

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



第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)概要版

戸田市

## もくじ

<b>【戸田市都市マスタープランの概要】</b> .....	<b>1</b>
■都市マスタープランとは■ .....	1
■改定の背景と目的■ .....	1
■第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）の構成■ .....	1
<b>【全体構想】</b> .....	<b>2</b>
■都市づくりの目標と理念■ .....	2
■将来人口■ .....	2
■将来都市構造■ .....	2
■都市づくりの方針■ .....	4
1 土地利用の方針 .....	4
2 都市施設の整備方針 .....	5
3 市街地整備の方針 .....	8
4 交通体系の方針 .....	8
5 自然環境形成の方針 .....	9
6 都市景観形成の方針 .....	9
7 安全・安心なまちづくりの方針 .....	10
<b>【地域別構想】</b> .....	<b>11</b>
下戸田地域 .....	12
上戸田地域 .....	13
新曽地域 .....	14
笹目地域 .....	15
美女木地域 .....	16
<b>【実現化の方策】</b> .....	<b>17</b>
1 都市マスタープランに基づくまちづくり .....	17
2 都市マスタープランの進行管理及び見直し .....	17

# 【戸田市都市マスタープランの概要】

## ■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の方針・都市施設等の整備方針を定め、都市づくりのガイドラインとなるものです。また、戸田市都市マスタープランは、埼玉県で定める都市計画の方針や本市の総合振興計画に即していません。

本市では、これまで平成 10 年 11 月に戸田市都市マスタープランを、平成 24 年 11 月に第 2 次戸田市都市マスタープランを策定しています。

## ■改定の背景と目的■

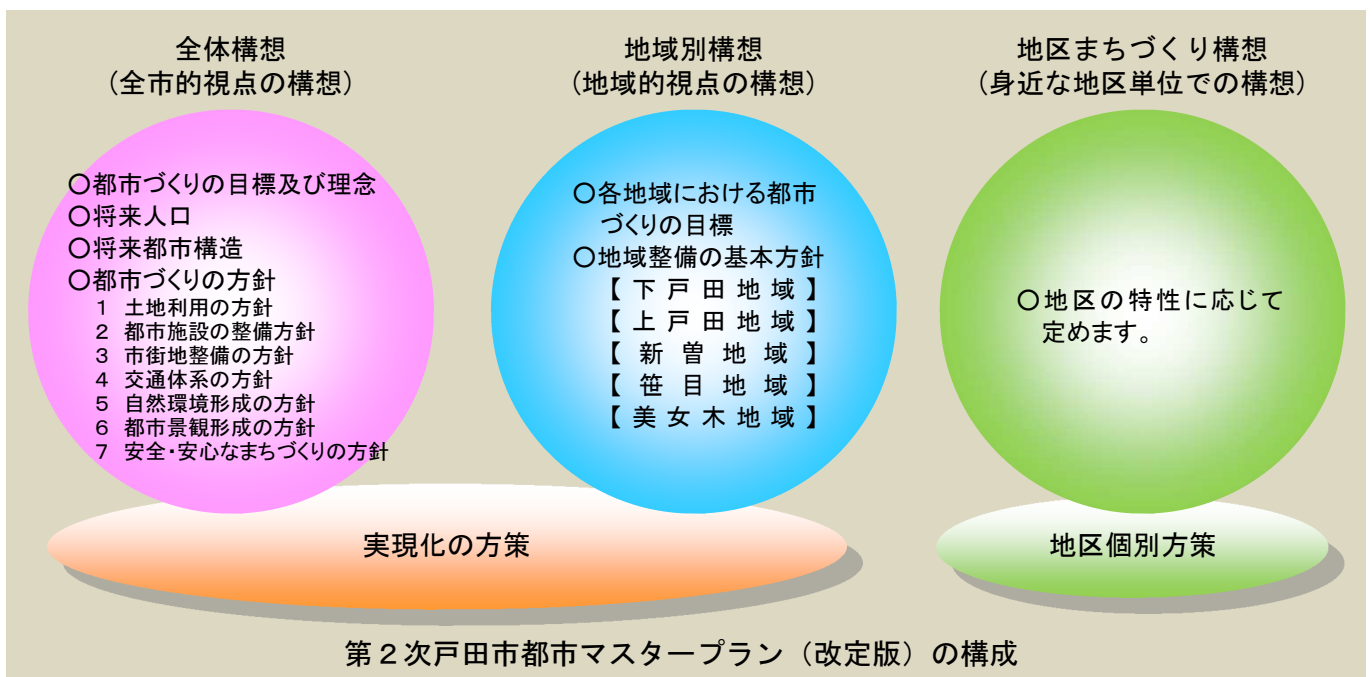
今後予測される人口減少・超高齢社会に備えるため、都市構造を見直すとともに、公共交通等を利用した移動のしやすさを向上させることで、誰もが、どこに住んでいても様々な生活サービス等を受けられるように、安全・安心で利便性の高い都市づくりの実現を目的として、今回改定を行うものです。

### ■改定の 3 つの背景■

- ①土地利用の変化への対応 ▶ 第 2 次戸田市都市マスタープラン策定以降、土地利用の変化等があったことから、これらとの整合を図る必要があります。
- ②改定された上位計画との整合性の確保 ▶ 上位計画である「戸田市第 4 次総合振興計画」の後期基本計画が平成 28 年 3 月に策定され、「戸田市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県）」が平成 29 年 1 月に改定されたため、これらとの整合を図る必要があります。
- ③立地適正化計画の制度化 ▶ 長期的視点で人口密度の維持を図り、持続可能な利便性の高い都市構造を目指すための包括的なマスタープランとして立地適正化計画が新たに制度化されたことから、本市においても、早い段階から人口減少・超高齢社会に備えたまちづくりに取り組む必要があります。

## ■第 2 次戸田市都市マスタープラン（改定版）の構成■

戸田市都市マスタープラン（改定版）は全体構想、地域別構想及び地区まちづくり構想で構成されます。また、地区まちづくり構想は、地区の特性に応じて別途策定するものです。



## 【全体構想】

### ■都市づくりの目標と理念■

本市は、JR埼京線が開通した1985年以来、都心へのアクセス性が飛躍的に高まり、コンパクトな都市環境と荒川の水辺等の自然環境が調和した都市として、急速な市街化と人口増加が続いています。こうした人口増加に対応するため、市は、市民生活に不可欠な道路、公園等の各種都市基盤の整備を進めるとともに、都市の質的な向上を目指し、景観行政等によるまちづくりにも取り組んできました。

今後は、これらの取組に加え、将来的に起こることが予測される人口減少・超高齢社会に備え、住環境や生活の利便性を向上させることで、誰もが多様な暮らしや活動を実現できる都市づくりを進めていく必要があります。

そこで、本マスタープランでは、豊かな水と緑をいかした美しい都市空間を創造し、産業との共生を図りながら、多様な暮らしや活動が可能となる、人と環境にやさしい公園都市を目指します。

#### 都市づくりの目標

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

#### 都市づくりの目標

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

#### 基本理念

人や自然にやさしいまち

#### 都市づくりの理念

- ①都市環境と自然環境が調和した「公園都市づくり」
- ②多様な都市活動が実現可能な「文化都市づくり」
- ③良好な操業環境と活力がある「産業都市づくり」
- ④誰もが移動しやすい「交通都市づくり」
- ⑤災害や犯罪に強い「安全・安心都市づくり」
- ⑥市民・事業者・市の協働による「ふれあい都市づくり」

### ■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等を踏まえると、人口の増加は続き、2035年の約14万2千人をピークとして、その後は緩やかに減少に転じ、2060年には約13万1千人と現在の人口を下回ると推計されています。

そこで、目標年次である2035年の本市の将来人口を14万2千人と想定します。

### ■将来都市構造■

都市づくりの目標を実現するために、都市活動のイメージを地域に結びつけたゾーンを設定するとともに、機能が集積する拠点及びネットワークを構成する軸を配置します。

ゾーン	居住ゾーン：生活利便施設の集積や移動環境を高めることで、都市としての利便性のある住環境や、ゆとりやうるおいのある住環境の実現による質の高い都市空間を形成するゾーン 住工共生ゾーン：工業系指向や住居系指向の土地利用の方向性を踏まえつつ、それぞれのゾーンの特性に応じた住工共生を進めるゾーン 工業ゾーン：都心に近い立地をいかした事業活動が可能な工業地の維持・向上を図るゾーン
拠点	都市活動を支える拠点については、集積すべき機能等の違いから6つの拠点を設定します。 ■中心拠点（戸田公園駅／戸田駅／北戸田駅） ■工業拠点 ■文化・行政拠点 ■緑の拠点 ■水辺の拠点 ■交通拠点
軸	生活の場と拠点を結ぶ6つの軸を設定します。 ■都市軸 ■広域交流軸 ■生活圈構成軸 ■水辺の軸 ■緑の軸 ■基幹的な公共交通軸

図1 将来都市構造図

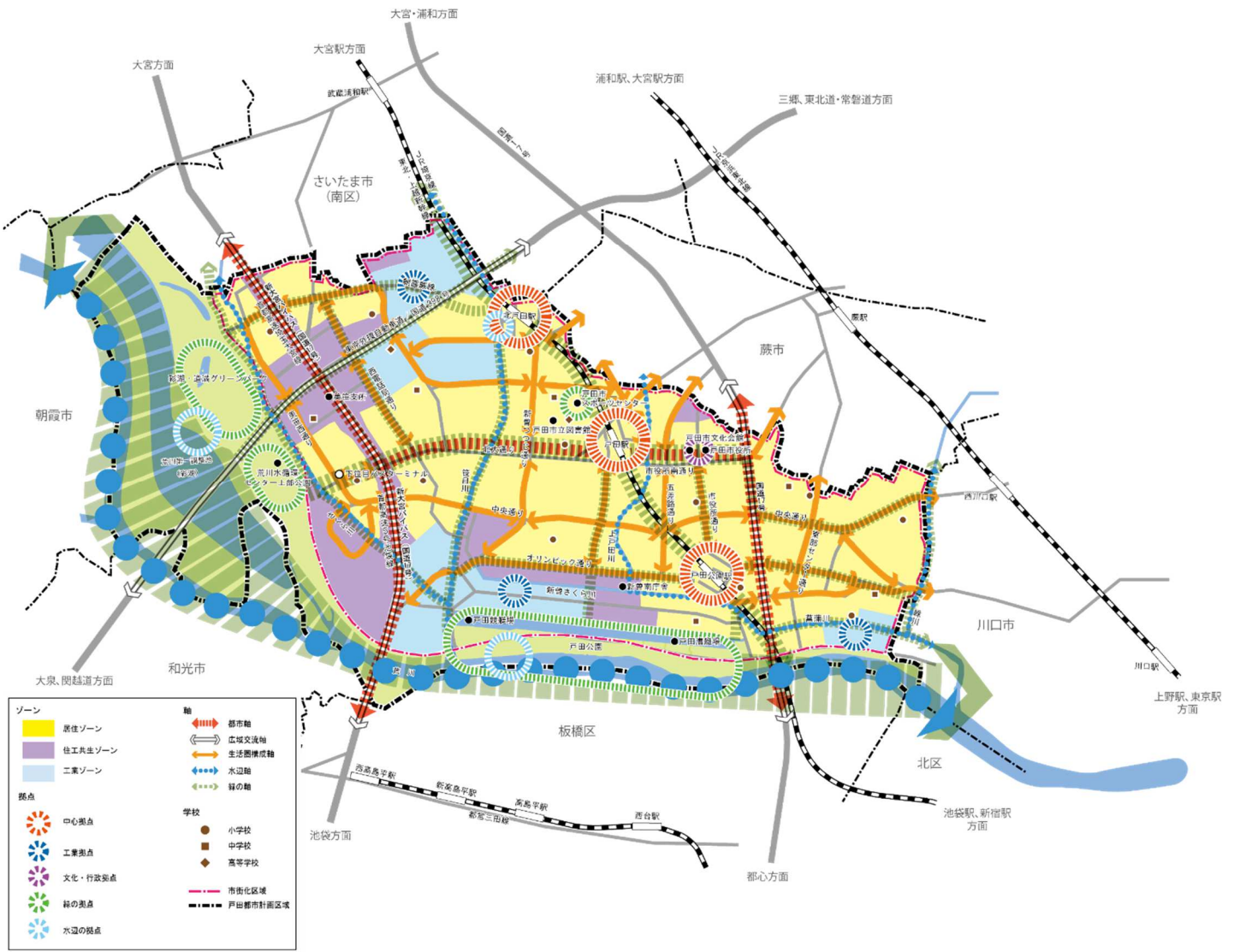
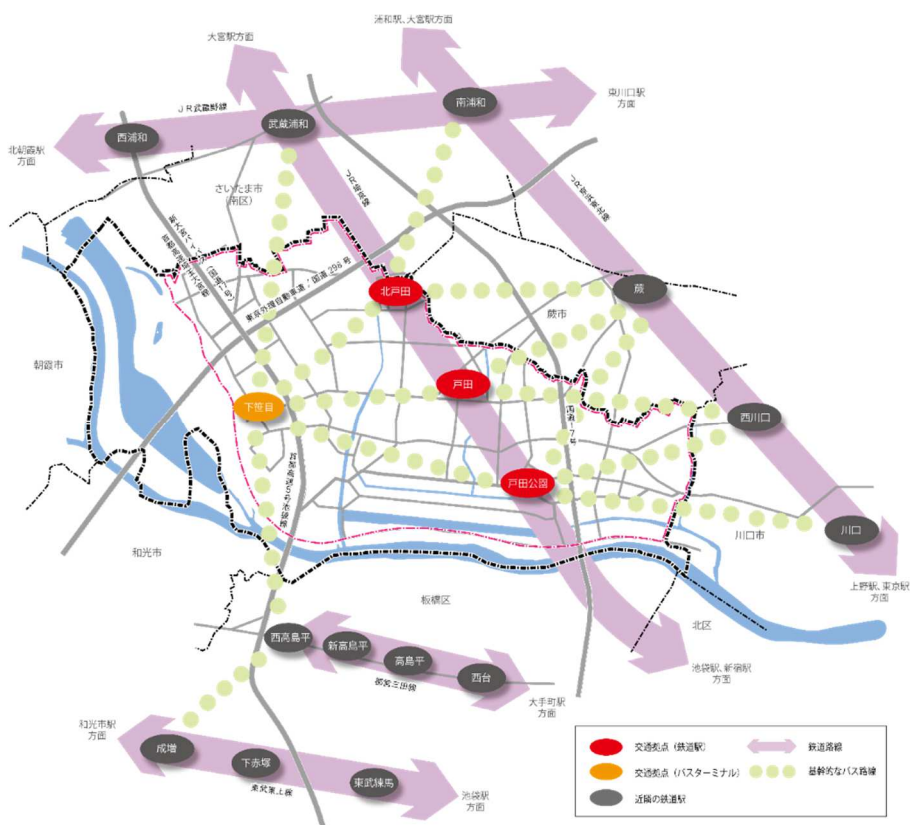


図2 基幹的な公共交通軸

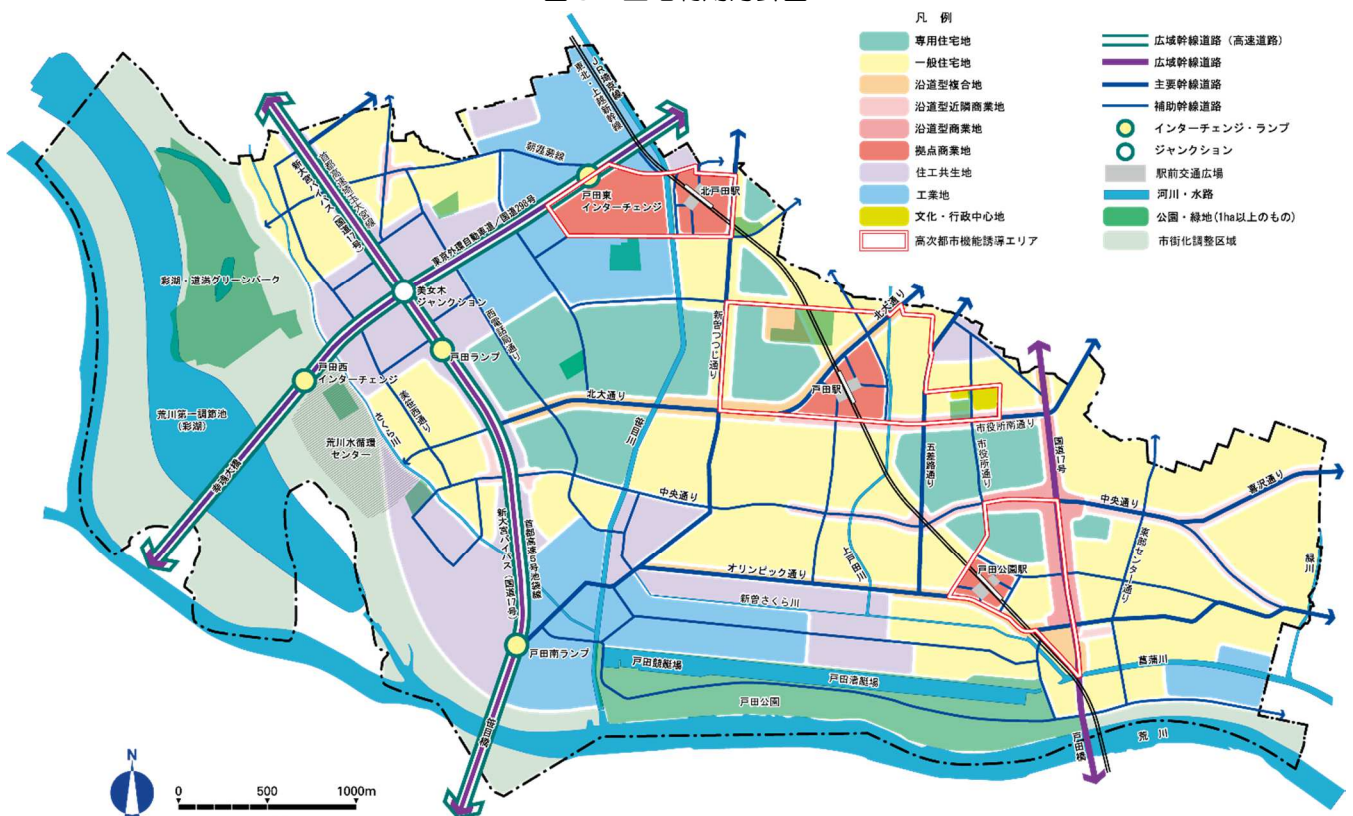


# ■都市づくりの方針■

## 1 土地利用の方針

- 住宅地・商業地・工業地の区分及び土地利用の秩序づくり
  - 鉄道3駅を中心とした中心拠点に商業地、その外周に住宅地、市の西部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するとともに、建築物の高さの最高限度（高度地区）の運用等を通じた適切な土地利用の誘導による秩序づくり
  - 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の地区計画等の活用
- 住居系土地利用
  - 専用住宅地：住宅の占める割合が高い住宅地の形成を促進
  - 一般住宅地：住宅を中心に商業、サービス業等の事務所等も立地する住宅地の形成を促進
- 商業系土地利用
  - 拠点商業地：鉄道3駅周辺において上質な都市型の洗練されたライフスタイルを実現できる利便性の高いまちづくりを促進
  - 沿道型商業地：連続した低層階の商業・業務施設の立地を促進
  - 沿道型近隣商業地：地域に身近な商業・サービス施設の立地を促進
- 工業系土地利用
  - 工業地：立地条件をいかした工業・物流機能の強化及び周辺地区との調和のための環境整備による良好な操業環境の維持・向上を促進
- 複合系土地利用
  - 沿道型複合地：住宅と調和する沿道型商業施設と身近な商業・サービス施設の立地を促進
  - 住工共生地：住宅と工場等が共生できる環境づくりを促進
- 文化・行政中心地
  - 市の文化・行政の中心として、文化・行政機能を強化
- 高次都市機能誘導エリア
  - 土地の高度利用や民間活力の導入により、市全域からの利用を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）を誘導
- 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が操業する地区や街区で、土地利用が既に転換された箇所及び転換が想定される箇所での現状の土地利用を踏まえた望ましい土地利用に向けた都市機能の更新・誘導及び都市計画の変更検討

図3 土地利用方針図



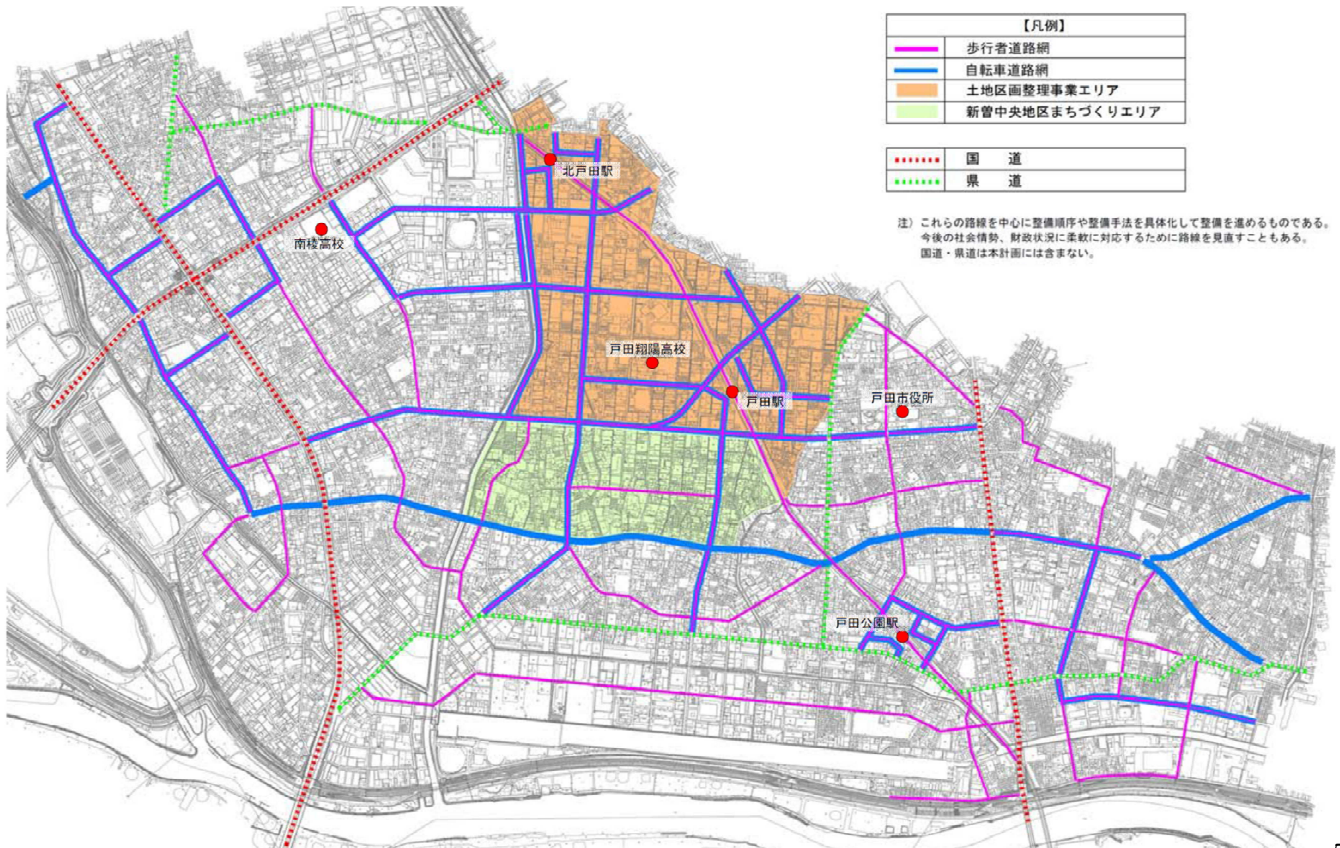
## 2 都市施設の整備方針

### (1) 道路の整備方針

- 歩行者・自転車とともに利用しやすい道路環境整備
  - 生活圏構成軸や戸田市歩行者自転車道路網整備計画の歩行者・自転車道路網を中心とした歩行者・自転車のネットワークの形成
  - 道路空間の再配分等による歩道拡幅、車が乗り入れない工夫等の実施
  - 快適で楽しく歩ける工夫や交通安全への配慮、無電柱化の検討等による景観的な配慮
- 鉄道3駅の顔にふさわしい駅前交通広場の整備
  - 新曽地域の土地区画整理事業、戸田公園駅周辺のまちづくりに合わせた整備
  - 各中心拠点及び鉄道3駅の顔にふさわしい景観に配慮したデザイン、歩行者広場や修景広場としての必要性への配慮
- 幹線道路網の整備
  - 市内幹線道路を広域幹線、主要幹線、補助幹線道路に区分し、各道路の役割が明確な道路ネットワークを形成
    - 広域幹線道路：広域の自動車交通の円滑な処理、沿道における広域的な都市活動の誘導、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等の役割を担う
    - 主要幹線道路：市内外又は市内の地域間の連絡、各種交通の処理、沿道における都市活動の誘導を担う。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等の役割も担う
    - 補助幹線道路：幹線道路の補完機能、市民生活に身近な施設へのアクセス等の機能を担う
- 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、路面温度の上昇を抑制する舗装等の舗装整備の推進
  - 街路樹や植栽帯の適切な配置と維持管理の推進



図4 歩行者・自転車道路網整備計画



## (2)公園・緑地の整備方針

- 市街地との連続性に配慮した本市のシンボルとなる大規模公園・広場の整備
  - 公園等の整備と河川・水辺へのアクセス向上、荒川河川敷沿いの散策空間の整備と広域サイクリングロードの整備検討
- 公園の適切な配置と整備
  - 公園等の適切な配置と多面的に利用でき、楽しめる公園の整備
- 公的空地の活用等による広場空間の確保
  - 公的空地の活用等による市民の身近な利用に配慮した広場の確保
- 緑の軸の形成
  - 沿道や河川沿いの緑化、緑道等の整備等による緑の軸の形成
- JR埼京線沿いの環境空間の整備
  - 緑の軸としての緑化と公園、生活道路等としての活用推進
- 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・活用した水と緑のネットワークの形成及び生物多様性の確保に配慮した公園、緑地、緑道等の整備推進
- 市民・事業者・市の協働による緑化等の推進
  - 市民・事業者・市の協働による公園等の整備や維持管理の推進



## (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
  - 準用河川及び普通河川の整備と延焼遮断帯としての河川・水路の活用推進、市民に愛されるうらおいのある水辺空間の整備推進
- 荒川の整備と活用
  - 戸田ヶ原自然再生事業や荒川将来像計画に基づいた取組の推進
- 河川・水路の水質浄化
  - 下水処理水の活用、自然浄化護岸の整備、ヘドロの浚渫等による安全で快適な水辺の回復



## (4)公共下水道の整備方針

- 公共下水道整備の推進
  - 土地区画整理事業等に合わせた下水事業の推進と雨水事業の継続整備
- 雨水流出抑制型施設の推進
  - 雨水の一時貯留や地下浸透の推進と民有地での雨水流出抑制型施設の設置
- 下水処理水の活用
  - 下水処理水の放流による河川浄化やより幅広い活用方策の検討



## (5)ごみ処理施設等の整備方針

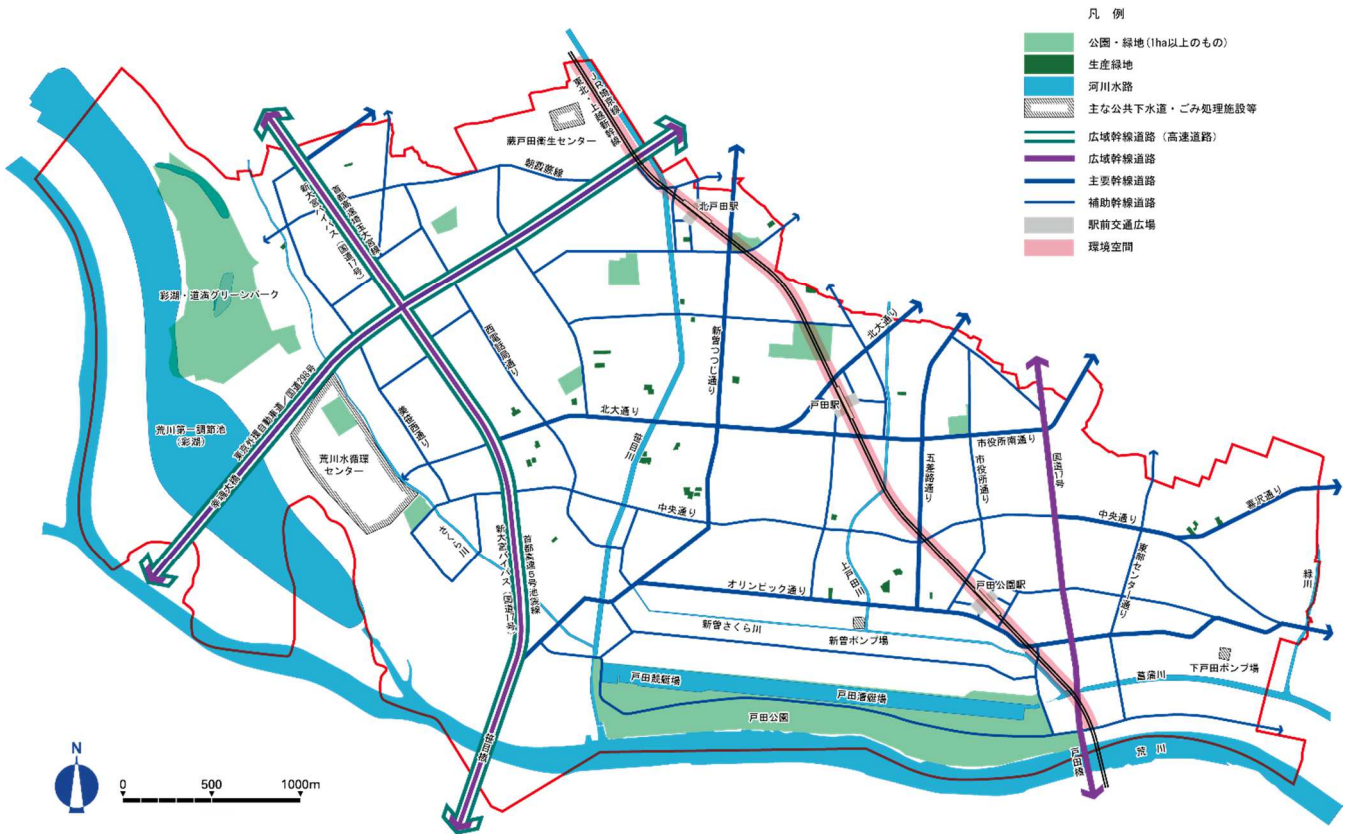
- 廃棄物の発生抑制、再使用、再生利用の推進
  - 資源リサイクル施設を核とした発生抑制、再使用、再生利用の促進



## (6) その他の整備方針

- 放置自転車の防止と駐輪場の整備
  - 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推進
- ユニバーサルデザインの公共空間の整備
  - 道路、公園、公共建築物等の公共空間におけるユニバーサルデザインの考え方に基づく整備推進
- 公共駐車場等の整備
  - あらゆる人の利用に配慮した公共施設等での駐車場等の整備推進
- 公共施設の低炭素都市づくりへの配慮
  - 公共施設での省エネルギー・再生可能エネルギーの導入推進
- その他の都市施設
  - 円滑な都市活動、良好な都市環境確保に必要な都市施設の整備

図5 都市施設の整備方針図



### 3 市街地整備の方針

#### ●土地区画整理事業等の推進

○新曽第一地区及び新曽第二地区での土地区画整理事業による都市基盤の整備と、鉄道3駅周辺での生活利便施設の立地誘導によるにぎわいのある市街地形成

#### ●地区計画等の手法による市街地整備の推進

○川岸地区、新曽第一地区、新曽第二地区、新曽中央地区、美女木向田地区及び戸田公園駅周辺地区における地区計画等を活用した魅力ある市街地整備

#### ●住宅市街地の形成

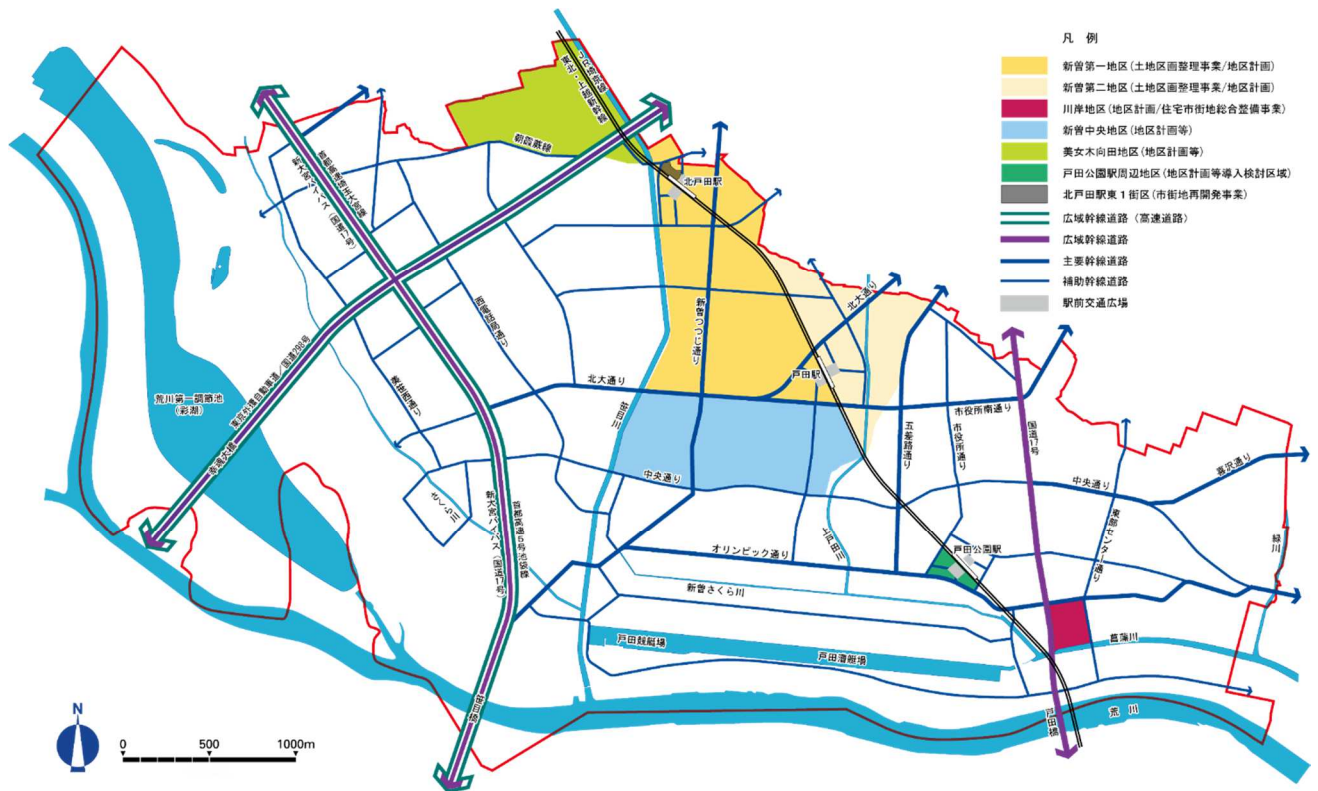
○住生活基本法及び埼玉県住生活基本計画等を踏まえた、安全・安心、持続可能性の向上等及び様々な世帯構成や変化するライフステージに応じた住み替えが可能な良質な住宅ストックの形成

○民間事業者等との連携による居住支援の仕組みづくりや高齢者が暮らしやすい住宅供給の促進

○所有者と利用希望者をマッチングする仕組みの構築等による空き家等の活用促進



図6 市街地整備方針図



### 4 交通体系の方針

#### ●公共交通が利用しやすい環境の整備

○交通拠点(交通結節点)における鉄道、バス、自転車等乗り継ぎ機能等の強化による市内全域で公共交通が利用しやすい環境の整備

#### ●徒歩・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備

○歩行者と自転車が分離された安全で快適な移動空間の整備

○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の形成

#### ●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

○公共交通に対する市民の関心・理解の向上

## 5 自然環境形成の方針

- 水と緑のネットワークの形成
  - 河川、公園、道路及び沿道宅地、緑道、環境空間、その他の公共施設等を活用した水と緑のネットワークの形成
- 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、中小河川等の自然環境の保全とレクリエーションゾーンとしての活用
  - 河川の再自然化、水質浄化等による清流の回復
- 緑の保全・育成・再生
  - 屋敷林や寺社林、良好な生垣等の保全・育成
  - 公共施設及び民有地における屋上緑化、壁面緑化、ブロック塀の生垣化等の推進
  - 荒川水循環センター、工場等の周辺での緑化の充実による緩衝緑地としての機能強化
- 生物多様性確保への配慮
  - 既存の自然資源を保全・活用した生物多様性の確保に配慮した公園・緑地、緑道、河川等の整備の推進
  - 戸田ヶ原自然再生事業の推進
  - 河川の護岸整備にあたっての生物多様性の確保に配慮した水辺空間の再生・創出
  - 生物多様性を高めるための水と緑のネットワーク形成の計画実践
- 公園・緑地、生産緑地等の保全・活用
  - うるおいを感じる良好な市街地環境形成のための公園・緑地、生産緑地等のオープンスペースの保全・活用
- 協働による自然環境の維持・再生
  - 市民・事業者・市の協働による自然環境の適正な維持管理と再生



## 6 都市景観形成の方針

- 魅力ある都市空間を創造する駅周辺の顔づくり
  - 鉄道3駅周辺の整備等を中心とした駅周辺の顔づくりの推進
- 先導となる公共施設等の魅力的な景観形成
  - 地域の景観形成の先導的な役割を担える公共建築物、道路、公園、河川等の公共施設の整備
- 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や都市活動イメージと結びついた土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成
  - 都市景観に大きく影響を与える大規模建築物や工作物の景観誘導
  - 建築物等と一体となった魅力的な景観形成を目指した屋外広告物の景観形成の誘導
- 地域の景観資源をいかしたうるおいのある景観形成
  - 首都圏近郊緑地保全法に定める近郊緑地保全区域や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た戸田らしい景観の育成
  - 魅力的な景観資源の強調と特徴づけのための水や緑に親しめる空間創出とネットワーク化の推進
- 市民に永く親しまれ愛される景観形成
  - 景観づくりの主体である市民・事業者・市の景観に関する意識の向上と目指すべき景観像の共有化
  - 市民・事業者・市の協働による市民に永く親しまれ愛される景観形成



## 7 安全・安心なまちづくりの方針

### (1) 都市防災の方針

- 大規模水害への対応と内水（浸水）被害の軽減
  - 荒川の決壊に対応するため、地区住民、事業者等の協力による避難空間の検討と公共施設の更新にあわせた避難空間の確保
  - 土地区画整理事業等での雨水排水施設整備による内水（浸水）被害の軽減
  - 宅地開発や公共施設整備における雨水浸透貯留機能の強化
- 火災延焼拡大の危険性の低減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ける防火及び準防火地域の指定の拡大
  - 都市計画道路の整備、街路樹設置等による火災広域化の防止
- 身近な避難空間と広域的な災害対応拠点の位置づけ
  - 一時避難場所、緊急避難場所、避難所の指定と避難路の安全性の確保
  - 水害時における、小・中学校や福祉センター等の上層階（3階以上）を緊急避難場所としての開放及び公共施設、大型商業施設、高層マンション、事業所など、緊急避難できる緊急一時避難場所の確保
  - 災害発生後の避難から復興までの活動を支援する広域的な防災活動拠点とアクセス道路の安全性の確保
- 市民・事業者・市の協働による安全なまちづくりの推進
  - 相対的に防災性能の弱い地区における、市民・事業者・市の協働による災害に強いまちづくりと住宅の耐震化の推進



### (2) 防犯まちづくりの方針

- 防犯に配慮した環境づくりの推進
  - 見通しの確保、暗がりの解消など、防犯に配慮した公共建築物、道路、公園等の公共施設の整備・改善・維持管理の推進
  - 防災や景観形成の取組等と連携した防犯まちづくりの推進
- 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いかした防犯まちづくりの推進
  - 防犯に関する情報提供の充実や普及、防犯パトロールなど、市民同士が助け合い、長期的に取り組める防犯まちづくりの推進
- 土地利用や地域特性に応じた防犯まちづくりの推進
  - 土地利用や地域特性に応じた地区計画等を活用した防犯まちづくりの推進



## 【地域別構想】

戸田市都市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まちづくりを推進する上での指針となる地域別構想を別途定めます。

地域別構想では、市内を5地域（下戸田、上戸田、新曽、笹目、美女木）に分け、地域の視点で、まちづくりの基本方針を定めています。

地域別構想の策定にあたっては、地域ごとの特性、これまでのまち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、きめ細かなまちづくりの基本方針となるよう配慮しています。

図7 地域別構想の地域区分と都市づくりの目標



# 下戸田地域

## 都市づくりの目標

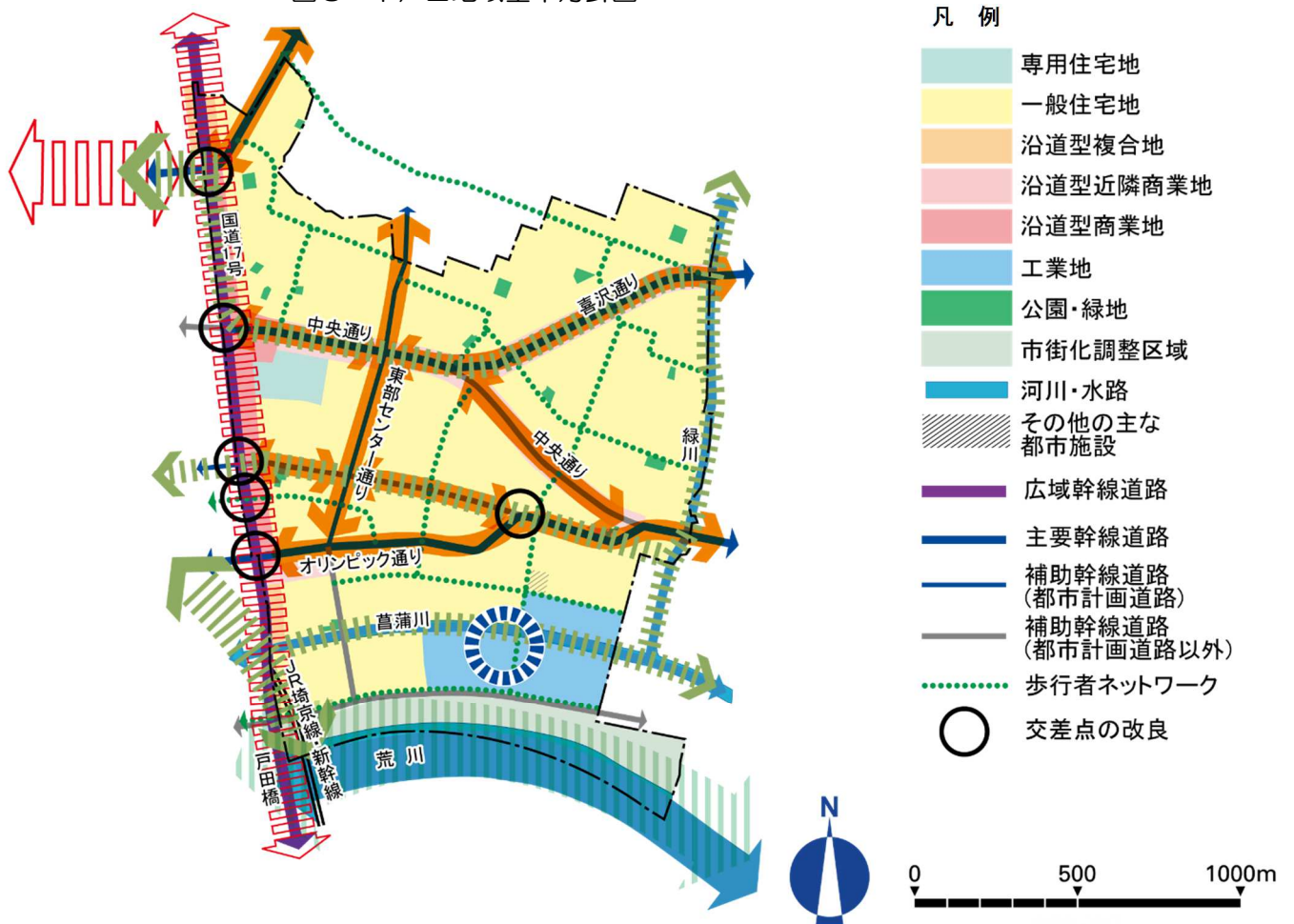
### “中山道と戸田の渡しの歴史が薫るやすらかな住環境と災害に強いまち”

温かみのあるまちとして維持していくことを基本に、水や緑のうらおい資源の創出と防災性の向上、住工が共生する環境の形成、歩行者や自転車の通行環境の向上、身近な商業の振興等により、転入者とこれまでの居住者が共に気持ち良く、安心して働き、住み続けることができるまちづくりを進めます。

## 地域整備の基本方針

- 災害に強い安全な都市基盤と居住環境づくりの推進
- 快適な生活を営める住工が共生した環境の形成
- ふれあいの場となる公園・緑地等の充実と緑地、水辺空間等の既存資源をいかした水と緑のネットワークの形成
- 誰もが利用しやすい交通環境の整備と身近な商業の振興
- 円滑で安全性の高い道路ネットワークの形成

図8 下戸田地域基本方針図



- 中心拠点：鉄道3駅を中心に配置し、市街地整備を行いつつ、商業・業務・文化と居住との共存と機能強化を図る地区
- 文化・行政中心拠点：市役所周辺で、文化・行政機能の一層の強化と、各拠点地域との交通上の結びつきの強化を図る地域
- 緑の拠点：荒川空間へアクセスする結節点として機能する公園や大規模な都市型公園
- 工業拠点：広域幹線道路に近接し、工業機能が集積する地区に配置し、工業生産活動等の利便の増進を図る地区

# 上戸田地域

## 都市づくりの目標

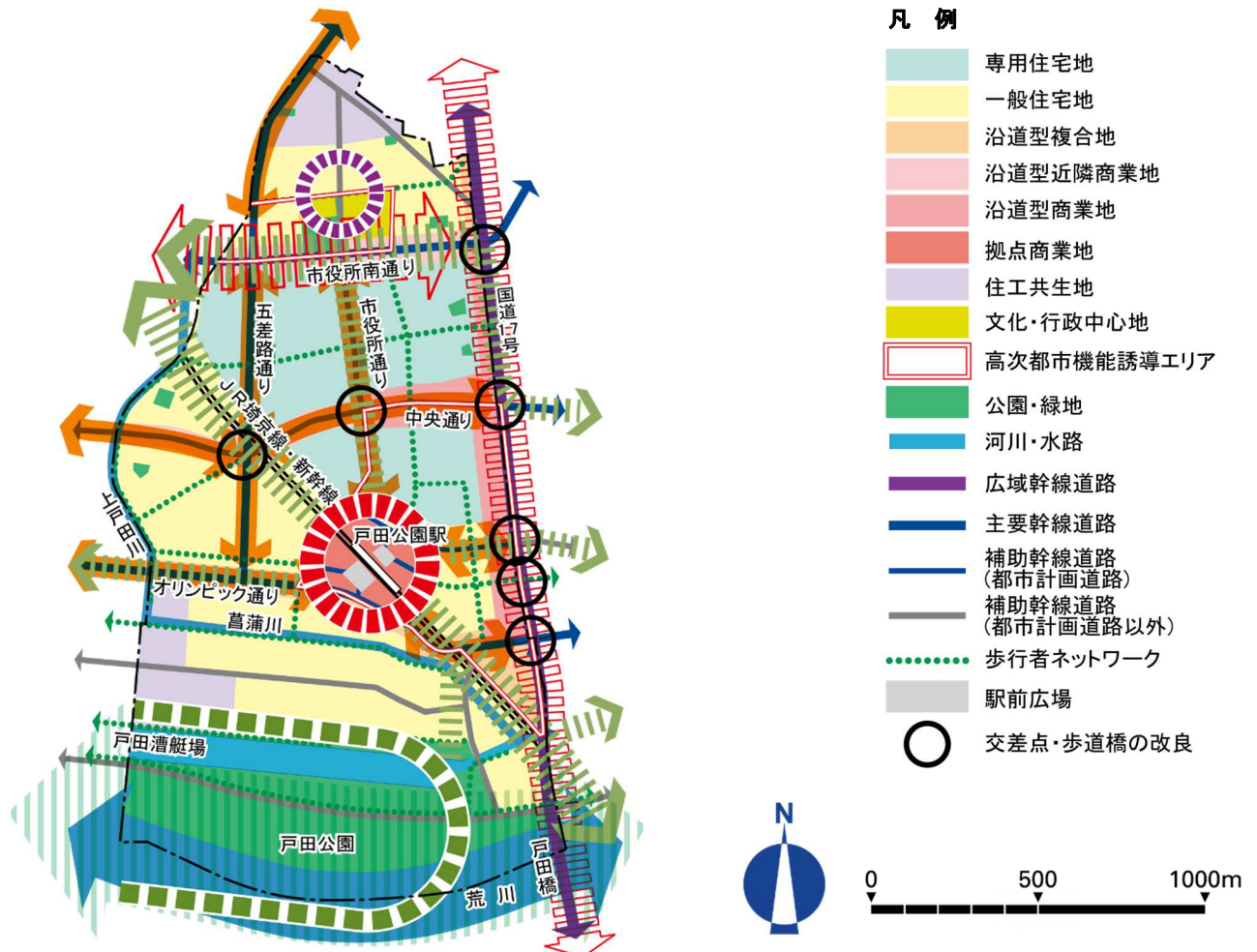
### “水辺と緑の戸田公園に癒される安全・安心なまち”

戸田公園駅周辺における都市基盤整備を推進する一方、既存都市機能の魅力向上と駅周辺への都市機能の集積を誘導しつつ、県営戸田公園をはじめとする地域資源を最大限いかしながら、市民生活や文化交流活動の拠点として多様なニーズに対応できる、個性的かつ便利で美しい市街地の形成を目指します。

## 地域整備の基本方針

- 戸田公園駅周辺における都市基盤整備及びうるおいある中心拠点の形成
- にぎわいのある商業とうるおいのある住宅地が調和する市及び県の南の玄関口にふさわしい魅力ある市街地の形成
- 人や自転車にやさしい都市基盤づくりへの転換と安全性の向上
- 戸田公園等をいかした公園都市として特徴的な環境の創出
- 災害に強い、安全で安心して暮らせる居住環境の形成

図9 上戸田地域基本方針図



- 都市軸：市域の骨格となる主要な道路で、市内外の交流促進と軸上での都市活動を促進する機能を担う道路
- 生活圏構成軸：市民の日常生活を支える地域の骨格となっている主要な道路
- 緑の軸：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等
- 水辺軸：荒川、笹目川等の河川

# 新曽地域

## 都市づくりの目標

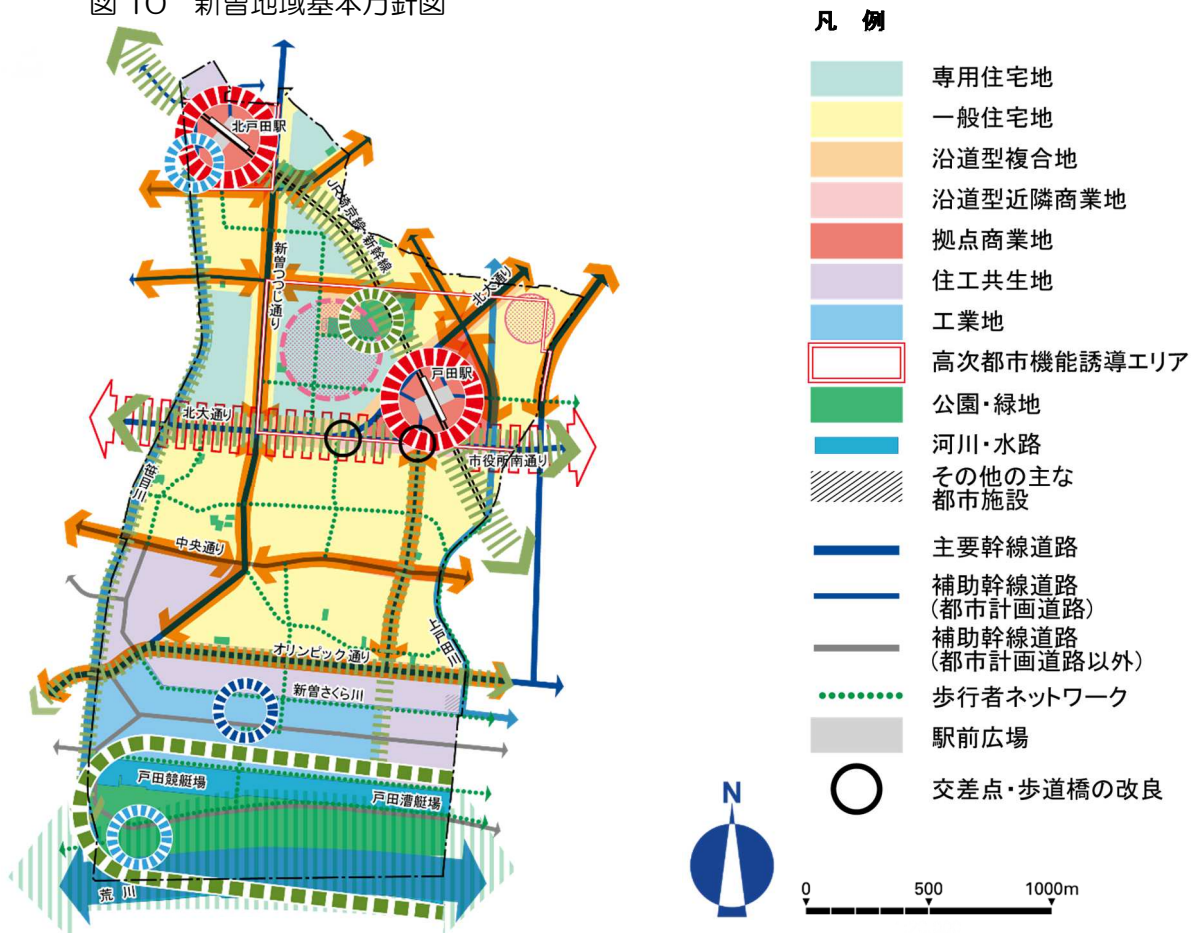
### “2つの駅をいかした、多様性のある便利で快適なまち”

2つの駅が立地する地域の北部では、駅前整備や土地区画整理事業を契機として、これからの新しい時代に対応した良好な居住環境の整備や高次都市機能誘導エリアにおけるそれぞれの特性に応じた都市機能の充実によるにぎわいや活力の向上を図ります。また、地域の中央部では、地区計画等による都市基盤の整備と地域の特性をいかした良好な市街地形成に向けた取組を推進します。地域の南部では、県営戸田公園等の地域資源を活用したうるおいとやすらぎのある快適な居住空間と工業施設とが共生する安全で良好な環境の形成を推進するとともに、工業拠点となる工業地では工場等の操業環境の維持・向上を目指します。

## 地域整備の基本方針

- 2つの駅周辺におけるにぎわいと活力のある中心拠点の形成と東西方向の都市軸によるにぎわい空間の形成
- 地域の誇れる資源としての文教ゾーンや健康福祉ゾーンの育成
- 都市基盤の整備による安全で快適な都市の骨格づくり
- 既存の良好な資源を保全し、かつ全体として居住環境の向上を目指した、戸田市の新しい住まい方の提案
- 豊かな水資源をいかした親水空間の整備と公園の充実等によるうるおいやすらぎを感じる環境の形成

図 10 新曽地域基本方針図



- 中心拠点：鉄道3駅を中心に配置し、市街地整備を行いつつ、商業・業務・文化と居住との共存と機能強化を図る地区
- 工業拠点：広域幹線道路に近接し、工業機能が集積する地区に配置し、工業生産活動等の利便の増進を図る地区
- 緑の拠点：荒川空間へアクセスする結節点として機能する公園や大規模な都市型公園
- 水辺の拠点：荒川空間へアクセスする結節点として機能する市内の主要な水辺
- 文教ゾーン：図書館・郷土博物館、スポーツセンター等の文化・スポーツ施設が立地するゾーン
- 健康福祉ゾーン：健康福祉の杜等の健康福祉施設が立地するゾーン



# 笹目地域

## 都市づくりの目標

### “水と緑に包まれた豊かな住環境と産業の活力が調和する住み続けたいまち”

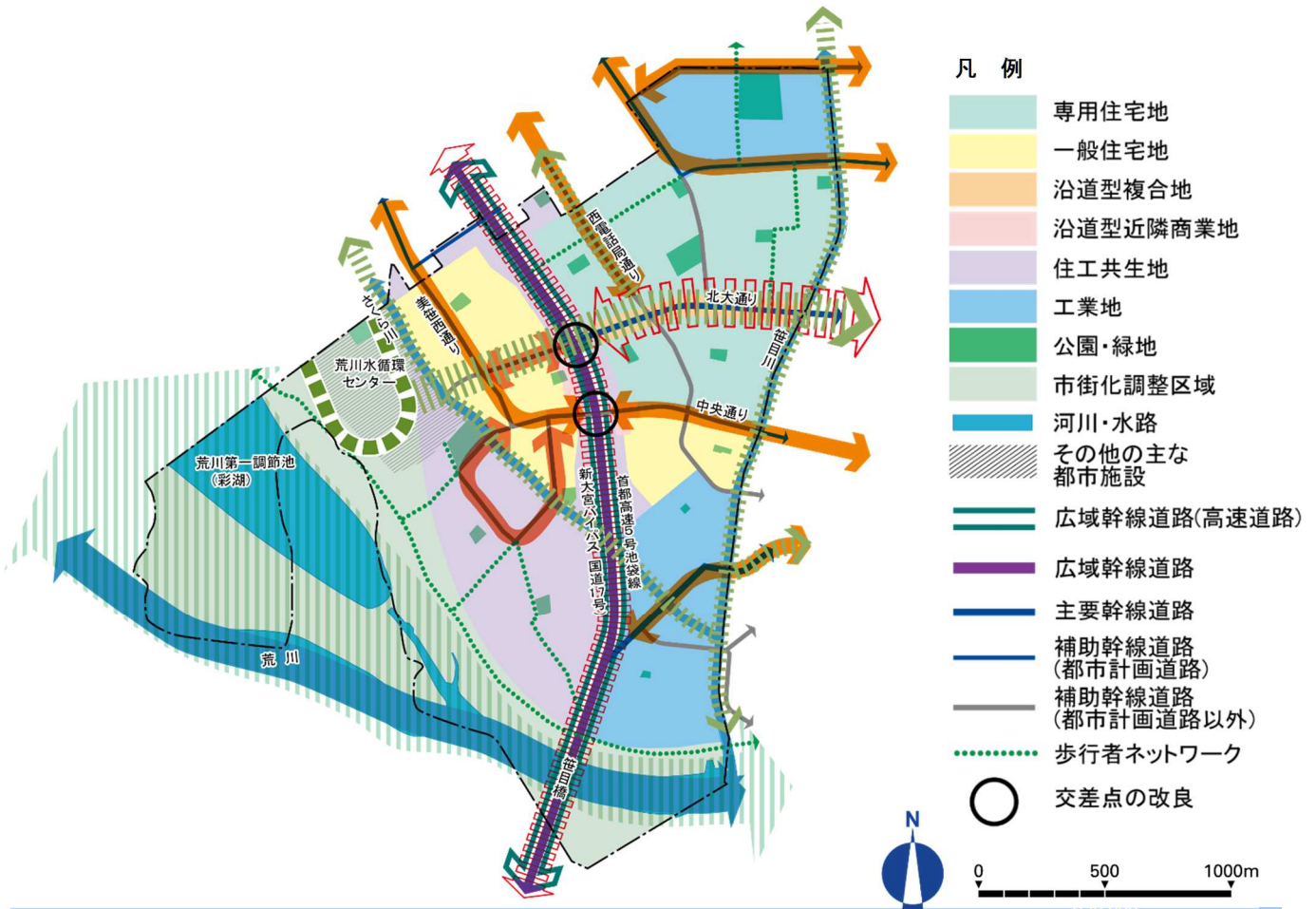
豊かな水や緑の地域資源等の活用、地域間の交流の活性化等により地域の活力を高めていきます。

また、産業都市と住宅都市という本市の持つ性格を凝縮したような地域であることから、住宅と工場等の共生に努め、地域の安全性を高めることで、安心して快適に暮らせる市街地の形成を目指します。

## 地域整備の基本方針

- 川に囲まれ、公園が多いという地域特性をいかした、水と緑のうるおい空間の形成と回遊性の確保
- 住・商・工が調和する緑豊かで快適な居住環境の形成
- 安全性・防災性の高い市街地の形成
- 地域の生活を支える道路交通環境の改善
- 地域活力の源泉となる地域産業の活性化

図 11 笹目地域基本方針図



- 都市軸：市域の骨格となる主要な道路で、市内外の交流促進と軸上での都市活動を促進する機能を担う道路
- 生活圏構成軸：市民の日常生活を支える地域の骨格となっている主要な道路
- 緑の軸：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等
- 水辺軸：荒川、笹目川等の河川

# 美女木地域

## 都市づくりの目標

### “彩湖・道満グリーンパークの美しさを守り、やすらぎと幸せを感じるまち”

自動車による交通の利便性もよく、公園、水辺等の地域資源にも恵まれていることから、歩行者や自転車にやさしいまちづくり、防災対策等を推進することで、地域の安全・安心の向上を目指します。また、彩湖・道満グリーンパーク等の豊かな水と緑の地域資源の活用や連携による快適性の高いまちづくりを進めます。

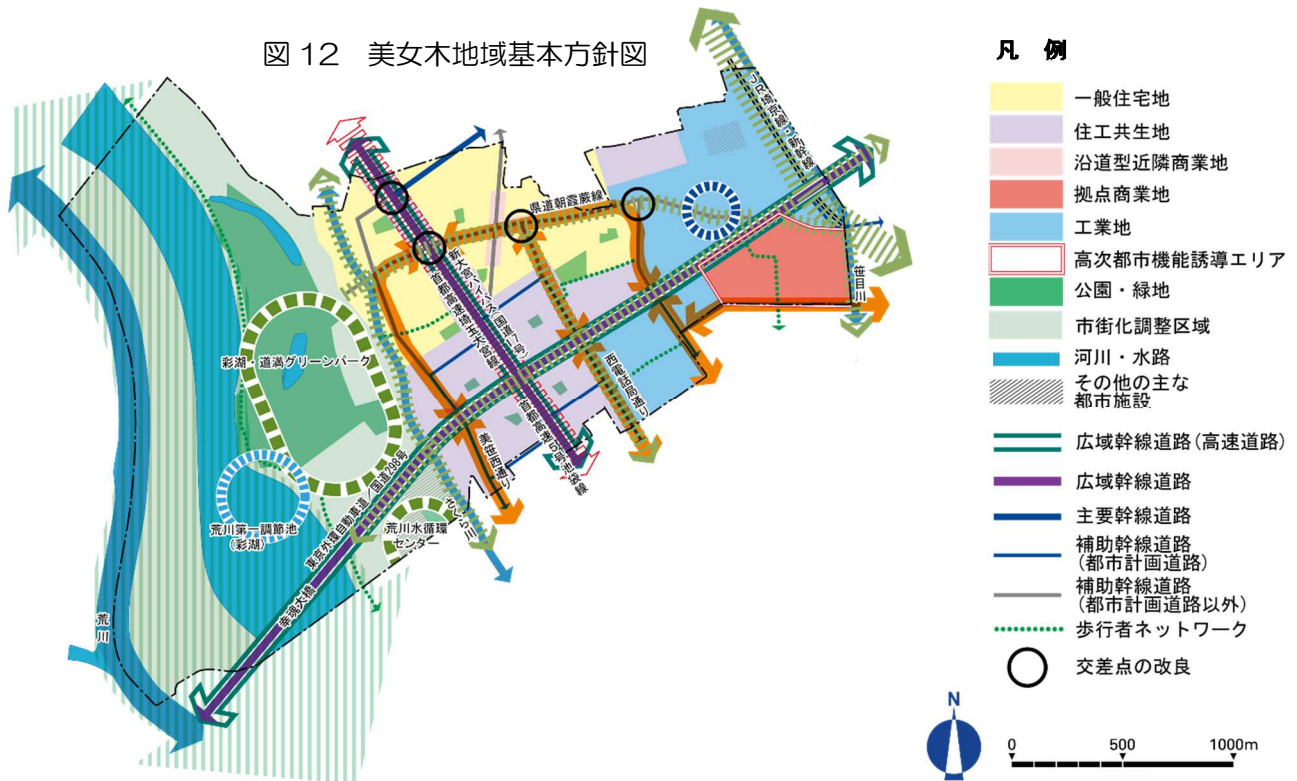
北戸田駅の駅前地区と連続する高次都市機能誘導エリアでは、商業機能、福祉機能、医療機能等の複合施設、病院等の立地を誘導することで、市全域から人が集まるにぎわいのある中心拠点の形成を目指します。

工業地では、これまでの産業面での集積に加え、環境にやさしい新しい産業機能の導入を促進し、生活環境と調和した緑豊かな工業拠点としての充実を目指します。さらに、住工共生地では、住工の共生に向けた環境改善を図ることで、良好な住環境と産業面での活力が共存するまちづくりを推進します。

## 地域整備の基本方針

- 北戸田駅周辺における活気あふれる中心拠点の形成
- いつまでも住み続けたいと感じられる、安全・安心で快適な地域環境の形成
- 緑豊かで安全な道路空間の形成
- 彩湖・道満グリーンパークを代表とする市民に親しまれる憩いとうるおいの水辺空間や緑空間の充実
- 適切な土地利用や地区まちづくりのあり方の検討
- 環境にやさしい新たな産業の導入、既存産業の活性化等による工業拠点の形成

図 12 美女木地域基本方針図



- 工業拠点：広域幹線道路に近接し、工業機能が集積する地区に配置し、工業生産活動等の利便の増進を図る地区
- 緑の拠点：荒川空間へアクセスする結節点として機能する公園や大規模な都市型公園
- 水辺の拠点：荒川空間へアクセスする結節点として機能する市内の主要な水辺
- 都市軸：市域の骨格となる主要な道路で、市内外の交流促進と軸上での都市活動を促進する機能を担う道路
- 生活圈構成軸：市民の日常生活を支える地域の骨格となっている主要な道路
- 緑の軸：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等
- 水辺軸：荒川、笹目川等の河川

## 【実現化の方策】

### 1 都市マスタープランに基づくまちづくり

#### (1) 都市計画の決定及び変更

- 用途地域、防火地域・準防火地域、高度地区、地区計画等の土地利用、道路、公園等の都市施設及び土地区画整理事業等の市街地開発事業に関する、本マスタープランに沿った都市計画の決定及び変更

#### (2) 土地利用の変化への対応

- 市内における土地利用の状況のモニタリングによる、土地利用転換の発生を事前に把握し、土地利用を適切に誘導するための仕組みの構築

#### (3) 効果的・効率的なまちづくりの推進

- より詳細な整備計画の策定による具体的なまちづくりの推進
- 全市レベルでの立地適正化計画、都市交通マスタープラン、緑の基本計画等の策定、地区レベルでの、さらに対象エリアを絞った地区単位のまちづくり計画等の策定と、これらの計画の相互連携による、効果的・効率的な事業の推進
- 住宅、公共施設等の既存ストックの有効活用と維持・管理等の計画的な実施による長寿命化
- 公共事業の実施にあたっての国・県等の支援制度の活用

#### (4) 推進体制の確立

- 近年、まちづくりにおいて必要性が高まっている医療・福祉、商業等の幅広い分野と連携するため、庁内の横断的な推進体制を確立
- 国、県、隣接市、警察、民間事業者等に対して、本マスタープランに沿って関係機関の事業が実施されるよう調整を図り、協力を要請するなど、関係機関との連携を強化

#### (5) 市民参加型の協働によるまちづくり

- 民間事業者等と連携・協力した公共施設整備等の推進
- 公園・緑地、環境空間等の整備・活用・管理等における、市民・事業者・市の協働によるまちづくりの推進
- 「戸田市都市まちづくり推進条例」や「戸田市都市景観条例」に基づいて活動する「地区まちづくり推進団体」、「景観づくり協議会」等に対する様々な支援を通じた市民によるまちづくりの提案や市民の発意による活動の促進
- 住民が主体となって地区のまちづくりに取り組む機運の醸成のためのまちづくりに関する情報提供、活動の支援等の実施

### 2 都市マスタープランの進行管理及び見直し

#### (1) 都市マスタープランの進行管理

- 総合振興計画等と連携した進行状況の定期的な点検と必要に応じて見直しにつなげられる進行管理の実施

#### (2) 都市マスタープランの見直し

##### ① 定期的な見直し

- 本市を取り巻く環境の変化、市民のニーズ等に的確に対応するため、おおむね5年ごとの進行状況の点検による、必要に応じた見直しの実施

##### ② 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の改定に伴う、整合性等の検討及び必要に応じた見直しの実施



第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）

【概要版】

平成31年1月（初版）

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