

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都市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、これまでの都市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、きめ細かな都市づくりの基本方針となるよう配慮しています。

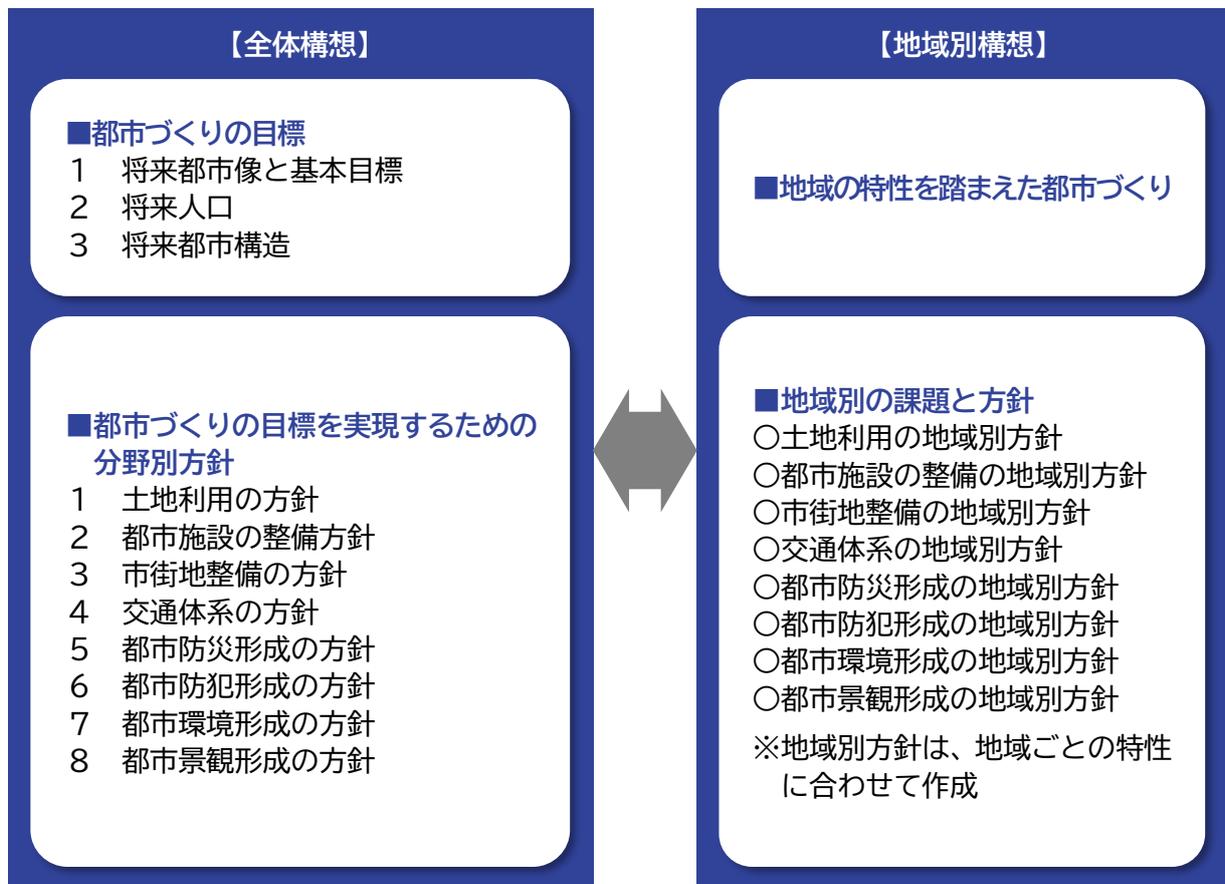


図4-1 全体構想と地域別構想の関係

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都市づくり推進の単位となっています。



図4-2 地域区分図

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
地区区分の考え方

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. 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3,979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、令和2年（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。

老年人口（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

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
地区区分の考え方

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、塚越下蔵線、新曾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、新曾川口線は整備済みで、国道第17号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。

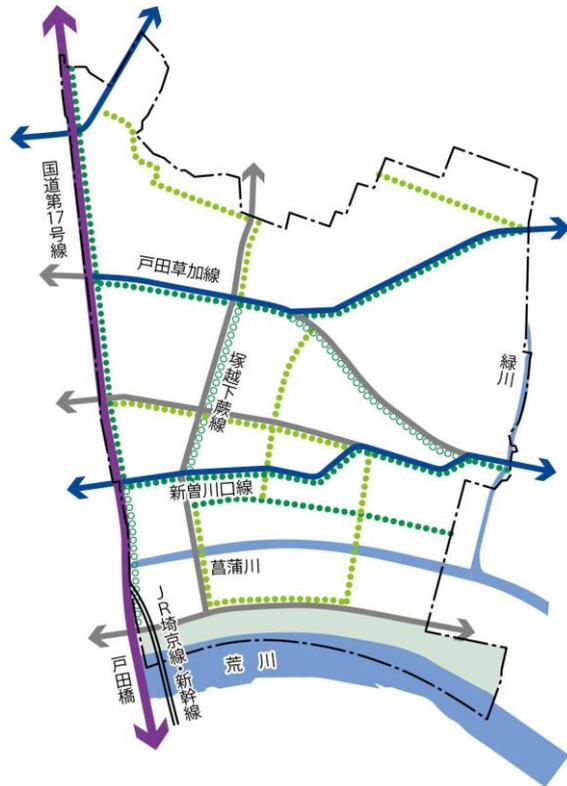
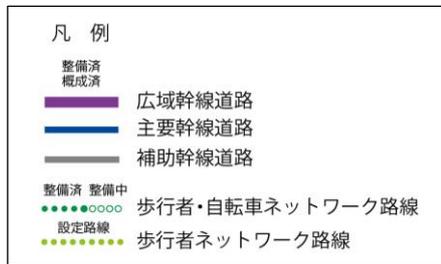


図4-7 主要道路及び歩行者・自転車ネットワーク路線（下戸田地域）

■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。

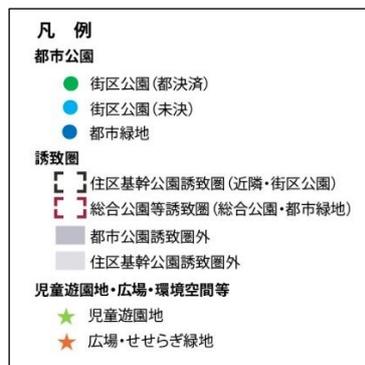


図4-8 公園・緑地（下戸田地域）

■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ますが、国が実施する浄化導水事業や、県が実施する浚渫などにより、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系の土地利用であり、国道17号、中央通りなどは商業系、菖蒲川沿いの一部地域は工業系の土地利用となっています。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。

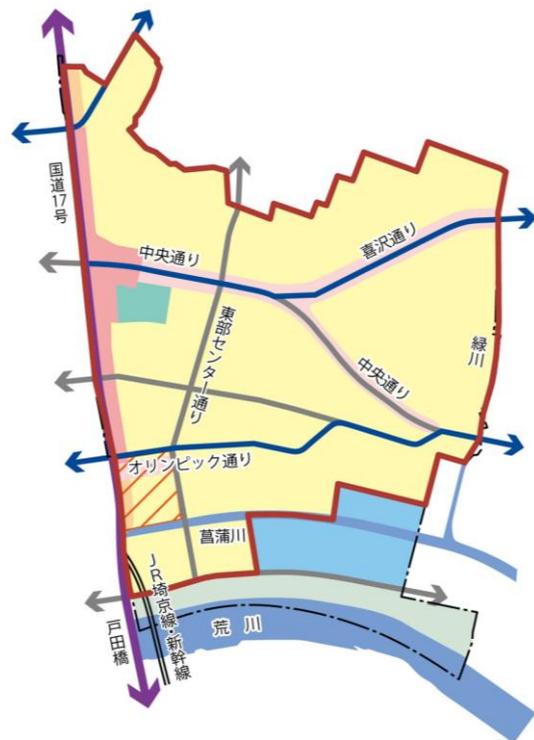


図4-10 市街地整備（下戸田地域）

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
地区区分の考え方

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箇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、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。

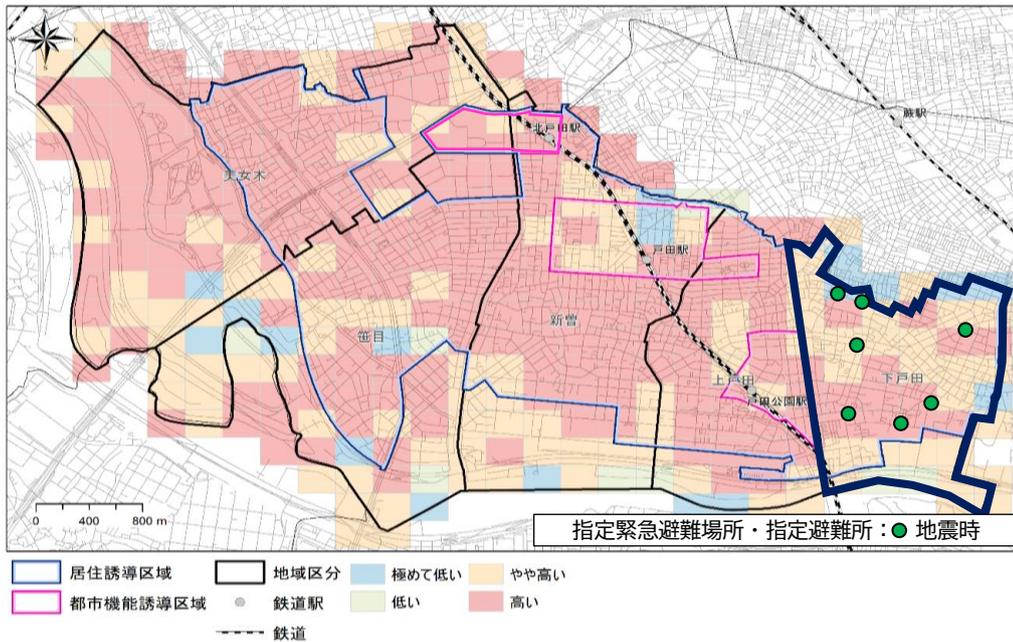


図4-12 液状化危険度の分布状況（下戸田地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）を基に作成

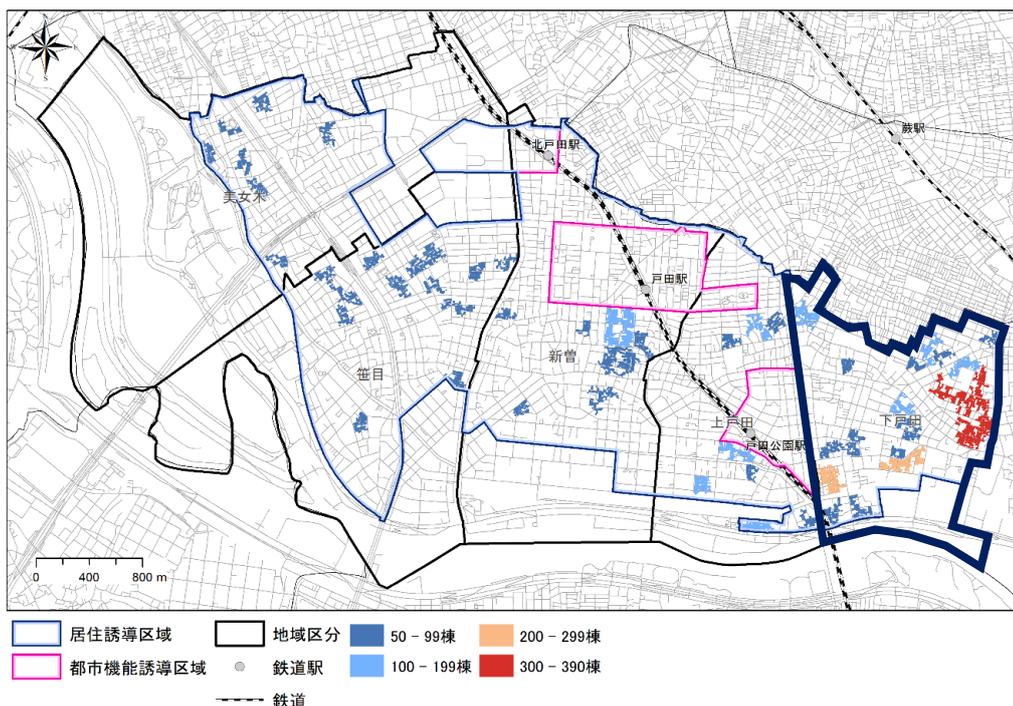


図4-13 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等（下戸田地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）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
地区区分の考え方

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

■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箇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。

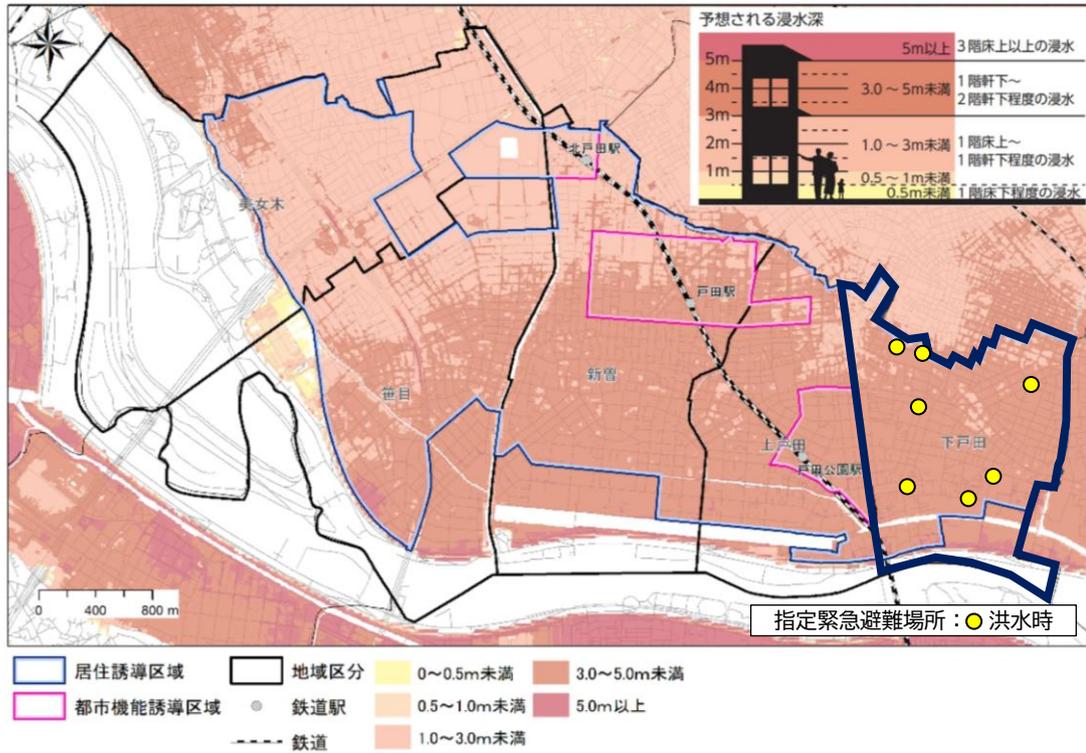


図4-14 荒川の洪水浸水想定区域（下戸田地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）を基に作成（72時間雨量：632mmを想定）

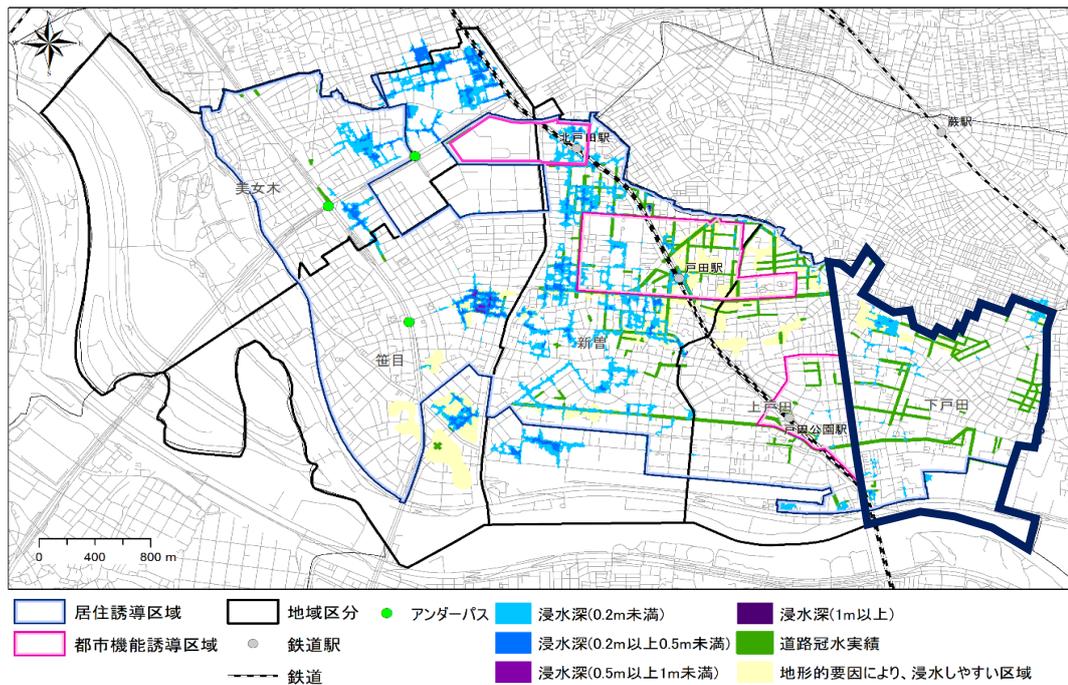


図4-15 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等（下戸田地域）

出典：戸田市立地適正化計画（平成31年（2019年）4月策定）を基に作成
（平成17年（2005年）9月4日の降雨：時間最大降雨強度108mm、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。

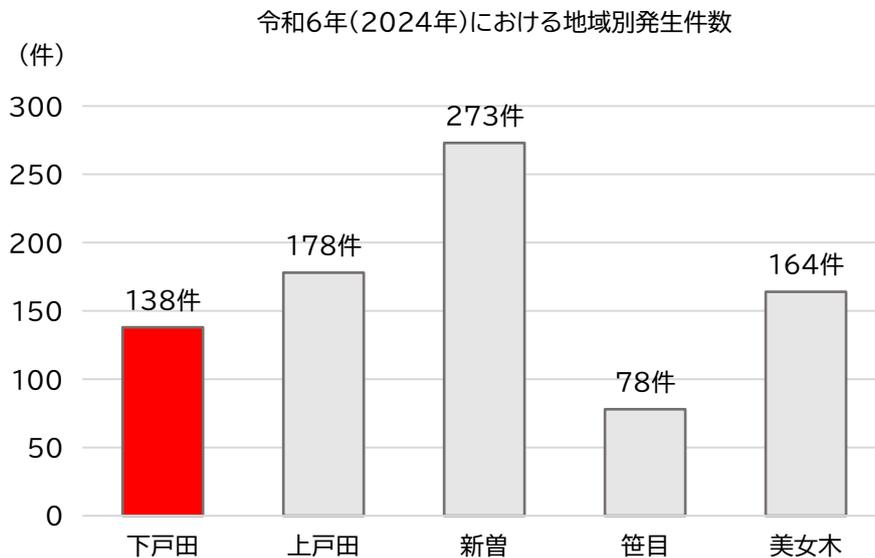
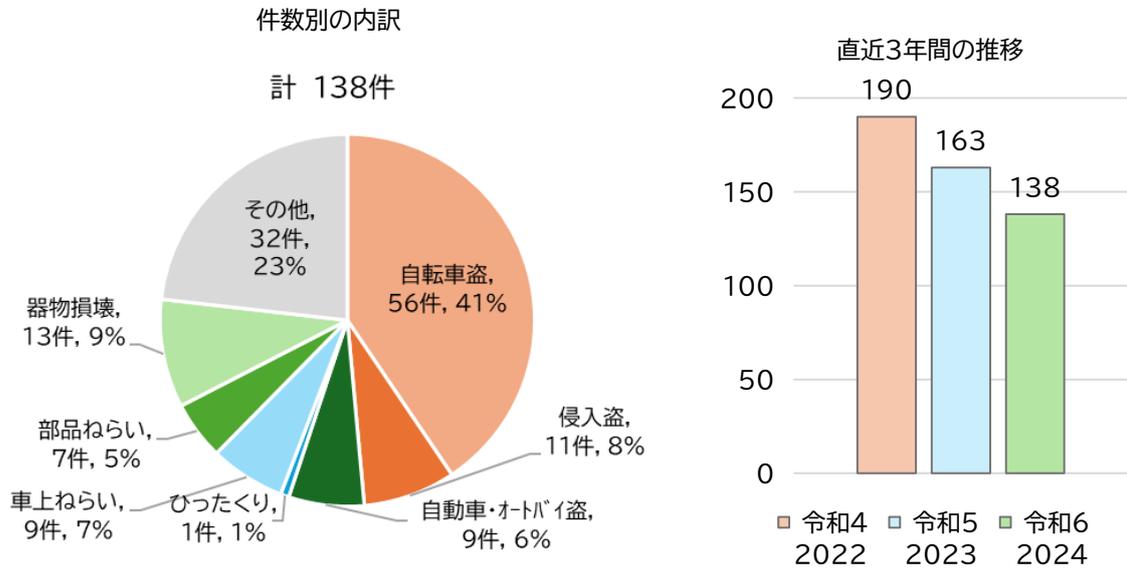


図4-16 令和6年（2024年）における下戸田地域の状況

出典：戸田市HP

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
地区区分の考え方

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

⑧環境に係る現状

近年、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、脱炭素化に寄与する都市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
- ・誰もが過ごしやすいユニバーサルデザインに対応した都市づくり

■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都市づくり

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・活性化を進めることで、菖蒲川沿いの潤いある空間と調和した活力ある都市づくりを推進します。

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
目標を実現するための
分野別方針

第4章
地域別構想と
地区区分の考え方

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) 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	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地における良好な住環境 ・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 ・商店街の活性化 ・菖蒲川沿いの工業地の操業環境 		<ul style="list-style-type: none"> ○良好な住環境の維持 住宅庭先の緑化の推進や空き家の利活用を図り、みどり豊かで良好な住環境の確保に努める。 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都市づくりに努める。 ○商業機能の維持・向上 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商業機能の維持・向上を図る。 ○操業環境の維持 既存工業地における操業環境の維持を図る。
② 都市施設	<p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ○誰もが移動しやすい道路環境の整備 中央通り等を中心に、歩行者・自転車・自動車3者の空間分離による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。 ○道路の安全性確保 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、違法駐車削減対策や交差点の改良など、道路の安全性確保に努める。
	<p>【公園・緑地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・菖蒲川や緑川、街路、緑地等が連携した、潤いある環境 	 	<ul style="list-style-type: none"> ○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 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ほか、適切な植栽管理を実施する。 ○水と緑のネットワークの形成 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、水と緑のネットワークの形成を推進する。

	課題	基本目標※	方針
② 都市施設	【河川・水路】		
	・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 荒川、菖蒲川や緑川の治水機能の向上を図るため、整備促進や施設の強化について、国・県に要望する。
	【公共下水道】		
	・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 下戸田ポンプ場や下水道管の維持管理により地域の下水道設備の機能維持に努める。
③ 市街地整備	【その他】		
	・誰もが過ごしやすいユニバーサルデザインに対応した都市づくり		○ユニバーサルデザインの推進 ユニバーサルデザインの充実により、誰もが過ごしやすい都市づくりを図る。
	・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 生活利便性の高い魅力ある都市づくりのために、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を図る。
④ 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 モビリティマネジメント等を通して、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。

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
地区区分の考え方

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	基本目標※	方針
⑤ 防災	【地震災害】		
	<ul style="list-style-type: none"> 地震時は、地域の大半で建物被害が予想されている 地域東部の建物密集地では、延焼クラスタの発生の恐れがある 		<ul style="list-style-type: none"> ○地震に強い都市づくりの推進 既存建築物に対する耐震化の補助や、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、地震に強い都市づくりの推進を図る。 ○延焼に強い都市づくり 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、川岸地区における敷地面積や壁面の位置の制限を図る。また、建築物の密集による建て詰まり等の防止をすることで、延焼に強い都市づくりを推進する。
	【水災害】		
	<ul style="list-style-type: none"> 集中豪雨等による内水（浸水）被害の軽減 集中豪雨等による、中小河川からの越水、溢水 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 		<ul style="list-style-type: none"> ○排水機能の維持 幹線道路等における排水機能の維持により、被害の軽減に努める。 ○状況把握及び情報提供 河川監視カメラにより、菖蒲川及び緑川の状況を把握するとともに、市民に情報を提供する。 ○外水時（荒川氾濫時）の避難 浸水しない市外の高台への早期避難を周知・啓発する。 ○高層避難場所の確保 民間事業者との協定により、高層避難場所の確保に努める。
⑥ 防犯	<ul style="list-style-type: none"> 防犯に配慮した施設整備 市民一人ひとりの防犯意識の向上 		<ul style="list-style-type: none"> ○防犯に配慮した施設整備の推進 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、夜間照明の適切配置により暗がりや死角を減らす。 ○市民・事業者・市の連携による防犯への意識醸成 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、防犯への意識醸成を図る。

	課題	基本目標※	方針
⑦ 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"> ○自然環境に配慮した公共施設の整備 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、脱炭素化を推進する。 ○グリーンインフラの整備 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グリーンインフラの整備を推進する。 ○市民・事業者・市の協働による環境保全の推進 環境保全の意識向上のため、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。
⑧ 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"> ○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するほか、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。 ○市民に永く親しまれ愛される景観形成 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する。

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
地区区分の考え方

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) 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。

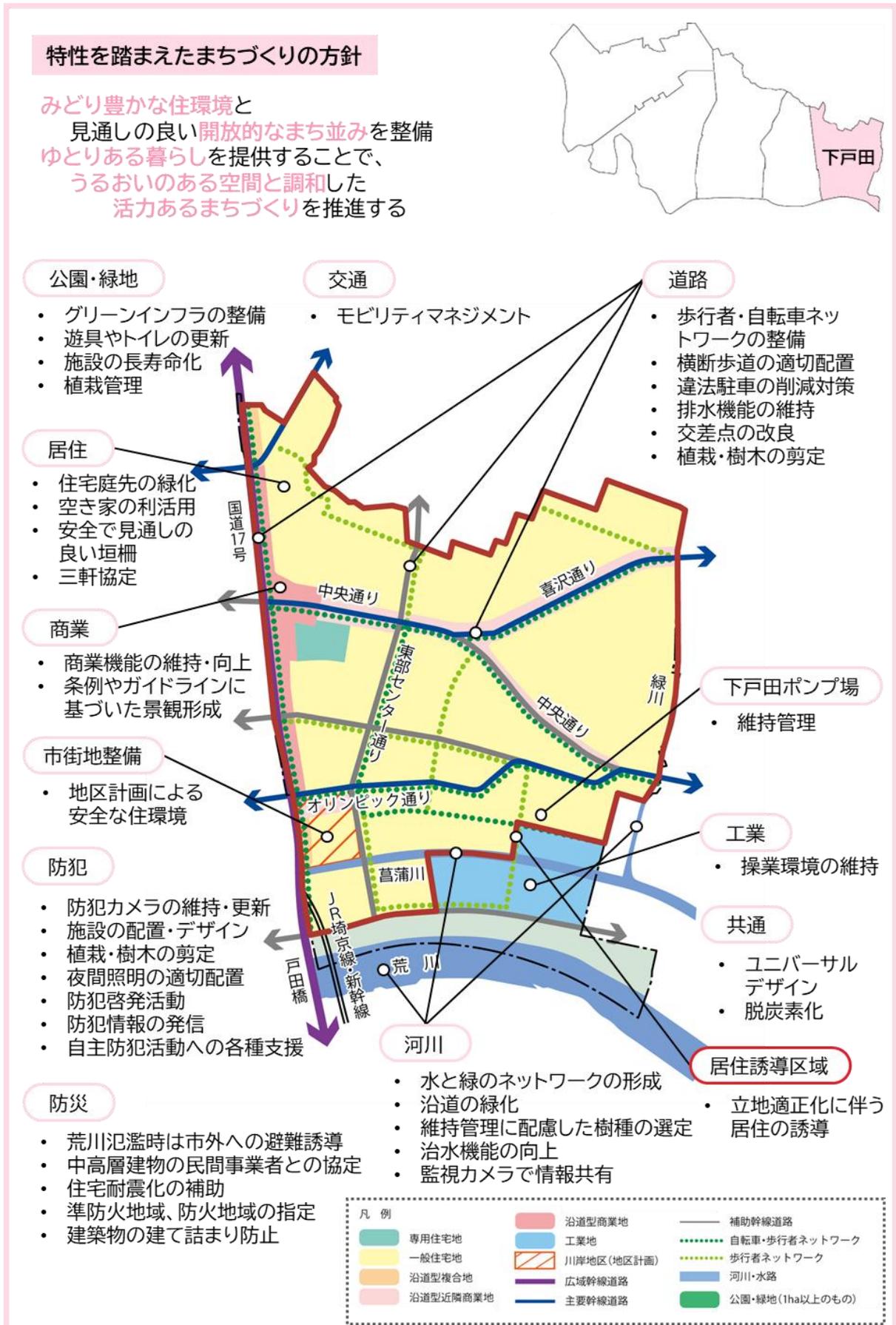


図4-17 下戸田地域の方針図

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。

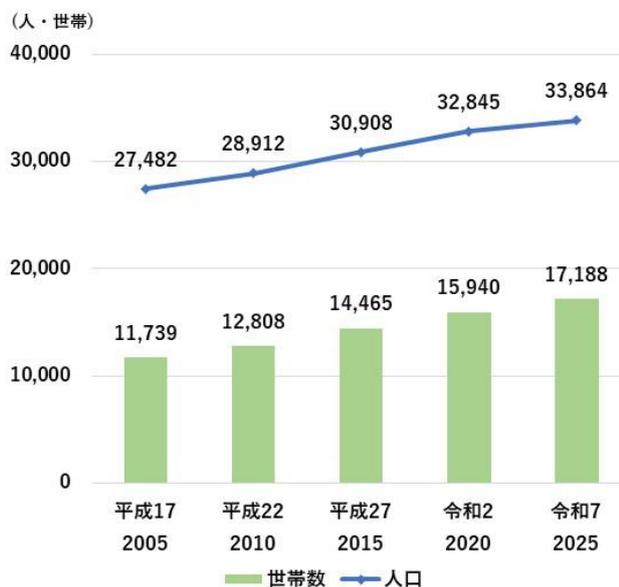


図4-18 人口・世帯数の推移（上戸田地域）

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。

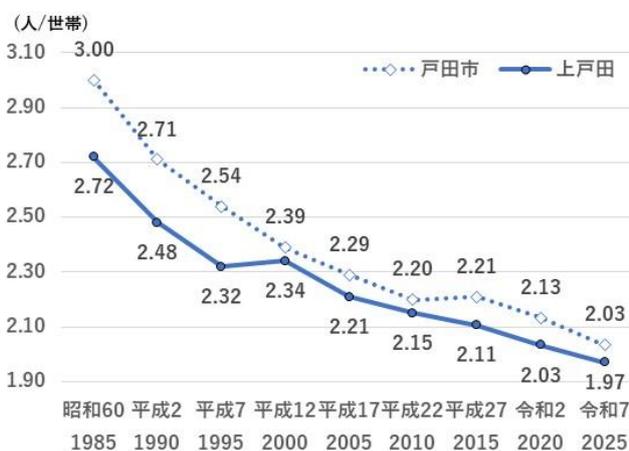


図4-19 世帯人員の推移（上戸田地域）

出典：戸田市人口統計速報（各年1月1日現在）

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
地区区分の考え方

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

■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。

老年人口（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。

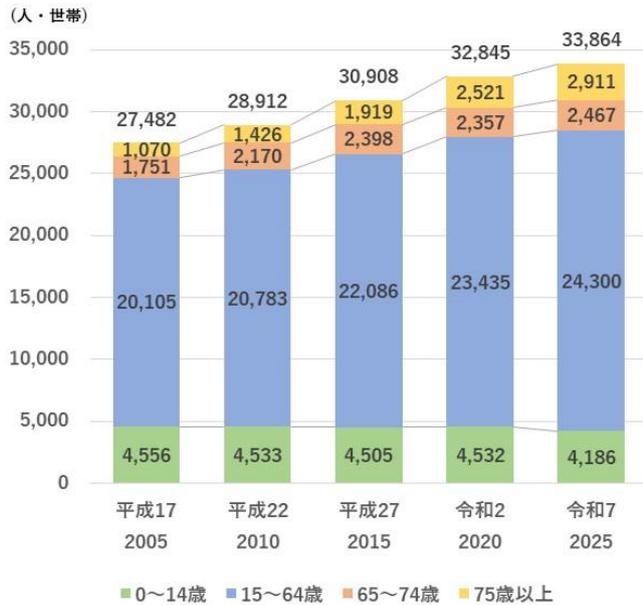


図4-20 年齢別人口構成（上戸田地域）

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。

■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系の土地利用であり、戸田公園駅周辺や国道17号や中央通り沿道など商業系、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都市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。



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。

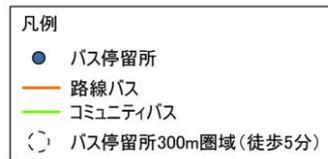


図4-26 バス路線図（上戸田地域）

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
地区区分の考え方

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

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9箇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。

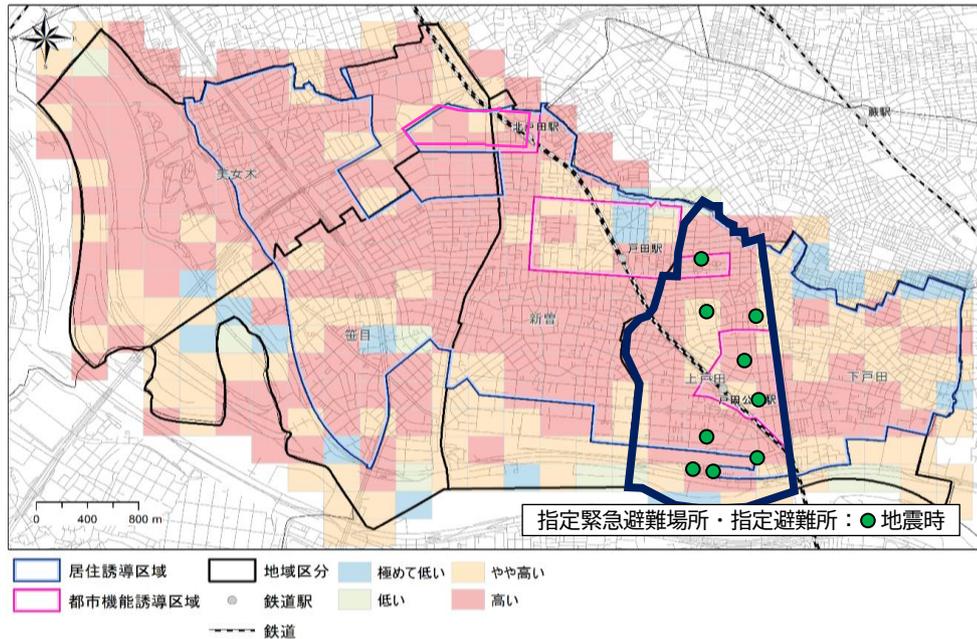


図4-27 液状化危険度の分布状況（上戸田地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）を基に作成

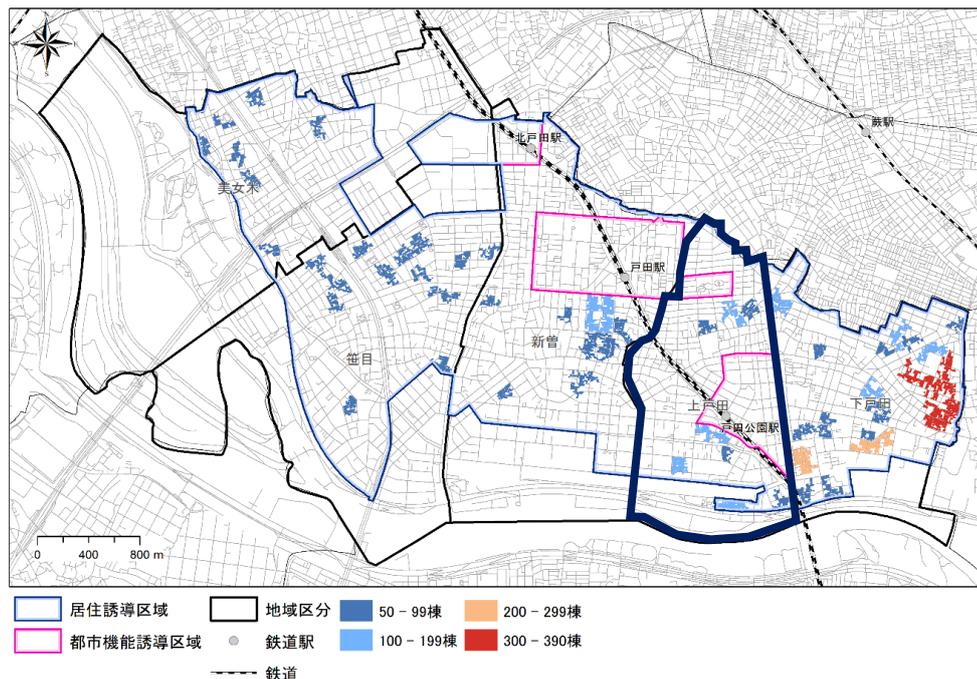


図4-28 延焼クラスターの分布状況（上戸田地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）を基に作成

■水災害

洪水時の指定緊急避難場所として、児童センターこどもの国などの6箇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。

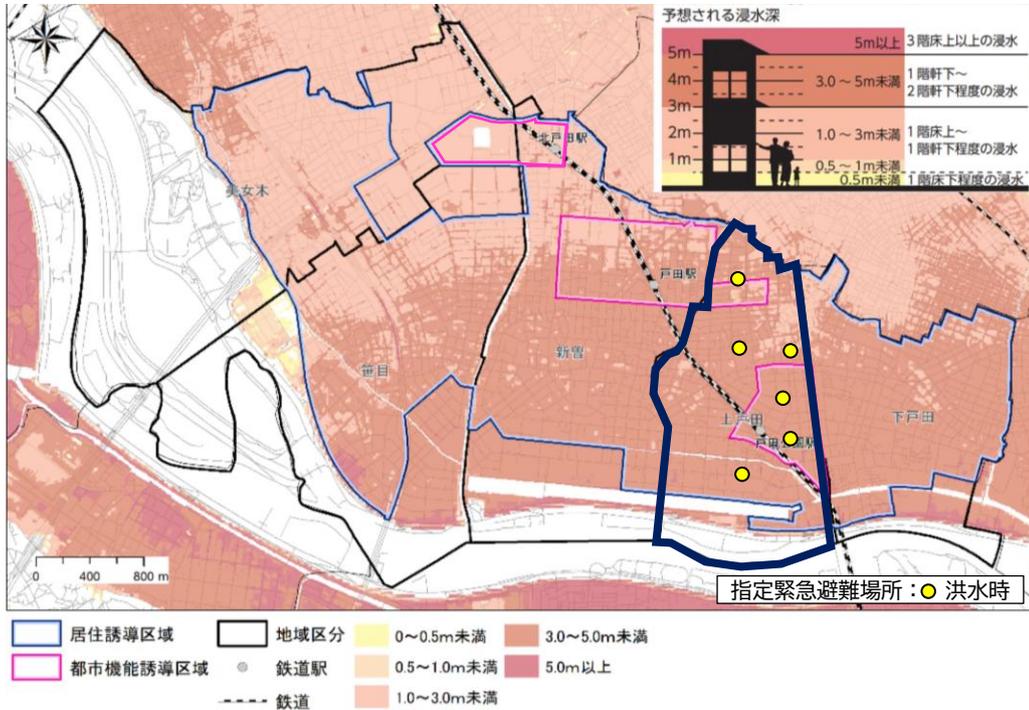


図4-29 荒川の洪水浸水想定区域（上戸田地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）を基に作成
（72時間雨量：632mmを想定）

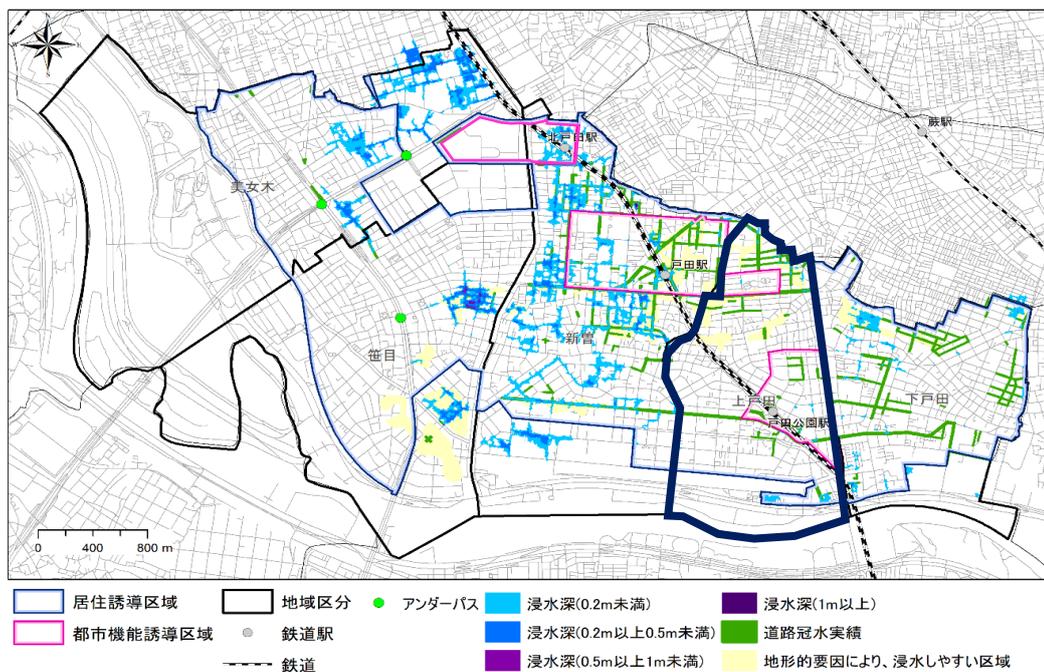


図4-30 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等（上戸田地域）

出典：戸田市立地適正化計画（平成31年（2019年）4月策定）を基に作成
（平成17年（2005年）9月4日の降雨：時間最大降雨強度108mm、総雨量183.5mm）

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
地区区分の考え方

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

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、車上ねらいであり、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。

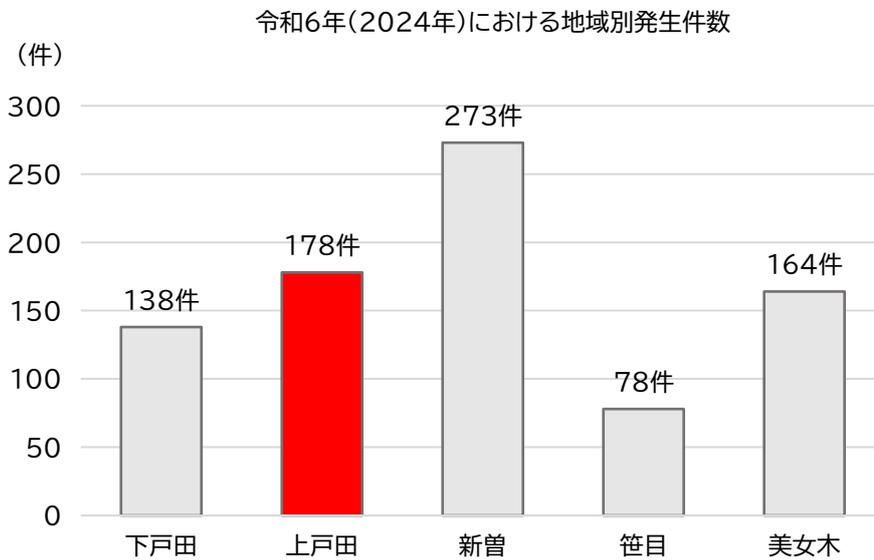
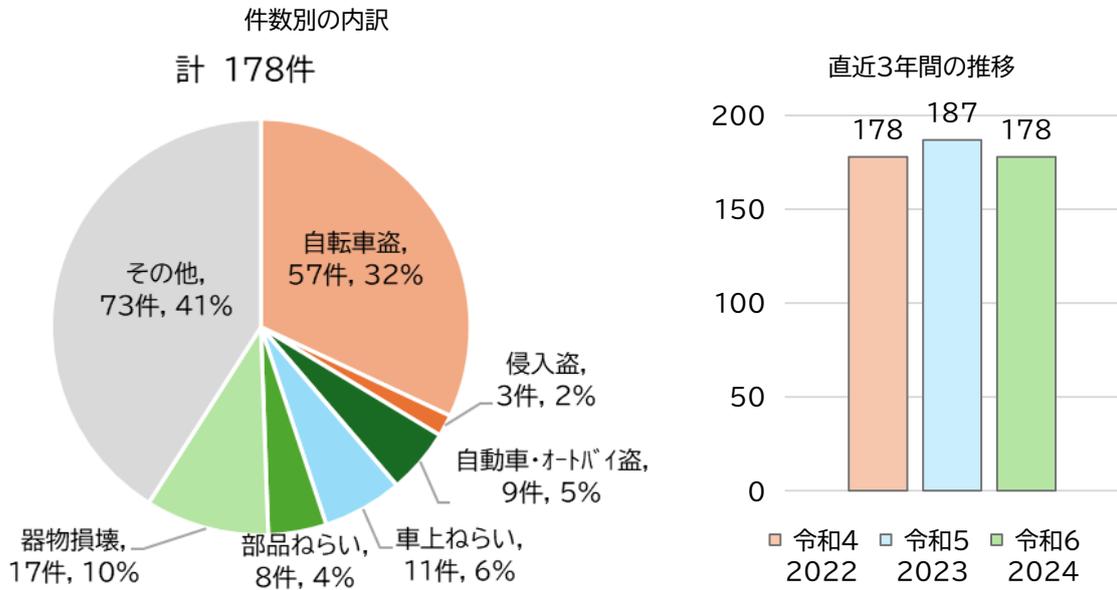


図4-31 令和6年（2024年）における上戸田地域の状況

出典：戸田市HP

⑧環境に係る現状

近年、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、脱炭素化に寄与する都市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、戸田ボ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
- ・ 誰もが過ごしやすいユニバーサルデザインに対応した都市づくり

■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

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
地区区分の考え方

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) 上戸田地域の特性を踏まえた都市づくり

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いかしたバランスの取れた都市づくりを進め、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	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地における良好な住環境 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 	 	<ul style="list-style-type: none"> ○良好な住環境の維持 住宅庭先の緑化の推進や、空き家の利活用を図り、みどり豊かで良好な住環境の確保に努める。 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都市づくりに努める。 ○戸田公園駅周辺の賑わい創出と都市機能の誘導 中心拠点である戸田公園駅周辺に、病院や商業施設、銀行など市民生活の利便性向上につながる施設を誘導する。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。 ○ウォーカブルなまちづくりの推進 戸田公園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を、地元住民との官民連携により推進する。
② 都市施設	<p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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 戸田公園駅を中心とした歩行者回遊空間の整備 無電柱化 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 整備済み道路の安全性と機能性の確保 	 	<ul style="list-style-type: none"> ○誰もが移動しやすい道路環境の整備 中央通り等を中心に、歩行者・自転車・自動車3者の空間分離による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。 ○都市計画道路及び駅前広場の整備推進 戸田公園駅東口駅前広場及び周辺都市計画道路の整備を推進する。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。 ○文化・行政拠点機能の維持 戸田市文化会館や市役所周辺は、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、バリアフリー化を推進し、適切な施設整備を行う。 ○道路の改良・維持管理 交差点の改良や、橋梁の維持管理を適切に実施する。

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
地区区分の考え方

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	基本目標※	方針
② 都市施設	【公園・緑地】		
	・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		○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 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ほか、適切な植栽管理 を実施する。
	【河川・水路】		
	・上戸田川の整備済み区間の老朽化 ・上戸田川の水質改善 ・荒川や菖蒲川の護岸・堤防の治水機能の向上	 	○機能維持 上戸田川の護岸補修や適切な管理 により機能維持に努める。 ○水質改善 上戸田川の浚渫や浄化施設の稼働 により水質改善を図る。 ○治水機能向上 荒川や菖蒲川の治水機能の向上 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。
	【公共下水道】		
・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 新曽ポンプ場や下水道管の維持管理 による、地域の下水道設備の機能維持に努める。	
【その他】			
・誰もが過ごしやすいユニバーサルデザインに対応した都市づくり		○ユニバーサルデザインの推進 ユニバーサルデザインの充実により、誰もが過ごしやすい都市づくり を図る。	
③ 市街地整備	・戸田公園駅西口駅前地区の賑わいのある都市づくりの推進		○拠点商業地にふさわしい地区環境の形成 戸田公園駅西口では、地区計画による商業施設の誘導 を進め、にぎわいのある都市づくりを推進する。
④ 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 モビリティマネジメント 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 防災	【地震災害】		
	<ul style="list-style-type: none"> 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"> ○地震に強い都市づくりの推進 既存建築物に対する耐震化の補助や、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、地震に強い都市づくりの推進を図る。 ○延焼に強い都市づくり 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においては敷地面積の制限により、建築物の密集による建て詰まりの防止等を図り、延焼に強い都市づくりを推進する。
	【水災害】		
	<ul style="list-style-type: none"> 集中豪雨等による内水（浸水）被害の軽減 集中豪雨等による、中小河川からの越水、溢水 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"> ○排水機能の維持 幹線道路等における排水機能の維持により、内水被害の軽減に努める。 ○状況把握及び情報提供 河川監視カメラにより、菖蒲川及び上戸田川の状況を把握するとともに、市民に情報を提供する。 ○外水時（荒川氾濫時）の避難 浸水しない市外の高台への早期避難を周知・啓発する。 ○高層避難場所の確保 民間事業者との協定により、高層避難場所の確保に努める。
⑥ 防犯	<ul style="list-style-type: none"> 防犯に配慮した施設整備 市民一人ひとりの防犯意識の向上 		<ul style="list-style-type: none"> ○防犯に配慮した施設整備の推進 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、夜間照明の適切配置により暗がりや死角を減らす。 ○市民・事業者・市の連携による防犯への意識醸成 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、防犯への意識醸成を図る。

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
地区区分の考え方

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	基本目標※	方針
⑦ 環境	<ul style="list-style-type: none"> ・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"> ○自然環境に配慮した公共施設の整備 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、脱炭素化を推進する。 ○グリーンインフラの整備 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グリーンインフラの整備を推進する。 ○市民・事業者・市の協働による環境保全の推進 環境保全の意識向上のため、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。
⑧ 景観	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な景観形成 ・秩序あるまち並みと駅周辺の景観形成 		<ul style="list-style-type: none"> ○美しい景観の形成 市役所南通りや戸田ボートコース周辺を中心に、地域の建物の形態や色彩制限の指定等により、美しい景観形成を図る。 ○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するほか、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。 ○市民に永く親しまれ愛される景観形成 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する。

(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。

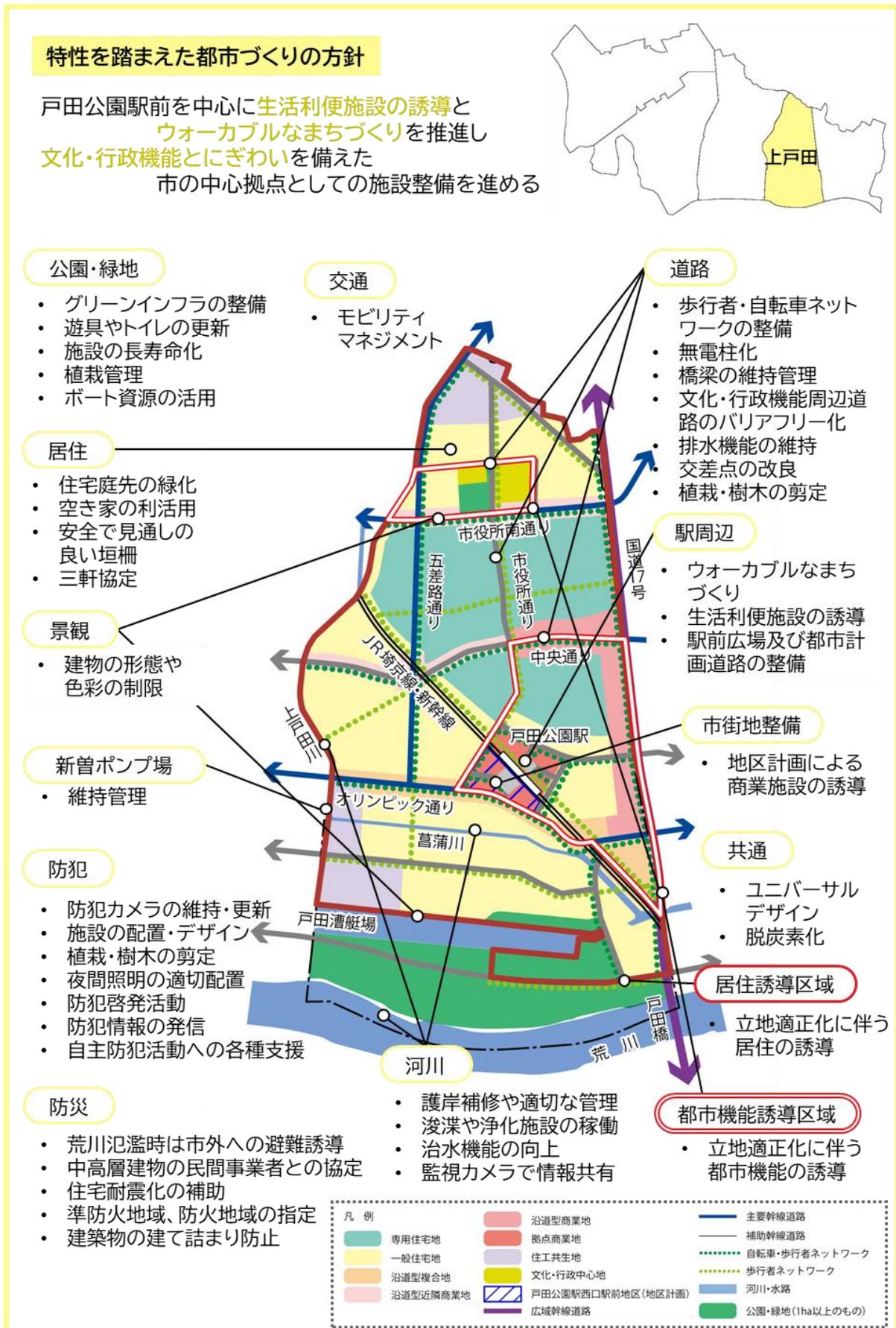


図4-32 上戸田地域の方針図

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
地区区分の考え方

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

新曽地域

(1) 新曽地域の現状

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。

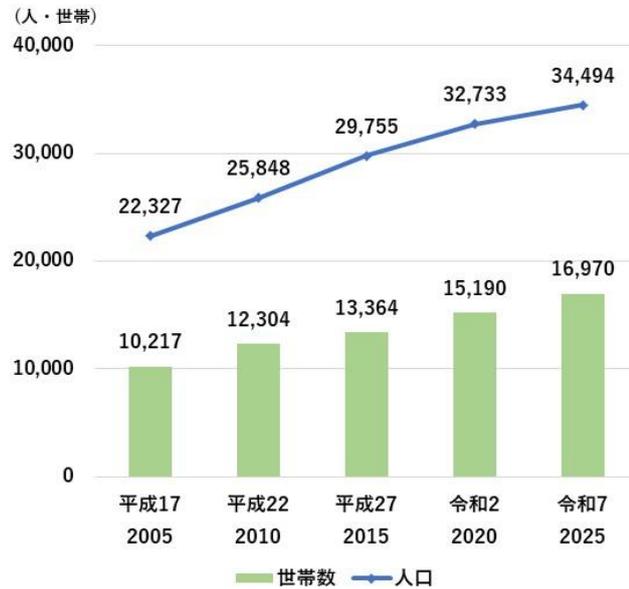


図4-33 人口・世帯数の推移(新曽地域)

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。

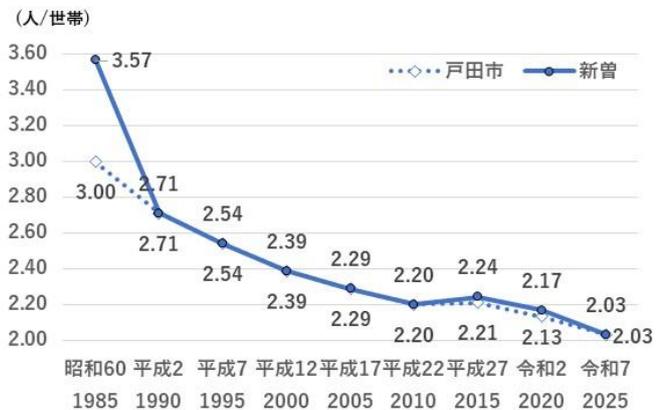


図4-34 世帯人員の推移(新曽地域)

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。

老年人口（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。

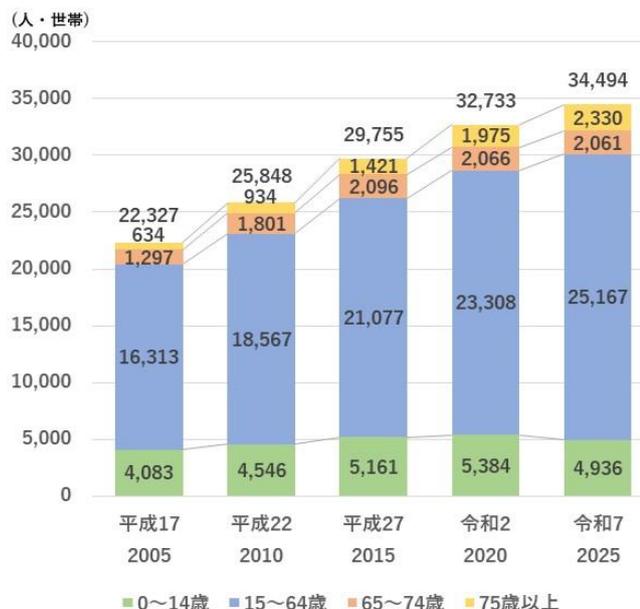


図4-35 年齢別人口構成（新曽地域）

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。

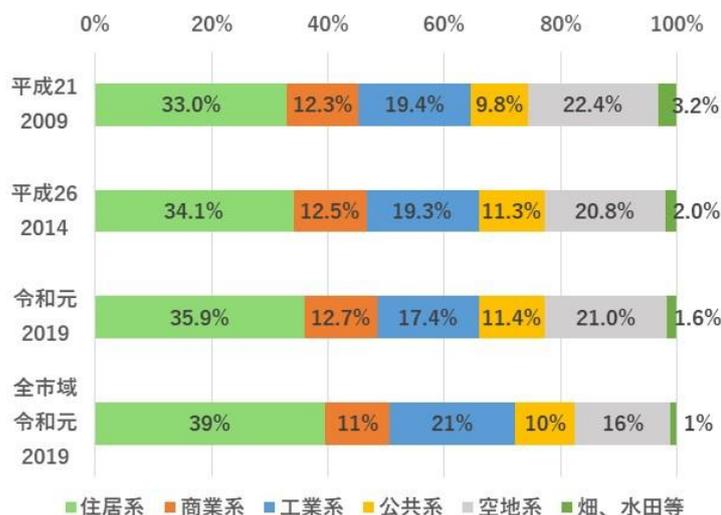


図4-36 土地利用の推移（新曽地域）

出典：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。

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
地区区分の考え方

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

■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）、普通河川の新曽さくら川（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。

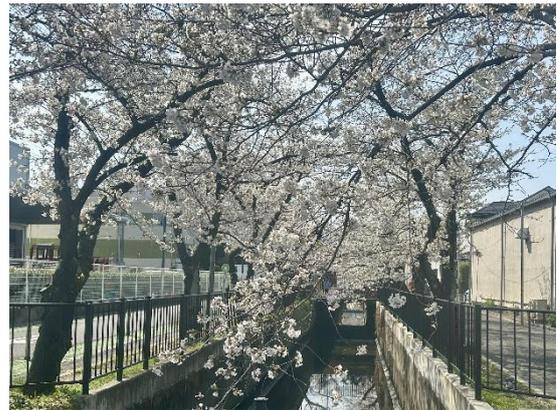


図4-39 新曽さくら川

④市街地整備に係る現状

地域の大部分が居住系の土地利用であり、戸田駅、北戸田駅周辺は商業系、氷川町一丁目などは住工が共生、新曽南四丁目などは工業系の土地利用になっています。また、新曽第一、新曽第二地区では、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。新曽中央地区では、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。

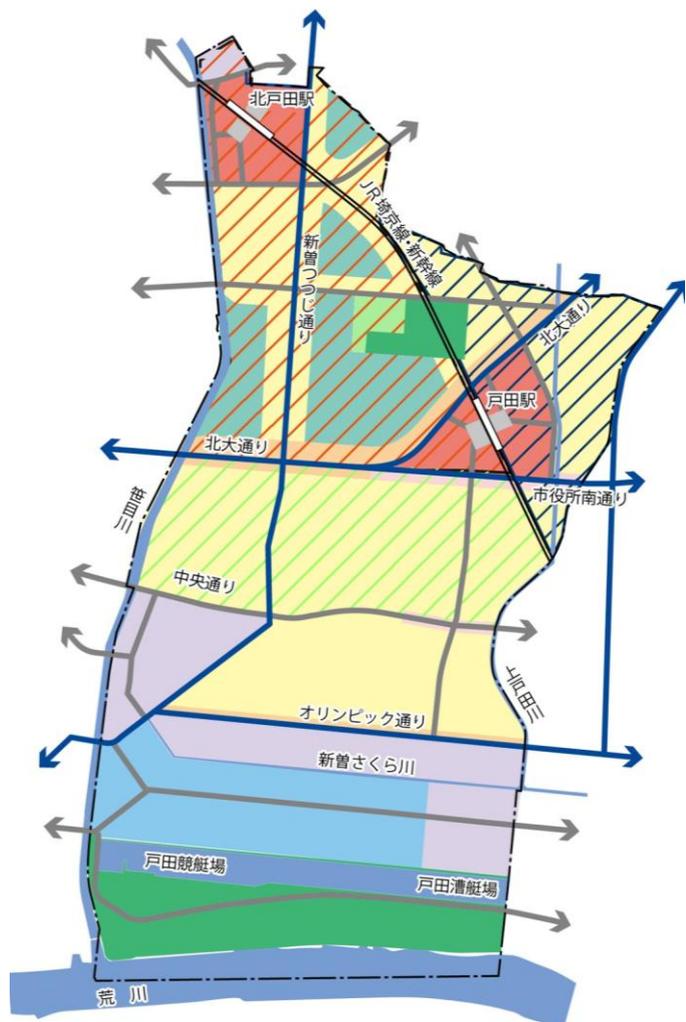
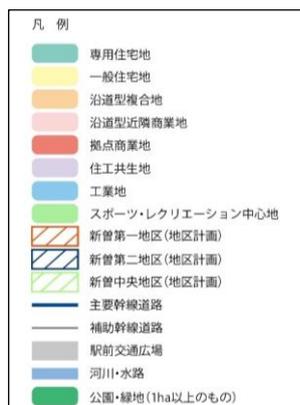


図4-40 市街地整備（新曽地域）

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
地区区分の考え方

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。

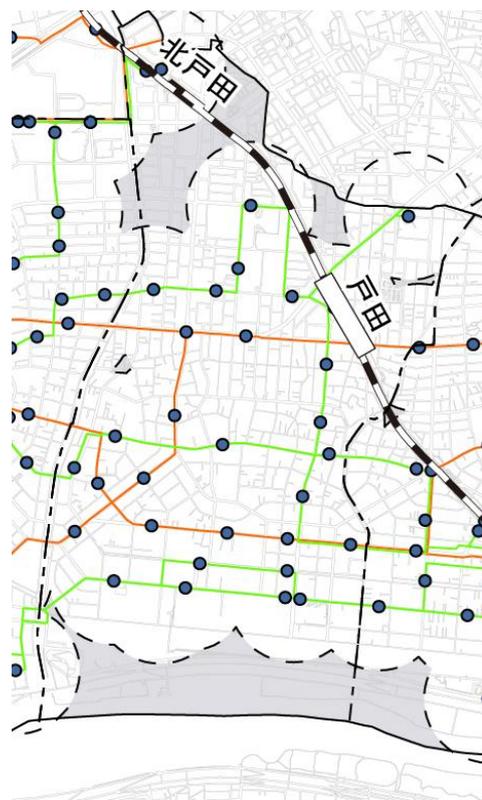


図4-41 バス路線図(新曽地域)

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、新曽小学校などの9箇所が指定されています。

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。

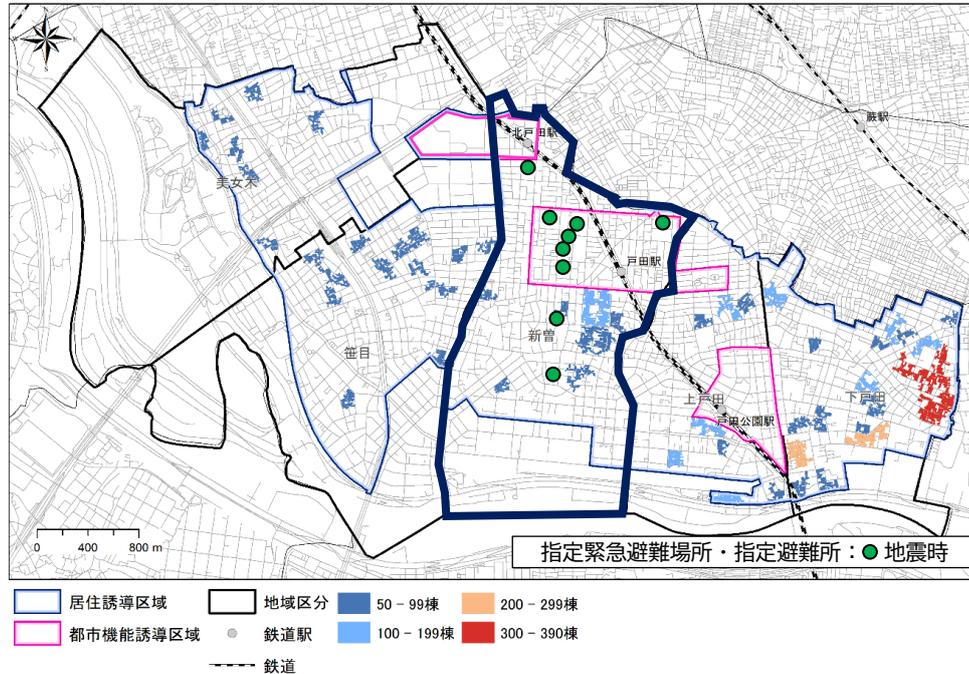


図4-42 液状化危険度の分布状況（新曽地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）を基に作成

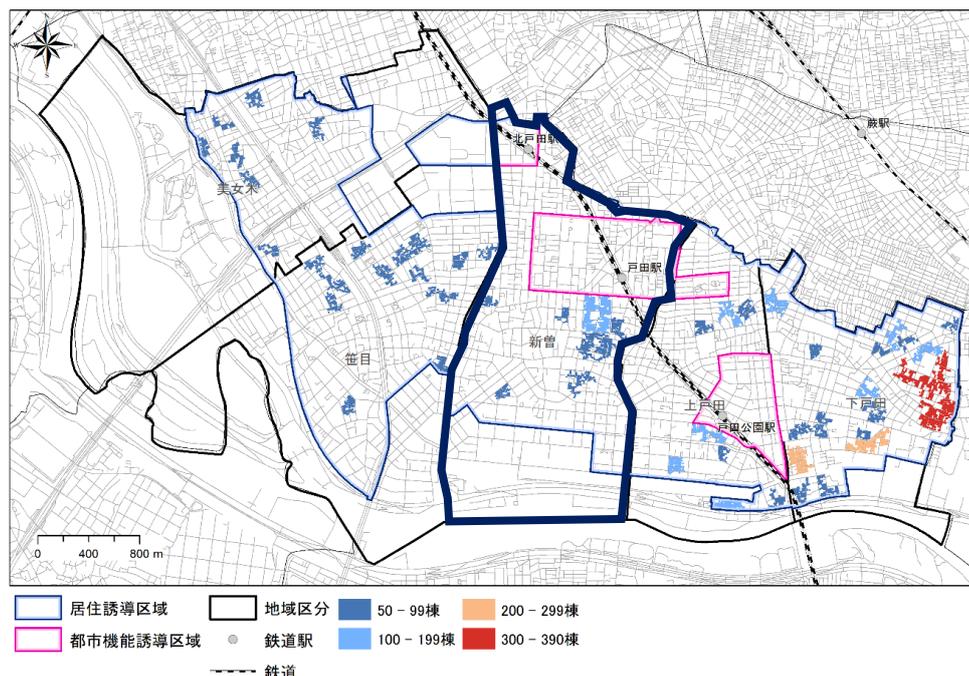


図4-43 延焼クラスターの分布状況（新曽地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）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
地区区分の考え方

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

■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箇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。

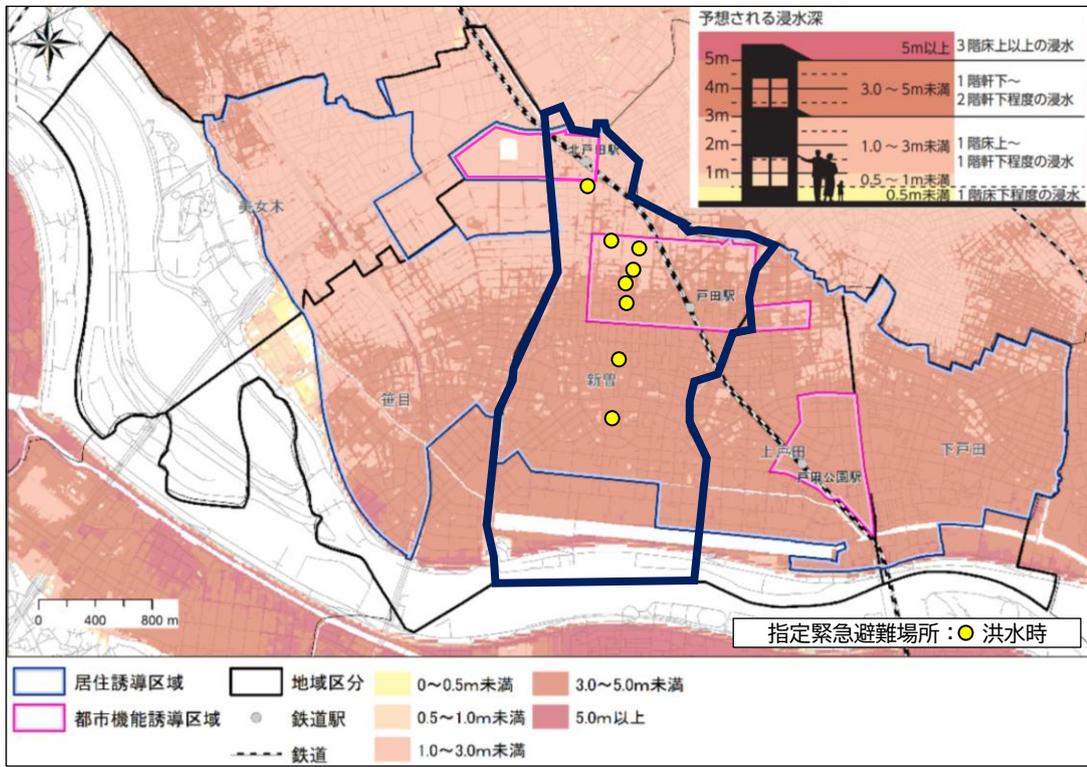


図4-44 荒川の洪水浸水想定区域（新曽地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）を基に作成（72時間雨量：632mmを想定）

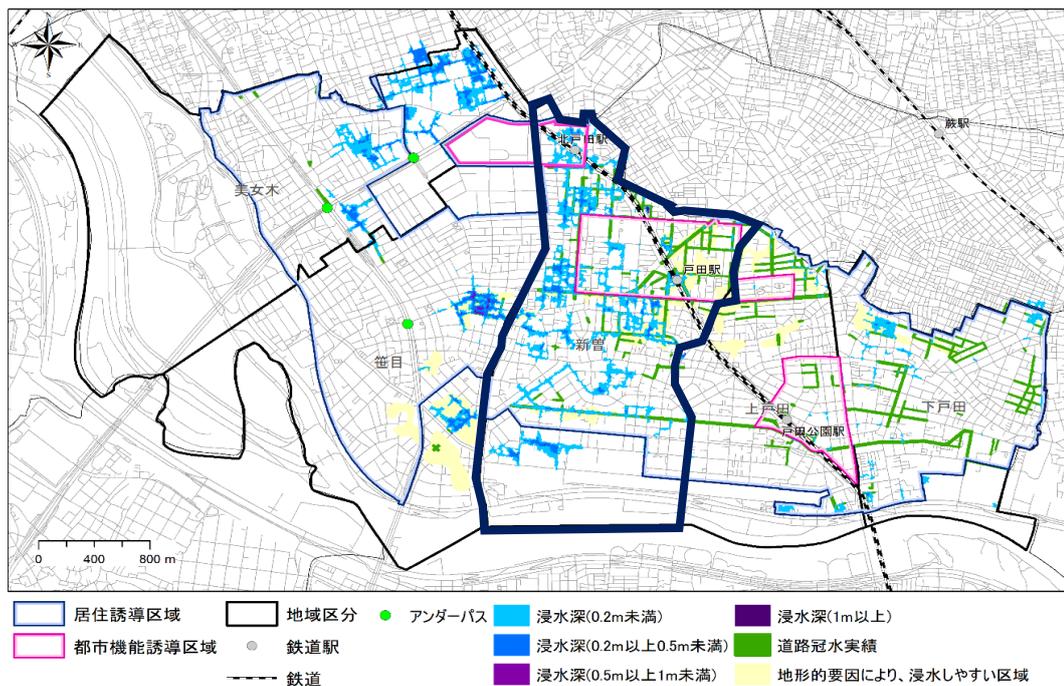


図4-45 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等（新曽地域）

出典：戸田市立地適正化計画（平成31年（2019年）4月策定）を基に作成
（平成17年（2005年）9月4日の降雨：時間最大降雨強度108mm、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、次いで器物損壊、車上ねらいであり、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。

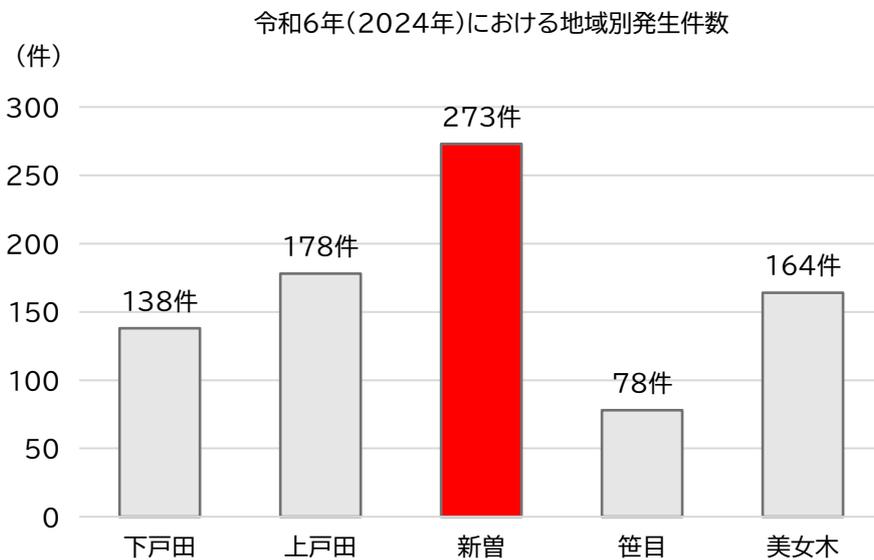
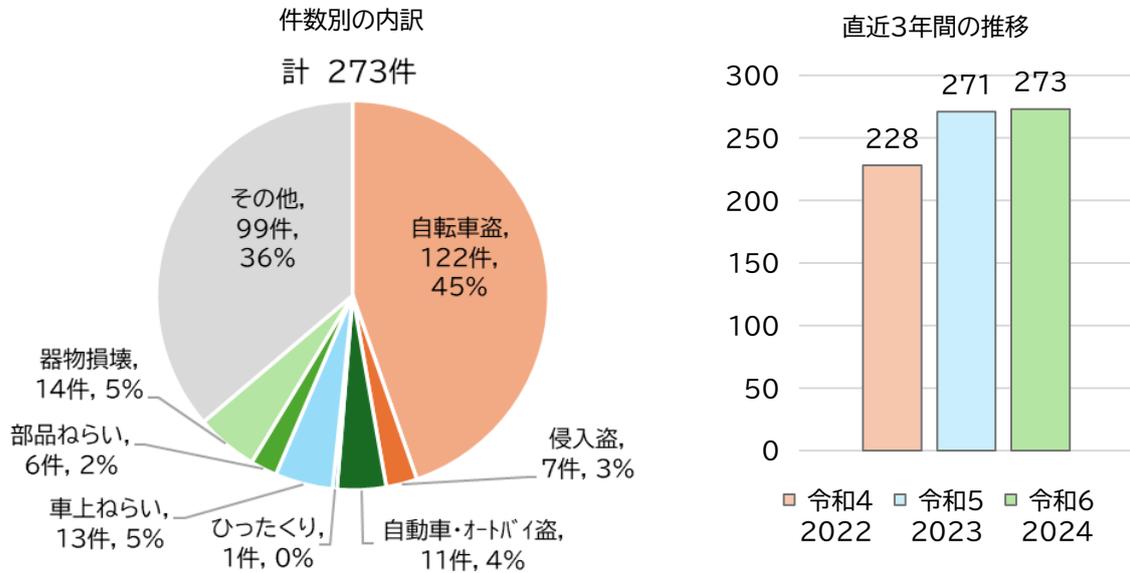


図4-46 令和6年（2024年）における新曽地域の状況

出典：戸田市HP

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
地区区分の考え方

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

⑧環境に係る現状

近年、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、脱炭素化に寄与する都市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（新曽地域）

■土地利用について

- ・ 駅周辺整備に伴う商業施設の誘致
- ・ ウォーカブル推進事業の取組と空間の有効活用

■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
- ・ 地区計画に基づく都市づくりの推進

■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) 新曽地域の特性を踏まえた都市づくり

新曽地域は、北戸田駅と戸田駅を中心としたウォークア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いかした潤いとやすらぎのある都市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。

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
地区区分の考え方

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) 新曽地域の課題と方針

※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"> ・住宅地における良好な住環境 ・戸田駅、北戸田駅周辺を中心拠点形成のための都市機能の充実 ・市の活力を支える工業系の操業環境の維持 ・北戸田駅周辺のウォーカブル事業の推進 	 	<ul style="list-style-type: none"> ○良好な住環境の維持 住宅庭先の緑化の推進や、空き家の利活用を図り、みどり豊かで良好な住環境の確保に努める。 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都市づくりに努める。 ○土地区画整理事業にあわせた住環境の確保 新曽第一、新曽第二地区土地区画整理事業にあわせて、敷地規模の制限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。 ○工業の操業環境の維持 製造業や倉庫業が立地する既存の工業地において、操業環境の維持を図る。 ○戸田駅、北戸田駅周辺の賑わい創出と都市機能の誘導 中心拠点である戸田駅、北戸田駅周辺において、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、市民生活の利便性向上につながる施設を誘導する。 ○ウォーカブルなまちづくりの推進 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を、地元住民との官民連携により推進する。
② 都市施設	<p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・歩道のバリアフリー化 		<ul style="list-style-type: none"> ○誰もが移動しやすい道路環境の整備 新曽つつじ通り等を中心に歩行者・自転車・自動車3者の空間分離による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。

	課題	基本目標※	方針
② 都市施設	【道路】		
	<ul style="list-style-type: none"> 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 無電柱化 身近な生活道路の安全対策 工業系地区における防犯灯設置による安全性の確保 		<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画道路及び駅前広場の整備推進 土地区画整理事業にあわせて、北大通りや新曽つつ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。また、戸田駅及び北戸田駅周辺の道路で無電柱化を推進する。 ○道路の安全性確保 工業系地区における適切な防犯灯の設置及び新曽中央地区を中心とした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。
	【公園・緑地】		
	<ul style="list-style-type: none"> 市民が利用する身近な公園の適正な配置 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 		<ul style="list-style-type: none"> ○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 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新設・更新または長寿命化のほか、適切な植栽管理を実施する。
	【河川・水路】		
	<ul style="list-style-type: none"> 上戸田川流域の治水対策 上戸田川の水質改善 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"> ○治水機能向上 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。荒川や笹目川の治水機能の向上を図るため、整備促進や施設の強化について、国・県に要望する。 ○水質改善 上戸田川の浚渫や浄化施設の稼働により水質改善を図る。
	【公共下水道】		
	<ul style="list-style-type: none"> 整備済みの公共下水道における老朽化 		<ul style="list-style-type: none"> ○下水道設備の機能維持 下水道管の維持管理により、地域の下水道施設の機能維持に努める。
【その他】			
<ul style="list-style-type: none"> 戸田市スポーツセンターの老朽化 誰もが過ごしやすいユニバーサルデザインに対応した都市づくり 		<ul style="list-style-type: none"> ○スポーツセンターの再整備の検討 市民のスポーツ及びレクリエーションの拠点として、戸田市スポーツセンターの再整備を検討する。 ○ユニバーサルデザインの推進 ユニバーサルデザインの充実により、誰もが過ごしやすい都市づくりを図る。 	

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
地区区分の考え方

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	基本目標※	方針
③ 市街地整備	<ul style="list-style-type: none"> ・新曽第一、新曽第二地区の土地区画整理事業の推進 ・新曽中央地区のまちづくりルールの推進 		<ul style="list-style-type: none"> ○土地区画整理事業による良好な宅地の整備の推進 新曽第一、新曽第二地区において土地区画整理事業を推進し、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。 ○まちづくりルールによる良好な市街地形成 新曽中央地区において地区計画などのまちづくりルールにより、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。
④ 交通体系	<ul style="list-style-type: none"> ・自家用車から公共交通等への転換 		<ul style="list-style-type: none"> ○将来にわたって持続可能な交通環境づくり モビリティマネジメント等を通して、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。
⑤ 防災	<p>【地震災害】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地震時、地域の大半で揺れによる建物被害の恐れ ・新曽沖内、新曽馬場地域周辺の建物密集地では、延焼クラスタの発生の恐れ 		<ul style="list-style-type: none"> ○地震に強い都市づくりの推進 既存建築物に対する耐震化の補助や、新曽中央地区等における垣又はさくの構造の制限を活用することで、地震に強い都市づくりの推進を図る。 ○延焼に強い都市づくり 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、新曽中央地区等においては敷地面積の制限による建て詰まりを防止する。また、壁面の後退の推進等により、延焼に強い都市づくりを推進する。

	課題	基本目標※	方針
⑤ 防災	【水災害】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・集中豪雨等による内水（浸水）被害の軽減 ・集中豪雨等による、中小河川からの越水、溢水 ・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"> ○排水機能の維持 幹線道路等における排水機能の維持により、被害の軽減に努める。 ○状況把握及び情報提供 河川監視カメラにより、笹目川及び上戸田川の状況を把握するとともに、市民に情報を提供する。 ○外水時（荒川氾濫時）の避難 浸水しない市外の高台への早期避難を周知・啓発する。 ○高層避難場所の確保 民間事業者との協定により、高層避難場所の確保に努める。
	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯に配慮した施設整備 ・市民一人ひとりの防犯意識の向上 		<ul style="list-style-type: none"> ○防犯に配慮した施設整備の推進 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、夜間照明の適切配置により暗がりや死角を減らす。 ○市民・事業者・市の連携による防犯への意識醸成 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、防犯への意識醸成を図る。
⑦ 環境	<ul style="list-style-type: none"> ・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"> ○自然環境に配慮した公共施設の整備 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、脱炭素化を推進する。 ○グリーンインフラの整備 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グリーンインフラの整備を推進する。 ○市民・事業者・市の協働による環境保全の推進 環境保全の意識向上のため、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。

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
地区区分の考え方

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	基本目標※	方針
⑧ 景観	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な景観形成 ・秩序あるまち並みと駅周辺の景観形成 		<ul style="list-style-type: none"> ○美しい景観の形成 戸田駅西口、笹目川左岸沿川、北戸田駅周辺を中心に、地域の建物の形態や色彩制限の指定等により、美しい景観形成を図る。 ○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するほか、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。 ○市民に永く親しまれ愛される景観形成 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する。

(4) 新曽地域の方針図

※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。

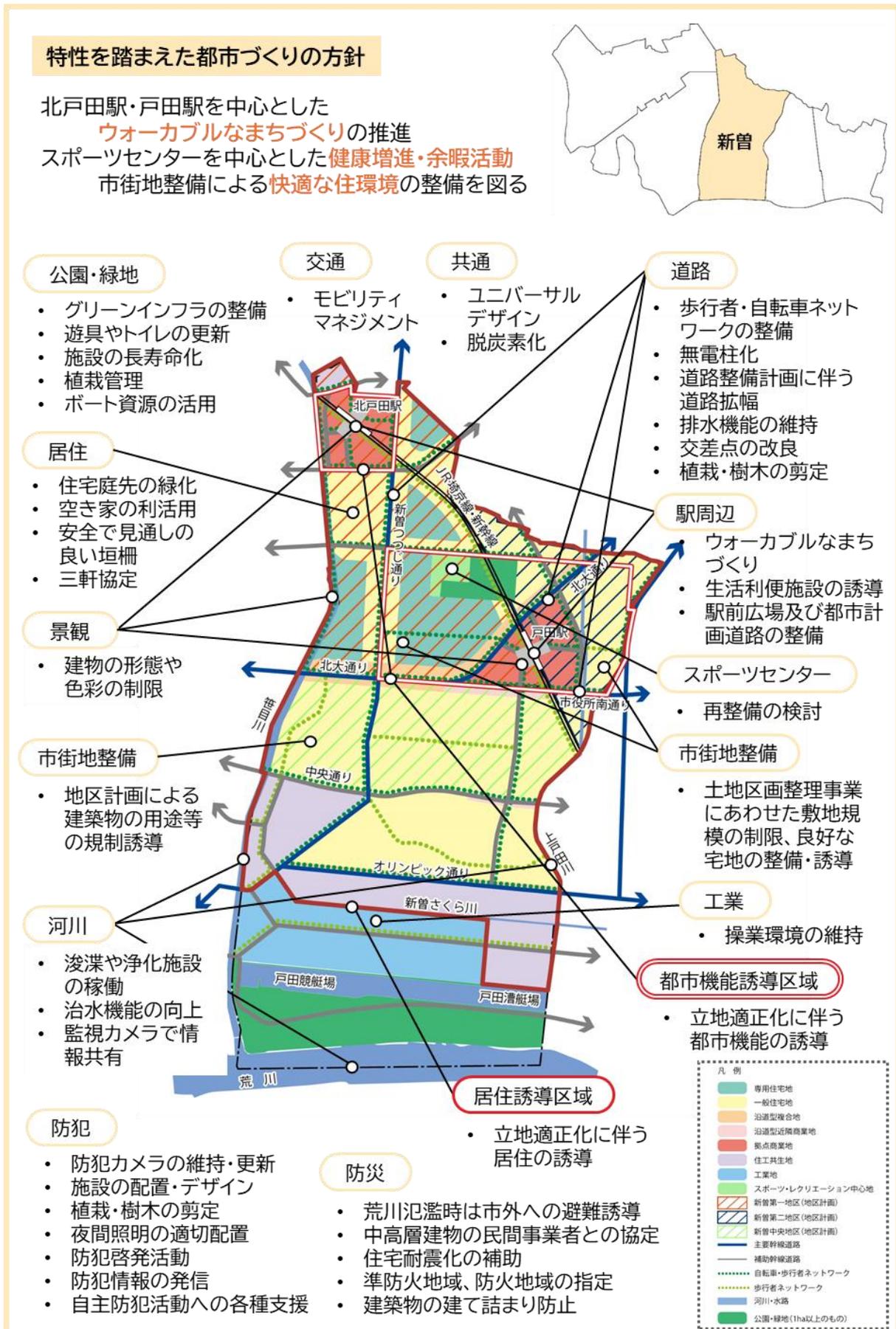


図4-47 新曽地域の取組方針図

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
地区区分の考え方

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

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。

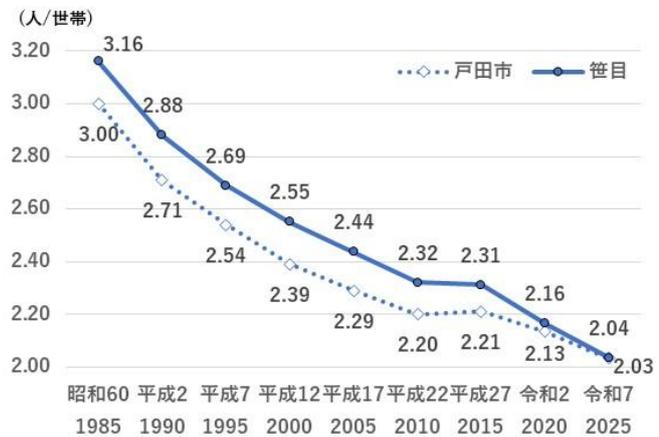


図4-49 世帯人員の推移（笹目地域）

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人になっています。

老年人口（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、令和元年（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。

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
地区区分の考え方

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。

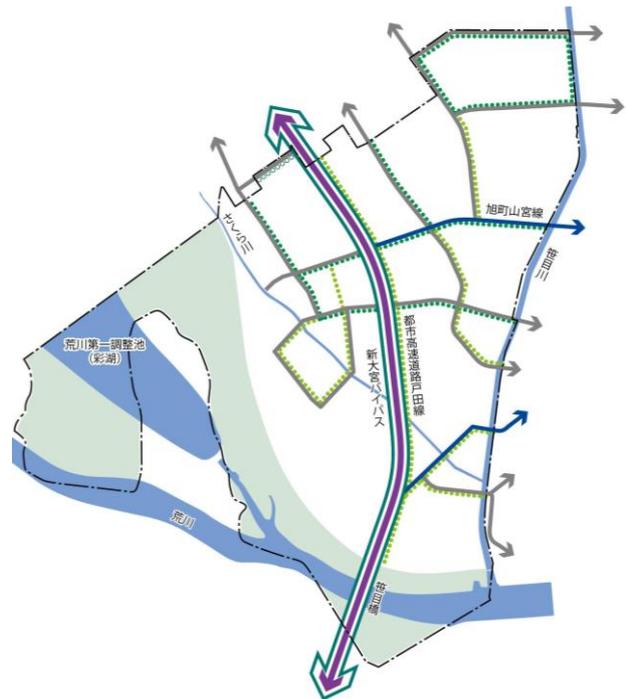
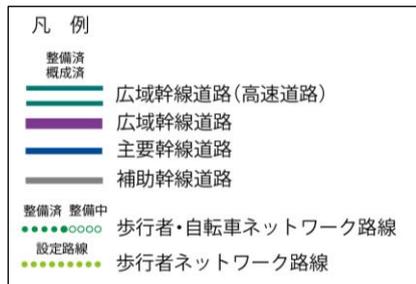


図4-52 主要道路及び歩行者・自転車ネットワーク路線（笹目地域）

■公園・緑地

公園は、概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。

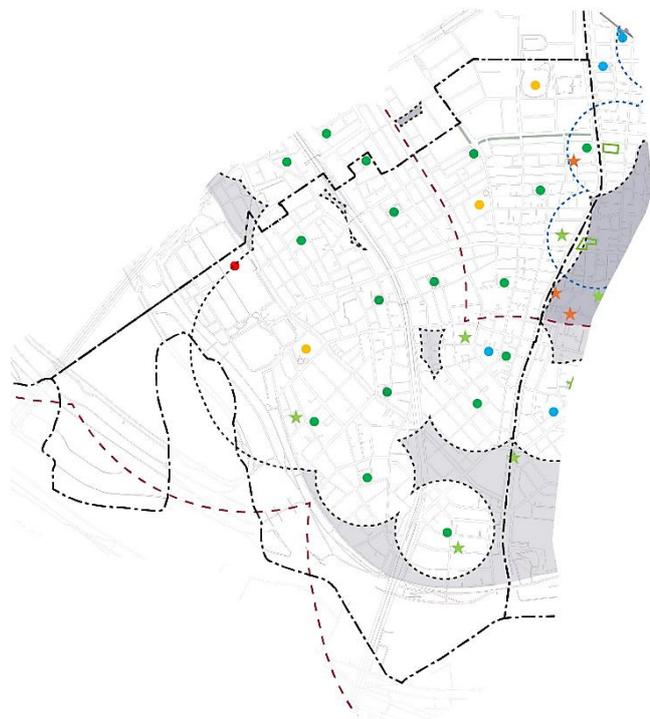


図4-53 公園・緑地（笹目地域）

■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系の土地利用が広がり、北大通り沿道などが商業系、新大宮バイパス沿道や笹目七、八丁目は住工が共生、早瀬一丁目や笹目北町は工業系の土地利用となっています。

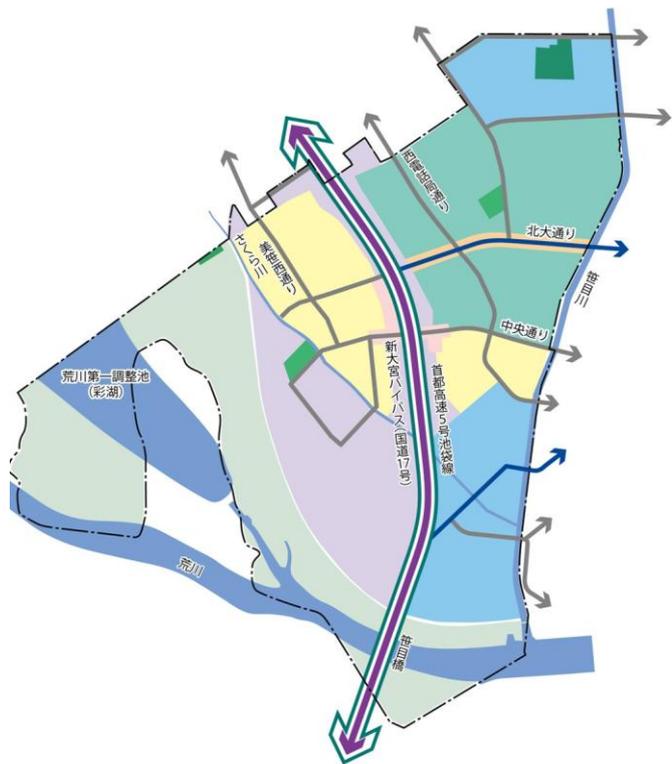


図4-55 市街地整備（笹目地域）

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
地区区分の考え方

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、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。

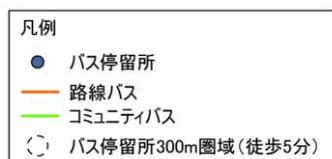


図4-56 バス路線図（笹目地域）

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箇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。

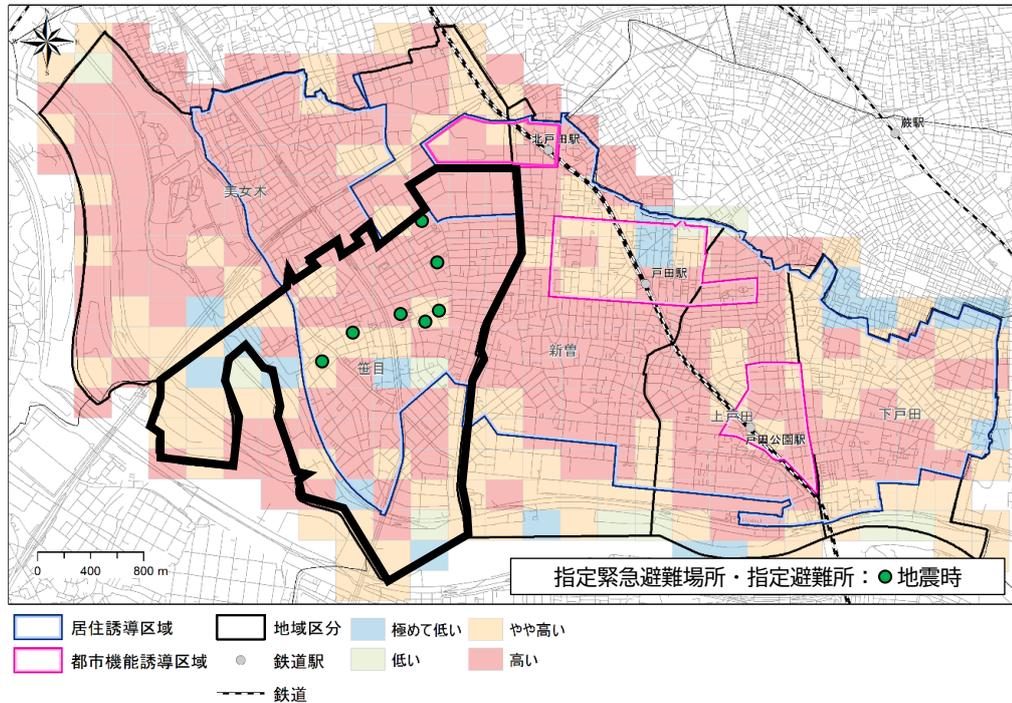


図4-57 液状化危険度の分布状況（笹目地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）を基に作成

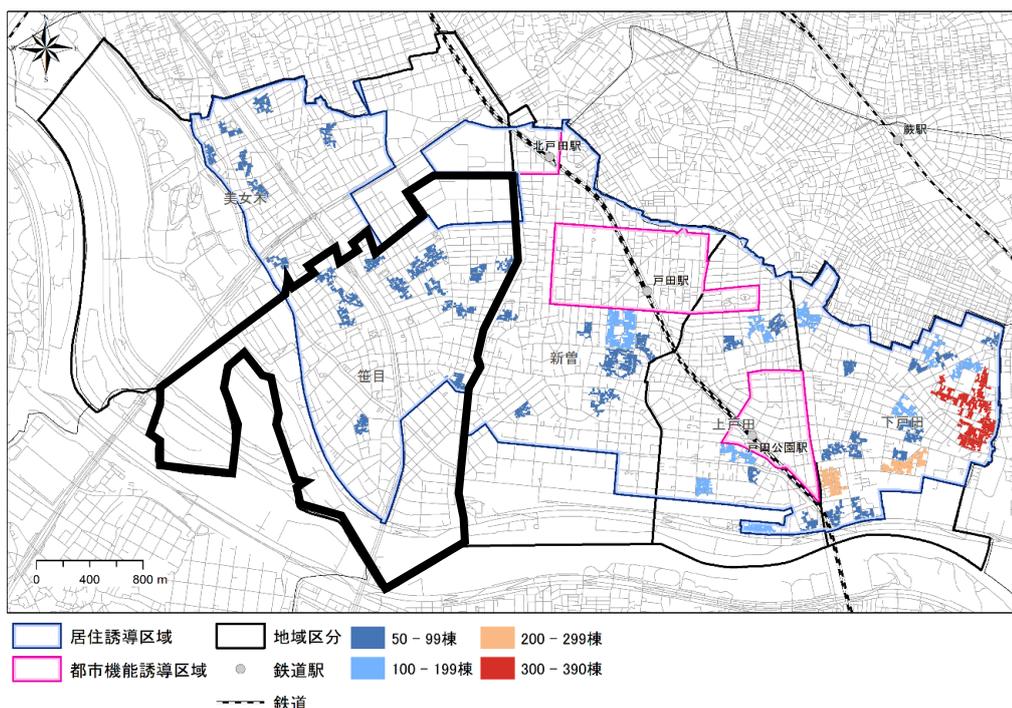


図4-58 延焼クラスターの分布状況（笹目地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）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
地区区分の考え方

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

■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箇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。

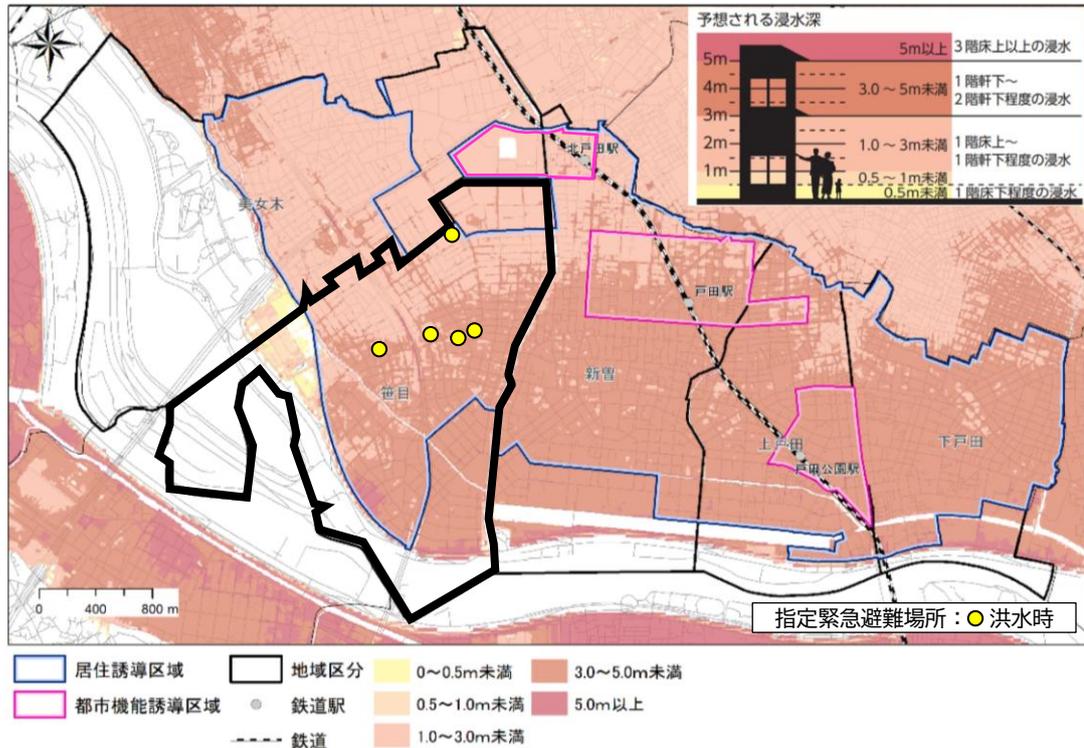


図4-59 荒川の洪水浸水想定区域（笹目地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）を基に作成（72時間雨量：632mmを想定）

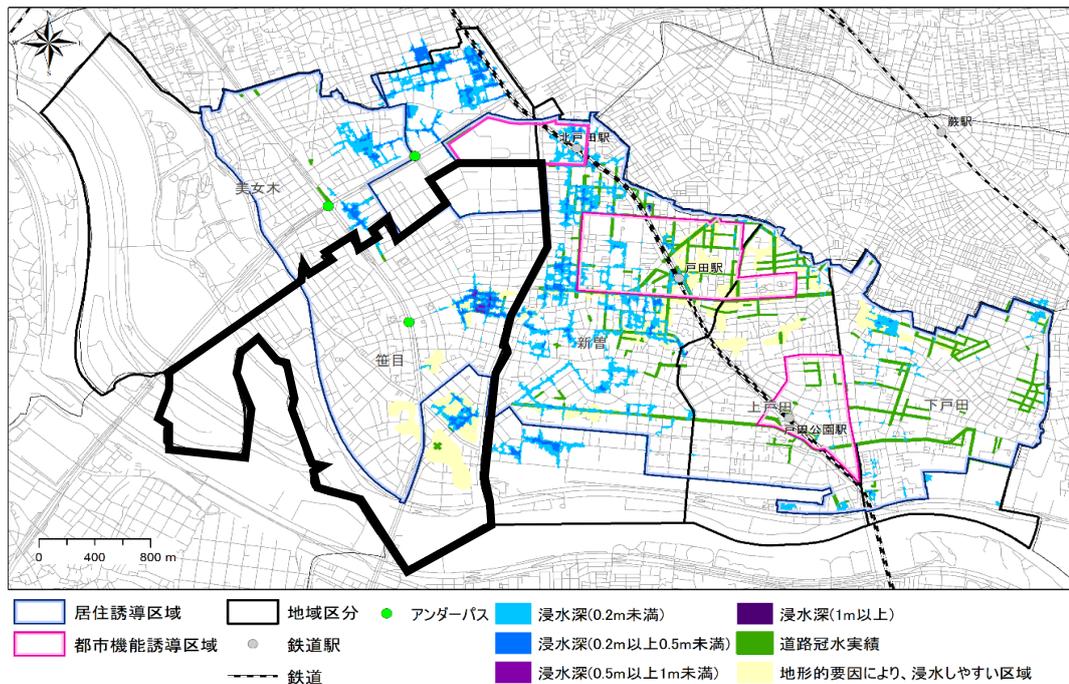


図4-60 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等（笹目地域）

出典：戸田市立地適正化計画（平成31年（2019年）4月策定）を基に作成（平成17年（2005年）9月4日の降雨：時間最大降雨強度108mm、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ねらいであり、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。

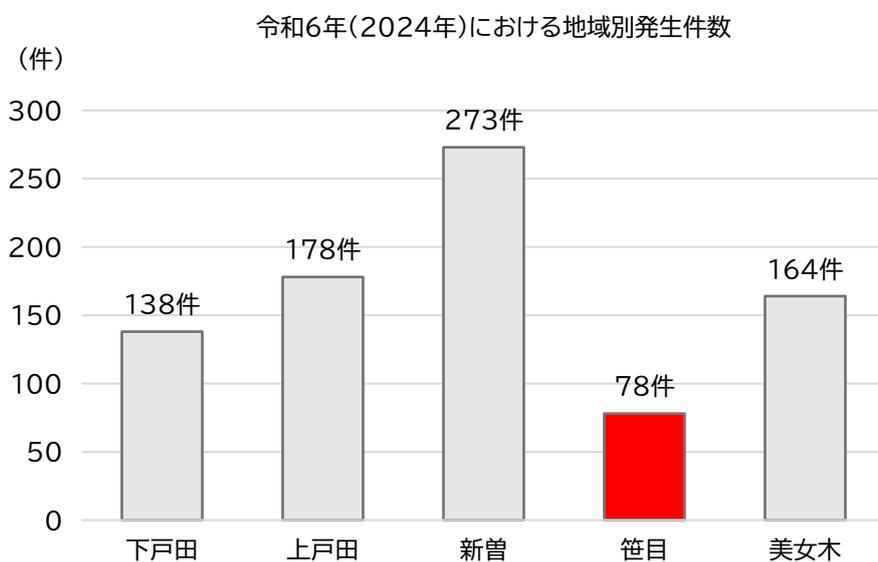
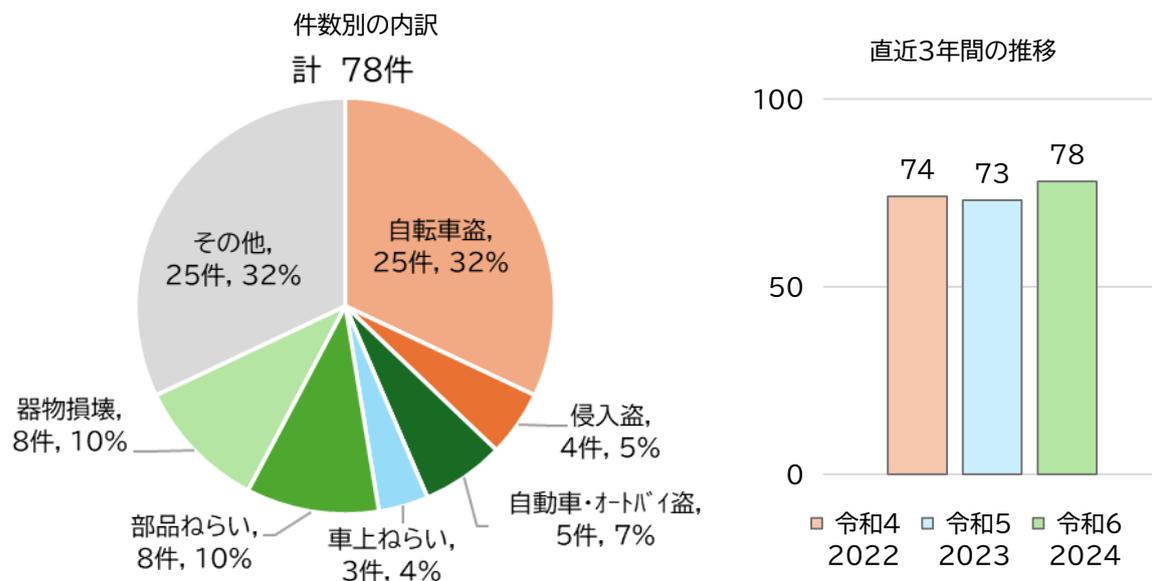


図4-61 令和6年（2024年）における笹目地域の状況

出典：戸田市HP

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
 地区区分の考え方

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

⑧環境に係る現状

近年、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、脱炭素化に寄与する都市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
- ・誰もが過ごしやすいユニバーサルデザインに対応した都市づくり

■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都市づくり

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。

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
地区区分の考え方

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) 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	<ul style="list-style-type: none"> 工業地における操業環境の維持 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 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 住宅地における良好な住環境 工場等から発せられる臭気や騒音 	 	<ul style="list-style-type: none"> ○操業環境の維持 既存工業地において操業環境の維持を図る。 ○住居と工業の共生 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、立地適正化計画の考えのもと、住環境の保全や、工業に対する市民理解の醸成等を図ることで、住宅と工場等が共生できる環境づくりを目指す。 ○快適な住環境の維持 住宅庭先の緑化の推進や、みどり豊かで快適な良好な住環境の確保に努める。 ○スポーツ・レクリエーションの推進 北部公園野球場をスポーツ・レクリエーション拠点とし、健康増進やスポーツと関わる機会の創出を図る。
② 都市施設	<p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 北大通り、西電話局通り等における、道路の安全性 無電柱化 	 	<ul style="list-style-type: none"> ○誰もが移動しやすい道路環境の整備 美笹西通りに接続する市道第4315号線を、歩行者・自転車・自動車3者の空間分離による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。 ○道路の安全性確保 交差点の改良や、北大通りで無電柱化を推進する。 また、北大通りを中心とした道路排水機能の維持等により、道路の安全性確保に努める。

	課題	基本目標※	方針
② 都市施設	【公園・緑地】		
	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	 	<ul style="list-style-type: none"> ○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 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ほか、適切な植栽管理を実施する。 ○水と緑のネットワークの形成 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、水と緑のネットワークの形成を推進する
	【河川・水路】		
	<ul style="list-style-type: none"> さくら川における、護岸等の老朽化及び治水機能の拡大 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"> ○治水機能向上 さくら川の護岸拡幅や河床の掘削など、護岸改修による治水機能の向上を図る。 荒川や笹目川の治水機能の向上を図るため、整備促進や施設の強化について、国・県に要望する。
	【公共下水道】		
<ul style="list-style-type: none"> 整備済みの公共下水道における老朽化 		<ul style="list-style-type: none"> ○下水道設備の維持管理 下水道管の維持管理による、地域の下水道設備の機能維持に努める。 	
【その他】			
<ul style="list-style-type: none"> 誰もが過ごしやすいユニバーサルデザインに対応した都市づくり 		<ul style="list-style-type: none"> ○ユニバーサルデザインの推進 ユニバーサルデザインの充実により、誰もが過ごしやすい都市づくりを図る。 	
③ 市街地整備	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業は完了済み 地区計画は策定していない 		<ul style="list-style-type: none"> ○必要に応じた市街地整備 社会情勢や地域の方のご要望等を踏まえ、必要に応じた市街地整備を行う。

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
地区区分の考え方

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	基本目標※	方針
④ 交通体系	<ul style="list-style-type: none"> ・自家用車から公共交通等への転換 ・地域の移動サービス水準の維持・改善 		<ul style="list-style-type: none"> ○将来にわたって持続可能な交通環境づくり モビリティマネジメント等を通して、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。 ○円滑な移動環境の維持・向上 だれもが快適に移動できる公共交通等による移動サービス水準の維持・向上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。
	【地震災害】		
⑤ 防災	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時、地域の大半で揺れによる建物被害の恐れ 		<ul style="list-style-type: none"> ○地震に強い都市づくりの推進 既存建築物に対する耐震化を補助することで、地震に強い都市づくりの推進を図る。 ○延焼に強い都市づくり 火災被害が想定される地域における、適切な準防火地域、防火地域の指定により、延焼に強い都市づくりを推進する。
	【水災害】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・集中豪雨等による内水（浸水）被害の軽減 ・集中豪雨等による、中小河川からの越水、溢水 ・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 		<ul style="list-style-type: none"> ○排水機能の維持 幹線道路等における排水機能の維持により、被害の軽減に努める。 ○状況把握及び情報提供 河川監視カメラにより、笹目川及びさくら川の状況を把握するとともに、市民に情報を提供する。 ○外水時（荒川氾濫時）の避難 浸水しない市外の高台への早期避難を周知・啓発する。 ○高層避難場所の確保 民間事業者との協定により、高層避難場所の確保に努める。

	課題	基本目標※	方針
⑥ 防犯	<ul style="list-style-type: none"> 防犯に配慮した施設整備 市民一人ひとりの防犯意識の向上 		<ul style="list-style-type: none"> ○防犯に配慮した施設整備の推進 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、夜間照明の適切配置により暗がりや死角を減らす。 ○市民・事業者・市の連携による防犯への意識醸成 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、防犯への意識醸成を図る。
⑦ 環境	<ul style="list-style-type: none"> 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"> ○自然環境に配慮した公共施設の整備 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、脱炭素化を推進する。 ○グリーンインフラの整備 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グリーンインフラの整備を推進する。 ○市民・事業者・市の協働による環境保全の推進 環境保全の意識向上のため、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。
⑧ 景観	<ul style="list-style-type: none"> 秩序あるまち並みと駅周辺の景観形成 		<ul style="list-style-type: none"> ○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するほか、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。 ○市民に永く親しまれ愛される景観形成 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する。

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
地区区分の考え方

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) 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。

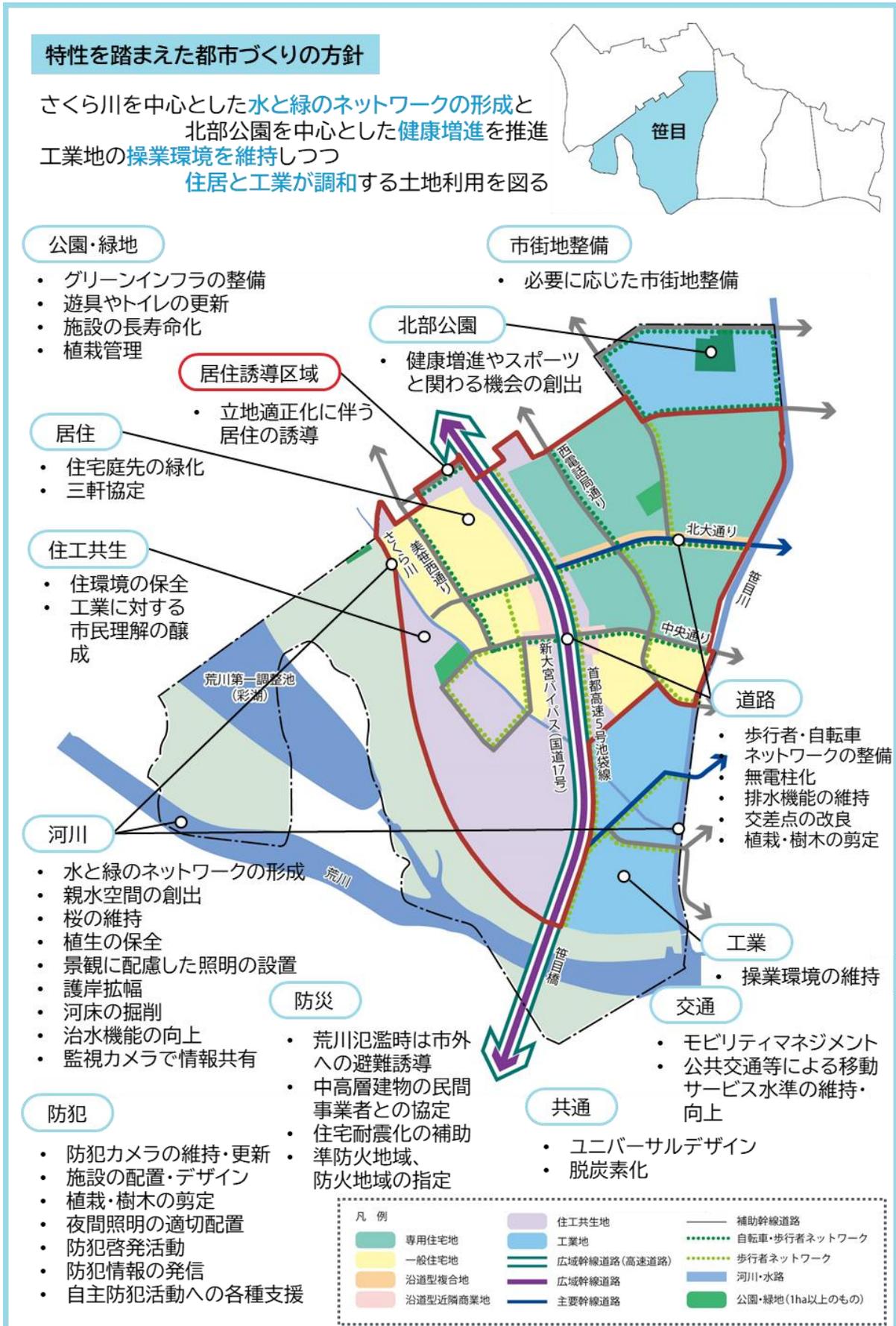


図4-62 笹目地域の取組方針図

美女木地域

(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）まで緩やかに増加していましたが、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。

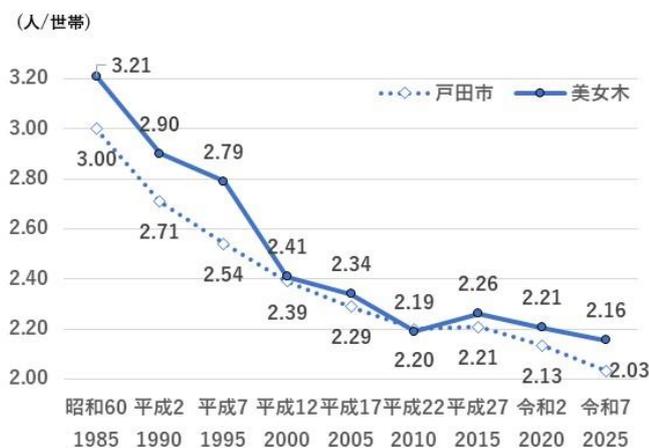


図4-64 世帯人員の推移 (美女木地域)

出典：戸田市人口統計速報（各年1月1日現在）

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
地区区分の考え方

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

■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。

老年人口（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。

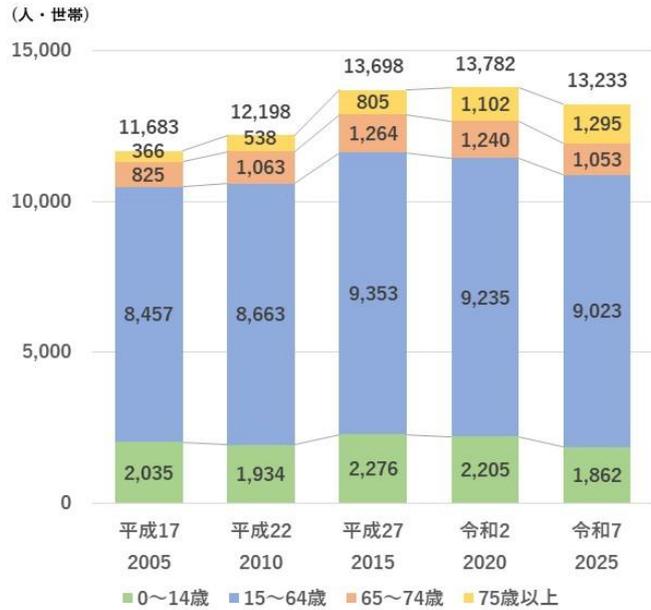


図4-65 年齢別人口構成（美女木地域）

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、外環状道路／高速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。

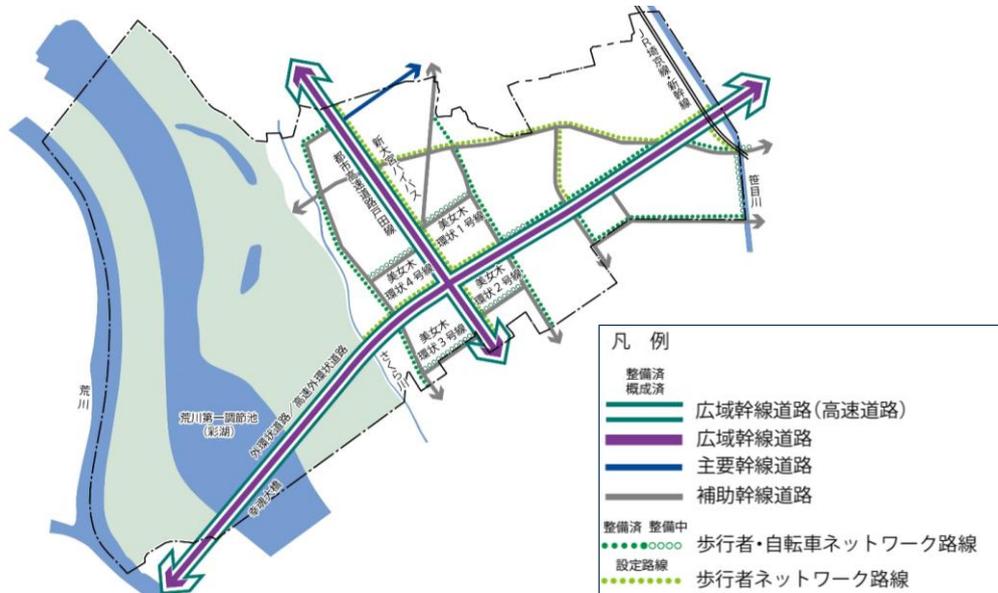


図4-67 主要道路及び歩行者・自転車ネットワーク路線（美女木地域）

■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。

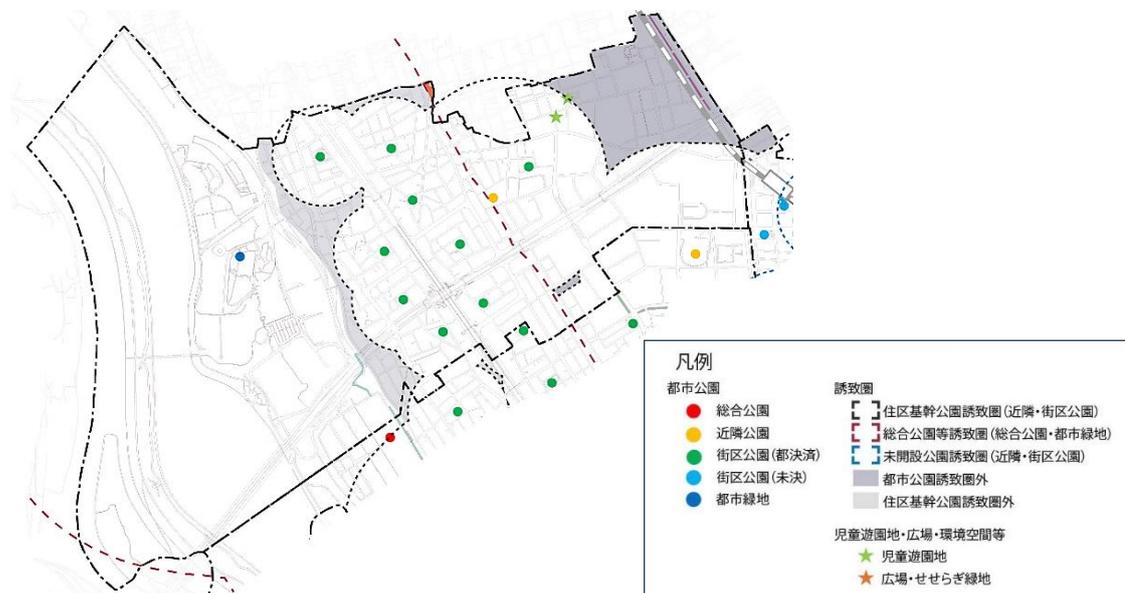


図4-68 公園・緑地（美女木地域）

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
地区区分の考え方

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

■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・八丁目等で居住系の土地利用が広がり、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系、美女木三～六丁目等は準工業系、美女木北・東や美女木四丁目の一部は工業系の土地利用となっています。また、美女木向田地区では、地区計画により、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。

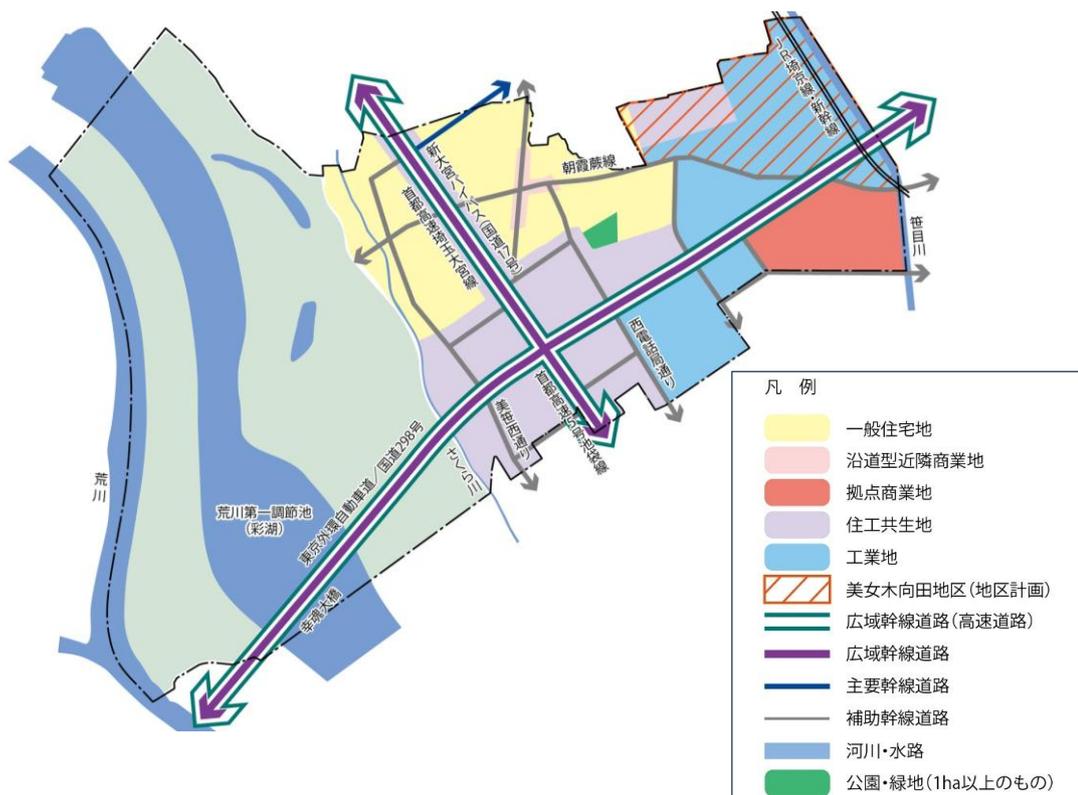


図4-70 市街地整備（美女木地域）

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。

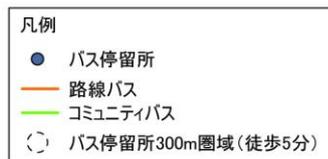


図4-71 バス路線図(美女木地域)

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
地区区分の考え方

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

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箇所が指定されています。美女木地域の北部では、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。

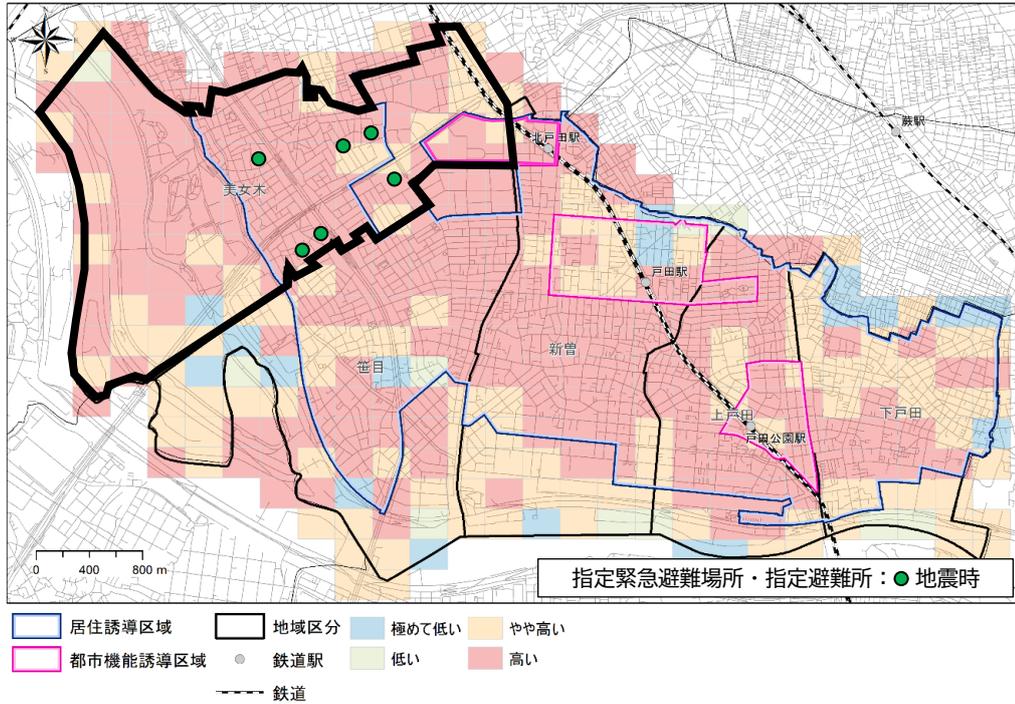


図4-72 液状化危険度の分布状況（美女木地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）を基に作成

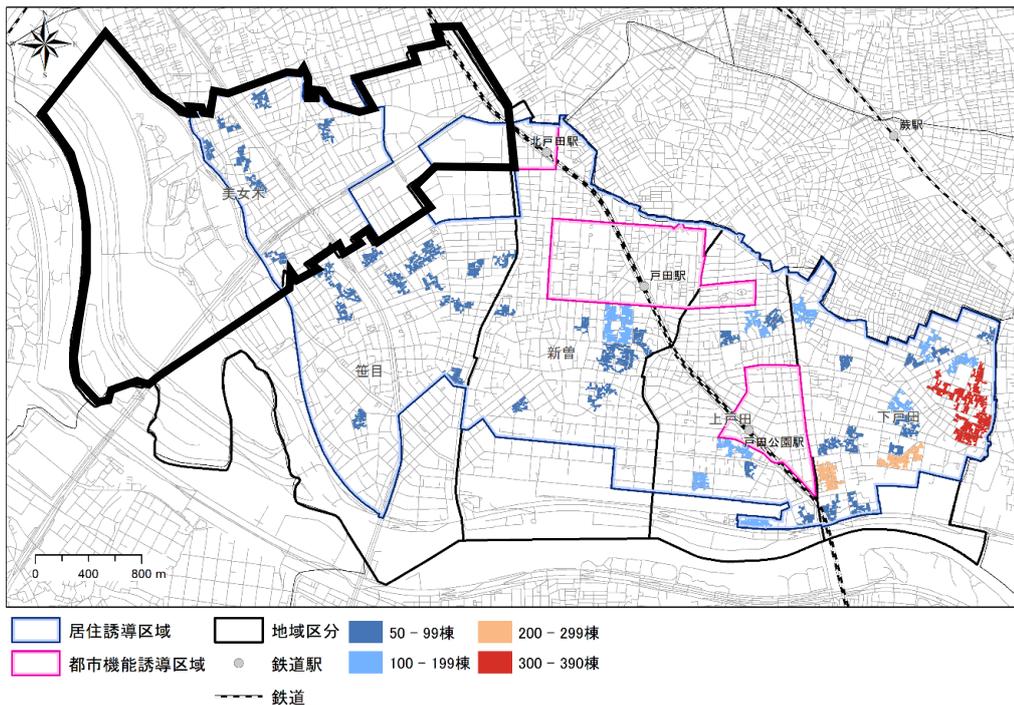


図4-73 延焼クラスターの分布状況（美女木地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）を基に作成

■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箇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。

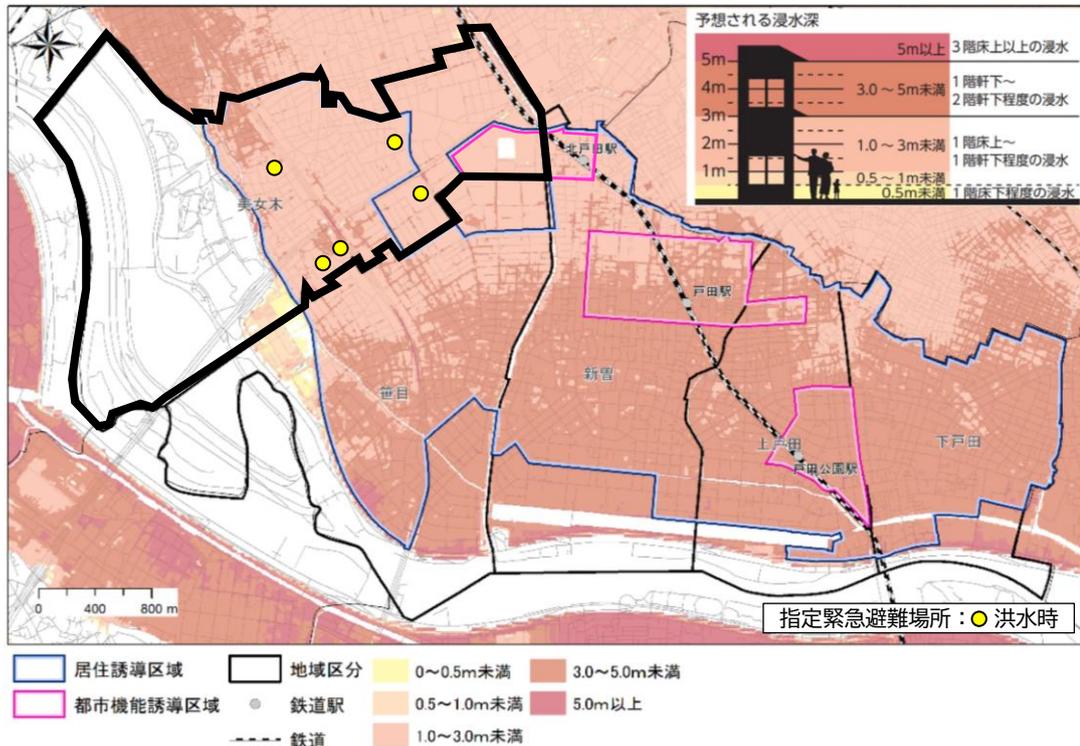


図4-74 荒川の洪水浸水想定区域（美女木地域）

出典：戸田市立地適正化計画防災指針（令和6年（2024年）4月策定）を基に作成（72時間雨量：632mmを想定）

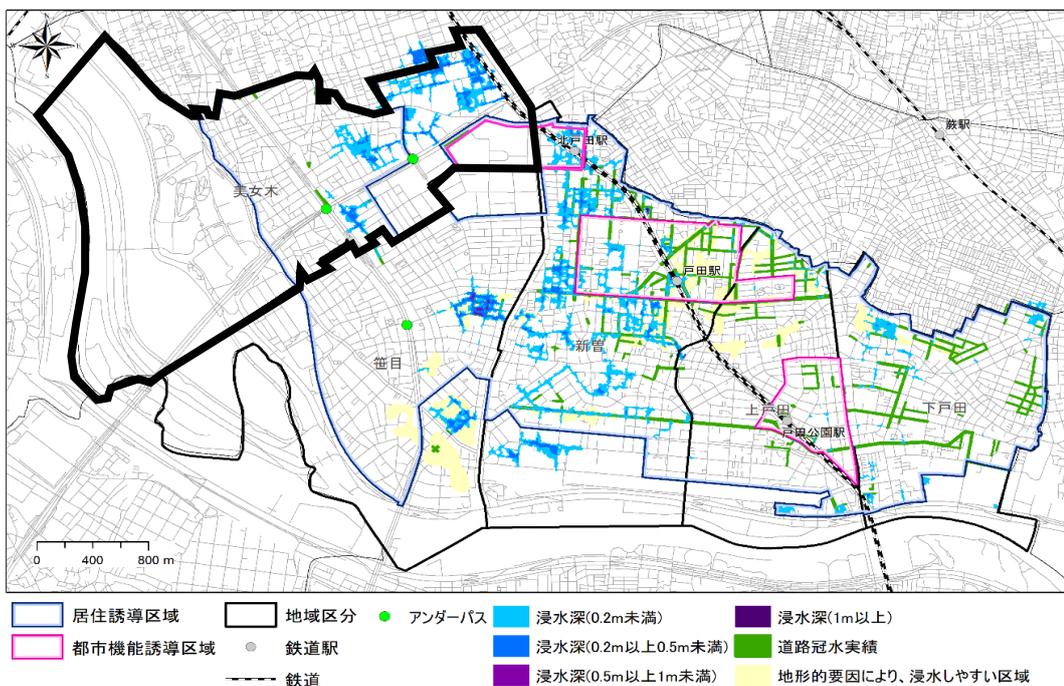


図4-75 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等（美女木地域）

出典：戸田市立地適正化計画（平成31年（2019年）4月策定）を基に作成（平成17年（2005年）9月4日の降雨：時間最大降雨強度108mm、総雨量183.5mm）

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
地域別構想と地区区分の考え方

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

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。

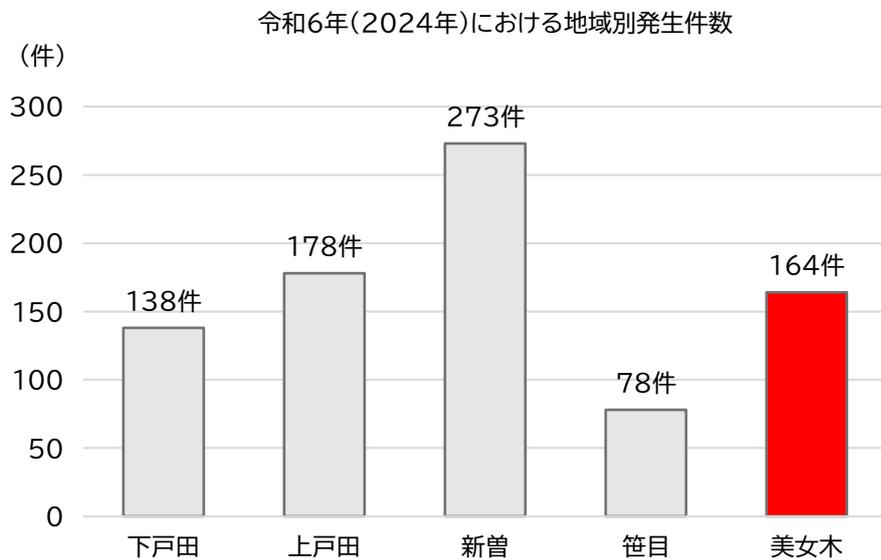
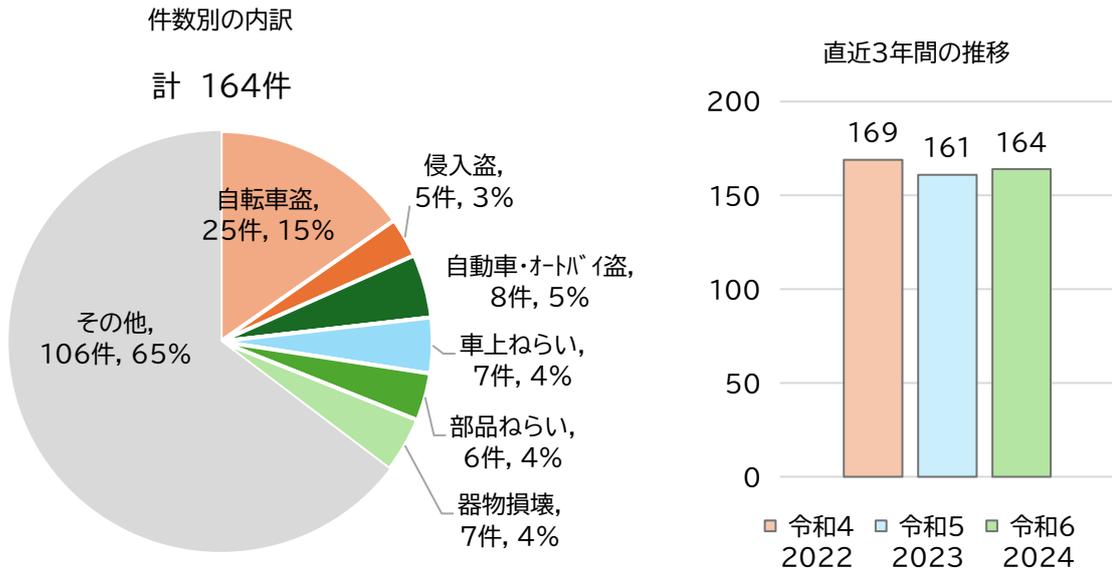


図4-76 令和6年（2024年）における美女木地域の状況

出典：戸田市HP

⑧環境に係る現状

近年、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、脱炭素化に寄与する都市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

- ・安全な道路環境の整備
- ・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

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
地区区分の考え方

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) 美女木地域の特性を踏まえた都市づくり

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となるよう、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都市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"> ・北戸田駅周辺の中心拠点形成のための都市機能の充実 ・美女木東一丁目の商業機能の維持 ・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 ・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 	  	<ul style="list-style-type: none"> ○産業の振興 美女木東一丁目の商業地における店舗立地と商業機能の維持を図る。 ○住居と工業の共生 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、立地適正化計画の考えのもと、住環境の保全や工業に対する市民理解の醸成等を図り、住宅と工場等が共生できる環境づくりを目指す。 ○北戸田駅周辺における都市機能の誘導 既存の大型商業施設等を中心に、多様な都市機能を有する複合施設、病院等を維持・誘導することにより中心拠点の形成を図る。 ○スポーツ・レクリエーションの推進 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、健康増進やスポーツと関わる機会の創出を図る。
② 都市施設	<p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・整備済み道路における老朽化 	 	<ul style="list-style-type: none"> ○誰もが移動しやすい道路環境の整備 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、歩行者・自転車・自動車3者の空間分離による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。 ○道路の安全性確保 交差点の改良や、西電話局通り、美笹西通り等、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、安全な道路整備を推進する。

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
地区区分の考え方

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	基本目標※	方針
② 都市施設	【公園・緑地】		
	<ul style="list-style-type: none"> 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 さくら川等の自然環境をいかした潤いと活気のある都市づくり 	 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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ほか、適切な植栽管理を実施する。 水と緑のネットワークの形成 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、水と緑のネットワークの形成を推進する。
	【河川・水路】		
	<ul style="list-style-type: none"> さくら川における、護岸等の老朽化及び治水機能の拡大 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"> 治水機能向上 さくら川の護岸拡幅や河床の掘削など、護岸改修による治水機能の向上を図る。 荒川や笹目川の治水機能の向上を図るため、整備促進や施設の強化について、国・県に要望する。
	【公共下水道】		
<ul style="list-style-type: none"> 整備済みの公共下水道における老朽化 		<ul style="list-style-type: none"> 下水道設備の排水機能維持 下水道管の維持管理による、地域の下水道設備の機能維持に努める。 	
【その他】			
<ul style="list-style-type: none"> 誰もが過ごしやすいユニバーサルデザインに対応した都市づくり 		<ul style="list-style-type: none"> ユニバーサルデザインの推進 ユニバーサルデザインの充実により、誰もが過ごしやすい都市づくりを図る。 	
③ 市街地整備	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画等による市街地整備 		<ul style="list-style-type: none"> 地区計画等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、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を図る。

	課題	基本目標※	方針
④ 交通体系	<ul style="list-style-type: none"> ・自家用車から公共交通等への転換 ・地域の移動サービス水準の維持・改善 		<ul style="list-style-type: none"> ○将来にわたって持続可能な交通環境づくり モビリティマネジメント等を通して、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。 ○円滑な移動環境の維持・向上 だれもが快適に移動できる公共交通等による移動サービス水準の維持・向上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。
	【地震災害】		
⑤ 防災	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時、地区北側の建物密集地での延焼クラスタの恐れ 		<ul style="list-style-type: none"> ○地震に強い都市づくりの推進 既存建築物に対する耐震化の補助や、美女木向田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、地震に強い都市づくりの推進を図る。 ○延焼に強い都市づくり 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は敷地面積の制限により、建築物の密集による建て詰まりの防止等を図り、延焼に強い都市づくりを推進する。
	【水災害】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・集中豪雨等による内水（浸水）被害の軽減 ・集中豪雨等による、中小河川からの越水、溢水 ・外水時（荒川氾濫時）、地域の一部で3.0m以上の浸水の恐れ 		<ul style="list-style-type: none"> ○排水機能の維持 幹線道路等における排水機能の維持により、被害の軽減に努める。 ○状況把握及び情報提供 河川監視カメラにより、笹目川及びびさくら川の状況を把握するとともに、市民に情報を提供する。 ○外水時（荒川氾濫時）の避難 浸水しない市外の高台への早期避難を周知・啓発する。 ○高層避難場所の確保 民間事業者との協定により、高層避難場所の確保に努める。

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
地区区分の考え方

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	基本目標※	方針
⑥ 防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯に配慮した施設整備 ・市民一人ひとりの防犯意識の向上 		<ul style="list-style-type: none"> ○防犯に配慮した施設整備の推進 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、夜間照明の適切配置により暗がりや死角を減らす。 ○市民・事業者・市の連携による防犯への意識醸成 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、防犯への意識醸成を図る。
⑦ 環境	<ul style="list-style-type: none"> ・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"> ○自然環境に配慮した公共施設の整備 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、自然環境の確保・保全を推進する。 ○グリーンインフラの整備 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グリーンインフラの整備を推進する。 ○市民・事業者・市の協働による環境保全の推進 環境保全の意識向上のため、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。
⑧ 景観	<ul style="list-style-type: none"> ・秩序あるまち並みと駅周辺の景観形成 		<ul style="list-style-type: none"> ○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するほか、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。 ○市民に永く親しまれ愛される景観形成 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する。

(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。

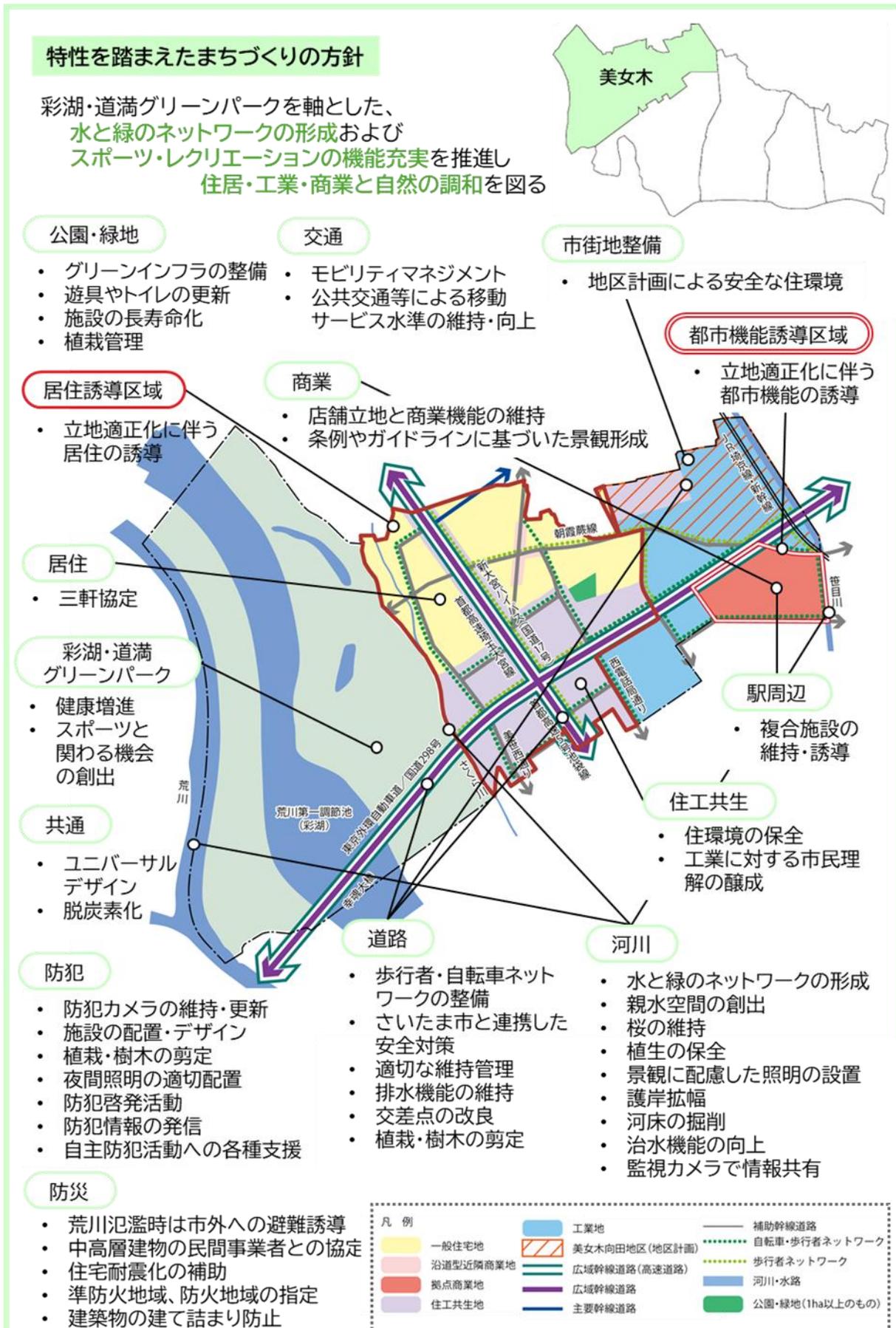


図4-77 美女木地域の取組方針図

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
地区区分の考え方

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