

# 序章 戸田市立地適正化計画の概要

## 1 戸田市の特徴

本市は、埼玉県の南東部に位置し、江戸時代には荒川を渡る中山道の「戸田の渡し」が設置され、交通の要衝として栄えました。現在は JR 埼京線、首都高速 5 号池袋線、東京外かく環状道路のほか、近隣には JR 京浜東北線をはじめとする交通網を有していることから、都心等への広域移動に適しています。その特徴をいかし、印刷関連業、流通関連業をはじめとする産業活動が活発であり、近年では、住宅都市としても成長しています。また、1964 年に開催された東京オリンピックのボート競技会場となった戸田漕艇場や荒川、彩湖・道満グリーンパークのような豊かな水と緑に恵まれ、都市的環境と自然的環境の両方を有しています。

本市の人口は、1985 年に JR 埼京線が開通したことにより、現在も増加しているため、平均年齢が 40.5 歳（2018 年 1 月 1 日時点）と 23 年連続で県内一若いまちという特徴を有しています。

このように、本市は地の利と人の利に恵まれた、将来にわたって活力を持続できる可能性の高い都市です。

## 2 計画策定の背景及び目的

### (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と転じ、人口減少及び高齢化は、今後も続くと予測されています。

そのような中、現状の人口維持を前提としてつくられた多くの都市機能は、これからも市民生活を支え続けなければなりません。

もし、これらの変化への対応を適切に講じなければ、現在の人口規模に応じて成り立っている生活利便施設（医療・福祉施設、商業施設、行政施設等）や公共交通の利用者数が減少してしまうこととなります。その結果、サービスレベルの維持が難しくなり、施設の撤退や交通路線の縮小・廃止、さらには生活利便性の低下、住環境の悪化につながる懸念されます。

これらへの対応策として国の関係省庁が連携を図り、2014 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能及び都市機能（医療・福祉、商業、行政等）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されました。

この立地適正化計画は、急激に変化する社会情勢を踏まえ、住環境や生活利便性に着目し、誰

戸田市の位置



戸田の渡し



もが生活に必要なサービスを受けやすくなるよう、長期的視点で人口密度の維持を図るとともに、急激な人口構成の変化にも柔軟に対応できる、持続可能な利便性の高い都市構造を目指すものです。

## (2) 計画策定の目的

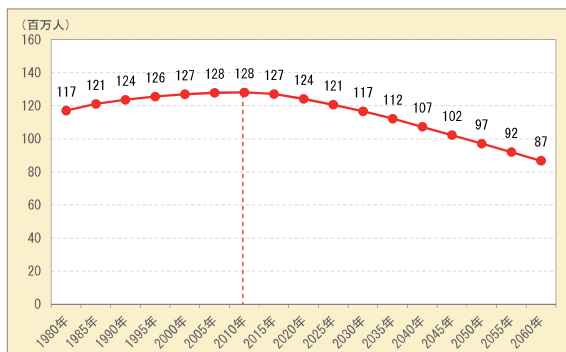
全国的な人口減少や高齢化に対し、現在、本市において人口は増加傾向にあります。将来的には減少に転じ、既に始まっている高齢化についても今後、急速に進行していくことが予測されています。

一方で、市街地の空洞化、公共交通の撤退といった重大な問題にはまだ直面していません。

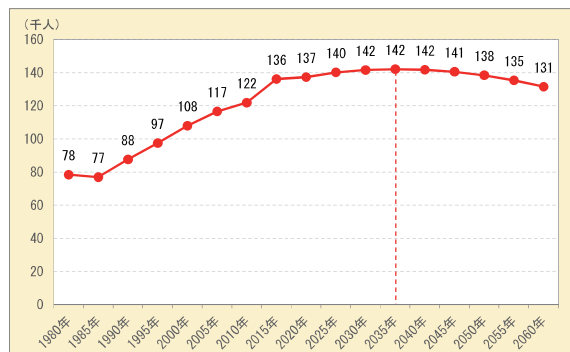
このように本市において当面の間は、人口変動等により直ちに都市機能が維持できなくなることはないと考えられますが、将来的には、人口減少と高齢化の影響により、まちの衰退化につながるおそれがあります。状況が悪化してからの対応では、持続可能な都市の実現は難しくなるため、今から人口減少・超高齢社会の到来に備える必要があります。

そのようなことから、住環境及び生活利便性の維持・向上を目的として、緩やかに居住機能や都市機能の適正な誘導を図る「戸田市立地適正化計画」を策定します。

全国の人口動向（1980年～2060年）



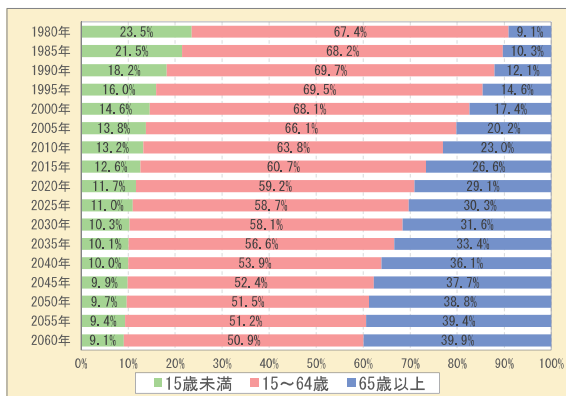
戸田市の人口動向（1980年～2060年）



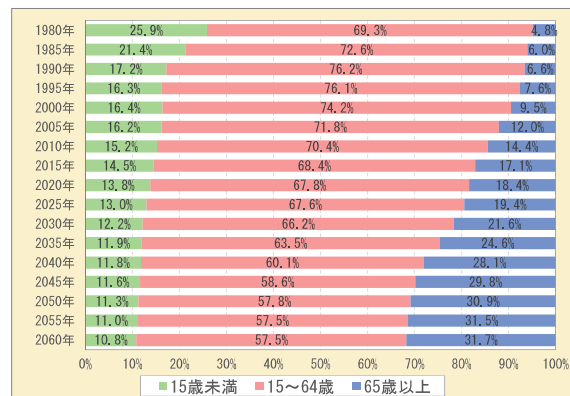
国勢調査（各年、総務省）、日本の将来推計人口（平成24年1月推計、国立社会保障・人口問題研究所）を基に作成

戸田市まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョン（平成27年10月、戸田市）を基に作成

全国の年齢3区分別人口構成比率



戸田市の年齢3区分別人口構成比率



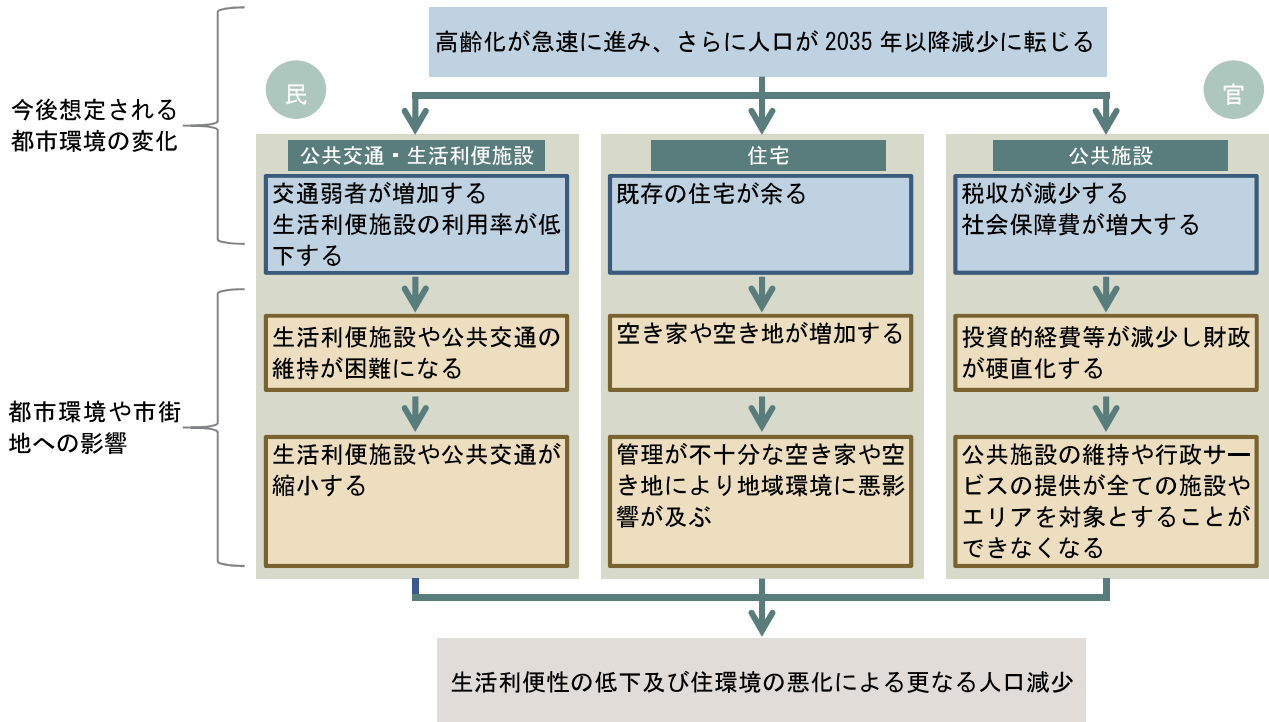
国勢調査（各年、総務省）、日本の将来推計人口（平成24年1月推計、国立社会保障・人口問題研究所）を基に作成

戸田市まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョン（平成27年10月、戸田市）を基に作成

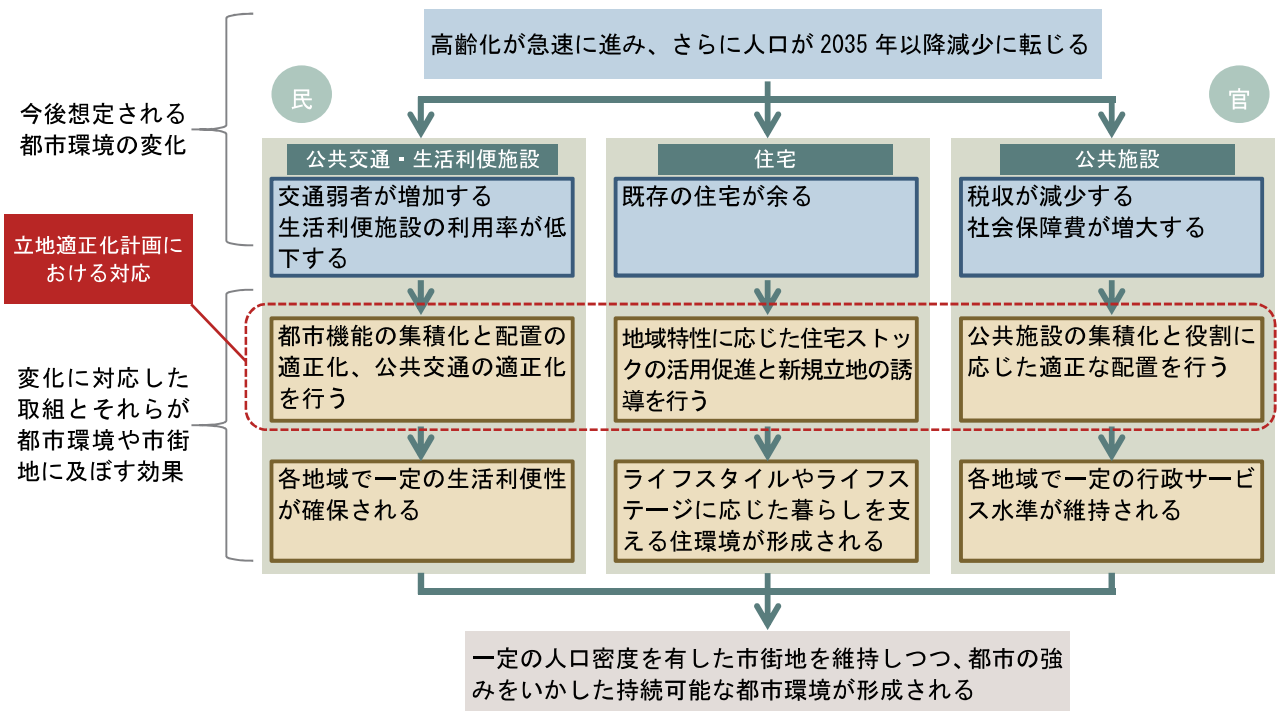
### 3 計画の必要性

今後の都市環境の変化に対するシナリオとして、2つのパターンが考えられます。シナリオの結果から、都市環境の変化に対応したまちづくりを進めていくことが必要となります。

#### 都市環境の変化に対応しなかった場合



#### 都市環境の変化に対応したまちづくりを進めた場合



## 4 計画の位置づけ

### (1) 計画の定義

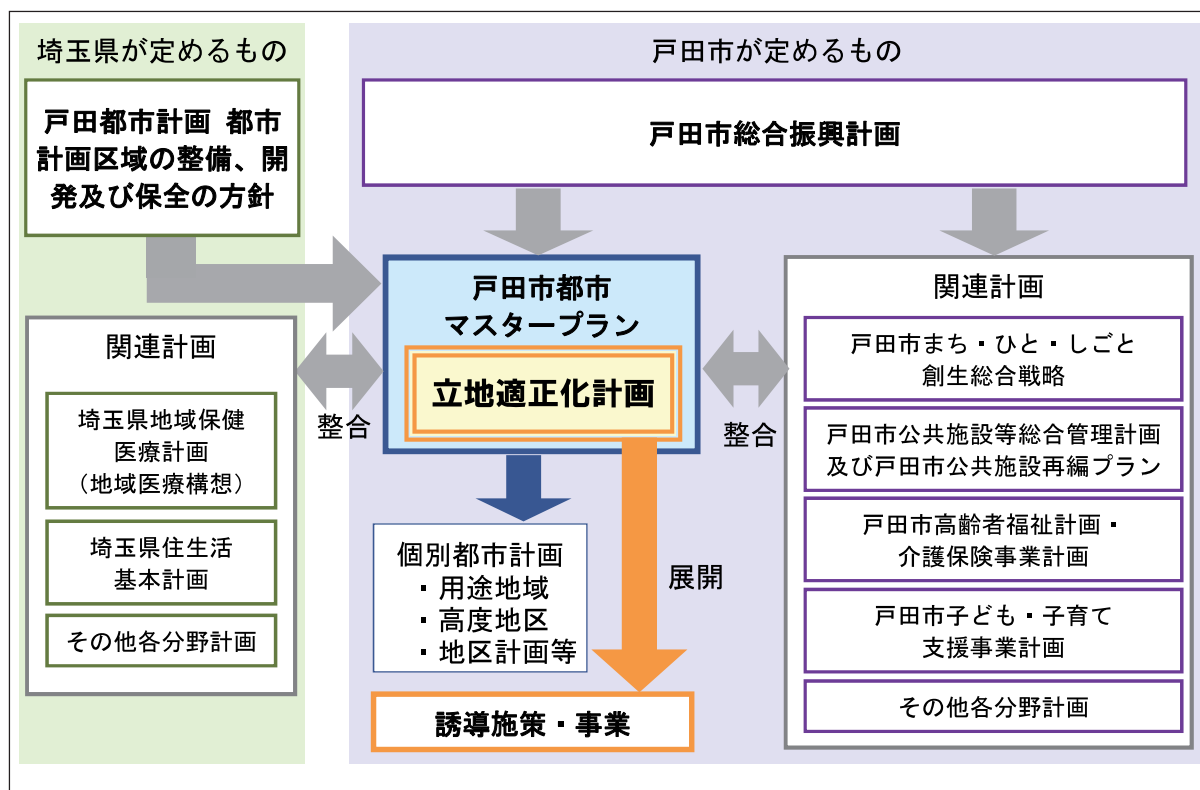
立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条第1項<sup>※1</sup>に基づくものであり、人口減少及び高齢化に備え、住環境及び生活利便性の維持・向上を図るため、住宅や生活利便施設の適正な立地について、公共交通の充実と併せて実現させるものです。

### (2) 上位・関連計画等との関係

立地適正化計画は、都市全体を見渡すマスタープランとして、都市再生特別措置法第82条<sup>※2</sup>に基づき、都市マスタープラン（都市計画に関する基本的な方針）の一部とみなされます。

また、立地適正化計画は、戸田市総合振興計画や戸田市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即するとともに、都市基盤整備に関するものに限らず、県や市の様々な関連計画と整合を図ります。

戸田市立地適正化計画における主な上位・関連計画等との関係



※1 都市再生特別措置法第81条（抜粋）

第八十一条 市町村は、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、概ね次に掲げる事項を記載するものとする。

一 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

※2 都市再生特別措置法第82条

第八十二条 前条第二項第一号に掲げる事項が記載された立地適正化計画が同条第十五項（同条第十六項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該事項は、都市計画法第十八条の二第一項の規定により定められた市町村の都市計画に関する基本的な方針の一部とみなす。

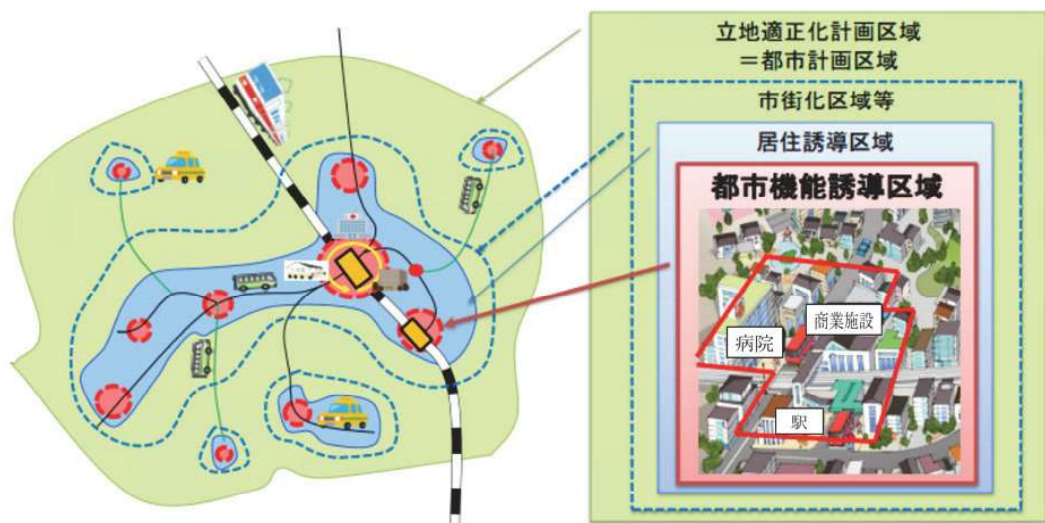
## 5 計画の構成

立地適正化計画は、おおむね次の項目で構成されます。

都市マスタープランと共通する事項	○都市の現状及び課題 ○まちづくりの目標及び方針並びに目指すべき都市の骨格構造
立地適正化計画で独自に定める事項	○課題解決のための施策・誘導方針 ○誘導区域、誘導施設及び誘導施策※ ○計画の評価方法及び進行管理

※誘導区域には、居住誘導区域と都市機能誘導区域があり、誘導施策を実施することによって居住誘導区域には住宅を、都市機能誘導区域には誘導施設として定められた生活利便施設を誘導します。

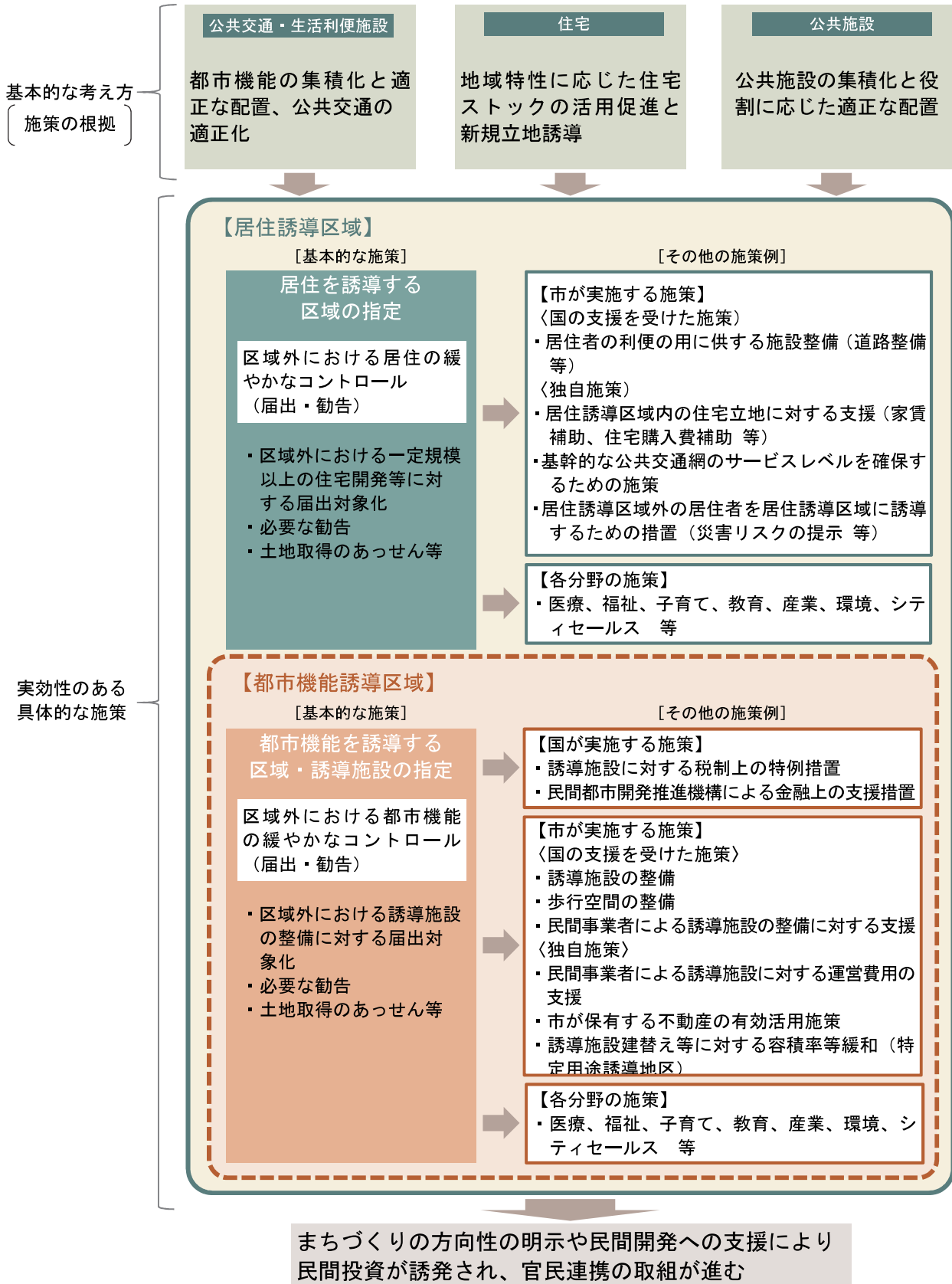
- ・居住誘導区域：人口減少の中にあっても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活利便サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。居住誘導区域は、市街化区域内に設定することができます。
- ・都市機能誘導区域：商業、医療・福祉等の生活利便施設を都市の中心拠点や地域拠点に誘導・集積させることにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定することができます。
- ・誘導施設：都市機能誘導区域内において、誘導・維持すべき商業、医療・福祉等の生活利便施設のうち、市全域からの利用が見込まれる施設です。



出典：改正都市再生特別措置法等について（平成27年6月1日時点、国土交通省都市局都市計画課）

## 6 計画に基づく取組

都市環境の変化に対応したまちづくりを進めていくに当たり、立地適正化計画において居住誘導区域及び都市機能誘導区域を定め、届出・勧告に基づく土地利用の緩やかなコントロールを行うとともに、それぞれの区域において実効性のある具体的な施策を講じます。これにより官民連携のまちづくりが進みます。



## 7 計画の対象区域

立地適正化計画の対象区域は、戸田都市計画区域（市全域）とします。

計画の対象区域



## 8 計画の期間

立地適正化計画は、おおむね 20 年後の都市を展望しつつ、さらにその先も考慮するものとし、計画の期間は、当初策定時である 2019 年から 2038 年とします。

なお、人口分析において使用する各種データの基準年次を 2015 年としているため、20 年後の将来予測年次を 2035 年とします。

また、計画の期間中は、おおむね 5 年ごとに計画目標の達成状況を評価し、その評価結果や戸田市都市計画審議会における意見を踏まえ、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直しを行います。