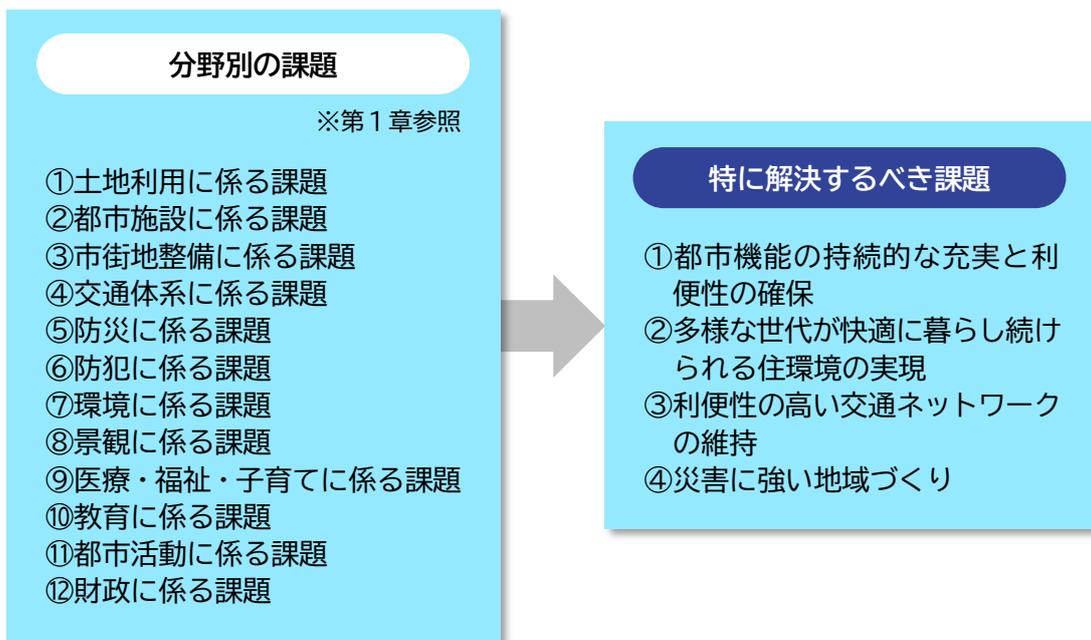


第5章 住環境及び生活利便性の維持向上による 持続可能な都市づくりの推進【立地適正化計画】

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都市づくりの実現に向けて特に解決すべき課題の整理

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通とし、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1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都市づくりの実現に向けて特に解決す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都市機能誘導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。



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

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
分野別の方針
目標を実現するための

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

■課題1 都市機能の持続的な充実と利便性の確保

①人口減少を見据えた、公共サービス、公共施設、商業・生活利便施設の維持

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都市づくり推進

日本の人口は平成20年（2008年）12月をピークに人口減少社会の局面に入っており、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、令和22年（2040年）以降には人口が減少に転じる見通しとなっており、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都市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。

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

(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、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・活力の向上を目指します。

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がります。

■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いかし、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、自然と調和した都市づくりを推進し、水辺や緑、景観等の地域資源をい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

公共交通の利便性の向上や利用促進、運行の効率化を推進するとともに、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歩行者や自転車が移動しやすい環境の整備

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、誰もが安全・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・維持管理を適切に行うことにより、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、防災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都市づくりの実現

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都市づくりの実現を進めます。

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

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、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、居住誘導区域に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）。

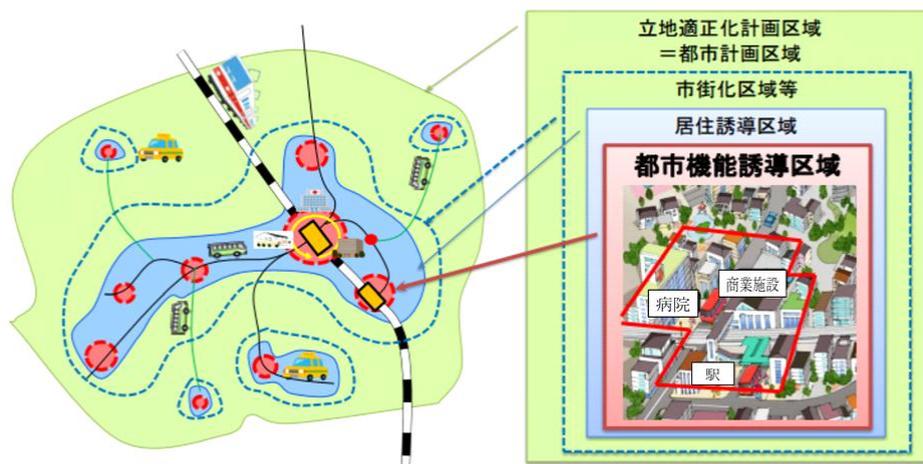


図5-2 立地適正化計画及び誘導区域のイメージ（再掲）

出典：改正都市再生特別措置法等について（平成27年（2015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 将来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
- ・ 子育てしやすい環境づくり
- ・ 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、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、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。

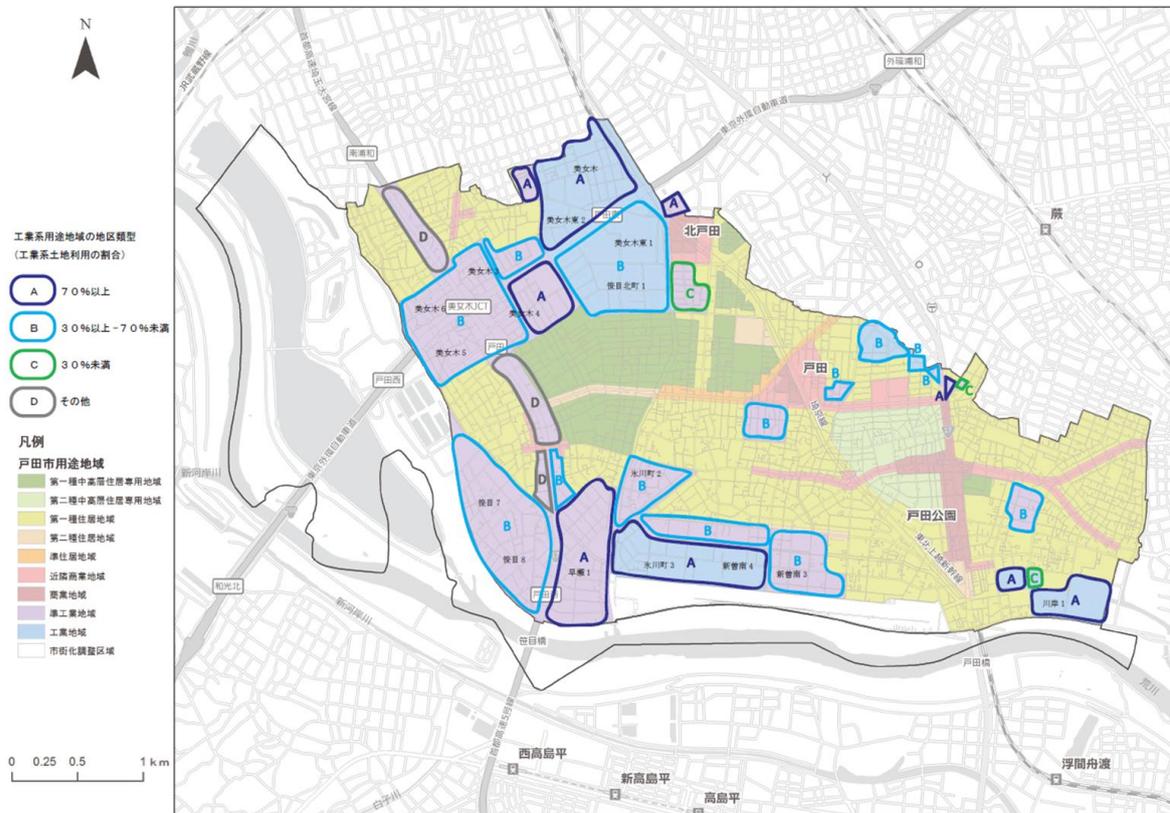


図5-3 工業系用途地域の地区類型（工業系土地利用の割合）

出典：令和元年度（2019年度）戸田市土地利用動向基礎調査を基に作成

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

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

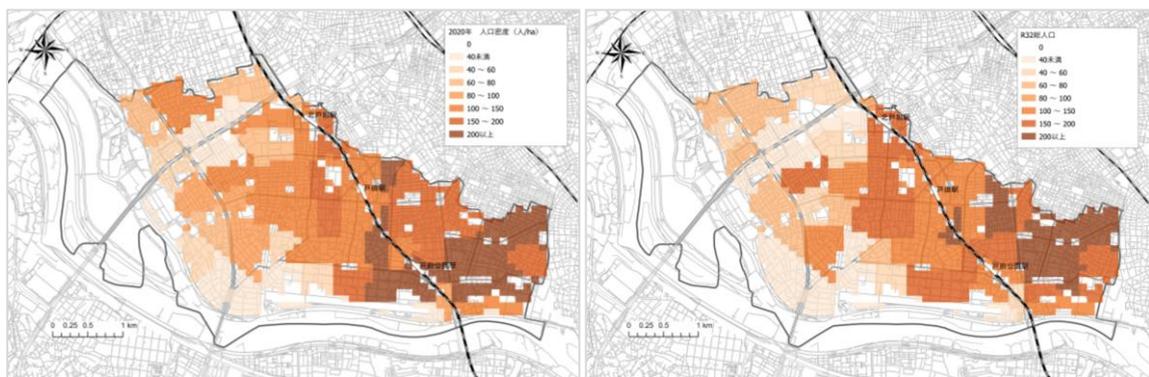


図5-4 戸田市の人口分布（令和2年（2020年）と令和32年（2050年）の人口分布推計）の比較

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公共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、既に多くの人々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）

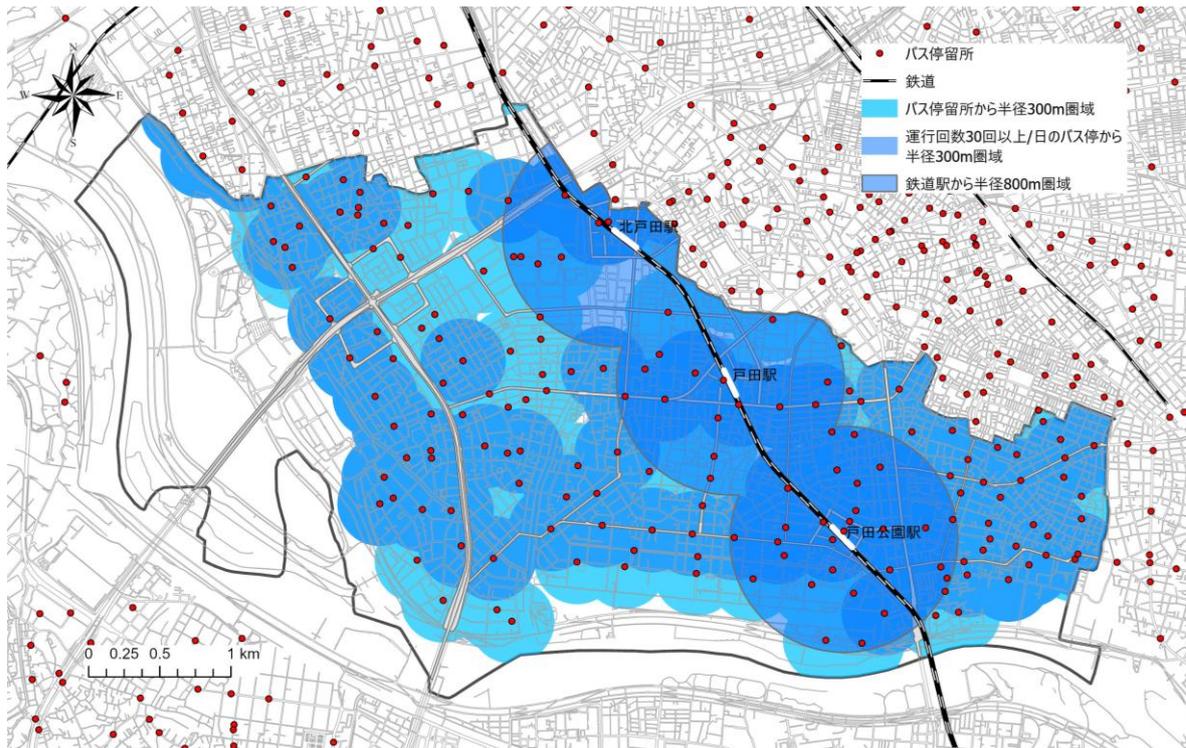


図5-5 公共交通機関の徒歩圏

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）

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

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、河川の氾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（外水氾濫）

本市は全域が、荒川による外水氾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、外水氾濫に対しては以下のような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（内水氾濫）

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、床下浸水程度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章に記載しています。）

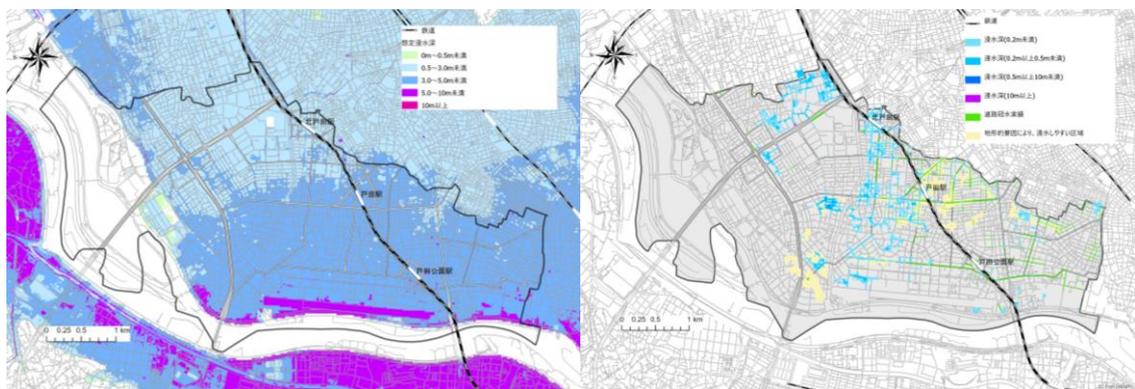


図5-6 本市における水害のリスク

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

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、市域全体で見ると比較的建物の密集度が低く、都市計画道路、鉄道、河川等の延焼遮断帯が形成されており、広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、市内の一部には、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。）

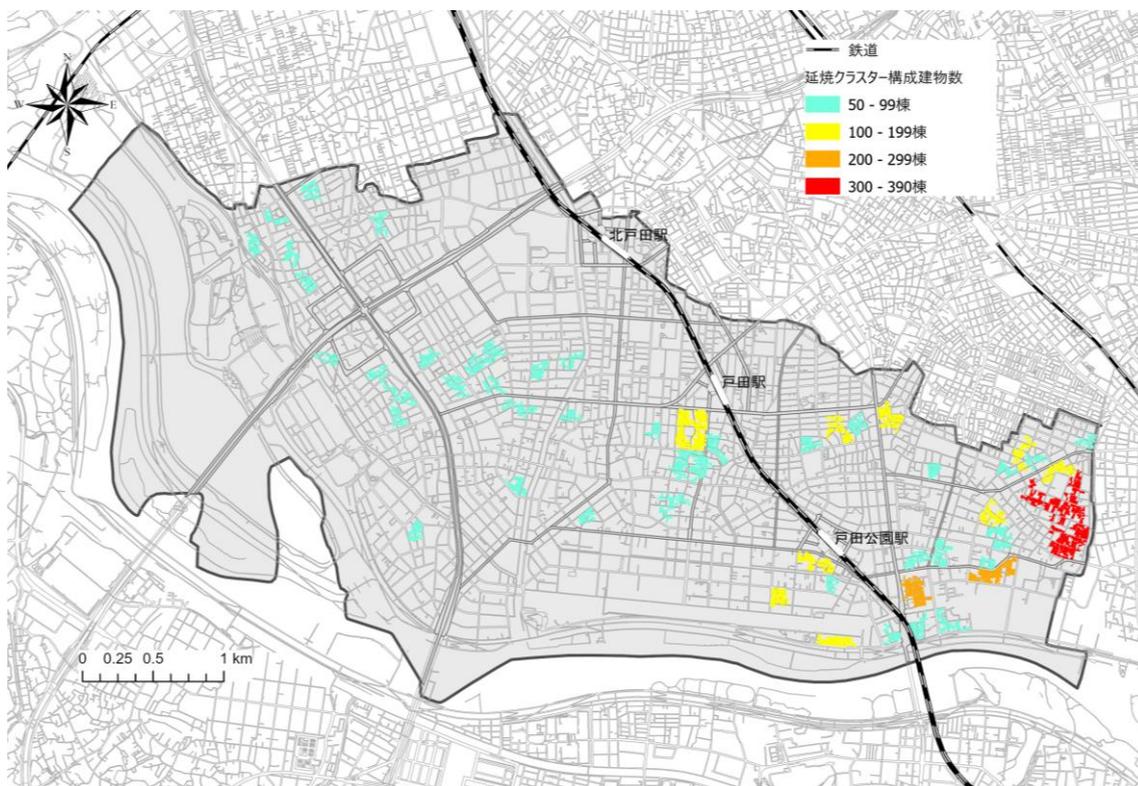


図5-7 延焼クラスター内建物数

出典：都市計画基礎調査（令和2年（2020年））、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』を基に作成

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

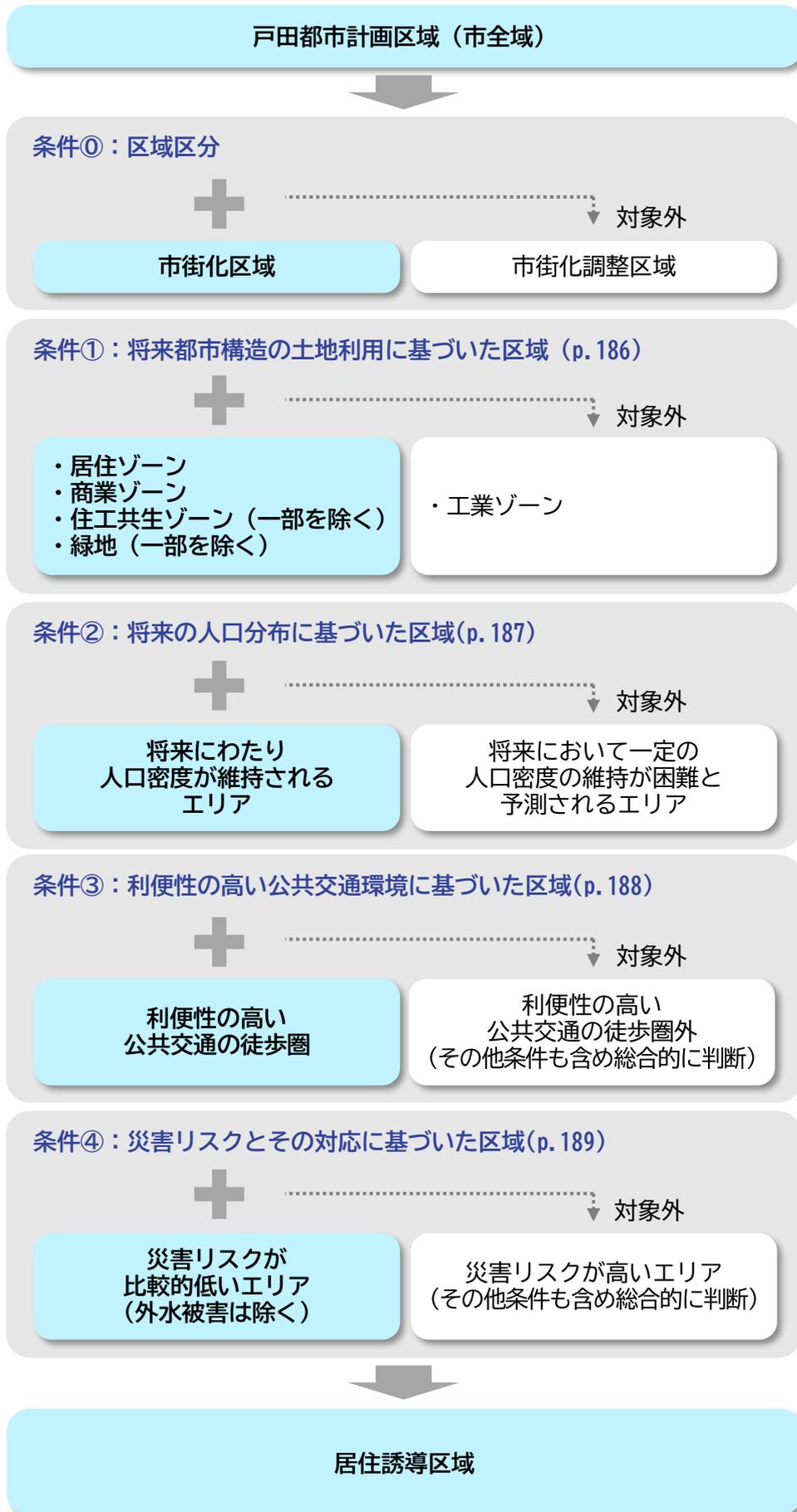


図5-8 居住誘導区域の設定条件

居住誘導区域の設定

「(1) 居住誘導区域の設定の目的と考え方」及び「(2) 居住誘導区域の設定条件」を踏まえ、本市における居住誘導区域をp.193 図5-9のとおり設定します。また、居住誘導区域の面積等は以下の表5-1に示すとおりです。

なお、区域界については、次のような地形地物等を基に設定します。

- 河川、幹線道路*等の地形地物
- 土地区画整理事業、地区計画等の区域界
- ※第3次戸田市都市マスタープランに位置づけられている広域幹線道路、主要幹線道路、補助幹線道路

表5-1 居住誘導区域の諸元

	市街化区域	居住誘導区域
面積 (令和2年(2020年))	1,337ha	約1,086ha (市街化区域の約81%)
人口 (令和2年(2020年))	140,878人	約130,000人 (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））

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
分野別方針
目標を実現するための

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

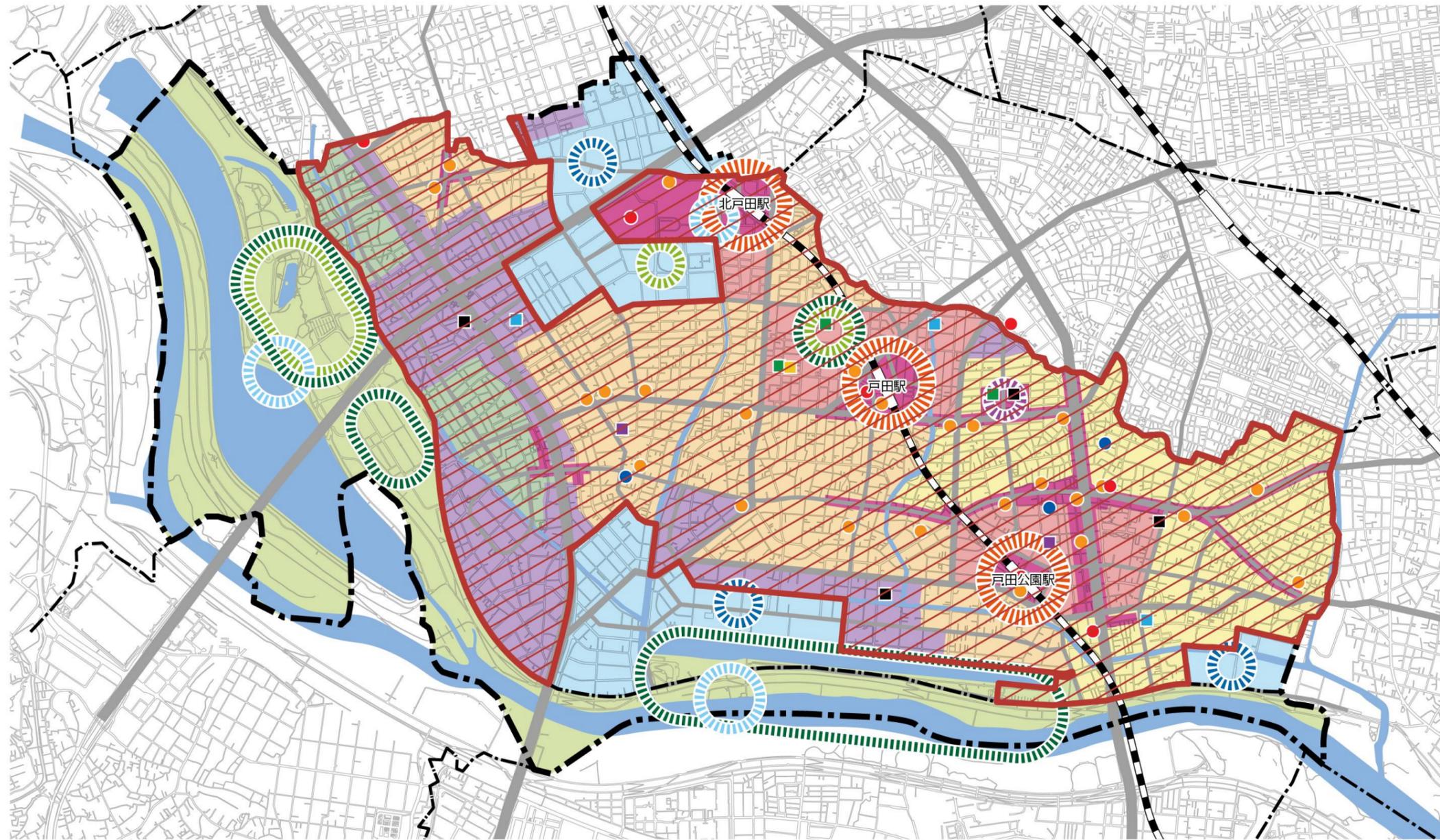


図5-9 居住誘導区域図

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

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設定の目的と考え方

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。

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。

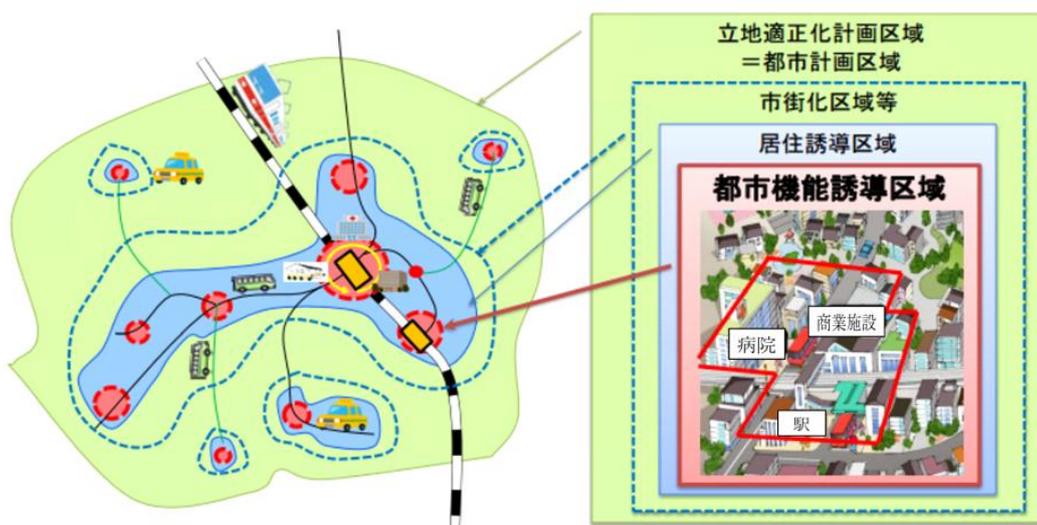


図5-10 立地適正化計画及び誘導区域のイメージ（再掲）

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）

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

(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々が利用し、既に必要な都市機能（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

【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（2025年）3月、国土交通省）

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

【基本的な考え方】

（p.197 表5-2）「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。

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

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	こども家庭センター	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	こ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（2025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（2014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（2014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

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
分野別方針
目標を実現するための

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

都市機能誘導区域の設定

「(1) 都市機能誘導区域の設定の目的と考え方」及び「(2) 都市機能誘導区域の設定条件」を踏まえ、本市では、主要駅周辺の都市機能の集積状況から、次の鉄道3駅を中心とする地区をp.200 図5-12のとおり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、笹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。

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プランに位置づけられている広域幹線道路、主要幹線道路、補助幹線道路

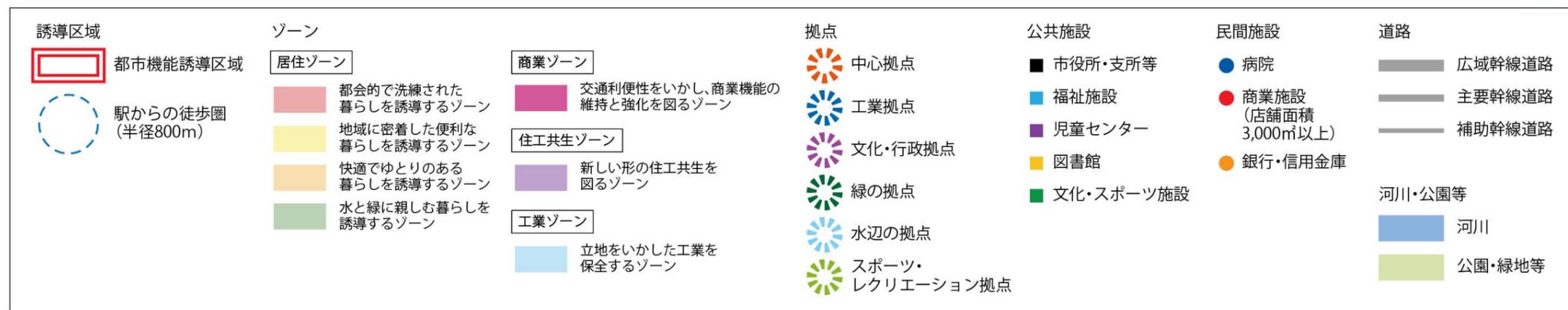
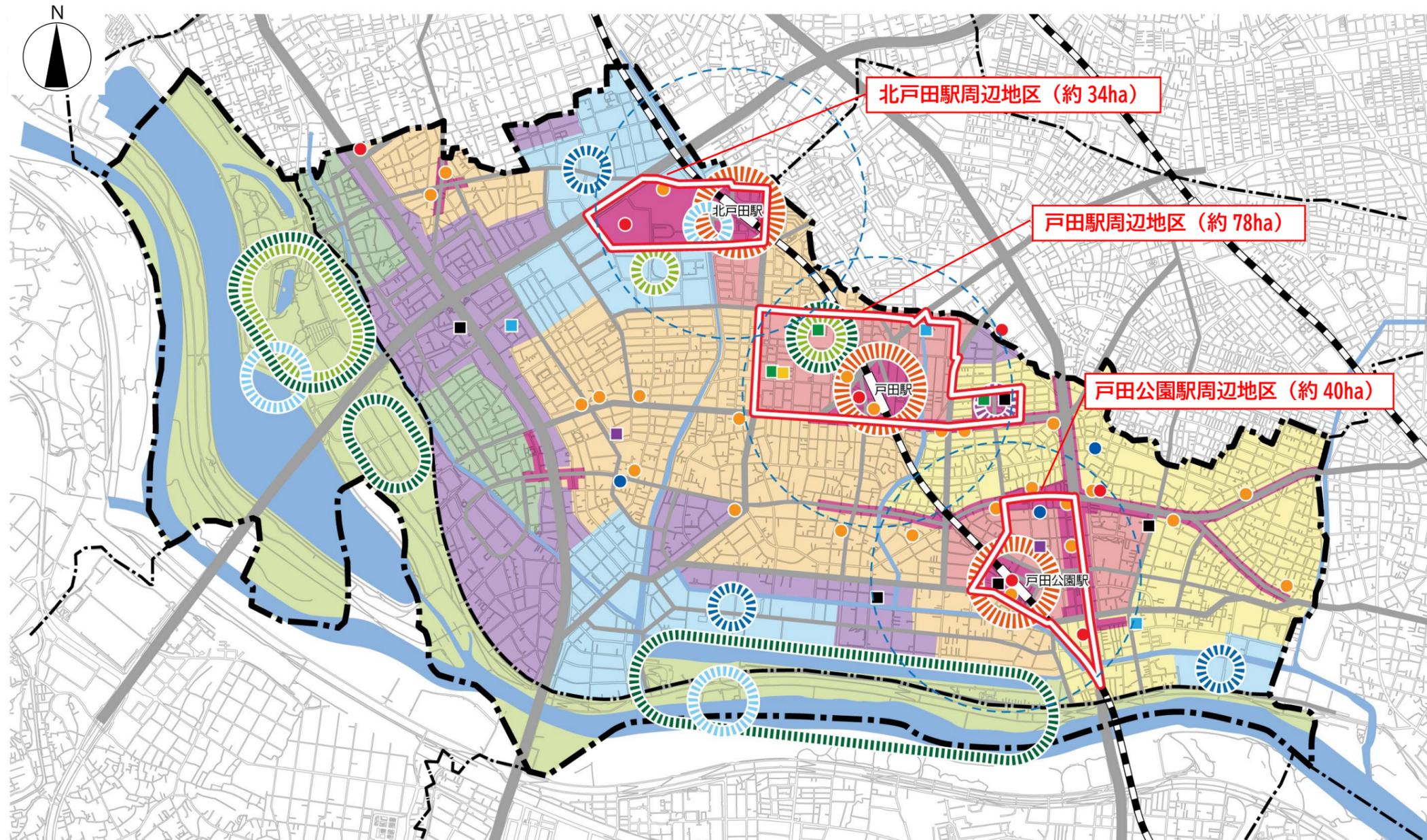


図5-12 都市機能誘導区域図

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

(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、既存の重要な機能を区域外へ流出すること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。こうした取組により、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

(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、(p. 203 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、(p. 199)「都市機能誘導区域の設定」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※	×	×	○ 病床数200床以上
総合福祉センター	×	○ 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 機能有
図書館(本館)	×	○	×
文化・ スポーツ施設	×	○ 文化会館、郷土博物館、 スポーツセンター	×
大規模商業施設※	○ 店舗面積 10,000m ² 以上	○ 店舗面積 3,000m ² 以上	○ 店舗面積 3,000m ² 以上
市役所(本庁舎)	×	○	×
銀行・信用金庫	○	○	○

※施設規模の根拠

- ・病院 病床数200床以上：医療法における「地域医療支援病院」相当
- ・大規模商業施設 店舗面積10,000m²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(2018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3,000m²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

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
分野別方針
目標を実現するための

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

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	○ 病床数20床以上	○ 病床数20床以上	● 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。
	診療所（内科、歯科等）	—	—	—	
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。 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。
	介護施設	—	—	—	
	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。 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	● 店舗面積10,000m ² 以上	● 店舗面積3,000m ² 以上	● 店舗面積3,000m ² 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、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。
	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）	—	●	—	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。
	支所等	—	—	—	
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、現状ある比較的に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。

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

(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。

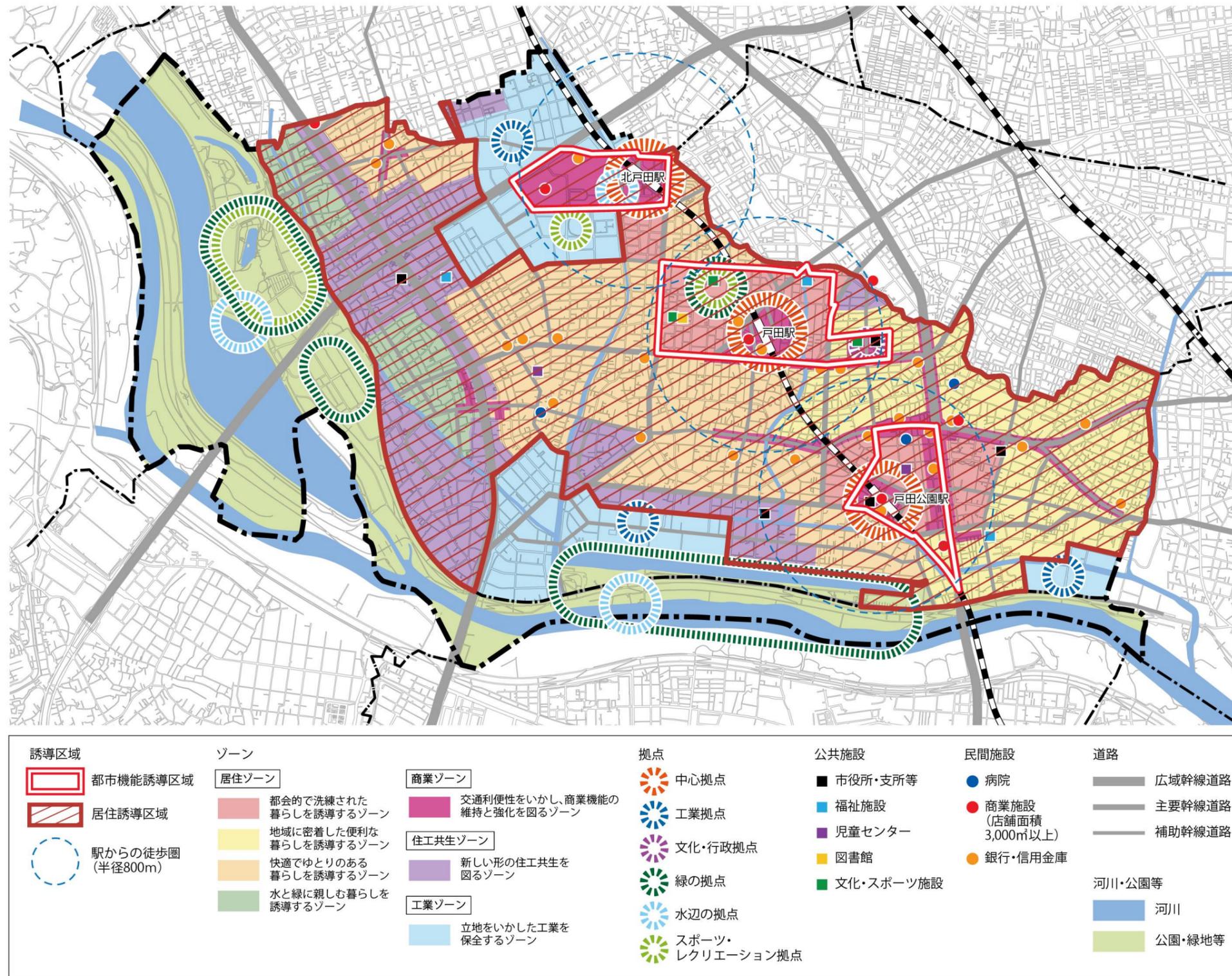


図5-13 居住誘導区域・都市機能誘導区域重ね図

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

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、都市機能誘導区域及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」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(p.64)「第2章 3.(2) 拠点の設定」に記載の中心拠点にふさわしい区域とするため、誘導施設の設定及び誘導施策を展開していきます。

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
分野別方針
目標を実現するための

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

立地適正化計画の方針	施策・誘導方針	誘導施策
<p>市民の生活を支えるにぎわいのある都市拠点の形成 (都市機能)</p>	(1) 中心拠点形成の魅力向上と賑わいや交流の向上	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 ②にぎわいのある拠点の形成 ③JR埼京線沿いの環境空間の整備・利活用 ④まちづくりの担い手を支援する制度の活用推進
	(2) 都市機能の維持及び誘導	①既存ストックや公有地の有効活用 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 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
	(3) 魅力ある中心拠点を創造する景観形成	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 ②先導的な公共施設等による景観形成 ③土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成
<p>誰もが快適に暮らし続けられる住環境の形成 (居住)</p>	(1) 住みたいと思える住環境の維持・誘導	①既存ストックを含む既存住宅の有効活用 ②都市基盤の整備及び維持管理 ③土地利用の最適化 ④水と緑のネットワーク形成プロジェクトの推進 ⑤地域コミュニティの維持・活性化 ⑥大規模土地利用転換時の調整・誘導 ⑦届出制度の活用
	(2) 子育てしやすい住環境の整備	①子育て・教育環境の整備 ②子育て世代の定住促進
	(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	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 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 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
	(4) 工業の保全と適切な住工共生の推進	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 ②新技術・新製品の開発支援 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 ④地区計画、特別用途地区等の検討
	(5) 安心安全な住環境の維持	①防災・減災都市づくりの推進（詳細は第6章に掲載） ②防犯都市づくりの推進
<p>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 (交通)</p>	(1) 交通ネットワークの維持・強化	①地域公共交通計画と連携した将来都市構造の実現 ②公共交通結節点の利便性強化 ③幹線道路網の整備
	(2) 自動車に依存しないまちの実現	①快適な移動空間の形成 ②快適な歩行者・自転車ネットワークの整備 ③道路の適切な維持管理 ④駐車場・駐輪場の整備と管理
	(3) 持続可能な交通体系の推進	①公共交通の安定運行と利用促進 ②環境にやさしい交通・道路整備

「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」

第1章 計画の基本的な考え方
第2章 都市づくりの目標
第3章 目標を実現するための分野別方針
第4章 地域別構想と地域区分の考え方
第5章 立地適正化計画
第6章 防災指針
第7章 都市づくりの推進に向けて

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体的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。

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
分野別方針
目標を実現するための

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

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	<p>【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。</p>
----------	---

- **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**
 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**
 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**
 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**
 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都市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

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

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「(5)届出制度」を参照）

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

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都市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**

「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**

「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**

景観法や戸田市都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	<p>【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。</p>
-----------	--

■ 誘導施策 1：既存ストックを含む既存住宅の有効活用

- ・ 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

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。

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
分業別方針
目標を実現するための

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

■誘導施策3：土地利用の最適化

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都市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

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

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

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「(5)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

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

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
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、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
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
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展開します。
- 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
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。

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

■誘導施策4：地区計画、特別用途地区等の検討

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：防災都市づくりの推進

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

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・充実及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 持続可能な交通環境の形成
-------------	-----------------------------------

施策・ 誘導方針1	<p>【交通ネットワークの維持・強化】 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

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

乗り継ぎ拠点となる鉄道駅（戸田公園駅、戸田駅、北戸田駅）や下笹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

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。

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

施策・
誘導方針2

【自動車に依存しないまちの実現】

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。

■誘導施策1：快適な移動空間の形成

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

歩行者・自転車ネットワークの整備により、歩行者の安全性を確保します。さらに、都市の緑化、景観に配慮した空間を形成することにより、歩行者と自転車利用者にとって、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

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

駅周辺などにおいて、快適で安全な自動車・自転車利用環境を創出するため、施設需要に応じた駐車場・駐輪場の整備、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）、民間事業者と連携した自転車駐車場の適切な管理や、放置自転車対策を進めます。

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

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

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、都市機能誘導区域内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、計画的な都市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。

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

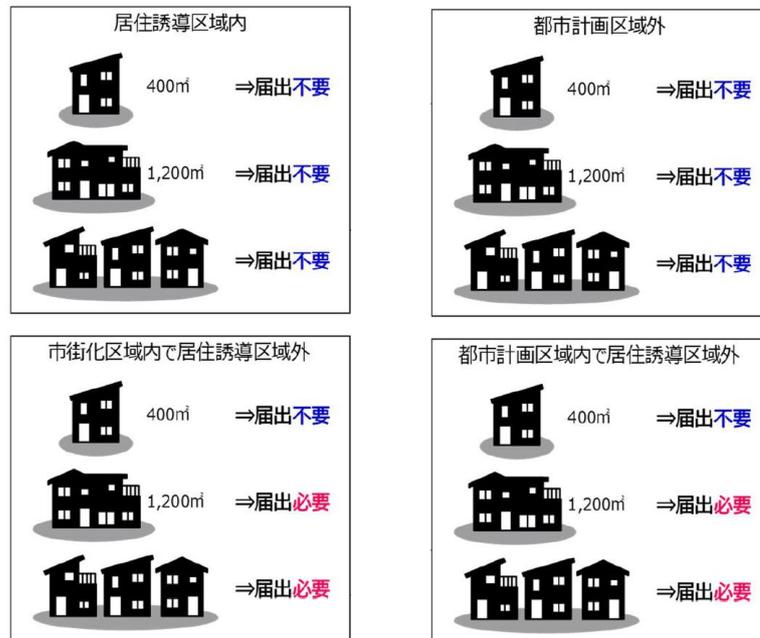
②居住誘導区域に関する届出

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1,000㎡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、寄宿舍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、寄宿舍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、建築行為等については、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ている誘導施設について上記の行為を行う場合は、原則として届出が必要となります。

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 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能誘導区域内  ⇒届出不要	都市計画区域内外  ⇒届出不要
居住誘導区域内で都市機能誘導区域外  ⇒届出必要	都市計画区域内で都市機能誘導区域外  ⇒届出必要
市街化区域内で都市機能誘導区域外  ⇒届出必要	

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、建築行為等については、必要に応じて条例や規制を定めるものとします。

第1章
計画の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
分野別方針
目標を実現するための

第4章
地域別構想と
地域区分の考え方

第5章
立地適正化計画

第6章
防災指針

第7章
都市づくりの推進に
向けて

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。