

戸田市立地適正化計画 (案) について

平成30年12月22日
戸田市 都市整備部 都市計画課

No.1

計画策定の背景

- 我が国の総人口は2008年の約1億2800万人をピークに減少へ
- 多くの都市機能は現状の人口維持を前提に整備

人口減少による都市環境の変化への対策を講じなければ...



都市再生特別措置法の改正（2014年8月）

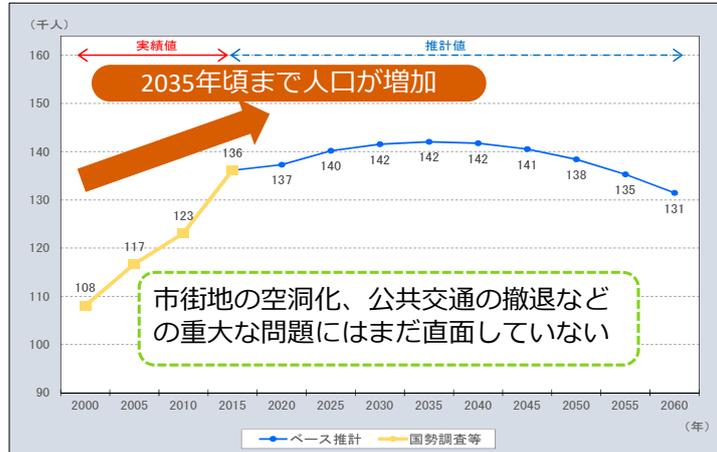
- 居住機能及び都市機能の立地、公共交通の充実等に関する**包括的なマスタープラン**として、立地適正化計画が新たに制度化



将来にわたって**便利に暮らし続けられるまち**

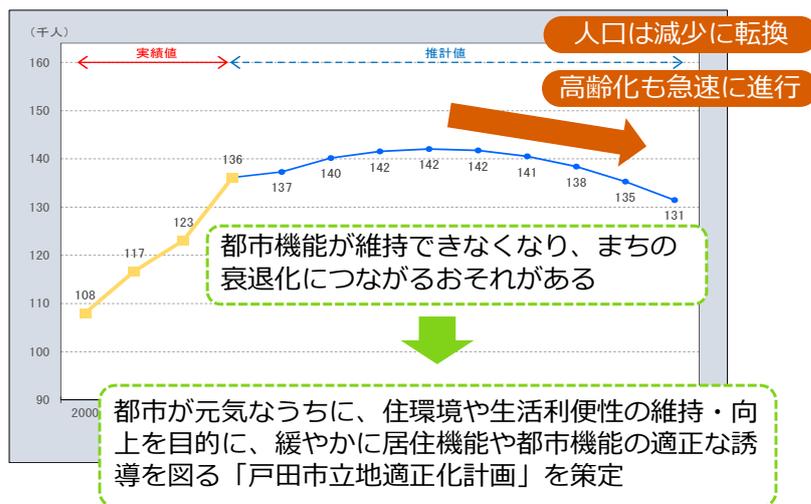
計画策定の目的

全国的な人口減少に対し戸田市は...



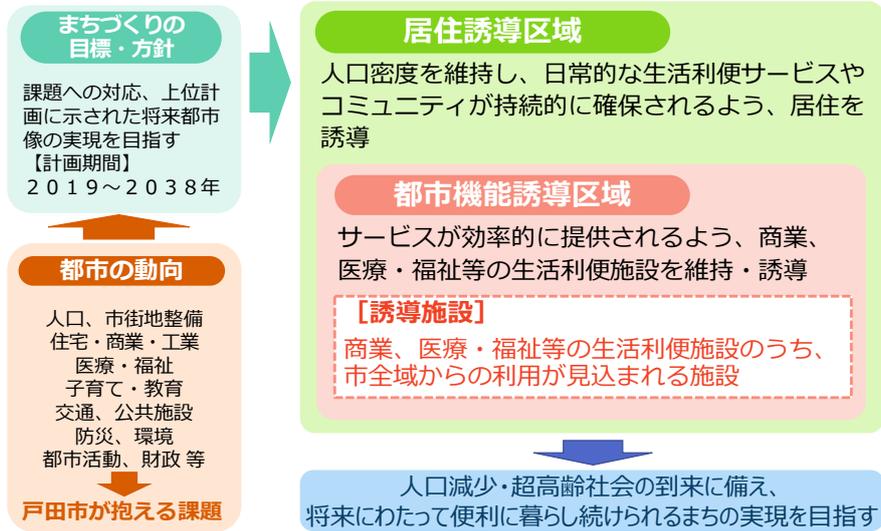
計画策定の目的

将来は...

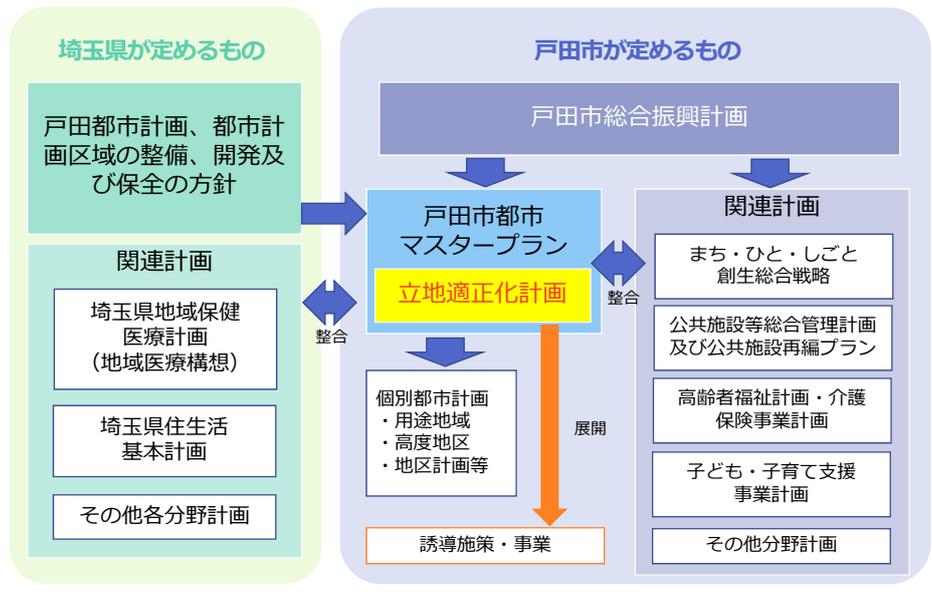


計画で定めるもの

計画の対象区域：市全域



計画の位置づけ



本市の現状及び課題①

駅周辺

- 駅周辺に生活利便施設が一定程度立地している
- 駅ごとの個性や特色が足りない

↓
それぞれの駅周辺に求められる機能が集積した、個性ある拠点の形成が必要

北戸田駅



戸田駅



戸田公園駅

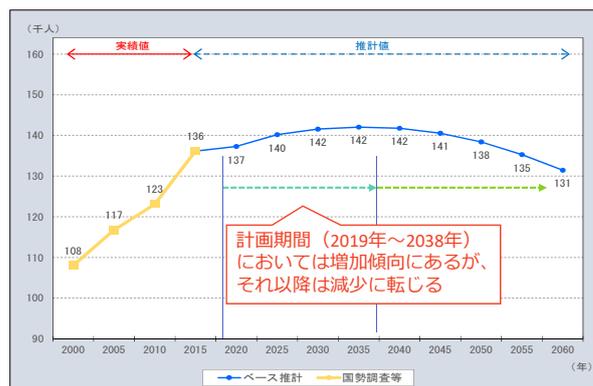


本市の現状及び課題②

市全域

- 人口は長期的には減少に転換、高齢化は急速に進行
- 市民のライフスタイルやライフステージによる住環境へのニーズは高度化・多様化
- 日常生活に必要な施設は市内に広く立地

↓
ニーズに応じた活動的な生活が実現できるまちづくりが必要

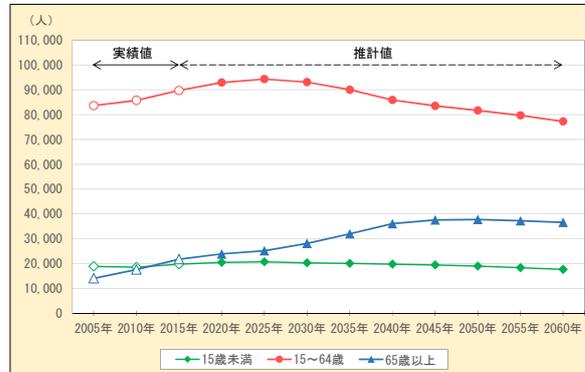


本市の現状及び課題②

市全域

- 人口は長期的には減少に転換、高齢化は急速に進行
- 市民のライフスタイルやライフステージによる住環境へのニーズは高度化・多様化
- 日常生活に必要な施設は市内に広く立地

↓
ニーズに応じた活動的な生活が実現できるまちづくりが必要



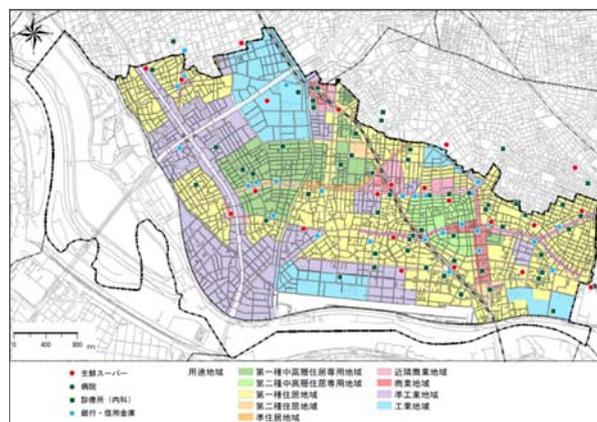
年齢3区分別人口の推移

本市の現状及び課題②

市全域

- 人口は長期的には減少に転換、高齢化は急速に進行
- 市民のライフスタイルやライフステージによる住環境へのニーズは高度化・多様化
- 日常生活に必要な施設は市内に広く立地

↓
ニーズに応じた活動的な生活が実現できるまちづくりが必要



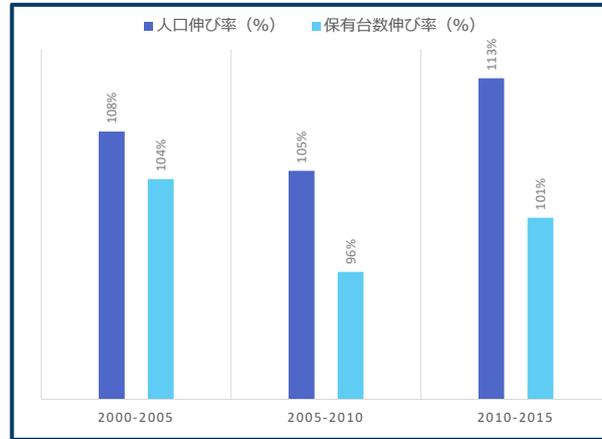
生活利便施設の分布

本市の現状及び課題③

交通

- 徒歩や自転車による移動は多い
- 高齢化の進展を踏まえると、公共交通の役割がますます重要に

↓
多様な交通手段による交通環境の形成が必要



人口と自家用車保有台数伸び率

計画の目標と方針

[まちづくりの目標]

都市環境と自然環境が調和した生活の質を高めるまちづくり

[まちづくりの方針]

拠点ごとに特色ある活力とにぎわいの創出
～人々が集い、市全体の魅力向上につながるまちづくり～

それぞれの地域の特徴をいかした都市環境の向上
～誰もが多様な暮らし・活動を実現できる環境づくり～

多様な交通手段による移動性の向上
～生活の質の向上を支える交通環境づくり～

拠点・ゾーンの設定

No.12

拠点

中心拠点

- ・市全域を対象とする都市機能が集積
- ・都市全体の活動、都市イメージを牽引

工業拠点

- ・工業生産活動・流通業務機能を増進していく

文化・行政拠点

- ・市民の文化的な都市活動や行政サービス向上に資する文化、行政機能が集積

緑の拠点

- ・大規模公園整備が進められ、荒川へのアクセス拠点ともなる

水辺の拠点

- ・既存の大規模公園等をいかして、荒川の水辺空間における結節点を形成

居住ゾーン

都会的で洗練された暮らしを誘導するゾーン

鉄道沿線の通勤や買い物の利便性に魅力を感じる若いファミリー層などが、上質な都市型の洗練されたライフスタイルを満喫しながら暮らすゾーン

地域に密着した便利な暮らしを誘導するゾーン

多様な世代の人々が地域の商店で買い物したり、地域活動に参加するなど、地域に密着して暮らすゾーン

快適でゆとりのある暮らしを誘導するゾーン

地域で長く暮らす人や転入して間もない人など、多様な住民が交流し、ゆとりを持ちながら快適に暮らすゾーン

水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン

荒川河川敷での散歩や彩湖・道満グリーンパークでのスポーツ、近所の公園等での遊びなど、日常的に水と緑に親しみながら健康的に暮らすゾーン

住工共生ゾーン

新しい形の住工共生を図るゾーン

地域住民との交流、地域の人々の雇用、事業所と地域による災害時の相互協力といった相互にメリットを受けつつ暮らしたり、事業活動を営むゾーン

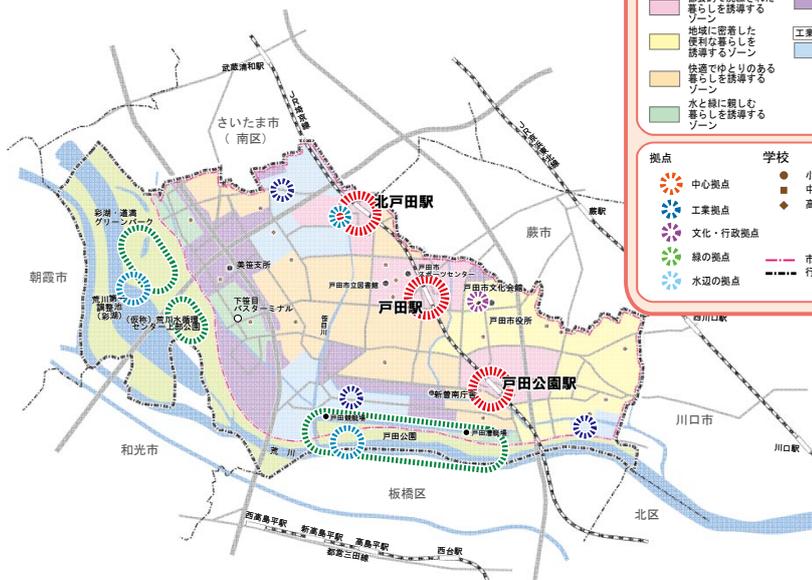
工業ゾーン

立地をいかした工業を保全するゾーン

都心に近い立地をいかし、製造業、物流等の事業所による都市型工業の事業活動を営むゾーン

都市の骨格構造

No.13



ゾーン	
居住ゾーン	住工共生ゾーン
都会的で洗練された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
地域に密着した便利な暮らしを誘導するゾーン	工業ゾーン
快適でゆとりのある暮らしを誘導するゾーン	立地をいかした工業を保全するゾーン
水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン	
拠点	
中心拠点	学校
工業拠点	小学校
文化・行政拠点	中学校
緑の拠点	高等学校
水辺の拠点	
	市街化区域
	行政区

誘導区域・誘導施設の設定の考え方

居住誘導区域

- 目指すべき都市活動等が実現できる区域（土地利用）
- 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
- おおむね徒歩圏内で構成される区域

【誘導施設】

市全域からの利用が見込まれる施設

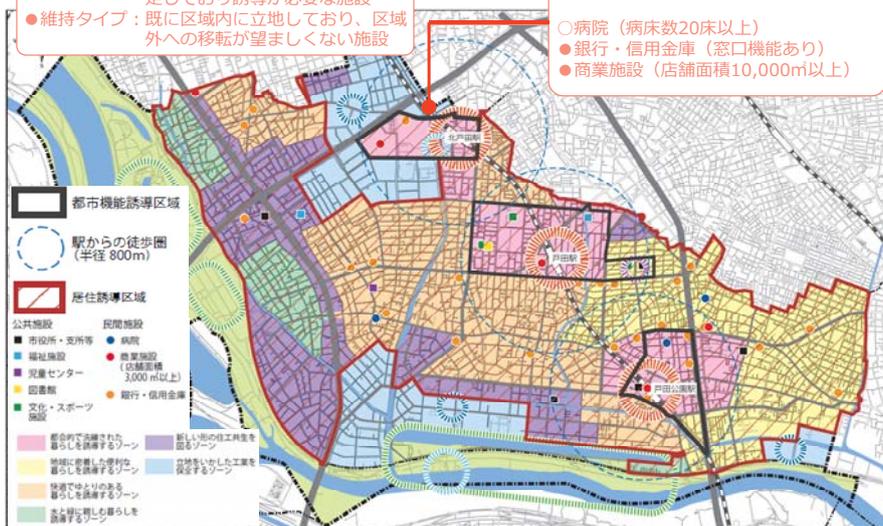
病院、総合福祉センター、子育て総合支援センター、図書館、文化・スポーツ施設、大規模商業施設、市役所、銀行・信用金庫等

誘導区域・誘導施設（北戸田駅周辺地区）

- 誘導タイプ：区域内に立地していない、又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

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㎡以上）

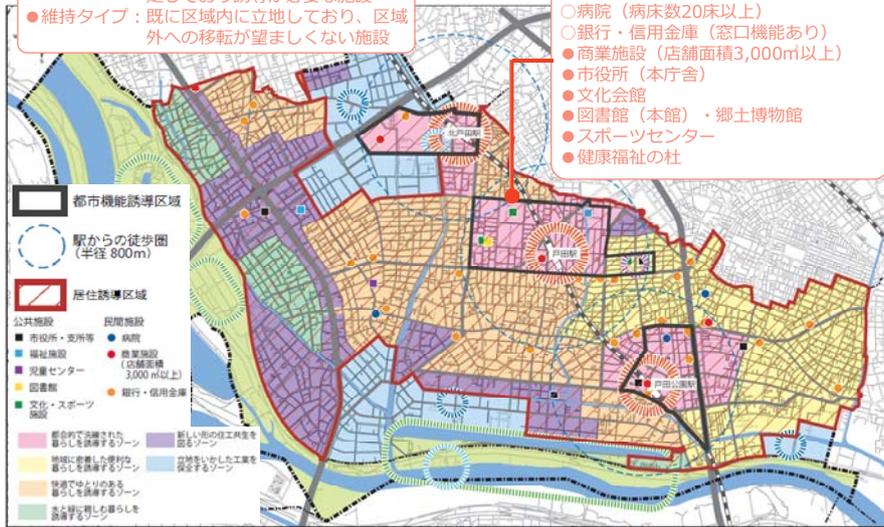


誘導区域・誘導施設（戸田駅周辺地区）

- 誘導タイプ：区域内に立地していない、又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

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㎡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

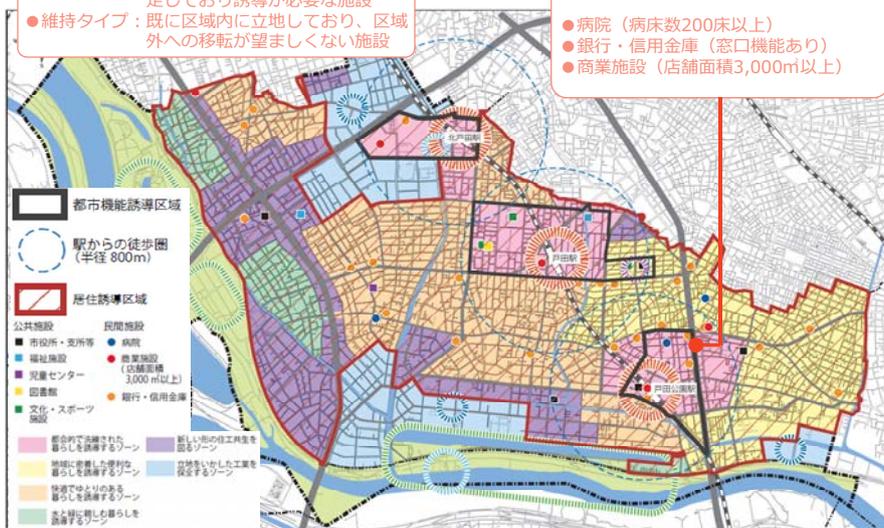


誘導区域・誘導施設（戸田公園駅周辺地区）

- 誘導タイプ：区域内に立地していない、又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

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㎡以上）



誘導施策

No.18

「拠点ごとに特色ある活力とにぎわいの創出」の ための主な取組

中心拠点としての利便性を高め、にぎわい、交流が生まれる施設の誘導

- 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
- 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導入
- 誘導施設の整備に対する補助金等の国等による支援の活用



戸田駅前の様子

既存ストック、公有地の有効活用

- 誘導施設の立地に関する公有地の有効活用
- 空き店舗等の利活用の推進

魅力ある中心拠点形成に向けた景観づくりの推進

- 景観づくり推進地区の指定等による景観づくりの推進

誘導施策

No.19

「それぞれの地域の特徴をいかした都市環境の向上」の ための主な取組

住み続けたいと思える住環境の整備

- ライフスタイルやライフステージに応じた暮らし方に関する情報発信等移住・住み替えの支援
- 空き家バンク制度の運用、空き家のリノベーションへの支援等による空き家の利活用の推進 等



地域包括ケアシステム構築の実現に向けた、生活を支える施設やサービスの維持・充実

- 地域包括支援センターにおける相談機能の充実
- 認知症グループホームにおけるサービスの充実 等

子育てしやすい環境の整備

- 地域子育て支援拠点の充実
- 保育所の拡充と質の向上 等

工業の保全と適切な住工共生の推進

- 企業立地マッチング促進事業の推進
- 新技術・新製品の開発支援 等



工場や倉庫に隣接する住宅

誘導施策

No.20

「多様な交通手段による移動性の向上」のための主な取組

公共交通が利用しやすい環境の整備

- 駅前交通広場の整備等による鉄道やバスの結節機能の強化
- 市民生活の状況や生活利便性を勘案したコミュニティバスtocoの路線の適宜見直し



コミュニティバスtoco

徒歩・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備

- 都市計画道路の整備
- 歩行者・自転車ネットワークの整備 等



整備された都市計画道路

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

- 公共交通の利用促進に向けた普及・啓発

計画で目指すまちづくりの姿 (都市機能誘導区域)

No.21

都市機能誘導区域
(中心拠点)

中心拠点としての
利便性を高め、
にぎわい、交流が
生まれる施設が
立地している

公有地が有効活用
されている



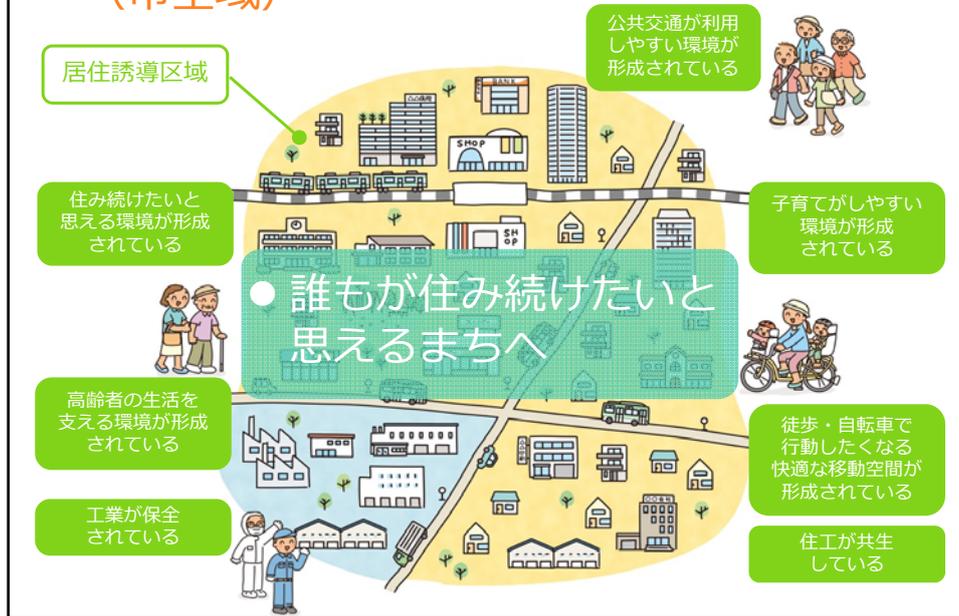
良好な景観が形成
されている

● にぎわいが生まれ魅力
ある駅周辺へ



計画で目指すまちづくりの姿 (市全域)

No.22



計画目標値①

No.23

中心拠点の形成に関する計画目標値

●計画目標値

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
評価基準値 (2018年度)	37% (戸田市市民意識調査の結果を基に設定)
目標値	
2028年度【中間時点】	評価基準値 + 5% = 42%
2038年度【最終目標時点】	評価基準値 + 10% = 47%

●モニタリング指標

滞留人口、従業人口、地価・地価変動率、誘導施設数、駅乗降客数 等

計画目標値②

市全域における住環境等の向上に関する計画目標値

●計画目標値

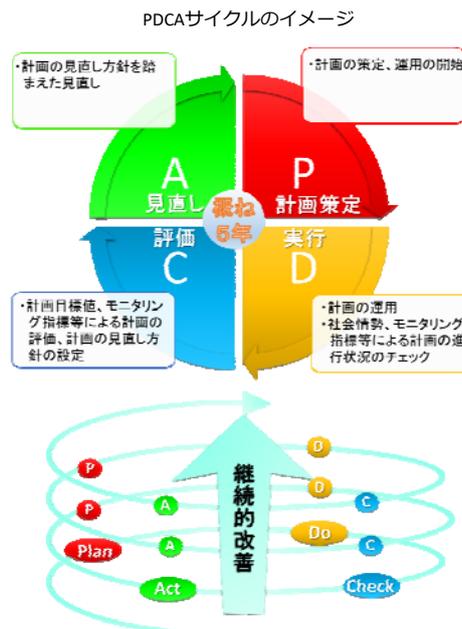
計画目標値		住み続けたいと思う市民の割合
評価基準値（2018年度）		78%（戸田市市民意識調査の結果を基に設定）
目標値	2028年度【中間時点】	評価基準値 + 3% = 81%
	2038年度【最終目標時点】	評価基準値 + 6% = 84%

●モニタリング指標

人口、住宅立地数、地価・地価変動率、空き家数・空き家率、
バス運行本数・バス利用者数、公共交通分担率、
公共交通沿線人口カバー率 等

計画進行管理

- PDCAサイクルの考え方に基
づいて20年後の都市を展望
しながら、おおむね5年ご
とに計画を評価し、進行管
理を行う
- 社会情勢、モニタリング指
標等に関する情報収集を行
い、施策の達成状況等よ
る計画の評価を行うととも
に、社会情勢の変化、上
位・関連計画の改定等を総
合的に分析し、計画の見直
し方針を定める



届出制度（居住誘導区域）

- 居住誘導区域外での住宅開発等を行う場合、規模によっては、整備着手の30日前までに市への届出が必要となり、このことは、宅地建物等の取引における重要事項説明の対象となる。

開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為



- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

(例)

- 1,300㎡ 1戸の開発行為 800㎡ 2戸の開発行為



○届出必要

×届出不要

- ③ 住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定められたものの建築目的で行う開発行為（寄宿舍、有料老人ホーム等）

建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

(例)

- 3戸の建築行為



○届出必要

- 1戸の建築行為



×届出不要

- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定められたものを新築しようとする場合（寄宿舍、有料老人ホーム等）

- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して上記①、②に該当する住宅等とする場合

届出制度（都市機能誘導区域）

- 都市機能誘導区域外への誘導施設の整備する場合、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、着手する30日前までに市への届出が必要となり、このことは、宅地建物等の取引における重要事項説明の対象となる。

開発行為

- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

建築等行為

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合

- ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とみなす場合

(例)

病院（病床数20床以上）

診療所（病床数20床未満）



○届出必要



×届出不要

商業施設
(店舗面積3,000㎡以上)

商業施設
(店舗面積3,000㎡未満)



○届出必要



×届出不要

計画策定のスケジュール

2018年 7月～8月 パブリックコメントによる意見募集



2018年 12月 説明会の開催（※本日）



最終とりまとめ



2019年 4月 計画の運用スタート