

戸田市立地適正化計画についてのご案内

1 立地適正化計画とは

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た「立地適正化計画」は、居住機能や都市機能を適切に維持・誘導し、公共交通の充実などを図ることで、効率的で持続可能な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づけられ、災害に強い都市構造の構築が重視されるようになりました。

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

計画の対象区域は戸田都市計画区域(本市全域)とし、計画期間は都市マスタープランと同様、2026年から2046年とします。

2 立地適正化計画の方針

■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

3 居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設

次の考え方にに基づき、居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設を定めます。

居住誘導区域

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

都市機能誘導区域

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

都市機能誘導区域内に「誘導施設」を設定します。

誘導施設

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

【Ⅰ：北戸田駅周辺地区】

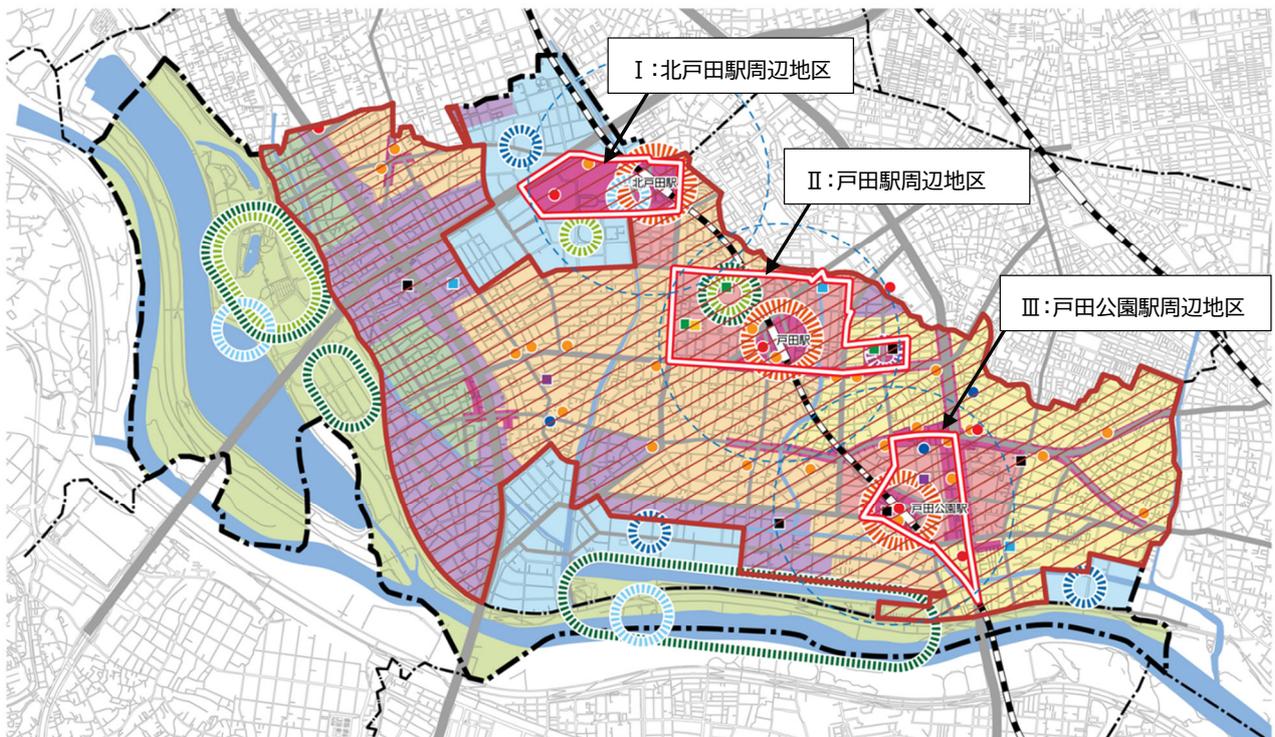
- 病院(病床数 20 床以上)
- 銀行・信用金庫(窓口機能あり)
- 商業施設(店舗面積 10,000 m²以上)

【Ⅱ：戸田駅周辺地区】

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

【Ⅲ：戸田公園駅周辺地区】

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



4 誘導施策

「このまちで良かった 潤いと活気に溢れ 安心を実感できるまち とだ」の実現を目指し、方針に基づく誘導施策を展開します。

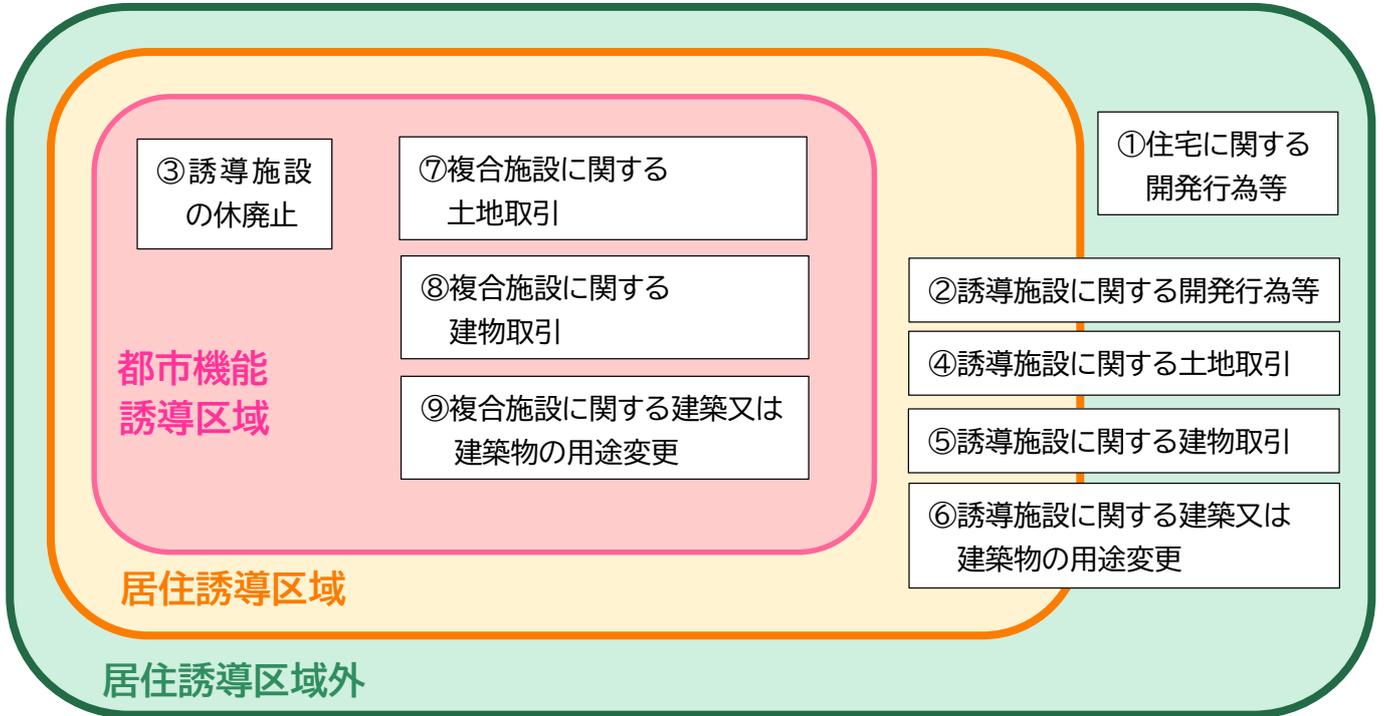
このまちで良かった 潤いと活気に溢れ 安心を実感できるまち とだ



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・誘導方針と誘導施策	(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 埼京線添いの環境空間の整備 ④まちづくりの担い手を支援する制度の活用推進	施策・誘導方針と誘導施策	(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・誘導方針と誘導施策	(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・誘導方針と誘導施策	(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		

5 届出制度

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



住宅等に関する届出

法律に基づく届出の対象

【①住宅等に関する開発行為等】

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

対象区域

居住誘導区域外

届出時期

整備着手の
30日前まで

開発行為

①3戸以上の住宅等の建築目的の開発行為
(例)



○届出が必要



○届出が必要

②1戸又は2戸の住宅等の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの
(例)1,300 m²1戸の開発行為



○届出が必要



×届出不要

建築行為

①3戸以上の住宅等を新築しようとする場合
(例)3戸の建築行為



○届出が必要



○届出が必要

1戸の建築行為



×届出不要

②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合

誘導施設等の整備等に関する届出

法律に基づく届出の対象

【②誘導施設に関する開発行為等】

対象行為	対象区域	届出時期
<ul style="list-style-type: none"> ◆誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為 ◆誘導施設を有する建築物の新築 ◆建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ◆建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合 	都市機能 誘導区域外	整備着手の 30日前まで

【③誘導施設の休廃止】

◆誘導施設の休止又は廃止する場合	都市機能 誘導区域内	休廃止の 30日前まで
------------------	---------------	----------------

市要綱に基づく届出の対象

【④誘導施設に関する土地取引】

◆誘導施設を有する建築物の立地を目的として行われる土地取引	都市機能 誘導区域外	土地取引契約の 3ヶ月前まで
-------------------------------	---------------	-------------------

【⑤誘導施設に関する建物取引】

◆誘導施設の立地を目的として行われる建物取引	都市機能 誘導区域外	建物取引契約の 1ヶ月前まで
------------------------	---------------	-------------------

【⑥誘導施設に関する建築又は建築物の用途変更】

◆誘導施設の建築又は誘導施設の立地を目的とした建築物の用途の変更	都市機能 誘導区域外	建築確認申請の 3ヶ月前まで
----------------------------------	---------------	-------------------

【⑦複合施設に関する土地取引】

◆複合施設の立地を目的として行われる土地取引	都市機能 誘導区域内	土地取引契約の 3ヶ月前まで
------------------------	---------------	-------------------

【⑧複合施設に関する建物取引】

◆複合施設の立地を目的として行われる建物取引	都市機能 誘導区域内	建物取引契約の 1ヶ月前まで
------------------------	---------------	-------------------

【⑨複合施設に関する建築又は建築物の用途変更】

◆複合施設の建築又は複合施設への建築物の用途の変更 (誘導施設を設ける場合を除く)	都市機能 誘導区域内	建築確認申請の 3ヶ月前まで
--	---------------	-------------------

戸田市立地適正化計画に関するお問い合わせ先

戸田市 都市整備部 都市計画課 電話:048-441-1800(代) FAX:048-433-2200

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