

全体構想

序章 戸田市都市マスタープランの位置づけと構成

1. 戸田市都市マスタープランの位置づけ

(1) 戸田市都市マスタープランの位置づけ

都市マスタープランとは、都市計画法第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、長期的な視点から都市の将来像や土地利用・都市施設などの整備方針を定め、都市づくりのガイドラインとなるものです。

戸田市都市マスタープランと諸計画との関係は下図に示すとおりであり、戸田市都市マスタープランに示す方針の実現化に向けた具体的な施策については、都市計画や都市整備に係わる個別部門計画、地域や地区単位のまちづくり計画などで別途定められます。

都市計画法第18条の2
(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

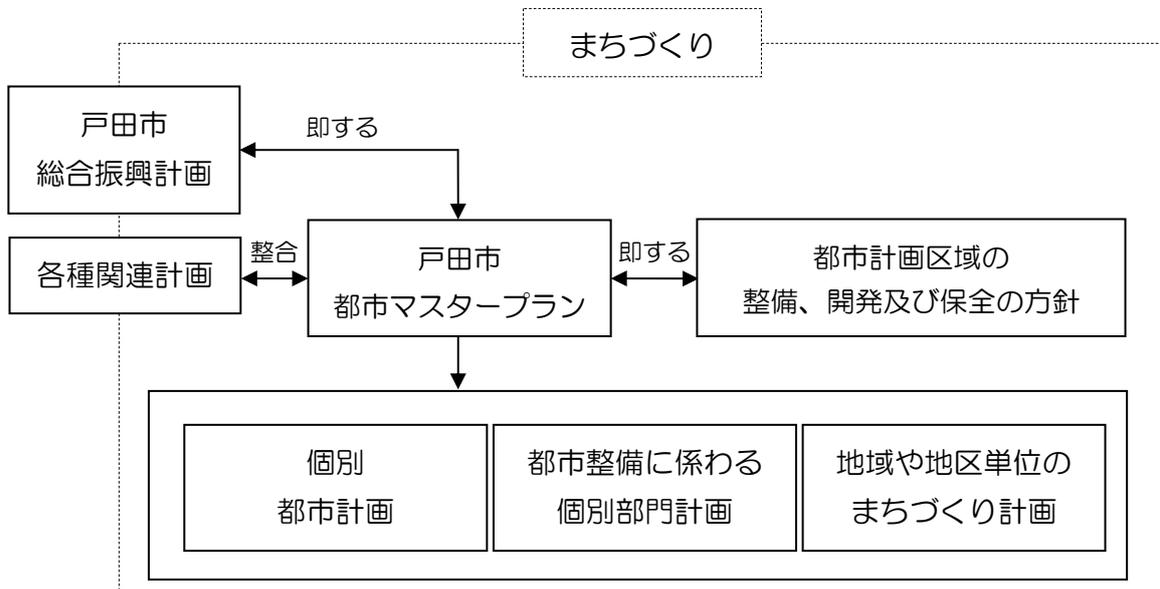
第十八条の二 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

図 戸田市都市マスタープランと諸計画との関係



(2) 戸田市都市マスタープランの見直しの背景と要点

① 都市マスタープランの見直しの背景

戸田市都市マスタープラン（平成10年11月）は、策定からおおむね10年以上が経過しました。以下のような背景から見直しを行います。

- 上位計画である戸田市第4次総合振興計画（枠内参照）と整合を図る必要があります。
- 策定から10年以上が経過し、この間に都市基盤が整備され、マンション立地などによるまとまった土地利用の変化があり、こうしたまち並みの変化と整合を図る必要があります。
- さらにこの間に、都市づくりに関する法律や制度が変わり（※）、社会経済状況が大きく変わったことから、新たな課題に対応する必要があります。

※地方分権一括法（平成12年に施行）、工業等制限法の廃止（平成14年に廃止）、景観緑三法（平成17年に施行）、バリアフリー新法（平成18年に施行）などがあります。

② 都市マスタープランの見直しの要点

今回の都市マスタープランの見直しにあたっては、地球環境問題への対応やコンパクトな都市づくり、安全安心な都市づくりといった、都市づくりへの新たな視点を踏まえるとともに、計画をいかに実現するのかという視点から、その実現に向けた手段や手順、より力を入れるべき取り組み等を記載した「実現化の方策」を重視したものとしています。

今回の都市マスタープランの見直しにあたって、「実現化の方策」の中で示した重点的な取り組みのうち主なものを、見直しの要点として以下に示します。

ア) 徒歩や自転車での移動環境の向上

高齢者や障がい者などあらゆる人が暮らしやすい、徒歩や自転車での移動のしやすいまちづくりを進めます。

そのため、市内3つの駅を中心としたコンパクトで、低炭素な都市づくりを進める中で、市内幹線道路や地域の生活に密着した生活圈構成軸などを中心に、整備の可能性や整備効果等を総合的に評価し、優先度の高い路線から歩行者・自転車の通行空間の整備を進めていきます。

イ) 都市の安全性の向上

震災等の大規模災害の発生に備え、戸田市都市計画防災方針に基づいて、防火・準防火地域の指定等による火災延焼の防止対策を進めます。

また、これまで重点的に取り組んできた水害対策についても、下水道の整備や河川改修等を継続して進めます。

ウ) 緑の保全と創出

「公園都市」の実現を目指し、緑が少ない市街地において、道路などの公共空間や民有地での緑化を進める一方、「水と緑のネットワーク形成プロジェクト」の重点地区における事業推進を図ることで、生物多様性の確保や地球温暖化、ヒートアイランド現象の軽減を図ります。

工) 地区まちづくりの推進

住みよい都市づくりを推進するためには、市民が主体となってまちづくりに参加し、身近な地区から都市の環境を保全・改善していくことが重要です。そのため、「戸田市都市まちづくり推進条例」等を活用し、生活に密着した地区単位でのきめ細かなまちづくりを目指した「地区まちづくり」をさらに推進していきます。

(3) 計画の目標年次等

見直し後の戸田市都市マスタープランは、平成22年を基準年次とし、おおむね20年後の平成42年を目標年次とします。

■基準年次 : 平成22年(2010年)

■目標年次 : 平成42年(2030年)

都市マスタープランの定める区域は、市全域を対象とします。

参考：戸田市第4次総合振興計画(抜粋)

4 都市構造と土地利用の基本方針

土地は、将来世代に引き継ぐべき限りある資源であるとともに、生活及び生産を通じた活動の共通基盤です。

そこで、土地利用にあたっては、自然環境との調和を図るとともに、地域の特徴を活かしながら、まちの安全性や快適性、機能性の向上を基本とし、人々が安全で快適な環境の中で豊かに暮らすことのできる「人や自然にやさしいまち」を目指します。

このため、将来の都市構造及び土地利用の基本方針については、次の将来の都市構造と土地利用の考え方に基づくとともに、市民参加を得て策定する戸田市都市マスタープランによるものとします。

- 1 将来の都市構造については、市内3駅を中心とした拠点地域の整備を進めるとともに、新しい中心市街地としての機能強化や都市軸としての道路の整備及び緑の軸の整備などにより、都市のシンボル軸や都市活動軸として、わかりやすく安心安全で親しみのもてる都市構造の形成を進めます。
- 2 将来の土地利用については、長期的な視点に立って、住宅地・商業地・工業地のバランスの取れた合理的な土地利用を推進するため、良好な住環境を有する住宅地の形成や市内3駅を中心とした商業系土地利用の促進を図るとともに、地域の特性を踏まえた秩序ある土地利用を進めます。

2. 戸田市都市マスタープランの構成

(1) 戸田市都市マスタープランの構成

見直し後の戸田市都市マスタープランは、以下の構成とします。

図 戸田市都市マスタープランの構成



(2) 戸田市都市マスタープランの役割

戸田市都市マスタープランの役割は、以下の5点があげられます。

- 市全体及び地域の都市づくりの目標を示します。
- 都市づくりのための総合的な整備方針を示します。
- 市決定の都市計画の基本的な方向を示し、県決定の都市計画の原案の根拠とします。
- まちづくりに関する施策（条例や要綱に基づくまちづくり）の活用の根拠とします。
- まちづくりへの住民参加を促します。

第1章 戸田市の都市の現況と課題

1. 広域的に見る戸田市の位置

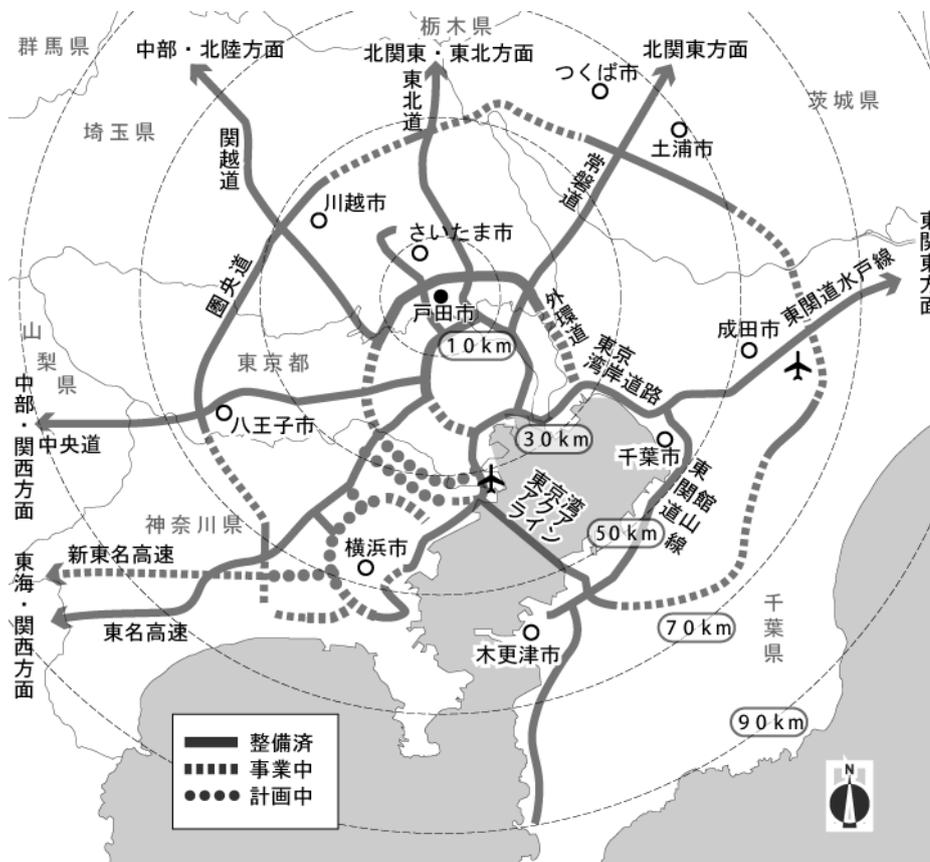
本市は、豊かな荒川の流に抱かれるような形で埼玉県の南東部に位置し、東は川口市、北はさいたま市・蕨市、荒川を挟んで西は和光市・朝霞市、同じく荒川を挟んで南は東京都板橋区・北区に接しています。

本市には広域的な道路交通として、東京外環自動車道（外環道）と首都高速5号池袋線があります。また、一般国道として、国道17号と国道298号、国道17号新大宮バイパスの3本があります。東京外環自動車道からは東北・関越・常磐自動車道に直結し、首都高速からは東名高速道路・中央自動車道・東京湾岸道路に直結しています。

鉄道交通は、市内にJR埼京線の駅が3駅あり、東京駅や新宿駅まで30分前後、大宮駅まで約20分で行くことができます。市内の地域によっては、JR京浜東北線やJR武蔵野線、都営三田線も利用可能範囲にあります。

首都圏において貴重なオープンスペースである荒川沿いに位置し、水や河川緑地など自然資源に恵まれており、広域的にもこの資源の活用が期待されています。

図 本市を中心とする広域的な道路交通の状況
(高規格幹線道路・都市高速道路等)



2. 戸田市の都市づくりを取り巻く背景

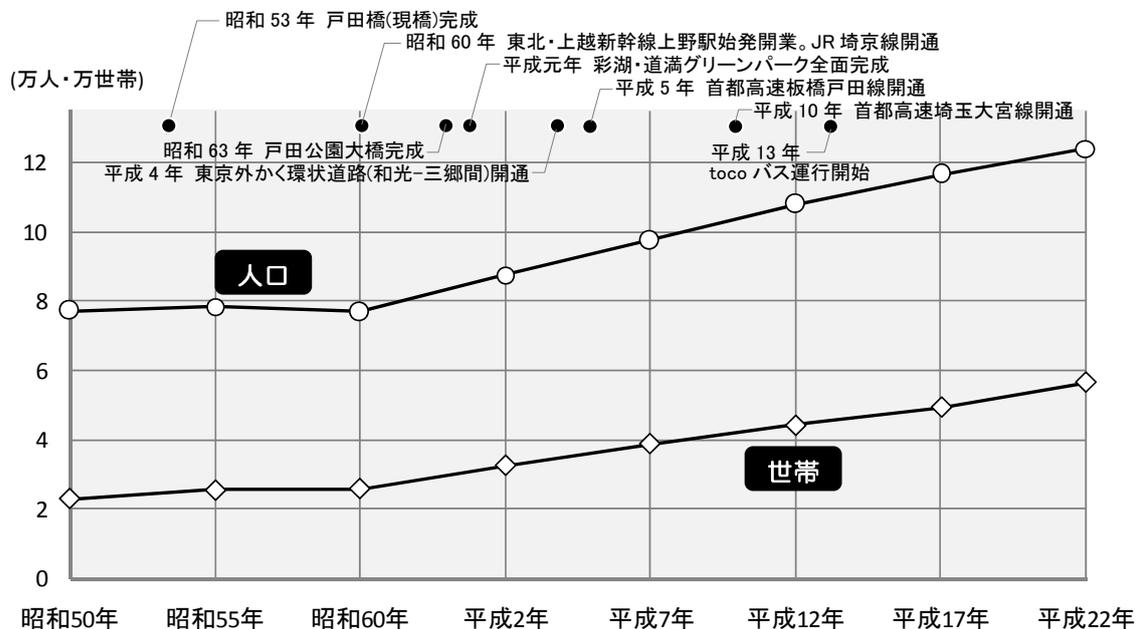
(1) 人口の動向

本市の人口は、昭和60年のJR埼京線開通後、急激に増加し、平成20年には12万人を突破しました。そして、平成22年現在で約12万2千人、世帯数は約5万5千世帯であり、ともに増加傾向にあります。また、平均世帯人員は約2.2人/世帯です。

平成17年から平成22年までの5年間で、人口は年平均で約1,100人、世帯数は約1,200世帯増えており、平均世帯人員は約0.9人/世帯となります。このように増加分の世帯規模が小さくなっていることから、小規模世帯の転入が考えられます。

平均年齢は、平成22年1月1日現在で、約39.0歳と県内で最も若く、若年層が多いことやその若年層の流動が著しいことが特徴となっています。しかしながら、今後は、緩やかに少子高齢化が進むものと想定され、これに対する準備が必要です。また、若年層やファミリー層が住み続けたいと思う環境を一層整えることも必要です。

図 人口・世帯の推移



出典：人口・世帯は国勢調査

(ただし、平成22年の人口は平成22年1月1日現在の本市の町丁字別の住民基本台帳人口及び外国人登録人口の合計)

(2) 市街地の動向

市街化区域における土地利用の推移をみると、住居系、商業系、空地系、非可住地の面積が増加し、農地(畑・水田等)、工業系、公共系の面積が減少しています。

住宅地は、立地特性も相まって中高層の共同住宅(マンション)が増加しています。特に、大規模な工場跡地や倉庫等からの転換が多くみられ、土地利用の高度化が進んでいます。一方で、戸建住宅の需要も多く、特に近年では、小規模宅地の開発が増えています。

商業地は、古くから形成されてきた商業地の他、郊外型の大型ショッピングセンターや沿道型店舗が増加しています。駅周辺は商業地としての機能の集積が不十分な面も見られますが、今後、土地区画整理事業の進展等により、商業集積が進んでいくものと予想されます。

工業地は、工場等の縮小や市外移転による住居系への土地利用転換が見受けられます。

表 市街化区域内の土地利用の推移

		平成 16 年		平成 21 年		21/16
		面積 (h a)	構成比	面積 (h a)	構成比	
宅地	住居系	356.4	26.7%	373.3	27.9%	4.7%
	商業系	99.1	7.4%	104.3	7.8%	5.2%
	工業系	243.0	18.2%	223.9	16.7%	△7.9%
	公共系	100.8	7.5%	92.4	6.9%	△8.3%
	空地系	179.0	13.4%	185.4	13.9%	3.6%
農地	畑	20.6	1.5%	17.7	1.3%	△14.1%
	水田等	4.0	0.3%	3.0	0.2%	△25.0%
非可住地	道路・河川等	334.1	25.0%	337.0	25.2%	0.9%
合計 (市街化区域面積)		1,337.0	100.0%	1,337.0	100.0%	—

注：住居系には農林漁業建築物を含む。水田等には山林、原野・裸地、墓地を含む。道路・河川等には、水路、鉄道敷、高圧線塔を含む。なお道路には私道を含む。

注：端数処理のため、構成比の各値を足した計は合計とは一致しない場合がある。

出典：各年 戸田市土地利用動向基礎調査報告書

(3) 都市施設等整備の動向

① 都市施設整備の動向

【幹線街路、駅前広場、公園、緑地など】

平成 11 年度から平成 20 年度までの 10 年間の都市施設の整備進捗率は、幹線街路で約 15.1%、街区公園で約 0.3%、近隣公園で約 8.8%、緑地で約 32.3%、下水道で約 1.3%、笹目川で約 18.2% となっています。

【下水道】

汚水は、平成 10 年度以降、約 19 h a を整備しましたが、約 189 h a が未整備で、整備率は約 86% です。雨水は、平成 10 年度以降、約 44 h a を整備しましたが、約 520 h a が未整備で、整備率は約 60% となっています。

【ごみ処理施設】

ごみ焼却、ごみ処理及びし尿処理施設である蕨戸田衛生センター (約 2.0 h a) では、平成 14 年にリサイクルプラザを開設し、ごみの分別収集やリサイクル活動の拠点となっています。

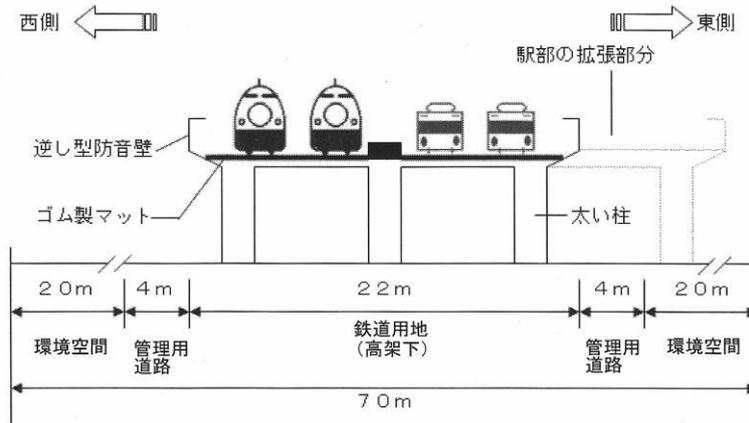
【河川】

さくら川は、平成 12 年度から平成 22 年度までの 10 年間で、延長で約 394 m の整備を行い、整備率は 22.1% となっています。上戸田川は、二枚橋から上流部の約 400 m の区間で、平成 16 から 20 年度までに、橋、浄化施設、護岸、ポケットパーク、側道などについて整備を行いました。菖蒲川と笹目川については、水質浄化のため荒川の水を導水する事業や浚渫事業などを行っています。

【環境空間】

鉄道用地及び管理用道路の両側おおむね 20 m、延長約 4.9 km は、「環境空間」と位置づけられ、順次整備を進めており、平成 15 年度には、戸田公園駅西口緑地及び東口緑地の整備が完成しています。また、平成 14 年度以後、モデル整備地区 4 地区の暫定整備が行われるなど、これまでに 11 か所の緑地が整備されています。

図 環境空間標準断面図

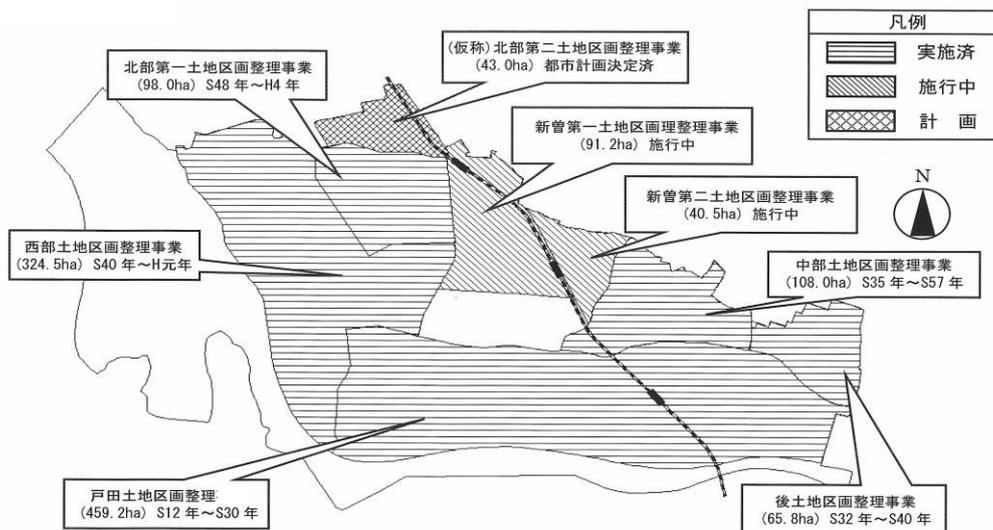


② 市街地開発事業

【土地区画整理事業】

本市では、市街化区域（約1,337ha）の約92%で土地区画整理事業が決定されています。これまで約1,055.5haが施行され、現在2地区で事業が進められています。

図 面整備状況



【市街地再開発事業】

北戸田駅東1街区（約0.6ha）において、平成16年より組合施行による第一種市街地再開発事業が平成26年の完成に向けて進められており、住宅・商業・駐車場等の建設が予定されています。

③ 住宅市街地総合整備事業、高度地区など

【住宅市街地総合整備事業】

木造密集地域である川岸地区（約6.4ha）においては、平成7年に地区計画が定められています。平成21年には、密集市街地整備型の住宅市街地総合整備事業が導入され、生活道路や広場の整備が進められ、建替え促進などとあわせて災害に強い居住環境の整備や商店街の活性化に向けて取り組んでいます。

【高度地区】

平成21年に市街地の環境を維持するため、高度地区（約1,235ha）を定めています。

【土地区画整理事業以外の手法を使ったまちづくり】

新曽中央地区（約65ha）では、防災上の安全性と快適な居住環境を確保するため、地区のまちづくり協議会と市が協働して、土地区画整理事業以外の整備手法により都市基盤整備などの検討が進められています。

（４）見直しにあたっての新たな視点

戸田市都市マスタープランの見直しにあたっては、次のような新たな視点を持って取り組みます。

① 低炭素都市づくり

現在、地球温暖化、ヒートアイランド現象など地球環境問題が深刻化してきています。

このため、本市においては、省資源、環境負荷軽減、資源循環の推進などの全地球的な緊急を要する課題への対応、並びに豊かな自然環境の保全や緑の創出、過度に自動車に依存しない交通体系の確立など、環境負荷の少ない低炭素社会への転換が求められます。

② コンパクトな都市づくり

本市の市街化区域面積は、約1,337haと比較的コンパクトであり、その8割以上が市内の3駅から2km圏内になります。また、その人口密度は約91人/haと高く、人口集中地区（DID）の人口密度は高まる傾向にあります。

このため、既にコンパクトな都市構造であることを活かし、地球環境に配慮した市内3駅を中心とした公共交通重視の都市づくりを進めるとともに、日常生活レベルにおいては、歩いて暮らせる都市づくりを進めることが求められます。

③ 安全安心な都市づくり

本市の犯罪発生件数は減少傾向にありますが、コミュニティの希薄化が進行する現在の中で、これまでの犯罪対策への取り組み実績を踏まえつつ、犯罪発生を防止する地域社会づくりや道路、公園などの整備などが求められます。

防災面では、首都直下地震の発生や異常気象に伴う台風・集中豪雨・突風の被害の甚大化が懸念されており、震災対策、風水害対策などの防災都市づくりへの取り組みを一層進めて行くことが求められます。

3. 都市づくりの課題

広域的に見る本市の位置や都市動向（人口、市街地、都市施設等整備）、見直しにあたっての新たな視点などを踏まえた今後の都市づくりにあたっての課題は、以下の7つにまとめられます。

① 自然環境と共生した市街地の形成

広大な荒川周辺の自然を保全し、この貴重な資源に隣接し、一体的な環境にあることを最大限活かせるよう、市域全体で水と緑のネットワーク化を図るなど、都市と自然が調和し、共生できる都市づくりを進める必要があります。

② 多様な世代が住み続けられる良好な定住環境の確保

本市は若年層が多いという人口特性がありますが、今後は緩やかに少子高齢化が進むことが想定されます。このため、子どもから若者やお年寄りまで多様な世代が住み続けられるよう、多様なライフスタイルとライフステージに対応できる宅地供給や居住環境の保全・改善、身近な商業空間の確保などが必要です。

③ わかりやすい都市構造の形成

本市は、縦方向（南北方向）の2本の国道と4本の河川、横方向（東西方向）の東京外環自動車道や荒川を骨格として都市が形づくられています。JR埼京線が市街地をやや斜めに通っているため、わかりにくい都市構造という印象を持たれやすくなっています。そのため、拠点や軸などを適切に配置することで、わかりやすい都市構造を形成する必要があります。

④ 活力ある都市づくりと産業の振興

市内3駅周辺における商業・業務の集積による拠点化、工場や倉庫などが立地できる環境の向上や住宅と工場が共存できる環境づくりなど、活力ある都市づくりと産業の振興が必要です。

⑤ 安全安心に暮らせる都市環境の充実

市民が安全安心に暮らせるよう、防犯に配慮した都市づくり、災害への対応、市内3駅周辺や市役所周辺を中心としたユニバーサルデザインの推進など、都市環境を充実する必要があります。

⑥ コミュニティの維持・活性化

自分の住む地区をよりよくしたいと考えている市民、また、実際にそうした活動を行っている市民を中心として、市民自らが地区の諸課題に取り組むことにより、地区まちづくりが推進され、生活圏を単位としたコミュニティの維持・活性化を図ることが必要です。

⑦ 効率的かつ効果的な施策の推進

戦後、高度経済成長を遂げた我が国は、社会資本の整備も進み、成熟社会へと移行しています。今後は、これまでのような経済成長が見込まれない中で、福祉部門の支出や公共施設の維持と更新のための支出が増えるものと想定されており、本市もその例外ではないことから、道路や公園、公共の建築物などの既存資源を有効に活用するとともに、長期使用の視点から計画的な管理・更新を行うなど、これまで以上に効率的かつ効果的に施策を進める必要があります。

第2章 将来の都市づくりの目標

1. 将来の都市づくりの目標

本市では、昭和60年のJR埼京線の開通により、東京へのアクセスのしやすさが飛躍的に高まったことで、急激な市街化と特に若い世代の人口増加が続き、住宅都市としての性格が強まってきました。このため、道路や公園などの各種都市基盤の整備を進めるとともに、景観行政など質的なまちづくりにも取り組んできました。しかしながら、駅周辺の整備、土地利用の純化、歩行の安全性や快適性の確保、河川・水路の水質浄化、緑の保全・育成、良好なまち並み形成、防災や防犯対策、ユニバーサルデザインの推進、地域コミュニティの維持・活性化など、引き続き取り組んでいかなければならない課題や新たな課題を抱えています。

一方で、社会情勢として、少子高齢化や人口減少時代への突入、地球温暖化等への対応や生物多様性の確保など地球環境問題への関心や日常生活における安全安心への意識の高まり、経済危機などによる産業の低迷、都市化の安定と量的拡大から質の向上、地域主権社会の到来、地方財政の厳しい状況などがあげられるとともに、市民ニーズも一層多様化してきていることから、これらに対応した取り組みも必要となっています。

これらのことから本市においては、多様化する市民ニーズへの迅速な対応とともに、ふるさと戸田を感じられる個性的で魅力ある都市を築き、人々の質的豊かさや文化的欲求に対応し、自然やひいては地球環境にやさしく、そして何よりも住み、働いている人に対して、やさしく温かみがあり、いつまでも住み続けたい、また、住んでみたいと思えるような安全安心な都市づくり、魅力的な都市づくりを市民、事業者、市の協働により推進することが求められているといえるでしょう。

人と環境にやさしい 水と緑豊かな美しい文化・産業・公園都市

戸田市都市マスタープランでは、「人や自然にやさしいまち」を基本理念とし、豊かな水と緑の活用によって美しい都市空間を創造し、より安全安心で質の高い市民生活や文化を高めるとともに、産業との共存を図りながら、人と環境にやさしい公園都市を目指します。

2. 都市づくりの理念

① 水と緑の豊かな低炭素の「公園都市づくり」

荒川の豊かな自然資源と計画的に配置された豊かな公園や緑道、水路などを活かした公園都市を形成します。

生物多様性の確保に配慮し、都市と自然が共生した水と緑の豊かな、うるおいと安らぎを感じることのできる低炭素の公園都市づくりを進めます。

② 住み続けたいと思える「愛着と誇りを持てる都市づくり」

戸田市を心からふるさとと感じ、いつまでも住み続けたい、また、住んでみたいと思えるような個性的な魅力を持った快適な都市づくりを進めます。

様々なライフステージに応じた良質な住環境の確保を図るとともに、身近な地域にある自然や歴史・文化資源を活かしながら、美しく魅力ある都市空間を創造し、愛着と誇りを持てる都市づくりを進めます。

③ 都市構造がわかりやすく「人にやさしい都市づくり」

住んでいる人にも初めて訪れる人にも、戸田市が良好な都市として印象に残り、わかりやすい都市構造を形成するため、明確で特徴ある都市空間づくりを進めます。

平坦な地形といった地理的な特徴を活かし、年齢や障がいの有無にかかわらず、誰もが容易にまちなかを移動できる、人にやさしい都市づくりを進めます。

④ 創造と活力の「賑わいある文化・産業都市づくり」

市内3駅を中心に、それぞれ特性を持った拠点を形成します。また、幹線道路を軸とすることで、創造的で賑わいある文化を持つ都市づくりを進めます。

地域経済活動を支える工業・流通などの産業の活力維持を促進する一方、都市型産業などの振興を図ることにより、地域と調和した産業都市づくりを進めます。

⑤ 安全安心に暮らせる「災害や犯罪に強い都市づくり」

安全安心に暮らせるよう、水害・火災・震災などの災害に対応した都市基盤の一層の充実や、ソフト面の防災対策を進めるとともに、まちなかの犯罪を防止するまちづくりを進め、市民と事業者と市が協力し、災害や犯罪に強い都市づくりを進めます。

⑥ 市民・事業者・市の協働による「ふれあい都市づくり」

市民と事業者と市がそれぞれの役割を適切に分担し、協働により、住みよい都市づくりを進めます。

市民の自主的な取り組みが活発化し、また市民の交流機会も増え、市民生活の基盤となるコミュニティの形成が図られる、ふれあい都市づくりを進めます。

3. 将来の都市構造

① 低炭素都市づくりに向けたコンパクトでわかりやすい都市構造

拠点や軸などを適切に配置することで、わかりやすい都市構造を形成します。

交通環境の整備にあたっては、低炭素都市づくりを目指し、既に人口密度の高いコンパクトな市街地であることを活かし、市内3駅を中心とした鉄道やバスなど公共交通中心の歩いて暮らせる都市づくりを進めます。

また、市街地は、住宅を中心とした市街地と、工業を中心とした市街地に大きく分類されます。なお、東京外環自動車道・国道298号、首都高速5号池袋線・新大宮バイパス、国道17号は広域的な道路軸として、自動車の広域的な交通処理機能を担います。

② 拠点と都市軸

市内3駅を中心に拠点地域を配置し市街地整備を行いつつ、商業・業務・文化と居住との共存を進め、それぞれ特性を持った拠点地域の形成に向けた機能強化を図ります。

また、文化と行政の高次都市機能が集積する市役所周辺を文化・行政中心拠点とし、機能の一層の強化を進めるとともに、各拠点地域と交通上の結びつきの強化を図ります。

市のほぼ中心にある市役所南通りから北大通りと、国道17号、新大宮バイパスに都市軸を形成します。

このうち、市役所南通りから北大通りの都市軸は、市のシンボル軸とし、拠点地域の1つである戸田駅周辺を中心に市の東西間の交流を進め、軸上での都市活動を促進します。また、国道17号と新大宮バイパスの都市軸は、広域交流軸とし、市内外を連絡し広域的な交流を進め、軸上での広域的な都市活動を促進します。

③ 地域の骨格となる生活圏構成軸

地域間の交流と生活圏における日常生活の利便性向上を図るため、市内の地域間を連絡し、地域の骨格となっている主要な道路を、市民の日常生活を支える生活圏構成軸と位置づけます。位置づけられた道路については、その沿道に空地や緑地を設けるなど、道路と一体となるような沿道空間づくりを誘導していきます。

また、生活圏構成軸は、地域における歩行者・自転車ネットワーク候補路線としても位置づけられ、ソフト対策を含めて、整備の可能性やその緊急性、整備効果等を総合的に評価し、優先度の高い路線から整備を進めるとともに、無電柱化についても検討します。

④ 水辺の拠点と水辺軸

彩湖・道満グリーンパークの南側と荒川運動公園の西側を水辺の拠点とし、荒川空間へのアクセスにあたっての結節点とします。

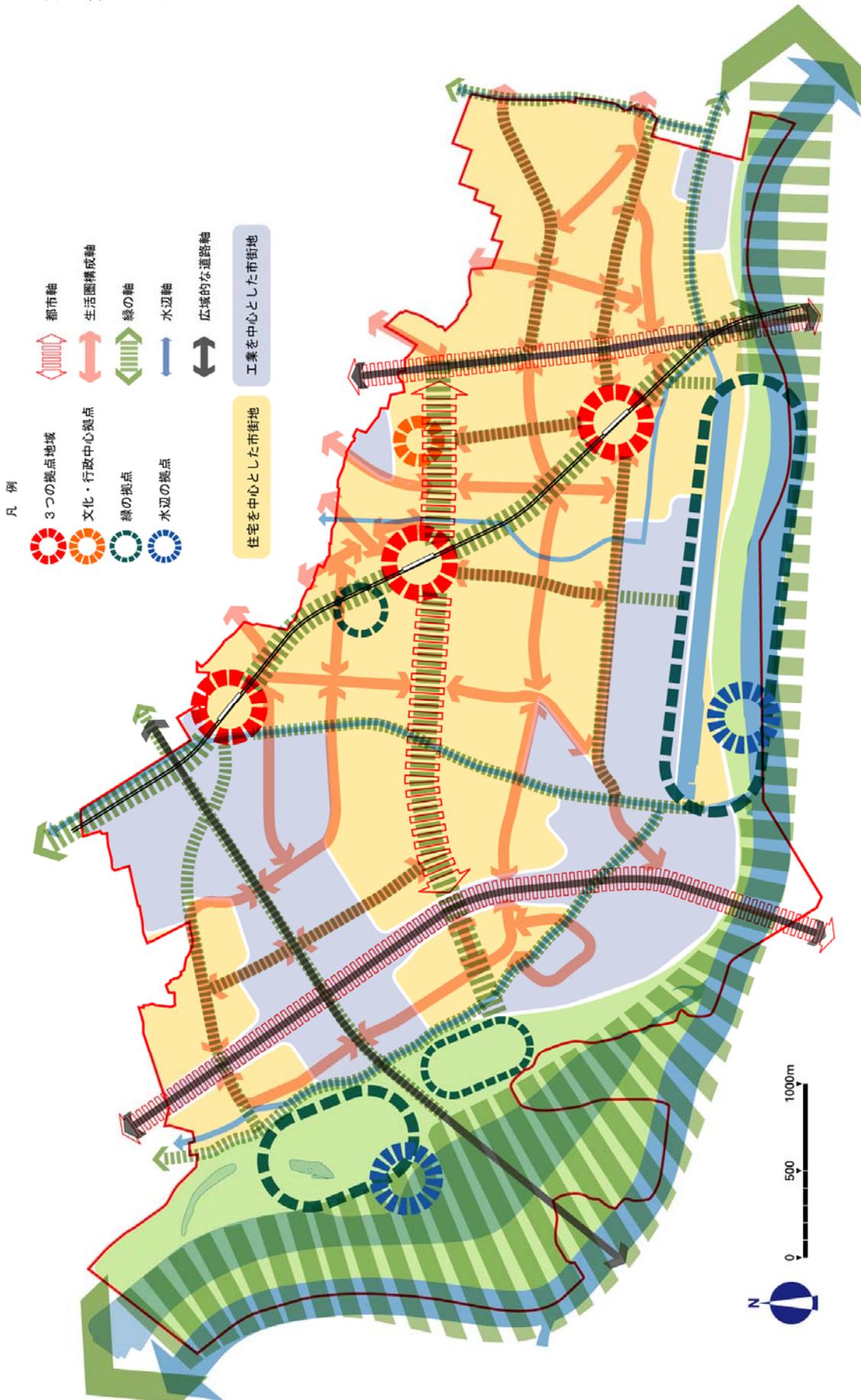
また、荒川や笹目川などの河川を水辺軸とし、治水機能の向上を図り、親水性を高めます。

⑤ 緑の拠点と緑の軸

彩湖・道満グリーンパークや戸田公園、荒川水循環センターの上部を利用して整備される公園を緑の拠点とし、荒川空間へのアクセスにあたっての結節点とします。また、戸田駅北側周辺を緑の拠点とし、大規模な都市型の公園を創出します。

一方、荒川、JR埼京線沿いの環境空間、市役所南通りから北大通りにかけての道路などを緑の軸とし、この軸を中心に緑の拠点を介して、市域全体にわたって緑のネットワークを形成します。なお、水辺や緑の拠点にはわかりやすいアプローチ軸を形成します。

図 将来都市構造図



4. 将来人口

本市の将来人口は、過去の動向や今後の土地区画整理事業などを踏まえると人口の伸びは続き、おおむね平成42年に人口の増加が横ばいになるものと予想されます。

そこで、目標年次である平成42年の本市の将来人口を14万2千人と想定します。

表 戸田市都市マスタープランにおける将来人口

	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
総人口(人)	122,251	132,000	137,000	140,000	142,000

※平成22年の人口は平成22年1月1日現在の本市の町丁字別の住民基本台帳人口及び外国人登録人口の合計

5. 将来の生活者像・市民像を踏まえた都市の姿

本市の将来の生活者像・市民像を踏まえた都市の姿を以下のとおり設定します。

・定住環境の高い都市

現在の居住者が将来も住み続けられる、また、転居することがあっても、もう一度住むことのできる、ライフステージに対応した住み替え可能な定住環境の高い都市の実現

・歩いて暮らせる都市

働く場や買い物する場、学ぶ場など日常必要な諸機能が良好なコミュニティの中で身近に整う、生活圏構成軸を中心に歩いて暮らせるコンパクトな都市の実現

・持続可能な都市

限られた財源と低炭素都市づくりや生物多様性の確保への配慮など、都市づくりにあたっての様々な制約がある中で、市民と事業者と市が協働で進める持続可能な都市の実現

第3章 都市整備の方針

1. 土地利用方針

① 住宅地・商業地・工業地の区分と土地利用の秩序づくり

市内3駅を中心とした拠点地域に商業地、外周には住宅地、西側を中心として工業地といった大きな区分で市街地を形成し、適切な土地利用の誘導による秩序づくりを進めます。

地域特性に応じたきめ細かなまちづくりを実現していくため、地区計画などを活用します。

② 良好な住環境を有した住宅地の形成

定住環境を確保するため、優れた都市基盤施設を活かしながら、都市空間にうるおいや賑わい、安らぎ、ゆとり、美しさといった、多様な都市の魅力を提供する良好な住環境を有した市街地を形成します。

住居系土地利用は以下のとおり区分し、配置します。

・専用住宅地

JR埼京線と国道17号に挟まれた地区の一部、国道17号東側で中央通りの南側一部、戸田駅と北戸田駅に挟まれた地区の一部、及び新大宮バイパスと笹目川に挟まれた地区のうち、北大通り周辺一帯を専用住宅地とします。

・一般住宅地

笹目川東部の大半、また、笹目川西側は新大宮バイパスや国道298号沿道等を除く一部を一般住宅地とします。

③ 市内3駅を中心とした商業系土地利用の形成

市内3駅を中心とした拠点地域に、本市の拠点となる商業系土地利用を形成します。市内3駅周辺の拠点地域では、機能分担をしながら、それぞれが持つ特性を活かすことで、異なる個性を持った商業地とします。

また、その他の沿道型の商業系土地利用との機能分担を明確にします。

商業系土地利用は以下のとおり区分し、配置します。

・拠点商業地

市内3駅周辺それぞれに拠点商業地を配置することとし、商業・業務、サービス、文化、居住など各種都市機能を複合的に集積するとともに、再生可能エネルギーの活用や緑化を推進し、景観に配慮した本市の拠点とし、都市的な魅力あふれる空間を確保し、広域的な都市活動を促進します。

3つの拠点の位置づけ

○戸田公園駅

人と環境にやさしい公園都市のゲートとなる「うるおいのある生活拠点」

○戸田駅

戸田市の文化・教育・行政等の中心としての「にぎわいのある交流拠点」

○北戸田駅

産業都市戸田の発展と新たな人口増加を担う「活気あふれる新生活拠点」

・沿道型商業地

国道17号や中央通り沿道の一部に沿道型商業地を配置し、低層階を中心に連続する商業・業務施設の立地を促進します。

・沿道型近隣商業地

中央通りや北大通り沿道の一部、喜沢通り沿道などに沿道型近隣商業地を配置し、地域に身近な商業・サービス施設の立地を促進します。

④ 工業系土地利用の形成

工場、倉庫、運輸施設が既に集積している地区は、産業振興施策等と連携しながら、市の立地条件を活かした都市型工業の立地や流通施設の受け皿など工業・流通機能の強化を図る一方、周辺地区との調和を図るための敷地内緑化などの環境整備を進め、良好な生産環境を保全・創出します。

工業系土地利用は以下のとおり区分し、配置します。

・工業地

菖蒲川周辺、五差路通り（県道新倉蕨線）の蕨市境南側周辺、戸田公園の北側一部、及び戸田東インターチェンジ周辺を工業地とします。

⑤ 複合系土地利用の形成

住宅と商業業務施設、工場や倉庫等が併存する地区は、住宅と他の用途の調和した複合系土地利用とし、住環境の向上と商業業務・工業機能の活力向上を促進します。

複合系土地利用は以下のとおり区分し、配置します。

・沿道型複合地

北大通りやオリンピック通り沿道の一部などは沿道型複合地とし、住宅と調和する沿道型商業施設の立地を進めるとともに、地域に身近な商業・サービス施設の立地も進め、調和した複合系土地利用を誘導します。

・住工共存地

主に上戸田川西側でオリンピック通り南側等の一部、笹目地域の南側一帯、美女木ジャンクション周辺一帯、及び新大宮バイパス沿道などを住工共存地とし、住宅と工場等が共存できる環境づくりを進めます。

⑥ 文化・行政中心地

文化・行政の施設が集積する市役所・文化会館の周辺を文化・行政中心地とし、市の文化・行政の中心として、文化・行政機能の強化を図ります。

⑦ 都市機能の更新と誘導

住居系土地利用に囲まれた工場等のある地区や街区で、既に土地利用転換された箇所及び土地利用転換の想定される箇所は、現状の土地利用を踏まえつつ、望ましい土地利用に向けた都市機能の更新・誘導を行います。

⑧ 高次都市機能の誘導と連携

生活や産業の高度化を支援する高次の都市機能（商業・業務、情報、研究、文化・芸術、教育、医療・福祉、レクリエーションなど）については、民間による複合開発や民間と市との共同・協調型開発などの機会を捉えて誘導します。

一方で、広域的な高次の都市機能は、情報通信技術などを活用しながら、他都市との有機的連携に努めます。

⑨ 自然環境と調和した市街地の形成

都市と自然が融合し共生していくために、点在でなく連続した水や緑の環境を創出し、自然環境と調和した市街地を形成します。

このため、河川、公園、道路及び沿道宅地、緑道、環境空間、その他の公共施設などを活用して、水辺軸や緑の軸を確保するとともに、これらの軸を中心として市域全体にわたって水と緑のネットワークを形成します。

⑩ 市街地環境の維持

市街地環境を維持するために導入している建築物の高さの最高限度（高度地区）については、その適切な運用を図ります。

2. 都市施設の整備方針

(1) 道路の整備方針

① 徒歩・自転車ともに利用しやすい道路環境整備

市街地全体にわたり、歩行者や自転車利用者等が安心して快適に利用できるように、生活圏構成軸を中心として歩行者・自転車ネットワークを形成します。

歩行者・自転車ネットワークを踏まえ、道路空間の再配分などにより歩道の拡幅や車が乗り入れない工夫などを行い、誰もが安全に通行できる道路空間の整備を進めます。

道路空間の整備にあたっては、快適で楽しく歩けるよう、ユニバーサルデザインや交通安全への配慮、無電柱化の検討に努めるなど景観的な配慮を行います。

② 市内3駅の顔にふさわしい駅前広場の整備

新曽地域の土地区画整理事業や戸田公園駅周辺のまちづくりなどの進捗に合わせて、駅前広場を整備します。

整備にあたっては、各拠点地域及び市内3駅の顔にふさわしいよう景観に配慮したデザインを行うとともに、交通広場機能だけでなく、歩行者広場や修景広場としての必要性にも配慮します。

③ 幹線道路網の整備

市内の幹線道路を広域幹線道路、主要幹線道路、補助幹線道路に区分し、各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。

各道路の役割は以下のとおりです。

・広域幹線道路

主として広域の自動車交通を円滑に処理する機能とともに、沿道における広域的な都市活動を誘導する機能や延焼遮断帯、ライフラインの収容空間、緑化による緑の軸の形成などの役割を担います。

・主要幹線道路

市内外または市内の地域間を連絡し、各種交通を処理する機能とともに、沿道における都市活動を誘導する機能を担います。このうち広幅員の道路は、延焼遮断帯、ライフラインの収容空間、緑化による緑の軸の形成などの役割も担います。

・補助幹線道路

幹線道路を補完するとともに、地域内において、市民生活に身近な施設へのアクセス等の機能を担います。

④ 低炭素都市づくりの視点からの道路整備

雨水の地中への浸透や、路面温度の上昇を抑制する舗装など、低炭素都市づくりの視点からの舗装整備を進めるとともに、街路樹や植栽帯の適切な配置と維持管理を進めます。

(2) 公園・緑地の整備方針

① 市街地との連続性に配慮した市のシンボルとなる大規模公園・広場の整備

市街地側からみて荒川空間を正面として捉え、荒川の正面性を強化する公園・緑地・広場の整備を進めるとともに、河川・水辺へのアクセスのしやすさの向上に努めます。

首都圏の貴重なオープンスペースとして、また、広域の利用にも配慮したスポーツ・レクリエーションゾーンとして、荒川河川敷沿いの連続した散策空間を整備するとともに、広域サイクリングロードの整備を検討します。

② 公園の適切な配置と整備

市内のどこからでも公園の利便性が高くなるよう、JR埼京線や広幅員の道路、河川などの分断要素に配慮しながら、適正利用圏となるよう街区公園・近隣公園・地区公園などを適切に配置します。

また、公園の整備や再整備にあたっては、周辺の自然環境を活かすとともに、少子高齢化など地域社会の変化を踏まえながら、地域のうるおいや憩い、健康づくりの場として、様々な利用者が多面的に利用できる楽しめる公園とします。さらに、ユニバーサルデザインへの配慮、防災施設の設置など、安全安心で誰にでも親しまれる公園とします。加えて、既存樹木や在来種の保全に配慮します。

③ 公的空地の活用などによる広場空間の確保

公園確保の一方で、公的空地の活用などにより、市民の身近な利用に配慮した広場を確保します。

④ 緑の軸の形成

緑の軸の形成のため、道路における並木や植栽帯の適切な設置や沿道緑化、さらに緑道などの整備や維持管理を進めるとともに、河川沿いの緑化を進めます。

⑤ JR埼京線沿いの環境空間の整備

JR埼京線沿いの環境空間は、緩衝緑地として機能を高めるとともに、延焼遮断帯や避難路としての機能も併せ持つ緑の軸として緑化を進めます。

また、環境空間は、公園・広場や生活道路、交流空間などとしての活用を進めます。

なお、環境空間が整備されるまでの期間については、適切な暫定利用や管理を誘導します。

⑥ 水と緑のネットワーク形成による生物多様性の確保に配慮した公園・緑地の整備

既存の自然資源を保全・活用し、水と緑のネットワークを形成することなどにより、生物多様性の確保に配慮した公園や緑地、緑道などの整備を進めます。

水と緑のネットワーク形成にあたっては、「水と緑のネットワーク形成プロジェクト」に基づき、重点地区となっている「彩湖・道満グリーンパーク・美女木地区」を中心として、多様な関係主体の参加による展開を図ります。

⑦ 市民と事業者と市の協働による緑化等の推進

都市全体として、うるおいや親しみを感じる空間とするため、公共空間を中心とした緑の拠点や緑の軸を形成することとし、公共施設の緑化を進めるとともに、民有地の緑化を促進する対策を検討します。

さらに、公園・緑地・広場の整備や緑化、及びその維持管理にあたっては、市民と事業者と市が協働で進めます。

(3) 河川・水路整備の方針

① 治水機能向上のための河川・水路の整備

治水機能向上のため、準用河川及び普通河川の河川整備を進めるとともに、延焼遮断帯としての河川・水路の活用を進めます。

さらに、市民に愛されるうまいのある水辺とするために、親水性の確保に努めるとともに、緑の散策路整備を進めます。また、地域資源として水面の活用を検討します。

② 荒川の整備と活用

貴重な自然資源である荒川は、荒川第一調節池(彩湖)と一体となった連続した自然地として、また、生物多様性の確保に配慮した緑豊かな水辺空間を保全・創出します。このため、戸田ヶ原自然再生事業や荒川将来像計画に基づいた取り組みなどを進めます。また、市街地も取り込み、水と緑のネットワークを形成します。

戸田公園や彩湖・道満グリーンパークなどは、河川空間と一体的連続性を確保します。

③ 河川・水路の水質浄化

河川・水路の水質浄化のため、公共下水道の整備を進め、家庭雑排水の放流について、市民の理解を一層深め、下水処理水の活用や自然浄化護岸の整備、ヘドロの浚渫など、多角的な取り組みにより、安全で快適な水辺を回復します。

(4) 公共下水道整備の方針

① 公共下水道整備の推進

汚水事業は、新曽地域の土地区画整理事業等に合わせて逐次整備を進めます。また、雨水事業については、継続して整備を進めます。

② 雨水流出抑制型施設の推進

新たな公共施設や大規模宅地開発などでは、雨水の流出を抑制するため、雨水の一時貯留や地下浸透をさらに進めるとともに、民有地においても、雨水流出抑制型施設の設置を進めます。

③ 下水処理水の活用

下水処理水の放流による河川の浄化について、水質の悪化している河川・水路への活用を進めるとともに、水資源の再利用という視点から、より幅広い活用についても検討します。

(5) ごみ処理施設等整備の方針

低炭素都市づくりへの配慮や循環型社会構築のため、廃棄物の発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）活動を進めます。

このため、蕨戸田衛生センターの中にある資源リサイクル施設を核に、リサイクル事業を充実します。

(6) その他の都市施設の整備方針

① 公共交通の利用を推進する環境整備

駅前広場や道路整備に合わせて、市民の身近な移動手段であるバスサービスの利用を進めるとともに、公共施設や公益施設をネットワークする市内循環バスの充実を図ります。

公共・公益利用の自動車については、低炭素都市づくりに配慮した車両の導入を進めます。

災害時における水上を活用した緊急輸送の確保と船着き場の充実や交通としての機能確保などについて検討します。

② 放置自転車の防止と駐輪場の整備

歩行者に安全な自転車利用環境をつくるため、駅を中心とした放置自転車の防止や交通安全施設の設置、効率性を重視した駐輪場の整備などを進めます。

交通安全対策も含め、自転車利用を総合的に進めるための仕組みづくりについて検討します。

③ ユニバーサルデザインの公共空間の整備

高齢者や障がい者などあらゆる人が安全で快適に生活できるよう、道路や公園、公共建築物などの公共空間において、ユニバーサルデザインの考え方に基づく整備を進めます。

市役所周辺も含め、市内3駅周辺は、それぞれ重点的かつ一体的なユニバーサルデザインの整備を検討します。また、公共施設のユニバーサルデザイン化にとどまらず、民間の建築物なども含め、市内をネットワークするユニバーサルデザイン空間の形成を図ります。

④ 公共駐車場等の整備

大規模公園・広場等、その他の公共施設の整備に際しては、施設利用などの駐車場需要に対応した駐車場の整備を進めます。また、駐車場の整備にあたっては、あらゆる人の施設利用への配慮を行います。

⑤ 公共施設の低炭素都市づくりへの配慮

公共施設は、低炭素都市づくりに向けた率先行動が求められ、民間施設の取り組みを誘導する役割があります。このため、省エネルギー・再生可能エネルギー機器等や太陽光・熱利用システムの率先導入を進めるとともに、LED照明の導入、防犯灯や道路照明灯のLED化への切り替え導入に努めます。

3. 自然環境保全の方針

① 水辺の自然環境の保全と清流の回復

首都圏近郊緑地保全区域である荒川一帯をはじめ、市街地を流れる中小河川やその他の水面は、自然環境を保全するとともに、市民のレクリエーションゾーンとして活用します。また、河川の再自然化や水質浄化などにより、清流の回復に努めます。

② 緑の保全・育成・再生

市街地に点在する屋敷林や寺社林、良好な生垣などを保全し育成するとともに、失われた緑を再生するため、公共施設及び民有地においては、屋上緑化や壁面緑化、ブロック塀の生垣化などを進めます。

住宅地に隣接する荒川水循環センター周りや工場・倉庫施設周りでは緑化を充実し、緩衝緑地としての機能も強化します。

③ 生物多様性確保への配慮

既存の自然資源を保全・活用し、生物多様性の確保に配慮した公園や緑地、緑道、河川などの整備を進めます。

そこで、生物多様性の確保に配慮した自然豊かな空間を保全・創出するため、戸田ヶ原自然再生事業をはじめとする取り組みなどを進めます。

さらに、河川の護岸整備にあたっては、生物多様性の確保に配慮した水辺空間の再生・創出に努めます。

また、生物多様性を高めるため、水と緑のネットワーク形成に向けた計画を実践します。

④ 公園・緑地、生産緑地などの保全・活用

市街地全体にうるおいを感じる良好な市街地環境を形成するため、市街地の公園・緑地、生産緑地などのオープンスペースを保全し活用します。

⑤ 協働による自然環境の維持・再生

自然環境を保全し育成していくため、市民と事業者と市の協働により、適正な維持管理と再生に努めます。

4. 都市景観の形成方針

① 地域の景観資源を活かしたうるおいのある景観形成

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、特徴ある景観資源を保全し活用しながら戸田らしい景観を育てます。

これらの魅力的な景観資源を強調し、特徴づけるよう、水や緑に親しめる空間を創出し、ネットワーク化を進めます。

② 魅力ある都市空間を創造する駅周辺の顔づくり

周辺都市とは異なる新たな魅力ある都市空間を創造するため、市内3駅周辺整備などを中心とした駅周辺の顔づくりを進めます。

③ 先導となる公共施設等の魅力的な景観形成

地域のシンボルとなる公共建築物や道路、公園、河川などの公共施設が、地域の景観形成の先導的な役割を果たすよう、周辺景観と調和した質の高いデザインを目指すとともに、良好な景観を維持します。

また、生活圏構成軸を中心として、沿道に面する建築物等の沿道景観に配慮した建築や開発の誘導に努めます。

④ 土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成

商業地の賑わいや都市的な魅力、住宅地のうるおいや落ち着き、工業地の緑など、土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成を目指します。

都市景観に大きく影響を与える大規模建築物や工作物は、大きく目立つ存在であるため、景観誘導を進めます。

本市の景観形成における景観資源の保全・管理と活用のため、景観法に定める景観重要建造物及び景観重要樹木の指定制度を活用します。

屋外広告物は、建築物等と一体となった魅力的な景観形成を目指すこととし、屋外広告物の景観形成を誘導します。

⑤ 市民に永く親しまれ愛される景観形成

景観づくりは市民と事業者と市の協働作業であり、目指す景観像を3者で共有する必要があります。このため、景観づくりの主体である市民、事業者、市のそれぞれが景観に対する意識を高め、身近な暮らしや事業活動の中から目指すべき景観像を見出しながら、協働で景観づくりに取り組んでいくことにより、市民に永く親しまれ愛される景観形成を目指します。

5. 安全安心まちづくりの方針

(1) 都市計画防災の方針

本市の大規模地震に起因する火災延焼の危険性は、首都圏の中では低くなっています。また、市域内には、避難地となる公共空地がおおむね確保されています。しかしながら、大規模地震発生に伴う被害は最小限に抑える必要があります。

一方、荒川の決壊による洪水や内水はん濫に伴う市域の浸水が予想され、浸水被害を最小限に抑える必要があります。

このような自然災害に対して、想定される災害への対策はもちろんのこと、想定される以上の災害に対しての取り組みを継続して進めることによって、市民等がより安全に暮らせる都市づくりを基本目標として、「戸田市都市計画防災方針」に基づく各種施策を推進します。

① 火災延焼拡大の危険性の防止と火災広域化の防止

大規模地震に起因する火災延焼の規模が比較的大きい地域においては、火災延焼の規模を低減するとともに、建物の密度が高い地域における火災延焼拡大の危険性を防止するため、防火及び準防火地域の指定を検討します。

都市計画道路の未整備区間の整備の推進や街路樹の設置などにより、火災広域化の防止に努めます。

② 身近な避難空間と広域的な災害対応拠点の位置づけ

市域全体の評価として、火災延焼の規模が小さいため、火災延焼による避難を目的とした広域避難地の設置の必要性は低いことから、既存の学校や公園等の公共空地を一次避難地または防災小空地として位置づけ、当該地までの避難路の安全性の確保に努めます。

想定以上の災害への対応を可能とし、災害発生後の避難から復興等に至るまでの活動を支援する広域的な災害対応拠点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。

③ 市民と事業者と市の協働による安全なまちづくりの推進

相対的にみて防災性能が弱いところが見られる地区においては、市民と事業者と市との協働により、災害に対して安全なまちづくりを進めるとともに、住宅の耐震化を進めます。

④ 大規模水害への対応と内水（浸水）被害の軽減

荒川の決壊による洪水の発生に対応するため、地区住民や事業者等が協力して避難空間を検討するとともに、市は公共施設の更新にあわせた避難空間の確保に努めます。

集中豪雨による内水（浸水）被害の軽減を図るため、土地区画整理事業等による雨水排水施設の整備を進めます。また、宅地開発や公共施設整備においては、雨水の流出を抑制するため雨水浸透貯留機能の強化に努めます。

(2) 防犯まちづくりの方針

① 防犯に配慮した環境づくりの推進

公共建築物や道路、公園などの公共施設の整備や改善、維持管理にあたっては、防犯に配慮した環境づくりを進めます。

このため、施設の配置やデザイン、植栽や樹木剪定などにおいて、見通しの確保や暗がりの解消などを行います。

また、防犯まちづくりを進めるにあたっては、防災や景観など様々なまちづくりとの連携に努めます。

② 協働による防犯まちづくりの推進

市民、事業者、市の協働による地域コミュニティを活かした防犯まちづくりを進めます。

そこで、地域におけるコミュニケーションを促進し、市民の防犯意識や積極的な防犯活動への意欲を一層高めるため、防犯に関する情報提供の充実や普及を促進するとともに、防犯パトロールや地域を見守る事業等の市民による地域の監視力を高める努力等により、市民同士が助け合い、長期的な取り組みが可能な防犯まちづくりを進めます。

③ 土地利用や地域特性に応じた防犯まちづくりの推進

防犯まちづくりを効率的に進めるためには、都市空間の視点から土地利用や地域特性に応じた対策が重要です。そのため、住宅地や人が多く集まる市内3駅周辺、工場や倉庫が立地する地区、そして公共的な施設等に囲まれた地区などに区分し、視認性が悪い個所等の改善やブロック塀の生垣への改修等により、それぞれの特性に応じた防犯まちづくりを進めます。

6. 住宅市街地の整備方針

① 多様な住宅ストックの形成と活用

住生活基本法及び埼玉県住生活基本計画等を踏まえ、住まいにおける安全安心や地域力の向上などに資する良好な住宅ストックの形成を図ります。

様々な世帯構成に対応する市民ニーズに応じ、また、変化するライフステージに応じた住み替えが可能な選択性のある良質な住宅ストックの形成とその活用を進めるとともに、子育て支援施設などを併設した共同住宅の誘導等を進めます。

② 住宅と工場等が共存する市街地の形成

既存の工場や倉庫等と住宅にそれぞれ配慮した環境づくりを行うなどにより、住宅と工場等が共存できる市街地形成を検討します。

③ 地域の特性に応じた住環境整備

地域ごとの将来都市像を踏まえ、地域の特性に応じた住環境の保全や修復、改善などの整備や誘導を進めます。

その際に、地区計画制度や建築協定、景観協定、緑地協定等の法律に基づく制度や「戸田市都市景観条例」に基づく三軒協定の活用を図ることができるように地区住民に対して、制度の紹介や支援を行います。

④ 面的整備の推進

都市基盤が未整備である地区については、土地区画整理事業や道路・公園整備事業などにより基盤整備を進めます。

市内3駅周辺は、土地区画整理事業や市街地再開発事業、道路・駅前広場整備事業などにより将来の土地利用と整合を図りながら、総合的な市街地整備を進めます。

⑤ 魅力ある住宅地としての整備

戸田に住んでみたいと思えるよう、うるおいのある良好な住環境や個性的で美しいまち並み、ユニバーサルデザインへの配慮など、魅力ある住宅地づくりを市民と事業者と市が協働して進めます。このため、地区計画などを活用します。