」と称し、令和32年度(2050年度)には、日本国内の温室効果ガス排出量を実質ゼロとすることを宣言しました。

本市においても市、市民及び事業者が相互に連携し、一丸となって温室効果ガス排出量の削減に向けた取組を推進するため、令和6年(2024年)3月に「2050年ゼロカーボンシティとだ」の表明に併せて「戸田市環境基本計画2021改訂版」を策定しております。

ゼロカーボンシティの達成には、公共施設における再生可能エネルギーの拡充等、旗振り役としての市の積極的な取り組みが求められています。

### ②技術革新の進展について

近年、人工知能(AI)やデジタルトランスフォーメーション(DX)の進展が顕著となっています。内閣府において、平成28年(2016年)策定「第5期科学技術基本計画」にて、経済発展と社会的課題の解決を両立していく新たな社会であるSociety 5.0<sup>\*</sup>を目指すべき社会の姿として初めて提唱されました。

また、令和3年(2021年)3月策定「第6期科学技術基本計画」においては、国民の安全と安心を確保する持続可能で強靭な社会、一人ひとりの多様な幸せ(well-being)が実現できる社会の実現を目指すこととしています。

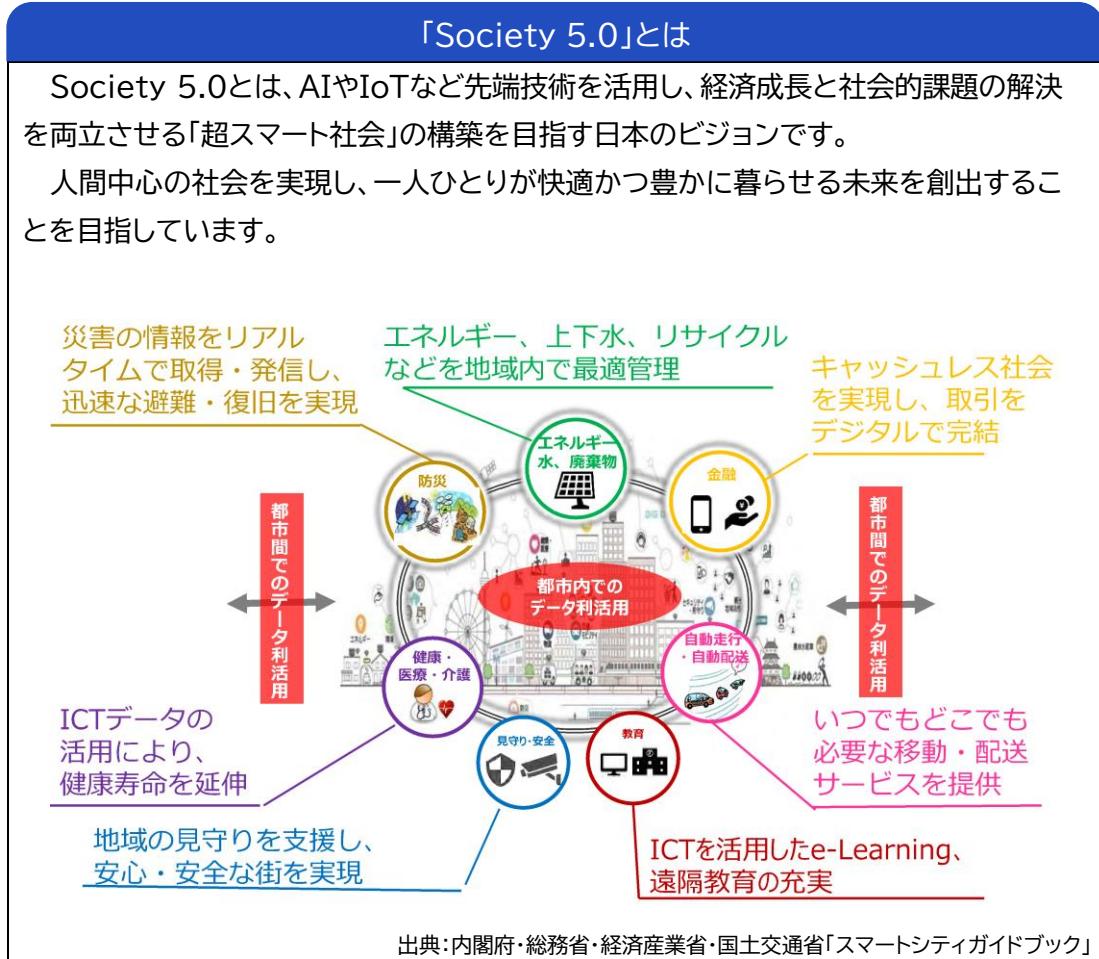
市民生活においても、電子マネーや非接触型決済ツールの活用などによる商習慣の変化や、オンラインコミュニケーションツールの活用による働き方の変化が進んでいます。

全ての市民がデジタル技術とデータ利活用の恩恵を享受できるとともに、新たな生活様式において、安全で安心な暮らしや豊かさを実感が必要となります。

### ③持続可能なまちづくりの必要性について

平成31年(2019年)4月に戸田市立地適正化計画を策定して以降、全国的な少子高齢化や人口減少の進行に加え、地域の活力低下や空き家の増加、公共交通の維持困難といった課題が一層顕在化しています。

こうした状況の変化に対応し、本市においてもより持続可能で安全・安心な都市づくりを推進する必要があります。市民が安心して暮らし続けられるまちづくりの実現に向けて、都市機能の集約や生活利便性の維持・向上、防災性の向上など、多様な観点から改定に取り組む必要があります。



### (3) 土地利用の変化について

第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)策定から5年が経過したことから、市内における住宅事情や事業環境を踏まえて、今後目指すべきまちの姿の実現に向けて土地利用を検討していきます。

### (4) 改定された上位・関連計画との整合性の確保

第3次戸田市都市マスタープランの上位計画である「戸田市第5次総合振興計画後期基本計画」が令和8年(2026年)3月に策定されました。

また、埼玉県で定期的に見直しを行っている「戸田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が令和5年(2023年)10月に改定されています。

これらの本市の都市計画に関する基本的な方針と整合を図る必要があります。

## 》 4. 都市マスタープラン及び立地適正化計画の対象区域

本計画は、戸田都市計画区域(本市全域)を対象とします。

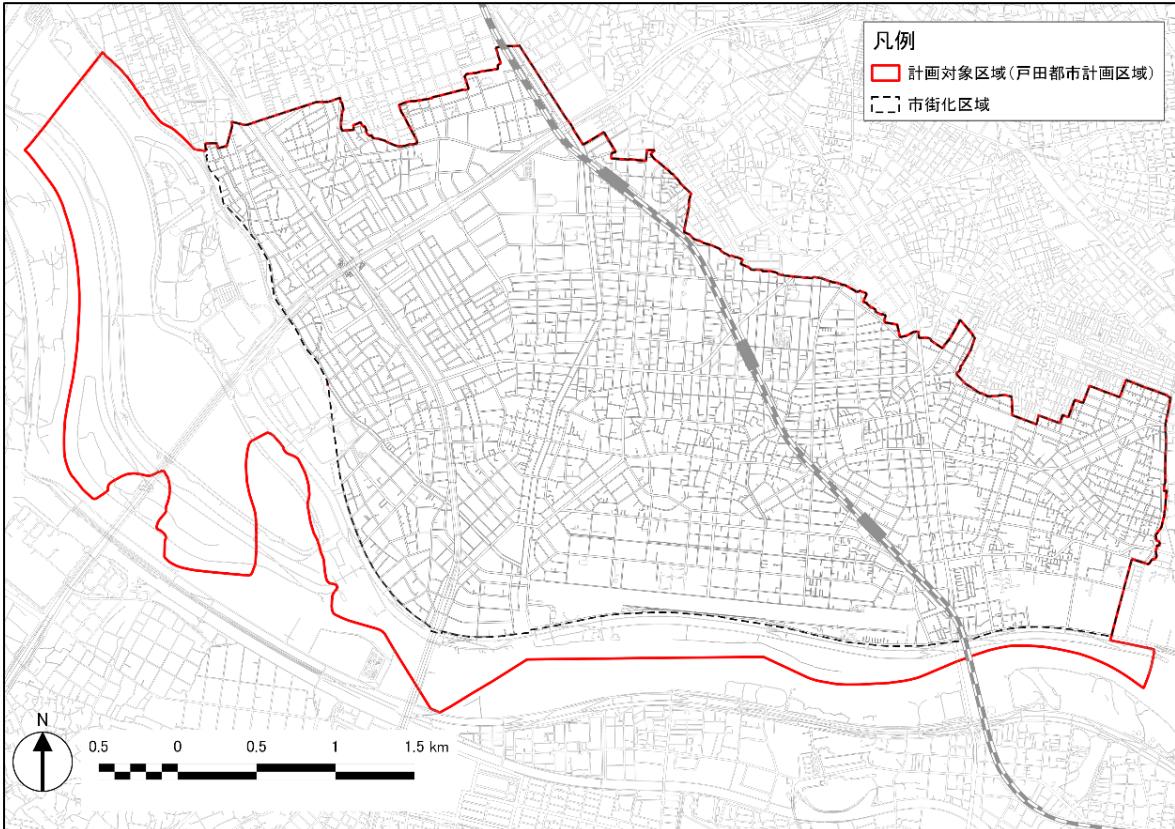


図1-3 都市マスタープラン及び立地適正化計画の対象区域

## 》 5. 都市マスタープラン及び立地適正化計画の目標年次

本計画は、令和8年(2026年)を基準年次とし、おおむね20年後の令和28年(2046年)を目標年次とします。

- 基準年次：令和8年(2026年)
- 目標年次：令和28年(2046年)

## 6. 戸田市の特徴

### (1) 戸田市の位置及び規模

本市は、埼玉県の南東部、東京都との都県境に位置し、都心までの距離は15kmから20km程度となっています。県庁所在地のさいたま市のほか、北に蕨市、東に川口市、荒川を挟んで西に朝霞市・和光市、同じく荒川を挟んで南に東京都板橋区・北区が隣接しています。

市域は東西が約7km、南北が約4km、面積約18km<sup>2</sup>、市街化区域面積約13km<sup>2</sup>と比較的コンパクトであり、その8割以上が市内の鉄道3駅から2km圏内にあります。

また、荒川の沿川に位置しており、比較的標高差の少ない平坦な地形となっています。

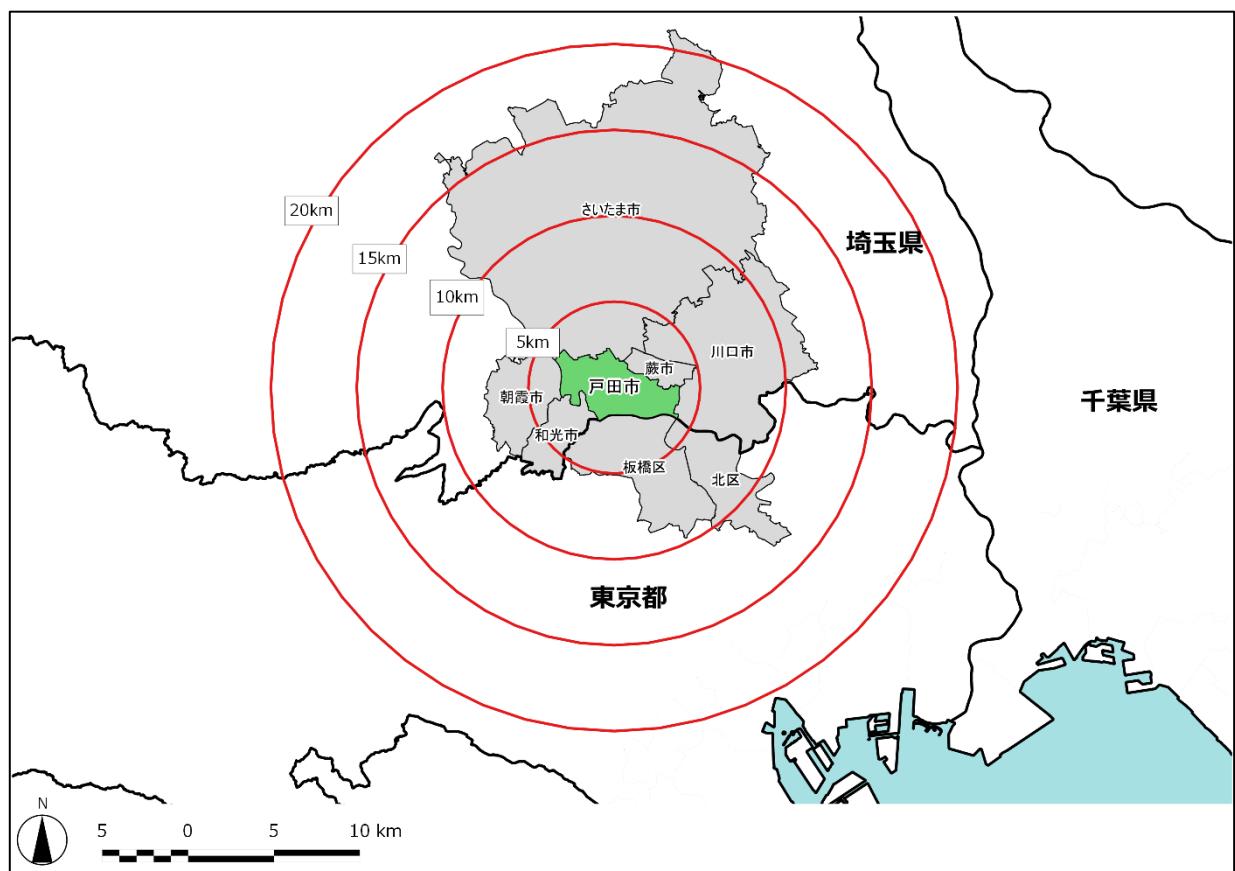


図1-4 戸田市の位置

## (2)戸田市の特徴

本市は江戸時代の五街道の一つである中山道と荒川の結節点に位置しており、当時は川を渡るための「戸田の渡し」が設置されるなど交通の要衝として栄えました。

現在においても中山道は国道17号として本市と都心を結ぶ幹線道路となっているほか、首都高速5号池袋線、首都高速埼玉大宮線、東京外かく環状道路といった高速道路網に加え、JR埼京線が市内を縦断するなど都心への広域移動に適した交通網を有しています。

良好な交通網を有するという特徴を活かして、印刷関連業、物流産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を続けています。

また、都市環境と自然環境の両方を有しております、昭和39年(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ています。

本市の人口は、JR埼京線の開通を契機に、現在も増加をし続けており、平均年齢が42.6歳(令和7年(2025年)1月1日時点)と30年連続で県内一若いまちという特徴を有しています。

本市は、これらを背景にして魅力を高めながら、便利な生活を送ることができる都市へと発展させてきた、全国有数の若く、伸びゆく都市といえます。

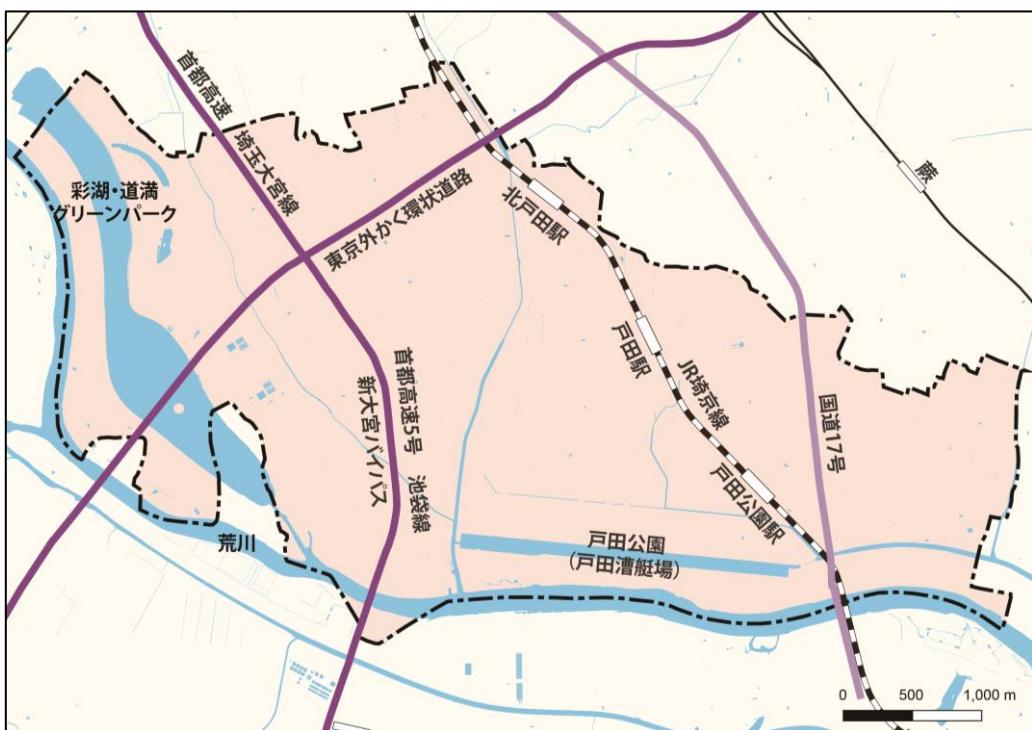


図1-5 戸田市の広域交通網

## 7. 市の基本的な現状

### (1) 人口動向に係る現状

#### ○ 人口動向について

戸田市の人口は、年々増加傾向を示しており、特に2010年代は、年間2,000人前後の増加が続き、2020年には140,642人となりました。

近年は増加のペースが緩やかになっており、2023年には141,887人、2024年には142,163人となっています。2025年の人口は142,070人と、わずかに減少に転じています。

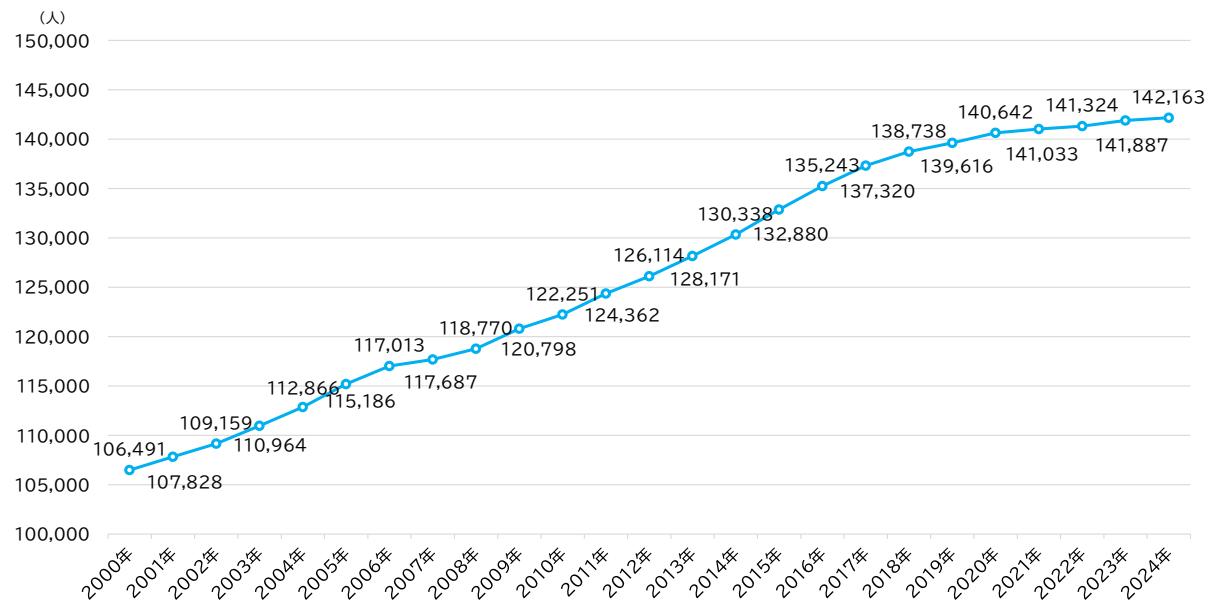


図1-6 戸田市における人口の推移(各年1月1日)

出典:戸田市オープンデータ

市の平均年齢は、令和7年(2025年)1月1日現在で42.6歳と県内で最も若くなっています。令和2年(2020年)国勢調査の転出率・転入率をみると、20代から30代の子育て世代の転入率・転出率や85歳以上の超高齢者の転入率が高くなっています。なお、外国人人口は年々増加しており、総人口に対する割合も増加傾向にあります。

地域別にみると、JR埼京線沿線や東部エリアに多く居住しており、我が国の傾向同様に、転入超過となっています。

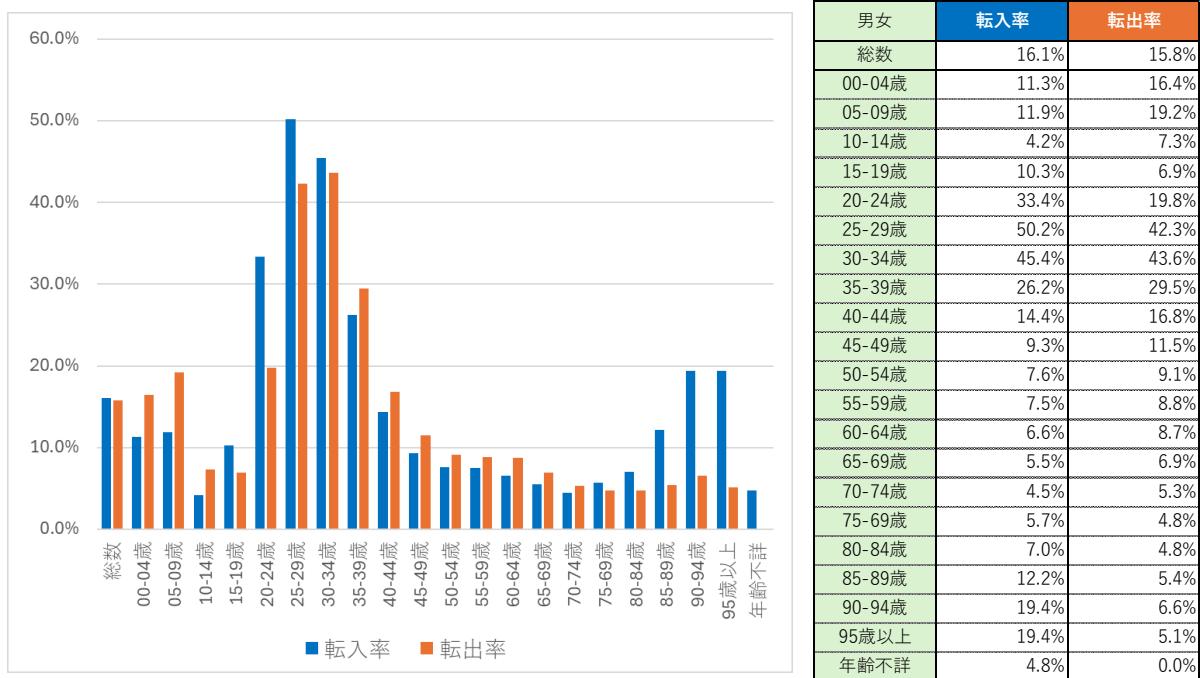


図1-7 転入率・転出率(男女)(令和2年(2020年)時点)

出典:国勢調査、「全国の市区町村別移動人口見える化ツール」(埼玉県)

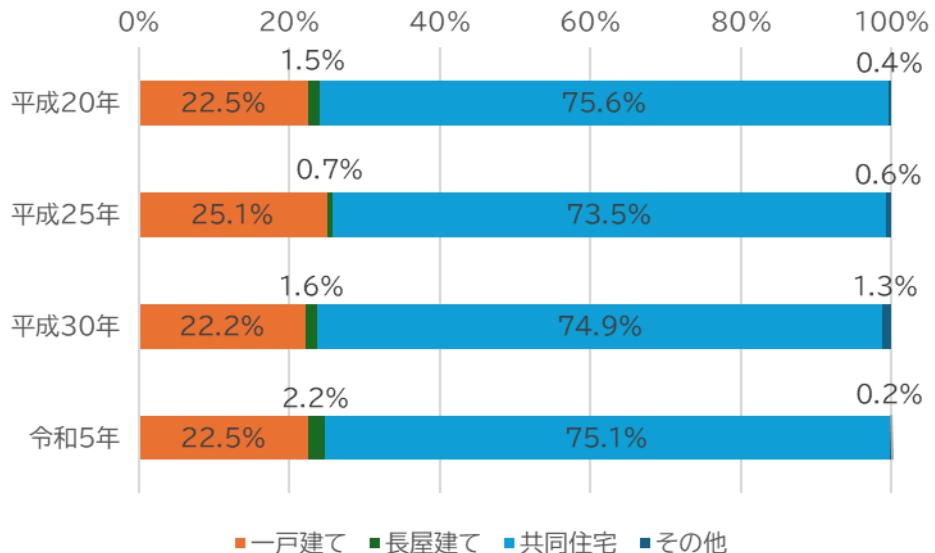


図1-8 建て方別の住宅数(戸田市)

出典:住宅・土地統計調査

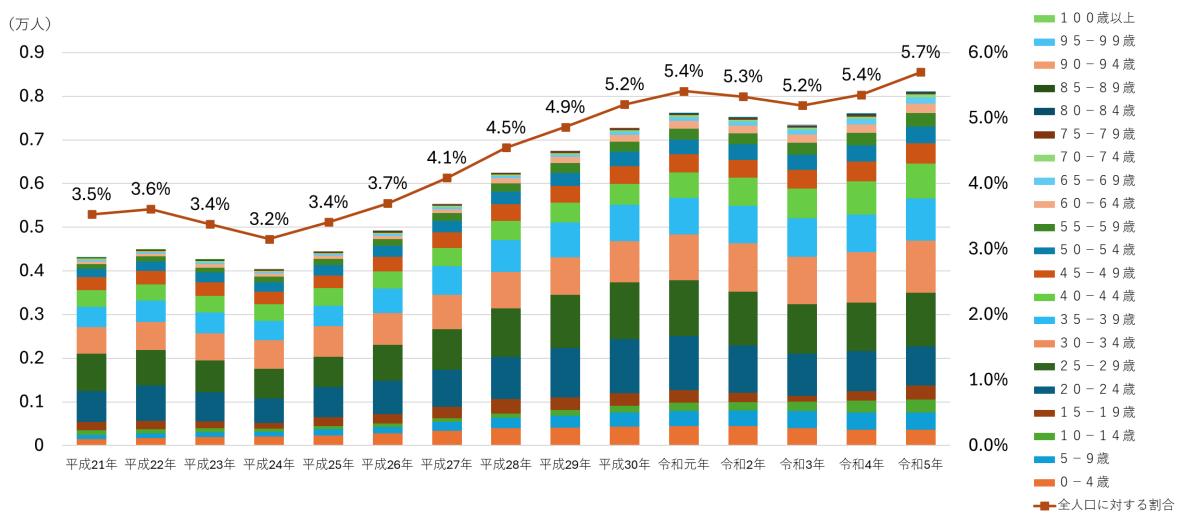


図1-9 外国人年齢別人口の推移

出典:戸田市統計データ(令和6年(2024年)1月1日現在)

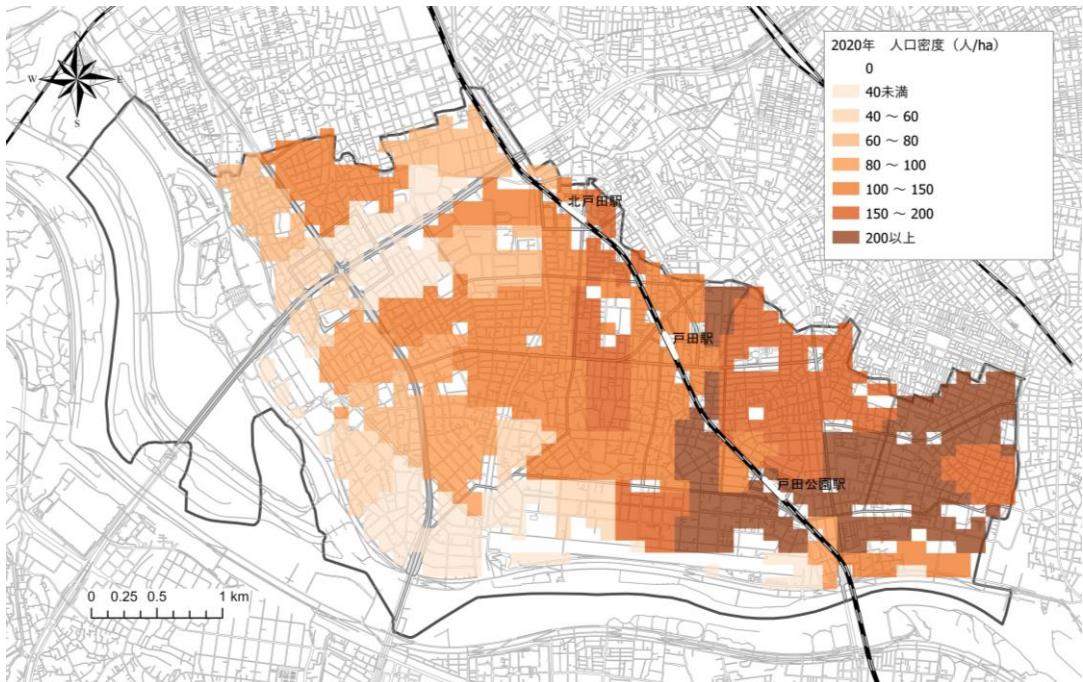


図1-10 戸田市の人口分布(令和2年の人口分布)

出典:令和2年(2020年)国勢調査

## (2)産業に係る現状

### ○産業全体について

都心に近く、広域的なアクセス性が高いという立地特性があります。商業系の事業所では飲食料品小売業や機械器具小売業の工場、工業系の事業所では印刷製本関連産業や食料品製造業の工場のほかに物流施設が多く立地し、市の重要な産業となっています。

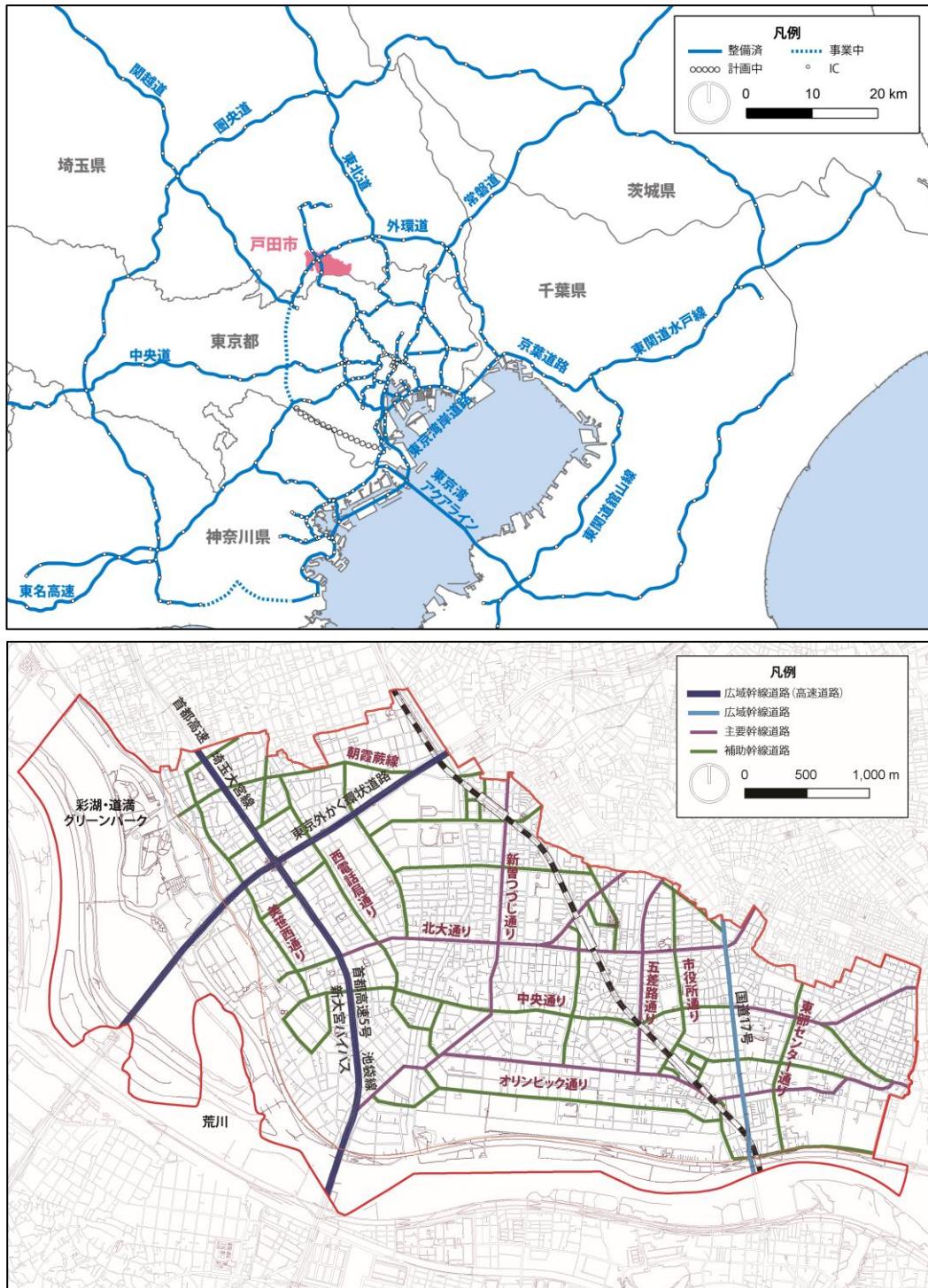


図1-11 市内の主な幹線道路

出典:戸田市の都市計画

### ○商業について

商業系について平成6年(1994年)からの推移をみると、事業所数は減少傾向にある一方、従業者数、年間商品販売額については、長期的に見ると増加傾向にあります。これは、大型商業施設の新規出店が影響していると考えられます。

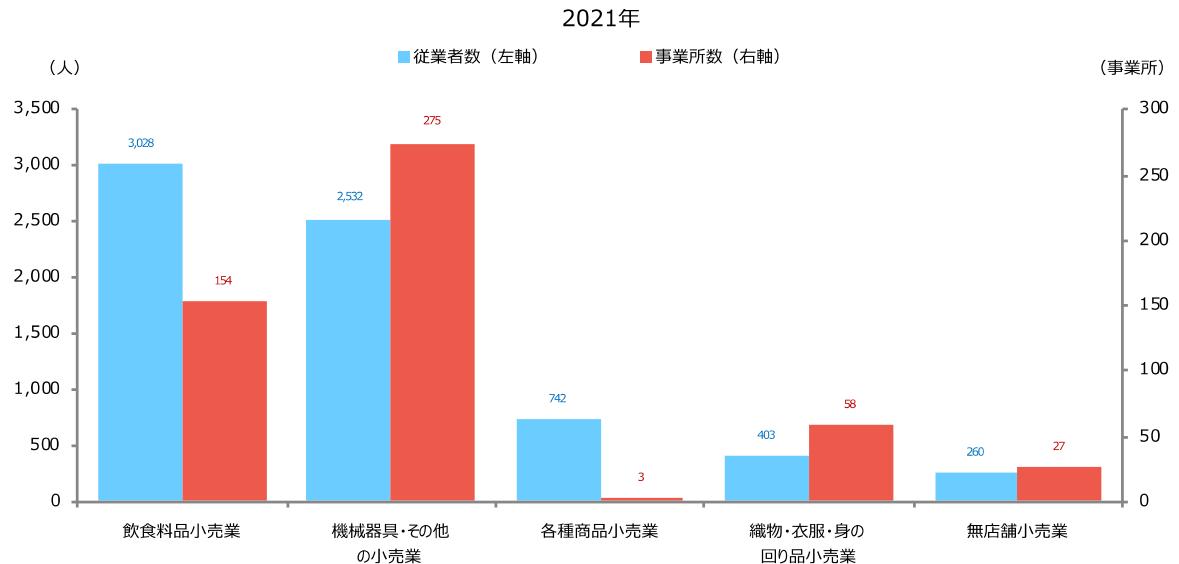


図1-12 産業中分類別従業者数・事業所数(商業・令和3年(2021年))

出典:総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」

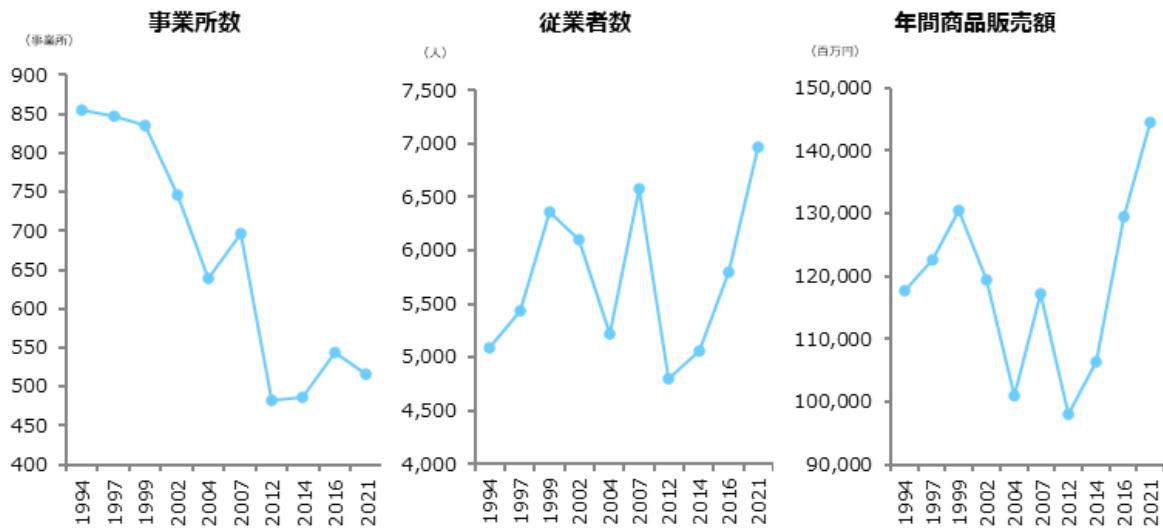


図1-13 事業所数・従業者数・年間商品販売額の推移(商業)

出典:経済産業省「工業統計調査」再編加工、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」再編加工、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」※従業員4人以上の事業所が対象

## ○工業について

工業系について平成20年(2008年)からの推移をみると、工業系の事業所数、従業者数、製造品出荷額は年々減少傾向にあります。

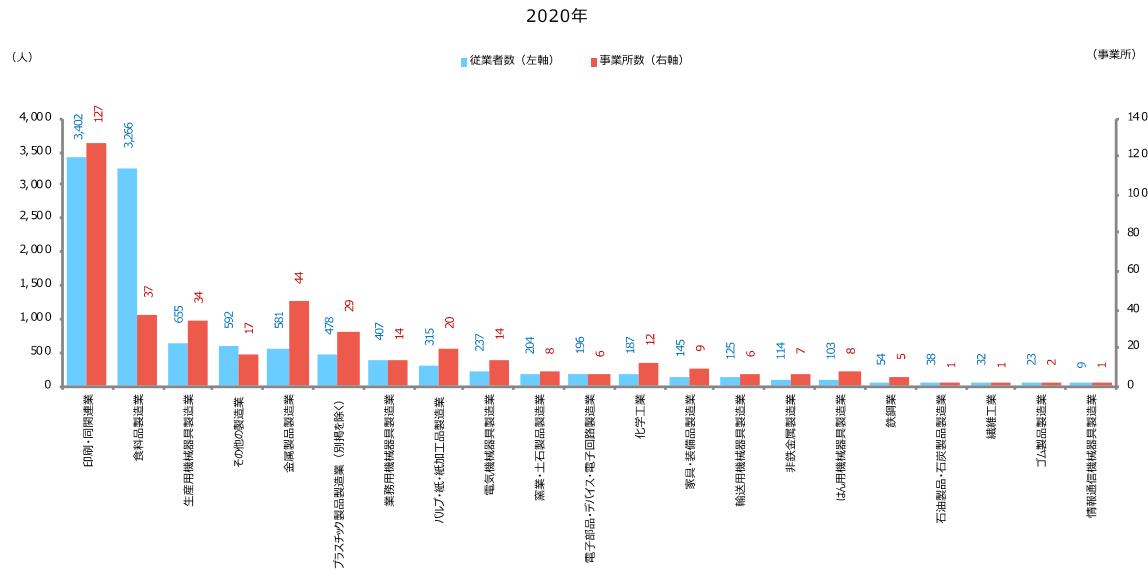


図1-14 産業中分類別従業者数・事業所数(工業・令和2年(2020年))

出典:経済産業省「工業統計調査」再編加工、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」再編加工、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」※従業員4人以上の事業所が対象。

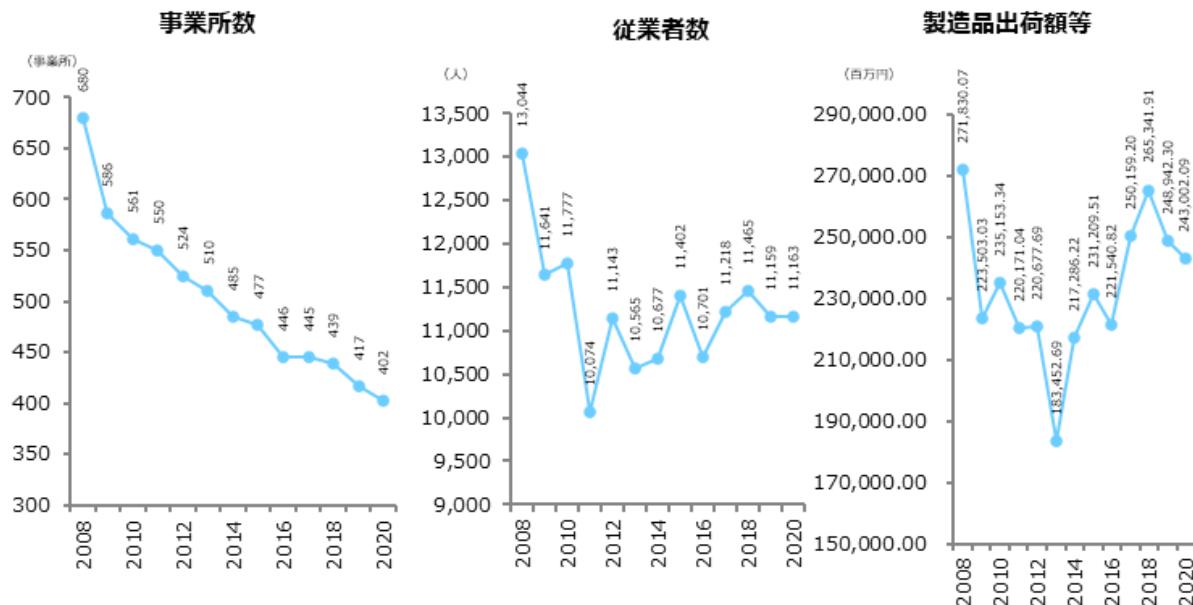


図1-15 事業所数・従業者数・製造品出荷額等の推移(工業)

出典:経済産業省「工業統計調査」再編加工、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」再編加工、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」※従業員4人以上の事業所が対象。

## 8. 分野別の現状

### (1) 土地利用に係る現状

#### ○ 土地利用について

市内鉄道3駅を中心に活発な産業集積が形成されるとともに、その周りのエリアに共同住宅や一戸建て住宅等が立ち並ぶ住宅地が広がっています。また、荒川沿いや東京外郭かく環状道路沿いの地域には工業地帯があり、製造業や物流関連の企業が立地しています。住宅系と工業系の交わるエリアには住宅と工場等が混在する地区が存在しています。

また、市内の土地利用の推移は表1-1のとおり2009年から2019年にかけて、工業・空地系宅地や農地の減少に伴い、住宅・商業・公共系宅地が増加しています。特に、住工が混在する地区では、地区計画等により、交通安全対策や歩道拡幅、一定規模以上の住居の立地を制限するなど、住工共生のまちづくりを実施しています。

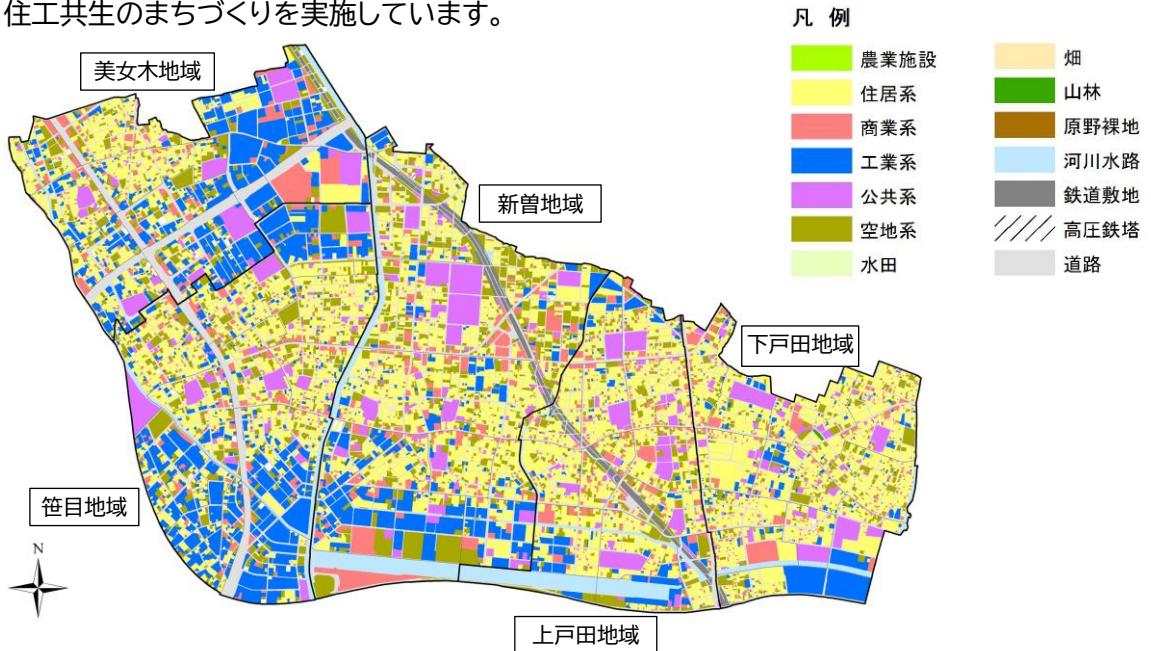


図1-16 土地利用現況図(令和元年(2019年))

表1-1 市街化区域内の土地利用の推移

|      |        | 2009年   |       | 2014年   |       | 2019年   |       | 増減率<br>2009→2019 |
|------|--------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|------------------|
|      |        | 面積 (ha) | 構成比   | 面積 (ha) | 構成比   | 面積 (ha) | 構成比   |                  |
| 宅地   | 住居系    | 373.3   | 27.9% | 375.8   | 28.1% | 395.2   | 29.6% | 5.87%            |
|      | 商業系    | 104.3   | 7.8%  | 109.5   | 8.2%  | 111.5   | 8.3%  | 6.90%            |
|      | 工業系    | 223.9   | 16.7% | 226.8   | 17.0% | 215.2   | 16.1% | -3.89%           |
|      | 公共系    | 92.4    | 6.9%  | 102.9   | 7.7%  | 104.5   | 7.8%  | 13.10%           |
|      | 空地系    | 185.4   | 13.9% | 169.7   | 12.7% | 163.8   | 12.3% | -11.65%          |
| 農地   | 畠、水田等  | 20.7    | 1.5%  | 12.6    | 0.9%  | 11.2    | 0.8%  | -45.89%          |
| 非可住地 | 道路・河川等 | 337.0   | 25.2% | 339.5   | 25.4% | 335.2   | 25.1% | -0.53%           |

(注釈)端数処理のため、構成比の各欄を足した計は合計とは一致しない場合がある。

出典:戸田市資料

**美女木向田地区整備計画**

**くまづくりの目標**

戸田市の活力を支え、誰もが安全・安心、快適に生活できるまち

**くまづくりの方策**

実現のため

《地域整備計画図》

凡例  
■ 美女木向田地区  
道路  
①道路空間の安全対策  
②未舗装道路の路面改良  
下水道(雨水)水路  
①側溝路の簡素化・歩行者空間の整備  
広場等  
①避難場所となり得る広場の確保  
②愛用公園の改修  
土地利用  
①住宅ターン  
②工事ターン  
③歩行者ターン  
④ふれあいターン

(1) 都市基盤整備の内容

市が主体となって実施します

【交通安全対策】  
・交通安全施設の設置  
・自動車の速度抑制(視覚的の抑制)  
・交通規制等(短期)

【歩道拡幅】  
: (短中期)  
(中期)

【舗装改良等】  
: (短期)

【下水道(雨水)・水路】  
開渠水路の暗渠化+歩行者空間の整備  
水路1号(短期)・2号(中期)

【広場等】  
【向田児童遊園地の改修】(短中期)

【施設等】  
【戸田衛生センター及び向田町会により一時避難場所の提供に関する協定締結】(2019年1月) P3 参照

整備後 イメージ  
整備後 水路の状況

整備後 短期 2019~2023年度 中期 2024~2028年度 長期 2029年度以降

**美女木向田地区地区計画**

建替え等の際、皆さんのご協力が必要です

(1) 建築物の用途のルール

《地区区分図》

① 住宅等にかかる制限  
住宅と工場等の新たな混在を抑制する観点から、一定規模以上の人の居住の用に供する建築物の立地を制限します。

② 集客施設にかかる制限  
安全・安心、快適なまちづくりの観点から、地区外からの交通を増加させる施設の立地を制限します。

③ 工場等にかかる制限  
周辺環境への影響に配慮する観点から、工業地帯内の工場等の立地を準工業地帯並みに制限します。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度のルール

制限する地区・目的  
■全地区  
建築物の密集による建て詰まり等の発生や敷地の細分化を防ぐことを目的とします。

地区計画での制限  
敷地面積の最低限度は、100m<sup>2</sup>とします。  
ただし、基準時(地区計画の都市計画決定時)に100m<sup>2</sup>未満の敷地については、対象外とします。

(3) かき又はさくの構造のルール

制限する地区・目的  
■全地区  
防犯や交通安全の観点から認証性を確保すること及び災害時におけるブロック壊壊等の倒壊を防ぐことを目的とします。

地区計画での制限  
道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとします。  
ただし、高さ0.6m以下の部分については、この限りではありません。

出典:戸田市HP

図1-17 美女木向田地区まちづくりニュース第7号(住工が混在する地区のまちづくり)

出典:戸田市HP

戸田公園駅・戸田駅・北戸田駅(以降、鉄道3駅という)周辺において、地域の魅力、にぎわい及び健康維持・増進に寄与するべく、「“居心地がよく歩きたくなる”まちなかの創出」を進めため、まちなかウォーカブル推進事業を展開しています。



図1-18 人が賑わう公共空間のイメージ(北戸田駅社会実験より)

出典:北戸田駅周辺まちなかウォーカブル将来ビジョン

## (2)都市施設に係る現状

### ○都市施設について

本市には、都市計画道路、公園、河川・水路、下水道の都市施設の未整備区間が存在しています。都市計画道路の未整備区間は、戸田公園駅周辺のほか、新曽第一・新曽第二土地区画整理事業施行区域、新曽中央地区に残っている状況です。

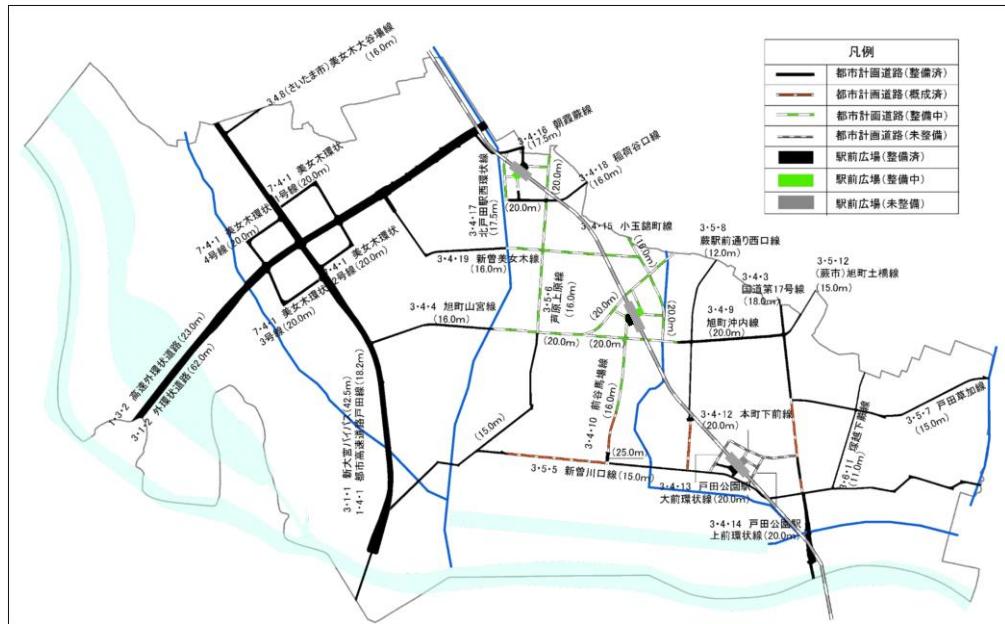
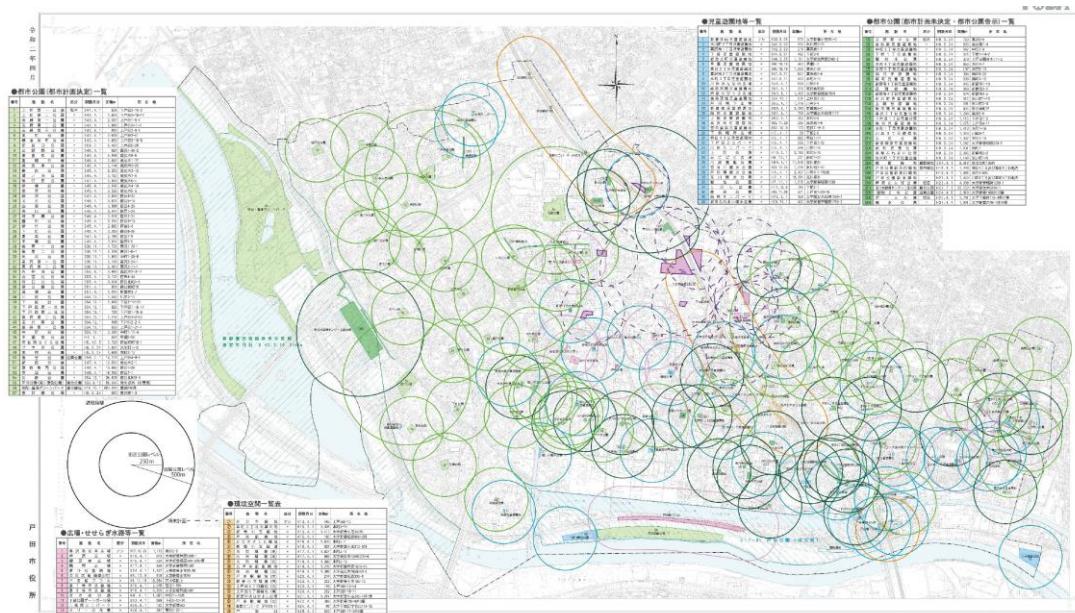


図1-19 都市計画道路の整備状況(令和6年(2024年)4月時点より一部更新)

公園は、現在施行中の新曽第一土地区画整理事業及び、新曽第二土地区画整理事業の施行区域並びに新曽中央地区の一部については、未整備区域が存在しています。



河川・水路は、上戸田川、さくら川における護岸整備等を進めていますが、未整備区間も存在しています。

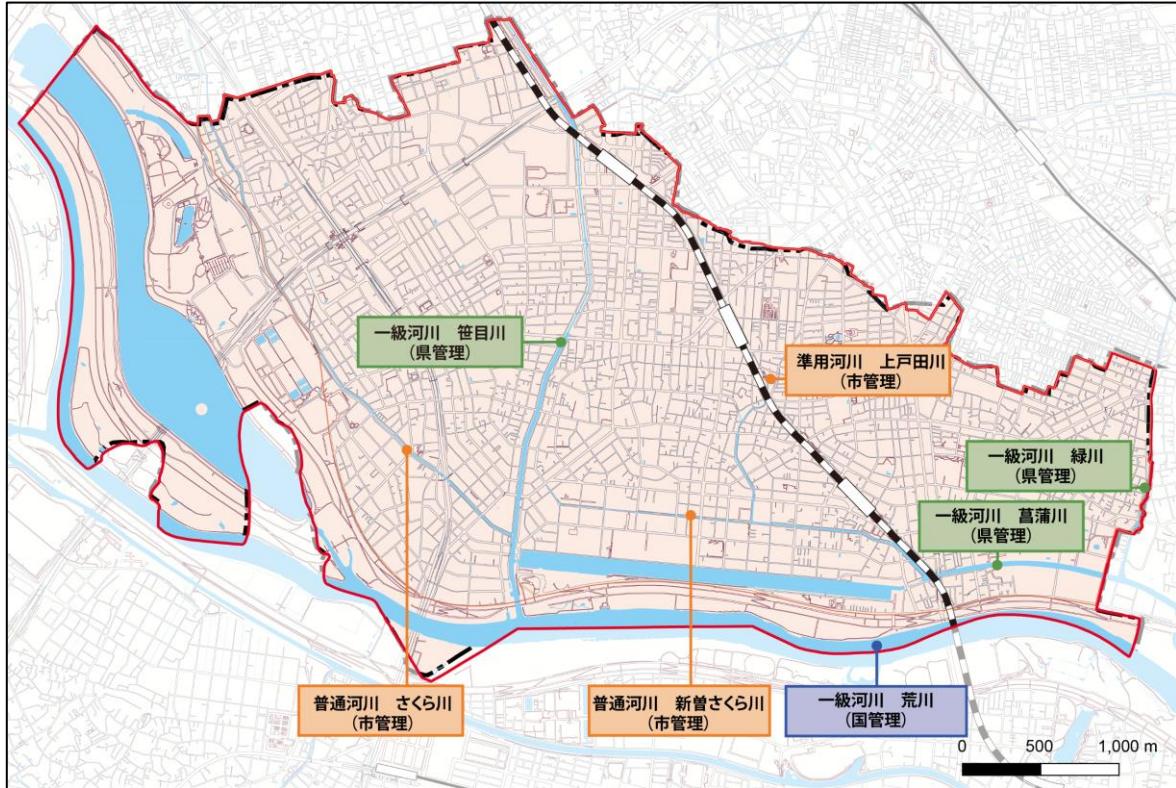


図1-21 市内の河川

公共下水道のうち、汚水の整備率は高く、概ね整備済みですが、未整備区間も一部存在しています。雨水は雨水貯留管の整備をはじめとした雨水貯留施設等の設置などの対策を進めています。また、昭和44年(1969年)から下水道整備を進めており、一部老朽化が進んでいます。

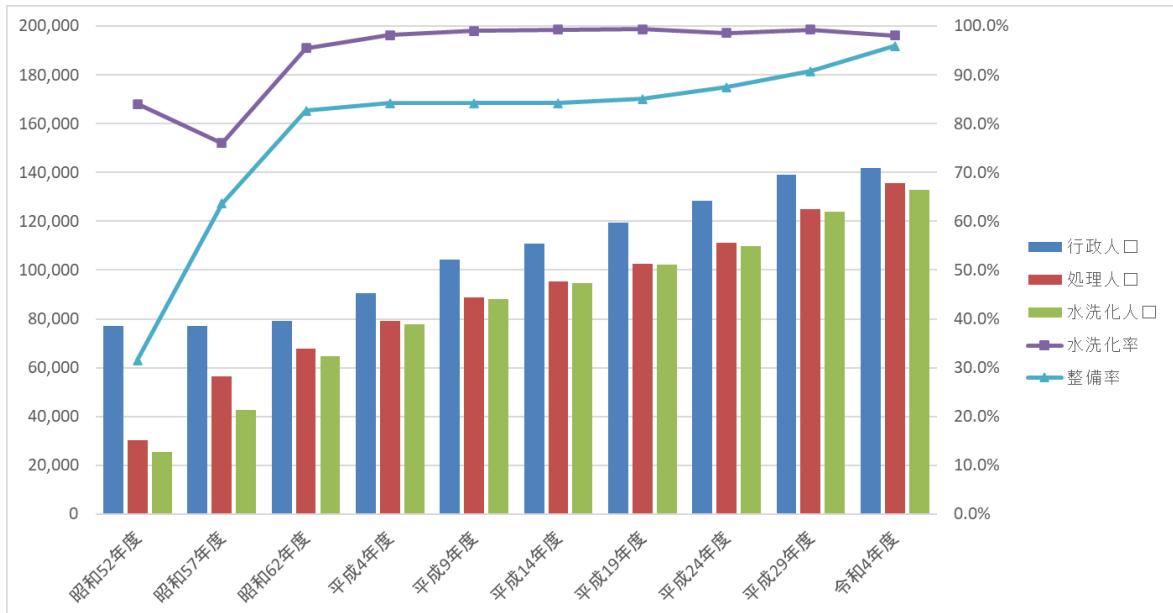


図1-22 下水道事業(汚水)の整備率等の推移

出典:戸田市

### ○公共施設について

令和3年(2021年)度末時点で、本市の公共施設のおよそ4割が、建築後50年以上を経過しています。主要な公共施設は鉄道3駅周辺に集積しており、福祉センターや小中学校などの地域施設は市内各地に分散しています。

そのほか、蕨戸田衛生センターは、中間処理施設として重要な施設であることから、今後も安定したごみ処理を行うため、各施設の適切な更新、維持管理を計画的に進める必要があります。

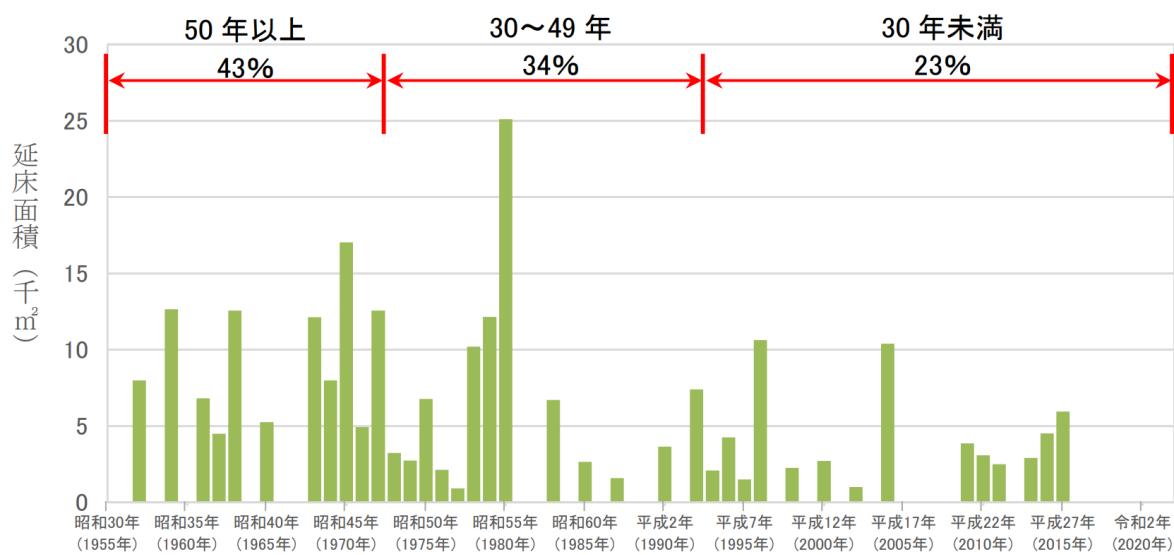


図1-23 公共施設の整備年別施設量と経過年

出典:戸田市公共施設等総合管理計画(令和6年(2024年)3月改定)

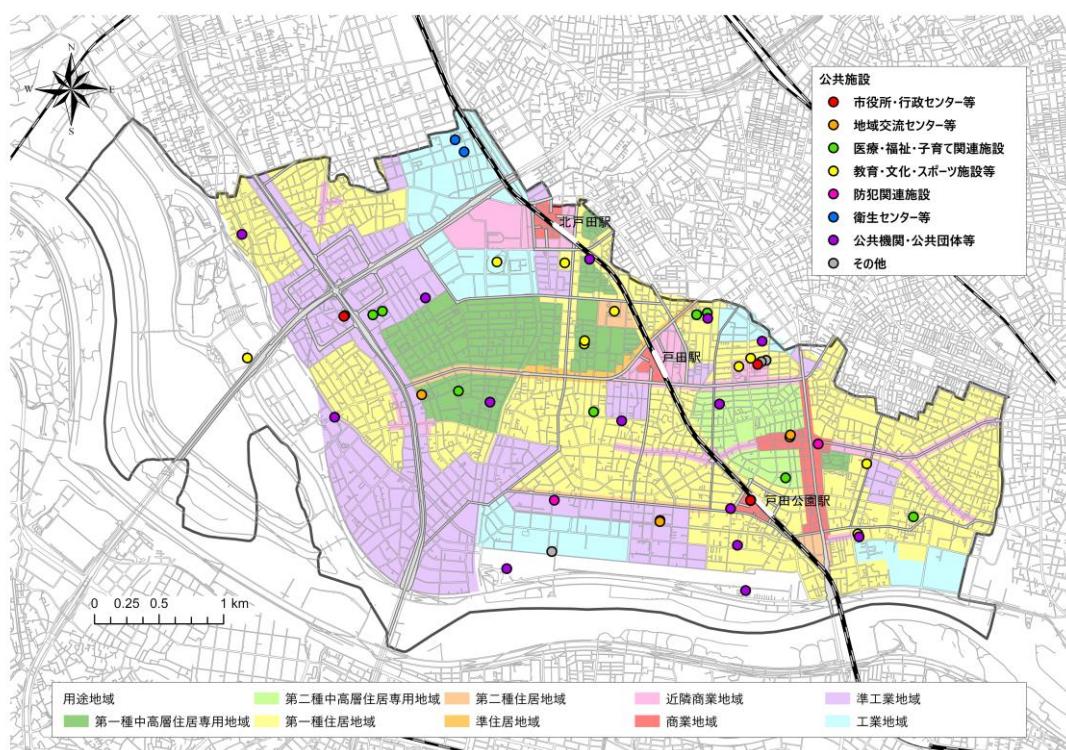


図1-24 公共施設等の分布状況

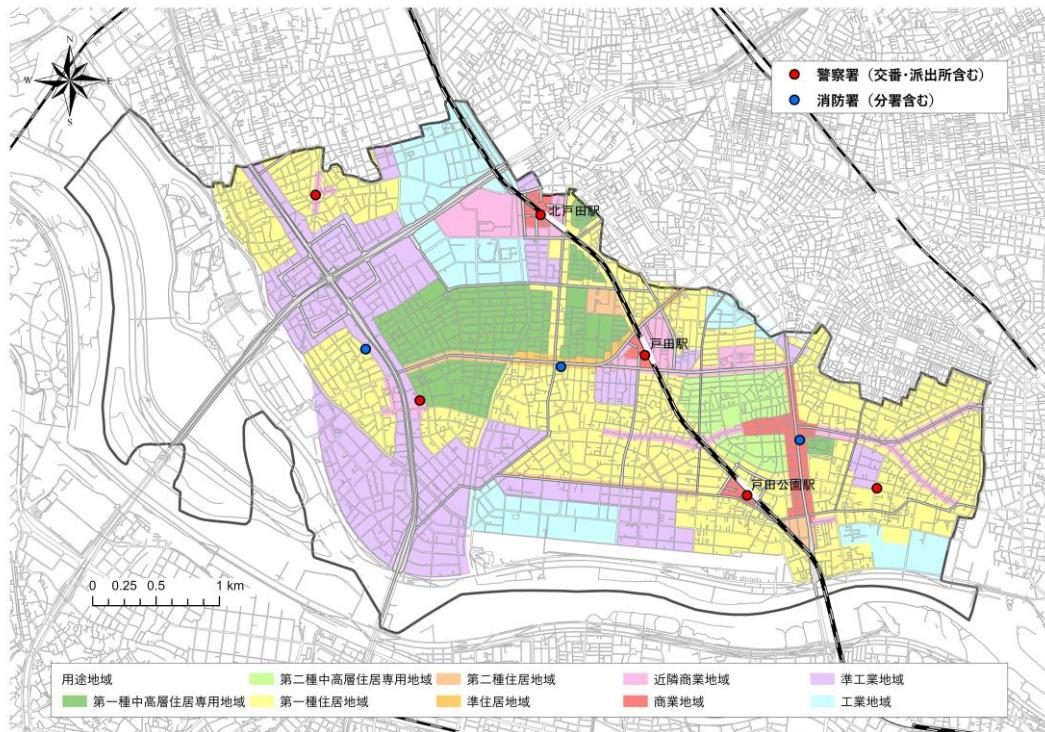


図1-25 警察署・消防署の分布状況

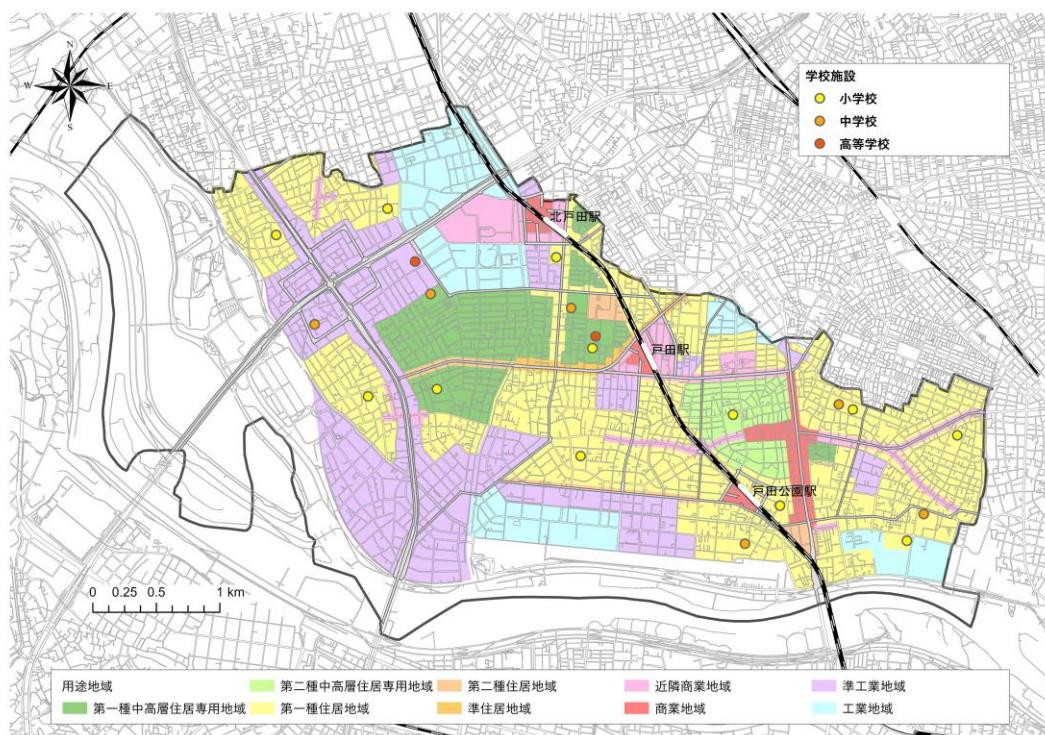


図1-26 学校施設の分布状況

### (3)市街地整備に係る現状

#### ○市街地整備について

市の約89%を土地区画整理事業の施行区域として都市計画決定しており、良好な市街地の形成を目指しています。

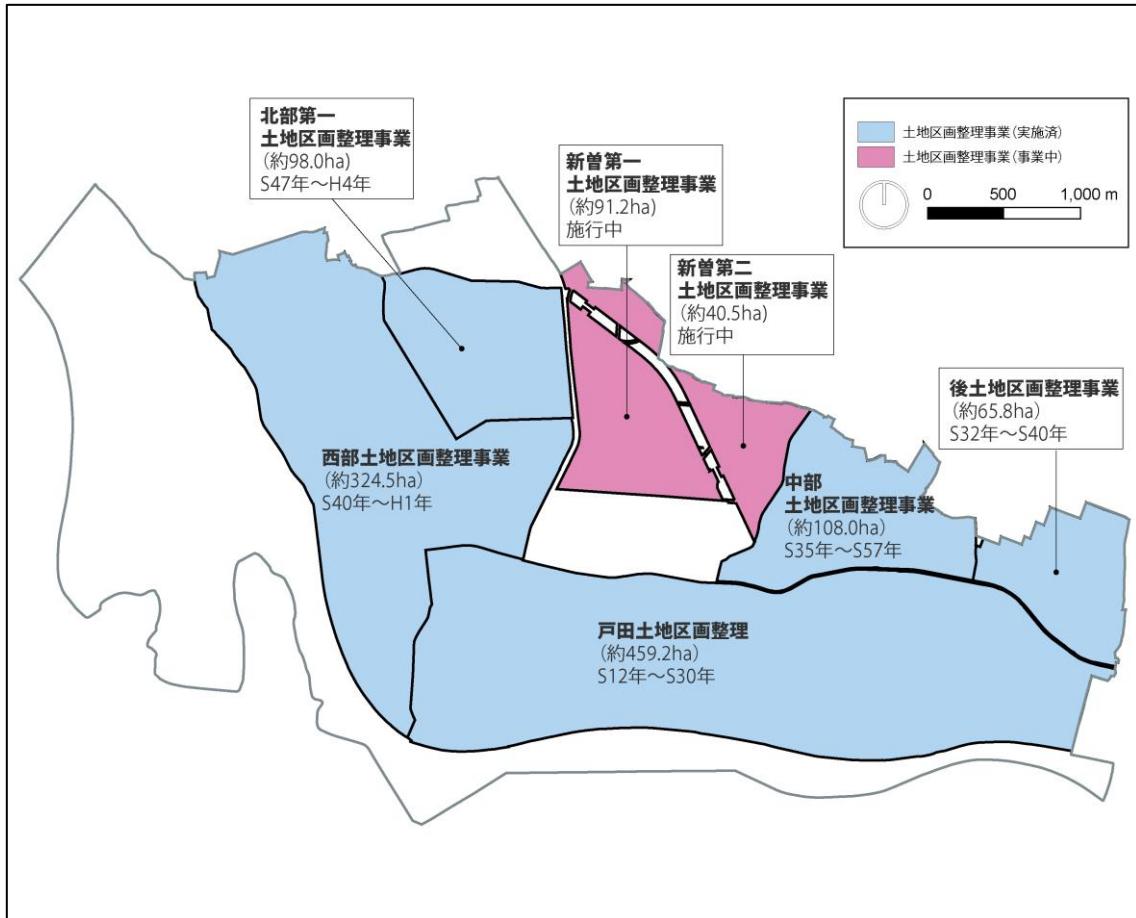


図1-27 土地区画整理事業の位置

市内6地区で地区ごとに適切な手法を活用し、地区計画等を策定し計画的なまちづくりを推進しています。

- ・川岸地区
- ・新曽第一地区
- ・新曽第二地区
- ・新曽中央地区(西地区、中地区、東地区)
- ・美女木向田地区
- ・戸田公園駅西口駅前地区

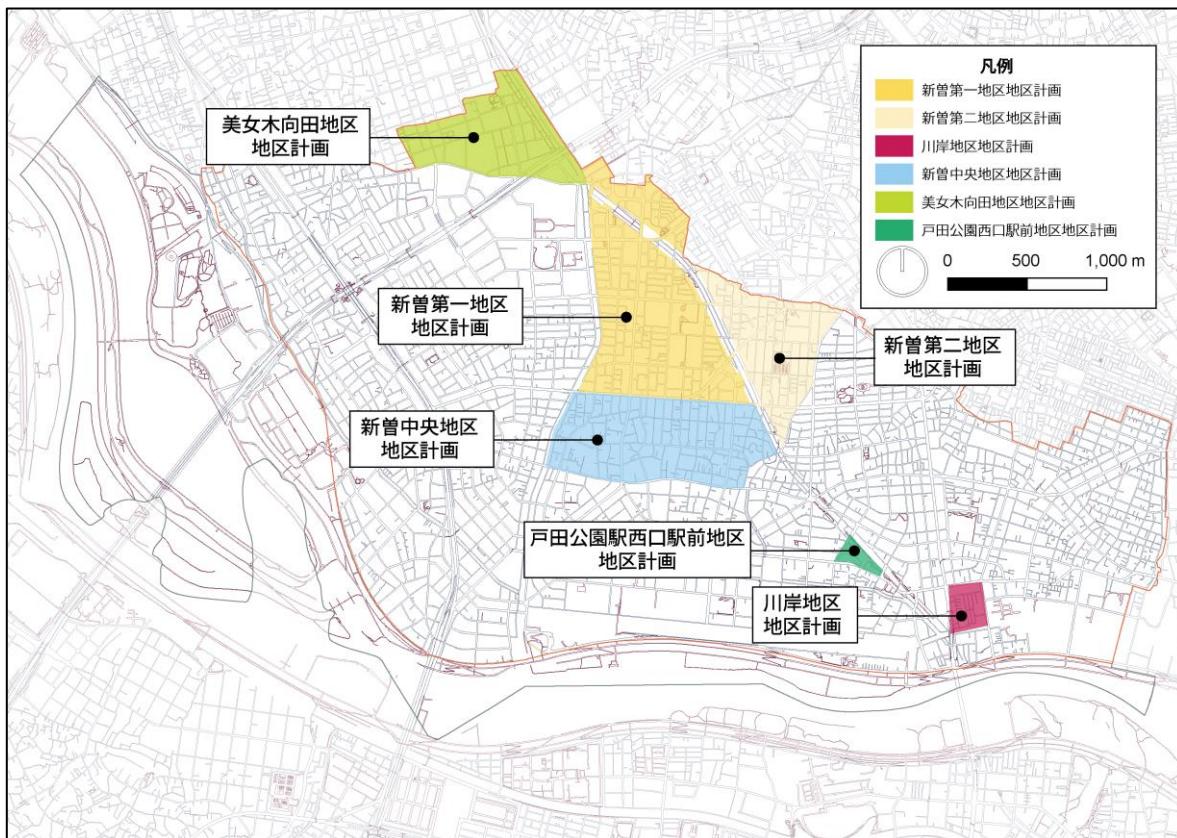


図1-28 地区計画の位置

また、住民意向調査の結果からも、「駅前などの商業的なにぎわい」が現在、満足しておらず、今後重要な項目として挙げられています。

表1-2 戸田市の現在のまちづくりについて(令和4年度(2022年度)実施 住民意向調査)

| 満足度、重要度のスコアにおいて<br>「現在、満足しておらず、今後重要だ」に該当する項目                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前などの商業的なにぎわい</li> <li>・歩行者に配慮した広い歩道のある道路</li> <li>・移動しやすい自転車通行空間のある道路</li> <li>・大雨や集中豪雨でも安全に流れる河川</li> <li>・比較的きれいな水が流れる河川</li> <li>・電車・バスなどの公共交通の便利さ</li> <li>・浸水被害の軽減</li> <li>・大規模地震に起因する火災延焼拡大への対策</li> <li>・身近な避難場所と安全な避難路の確保</li> </ul> |

### ○住宅について

過去30年間において、「単身世帯以外」であるファミリー層の割合が低下傾向です。住居系宅地が増加する一方で、県平均よりは低いものの、空き家となる戸建て住宅も一部で見られます。

また、市内の建て方別住宅数をみると、住宅総数の約75%(令和5年(2023年)時点)が共同住宅となっています。

建築時期別にみると、大半の住宅は新耐震基準を満たしています。

表1-3 単身世帯、単身世帯以外の割合

|      |        | 昭和60年  | 平成2年   | 平成7年   | 平成12年   | 平成17年   | 平成22年   | 平成27年   | 令和2年    |
|------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 世帯人員 |        | 75,823 | 86,129 | 96,532 | 106,833 | 114,782 | 121,174 | 134,254 | 138,615 |
| 総世帯  |        | 25,713 | 31,999 | 38,633 | 44,331  | 49,059  | 54,149  | 59,243  | 64,182  |
|      | 単身世帯   | 26.20% | 30.10% | 32.90% | 34.90%  | 36.80%  | 40.20%  | 38.10%  | 41.90%  |
|      | 単身世帯以外 | 73.80% | 69.90% | 67.10% | 65.10%  | 63.20%  | 59.80%  | 61.90%  | 58.10%  |

出典:令和2年(2020年)国勢調査

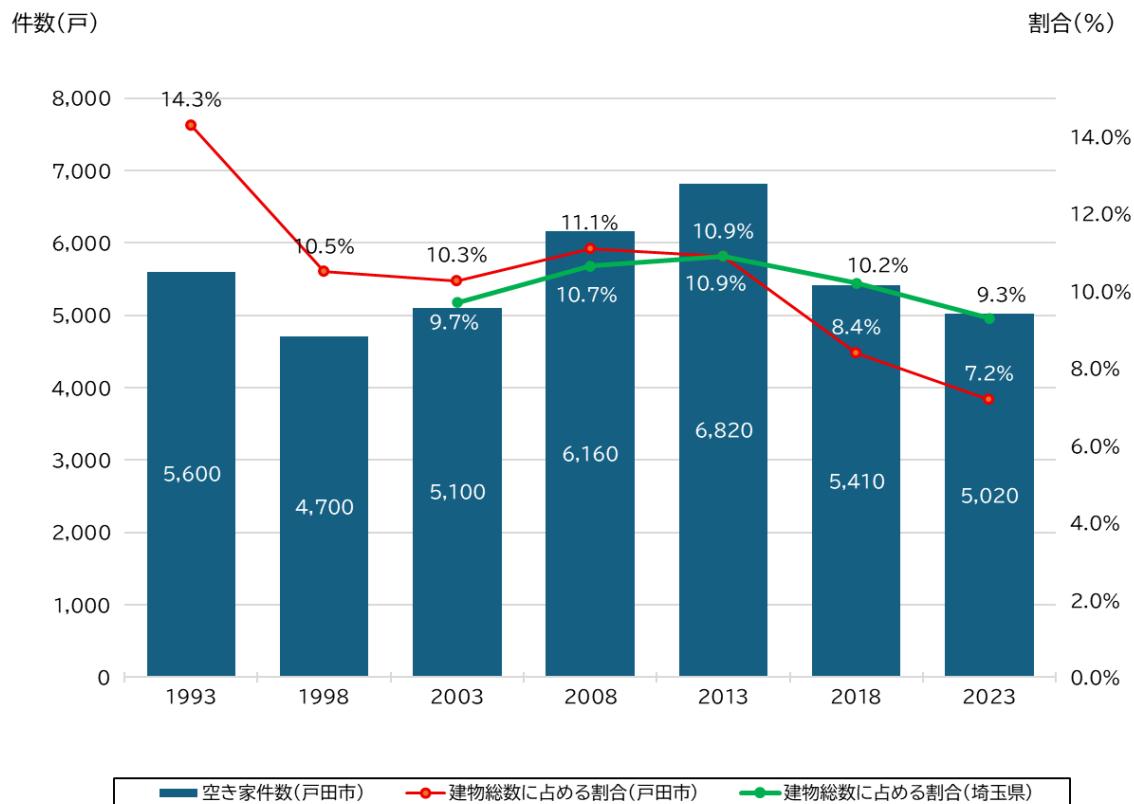


图1-29 建築時期別住宅割合(件数、全体に占める割合)

出典:住宅・土地統計調査(令和5年、総務省)

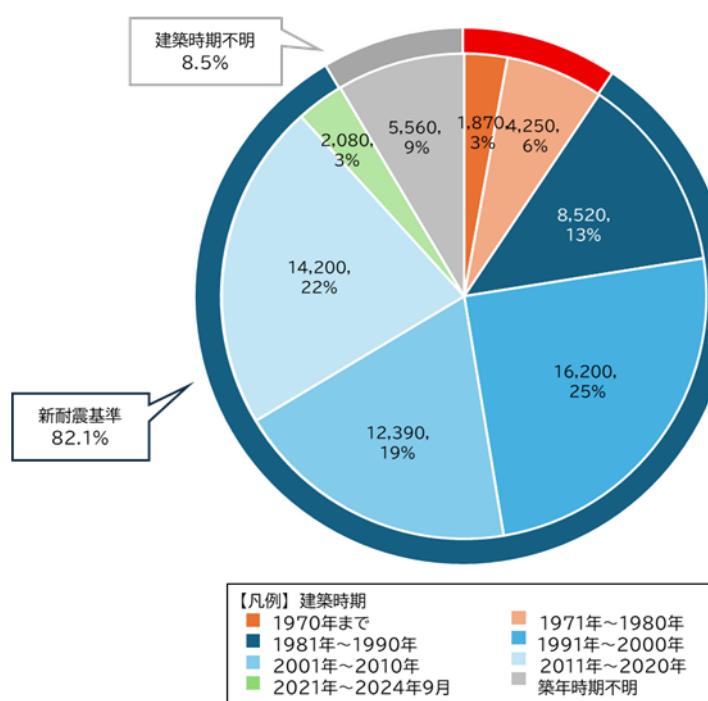


图1-30 建築時期別住宅割合(件数、全体に占める割合)

出典:住宅・土地統計調査(令和5年、総務省)

#### (4) 交通体系に係る現状

##### ○公共交通について

鉄道や路線バスなどの公共交通は、通勤・通学や買い物などに欠かせない地域の移動手段であり、社会経済活動の基盤です。しかし、人口減少やコロナ禍の影響で利用者は減少し、公共交通を取り巻く環境は悪化しています。コロナ禍収束後も利用は回復しておらず、全国的に減便や路線廃止が相次いでいます。さらに、令和6年(2024年)4月の自動車運転者の労働時間等の改善のための基準(改善基準告示)の改正により、運転手不足が一層深刻化しています。本市でも、鉄道や一部のバス路線で、コロナ禍前の水準まで利用が回復しておらず、路線バスが減便や廃止されるなど、公共交通ネットワークの維持・確保が課題となっています。

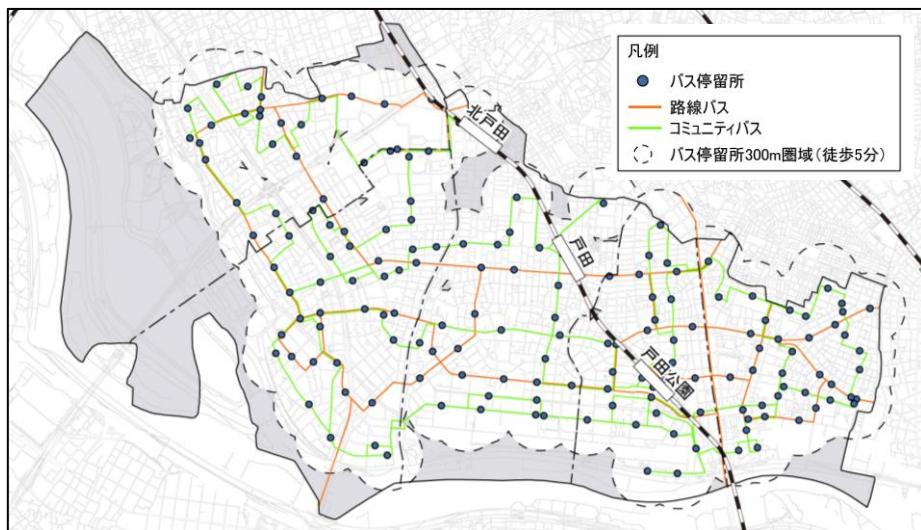


図1-31 鉄道駅及びバス路線図

出典:戸田市

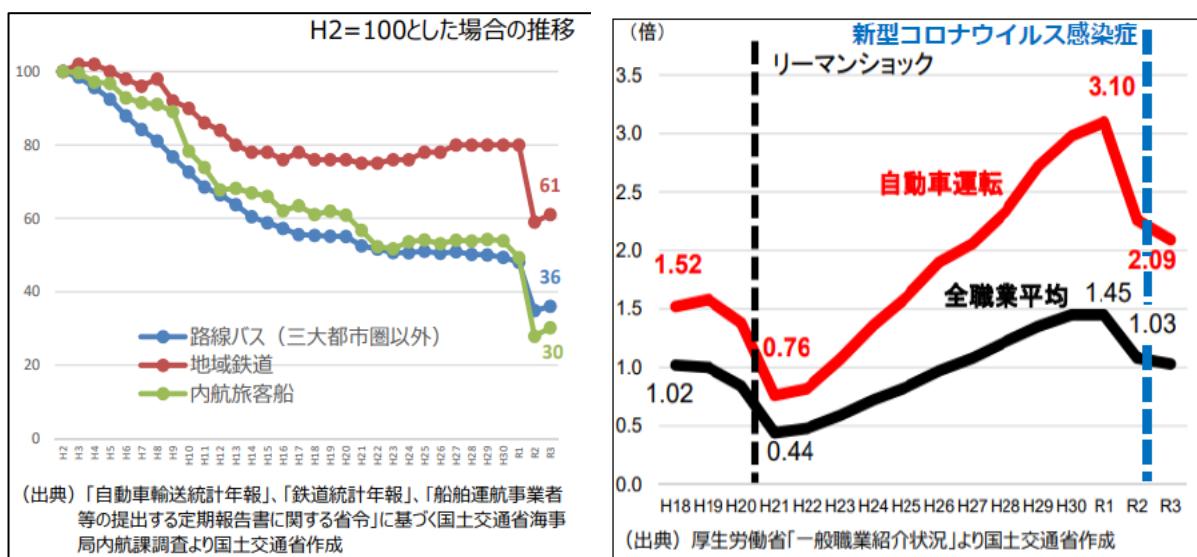


図1-32 (左)路線バス、地域鉄道、内航旅客船の利用者数、(右)自動車運転業の有効求人倍率

出典:(仮)戸田市地域公共交通計画(令和8年3月策定予定)

### ○その他について(他の交通に影響を与える道路ネットワーク)

本市は、地形が平坦でコンパクトであることから、市内の移動手段として自転車が盛んに活用されており、交通分担における自転車の利用率は埼玉県内で高い水準になっています。

一方で、自転車関連事故は、減少傾向にあるものの、依然として多く発生しています。

令和3年(2021年)度に「第2次戸田市歩行者自転車道路網整備計画」を策定し、歩行者・自転車ネットワークの整備を進めております。

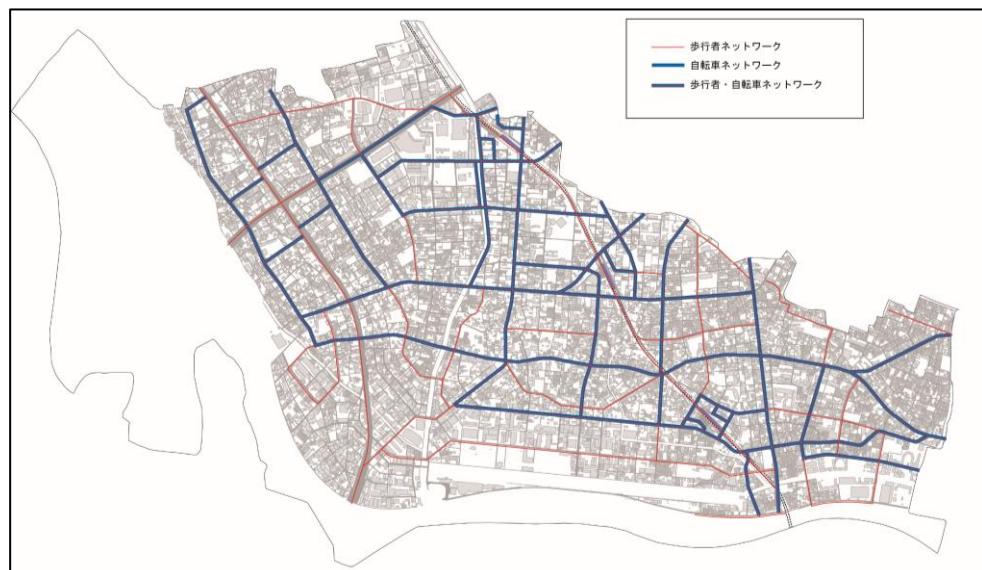


図1-33 自転車道路網の整備対象路線と通行空間整備状況

出典:第2次戸田市歩行者自転車道路網整備計画

近年では、少子高齢化が急速に進み、自家用車を利用できない市民が増加すると、移動手段としての公共交通の重要性が高まるものと想定され、自家用車に依存しない交通手段が求められます。本市の人口及び自動車保有台数の伸び率をみると、人口伸び率と比較して保有台数伸び率は上昇していないため、自家用車に依存しない市民が増加している傾向にあるといえます。

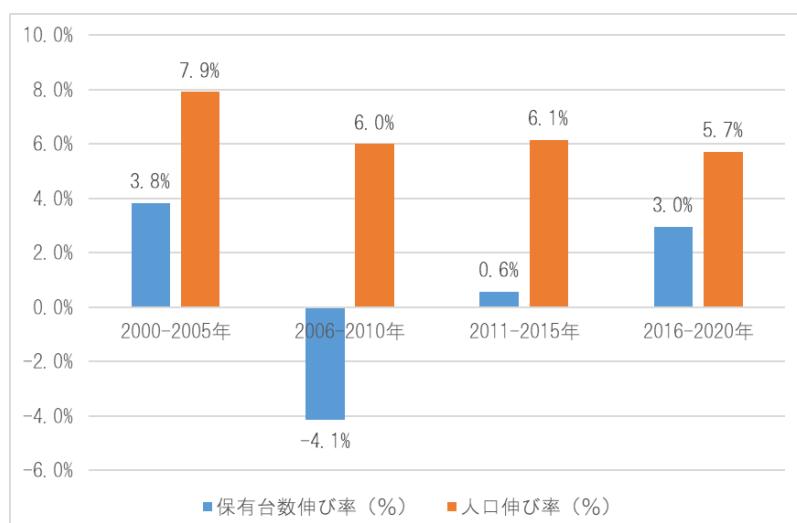


図1-34 人口及び自動車(乗用車)保有台数の伸び率

出典:統計とだ、【その他の留意点】台数は、「普通乗用車」と「小型乗用車」の合計値

## (5)防災に係る現状

### ○防災について

市全域が荒川氾濫時の洪水浸水想定区域となっているほか、局所的大雨や集中豪雨による浸水被害、大規模な地震による建物の倒壊、火災延焼、液状化等が懸念されています。

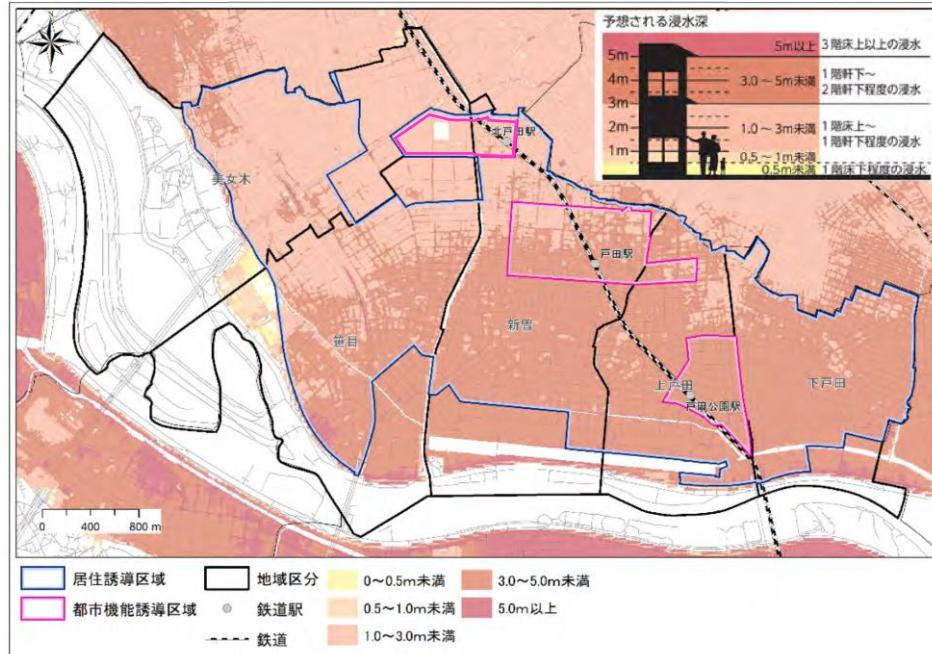


図1-35 荒川の洪水浸水想定区域

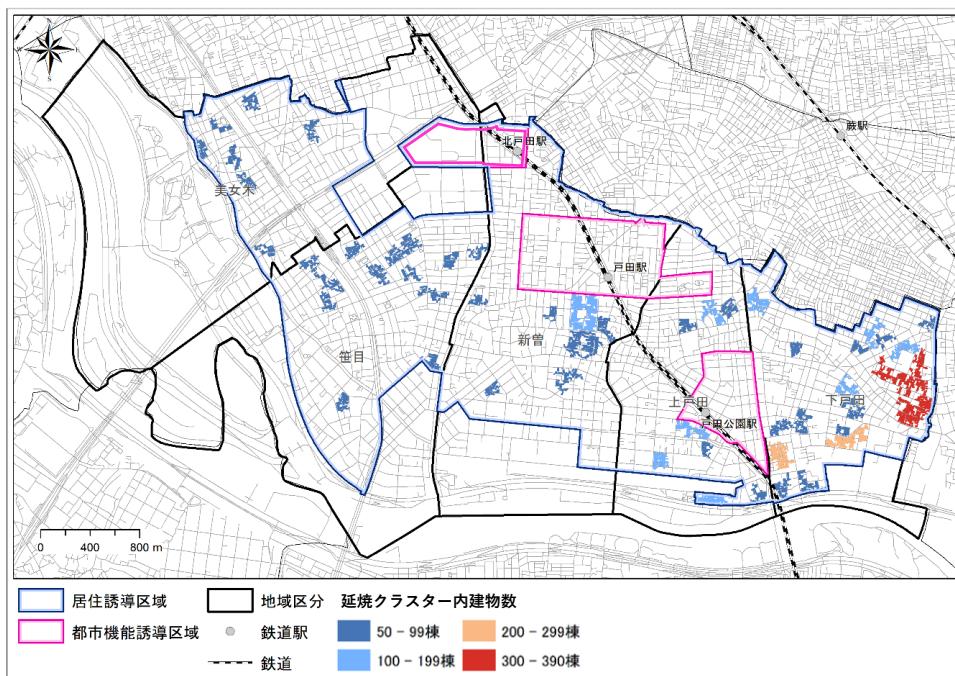


図1-36 火災延焼(延焼クラスター内建物数)

都市計画基礎調査(令和2年(2020年))のデータを内閣府『地震時等の電気火災の発生・延焼等の危険解消に取り組むべき地域』の指定に関する参考データ取扱いマニュアルに基づき加工作成

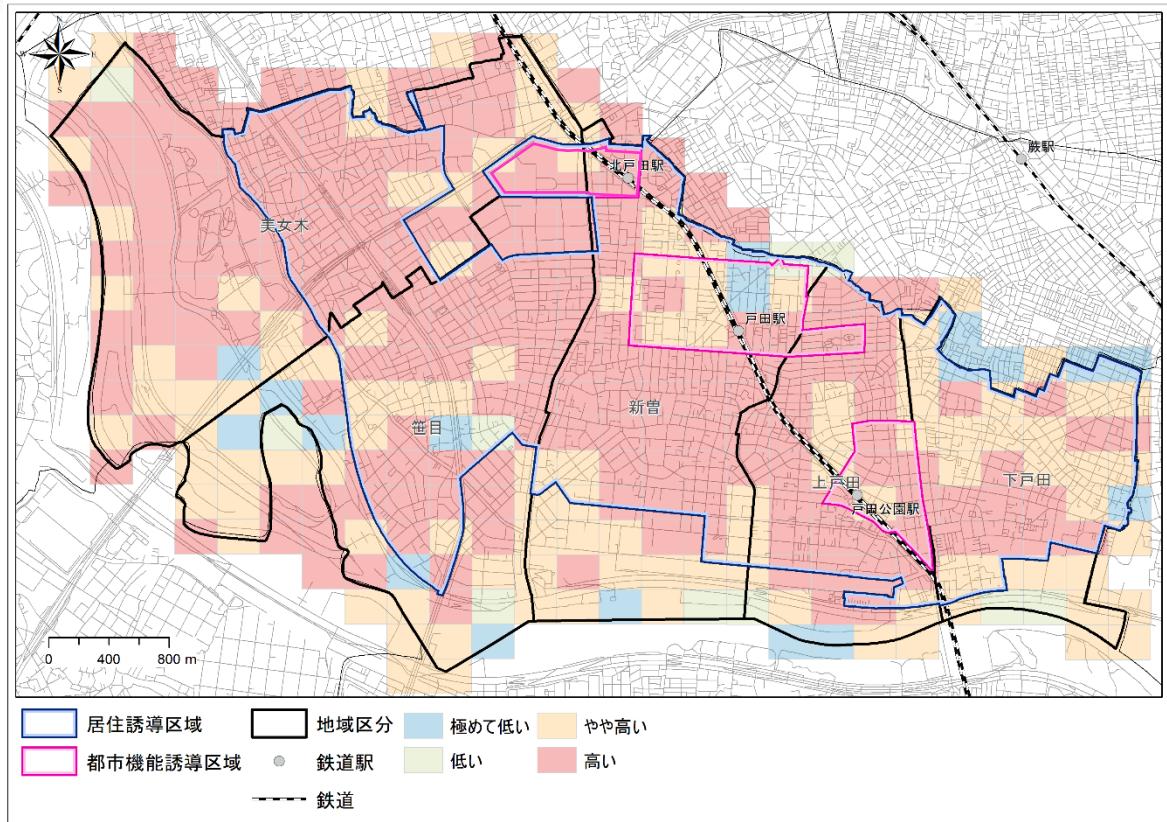


図1-37 液状化危険度の分布状況

住民意向調査の結果からも、「安心・安全都市づくり～災害や犯罪に強いまち～」が求められています。

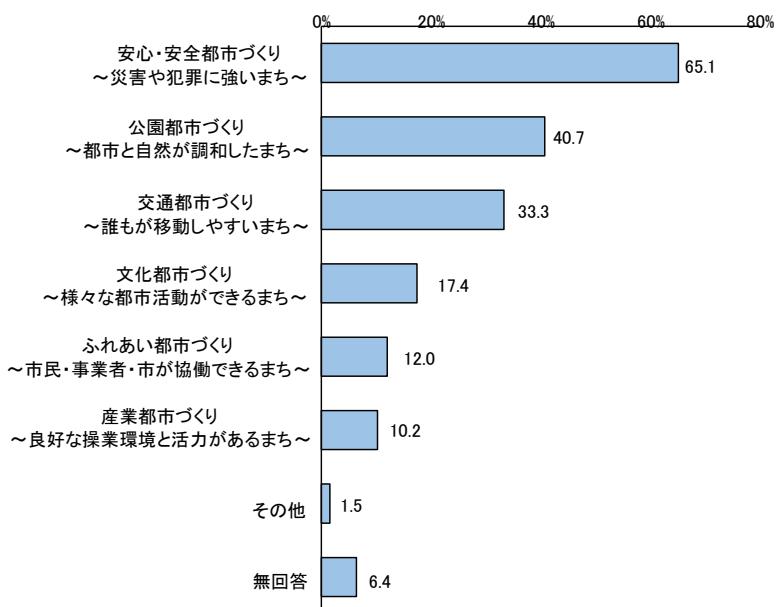


図1-38 戸田市の将来について(令和4年度(2022年度)実施 住民意向調査)

避難所や緊急避難場所は小・中学校などの公共施設を中心に指定しています。また、本市では平成21年より、町会などが独自に地域のマンション等と覚書を締結し、水害時の一時避難場所として確保する取組が進められています。

消防団や自主防災会が組織されていますが、一部の消防団では必要な定数が確保されていません。

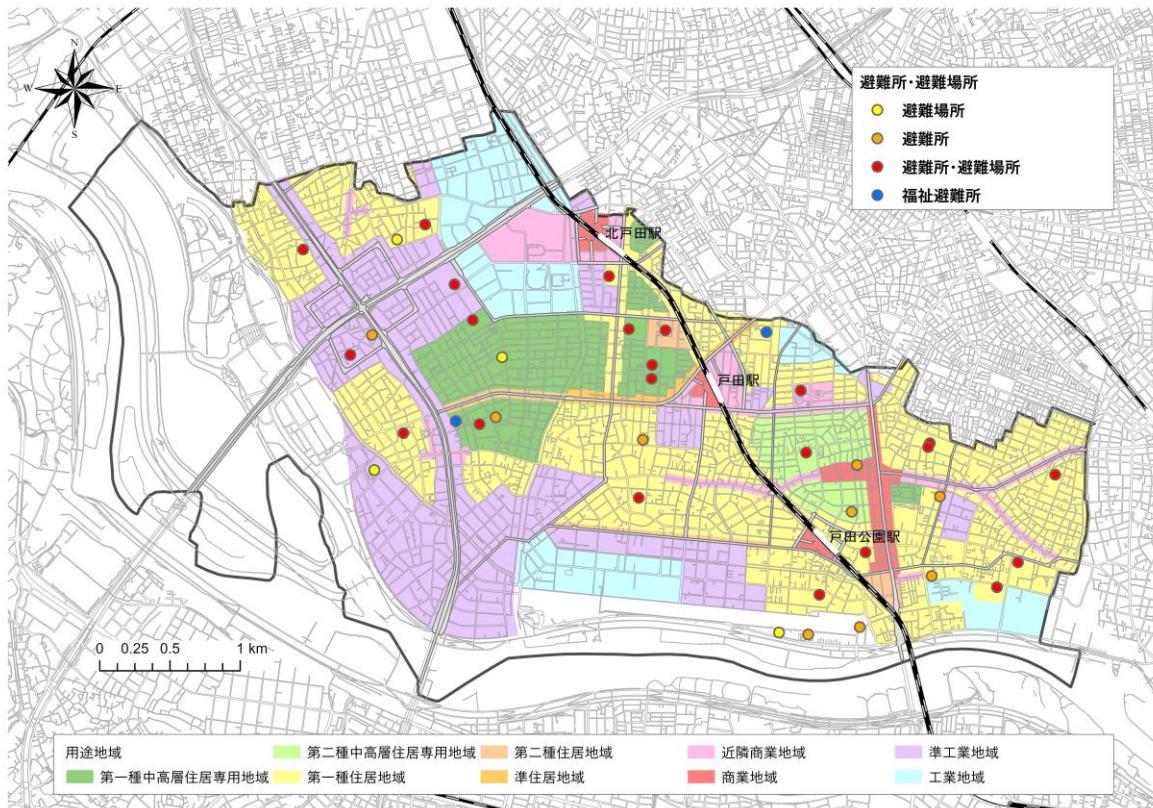


図1-39 避難所・避難場所の分布

出典:戸田市ハザードブック(令和3年(2021年)4月、戸田市)

## (6)防犯に係る現状

### ○防犯について

市内の犯罪件数は平成15年(2003年)のピーク時より減少していますが、令和4年(2022年)から新型コロナウイルス感染症の5類移行による影響もあり、再び増加傾向に転じています。犯罪種類では、自転車盗(令和6年(2024年):市内で最も多い)や万引き(令和6年(2024年):市内で2番目に多い)が多くなっており、防犯パトロールの実施や防犯カメラの設置などにより対策を進めています。

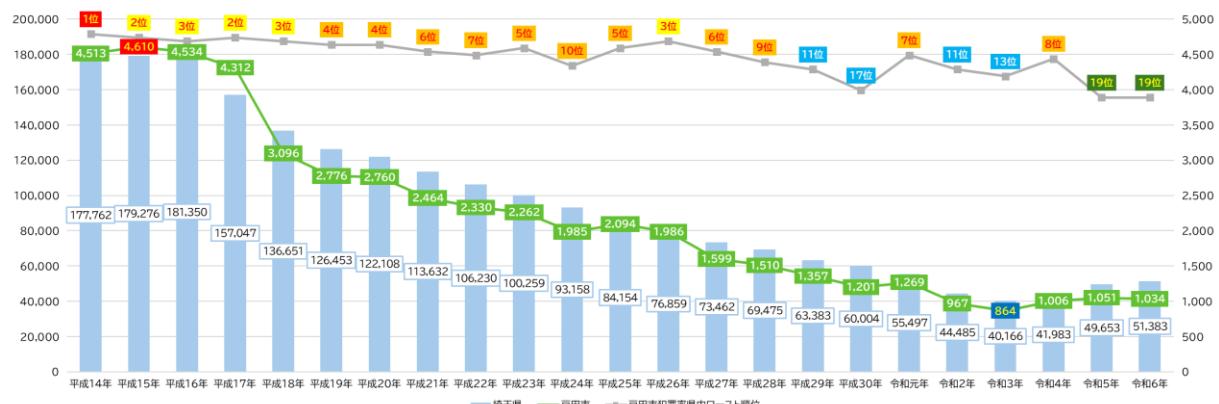


図1-40 刑法犯認知件数の推移

出典:戸田市HP

## (7)環境に係る現状

### ○環境について

本市は、広大な荒川周辺の自然資源に隣接し、街中の豊かな緑、親子で遊べる広い公園や憩いの場など、水と緑あふれる潤いのあるまちを形成しています。

また、近年、災害異常気象の頻発や気温上昇による熱中症救急搬送者数の増加など、地球温暖化による気候変動の影響がすでに顕在化しています。

このまま何も対策をしなければ、埼玉県内でも今世紀末には平均気温が今世紀のはじめより最大4.3℃上昇するという予測結果が示されており、脱炭素化に向けた取組を加速させる必要があります。



図1-41 市内の豊かな都市環境

出典:戸田市HP

さらに、ゼロカーボンシティの達成には、旗振り役としての市の積極的な取り組みが求められていますが、公共施設が排出する温室効果ガスは、基準年度である平成25年度(2013年度)から大きく減少していません。

そのため、構成比率の高い、電力の使用に伴う温室効果ガスの排出を抑えることが不可欠です。電力を無駄なく効率的に使用することに加えて、公共施設における再生可能エネルギーの利用を拡大するなど、新たな施策が必要となります。



図1-42 市事務事業の温室効果ガス排出量(基礎排出係数)の推移

出典:戸田市環境基本計画2021改定版

## (8) 景観に係る現状

### ○景観について

本市は、景観法及び戸田市都市景観条例に基づき、届け出制度を運用しているほか、令和2年度(2020年度)から景観アドバイザーとの事前協議制度を導入し、建築物や工作物の建築行為に対して景観形成に寄与する具体的な事項について助言を行うことで、周辺景観と調和した良好な景観形成を進めています。

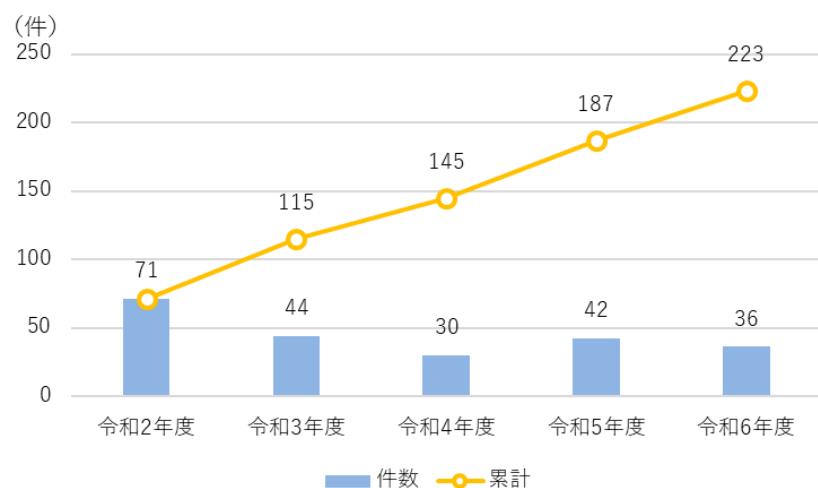


図1-43 届け出件数の推移

※景観法第16条および戸田市都市景観条例第30条で定められる届け出  
出典:戸田市「景観計画区域内行為届出台帳」



図1-44 周辺景観と調和した良好な景観形成

出典:戸田市

## (9) 医療・福祉・子育てに係る現状

### ○医療について

本市の高齢者数は、令和7年(2025年)1月時点で約24,000人となっており、そのうち前期高齢者(65~74歳)は約11,000人を占めています。前期高齢者の医療費は増加傾向にあり、県内でも3番目に高い水準となっています。

一般診療所数は増加傾向にあり、人口10万人当たりの一般診療所数は県平均よりやや多く、多くの地域で徒歩圏内に一般診療所が立地しています。一方、病院数は横ばいで推移しています。

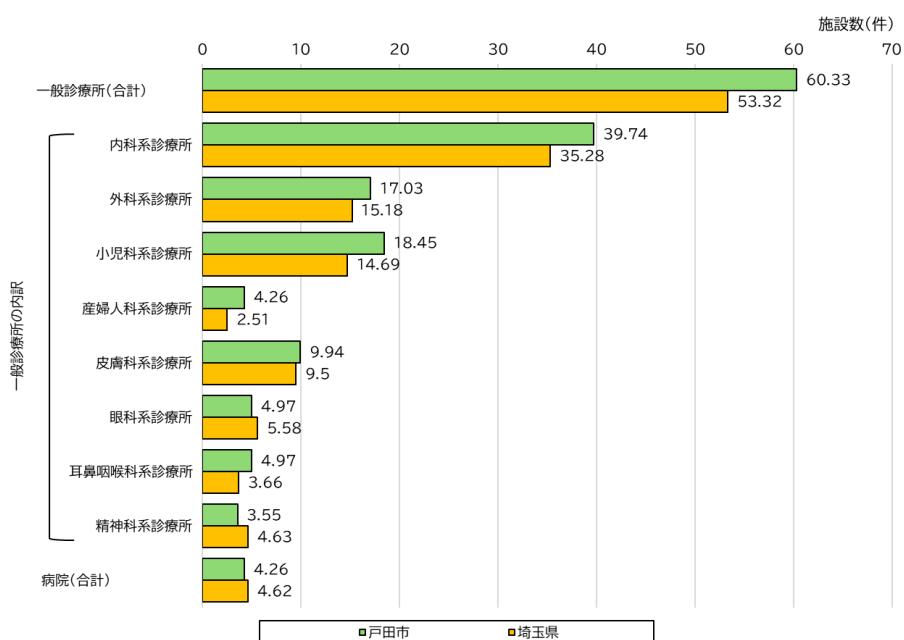


図1-45 施設種類別の施設数の比較(人口10万人当たり)

※一般診療所:病床を持たないあるいは病床数が19床以下の医療施設

※病院:病床数が20床以上の医療施設

出典:地域医療情報システム(令和7年(2025年)時点、日本医師会)

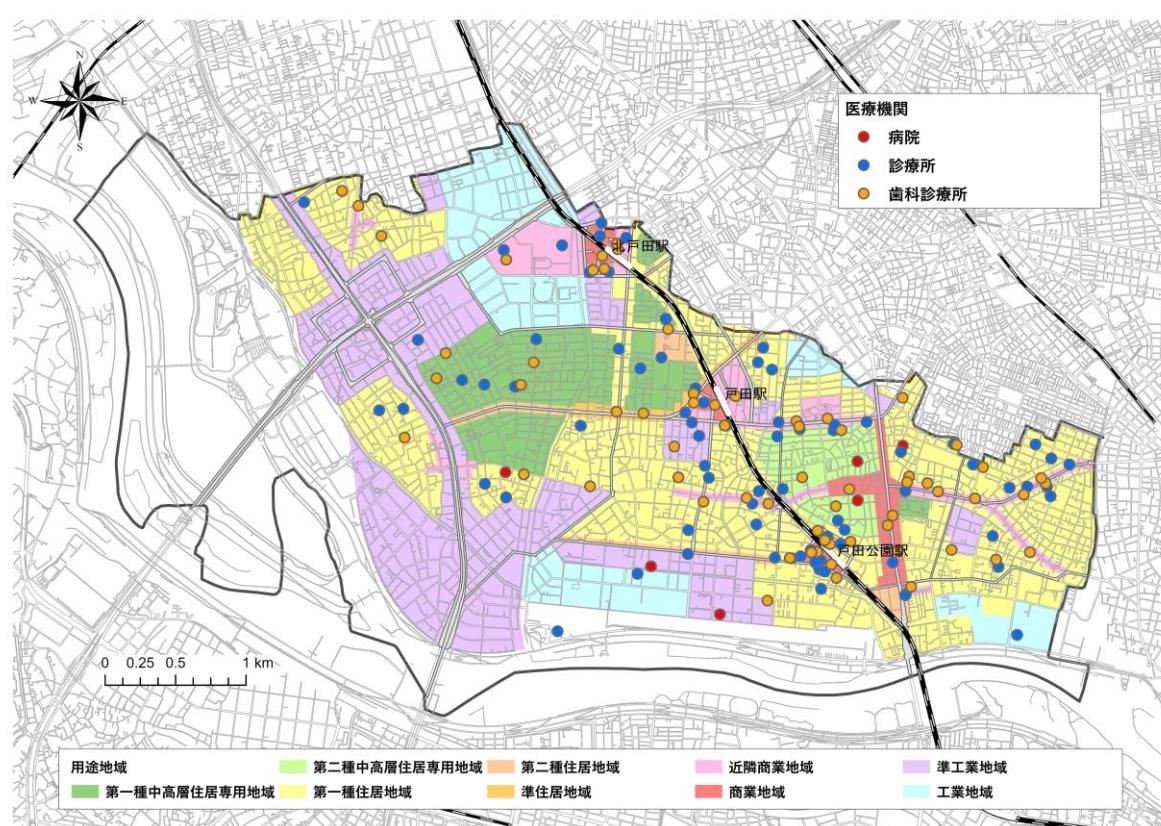


図1-46 医療機関の分布状況

出典:国土数値情報(令和2年(2020年)、国土交通省)

### ○福祉について

介護施設及び障がい児・者福祉施設ともに比較的均等な分布となっていますが、一部地域に立地していない地区があります。施設によっては送迎が行われているため、必ずしも立地が少ない地区においてサービスを受けにくい状況にあるわけではありません。

また、高齢者及び障がい者数が増加していることから、各サービスの需要も高まっています。

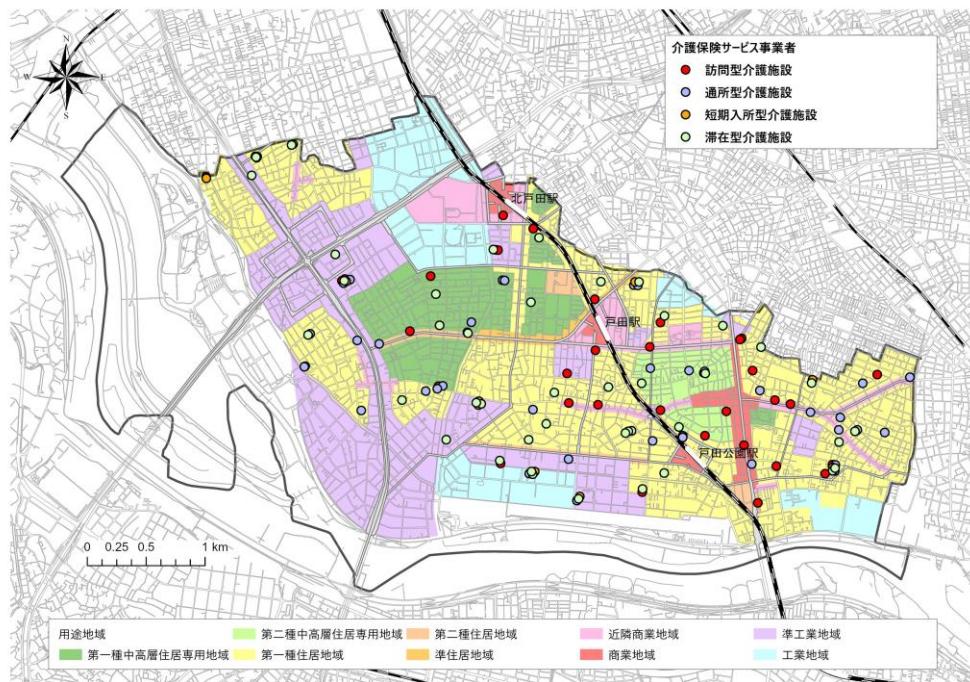


図1-47 介護施設の分布状況

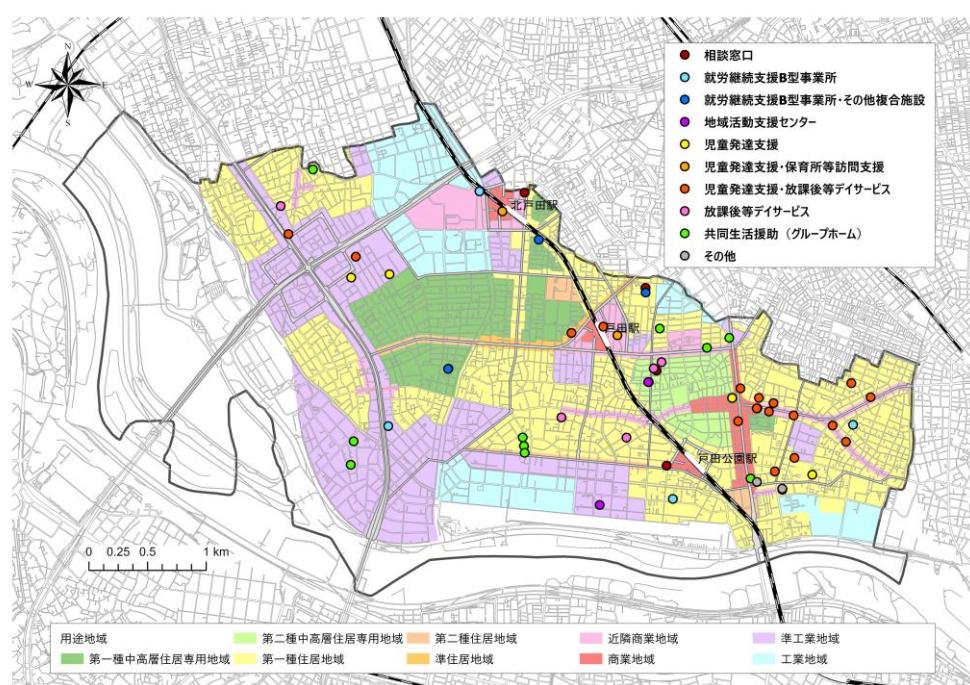


図1-48 障がい児・者福祉施設の分布状況

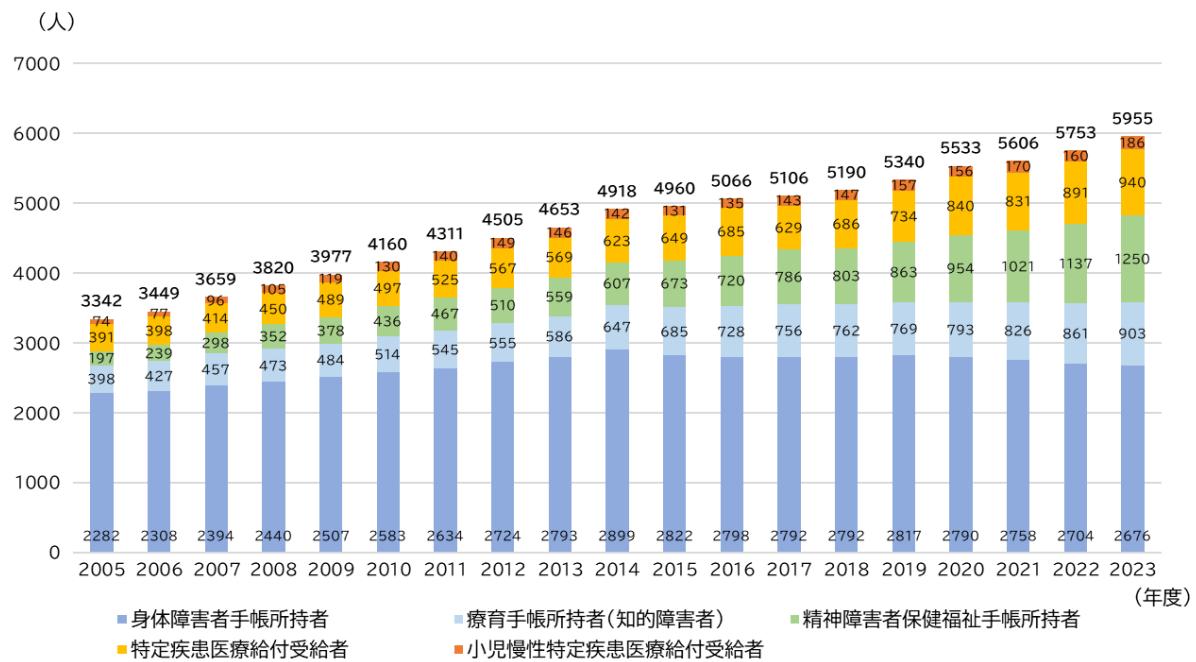


図1-49 障害者手帳所持者数等の推移

出典:保健所年報(各年度、埼玉県)、戸田市資料

### ○子育てについて

待機児童数は、一時期は100人を超えていた時期もありましたが、平成28年(2016年)6月から緊急対策プロジェクトに着手したこともあり、大幅な改善が図られています。

しかし、核家族化の進行や地域のつながりの希薄化に伴い、子育て中の保護者の育児に対する孤独感や不安感があるなど、こどもや子育て家庭を取り巻く環境は厳しい状況が続いています。

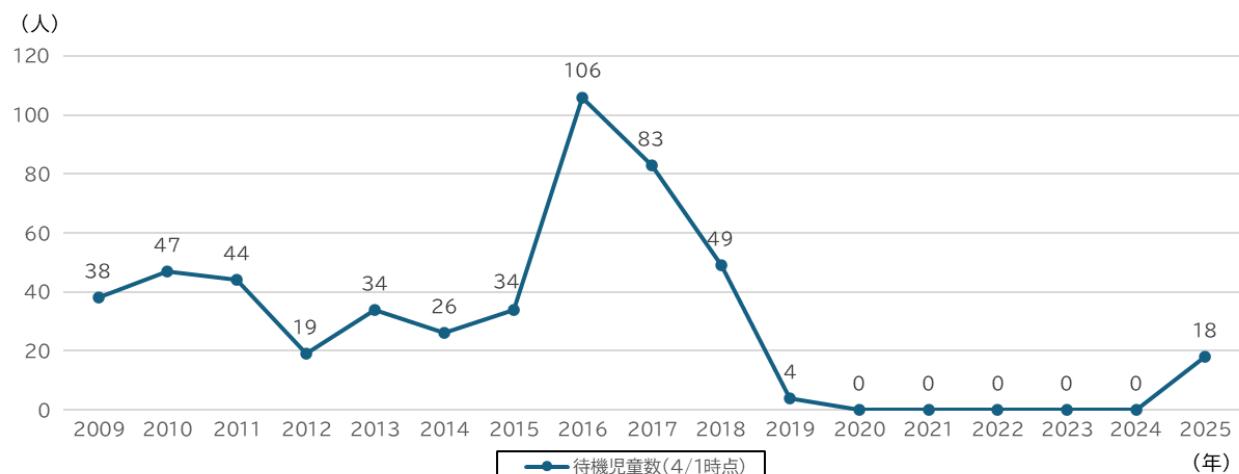


図1-50 待機児童数の推移

出典:保育幼稚園課(各年4月1日現在)

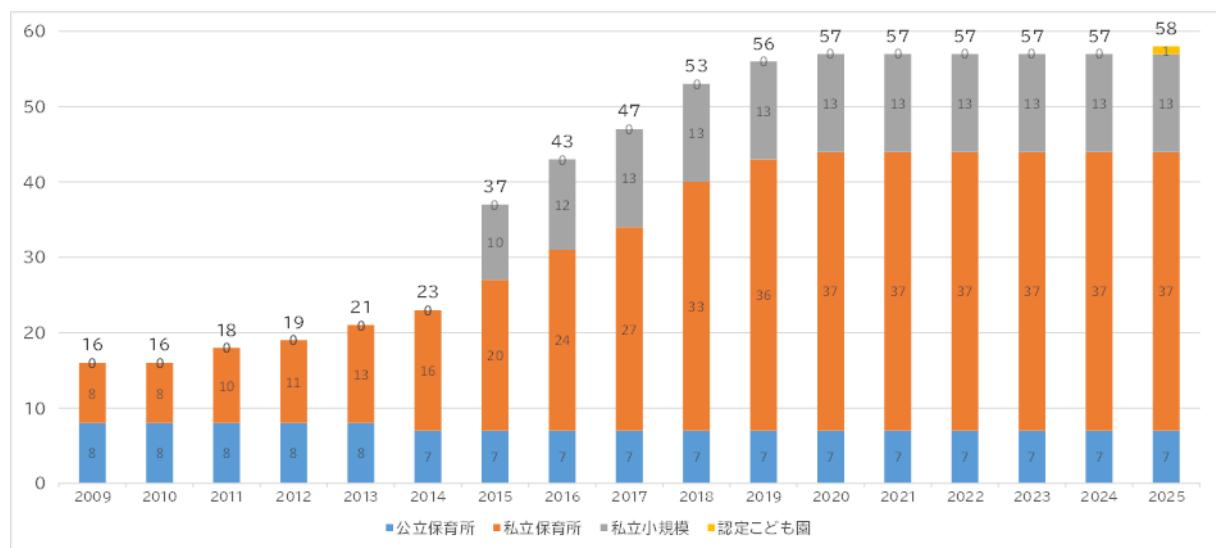


図1-51 保育所等の施設数の推移

出典:保育幼稚園課(各年4月1日現在)

## (10) 教育に係る現状

### ○教育について

子育て世代等の転入により、一部の駅周辺小学校では教室不足が生じている一方で、市西部の一部小学校では児童数が継続的に減少しており、地域による差があります。

本市では平成17年度(2005年度)から中学校の学校選択制を導入しており、平成29年度(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。

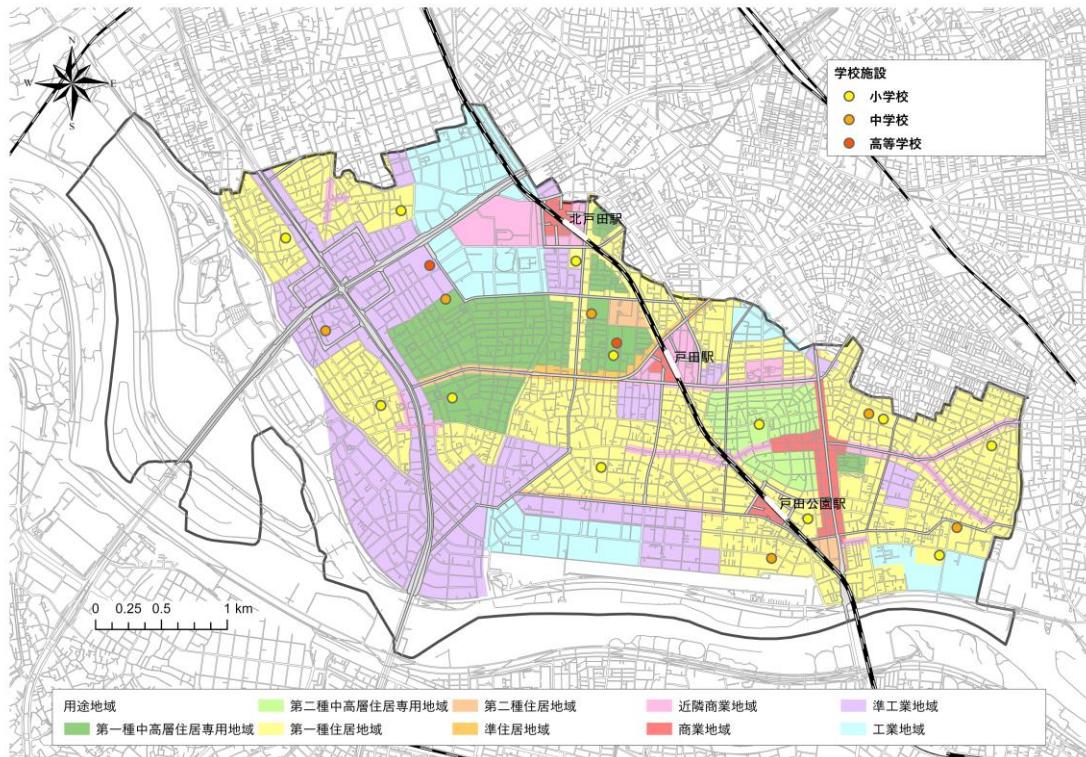


図1-52 学校施設の分布状況

出典：国土数値情報(令和5年(2023年)時点、国土交通省)

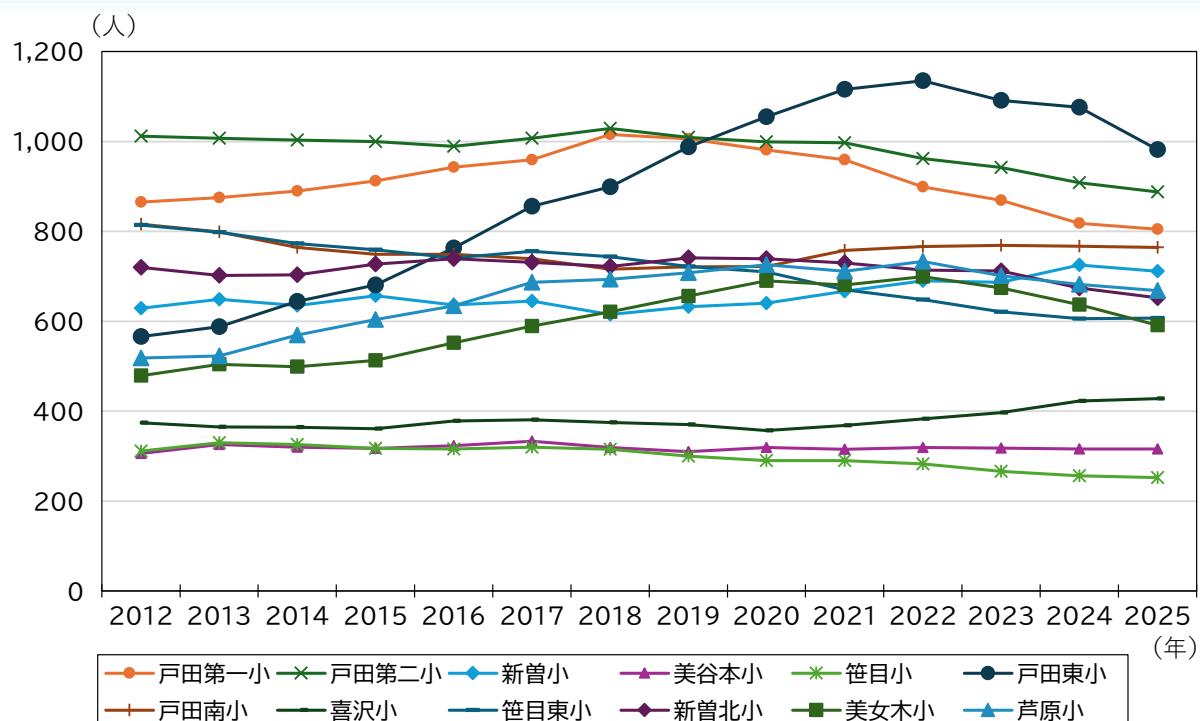


図1-53 小学校別児童数の推移(各年5月の数値)

出典:戸田市資料

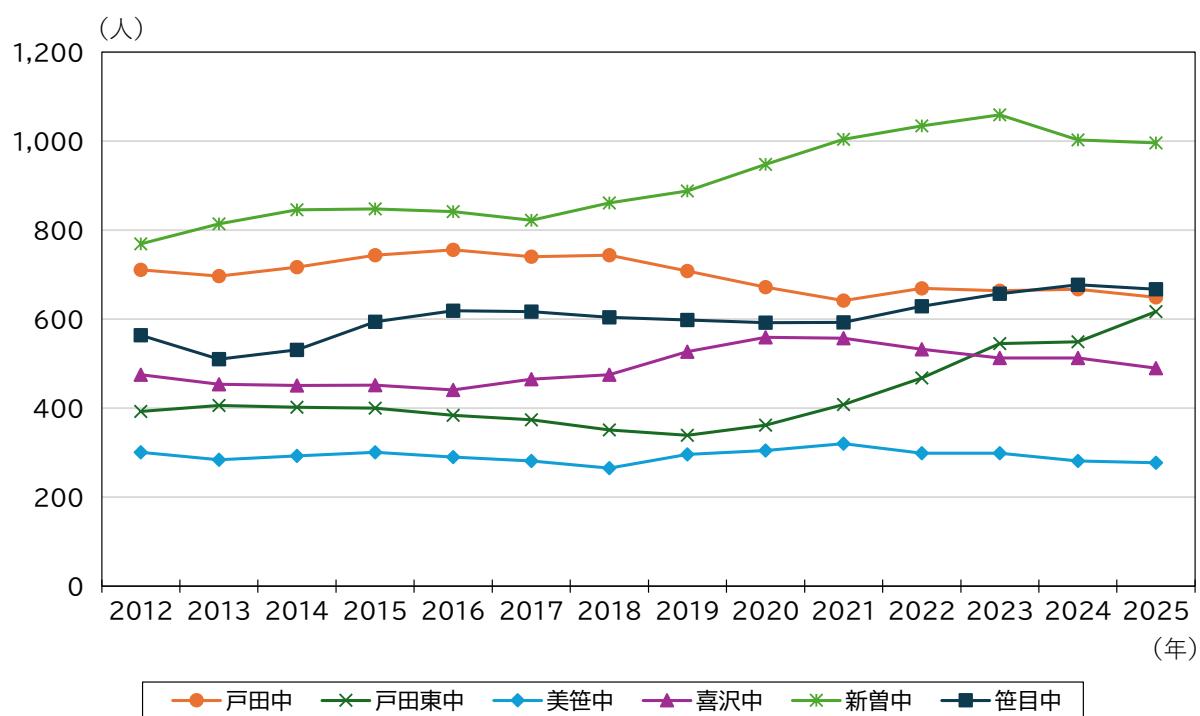


図1-54 中学校別生徒数の推移(各年5月の数値)

出典:戸田市資料

## (11)都市活動に係る現状

## ○都市活動について

本市では、就職や転勤、結婚などライフステージの変化を契機として、若年層の転入が見られます。特に駅に近い地区ではその傾向が強くなっています。

一方で、笛目地区や美女木地区では古くからの地縁型コミュニティが比較的活発ですが、上戸田地区や新曽地区など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。

表1-4 戸田市に転入したきっかけ

|       |             | ず生<br>つまれ<br>と戸<br>田か<br>市ら | 進学  | 就職<br>・転勤 | 結婚   | 出産   | 子ど<br>もの独<br>立 | 退職<br>・廃業 | 近親<br>や子<br>に住<br>むた<br>め・ | 住宅<br>の購入 | 特<br>にな<br>し | その<br>他 |
|-------|-------------|-----------------------------|-----|-----------|------|------|----------------|-----------|----------------------------|-----------|--------------|---------|
|       | 全体(1,243)   | 14.1                        | 1.0 | 17.8      | 25.7 | 4.3  | 0.7            | 1.0       | 9.3                        | 21.6      | 6.3          | 8.1     |
| 性別    | 男性(547)     | 13.3                        | 0.9 | 21.9      | 20.7 | 3.7  | 0.5            | 1.3       | 8.2                        | 25.0      | 6.0          | 9.0     |
|       | 女性(671)     | 14.3                        | 1.0 | 14.6      | 30.0 | 4.8  | 0.9            | 0.7       | 9.8                        | 19.2      | 6.4          | 7.6     |
|       | その他(2)      | 0.0                         | 0.0 | 50.0      | 0.0  | 0.0  | 0.0            | 0.0       | 50.0                       | 0.0       | 0.0          | 0.0     |
| 年齢別   | 18~19歳(21)  | 57.1                        | 4.8 | 9.5       | 0.0  | 0.0  | 0.0            | 0.0       | 14.3                       | 0.0       | 9.5          | 9.5     |
|       | 20~29歳(109) | 34.9                        | 1.8 | 25.7      | 12.8 | 0.9  | 0.0            | 0.0       | 6.4                        | 3.7       | 7.3          | 10.1    |
|       | 30~39歳(171) | 9.4                         | 0.6 | 29.2      | 36.8 | 10.5 | 0.0            | 0.0       | 8.8                        | 14.0      | 4.1          | 7.6     |
|       | 40~49歳(257) | 9.3                         | 1.6 | 16.3      | 33.5 | 7.0  | 0.8            | 1.2       | 7.8                        | 23.7      | 5.1          | 5.4     |
|       | 50~59歳(265) | 13.2                        | 1.1 | 14.3      | 29.1 | 2.3  | 0.0            | 0.8       | 10.6                       | 23.8      | 7.5          | 7.2     |
|       | 60~69歳(185) | 9.7                         | 0.5 | 17.8      | 21.1 | 3.2  | 1.6            | 1.6       | 12.4                       | 21.6      | 7.0          | 10.3    |
|       | 70歳以上(226)  | 12.8                        | 0.0 | 12.4      | 16.8 | 1.8  | 1.8            | 1.8       | 8.0                        | 33.2      | 6.6          | 9.7     |
| 居住地区別 | 下戸田1地区(131) | 16.8                        | 0.8 | 9.2       | 27.5 | 3.8  | 0.8            | 0.0       | 7.6                        | 22.1      | 9.2          | 11.5    |
|       | 下戸田2地区(219) | 9.1                         | 1.4 | 18.7      | 24.7 | 5.0  | 0.5            | 1.4       | 12.3                       | 30.6      | 5.0          | 5.0     |
|       | 上戸田1地区(138) | 12.3                        | 1.4 | 21.7      | 26.1 | 8.0  | 1.4            | 0.7       | 10.9                       | 17.4      | 5.1          | 8.7     |
|       | 上戸田2地区(190) | 12.1                        | 0.5 | 23.7      | 26.8 | 3.2  | 1.6            | 1.1       | 10.0                       | 17.4      | 8.4          | 4.7     |
|       | 新曽地区(279)   | 12.5                        | 0.4 | 17.9      | 28.3 | 4.3  | 0.0            | 1.1       | 6.8                        | 20.1      | 5.4          | 9.3     |
|       | 笛目地区(176)   | 22.7                        | 0.6 | 14.2      | 24.4 | 2.3  | 0.6            | 1.1       | 8.5                        | 17.6      | 6.3          | 11.4    |
|       | 美女木地区(105)  | 16.2                        | 2.9 | 17.1      | 18.1 | 3.8  | 1.0            | 1.0       | 6.7                        | 27.6      | 5.7          | 6.7     |

出典：戸田市市民意識調査報告書(令和5年度(2023年度)、戸田市)

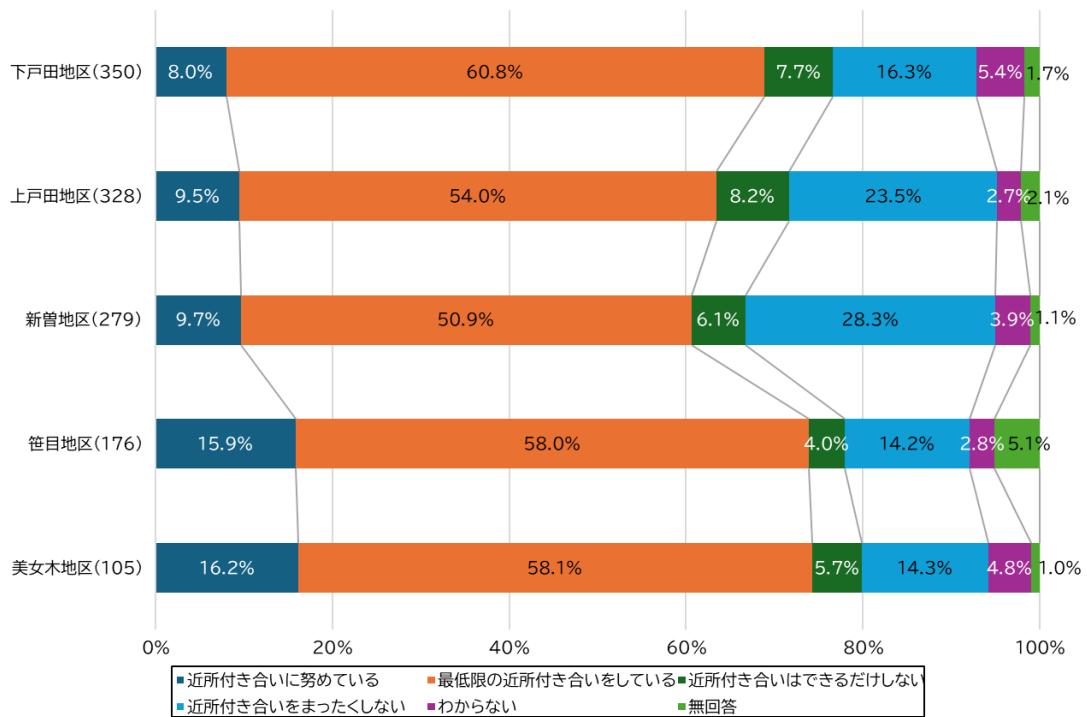


図1-55 近所付き合いの程度

※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る。

出典:戸田市市民意識調査報告書(令和5年度(2023年度)、戸田市)

## (12)財政に係る現状

## ○財政について

近年、戸田市の予算規模は増加傾向にあり、2004年度と比べて2024年度は歳出・歳入ともに増加しています。健全化判断比率等の財政指標は健全段階を維持していますが、将来的には少子高齢化の進行の影響などによる社会情勢の変化を受け、都市インフラの維持・更新費用の増加が見込まれます。

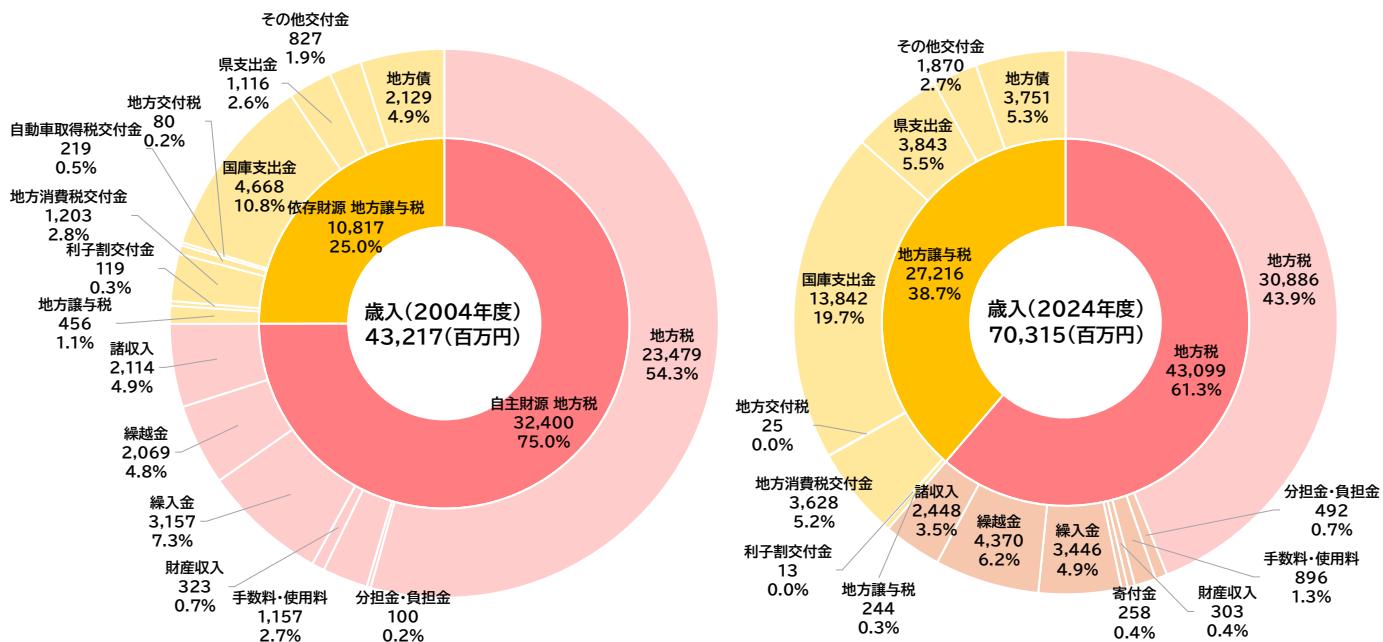


図1-56 財源別歳入(2004年度と2024年度の比較)

出典:戸田市決算カード(各年度普通会計決算状況、戸田市)

表1-5 戸田市の財政指標(令和6年度決算)

| 表1-3：市町村の財政健全化基準（令和3年度決算） |           |                       |          |
|---------------------------|-----------|-----------------------|----------|
|                           | 戸田市       | 早期健全化基準               | 財政再生基準   |
| 実質赤字比率                    | —<br>(黒字) | 11.68%<br>(財政規模による※1) | 市町村20.0% |
| 連結実質赤字比率                  | —<br>(黒字) | 16.68%<br>(財政規模による※2) | 市町村30.0% |
| 実質公債費比率<br>3ヵ年平均          | 7.8%      | 25.0%                 | 35.0%    |
| 将来負担比率                    | 23.1%     | 市町村350.0%             | 該当なし     |

※1 財政規模に応じて 11.25~15% の範囲で決定

※2 財政規模に応じて 16.25~20% の範囲で決定

出典：令和6年度戸田市の財政に関する年次報告書

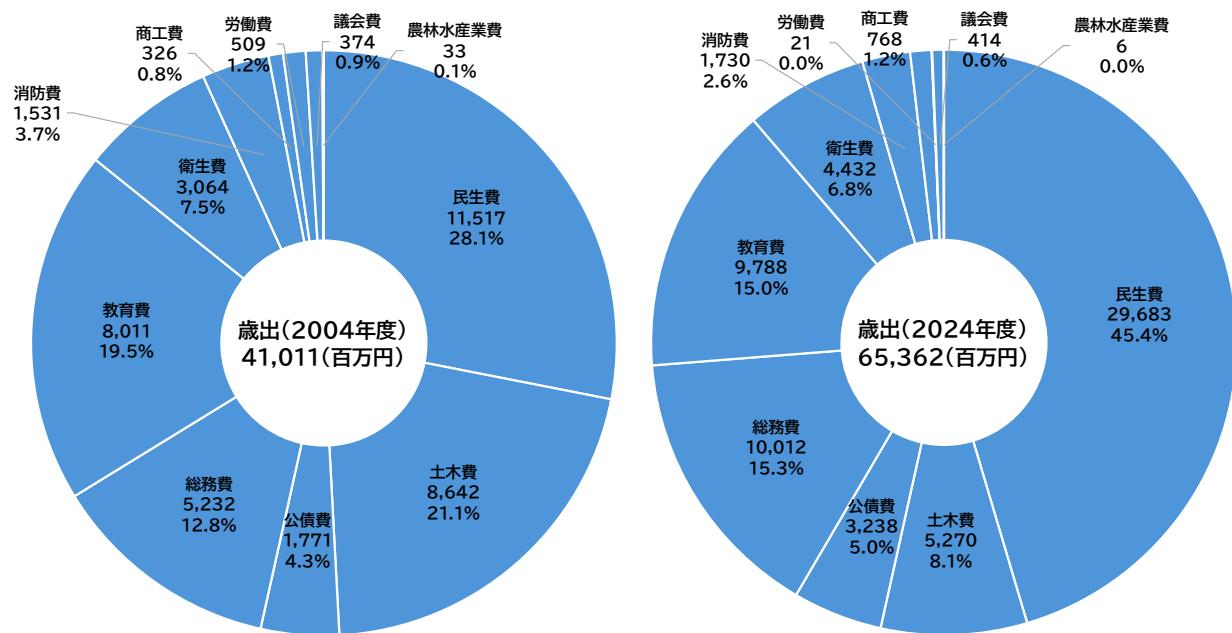


図1-57 目的別歳出(2004年度と2024年度の比較)

出典:戸田市決算カード(各年度普通会計決算状況、戸田市)

## 9. 分野別の課題

### (1) 土地利用に係る課題

#### ○住工及び商の共生、市民・事業者の協力、にぎわいの形成

誰もが快適に住み続けられる環境を形成するため、住宅地・工業地及び商業地が共生するため秩序あるまちづくりが必要となります。特に、住工が混在する地区(特に美女木地区、笹目地区等)は、住民と事業者の相互理解と相互協力による関係を築き、住宅と工場等が共生できる環境づくりを進める必要があります。

今後、人口減少・高齢化社会を迎えるにあたり、にぎわいのある拠点を形成するなど、鉄道周辺の特性を活かした商業地を形成する必要があります。

### (2) 都市施設に係る課題

#### ○都市施設整備の推進と適切な維持管理について

都市計画道路、公園・緑地、河川・水路、公共下水道などの都市施設の整備を着実に進め、市全域で快適な生活環境づくりを行う必要があります。

また、都市施設の効率的な施設の整備、維持管理には、民間の技術やノウハウ、資金を活用することで、ライフサイクルコストの縮減や行政サービスの向上を図る必要があります。

### (3) 市街地整備に係る課題

#### ○鉄道3駅を中心とした拠点形成と周辺地域の利便性向上について

本市の特徴であるコンパクトな都市環境を活かし、鉄道3駅を中心とした拠点を形成し、地域住民の様々な都市活動を支える都市機能の集積を図る必要があります。

また、土地区画整理事業、地区計画等による市街地整備により、都市の利便性をより高めるとともに、様々な施策の展開により多世代にとって住みやすい住環境も整った市街地を形成する必要があります。

#### ○誰もが快適に住み続けられる環境づくり

今後、人口減少・少子高齢化を迎え、これに伴う財政構造の硬直化が予測される中で、都市としての魅力を高めるなど、競争力や人口を維持していくことが求められています。

また、子育て世代の転入率・転出率が高くなっていることを踏まえ、ファミリー層の居住促進、子育て支援の充実、福祉環境の整備、多様なライフスタイルとライフステージに対応できる住宅供給及び生活利便施設の確保により、誰もが快適に住み続けられる環境づくりを進めることができます。

#### (4)交通体系に係る課題

##### ○持続可能な交通体系の形成について

鉄道や路線バスなどの公共交通を取り巻く状況の変化や、運転手不足の深刻化を捉え、公共交通ネットワークの維持・向上を図るとともに、運転手の確保・待遇改善や新たなモビリティサービスの活用に取り組む必要があります。

また、徒歩や自転車で移動がしやすい環境を向上・充実させるとともに、自転車ルール・マナーや駐輪環境の整備、ICT技術などを活用したシェアサイクル等の低炭素な移動手段も含めて、人にも自然にもやさしい持続可能な交通体系を形成していく必要があります。



図1-58 市内のシェアサイクル

出典：戸田市

#### (5)防災に係る課題

##### ○安全・安心に暮らせる災害に強い基盤整備について

首都直下地震が予測されていること、令和元年東日本台風の教訓を踏まえ、取組みを進める必要があります。

また、建築物等の耐震化・不燃化、公共下水道の計画的な整備など、都市防災・減災機能の向上を図るとともに、適切な維持管理を行い、災害に強い基盤整備を行うだけでなく、市民、事業者、市が協働で防災意識を醸成する必要があります。

#### (6)防犯に係る課題

##### ○防犯に配慮した施設整備、自主防犯活動の支援による防犯活性化について

市民が安全・安心に過ごせる環境を整備するため、今後も防犯パトロール等により、防犯対策を強化する必要があります。

また、市民、事業者、市が連携し、防犯体制を強化するとともに、市民一人ひとりの防犯意識の向上を図る必要があります。

## (7)環境に係る課題

### ○自然環境にやさしい持続可能なまちの構築について

環境保全に対する住民の意識を向上させ、新しい技術や制度の紹介、情報提供による周知を行うとともに、市民、事業者、市が協働で、環境の保全を推進することによって、カーボンニュートラルを実現させていく必要があります。

また、本市の特徴を最大限に活かせるよう、自然環境の保全や水と緑を活かした景観づくりを進めるとともに、彩湖・道満グリーンパークや戸田公園など大規模な緑地から市街地の身近な緑までつながる水と緑のネットワークの形成やグリーンインフラの活用など、都市と自然が共生できる都市づくりを進める必要があります。

## (8)景観に係る課題

### ○秩序あるまち並みと駅周辺の景観形成について

引き続き、景観計画や地区計画の届け出制度等を活用した、良好な景観への誘導を進める必要があります。そのため、公共施設等はモデル事例となるよう整備する必要があります。

## (9)医療・福祉・子育てに係る課題

### ○地域に根ざした医療・福祉体制の充実と、持続可能な子育て環境の確保について

高齢者の増加に伴い、地域医療体制の強化や健康寿命の延伸を都市計画の観点から推進していく必要があります。今後も、一定規模以上の病院の立地・施設整備を計画的に進め、医療サービスの質および利便性の向上を図ることが重要です。

福祉分野では、今後の高齢者・障がい者数の増加を見据え、関係機関が連携し、様々なニーズに応じたサービスを提供する体制を維持することが必要です。

子育て環境については、人口動向や地域差を踏まえ、保育需要の変化に柔軟に対応できる体制の維持・整備が求められます。地域ごとの需給バランスに配慮した保育所等子育て支援施設の計画的な整備・運営を進める必要があります。

## (10)教育に係る課題

### ○持続可能な教育環境の確保について

教育分野では、児童・生徒数の変動への対応として、学校施設の計画的な整備・運用が求められています。将来的な児童・生徒数減少を見据え、学校施設の複合化や転用など、長期的視点に立った対応を推進していく必要があります。

(11)都市活動に係る課題

○多様な居住・交流の場の創出と、地域コミュニティの形成について

若年層の定住促進や多様な居住ニーズへの対応を反映し、住み続けられるまちづくりを進めることが求められます。

地域の実情に応じた新たなコミュニティの形成方法を検討し、スポーツ施設やコミュニティ施設の利用促進を通じて、都市活動の活性化と住民の交流を活性化する必要があります。

(12)財政に係る課題

○都市づくりの推進に資する持続可能な財政運営の確立について

今後、人口増加や高齢化の進行に伴い、社会保障関係費や都市インフラの維持・更新等の歳出が増加する見込みです。限られた財源の中で、公共サービスの安定的な提供と都市計画の着実な推進を両立するため、財政構造の健全性を維持しつつ、将来の行政需要や都市の課題に柔軟に対応できる持続可能な財政運営が求められています。

## 10. 都市マスタープランの構成

戸田市都市マスタープラン(以下「本計画」といいます。)は、次の構成とします。

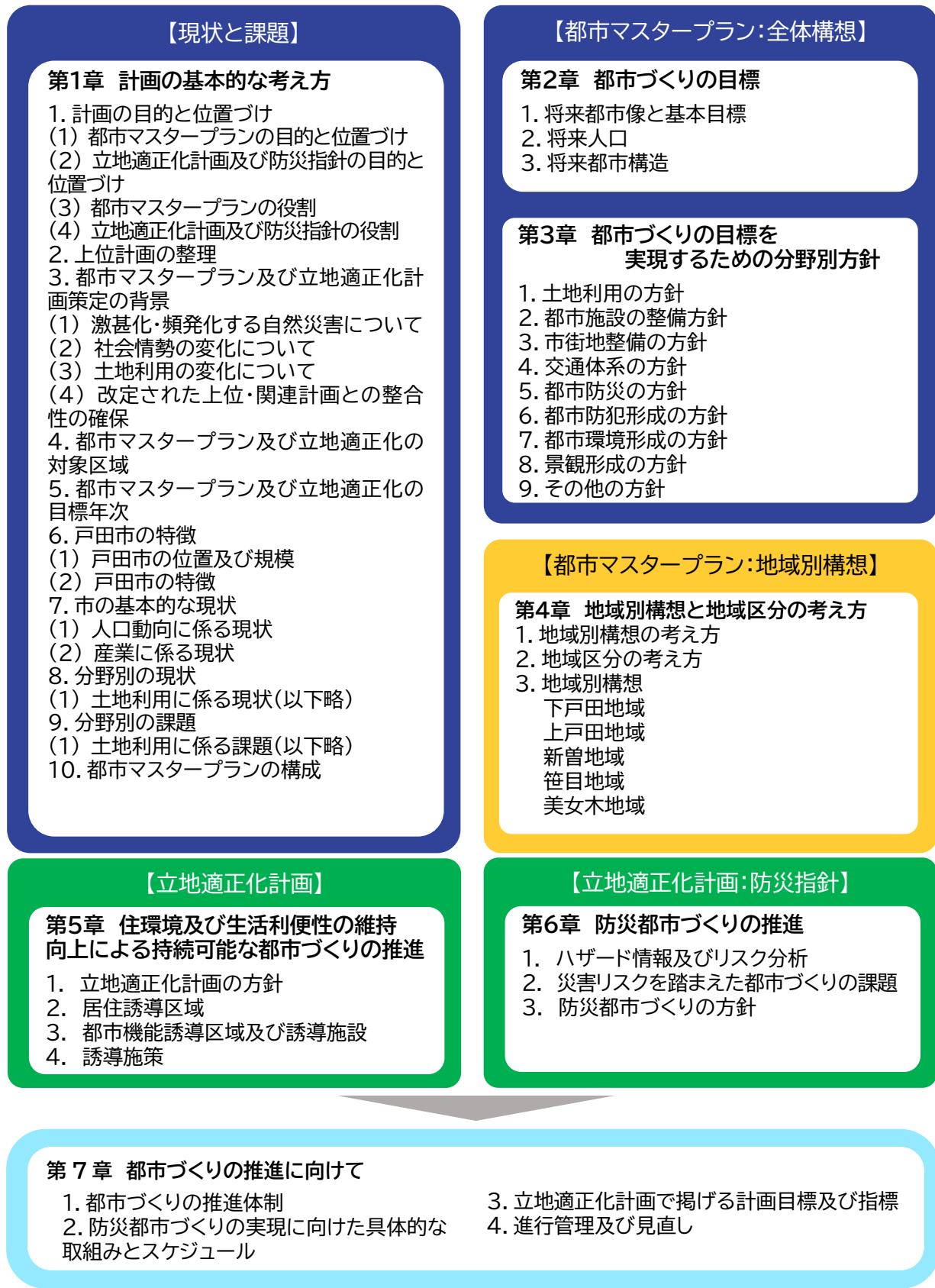


図1-59 戸田市都市マスタープランの構成

また、本計画の構成において、都市マスタープランと立地適正化計画の関連性の高い項目は、次のとおりです。

**表1-6 本計画の構成における都市マスタープランと立地適正化計画の関連性の高い項目の整理**

| 目次                                                  | 都市マスタープラン | 立地適正化計画 |
|-----------------------------------------------------|-----------|---------|
| <b>第1章 計画の基本的な考え方</b>                               |           |         |
| 1. 計画の目的と位置づけ                                       | ○         | ○       |
| 2. 上位計画の整理                                          | ○         | ○       |
| 3. 都市マスタープラン及び立地適正化計画策定の背景                          | ○         | ○       |
| 4. 都市マスタープラン及び立地適正化計画の対象区域                          | ○         | ○       |
| 5. 都市マスタープラン及び立地適正化計画の目標年次                          | ○         | ○       |
| 6. 戸田市の特徴                                           | ○         | ○       |
| 7. 市の基本的な現状                                         | ○         | ○       |
| 8. 分野別の現状                                           | ○         | ○       |
| 9. 分野別の課題                                           | ○         | ○       |
| 10. 都市マスタープランの構成                                    | ○         | ○       |
| <b>第2章 都市づくりの目標</b>                                 |           |         |
| 1. 将来都市像と基本目標                                       | ○         | ○       |
| 2. 将来人口                                             | ○         | ○       |
| 3. 将来都市構造                                           | ○         | ○       |
| <b>第3章 都市づくりの目標を実現するための分野別方針【都市マスタープラン】</b>         |           |         |
| 1. 土地利用の方針                                          | ○         | ○       |
| 2. 都市施設の整備方針                                        | ○         | ○       |
| 3. 市街地整備の方針                                         | ○         | ○       |
| 4. 交通体系の方針                                          | ○         | ○       |
| 5. 都市防災の方針                                          | ○         | ○       |
| 6. 都市防犯形成の方針                                        | ○         | ○       |
| 7. 都市環境形成の方針                                        | ○         | ○       |
| 8. 景観形成の方針                                          | ○         | ○       |
| 9. その他の方針                                           |           | ○       |
| <b>第4章 地域別構想と地域区分の考え方【都市マスタープラン】</b>                |           |         |
| 1. 地域別構想の考え方                                        | ○         | ○       |
| 2. 地域区分の考え方                                         | ○         | ○       |
| 3. 地域別構想                                            | ○         | ○       |
| <b>第5章 住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能な都市づくりの推進【立地適正化計画】</b> |           |         |
| 1. 立地適正化計画の方針                                       |           | ○       |
| 2. 居住誘導区域                                           |           | ○       |
| 3. 都市機能誘導区域及び誘導施設                                   |           | ○       |
| 4. 誘導施策                                             |           | ○       |
| <b>第6章 防災都市づくりの推進【立地適正化計画：防災指針】</b>                 |           |         |
| 1. ハザード情報及びリスク分析                                    |           | ○       |
| 2. 災害リスクを踏まえた都市づくりの課題                               |           | ○       |
| 3. 防災都市づくりの方針                                       |           | ○       |
| <b>第7章 都市づくりの推進に向けて</b>                             |           |         |
| 1. 都市づくりの推進体制                                       | ○         | ○       |
| 2. 防災都市づくりの実現に向けた具体的な取組みとスケジュール                     |           | ○       |
| 3. 立地適正化計画で掲げる計画目標及び指標                              |           | ○       |
| 4. 進行管理及び見直し                                        | ○         | ○       |

## 目 次

|                            |      |
|----------------------------|------|
| <u>第2章 都市づくりの目標</u> .....  | 2-1  |
| <u>1. 将来都市像と基本目標</u> ..... | 2-1  |
| (1) 都市マスタープラン見直しの視点 .....  | 2-1  |
| (2) 将来都市像 .....            | 2-2  |
| (3) 都市づくりの基本目標 .....       | 2-2  |
| <u>2. 将来人口</u> .....       | 2-5  |
| <u>3. 将来都市構造</u> .....     | 2-5  |
| (1) ゾーンの設定 .....           | 2-6  |
| (2) 抱点の設定 .....            | 2-9  |
| (3) 軸の設定 .....             | 2-11 |



## 第2章 都市づくりの目標

本市の最上位計画である総合振興計画の将来都市像を実現するため、本計画における将来都市像と基本目標及び将来人口、将来都市構造を次のように設定します。

### 1. 将来都市像と基本目標

#### (1)都市マスターplan見直しの視点

近年の社会情勢の変化を考慮し、新たに以下の3つのポイントを見直しの視点として基本目標を設定します。

- ①上位計画との整合
- ②激甚化・頻発化する災害に対応するための防災力の強化
- ③持続可能な脱炭素社会の実現

#### ①上位計画との整合

第2次戸田市都市マスターplan(改定版)策定以降、上位計画の策定・改定状況は以下の通りです。本市の都市計画に関する基本的な方針である都市マスターplanは、上位関連計画に整合した内容に見直す必要があります。

表2-1 上位計画の改定(平成31年以降)

| 上位計画                          | 年月                        |
|-------------------------------|---------------------------|
| 戸田市第5次総合振興計画後期基本計画            | 令和8年(2026年)3月策定<br>(戸田市)  |
| 戸田都市計画<br>都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 | 令和5年(2023年)10月改定<br>(埼玉県) |

#### ②激甚化・頻発化する災害に対応するための防災力の強化

近年、地球温暖化に伴い、災害や異常気象が頻発化・激甚化しています。また、マグニチュード7級の首都直下地震の発生確率が今後30年以内で70%と統計的に予測されており、いつ起きてもおかしくない状況です。これらの災害に対応するため、地域の防災力の強化が急務です。ハード面のインフラ整備に加え、住民の防災意識向上や避難体制の強化など、ソフト面の対策も含めた包括的な防災施策を講じることで、災害リスクの軽減を図ることが求められています。

#### ③持続可能な脱炭素社会の実現

地球温暖化への対応として脱炭素社会、循環型社会に向けた環境にやさしいまちづくりが求められ、本市も令和6年(2024年)に「2050年ゼロカーボンシティとだ」を表明しています。

## (2) 将来都市像

### このまちで良かった 潤いと活力に溢れ 安心を実感できるまち とだ

今後、全国的に少子高齢化が進行していく中、本市に住み、事業者が集う、「選ばれるまち」となるためには、「このまちで良かった」と感じてもらえることが重要です。

そのために、彩湖・道満グリーンパーク、戸田ボートコース等、水やみどりの潤いに溢れる戸田市の魅力を活かすとともに、鉄道3駅周辺の拠点の賑わいの形成等を通じて、本市に関わりのある方々が活力に溢れ、いきいきと生活できるまちを目指します。

また、水害、地震等の自然災害に強い都市基盤や住宅の整備、防災機能の拡充等を通じて、防災力を強化します。さらに、地域コミュニティの強化によって防犯対策を充実させ、安心を実感できるまちを目指します。

これらの取り組みを通じて、「潤いと活力に溢れ 安心を実感できるまち」を目指します。

なお、この将来都市像は、住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能な都市づくりを推進する立地適正化計画においても目指す都市像です。

## (3) 都市づくりの基本目標

本計画では、将来都市像を実現するために、次の6つの都市づくり目標を展開します。

### ① 誰もが快適に住み続けられる都市づくり



人口規模の維持や少子高齢化による急激な人口構造の変化を抑制する必要があることから、高齢者や子育て世代に必要な生活関連施設や住環境整備の方針などを柔軟に見直し、誰にとっても快適に住み続けられる環境づくりを推進します。

また、都市施設の整備や維持管理、市街地整備を進めることで、多様な都市活動が実現可能な都市づくりを進めるとともに、スポーツ・レクリエーション拠点を中心に、多世代が健康的なライフスタイルを送れる環境づくりを推進します。

子育て世代の定住

スポーツ・  
レクリエーション  
の推進

ユニバーサル  
デザインの推進

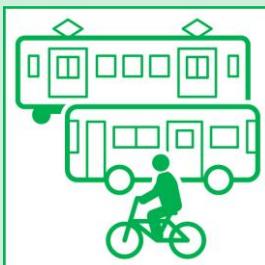
## ②住環境・自然環境・商業機能・工業機能が調和した都市づくり



居住、自然、商業、工業などの土地利用を計画的に配置し、住民が生活しやすい環境を実現します。特に、居住エリアと商業エリア、工業エリアは適切に配置することで、住環境・自然環境・商業機能・工業機能が調和した都市づくりを進めます。また、産業の中心を担う工場等について、操業環境を保全し、産業の活性化を目指します。特に、工業拠点では、地域全体の活力を高め、事業者と住民が共に発展できる魅力的な都市づくりを進めます。

適切な土地利用 商業・工業機能の維持 良好的な住環境

## ③誰もが移動しやすい持続可能な交通環境を目指した都市づくり



コンパクトな都市環境を生かし、公共交通ネットワークの形成や、歩行者・自転車道路ネットワークの整備により、自家用車に依存せず、環境負荷の低い移動手段を奨励し、持続可能な交通環境を目指した都市づくりを進めます。

持続可能な交通環境の形成 歩行者・自転者ネットワーク

## ④拠点のにぎわい形成と生活利便性の高い魅力ある都市づくり



鉄道3駅周辺を中心として、ウォーカブルなまちづくりを推進するとともに、市民活動を支える都市機能を集積し、景観にも配慮しつつ、拠点のにぎわい形成と生活利便性の高い、魅力ある都市づくりを進めます。

ウォーカブルの推進 景観形成 都市機能の集積

## ⑤安全・安心な都市づくり



浸水被害の軽減、耐震性・耐火性に優れた都市基盤や建築物などの整備を進め、防災活動拠点となる避難所施設を確保するとともに、地域住民の防災意識の強化を図ることにより、ハードとソフトの両面から災害に強い安全・安心な都市づくりを進めます。

また、情報共有や意識啓発、地域コミュニティの強化により、市民・事業者・市の連携を促します。

さらに、周囲からの見通しを確保することで、安心感を高め、犯罪を誘発しない

都市基盤の耐火・耐震化 防災・防犯への意識醸成 見通しの良いまち

## ⑥自然環境に優しい持続可能な都市づくり



資源を大切にして循環的な利用を行うとともに、都市の防災・環境機能を高めるグリーンインフラの視点を踏まえ、緑地や水辺等の自然を生かした持続可能な都市づくりを目指します。

また、公共施設における再生可能エネルギーの利用を拡大し、温室効果ガス排出量を削減します。

水と緑の  
ネットワークの形成

グリーンインフラ  
の導入

脱炭素化の推進

### 将来都市像

このまちで良かった 潤いと活力に溢れ 安心を実感できるまち とだ

### 都市づくりの基本目標

①誰もが快適に住み続けられる都市づくり

②住環境・自然環境・商業機能・工業機能が調和した都市づくり

③誰もが移動しやすい持続可能な交通環境を目指した都市づくり

④拠点のにぎわい形成と生活利便性の高い魅力ある都市づくり

⑤安全・安心な都市づくり

⑥自然環境に優しい持続可能な都市づくり

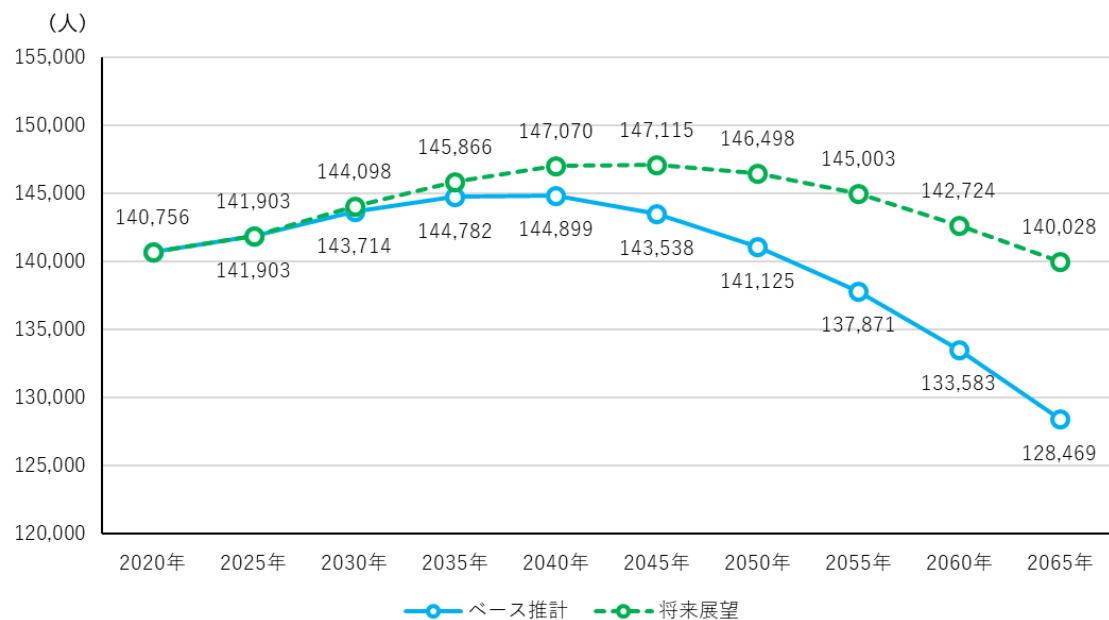
## 2. 将来人口

本市の将来人口について、戸田市第5次総合振興計画後期基本計画のベース推計における人口推移は、令和22年(2040年)の144,899人をピークに、その後は減少に転じ、令和47年(2065年)には128,469人になると推計されています。

本計画の目標年次である令和28年(2046年)に向け、ベース推計を踏まえつつ、本計画の各分野別方針に基づく事業や、まちづくりに関する個別計画の取組を推進することにより、戸田市第5次総合振興計画後期基本計画で想定する「人口の将来展望(総人口の推計)」の実現を目指します。

表2-2 本計画における将来人口

| 年         | 2020    | 2025    | 2030    | 2035    | 2040    | 2045    | 2050    | 2055    | 2060    | 2065    |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ベース<br>推計 | 140,756 | 141,903 | 143,714 | 144,782 | 144,899 | 143,538 | 141,125 | 137,871 | 133,583 | 128,469 |
| 将来<br>展望  | 140,756 | 141,903 | 144,098 | 145,866 | 147,070 | 147,115 | 146,498 | 145,003 | 142,724 | 140,028 |



出典:戸田市第5次総合振興計画後期基本計画

## 3. 将来都市構造

都市づくりの基本目標を実現するために、都市活動のイメージを地域に結びつけたゾーンを設定するとともに、それらの都市活動を支えるための都市機能の配置とネットワークの形成が重要となることから、将来都市構造としてのゾーン、機能が集積する拠点及びネットワークを構成する軸について、次のように設定し、将来都市構造図(図2-2:2-13頁参照)として示します。あわせて、拠点、軸の骨格となり、周辺市との関係性を含めた基幹的な公共交通軸(図2-1:2-12頁参照)を示します。

## (1)ゾーンの設定

土地利用の特性から居住ゾーン、商業・業務ゾーン、住工共生ゾーン及び工業ゾーンの4つに区分します。

### ①居住ゾーン

本市は交通路線によって市街地が区分されていることや、土地区画整理事業によって市の東部から西部へと市街地を拡大したこともあり、地域によって多様なライフスタイルが形成されています。したがって、誰もが快適に暮らしつづけられる住環境を形成するため、地域特性をふまえた4つのゾーンを設定します。

#### ■都会的で洗練された暮らしを誘導するゾーン

主にファミリー層などの若い世代をターゲットとして、良好な居住や子育て環境への誘導を図ります。あわせて、地域の日常生活を支える商業機能の立地も促進し、生活利便性の高い都市構造の形成を目指すゾーンとします。

#### ■地域に密着した便利な暮らしを誘導するゾーン

交通の利便性を活かしつつ、多世代の人々が地域活動を行う生活利便施設や、快適な住環境への立地を誘導します。これにより、地域に密着した暮らしを支え、継続的な居住と地域の活性化を促進するゾーンとします。

#### ■快適でゆとりのある暮らしを誘導するゾーン

多様なライフスタイルを持つ人それぞれの質の高い暮らしを実現するため、一定レベルの住宅や子育て施設、生活利便施設の立地を誘導します。多様な住民が交流し、ゆとりある暮らしを実現できる環境の形成を目指します。

#### ■水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン

市街地内や河川敷の公園・水辺空間による豊かな自然環境の恩恵を受け、心身ともに快適で健康的な暮らしを実現できる住環境の誘導を図ります。

## ②商業ゾーン

### ■交通の利便性を活かし、商業施設の維持と強化を図るゾーン

交通の利便性を活かし、広域的な集客力の強化を目指して商業を活性化させるとともに、地域の日常生活を支える商業機能を充実させ、居住環境を兼ね備えた、商業機能の維持と強化を図るゾーンとします。

## ③住工共生ゾーン

### ■新しい形の住工共生を図るゾーン

工業系と住居系の土地利用が混在する地域において、操業環境、住環境双方の調和を図りつつ、地域住民との交流や雇用、災害時の相互協定などを通じて、住民と事業者が相互にメリットを享受する暮らしを実現し、住工共生を進めるゾーンとします。

## ④工業ゾーン

### ■立地をいかした工業を保全するゾーン

都心に近い立地を活かし、大規模な工業系事業所が集積する地域として、製造業や物流などが持続可能な事業活動を行うことができるよう、工業地の保全を図るゾーンとします。

## &lt;立地適正化計画において誘導すべき都市活動を支える主な機能&gt;

第5章「住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能な都市づくりの推進【立地適正化計画】」で後述するとおり、立地適正化計画においても本章で取り扱う将来都市構造の考え方を基に、居住及び都市機能を誘導します。誘導する区域を設定する際には、各ゾーンの考え方方にのっとり、それらを誘導する区域を設定します。誘導すべき都市機能を支える主な機能は以下のとおりです。

| 施設    | 機能                         | 居住ゾーン | 商業ゾーン | 住工共生ゾーン | 工業ゾーン |
|-------|----------------------------|-------|-------|---------|-------|
| 居住    | 集合住宅                       | ●     | ●     | ●       |       |
|       | 戸建住宅                       | ●     | ●     | ●       |       |
|       | サービス付高齢者向け住宅               | ●     | ●     |         |       |
| 医療    | 総合病院                       |       | ●     |         |       |
|       | 診療所(内科、歯科等)                | ●     | ●     | ●       |       |
| 介護・福祉 | 地域包括支援センター                 | ●     |       | ●       |       |
|       | デイサービスセンター                 | ●     |       | ●       |       |
| 子育て   | 地域子育て支援拠点                  | ●     | ●     | ●       |       |
|       | 保育所・幼稚園等                   | ●     | ●     | ●       |       |
|       | 一時預かり                      | ●     | ●     | ●       |       |
| 健康    | フィットネスクラブ・スポーツジム等          | ●     | ●     | ●       |       |
| 地域交流  | 集会所・公民館                    | ●     | ●     | ●       |       |
| 教育    | 小学校                        | ●     |       |         |       |
|       | 中学校                        | ●     |       | ●       |       |
|       | 図書館                        | ●     | ●     | ●       |       |
|       | 学習塾                        | ●     | ●     | ●       |       |
| 商業    | 大規模商業施設                    |       | ●     |         |       |
|       | 商店街(店舗)                    | ●     |       | ●       |       |
|       | 食品スーパー                     | ●     | ●     | ●       |       |
|       | コンビニエンスストア                 | ●     | ●     | ●       |       |
| 行政    | 市役所(本庁舎)                   |       | ●     |         |       |
|       | 支所等                        | ●     | ●     | ●       |       |
| 金融    | 銀行・郵便局                     | ●     | ●     | ●       |       |
| 工業    | 工場                         |       |       | ●       | ●     |
|       | 流通センター                     |       |       |         | ●     |
| 交通    | 鉄道駅(北戸田駅・戸田駅・戸田公園駅)        |       | ●     |         |       |
|       | 広域交通基盤(東京外かく環状道路、新大宮バイパス等) |       |       | ●       | ●     |
| 自然    | 河川・公園・遊歩道等                 | ●     |       |         |       |

## (2) 拠点の設定

都市活動を支える拠点については、集積すべき機能等の違いから、中心拠点、工業拠点、文化・行政拠点、緑の拠点、水辺の拠点、交通拠点及びスポーツ・レクリエーション拠点の7つを設定します。

### ① 中心拠点

本市の主要な交通結節点である鉄道駅周辺を「中心拠点」と位置付けます。

医療・福祉、商業、行政等の高次都市機能を集積させ、市の特徴的な資源を活かし、交流人口の増加を図りつつ、地域特性を活かした拠点形成を推進します。加えて、子育て環境の充実など、生活利便性の向上にも取り組みます。さらに、公共交通を軸とした地域間連携を強化し、持続可能な都市構造の実現を目指します。

#### <3つの拠点の位置づけ>

##### ● 戸田公園駅

###### ～多世代がにぎわい、暮らしやすい、「調和のとれたまち」～

戸田公園駅周辺は、多世代にわたり誰もが安心・安全に過ごすことができ、にぎわいと暮らしやすさの調和がとれた拠点を目指します。既に整備された駅前交通広場等の基盤を活かしながら、環境空間の利活用、既存ストックや公有地を有効活用し、地区計画によって徐々に理想とするまちの姿を目指していきます。

##### ● 戸田駅

###### ～戸田市の文化、商業、行政等を中心とした「にぎわいのある中心拠点」～

戸田駅周辺は、公共施設や市の中心に位置する都市活動にふさわしい拠点を目指します。

情報交換や人との交流を通じて戸田市の文化を育み、発信する拠点づくりを進めるほか、環境空間の利活用や既存ストックや公有地を有効活用し、区画整理事業や地区計画等による基盤整備の推進により快適で利便性が高く、居心地が良く歩きたくなるようにぎわいと、活力のある商業・業務環境が調和した拠点を目指します。

##### ● 北戸田駅

###### ～産業の発展と人々の変化を促す「活気のある中心拠点」～

北戸田駅周辺は、戸田市の発展をけん引する拠点地区として、環境空間の利活用や既存ストックや公有地を有効活用し、区画整理事業や地区計画等による基盤整備の推進により、安全・安心で快適・便利なまちを目指します。

多様な人々が集う活力に満ちた拠点として、市の魅力と価値を高め、居心地が良く歩きたくなるようにぎわいのある拠点づくりを進めます。さらに、地区住民・事業者が一体となり、新たなチャレンジを応援し育むことで、人々が変化し続ける、楽しみのある拠点を目指します。

### ② 工業拠点

広域幹線道路に近接し、工業機能が集積する地区を「工業拠点」と位置付けます。

工業地の土地利用を適正化し、周辺住宅地や自然環境の保全に配慮しながら、工業地の持続可能な工業生産活動・物流業務機能の利便を増進させる環境整備を目指します。

### ③文化・行政拠点

市役所や文化会館等の文化・行政機能が集積する地区を「文化・行政拠点」と位置付けます。

市民の文化的な都市活動を支えるとともに、デジタル技術を活用した行政手続きの効率化などによる市民の利便性向上を目指します。

### ④緑の拠点

彩湖・道満グリーンパーク、県営戸田公園、荒川水循環センター上部公園、戸田市スポーツセンターを「緑の拠点」と位置付けます。

また、既存の緑地の適切な保全と新たな緑地空間の創出を図り、生物多様性の確保にも配慮するとともに、市内の公園や街路樹、河川敷を含む計画的な緑地環境の維持を目指します。

### ⑤水辺の拠点

荒川の水辺空間における結節点を形成する地区を「水辺の拠点」と位置付けます。

既存の大規模公園や水辺の景観を活かしてゆとりあるおいのある都市空間として魅力の維持・向上を図ります。

### ⑥交通拠点

鉄道、バス等の公共交通機関が集中し、交通結節点となっている鉄道3駅、バスの乗換えターミナル等を「交通拠点」と位置付けます。

交通結節機能を強化し、多様な交通手段で円滑かつ快適に利用できる環境整備を目指します。また、高齢者や障がい者を含むすべての人が安全かつ快適に利用できるよう、バリアフリー化を進めます。下笹目バスターミナルについては、利用者の利便性向上及びバス運転士の労働環境改善等、バスターミナルとしての機能強化を図り、再整備を進めます。

さらに、環境負荷の低減に向けて、自転車利用環境の整備を推進します。

### ⑦スポーツ・レクリエーション拠点

彩湖・道満グリーンパーク、戸田市スポーツセンター、北部公園野球場を「スポーツ・レクリエーション拠点」と位置付けます。

健康増進や余暇活動の中心として、施設の維持・保全を図り市民がスポーツと関わる機会を増やし、スポーツ・レクリエーションの機能を充実させます。

### (3) 軸の設定

生活の場と拠点とを結ぶ軸の配置については、都市軸、広域交流軸、生活圏構成軸、水辺軸、緑の軸及び基幹的な公共交通軸の6つの軸を設定します。

#### ①都市軸

本市のほぼ中心にある市役所南通りから北大通り、国道17号及び同新大宮バイパスを「都市軸」と位置付けます。

このうち、市役所南通りから北大通りの都市軸は、本市のシンボル軸とし、中心拠点の1つである戸田駅周辺を中心に市内の東西間の交流を進め、軸上での都市活動を促進します。市内の円滑な移動を支え、利便性向上と都市機能の効率的な連携を図ります。

#### ②広域交流軸

外環道、首都高速5号池袋線・埼玉大宮線、国道17号及び同新大宮バイパス、国道298号を「広域交流軸」と位置付けます。

自動車の広域的な交通処理機能を担うことから、周辺都市との連携を強化し、経済・産業の活性化につなげます。

#### ③生活圏構成軸

地域間の交流と生活圏における日常生活の利便性向上を図るため、市内の地域間を連絡し、地域の骨格となっている主要な道路を、市民の日常生活を支える「生活圏構成軸」と位置付けます。

位置づけられた道路については、その沿道に空地や緑地を設けるなど、道路と一体となるような沿道空間づくりを誘導していきます。

また、生活圏構成軸は、地域における歩行者・自転車ネットワーク路線としても位置づけられ、誰もが安全で快適な歩行空間や移動空間を形成していくため、関連計画と整合を図りつつ歩道・自転車空間の整備や無電柱化を進めていきます。

#### ④水辺の軸

荒川、笛目川、さくら川等の河川を「水辺の軸」と位置付けます。

市民が水辺に親しみやすい環境を創出します。また、水辺の緑化や自然再生を進め、生物多様性の保全と回復を図る生態系の軸を形成します。

#### ⑤緑の軸

荒川、JR埼京線沿いの環境空間、市役所南通りから北大通りにかけての道路等を「緑の軸」と位置付けます。

緑の軸を中心に緑の拠点を介して、市域全体にわたって緑のネットワークを形成します。また、街路樹や河川沿いの緑化により魅力的な都市景観を創出し、生物多様性の確保から在来種や生態系にも配慮します。なお、水辺や緑の拠点の利用をしやすくするため、市街地からの経路をわかりやすくします。

## ⑥基幹的な公共交通軸（主要公共交通軸ネットワーク）

それぞれの都市活動における人の動きを想定しつつ、南北を通る鉄道路線及び鉄道3駅や下 笹目バスターミナルを起点に、行政拠点や生活拠点、居住区域などを結ぶ基幹的な公共交通軸 を「主要公共交通軸ネットワーク」と位置付けます。

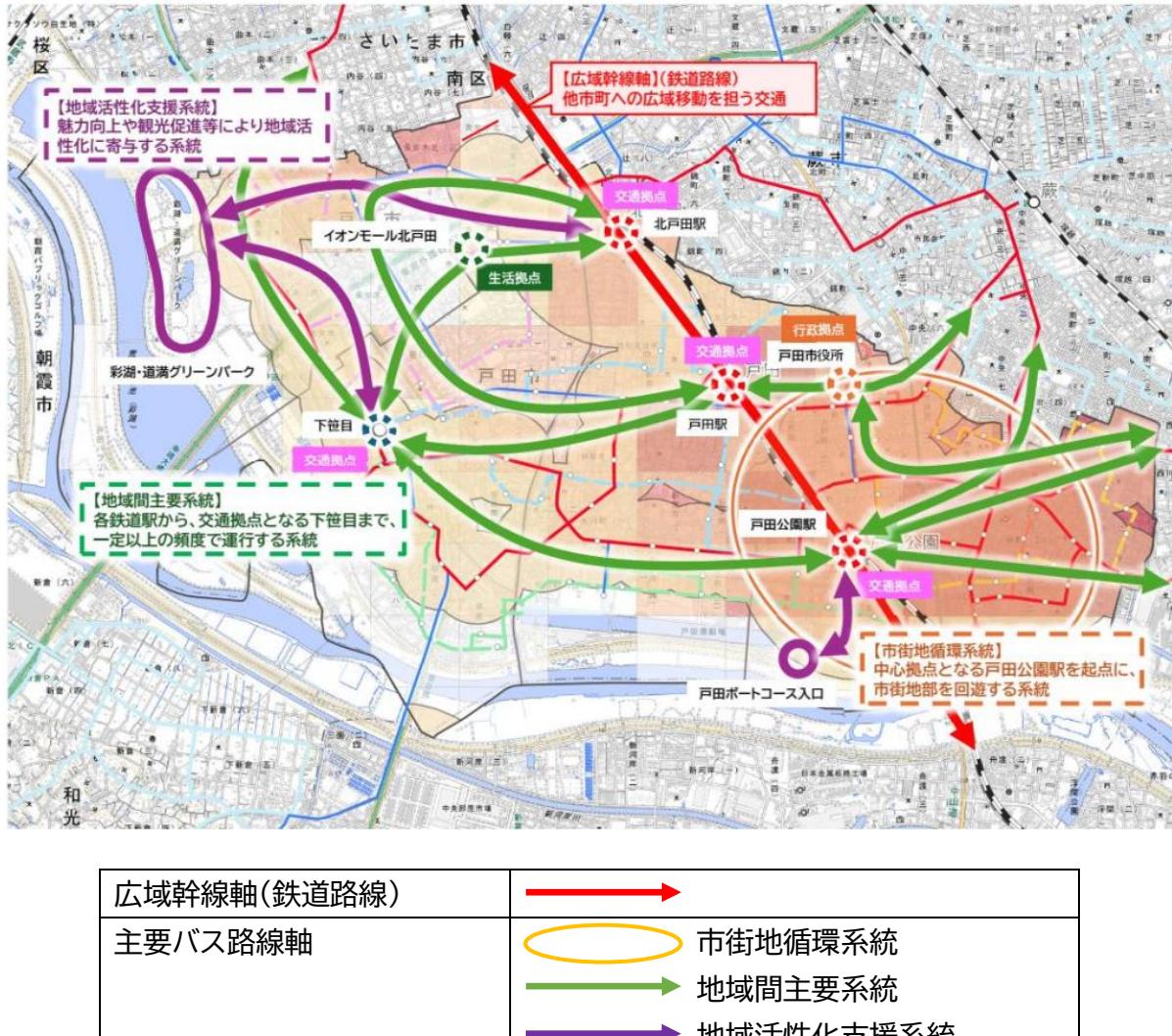


図2-1 主要公共交通軸ネットワーク構想図

出典：(仮)戸田市地域公共交通計画（令和7年度策定予定）

以上のゾーン、拠点、軸の設定を踏まえて、本計画における将来都市構造を下図に示します。

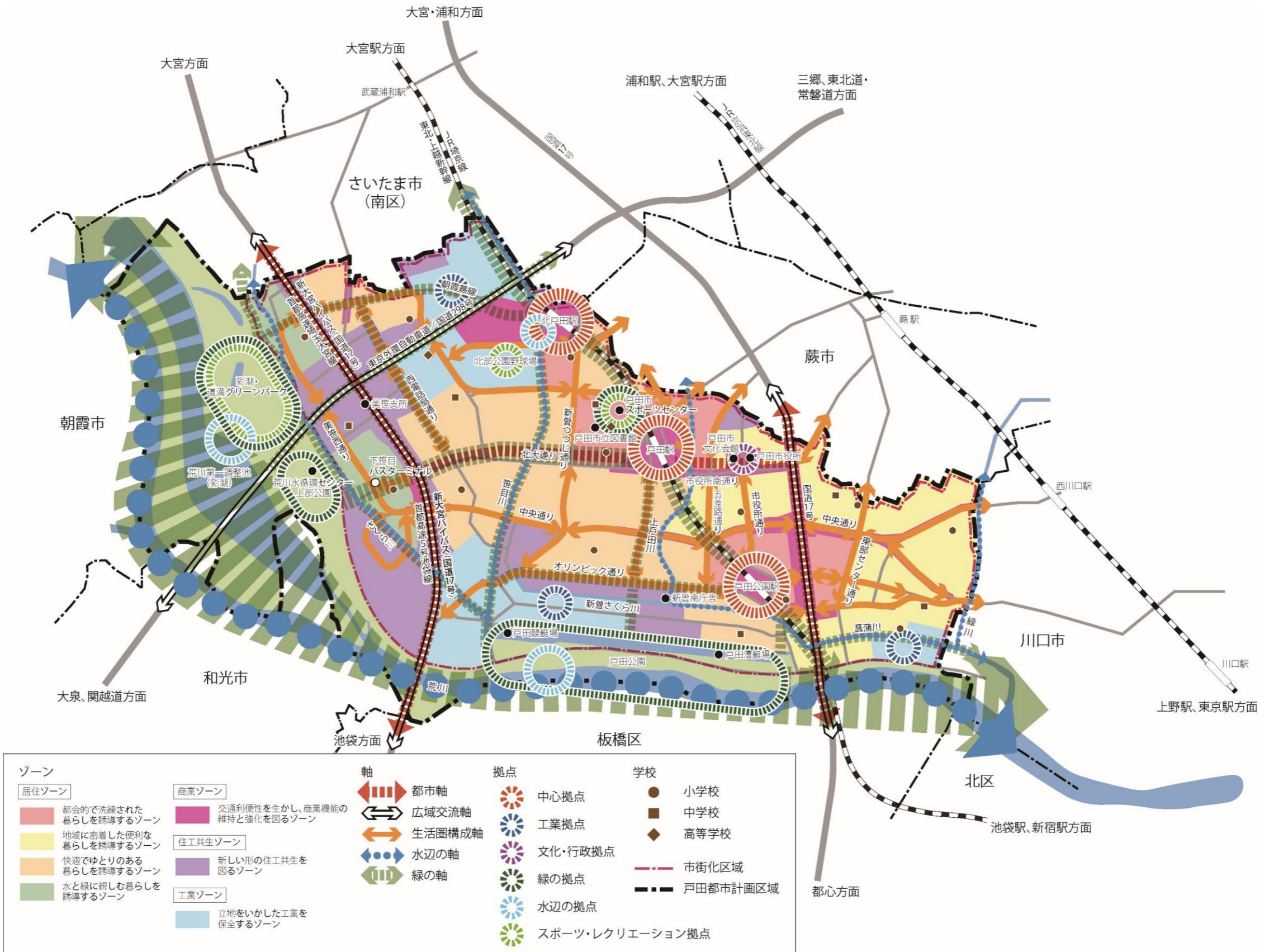


図2-2 将来都市構造図

第5章「住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能な都市づくりの推進【立地適正化計画】」で後述のとおり、立地適正化計画における「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を定める際には、各ゾーンや拠点の考え方を基に区域を決定します。ゾーン・拠点設定から各誘導区域設定までの考え方は以下のとおりです。

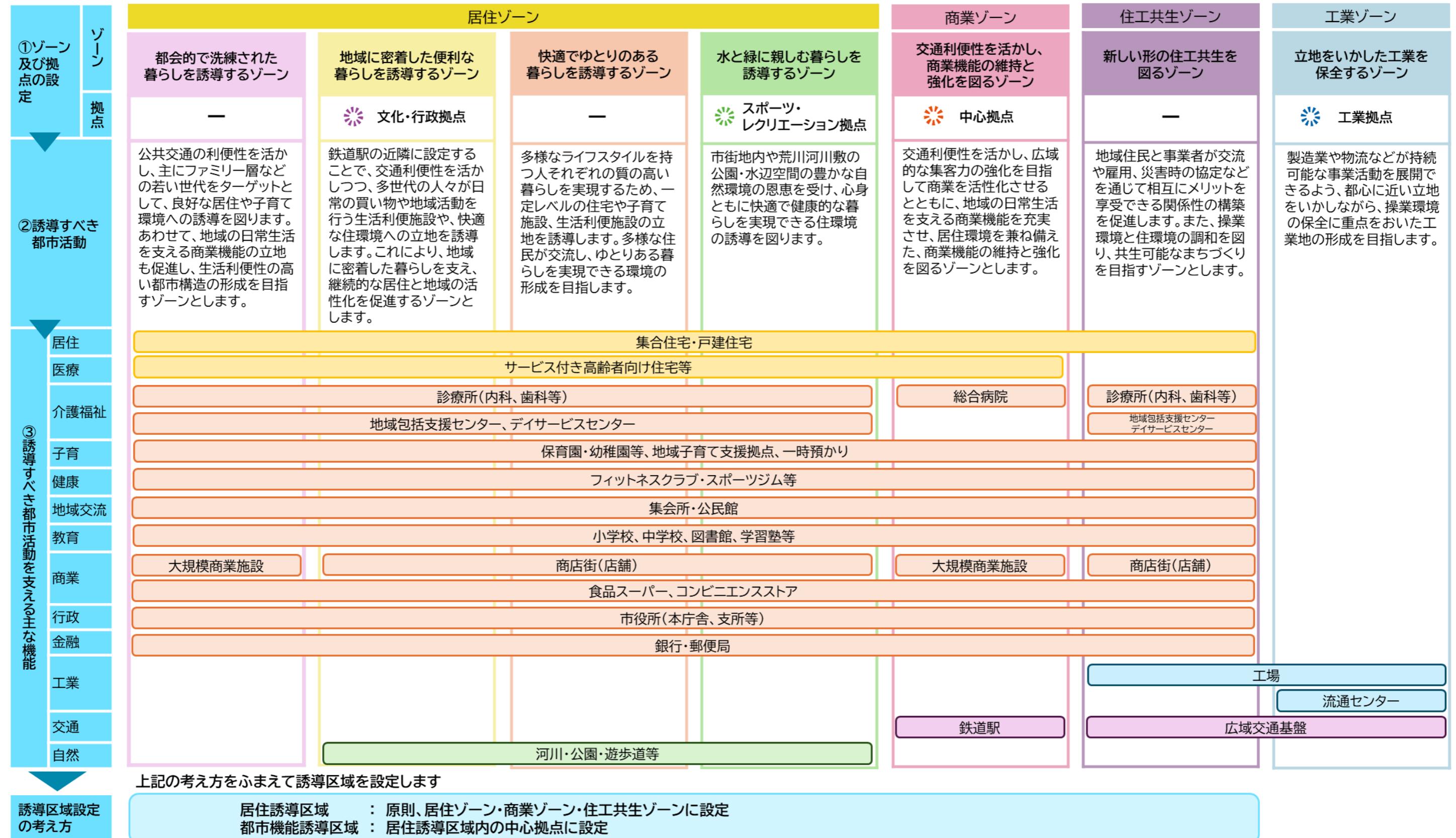


図2-3 立地適正化計画におけるゾーン・拠点設定から誘導区域設定までの考え方

## 目 次

### 第3章 都市づくりの目標を実現するための分野別方針【都市マスタープラン】3-1

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| <u>1. 土地利用の方針</u> .....               | 3-1  |
| (1) 土地利用ごとの方針 .....                   | 3-1  |
| (2) 宅地・商業地・工業地の区分及び土地利用の秩序づくり .....   | 3-6  |
| (3) 都市機能の更新・誘導 .....                  | 3-6  |
| (4) にぎわいのある拠点の形成 .....                | 3-6  |
| <u>2. 都市施設の整備方針</u> .....             | 3-7  |
| (1) 道路の整備方針 .....                     | 3-7  |
| (2) 公園・緑地の整備方針 .....                  | 3-11 |
| (3) 河川・水路の整備方針 .....                  | 3-14 |
| (4) 公共下水道の整備方針 .....                  | 3-15 |
| (5) その他の整備方針 .....                    | 3-16 |
| <u>3. 市街地整備の方針</u> .....              | 3-19 |
| (1) 土地区画整理事業の推進 .....                 | 3-19 |
| (2) 地区計画等の手法による市街地整備の推進 .....         | 3-20 |
| (3) 住宅施策による住み続けたい市街地の形成 .....         | 3-20 |
| <u>4. 交通体系の方針</u> .....               | 3-22 |
| (1) 利便性の高い公共交通の整備 .....               | 3-22 |
| (2) 徒歩・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備 .....    | 3-22 |
| (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 ..... | 3-23 |
| <u>5. 都市防災の方針</u> .....               | 3-24 |
| (1) 災害全般における防災方針 .....                | 3-24 |
| (2) 地震災害における防災方針 .....                | 3-25 |
| (3) 水災害における防災方針 .....                 | 3-26 |
| <u>6. 都市防犯形成の方針</u> .....             | 3-27 |
| (1) 防犯に配慮した施設整備の推進 .....              | 3-27 |
| (2) 市民・事業者・市の連携による都市防犯の推進 .....       | 3-27 |
| <u>7. 都市環境形成の方針</u> .....             | 3-28 |
| (1) 自然環境に配慮した公共施設の整備 .....            | 3-28 |
| (2) 市民・事業者・市の協働による環境保全の推進 .....       | 3-28 |
| <u>8. 景観形成の方針</u> .....               | 3-29 |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| (1) <u>先導となる公共施設等の魅力的な景観形成</u>     | 3-29        |
| (2) <u>土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成</u> | 3-29        |
| (3) <u>地域の景観資源を活かしたうるおいのある景観形成</u> | 3-29        |
| (4) <u>市民に永く親しまれ愛される景観形成</u>       | 3-30        |
| <b>9. <u>その他の方針</u></b>            | <b>3-30</b> |

## 第3章 都市づくりの目標を実現するための分野別方針 【都市マスタープラン】

### 》 1. 土地利用の方針

将来都市構造のゾーニングを基本として、それぞれのゾーンで行われる都市活動を支えるため、土地利用を次のように区分し、適正に誘導します。

#### (1) 土地利用ごとの方針

##### ① 住居系土地利用

将来にわたり人口規模を維持していくために、自然環境や良好な交通環境を活かした住宅地の提供や、ファミリー層の定住促進と子育て環境の魅力向上を図っていきます。

また、若年層や多世代が定住しやすい住環境の充実を目指し、ライフスタイルやライフステージに応じた多様な暮らしや活動が実現できるよう、住居系土地利用の質的向上を推進します。

なお、住居系土地利用は次のとおり区分し、配置します。

##### ● 専用住宅地

JR埼京線と国道17号に挟まれた地区の一部、国道17号東側で中央通りの南側一部、戸田駅と北戸田駅に挟まれた地区の一部及び新大宮バイパスと笹目川に挟まれた地区のうち、北大通り周辺一帯に専用住宅地を配置し、住宅の土地利用が大部分を占める住宅地を形成します。

##### ● 一般住宅地

笹目川東側の区域の大半および、笹目川西側の新大宮バイパス、国道298号沿道等の一部を除く区域に一般住宅地を配置し、住宅を中心に、商業、サービス業の事業所等も立地する住宅地を形成します。

## ②商業系土地利用

中心拠点のにぎわい創出のために、鉄道3駅の特性を活かした個性豊かな商業地を形成します。また、鉄道3駅を中心としたウォーカブルなまちづくりを推進しつつ、沿道型商業地と機能を分担した土地利用を図ります。

なお、商業系土地利用は次のとおり区分し、配置します。

### ●拠点商業地

鉄道3駅周辺に拠点商業地を配置し、居心地が良く歩きたくなる環境整備による、にぎわい創出、交流人口増加、地域経済活性化を図ります。また、人口規模の維持のために、中高層住宅による都市型居住の推進や、多世代に向けた住宅供給を推進します。さらに、市民の様々な都市活動を支えるために、都市機能を集積しつつ、緑化やまち並みの形成により、景観に配慮した土地利用を図ります。

### ●沿道型商業地

国道17号や中央通り沿道の一部に沿道型商業地を配置し、広域的な集客強化のために、自動車利用に適した施設配置を図ります。また、住環境と商業機能が共生できる環境づくりのために、連続した低層階の商業・業務施設の立地を推進することで、住宅地と調和する商業地を形成します。

### ●沿道型近隣商業地

中央通りや市役所南通り、喜沢通り沿道等に沿道型近隣商業地を配置し、地域住民の日常生活を支える商業地を形成します。

### ③工業系土地利用

市内産業の活性化および企業の魅力や価値が高められるよう工業・物流環境の適正化に努めます。工業系土地利用の割合が高い地区では、工場等が安心して操業できるよう操業環境の維持・保全に資する土地利用とします。

一方で、住環境と産業機能が共生できる環境づくりのために、工業系土地利用が占める割合に応じて土地利用制度を活用しつつ、住環境の向上が求められる地区では、住環境・産業機能を両立させる取組を推進します。

さらに、敷地内の緑化等、周辺地区と調和した環境整備を図ります。

なお、工業系土地利用は次のとおり区分し、配置します。

#### ●工業地

大規模な工業系事業所が集積する、戸田東IC北側、菖蒲川周辺、県営戸田公園北側等に工業地を配置し、良好な操業環境の確保に努めます。

### ④複合系土地利用

住宅・商業・工業が共生できる環境づくりのために、住宅とその他の用途が調和した土地利用を図ります。また、地区の実情に応じた土地利用を誘導・調整するため、地区計画等による土地利用の適正化に努めます。

なお、複合系土地利用は次のとおり区分し、配置します。

#### ●沿道型複合地

商業系と住居系の混在度が高い地域(北大通りやオリンピック通り沿道の一部等)に沿道型複合地を配置し、地域に身近な商業・サービス施設の誘導を図ります。

#### ●住工共生地

工業系と住居系の混在度が高い地域(オリンピック通り南側等の一部、笹目地域における新大宮バイパス以西の南部一帯、美女木ジャンクション周辺一帯、新大宮バイパス沿道等)に住工共生地を配置し、住宅と工業が共生できる環境づくりを進めます。

また、工場等と住宅の敷地が隣接する場合、騒音等の影響を踏まえ、住宅と工場の間に空間を確保します。

#### ⑤文化・行政中心地

文化・行政の施設が集積する市役所・文化会館の周辺に文化・行政中心地を配置し、市民の文化的活動や行政サービスの向上を促進します。

#### ⑥スポーツ・レクリエーション中心地

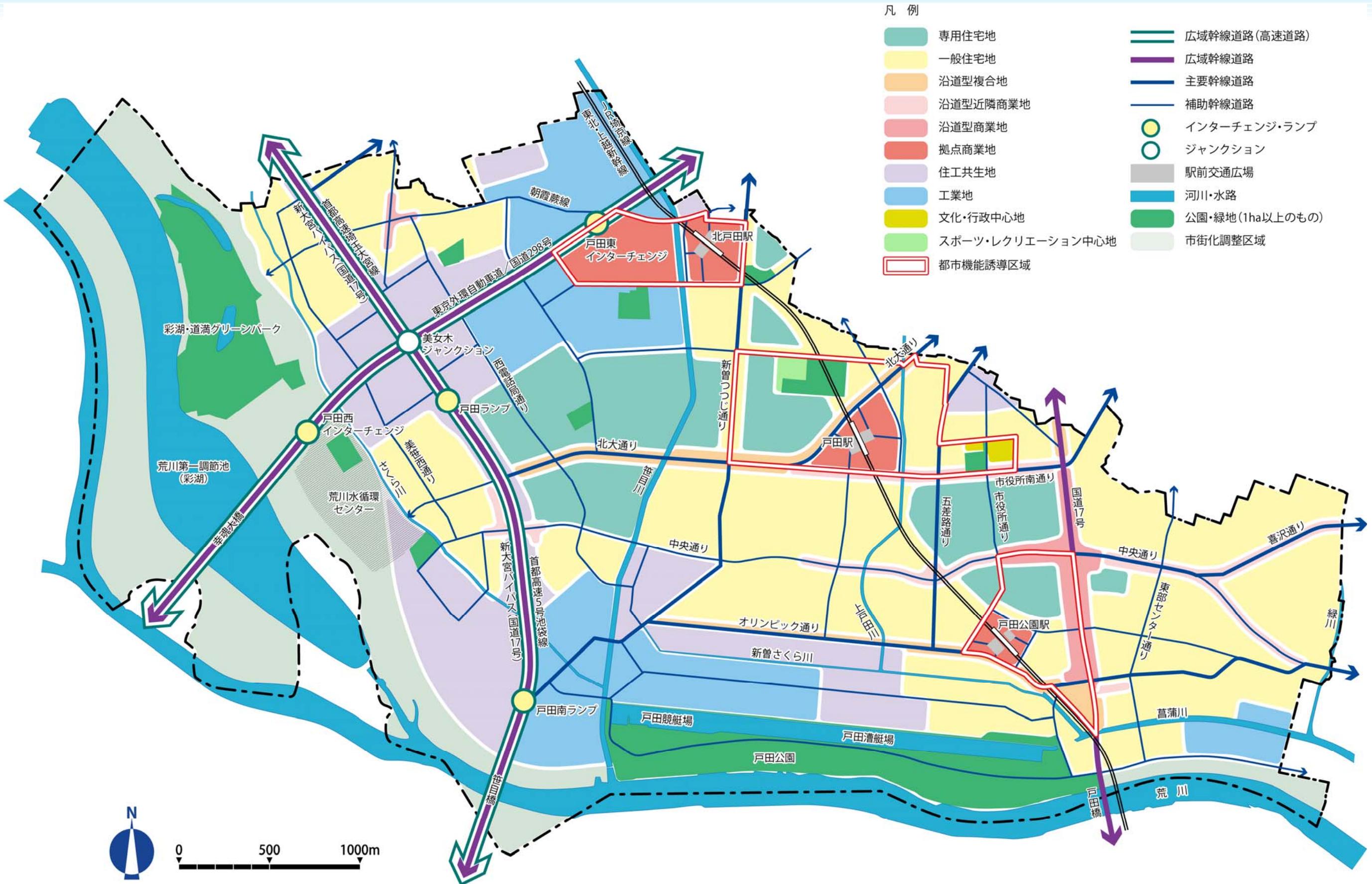
戸田市スポーツセンター周辺にスポーツ・レクリエーション中心地を配置し、スポーツ振興や健康増進を図ります。

#### ⑦都市機能誘導区域(詳細は第5章で示します)

立地適正化計画の考え方に基づき、鉄道3駅周辺の拠点商業地およびその周辺に**都市機能誘導区域**を配置し、市全域からの利用を対象とした生活利便施設の誘導を図ります。誘導にあたっては、民間活力を適切に活用します。

表3-1 ゾーンと土地利用区分の関係

| 土地利用区分 |                  | 将来都市構造のゾーン区分     |         |
|--------|------------------|------------------|---------|
| 1      | 住居系土地利用          | 専用住宅地            | 居住ゾーン   |
|        |                  | 一般住宅地            |         |
| 2      | 商業系土地利用          | 拠点商業地            | 商業ゾーン   |
|        |                  | 沿道型商業地           |         |
|        |                  | 沿道型近隣商業地         |         |
| 3      | 工業系土地利用          | 工業地              | 工業ゾーン   |
| 4      | 複合系土地利用          | 沿道型複合地           | 居住ゾーン   |
|        |                  | 住工共生地            | 住工共生ゾーン |
| 5      | 文化・行政中心地         | 文化・行政中心地         | 商業ゾーン   |
| 6      | スポーツ・レクリエーション中心地 | スポーツ・レクリエーション中心地 | —       |
| 7      | 都市機能誘導区域         | 都市機能誘導区域         | 居住ゾーン   |
|        |                  |                  | 商業ゾーン   |



## (2) 宅地・商業地・工業地の区分及び土地利用の秩序づくり

住宅・商業・工業が共生できる環境づくりのために、鉄道3駅を中心に商業地、その外周に住宅地、工業地を集約し、市街地の状況や土地利用転換の動向に応じた、適切な土地利用を誘導することで、秩序あるまちづくりを進めます。

## (3) 居住や都市機能の更新・誘導

市民・事業者が相互に協力できる環境をつくるために、住居系土地利用に囲まれた工場等が操業する地区や街区では、望ましい土地利用に向けた都市機能を更新・誘導していきます。

また、大規模な土地利用転換が行われる場合、居住や都市機能の適切な誘導を図るとともに、周辺への影響を低減するため、事業者との調整を行う取組を進めていきます。

## (4) にぎわいのある拠点の形成

住み続けられ、選ばれ続ける魅力的なまちを目指し、鉄道3駅周辺では、歩行者利便増進道路(ほこみち)制度や戸田市スマートウェルネスシティ推進プラン(令和6年3月策定)に基づくまちなかウォーカブル事業を活用し、街路空間を車中心から人中心へ転換するとともに、居心地が良く歩きたくなる拠点づくりを推進し、事業者と連携して多様な人々が交流するにぎわいの場を創出します。

### 「ウォーカブルなまちづくり」とは

ウォーカブルなまちづくりとは、国土交通省都市局により提唱された概念で、人々が歩きやすく快適に過ごせる街を実現するため、車中心から人中心の空間へと転換を図り、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援する一連の取組のことを指します。

戸田市では、令和6年(2024年)11月に、北戸田駅周辺ウォーカブル社会実験「キタトダまちなかチャレンジ」を開催しました。

社会実験では、公共空間を活用して交流やにぎわいを創出する取り組みとして、笹目川プロムナードやボール公園を活用し、ステージ発表やキッチンカー、モルック体験、クイズラリーなど多彩なイベントを開催しました。今後も、鉄道3駅周辺を拠点に、「居心地がよく歩きたくなる」ウォーカブルなまちづくりを進めていきます。

### 「居心地がよく歩きたくなる」まちなかづくりのキーワード



出典：国土交通省

## 2. 都市施設の整備方針

都市施設の整備にあたっては、誰もが使いやすく、安全・安心に過ごせる快適な生活環境づくりを推進します。

また、民間の資金やノウハウを活用した効率的な施設の整備や維持管理を進め、都市施設の着実な整備を推進します。併せて、環境への負荷軽減等についても配慮します。

### (1)道路の整備方針

#### ①歩行者・自転車ともに利用しやすい道路環境整備

第2次戸田市歩行者自転車道路網整備計画に基づき、歩行者・自転車・自動車3者の空間分離で、安全な移動環境を整備します。

そして、誰もが安心して通行できる道路空間の整備を行うため、歩道の拡幅、自動車の速度の抑制の工夫、無電柱化などを推進し、併せて景観面への配慮も行います。



図3-2 歩行者・自転車・自動車3者の空間分離のイメージ

出典:国土交通省 中部地方整備局



図3-3 自転車のピクトグラムの表示(市道第4005号線)

出典:戸田市

## ②鉄道3駅の顔にふさわしい駅前交通広場の整備

土地区画整理事業や戸田公園駅周辺のまちづくりの進展に合わせ、駅前交通広場を整備し、鉄道駅にふさわしい景観に配慮したデザインとします。

また、まちなかウォーカブル推進事業等により、鉄道3駅周辺のにぎわいの創出を図るとともに、安全で快適な移動・滞在空間を提供します。

## ③安全で快適な道路空間の整備

誰もが快適で安心して移動ができるように、バリアフリーとユニバーサルデザインの観点を取り入れた道路空間整備を進めます。また、ハード面におけるバリアフリー対応に加え、公共サインの多言語対応等の心のバリアフリー化も推進します。

さらに、既存道路施設の定期的な点検・調査を効率的に行い、予防保全型の維持管理を進めるとともに、新技術の導入による維持管理コスト削減の検討を行います。



図3-4 道路空間の整備の一例

(左)セミフラット構造の歩道、(右)路側帯のカラー舗装

出典:戸田市バリアフリー基本構想(令和4年(2022年)3月)

#### ④幹線道路網の整備

市内の幹線道路を広域幹線道路、主要幹線道路、補助幹線道路に区分し、各道路が担う役割を明確にするとともに整備を進め、安全で快適な道路ネットワークを形成します。

##### ●広域幹線道路

広域の自動車交通を円滑に処理する機能、沿道における広域的な都市活動を誘導する機能、延焼遮断帯やライフラインの収容空間を有する機能、災害時の緊急輸送路や避難路となる機能、緑化による緑の軸の形成する機能を担います。

##### ●主要幹線道路

市内外又は市内の地域間における各種交通を処理する機能、沿道における都市活動を誘導する機能を担います。

広幅員の道路は、広域幹線道路同様に、延焼遮断帯やライフラインの収容空間を有する機能、災害時の緊急輸送路や避難路となる機能、緑化による緑の軸の形成する機能を担います。

##### ●補助幹線道路

幹線道路を補完し、市民生活に身近な施設へのアクセスの機能を担います。

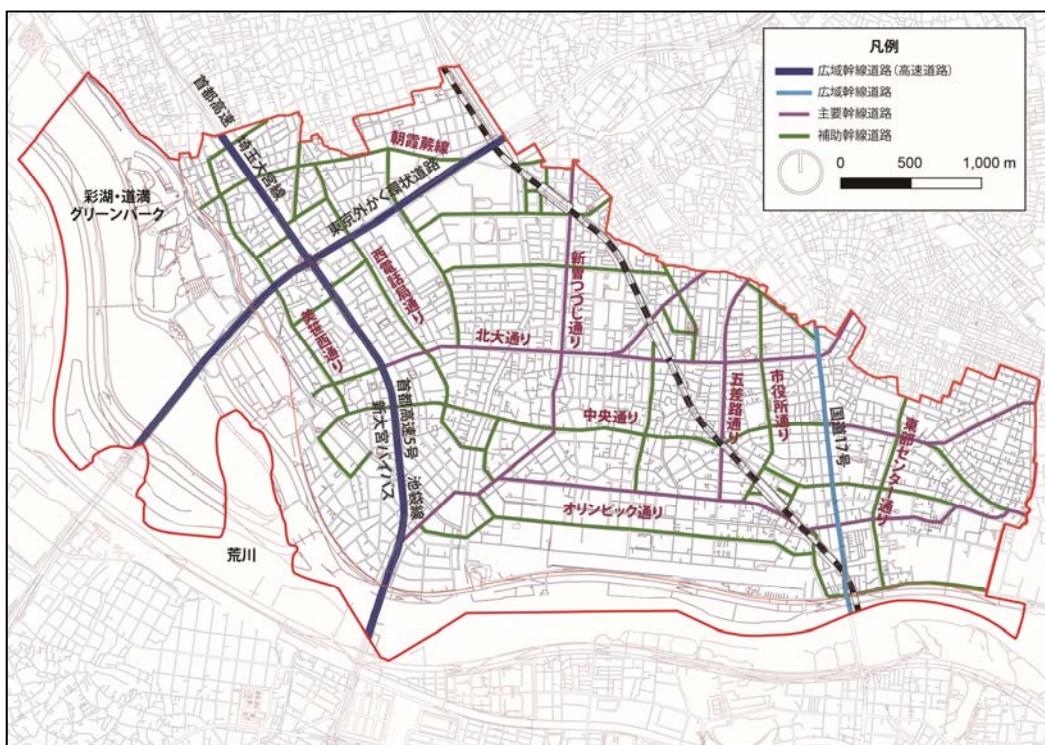


図3-5 市内の主な幹線道路網

**⑤道路空間における緑の確保と管理**

歩道を利用する歩行者の利便性を優先しつつ、街路樹や植栽帯の適切な配置と維持管理を行います。また、植栽環境や維持管理の状況に応じた樹種の選定を行います。

**⑥脱炭素に向けた道路整備**

歩道や自転車通行空間の整備により、環境に優しい低炭素な移動手段を推進します。そのほか、雨水が地中に浸透する舗装の使用などにより、低炭素な道路整備を進めます。

## (2)公園・緑地の整備方針

### ①水と緑のネットワーク形成による生物多様性に配慮した公園・緑地等の整備

公園、緑道、環境空間、道路及び沿道宅地等を活用して、水辺の軸や緑の軸を確保します。さらに、水辺の軸や緑の軸を中心として、市域全体にわたる水と緑のネットワークを形成するとともに、生物多様性の確保に配慮した公園、緑地、緑道等を整備します。

また、「水と緑のネットワーク形成プロジェクト」の重点地区である「彩湖・道満グリーンパーク・美女木地区」「笹目川地区」「戸田中央・菖蒲川沿川地区」を中心に、多様な関係主体による取組を展開します。

さらに、生物多様性の確保に配慮した自然豊かな空間を保全・創出するため、戸田ヶ原自然再生事業やとだグリーンウェイブ活動等の取組を推進します。



図3-6 水と緑のネットワーク形成プロジェクトの重点地区

出典:戸田市

### ②既存の大規模公園・緑地や広場の活用

貴重なオープンスペースを確保するため、既存の公園・緑地・広場を活用します。

荒川周辺の戸田公園や、彩湖・道満グリーンパーク等は、河川・水辺への親水性を向上させます。荒川河川敷や戸田公園エリアでは、徒歩や自転車による利用を促進し、適正な利用と快適に楽しめる空間の整備に取り組みます。

### ③公園の適切な配置と整備

市街地内に適切に整備した街区公園、近隣公園、地区公園の多くは、開設から30年以上経過していることから、戸田市公園リニューアル計画等に基づき、老朽化した施設を適切に維持管理し、既存の公園の機能を分担することで、それぞれの公園の個性やポテンシャルを引き出すとともに、グリーンインフラの視点を取り入れ、自然環境が持つ機能を活用します。

また、市民の多様なニーズや社会情勢を踏まえ、ユニバーサルデザインへの配慮や、健康づくりの場として多面的に利用できる公園整備を進めます。

さらに、スポーツ・レクリエーション拠点において、市民の健康増進や余暇活動の中心の場となるよう、機能強化・充実を図ります。



図3-7 公園整備の一例

(左図)ユニバーサルデザインへの配慮、(右図)健康づくりの場としての活用(パークゴルフ)

出典:(左図)戸田市バリアフリー基本構想、(右図)戸田市公園リニューアル計画

#### ④緑の軸の形成

緑の軸を形成するために、道路における街路樹や植栽帯を適切に配置し、沿道緑化、緑道の整備・維持管理を進めます。また、河川沿いの緑化を進め、水と緑のネットワークを形成します。

#### ⑤JR埼京線沿いの環境空間の整備

JR埼京線沿いの環境空間は、緩衝緑地、延焼遮断帯、避難路としての機能を担う緑の軸として緑化を進め、公園・広場、生活道路、交流空間等として活用します。

環境空間整備計画(戸田華かいどう21)に基づく整備を進め、環境空間が整備されるまでの期間については、適切な暫定利用や管理を誘導します。

また、事業者と連携し、高架下や環境空間の利活用を進めることで、将来的な沿道の活性化を目指します。

## ⑥市民・事業者・市の協働による公園・緑地の管理運営

公共空間を中心に緑の拠点や緑の軸を形成し、公共施設、民有地の緑化を促進します。

公園・緑地・広場の整備、緑化、再生、維持管理にあたっては、市民、事業者、市が協力して取り組むこととします。

また、持続可能な公園運営のために、維持管理を含めた運営の効率化など経営の視点を踏まえ、包括指定管理者の導入やPark-PFI制度※などを活用します。

### 「Park-PFI制度」とは

Park-PFI(Park-Private Finance Initiative)制度は、公園施設の整備・運営を民間企業が行う仕組みです。公園の魅力を高め、地域活性化や観光促進を図るために、企業がカフェや遊具施設などを設け、その収益で公園全体の管理・改善を支援します。これにより、公共資金だけに依存せずに公園の維持・向上を図ることが期待されています。

#### 【Park-PFI制度を活用した事例】

##### 隅田公園(東京都台東区)

隅田公園オープンカフェは、都内で初めて民間事業者が河川敷地を活用したオープンカフェとして、平成25年10月に2店舗が開業しました。河川空間の規制緩和に伴う「河川敷地占用許可準則」の改正により実現し、隅田川の水辺に恒常的な賑わいを生み出すことで地域の活性化を目指しています。事業は地元住民が参加する協議会を通じて地域の合意形成を図りながら進められ、東京都が推進する隅田川ルネサンス※の取組の一つに位置付けられています。



※隅田川ルネサンス

東京都が主導し、隅田川を中心とした水辺空間における更なる賑わい創出に向け、地元区や関係団体等とも連携して進めている取組。

出典:台東区

### (3)河川・水路の整備方針

#### ①治水機能向上のための河川・水路の整備

治水機能の向上を図るため、上戸田川やさくら川の河川改修を進めます。既存の河川・水路の機能を確保するため、適切な維持管理を実施いたします。

#### ②荒川の整備と活用

荒川本川と荒川第一調節池(彩湖含む)を連続する自然地として保全するとともに、戸田ヶ原自然再生事業などの推進により、生物多様性の確保に配慮した緑豊かな水辺空間を保全・創出します。

生物多様性の確保に配慮した水辺空間を保全・創出するとともに、親水性を確保します。

また、戸田公園、彩湖・道満グリーンパークは河川空間と一体連続性を確保し、水と緑のネットワークを確保します。

#### ③河川・水路の水質浄化

河川や水路の水質浄化に向け、生活雑排水の放流について、市民の理解を含め下水処理水の活用、川に堆積した土砂の浚渫など、多角的な取組により、安全で快適な水辺を回復します。



図3-8 上戸田川



図3-9 さくら川



図3-10 戸田公園



図3-11 彩湖・道満グリーンパーク

出典:戸田市

#### (4) 公共下水道の整備方針

##### ① 公共下水道整備の推進

公共下水道計画に基づき進めるとともに、土地区画整理事業等の整備状況も踏まえ汚水未整備地区の解消に向けて取組を進めます。

また、アセットマネジメントの確立などにより、持続可能な下水道管理を行うことや、官民連携の拡充により民間のノウハウを活用し、効率的な下水道の整備を進めます。

##### ② 災害に強い下水道施設の整備と老朽化対策の推進

短時間集中豪雨等に対応するため、雨水排水施設の整備を進め、水害発生箇所への対策を行います。

また、老朽化した下水道施設は、優先度の高い箇所から、適切な更新や維持管理、耐震化を進めるとともに、その他箇所についても計画的に点検・修繕を実施していきます。

##### ③ 雨水貯留・浸透施設の推進

新たな公共施設の建築及び大規模な宅地開発行為等の際に、雨水の流出を抑制するため、雨水の一時貯留施設や地下浸透施設の設置を推進します。

民有地では、雨水流出抑制型施設設置の補助制度を周知していきます。

また、土地区画整理事業地内の雨水排水施設等の整備を推進します。

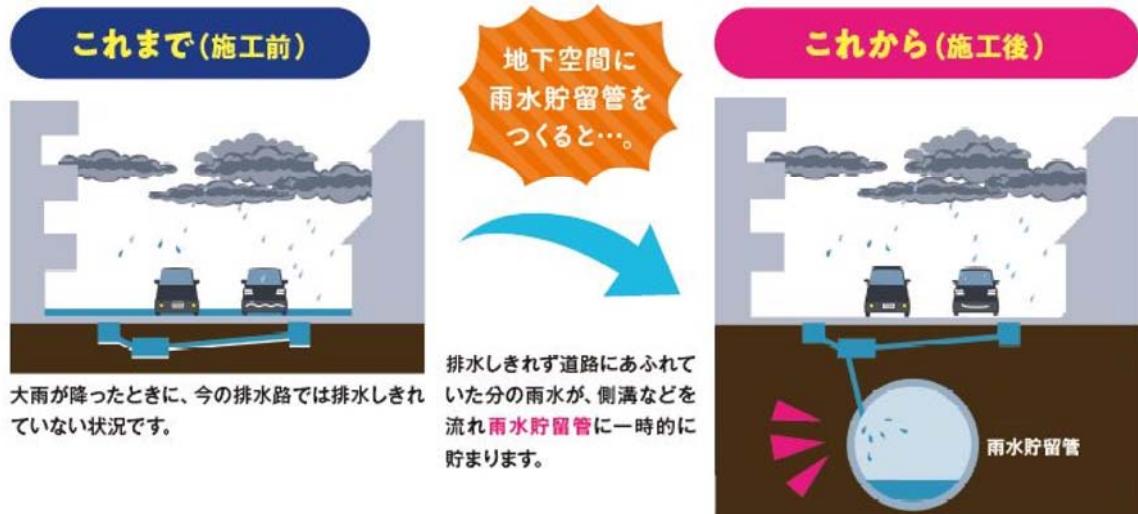


図3-12 雨水貯留管の整備イメージ

出典:戸田市水安全部

## (5) その他の整備方針

### ① 地域資源を活用した魅力の発信

生涯にわたってスポーツを楽しみ、健康を維持できる環境を整えるため、戸田市スポーツセンターや北部公園野球場など、スポーツ・レクリエーション拠点となる施設の整備、維持管理を行い、市民の健康増進と余暇活動の促進を図ります。

また、市の自然、歴史・文化、産業、暮らしなどの魅力を市内外に発信するため、市内事業者と連携し、地域産業を支援していきます。

そして、彩湖・道満グリーンパーク、戸田ポートコースなどの既存の地域資源を有効に活用していきます。

### ② 持続可能で効率的な都市施設の整備・管理

老朽化した施設の適切な修繕・改修や長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストや利用率の向上にも配慮した効率的な整備・運営に取り組みます。

### ③ バリアフリー・ユニバーサルデザインの公共空間の整備

誰もが安全で快適に生活できるよう、道路、公園、公共建築物等の公共空間において、バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方に基づく整備を推進します。

特にバリアフリーにおいては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づき、戸田市移動等円滑化促進方針や戸田市バリアフリー基本構想を策定し、バリアフリーを推進します。

多数の利用者が見込まれる市役所周辺や鉄道3駅周辺は、それぞれ重点的かつ一体的に整備し、官民に関わらず、バリアフリーやユニバーサルデザインの空間形成を図ります。

※社会的障壁：「障がいがある者にとって日常生活又は社会生活を営む上で障壁(バリア)となるような社会における事物、制度、慣行、観念その他一切のもの」のこと

### ④ ごみ処理施設等の更新と維持管理

廃棄物の発生抑制(リデュース)、再使用(リユース)、再生利用(リサイクル)活動を推進します。

蕨戸田衛生センターを核に、リサイクル事業を実施し、ごみの減量化、資源化目標が達成できるよう、市民への周知・啓発に努めます。

また、蕨戸田衛生センターは、中間処理施設として重要な施設であることから、今後も安定したごみ処理を行うため、各施設の適切な更新、維持管理を図ります。

### ⑤ 自転車駐車場の整備

民間事業者との連携により、自転車駐車場の適切かつ効率的、効果的な管理運営を行い、駅を中心とした放置自転車を防止します。

また、十分な駐輪スペースを確保し、放置自転車等が災害時の避難や緊急車両の通行の支障とならないようにします。

#### ⑥公共駐車場・駐輪場の整備

公共施設等の整備に際しては、施設利用等の需要に対応した駐車場・駐輪場の整備を進めます。

また、駐車場整備にあたっては、埼玉県思いやり駐車場制度(パーキング・パーミット制度)等を活用し、あらゆる人の施設利用への配慮を行います。

| 車椅子使用者用                                                                           | その他障害者、要介護者等用                                                                     | 妊娠婦、けが人用                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |

図3-13 埼玉県思いやり駐車場制度(パーキング・パーミット制度)の種類

出典:埼玉県

#### ⑦必要な都市施設の整備

円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するために、必要な都市施設の整備に努めます。

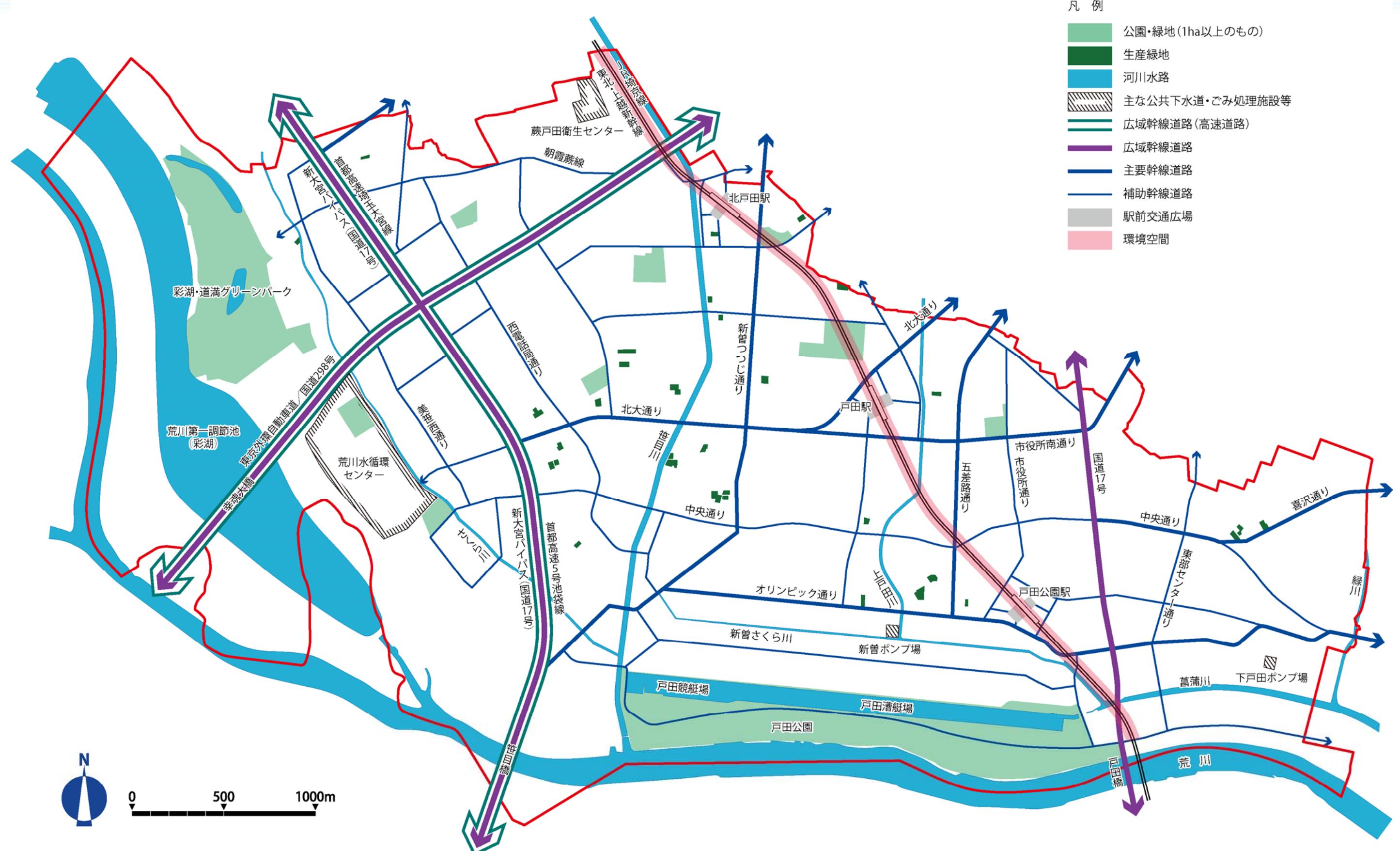


図3-14 都市施設の整備方針図

### 3. 市街地整備の方針

土地利用や都市施設の方針と整合を図りながら、土地区画整理事業や地区計画等の手法を適切に活用しつつ、防災・防犯・環境負荷に配慮した市街地空間の形成を図ります。

#### (1) 土地区画整理事業の推進

拠点のにぎわい形成と生活利便性や防災性の高い、魅力ある都市づくりのために、土地区画整理事業による、宅地整備と道路、公園、下水道、駅前交通広場等の基盤整備を推進します。

特に新曽地域においては、以下の都市づくりを目指します。

- ・新曽第一地区では、都市としての健全な発展と秩序を図るため、土地利用のあり方、道路・公園等の整備を総合的に計画し、その実現を図ります。
- ・新曽第二地区では、戸田駅前の活気ある市街地と、閑静な住宅地、市役所・文化会館から戸田駅までの歩行者動線を確保するための都市基盤整備を図ります。

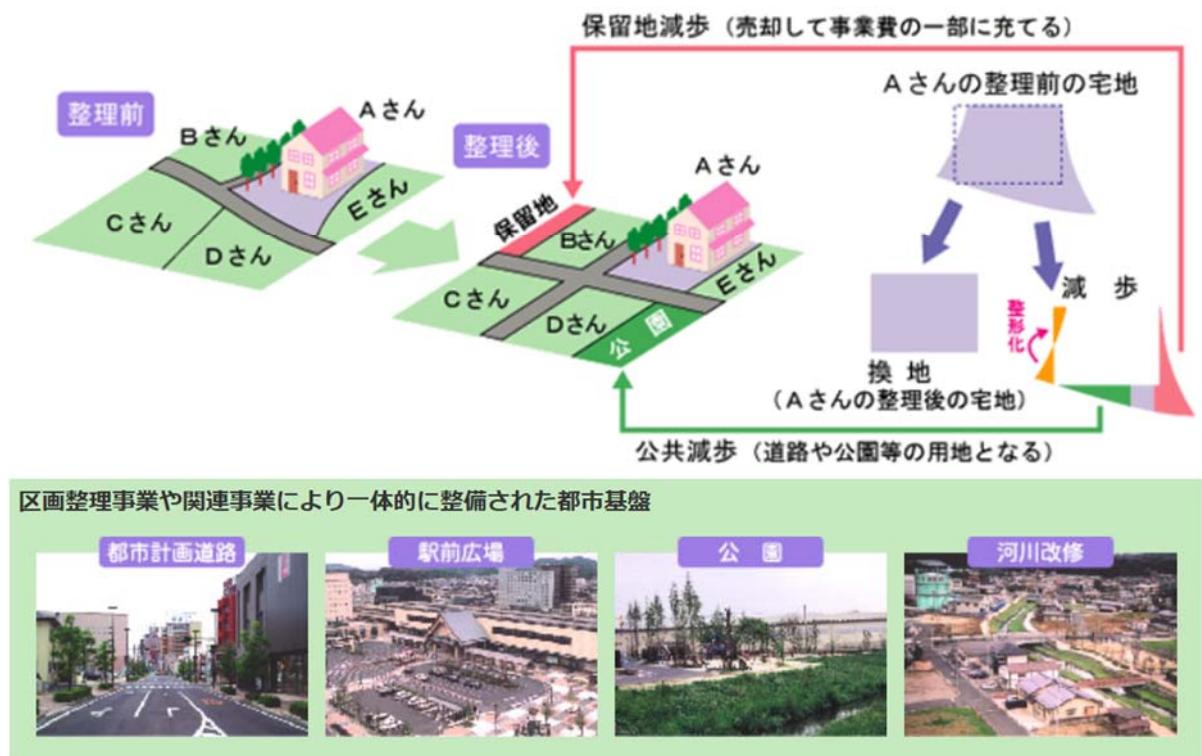


図3-15 土地区画整理事業のイメージ

出典:国土交通省

## (2)地区計画等の手法による市街地整備の推進

生活利便性の高い、魅力ある都市づくりのために、6つの地区ごとに地区計画等の適切な手法を活用して、計画的な市街地整備や安全で良好な住環境の形成等を推進します。

また、まちづくり推進条例を活用し、市民との協働によるまちづくりを進めます。

### ●川岸地区

#### ●新曾第一地区

#### ●新曾第二地区

#### ●新曾中央地区(西地区、中地区、東地区)

#### ●美女木向田地区

#### ●戸田公園駅西口駅前地区

## (3)住宅施策による住み続けたい市街地の形成

- ・子育て世代の定住化を促進するため、共同住宅の建設時、ファミリー層向け住戸の設置等を促進します。
- ・災害に強い基盤整備および環境保全のために、住まいにおける耐震性や防災性の向上や、分譲マンションの老朽化に対する維持管理の適正化、そして環境負荷に配慮した住宅市街地を形成します。
- ・空き家については、適切な維持管理と利活用の促進を行い、地域の住宅環境の向上を図ります。
- ・市営住宅については、計画的な長寿命化を図り、適正な管理運営を行います。

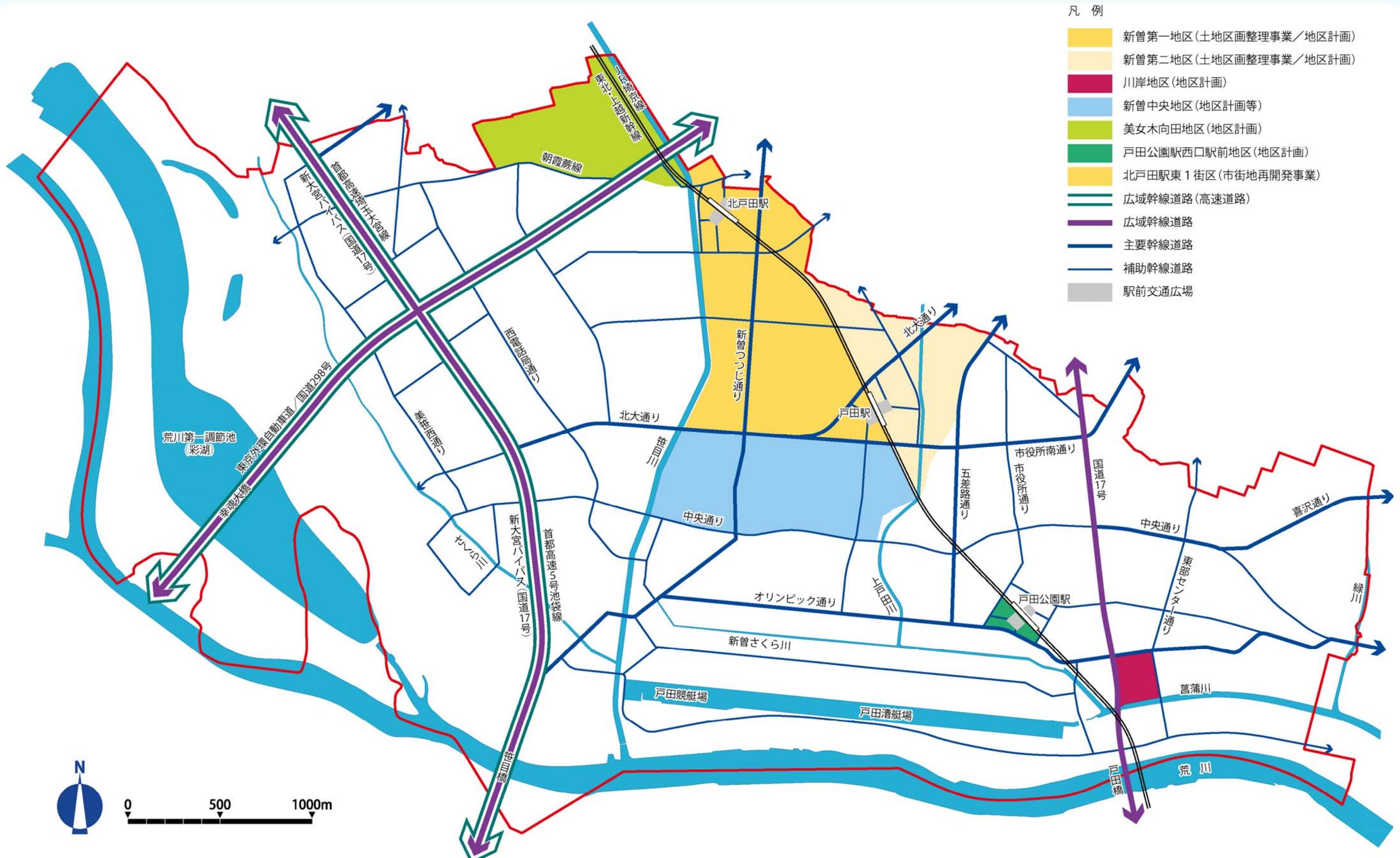


図3-16 市街地整備方針図

## 4. 交通体系の方針

本市が持つ平坦でコンパクトな特性を活かしつつ、都市活動の目的に応じて様々な移動手段を選択可能な、誰もが安全かつ快適に移動できる交通環境の形成を目指します。

### (1)利便性の高い公共交通の整備

持続可能な交通移動手段の確保・充実に向けて、自家用車に過度に依存しない利便性の高い交通体系の構築を図ります。また、市全域における快適な生活環境づくりのために、公共交通サービス水準の維持・改善、交通拠点である鉄道やバス等の乗り継ぎ機能の強化、公共交通の利用促進に努めます。さらに、市民の多様な移動ニーズに対応したサービスを提供し、市全域で公共交通が利用しやすい環境を整備するとともに、EVバス等の低炭素化された交通機関の導入を検討します。



図3-17 コミュニティバス(美笹循環車両)

出典:戸田市

### (2)歩行・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備

歩行や自転車で移動しやすい環境づくりのため、歩車分離など、安全で快適な移動空間を整備します。また、公園、広場、交流施設など、外出のきっかけとなる施設を回遊できる歩行者・自転車のネットワークを形成します。

特に、鉄道3駅周辺においては、ウォーカブル推進事業を通じて、安全で快適な移動・滞在空間の形成を目指します。歩行者と自動車の空間を適切に分離・分担し、誰もが安心して行き交える環境を整備するとともに、鉄道駅と連携した整備により、公共交通と歩行空間が相互に支え合う交通体系の形成を図ります。

また、戸田市バイシクルシティ推進プランに基づき、市民や来訪者が安心・快適に自転車を利用できる環境整備をハード・ソフトの両面から総合的かつ計画的に進めます。

#### 「ウォーカブル」とは

##### ■ウォーカブル推進事業の目的

車中心から人中心の空間へと転換を図り、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目指す

出典:国土交通省

### (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

デジタル技術を活用した環境負荷の低い交通体系を構築するために、多様なモビリティの普及やモビリティマネジメントの推進による環境負荷の低減や、交通渋滞の緩和に努めることで、公共交通の利用促進を推進します。

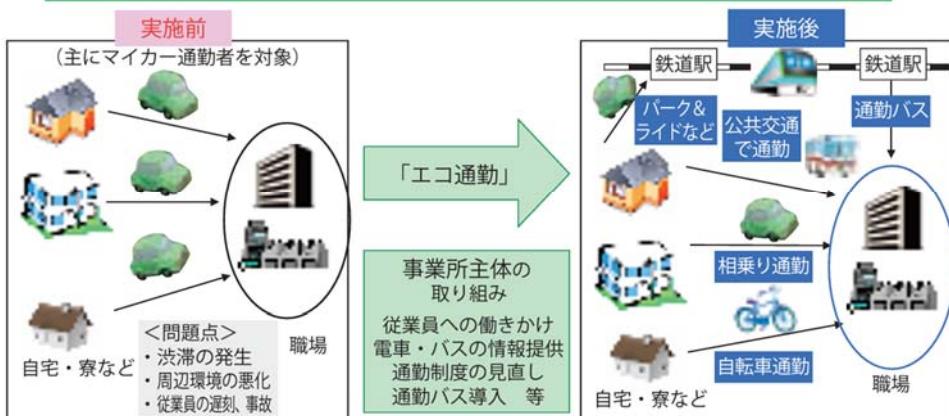
#### 「モビリティマネジメント」とは

モビリティマネジメントとは、移動の方法や手段を見直し、交通環境の改善や環境負荷の低減、地域住民の生活の質向上を目指す取り組みです。

主に「車から公共交通、徒歩、自転車などの持続可能な移動手段への転換」を促進することを目的としており、道路整備などの「ハードなインフラ」に頼るのではなく、人々の意識や行動を変えることに重点を置いています。

モビリティマネジメントの一例として、「エコ通勤」が挙げられます。これは、従業員が自家用車を使わずに、バスや電車、自転車などをを利用して通勤するよう促す取り組みで、CO<sub>2</sub>排出削減や交通渋滞の緩和が期待できます。

#### モビリティ・マネジメントによる、企業等の事業所におけるエコ通勤の推進



出典:国土交通省



## 5. 都市防災の方針

近年、多発する自然災害に対して、災害に強い都市基盤の整備や維持管理、住民の防災意識向上、避難体制の強化など、包括的な防災・減災に関する取組等を進める必要があります。

さらに、気候変動の影響による水災害リスクの増大に備えるため、河川の流域全体のあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う「流域治水」の取り組みも重要となっています。

また、令和6年(2024年)4月1日に策定した立地適正化計画防災指針に基づき、誰もがより安全・安心に暮らせるまちづくりを目指していきます。

### (1) 災害全般における防災方針

#### ① 避難経路の確保と災害活動円滑化のための基盤整備

災害発生後の避難、救援、復旧、復興時の活動を支援する防災活動拠点の確保と、当該拠点へのアクセス道路の安全性の確保に努めます。

緊急輸送道路の整備・維持管理、狭隘道路の改修や橋梁の耐震化などにより、避難経路を確保するとともに、円滑に避難、救援、復旧、復興活動が行える基盤整備を進めます。

#### ② 避難環境の整備

本市では、一時避難場所(身近な公園、広場等の公共空地)、緊急避難場所(小・中学校のグラウンドや公園)、避難所(小・中学校、福祉センター等)の指定を行い、防災拠点の機能強化を進めています。

例えば、スポーツ・レクリエーション拠点に位置付けられている「戸田市スポーツセンター」は、洪水・内水氾濫発生時の指定緊急避難場所、地震発生時の避難所に指定されています。

荒川の氾濫時には、市全域が浸水することが想定されるため、避難が必要な方は、早期に市外の高台への避難が必要です。逃げ遅れた場合を想定し、緊急避難場所として小・中学校、福祉センター等の建物の上層階(3階以上)も設定しています。

また、市は大型商業施設、高層マンション、事業所など緊急一時避難場所の更なる確保に努めます。

### ③市民・事業者・市の協働による安全・安心なまちづくりの推進

地域コミュニティの強化とともに、災害時における相互応援体制の整備、避難訓練、情報共有を促進し、日常的な防災意識の醸成を図り、災害発生時に迅速かつ効果的な対応ができる体制の構築を目指します。

また、防災に関するパンフレットや避難所での多言語対応を推進し、外国人を含むすべての市民が災害時に安心して行動できる環境の整備を目指します。

さらに、地域の方々に、一人で避難することが困難な高齢者や障がい者など（避難行動要支援者）の避難支援をお願いし、災害の犠牲者を少なくするための制度である「戸田市避難行動要支援者避難支援制度」の活用を促進します。



図3-18 多言語対応の一例

(左)戸田市ハザードブック(英語版)、(右)戸田市コミュニケーションボード(指さし会話)

出典:戸田市

## (2)地震災害における防災方針

### ①火災延焼拡大防止のための基盤整備と液状化対策

都市機能を優先的に維持する地域や延焼の危険性が高い地域、災害時の活動拠点としての機能を維持すべき地域、緊急輸送道路の沿道等には防火地域・準防火地域の指定を推進します。

市全体としては都市計画道路の整備、公園の整備による避難路の確保や街路樹の設置等により、延焼防止に努めます。さらに、液状化に対するマンホールの浮上抑制工事などを行い緊急車両等の通行路を確保に努めます。

### ②住宅の耐震化と安全対策

住宅の耐震診断、改修について補助を行います。

また、倒壊の危険性のあるブロック塀等については、撤去、築造の支援補助を行い、市民と市の協働で地域の防災力の向上を目指します。

### (3)水災害における防災方針

#### ①災害に強い河川整備の推進

上戸田川やさくら川の河川改修により治水機能を強化するとともに、既存の治水施設の適切な維持管理を行います。

さらに、河川監視カメラなどによる河川の監視体制の強化や、適宜、水防計画の策定や水防訓練を実施するなど、ソフト面でも災害に強い河川整備を推進します。

#### ②内水(浸水)被害の軽減

短時間集中豪雨等による内水被害を軽減するため、公共下水道の計画的な整備や、土地区画整理事業等による雨水貯留施設を進めます。また、宅地開発や公共施設整備にあたっては、雨水貯留施設や貯留浸透機能を強化します。

これに加えて、既存道路を適切に維持管理し、道路排水施設の性能を十分に発揮できる環境を整備します。

さらに、市内の内水被害については、埼玉県と連携して浸水被害の軽減を図っていきます。



図3-19 (左)道路の浸透枠の設置、(右)浸透施設の設置工事

出典:戸田市

#### ③外水被害の軽減

荒川の氾濫による外水被害については、河川管理の関係機関と連携し、河川整備の促進や、治水機能が発揮できる環境を整備していきます。

また、荒川の氾濫時は市全域が浸水することが想定されるためハザードブックの全戸配布などにより、早期広域避難の周知徹底や防災に関する適切な情報の発信を行うとともに、地域や避難者の特性に応じた避難訓練を実施します。

## 6. 都市防犯形成の方針

市民が安心して住み続けられるように、都市整備とあわせて関係施策とも連携しつつ、防犯まちづくりを推進します。

### (1)防犯に配慮した施設整備の推進

公共建築物、道路、公園等の公共施設の整備や維持管理においては、防犯に配慮した環境づくりを進めます。施設の配置やデザイン、植栽や樹木の剪定を工夫し、見通しを良くするとともに、夜間照明を適切に設置することで、暗がりや死角を減らすとともに、犯罪発生の抑止が期待できます。

また、防災や景観などの他のまちづくり要素と連携しながら、総合的な防犯環境の推進に努めます。

その他、見守り防犯カメラの設置や警察と連携した各種防犯活動を積極的に展開するなどのソフト対策により、安心して住み続けられる環境づくりを推進します。



図3-20 市内の見守り防犯カメラ、生け垣及びフェンス

出典:戸田市

### (2)市民・事業者・市の連携による都市防犯の推進

市民・事業者・市の相互協力による安全・安心なまちづくりを進めます。

地区計画等を活用し、生活道路など視認性が悪い場所の改善や、道路からの見通しのよいフェンスへの転換を図るほか、防犯灯を適切に設置・維持管理することで夜道の安全性を確保します。

さらに、防犯啓発活動や防犯情報の発信、自主防犯活動への各種支援を通じて、防犯体制の強化を図ります。さらに、多様な市民が防犯活動に参加できる仕組みを整え、市民一人ひとりの防犯意識が向上することで、地域全体の防犯力を高めます。

## 7. 都市環境形成の方針

平坦でコンパクトな本市の特性を活かし、都市機能の集積や公共交通機関の利便性を向上させるとともに、関連施策と連携しながら、自然資源の保全に努めます。

また、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力あるグリーンインフラの整備を推進します。

さらに、「2050年ゼロカーボンシティとだ」の実現に向けて、公共施設における再生可能エネルギーの利用を拡大し、脱炭素化を推進します。

### (1) 自然環境に配慮した公共施設の整備

自然環境に優しい持続可能な都市づくりのために、自転車や徒歩等の低炭素な移動手段の普及および支援や、敷地内の樹木管理や新たな植栽など、自然環境の確保・保全を推進します。

また、公園や道路等における、植栽、芝生広場、保水・透水性舗装等のグリーンインフラの整備を推進します。

さらに、公共施設において蕨戸田衛生センターで発電した電力を利用する、公用車の電動車化を推進する、再生可能エネルギー由来の電力を調達するなどして、電力の使用に伴う温室効果ガスの排出量を削減します。



図3-21 芝生広場下の雨水貯留浸透基盤(環境空間戸田1緑地・緑道)

出典:戸田市

### (2) 市民・事業者・市の協働による環境保全の推進

環境保全に対する意識向上のために、環境学習やイベントを活用した情報発信を推進します。

また、補助金制度を通して、家庭、企業等における省エネルギー設備、再生可能エネルギー設備の導入を促進し、市民、事業者を含めた市全域で温室効果ガス排出量の削減に取り組む体制を整えます。

## 8. 景観形成の方針

豊かな水や緑の景観資源が市街地と近接しているという、本市の特徴を活かした魅力ある都市景観を、市民・事業者・市が協働で形成していきます。

### (1)先導となる公共施設等の魅力的な景観形成

地域の景観形成の先導的な役割を果たすよう、公共建築物、道路、公園、河川等の公共施設は周辺景観と調和した質の高いデザインとします。

また、誰もが安全で快適に利用できる施設とするためにユニバーサルデザインの理念に基づいたデザインとします。

### (2)土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成

将来都市構造で設定した土地利用特性を踏まえ、土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並みを形成します。

また、大規模建築物や工作物は、行為届出や事前協議の制度を活用した景観誘導を推進し、条例やガイドラインに基づく屋外広告物の景観形成を誘導します。

### (3)地域の景観資源を活かしたうるおいのある景観形成

首都圏近郊緑地保全法に基づく「近郊緑地保全区域」、景観法に基づく「景観重要建造物」や「景観重要樹木」の指定制度などの法制度を活用するとともに、豊かな水や緑、オープンスペース、地域の歴史や文化を伝える要素といった景観資源を保全・活用しながら、戸田らしい景観を育んでいきます。

さらに、これらの魅力的な景観資源を際立たせるため、水や緑に親しめる空間を創出し、水と緑のネットワーク化を進めています。



図3-22 景観重要樹木(ケヤキ、サクラ)

出典:第2次戸田市景観計画

#### (4)市民に永く親しまれ愛される景観形成

景観づくりは市民・事業者・市が協働し、目指す景観像を共有しながら取り組むことが重要であるため、それぞれの景観に対する意識醸成を図っていきます。

市民や事業者が自主的に行う景観形成活動への支援として、三軒協定等を活用した地域住民主体の景観づくりを推進することや、都市景観アドバイザー制度を活用し、永く親しまれる景観形成を支援します。



図3-23 三軒協定を活用した景観づくり

出典：第2次戸田市景観計画

## 9. その他の方針

第1章で記載した医療・福祉・子育て、教育、都市活動、財政の各分野については、第5章「住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能な都市づくりの推進【立地適正化計画】」において方針を定めます。

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| 第4章 地域別構想と地域区分の考え方【都市マスターplan】..... | 4-1  |
| 1. 地域別構想の考え方 .....                  | 4-1  |
| 2. 地域区分の考え方 .....                   | 4-2  |
| 3. 地域別構想 .....                      | 4-3  |
| 下戸田地域 .....                         | 4-3  |
| (1) 下戸田地域の現状 .....                  | 4-3  |
| (2) 下戸田地域の特性を踏まえたまちづくり.....         | 4-12 |
| (3) 下戸田地域の課題と方針.....                | 4-13 |
| (4) 下戸田地域の方針図 .....                 | 4-17 |
| 上戸田地域 .....                         | 4-18 |
| (1) 上戸田地域の現状 .....                  | 4-18 |
| (2) 上戸田地域の特性を踏まえたまちづくり.....         | 4-27 |
| (3) 上戸田地域の課題と方針.....                | 4-28 |
| (4) 上戸田地域の方針図 .....                 | 4-32 |
| 新曽地域 .....                          | 4-33 |
| (1) 新曽地域の現状.....                    | 4-33 |
| (2) 新曽地域の特性を踏まえたまちづくり .....         | 4-42 |
| (3) 新曽地域の課題と方針 .....                | 4-43 |
| (4) 新曽地域の方針図 .....                  | 4-48 |
| 笹目地域 .....                          | 4-49 |
| (1) 笹目地域の現状.....                    | 4-49 |
| (2) 笹目地域の特性を踏まえたまちづくり .....         | 4-58 |
| (3) 笹目地域の課題と方針 .....                | 4-59 |
| (4) 笹目地域の方針図 .....                  | 4-63 |
| 美女木地域 .....                         | 4-64 |
| (1) 美女木地域の現状 .....                  | 4-64 |
| (2) 美女木地域の特性を踏まえたまちづくり .....        | 4-73 |
| (3) 美女木地域の課題と方針 .....               | 4-74 |
| (4) 美女木地域の方針図 .....                 | 4-78 |



## 第4章 地域別構想と地域区分の考え方【都市マスタープラン】

### 1. 地域別構想の考え方

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

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

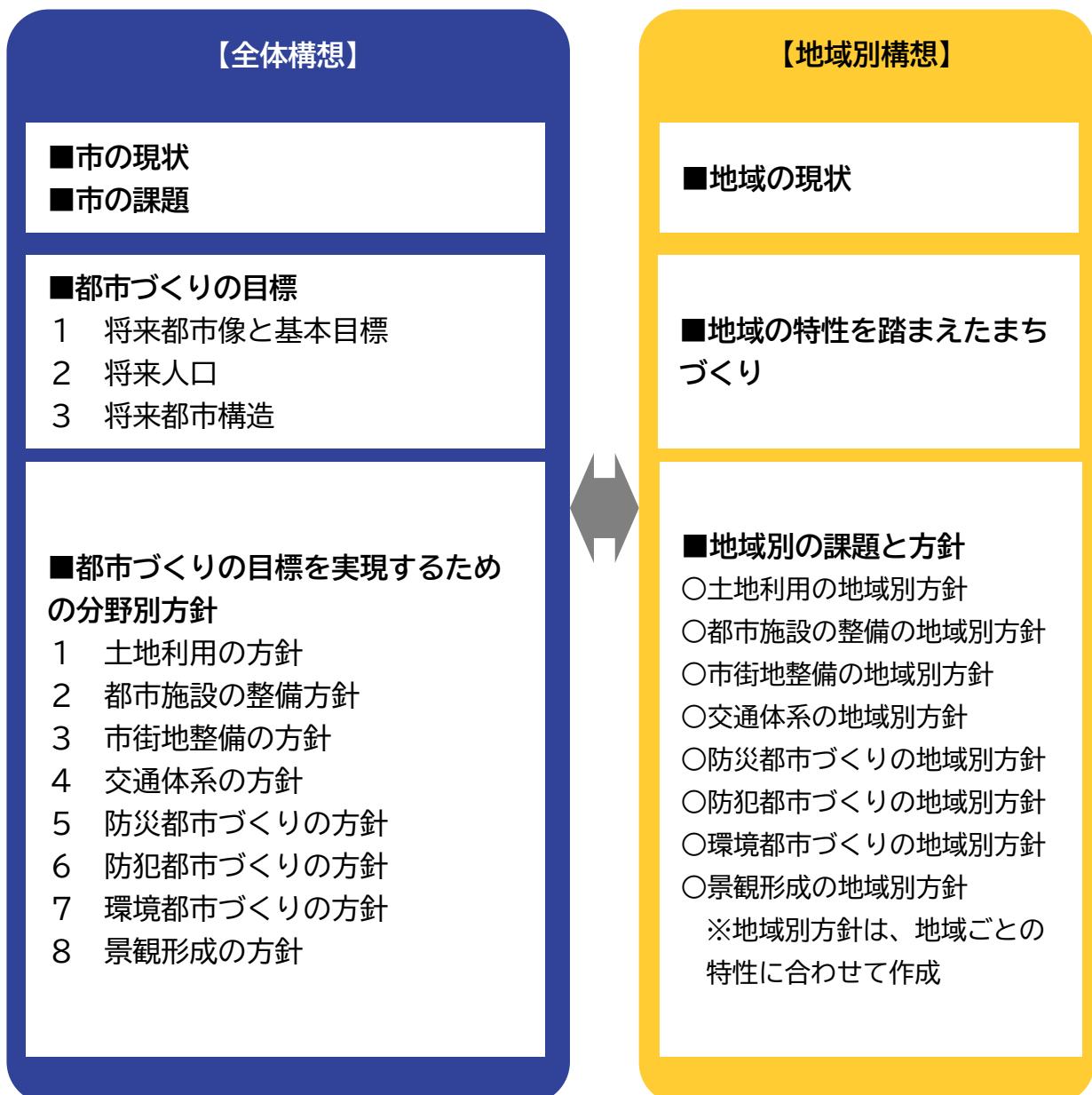


図4-1 全体構想と地域別構想の関係

## 2. 地域区分の考え方

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



図4-2 地域区分図

## 3. 地域別構想

### 下戸田地域

#### (1) 下戸田地域の現状

##### ①人口動向に係る現状

###### ■人口・世帯数の推移

人口は、平成17年(2005年)から令和2年(2020年)まで増加していましたが、令和2年(2020年)の40,889人を境に令和7年(2025年)には40,311人に減少しています。

世帯数は、平成17年(2005年)から増加しており、令和7年(2025年)には3979世帯増の19,637世帯になっています。

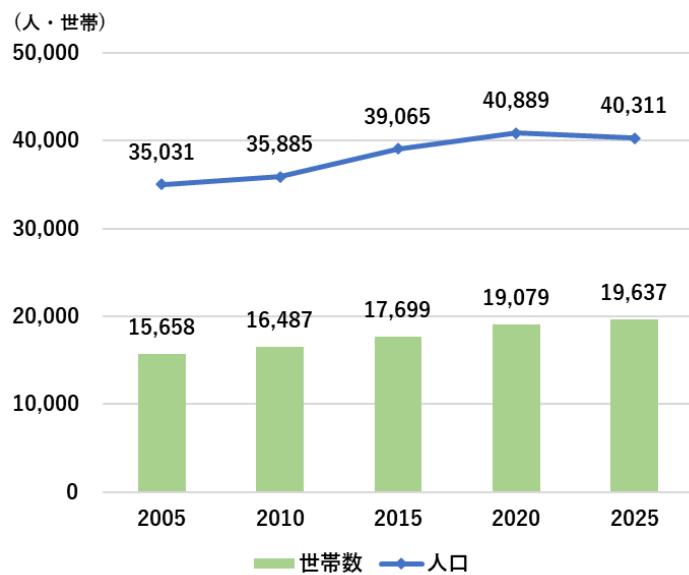


図4-3 人口・世帯数の推移(下戸田地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日)

###### ■世帯人員

世帯人員は、昭和60年(1985年)から平成22年(2010年)まで減少し、平成22年(2010年)から平成27年(2015年)にかけて2.18人／世帯から2.21人／世帯へとわずかに増加したものの、2020年には2.14人／世帯となっており、再び減少しています。

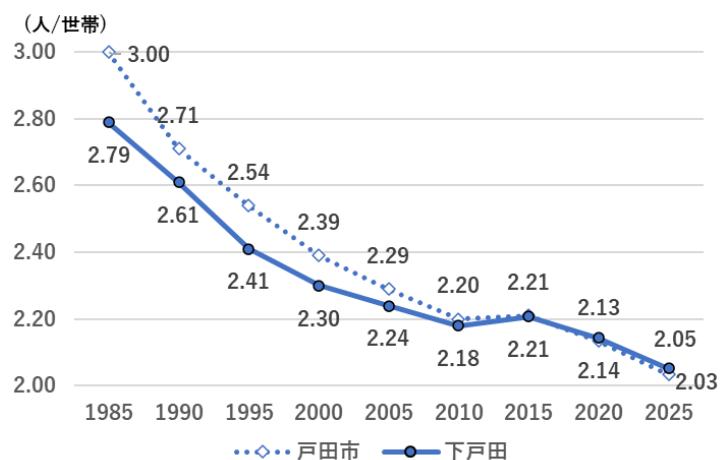


図4-4 世帯人員の推移(下戸田地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)

### ■年齢別人口構成

年少人口(0～14歳)は、令和2年(2020年)まで緩やかに増加していましたが、令和2年(2020年)の5,964人を境に令和7年(2025年)には5,367人に減少しています。

生産年齢人口(15～64歳)も同様に、令和2年(2020年)の27,226人を境に令和7年(2025年)には27,061人に減少しています。

老人人口(65歳以上)は、平成17年(2005年)から大幅に増加しており、令和7年(2025年)には3,146人増の7,883人になっています。

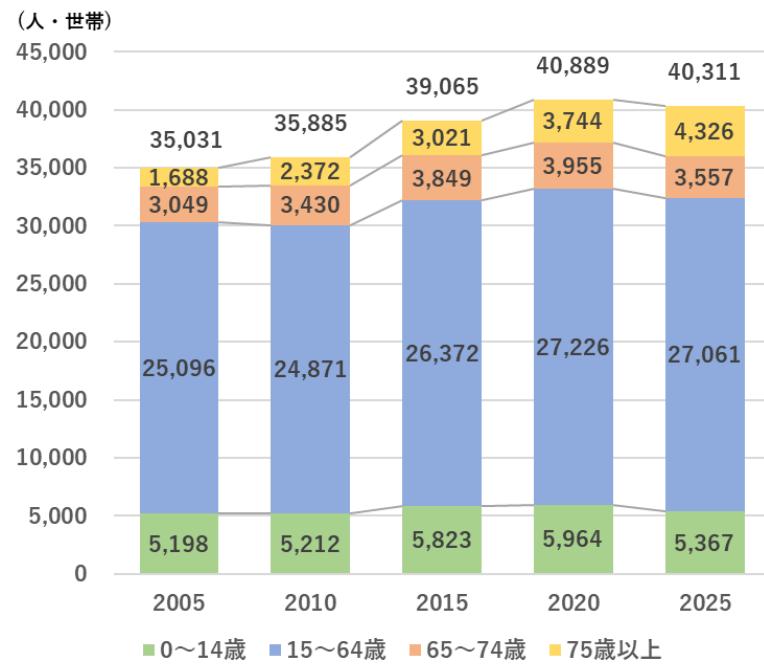


図4-5 年齢別人口構成(下戸田地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)

### ②土地利用に係る現状

住居系の土地利用は、令和元年(2019年)時点で56.5%を占めており、全地域の中で比率が最も割合の高い地域となっています。

工業系の土地利用は、平成21年(2009年)から令和元年(2019年)にかけて、13.5%から12.3%と、空地の土地利用も、14.4%から10.9%と割合が減少しています。

土地利用の遷移から、工場跡地や空地における集合住宅の立地など、住居系の土地利用への転換が推測されます。

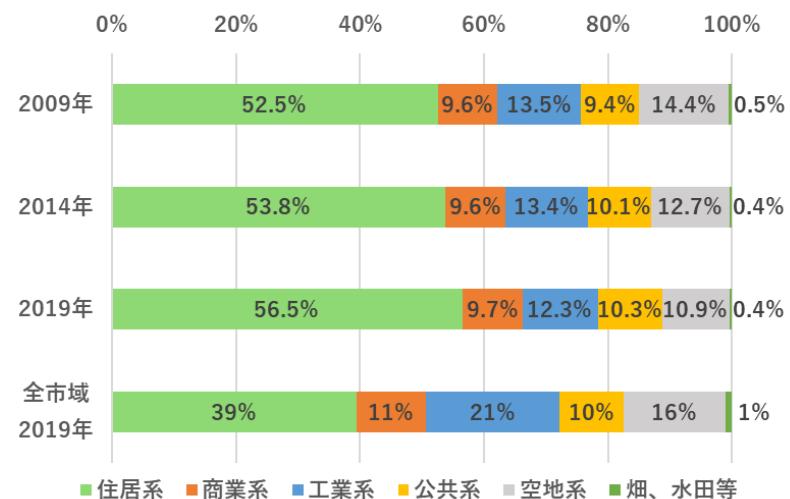


図4-6 土地利用の推移(下戸田地域)

出典:戸田市土地利用動向基礎調査

※構成比の合計は、端数処理のため100%にならない場合がある

### ③都市施設（道路、公園・緑地、河川・水路）に係る現状

#### ■道路

都市計画道路については、戸田草加線、塙越下蕨線、新曽川口線は整備済みであり、国道第17号線は整備済み・概成済みとなっています。

歩行者・自転車ネットワーク路線については、戸田草加線、新曽川口線は整備済みで、国道第17号線は一部整備済みであり、計画的な整備が進められています。

#### 凡 例

|            |                 |
|------------|-----------------|
| 整備済<br>概成済 | 広域幹線道路          |
| 整備済<br>概成済 | 主要幹線道路          |
| 整備済<br>概成済 | 補助幹線道路          |
| 整備済 整備中    | 歩行者・自転車ネットワーク路線 |
| 設定路線       | 歩行者ネットワーク路線     |

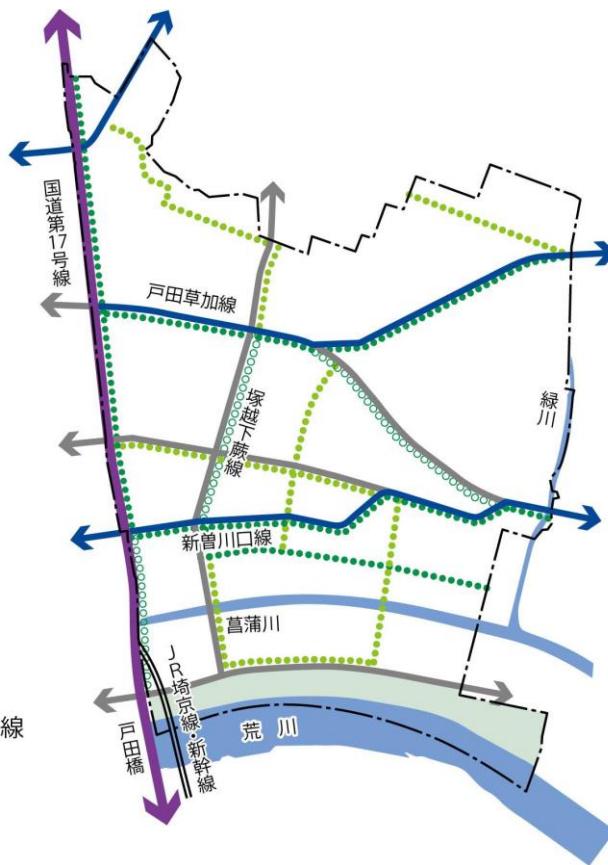


図4-7 主要道路及び歩行者・自転車ネットワーク路線(下戸田地域)

#### ■公園・緑地

公園は、住宅が集積している地域に多く立地しています。

工場地に隣接する住宅地には、公園の分布が少ないものの、学校の校庭や児童遊園地、多目的広場により、公園の機能を補っています。

#### 凡 例

##### 都市公園

- 街区公園(都決済)
- 街区公園(未決)
- 都市緑地

##### 誘致圏

- [ ] 住区基幹公園誘致圏(近隣・街区公園)
- [ ] 総合公園等誘致圏(総合公園・都市緑地)
- 都市公園誘致圏外
- 住区基幹公園誘致圏外

##### 児童遊園地・広場・環境空間等

- ★ 児童遊園地
- ★ 広場・せせらぎ緑地



図4-8 公園・緑地(下戸田地域)

## ■河川・水路

一級河川の荒川(国管理)、菖蒲川(県管理)及び緑川(県管理)が流れています。

菖蒲川は、感潮河川(潮の干満の影響を受けて水位が変動する河川)のため、川の流れが停滞し、泥が堆積しやすく、水質の悪化が見られておりますが、国が実施する浄化導水事業や、県が実施する浚せつななどにより、水質改善が進んでいます。



図4-9 菖蒲川

## ④市街地整備に係る現状

地域の大部分が居住ゾーンであり、国道第17号線、中央通りなどは商業ゾーン、菖蒲川沿いの一部地域は工業ゾーンとなっております。また、さつき通り沿いを含む川岸地区の一部に地区計画を定め、密集化した住宅の解消や、商店街の活性化を推進しています。

| 凡 例        |
|------------|
| 居住ゾーン      |
| 商業ゾーン      |
| 工業ゾーン      |
| 川岸地区(地区計画) |
| 河川・水路      |
| 広域幹線道路     |
| 主要幹線道路     |
| 補助幹線道路     |

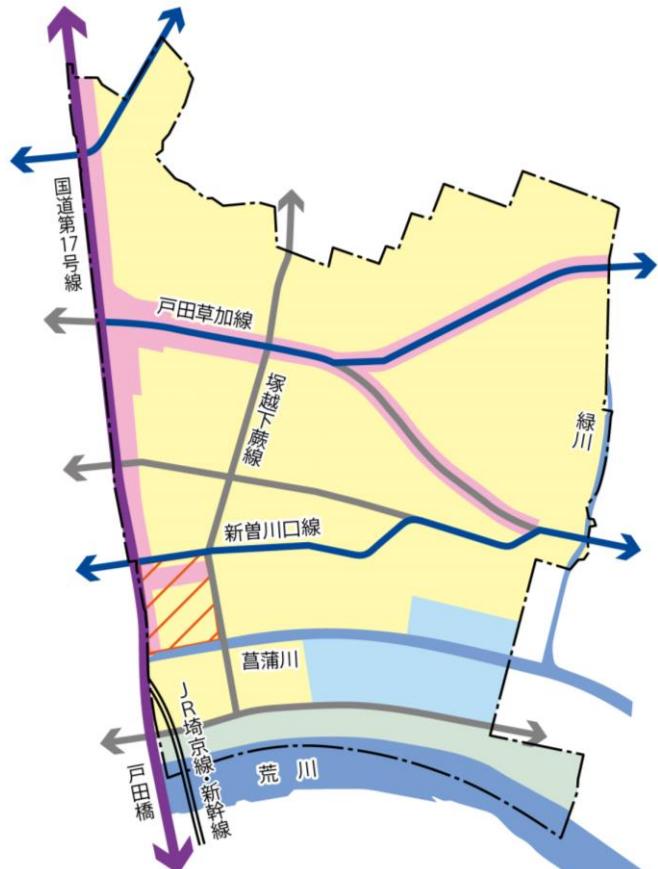


図4-10 市街地整備(下戸田地域)

## ⑤交通体系に係る現状

近隣の鉄道駅は、JR 埼京線戸田公園駅と隣市に位置する JR 京浜東北線西川口駅や川口駅です。

中央通りや東部センター通りなどをはじめ、路線バスとコミュニティバスの路線が地域内を網羅し、地区南側の一部を除き、大部分が鉄道駅 800m(徒歩圏内)、バス停留所 300m 圏域(徒歩5分)に含まれています。バスの運行頻度も 30 本/日以上の路線が多く、公共交通の利便性は高い地域です。



図4-11 バス路線図(下戸田地域)

## ⑥防災に係る現状

### ■地震災害

地震発生時の指定緊急避難場所または指定避難所として、喜沢小学校など7か所が指定されています。

下戸田地域の東部では、比較的建物が密集しており、大規模火災時には、延焼が拡大する(延焼クラスター)恐れがあります。

また、地震発時には、揺れや液状化による建物被害が大きくなることが想定されます。

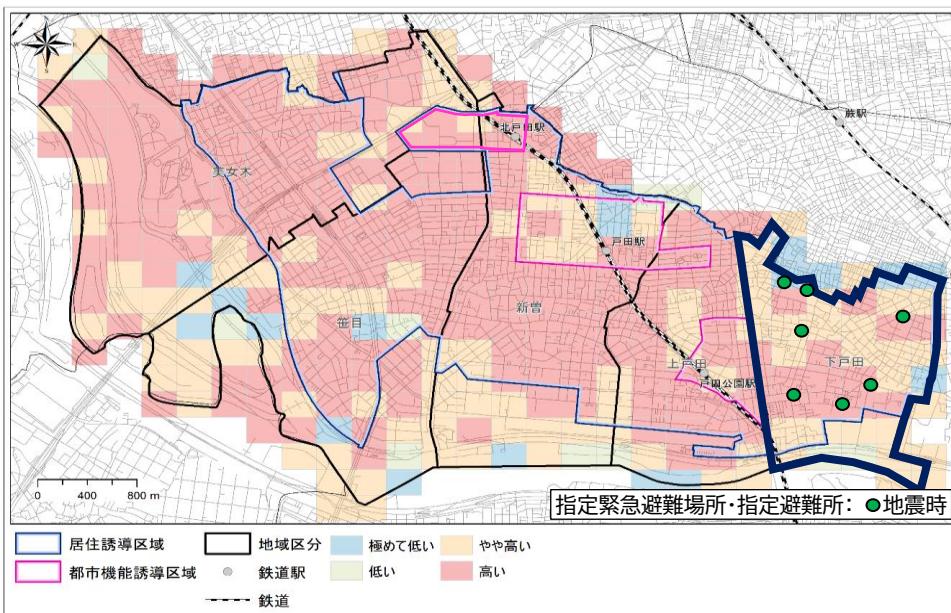


図4-12 液状化危険度の分布状況(下戸田地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)

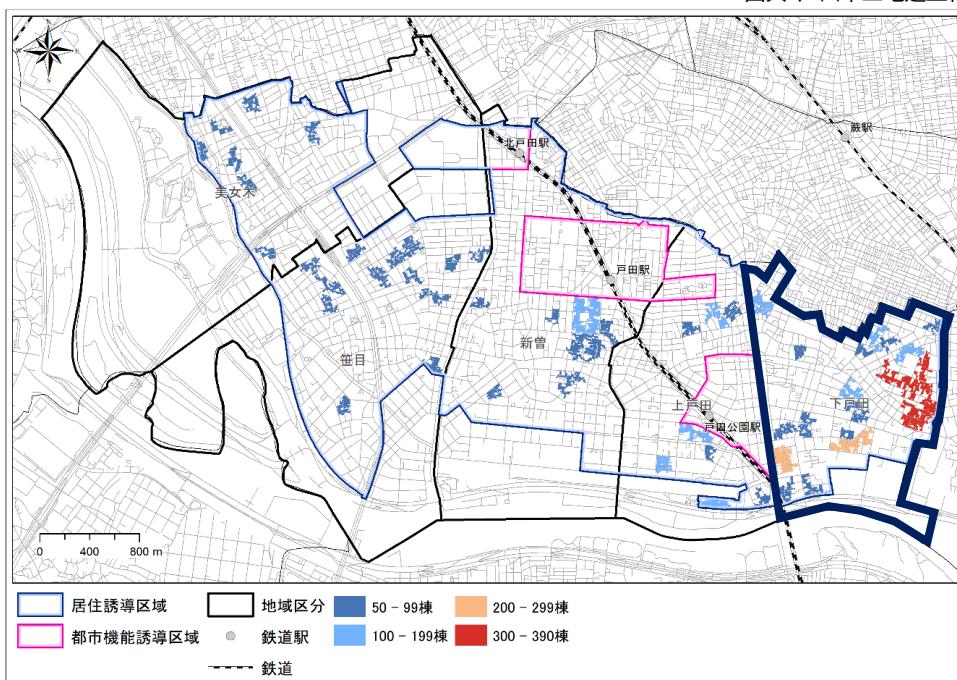


図 4-13 延焼クラスターの分布状況(下戸田地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)

## ■水災害

洪水時の指定緊急避難場所として、喜沢小学校などの7か所が指定されています。洪水時は多くの地域で、浸水深3.0m以上、3日～7日程度浸水が続くと予想されています。

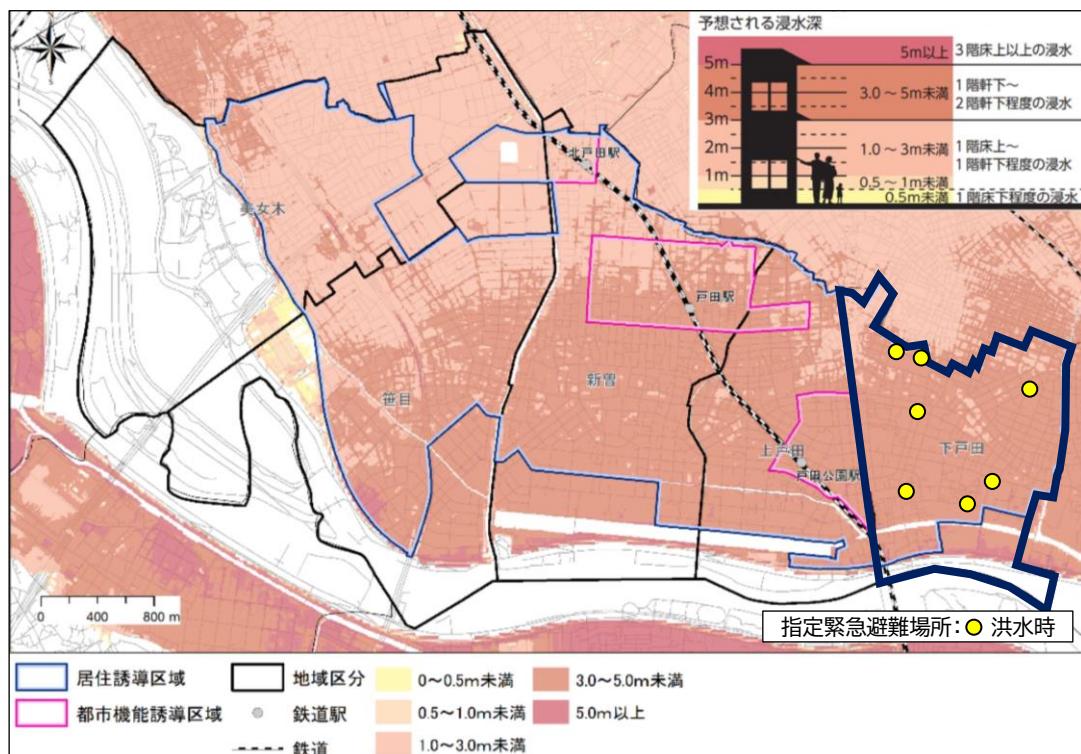


図4-14 荒川の洪水浸水想定区域(下戸田地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)(72時間雨量:632mmを想定)

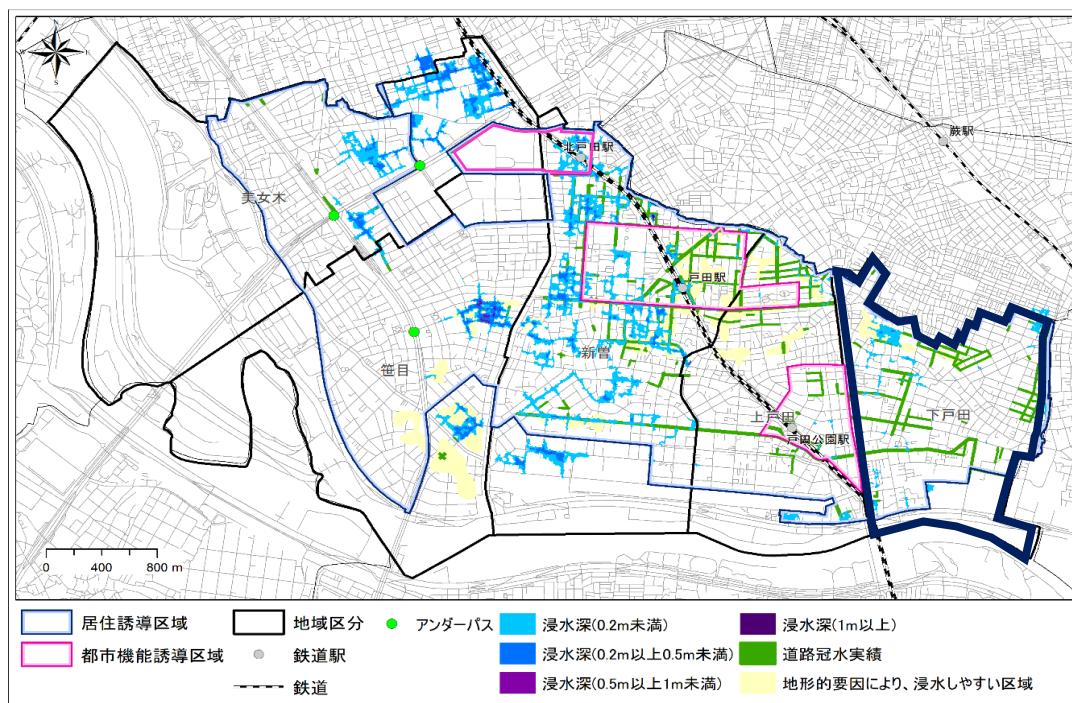


図4-15 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等(下戸田地域)

出典:戸田市立地適正化計画  
(平成17年(2005年)9月4日の降雨:時間最大降雨強度108 mm、総雨量183.5mm)

## ⑦防犯に係る現状

令和6年(2024年)の犯罪発生件数(傷害等の一部犯罪を除く)は、自転車盗が多く、次いで器物損壊、侵入盗であり、過去3年の推移は減少傾向となっています。

犯罪の発生を防止するため、防犯パトロールや防犯カメラの設置をはじめ、各種の防犯対策を行っています。

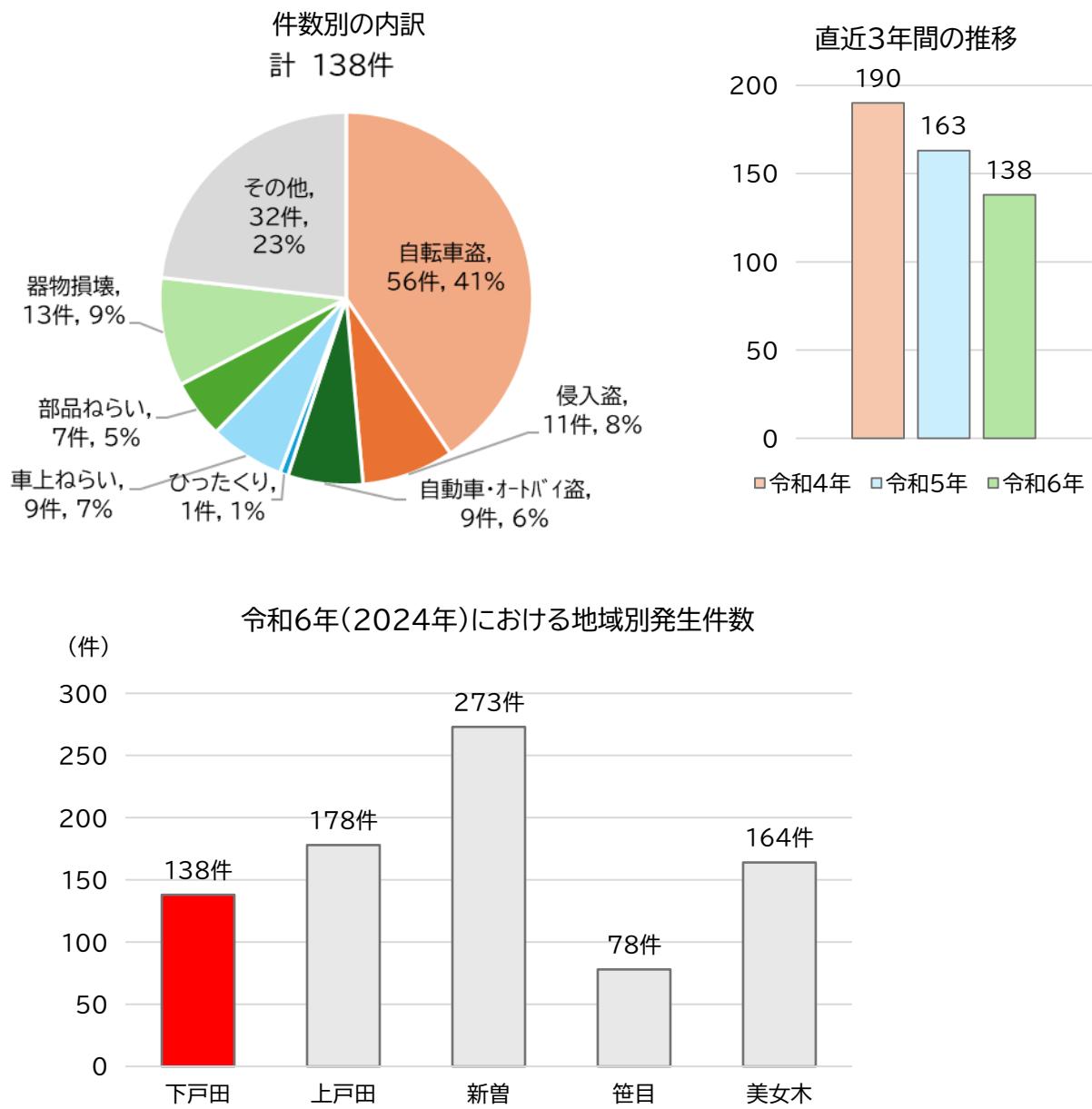


図4-16 令和6年(2024年)における下戸田地域の状況

出典:戸田市HP

#### ⑧環境に係る現状

近年、災害異常気象の頻発や気温上昇による熱中症救急搬送者数の増加など、地球温暖化による気候変動の影響がすでに顕在化し、低炭素なまちづくりへの転換が求められています。

#### ⑨景観に係る現状

本市では、戸田市都市景観条例に基づき、届出制度を運用し、建築物や工作物の建設行為と調和した、良好な景観形成を段階的に進めています。

また、屋外広告物に対しても許可制度を運用し、戸田市らしい風景を維持するため、周辺環境と調和した屋外広告物の景観形成を進めています。

#### ⑩地域別懇談会における意見（下戸田地区）

##### ■ 土地利用について

- ・商店街の活性化及び空き店舗の利用

##### ■ 都市施設について

- ・安全な道路環境の整備

- ・公園の利用実態に合わせた、施設点検・更新や植栽管理

- ・菖蒲川や緑川の護岸・堤防の治水機能の維持と潤いある河川環境の整備

- ・下水道の老朽化について

- ・誰もがすごしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり

##### ■ 市街地整備について

- ・放置された空き家の対策

##### ■ 防災について

- ・住宅の耐震化

- ・垂直避難が可能な施設の確保

##### ■ 景観形成について

- ・緑化推進のための行政支援

## (2) 下戸田地域の特性を踏まえたまちづくり

下戸田地域は、都心へのアクセスの良さと比較的落ち着いた住環境が特徴で、古くからのまち並みと新しい開発が共存している地域といえます。また、住居系土地利用が最も多い地区のため、みどり豊かで見通しの良い開放的なまち並みと、快適な住環境の保全・整備を図ります。

住宅地ではゆとりある暮らしを提供し、工業や商業の集積地では機能の維持・活性化を進め、菖蒲川沿いのうるおいある空間と調和した活力あるまちづくりを推進します。

(3) 下戸田地域の課題と方針

※対応する全体構想の基本目標

| 課題                                                                                            | 基本目標*                                                                               | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 土地利用<br><br>・住宅地における良好な住環境<br>・国道17号や中央通り、喜沢通りの沿道商業地における商業機能<br>・商店街の活性化<br>・菖蒲川沿いの工業地の操業環境 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○良好な住環境の維持<br/>住宅庭先の緑化の推進や空き家の利活用を図り、<b>みどり豊かで良好な住環境</b>の確保に努める。</li> <li>また、垣又はさくの構造の制限を活用し、安全で見通しが良いまちづくりに努める。</li> <li>○商業機能の維持・向上<br/>国道17号や中央通り、喜沢通りの沿道を中心とした、商業系の土地利用における<b>商業機能の維持・向上</b>を図る。</li> <li>○操業環境の維持<br/><b>既存工業地における操業環境の維持</b>を図る。</li> </ul> |
| ② 都市施設<br><br>【道路】<br><br>・歩行者や自転車が移動しやすい環境(歩行者・自転車ネットワーク)の整備や、安全な道路環境                        |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○誰もが移動しやすい道路環境の整備<br/>中央通り等を中心に、<b>歩行者・自転車・自動車3者の空間分離</b>による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。</li> <li>○道路の安全性確保<br/>中央通り、東部センター通り等において、横断歩道の適切な配置の調整、違法駐車の削減対策や交差点の改良など、<b>道路の安全性確保</b>に努める。</li> </ul>                                                                    |
|                                                                                               |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○公園利用者のニーズや実態に合わせた更新、長寿命化や管理運営<br/>公園利用者のご意見を踏まえ、かつ、利用の実態や環境に配慮し、遊具やトイレ等の<b>公園施設の更新または長寿命化</b>の他、<b>適切な植栽管理</b>を実施する。</li> <li>○水と緑のネットワークの形成<br/>菖蒲川沿いを中心に、緑化の推進や維持管理に配慮した樹種の選択により、<b>水と緑のネットワークの形成</b>を推進する。</li> </ul>                                         |

|            | 課題                             | 基本目標*                                                                               | 方針                                                                                                   |
|------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ②<br>都市施設  | <b>【河川・水路】</b>                 |                                                                                     |                                                                                                      |
|            | ・荒川、菖蒲川や緑川の護岸・堤防の治水機能の向上       |    | ○治水機能向上<br><b>荒川、菖蒲川や緑川の治水機能の向上</b> を図るため、整備促進や施設の強化について、国・県に要望する。                                   |
|            | <b>【公共下水道】</b>                 |                                                                                     |                                                                                                      |
| ③<br>市街地整備 | ・整備済みの公共下水道における老朽化             |    | ○下水道設備の機能維持<br><b>下戸田ポンプ場や下水道管の維持管理</b> による、地域の下水道設備の機能維持に努める。                                       |
|            | <b>【その他】</b>                   |                                                                                     |                                                                                                      |
| ④<br>交通体系  | ・誰もが過ごしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり |    | ○ユニバーサルデザインの推進<br><b>ユニバーサルデザインの充実</b> により、誰もが過ごしやすいまちづくりを図る。                                        |
|            | ・地区計画等による市街地整備                 |   | ○地区計画等による市街地整備の推進<br>生活利便性の高い魅力ある都市づくりのために、 <b>地区計画等の適切な手法を活用</b> して、計画的な市街地整備や安全で良好な住環境の形成を図る。      |
| ④<br>交通体系  | ・自家用車から公共交通等への転換               |  | ○将来にわたって持続可能な交通環境づくり<br><b>モビリティマネジメント</b> 等を通して、自家用車に過度に依存しない持続可能な交通体系を構築することで、公共交通等の利用促進や利便性向上を図る。 |

|         | 課題                                                                                                                                                                        | 基本目標*                                                                               | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ⑤<br>防災 | <p><b>【地震災害】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震時は、地域の大半で建物被害が予想されている</li> <li>・地域東部の建物密集地では、延焼クラスターの発生の恐れがある</li> </ul>                                   |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○地震に強いまちづくりの推進<br/>既存建築物に対する<b>耐震化の補助</b>や、川岸地区における垣又はさくの構造の制限を活用することで、地震に強いまちづくりの推進を図る。</li> <li>○延焼に強いまちづくり<br/>火災被害が想定される地域における、適切な準防火地域、防火地域の指定や川岸地区での敷地面積や壁面の位置の制限を図る。また、<b>建築物の密集による建て詰まり等の防止</b>をすることで、延焼に強いまちづくりを推進する。</li> </ul>                       |
|         | <p><b>【水災害】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集中豪雨等による内水(浸水)被害の軽減</li> <li>・集中豪雨等による、中小河川からの越水、溢水</li> <li>・外水時(荒川氾濫時)は、地域の大半で 3.0m以上の浸水が想定されている</li> </ul> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○排水機能の維持<br/><b>幹線道路等における排水機能の維持</b>により、被害の軽減に努める。</li> <li>○状況把握及び情報提供<br/>河川監視カメラにより、<b>菖蒲川及び緑川の状況を把握</b>するとともに、市民に情報を提供する。</li> <li>○外水時(荒川氾濫時)の避難<br/>浸水しない市外の高台への早期避難を周知・啓発する。</li> <li>○高層避難場所の確保<br/>中高層建物の民間事業者との協定により、<b>高層避難場所の確保</b>に努める。</li> </ul> |
| ⑥<br>防犯 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯に配慮した施設整備</li> <li>・市民ひとりひとりの防犯意識の向上</li> </ul>                                                                                 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○防犯に配慮した施設整備の推進<br/>防犯カメラの維持・更新等のほか、施設の配置やデザイン、植栽や樹木の剪定や、夜間照明の適切配置により、<b>暗がりや死角を減らす</b>。</li> <li>○市民・事業者・市の連携による防犯への意識醸成<br/>防犯啓発活動や防犯情報の発信、自主防犯活動への各種支援を通じて、<b>防犯への意識醸成</b>を図る。</li> </ul>                                                                    |

|         | 課題                   | 基本目標*                                                                              | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ⑦<br>環境 | ・自然環境にやさしい持続可能なまちの構築 |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○自然環境に配慮した公共施設の整備<br/>自転車や歩行者専用道路の整備による、低炭素な移動手段の普及や、敷地内の樹木管理や新たな植栽など、自然環境を確保・保全し、<b>脱炭素化を推進</b>する。</li> <li>○グリーンインフラの整備<br/>地域内の公園・緑地において、災害時の治水、暑さの軽減などの効果を有する<b>グリーンインフラの整備</b>を推進する。</li> <li>○市民・事業者・市の協働による環境保全の推進<br/><b>環境保全の意識向上</b>のため、イベント等を活用した情報発信を推進する。また、省エネルギー設備等への補助を行う。</li> </ul>      |
| ⑧<br>景観 | ・秩序あるまち並みと駅周辺の景観形成   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成<br/>将来都市構造で設定した土地利用特性を踏まえ、土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並みを形成する。また、大規模建築物や工作物は、行為届出や事前協議の制度を活用した景観誘導を推進し、<b>条例やガイドラインに基づく屋外広告物の景観形成を誘導</b>する。</li> <li>○市民に永く親しまれ愛される景観形成<br/>市民や事業者が自主的に行う景観形成活動への支援として、<b>三軒協定等を活用した地域住民主体の景観づくりを推進</b>することや、都市景観アドバイザー制度を活用し、永く親しまれる景観形成を支援する。</li> </ul> |

(4) 下戸田地域の方針図

※居住誘導区域の考え方は第5章で示します。

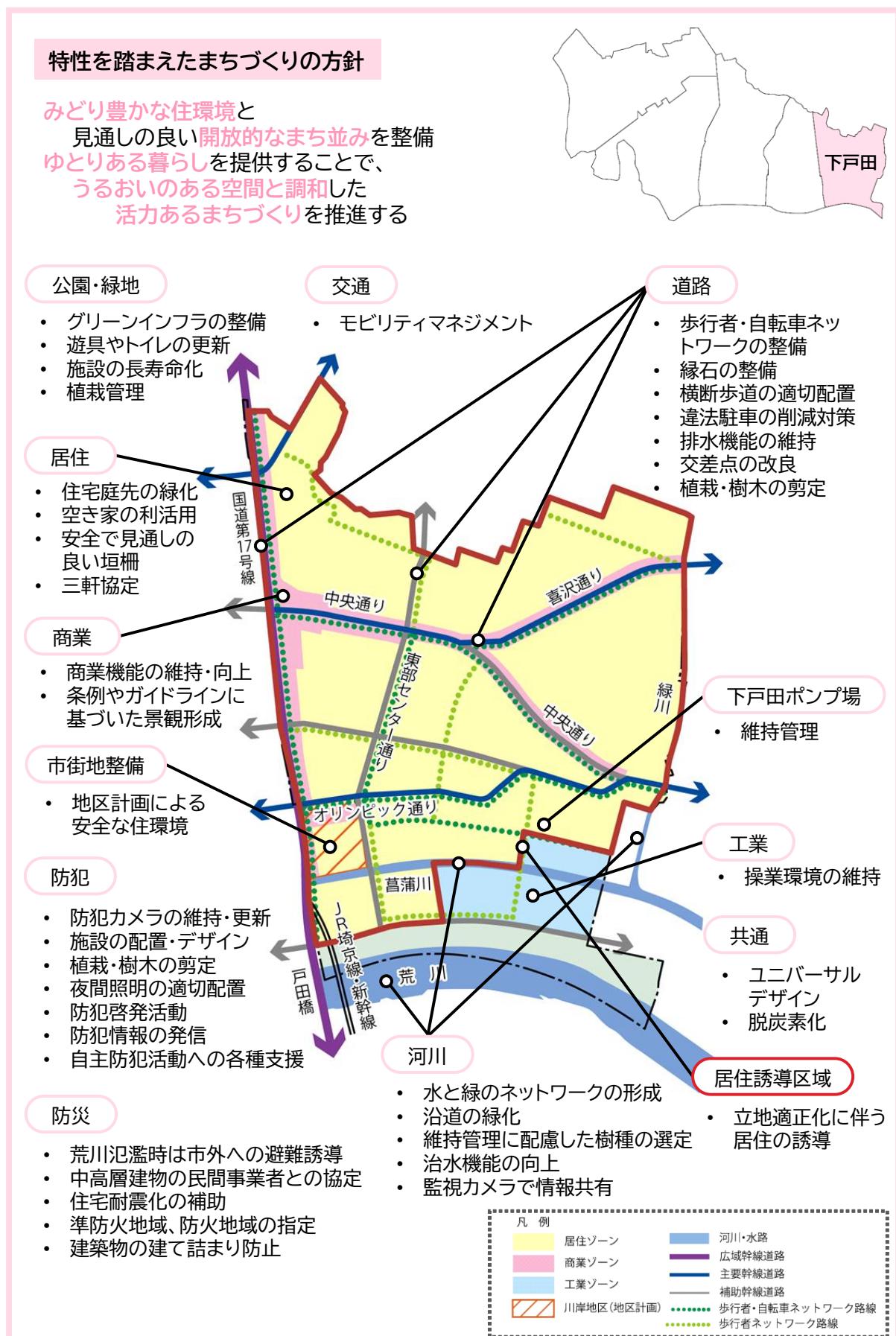


図4-17 下戸田地域の方針図



## 上戸田地域



### (1) 上戸田地域の現状

#### ①人口動向に係る現状

##### ■人口・世帯数の推移

人口は、平成17年(2005年)から令和2年(2020年)まで増加しています。

人口は平成17年(2005年)から増加しており、令和7年(2025年)には6,382人増の33,864人となっています。

世帯数は、平成17年(2005年)から5年ごとに1,000世帯超の増加を続けており、令和7年(2025年)には17,188世帯となっています。

人口、世帯数ともに増加し続けています。

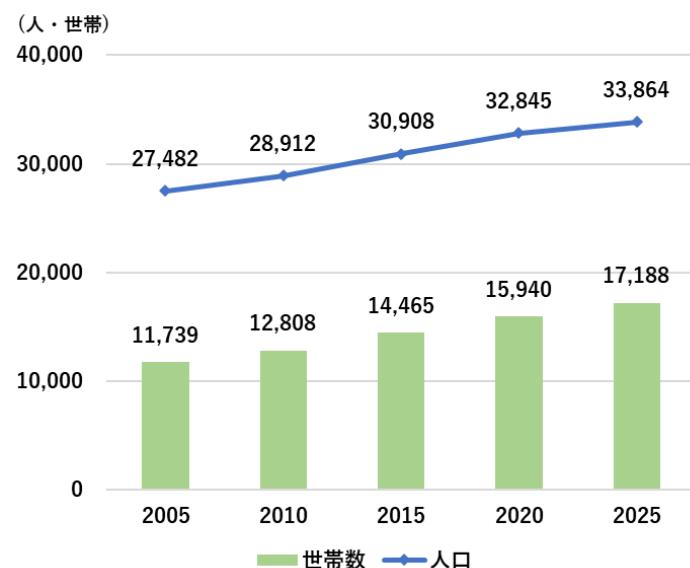


図4-18 人口・世帯数の推移(上戸田地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日)

##### ■世帯人員

世帯人員は、昭和60年(1985年)から平成7年(1995年)にかけて減少しており、平成7年(1995年)から平成12年(2000年)にかけて2.32人/世帯から2.34人/世帯へとわずかに増加したものの、平成17年(2005年)には2.21人/世帯となっています。その後も、継続的に減少し、令和7年(2025年)には1.97人/世帯となり、戸田市において初めて2人/世帯を下回る値となっています。

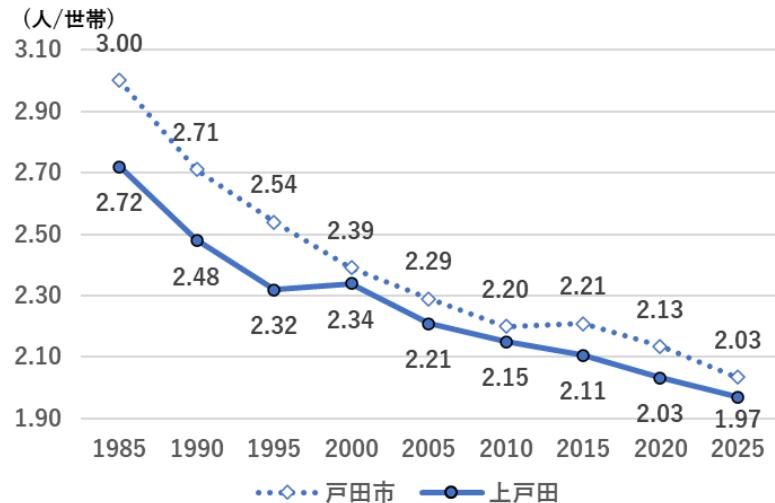


図4-19 人口・世帯数の推移(上戸田地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)

### ■年齢別人口構成

年少人口(0~14歳)は、平成17年(2005年)から減少傾向にあり、令和7年(2025年)には370人減の4,186人になっています。

生産年齢人口(15~64歳)は、平成17年(2005年)から大幅に増加しており、令和7年(2025年)には4,195人増の24,300人になっています。

老人人口(65歳以上)も同様に、令和7年(2025年)には2,557人増の5,378人になっています。

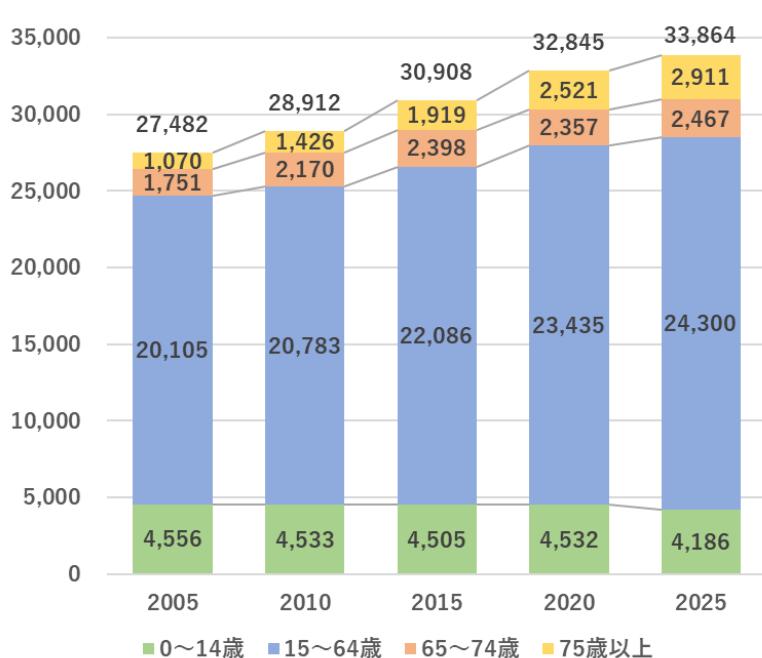


図4-20 年齢別人口構成(上戸田地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日)

### ②土地利用に係る現状

住居系の土地利用は、平成21年(2009年)から令和元年(2019年)にかけて、47.9%から49.2%と割合が増加し、市全域を大きく上回っています。工業系の土地利用は、平成21年(2009年)から令和元年(2019年に)かけて12.0%から10.0%、空地の土地利用も同様に17.7%から15.5%と割合が減少しています。

公共系の土地利用は、12.7%と全地域の中でも最も割合が高く、文化・行政拠点の中心機能が集積しています。

土地利用構成比の遷移から、工場跡地約内における集合住宅の立地など、住宅系への土地利用の転換が推測されます。

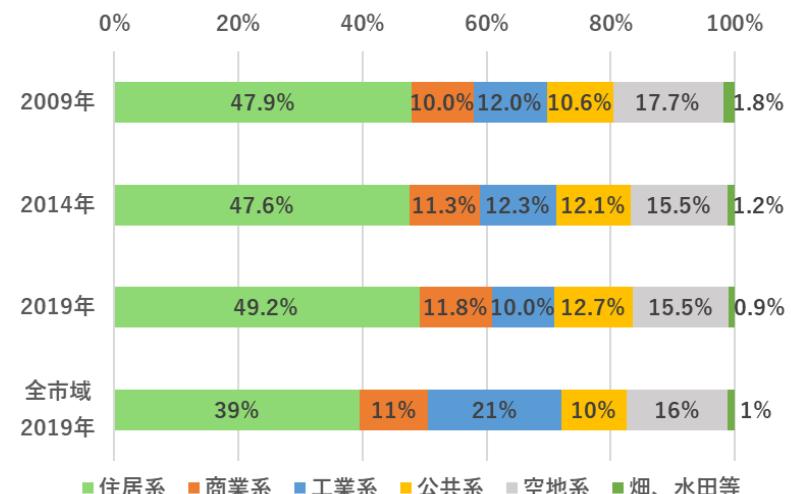


図4-21 土地利用の推移(上戸田地域)

出典:戸田市土地利用動向基礎調査

※構成比の合計は、端数処理のため100%にならない場合がある。

### ③都市施設（道路、公園・緑地、河川・水路）に係る現状

#### ■道路

都市計画道路については、旭町沖内線、新曽川口線は整備済みであり、蕨駅前通り西口線は整備済み・概成済みです。戸田公園駅西口周辺の駅前交通広場、都市計画道路は整備済みですが、東口周辺の駅前交通広場、都市計画道路の多くが未整備となっております。

歩行者・自転車ネットワーク路線については、旭町沖内線、新曽川口線は整備済みで、国道第17号線の一部は整備済みであり、計画的な整備が進められています。

| 凡 例                |                 |
|--------------------|-----------------|
| 整備済 整備中<br>概成済 未整備 | 広域幹線道路          |
|                    | 主要幹線道路          |
|                    | 補助幹線道路          |
|                    | 駅前広場            |
| 整備済 整備中<br>設定路線    | 歩行者・自転車ネットワーク路線 |
| 設定路線               | 歩行者ネットワーク路線     |

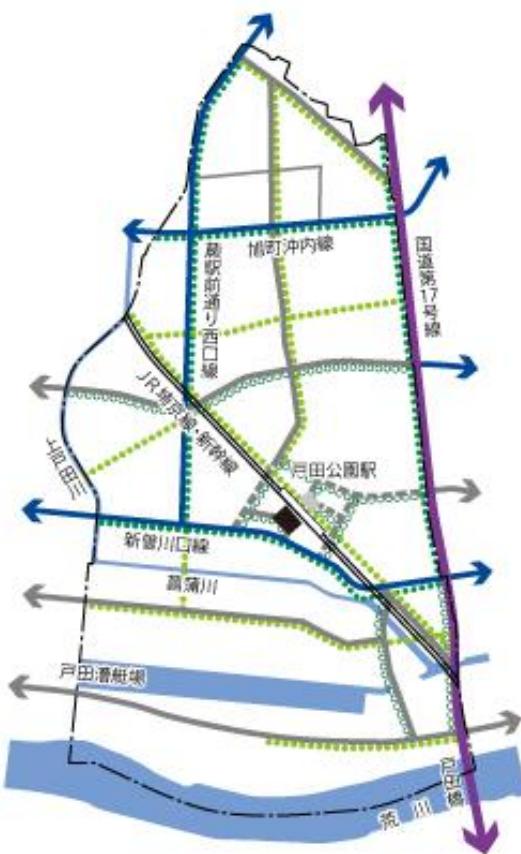


図4-22 主要道路及び歩行者・自転車ネットワーク路線(上戸田地域)

#### ■公園・緑地

地域内ではバランスよく公園が配置されています。

鉄道沿いには、地域の環境を保全するため確保された環境空間があります。

| 凡例                    |  |
|-----------------------|--|
| 都市公園                  |  |
| ● 近隣公園                |  |
| ● 街区公園(都決済)           |  |
| ● 街区公園(未決)            |  |
| ● 都市緑地                |  |
| 都市公園(未開設)             |  |
| ○ 近隣公園                |  |
| □ 街区公園                |  |
| 誘致圏                   |  |
| ■ 住区基幹公園誘致圏(近隣・街区公園)  |  |
| ■ 総合公園等誘致圏(総合公園・都市緑地) |  |
| ■ 未開設公園誘致圏(近隣・街区公園)   |  |
| ■ 都市公園誘致圏外            |  |
| ■ 住区基幹公園誘致圏外          |  |
| 児童遊園地・広場・環境空間等        |  |
| ★ 児童遊園地               |  |
| ★ 広場・せせらぎ緑地           |  |

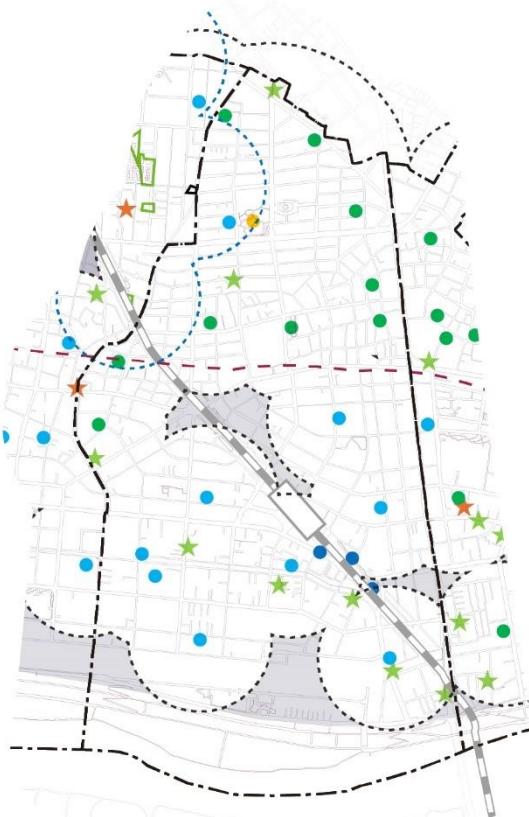


図4-23 公園・緑地(上戸田地域)

## ■河川・水路

一級河川の荒川(国管理)、菖蒲川(県管理)、準用河川の上戸田川(市管理)が流れています。

上戸田川では、治水安全度の向上を目的に河川整備や、浚渫(溜まった土砂の撤去)、浄化施設の設置により、水質改善に取り組んでいます。

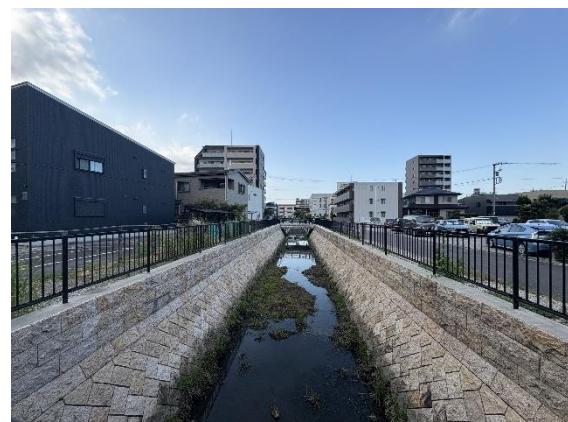


図4-24 上戸田川

## ④市街地整備に係る現状

地域の半分程度が居住ゾーンであり、戸田公園駅周辺や国道17号や中央通り沿道など商業ゾーン、上戸田一、四丁目の一部などでは、住居系と工業系の調和に配慮したまちづくりを進めています。また、戸田公園西口駅前地区では、地区計画を定め、拠点商業地にふさわしい良好な地区環境の形成を推進しています。

| 凡 例                   |
|-----------------------|
| 居住ゾーン                 |
| 商業ゾーン                 |
| 住工共生ゾーン               |
| 工業ゾーン                 |
| 戸田公園駅西口駅前地区<br>(地区計画) |
| 公園・緑地                 |
| 河川・水路                 |
| 広域幹線道路                |
| 主要幹線道路                |
| 補助幹線道路                |

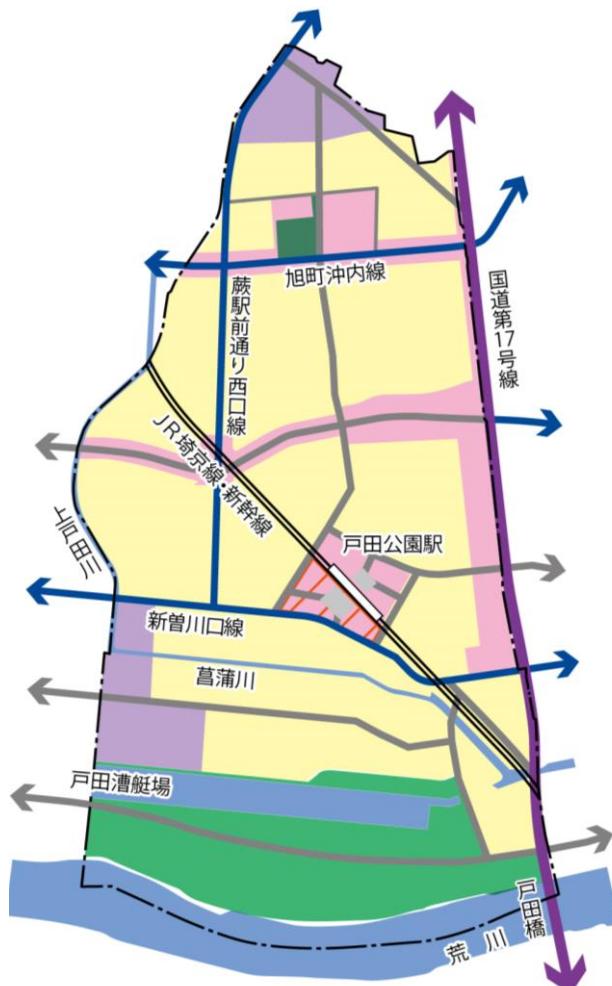


図4-25 市街地整備(上戸田地域)

## ⑤交通体系に係る現状

地域内には戸田公園駅、近隣にも戸田駅があり、地域の大部分が鉄道駅から半径800mの徒歩圏内にあります。

バスについても、戸田公園駅を中心とした路線バスやコミュニティバス路線網が張り巡らされています。ほぼ全域がバス停から半径300mの徒歩圏内にあり、公共交通の利便性が高い地域です。



図4-26 バス路線図(上戸田地域)

## ⑥防災に係る現状

### ■地震災害

地震発生時の指定緊急避難場所または指定避難所として、戸田公園高台広場などの10か所が指定されています。また、上戸田地域の北部及び南部では、比較的建物が密集しており、地震発生時には、揺れや液状化による建物被害が多くなり、大規模火災時には、延焼が拡大する(延焼クラスター)恐れがあります。

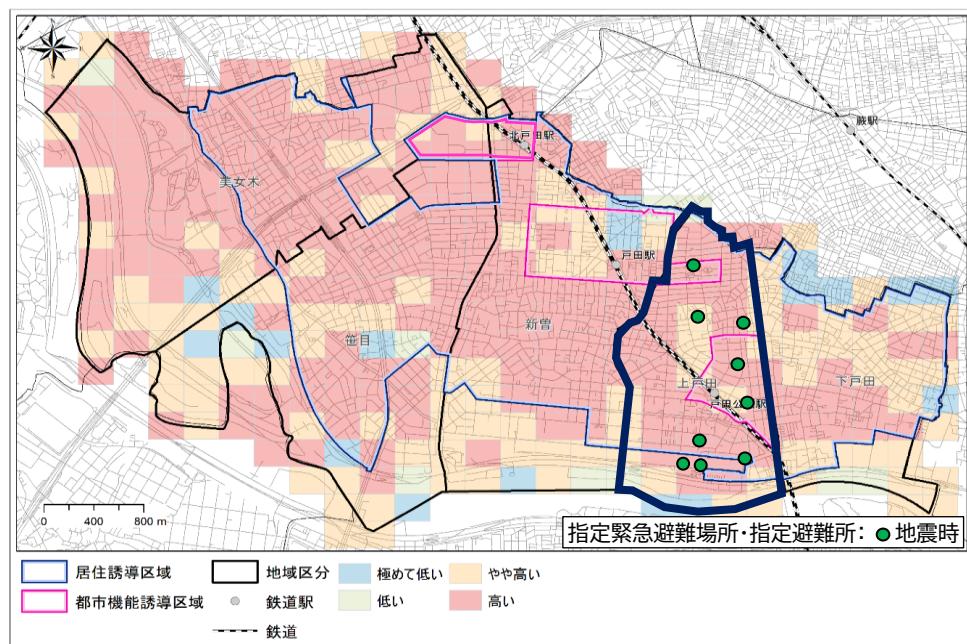


図4-27 液状化危険度の分布状況(上戸田地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)

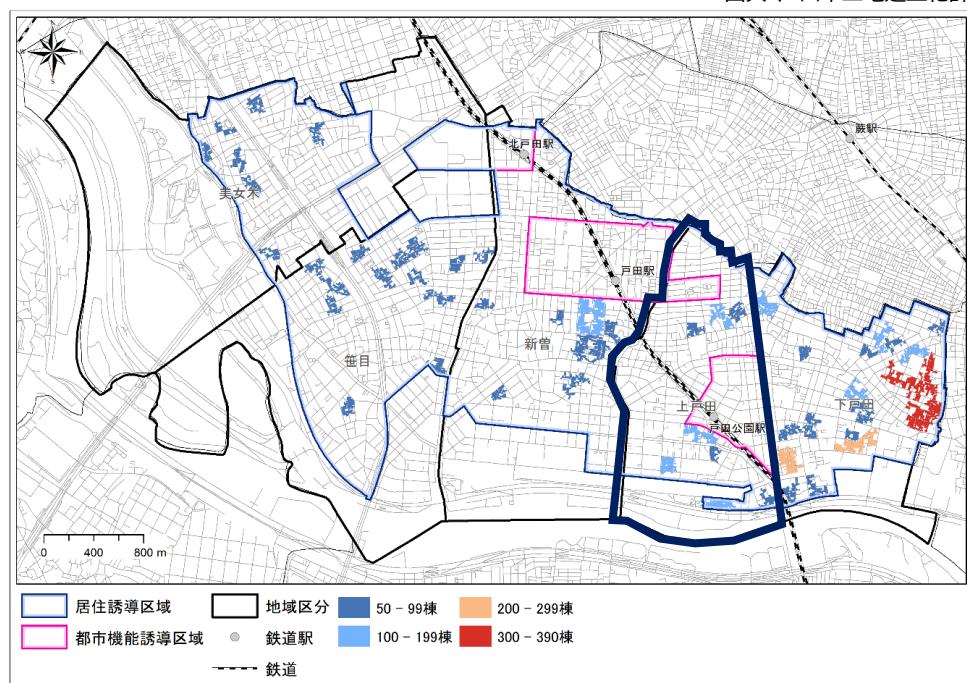


図 4-28 延焼クラスターの分布状況(上戸田地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)

## ■水災害

洪水時の指定緊急避難場所として、児童センターなどの6か所が指定されています。洪水時の浸水深は多くの地域で3.0m以上であり、3日～7日程度浸水が続くと予想されています。

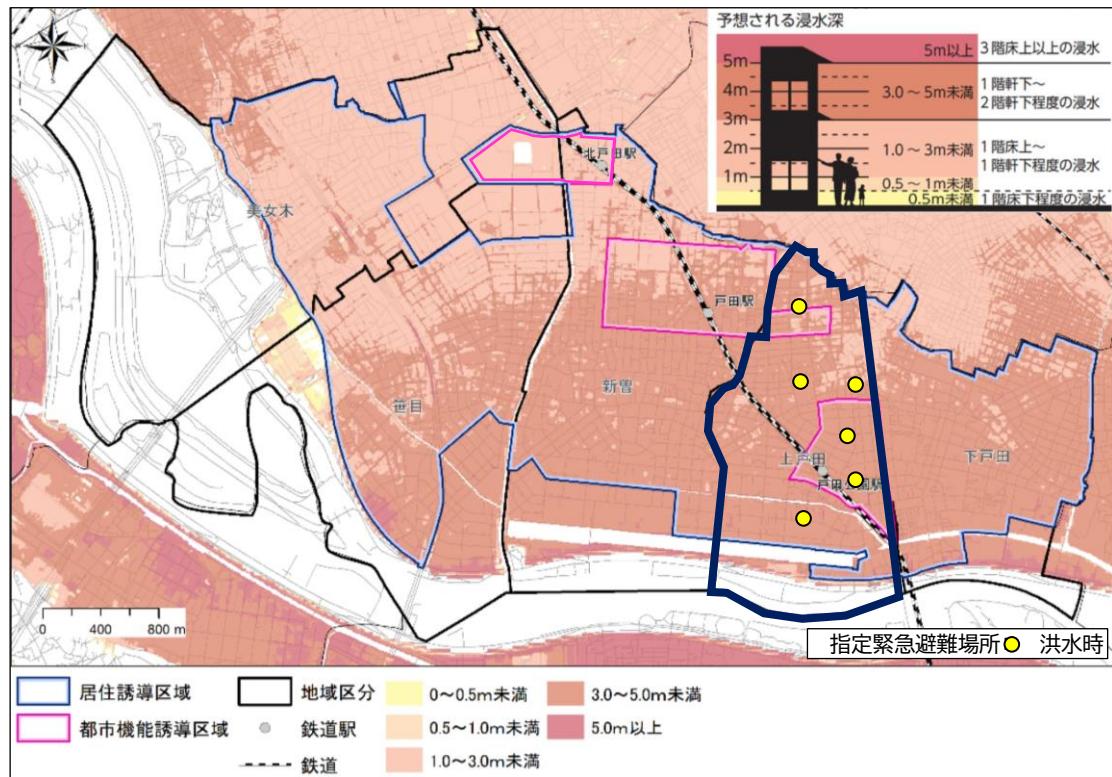


図4-29 荒川の洪水浸水想定区域(上戸田地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)(72時間雨量:632mmを想定)

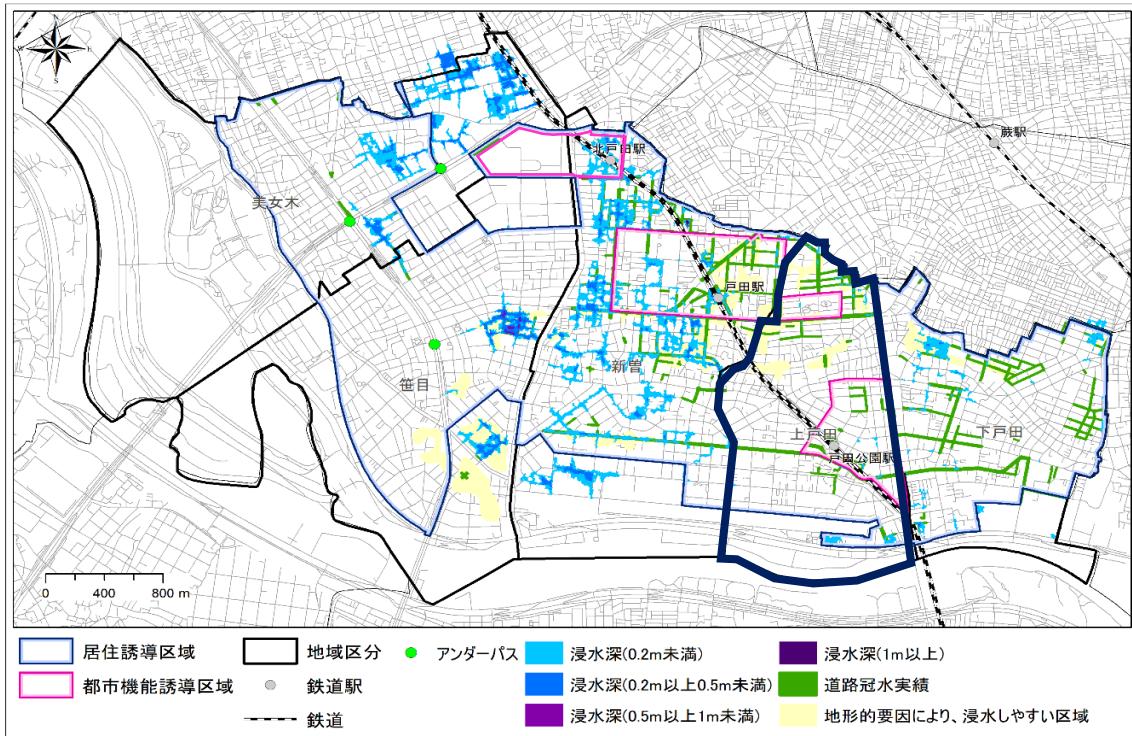


図4-30 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等(上戸田地域)

出典:戸田市立地適正化計画  
(平成17年(2005年)9月4日の降雨:時間最大降雨強度108 mm、総雨量183.5mm)

## ⑦防犯に係る現状

令和6年(2024年)の犯罪発生件数(傷害等の一部犯罪を除く)は、自転車盗が多く、次いで器物損壊、車上であり、過去3年の推移は横ばいとなっています。

犯罪の発生を防止するため、防犯パトロールや防犯カメラの設置をはじめ、各種の防犯対策を行っています。

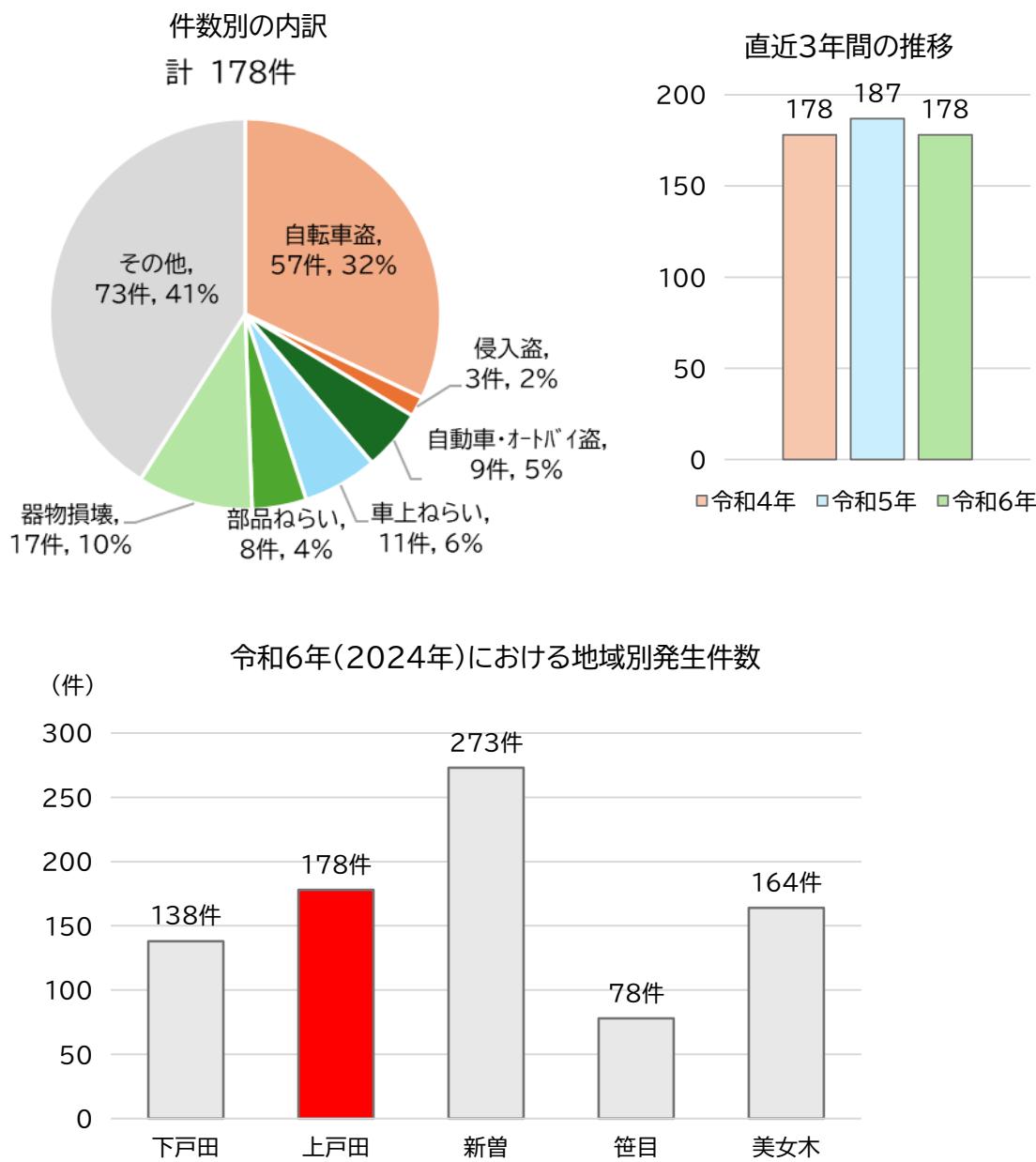


図4-31 令和6年(2024年)における上戸田地域の状況

出典:戸田市HP

#### ⑧環境に係る現状

近年、災害異常気象の頻発や気温上昇による熱中症救急搬送者数の増加など、地球温暖化による気候変動の影響がすでに顕在化し、低炭素なまちづくりへの転換が求められています。

#### ⑨景観に係る現状

本市では、戸田市都市景観条例に基づき、届出制度を運用し、建築物や工作物の建設行為と調和した、良好な景観形成を段階的に進めています。また、市役所南通り、戸田ポートコース周辺地域については、景観づくり推進地区に指定しており、それぞれ落ち着いたまち並みの維持やオープンスペースの活用、緑や水の映えるまち並み形成等を目指しています。

また、屋外広告物に対しても許可制度を運用し、戸田市らしい風景を維持するため、周辺環境と調和した屋外広告物の景観形成を進めています。

#### ⑩地域別懇談会における意見（上戸田地域）

##### ■ 土地利用について

- ・駅周辺整備に伴う商業施設の誘致

##### ■ 都市施設について

- ・戸田公園駅東口の都市計画道路の整備推進
- ・歩行者、自転車、自動車の走行空間の分離
- ・公園の利用実態に合わせた、施設点検・更新や植栽管理
- ・菖蒲川の護岸・堤防の治水機能の強化
- ・下水道等の老朽化したインフラの更新
- ・誰もがすこしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり

##### ■ 市街地整備について

- ・使われていない空き家やその敷地の有効活用

##### ■ 防災について

- ・建物の耐震化・不燃化など地震・火災の対策
- ・菖蒲川等における水害対策
- ・大規模災害時の避難経路の確保
- ・マンションや駐車場など民間施設を活用した一時避難場所の確保

## (2) 上戸田地域の特性を踏まえたまちづくり

上戸田地域は、戸田公園駅周辺を中心に生活利便施設の誘導やウォーカブルなまちづくりを推進します。

あわせて、地区計画や立地適正化計画の活用により都市機能の誘導と基盤施設の整備を進め、文化会館や市役所の機能を維持しつつ、ポート資源の活用や戸田公園などの緑の拠点を活かしたバランスの取れたまちづくりを進め、にぎわいと文化・行政機能を備えた市の中心拠点の形成を図ります。

(3) 上戸田地域の課題と方針

※対応する全体構想の基本目標

| 課題                                                                                                                                                                                             | 基本目標*                                                                                                                                                                          | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①土地利用<br><br>・住宅地における良好な住環境<br>・戸田公園駅周辺の中心拠点形成のための都市機能の充実                                                                                                                                      | <br><br>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>○良好な住環境の維持<br/>住宅庭先の緑化の推進や、空き家の利活用を図り、<b>みどり豊かで良好な住環境</b>の確保に努める。</li> <li>また、垣又はさくの構造の制限を活用し、安全で見通しが良いまちづくりに努める。</li> <li>○戸田公園駅周辺の賑わい創出と都市機能の誘導<br/>中心拠点である<b>戸田公園駅周辺に</b>、病院や商業施設、銀行など<b>市民生活の利便性向上につながる施設を誘導</b>する。また、戸田公園駅西口周辺において、店舗や事業所などの連続性を確保し、統一されたまち並みの形成を目指す。</li> <li>○ウォーカブルなまちづくりの推進<br/><b>戸田公園駅を中心</b>に居心地がよく歩きたくなる<b>ウォーカブルなまちづくり</b>を、地元住民との官民連携により推進する。</li> </ul> |
| ②都市施設<br><br>【道路】<br><br>・歩行者や自転車が移動しやすい環境(歩行者・自転車ネットワーク)の整備や安全な道路環境<br>・戸田公園駅周辺の都市計画道路及び東口駅前広場の整備<br>・戸田公園駅を中心とした歩行者回遊空間の整備<br>・無電柱化<br>・戸田市文化会館及び市役所周辺における文化・行政中心機能の維持<br>・整備済み道路の安全性と機能性の確保 | <br><br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○誰もが移動しやすい道路環境の整備<br/>中央通りを中心に、<b>歩行者・自転車・自動車3者の空間分離</b>による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。</li> <li>○都市計画道路及び駅前広場の整備推進<br/><b>戸田公園駅東口駅前広場及び周辺都市計画道路の整備</b>を推進する。また、戸田公園駅周辺や市役所通りの一部等を中心に、無電柱化を推進する。</li> <li>○文化・行政拠点機能の維持<br/><b>戸田市文化会館や市役所周辺</b>は、市民の文化的活動や行政サービスの拠点としての機能を維持するため、<b>バリアフリー化を推進し、適切な施設整備</b>を行う。</li> <li>○道路の改良・維持管理<br/>交差点の改良や、<b>橋梁の維持管理</b>を適切に実施する。</li> </ul>         |

|                                                                                                                    | 課題                                                                                                                                                                      | 基本目標*                                                                                                                                                                                                                         | 方針                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>②都市施設</b>                                                                                                       |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                        |
| 【公園・緑地】                                                                                                            |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>公園利用者のニーズや実態に合わせた更新、長寿命化や管理運営の実施</li> </ul>                                 |                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○公園利用者のニーズや実態に合わせた更新、長寿命化や管理運営</li> <li>公園利用者のご意見を踏まえ、かつ、利用の実態や環境に配慮し、遊具やトイレ等の公園施設の更新または長寿命化の他、適切な植栽管理を実施する。</li> </ul>                                                                |                                                                                                                                                        |
| <b>【河川・水路】</b>                                                                                                     |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>上戸田川の整備済み区間の老朽化</li> <li>上戸田川の水質改善</li> <li>荒川や菖蒲川の護岸・堤防の治水機能の向上</li> </ul> | <br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○機能維持<br/><b>上戸田川の護岸補修や適切な管理</b>により機能維持に努める。</li> <li>○水質改善<br/><b>上戸田川の浚渫や浄化施設の稼働</b>により水質改善を図る。</li> <li>○治水機能向上<br/><b>荒川や菖蒲川の治水機能の向上</b>を図るために、整備促進や施設の強化について、国・県に要望する。</li> </ul> |                                                                                                                                                        |
| <b>【公共下水道】</b>                                                                                                     |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>整備済みの公共下水道における老朽化</li> </ul>                                                |                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○下水道設備の機能維持<br/><b>新曾ポンプ場や下水道管の維持管理</b>による、地域の下水道設備の機能維持に努める。</li> </ul>                                                                                                               |                                                                                                                                                        |
| <b>【その他】</b>                                                                                                       |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>誰もがすこしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり</li> </ul>                                    |                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ユニバーサルデザインの推進<br/><b>ユニバーサルデザインの充実</b>により、誰もが過ごしやすいまちづくりを図る。</li> </ul>                                                                                                               |                                                                                                                                                        |
| <b>③市街地整備</b>                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>戸田公園駅西口駅前地区の賑わいのあるまちづくりの推進</li> </ul>                                                                                            |                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○拠点商業地にふさわしい地区環境の形成<br/><b>戸田公園駅西口では、地区計画による商業施設の誘導</b>を進め、にぎわいのあるまちづくりを推進する。</li> </ul>                        |
| <b>④交通体系</b>                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>自家用車から公共交通等への転換</li> </ul>                                                                                                       |                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○将来にわたって持続可能な交通環境づくり<br/><b>モビリティマネジメント</b>等を通して、自家用車に過度に依存しない持続可能な交通体系を構築することで、公共交通等の利用促進や利便性向上を図る。</li> </ul> |

| 課題                                                                                      | 基本目標*                                                                               | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>⑤ 防災</b>                                                                             |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 【地震災害】                                                                                  |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ・地震時、地域北部及び南部の建物密集地で、揺れによる建物被害や延焼クラスター発生の恐れがある                                          |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○地震に強いまちづくりの推進<br/>既存建築物に対する<b>耐震化の補助</b>や、戸田公園駅西口地区における垣又はさくの構造の制限を活用することで、地震に強いまちづくりの推進を図る。</li> <li>○延焼に強いまちづくり<br/>火災被害が想定される地域における、適切な準防火地域、防火地域の指定や、戸田公園西口駅前地区では敷地面積の制限により<b>建築物の密集による建て詰まりの防止</b>等により、延焼に強いまちづくりを推進する。</li> </ul>                            |
| <b>⑥ 防犯</b>                                                                             |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 【水災害】                                                                                   |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ・集中豪雨等による内水(浸水)被害の軽減<br>・集中豪雨等による、中小河川からの越水、溢水<br>・外水時(荒川氾濫時)は、多くの地域で 3.0m以上の浸水が想定されている |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○排水機能の維持<br/><b>幹線道路等における排水機能の維持</b>により、内水被害の軽減に努める。</li> <li>○状況把握及び情報提供<br/>河川監視カメラにより、<b>菖蒲川及び上戸田川の状況を把握</b>するとともに、市民に情報を提供する。</li> <li>○外水時(荒川氾濫時)の避難<br/>浸水しない市外の高台への早期避難を周知・啓発する。</li> <li>○高層避難場所の確保<br/>中高層建物の民間事業者との協定により、<b>高層避難場所の確保</b>に努める。</li> </ul> |
| ・防犯に配慮した施設整備<br>・市民ひとりひとりの防犯意識の向上                                                       |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○防犯に配慮した施設整備の推進<br/>防犯カメラの維持・更新等のほか、施設の配置やデザイン、植栽や樹木の剪定や、夜間照明の適切配置により、<b>暗がりや死角を減らす</b>。</li> <li>○市民・事業者・市の連携による防犯への意識醸成<br/>防犯啓発活動や防犯情報の発信、自主防犯活動への各種支援を通じて、<b>防犯への意識醸成</b>を図る。</li> </ul>                                                                        |

|         | 課題                             | 基本目標*                                                                              | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ⑦<br>環境 | ・自然環境にやさしい持続可能なまちの構築           |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○自然環境に配慮した公共施設の整備<br/>自転車や歩行者専用道路の整備による、低炭素な移動手段の普及や、敷地内の樹木管理や新たな植栽など、自然環境を確保・保全し、<b>脱炭素化を推進</b>する。</li> <li>○グリーンインフラの整備<br/>地域内の公園・緑地において、災害時の治水、暑さの軽減などの効果を有する<b>グリーンインフラの整備</b>を推進する。</li> <li>○市民・事業者・市の協働による環境保全の推進<br/><b>環境保全の意識向上</b>のため、イベント等を活用した情報発信を推進する。また、省エネルギー設備等への補助を行う。</li> </ul>                                                                                                    |
| ⑧<br>景観 | ・良好な景観形成<br>・秩序あるまち並みと駅周辺の景観形成 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○美しい景観の形成<br/><b>市役所南通りや戸田ボートコース周辺</b>を中心に、<b>地域の建物の形態または色彩制限の指定</b>等により、美しい景観形成を図る。</li> <li>○土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成<br/>将来都市構造で設定した土地利用特性を踏まえ、土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並みを形成する。また、大規模建築物や工作物は、行為届出や事前協議の制度を活用した景観誘導を推進し、<b>条例やガイドラインに基づく屋外広告物の景観形成</b>を誘導する。</li> <li>○市民に永く親しまれ愛される景観形成<br/>市民や事業者が自主的に行う景観形成活動への支援として、<b>三軒協定等を活用した地域住民主体の景観づくりを推進</b>することや、都市景観アドバイザー制度を活用し、永く親しまれる景観形成を支援する。</li> </ul> |

## (4) 上戸田地域の方針図

※居住誘導区域・都市機能誘導区域の考え方は第5章で示します。

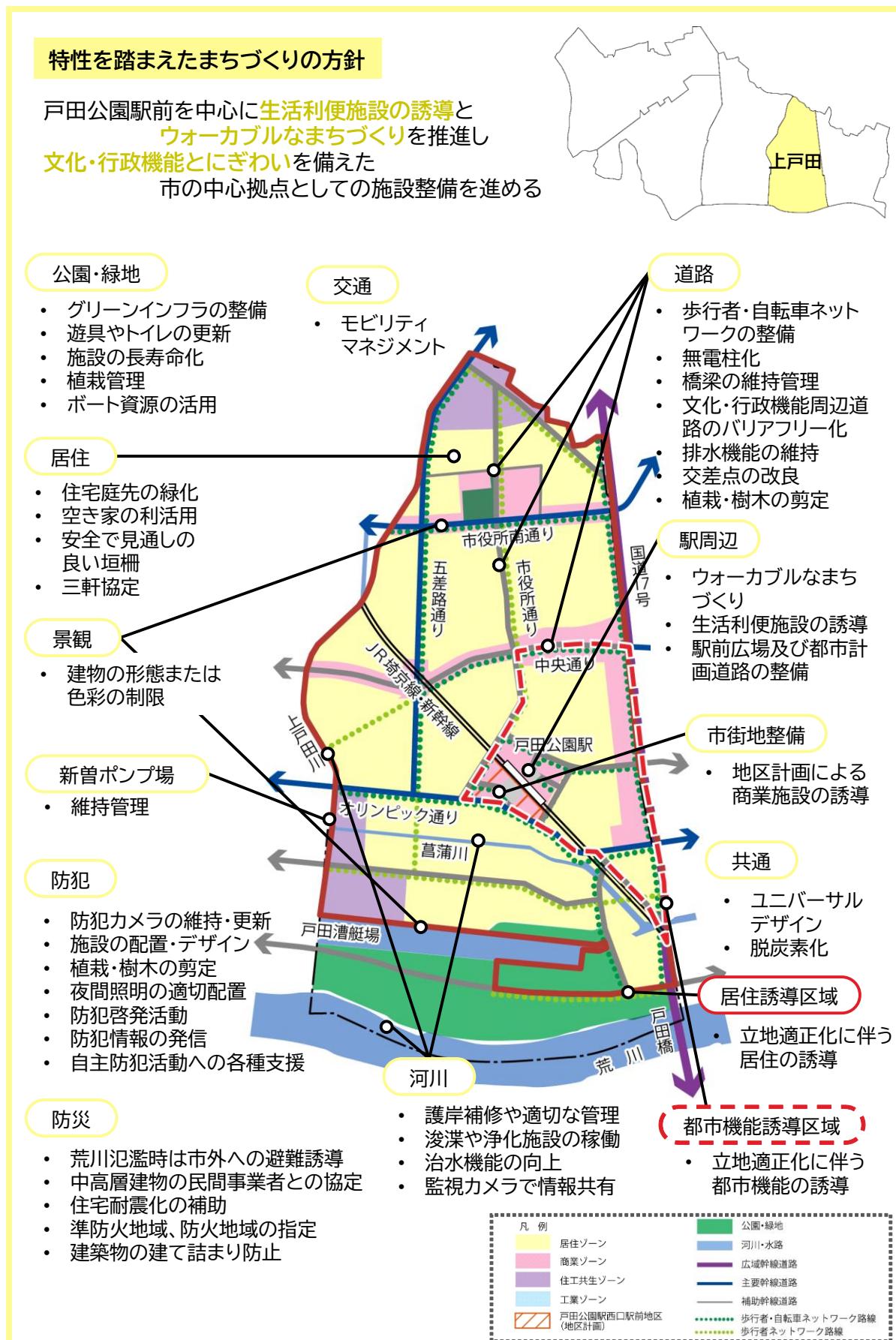


図4-32 上戸田地域の方針図



## 新曾地域



### (1) 新曾地域の現状

#### ①人口動向に係る現状

##### ■人口・世帯数の推移

人口は平成17年(2005年)から大幅に増加しており、令和7年(2025年)には12,167人増の34,494人となっています。

世帯数は、平成17年(2005年)から5年ごとに1,000世帯超の増加を続けており、令和7年(2025年)には16,970世帯となっています。

人口、世帯数ともに大幅に増加し続けています。

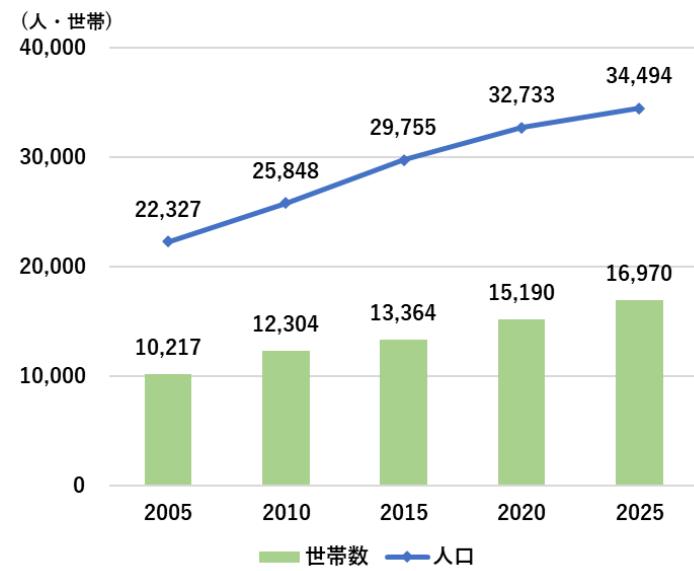


図4-33 人口・世帯数の推移(新曾地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日)

##### ■世帯人員

世帯人員は、昭和60年(1985年)から平成22年(2010年)まで減少し、平成22年(2010年)から平成27年(2015年)にかけて2.20人／世帯から2.24人／世帯へとわずかに増加したものの、令和2年(2020年)には2.17人／世帯となっており、再び減少しています。

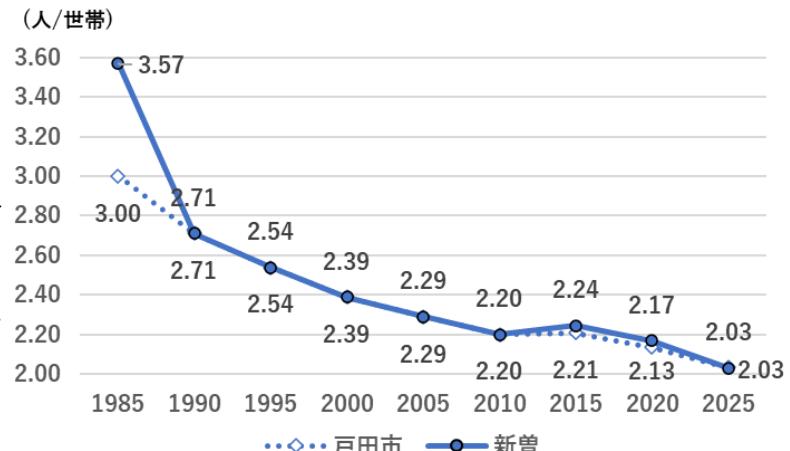


図4-34 世帯人員の推移(新曾地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)

### ■年齢別人口構成

年少人口(0～14歳)は、令和2年(2020年)まで大幅に増加していましたが、令和2年(2020年)の5,384人を境に令和7年(2025年)には、4,936人に減少しています。

生産年齢人口(15～64歳)は、平成17年(2005年)から大幅に増加しており、令和7年(2025年)には8,854人増の25,167人になっています。

老人人口(65歳以上)も同様に、令和7年(2025年)には2,460人増の4,391人になっています。

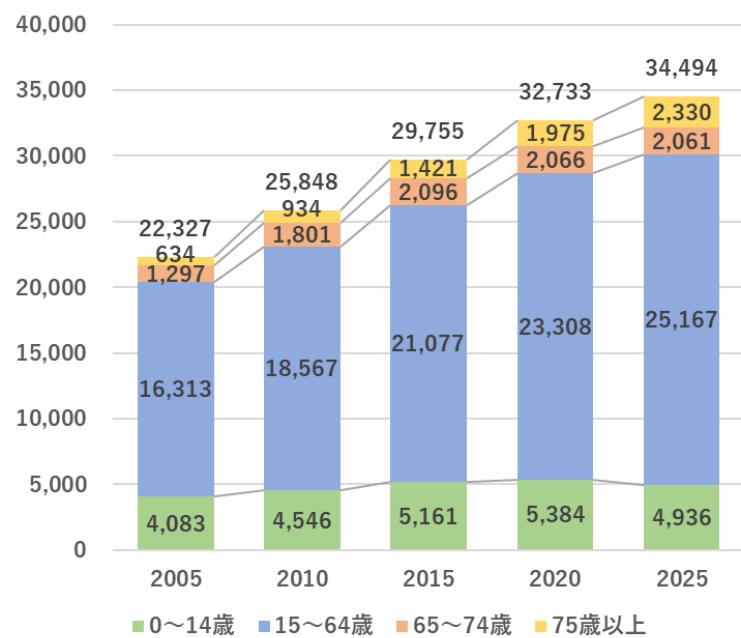


図4-35 年齢別人口構成(新曾地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日)

### ②土地利用に係る現状

住宅系の土地利用は、平成21年(2009年)から令和元年(2019年)にかけて、33.0%から35.9%と割合が増加しています。空地系の土地利用は、平成21年(2009年)から令和元年(2019年)にかけて22.4%から21.0%と減少しています。

土地利用構成比の遷移から、土地区画整理事業の施行により土地の有効活用が図られ、市街地形成が進んでいると推測されます。

戸田駅及び北戸田駅周辺に集積する商業系、地域南部に立地する工業系の土地利用は、いずれも平成21年(2009年)から令和元年(2019年)にかけて大きな変化はありません。

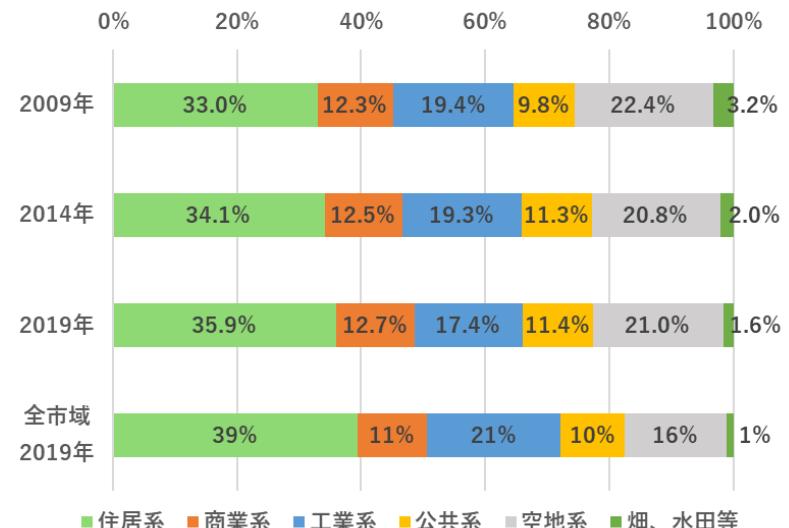


図4-36 土地利用の推移(新曾地域)

出典:戸田市土地利用動向基礎調査

\*構成比の合計は、端数処理のため100%にならない場合がある。

### ③都市施設（道路、公園・緑地、河川・水路）に係る現状

#### ■道路

新曽第一土地区画整理事業及び新曽第二土地区画整理事業の進捗にあわせて、都市計画道路及び駅前交通広場の整備を進めています。土地区画整理事業外の都市計画道路については、芦原上原線の一部及び新曽川口線が該当し、芦原上原線は整備済み、新曽川口線は、整備済（一部概成済み）となっております。歩行者・自転車ネットワーク路線については、旭町沖内線及び新曽川口線は整備済みで、旭町山宮線及び中央通りの一部で整備済みであり、計画的な整備が進められています。

##### 凡 例

|                           |  |
|---------------------------|--|
| 整備済 整備中                   |  |
| 概成済 未整備                   |  |
| ■ 広域幹線道路                  |  |
| — 主要幹線道路                  |  |
| — ··· 辅助幹線道路              |  |
| ■ 駅前広場                    |  |
| 整備済 整備中                   |  |
| ··· ····· 歩行者・自転車ネットワーク路線 |  |
| 設定路線                      |  |
| ··· ····· 歩行者ネットワーク路線     |  |

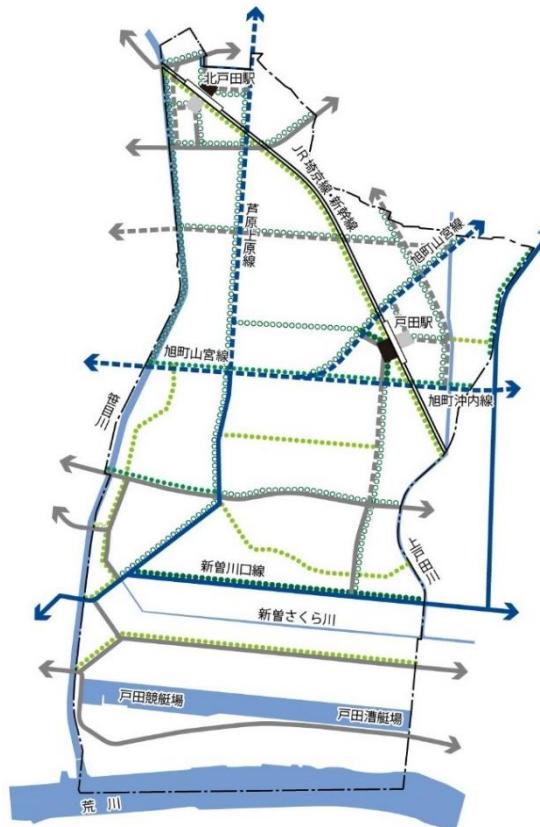


図4-37 主要道路及び歩行者・自転車ネットワーク路線(新曽地域)

#### ■公園・緑地

新曽第一、新曽第二地区の土地区画整理事業や新曽中央地区の地区計画により公園整備を進めています。土地区画整理地内等の公園が整備されることで、児童遊園地等と併せて、地域内におおむね均等に公園が配置されます。

##### 凡例

###### 都市公園

- 総合公園
- 近隣公園
- 街区公園（都決済）
- 街区公園（未決）

###### 都市公園（未開設）

- 近隣公園
- 街区公園

###### 誘致図

- [ ] 住区基幹公園誘致図（近隣・街区公園）
- [ ] 総合公園等誘致図（総合公園・都市緑地）
- [ ] 未開設公園誘致図（近隣・街区公園）

###### 都市公園誘致図外

###### 住区基幹公園誘致図外

###### 児童遊園地・広場・環境空間等

- ★ 児童遊園地
- ★ 広場・せせらぎ緑地

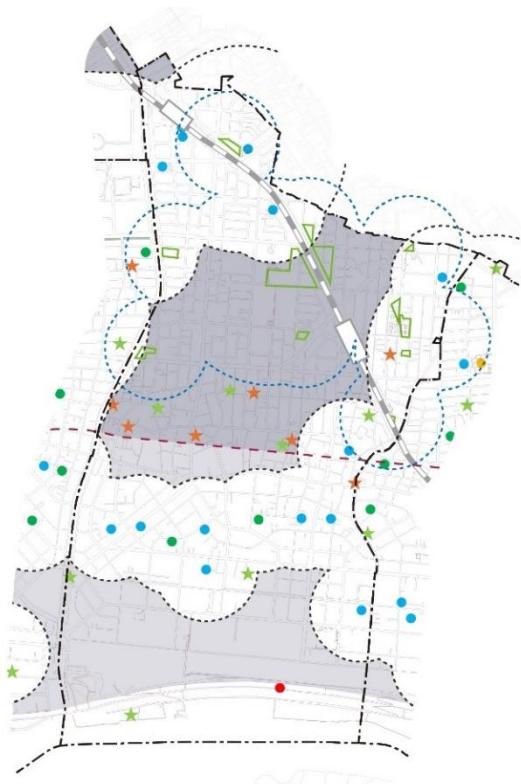


図4-38 公園・緑地(新曽地域)

## ■河川・水路

一級河川の荒川(国管理)、 笹目川(県管理)、準用河川の上戸田川(市管理)、普通河川の新曾さくら川(市管理)が流れています。

上戸田川では、治水安全度の向上を目的に河川整備や、浚渫(溜まった土砂の撤去)、水質改善に取り組んでいます。

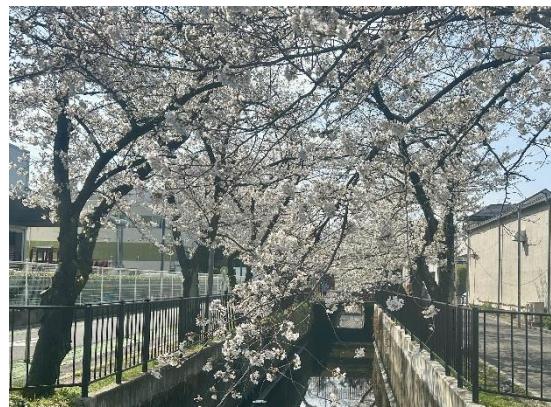


図4-39 新曾さくら川

### ④市街地整備に係る現状

地域の大部分が居住ゾーンであり、戸田駅、北戸田駅周辺は商業ゾーン、氷川町一丁目などは住工共存ゾーン、新曾南四丁目などは工業ゾーンになっています。また、新曾第一、第二地区では、土地区画整理事業とあわせて、北戸田駅、戸田駅を中心とした、地域の拠点にふさわしい顔づくりを図る整備を推進しています。新曾中央地区では、道路の整備や、まちづくりルールに基づく建物の誘導、緑化の推進などを行っています。

#### 凡 例

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| [Yellow square]         | 居住ゾーン        |
| [Pink square]           | 商業ゾーン        |
| [Purple square]         | 住工共生ゾーン      |
| [Blue square]           | 工業ゾーン        |
| [Orange diagonal lines] | 新曾第一地区(地区計画) |
| [Blue diagonal lines]   | 新曾第二地区(地区計画) |
| [Green diagonal lines]  | 新曾中央地区(地区計画) |
| [Solid green]           | 公園・緑地        |
| [Solid blue]            | 河川・水路        |
| [Solid dark blue]       | 主要幹線道路       |
| [Thin black line]       | 補助幹線道路       |

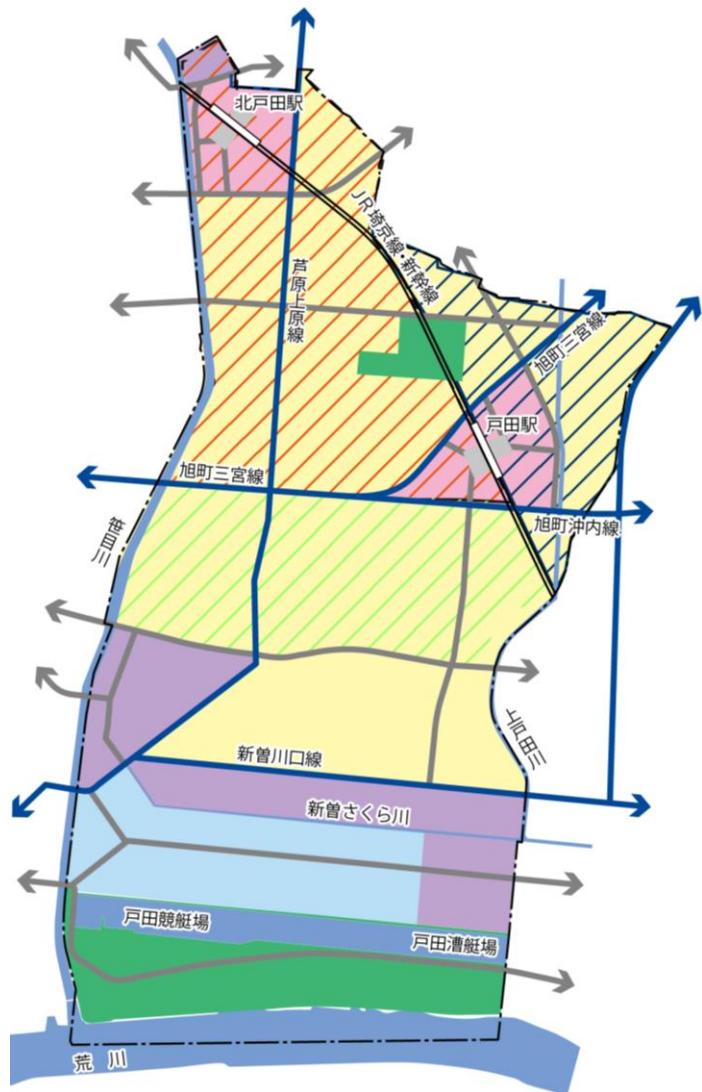


図4-40 市街地整備(新曾地域)

## ⑤交通体系に係る現状

地域内には戸田駅、北戸田駅があり、地域の北部の大部分が鉄道駅から半径800mの徒歩圏内にあります。

バスについても、地域内を横断し、蕨駅など市外とも繋がる路線バスや、戸田駅を中心としたコミュニティバスの路線網が張り巡らされています。ほぼ全域がバス停から半径300mの徒歩圏内にあり、公共交通の利便性が高い地域です。

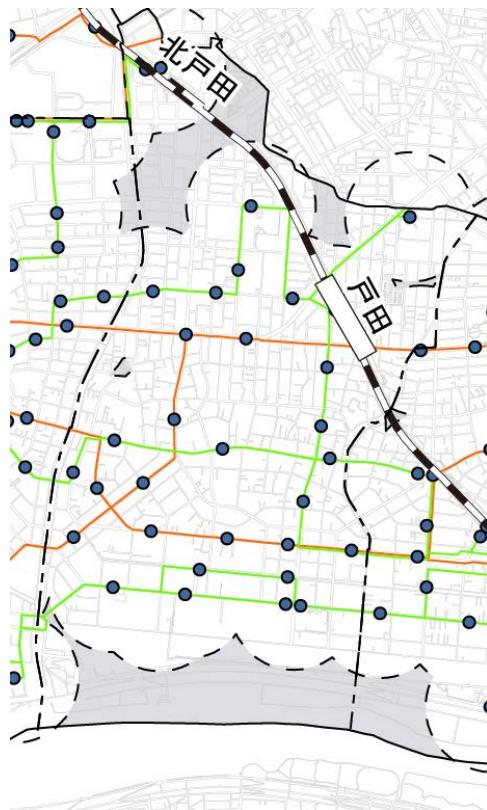


図4-41 バス路線図(新曾地域)

## ⑥防災に係る現状

### ■地震災害

地震発生時の指定緊急避難場所及び指定避難所として、新曾小学校などの9箇所が指定されています。

地震発生時の揺れや液状化による建物被害の危険度が高く、また、比較的建物が密集していることから、大規模火災時に延焼が拡大する(延焼クラスター)恐れがあります。

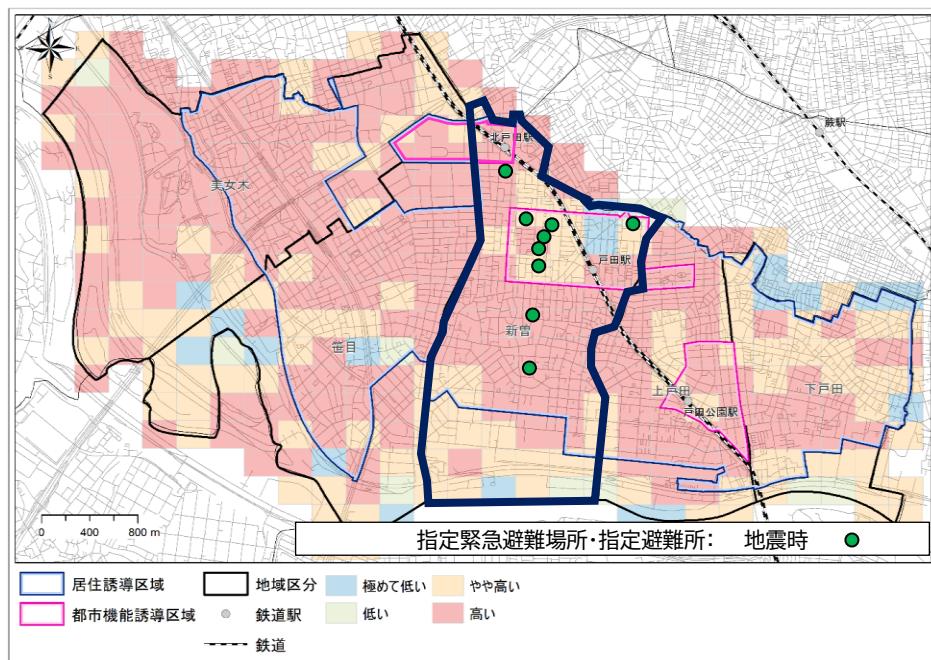


図4-42 液状化危険度の分布状況(新曾地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)

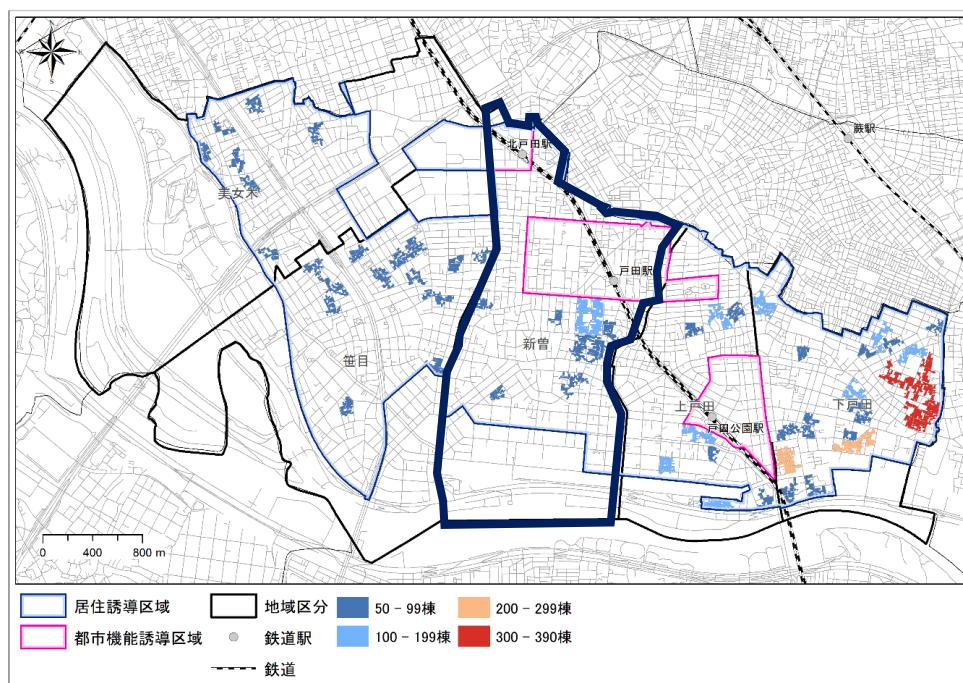


図 4-43 延焼クラスターの分布状況(新曾地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)

## ■水災害

洪水時の指定緊急避難場所として、新曽小学校などの8か所が指定されています。洪水時の浸水深は多くの地域で3.0m以上であり、3日～7日程度浸水が続くと予想されています。

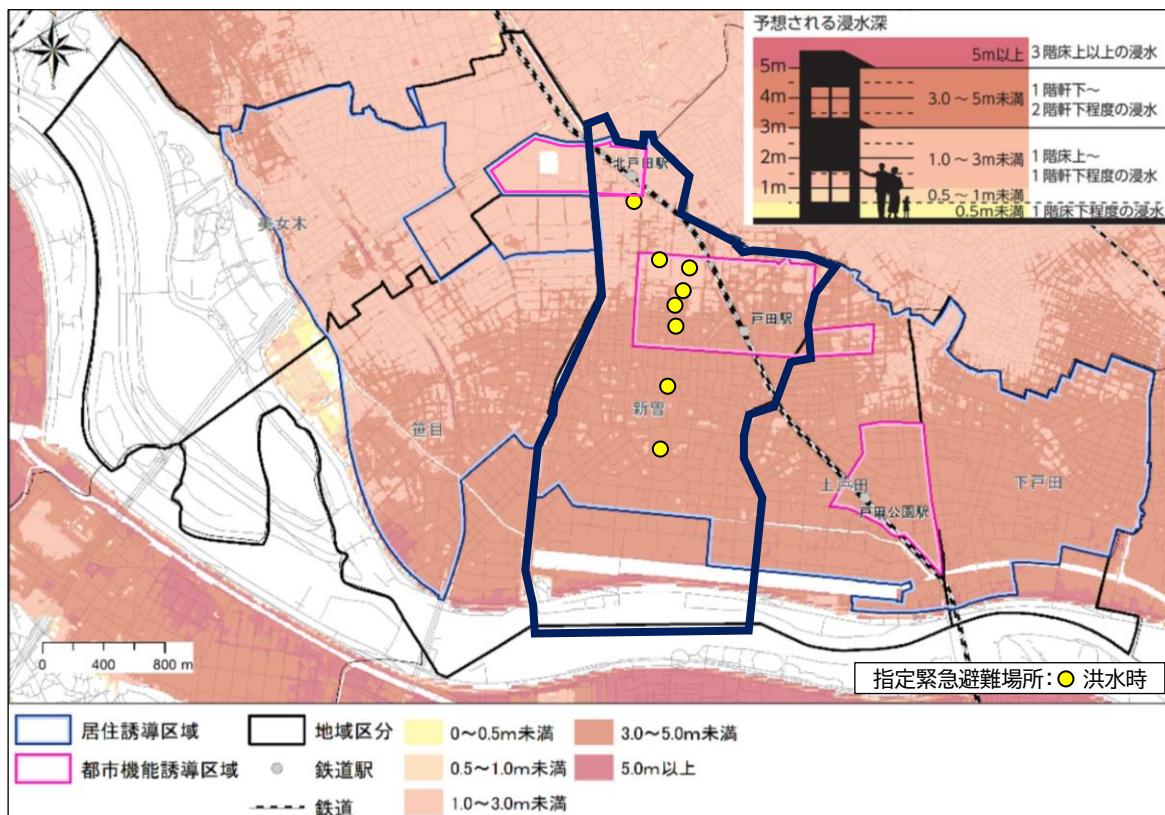


図4-44 荒川の洪水浸水想定区域(新曽地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)(72時間雨量:632mmを想定)

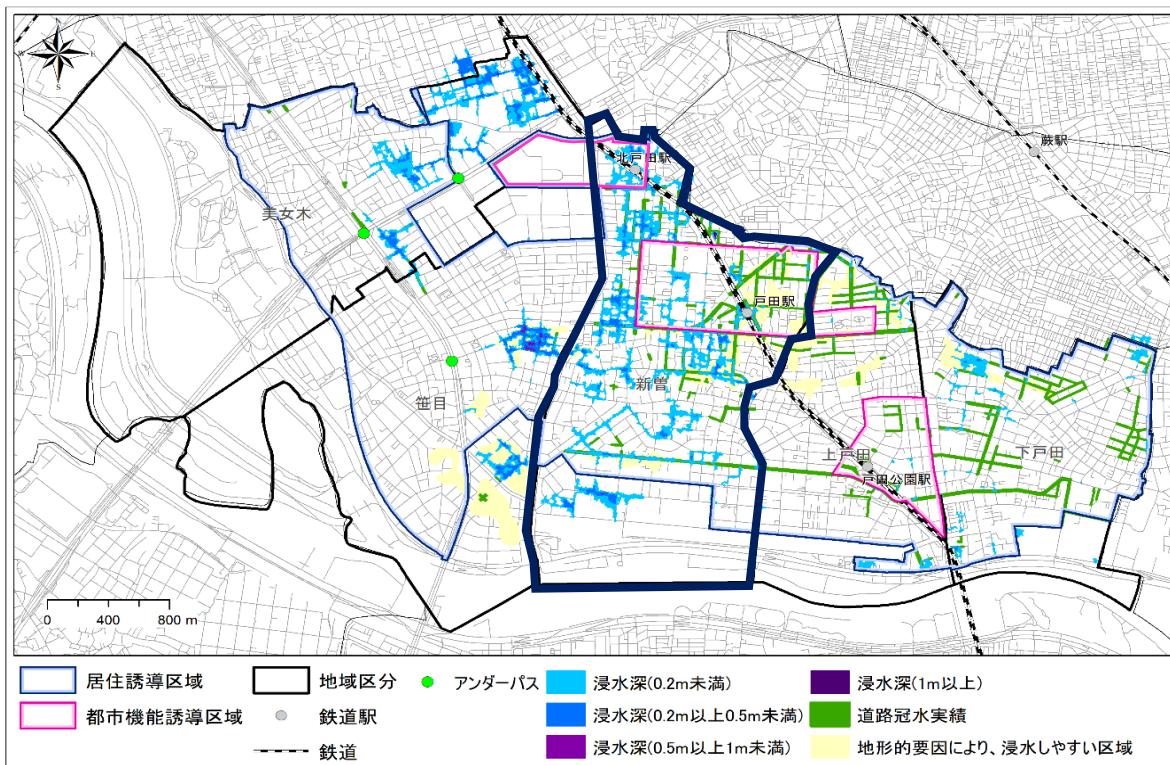


図4-45 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等(新曽地域)

出典:戸田市立地適正化計画  
(平成17年9月4日の降雨:時間最大降雨強度108 mm、総雨量183.5mm)

## ⑦防犯に係る現状

令和6年(2024年)の犯罪発生件数(傷害等の一部犯罪を除く)は、自転車盗が特に多く、次いで車上ねらい、器物損壊であり、過去3年の推移は増加傾向となっています。

犯罪の発生を防止するため、防犯パトロールや防犯カメラの設置をはじめ、各種の防犯対策を行っています。

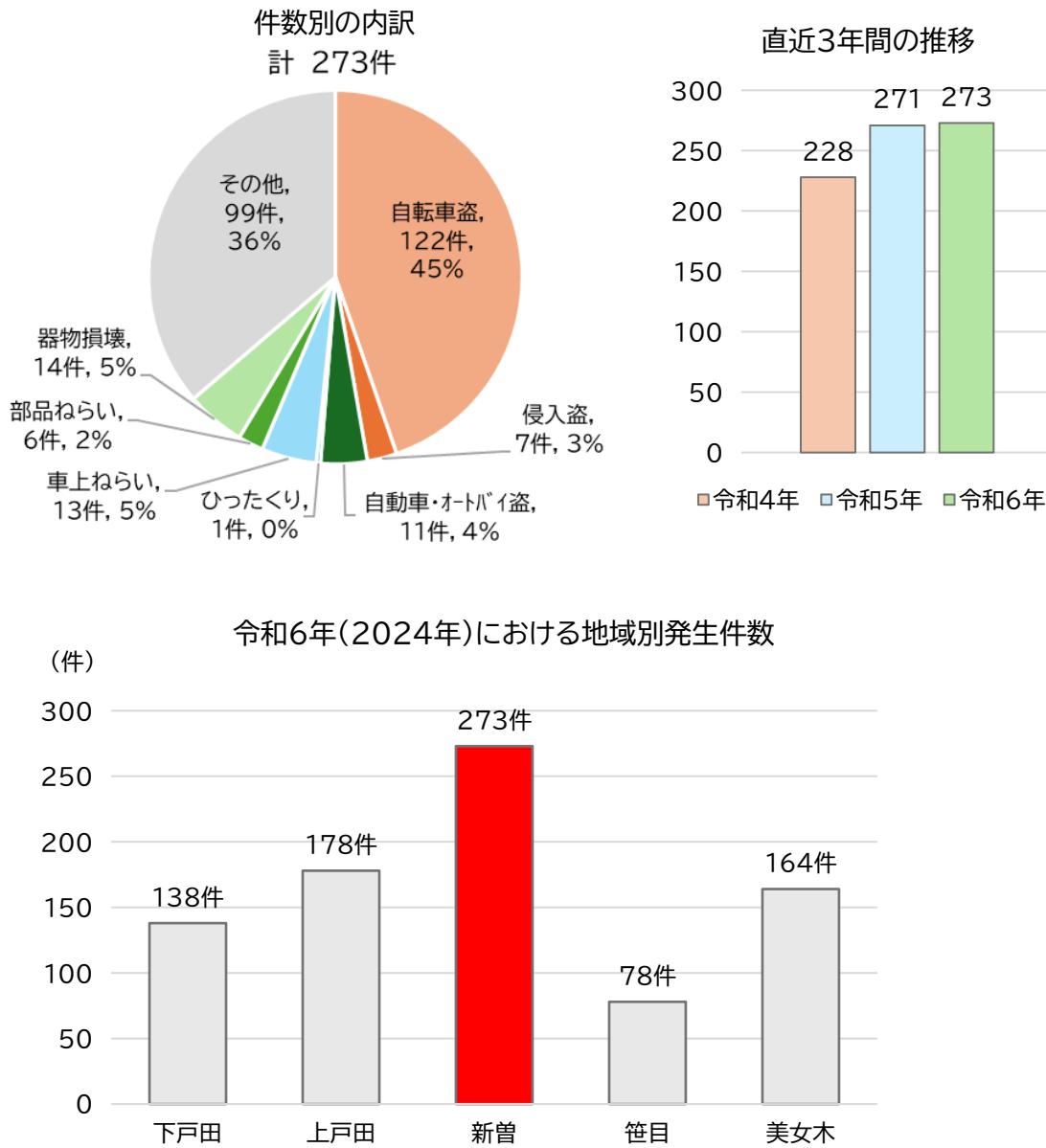


図4-46 令和6年(2024年)における新曾地域の状況

出典:戸田市HP

#### ⑧環境に係る現状

近年、災害異常気象の頻発や気温上昇による熱中症救急搬送者数の増加など、地球温暖化による気候変動の影響がすでに顕在化し、低炭素なまちづくりへの転換が求められています。

#### ⑨景観に係る現状

本市では、戸田市都市景観条例に基づき、届出制度を運用し、建築物や工作物の建設行為と調和した、良好な景観形成を段階的に進めています。また、 笹目川左岸沿川、北戸田駅周辺、戸田駅西口周辺については、景観づくり推進地区に指定しており、それぞれ、 笹目川左岸プロムナードとの相乗効果を高めるまち並み形成、駅前の顔づくりとにぎわい演出、ゆとりや安らぎを感じる、まちの顔となる駅前づくりを目指しています。

また、屋外広告物に対しても許可制度を運用し、戸田市らしい風景を維持するため、周辺環境と調和した屋外広告物の景観形成を進めています。

#### ⑩地域別懇談会における意見（新曾地域）

##### ■ 土地利用について

- ・駅周辺整備に伴う商業施設の誘致
- ・ウォーカブル事業の推進と空間の有効活用

##### ■ 都市施設について

- ・安全な道路環境の整備
- ・歩道のバリアフリー化
- ・健康づくりや癒しを感じられる公園施設の更新・改修
- ・街路樹(植樹帯)の適切な管理
- ・笹目川、上戸田川の護岸・堤防の治水機能の強化
- ・無電柱化の推進

##### ■ 市街地整備について

- ・土地区画整理事業による基盤整備の推進
- ・地区計画に基づくまちづくりの推進

##### ■ 防災について

- ・建物の耐震化やブロック塀の撤去など地震対策
- ・笹目川などの水害対策
- ・マンションや駐車場など民間施設を活用した一時避難場所の確保

## (2) 新曾地域の特性を踏まえたまちづくり

新曾地域は、北戸田駅と戸田駅を中心としたウォーカブルなまちづくりを推進し、土地区画整理事業や地区計画、立地適正化計画を活用して快適に過ごせる都市基盤の整備を進めます。

あわせて、ボート資源の活用や戸田公園を活かしたうるおいとやすらぎのあるまちづくりを図るとともに、スポーツセンターを健康増進や余暇活動の拠点として活用し、にぎわいと快適な住環境の両立を目指します。

### (3) 新曾地域の課題と方針

| ※対応する全体構想の基本目標 |                                                                                                                                                                    |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | 課題                                                                                                                                                                 | 基本目標*                                                                              | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ①<br>土地利用      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地における良好な住環境</li> <li>・戸田駅、北戸田駅周辺の中心拠点形成のための都市機能の充実</li> <li>・市の活力を支える工業系の操業環境の維持</li> <li>・北戸田駅周辺のウォーカブル事業の推進</li> </ul> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○良好な住環境の維持<br/>住宅庭先の緑化の推進や、空き家の利活用を図り、<b>みどり豊かで良好な住環境</b>の確保に努める。</li> <li>また、垣又はさくの構造の制限を活用し、安全で見通しが良いまちづくりに努める。</li> <li>○土地区画整理事業にあわせた住環境の確保<br/><b>新曾第一、新曾第二土地区画整理事業にあわせて、敷地規模の制限</b>によるゆとりある住環境の創出など、良好な住環境を確保する。</li> <li>○工業の操業環境の維持<br/>製造業や倉庫業が立地する既存の工業地において、<b>操業環境の維持</b>を図る。</li> <li>○戸田駅、北戸田駅周辺の賑わい創出と都市機能の誘導<br/>中心拠点である<b>戸田駅、北戸田駅周辺</b>において、土地区画整理事業に合わせた土地の有効活用を図るとともに、病院や商業施設、銀行など、<b>市民生活の利便性向上につながる施設を誘導</b>する。</li> <li>○ウォーカブルなまちづくりの推進<br/><b>北戸田駅を中心に居心地がよく歩きたくなるウォーカブルなまちづくり</b>を、地元住民との官民連携により推進する。</li> </ul> |
| ②<br>都市施設      | <p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者や自転車が移動しやすい環境(歩行者・自転車ネットワーク)の整備や、安全な道路環境</li> <li>・歩道のバリアフリー化</li> </ul>                                    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○誰もが移動しやすい道路環境の整備<br/>氷川町通りを中心に<b>歩行者・自転車・自動車3者の空間分離</b>による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|           | 課題                                                                                                                                                              | 基本目標*                                                                                                                                                                      | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ②<br>都市施設 | <b>【道路】</b><br><ul style="list-style-type: none"><li>・戸田駅、北戸田駅周辺の都市計画道路及び駅前広場の整備</li><li>・無電柱化</li><li>・身近な生活道路の安全対策</li><li>・工業系地区における防犯灯設置による安全性の確保</li></ul> |                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>○都市計画道路及び駅前広場の整備推進<br/>土地区画整理事業にあわせて、<b>北大通りや新曽つづじ通りなどの都市計画道路や戸田駅東口、北戸田駅西口の駅前広場の整備を推進する。</b>また、戸田駅および北戸田駅周辺の道路で無電柱化を推進する。</li><li>○道路の安全性確保<br/>工業系地区における適切な防犯灯の設置及び<b>新曽中央地区を中心とし、道路整備計画に伴う道路拡幅等により安全な道路環境の整備を推進する。</b></li></ul> |
|           | <b>【公園・緑地】</b><br><ul style="list-style-type: none"><li>・市民が利用する身近な公園の適正な配置</li><li>・公園利用者のニーズや実態に合わせた新設または更新、長寿命化や管理運営の実施</li></ul>                            |                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>○公園利用者のニーズや実態に合わせた新設または更新、長寿命化や管理運営<br/>公園利用者のご意見を踏まえ、かつ、利用の実態や環境に配慮し、遊具やトイレ等の<b>公園施設の新設・更新または長寿命化の他、適切な植栽管理を実施する。</b></li></ul>                                                                                                   |
|           | <b>【河川・水路】</b><br><ul style="list-style-type: none"><li>・上戸田川流域の治水対策</li><li>・上戸田川の水質改善</li><li>・荒川や笹目川の護岸・堤防の治水機能の向上</li></ul>                                 | <br> | <ul style="list-style-type: none"><li>○治水機能向上<br/>土地区画整理事業の進行と併せた上戸田川の整備を進める。<b>荒川や笹目川の治水機能の向上</b>を図るため、整備促進や施設の強化について、国・県に要望する。</li><li>○水質改善<br/><b>上戸田川の浚渫や浄化施設の稼働</b>により水質改善を図る。</li></ul>                                                                           |
|           | <b>【公共下水道】</b><br><ul style="list-style-type: none"><li>・整備済みの公共下水道における老朽化</li></ul>                                                                            |                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>○下水道設備の機能維持<br/><b>下水道管の維持管理</b>により、地域の下水道施設の機能維持に努める。</li></ul>                                                                                                                                                                   |
|           | <b>【その他】</b><br><ul style="list-style-type: none"><li>・戸田市スポーツセンターの老朽化</li><li>・誰もが過ごしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり</li></ul>                                         |                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>○スポーツセンターの再整備の検討<br/>市民のスポーツ及びレクリエーションの拠点として、<b>戸田市スポーツセンターの再整備</b>を検討する。</li><li>○ユニバーサルデザインの推進<br/><b>ユニバーサルデザインの充実</b>により、誰もが過ごしやすいまちづくりを図る。</li></ul>                                                                          |

|            | 課題                                                                                                                                           | 基本目標*                                                                               | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ③<br>市街地整備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・新曾第一、新曾第二地区の土地区画整理事業の推進</li> <li>・新曾中央地区のまちづくりルールの推進</li> </ul>                                      |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○土地区画整理事業による良好な宅地の整備の推進<br/><b>新曾第一、新曾第二地区において土地区画整理事業を推進</b>し、まちづくりルールとあわせて良好な宅地の整備・誘導を推進する。</li> <li>○まちづくりルールによる良好な市街地形成<br/><b>新曾中央地区において地区計画などのまちづくりルール</b>により、建築物の用途などを規制誘導し、良好な市街地を形成する。</li> </ul>                      |
| ④<br>交通体系  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自家用車から公共交通等への転換</li> </ul>                                                                           |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○将来にわたって持続可能な交通環境づくり<br/><b>モビリティマネジメント</b>等を通して、自家用車に過度に依存しない持続可能な交通体系を構築することで、公共交通等の利用促進や利便性向上を図る。</li> </ul>                                                                                                                 |
| ⑤<br>防災    | <p><b>【地震災害】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震時、地域の大半で揺れによる建物被害の恐れ</li> <li>・新曾沖内、新曾馬場地域周辺の建物密集地では、延焼クラスターの発生の恐れ</li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○地震に強いまちづくりの推進<br/>既存建築物に対する<b>耐震化の補助</b>や、垣又はさくの構造の制限を活用することで、地震に強いまちづくりの推進を図る。</li> <li>○延焼に強いまちづくり<br/>火災被害が想定される地域における、適切な準防火地域、防火地域の指定や、<b>新曾中央地区等において敷地面積の制限による建て詰まりを防止</b>する。また、壁面の後退の推進等により、延焼に強いまちづくりを推進する。</li> </ul> |

| 課題      | 基本目標*                                                                                                                                                              | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ⑤<br>防災 | <b>【水災害】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集中豪雨等による内水(浸水)被害の軽減</li> <li>・集中豪雨等による、中小河川からの越水、溢水</li> <li>・外水(荒川氾濫時)時は、多くの地域で 3.0m以上の浸水が想定されている</li> </ul> |  <ul style="list-style-type: none"> <li>○排水機能の維持<br/><b>幹線道路等における排水機能の維持</b>により、被害の軽減に努める。</li> <li>○状況把握及び情報提供<br/>河川監視カメラにより、<b>笛目川及び上戸田川の状況を把握</b>するとともに、市民に情報を提供する。</li> <li>○外水時(荒川氾濫時)の避難<br/>浸水しない市外の高台への早期避難を周知・啓発する。</li> <li>○高層避難場所の確保<br/>中高層建物の民間事業者との協定により、<b>高層避難場所の確保</b>に努める。</li> </ul>                                       |
| ⑥<br>防犯 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯に配慮した施設整備</li> <li>・市民ひとりひとりの防犯意識の向上</li> </ul>                                                                          |  <ul style="list-style-type: none"> <li>○防犯に配慮した施設整備の推進<br/>防犯カメラの維持・更新等のほか、施設の配置やデザイン、植栽や樹木の剪定や、夜間照明の適切配置により、<b>暗がりや死角を減らす</b>。</li> <li>○市民・事業者・市の連携による防犯への意識醸成<br/>防犯啓発活動や防犯情報の発信、自主防犯活動への各種支援を通じて、<b>防犯への意識醸成</b>を図る。</li> </ul>                                                                                                           |
| ⑦<br>環境 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境にやさしい持続可能なまちの構築</li> </ul>                                                                                             |  <ul style="list-style-type: none"> <li>○自然環境に配慮した公共施設の整備<br/>自転車や歩行者専用道路の整備による、低炭素な移動手段の普及や、敷地内の樹木管理や新たな植栽など、自然環境を確保・保全し、<b>脱炭素化を推進</b>する。</li> <li>○グリーンインフラの整備<br/>地域内の公園・緑地において、災害時の治水、暑さの軽減などの効果を有する<b>グリーンインフラの整備</b>を推進する。</li> <li>○市民・事業者・市の協働による環境保全の推進<br/><b>環境保全の意識向上</b>のため、イベント等を活用した情報発信を推進する。また、省エネルギー設備等への補助を行う。</li> </ul> |

|     | 課題                                                                                     | 基本目標*                                                                             | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ⑧景観 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な景観形成</li> <li>・秩序あるまち並みと駅周辺の景観形成</li> </ul> |  | <p>○美しい景観の形成<br/><b>戸田駅西口、笛目川左岸沿川、北戸田駅周辺</b>を中心に、<b>地域の建物の形態または色彩制限の指定</b>等により、美しい景観形成を図る。</p> <p>○土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成<br/>将来都市構造で設定した土地利用特性を踏まえ、土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並みを形成する。また、大規模建築物や工作物は、行為届出や事前協議の制度を活用した景観誘導を推進し、<b>条例やガイドラインに基づく屋外広告物の景観形成</b>を誘導する。</p> <p>○市民に永く親しまれ愛される景観形成<br/>市民や事業者が自主的に行う景観形成活動への支援として、<b>三軒協定等を活用した地域住民主体の景観づくり</b>を推進することや、都市景観アドバイザー制度を活用し、永く親しまれる景観形成を支援する。</p> |

## (4) 新曾地域の方針図

※居住誘導区域・都市機能誘導区域の考え方は第5章で示します。

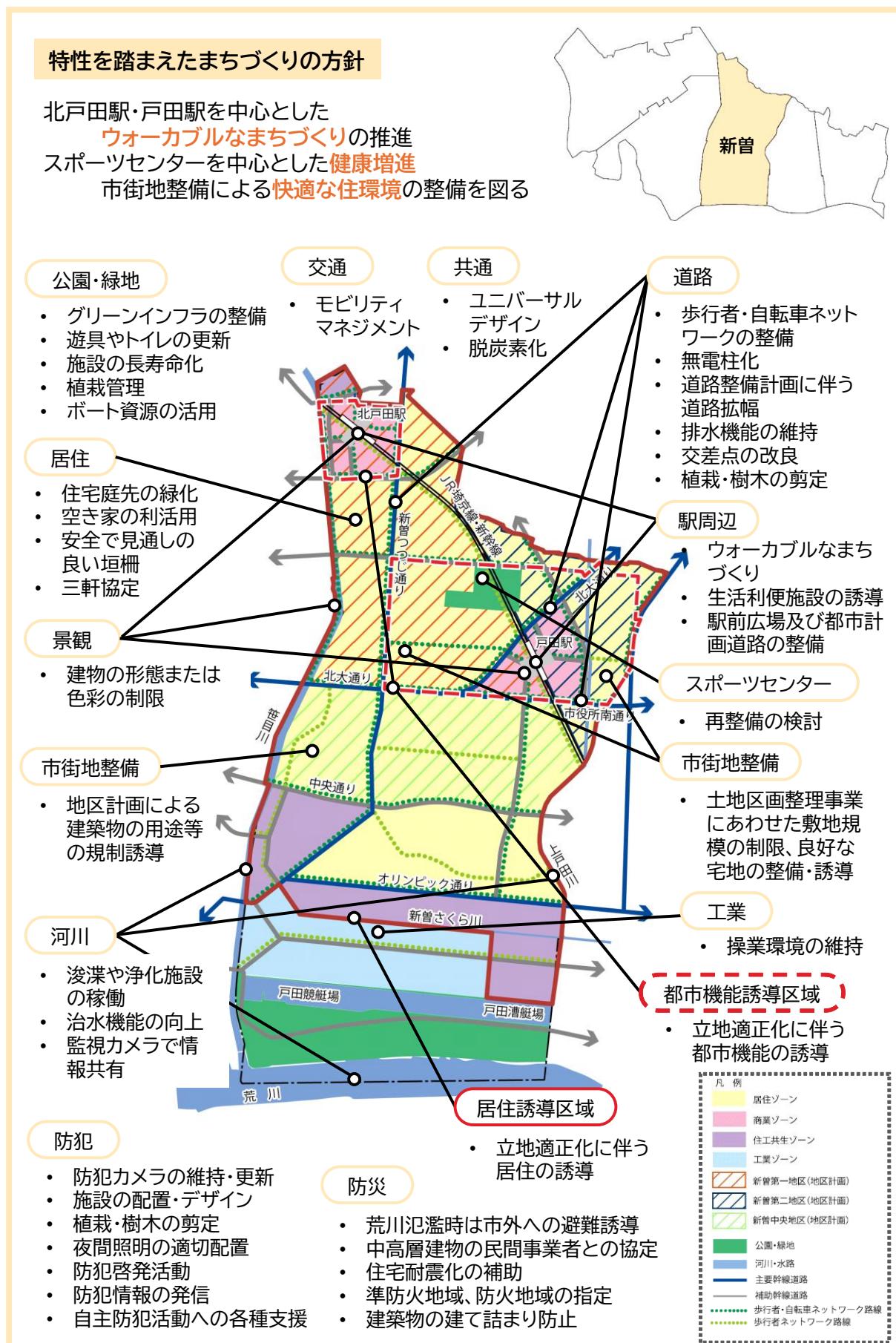


図4-47 新曾地域の取組方針図



## 笹目地域



### (1) 笹目地域の現状

#### ①人口動向に係る現状

##### ■人口・世帯数の推移

人口は平成 17 年(2005年)から令和 2 年(2020 年)まで、緩やかに増加していましたが、令和 2 年(2020 年)の 20,393 人を境に令和 7 年(2025 年)には 20,168 人と減少しています。

世帯数は、平成 17 年(2005 年)から緩やかに増加しており、令和 7 年(2025 年)には 9,906 世帯となっています。

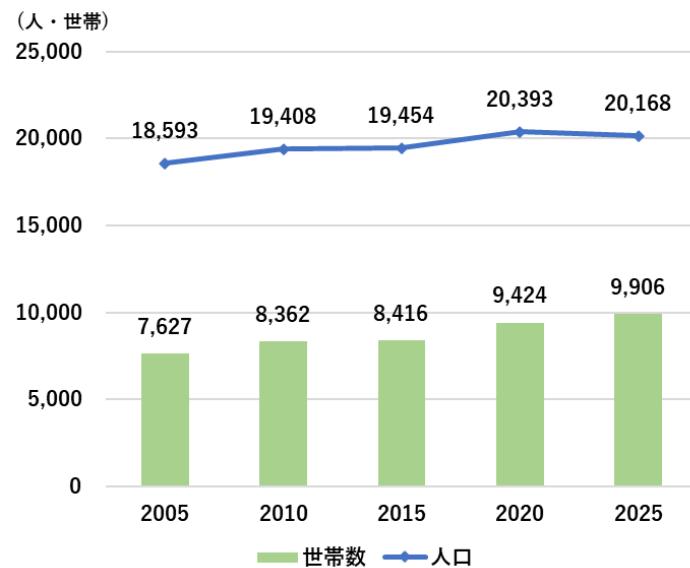


図4-48 人口・世帯数の推移(笹目地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日)

##### ■世帯人員

世帯人員は、減少し続けており、平成 22 年(2010 年)から平成 27 年(2015 年)にかけて減少が緩やかになりましたが、令和 2 年(2020 年)には 2.16 人／世帯となっており、再び減少しています。

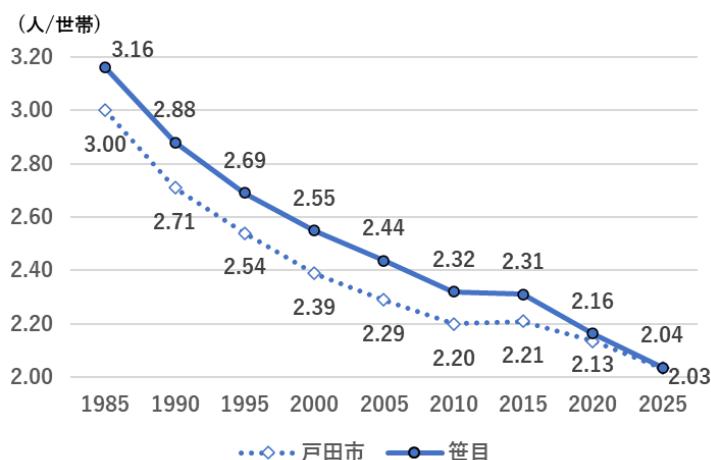


図4-49 世帯人員の推移(笹目地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)

### ■年齢別人口構成

年少人口(0~14歳)は、平成17年(2005年)から減少傾向にあり、令和7年(2025年)には767人減の2,395人になっています。

生産年齢人口(15~64歳)は、平成27年(2015年)の12,934人まで緩やかに減少していましたが、令和2年(2020年)から増加し令和7年(2025年)には13,735人になります。

老人人口(65歳以上)は、平成17年(2005年)から大幅に増加しており、1,930人増の4,038人になっています。

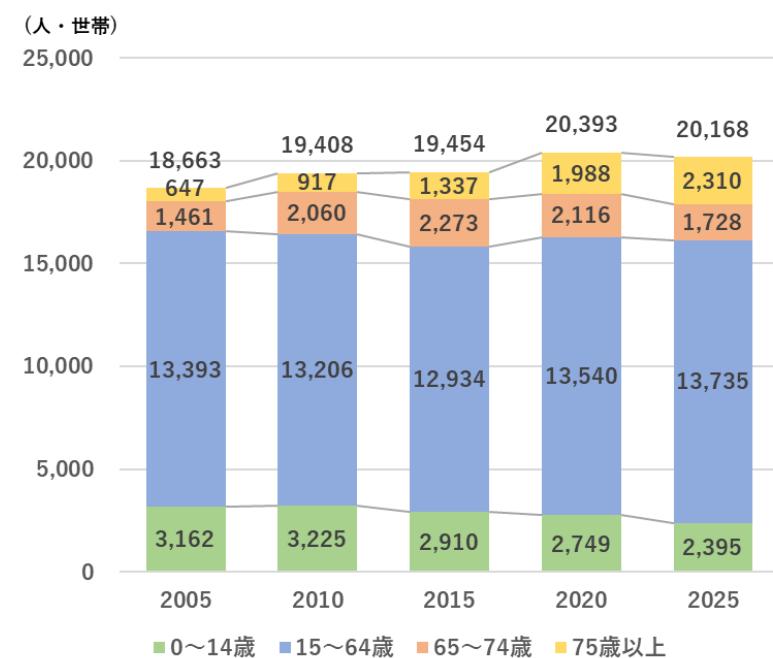


図4-50 年齢別人口構成(笹目地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日)

### ②土地利用に係る現状

住居系と工業系の土地利用は、平成21年(2009年)より同程度の割合を示しており、平成元年(2019年)には33.7%、と31.5%になっています。

空地の土地利用は、平成21年(2009年)から令和元年(2019年)にかけて19.3%から16.9%と減少しています。

平成21年(2009年)から令和元年(2019年)にかけて、いずれの土地利用も大きな変化はなく、工場や倉庫が集積する工業地と集合住宅などの住宅地が共存する本地域の土地利用が継続されています。

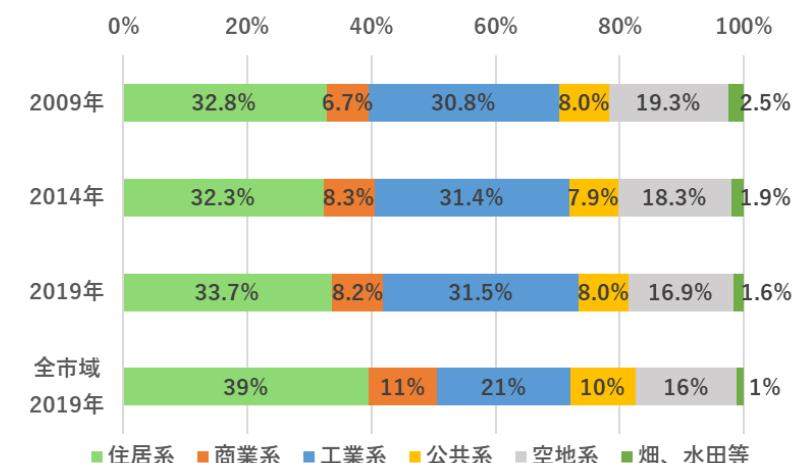


図4-51 土地利用の推移(笹目地域)

出典:戸田市土地利用動向基礎調査

\*構成比の合計は、端数処理のため100%にならない場合がある。

### ③都市施設（道路、公園・緑地、河川・水路）に係る現状

#### ■道路

都市計画道路は、新大宮バイパスや旭町山宮線など、すべて整備済みとなっています。

歩行者・自転車ネットワーク路線については、旭町山宮線は整備済みであり、計画的な整備が進められています。

#### 凡 例

- |            |                 |
|------------|-----------------|
| 整備済<br>概成済 | 広域幹線道路(高速道路)    |
|            | 広域幹線道路          |
|            | 主要幹線道路          |
|            | 補助幹線道路          |
| 整備済 整備中    | 歩行者・自転車ネットワーク路線 |
| 設定路線       | 歩行者ネットワーク路線     |

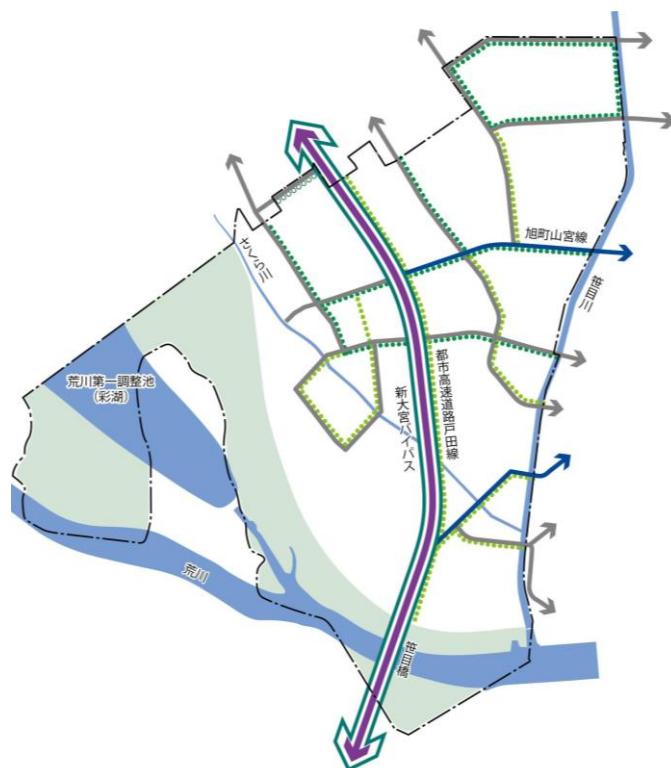


図4-52 主要道路及び歩行者・自転車ネットワーク路線(笹目地域)

#### ■公園・緑地

公園は、おおむね均等に配置されています。

地域の西側には総合公園である荒川水循環センター上部公園も立地しています。

地域の北側の北部公園は、地域のスポーツ・レクリエーションの場として利用されています。

- |                |                     |
|----------------|---------------------|
| 凡例             |                     |
| 都市公園           |                     |
| ●              | 総合公園                |
| ○              | 近隣公園                |
| ●              | 街区公園(都決済)           |
| ○              | 街区公園(未決)            |
| 都市公園(未開設)      |                     |
| □              | 近隣公園                |
| □              | 街区公園                |
| 誘致図            |                     |
| [ ]            | 住区基幹公園誘致圏(近隣・街区公園)  |
| [ ]            | 総合公園等誘致圏(総合公園・都市緑地) |
| [ ]            | 未開設公園誘致圏(近隣・街区公園)   |
| ■              | 都市公園誘致圏外            |
| ■              | 住区基幹公園誘致圏外          |
| 児童遊園地・広場・環境空間等 |                     |
| ★              | 児童遊園地               |
| ★              | 広場・せせらぎ緑地           |
| ☆              | 広場・せせらぎ緑地           |

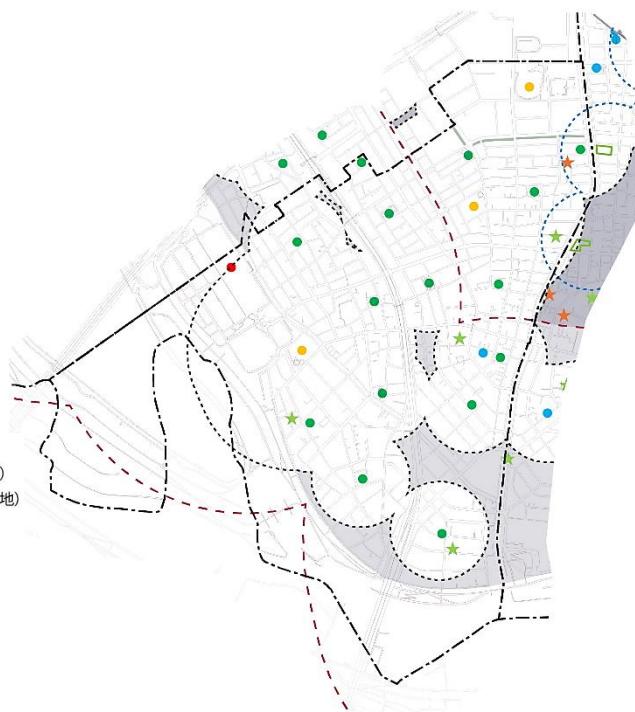


図4-53 公園・緑地(笹目地域)

## ■河川・水路

一級河川の荒川(国管理)、笹目川(県管理)、普通河川のさくら川(市管理)が流れています。

笹目川では、治水対策として河道の土砂撤去、堤防の嵩上げが実施され、さらに排水機場の排水能力の増強などが予定されています。また、市が管理するさくら川では、景観に配慮しつつ、川の水を安全に流下できるように河川改修を進めています。



図4-54 さくら川

## ④市街地整備に係る現状

笹目一～六丁目は居住ゾーンが広がり、北大通り沿道などが商業ゾーン、新大宮バイパス沿道や笹目七、八丁目は住工共生ゾーン、早瀬一丁目や笹目北町は工業ゾーンとなっています。

| 凡 例          |
|--------------|
| 居住ゾーン        |
| 商業ゾーン        |
| 住工共生ゾーン      |
| 工業ゾーン        |
| 公園・緑地        |
| 広域幹線道路(高速道路) |
| 広域幹線道路       |
| 主要幹線道路       |
| 補助幹線道路       |

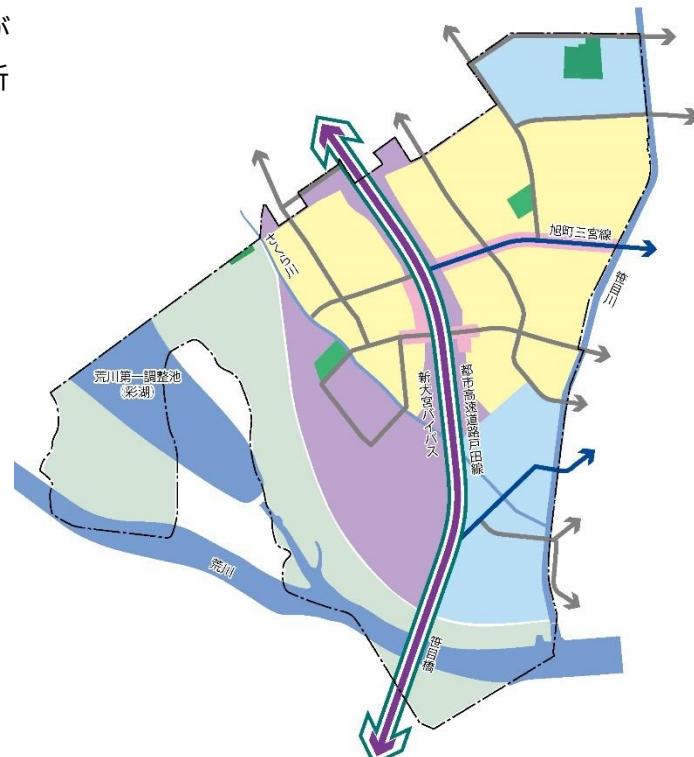


図4-55 市街地整備(笹目地域)

## ⑤交通体系に係る現状

近隣の鉄道駅は、北戸田駅です。また、下 笹目バスターミナルがあります。路線バスとコミュニティバスが運行しております、地域の大半がバス停留所300m圏域に含まれていますが、運行頻度や運行時間帯などの公共交通サービス水準が低い区域も存在しています。

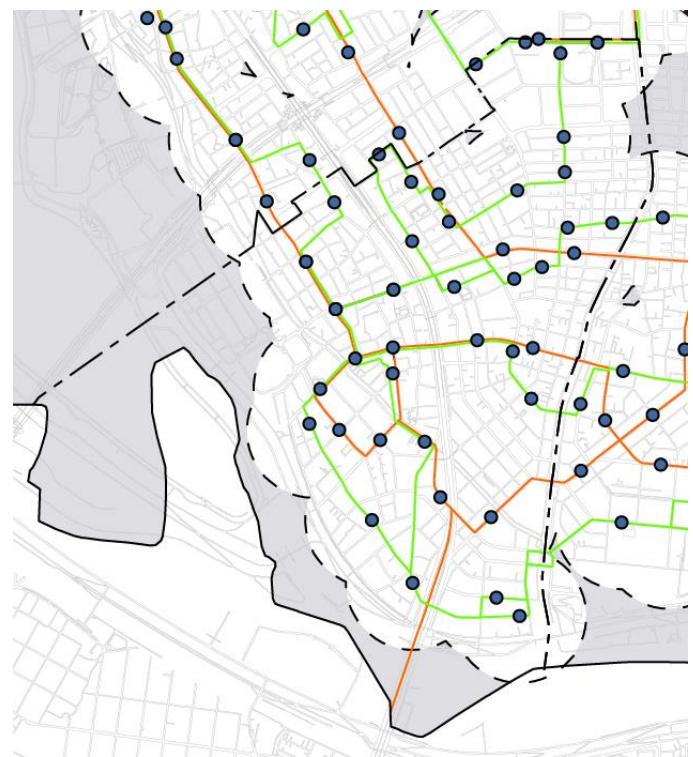


図4-56 バス路線図(笹目地域)

## ⑥防災に係る現状

### ■地震災害

地震発生時の指定緊急避難場所及び指定避難所は、惣右衛門公園などの7か所が指定されています。また、笹目地域の北部では、比較的建物が密集しており、地震発生時には、揺れや液状化による建物被害が多くなり、大規模火災時には、延焼が拡大する(延焼クラスター)恐れがあります。

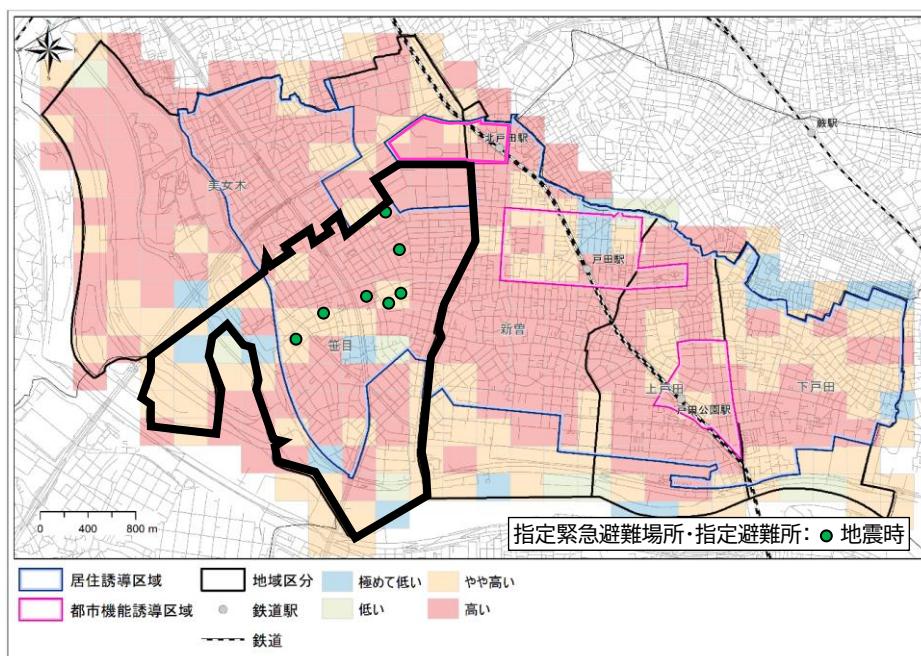


図4-57 液状化危険度の分布状況(笹目地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)

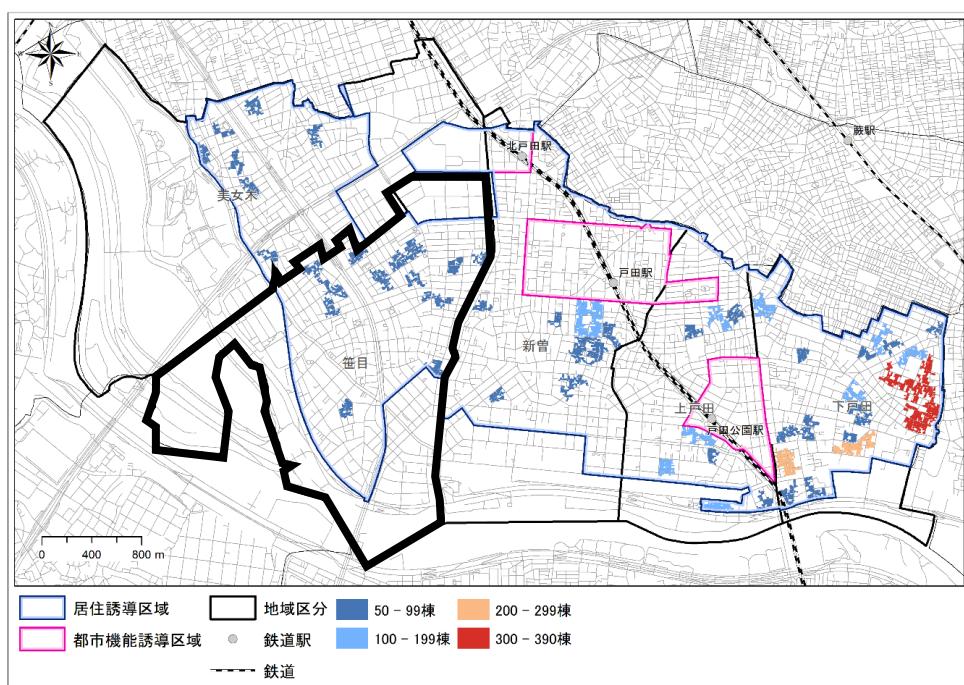


図4-58 延焼クラスターの分布状況(笹目地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)

## ■水災害

洪水時の指定緊急避難場所として、地震災害時の惣右衛門公園及び笹目公園を除く5か所が指定されています。荒川洪水時の浸水深は多くの地域 3.0m 以上であり、3 日～7 日程度浸水が続くと予想されています。

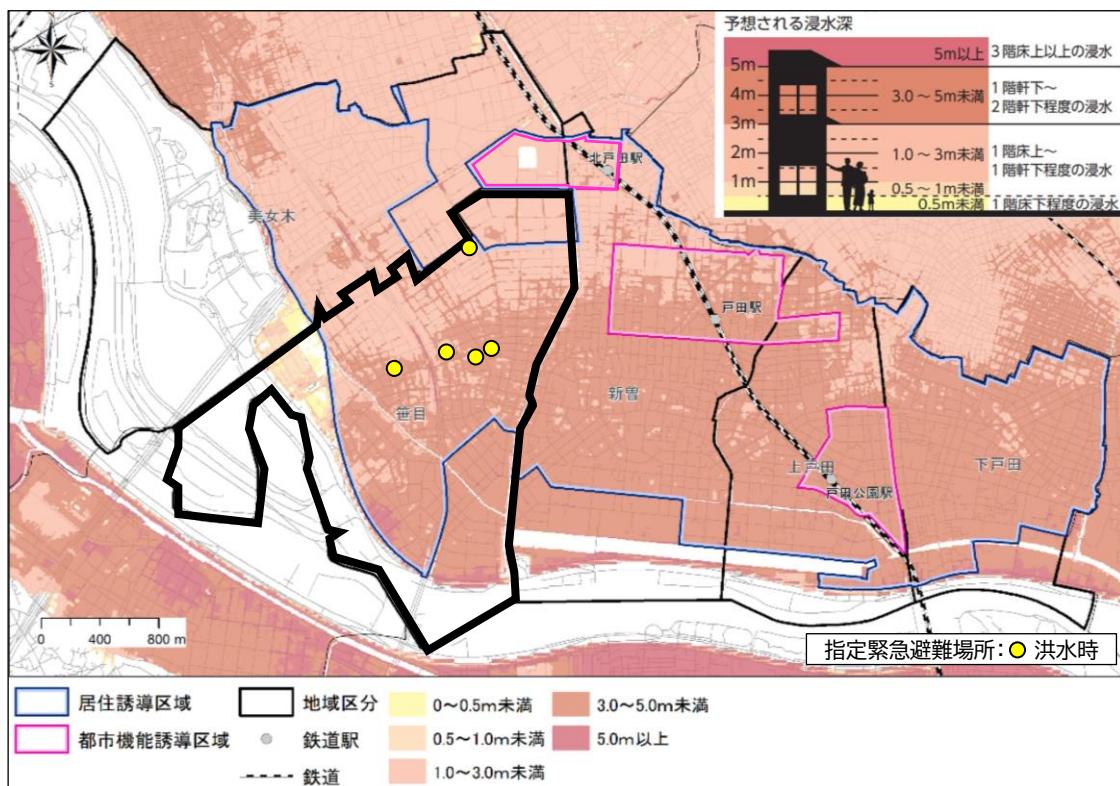


図4-59 荒川の洪水浸水想定区域(笹目地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)(72時間雨量:632mmを想定)

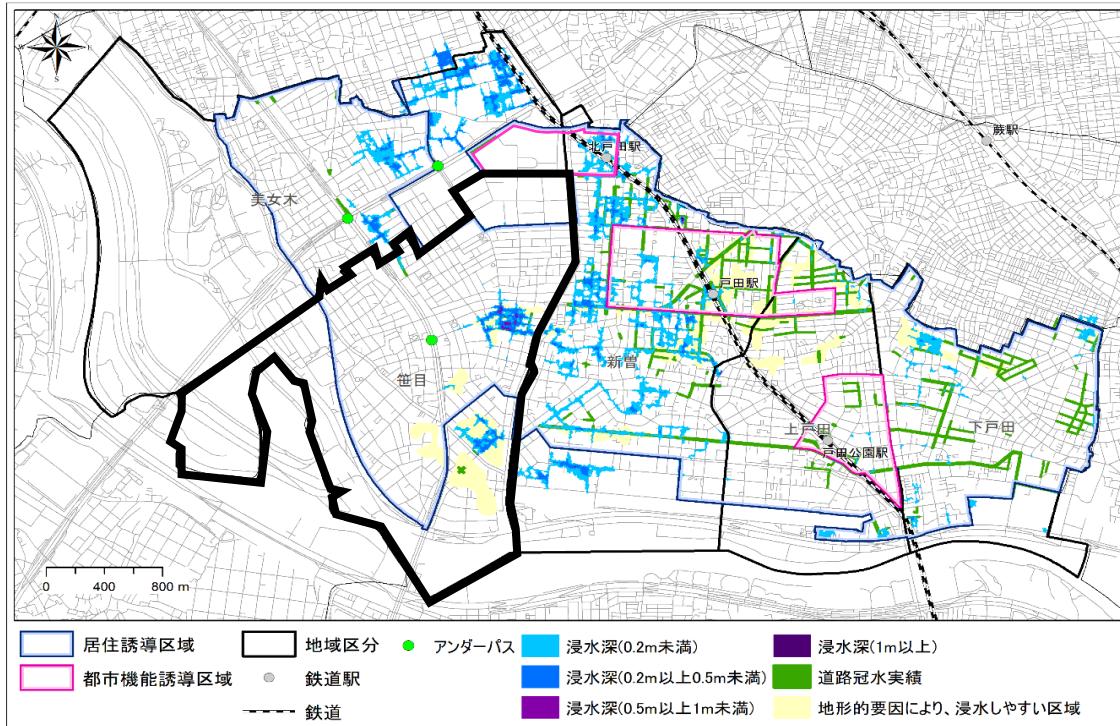


図4-60 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等(笹目地域)

出典:戸田市立地適正化計画  
(平成17年(2005年)9月4日の降雨:時間最大降雨強度108 mm、総雨量183.5mm)

## ⑦防犯に係る現状

令和6年(2024年)の犯罪発生件数は、自転車盗が多く、次いで器物損壊及び部品狙いであり、過去3年の推移は横ばいとなっています。

犯罪の発生を防止するため、防犯パトロールや防犯カメラの設置をはじめ、各種の防犯対策を行っています。

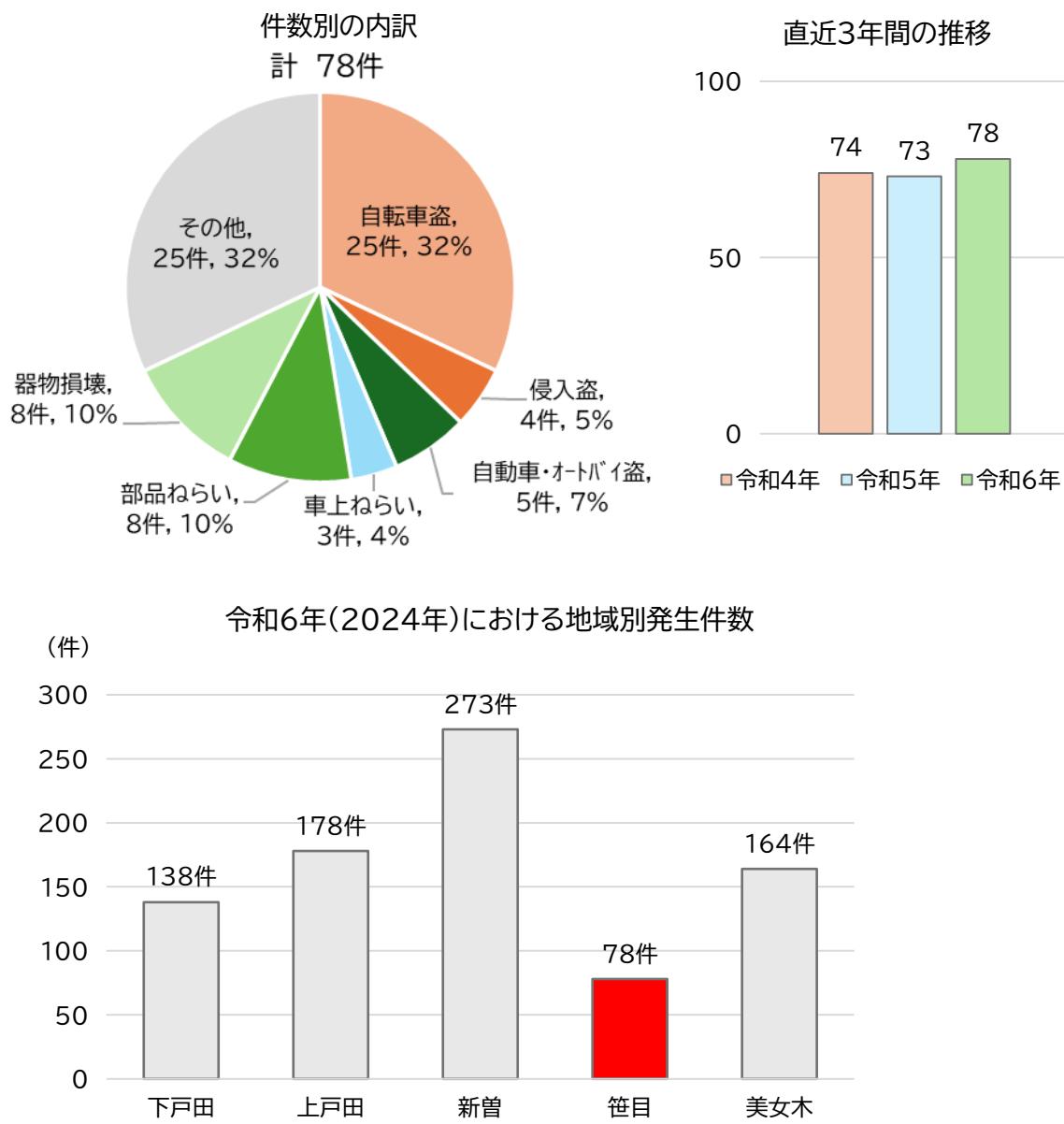


図4-61 令和6年(2024年)における笹目地域の状況

出典:戸田市HP

#### ⑧環境に係る現状

近年、災害異常気象の頻発や気温上昇による熱中症救急搬送者数の増加など、地球温暖化による気候変動の影響がすでに顕在化し、低炭素なまちづくりへの転換が求められています。

#### ⑨景観に係る現状

本市では、戸田市都市景観条例に基づき、届出制度を運用し、建築物や工作物の建設行為と調和した、良好な景観形成を段階的に進めています。

また、屋外広告物に対しても許可制度を運用し、戸田市らしい風景を維持するため、周辺環境と調和した屋外広告物の景観形成を進めています。

#### ⑩地域別懇談会（笹目地域）における意見

##### ■ 土地利用について

- ・工業地における操業環境の維持
- ・住宅地と工業地が混在する地域の土地利用
- ・工場等から発せられる臭気や騒音

##### ■ 都市施設について

- ・無電柱化の推進
- ・公園の利用実態に合わせた、施設点検・更新や植栽管理
- ・さくら川の護岸・堤防の治水機能の維持と潤いある河川環境の整備
- ・誰もがすこしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり

##### ■ 交通体系について

- ・公共交通サービス（鉄道・バス・タクシー等）の質の維持

##### ■ 防災について

- ・マンションや駐車場など民間施設を活用した一時避難場所の確保
- ・水害への対策

## (2) 笹目地域の特性を踏まえたまちづくり

笹目地域は、住居と工業の共存が求められるため、操業環境を維持しつつ調和のとれた土地利用を図ります。

また、さくら川を中心とした水と緑のネットワークの形成と治水機能の強化を進めるとともに、北部公園を健康増進・レクリエーションの拠点として活用し、地域の魅力向上を目指しつつ、公共交通サービス(鉄道・バス・タクシー等)の質の維持に取り組みます。

### (3) 笹目地域の課題と方針

※対応する全体構想の基本目標

| 課題                                                                                                                                                     | 基本目標*                                                                                                                                                                      | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 土地利用<br><br>• 工業地における操業環境の維持<br>• 北部公園野球場のスポーツ・レクリエーション拠点としての利活用<br>• 早瀬や笹目7、8丁目等における、住宅地と工業地が混在する地域の適正な環境維持<br>• 住宅地における良好な住環境<br>• 工場等から発せられる臭気や騒音 | <br>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○操業環境の維持<br/>既存工業地において<b>操業環境の維持</b>を図る。</li> <li>○住居と工業の共生<br/>早瀬や笹目7、8丁目等、工業系と住居系の土地利用が混在する地域において、<b>立地適正化計画の考え方のもと、住環境の保全や、工業に対する市民理解の醸成</b>等を図ることで、住宅と工場等が共生できる環境づくりを目指す。</li> <li>○快適な住環境の維持<br/>住宅庭先の緑化の推進や、<b>みどり豊かで快適な良好な住環境</b>の確保に努める。</li> <li>○スポーツ・レクリエーションの推進<br/>北部公園野球場をスポーツ・レクリエーション拠点とし、<b>健康増進やスポーツと関わる機会の創出</b>を図る。</li> </ul> |
| ② 都市施設<br><br>【道路】<br>• 歩行者や自転車が移動しやすい環境(歩行者・自転車ネットワーク)の整備や、安全な道路環境<br>• 北大通り、西電話局通り等における、道路の安全性<br>• 無電柱化                                             | <br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○誰もが移動しやすい道路環境の整備<br/>美 笹 西 通 に接続する市道第4315号線を、<b>歩行者・自転車・自動車3者の空間分離</b>による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。</li> <li>○道路の安全性確保<br/>交差点の改良や、旭町山宮線で無電柱化を推進する。<br/>また、旭町山宮線を中心とした道路排水機能の維持等により、<b>道路の安全性確保</b>に努める。</li> </ul>                                                                                                                                  |

|            | 課題                                                                                                                                          | 基本目標*                                                                               | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ②<br>都市施設  | <b>【公園・緑地】</b><br><ul style="list-style-type: none"><li>・公園利用者のニーズや実態に合わせた更新、長寿命化や管理運営の実施</li><li>・さくら川、沿道、緑地等が連携した、潤いと活気のある環境の整備</li></ul> |    | <ul style="list-style-type: none"><li>○公園利用者のニーズや実態に合わせた更新、長寿命化や管理運営</li><li>○公園利用者のご意見を踏まえ、かつ、利用の実態や環境に配慮し、遊具やトイレ等の<b>公園施設の更新または長寿命化の他、適切な植栽管理</b>を実施する。</li><li>○水と緑のネットワークの形成</li><li>さくら川を中心とした、親水空間の創出や桜の維持、植生の保全、景観に配慮した照明の設置等により、<b>水と緑のネットワークの形成</b>を推進する</li></ul> |
|            | <b>【河川・水路】</b><br><ul style="list-style-type: none"><li>・さくら川における、護岸等の老朽化及び治水機能の拡大</li><li>・荒川や笹目川の護岸・堤防の治水機能の向上</li></ul>                  |    | <ul style="list-style-type: none"><li>○治水機能向上</li><li><b>さくら川の護岸拡幅や河床の掘削</b>など、護岸改修による治水機能の向上を図る。</li><li><b>荒川や笹目川の治水機能の向上</b>を図るため、整備促進や施設の強化について、国・県に要望する。</li></ul>                                                                                                     |
|            | <b>【公共下水道】</b><br><ul style="list-style-type: none"><li>・整備済みの公共下水道における老朽化</li></ul>                                                        |  | <ul style="list-style-type: none"><li>○下水道設備の維持管理</li><li><b>下水道管の維持管理</b>による、地域の下水道設備の機能維持に努める。</li></ul>                                                                                                                                                                  |
| ③<br>市街地整備 | <b>【その他】</b><br><ul style="list-style-type: none"><li>・誰もが過ごしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり</li></ul>                                              |  | <ul style="list-style-type: none"><li>○ユニバーサルデザインの推進</li><li><b>ユニバーサルデザインの充実</b>により、誰もが過ごしやすいまちづくりを図る。</li></ul>                                                                                                                                                           |
|            | <ul style="list-style-type: none"><li>・土地区画整理事業は完了済み</li><li>・地区計画は策定していない</li></ul>                                                        |  | <ul style="list-style-type: none"><li>○必要に応じた市街地整備</li><li>社会情勢や地域の方のご要望等を踏まえ、<b>必要に応じた市街地整備</b>を行う。</li></ul>                                                                                                                                                              |

|           | 課題                                                                                                                                                                     | 基本目標*                                                                               | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ④<br>交通体系 | <ul style="list-style-type: none"> <li>自家用車から公共交通等への転換</li> <li>地域の移動サービス水準の維持・改善</li> </ul>                                                                           |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○将来にわたって持続可能な交通環境づくり<br/><b>モビリティマネジメント</b>等を通して、自家用車に過度に依存しない持続可能な交通体系を構築することで、公共交通等の利用促進や利便性向上を図る。</li> <li>○円滑な移動環境の維持・向上<br/>だれもが快適に移動できる<b>公共交通等による移動サービス水準の維持・向上</b>やシェアサイクル等の多様な交通手段の活用により、公共交通等による移動サービス水準の維持・向上を図り、鉄道駅や商業施設、医療施設等へのアクセス性を高める。</li> </ul> |
| ⑤<br>防災   | <p><b>【地震災害】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地震時、地域の大半で揺れによる建物被害の恐れ</li> </ul>                                                                          |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|           |                                                                                                                                                                        |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○地震に強いまちづくりの推進<br/>既存建築物に対する<b>耐震化を補助</b>することで、地震に強いまちづくりの推進を図る。</li> <li>○延焼に強いまちづくり<br/>火災被害が想定される地域における、適切な<b>準防火地域、防火地域の指定</b>により、延焼に強いまちづくりを推進する。</li> </ul>                                                                                                 |
|           | <p><b>【水災害】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>集中豪雨等による内水(浸水)被害の軽減</li> <li>集中豪雨等による、中小河川からの越水、溢水</li> <li>外水時(荒川氾濫時)は、地域の大半で 3.0m以上の浸水が想定されている</li> </ul> |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|           |                                                                                                                                                                        |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○排水機能の維持<br/><b>幹線道路等における排水機能の維持</b>により、被害の軽減に努める。</li> <li>○状況把握及び情報提供<br/>河川監視カメラにより、<b>笹目川及びさくら川の状況を把握</b>するとともに、市民に情報を提供する。</li> <li>○外水時(荒川氾濫時)の避難<br/>浸水しない市外の高台への早期避難を周知・啓発する。</li> <li>○高層避難場所の確保<br/>中高層建物の民間事業者との協定により、<b>高層避難場所の確保</b>に努める。</li> </ul> |

| 課題                                                                                                    | 基本目標*                                                                               | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>⑥ 防犯</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯に配慮した施設整備</li> <li>・市民ひとりひとりの防犯意識の向上</li> </ul> |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○防犯に配慮した施設整備の推進<br/>防犯カメラの維持・更新等のほか、施設の配置やデザイン、植栽や樹木の剪定や夜間照明の適切配置により、<b>暗がりや死角を減らす。</b></li> <li>○市民・事業者・市の連携による防犯への意識醸成<br/>防犯啓発活動や防犯情報の発信、自主防犯活動への各種支援を通じて、<b>防犯への意識醸成</b>を図る。</li> </ul>                                                                                                                |
| <b>⑦ 環境</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境にやさしい持続可能なまちの構築</li> </ul>                    |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○自然環境に配慮した公共施設の整備<br/>自転車や歩行者専用道路の整備による、低炭素な移動手段の普及や、敷地内の樹木管理や新たな植栽など、自然環境を確保・保全し、<b>脱炭素化を推進</b>する。</li> <li>○グリーンインフラの整備<br/>地域内の公園・緑地において、災害時の治水、暑さの軽減などの効果を有する<b>グリーンインフラの整備</b>を推進する。</li> <li>○市民・事業者・市の協働による環境保全の推進<br/><b>環境保全の意識向上</b>のため、イベント等を活用した情報発信を推進する。また、省エネルギー設備等への補助を行う。</li> </ul>      |
| <b>⑧ 景観</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・秩序あるまち並みと駅周辺の景観形成</li> </ul>                      |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成<br/>将来都市構造で設定した土地利用特性を踏まえ、土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並みを形成する。また、大規模建築物や工作物は、行為届出や事前協議の制度を活用した景観誘導を推進し、<b>条例やガイドラインに基づく屋外広告物の景観形成</b>を誘導する。</li> <li>○市民に永く親しまれ愛される景観形成<br/>市民や事業者が自主的に行う景観形成活動への支援として、<b>三軒協定等を活用した地域住民主体の景観づくり</b>を推進することや、都市景観アドバイザー制度を活用し、永く親しまれる景観形成を支援する。</li> </ul> |

(4) 笹目地域の方針図

※居住誘導区域の考え方は第5章で示します。

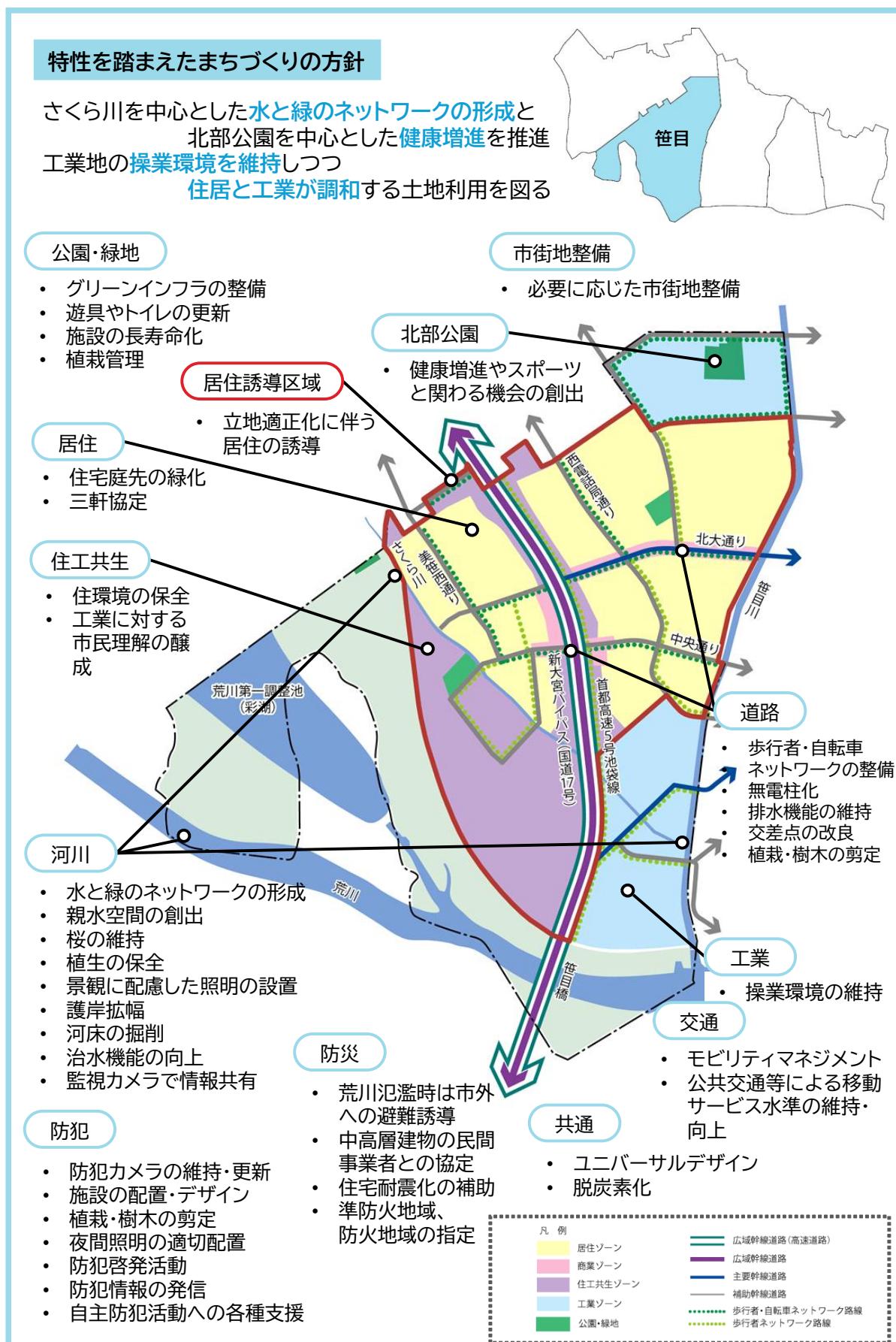


図4-62 笹目地域の取組方針図



## (1) 美女木地域の現状

### ①人口動向に係る現状

#### ■人口・世帯数の推移

人口は、平成 17 年(2005 年)から令和 2 年(2020 年)まで緩やかに増していましたが、令和 2 年(2020 年)の 13,782 人を境に令和 7 年(2025 年)には 13,233 人に減少しています。

世帯数も同様に令和 2 年(2020 年)まで増加していましたが、令和 2 年(2020 年)の 6,248 世帯を境に、令和 7 年(2025 年)には 6,137 世帯に減少しています。

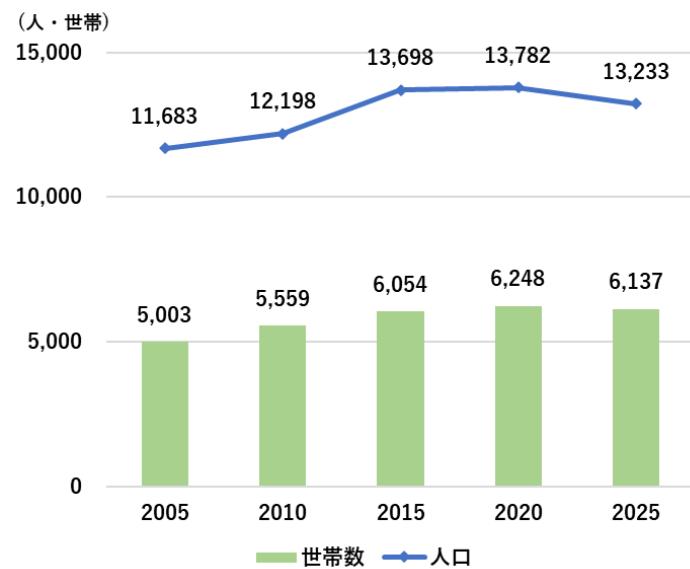


図4-63 人口・世帯数の推移(美女木地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日)

#### ■世帯人員

世帯人員は、昭和 60 年(1985 年)から平成 22 年(2010 年)まで減少し、平成 22 年(2010 年)から平成 27 年(2015 年)にかけて 2.19 人／世帯から 2.26 人／世帯へと増加したものの、令和 2 年(2020 年)は 2.21 人／世帯となっており、緩やかに減少しています。

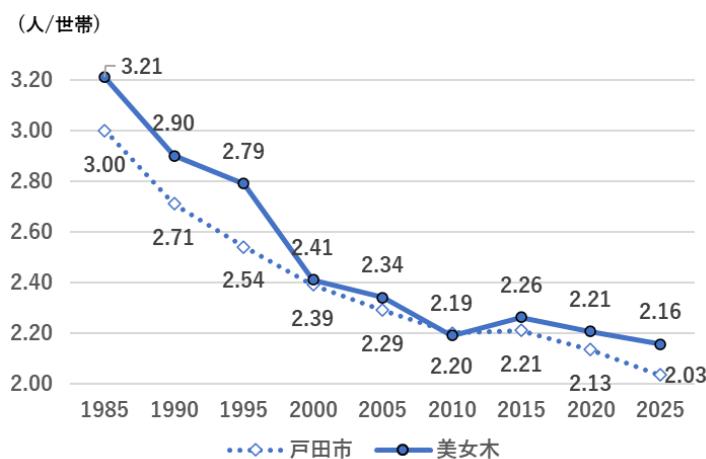


図4-64 世帯人員の推移(美女木地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)

### ■年齢別人口構成

年少人口(0~14歳)は、平成17年(2005年)から減少傾向にあり、令和7年(2025年)には173人減の1,862人になっています。

生産年齢人口(15~64歳)は、平成27年(2015年)の9,353人まで緩やかに増加していましたが、令和2年(2020年)から減少し、令和7年(2025年)には9,023人になっています。

老人人口(65歳以上)は、平成17年(2005年)から増加しており、令和7年(2025年)には1,157人増の2,348人になっています。

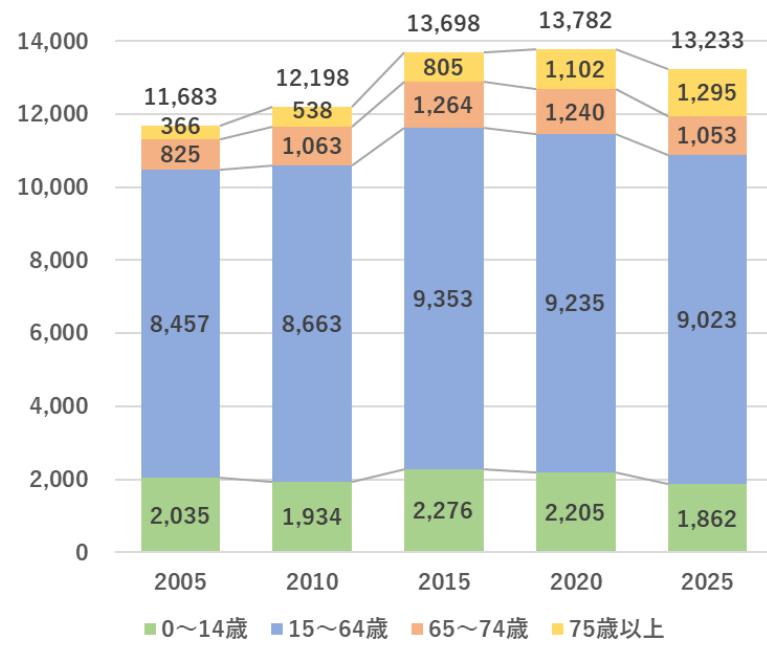


図4-65 年齢別人口構成(美女木地域)

出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日)

### ②土地利用に係る現状

住居系の土地利用は、令和元年(2019年)で28.6%となっており、全地域の中で最も割合の低い地域となっているのに対し、工業系の土地利用は、32.6%と全地域の中で最も割合の高い地域となっています。

平成21年(2009年)から令和元年(2019年)にかけて、いずれの土地利用も大きな変化はなく、工場や倉庫が集積する工業地と集合住宅などの住居系が共存する本地域の土地利用が継続されています。

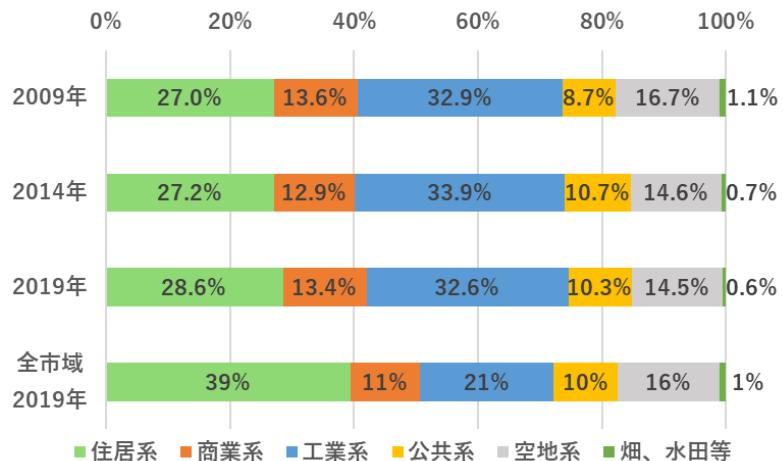


図4-66 土地利用の推移(美女木地域)

出典:戸田市土地利用動向基礎調査

※構成比の合計は、端数処理のため100%にならない場合がある。

### ③都市施設（道路、公園・緑地、河川・水路）に係る現状

#### ■道路

都市計画道路は、高速外環状道路/外環状道路や新大宮バイパスのすべてが整備済みとなっています。

歩行者・自転車ネットワーク路線については、外環状道路の一部で整備済みであり、計画的な整備が進められています。

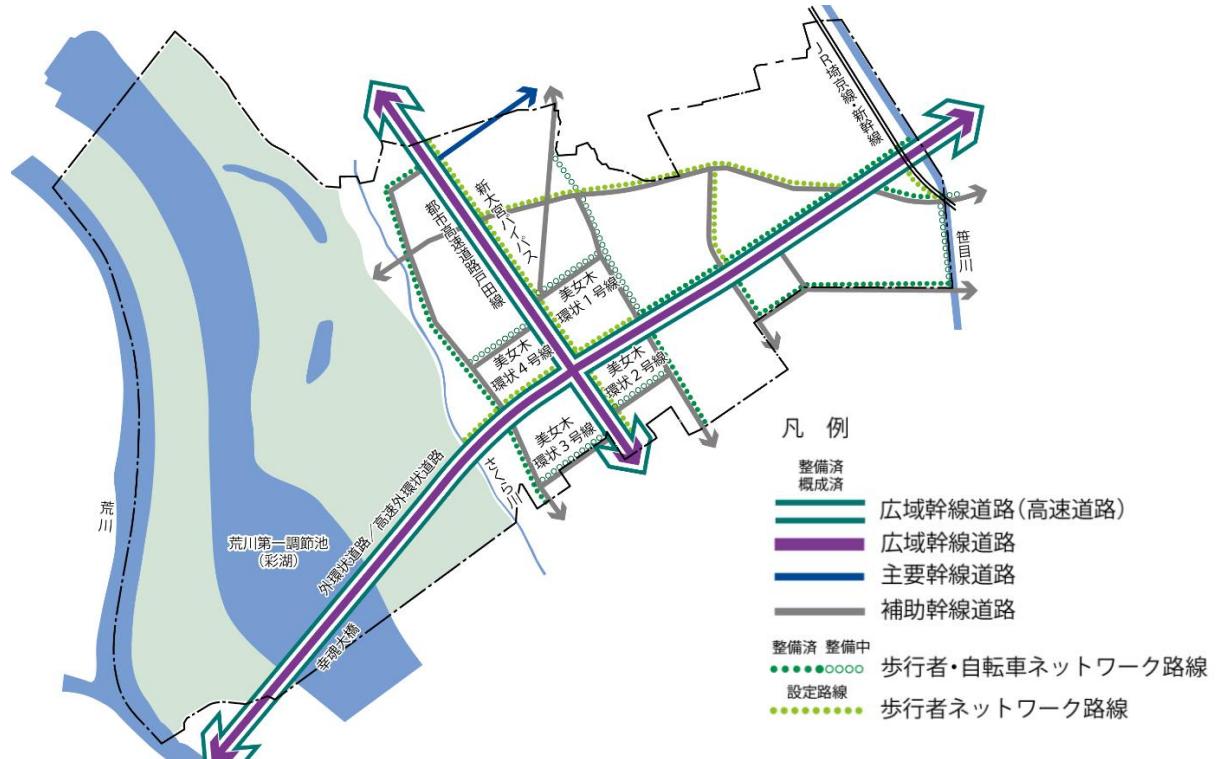


図4-67 主要道路及び歩行者・自転車ネットワーク路線(美女木地域)

#### ■公園・緑地

地域の西部には彩湖・道満グリーンパークが立地しており、市外からのアクセスも良好なことから、市民のみならず広域のスポーツ・レクリエーションの場として利用されています。

地域内には都市緑地1箇所、近隣公園1箇所、街区公園9箇所が整備されています。

| 凡例             |                        |
|----------------|------------------------|
| 都市公園           | 誘致園                    |
| ● 総合公園         | ■ 住区基幹公園誘致園(近隣・街区公園)   |
| ○ 近隣公園         | ■■ 総合公園等誘致園(総合公園・都市緑地) |
| ● 街区公園(都決済)    | □ 未開設公園誘致園(近隣・街区公園)    |
| ● 街区公園(未決)     | ■■■ 都市公園誘致園外           |
| ● 都市緑地         | ■■■■ 住区基幹公園誘致園外        |
| 児童遊園地・広場・環境空間等 |                        |
| ★ 児童遊園地        |                        |
| ★ 広場・せせらぎ緑地    |                        |

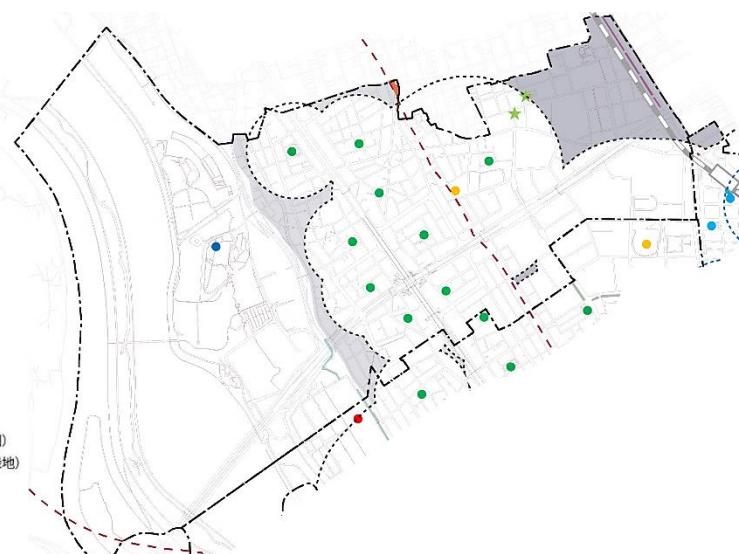


図4-68 公園・緑地(美女木地域)

## ■河川・水路

一級河川の荒川(国管理)、 笹目川(県管理)、 普通河川のさくら川(市管理)が流れています。

市が管理するさくら川では、景観に配慮しつつ、川の水を安全に流下できるように河川改修を進めています。



図4-69 さくら川

## ④市街地整備に係る現状

美女木一・二・七・八丁目等で居住ゾーンが広がり、美女木東一丁目は広域的な集客力の強化を目指した商業ゾーン、美女木三～六丁目等は住工共生ゾーン、美女木北・東や美女木四丁目の一部は工業となっています。また、美女木向田地区では、地区計画を定め、住環境と工業系の操業環境の両立を図るまちづくりルールを定めています。

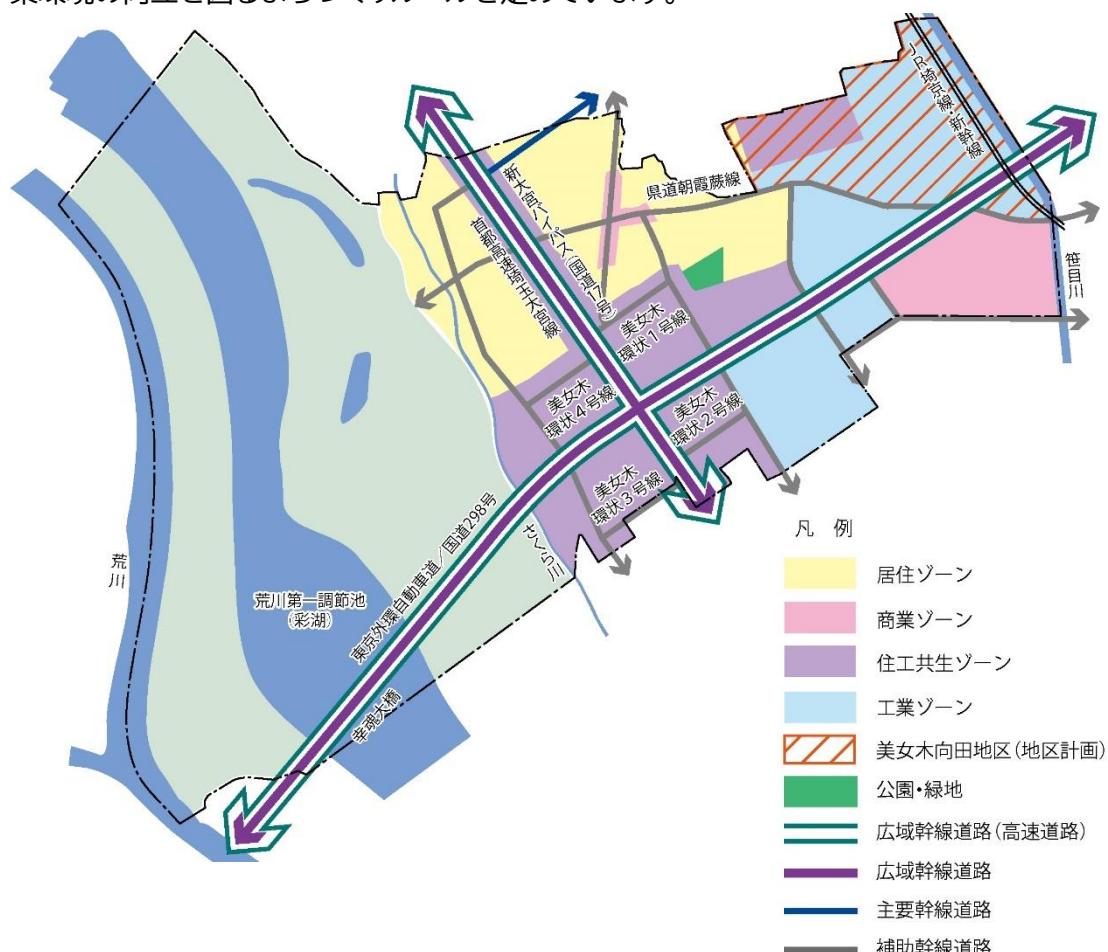


図4-70 市街地整備(美女木地域)

## ⑤交通体系に係る現状

近隣の鉄道駅は、北戸田駅です。  
路線バスとコミュニティバスが運行して  
おり、地域の大半がバス停留所  
300m圏域に含まれていますが、運行  
頻度や運行時間帯などの公共交通サー  
ビス水準が低い区域も存在しています。

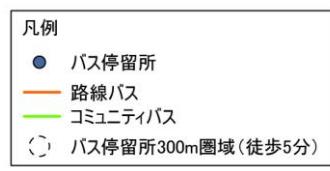


図4-71 バス路線図(美女木地域)

## ⑥防災に係る現状

### ■地震災害

地震発生時の指定緊急避難場所または指定避難所は、南稜高等学校などの6か所が指定されています。地区北側は、比較的建物が密集しており、地震発生時には、揺れや液状化による建物被害が多くなり、大規模火災時には、延焼が拡大する(延焼クラスター)恐れがあります。

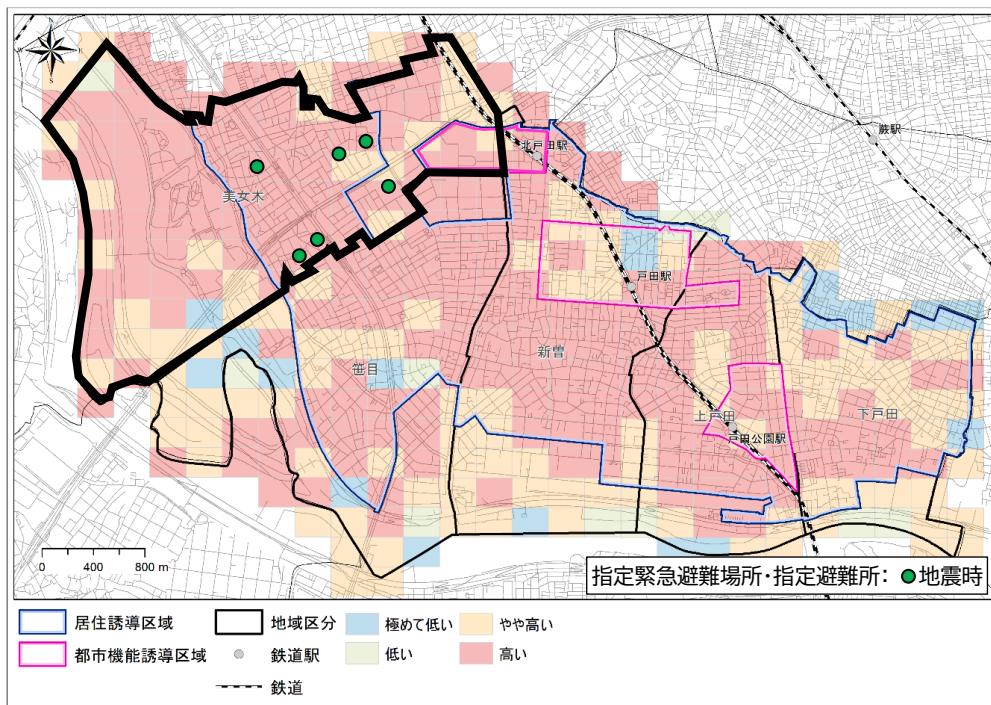


図4-72 液状化危険度の分布状況(美女木地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)

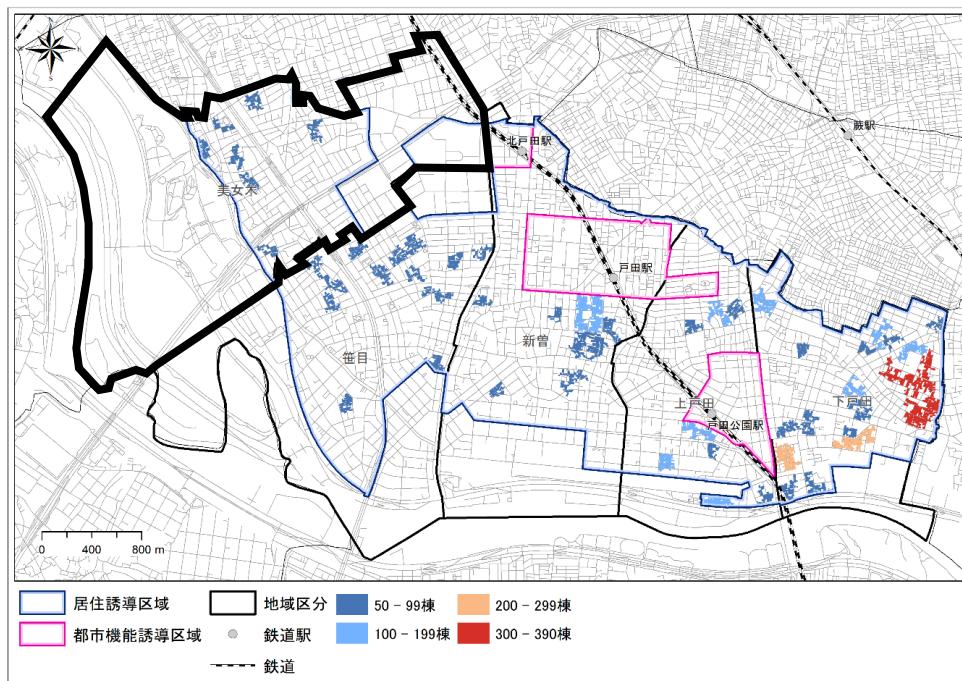


図 4-73 延焼クラスターの分布状況(美女木地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)

## ■水災害

洪水時の指定緊急避難場所として、地震災害時の新田公園を除く5か所が指定されています。洪水時は一部の地域で、浸水深3.0m以上であり、3日～7日程度浸水が続くと予想されています。

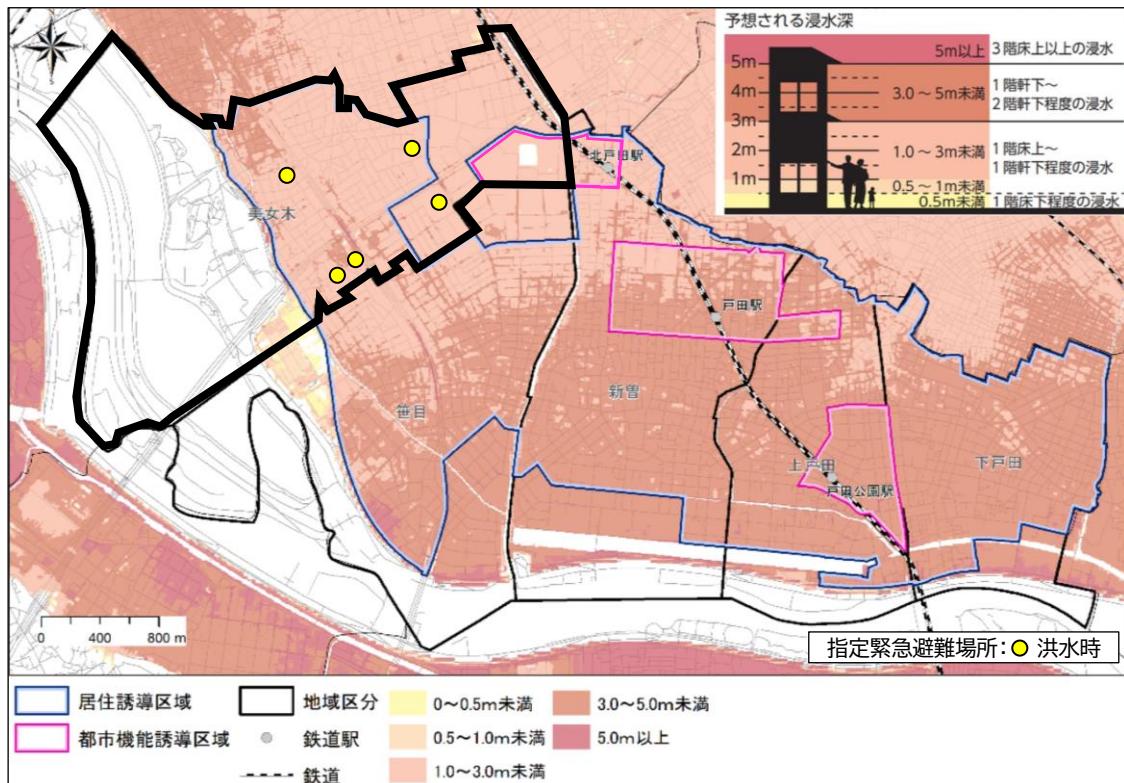


図4-74 荒川の洪水浸水想定区域(美女木地域)

出典:戸田市立地適正化計画(防災指針)(72時間雨量:632mmを想定)

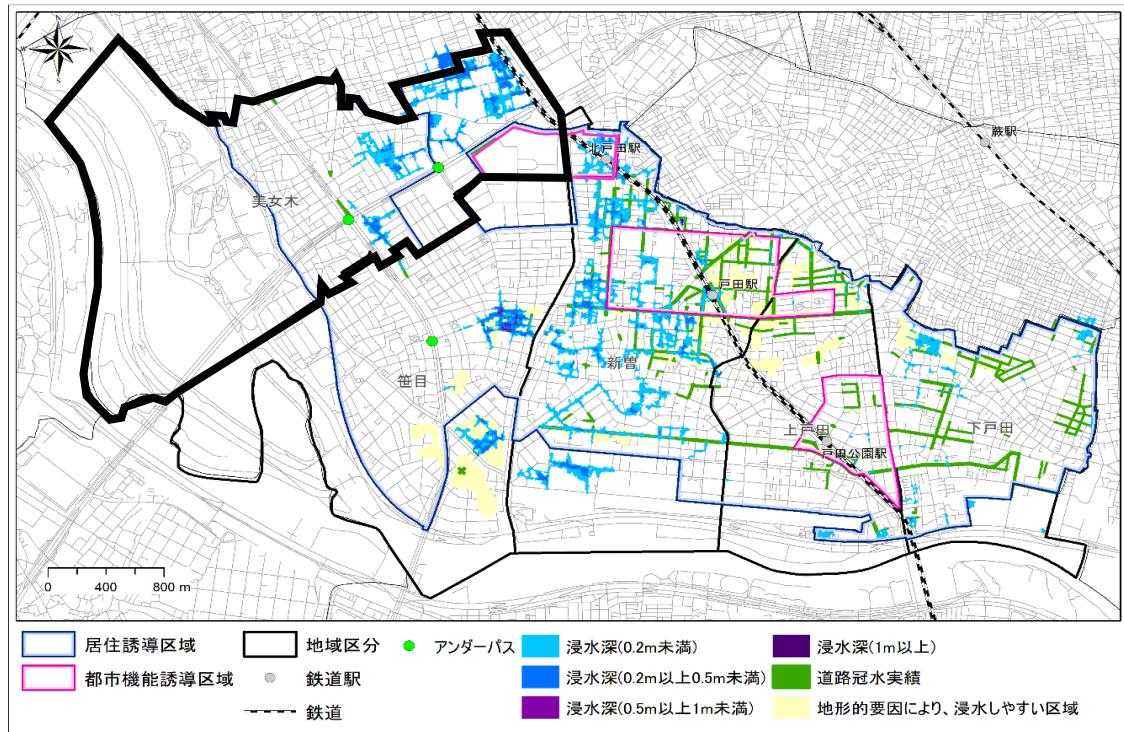


図4-75 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等(美女木地域)

出典:戸田市立地適正化計画  
(平成17年(2005年)9月4日の降雨:時間最大降雨強度108 mm、総雨量183.5mm)

## ⑦防犯に係る現状

令和6年(2024年)の犯罪発生件数(傷害等の一部犯罪を除く)は、その他の犯罪(万引き)が特に多く、次いで自転車盗、自動車・オートバイ盗であり、過去3年の推移は横ばいとなっています。

犯罪の発生を防止するため、防犯パトロールや防犯カメラの設置をはじめ、各種の防犯対策を行っています。

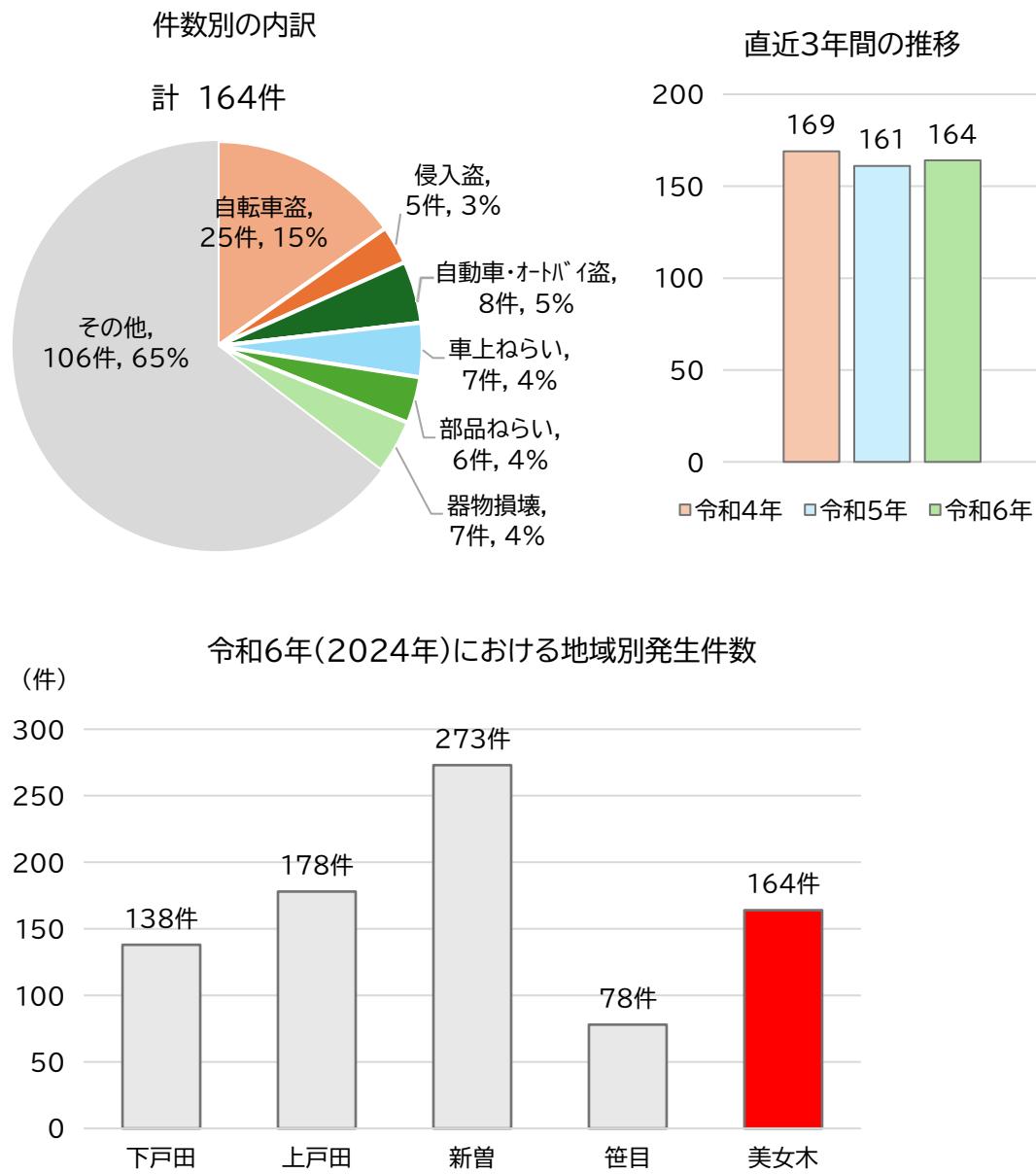


図4-76 令和6年(2024年)における美女木地域の状況

出典:戸田市HP

#### ⑧環境に係る現状

近年、災害異常気象の頻発や気温上昇による熱中症救急搬送者数の増加など、地球温暖化による気候変動の影響がすでに顕在化し、低炭素なまちづくりへの転換が求められています。

#### ⑨景観に係る現状

本市では、戸田市都市景観条例に基づき、届出制度を運用し、建築物や工作物の建設行為と調和した、良好な景観形成を段階的に進めています。

また、屋外広告物に対しても許可制度を運用し、戸田市らしい風景を維持するため、周辺環境と調和した屋外広告物の景観形成を進めています。

#### ⑩地域別懇談会における意見（美女木地域）

##### ■ 都市施設について

- ・道路の安全性確保
- ・公園の利用実態に合わせた、施設更新や植栽管理
- ・さくら川の護岸・堤防の治水機能の維持と潤いある河川環境の整備
- ・安全な道路環境

##### ■ 交通体系について

- ・公共交通サービス(鉄道・バス・タクシー等)の質の維持

##### ■ 防災について

- ・垂直避難が可能な施設の確保・整備

##### ■ 景観について

- ・建物外観等が統一された良好な景観の形成

## (2) 美女木地域の特性を踏まえたまちづくり

美女木地域では、住居と工業が調和のとれた共生環境の創出が不可欠であり、美女木向田地区においては地区計画等を通じて、工業を保全する地域、住居と工業が共生できる地域を誘導します。商業系の集積地には立地適正化計画を活用し、多様な都市機能を誘導します。また、歩行者の安全性確保に向けて、さいたま市と連携した生活道路対策を推進します。

彩湖・道満グリーンパークを軸に、水と緑のネットワーク形成とスポーツ機能の充実を進め、自然と都市機能が調和したまちづくりを目指します。

### (3) 美女木地域の課題と方針

※対応する全体構想の基本目標

| 課題     | 基本目標*                                                                                                                                                                                                     | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 土地利用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北戸田駅周辺の中心拠点形成のための都市機能の充実</li> <li>・美女木東一丁目の商業機能の維持</li> <li>・美女木三～六丁目及び美女木北三丁目の一部の住宅地と工業地が混在する地域の適正な環境維持</li> <li>・彩湖・道満グリーンパークのスポーツ・レクリエーション拠点としての利活用</li> </ul> |    <ul style="list-style-type: none"> <li>○産業の振興<br/>美女木東一丁目の商業地における<b>店舗立地と商業機能の維持</b>を図る。</li> <li>○住居と工業の共生<br/>美女木三～六丁目等、工業系と住居系の土地利用が混在する地域において、<b>立地適正化計画の考え方のもと、住環境の保全や工業に対する市民理解の醸成</b>等を図り、住宅と工場等が共生できる環境づくりを目指す。</li> <li>○北戸田駅周辺における都市機能の誘導<br/>既存の大型商業施設等を中心に、<b>多様な都市機能を有する複合施設、病院等を維持・誘導</b>することにより中心拠点の形成を図る。</li> <li>○スポーツ・レクリエーションの推進<br/>彩湖・道満グリーンパークをスポーツ・レクリエーション拠点とし、<b>健康増進やスポーツと関わる機会の創出</b>を図る。</li> </ul> |
| ② 都市施設 | <p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者自転車が移動しやすい環境(歩行者・自転車ネットワーク)の整備</li> <li>・西電話局通り、美笹西通り等における、安全な道路環境の確保</li> <li>・整備済み道路における老朽化</li> </ul>                                           |   <ul style="list-style-type: none"> <li>○誰もが移動しやすい道路環境の整備<br/>西電話局通りや美笹西通りに接続する市道第4315号線等を、<b>歩行者・自転車・自動車3者の空間分離</b>による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。</li> <li>○道路の安全性確保<br/>交差点の改良や、西電話局通り、美笹通り等、住宅地を縦断する道路を中心とした適切な維持管理により、<b>安全な道路整備</b>を推進する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |

|            | 課題                                                                 | 基本目標*                                                                               | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ②<br>都市施設  | <b>【公園・緑地】</b>                                                     |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | ・公園利用者のニーズや実態に合わせた更新、長寿命化や管理運営の実施<br>・さくら川等の自然環境を活かした潤いと活気のあるまちづくり |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○公園利用者のニーズや実態に合わせた更新、長寿命化や管理運営</li> <li>公園利用者のご意見を踏まえ、かつ、利用の実態や環境に配慮し、遊具やトイレ等の<b>公園施設の更新または長寿命化の他、適切な植栽管理</b>を実施する。</li> </ul>                                                                                                                                              |
|            |                                                                    |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○水と緑のネットワークの形成</li> <li>さくら川を中心とした、親水空間の創出や桜の維持、植生の保全、景観に配慮した照明の設置等により、<b>水と緑のネットワークの形成</b>を推進する。</li> </ul>                                                                                                                                                                |
|            | <b>【河川・水路】</b>                                                     |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ③<br>市街地整備 | ・さくら川における、護岸等の老朽化及び治水機能の拡大<br>・荒川や笹目川の護岸・堤防の治水機能の向上                |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○治水機能向上</li> <li>さくら川の<b>護岸拡幅や河床の掘削</b>など、護岸改修による治水機能の向上を図る。<br/><b>荒川や笹目川の治水機能の向上</b>を図るために、整備促進や施設の強化について、国・県に要望する。</li> </ul>                                                                                                                                            |
|            | <b>【公共下水道】</b>                                                     |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | ・整備済みの公共下水道における老朽化                                                 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○下水道設備の排水機能維持</li> <li><b>下水道管の維持管理</b>による、地域の下水道設備の機能維持に努める。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    |
| ④<br>交通体系  | ・地区計画等による市街地整備                                                     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○地区計画等による市街地整備の推進</li> <li>生活利便性の高い魅力ある都市づくりのために、<b>地区計画等の適切な手法を活用</b>して、計画的な市街地整備や安全で良好な住環境の形成を図る。</li> </ul>                                                                                                                                                              |
|            | ・自家用車から公共交通等への転換<br>・地域の移動サービス水準の維持・改善                             |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○将来にわたって持続可能な交通環境づくり</li> <li><b>モビリティマネジメント</b>等を通して、自家用車に過度に依存しない持続可能な交通体系を構築することで、公共交通等の利用促進や利便性向上を図る。</li> <li>○円滑な移動環境の維持・向上</li> <li>だれもが快適に移動できる<b>公共交通等による移動サービス水準の維持・向上</b>やシェアサイクル等の多様な交通手段の活用により、公共交通等による移動サービス水準の維持・向上を図り、鉄道駅や商業施設、医療施設等へのアクセス性を高める。</li> </ul> |

|         | 課題                                                                                                                                                           | 基本目標*                                                                               | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ⑤<br>防災 | <b>【地震災害】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震時、地区北側の建物密集地での延焼クラスターの恐れ</li> </ul>                                                                  |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○地震に強いまちづくりの推進<br/>既存建築物に対する<b>耐震化の補助</b>や、川岸地区における垣又はさくの構造の制限を活用することで、地震に強いまちづくりの推進を図る。</li> <li>○延焼に強いまちづくり<br/>火災被害が想定される地域における、適切な準防火地域、防火地域の指定や、美女木向田地区において敷地面積の制限により、<b>建築物の密集による建て詰まりの防止</b>等により、延焼に強いまちづくりを推進する。</li> </ul>                              |
|         | <b>【水災害】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集中豪雨等による内水(浸水)被害の軽減</li> <li>・集中豪雨等による、中小河川からの越水、溢水</li> <li>・外水時(荒川氾濫時)、地域の一部で 3.0m以上の浸水の恐れ</li> </ul> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○排水機能の維持<br/><b>幹線道路等における排水機能の維持</b>により、被害の軽減に努める。</li> <li>○状況把握及び情報提供<br/>河川監視カメラにより、<b>笹目川及びさら川の状況を把握</b>するとともに、市民に情報を提供する。</li> <li>○外水時(荒川氾濫時)の避難<br/>浸水しない市外の高台への早期避難を周知・啓発する。</li> <li>○高層避難場所の確保<br/>中高層建物の民間事業者との協定により、<b>高層避難場所の確保</b>に努める。</li> </ul> |
| ⑥<br>防犯 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯に配慮した施設整備</li> <li>・市民ひとりひとりの防犯意識の向上</li> </ul>                                                                    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○防犯に配慮した施設整備の推進<br/>防犯カメラの維持・更新等のほか、施設の配置やデザイン、植栽や樹木の剪定や夜間照明の適切配置により、<b>暗がりや死角を減らす</b>。</li> <li>○市民・事業者・市の連携による防犯への意識醸成<br/>防犯啓発活動や防犯情報の発信、自主防犯活動への各種支援を通じて、<b>防犯への意識醸成</b>を図る。</li> </ul>                                                                      |

|         | 課題                   | 基本目標*                                                                              | 方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ⑦<br>環境 | ・自然環境にやさしい持続可能なまちの構築 |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○自然環境に配慮した公共施設の整備<br/>自転車や歩行者専用道路の整備による、低炭素な移動手段の普及や、敷地内の樹木管理や新たな植栽など、<b>自然環境の確保・保全</b>を推進する。</li> <li>○グリーンインフラの整備<br/>地域内の公園・緑地において、災害時の治水、暑さの軽減などの効果を有する<b>グリーンインフラの整備</b>を推進する。</li> <li>○市民・事業者・市の協働による環境保全の推進<br/><b>環境保全の意識向上</b>のため、イベント等を活用した情報発信を推進する。また、省エネルギー設備等への補助を行う。</li> </ul>            |
| ⑧<br>景観 | ・秩序あるまち並みと駅周辺の景観形成   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成<br/>将来都市構造で設定した土地利用特性を踏まえ、土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並みを形成する。また、大規模建築物や工作物は、行為届出や事前協議の制度を活用した景観誘導を推進し、<b>条例やガイドラインに基づく屋外広告物の景観形成</b>を誘導する。</li> <li>○市民に永く親しまれ愛される景観形成<br/>市民や事業者が自主的に行う景観形成活動への支援として、<b>三軒協定等を活用した地域住民主体の景観づくり</b>を推進することや、都市景観アドバイザー制度を活用し、永く親しまれる景観形成を支援する。</li> </ul> |

(4) 美女木地域の方針図

\*居住誘導区域・都市機能誘導区域の考え方は第5章で示します。

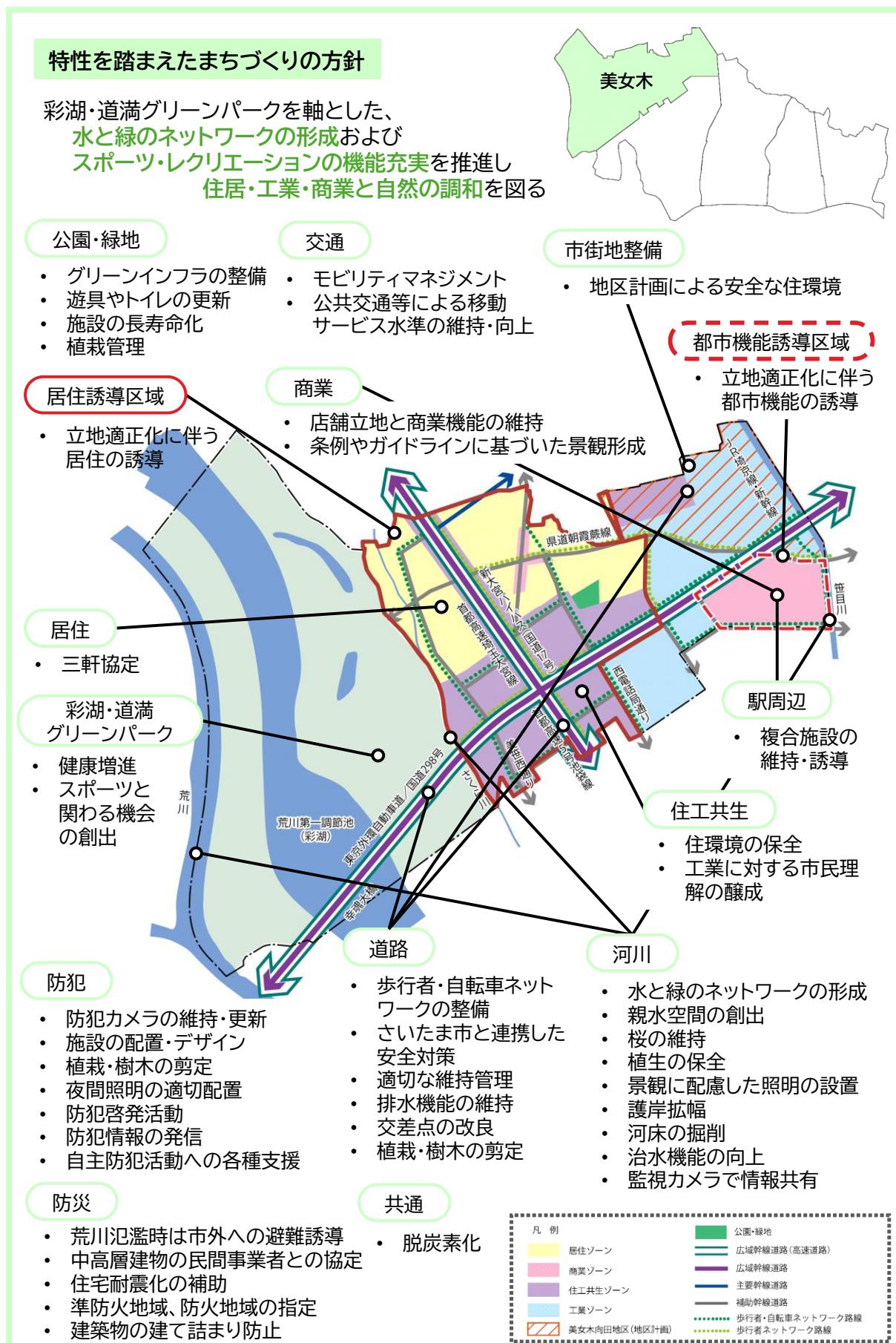


図4-77 美女木地域の取組方針図

## 目 次

|                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>第5章 住環境及び生活利便性の維持向上による 持続可能な都市づくりの推進<br/>【立地適正化計画】 .....</b> | <b>5-1</b>  |
| <b>    1. 立地適正化計画の方針 .....</b>                                  | <b>5-1</b>  |
| (1) 住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能なまちづくりの実現に向けて特に解決するべき課題の整理 .....      | 5-1         |
| (2) 立地適正化計画の方針 .....                                            | 5-5         |
| (3) 方針を踏まえた住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能なまちづくりの実現 .....                | 5-6         |
| <b>    2. 居住誘導区域 .....</b>                                      | <b>5-7</b>  |
| (1) 居住誘導区域の設定の目的と考え方 .....                                      | 5-7         |
| (2) 居住誘導区域の設定条件 .....                                           | 5-7         |
| <b>    3. 都市機能誘導区域及び誘導施設 .....</b>                              | <b>5-16</b> |
| (1) 都市機能誘導区域の考え方 .....                                          | 5-16        |
| (2) 都市機能誘導区域の設定条件 .....                                         | 5-17        |
| (3) 誘導施設の考え方 .....                                              | 5-23        |
| (4) 誘導施設の設定 .....                                               | 5-24        |
| (5) 居住誘導区域・都市機能誘導区域重ね図 .....                                    | 5-27        |
| <b>    4. 誘導施策 .....</b>                                        | <b>5-28</b> |
| (1) 将来都市像の実現に向けた取組の体系整理 .....                                   | 5-28        |
| (2) 都市機能の誘導施策と取組 .....                                          | 5-30        |
| (3) 居住の誘導施策と取組 .....                                            | 5-34        |
| (4) 交通ネットワークに関する施策と取組 .....                                     | 5-38        |
| (5) 届出制度 .....                                                  | 5-40        |



## 第5章 住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能な都市づくりの推進【立地適正化計画】

### 1. 立地適正化計画の方針

#### (1) 住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能なまちづくりの実現に向けて特に解決するべき課題の整理

立地適正化計画は、都市マスタープランの一部とみなされることから、将来都市像については、都市マスタープランと共にし、第2章で設定した「このまちで良かった 潤いと活力に溢れ、安心を実感できるまち とだ」とします。また、第2章で整理した分野ごとに挙げた現状及び課題より、住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能なまちづくりの実現に向けて特に解決するべき課題の整理として、立地適正化計画の特性を踏まえ、①都市機能②居住誘導③交通ネットワーク④防災の 4 つの観点から、次の課題1~4を設定します。

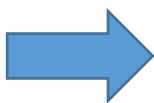
#### 分野別の課題

※第1章参照

- ①土地利用に係る課題
- ②都市施設に係る課題
- ③市街地整備に係る課題
- ④交通体系に係る課題
- ⑤防災に係る課題
- ⑥防犯に係る課題
- ⑦環境に係る課題
- ⑧景観に係る課題
- ⑨医療・福祉・子育てに係る課題
- ⑩教育に係る課題
- ⑪都市活動に係る課題
- ⑫財政に係る課題

#### 特に解決するべき課題

- ①都市機能の持続的な充実と利便性の確保
- ②多様な世代が快適に暮らしこそられる住環境の実現
- ③利便性の高い交通ネットワークの維持
- ④災害に強い地域づくり



立地適正化計画の構成は以下の通りです。



図5-1 立地適正化計画の構成

## 課題1 都市機能の持続的な充実と利便性の確保

### ①人口減少化での公共サービス、施設、生活利便施設の維持が必要。都市機能の維持向上

今後、人口減少や人口構成の変化が進む中でも、市民が快適に暮らし続けられるよう、医療・福祉・子育て、教育などの公共サービスや公共施設、そして日常生活を支える商業・生活利便施設の維持・充実が求められます。

### ②老朽化施設の最適化、持続可能な公共サービスの確保

本市の公共施設の約4割が建築後50年以上を経過しており、今後の人口減少や財政状況の変化を見据え、公共施設の機能や規模、維持管理の最適化を図りつつ、持続可能な公共サービスの提供体制を構築していく必要があります。

### ③民間活用・地域連携による持続可能なまちづくり推進

日本的人口は2008年(平成20年)12月をピークに人口減少社会の局面に入っています。行政のみで都市機能やサービスを維持することが難しくなっています。民間活力や地域資源を積極的に活用し、拠点間の連携や役割分担、地域のにぎわいと交流の促進を図ることで、都市の利便性と活力を維持・向上させることが重要です。

## 課題2 多様な世代が快適に暮らし続けられる住環境の実現

### ①今後の人口減少への住宅施策と住環境整備

居住誘導区域内の人口や住宅立地数が微増するなど、都市の集約や住環境の維持・向上の取組は一定の成果を上げています。しかし、2040年以降には人口が減少に転じる見通しとなり、今後も多様な世代が安心して定住できるよう、住宅施策や居住支援の充実、緑や水辺と調和した良好な住環境整備が重要です。

### 課題3 利便性の高い交通ネットワークの維持

#### ①公共交通維持と利用促進

路線バスやコミュニティバスなど地域の移動を支える公共交通のサービス水準を維持・向上させることが重要です。人口減少・少子高齢化や自家用車から公共交通への利用転換を想定し、主要施設へのアクセス性を高めるとともに、利用促進につながる体制やサービス向上策を検討する必要があります。また、人口減少や運転手不足が進む中でも、鉄道・路線バス・コミュニティバスの役割分担や運行体制の見直しを図り、持続可能な公共交通の維持・強化を進めていく必要があります。

#### ②交通弱者支援と移動手段の確保

車を利用できない方や高齢者など、交通弱者の移動手段を確保することが求められています。一方、交通事業者を取り巻く環境は非常に厳しい状況にあることから、コミュニティバスの運行本数・ルートの見直し、さらには新たなモビリティサービスの導入など、多様な移動ニーズに応じた支援策が必要とされています。

### 課題4 災害に強い地域づくり

#### ①防災インフラ整備とまちの安全性向上

地震や局地的大雨、台風などの自然災害が頻発する中、避難経路の確保や治水・排水施設の整備、建物の耐震化といったハード面での防災対策が重要です。また、老朽化したインフラへの対応も含め、誰もが安心して暮らせる安全なまちづくりが求められます。

#### ②防災体制強化と地域連携による備え

災害時の迅速な情報伝達や円滑な避難体制の整備、地域住民による自主防災活動の促進といったソフト面の充実も重要です。行政・住民・事業者が日頃から連携し、防災意識の向上や備えを進めていくことが必要です。

## (2) 立地適正化計画の方針

将来都市像を実現していくため、次のように立地適正化計画の方針を設定します。

### 方針1 市民の生活を支えるにぎわいのある都市拠点の形成

#### ①拠点ごとの役割・機能の明確化と充実

拠点ごとの役割や機能（商業、業務、文化、医療・福祉、行政など）を明確にし、それぞれの拠点にふさわしい都市機能の充実を図ります。

#### ②拠点間の連携と役割分担による都市全体の活性化

拠点間の連携や役割分担を意識し、市全体の利便性・活力の向上をめざします。

#### ③にぎわい・魅力の創出と交流の促進

公共空間やイベント等を活用し、地域住民や来街者が集い、交流できる「にぎわい」や「魅力」づくりを推進します。

#### ④民間活力・地域資源の活用による持続的発展

民間活力の導入や地域資源の活用を図り、持続的なまちの発展に繋げます。

### 方針2 誰もが快適に暮らし続けられる住環境の形成

#### ①住みやすい住環境の形成

地域ごとの特性や利便性を活かし、子育て世代や高齢者、障がい者など多様なライフスタイルやライフステージに対応した住宅・生活環境づくりを進めます。

また、既存住宅地や空き地・空き家を有効活用し、人口密度を適切に維持することで、地域コミュニティの活力や暮らしやすさを保ちます。

#### ②子育てしやすい環境づくり

子育て世代の転入促進や定住を支えるため、保育・教育・医療など子育て支援サービスや、遊び場・公園等の生活施設の整備を充実させます。

#### ③健康・コミュニティ形成を支える環境づくり

健康づくりやコミュニティ形成に寄与する身近な緑地・公園や歩行環境等の整備を推進します。

#### ④産業と住環境の共存・自然との調和

工業系地域については、産業活動と住環境の共存を図りつつ、操業環境の維持・向上に努めます。

あわせて、自然と調和したまちづくりを推進し、水辺や緑、景観等の地域資源を活かした潤いのある環境を創出します。

### **方針3 すべての人が便利で快適に移動できる持続可能な交通環境の形成**

#### **①多様な交通ネットワークの構築・維持、広域アクセスの強化**

市内全域から主要拠点・施設へのアクセスを確保する多様な交通ネットワーク(公共交通、自転車、徒歩、車等)の構築及び維持、強化を図ります。

#### **②交通結節点の機能強化**

交通結節点の機能強化、効率的で持続可能な交通体系の構築を目指します。

#### **③公共交通の利便性や効率性、持続可能性の向上**

公共交通の利便性向上や利用促進策を進めるとともに、交通事業者と連携した市内公共交通の維持・確保を図ります。

#### **④歩行者・自転車にやさしい環境の整備**

歩行者・自転車ネットワークの整備やバリアフリー化を進め、すべての世代が安全・快適に移動できる環境を整えます。

### **方針4 災害に強く、安心・安全を支える防災・減災基盤の形成**

#### **①水害に強い都市基盤の整備**

河川や道路、下水道などの都市基盤の整備・維持管理は流域治水対策により、災害時にも本来の機能を維持できるまちを目指します。

#### **②安全な住まいと避難環境の確保**

住宅や建築物の耐震化、老朽化対策を促進し、災害時に安全な居住環境の確保を目指します。あわせて、防災活動拠点や避難所など、市民が安心して避難できる施設の確保・機能強化に取り組みます。

#### **③地域防災力の向上と市民協働**

災害リスクや防災・減災に関する情報を分かりやすく発信し、避難訓練や地域防災活動への支援を通じて、市民・事業者・行政が連携しながら地域防災力を高め、一人ひとりが自らの命と地域を守れる力を育み、災害に備えた共助の体制づくりを進めます。

### **(3) 方針を踏まえた住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能なまちづくりの実現**

第2章で設定した将来都市像、「(2)立地適正化計画の方針」で設定した方針を踏まえ、立地適正化計画における「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を設定し、誘導施策を展開することで、住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能なまちづくりの実現を進めます。

## 2. 居住誘導区域

### (1) 居住誘導区域の設定の目的と考え方

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。

居住誘導区域は、市街都市計画運用指針においても、都市機能や居住が集積している都市の中心拠点や生活拠点、またその周辺の区域がその対象として想定されています。さらに、公共交通で比較的容易にアクセスでき、都市機能の利用圏として一体的である区域も、居住誘導区域を設定することが考えられる区域とされています。

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しています（都市機能誘導区域については、「3. 都市機能誘導区域及び誘導施設」を参照）。

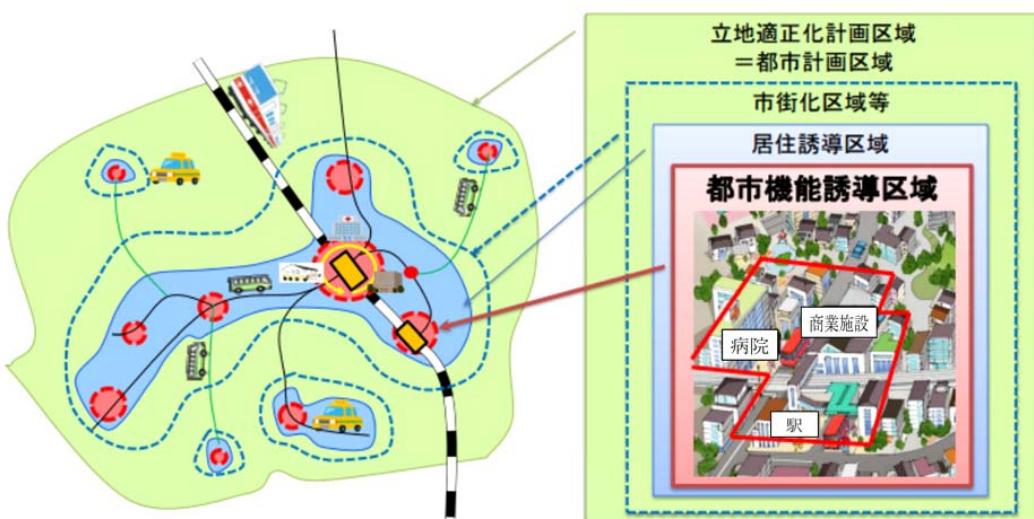


図5-2 立地適正化計画及び誘導区域のイメージ(再掲)

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）

### (2) 居住誘導区域の設定条件

立地適正化計画の将来都市像及び方針を踏まえ、居住誘導区域の設定にあたっては、具体的に以下の条件を考慮します。

- ① 将来都市構造の土地利用に基づいた区域
- ② 将來の人口分布に基づいた区域
- ③ 利便性の高い公共交通環境に基づいた区域
- ④ 災害リスクとその対応に基づいた区域

#### 方針2 誰もが快適に暮らし続けられる住環境の形成

- ・ 住みやすい住環境の形成
- ・ 子育て・教育・医療の充実による定住促進
- ・ 健康・コミュニティ形成を支える環境づくり
- ・ 産業と住環境の共存・自然との調和

### 条件①:将来都市構造の土地利用に基づいた区域

#### 【基本的な考え方】

第2章で設定した将来都市構造におけるゾーニングに基づき、「住み続けやすい住環境の維持」を実現するために必要と考えられる地域を居住誘導区域に設定します。

#### 【居住誘導区域の考え方】

「将来都市構造図」で設定した4つのゾーンに基づいて、以下のとおり居住誘導区域を設定します。

- 居 住 ゾーン:都市の利便性を確保しながら安全・安心で快適な暮らしを実現するため、原則として居住誘導区域に含めるものとします。
- 商 業 ゾーン:地域の日常生活を支える商業機能を維持・向上させるため、原則として居住誘導区域に含めるものとします。
- 住工共生ゾーン:操業環境と住環境を共に維持し、事業者と地域住民の交流や雇用等を促進させるため、基本的に居住誘導区域に含めるものとします。
- ▲工 業 ゾーン:工業を中心とする現行の土地利用を維持することを前提とし、居住誘導区域には含めないものとします。

※市内に分布する都市計画公園(近隣公園等)、生産緑地、農地などの緑地は、住民の豊かな生活環境の創出に資することから、居住誘導区域に含めることとします。

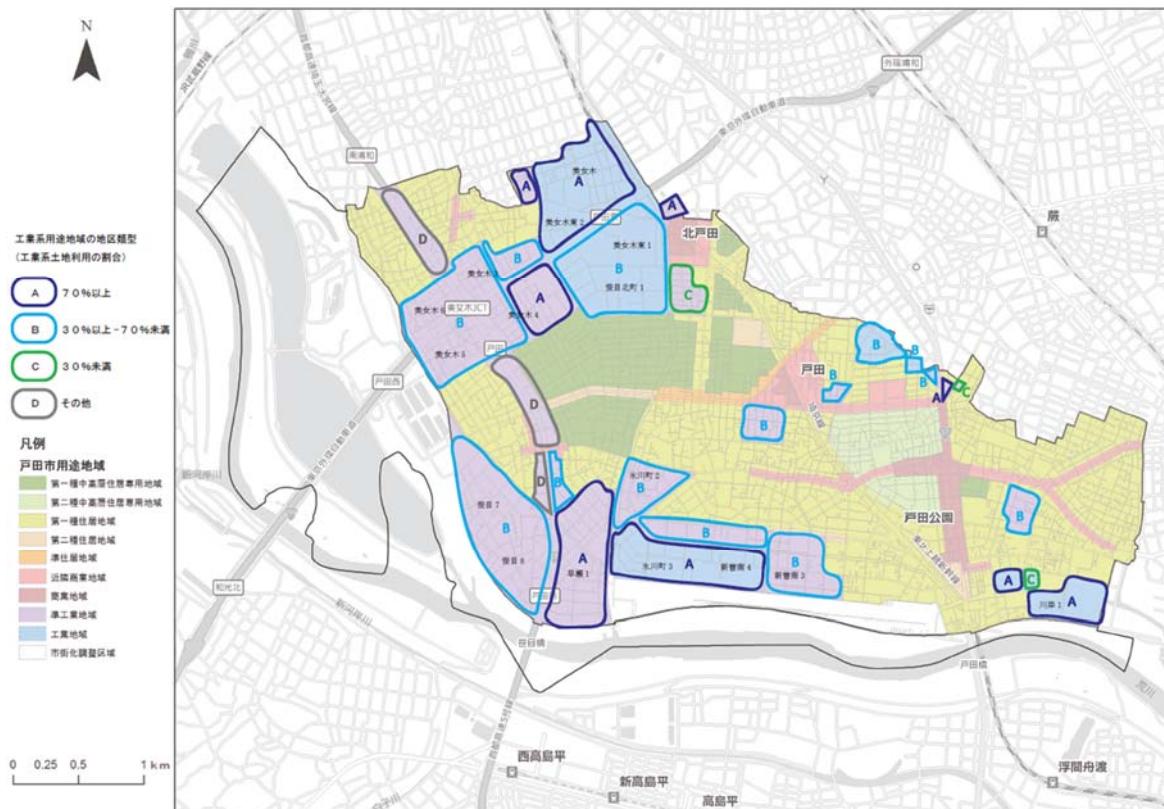


図5-3 工業系用途地域の地区類型(工業系土地利用の割合)

出典:令和元年度戸田市土地利用動向基礎調査を基に作成

## 条件②:将来の人口分布に基づいた区域

### 【基本的な考え方】

将来にわたる地域の人口規模の維持を前提とし、人口分布予測を踏まえた上で居住誘導区域を設定します。原則として、今後区域の拡大は行わないものとします。

### 【居住誘導区域の考え方】

本市の人口は令和22年(2040年)まで増加し、その後は減少に転じると見込まれ、本マスター プランの目標年次となる令和28年(2046年)頃においても、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。詳細な人口分布においては、令和32年(2050年)においても、広い範囲で人口集中地区※(DID)の設定基準の一つである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る予測です。

地域の生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるためには、人口密度の維持が必要です。よって以下のとおり、将来にわたり一定の人口密度が確保された地区を居住誘導区域に設定します。

- 令和32年(2050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、「将来都市構造図」において必ずしも高い人口密度を前提としていない「住工共生ゾーン」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

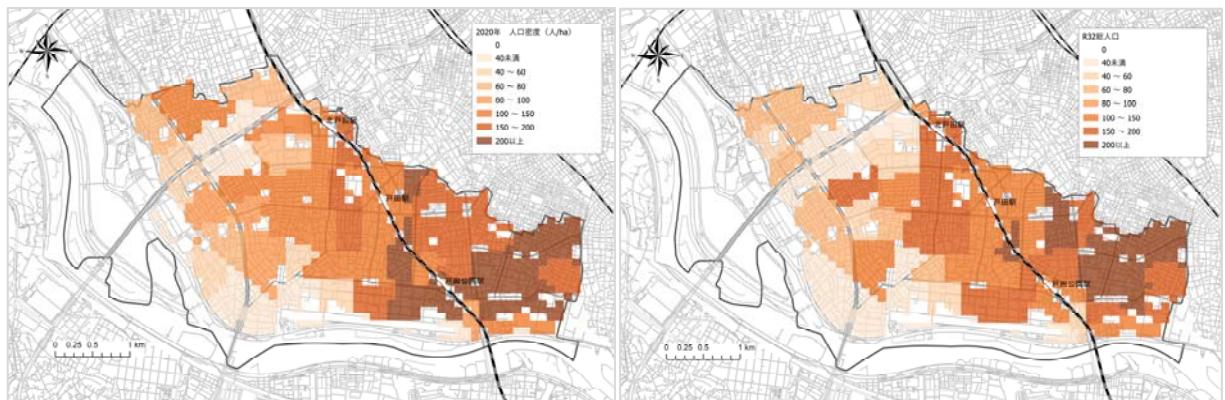


図5-4 戸田市の人口分布(令和2年(2020年)と令和32年(2050年)の人口分布推計)の比較

出典：国立社会保障・人口問題研究所(コーホート要因法)

### 条件③:利便性の高い公共交通環境に基づいた区域

#### 【基本的な考え方】

誰もが移動しやすい持続可能な交通環境を実現するために、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、居住誘導区域を設定します。

#### 【居住誘導区域の考え方】

- 基幹的公共交通路線※（運行回数30回以上/日）とされる鉄道駅の徒歩圏800m、バス停の徒歩圏300mを居住誘導区域として設定します。なお、市の一部地域にはバス運行回数30回未満/日のバス停から半径300m圏域も存在しますが、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、将来都市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。

※都市構造の評価に関するハンドブック(平成26年(2014年)、国土交通省)

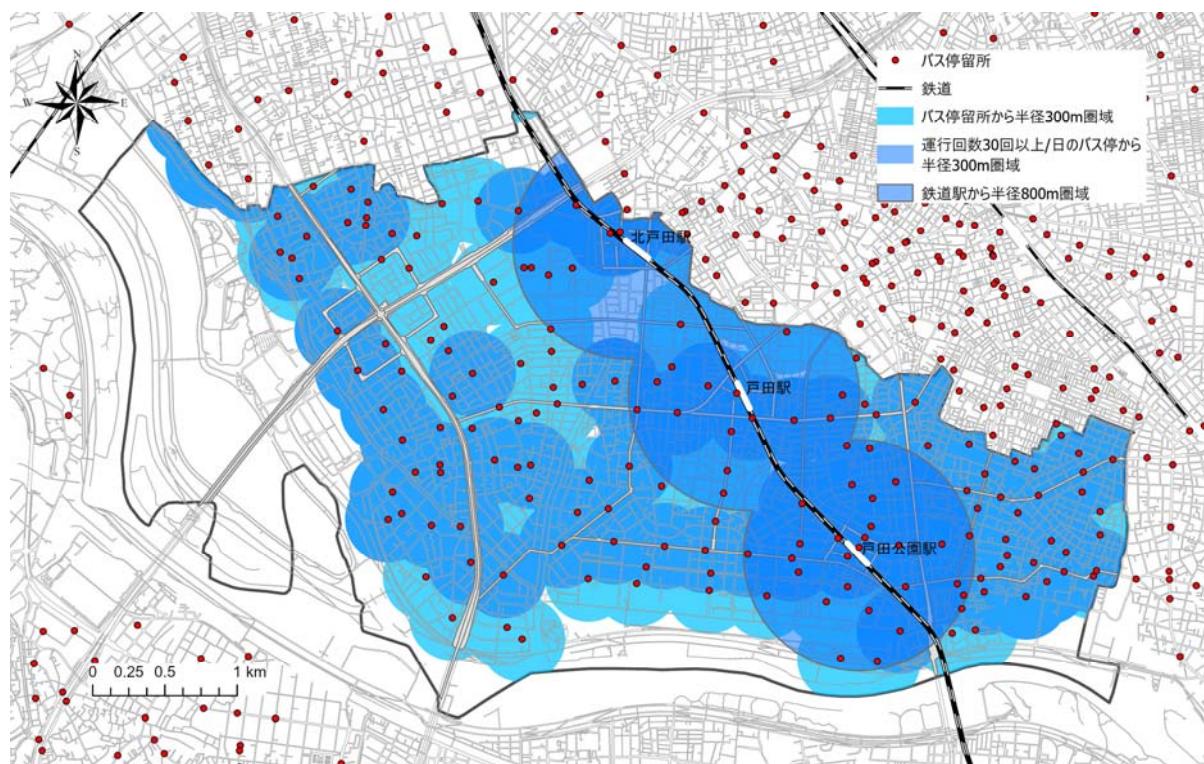


図5-5 公共交通機関の徒歩圏

出典:国土数値情報(令和4年(2022年)、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(2014年)、国土交通省)

## 条件④:災害リスクとその対応に基づいた区域

### 【基本的な考え方】

都市計画運用指針では、津波災害特別警戒区域や災害危険区域は、原則として居住誘導区域に含めないと示されています。しかし、本市にはこれらに該当する区域はありません。なお、河川のはん濫や火災などの災害が発生する可能性はあるため、そうしたリスクのある区域については、災害リスクや避難体制、防災・減災のための施設の整備状況や整備の見通しなどを総合的に考慮し、居住誘導区域を設定します。

### 【居住誘導区域の考え方】

#### ●水害(外水はん濫)

本市は全域が、荒川による外水はん濫を想定した洪水浸水想定区域に指定されています。しかし、外水はん濫に対しては以下のようないくつかの対策を行っていることから、災害リスクは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、当該区域を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
- ・全市民を対象とする消防・防災フェアによる防災意識向上イベントの実施

#### ●水害(内水はん濫)

市内の最大降雨時における浸水深は、概ね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。また、これまでの内水による浸水被害の発生地区を中心に、雨水調整池、雨水貯留施設、公共下水道(雨水)の整備や雨水浸透施設の整備など、内水による浸水被害への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。

(本市のハザードについての詳細は、「第6章 防災都市づくりの推進【立地適正化計画:防災指針】」に記載しています。)

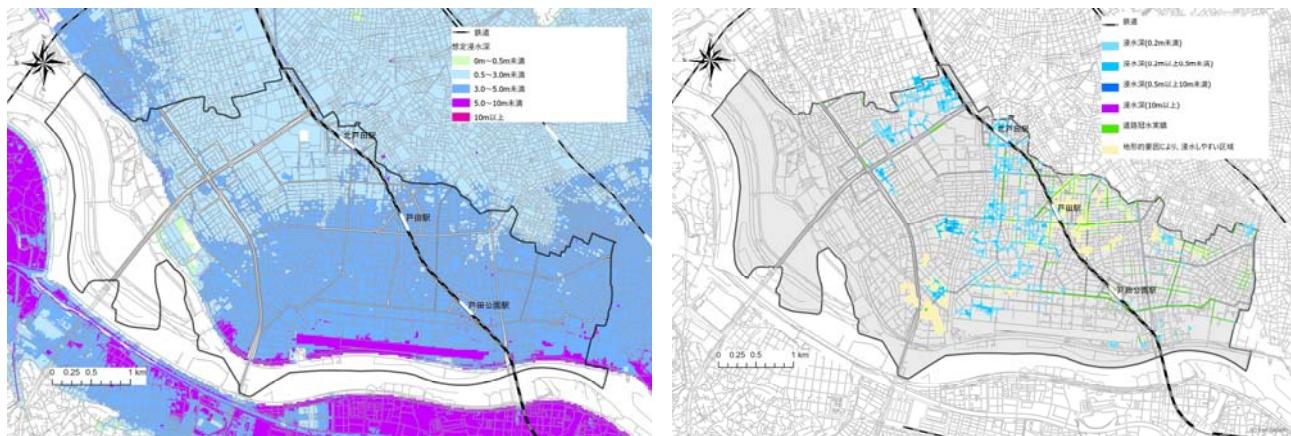


図5-6 本市における水害のリスク(再掲)

(左)荒川流域 洪水浸水想定区域(想定最大規模)、(右)内水はん濫及び道路冠水歴

出典:(左図)国土数値情報(令和6年度(2024年度)、国土交通省)、(右図)戸田市内水ハザードマップ

### ●火災

本市は、市域全体でみ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、広範囲へ火災が延焼する可能性は低い都市といえます。

一方、市内的一部には、大規模な地震に伴う火災発生時に、周辺への延焼拡大が懸念される地域（延焼クラスター）が残されています。しかし、このような地域においても、以下のようないくつかの対策を行っていることから、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
- ・全市民を対象とする消防・防災フェアによる防災意識向上イベントの実施

（本市のハザードについての詳細は、「第6章 防災都市づくりの推進【立地適正化計画：防災指針】」に記載しています。）

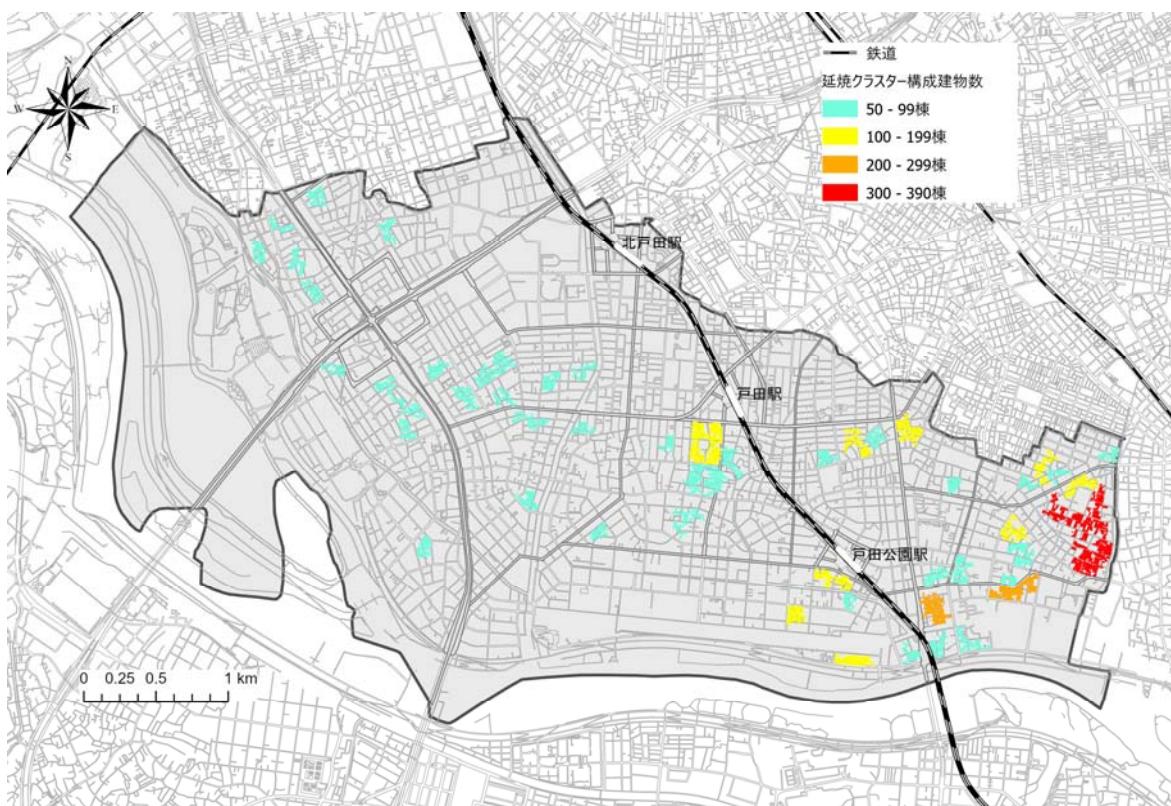


図5-7 延焼クラスター内建物数

出典:都市計画基礎調査(令和2年(2020年))のデータを内閣府『「地震時等の電気火災の発生・延焼等の危険解消に取り組むべき地域」の指定に関する参考データ取扱いマニュアル』

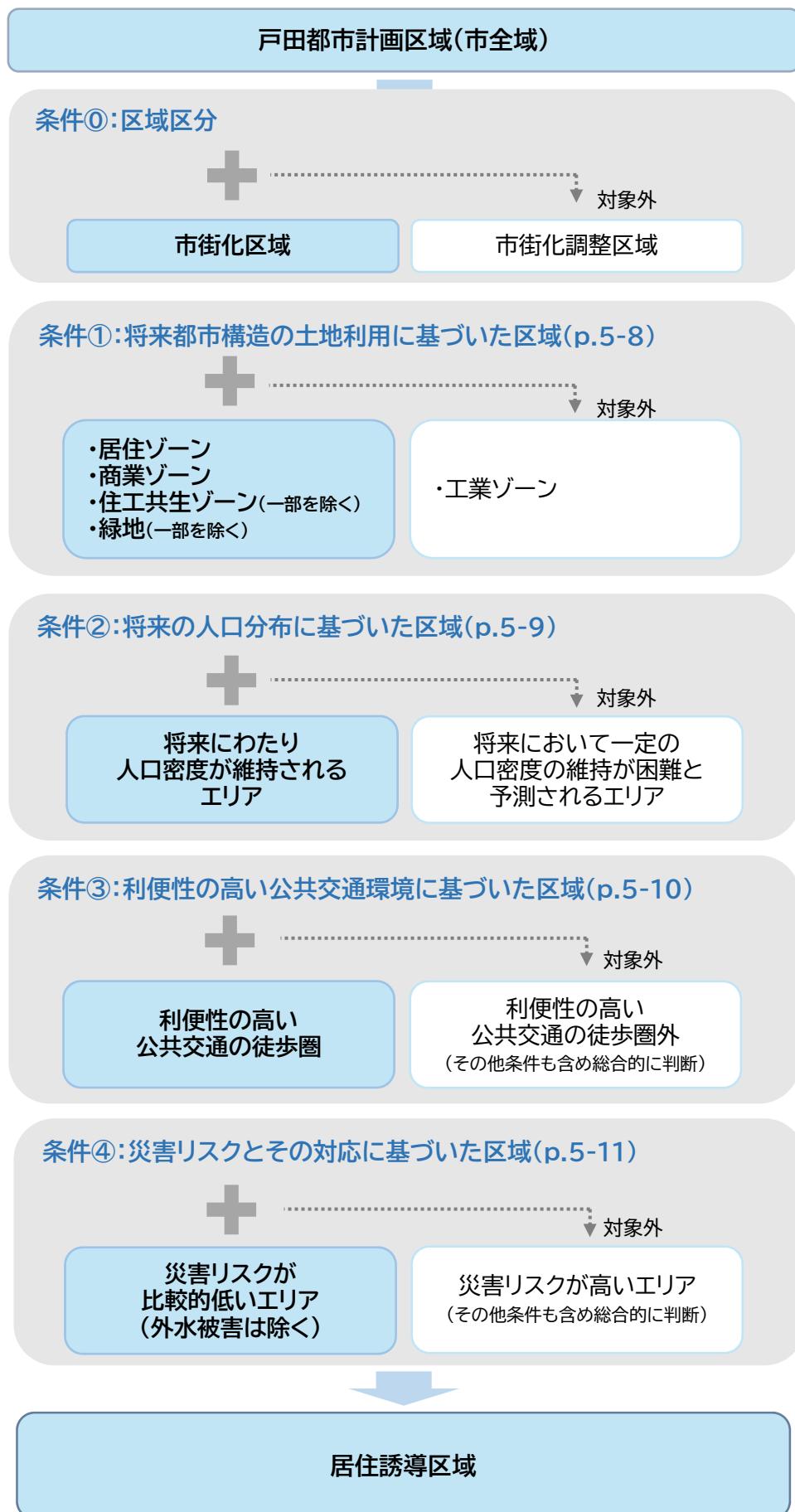


図5-8 居住誘導区域の設定条件

## 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次頁図のとおり設定します。また、居住誘導区域の面積等は下記表に示すとおりです。  
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3次戸田市都市マスターplan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5-1 居住誘導区域の諸元

|                     | 市街化区域    | 居住誘導区域                    |
|---------------------|----------|---------------------------|
| 面積<br>(令和2年(2020年)) | 1,337ha  | 約1,086ha<br>(市街化区域の約81%)  |
| 人口<br>(令和2年(2020年)) | 140,878人 | 約130,000人<br>(市街化区域の約92%) |
| 人口密度                | 105人/ha  | 120人/ha                   |

出典:埼玉県都市計画基礎調査(令和2年(2020年))

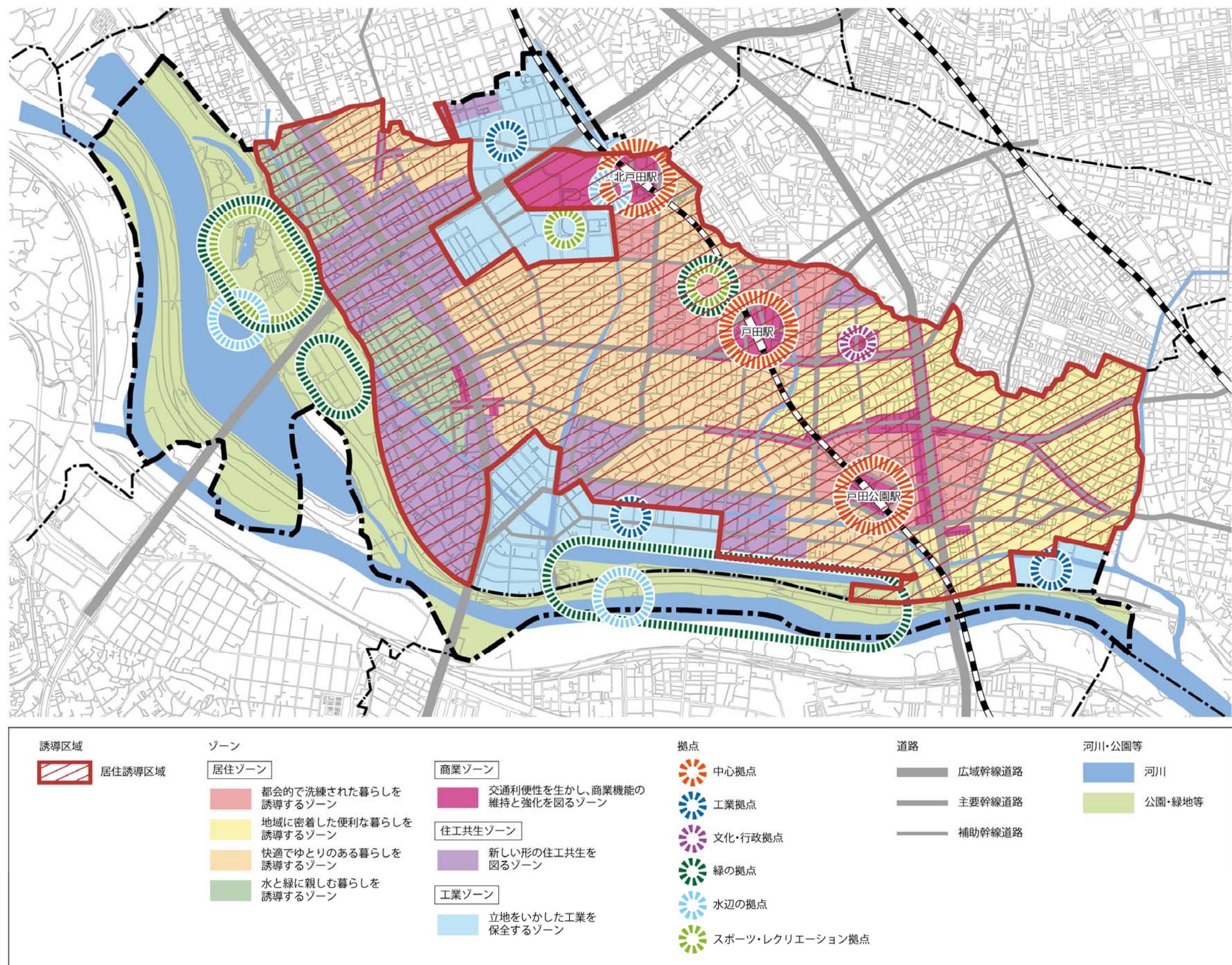


図5-9 居住誘導区域図

### 3. 都市機能誘導区域及び誘導施設

#### (1) 都市機能誘導区域の考え方

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号に位置付けられています。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。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、市全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。

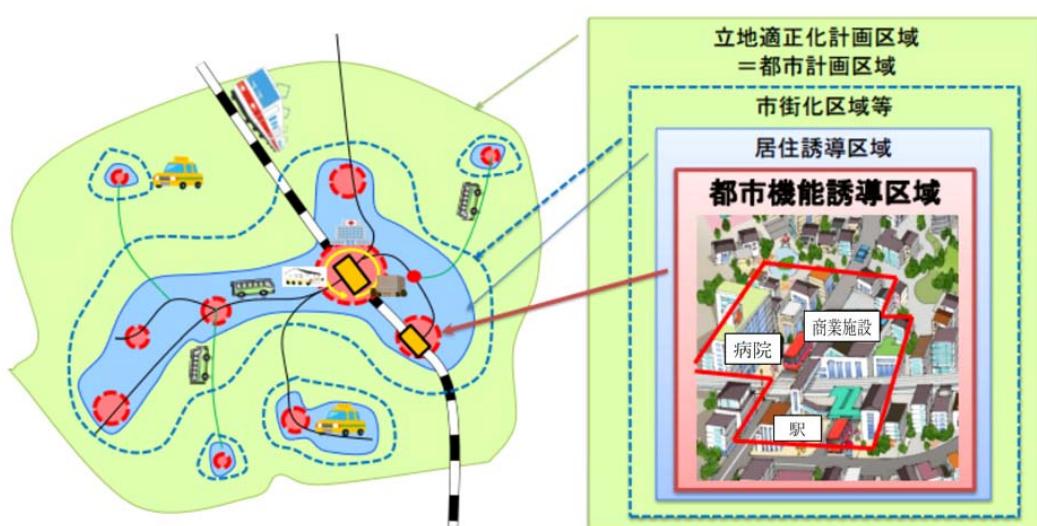


図5-10 立地適正化計画及び誘導区域のイメージ(再掲)

出典:改正都市再生特別措置法等について(平成27年(2015年)6月1日時点、国土交通省都市局都市計画課)

## (2) 都市機能誘導区域の設定条件

立地適正化計画の将来都市像及び将来都市構造を踏まえ、都市機能誘導区域の設定にあたっては、具体的に以下の条件を考慮します。

- ①市全域から多くの人が利用し、すでに主要な都市機能(商業・医療・福祉等)が集積している区域
- ②鉄道駅や主要なバス路線などの公共交通の利便性が高い区域
- ③日常生活に必要な都市機能が徒歩で利用可能な範囲にまとまっている区域

### 方針1 市民の生活を支えるにぎわいのある都市拠点の形成

- ・ 拠点ごとの役割・機能の明確化と充実
- ・ 拠点間の連携と役割分担による都市全体の活性化
- ・ にぎわい・魅力の創出と交流の促進
- ・ 民間活力・地域資源の活用による持続的発展

以上より、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

※戸田市都市マスターplan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

### 【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。

出典:都市計画運用指針第13版(令和7年3月、国土交通省)

### 条件①市全域から多くの人が利用し、必要な都市機能(商業・医療・福祉等)が集積している区域

#### 【基本的な考え方】

生活利便施設(表5-2)のうち、市全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。

### 条件②公共交通の利便性が高い区域

#### 【基本的な考え方】

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。

### 条件③必要な都市機能が徒歩圏内で構成される区域

#### 【基本的な考え方】

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。

表5-2 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 | 市全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          | ・住民の福祉に関する相談や支援、交流、活動の拠点となる施設               |                      | ○                |
|        | 介護施設              | ・住民が生きがいを持ち、自立した生活を送れるような住まいや活動の場となる施設      | ○                    |                  |
|        | 障がい児・者福祉施設        | ・支援が必要な方が、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  | ○                    |                  |
| 子育て支援  | 子ども家庭センター         | ・市民を対象とした児童福祉に関する相談の窓口の中心となる施設              |                      | ○                |
|        | 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        | ○                    |                  |
|        | 保育所・幼稚園等          |                                             | ○                    |                  |
|        | 一時預かり             |                                             | ○                    |                  |
| 健康増進   | フィットネスクラブ・スポーツジム等 | ・健康寿命を延伸させ、介護予防や健康増進に資する施設                  | ○                    |                  |
| 地域交流   | 集会所、公民館           | ・今後、さらに高齢化が進む中で高齢者の健康増進や地域のコミュニティ育成につながる施設  | ○                    |                  |
| 教育・文化  | 図書館(本館)           | ・市民を対象とした教育文化・スポーツ等のサービスの拠点となる施設            |                      | ○                |
|        | 文化・スポーツ施設         |                                             |                      | ○                |
|        | 小学校・中学校           | ・義務教育以外に、地域コミュニティの活動場所や、防災拠点となる施設           | ○                    |                  |
| 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、融資などの金融機能を提供する施設                        |                      | ○                |

出典:立地適正化計画作成の手引き(令和7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)、都市構造の評価に関するハンドブック(平成26年8月、国土交通省)等

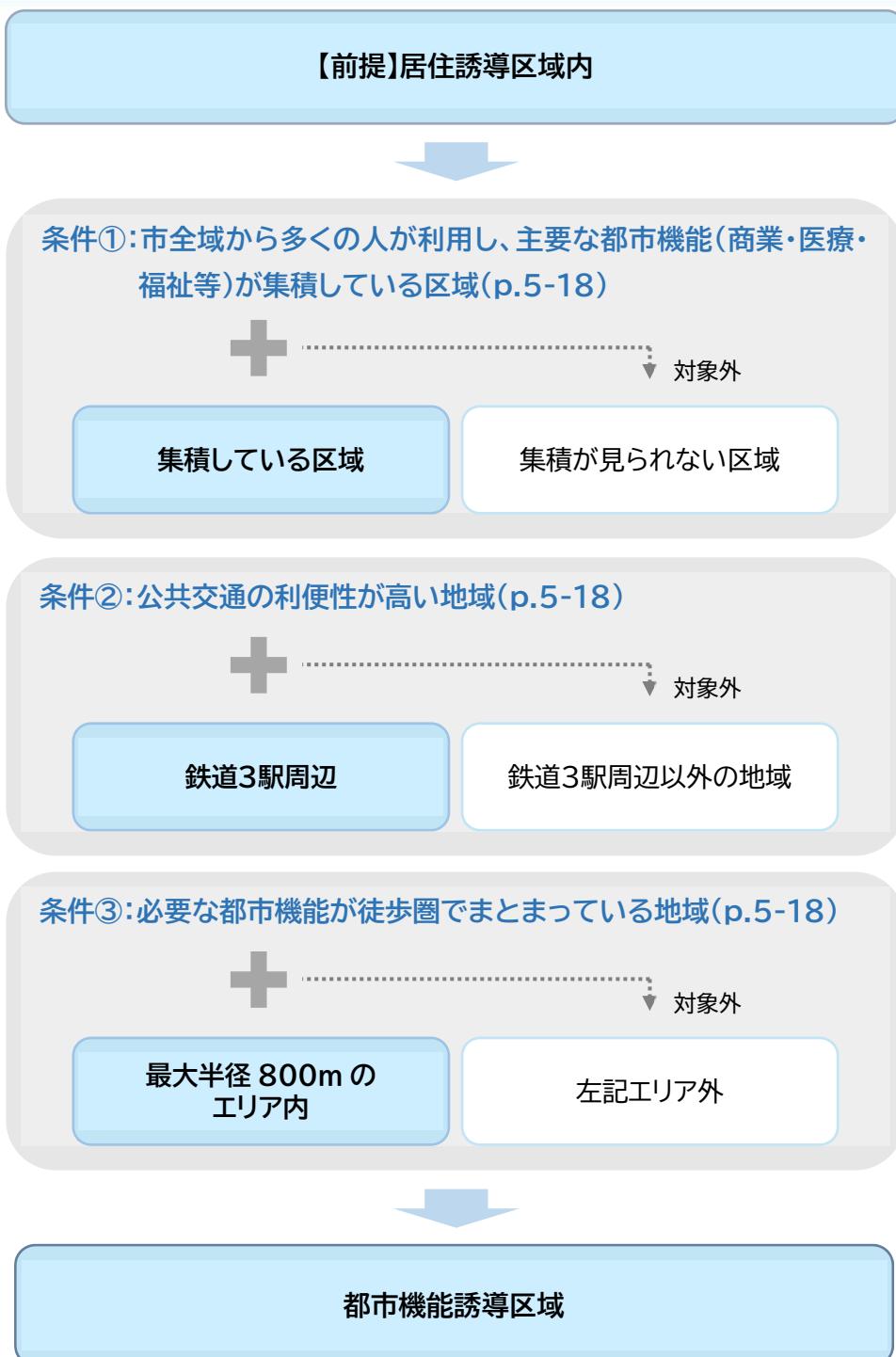


図5-11 都市機能誘導区域の設定条件

## 都市機能誘導区域の設定

「(2)都市機能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、本市では、主要駅周辺の都市機能の集積状況を踏まえ、次の3地区を都市機能誘導区域に設定します。

### ①北戸田駅周辺地区

北戸田駅周辺は、駅前の商業系用途地域に加え、笛目川西側の大規模商業施設や事業所が特徴です。周辺には住宅地や工業系事業所も分布しており、広域からの利用も見込まれることから、これらを含むエリアを都市機能誘導区域とします。

### ②戸田駅周辺地区

戸田駅西口の集客力の高い商業施設や、北大通り沿いの沿道型商業施設、さらに公共施設が集積していることが特徴です。商業施設が集まるエリアとともに、主要な公共施設を含む範囲を都市機能誘導区域に設定します。

### ③戸田公園駅周辺地区

戸田公園駅構内の商業施設、駅東側の総合病院・児童センター、国道17号沿いの沿道型商業施設のほか、近傍には県営戸田公園も立地しています。駅を中心とした街区(駅環状道路内)や、主要な生活サービス施設を含むエリアを都市機能誘導区域とします。

①～③を踏まえ、都市機能誘導区域を次頁のとおり設定します。

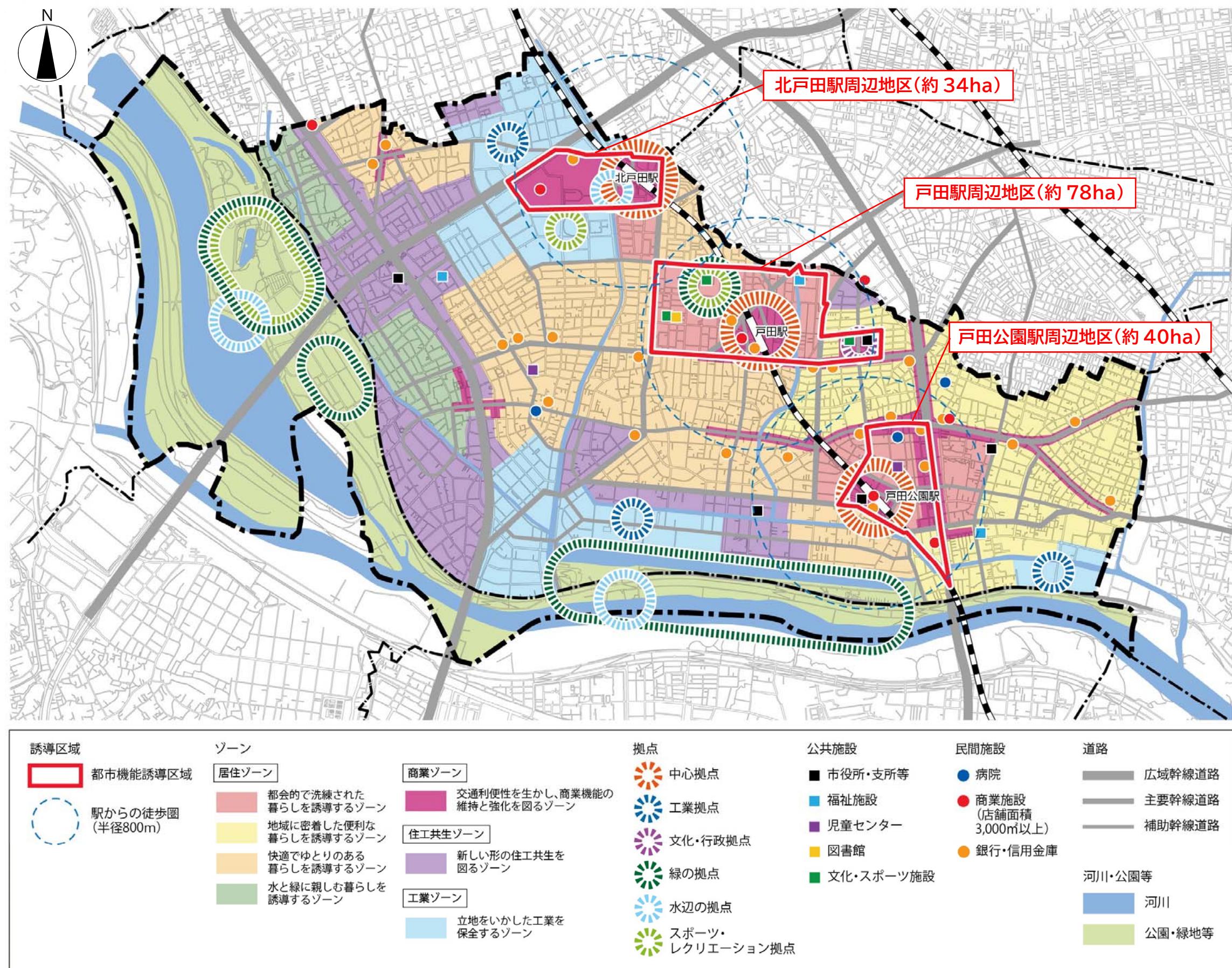


図5-12 都市機能誘導区域図

### (3) 誘導施設の考え方

#### ①誘導施設とは

誘導施設とは、都市の居住者の共同の福祉や利便性を維持・向上させるために必要な、医療・福祉・子育て支援・商業などの施設を指し、都市機能誘導区域ごとに設定されます。(都市機能誘導施設がない場合は、都市機能誘導区域を設定することはできません。)

誘導施設の設定にあたっては、都市機能誘導区域の役割や都市規模、交通利便性、地域の特性、施設の配置状況などを総合的に勘案し、都市機能の著しい向上に資する施設を明確にします。

また、誘導施設には、新たに立地を誘導することで生活利便性の向上が期待できる施設だけでなく、既存の重要な機能の区域外への流出を防ぐ観点から指定するものも含まれます。

誘導施設の立地に対して講じられる支援措置を事前に明示することで、区域内での都市機能の効果的な集積と、持続可能な都市経営の推進を図ります。なお、誘導施設は都市機能誘導区域ごとに必ず設定する必要があり、個別の名称ではなく機能や種類で明示します。こうした取り組みにより、人口減少や社会構造の変化に対応しながら、都市の利便性と生活サービス機能の確保・充実を目指します。

#### ②誘導施設設定の考え方

本市では、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」を誘導施設の検討対象とし、都市機能誘導区域ごとに誘導施設を設定します。

「日常生活圏で提供されることが望ましい施設」については、市全体に広く分布し、市民が日常的に利用することが考えられる施設であり分散した配置が望ましいことから、誘導施設設定の検討対象からは除外することとします。

誘導施設の設定にあたっては、各区域における当該施設の分布状況や、上位計画での位置付け、さらに都市機能誘導区域外への移転が望ましくない既存施設の有無などを総合的に考慮し、次の2種類の誘導施設を設けます。

- 誘導タイプ:区域内に立地していない、または不足しており、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

出典:都市計画運用指針第13版(令和7年3月、国土交通省)

#### (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市全域からの利用が見込まれる施設の立地状況は、「表5-3 各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、「都市機能誘導区域の設定(p.5-21)」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。

##### 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、今後の少子・高齢化による医療・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、今後の少子・高齢化による医療・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*       | ×                                     | ×                                    | ○<br>病床数 200 床以上                     |
| 総合福祉センター  | ×                                     | ○<br>健康福祉の杜                          | ×                                    |
| こども家庭センター | ×                                     | 福祉保健センターに機能有                         | こどもの国(児童センター)に<br>機能有                |
| 図書館(本館)   | ×                                     | ○                                    | ×                                    |
| 文化・スポーツ施設 | ×                                     | ○<br>文化会館、郷土博物館、<br>スポーツセンター         | ×                                    |
| 大規模商業施設*  | ○<br>店舗面積<br>10,000 m <sup>2</sup> 以上 | ○<br>店舗面積<br>3,000 m <sup>2</sup> 以上 | ○<br>店舗面積<br>3,000 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>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(平成 30 年4月1日、埼玉県)における「大規模集客施設」相当
- 店舗面積 3,000 m<sup>2</sup>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

表5-4 生活利便施設のうち、各都市機能誘導区域に位置付ける誘導施設

| 生活利便施設 |                   | 誘導施設の整理(○:誘導タイプ、●維持タイプ)            |                                   |                                   | 誘導施設選定の基準と判断                                                                                                                          |
|--------|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 機能     | 施設                | 北戸田駅周辺地区                           | 戸田駅周辺地区                           | 戸田公園駅周辺地区                         |                                                                                                                                       |
| 医療     | 病院                | ○<br>病床数 20床以上                     | ○<br>病床数 20床以上                    | ●<br>病床数 200床以上                   | 総合的な医療サービスを提供する病院については、市の中心的な医療施設として誘導施設に位置付けます。戸田公園駅周辺地区では、既存の200床以上の病院の維持を図り、他の2地区については、市民からの要望が多いことから、20床以上の中規模病院の誘導を目指します。        |
|        | 診療所(内科、歯科等)       | —                                  | —                                 | —                                 | 診療所については、分散して立地することが望ましいため、誘導施設には位置付けません。                                                                                             |
| 介護・福祉  | 総合福祉センター          | —                                  | ●                                 | —                                 | 総合福祉センター(健康福祉の杜)は、市の福祉機能の中心的拠点であることから、誘導施設に位置付け、その機能の維持を図ります。                                                                         |
|        | 介護施設              | —                                  | —                                 | —                                 | その他の福祉施設については、分散して立地することが望ましく、市の拠点に必ずしも立地する必要もないことから、誘導施設には位置付けません。                                                                   |
|        | 障がい児・者福祉施設        | —                                  | —                                 | —                                 |                                                                                                                                       |
| 子育て支援  | こども家庭センター         | —                                  | —                                 | —                                 | こども家庭センターは、福祉保健センターに機能を有していること、また、子育て支援センター等の関連施設については、分散して立地することが望ましいため、誘導施設には位置付けません。                                               |
|        | 子育て支援センター         | —                                  | —                                 | —                                 |                                                                                                                                       |
|        | 保育所・幼稚園等          | —                                  | —                                 | —                                 |                                                                                                                                       |
|        | 一時預かり             | —                                  | —                                 | —                                 |                                                                                                                                       |
| 健康増進   | フィットネスクラブ・スポーツジム等 |                                    |                                   |                                   | 健康増進や地域交流機能を持つ施設については、地域単位でのサービス提供が望まれるため、誘導施設には位置付けません。                                                                              |
| 地域交流   | 集会所、公民館           |                                    |                                   |                                   |                                                                                                                                       |
| 教育・文化  | 図書館(本館)           | —                                  | ●                                 | —                                 | 図書館や文化・スポーツ施設(文化会館、郷土博物館、スポーツセンター)については、市の教育・文化機能の中心的拠点として誘導施設に位置付け、機能の維持を図ります。<br>小中学校は市内に点在し、児童・生徒が日常的に利用する施設であることから、誘導施設には位置付けません。 |
|        | 文化・スポーツ施設         | —                                  | ●                                 | —                                 |                                                                                                                                       |
|        | 小学校・中学校           | —                                  | —                                 | —                                 |                                                                                                                                       |
| 商業     | 大規模商業施設           | ●<br>店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上 | ●<br>店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上 | ●<br>店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上 | 大規模商業施設は、市の中核的商業施設として、拠点の中心性と集客力の維持を図るため、誘導施設に位置付け、機能の維持を図ります。                                                                        |
|        | 商店街(店舗)           | —                                  | —                                 | —                                 | 商店街、食品スーパー、コンビニエンスストアについては、地域の日常生活を支えるため分散的な立地が望ましいことから、誘導施設には位置付けません。                                                                |
|        | 食品スーパー            | —                                  | —                                 | —                                 |                                                                                                                                       |
|        | コンビニエンスストア        | —                                  | —                                 | —                                 |                                                                                                                                       |
| 行政     | 市役所(本庁舎)          | —                                  | ●                                 | —                                 | 市役所(本庁舎)は、市の中心的な行政施設であるため、誘導施設に位置付け、維持を図ります。                                                                                          |
|        | 支所等               | —                                  | —                                 | —                                 | 支所等については、広域で市民サービスを提供する必要があるため、分散的な立地を重視し、誘導施設には位置付けません。                                                                              |
| 金融     | 銀行・信用金庫           | ●                                  | ●                                 | ●                                 | 金融機能については、市民生活や産業活動の経済的拠点として重要であるため、誘導施設に位置付け、窓口機能を有する店舗の維持に努めます。                                                                     |

本市の立地適正化計画は、区域間の差を大きくすることを目的としているものではないため、現状ある比較的大規模な生活利便施設を区域内に維持することを軸に考えます。

## (5) 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以下に示します。

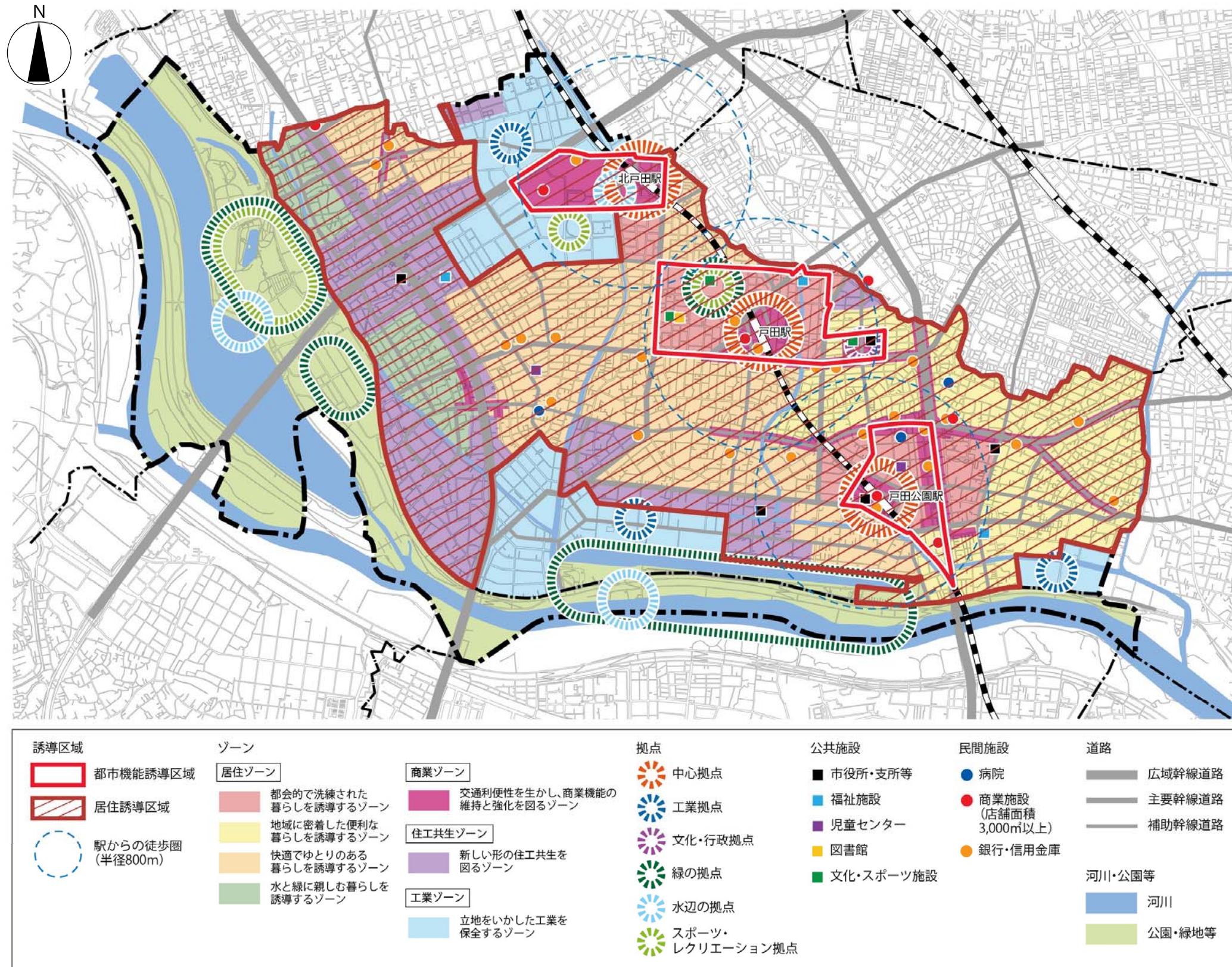


図5-13 居住誘導区域・都市機能誘導区域重ね図



## 4. 誘導施策

### (1) 将来都市像の実現に向けた取組の体系整理

本市では、将来にわたり「このまちで良かった 潤いと活力に溢れ、安心を実感できるまち とだ」の実現を目指し、立地適正化計画に基づく誘導施策を展開します。

※方針4「災害に強く、安心・安全を支える防災・減災基盤の形成」に関わる具体的な取組は「第6章 防災都市づくりの推進【立地適正化計画:防災指針】」において整理します。

本計画では、都市機能誘導区域および居住誘導区域を定め、都市の拠点形成や住環境の向上、さらには市全体の利便性・移動性の向上に向けた施策を総合的に推進します。そのため、都市再生特別措置法等に基づくさまざまな制度や、国・県・市による財政的・税制的支援措置等も積極的に活用し、都市機能や居住の適正な誘導を図ります。

また、誘導施策の設定にあたっては、「戸田市第5次総合振興計画」「第3次戸田市都市マスターplan等の上位・関連計画に掲げる施策を基本としつつ、人口減少や少子高齢化、持続可能な都市経営など、現代的な課題に対応した新たな施策も柔軟に検討・導入します。

なお、各誘導区域における取組については、将来都市像を設定する第2章p.2-9に記載の中心拠点にふさわしい区域とするため、誘導施設の設定および誘導施策を展開していきます。

このまちで良かつた  
潤いと活力に溢れ、安心を実感できるまち  
とだ

| 立地適正化計画の方針                                        | 施策・誘導方針                                                                                                                                               | 誘導施策                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市民の生活を支える<br>にぎわいのある<br>都市拠点の形成<br>(都市機能)         | (1)中心拠点形成の魅力向上と賑わいや交流の向上<br><br>(2)都市機能の維持及び誘導<br><br>(3)魅力ある中心拠点を創造する景観形成                                                                            | ①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<br>②にぎわいのある拠点の形成<br>③JR 埼京線沿いの環境空間の整備・利活用環境空間の利活用<br>④まちづくりの担い手を支援する制度の活用推進                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 誰もが快適に<br>暮らし続けられる<br>住環境の形成<br>(居住)              | (1)住み続けたいと思える住環境の維持・誘導<br><br>(2)子育てしやすい住環境の整備<br><br>(3)地域包括ケアシステムの深化・推進に向けた<br>生活を支える施設やサービスの維持・充実<br><br>(4)工業の保全と適切な住工共生の推進<br><br>(5)安心安全な住環境の維持 | ①既存ストックや公有地の有効活用<br>②公共施設等総合管理計画と連携した持続可能な公共施設の維持・誘導<br>③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活用<br><br>①景観づくり推進地区の指定等による景観づくりの推進<br>②先導的な公共施設等による景観形成<br>③土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| すべての人が<br>便利で快適に移動できる<br>持続可能な<br>交通環境の形成<br>(交通) | (1)交通ネットワークの維持・強化<br><br>(2)自動車に依存しないまちの実現<br><br>(3)持続可能な交通体系の推進                                                                                     | ①既存ストックを含む既存住宅の有効活用<br>②都市基盤の整備及び維持管理<br>③土地利用の最適化<br>④水と緑のネットワーク形成プロジェクトの推進<br>⑤地域コミュニティの維持・活性化<br>⑥大規模土地利用転換時の調整・誘導<br>⑦届出制度の活用<br><br>①子育て・教育環境の整備<br>②子育て世代の定住促進<br><br>①地域包括支援センターにおける相談機能の充実<br>②それぞれの地域特性に応じた地域密着型サービスの充実<br>③民間事業者、関係機関、ボランティア及び元気な高齢者等を活用した地<br>域の実情に合った介護予防・日常生活への支援<br><br>①企業のニーズに合った事業用物件情報の提供等による企業立地マッチ<br>ング促進事業の推進<br>②新技術・新製品の開発支援<br>③工業に対する市民理解の醸成等による工業見える化事業の推進<br>④地区計画、特別用途地区等の検討<br><br>①防災・減災まちづくりの推進(詳細は第6章に掲載)<br>②防犯都市づくりの推進<br><br>①地域公共交通計画と連携した将来都市構造の実現<br>②公共交通結節点の利便性強化<br>③幹線道路網の整備<br><br>①快適な移動空間の形成<br>②快適な歩行者・自転車ネットワークの整備<br>③道路の適切な維持管理<br>④駐車場・駐輪場の整備と管理<br><br>①公共交通の安定運行と利用促進<br>②環境にやさしい交通・道路整備 |

図5-14 将来都市像の実現に向けた取組の体系整理

## (2) 都市機能の誘導施策と取組

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るため、様々な支援措置等があります。

### ●国等が直接行う施策

#### ・税制上の支援措置

本計画にて設定した都市機能誘導区域内への都市機能の立地の促進のために、誘導施設に対する税制上の特例措置(国等が直接行う施策)が存在します。

○都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例

○誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の特例 等

#### ・金融上の支援措置

表5-5 一般財団法人民間都市推進機構による金融支援措置等(以下は一例)

| 事業名      | 事業概要                                                                                                                                       | 対象                                              |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| まち再生出資   | 都市再生に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、市が作成する都市再生整備計画の区域内で都市再生整備計画に記載された事業と一緒に施行される民間都市開発事業等であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、一般財団法人民間都市開発推進機構が出資を実施する。         | 都市機能誘導区域内内で行われる認定誘導事業(誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。) |
| 共同型都市再構築 | 地域の生活に必要な都市機能の増進又は都市の環境・防災性能の向上に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、民都機構が当該事業の施行に要する費用の一部を負担し、民間事業者とともに自ら当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済又は一括弁済条件で譲渡する。 | 居住誘導区域内で行われる認定誘導事業(誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。)    |

### ●国の支援を受けて市町村が行う施策

#### ・誘導施設の整備

#### ・歩行者空間の整備等

### ●本市が独自に行う施策等

本市が独自に実施する施策については、各施策・誘導方針を踏まえ、上位計画等に基づき設定します。

都市機能誘導区域内に、既存立地している誘導施設の維持と誘導施設の誘導を図るための、誘導施策を推進し、市民生活に必要な都市機能が集積された拠点の形成を図ります。

立地適正化計画の方針1

市民の生活を支えるにぎわいのある都市拠点の形成

施  
策  
・  
誘  
導  
方  
針  
1

【中心拠点形成の魅力向上と賑わいや交流の向上】

鉄道駅周辺を中心に、人が集い、交流し、にぎわいが創出される拠点を形成します。

■誘導施策1：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(継続)

生活利便性の向上を図るため、土地区画整理事業や市街地再開発事業等により宅地整備・道路・公園・下水道・駅前交通広場等の基盤整備を進めます。

■誘導施策2：にぎわいのある拠点の形成(都市マスターplan:土地利用の方針より)

多様な人々の交流の場を形成するため、鉄道3駅周辺では、ウォーカブルなまちづくり事業や歩行者利便増進道路(ほこみち)制度を活用し、車中心から人中心の空間への転換を図ります。事業者と連携したイベント等により、多様な人が交流・滞在できる場を創出します。

■誘導施策3：JR埼京線沿いの環境空間の整備・利活用(都市マスターplan:都市施設の方針より)

緩衝緑地や延焼遮断帯、避難路としての機能を持つ環境空間について、緑の軸として緑化を進め、公園・広場・交流空間として利活用を図ります。事業者との連携による高架下や環境空間の利活用を進め、沿道の活性化を目指します。

■誘導施策4：まちづくりの担い手を支援する制度の活用推進(戸田市共創のまちづくり補助金より)

市民・事業者等が主体的にまちづくりに関わるため、「戸田市共創のまちづくり補助金」等の支援制度の活用を推進し、地域のプレイヤーの育成とネットワーク化を図ります。

施策・  
誘導  
方針  
2**【都市機能の維持及び誘導】**

将来にわたり都市の活力と利便性を維持・向上させるため、都市機能の適切な配置や誘導を図り、市民生活の質の向上と持続可能なまちづくりを推進します。

**■誘導施策1:既存ストックや公有地の有効活用(継続)**

官民連携による中心拠点の整備や都市機能の誘導に向けて、既存ストックや公有地の有効活用を推進します。

**■誘導施策2:戸田市公共施設等総合管理計画と連携した持続可能な公共施設の維持・誘導(公共施設等総合管理計画より)**

公共施設等総合管理計画の推進により、老朽化施設の更新や適切な維持管理を行うとともに、将来の需要や財政負担に配慮した最適化を図ります。また、社会情勢や財政状況、市民ニーズの変化を踏まえ、適切な修繕・改修の実施とともに、将来にわたる公共施設マネジメントを推進します。

**■誘導施策3: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活用(継続)**

都市機能誘導区域内外での誘導施設の新設や移転にあたり、事前届出制度を活用し、適切な立地誘導と周辺環境への配慮を図ります。(後述する届出制度を参照)

施策・  
誘導  
方針  
3

**【魅力ある中心拠点を創造する景観形成】**

都市の顔となる中心拠点において、良好な景観の形成を進めることで、地域の魅力向上や市民の誇りにつながるまちづくりを推進します。

■誘導施策1:景観づくり推進地区の指定等による景観づくりの推進(継続)

「美しい都市づくりのためのデザインガイドライン」を活用し、地区の特性に応じた景観づくり推進地区の指定や、景観形成に関する基準の運用・充実を図ることで、調和のとれた美しいまち並みの形成を推進します。

■誘導施策2:先導的な公共施設等による景観形成(都市マスターplan:景観形成の方針より)

「美しい都市づくりのための公共施設等デザインガイドライン」等を活用し、公共建築物・道路・公園・河川等の公共施設について、周辺景観との調和・質の高いデザイン・ユニバーサルデザインの理念に基づく整備を進め、地域の景観形成の先導的役割を果たします。

■誘導施策3:土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成(都市マスターplan:景観形成の方針より)

景観法や戸田市景観条例や戸田市屋外広告物条例を活用し、民間の大規模建築物や工作物について、行為届出や事前協議の制度を活用するとともに、条例やガイドラインに基づく屋外広告物の景観形成を誘導することで、個性と美しさを有するまち並み形成を誘導します。

### (3) 居住の誘導施策と取組

居住誘導区域内への居住を推進し、持続可能な生活サービスや地域コミュニティの維持が図られるような誰もが快適に暮らし続けられる住環境の形成の実現を図ります。

#### 立地適正化計画の方針2

#### 誰もが快適に暮らし続けられる住環境の形成

施策・  
誘導  
方針1

##### 【住み続けたいと思える住環境の維持・誘導】

多様な世代が安心して暮らし続けられるよう、良好な住環境の維持と魅力向上に向けて、住宅や都市基盤の整備・更新、土地利用の最適化などを総合的に推進します。

##### ■誘導施策1:既存ストックを含む既存住宅の有効活用(継続、一部総合振興計画より追加)

- ・マンション管理適正化推進計画と連携し、管理組合への啓発を行い、マンションの適正管理を推進します。
- ・空家等対策計画と連携し、空き家バンク制度の運用や空き家等の既存住宅ストックの利活用・適正管理を促進します。
- ・子育て世代をはじめ、多様な住み方を支援するため、暮らしやすい住環境づくりを推進します。

##### ■誘導施策2:都市基盤の整備及び維持管理(継続、一部総合振興計画より追加)

道路、上下水道、公園、河川等のインフラ整備・維持管理を行い、快適で安全な生活環境を確保します。

- ・道路については、歩行者の安全を重視した整備や無電柱化、橋梁の予防保全型管理などを進めます。
- ・上下水道については、ビジョンや経営計画に基づく事業運営や、老朽施設の計画的な更新及び耐震化、未整備地区の解消や雨水排水・雨水貯留施設の整備、官民連携の推進を図ります。
- ・公園については、市民ニーズを踏まえたリニューアルや防災機能の付加、長寿命化改修などを進めます。
- ・河川・水路については、治水機能の向上や適切な維持管理を推進します。

■誘導施策3:土地利用の最適化(継続)

土地利用転換や土地区画整理事業の状況に応じて、住宅・商業・工業が共生できる秩序あるまちづくりを推進します。また、用途地域等の見直しについても適宜検討します。

■誘導施策4:水と緑のネットワーク形成プロジェクトの推進(継続)

地域の川や公園、緑地をつなげる「水と緑のネットワーク」を形成し、快適な景観と生態系の保全、住民の憩いや交流の場づくりを推進します。

■誘導施策5:地域コミュニティの維持・活性化(総合振興計画より追加)

町会・自治会への加入啓発や情報発信を進め、地域コミュニティの担い手不足解消や活動の活性化を図ります。

■誘導施策6:大規模土地利用転換時の調整・誘導

住居系土地利用に囲まれた工場等の再編や大規模土地利用転換時には、周辺地域への影響を低減するため、事業者との調整を図ります。

■誘導施策 7:届出制度の活用(継続)

居住誘導区域内外での新たな開発や土地利用転換時には、届出制度を活用し、立地適正化計画の方針に沿った居住誘導を図ります。(後述の届出制度を参照)

施策・誘導方針2

**【子育てしやすい住環境の整備】**

子育て世代が安心して暮らせるよう、保育・教育・地域交流など子育てに関する環境を総合的に整備し、子どもを育む環境づくりを進めます。

■誘導施策1:子育て・教育環境の整備(継続)

児童センター、青少年の広場等の維持管理・更新や講座の充実、体験学習・異年齢交流の機会提供、地域活動支援の充実を図ります。

- ・地域子育て支援拠点の充実により、子育てに関する情報提供を促進して保護者の孤立を防ぎます。
- ・保育所の質の向上及び学童保育の拡充・質の維持により、子育て環境の充実を図ります。

■誘導施策2:子育て世代の定住促進(都市マスタープラン:市街地整備の方針より)

共同住宅建設時にファミリー層向け住戸の設置等を促進し、子育て世代の市内居住の誘導を図ります。

## 施策・誘導方針3

**【地域包括ケアシステムの深化・推進に向けた、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。

■誘導施策1:地域包括支援センター及び障害者基幹相談支援センターにおける相談機能の充実(継続)

高齢者や障がい者及びその家族が安心して相談できる体制を維持し、介護・福祉・健康など幅広い分野で切れ目のない支援を行います。

■誘導施策2:地域で安心して生活できるように、地域生活を支援するサービスの提供

住み慣れた地域で安心して生活できるようにするために、地域生活を支援するサービスを提供します。

■誘導施策3:民間事業者、関係機関等の連携による日常生活への支援

地域の多様な主体が連携し、高齢者や障がい者及びその家族の自立支援、日常生活のサポートなど、きめ細やかな支援を推進します。

## 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ます。

■誘導施策1:企業のニーズに合った事業用物件情報の提供等による企業立地マッチング促進事業の推進(継続)

企業の立地や事業拡大のニーズに応じて、事業用物件情報の提供やマッチング支援を行い、市内産業の活性化を図ります。

■誘導施策2:新技術・新製品の開発支援(継続)

市内企業の競争力強化や新産業の創出を目指し、技術開発や新製品開発への支援を開します。

■誘導施策3:工業に対する市民理解の醸成等による工業見える化事業の推進(継続)

市民と企業が相互理解を深められるよう、工場見学やイベント等を通じて工業の魅力や役割を発信します。

■誘導施策4:地区計画、特別用途地区等の検討(継続)

工業と住環境が共生できるよう、地区計画や用途地域の見直しなど、土地利用の調整・適正化を検討します。

施策  
誘導  
方針5

**【安心安全な住環境の維持】**

災害や犯罪などのリスクから住民を守るため、防災・減災や防犯など安全・安心な住環境の確保に向けた施策を推進します。

■誘導施策1:防災・減災まちづくりの推進(総合振興計画及び都市マスターplan:防災都市づくりの方針より)

ハード・ソフト両面の防災施策を展開し、更なる安全・安心な環境の整備に努めます。

(詳細は第6章 防災都市づくりの推進【立地適正化計画:防災指針】に掲載)

■誘導施策2:防犯都市づくりの推進(総合振興計画及び都市マスターplan:防犯都市づくりの方針より)

市民・事業者・市の連携による防犯体制のさらなる強化を図るとともに、防犯に関する情報を発信します。

#### (4) 交通ネットワークに関する施策と取組

地域内外を結ぶ交通ネットワークの維持・充実および交通結節点の機能強化により、すべての人が便利で快適に移動できる持続可能な交通環境の実現を目指す施策を推進します。

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| 立地適正化計画の方針3 | すべての人が便利で快適に移動できる<br>持続可能な交通環境の形成 |
|-------------|-----------------------------------|

|                  |                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施策・<br>誘導<br>方針1 | <p><b>【交通ネットワークの維持・強化】</b><br/>地域全体の利便性と安全性を高めるため、公共交通や幹線道路などのネットワークを維持・強化し、誰もが利用しやすい交通基盤を構築します。</p> |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

##### ■誘導施策1:地域公共交通計画と連携した将来都市構造の実現(継続)

鉄道やバスなどの公共交通を取り巻く環境の悪化や運転手不足の深刻化を踏まえ、戸田市地域公共交通計画における「主要公共交通軸」に位置付けられた鉄道やバス路線・区間の維持・確保を優先的に図るとともに、交通事業者と連携し、運転手確保に向けた支援策を検討します。

##### ■誘導施策2:公共交通結節点の利便性強化(継続)

乗り継ぎ拠点となる鉄道駅(戸田公園駅、戸田駅、北戸田駅)や下笠目バスターミナルにおいて円滑に乗り継ぎができるよう、ダイヤや乗降位置の調整、案内掲示の整備等の実施により、交通利便性の維持・強化を図ります。

##### ■誘導施策3:幹線道路網の整備(継続、一部都市マスタープラン:都市施設の整備方針より)

都市計画道路の整備や、広域・主要・補助幹線道路の機能分担の明確化を図り、災害時の緊急輸送や地域間アクセスを支える、安全で快適な道路ネットワークを構築します。

|                  |                                                                                               |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施策・<br>誘導<br>方針2 | <p><b>【自動車に依存しないまちの実現】</b><br/>歩行者や自転車が安心して移動できる空間づくりを進め、自動車への過度な依存を抑えた、人にやさしい都市環境を目指します。</p> |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

##### ■誘導施策1:快適な移動空間の形成(継続、一部都市マスタープラン:都市施設の整備方針より)

歩道の拡幅、歩車分離、速度抑制、無電柱化、バリアフリー・ユニバーサルデザインの導入、多言語サインなどにより、誰もが安心して移動できる道路空間を創出します。

■誘導施策2:快適な歩行者・自転車ネットワークの整備(継続)

都市の緑化、景観に配慮した空間形成、歩行者・自転車ネットワークの整備により、外出や滞在が楽しくなる都市空間を目指します。

■誘導施策3:道路の適切な維持管理(継続)

誰もが安全に利用できるよう、道路の計画的な補修や、適切な維持管理に努めます。

■誘導施策4:駐車場・駐輪場の整備と管理(都市マスタープラン:都市施設の整備方針より)

駅周辺などにおいて、歩行者にとって安全な自転車利用環境を創出するため、民間事業者と連携した駐輪場の適切な管理や、施設需要に応じた駐車場・駐輪場の整備、放置自転車対策、多様な利用者への配慮(例:パーキング・パーミット制度の活用)を進めます。

施策  
・  
誘  
導  
方  
針  
3

【持続可能な交通体系の推進】

公共交通事業者が安定的に運行を継続できる経営環境を確保し、地域の交通サービスを将来にわたり維持できるよう取り組むとともに、環境負荷の低減にも配慮した持続可能な交通体系の構築を目指します。

■誘導施策1:公共交通の安定運行と利用促進(継続)

交通事業者が安定して運行を継続できるよう、採算性や人材確保に配慮した運行体制の見直しや、行政による支援を実施し、地域の実情に合わせた公共交通サービスの維持を図ります。また、自家用車への過度な依存を避けるため、利用者への意識啓発や利用促進の取組もあわせて行います。

■誘導施策2:環境にやさしい交通・道路整備(都市マスタープラン:都市施設の整備方針より)

自転車通行空間や歩道の整備、低炭素化舗装材の活用、街路樹や植栽帯の整備など、環境負荷低減を意識した取組を進めます。

## (5) 届出制度

### ①届出制度とは

届出制度とは、立地適正化計画における「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」の考え方に基づき、居住誘導区域外の住宅開発や、都市機能誘導区域外の誘導施設の整備の動きを把握することを目的とした制度です。

この制度により、市は住宅や都市機能施設の立地状況を的確に把握し、計画的なまちづくりや施設の適正な配置を促進することができます。また、必要に応じて事業者等への助言・指導を行い、居住機能と都市機能がバランスよく整った地域づくりを目指します。

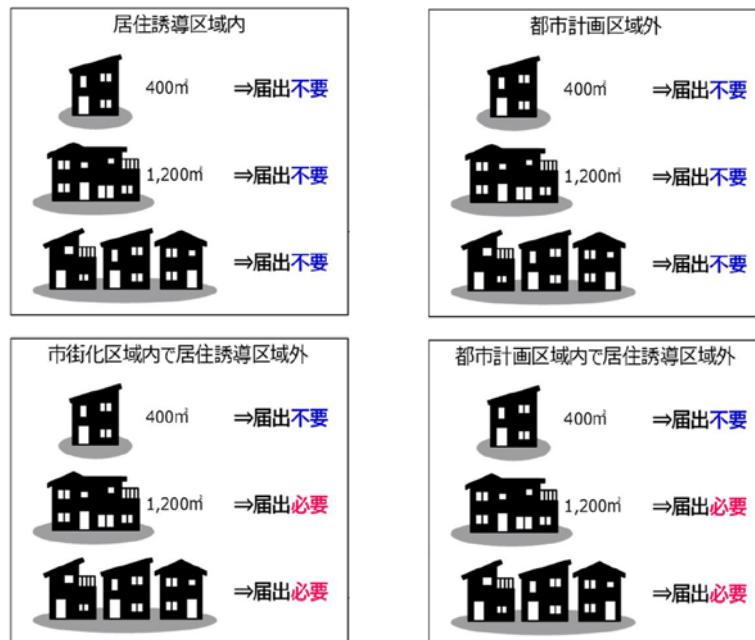
## ②居住誘導区域に関する届出

### a. 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。

表5-6 届出の対象とその例

| 開発行為                                                           | 建築行為等                                                   |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為                                            | ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合                                    |
| 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1,000m <sup>2</sup> 以上のもの          | 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（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等） |
| 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（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等） | 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                    |



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】(令和7年(2025年)4月、国土交通省都市局都市計画課)

### b. 届出の時期

開発行為等に着手する30日前までに届出を行う必要があります。

### c. 届出への対応

届出者に対して、必要に応じて居住誘導区域内への立地誘導に関する支援措置について、情報提供等を行います。

### d. 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、必要に応じて条例を定めるものとします。

### ③都市機能誘導区域に関する届出

#### a. 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。

表5-7 届出の対象とその例

| 開発行為                            | 開発行為以外                                                                             |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ○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 | ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合<br>②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合<br>③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 |
|                                 |                                                                                    |
|                                 |                                                                                    |
|                                 |                                                                                    |

出典:立地適正化計画の手引き【基本編】(令和7年(2025年)4月、国土交通省都市局都市計画課)

#### b. 届出の時期

開発行為等に着手する30日前までに届出を行う必要があります。

#### c. 届出への対応

届出者に対して、必要に応じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地に関する支援措置について情報提供等を行います。

#### d. 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、必要に応じて条例や規制を定めるものとします。

④都市機能誘導区域に関する届出・勧告（誘導施設の休廃止）

休廃止に係る届出は、市が既存建物・設備の有効活用等、機能維持に向けて、誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者を誘致するなどの対応機会を確保するための制度です。

a. 届出の対象となる行為

誘導施設について、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止又は廃止を行おうとする場合は、市への届出が義務付けられます。

b. 届出の時期

誘導施設の休止又は廃止を行おうとする日の30日前までに行う必要があります。

c. 届出への対応

届出者に対して、必要に応じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地に関する支援措置について情報提供等を行います。

d. 届出の適用除外

届出者に対して、必要に応じて誘導施設を有する建築物の有効活用に関する情報提供等を行います。

## 目 次

|     |                               |      |
|-----|-------------------------------|------|
| 第6章 | 防災都市づくりの推進【立地適正化計画:防災指針】..... | 6-1  |
| 1.  | ハザード情報及びリスク分析 .....           | 6-1  |
| (1) | 防災指針とは .....                  | 6-1  |
| (2) | ハザード情報及びリスク分析.....            | 6-1  |
| 2.  | 災害リスクを踏まえた都市づくりの課題 .....      | 6-12 |
| (1) | 市全体の防災都市づくりの課題 .....          | 6-12 |
| (2) | 地域別の防災都市づくりの課題 .....          | 6-12 |
| 3.  | 防災都市づくりの方針 .....              | 6-24 |
| (1) | 防災都市づくりの方針.....               | 6-24 |



## 第6章 防災都市づくりの推進【立地適正化計画：防災指針】

### 1. ハザード情報及びリスク分析

#### (1) 防災指針とは

前章でも述べた通り、近年の豪雨災害の激甚化・頻発化は、全国各地において生命や財産に甚大な被害をもたらしており、今後も気候変動等の影響によりこの傾向が続くことが懸念されています。また、発生の切迫性が高まっているとされる首都直下型地震においても都市基盤にも甚大な被害が及ぶことが予想されています。

本市においても、立地適正化計画による居住や都市機能の立地誘導を図る上で、自然災害から地域の安全性を確保するため「防災指針」を位置付け、都市計画、防災、治水、建築など各分野にわたる総合的な視点から、災害に強いまちづくりを進めています。

#### (2) ハザード情報及びリスク分析

本章では、都市マスターplanおよび資料編で整理した水災害、地震災害のハザード情報に対するリスク分析について、居住誘導区域を中心に行います。

水災害では、想定最大規模降雨における洪水浸水想定区域が市内全域であるため、市外の高台へ避難する等、早い段階で安全な場所へ避難することが大原則ですが、本章では逃げ遅れた場合の避難場所、避難路の確保についての災害リスク、想定最大規模の降雨時における、氾濫流による木造家屋倒壊の可能性等を検討しています。

地震災害では、揺れや液状化等での家屋の倒壊可能性、地区レベルでの燃えやすさ(延焼リスクの高さ)を検討しています。

表6-1 災害リスク分析項目

| 災害   | 分析項目                |                     | 組み合わせる情報                 | 分析の視点                         |
|------|---------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 水災害  | 逃げ遅れた場合の避難場所避難路のリスク | 指定緊急避難場所までの避難リスク    | 浸水到達時間 × 指定緊急避難場所までの避難時間 | 避難場所空白地帯を抽出し、避難が困難になる地域を分析    |
|      |                     | 垂直避難可能建物への避難リスク     | 洪水浸水想定区域 × 垂直避難可能建物      | 水没する建物の分布状況を把握し、避難が困難になる地域を分析 |
|      |                     | 内水氾濫時の移動リスク         | 内水氾濫による浸水想定区域 × 道路冠水実績   | 避難路を適正に確保するための課題を分析           |
|      | 家屋倒壊等氾濫想定区域の倒壊リスク   | 家屋倒壊等氾濫想定区域 × 構造別建物 | 家屋倒壊等氾濫想定区域内の建物倒壊がリスクを分析 |                               |
| 地震災害 | 地震による倒壊リスク          | 建物倒壊危険度 × 旧耐震基準建物   | 建物の倒壊リスクが高い地域を分析         |                               |
|      | 火災による延焼リスク          | 延焼クラスター × 高齢者の分布    | 火災時における避難リスクが高い地域を分析     |                               |

## ①水災害リスク分析

### ■指定緊急避難場所までの避難時のリスク

本市では水害時に逃げ遅れた場合の避難場所として、指定緊急避難場所を設置しており、居住誘導区域であれば市内のどの地点からも概ね1.5km以内、居住誘導区域外を含めた市内全域についても、概ね2.0km以内の道のりで到達できる配置となっています。

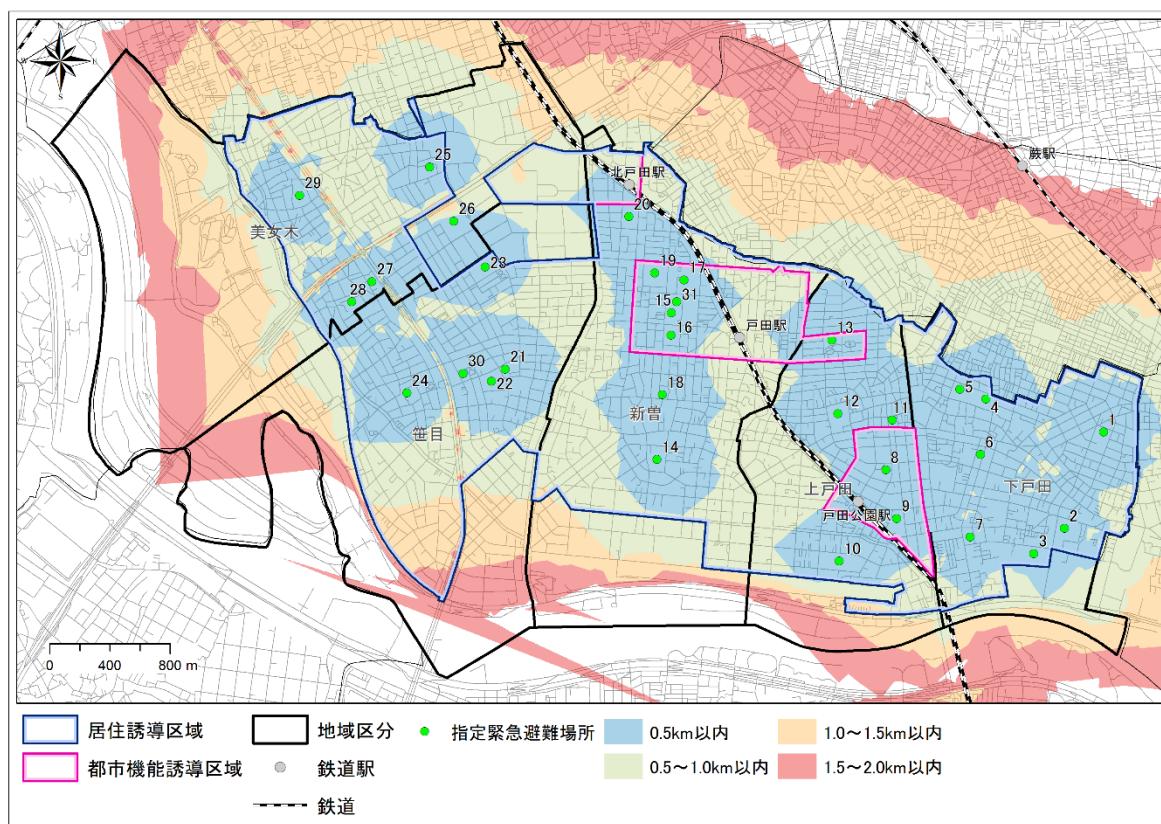
そこで、高齢者の避難速度(最低値)を下表に示すように54.6m/分程度と仮定し、荒川氾濫後30分までの浸水想定と避難の関係を分析します。

ただし、この避難速度は疲労度や混雑度は考慮しておらず、また、実際の避難の際には立ち止まりや迷い等が生じることも多いため、本想定よりも遅くなるケースが少くないことに留意する必要があります。

表6-2 避難速度

|     | m/分(最低値) | m/分(最高値) |
|-----|----------|----------|
| 一般者 | 60.0     | 78.0     |
| 高齢者 | 54.6     | 62.4     |

出典：国土交通省「津波防災まちづくりの計画策定にかかる指針」平成25年(2013年)  
内閣府「日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に関する専門調査会報告」平成18年(2006年)



破堤(●:破堤点、×:浸水が広範囲の破堤点、●:最大浸水深をもたらす破堤点)による浸水到達時間と指定緊急避難場所までの高齢者の避難時間の関係では、以下のような災害リスクの可能性があります。

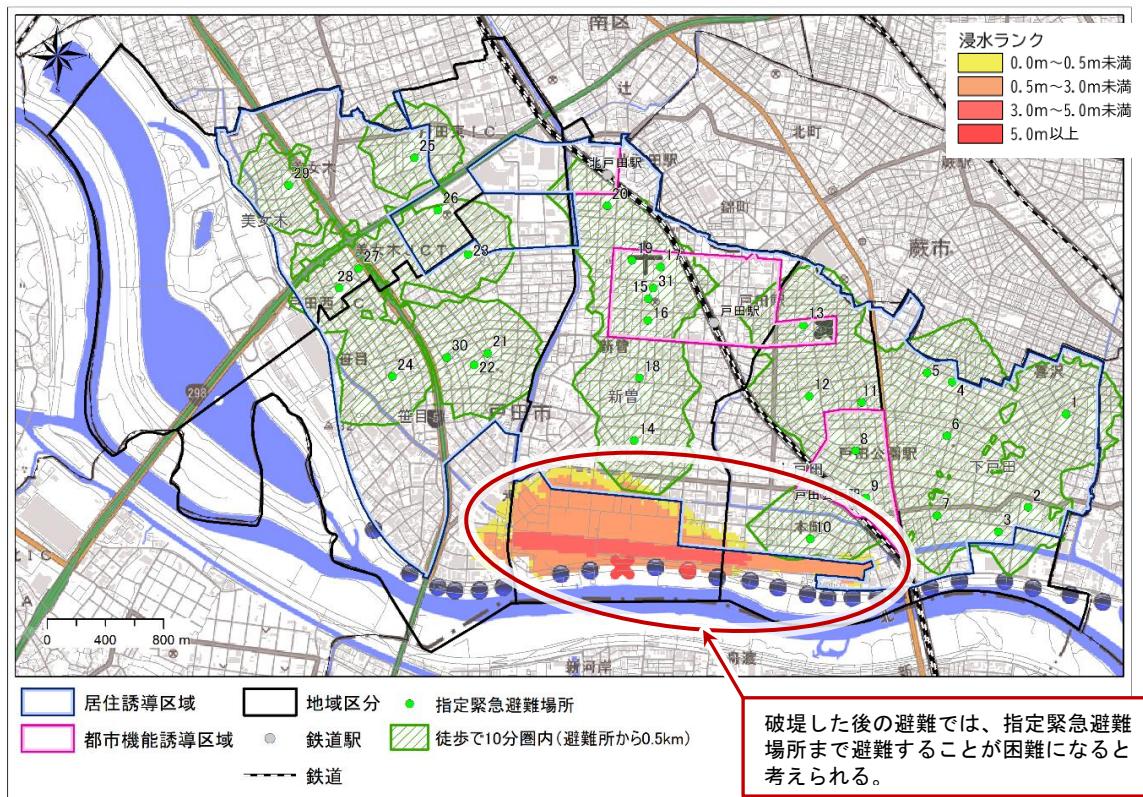


図 6-2 浸水到達時間(10 分経過)と指定緊急避難場所までの避難時間

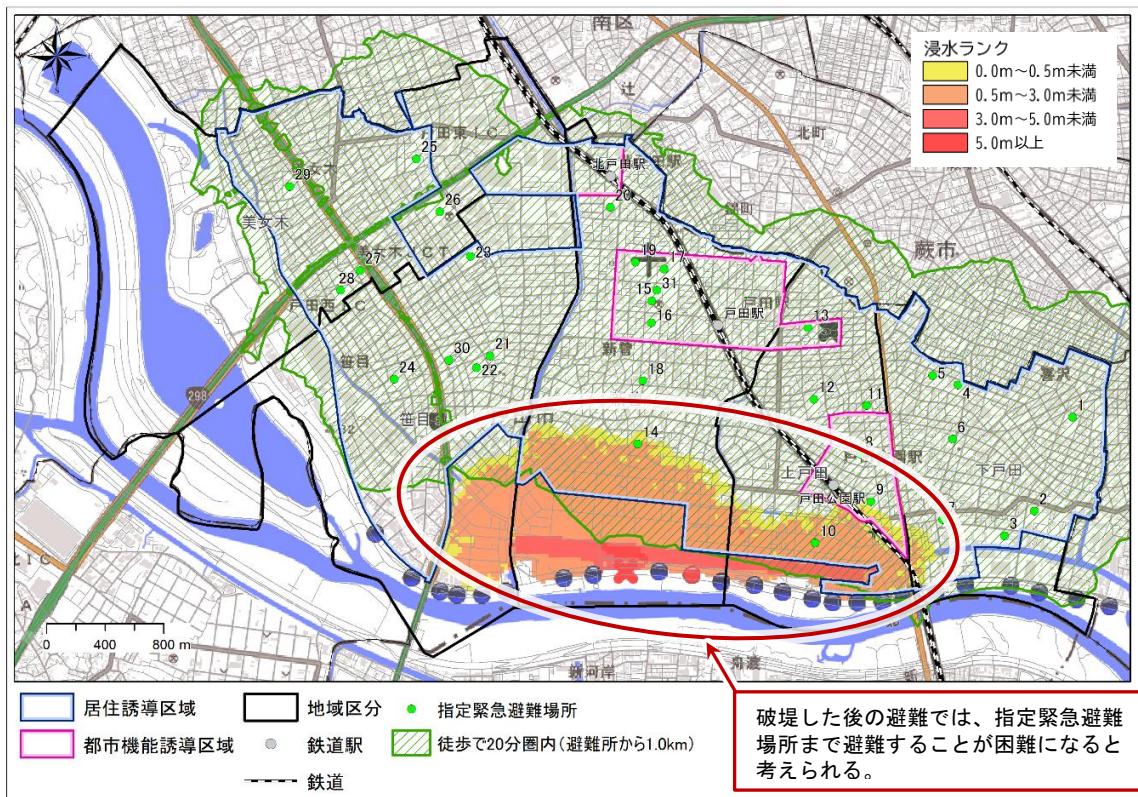
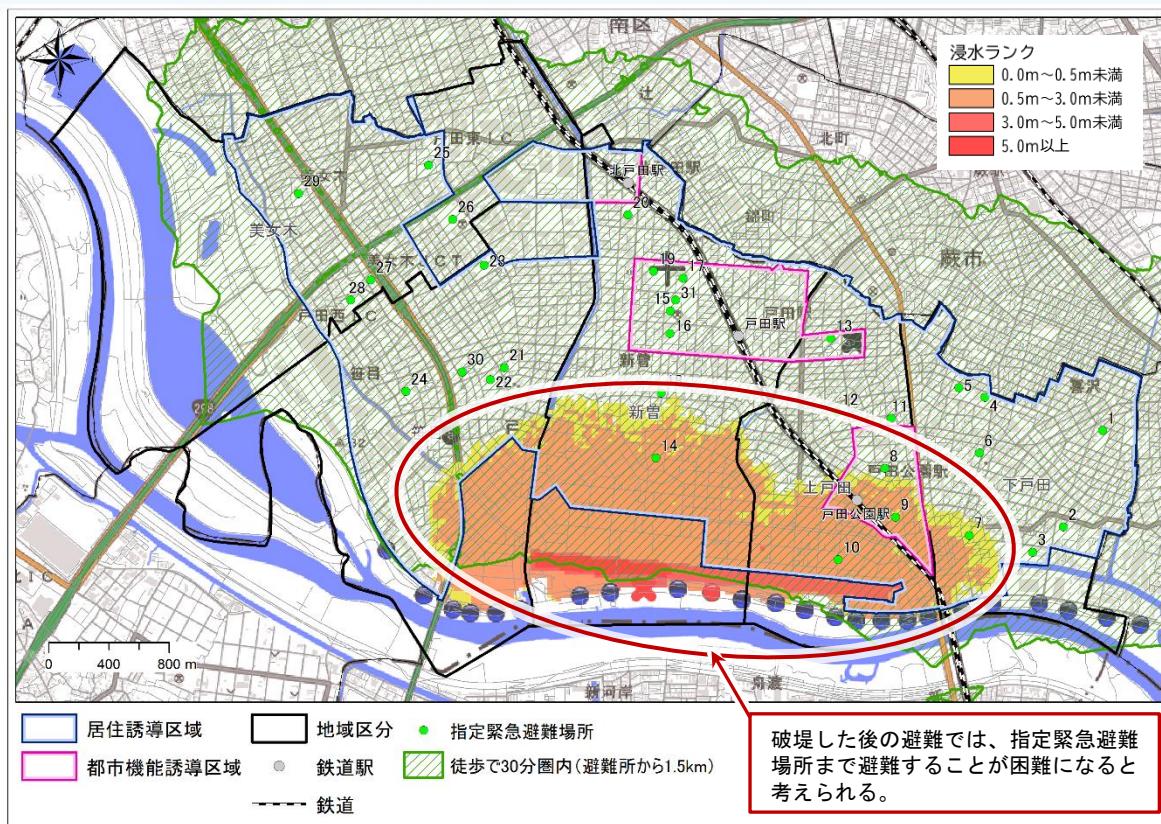


図 6-3 浸水到達時間(20分経過)と指定緊急避難場所までの避難時間

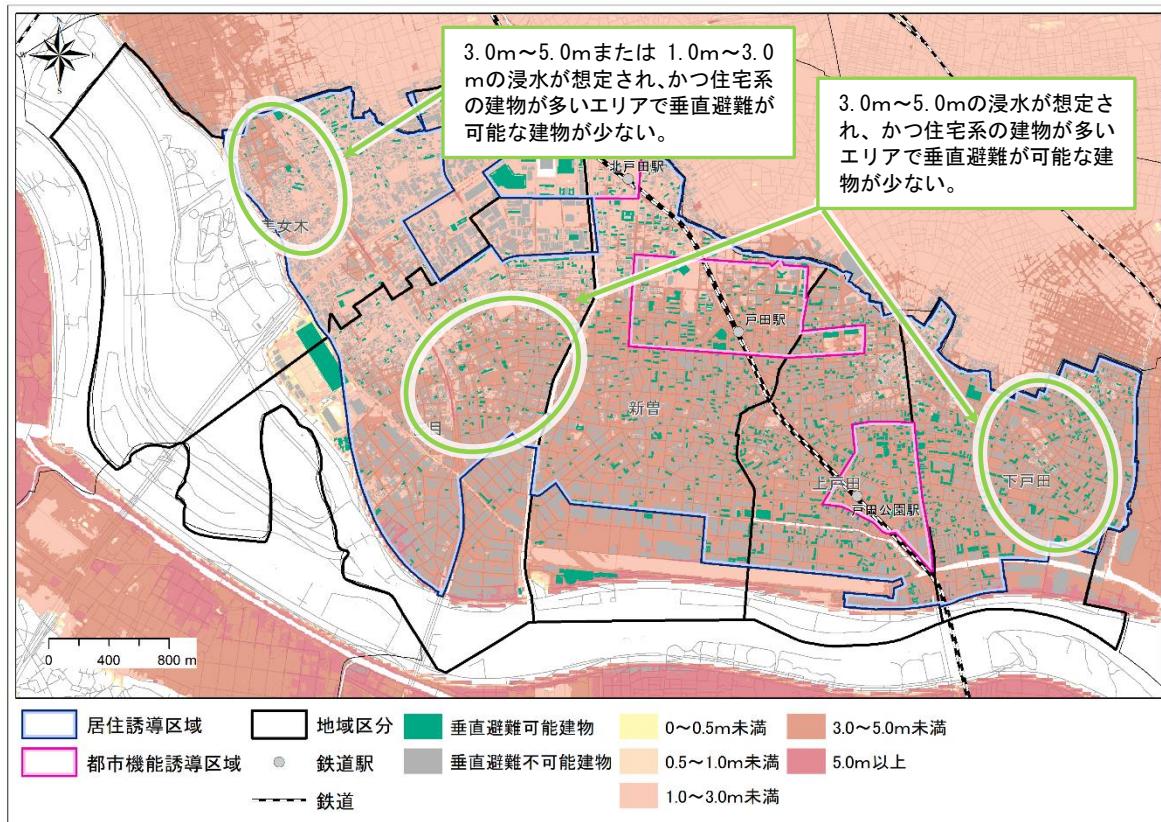


- 【 指定緊急避難場所までの避難におけるリスクと課題 】 ※○はリスク、■は課題を示す
- 荒川（戸田公園付近）の地点が破堤した場合、10分後では居住誘導区域内において浸水するエリアは一部に限られると予想されますが、競艇場の北側に位置する工場や病院等は被害を受ける可能性が高くなっています。
  - 破堤後20分が経過すると、オリンピック通り付近まで浸水域が到達すると予想され、新曽地域や上戸田地域、笹目地域の南東部では居住誘導区域内の移動のリスクが非常に高まるため、事前の対策が必要となります。
  - 同様に、破堤後30分が経過すると浸水することが予想されている中央通りの付近においても、より北側のエリアへ事前に避難しておくことが求められます。
  - 荒川付近では居住誘導区域においても破堤後短時間で浸水するため、移動が困難となるとともに、建物倒壊の危険性が高まります。実際には破堤後直ちに避難を開始するのは難しいと考えられ、また破堤点が異なる場合は、今回の分析結果とは異なる様相で浸水区域が拡大します。そのため、河川の増水が予想される際には、事前に市外の高台へ避難しておくことが被害を最小限にとどめるために最も重要となります。

図 6-4 浸水到達時間（30分経過）と指定緊急避難場所までの避難時間

### ■垂直避難可能建物への避難時のリスク

荒川の洪水浸水想定区域(想定最大規模)と垂直避難可能建物の分布を重ねると、以下のような災害リスクの可能性が読み取れます。



#### 【 垂直避難可能建物までの避難におけるリスクと課題 】 ※○はリスク、■は課題を示す

- 荒川が破堤した場合、本市の南部のほとんどの範囲では3.0~5.0m、北部でも1.0m以上浸水すると予想されているなかで、居住誘導区域内の住居系の建物が多いエリアで、かつ垂直避難可能建物が少ないので、主に下戸田地域東部、笹目1~2丁目、美女木1、2、8丁目付近が挙げられます。
- 下戸田地域は市内では比較的早くから市街地が形成され、特に住居系の土地利用の割合が高い地域です。近年は大規模な集合住宅も増えてきましたが、老朽化した住宅や狭小な住宅が密集している地域も残っています。
- 笹目1~2丁目周辺や美女木1~2丁目北部における垂直避難可能建物のほとんどは低層及び中層の共同住宅であるため、緊急時に当該建物の住民以外は使用できない可能性もあります。
- 特に垂直避難可能建物が少ないエリアは避難に困難が生じる可能性が高いため、逃げ遅れた場合を想定して自宅近くの指定緊急避難場所や垂直避難可能建物を事前に確認したり、各地域で実施している水害避難訓練への積極的な参加等が望されます。
- 一度浸水すると3日~長ければ1週間ほど水が引かないと予想されており、また、早急な救助が難しいことも想定されているため、避難施設や自宅等に非常食をはじめとした備蓄品を備えておく必要があります。

図 6-5 洪水浸水想定区域と垂直避難可能建物

■3D都市モデルPLATEAUによるイメージ図(※緑色着色は垂直避難可能建物)

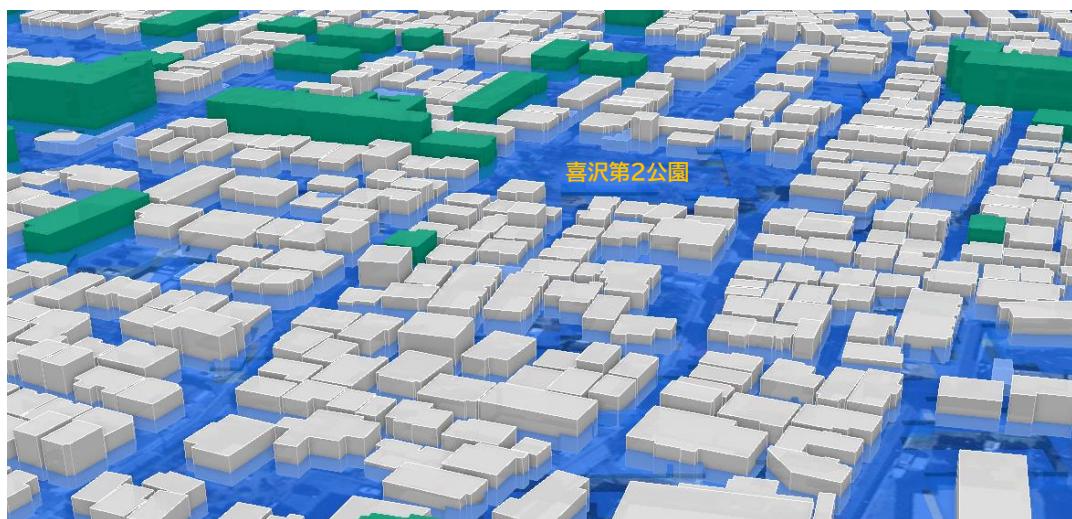


図 6-6 【下戸田地域】(喜沢第2公園付近を眺望)

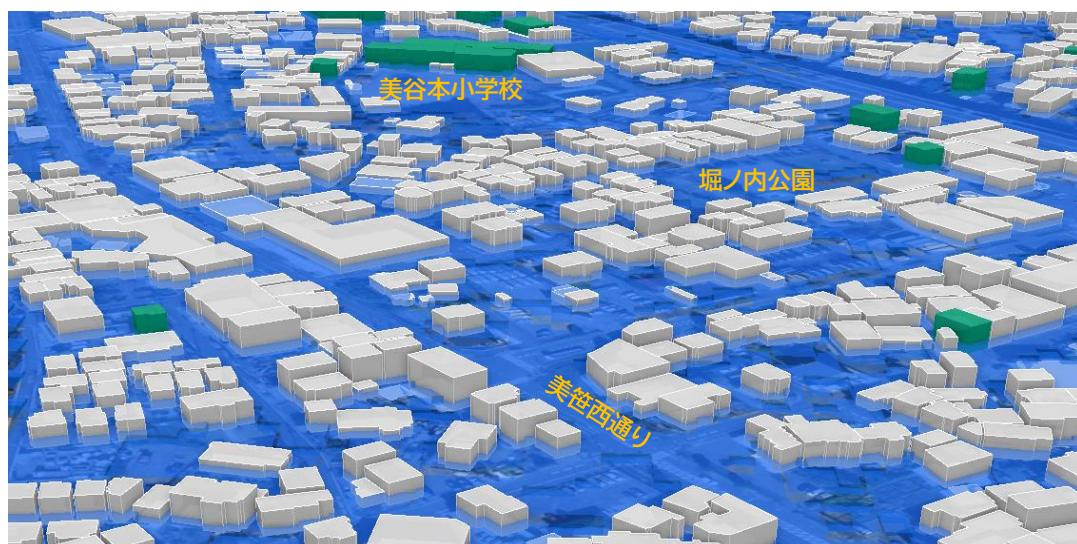


図 6-7 【笹目地域】(笹目中学校南側を眺望)

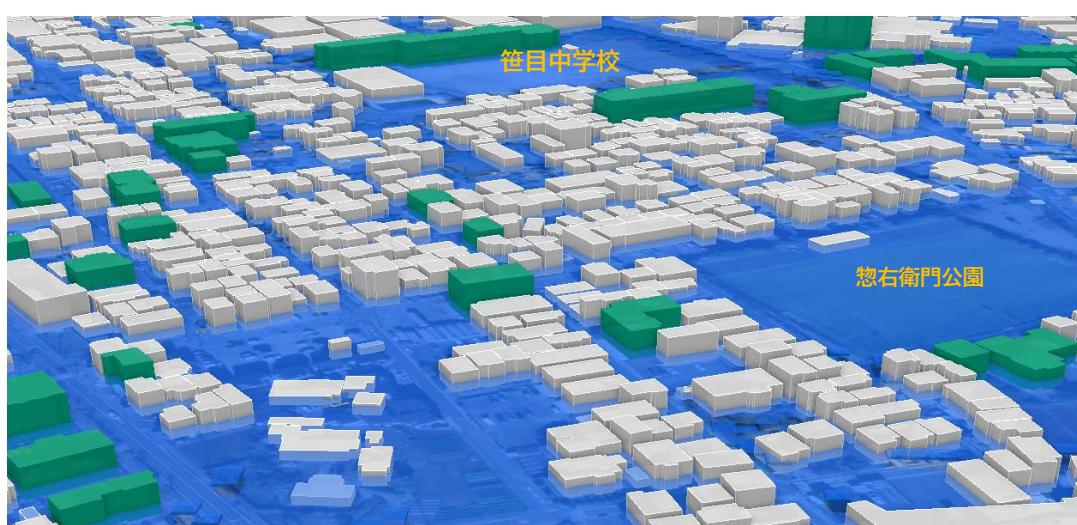
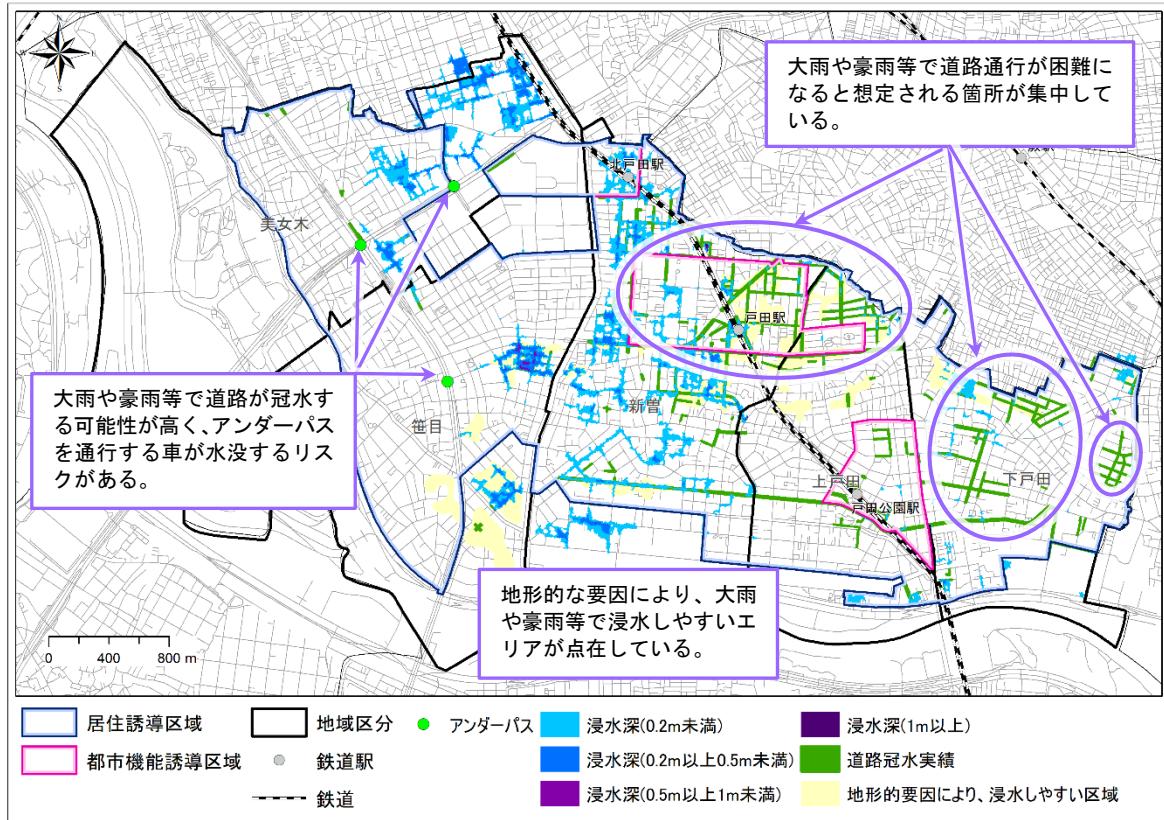


図 6-8 【美女木地域】(美谷本小学校南側を眺望)

出典:3D都市モデル(令和5年(2023年2月))

### ■内水氾濫時の移動におけるリスク

本市においては、内水氾濫における浸水深は概ね0.5m未満と、外水氾濫よりは低位であると予想されますが、帰宅等により移動の必要性がある場合等を想定し、内水氾濫時の移動リスクを確認します。



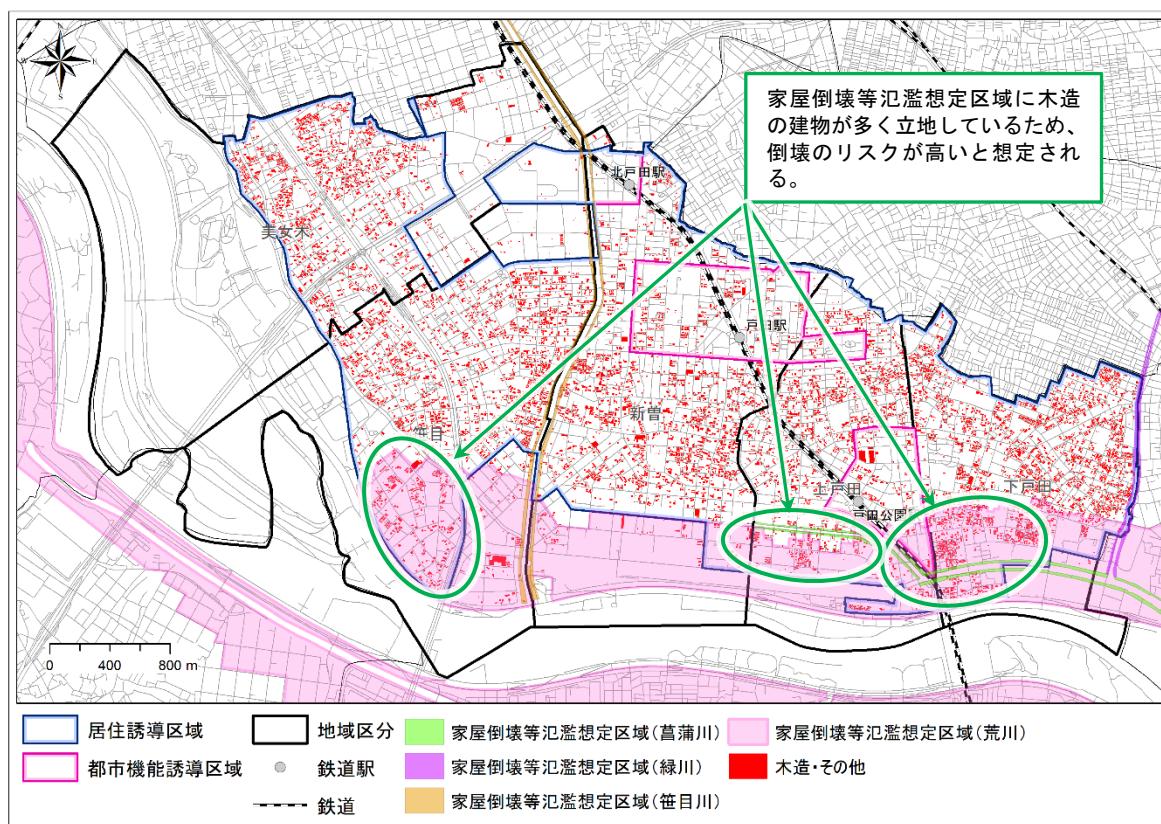
#### 【内水氾濫時の移動におけるリスクと課題】 ※○はリスク、■は課題を示す

- 居住誘導区域内においては、新曽地域で特に浸水が想定されているエリアが広く分布しているほか、筈目2丁目では想定浸水深が他のエリアよりもやや深く、0.2m以上0.5m未満となっています。
- 道路の冠水実績を見ると、戸田駅周辺の他に下戸田地域の中町～下前周辺、喜沢2丁目で集中しており、特に北大通りはこれまでに繰り返し冠水した実績があります。また、荒川と並行するオリンピック通りでは広い範囲で浸水しています。
- 戸田駅の東側は地形的要因に浸水しやすいエリアも多く分布しているため、内水氾濫時には特にリスクが高いエリアと言えます。
- 3箇所あるアンダーパスでは短時間に冠水する可能性が高く、自動車は30cmの浸水でも動かなくなるリスクがあるため、危険性の高い場所です。
- 本市における内水氾濫は外水と比較して低位ではあるものの、雨水貯留浸透施設の整備等、浸水対策の強化による被害軽減を図る必要があります。また、土のうの設置等による対策で住民自ら被害の軽減を図ることも可能です。
- アンダーパスについては、大雨の際は注意喚起や通行止め等の措置が必要となります。また、急な豪雨により措置が遅れる場合もあるため、事前に迂回路を確認しておくとともに、少しでも危険性がある場合は利用を避けることが重要です。

図 6-9 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等

### ■家屋倒壊等氾濫想定区域の倒壊リスク

家屋倒壊等氾濫想定区域内の建物については、以下のような倒壊リスクの可能性があります。



【 家屋倒壊等氾濫想定区域における家屋倒壊のリスクと課題 】 ※○はリスク、■は課題を示す

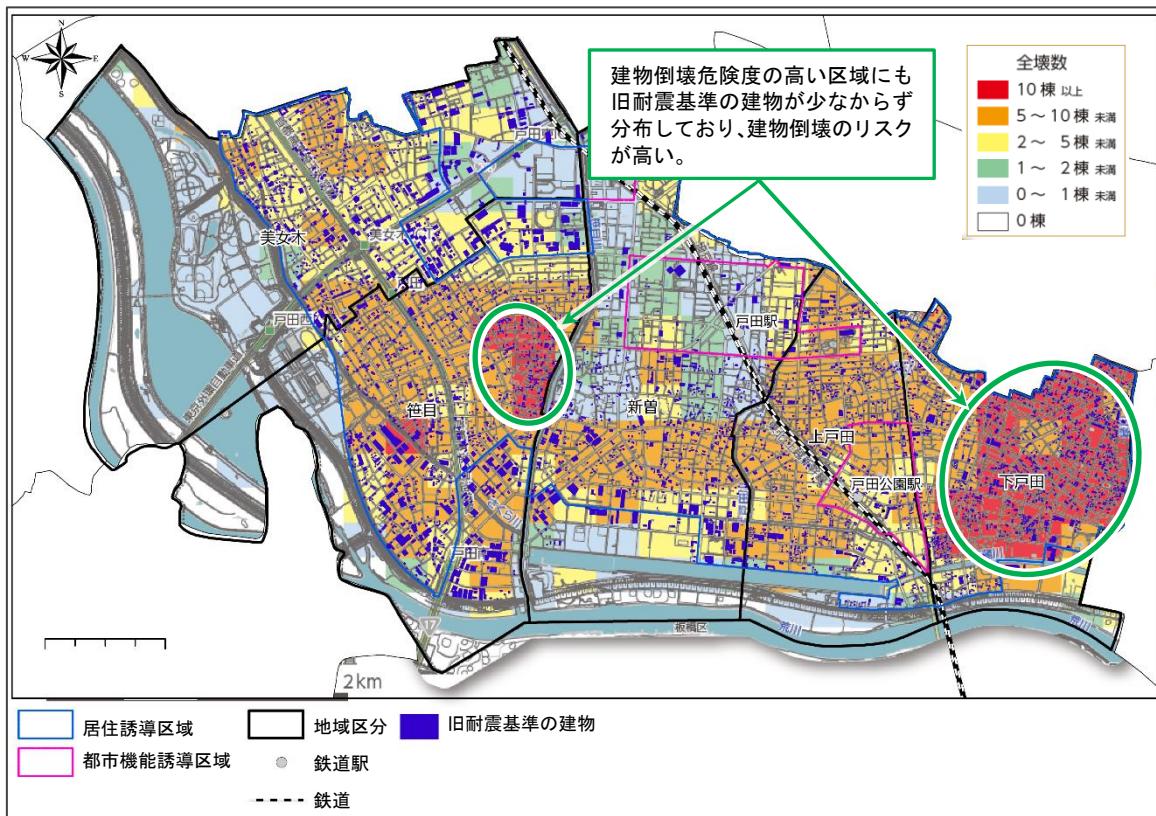
- 下戸田及び上戸田地域における家屋倒壊等氾濫想定区域のエリアには、木造の住居系の建物が多く、建て詰まっている区画も見られるため、家屋倒壊のリスクが特に高いと言えます。
- 笹目地域の南部は住宅と工場が混在しているエリアで、河川に隣接しているためリスクが高いエリアと想定されます。
- ここでは市管理河川の決壊によるものは対象となっていないため、上図で示す以外のエリアでも家屋倒壊が発生する可能性があります。
- 家屋倒壊は命の危険に直接関わるため、そのリスクが高いエリアの住民には発災前に市外へ事前避難することが求められます。また、日頃から防災情報に注視し、避難先とそこまでの経路を事前に確認しておく等の対策が重要となります。

図 6-10 建物の倒壊リスク

## ②地震災害リスク分析

### ■地震や液状化による建物倒壊のリスク

地震が発生した際の揺れや液状化による建物倒壊危険度と旧耐震基準の建物の関係では、以下のような災害リスクの可能性があります。



#### 【地震や液状化における建物倒壊のリスクと課題】※○はリスク、■は課題を示す

○下戸田地域は市内でも早くから開発が進んだこともあり、旧耐震基準の住宅が多く、かつ揺れや液状化による建物被害が大きいと予想されており、非常にリスクが高いと言えます。また、笹目1、2丁目も戸建て住宅が多く立ち並ぶエリアであり、全壊数の割合が高くなっています。

○上戸田地域や新曾地域の新曾小学校周辺一帯、笹目地域の南側も建物倒壊危険度が比較的高いエリアとなっています。

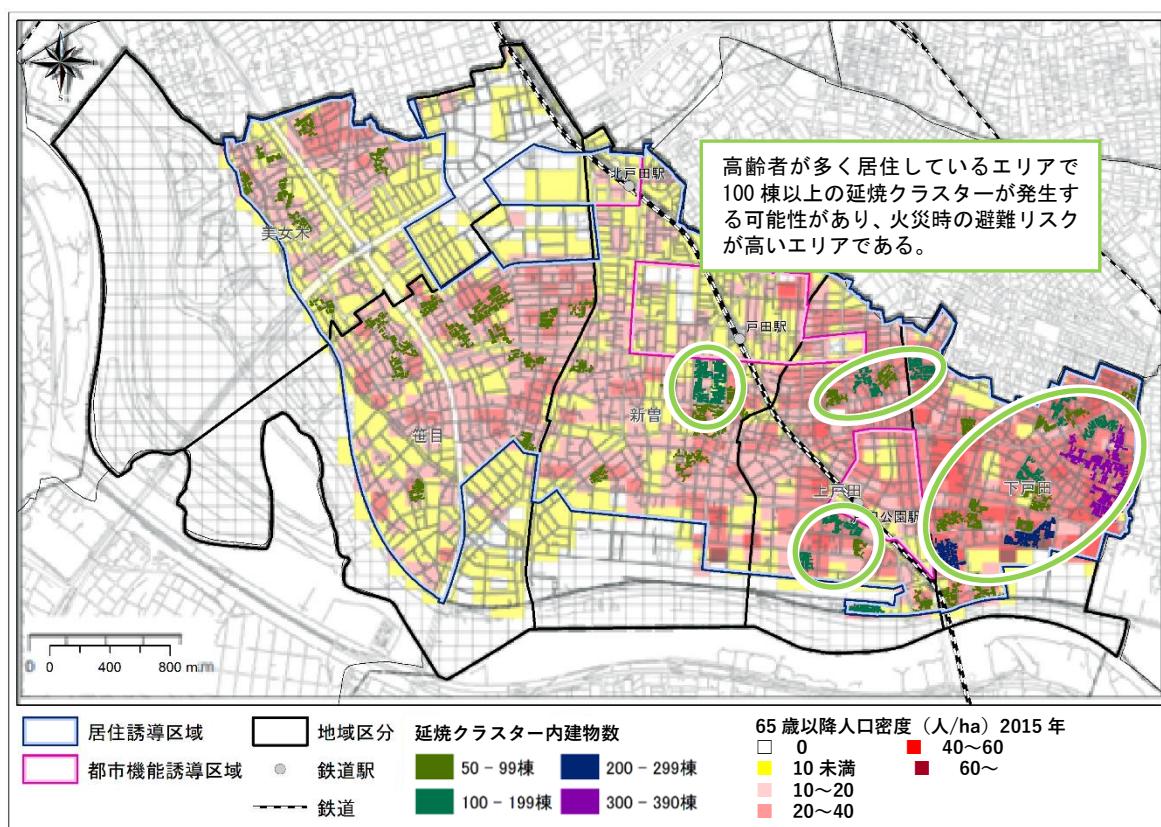
■建物の倒壊は命の危険に直接関わるため、そのリスクが高いエリアにおいては特に住宅の耐震補強等の対策が必要です。

■日頃から防災情報を注視し、避難先とそこまでの経路を事前に確認しておく等の対策が重要となります。

図 6-11 建物倒壊危険度と旧耐震基準の建物の分布

#### ■高齢者が多く居住する地区的リスク

延焼クラスターと高齢者が多く居住する地区の関係では、以下のような災害リスクの可能性があります。



【 高齢者が多く居住する地区におけるリスクと課題 】 ※○はリスク、■は課題を示す

- 喜沢1、2丁目及び喜沢南地区では、高齢者の人口密度が20人／ha以上であるエリアに大規模な延焼クラスターの発生が予想されており、また幅員が6m未満の道路が多いため、地震発生時、火災により移動に困難が生じる可能性が高いと考えられます。
  - 上戸田地域の北部や戸田公園駅の南側、戸田駅南側でも高齢者の人口密度が高く、かつ100棟以上の延焼クラスターの発生が予想されており、リスクが高いエリアです。
  - 火災は発生抑止と初期消火が重要となるので、各家庭においては火災警報器や消火器等の機器を備え、定期的に点検することが望されます。
  - 火災の延焼を防ぐためには、建物の不燃化が有効となるため、特に密集市街地では新築や建て替えの際に耐火構造を採用する等の対策が必要です。
  - 火災が発生した場合、一定の幅員を有する道路空間は延焼を食い止める延焼遮断帯としての役割を果たすほか、迅速かつ円滑な消火活動を可能とするため、狭隘道路の改修や、緊急輸送道路をはじめとした道路等の整備・維持管理が必要です。

図 6-12 延焼クラスターと高齢者の分布

### ③その他共通事項

- 【水災害及び地震災害における共通のリスク及び課題】 ※○はリスク、■は課題を示す
- 本市においては、荒川氾濫時に市内全域が水没するため、市外の高台への事前避難が必要となります。また、地震の場合にも市外で避難生活を送る可能性も想定しておく必要があります。
  - 河川における破堤や地震による火災延焼等、災害発生から非常に短時間で被害が大きく拡大するおそれがあります。
  - 市外への避難においては、あらかじめ浸水のリスクが低い地域の親戚・友人宅や職場等複数の避難先を想定し、必要な場合は事前に避難先に依頼をしておくこと、そこには至る経路等を確認しておくことが推奨されます。
  - 災害時には落ち着いて行動することが難しくなり、また通信回線の遮断等も発生するおそれもあるため、日頃から市のハザードブックをよく確認する等、発災時の状況をイメージしておくことが必要となります。
  - 市や職場で実施する各種避難訓練への参加や地域コミュニティの醸成は地域防災力の向上に大きく寄与するため、より多くの住民や関係者が関わっていくことが求められます。

## 2. 災害リスクを踏まえた都市づくりの課題

### (1) 市全体の防災都市づくりの課題

防災指針は都市マスタープランの一部であることから、まず全体構想「第1章 8.分野別の課題(P.38)」で示された市全体の防災都市づくりの課題と同様とし、「公共下水道の計画的な整備など、都市防災・減災機能の向上を図るとともに、適切な維持管理を行い、災害に強い基盤整備を行うだけでなく、市民、事業者、市が協働で防災意識を醸成する必要がある。」とします。

### (2) 地域別の防災都市づくりの課題

前章の災害リスク分析で把握した現状を踏まえ、都市マスタープラン地域別構想「第4章 2.地区区分の考え方(p.4-2)」に示す5地域ごとに課題を整理します。



図 6-13 地域区分図

なお、災害の種類による分類(A～H)については、5地域共通としており、各項目の内容は以下のとおりです。

表6-3 災害リスクの分類

| 災害の種類 |    | リスク等項目                             |
|-------|----|------------------------------------|
| 水災害   | 外水 | A:浸水に係るリスクについて                     |
|       |    | B:避難施設について                         |
|       |    | C:浸水継続のリスクについて                     |
|       |    | D:家屋倒壊のリスクについて                     |
|       | 内水 | E:内水による道路の冠水リスクについて                |
| 地震災害  |    | F:地震による火災のリスクについて<br>G:液状化のリスクについて |
| 共通    |    | H:市民の避難行動や防災活動について                 |

## ■下戸田地域

| 災害          | 現状・問題 |                                                                                                                                                                   | 課題                                                                                                                                                     |
|-------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 水災害<br>(外水) | A     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、地域のほぼ全域で浸水深3.0m以上となる可能性があるため、2階建て以下の建物の居住者は、逃げ遅れた場合に命の危険がある。</li> <li>・地区の東部は特に垂直避難可能建物が少ないエリアである。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・国、県管理河川の整備の促進や市管理河川の維持管理を継続し、災害時にも治水機能を発揮できる環境の整備。</li> <li>・防災に関する適切な情報の発信。</li> <li>・早期広域避難の周知徹底。</li> </ul> |
|             | B     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市外へ逃げ遅れた際の指定緊急避難場所として、喜沢小学校、喜沢中学校、戸田第二小学校、戸田東小学校、戸田東中学校、東部福祉センター、心身障害者福祉センターが指定されている。</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心な避難環境の整備。</li> <li>・浸水前の迅速かつ安全な避難に向けた避難施設についての周知。</li> <li>・地域や避難者の特性に応じた避難訓練の実施。</li> </ul>              |
|             | C     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、3日から長ければ1週間程度浸水が続くことが想定されている。</li> </ul>                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の避難施設における非常食等の備蓄の充実。</li> <li>・逃げ遅れた住民への備蓄品等の供給。</li> </ul>                                                  |
|             | D     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域内に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、木造家屋等が倒壊するおそれがある。</li> </ul>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・発災前の市外への事前避難の徹底。</li> <li>・垂直避難が可能な堅牢な建物の確認。</li> </ul>                                                        |
| 水災害<br>(内水) | E     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去に道路が冠水しているエリアが点在しているため、豪雨時に浸水するリスクが高いと言える。</li> <li>・地形的な要因により、大雨や豪雨等で浸水しやすいエリアが点在している。</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水対策の強化による内水被害の軽減。</li> <li>・日頃からの防災情報等の注視。</li> </ul>                                                         |
| 地震灾害        | F     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者が多く居住しており、200棟以上の延焼クラスターが発生するとの予測もあるため、避難時のリスクが高いエリアである。</li> </ul>                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・火災に対する安全性の向上。</li> <li>・建物の不燃化対策の促進。</li> </ul>                                                                |
|             | G     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・全域で液状化等の影響による建物倒壊のリスクが高いエリアである。</li> </ul>                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・液状化による被害の低減に向けた工法等の技術的対応策の情報提供。</li> </ul>                                                                     |
| 共通          | H     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川氾濫時には、早期に市外への広域避難が必要である。</li> <li>・河川における破堤や地震による火災等、災害発生から非常に短時間で被害拡大につながるおそれがある。</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事前避難の徹底。</li> <li>・戸田市ハザードマップ等の情報確認。</li> <li>・地域での避難訓練等の防災活動を継続。</li> </ul>                                   |

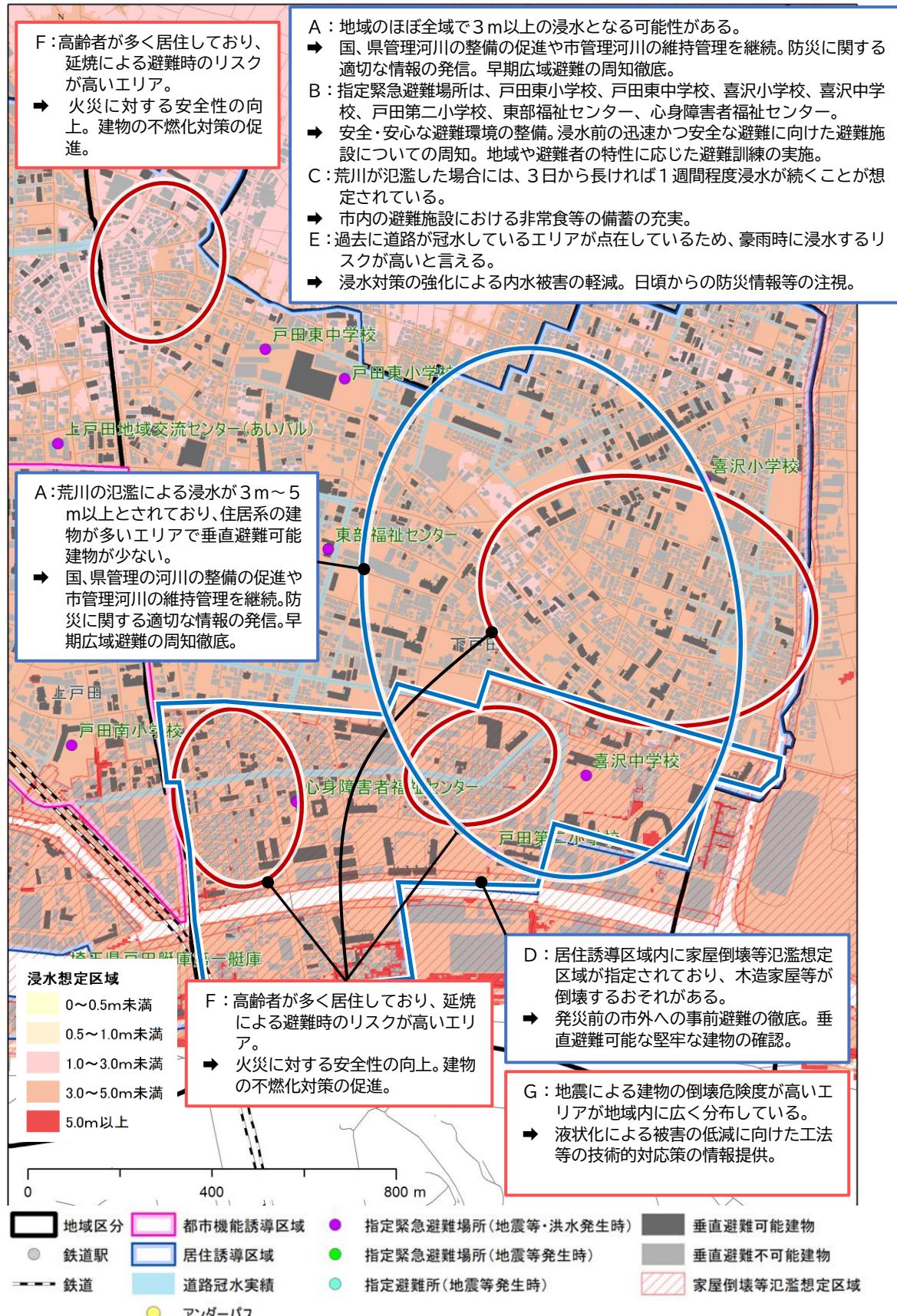


図 6-14 地域別の課題(下戸田地域)

※ベース図は荒川の洪水浸水想定区域(最大規模)。以降同じ。

## ■上戸田地域

| 災害      | 現状・問題 |                                                                                                  | 課題                                                                                       |
|---------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 水災害(外水) | A     | ・荒川が氾濫した場合には、地域のほぼ全域で浸水深3.0m以上となる可能性があるため、2階建て以下の建物の居住者は逃げ遅れた場合に命の危険がある。                         | ・国、県管理河川の整備の促進や市管理河川の維持管理を継続し、災害時にも治水機能を発揮できる環境の整備。<br>・防災に関する適切な情報の発信。<br>・早期広域避難の周知徹底。 |
|         | B     | ・市外へ逃げ遅れた際の指定緊急避難場所として、戸田南小学校、戸田第一小学校、戸田中学校、児童センターこどもの国、上戸田地域交流センター(あいパル)、戸田市文化会館が指定されている。       | ・安全・安心な避難環境の整備。<br>・浸水前の迅速かつ安全な避難に向けた避難施設についての周知。<br>・地域や避難者の特性に応じた避難訓練の実施。              |
|         | C     | ・荒川が氾濫した場合には、3日から長ければ1週間程度浸水が続くことが想定されている。                                                       | ・市内の避難施設における非常食等の備蓄の充実。<br>・逃げ遅れた住民への備蓄品等の供給。                                            |
|         | D     | ・居住誘導区域内に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、木造家屋等が倒壊するおそれがある。<br>・荒川が破堤した際には、早期の段階で1.0~3.0m未満の浸水が想定されているエリアである。 | ・発災前の市外への事前避難の徹底。<br>・垂直避難が可能な堅牢な建物の確認。                                                  |
| 水災害(内水) | E     | ・戸田市役所周辺は冠水履歴のある道路が集中している。<br>・地形的な要因により、大雨や豪雨などで浸水しやすいエリアが点在している。                               | ・浸水対策の強化による内水被害の軽減。<br>・日頃からの防災情報等の注視。                                                   |
| 地震災害    | F     | ・高齢者が多く居住しており、100棟以上の延焼クラスターが発生するとの予測もあるため、避難時のリスクが高いエリアである。                                     | ・火災に対する安全性の向上。<br>・建物の不燃化対策の促進。                                                          |
|         | G     | ・地域のほぼ全域で液状化等の影響による建物倒壊のリスクが高いエリアある。                                                             | ・液状化による被害の低減に向けた工法等の技術的対応策の情報提供。                                                         |
| 共通      | H     | ・荒川氾濫時には、早期に市外への広域避難が必要である。<br>・河川における破堤や地震による火災等、災害発生から非常に短時間で被害拡大につながるおそれがある。                  | ・事前避難の徹底。<br>・戸田市ハザードブック等の情報確認。<br>・地域での避難訓練等の防災活動を継続。                                   |

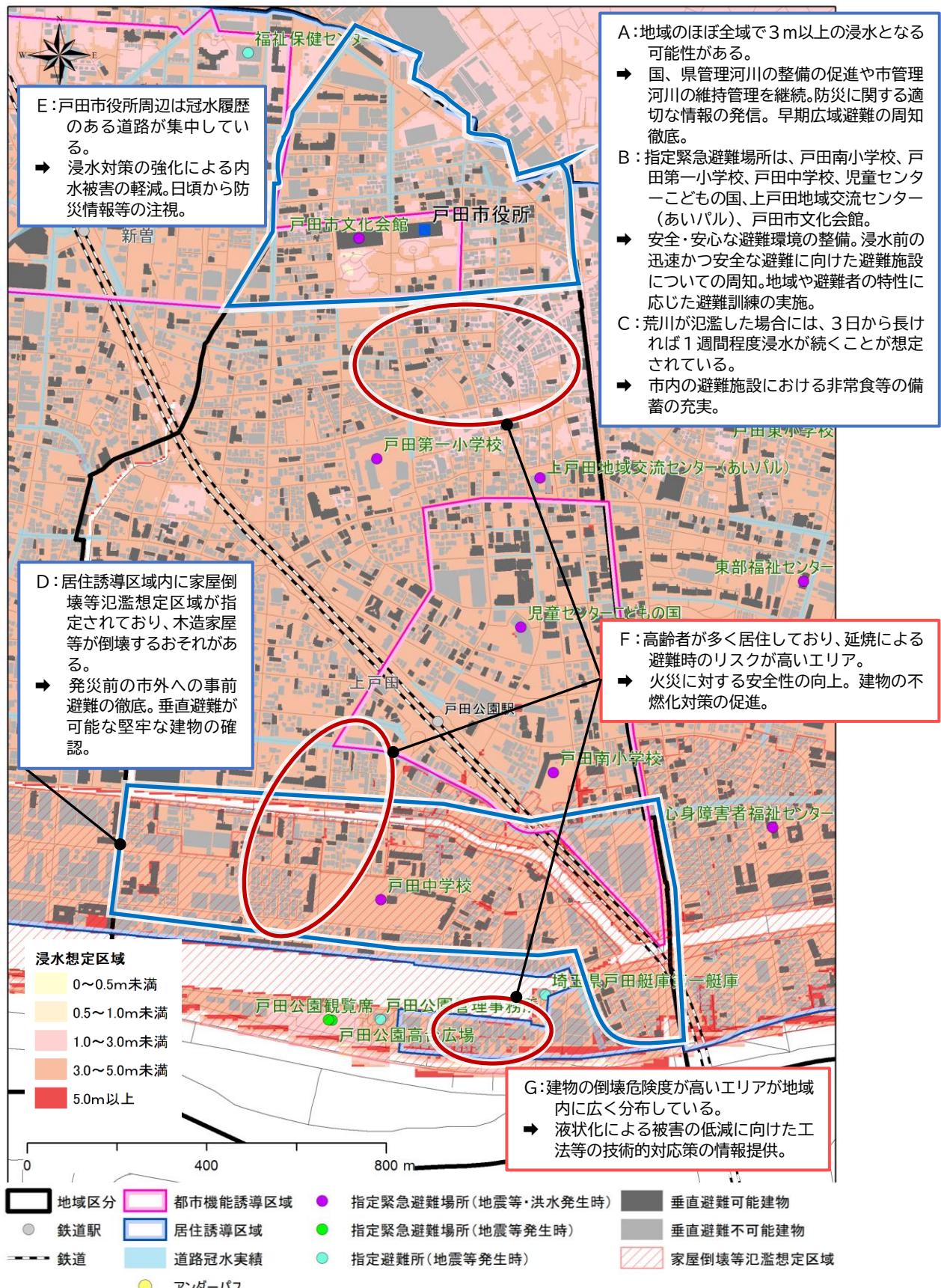


図 6-15 地域別の課題(上戸田地域)

## ■新曽地域

| 災害      | 現状・問題 |                                                                                                                      | 課題                                                                                       |
|---------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 水災害(外水) | A     | ・荒川が氾濫した場合には、地域のほぼ全域で浸水深3.0m以上となる可能性があるため、2階建て以下の建物の居住者は逃げ遅れた場合に命の危険がある。                                             | ・国、県管理河川の整備の促進や市管理河川の維持管理を継続し、災害時にも治水機能を発揮できる環境の整備。<br>・防災に関する適切な情報の発信。<br>・早期広域避難の周知徹底。 |
|         | B     | ・市外へ逃げ遅れた際の指定緊急避難場所として、新曽小学校、新曽中学校、新曽北小学校、芦原小学校、戸田翔陽高等学校、戸田市スポーツセンター、新曽福祉センター、戸田かけはし高等特別支援学校が指定されている。                | ・安全・安心な避難環境の整備。<br>・浸水前の迅速かつ安全な避難に向けた避難施設についての周知。<br>・地域や避難者の特性に応じた避難訓練の実施。              |
|         | C     | ・荒川が氾濫した場合には、3日から長ければ1週間程度浸水が続くことが想定されている。                                                                           | ・市内の避難施設における非常食等の備蓄の充実。<br>・逃げ遅れた住民への備蓄品等の供給。                                            |
|         | D     | ・居住誘導区域内に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、木造家屋等が倒壊するおそれがある。                                                                       | ・発災前の市外への事前避難の徹底。<br>・垂直避難が可能な堅牢な建物の確認。                                                  |
| 水災害(内水) | E     | ・地域南部の新曽南3丁目、4丁目、氷川町3丁目、芦原小学校の東側や戸田駅周辺は、冠水履歴のある道路が集中しており、豪雨時に浸水するリスクが高くなっている。<br>・地形的な要因により、大雨や豪雨等で浸水しやすいエリアが点在している。 | ・浸水対策の強化による内水被害の軽減。<br>・日頃からの防災情報等の注視。                                                   |
| 地震災害    | F     | ・高齢者が多く居住しており、100棟以上の延焼クラスターが発生するとの予測もあるため、避難時のリスクが高いエリアである。                                                         | ・火災に対する安全性の向上。<br>・建物の不燃化対策の促進。<br>・延焼遮断帯の確保及び消防車両の通行空間の確保等による防災性向上。                     |
|         | G     | ・中央通りとオリンピック通りの間のエリアは、液状化等の影響による建物倒壊のリスクが比較的高くなっている。                                                                 | ・液状化による被害の低減に向けた工法等の技術的対応策の情報提供。                                                         |
| 共通      | H     | ・荒川氾濫時には、早期に市外への広域避難が必要である。<br>・河川における破堤や地震による火災等、災害発生から非常に短時間で被害拡大につながるおそれがある。                                      | ・事前避難の徹底。<br>・戸田市ハザードマップ等の情報確認。<br>・地域での避難訓練等の防災活動を継続。                                   |

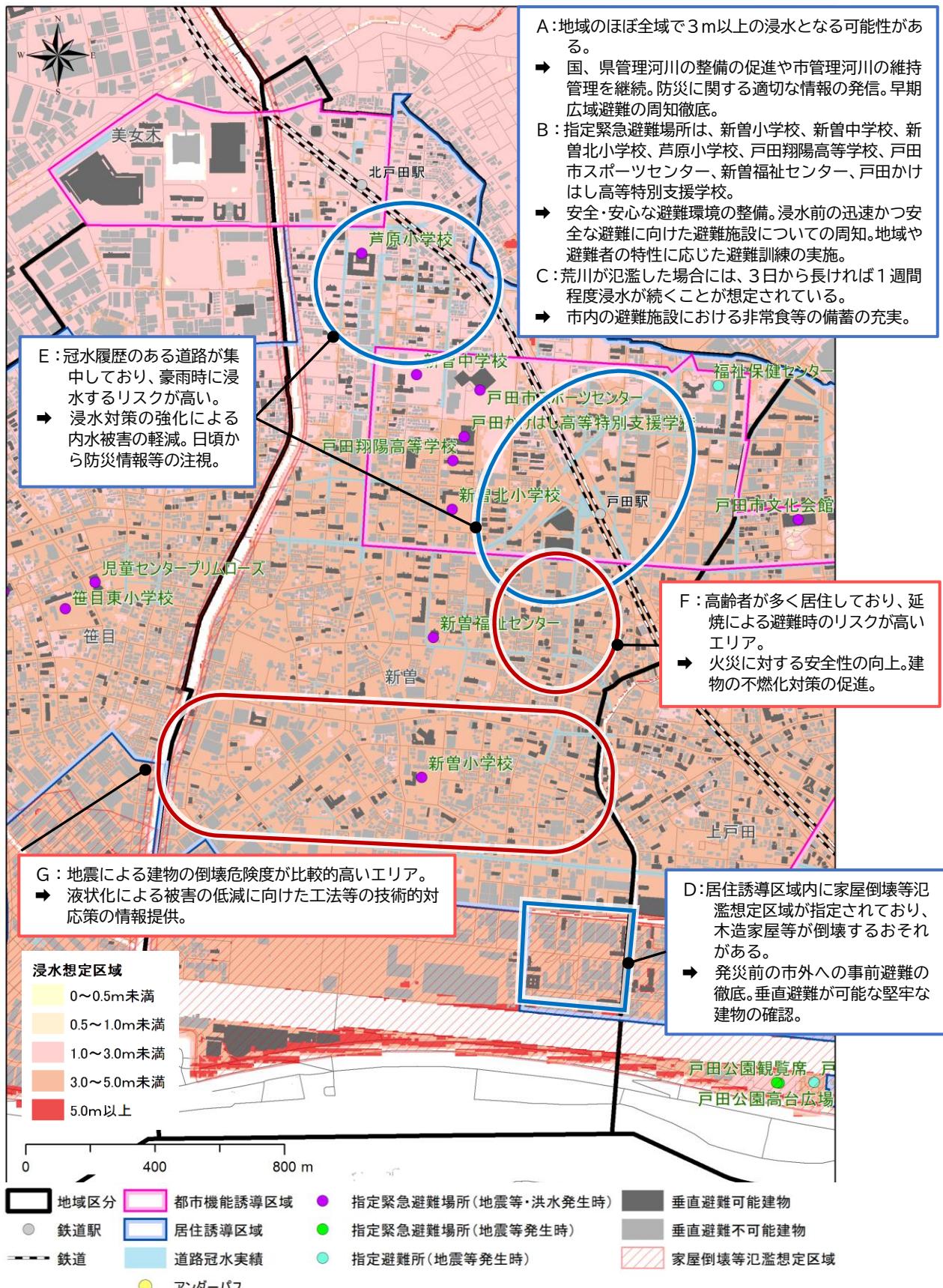


図 6-16 地域別の課題(新曽地域)

## ■ 笹目地域

| 災害      | 現状・問題 |                                                                                                                                                                                                                         | 課題                                                                                                                                                     |
|---------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 水災害(外水) | A     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、地域のほぼ全域で浸水深3.0m以上となる可能性があるため、2階建て以下の建物の居住者は逃げ遅れた場合に命の危険がある。</li> <li>・笹目7、8丁目、早瀬1、2丁目では、想定最大規模の浸水で、5.0m以上とされているが、周辺に指定緊急避難場所が配置されておらず、垂直避難可能建物も少ない状況である。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・国、県管理河川の整備の促進や市管理河川の維持管理を継続し、災害時にも治水機能を発揮できる環境の整備。</li> <li>・防災に関する適切な情報の発信。</li> <li>・早期広域避難の周知徹底。</li> </ul> |
|         | B     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市外へ逃げ遅れた際の指定緊急避難場所として、笹目東小学校、笹目小学校、笹目中学校、児童センター、プリムローズ、笹目コミュニティセンターが指定されている。</li> </ul>                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心な避難環境の整備。</li> <li>・浸水前の迅速かつ安全な避難に向けた避難施設についての周知。</li> <li>・地域や避難者の特性に応じた避難訓練の実施。</li> </ul>              |
|         | C     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、3日から長ければ1週間程度浸水が続くことが想定されている。</li> </ul>                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の避難施設における非常食等の備蓄の充実。</li> <li>・逃げ遅れた住民への備蓄品等の供給。</li> </ul>                                                  |
|         | D     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域内に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、木造家屋等が倒壊するおそれがある。</li> </ul>                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・発災前の市外への事前避難の徹底。</li> <li>・垂直避難が可能な堅牢な建物の確認。</li> </ul>                                                        |
| 水災害(内水) | E     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地形的な要因により、大雨や豪雨などで浸水しやすいエリアが点在している。</li> <li>・笹目3丁目と6丁目の間にアンダーパスがあり、冠水による途絶のおそれがある。</li> </ul>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水対策の強化による内水被害の軽減。</li> <li>・日頃からの防災情報等の注視。</li> <li>・アンダーパスの途絶に備えた迂回路の事前確認と豪雨時の利用回避。</li> </ul>               |
| 地震災害    | G     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ほぼ全域で液状化等の影響による建物倒壊のリスクが比較的高く、特に笹目1、2丁目付近はリスクが高いエリアである。</li> </ul>                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・液状化による被害の低減に向けた工法等の技術的対応策の情報提供。</li> </ul>                                                                     |
| 共通      | H     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川氾濫時には、早期に市外への広域避難が必要である。</li> <li>・河川における破堤や地震による火災等、災害発生から非常に短時間で被害拡大につながるおそれがある。</li> </ul>                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事前避難の徹底。</li> <li>・戸田市ハザードブック等の情報確認。</li> <li>・地域での避難訓練等の防災活動を継続。</li> </ul>                                   |

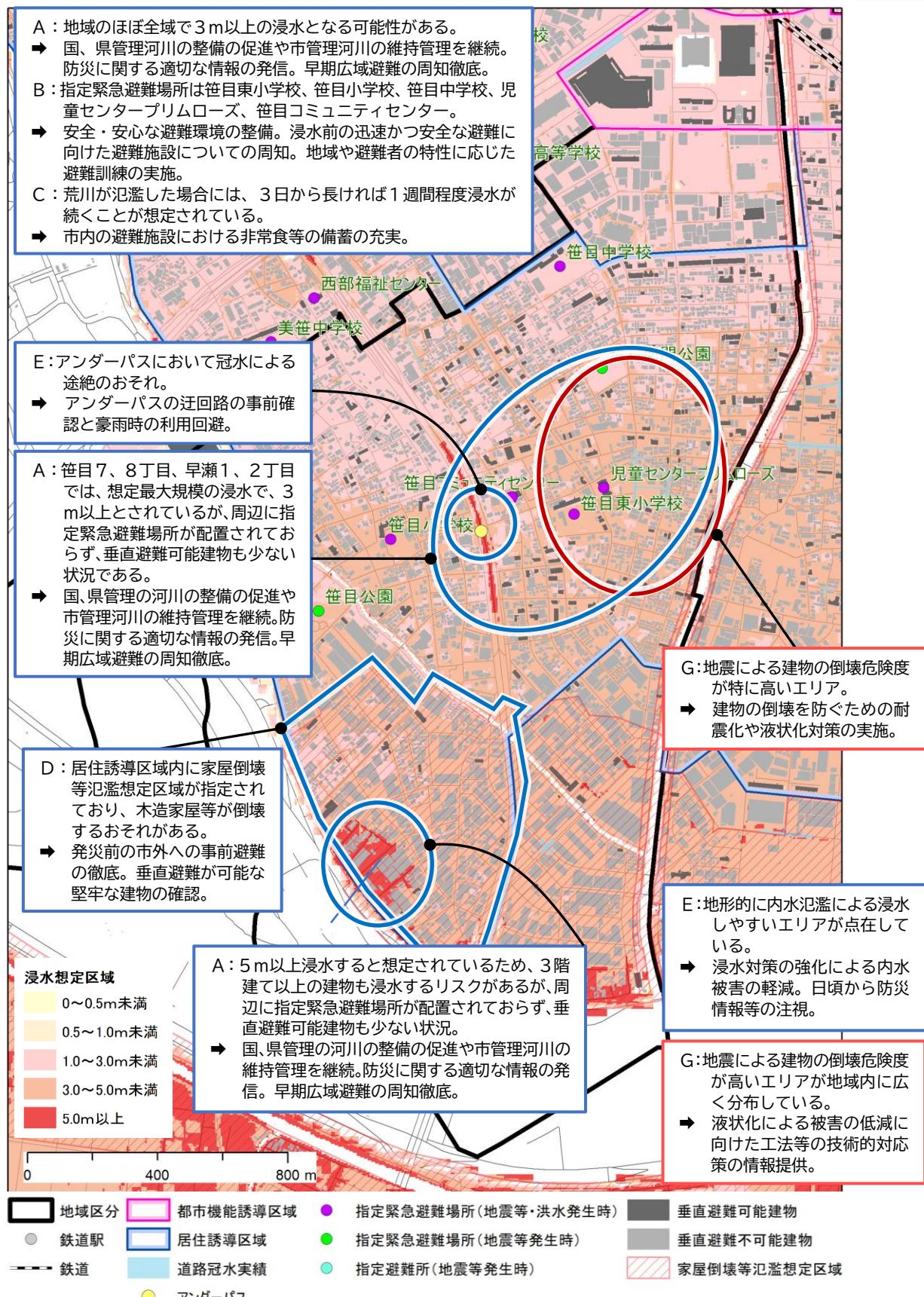


図 6-17 地域別の課題(笹目地域)

## ■美女木地域

| 災害      | 現状・問題 |                                                                                                                                                                                           | 課題                                                                                                                                                     |
|---------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 水災害(外水) | A     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、地域のほぼ全域で浸水深3.0m以上となる可能性があるため、2階建て以下の建物の居住者は逃げ遅れた場合に命の危険がある。</li> <li>・美女木1～2丁目の北部は1.0～3.0mの浸水が予想されているが、垂直避難可能建物が少ないエリアである。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・国、県管理河川の整備の促進や市管理河川の維持管理を継続し、災害時にも治水機能を発揮できる環境の整備。</li> <li>・防災に関する適切な情報の発信。</li> <li>・早期広域避難の周知徹底。</li> </ul> |
|         | B     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市外へ逃げ遅れた際の指定緊急避難場所として、美女木小学校、美笛中学校、美谷本小学校、南稜高等学校、西部福祉センターが指定されている。</li> </ul>                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心な避難環境の整備。</li> <li>・浸水前の迅速かつ安全な避難に向けた避難施設についての周知。</li> <li>・地域や避難者の特性に応じた避難訓練の実施。</li> </ul>              |
|         | C     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、大部分で1～3日未満、一部では3日から長ければ1週間程度浸水が続くことが想定されている。</li> </ul>                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の避難施設における非常食等の備蓄の充実。</li> <li>・逃げ遅れた住民への備蓄品等の供給。</li> </ul>                                                  |
| 水災害(内水) | E     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・美女木4丁目と美女木5丁目の間と、美女木東2丁目と美女木3丁目の間の2か所にアンダーパスがあり、冠水による途絶のおそれがある。</li> </ul>                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水対策の強化による内水被害の軽減。</li> <li>・日頃からの防災情報等の注視。</li> <li>・アンダーパスの途絶に備えた迂回路の事前確認と豪雨時の利用回避。</li> </ul>               |
| 地震災害    | G     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・美女木一丁目付近で液状化等の影響による建物倒壊のリスクが比較的高くなっている。</li> </ul>                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・液状化による被害の低減に向けた工法等の技術的対応策の情報提供。</li> </ul>                                                                     |
| 共通      | H     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川氾濫時には、早期に市外への広域避難が必要である。</li> <li>・河川における破堤や地震による火災等、災害発生から非常に短時間で被害拡大につながるおそれがある。</li> </ul>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事前避難の徹底。</li> <li>・戸田市ハザードブック等の情報確認。</li> <li>・地域での避難訓練等の防災活動を継続。</li> </ul>                                   |

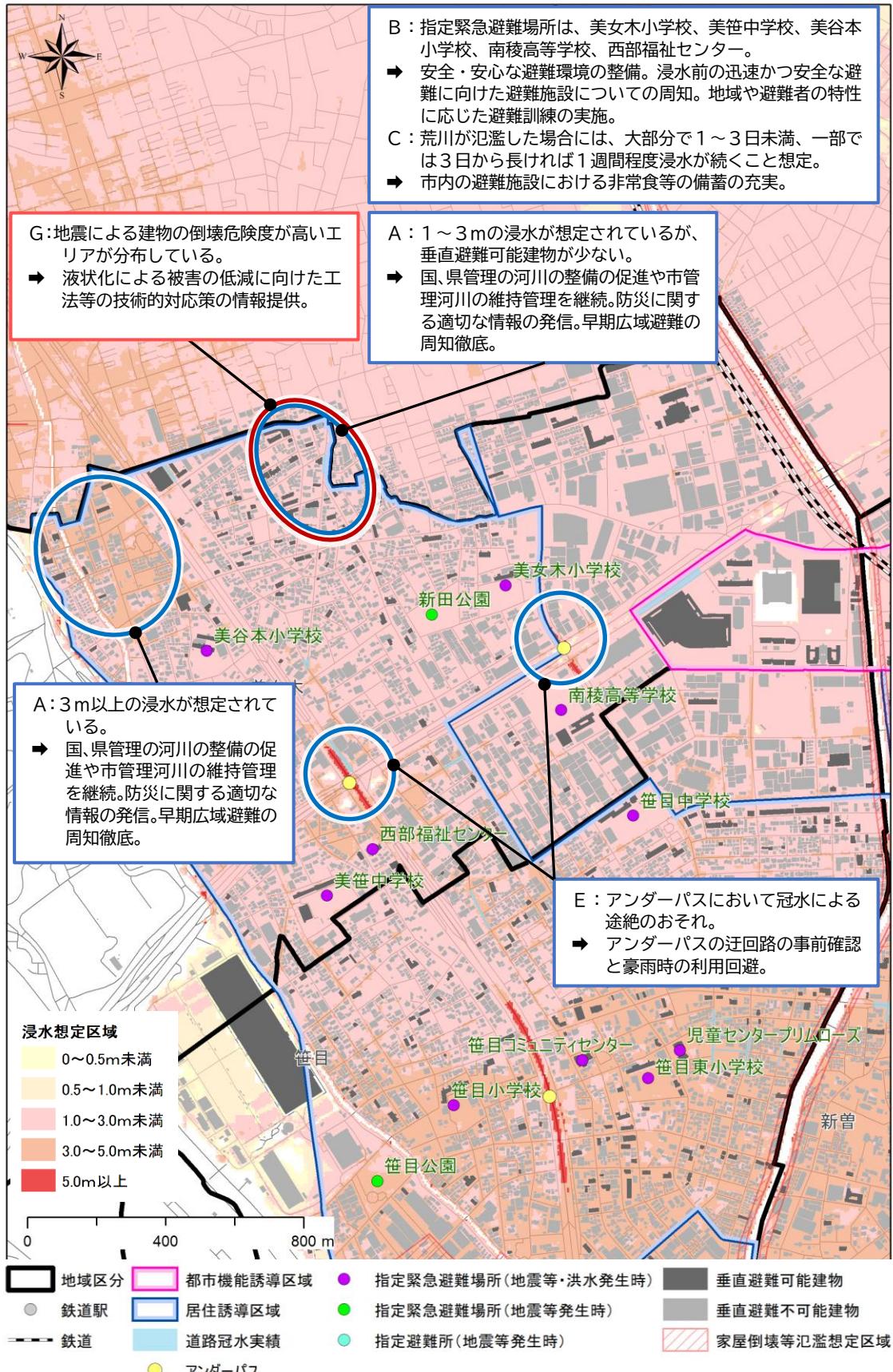


図 6-18 地区別の課題(美女木地域)

## 3. 防災都市づくりの方針

### (1) 防災都市づくりの方針

立地適正化計画における防災都市づくりの将来都市像については、都市マスタープランと共に、第2章で設定した「このまちで良かった 潤いと活力に溢れ、安心を実感できるまち とだ」とします。防災都市づくりの将来像の実現に向けて、防災都市づくりの方針を以下の通り定めます。

#### 取組方針1 災害に強いまちの実現に向けた都市基盤の整備推進

災害による人命や財産への被害を最小限に抑えるため、河川や道路、下水道等の都市基盤の整備について、関連事業と連携しながら推進を図ります。

なお、管理主体が国や県であるものについては、整備の推進あるいは継続の要請を行うとともに、周辺自治体と協力しながら災害に強いまちの実現を目指します。

#### 取組方針2 防災活動拠点の確保に向けた公共施設の整備と住宅の耐震化促進

防災活動拠点となる施設、指定緊急避難場所・指定避難所の確保及び機能強化について、施設の更新に合わせて推進するとともに、地区住民や事業者が協力した避難空間の確保を支援します。

また、住宅等については改修時に地震に伴う被害を抑制するため、耐震化を促します。

#### 取組方針3 命を守るための地域防災力の向上

災害発生時には、どのような行動を取れば自分や周りのひとの命を守ることができますか、一人ひとりが限られた時間の中で判断しなければならない状況におかれます。

人的被害を最小限に抑えるために、災害時にも適切な判断が行えるよう、災害リスク情報の周知徹底や事前対策に関する情報の発信、避難訓練等、地域での防災活動に対する協力と支援を行います。

## 目 次

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>第7章 都市づくりの推進に向けて .....</b>                                 | <b>7-1</b>  |
| <b>1. 都市づくりの推進体制 -----</b>                                    | <b>7-1</b>  |
| <b>2. 防災都市づくりの実現に向けた具体的な取組みとスケジュール-----</b>                   | <b>7-3</b>  |
| <b>3. 立地適正化計画で掲げる計画目標及び指標 -----</b>                           | <b>7-7</b>  |
| (1) 方針 1:市民の生活を支えるにぎわいのある都市拠点の形成に関する計画目標値及びモニタリング指標 .....     | 7-8         |
| (2) 方針 2:誰もが安心して自分らしく暮らし続けられる住環境の形成に関する計画目標値及びモニタリング指標 .....  | 7-9         |
| (3) 方針3:すべての人が便利で快適に移動でき、歩きたくなる環境の形成に関する計画目標値及びモニタリング指標 ..... | 7-10        |
| (4) 方針4:災害に強く、安心して暮らせるまちづくりに関する計画目標値及びモニタリング指標 .....          | 7-11        |
| (5) 財政に関する計画目標値及びモニタリング指標 .....                               | 7-13        |
| <b>4. -進行管理及び見直し -----</b>                                    | <b>7-14</b> |
| (1) 進行管理による実効性の高いまちづくり .....                                  | 7-14        |
| (2) 都市マスタープランの見直し .....                                       | 7-14        |



## 第7章 都市づくりの推進に向けて

### 1. 都市づくりの推進体制

本計画は、将来都市像を「このまちで良かった 潤いと活力に溢れ 安心を実感できるまちとだ」とし、都市づくりの目標及び地域別構想の実現に向けて、本市のまちづくりにおける基本的な方針を示すものです。実際にまちづくりを推進するにあたっては、以下のとおり取り組んでいきます。

#### ■都市計画の決定及び変更

用途地域、防火地域・準防火地域、高度地区、地区計画等の土地利用、道路、公園等の都市施設及び土地区画整理事業等の市街地開発事業について、必要に応じて、本計画に沿った都市計画の決定及び変更を行うこととします。

#### ■土地利用の変化への対応

大規模土地利用転換を事前に把握する仕組み等を活用し、市内における土地利用の状況を継続的にモニタリングします。これにより、土地利用転換の発生を早期に把握し、事前に対応を図るなど、適切な土地利用の誘導を図る仕組みを構築します。

#### ■推進体制の確立

まちづくりにおいては、都市計画・土地利用だけでなく、交通、道路、公園、上下水道など多岐にわたる分野との連動が必要となります。そのため、都市計画が先導しながら、これらの部門との連携を強化し、庁内の横断的な推進体制を構築します。

また、国、県、隣接する自治体や事業者等と連携し、本計画に沿った事業の実施をすることで、関係機関との連携を図ります。

#### ■効果的なまちづくりの推進

本市のまちづくりをより具体的に推進するためには、全市レベル及び地区レベルでの詳細な整備計画の策定が必要です。全市レベルでは立地適正化計画、地域公共交通計画、緑の基本計画等を策定・改定し、地区レベルでは対象エリアを絞った地区単位のまちづくり計画を策定します。これらの計画を相互に連携させることで、事業の効果的かつ効率的な推進を図ります。

また、今後の財政状況を踏まえ、住宅や公共施設等の既存ストックの有効活用と計画的な維持・管理による長寿命化を進めるとともに、限られた財源を有効に活用するため、国や県の支援制度を積極的に活用しながら公共事業を進めます。

### ■市民参加型の協働によるまちづくり

まちづくりは市のみで進められるものではなく、市民、事業者、市が共通の課題認識と目標を持ち、それぞれの役割を適切に分担しながら推進する必要があります。民間事業者と協力した公共施設整備、公園・緑地、環境空間の整備・活用・管理等において、市民、事業者及び市の協働によるまちづくりを進めます。

本市では、「戸田市都市まちづくり推進条例」や「戸田市都市景観条例」を定め、市民によるまちづくりの提案や活動を促進するために、「地区まちづくり推進団体」、「景観づくり協議会」への情報提供、まちづくりコンサルタントの派遣等の支援を行います。

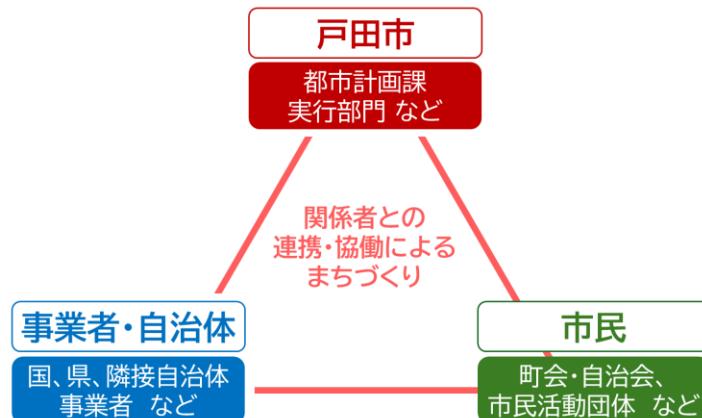


図 7-1 関係者との連携・協働によるまちづくりのイメージ

## 2. 防災都市づくりの実現に向けた具体的な取組みとスケジュール

防災都市づくりの将来像を実現するため、前章で整理した課題を踏まえ、防災都市づくりの方針に基づき、優先度の高い具体的な取組み及びスケジュールを以下に示します。

なお、取組みについては、居住誘導区域を中心とした市全域を対象とし、実施期間は防災指針策定時の令和6年（2024年）を基準年次とし、おおむね20年後の令和28年（2046年）を目標年次とします。

### ■取組方針1 災害に強いまちの実現に向けた都市基盤の整備推進

| 災害種類 | 取組項目                   | 取組内容                                                                                          | 実施主体 | 実施期間     |           |           | 関連課題<br>p6-13<br>参照 |
|------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-----------|-----------|---------------------|
|      |                        |                                                                                               |      | 短期<br>5年 | 中期<br>10年 | 長期<br>20年 |                     |
| 一般   | 避難経路確保と災害活動円滑化のための道路整備 | インフラ機能の維持管理                                                                                   | 市    |          |           |           | E                   |
|      |                        | 消火活動や救助活動等の災害活動を円滑化し、避難経路を確保する観点から、緊急輸送道路をはじめとした道路等の整備・維持管理を進めます。<br>狭隘道路の改修や既存橋梁の耐震化等を推進します。 | 市    |          |           |           | F                   |
|      |                        | 北大通りの一部を都市型側溝に改修します。                                                                          | 市    | 完了       |           |           | E                   |
|      |                        | 道路冠水状況を事前に把握するため、浸水センサーを設置します。                                                                | 市    | 完了       |           |           | E                   |
|      |                        | 都市計画道路前谷馬場線整備事業により、整備を推進します。                                                                  | 市    | 完了       |           |           | E                   |
|      |                        | 新曽第一・新曽第二土地区画整理事業の整備に合わせて区画街路をはじめとした道路等の整備を推進します。                                             | 市    |          |           |           | E                   |
|      |                        | 都市基盤の整備に合わせて、緊急輸送道路をはじめとした道路等の整備を推進します。                                                       | 市    |          |           |           | E,F                 |
| 水災害  | 河川整備の推進と維持管理           | 既存の治水施設の維持管理を徹底し、施設本来の性能を十分に発揮できるよう環境を整えます。                                                   | 市    |          |           |           | A,C,D               |
|      |                        | 荒川、笛目川、菖蒲川等市内を流れる一級河川の整備促進や施設の強化について、国や埼玉県に要望します。                                             | 市    |          |           |           | A,C,D               |

| 災害種類 | 取組項目                   | 取組内容                                                         | 実施主体 | 実施期間     |           |           | 関連課題<br>p6-13<br>参照 |
|------|------------------------|--------------------------------------------------------------|------|----------|-----------|-----------|---------------------|
|      |                        |                                                              |      | 短期<br>5年 | 中期<br>10年 | 長期<br>20年 |                     |
| 水災害  | 河川整備の推進と維持管理           | さくら川、上戸田川について、河川改修による治水機能の強化を図ります。                           | 市    |          |           | →         | A,C,D               |
|      |                        | 各河川の状況が確認できるよう、河川監視カメラにより、河川の監視体制を維持します。                     | 市    |          |           | →         | A,C,D               |
|      |                        | 河川氾濫防止のための水防体制構築に向けて、水防計画策定や水防訓練を実施します。                      | 市    |          |           | →         | A,C,D               |
|      | 雨水貯留浸透施設等の整備による浸水対策の強化 | 浸水被害の多い地区では、雨水貯留浸透施設の設置等の対策を図ります。                            | 市    |          |           | →         | E                   |
|      |                        | 都市基盤の整備に合わせて、雨水貯留浸透施設の設置等の対策を図ります。                           | 市    |          |           | →         | E                   |
|      |                        | 雨水等を適切に処理・排水する設備の整備を図ります。                                    | 市    |          |           | →         | E                   |
| 地震災害 | 延焼拡大抑制のための基盤整備         | 北大通りの浸水被害を低減するため、地下に雨水貯留管を設置します。                             | 市    | →        |           |           | E                   |
|      |                        | 新曽第一・新曽第二土地区画整理事業の整備に合わせて区域内の雨水排水施設の整備を図ります。                 | 市    | →        |           |           | E                   |
|      |                        | 密集市街地等における狭隘道路の拡幅や公園の整備による避難路の確保等を進めることで、防災性を高めるまちづくりを推進します。 | 市    |          |           | →         | F                   |
|      |                        | 都市基盤の整備に合わせて、延焼遮断帯となる都市計画道路、公園、河川等の整備を行います。                  | 市    |          |           | →         | F                   |
|      |                        | 適切な準防火地域、防火地域の指定や、建築物の密集を防ぐための敷地面積の制限等を行います。(追加)             | 市    |          |           | →         | F                   |
|      |                        | 消火栓の維持管理を行います。                                               | 市    |          |           | →         | F                   |
|      | 液状化対策                  | 液状化対策のためマンホール浮揚防止工事を行います。                                    | 市    |          |           | →         | G                   |

■取組方針2 防災活動拠点の確保に向けた公共施設の整備と住宅の耐震化促進

| 災害種類 | 取組項目                  | 取組内容                                         | 実施主体    | 実施期間     |           |           | 関連課題<br>p6-13 参照 |
|------|-----------------------|----------------------------------------------|---------|----------|-----------|-----------|------------------|
|      |                       |                                              |         | 短期<br>5年 | 中期<br>10年 | 長期<br>20年 |                  |
| 全般   | 避難街環境の整備              | 防災拠点となる本庁舎等については、初動対応時の機能強化を図ります。            | 市       | ➡        |           |           | H                |
|      |                       | 防災拠点となる避難所施設等について、災害時に機能を発揮できるよう計画的な保全を行います。 | 市       |          |           | ➡         | B                |
| 水災害  | 浸水被害に対応した避難場所と避難経路の確保 | 公共施設、大型商業施設等、洪水時に緊急避難できる場所の確保に努めます。          | 市       |          |           | ➡         | A,C,D            |
|      |                       | 中高層建物の民間事業者との協定により、高層避難場所の確保に努めます。(追加)       | 市       |          |           | ➡         | A,C,D            |
| 地震災害 | 住宅の耐震化と安全対策           | 住宅の耐震診断・改修補助金の支援補助を行います。                     | 市<br>市民 |          |           | ➡         | G                |
|      |                       | 倒壊危険性のあるブロック塀等の撤去と安全な塀等の築造について、支援補助を行います。    | 市       |          |           | ➡         | G                |

## ■取組方針3 命を守るために地域防災力の向上

| 災害種類 | 取組項目                 | 取組内容                                                                       | 実施主体           | 実施期間                                                                                   |           |           | 関連課題<br>p6-13<br>参照 |
|------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------------------|
|      |                      |                                                                            |                | 短期<br>5年                                                                               | 中期<br>10年 | 長期<br>20年 |                     |
| 全般   | 防災に係る情報発信と意識啓発       | 初動対応時の情報発信体制の強化と周知内容の見える化を進めます。                                            | 市              |  完了 |           |           | H                   |
|      |                      | 避難場所について、市民に対して周知・啓発を強化し、防災意識の向上を図ります。                                     | 市              |                                                                                        |           |           | H                   |
|      |                      | 防災に関するパンフレットや避難所における多言語対応を推進します。(追加)                                       | 市              |                                                                                        |           |           | H                   |
|      | 訓練や情報共有等を通じた地域防災力の向上 | 積極的な広報を通じて、防災訓練への参加を促します。                                                  | 市<br>市民<br>事業者 |                                                                                        |           |           | H                   |
|      |                      | 自主防災組織の育成を進め、市民一人ひとりが災害に対する考え方や知識を持ち、有事の際にはお互いに助け合うことのできる地域づくりを進める支援を行います。 | 市<br>市民        |                                                                                        |           |           | H                   |

### 3. 立地適正化計画で掲げる計画目標及び指標

平成31年(2019年)4月に策定した戸田市立地適正化計画では、計画で掲げるまちづくりの目標の実現を目指して、「中心拠点の形成」と「市全域における居住環境の向上」の観点から計画目標値を設定しました。令和5年度(2023年度)の段階で、「中心拠点の形成」については中間目標値を達成、「市全域における居住環境の向上」については微増の状況となっており、引き続き目標実現に向けた取り組みと達成状況の確認が必要です。

表7-1 計画目標値の進捗状況

| 項目                          | 中心拠点の形成               | 市全域における住環境等の向上      |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------|
| 計画目標値<br>平成30年度<br>(2018年度) | 駅周辺に賑わいや魅力があると思う市民の割合 | 住み続けたいと思う市民の割合      |
| 評価基準値<br>令和5年度<br>(2023年度)  | 37%(戸田市市民意識調査を基に設定)   | 78%(戸田市市民意識調査を基に設定) |
| 現況値<br>令和5年度<br>(2023年度)    | 42.4%                 | 79.2%               |
| 中間目標値<br>令和10年度<br>(2028年度) | 評価基準値+5%(42%)         | 評価基準値+3%(81%)       |
| 最終目標値<br>令和20年度<br>(2038年度) | 評価基準値+10%(47%)        | 評価基準値+6%(84%)       |

そこで今回の改定においても、将来都市像の「このまちで良かった 潤いと活力に溢れ、安心を実感できるまち とだ」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、2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。

次ページに本計画の4つの方針に関する計画目標値及びモニタリング指標を示します。

また、本計画や関連計画の実施により、行財政の負担を軽減し、持続可能なまちづくりを実現していくために、財政に関する評価指標もあわせて設定します。

(1) 方針1:市民の生活を支えるにぎわいのある都市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になります。これにより、都市機能誘導区域を訪れる人が増加し、市民生活を支える賑わいのある都市拠点の形成が期待されます。

そこで、方針1に関する計画目標値を次のとおり設定します。

表7-2 方針1に関する計画目標値①

|       |                                                              |                           |
|-------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 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(どちらかというとそうは思わない+そうは思わない+わからない+無回答を除く) |                           |
| 評価基準値 | 42%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)                                       | 令和5年度(2023年度)<br>【基準年】    |
| 目標値   | 評価基準値+5%                                                     | 令和18年度(2036年度)<br>【計画中間年】 |
|       | 評価基準値+10%                                                    | 令和28年度(2046年度)<br>【計画目標年】 |

■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、誘導施設に関する動向等をモニタリング指標として次のとおり示します。

表7-3 方針1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)         |
| 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     |

(2) 方針2:誰もが安心して自分らしく暮らし続けられる住環境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

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ができます。あわせて、子育てや教育、医療が充実し、健康づくりやコミュニティ形成、産業と住環境の調和により、誰もが安心して自分らしく暮らし続けられる住環境が形成されることが期待されます。

そこで、方針2に関する計画目標値を次のとおり設定します。

表7-4 方針2に関する計画目標値①

|       |                                           |                           |
|-------|-------------------------------------------|---------------------------|
| 計画目標値 | 住み続けたいと思う市民の割合(たぶん移転する+移転する+わからない+無回答を除く) |                           |
| 評価基準値 | 79%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)                    | 令和5年度(2023年度)<br>【基準年】    |
| 目標値   | 評価基準値+3%                                  | 令和18年度(2036年度)<br>【計画中間年】 |
|       | 評価基準値+6%                                  | 令和28年度(2046年度)<br>【計画目標年】 |

表7-5 方針2に関する計画目標値②

|       |             |                           |
|-------|-------------|---------------------------|
| 計画目標値 | 居住誘導区域の人口密度 |                           |
| 評価基準値 | 120人/ha     | 令和2年度(2020年度)<br>【基準年】    |
| 目標値   | 評価基準値+8人/ha | 令和18年度(2036年度)<br>【計画中間年】 |
|       | 評価基準値+9人/ha | 令和28年度(2046年度)<br>【計画目標年】 |

■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等をモニタリング指標として次のとおり示します。

表7-6 方針2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 | 固定資産税課資料     |
| 空き家数、空き家率 | 全市            | 建築住宅課資料      |

## (3) 方針3:すべての人が便利で快適に移動でき、歩きたくなる環境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

市内全域から主要拠点・施設への多様なアクセス手段の確保や交通結節点の機能強化により、誰もが行きたい場所へ自由に移動できることとなるとともに、移動量の増加により公共交通機関の持続可能性も高まります。あわせて、歩行者・自転車ネットワークの整備などにより、すべての人が便利で快適に移動でき、歩きたくなる環境が形成されることが期待されます。

そこで、方針3に関する計画目標値を次のとおり設定します。

表7-7 方針3に関する計画目標値①

|       |                                                 |                           |
|-------|-------------------------------------------------|---------------------------|
| 計画目標値 | 公共交通の利便性に対して不満がない市民の割合(やや悪い、非常に悪い+わからない+無回答を除く) |                           |
| 評価基準値 | 79%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)                          | 令和5年度(2023年度)<br>【基準年】    |
| 目標値   | 評価基準値+3%                                        | 令和18年度(2036年度)<br>【計画中間年】 |
|       | 評価基準値+6%                                        | 令和28年度(2046年度)<br>【計画目標年】 |

表7-8 方針3に関する計画目標値②

|       |                   |                           |
|-------|-------------------|---------------------------|
| 計画目標値 | 市内3駅乗車人員          |                           |
| 評価基準値 | 74,558人           | 令和5年度(2023年度)<br>【基準年】    |
| 目標値   | 78,000人(コロナ禍前最高値) | 令和18年度(2036年度)<br>【計画中間年】 |
|       | 78,000人(コロナ禍前最高値) | 令和28年度(2046年度)<br>【計画目標年】 |

## ■モニタリング指標

駅乗降客数やバスの運行本数、公共交通沿線人口のカバー率の動向等をモニタリング指標として次のとおり示します。

表7-9 方針3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                                 |
|---------------|----------------|------------------------------------|
| 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                       |
| バス運行本数、バス利用者数 | 全市(路線別)        | 都市交通課資料                            |
| 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<br>(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<br>都市交通課資料               |

#### (4) 方針4:災害に強く、安心して暮らせるまちづくりに関する計画目標値及びモニタリング指標

##### ■計画目標値

防災指針に掲げる各種取り組みに基づき、河川や道路、下水道などの都市基盤の計画的な整備や維持管理とあわせて、建築物などの耐震化を推進することにより、市全体を災害に強いまちの構造を作ることができます。これらのハード対策だけでなく、避難訓練や地域防災活動などソフト対策の双方を推進することで、災害に強く、安心して暮らせるまちづくりが期待されます。

そこで、方針4に関する計画目標値を次のとおり設定します。

表7-10 方針4に関する計画目標値①

|       |                                       |                           |
|-------|---------------------------------------|---------------------------|
| 計画目標値 | 浸水対策の推進に対して不満がない市民の割合(やや不満+不満+無回答を除く) |                           |
| 評価基準値 | 73.3%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)              | 令和5年度(2023年度)<br>【基準年】    |
| 目標値   | 評価基準値+3%                              | 令和18年度(2036年度)<br>【計画中間年】 |
|       | 評価基準値+6%                              | 令和28年度(2046年度)<br>【計画目標年】 |

表7-11 方針4に関する計画目標値②※防災指針にて令和6年度（2024年度）に策定

|       |           |                           |
|-------|-----------|---------------------------|
| 計画目標値 | 雨水排水施設の整備 |                           |
| 評価基準値 | 72.3%     | 令和4年度(2022年度)<br>【基準年】    |
| 目標値   | 評価基準値+5%  | 令和10年度(2028年度)<br>【計画目標年】 |

表7-12 方針4に関する計画目標値③ ※防災指針にて令和6年度（2024年度）に策定

|       |           |                           |
|-------|-----------|---------------------------|
| 計画目標値 | 都市計画道路の整備 |                           |
| 評価基準値 | 79.4%     | 令和4年度(2022年度)<br>【基準年】    |
| 目標値   | 81.3%     | 令和10年度(2028年度)<br>【計画目標年】 |

表7-13 方針4に関する計画目標値④ ※防災指針にて令和6年度（2024年度）に策定

|       |         |                           |
|-------|---------|---------------------------|
| 計画目標値 | 浸水被害箇所数 |                           |
| 評価基準値 | 95箇所/年  | 令和3年度(2021年度)<br>【基準年】    |
| 目標値   | 47箇所/年  | 令和10年度(2028年度)<br>【計画目標年】 |

表7-14 方針4に関する計画目標値⑤ ※防災指針にて令和6年度（2024年度）に策定

|       |                                 |                           |
|-------|---------------------------------|---------------------------|
| 計画目標値 | 防災対策に不満がない市民の割合(やや不満+不満+無回答を除く) |                           |
| 評価基準値 | 84.7%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)        | 令和3年度(2021年度)<br>【基準年】    |
| 目標値   | 86.1%                           | 令和10年度(2028年度)<br>【計画目標年】 |

表7-15 方針4に関する計画目標値⑥ ※防災指針にて令和6年度（2024年度）に策定

|       |                                                  |                           |
|-------|--------------------------------------------------|---------------------------|
| 計画目標値 | 災害からの安全性に不満がない市民の割合(やや悪い+非常に悪い<br>+わからない+無回答を除く) |                           |
| 評価基準値 | 64.1%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)                         | 令和3年度(2021年度)<br>【基準年】    |
| 目標値   | 65.5%                                            | 令和10年度(2028年度)<br>【計画目標年】 |

## (5) 財政に関する計画目標値及びモニタリング指標

### ■計画目標値

誘導施策に掲げる各種施策を実施することにより、効率的で持続可能なまちづくりが進められ、安定的な都市経営が確立されることで、本計画の目標である「このまちで良かった 潤いと活力に溢れ、安心を実感できるまち とだ」の実現が期待されます。

そこで、財政に関する計画目標値を次のとおり設定します。

表7-16 財政に関する計画目標値

| 計画目標値 | 財政力指数   |                              |
|-------|---------|------------------------------|
| 評価基準値 | 1.00    | ※1.00以上だと健全だとされるため。          |
| 目標値   | 1.00 以上 | 令和 18 年度(2036 年度)<br>【計画中間年】 |
|       | 1.00 以上 | 令和 28 年度(2046 年度)<br>【計画目標年】 |

### ■モニタリング指標

市の財政に関わりのある地価の動向等をモニタリング指標として次のとおり示します。

表7-17 財政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             |
|----------|-------------------------|----------------|
| 地価、地価変動率 | 都市機能誘導区域及び、居住誘導区域、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)   |

## 4. 進行管理及び見直し

### (1) 進行管理による実効性の高いまちづくり

進行管理については、計画の進行状況を定期的に確認し、適切に管理を行います。

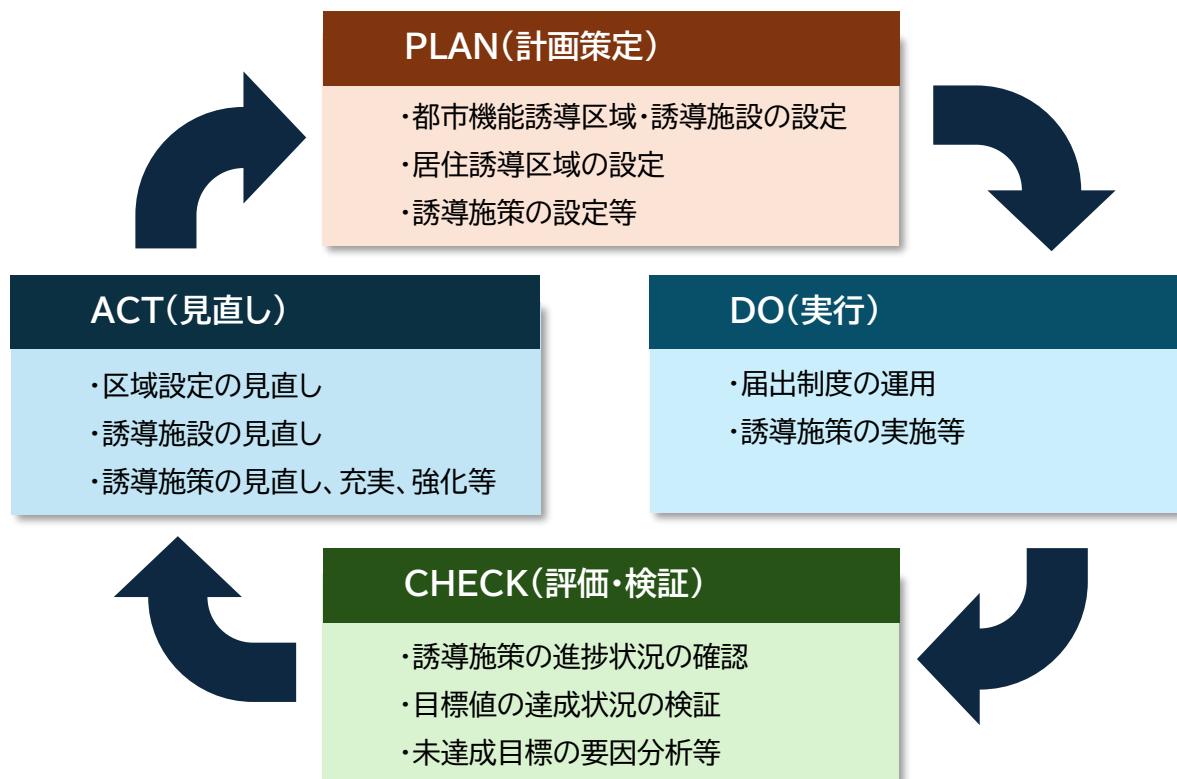
また、総合振興計画の事業評価を基に、関連する事業を指標として抜粋し、進行管理に取り入れます。

### (2) 都市マスタープランの見直し

#### ①定期的な見直し

本計画は、PLAN(計画策定) – DO(実行) – CHECK(評価・検証) – 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、必要に応じて見直しながら、適切に進行管理を行います。

計画の評価・見直し等に向け、隨時社会情勢、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、施策の進捗および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。



## ②上位計画の改定に伴う見直し

本計画の上位計画である、埼玉県の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び本市の総合振興計画が改定された場合は、整合性等について検討し、必要に応じて見直しを行うものとします。