

戸 田 都 市 計 画
(戸田市)

都 市 再 開 発 の 方 針
(変更案)

埼玉県

都市計画の決定 案 の 縦 覧	令和 8 年 9 月 4 日 令和 8 年 9 月 1 8 日
都市計画の決定 告 示	令和 年 月 日
埼 玉 県	

目 次

1. 基本方針	…… P 1 ～ 2
2. 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針	…… P 2
〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（2 項再開発促進地区）	…… P 3 ～ 6
〈 都市再開発の方針図（総括図） 〉	…… P 7
〈 都市再開発の方針附図 〉	…… P 8 ～ 1 0

都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第二項の規定による都市再開発の方針を次のとおり定める。

1. 基本方針

（１）方針の位置づけ

戸田都市計画「都市再開発の方針」は、都市再開発法第二条の三に基づき、戸田都市計画区域の市街化区域内にある市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランである。当該方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）に即して、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

また、人口減少、少子高齢化の進行などを背景に中心市街地の衰退や都市の低密度化が進むことによる地域活力の低下などが懸念されている中で、再開発の適正な誘導と計画的な推進にあたっては、都市機能の集積や居住機能の誘導に向けた効率的なまちづくりや「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」としてコンパクト・スマート・レジリエントの要素を兼ね備えたまちづくりに取り組み、持続可能で住み続けられるまちを実現する。

〈コンパクト〉

- ・駅を中心としたウォークブルなまちづくり

〈スマート〉

- ・ＩＣＴ等を活用した官民連携による市民のＱＯＬ等の向上

〈レジリエント〉

- ・災害時でも市内の活動が途絶えない仕組みの構築

（２）都市計画区域の特性

本都市計画区域は、都心から約２０km圏、埼玉県南東部に位置し、平坦な地形が広がっており、荒川、笹目川及び緑川などの河川が流れている。

鉄道は、ＪＲ埼京線がさいたま市や都心に連絡しており、通勤・通学の主要な交通手段となっている。

道路は、高速板橋戸田線、高速さいたま戸田線、一般国道１７号及び一般国道１７号新大宮バイパスが南北方向に縦断するとともに、東京外環自動車道及び一般国道２９８号が東西方向に横断しており、骨格となる広域幹線道路を形成している。

昭和６０年のＪＲ埼京線の開通に伴う３駅の開設、さらに東京外環自動車道の開通など、広域交通の利便性の飛躍的な向上に伴い、急激に人口が増加するとともに、工場や倉庫等から、中高層マンションへの土地利用転換がみられるなど、密度の高い市街地の形成が進んでいる。

（３）都市計画区域における再開発の基本理念

① コンパクトなまちの実現

駅を中心に医療・福祉・子育て支援・商業施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、中心市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図り、高齢

者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現する。

また、駅を中心とした公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、コンパクトで環境にやさしい都市構造の構築を図る。

② 地域の個性ある発展

都市開発のポテンシャルを生かし、都市機能を集積して県の顔となるにぎわいのあるまちづくりを進める。

特に、中心拠点である戸田駅周辺では、周辺の住環境に配慮しつつ、景観や環境に配慮しながら土地の高度利用を促進し、商業・業務、医療、子育て支援施設等の都市機能を有する拠点地域の形成を図るとともに、低層階を商業・業務施設等とした都市型住宅の誘導により、ファミリー世帯を中心とした定住促進を図る。

また、生活拠点である北戸田駅や戸田公園駅の周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成する。

③ 計画的な市街地開発事業の実施

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。

規制誘導手法等を活用し総合的な市街地の再開発を推進することにより、拠点性の向上、住環境の向上等により快適性や安全性、更には環境に配慮した市街地を形成するため、都市の再開発を進める。

土地区画整理事業等、面的整備の促進に際しては、都市の骨格をなす都市軸となる都市計画道路や、各駅の顔に相応しい駅前交通広場の整備を図るとともに、歩行者自転車道路網や公園・広場、公共下水道、及び緑地の整備を推進する。

2. 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）として、上位計画及び市の関連計画の方針との整合性及び事業の進捗状況等を踏まえ、再開発の必要性・効果等から整備優先度が高く重点的に整備すべき地区について、整備又は開発の計画の概要を別表のとおり定める。

〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

地区番号	1
地区名	北戸田駅前地区
a 地区面積（h a）	約 11.5 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・ 戸田市の発展をけん引する拠点地区として、安全・安心で快適・便利なまちを目指すとともに、多様な人々が集う活力に満ちた拠点として、市の魅力と価値を高め、居心地が良く歩きたくなるようなにぎわいのある拠点づくりを進める。 ・ 北戸田駅周辺における、官民連携で行う、ウォークブルなまちづくりによるにぎわいの場を創出する。 ・ 官民連携によるシェアモビリティの実証実験の実施や医療 MaaS を活用する。 ・ 駅前交通広場及び交流広場を、利便性が高く歩行者等が滞在できる魅力ある施設に整備する。
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・ 駅前に相応しいにぎわいと活力を生む土地利用を図るため、地区計画等を活用し、商業・業務、医療、子育て支援施設等、多様な都市機能の充実を図る。 ・ 景観や防犯への配慮、身近な緑の充実等により、良好な住環境の誘導を図る。 ・ 土地の高度利用を促進し、地域の発展を促す土地の有効活用を図り、活力ある商業業務環境を形成する。
d 建築物の更新の方針	・ 土地地区画整理事業等の推進とともに更新される建築物については、防火地域に適合した建て替えにより不燃化を促進し、災害に強い市街地の形成を図る。 ・ 地区計画や北戸田駅周辺景観づくり推進地区等の推進により、建築物等が駅前に相応しい用途や景観となるよう誘導を行う。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 土地地区画整理事業等により、駅環状線等の都市計画道路、駅前交通広場、その他公共施設の整備を図る。 なお、整備にあたっては、駅の顔に相応しい景観に配慮したデザインを行うとともに、歩行者や自転車の通行やバリアフリーに配慮した安全で快適な交通環境の形成と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。
f その他特記すべき事項	土地地区画整理事業等により、地区内の都市基盤整備を図る。 ・ 新曽第一土地地区画整理事業（施行中） ・ 新曽第一地区地区計画 ・ 北戸田駅東1街区市街地再開発事業（施行済）

〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

地区番号	2
地区名	戸田駅周辺地区
a 地区面積（h a）	約 70.4 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・ 公共施設や市の中心に位置する都市活動にふさわしい拠点を目指すとともに、情報交換や人との交流を通じて戸田市の文化を育み、発信する拠点づくりを進めることで、快適で利便性が高く、居心地が良く歩きたくなるようなにぎわいと、活力のある商業・業務環境が調和した拠点を目指す。 ・ 戸田駅周辺における、官民連携で行う、ウォークラブルなまちづくりによるにぎわいの場を創出する。 ・ 官民連携によるシェアモビリティの実証実験の実施や医療 MaaS を活用する。 ・ まちなかにおける多世代交流の場として、戸田市福祉保健センター内に整備した、こども支援活動拠点を活用する。
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・ 駅前に相応しいにぎわいと活力を生む土地利用を図るため、地区計画等を活用し、商業・業務、文化、医療、子育て支援施設等、多様な都市機能の充実を図る。 ・ 駅を中心とした都市計画道路に囲まれた地区においては、景観や防犯への配慮、身近な緑の充実等により、良好な住環境の誘導を図る。 ・ 土地の高度利用を促進し、駅前に相応しいにぎわいと活力のある商業業務環境と、うるおいのある居住環境の共存・調和した市街地を形成する。
d 建築物の更新の方針	・ 土地地区画整理事業等の推進とともに更新される建築物については、防火地域又は準防火地域に適合した建て替えにより不燃化、難燃化を促進し、災害に強い市街地の形成を図る。 ・ 地区計画や戸田駅西口周辺景観づくり推進地区等の推進により、建築物等が地区に相応しい用途や景観となるよう誘導を行う。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 土地地区画整理事業等により、都市計画道路や駅前交通広場、その他公共施設の整備を図る。 なお、整備にあたっては、駅の顔に相応しい景観に配慮したデザインを行うとともに、歩行者や自転車の通行やバリアフリーに配慮した安全で快適な交通環境の形成と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。

f その他特記すべき事項	土地区画整理事業等により、地区内の都市基盤整備を図る。 ・新曽第一、第二土地区画整理事業（施行中） ・新曽第一、第二地区地区計画
--------------	--

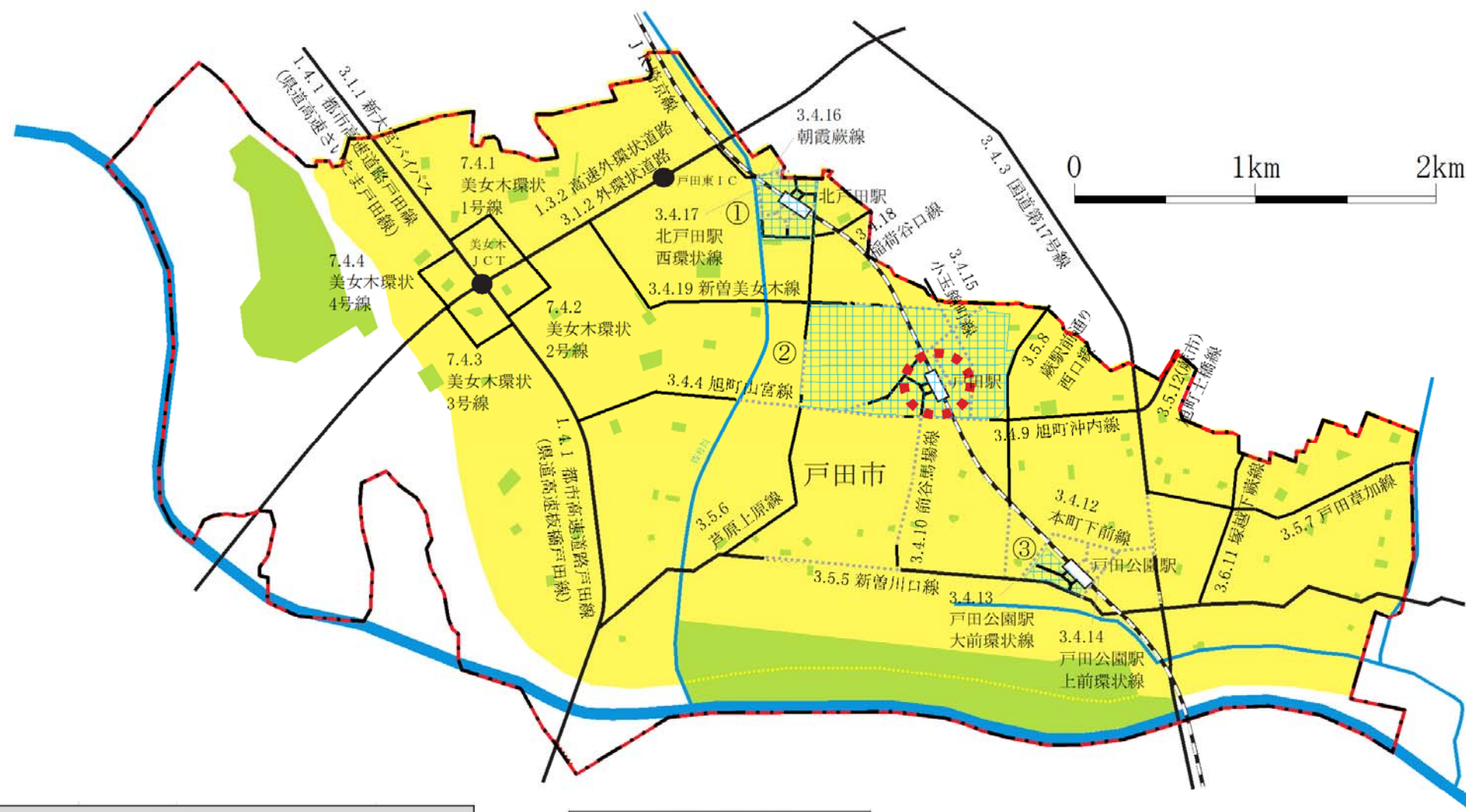
〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

地区番号	3
地区名	戸田公園駅西口駅前地区
a 地区面積（h a）	約 4. 1 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・ 多世代にわたり誰もが安心・安全に過ごすことができ、にぎわいと暮らしやすさの調和がとれた拠点を目指すとともに、既に整備された駅前交通広場等の基盤を活かしながら、地区計画によって徐々に理想とするまちの姿を目指す。 ・ 戸田公園駅周辺における、官民連携で行う、ウォークアブルなまちづくりによるにぎわいの場を創出する。 ・ 官民連携によるシェアモビリティの実証実験の実施や医療 MaaS を活用する。
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・ 駅前に相応しいにぎわいと活力を生む土地利用を図るため、地区計画等を活用し、商業・業務、医療、子育て支援施設等、多様な都市機能の充実を図る。 ・ 地区内の緑の充実等により、うるおいのある生活拠点に相応しい良好な駅前環境を形成する。
d 建築物の更新の方針	・ 防火地域に適合した、建築物等の建て替えにより不燃化を促進し、災害に強い市街地の形成を図る。 ・ 地区計画等により、建築物等が駅前に相応しい用途や景観となるよう誘導を行う。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 駅環状線の都市計画道路の整備を図る。 なお、整備にあたっては、駅の顔に相応しい景観に配慮したデザインを行うとともに、歩行者や自転車の通行やバリアフリーに配慮した安全で快適な交通環境の形成と、緑化や再生可能エネルギーの活用等による都市の低炭素化を推進する。
f その他特記すべき事項	地区計画の運用による生活拠点にふさわしい市街地形成を図る。 ・ 戸田公園駅西口駅前地区地区計画 ・ 戸田土地区画整理事業（施行済）

戸田都市計画区域 都市再開発の方針図（総括図）



0 1km 2km

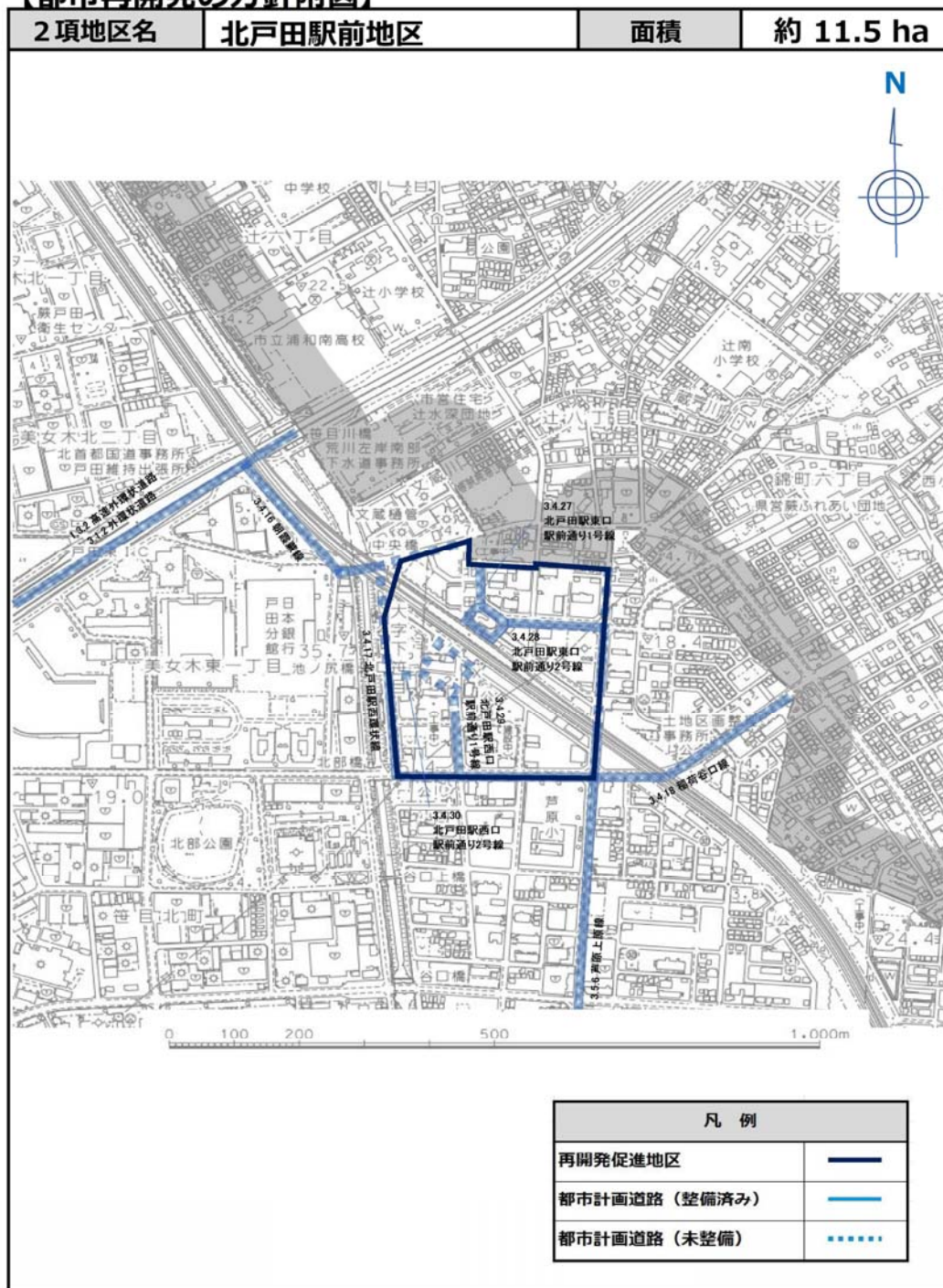


凡 例			
行政区域		鉄道	
都市計画区域		主要な道路（整備済）	
市街化区域		主要な道路（未整備）	
再開発促進地区（2項地区）		公園・緑地等	
中心拠点		河川等	

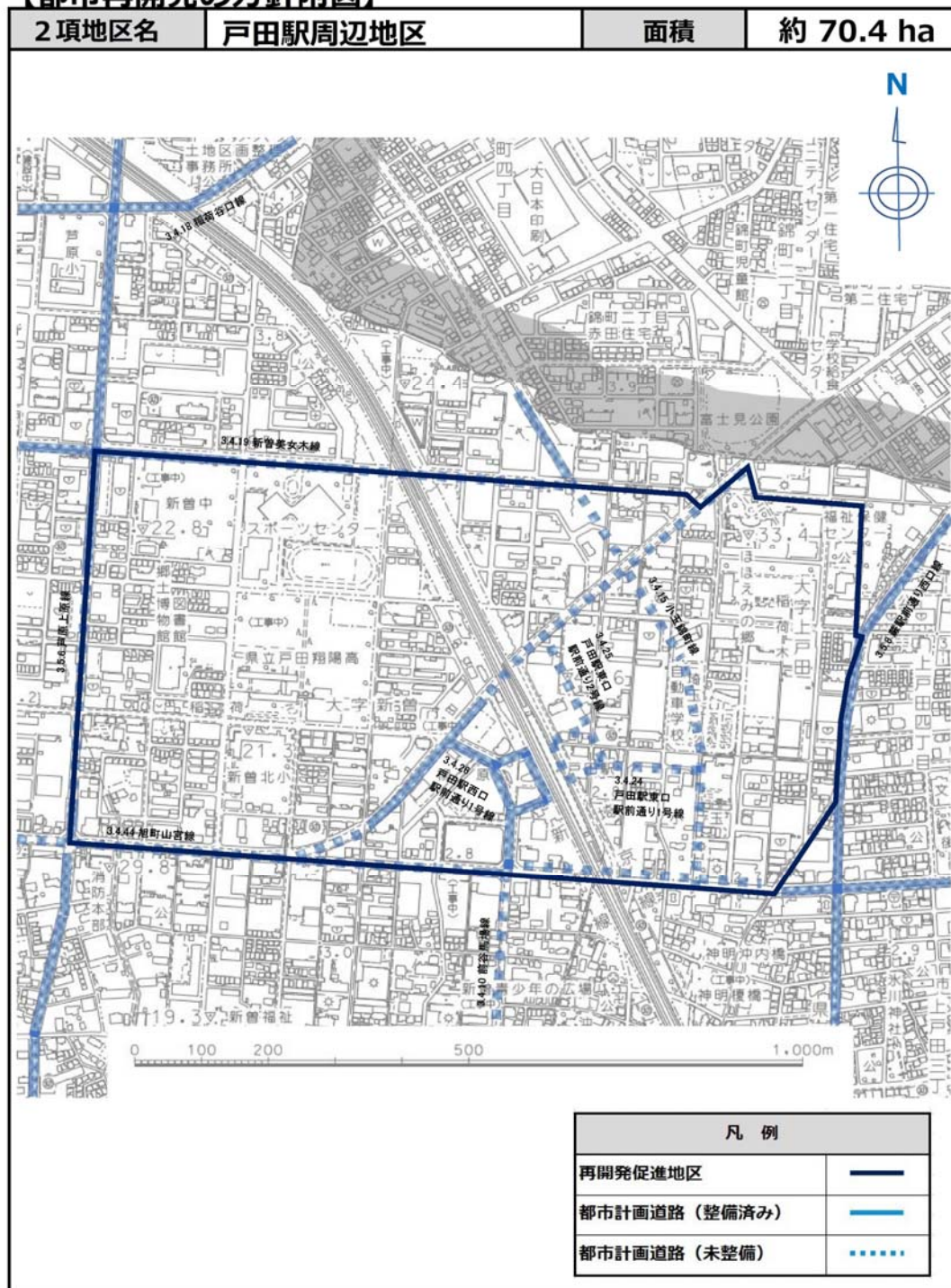
2項再開発促進地区
① 北戸田駅前地区
② 戸田駅周辺地区
③ 戸田公園駅西口駅前地区

※この方針図は「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的な開発が必要な市街地の範囲などをおおまかに示したものです。

【都市再開発の方針附図】



【都市再開発の方針附図】



【都市再開発の方針附図】

2項地区名	戸田公園駅西口駅前地区	面積	約 4.1 ha
-------	-------------	----	----------

Map details include labels for '戸田公園駅西口駅前通' (Utsunomiya Station West Exit Station Front Street), '戸田公園' (Utsunomiya Park), and various street names like '本町一丁目' (Honcho 1-chome) and '本町二丁目' (Honcho 2-chome). A scale bar at the bottom shows 0, 100, 200, 500, and 1,000m.

凡 例	
再開発促進地区	— (thick blue line)
都市計画道路 (整備済み)	— (solid blue line)
都市計画道路 (未整備)	 (dotted blue line)

理 由 書

本理由書は、戸田都市計画「都市再開発の方針」の変更についての理由を示したものです。

I 戸田都市計画区域の位置等

戸田都市計画区域は、都心から約 20km 圏、埼玉県南部に位置しています。また、戸田都市計画区域に含まれる土地の区域は、戸田市の行政区域の全域です。

II 変更の理由

戸田都市計画「都市再開発の方針」は平成 30 年に策定され、方針に基づき再開発を進めてきましたが、都市計画に関する基礎調査の結果や社会経済情勢の変化、上位計画等の改訂など都市計画及び都市再開発を取り巻く環境等は変化しています。

特に、令和 4 年度に改訂された県 5 か年計画において、「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」の推進が位置付けられ、コンパクト・スマート・レジリエントの要素を兼ね備えた持続可能で住み続けられるまちづくりが推進されています。

このような背景を踏まえ、上位計画や関連計画との整合を図りながらまちづくりを進める必要があるため、戸田都市計画「都市再開発の方針」の変更を行うものです。

III 変更の内容

戸田都市計画「都市再開発の方針」について、以下の事項を変更します。

1 基本方針

上位計画、関連計画の改訂等を踏まえ、以下のとおり変更します。

- (1) 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等と整合を図った内容としています。
- (2) 「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」の取組を追記した内容としています。

2 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

上記基本方針の変更を踏まえた変更、及び各種事業の進捗状況等の更新を行います。

(別表)

- ・都市再開発方針の概要（2 項再開発促進地区）

(方針図)

- ・都市再開発の方針図（総括図）
- ・都市再開発の方針附図