

第3次 戸田市都市マスタープラン 概要版



目次

計画の基本的な考え方	1
1. 計画の目的	1
2. 都市マスタープランの構成	1
全体構想	2
3. 将来都市像と基本目標	2
4. 将来人口	2
5. 将来都市構造	3
6. 都市づくりの目標を実現するための分野別方針	4
地域別構想	12
7. 地域別構想	12
立地適正化計画	18
8. 立地適正化計画の方針	18
9. 居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設	18
10. 誘導施策	20
11. 防災都市づくりの推進	21
都市づくりの推進に向けて	23
12. 都市づくりの推進に向けて	23
都市マスタープランQ&A（よくある質問）	26

策定にあたり

本計画は、これまでの都市マスタープランと立地適正化計画を統合し、20年先の戸田市の目指すべき将来像と都市づくりの方向性を示したものです。

将来的な人口減少などの社会変化を見据えながら、市内5つの地域ごとの役割や暮らしを守りつつ、その個性をいかして未来に向けたまちの姿を描いています。

駅周辺の拠点や住宅地、工業地など、それぞれの地域の魅力を大切にしながら、このまちで良かったと思えるまちを市民や事業者の皆さんとともに育んでいきます。

計画の基本的な考え方

1. 計画の目的

(1) 都市マスタープランの目的

都市マスタープランは、都市計画法第18条の2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、本市が定める長期的・体系的な都市計画の最上位の指針として、都市の将来像や都市づくりの方向性を示すものです。

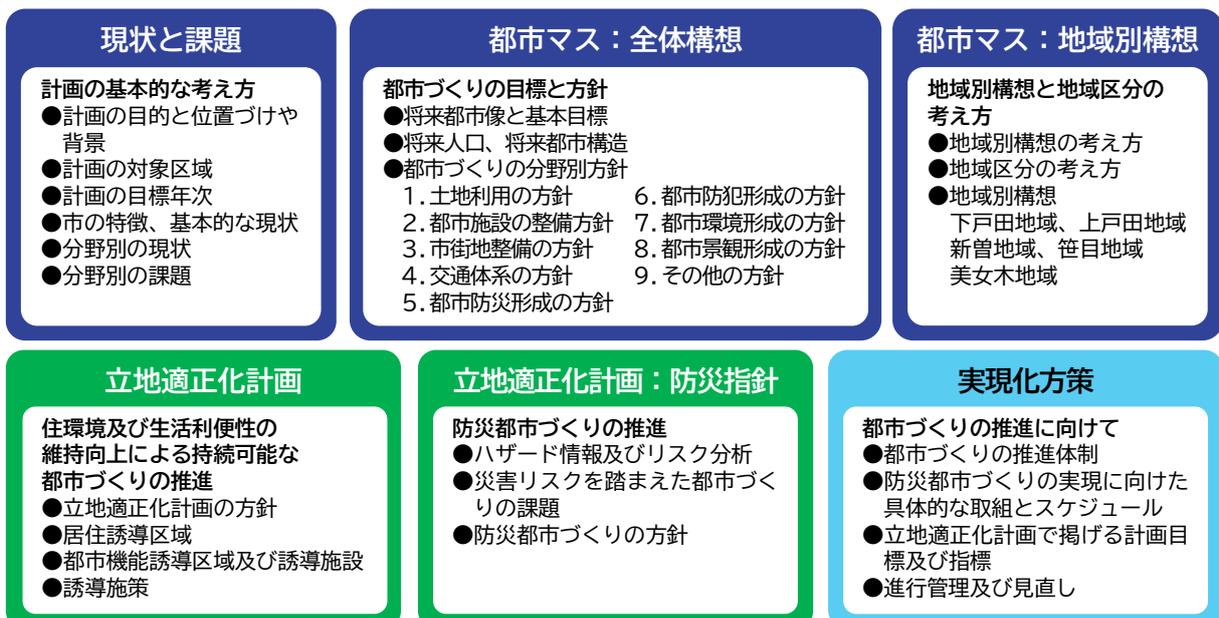
第3次戸田市都市マスタープランでは、人口減少・高齢化、自然災害の激甚化などの都市を取り巻く課題が複雑化することを受け、戸田市立地適正化計画（防災指針を含む）を一体的に組み込むことで、人口動態や災害リスクなど多様な課題に対応し、誰もが安心して暮らせる持続可能な都市づくりの実現を目指します。また、各種関連計画と連携しながら、実効性のある都市計画の推進を図ります。

(2) 立地適正化計画の目的

立地適正化計画及び防災指針は、都市マスタープランの一部として、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、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都市づくりを目指すものです。また令和2年（2020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。

2. 都市マスタープランの構成

戸田市都市マスタープランは以下の構成とします。



全体構想

3. 将来都市像と基本目標

このまちで良かった 潤いと活力に溢れ^{あふ}れ 安心を実感できるまち とだ

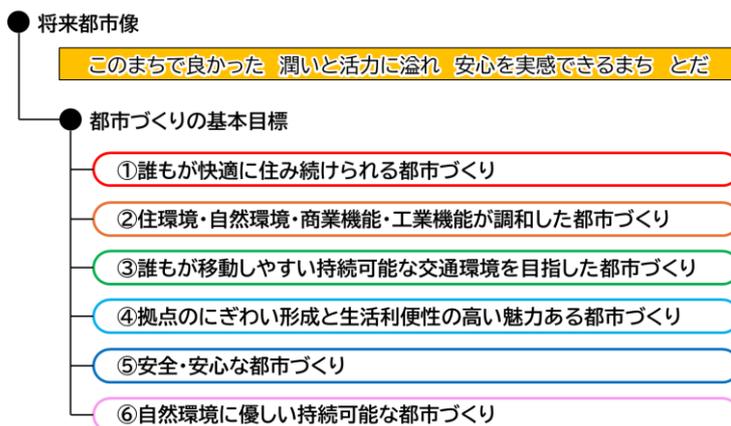
今後、全国的に少子高齢化が進行していく中、本市に住み、事業者が集う、「選ばれるまち」となるためには、「このまちで良かった」と感じてもらえることが重要です。

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いかすとともに、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。

これらの取組を通じて、「潤いと活力に溢(あふ)れ 安心を実感できるまち」を目指します。

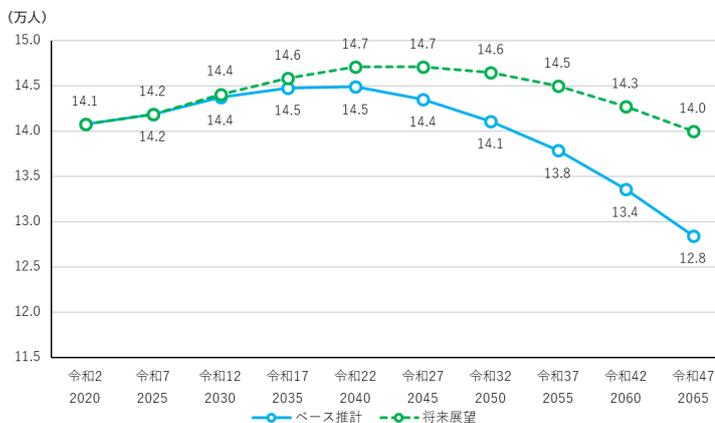
なお、この将来都市像は、住環境及び生活利便性の維持向上による持続可能な都市づくりを推進する立地適正化計画においても目指す都市像です。また、本計画では、将来都市像を実現するために次の6つの都市づくりの目標を展開します。



4. 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)をピークに、その後は減少に転じ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、都市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。



将来人口推計

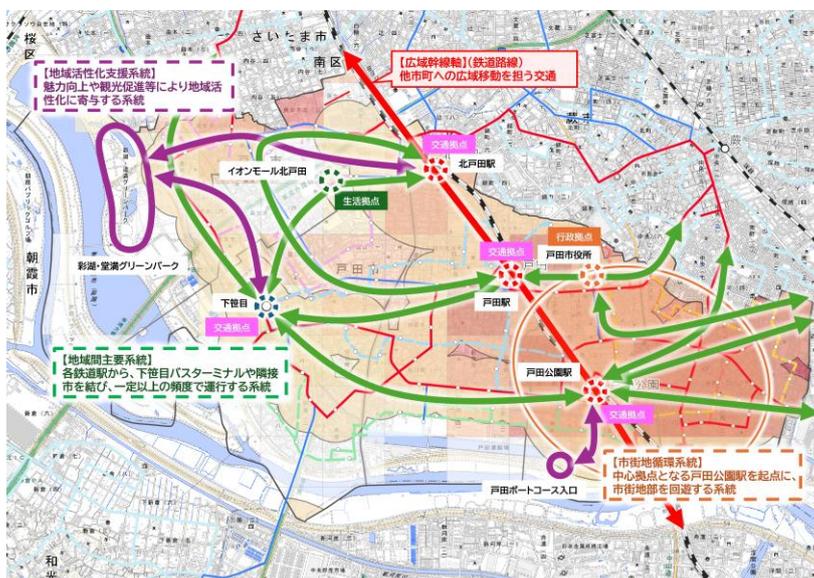
5. 将来都市構造

都市づくりの基本目標を実現するため、各地域の都市活動をイメージしたゾーンを設定するとともに、都市機能が集積する拠点及びネットワークを構成する軸を設定します。あわせて、拠点、軸の骨格となり、周辺市との連携も含めた基幹的な公共交通軸を示します。



ゾーン		軸		拠点		学校	
居住ゾーン	商業ゾーン	都市軸	広域交流軸	中心拠点	小学校		
都会的で洗練された暮らしを誘導するゾーン	交通利便性をいかし、商業機能の維持と強化を図るゾーン	生活圏構成軸	水辺の軸	工業拠点	中学校		
地域に密着した便利な暮らしを誘導するゾーン	住工共生ゾーン	緑の軸	水辺の拠点	文化・行政拠点	高等学校		
快適でゆとりのある暮らしを誘導するゾーン	新しい形の住工共生を図るゾーン		緑の拠点	水辺の拠点	市街化区域		
水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン	工業ゾーン		水辺の拠点	スポーツ・レクリエーション拠点	戸田都市計画区域		
	立地をいかに工業を保全するゾーン						

将来都市構造図



広域幹線軸（鉄道路線）	
主要バス路線軸	
市街地循環系統	
地域間主要系統	
地域活性化支援系統	

主要公共交通軸ネットワーク構想図

6. 都市づくりの目標を実現するための分野別方針

(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

●住居系土地利用

- ・専用住宅地：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：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

●商業系土地利用

- ・拠点商業地：「居心地が良く歩きたくなる」ウォークラブルなまちづくりの推進による、にぎわい創出、交流人口増加、地域経済活性化を図ります
- ・沿道型商業地：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
- ・沿道型近隣商業地：地域住民の日常生活を支える商業地を形成します

●工業系土地利用

- ・工業地：良好な操業環境の確保に努めます

●複合系土地利用

- ・沿道型複合地：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：住宅と工業が共生できる環境づくりを進めます

●文化・行政中心地

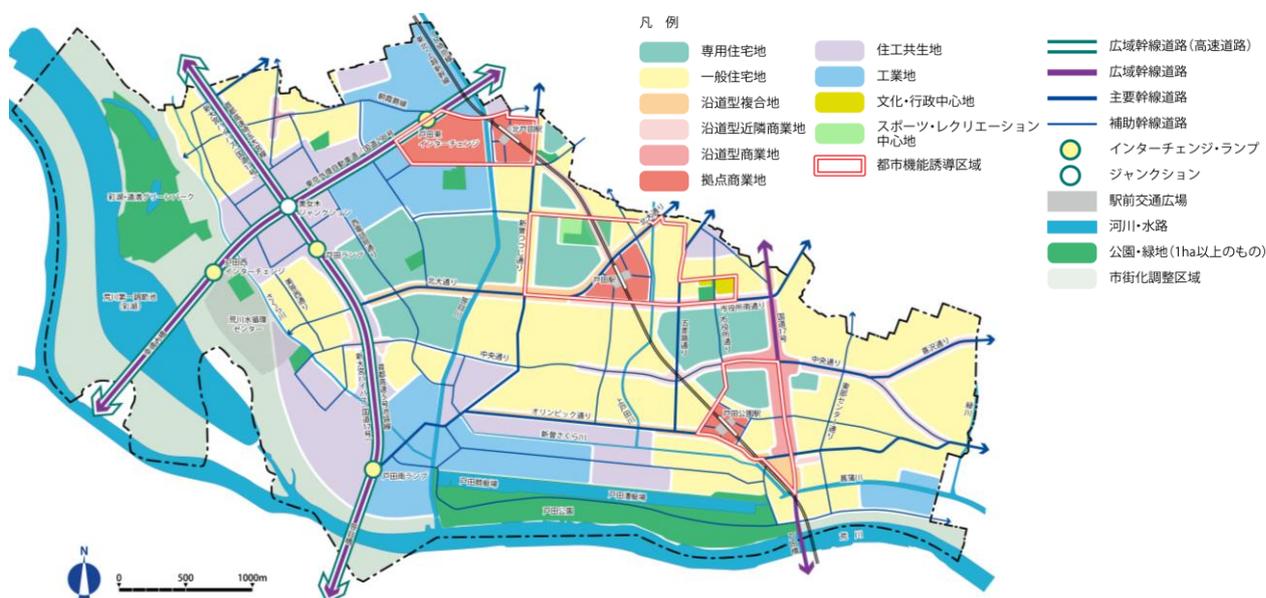
- ・市民の文化的活動や行政サービスの向上を促進します

●スポーツ・レクリエーション中心地

- ・スポーツ振興や健康増進を図ります

●都市機能誘導区域

- ・立地適正化計画の考え方にに基づき、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



土地利用方針図

②住宅地・商業地・工業地の区分及び土地利用の秩序づくり

- ・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、秩序ある都市づくりを進めます

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、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

④にぎわいのある拠点の形成

- ・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

(2) 都市施設の整備方針

都市施設の整備にあたり、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

- 歩行者・自転車ともに利用しやすい道路環境整備
 - ・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
 - ・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、併せて景観面へも配慮します
- 鉄道3駅の顔にふさわしい駅前交通広場の整備
 - ・都市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
 - ・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
- 安全で快適な道路空間の整備
 - ・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
 - ・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を検討します
- 幹線道路網の整備
 - ・広域、主要、補助の各幹線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
- 道路空間における緑の確保と管理
 - ・街路樹や植栽帯の適切な配置と維持管理を行います
- 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、環境にやさしい低炭素な移動手段を推進します

②公園・緑地の整備方針

- 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
 - ・生物多様性の確保に配慮した公園、緑地等を整備します
- 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
- 公園の適切な配置と整備
 - ・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
- 緑の軸の形成
 - ・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
- JR埼京線沿いの環境空間の整備
 - ・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
- 市民・事業者・市の協働による公園・緑地の管理運営
 - ・公園整備、維持管理等に市民、事業者、市が協力して取り組みます
 - ・包括指定管理者の導入やPark-PFI制度などを活用します



道路空間整備の一例
(路側帯のカラー舗装)



公園整備の一例
(健康づくりの場としての活用 (パークゴルフ))

③河川・水路の整備方針

- 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推進します
- 荒川の整備と活用
 - ・生物多様性確保に配慮した水辺空間の保全・創出と親水性を確保します
- 河川・水路の水質浄化
 - ・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

④公共下水道の整備方針

- 公共下水道整備の推進
 - ・汚水未整備地区の解消に向けて取組を推進します
- 災害に強い下水道施設の整備と老朽化対策の推進
 - ・雨水排水施設整備を進め、水害発生箇所への対策を行います
 - ・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、耐震化を推進します
- 雨水貯留・浸透施設の推進
 - ・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

⑤その他の整備方針

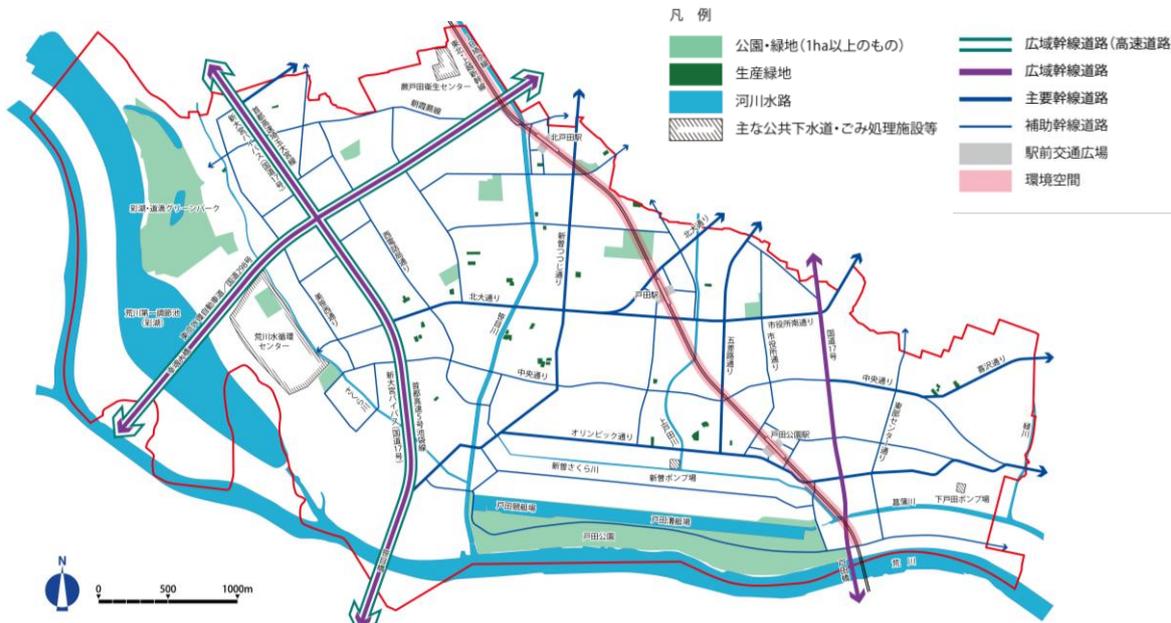
- 地域資源を活用した魅力の発信
 - ・戸田市スポーツセンターや北部公園野球場等、スポーツ・レクリエーション拠点の施設の整備、維持管理を実施します
- 持続可能で効率的な都市施設の整備・管理
 - ・老朽化した施設の適切な修繕・改修や長寿命化を図るとともに、効率的な整備・運営に取り組みます
- バリアフリー・ユニバーサルデザインの公共空間の整備
 - ・バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方に基づく整備を推進します
- ごみ処理施設等の更新と維持管理
 - ・廃棄物の発生抑制、再使用、再生利用活動を推進します
- 自転車駐車場の整備
 - ・自転車駐車場の適切かつ効率的、効果的な管理運営を行い、駅を中心とした放置自転車を防止します
- 公共駐車場・駐輪場の整備
 - ・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
- 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



さくら川



戸田公園



都市施設の整備方針図

(3) 市街地整備の方針

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基盤整備を推進します

- ・新曽第一地区：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、実施します
- ・新曽第二地区：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を整備します

②地区計画等の手法による市街地整備の推進

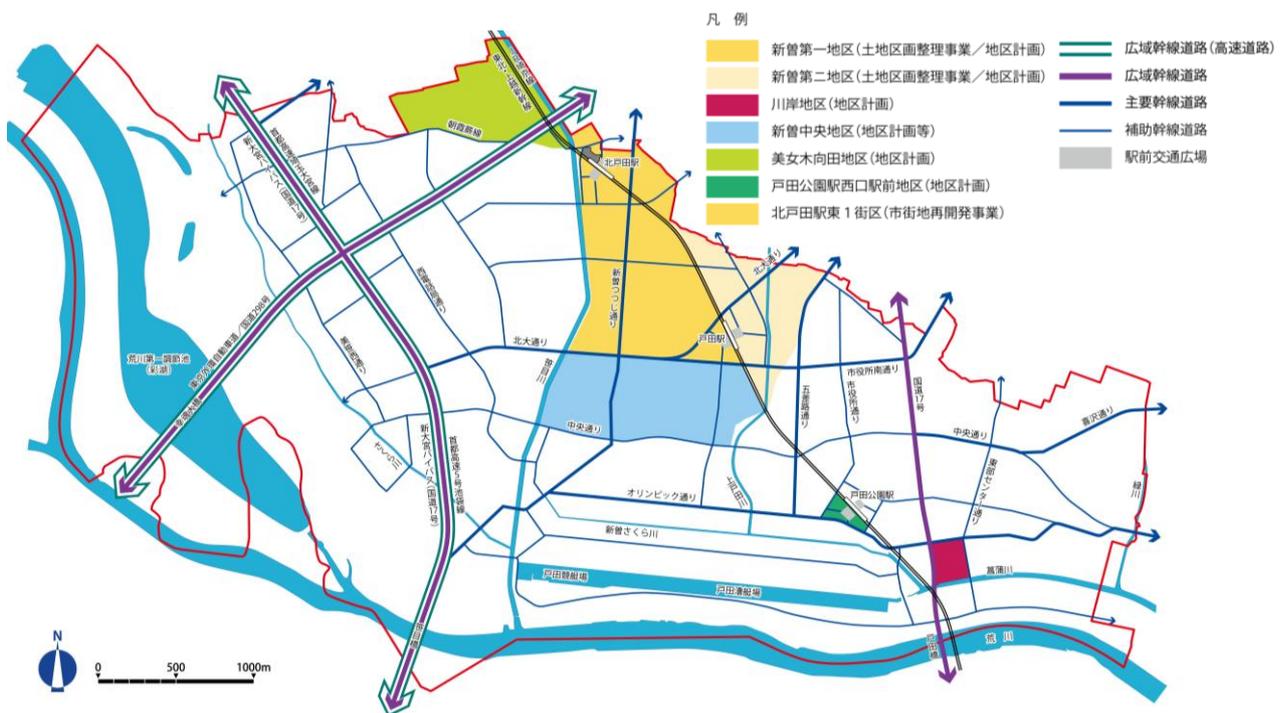
●以下の6つの地区ごとに地区計画等の適切な手法を活用して、計画的な市街地整備や安全で良好な住環境の形成等を推進します

- ・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

●まちづくり推進条例を活用し、市民との協働による都市づくりを推進します

③住宅施策による住み続けたい市街地の形成

- ・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
- ・住まいにおける耐震性や防災性の向上、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
- ・空き家は、適切な維持管理と利活用の促進を行い、地域の住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、適正な管理運営を実施します



市街地整備方針図

(4) 交通体系の方針

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

- ・自家用車に過度に依存しない利便性の高い交通体系を構築します
- ・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、公共交通の利用を促進します
- ・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します
- ・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



コミュニティバス(美笹循環車両)

②徒歩・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備

- ・歩車分離など、安全で快適な移動空間を整備するとともに、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
- ・鉄道3駅周辺は、ウォーカーブル推進事業を通じて、歩行者のための安全で快適な移動・滞在空間の形成を目指します
- ・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
- ・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推進します

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

- ・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

(5) 都市防災形成の方針

多発する自然災害に対応した包括的な防災・減災に関する取組等を進めるとともに、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」の取組も重要となっています。立地適正化計画防災指針に基づき、誰もがより安全・安心に暮らせる都市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

●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推進します

●避難環境の整備

- ・一時避難場所、緊急避難場所、避難所の指定による防災拠点の機能強化を進めています
- ・荒川の氾濫時に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）を設定しています
- ・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

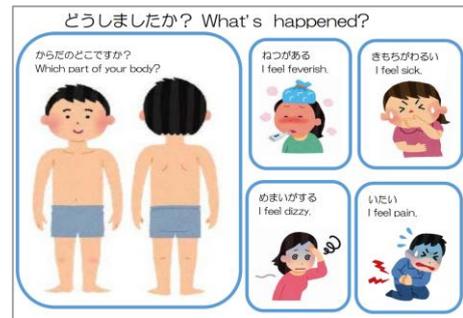
●市民・事業者・市の協働による安全・安心な都市づくりの推進

- ・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構築を目指します
- ・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
- ・「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

②地震災害における防災方針

●火災延焼拡大防止のための基盤整備と避難路の確保

- ・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
- ・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
- ・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の確保に努めます



多言語対応の一例

●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実施します
- ・倒壊の危険性のあるブロック塀等は、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

●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実施します
- ・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の実施など、ソフト面でも災害に強い河川整備を推進します

●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の整備を推進するとともに、宅地開発や公共施設整備にあたって、雨水貯留施設や貯留浸透機能を強化します
- ・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



浸透施設の設置工事

●外水被害の軽減

- ・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ます
- ・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、防犯都市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、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し、暗がりや死角を減らすことにより、犯罪発生を抑止します
- ・景観などの他の都市づくり要素と連携しながら、総合的な防犯環境を推進します
- ・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します

②市民・事業者・市の連携による都市防犯の推進

- ・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
- ・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、防犯体制を強化します
- ・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を醸成します



市内の見守り防犯カメラ

(7) 都市環境形成の方針

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。

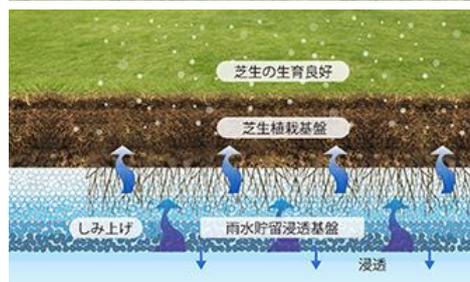
さらに、公共施設における再生可能エネルギーの利用を拡大し、脱炭素化を推進します。

①自然環境に配慮した公共施設の整備

- ・自転車や徒歩等の低炭素な移動手段の普及・支援をはじめ、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
- ・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
- ・公共施設において蕨戸田衛生センターで発電した電力の利用や、公用車の電動車化を推進、再生可能エネルギー由来の電力を調達するなど、電力の使用に伴う温室効果ガスの排出量を削減します

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、環境学習やイベントを活用した情報発信を推進します
- ・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ます



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)

(8) 都市景観形成の方針

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、本市の特徴をい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

- ・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
- ・誰もが安全で快適に利用できる施設とするため、ユニバーサルデザインの理念に基づくデザインとします

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
- ・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地域の景観資源をいかした潤いのある景観形成

- ・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、戸田らしい景観を形成します
- ・魅力的な景観資源をいかすため、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推進します

④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、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



景観重要樹木
(ケヤキ、サクラ)



三軒協定を活用した景観づくり

(9) その他の方針

- ・医療・福祉・子育て、教育、都市活動、財政の各分野については、「8. 立地適正化計画の方針」において方針を定めます

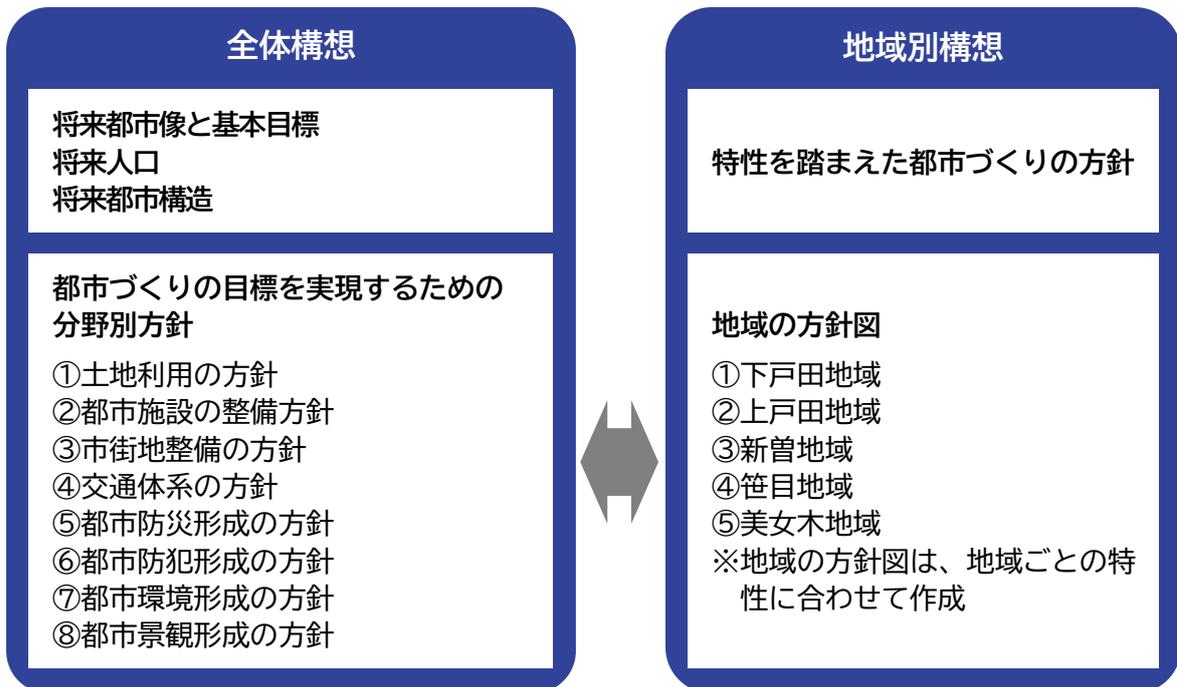
地域別構想

7. 地域別構想

(1) 地域別構想の考え方

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。



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。



地域区分図

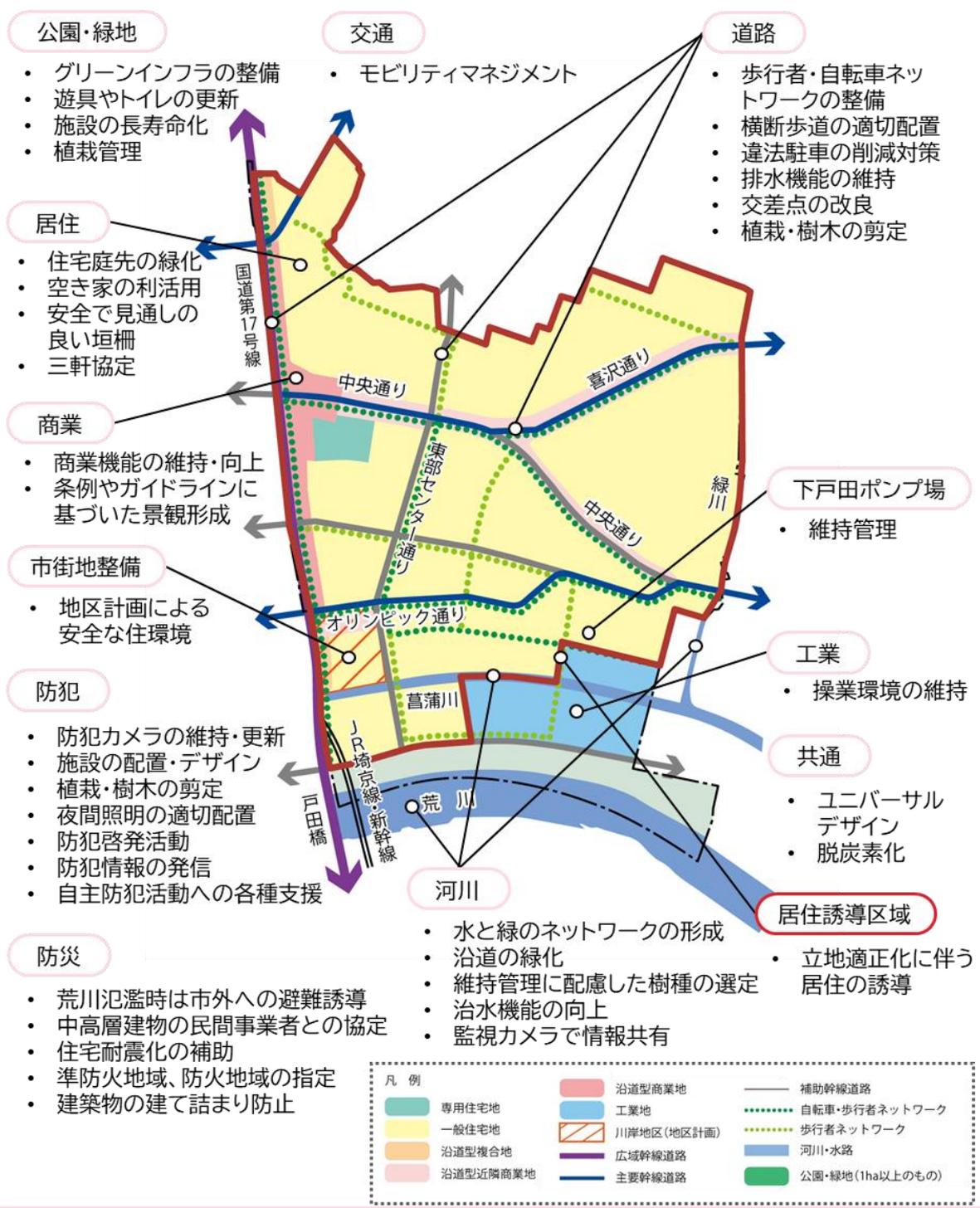
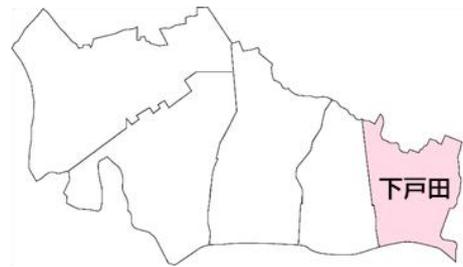
(3) 地域別構想

次ページ以降に地域別の方針を示します。

①下戸田地域

特性を踏まえた都市づくりの方針

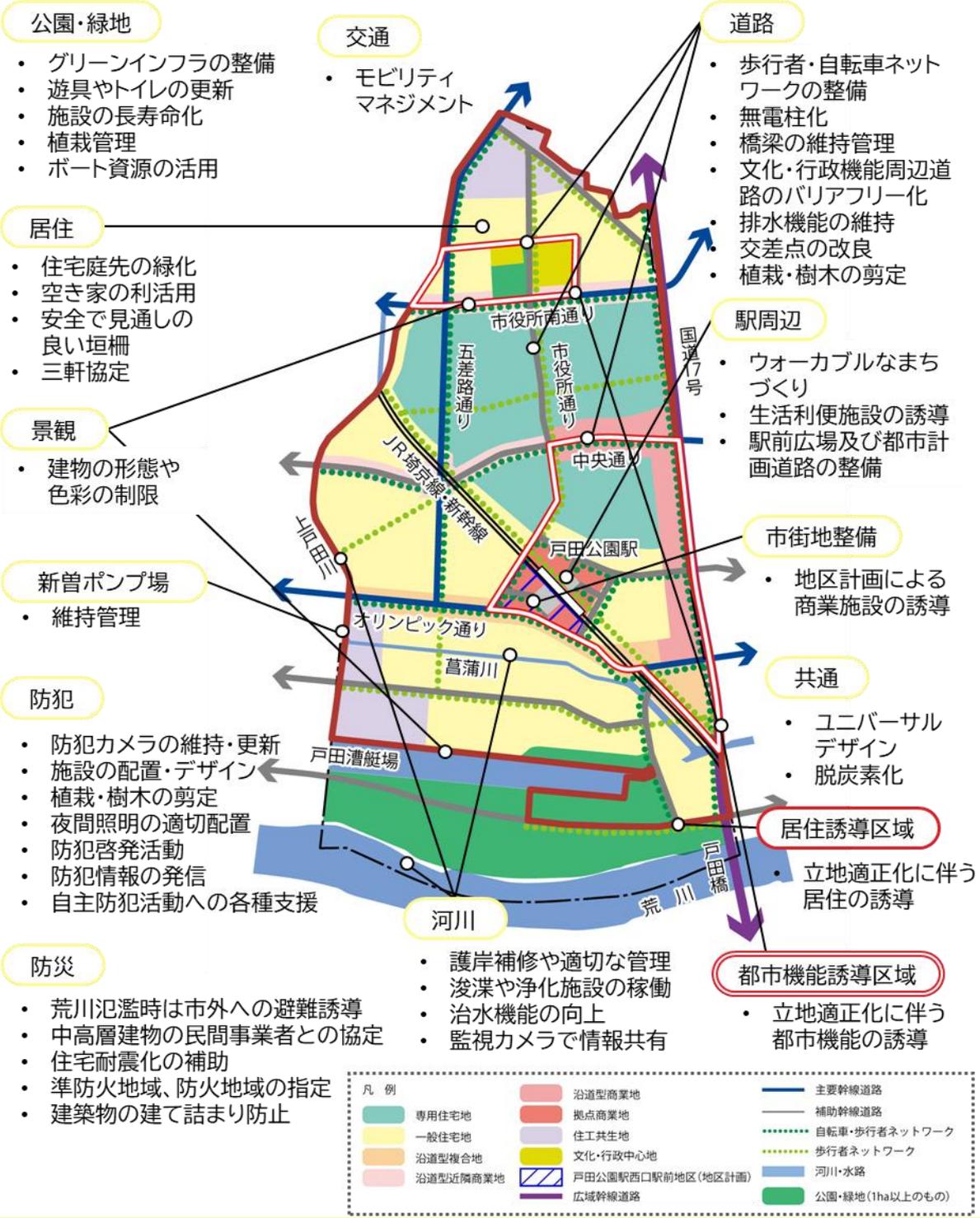
みどり豊かな住環境と
見通しの良い開放的なまち並みを整備
ゆとりある暮らしを提供することで、
うるおいのある空間と調和した
活力ある都市づくりを推進する



②上戸田地域

特性を踏まえた都市づくりの方針

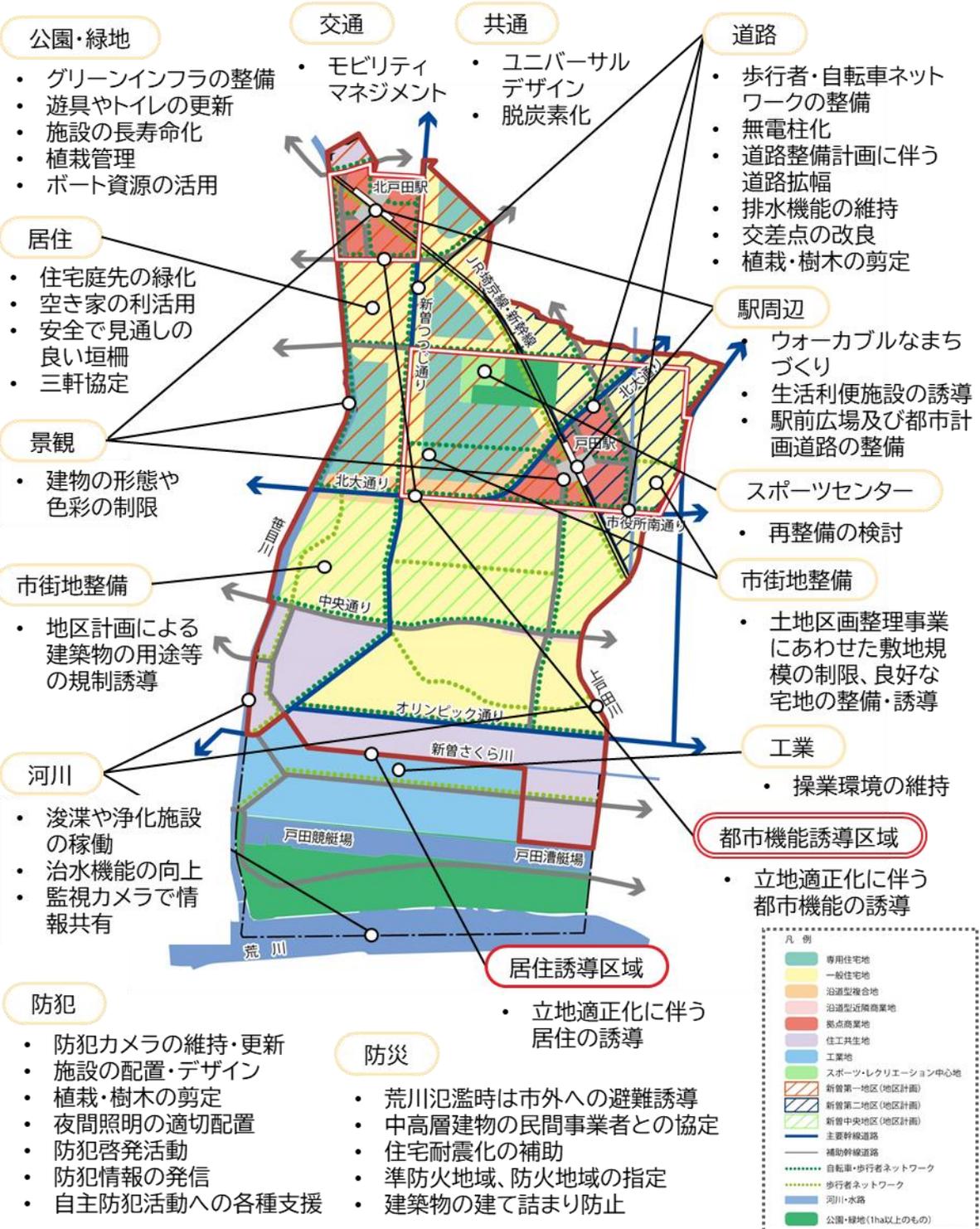
戸田公園駅前を中心に生活利便施設の誘導と
ウォーカブルなまちづくりを推進し
文化・行政機能とにぎわいを備えた
市の中心拠点としての施設整備を進める



③新曾地域

特性を踏まえた都市づくりの方針

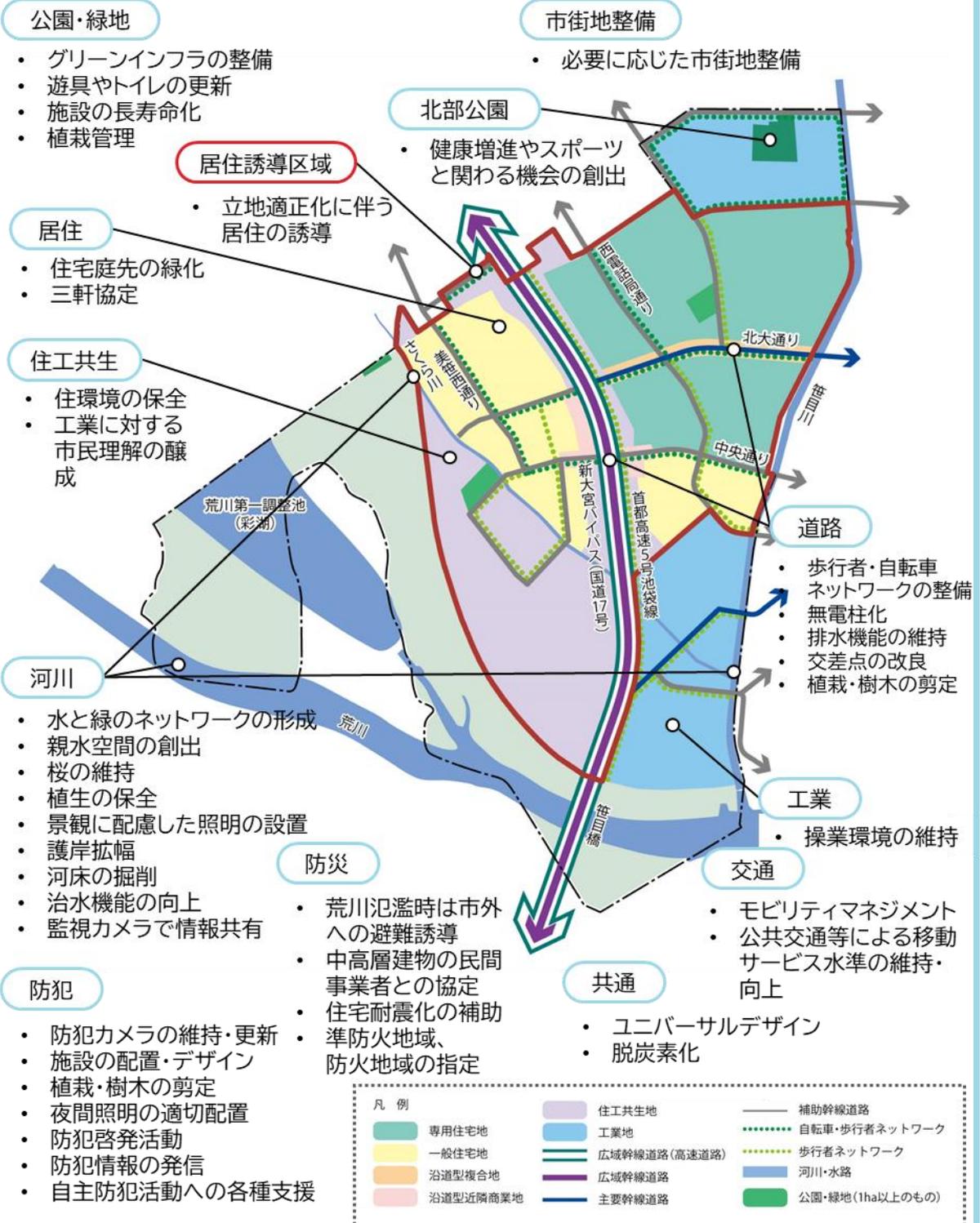
北戸田駅・戸田駅を中心とした
ウォーカブルなまちづくりの推進
 スポーツセンターを中心とした**健康増進・余暇活動**
 市街地整備による**快適な住環境**の整備を図る



④ 笹目地域

特性を踏まえた都市づくりの方針

さくら川を中心とした水と緑のネットワークの形成と
 北部公園を中心とした健康増進を推進
 工業地の操業環境を維持しつつ
 住居と工業が調和する土地利用を図る



⑤美女木地域

特性を踏まえた都市づくりの方針

彩湖・道満グリーンパークを軸とした、
水と緑のネットワークの形成および
スポーツ・レクリエーションの機能充実を推進し
住居・工業・商業と自然の調和を図る



公園・緑地

- ・ グリーンインフラの整備
- ・ 遊具やトイレの更新
- ・ 施設の長寿命化
- ・ 植栽管理

交通

- ・ モビリティマネジメント
- ・ 公共交通等による移動サービス水準の維持・向上

市街地整備

- ・ 地区計画による安全な住環境

都市機能誘導区域

- ・ 立地適正化に伴う都市機能の誘導

居住誘導区域

- ・ 立地適正化に伴う居住の誘導

商業

- ・ 店舗立地と商業機能の維持
- ・ 条例やガイドラインに基づいた景観形成

居住

- ・ 三軒協定

彩湖・道満グリーンパーク

- ・ 健康増進
- ・ スポーツと関わる機会の創出

共通

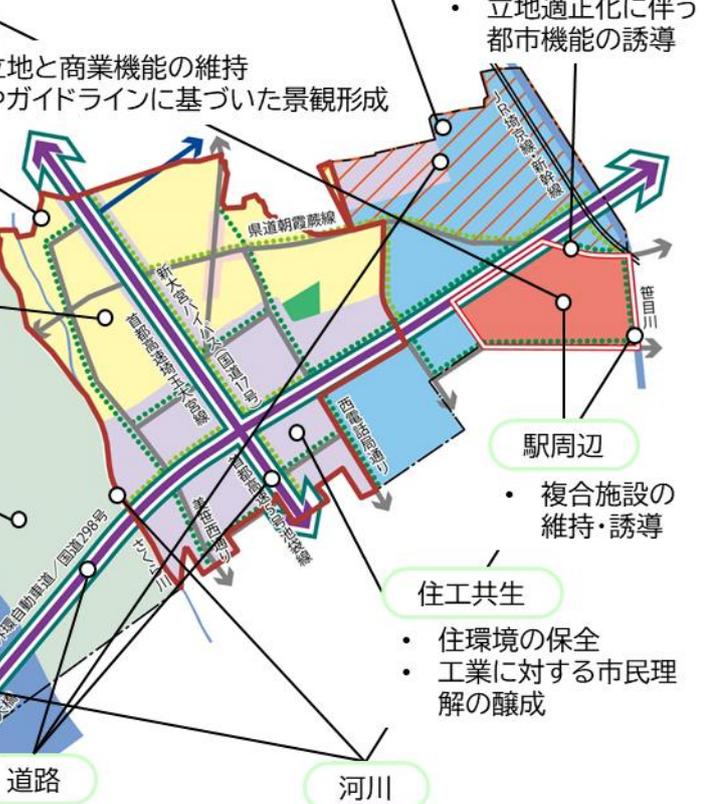
- ・ ユニバーサルデザイン
- ・ 脱炭素化

防犯

- ・ 防犯カメラの維持・更新
- ・ 施設の配置・デザイン
- ・ 植栽・樹木の剪定
- ・ 夜間照明の適切配置
- ・ 防犯啓発活動
- ・ 防犯情報の発信
- ・ 自主防犯活動への各種支援

防災

- ・ 荒川氾濫時は市外への避難誘導
- ・ 中高層建物の民間事業者との協定
- ・ 住宅耐震化の補助
- ・ 準防火地域、防火地域の指定
- ・ 建築物の建て詰め防止



道路

- ・ 歩行者・自転車ネットワークの整備
- ・ さいたま市と連携した安全対策
- ・ 適切な維持管理
- ・ 排水機能の維持
- ・ 交差点の改良
- ・ 植栽・樹木の剪定

河川

- ・ 水と緑のネットワークの形成
- ・ 親水空間の創出
- ・ 桜の維持
- ・ 植生の保全
- ・ 景観に配慮した照明の設置
- ・ 護岸拡幅
- ・ 河床の掘削
- ・ 治水機能の向上
- ・ 監視カメラで情報共有

凡 例	工業地	補助幹線道路
一般住宅地	美女木向田地区(地区計画)	自転車・歩行者ネットワーク
沿道型近隣商業地	広域幹線道路(高速道路)	歩行者ネットワーク
拠点商業地	広域幹線道路	河川・水路
住工共生地	主要幹線道路	公園・緑地(1ha以上のもの)

立地適正化計画

8. 立地適正化計画の方針

都市マスタープランの将来都市像「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」の実現を目指し、次のとおり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

- 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

■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

■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

- 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
- 交通結節点の機能強化
- 公共交通の利便性や効率性、持続可能性の向上
- 歩行者や自転車が移動しやすい環境の整備

■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

- 水害に強い都市基盤の整備
- 安全な住まいと避難環境の確保
- 地域防災力の向上と市民協働

9. 居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設

将来都市像、上記方針を踏まえ、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。

(1) 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、居住の誘導を図る区域です。

②居住誘導区域の設定条件

以下の条件を考慮して居住誘導区域を設定します（区域の詳細な範囲は次頁参照）。

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

(2) 都市機能誘導区域

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に誘導したい機能について生活利便施設の誘導を図る区域です。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。

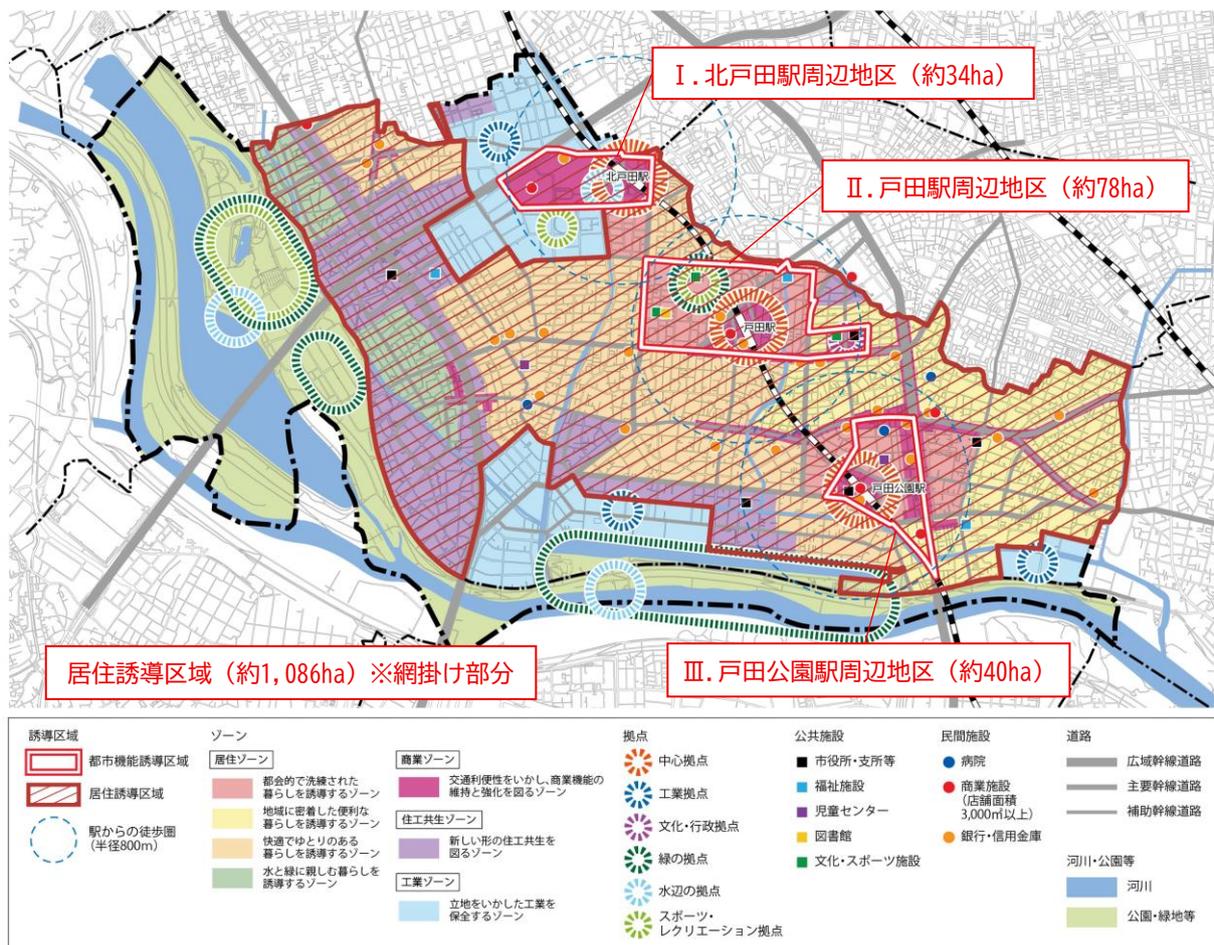
②都市機能誘導区域の設定条件

以下の条件を考慮して都市機能誘導区域を設定します。

- 条件1：市全域から多くの人々が利用し、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
- 条件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
- 条件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

上記の条件より、都市機能誘導区域を「Ⅰ.北戸田駅周辺地区」「Ⅱ.戸田駅周辺地区」「Ⅲ.戸田公園駅周辺地区」の3つの地区に設定します。

以上を踏まえ、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」の範囲を以下のとおり設定します。



(3) 誘導施設

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。

②誘導施設設定の考え方

誘導施設の設定にあたっては、前頁で設定した3つの都市機能誘導区域ごとに現況等を総合的に考慮し、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

各都市機能誘導区域に位置付ける誘導施設は以下のとおりです。

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		各都市機能誘導区域における誘導施設の整理(○:誘導タイプ、●:維持タイプ)		
機能	施設	I.北戸田駅周辺地区	II.戸田駅周辺地区	III.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
介護・福祉	総合福祉センター	-	●	-
教育・文化	図書館(本館)	-	●	-
	文化・スポーツ施設	-	●	-
商業	大規模商業施設	● 店舗面積10,000㎡以上	● 店舗面積3,000㎡以上	● 店舗面積3,000㎡以上
行政	市役所(本庁舎)	-	●	-
金融	銀行・信用金庫	●	●	●

10. 誘導施策

「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、以下のとおり立地適正化計画に基づく誘導施策を展開します。

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

方針	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)	方針	誰もが快適に暮らし続けられる住環境の形成 (居住)
施策・誘導方針と誘導施設	(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	施策・誘導方針と誘導施設	(1)住み続け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)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		(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)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		(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
方針	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)	施策・誘導方針と誘導施設	(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
施策・誘導方針と誘導施設	(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		(5)安心安全な住環境の維持 ①防災都市づくりの推進(防災指針に掲載) ②防犯都市づくりの推進
	(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	

11. 防災都市づくりの推進

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、災害に強い都市づくりを進めていきます。

(1) ハザード情報及びリスク分析

市内の水災害、地震災害のハザード情報を基に、以下の項目についてリスク分析を行います。

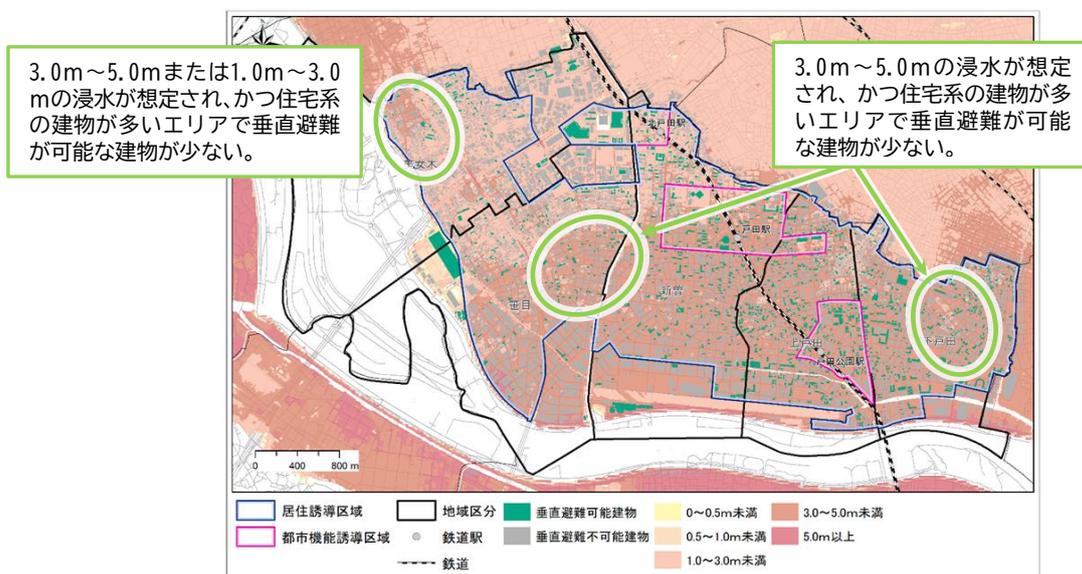
災害リスク分析項目

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の倒壊リスクを分析	
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	高齢者が多く居住する地区のリスク	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(一部抜粋)

●垂直避難可能建物への避難時のリスク

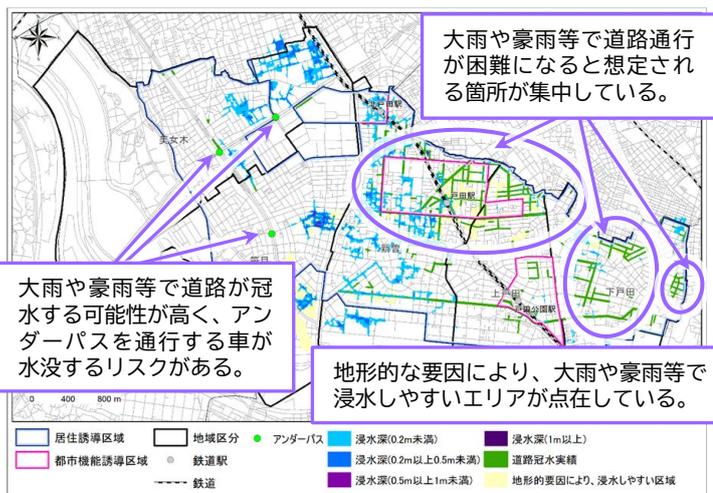
荒川の洪水浸水想定区域（想定最大規模）と垂直避難可能建物の分布を重ねると、以下のような災害リスクの可能性が読み取れます。



洪水浸水想定区域と垂直避難可能建物

●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ていますが、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。

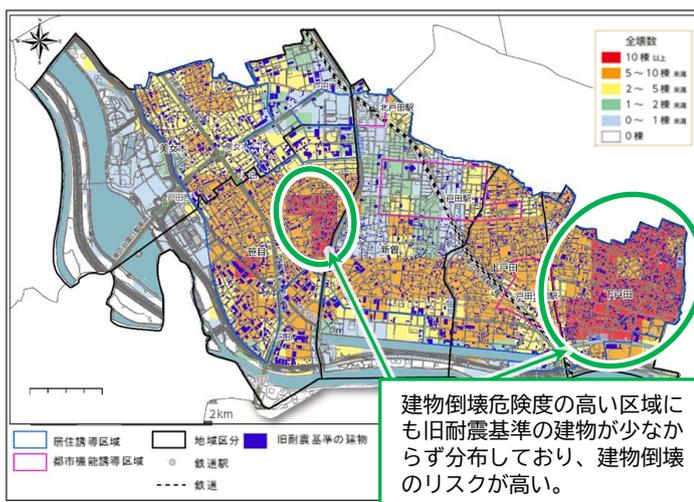


内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等

② 地震災害(一部抜粋)

●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、右のような災害リスクの可能性があります。



建物倒壊危険度と旧耐震基準の建物の分布

(2) 防災都市づくりの方針

都市マスタープランの将来都市像「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」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

○関連事業と連携した河川・道路・下水道等の都市基盤整備の推進

■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

○防災拠点、避難場所等の確保及び機能強化 ○住宅等の耐震化促進

■取組方針3 命を守るための地域防災力の向上

○災害リスク情報の周知、事前対策に関する情報発信、避難訓練等、地域の防災活動に対する協力と支援

都市づくりの推進に向けて

12. 都市づくりの推進に向けて

(1) 都市づくりの推進体制

①都市計画の決定及び変更

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います。

②土地利用の変化への対応

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。

③推進体制の確立

都市計画が先導しながら、交通、道路、公園、上下水道など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。

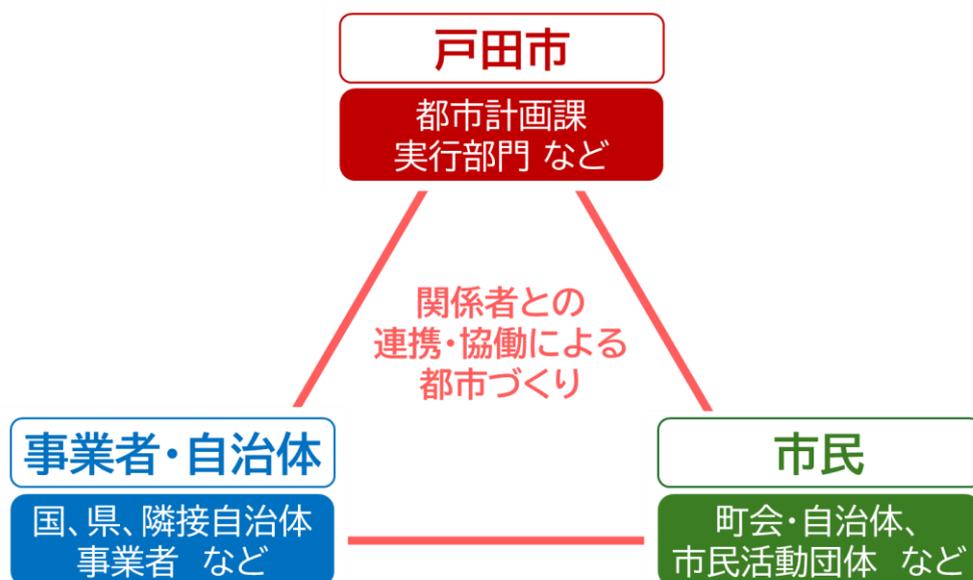
④効果的な都市づくりの推進

本市の都市づくりをより具体的に推進するためには、全市レベル（立地適正化計画、地域公共交通計画等）の計画や地区レベル（地区計画等）など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。

⑤市民の協働による都市づくり

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都市づくりを進めます。

また、市民による都市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。



(2) 防災都市づくりの実現に向けた具体的な取組とスケジュール

防災都市づくりの将来像を実現するため、優先度の高い具体的な取組について、短期（5年）中期（10年）長期（20年）のスケジュールを設定した上で実施します。なお、取組については、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

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		
				短期 5年	中期 10年	長期 20年
全般	インフラ機能の維持管理	災害時、下水道施設が適切に機能するよう、修繕・維持管理を行います。	市	→		
	避難経路確保と災害活動円滑化のための道路整備	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。狹隘道路の改修や既存橋梁の耐震化等を推進します。	市	→		
		北大通りの一部を都市型側溝に改修します。	市	完了		
		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		
		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	→		
		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	→		
		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	→		
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	→		
		荒川、笹目川、葛瀬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	→		
	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	→		
		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	→		
		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	→		
	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	→		
		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	→		
		雨水等を適切に処理・排水する設備の整備を図ります。	市	→		
		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	完了		
	地震災害	延焼拡大抑止のための基盤整備	密集市街地等における狹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	→	
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	→		
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。			市	→		
消火栓の維持管理を行います。			市	→		
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	→		

災害種類	取組項目	取組内容	実施主体	実施期間		
				短期 5年	中期 10年	長期 20年
全般	避難環境の整備	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	→		
		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	→		
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	→		
		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。	市	→		
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 市民	→		
		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 市民	→		

取組方針3 命を守るための地域防災力の向上

災害種類	取組項目	取組内容	実施主体	実施期間		
				短期 5年	中期 10年	長期 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		
		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	→		
		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。	市	→		
	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 市民 事業者	→		
		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	→		

(3) 立地適正化計画で掲げる計画目標及び指標

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。

方針	計画目標値	評価基準値	目標値
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	駅周辺ににぎわいや魅力があると思う市民の割合（どちらかというところは思わない+そうは思わない+わからない+無回答を除く）	42% (令和5年度)	評価基準値+10% (令和28年度)
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	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）	79% (令和5年度)	評価基準値+6% (令和28年度)
	居住誘導区域の人口密度	120人/ha (令和2年度)	評価基準値+9人/ha (令和28年度)
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	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）	79% (令和5年度)	評価基準値+6% (令和28年度)
	市内3駅乗車人員	74,558人 (令和5年度)	78,000人 (令和28年度)
災害に強く、安心して暮らせる都市づくりに関する計画目標値	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） ※この他に防災指針にて設定した目標値あり	73.3% (令和5年度)	評価基準値+6% (令和28年度)

(4) 進行管理及び見直し

① 進行管理による実効性の高い都市づくり

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。

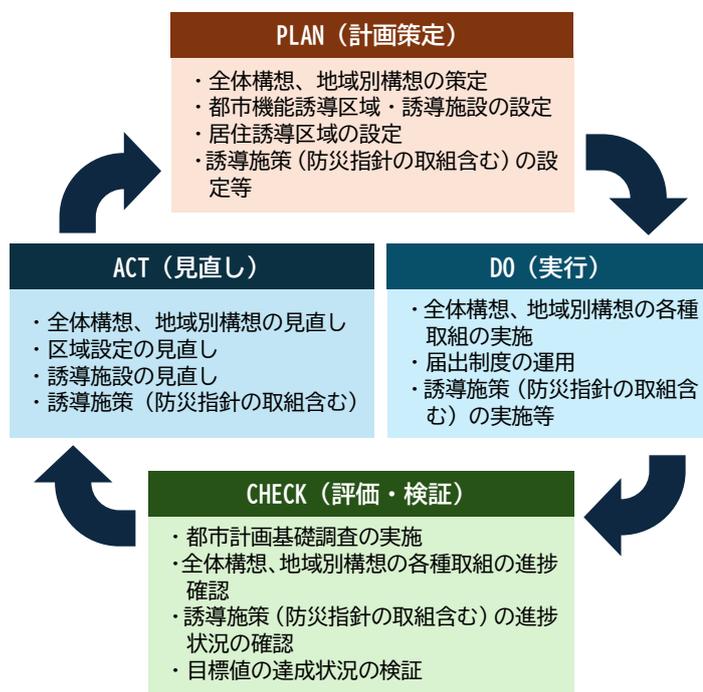
② 都市マスタープランの見直し

● 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いて20年後の都市を展望しつつ、概ね5年ごとに計画を評価し、必要に応じて見直ししながら、適切に進行管理を行います。

● 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。



PDCAサイクルのイメージ

都市マスタープランQ&A(よくある質問)

**Q①：都市マスタープランの内容に従わなければならないのか？
都市マスタープランの内容には法的な拘束力があるのか？**

A：都市計画マスタープランは、それ自体には拘束力はありませんが、拘束力のある個別の都市計画の根拠（基本的な方針）となるものです。さらに、都市計画マスタープランに示す将来像は、個別の都市計画が決定・変更されるべき方向を示す指針としての役割を持ちます。そのため、本計画の趣旨をご理解いただき、まちづくりにご協力をお願いいたします。

Q②：市民の意見はどのように反映されているのか？

A：市民の意見を反映するため、地域別に開催した懇談会で出された意見も参考とし、作成した素案について、公募市民を含む関係者で構成された戸田市都市マスタープラン見直し検討委員会で審議いただいた後、パブリック・コメントの結果を踏まえて策定しています。

Q③：自分の家や土地に具体的な影響はあるのか？

A：本計画は、令和8年（2026年）を基準年次とし、20年後の令和28年（2046年）を目標年次としています。そのため、すぐに具体的な影響は考えられませんが、将来都市像である「このまちでよかった 潤いと活力に溢れ 安心を実感できるまち とだ」の都市づくりの実現を目指して各取組を実施していきます。

**Q④：立地適正化計画の誘導施策のように全体構想、地域別構想でも施策を定めないのでか？
また、進行管理はどのようにするのか？**

A：本計画は、令和8年（2026年）を基準年次とし、20年後の令和28年（2046年）を目標年次とし、個別具体的な施策・取組は各種関連計画に記載することとしています。ただし、進行管理については、上位計画である第5次総合振興計画後期計画の事務事業に基づき、関連する事業を指標として抜粋し、行っています。

Q⑤：居住誘導区域にすべての市民を誘導するのか？

A：例えば、居住誘導区域外に既にお住まいの方々が、そこに居住し続けることは当然のことであり、すべての市民を強制的に居住誘導区域に集約するものではありません。居住誘導区域外であっても、様々な理由により住み続けたり、移り住む方はいらっしゃいます。誘導区域は、多様な暮らし方を否定するものではなく、将来の人口減少などの課題を見据えた場合における人口密度の維持を図る区域を明示するものであり、区域外への居住を禁止するものではありません。一方で人口減少が進むと、生活に必要なサービスやコミュニティを継続的に確保することが困難となるなどの課題が生じます。そのため、持続可能で効率的な都市構造を築くためには一定のエリアにおいて人口密度を維持する必要があります。市としても将来の課題に対して施策を打ち出し、今後も緩やかに居住誘導を図りながら、都市が機能するための人口密度を維持していかなければならないものと考えています。

Q⑥：都市機能誘導区域にすべての誘導施設を誘導するのか？

A：都市機能誘導区域外にも誘導施設は立地しており、そのような施設を強制的に都市機能誘導区域に集約するものではありません。一方で人口減少が進むと、①公共交通の維持が困難になる、②医療・福祉・商業施設が分散して非効率になる、③行政サービスやインフラ維持のコストが増えるなどの課題が生じます。そのため、持続可能で効率的な都市構造を築くためには都市機能を集約し、交通や生活の利便性を高める必要があります。市としても将来の課題に対して施策を打ち出し、今後も生活サービス機能を維持・強化できるよう努めていきます。

Q⑦：都市機能誘導区域だけが便利になるのか？

A：都市機能誘導区域だけが便利になるわけではありません。各地域の生活圏を考慮しつつ、都市機能誘導区域には全市民を対象とした施設（市役所、図書館や病院など）を、居住誘導区域には日々の暮らしに密接に関連する施設（コンビニエンスストア、学校や診療所など）を配置し、各区域が相互に補完し合いながら、都市の持続的な発展を目指していきます。

Q⑧：立地適正化計画を推進することにより、東西の地域格差が拡大してしまうのではないかと？

A：立地適正化計画は、市内全体の持続可能な都市づくりを推進し、市民が安心して暮らし続けられるよう、都市機能の配置や、生活利便・防災力の維持・向上などの観点から、都市全体の維持・発展に取り組むものです。また、本計画では、都市全体の構想（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ことを目的とした地域別構想を策定しています。各地域における取組として、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を進めていきます。



第3次戸田市都市マスタープラン

【概要版】

令和8年3月

発行／戸田市

〒335-8588 戸田市上戸田1丁目18番1号

電話：048-441-1800（代）

編集／都市整備部 都市計画課