

第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）素案

平成30年〇月

戸 田 市

(表紙裏面)

目次

【凡例】

青字・・・時点修正

赤字・・・立地適正化計画関係修正

全体構想

序章 戸田市都市マスタープランの概要

1 戸田市の特徴	1
2 都市マスタープランの位置づけ及び役割	3
3 都市マスタープラン改定の背景及び目的	5
4 都市マスタープランの構成	7
5 都市マスタープランの対象区域	8
6 都市マスタープランの目標年次	8

第1章 都市の現状及び都市づくりの課題

1 都市の現状	9
2 都市づくりの課題	35

第2章 都市づくりの目標及び将来都市構造

1 都市づくりの目標及び理念	37
2 将来人口	38
3 将来都市構造	39

第3章 都市づくりの方針

1 土地利用の方針	45
2 都市施設の整備方針	49
3 市街地整備の方針	55
4 交通体系の方針	57
5 自然環境形成の方針	58
6 都市景観形成の方針	59
7 安全・安心なまちづくりの方針	60

地域別構想

第4章 地域別構想と地域区分の考え方

1 地域別構想の考え方	63
2 地域区分の考え方	64

第5章 地域別構想

1 下戸田地域	65
2 上戸田地域	73
3 新曽地域	81
4 笹目地域	89
5 美女木地域	97

実現化の方策

第6章 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 105
- 2 都市マスタープランの進行管理及び見直し 106

全体構想

(扉裏面)

序章 戸田市都市マスタープランの概要

1 戸田市の特徴

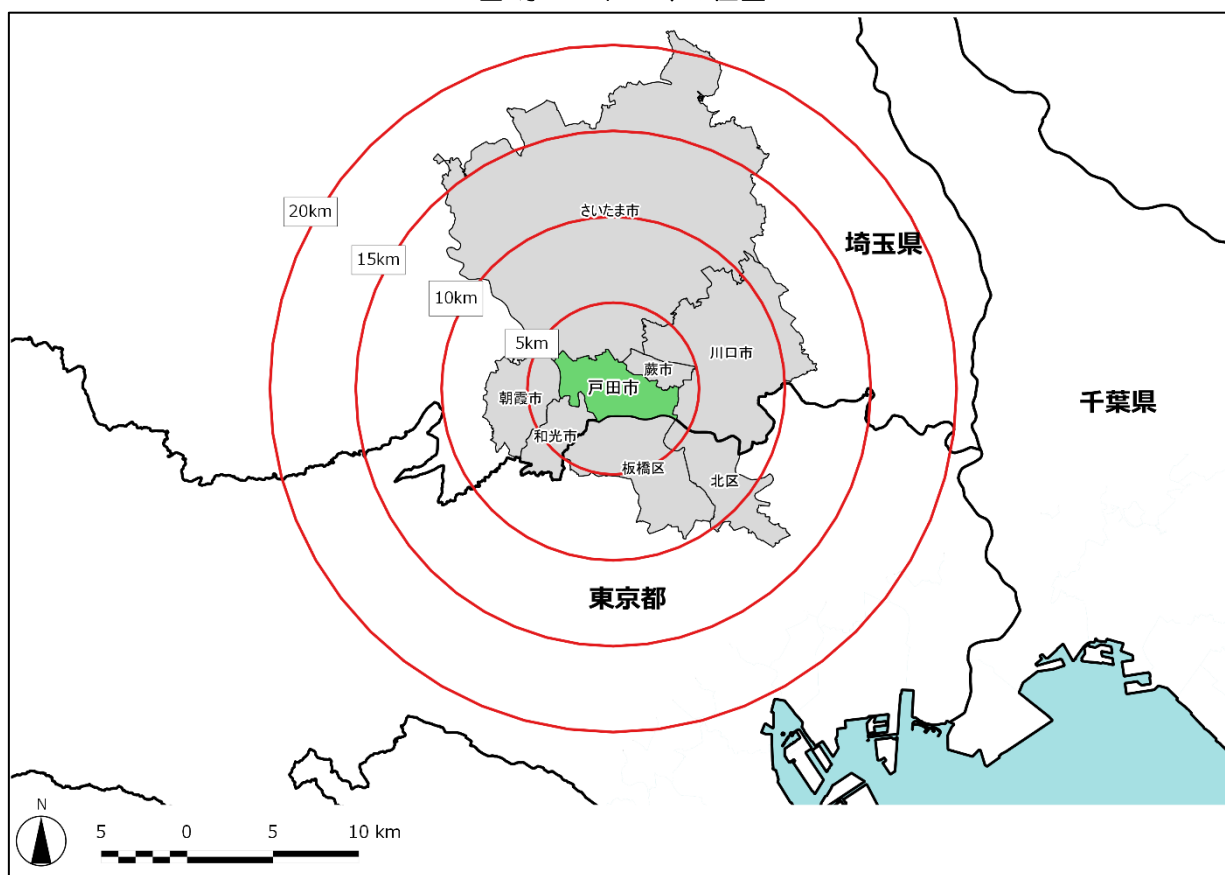
(1) 戸田市の位置及び規模

本市は、埼玉県南東部に位置し、都心までの距離は15 kmから20 km程度、東は川口市、北はさいたま市・蕨市、荒川を挟んで西は朝霞市・和光市、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。

市域は東西が約7 km、南北が約4 km、面積約18 km²、市街化区域面積約13 km²と比較的コンパクトであり、その8割以上が市内の鉄道3駅から2 km圏内にあります。

また、比較的標高差の少ない平坦な地形となっています。

図 序-1 戸田市の位置



(2) 戸田市の特徴

本市を通過する国道17号は、江戸時代に五街道の1つ中山道として、当時の荒川を渡河するために「戸田の渡し」が設置され、交通の要衝として栄えました。今日に至ってはJR埼京線、首都高速5号池袋線、首都高速埼玉大宮線、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おり、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、物流産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を続けています。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、都市環境と自然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もあり、現在も増加をし続けており、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」をいかし「人の利」によって、将来にわたって活力を持続できる可能性が高い都市です。

図 序-2 戸田市の広域交通網



図 序-3 戸田の渡し



2 都市マスタープランの位置づけ及び役割

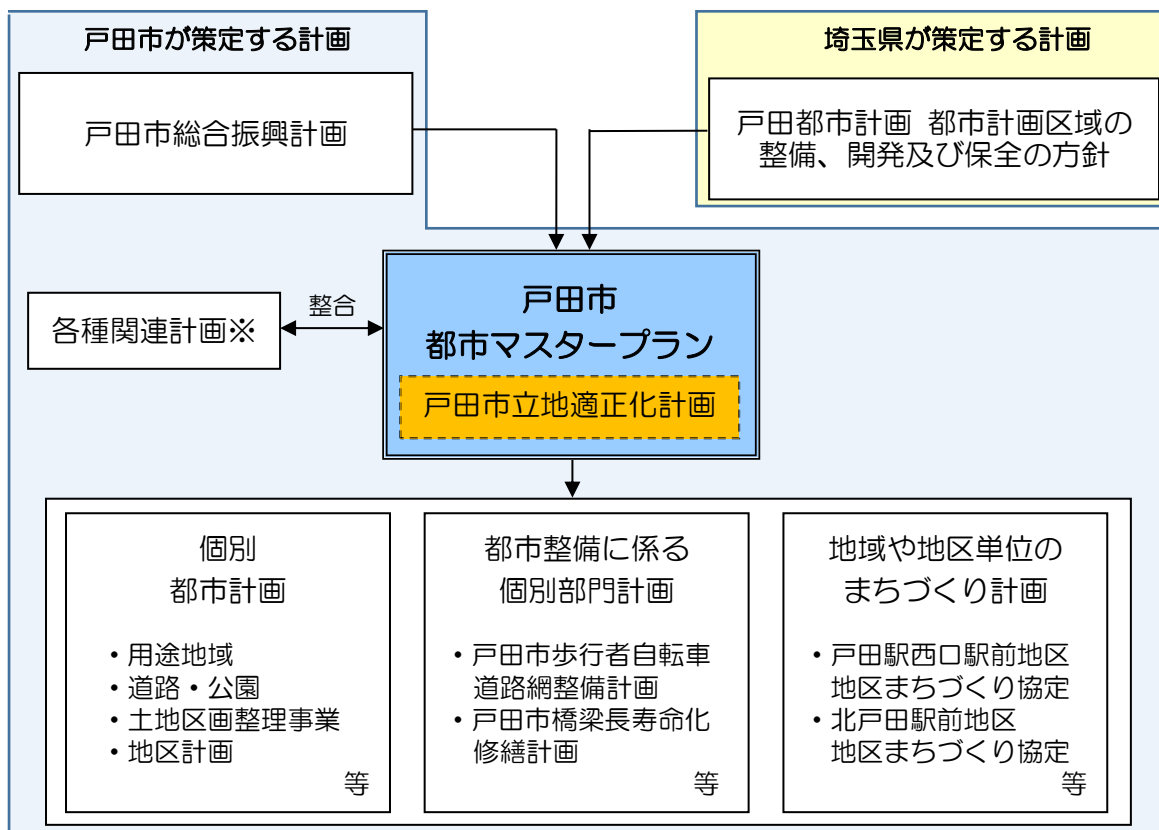
(1) 都市マスタープランの位置づけ

都市マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2（次ページ枠内参照）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、本市の総合振興計画における基本構想や埼玉県が策定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して、長期的な視点から将来都市構造、土地利用の方針、都市施設の整備方針等を定めた、本市が定める都市計画の体系的な指針となるものです。

また、平成 26 年 8 月に施行された改正都市再生特別措置法（次ページ枠内参照）により、都市マスタープランの一部と見なされる立地適正化計画が新たに制度化されています。これは、少子高齢化や人口減少に対応した持続可能な利便性の高い都市構造の構築を目的として、居住機能や都市機能の維持・誘導、公共交通の充実等を位置づけたもので、都市マスタープランと合わせて策定することで、より包括的な都市づくりの指針とすることが可能です。

さらに、戸田市都市マスタープランは、本市の各種関連計画と整合をとりつつ、相互に連携を図るほか、実現化に向けた具体的な施策については、個別の都市計画、都市整備に係る個別部門計画、地域や地区単位のまちづくり計画等において別途定められます。

図 序-4 戸田市都市マスタープランと関連計画との関係



※各種関連計画

- 戸田市緑の基本計画
- 戸田市景観計画
- 戸田市地域防災計画
- 戸田市環境基本計画
- 戸田市公共施設等総合管理計画及び戸田市公共施設再編プラン 等

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。

都市再生特別措置法第 82 条

(都市計画法の特例)

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。

(2) 都市マスタープランの役割

都市マスタープランの役割は、次の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。

3 都市マスタープラン改定の背景及び目的

第2次戸田市都市マスタープラン(平成24年11月)は、策定からおおむね5年が経過し、戸田市の都市づくりを進めていく前提となる環境も変化しています。そのため、次のような背景から改定を行います。

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では、策定からおおむね5年ごとに見直しを行うこととしており、この間に土地区画整理事業等の市街地開発事業の進捗等があったことから、これらの変化と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

第2次戸田市都市マスタープランの上位計画である「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月に策定されました。また、「戸田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(次ページ枠内参照)。

③ 立地適正化計画の制度化

少子高齢化の急速な進行に伴い、日本の総人口は減少へと転換し、今後も減少が続くものと予測されています。こうした状況への対応として、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、誰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り、持続可能な利便性の高い都市構造を目指すために、居住機能や都市機能の維持・誘導、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、市町村が策定する立地適正化計画が新たに制度化されました。

本市においても、将来的には人口が減少に転じ、既に始まっている高齢化は今後、急速に進行していくものと予測されているため、持続可能な都市の構築に向けて、早い段階からコンパクト・プラス・ネットワークの考え方に基づく、まちづくりに取り組む必要があります。

以上のことから、今後予測される人口減少・超高齢社会に備えるため、現状の都市構造をいかすところはいかし、社会情勢に合わせるところは見直すとともに、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。

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。

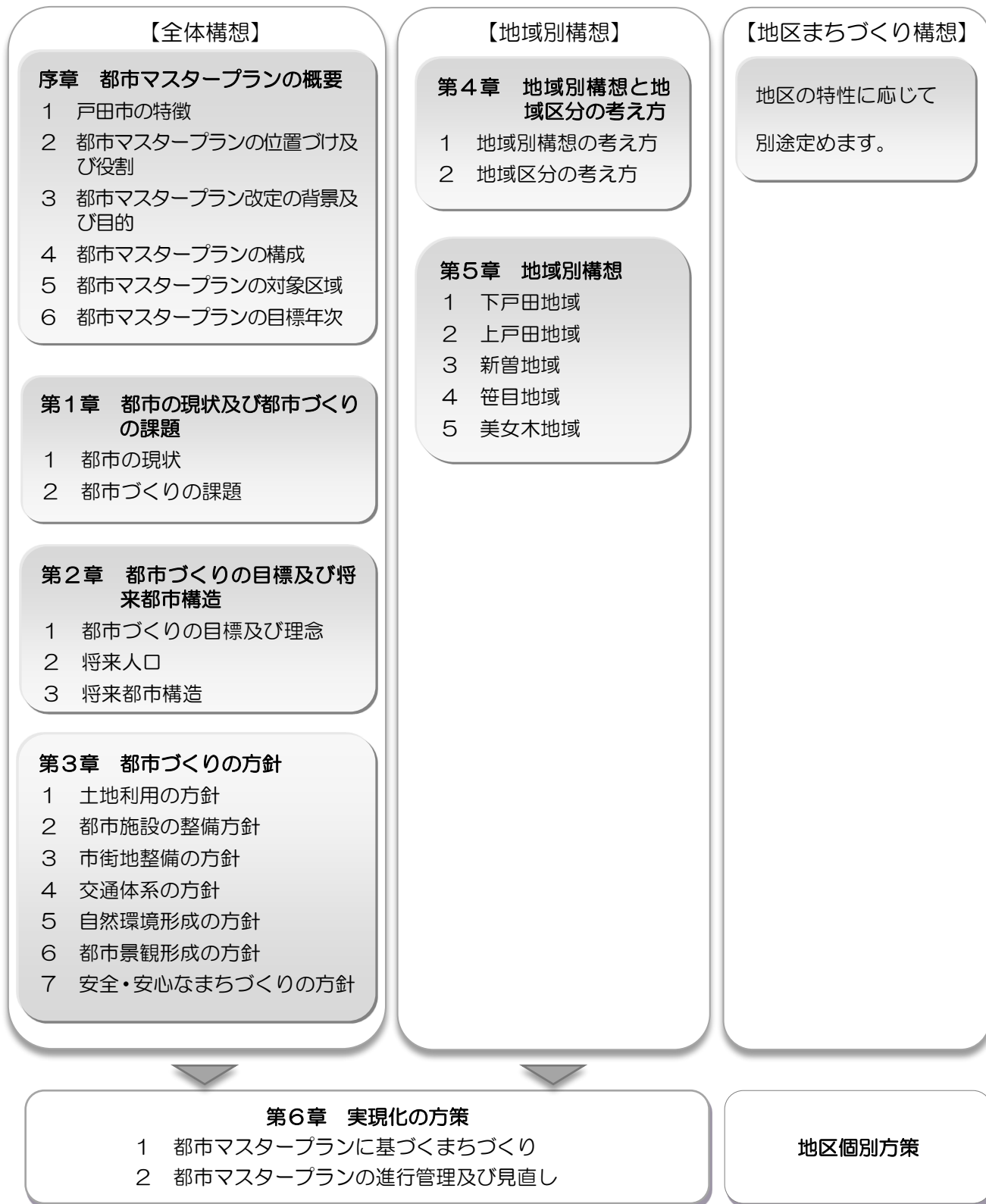
このため、将来の都市構造及び土地利用の基本方針については、次の将来の都市構造と土地利用の考え方に基づくとともに、市民参加を得て策定する戸田市都市マスタープランによるものとします。

- 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。

4 都市マスタープランの構成

戸田市都市マスタープラン(以下「本マスタープラン」といいます。)は、次の構成とします。

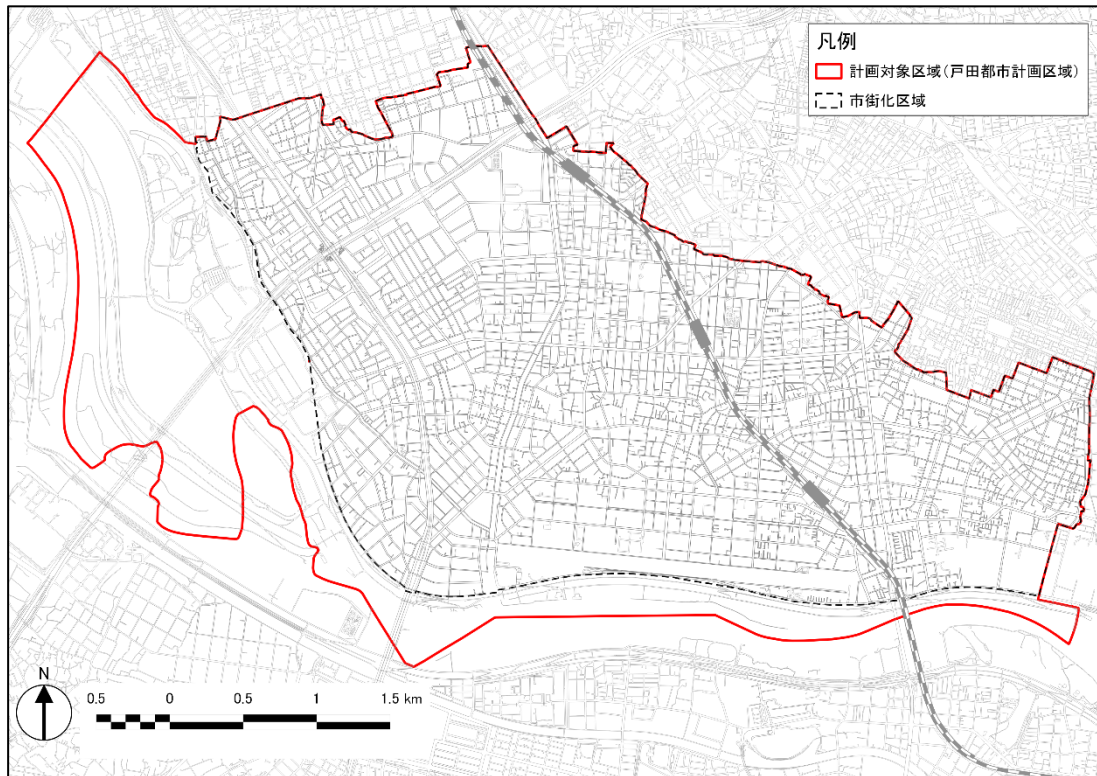
図 序-5 戸田市都市マスタープランの構成



5 都市マスタープランの対象区域

本マスタープランは、戸田都市計画区域（市全域）を対象とします。

図 序-6 都市マスタープランの対象区域



6 都市マスタープランの目標年次

本マスタープランは、2015年を基準年次とし、おおむね20年後の2035年を目標年次とします。

- 基準年次 : 2015年
- 目標年次 : 2035年

第1章 都市の現状及び都市づくりの課題

1 都市の現状

(1) 人口

本市の人口は、1985年のJR埼京線開通後、急激に増加し、2015年には約13万4千人、世帯数は約6万世帯であり、平均世帯人員は約2.3人となっています。また、平均年齢は、2018年1月1日現在で40.5歳と県内で最も若く、子育て世代が多いこと、10代から30代前半の若年層の流入が多く、30代後半から40代にかけては、転出超過の傾向にあることが特徴となっています。

① 将来人口割合

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によるベース推計では、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。

また、2015年と2060年を比較すると、15歳未満の年少人口比率は14.5%から10.8%に低下し、65歳以上の老年人口比率は17.1%から31.7%にまで増加すると予測されます。

② 人口分布

2015年時点の人口密度は、約102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。

100mメッシュでの人口分布の現状及び将来推計を見ると、2015年、2060年ともに、人口の多い地域が市の東部に集中しています。

2015年から2060年にかけては、市の中央に位置する新曽地域以外で人口が減少している地区が多く、特に下戸田地域の一部では、20人/ha以上の人口減少となっています。

図 1-1 人口の見通し

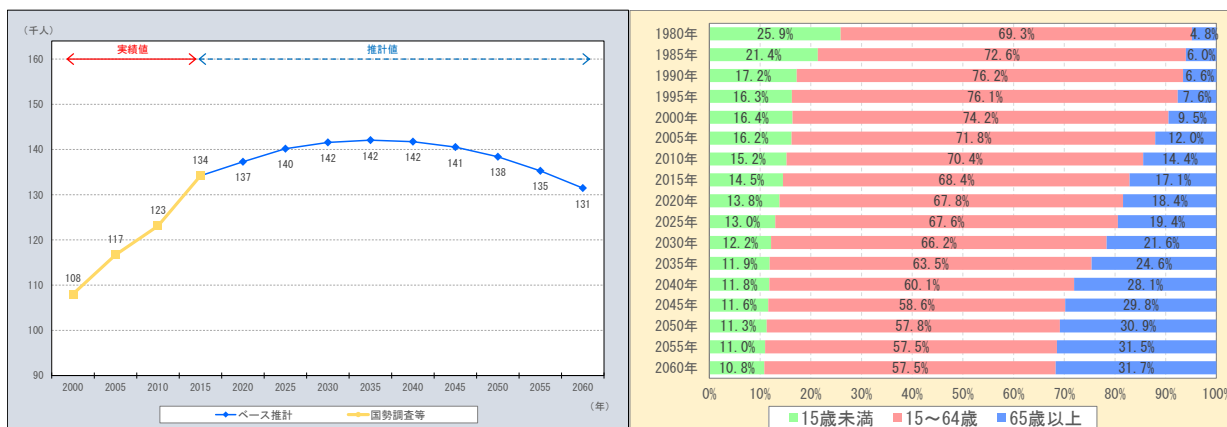
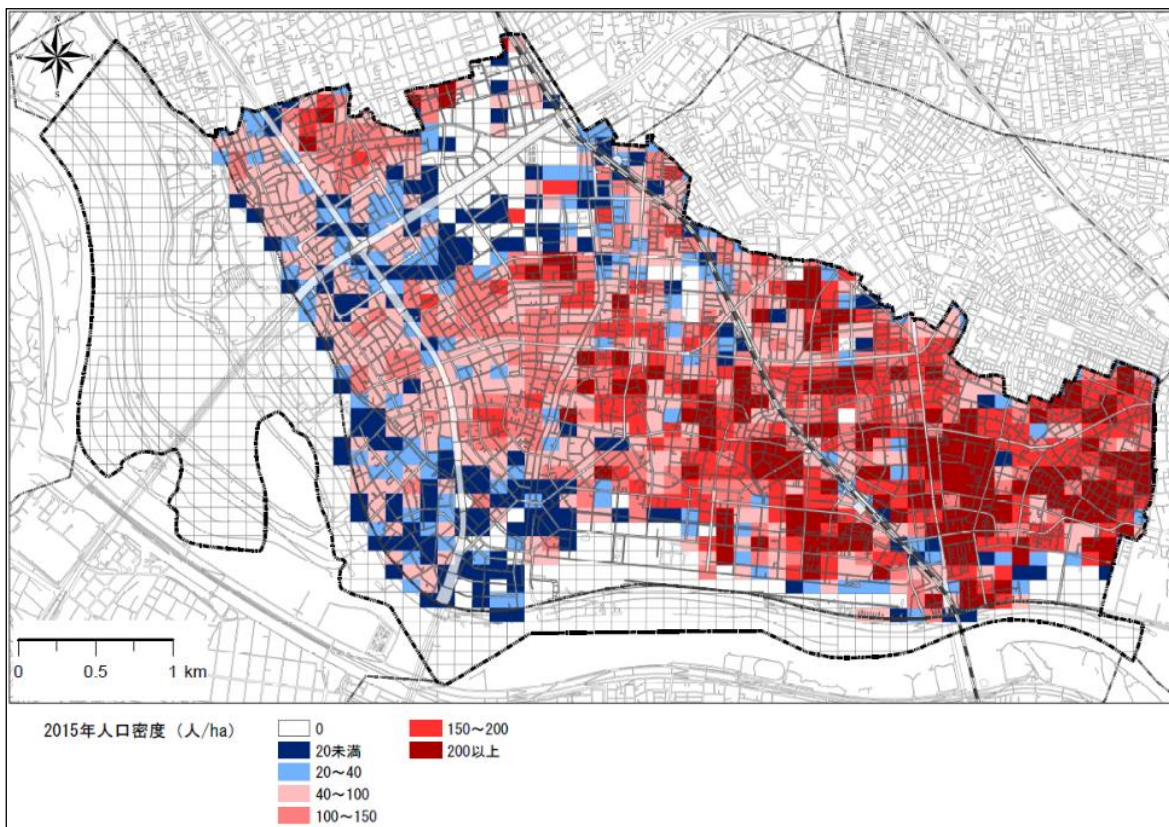


表 1-1 本マスタープランにおける将来人口

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
総人口 (人)	134,000	137,000	140,000	142,000	142,000

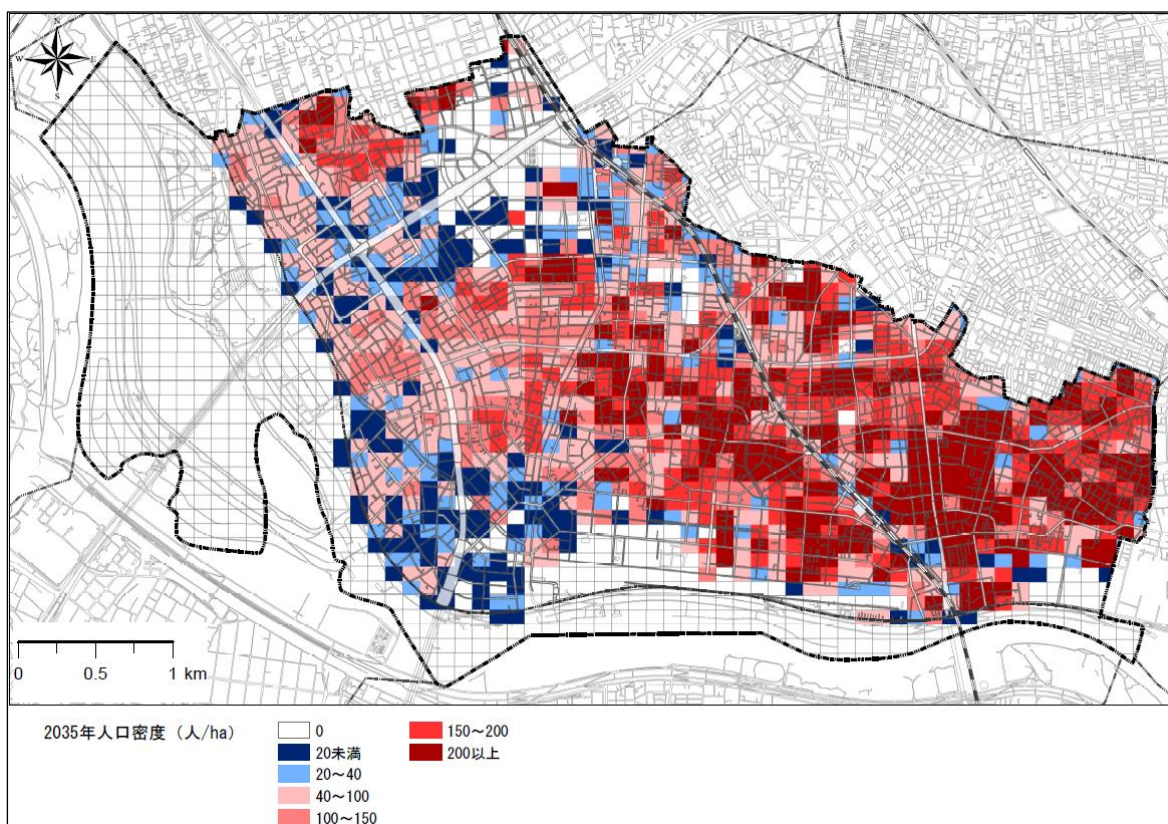
戸田市まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョン（平成 27 年 10 月、戸田市）を基に作成

図 1-2 総人口分布の状況 (2015年)



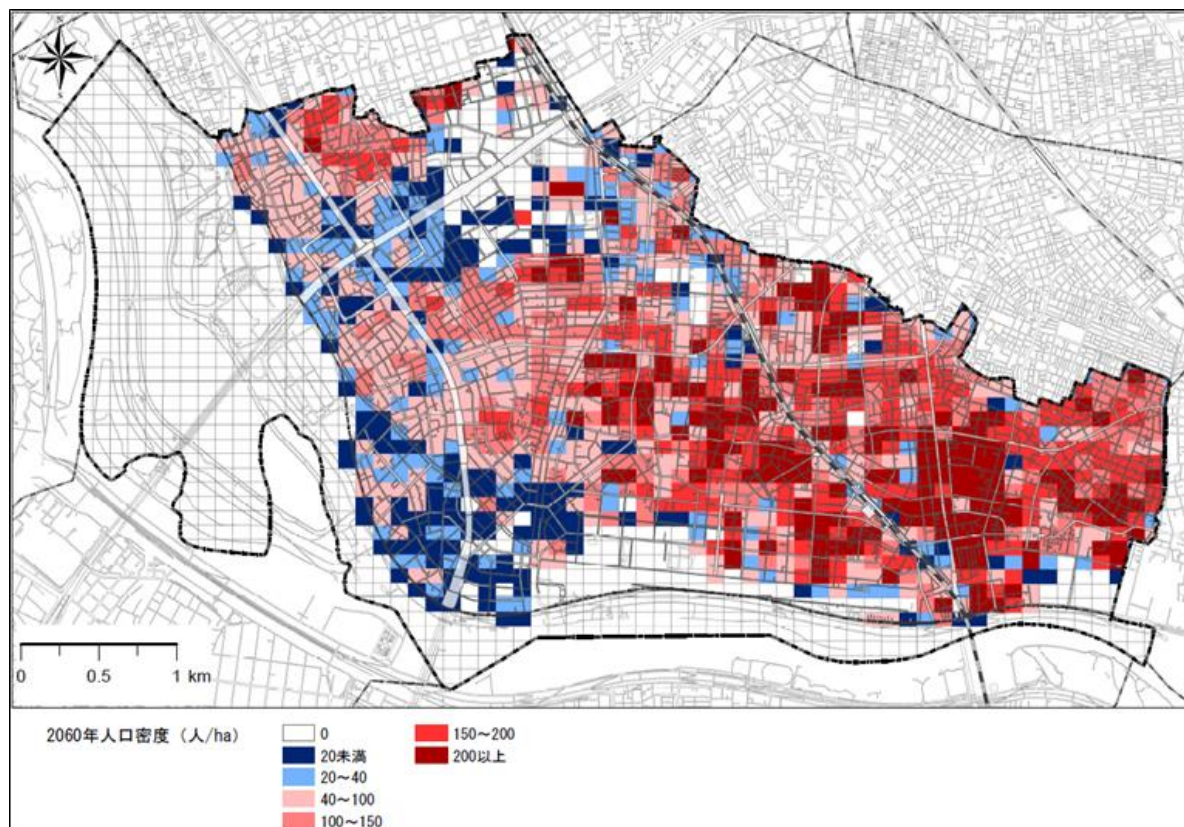
国勢調査（平成 27 年、総務省）を基に作成

図 1-3 総人口分布の状況（2035年）



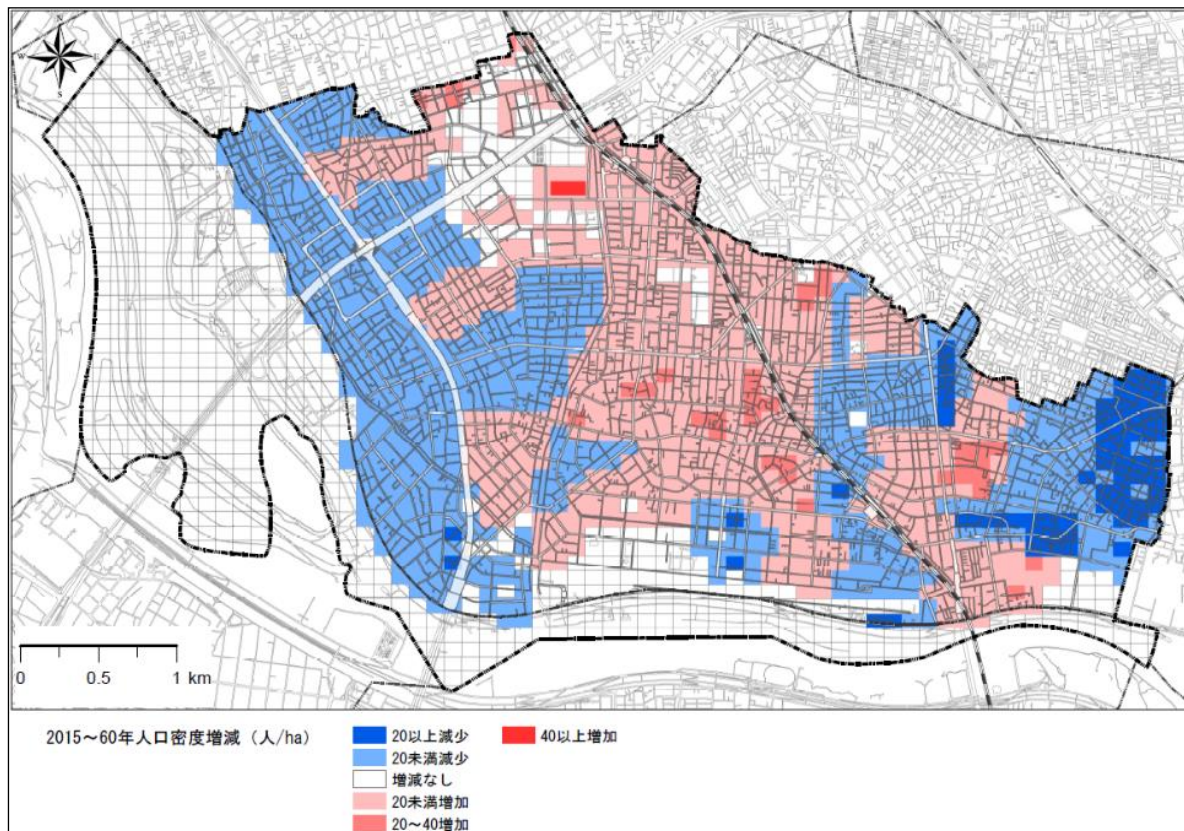
国勢調査（平成 22 年・27 年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成 22 年から 26 年、埼玉県）を基に作成

図 1-4 総人口分布の状況（2060年）



国勢調査（平成 22 年・27 年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成 22 年から 26 年、埼玉県）を基に作成

図 1-5 2015 年から 2060 年の総人口増減数



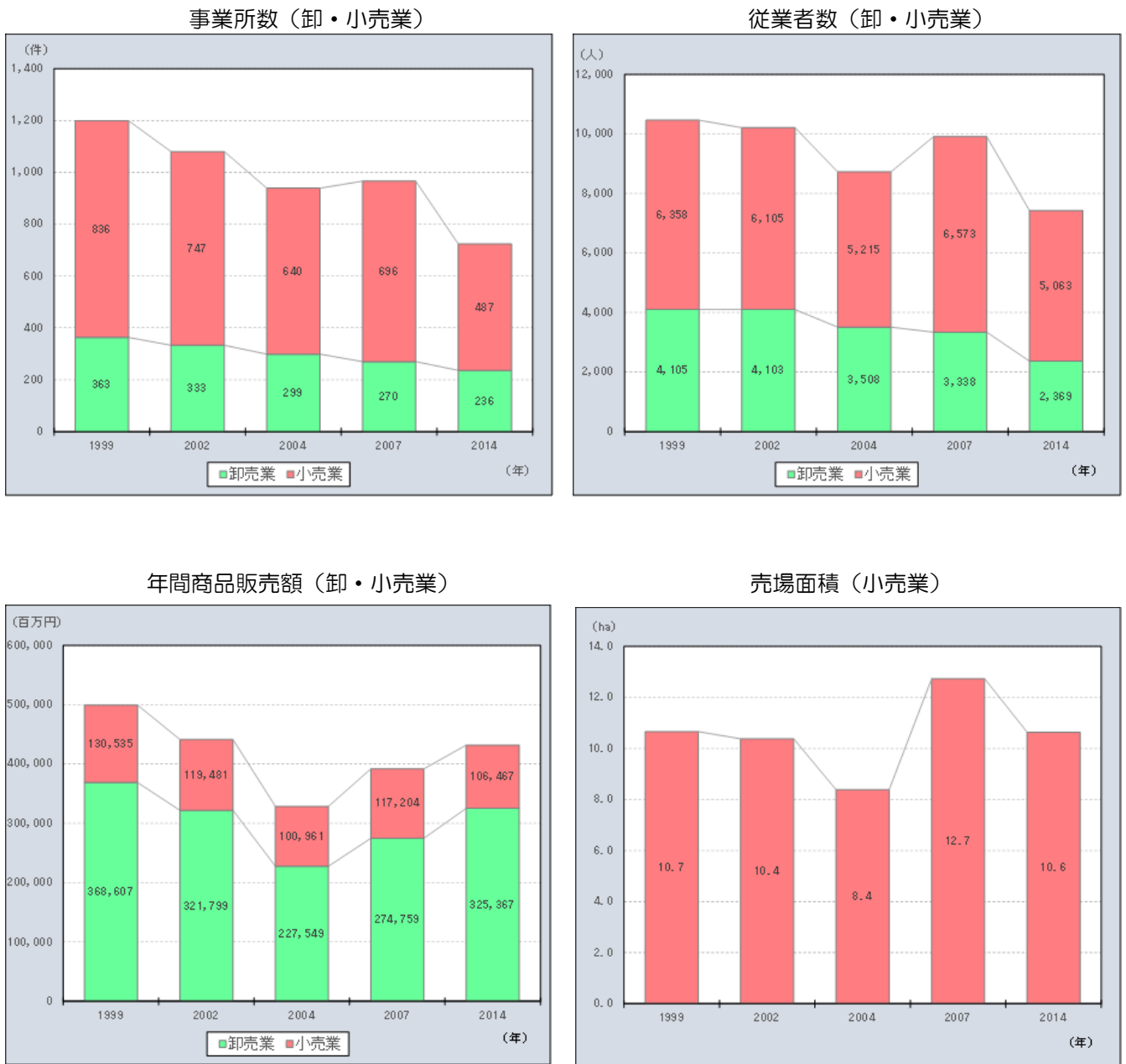
国勢調査（平成 22 年・27 年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成 22 年から 26 年、埼玉県）を基に作成

(2) 産業

① 商業

1999年からの推移を見ると、事業所数及び従業者数は、卸売業、小売業ともに長期的には減少傾向にあります。年間商品販売額は、小売業が横ばいからやや減少傾向である一方、卸売業は2004年以降に減少から増加に転じています。小売業の売場面積については、2004年に減少し、2007年に大きく増加したものの、長期的に見ると横ばいの傾向にあります。これらについては、商業施設の新たな出店、規模の拡大が背景にあるものと考えられます。

図 1-6 商業関連指標の推移



(注釈) 2004年調査は、当時のジャスコ北戸田店が閉店し、イオン北戸田ショッピングセンター（現イオンモール北戸田）が再オープンする間の期間に実施

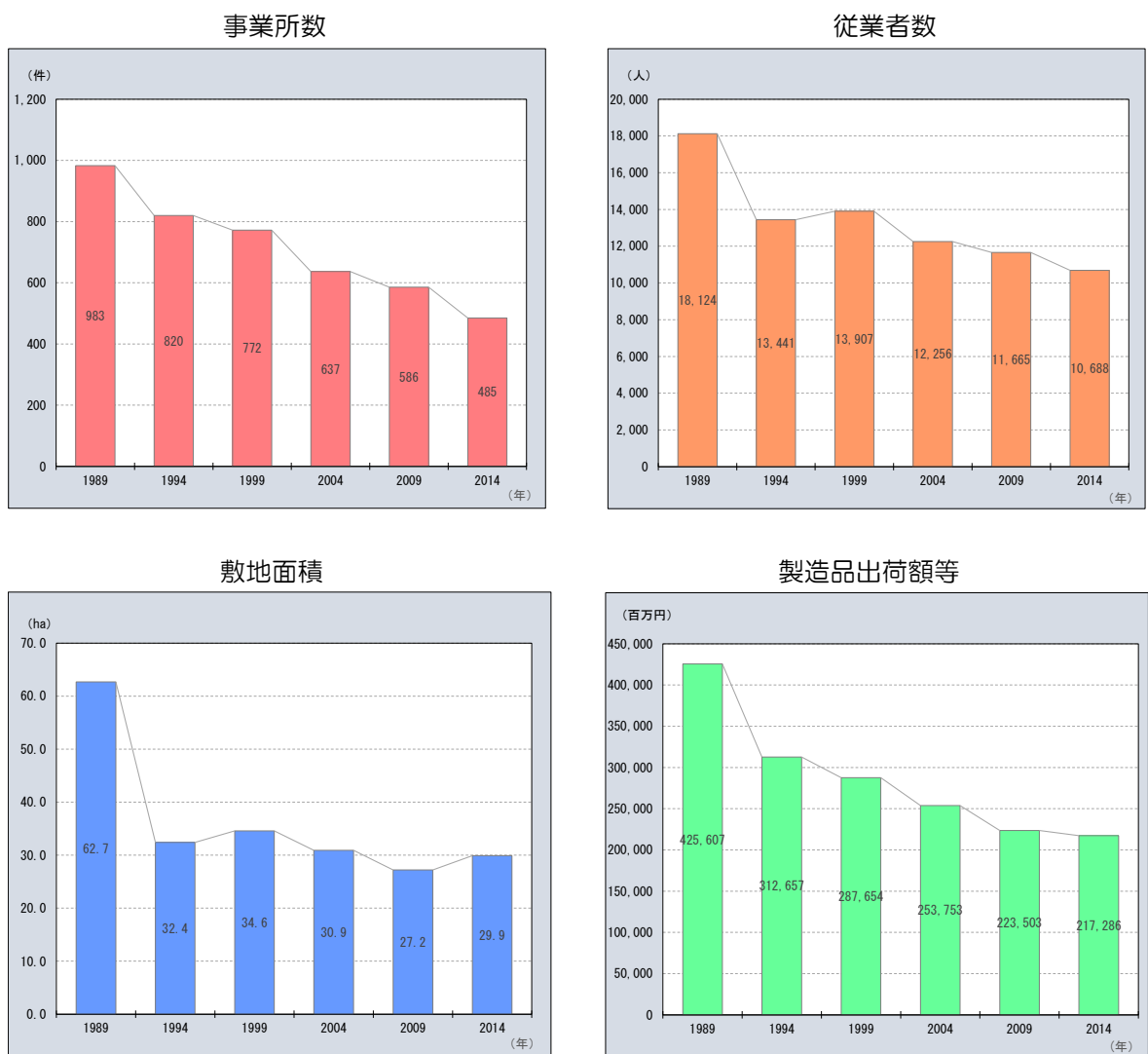
商業統計調査（各年、経済産業省）を基に作成

② 工業

1989年からの推移を見ると、事業所数は減少傾向にあり、約半数にまで減少しています。従業者数は、1990年代初期に大幅に減少し、以降も減少を続けています。敷地面積についても1990年代初期に半数近くにまで減少し、以降は横ばいとなっています。

近年、事業所数は減少傾向で推移していますが、敷地面積はおおむね横ばいで推移していることから、必ずしも事業所移転跡地が他用途に転換するのではなく、既存事業所の敷地拡大や新たな事業所立地など、工業系用途のまま更新されているケースもあると考えられます。

図 1-7 工業系事業所に関する指標の推移（規模4人以上）

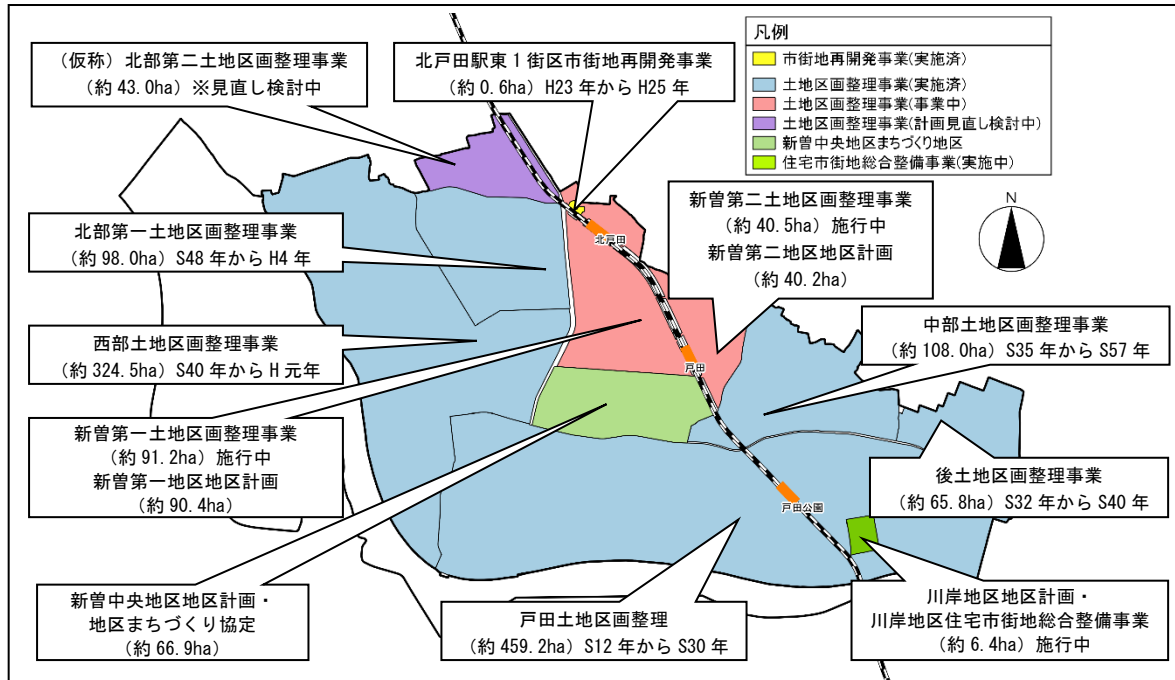


工業統計調査（各年、経済産業省）を基に作成

(3) 市街地整備

本市では、市街化区域の全域で土地区画整理事業を中心とした市街地整備のための事業等が取り組んでおり、都市基盤の整った良好な市街地形成を着実に進めています。

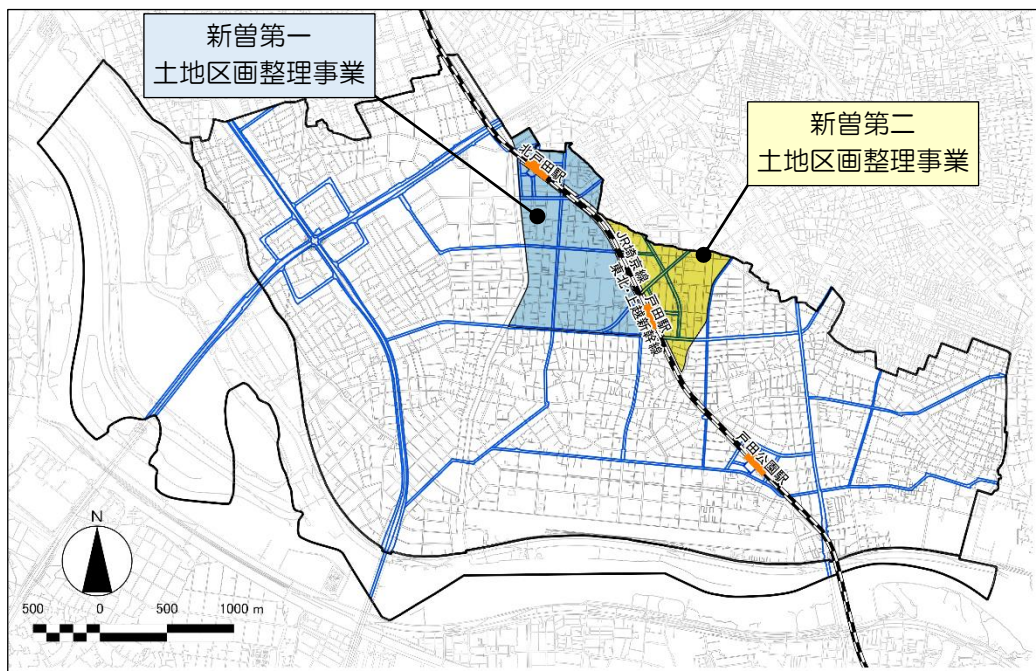
図 1-8 面整備等の状況



① 土地区画整理事業

本市では、市街化区域（約 1,337.0ha）のうち約 95%を土地区画整理事業（根拠：土地区画整理法）の施行区域として都市計画決定しています。これまで約 1,055.5ha が施行され、現在 2つの地区で事業を進めています。なお、（仮称）北部第二土地区画整理事業については、都市計画の見直しを検討しています。

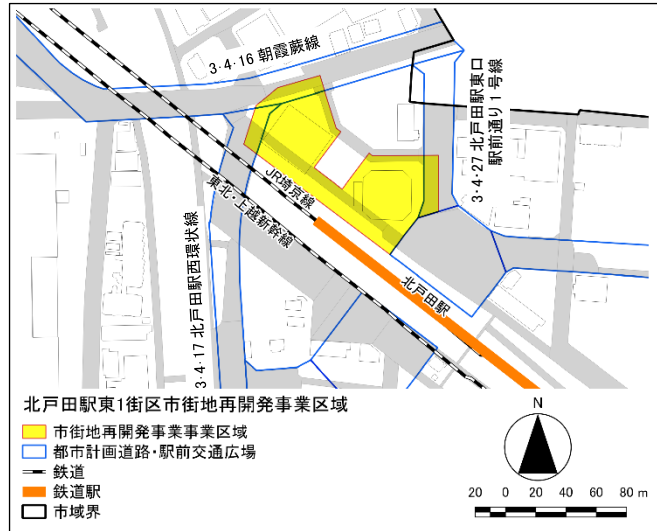
図 1-9 土地区画整理事業（施行中）の位置



② 市街地再開発事業

北戸田駅東1街区（約0.6ha）では、組合施行による第一種市街地再開発事業（根拠：市街地再開発法）が実施され、低層階に商業・業務施設が入った高層マンションが立地しています。

図 1-10 北戸田駅東第1街区第一種市街地再開発事業の位置

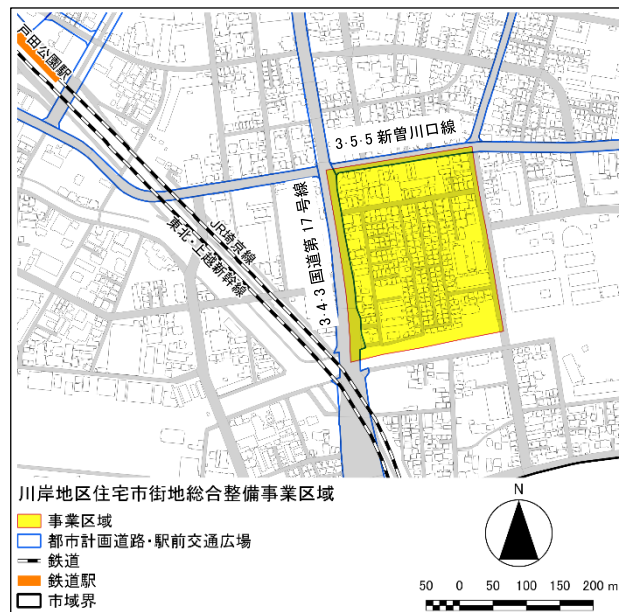


③ 地区計画等によるまちづくり

(A) 川岸地区

川岸二丁目の一部に位置する川岸地区（約6.4ha）では、木造住宅が密集し、延焼等の危険性が高いため、1995年に地区計画（根拠：都市計画法）を策定しました。その後2009年には、密集市街地整備型の住宅市街地総合整備事業（根拠：国土交通省 住宅市街地総合整備事業制度要綱）を導入しています。

図 1-11 川岸地区地区計画の位置



(B) 新曽第一地区・新曽第二地区

新曽第一地区（約91.2ha）・新曽第二地区（約40.5ha）では、土地区画整理事業により道路・公園・水路等の都市基盤の整備が行われていますが、これらの効果をいかにしながら、敷地や建築物等の規制、誘導及び緑化の推進を図ることにより、良好な市街地の環境形成を図る目的で、新曽第一地区は2002年に、新曽第二地区は2013年に地区計画を策定しました。

図 1-12 新曽第一地区地区計画の位置

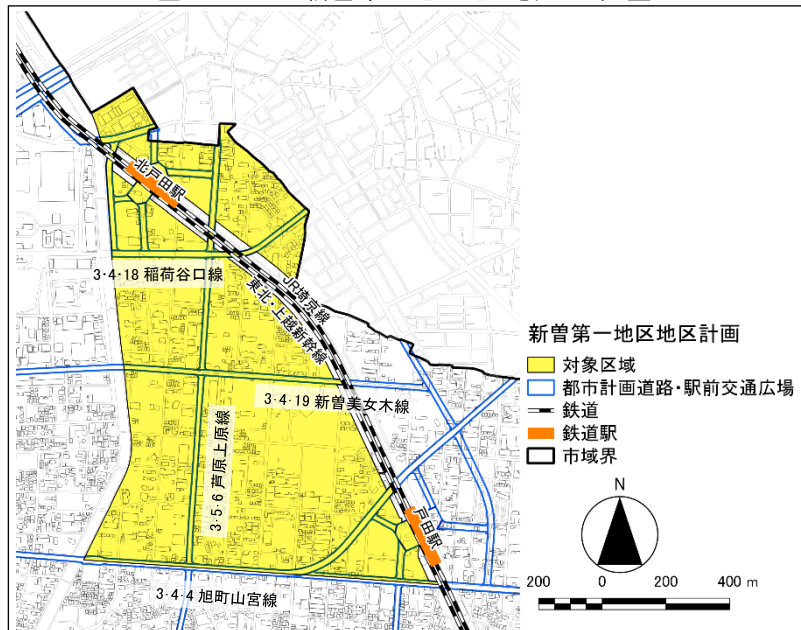
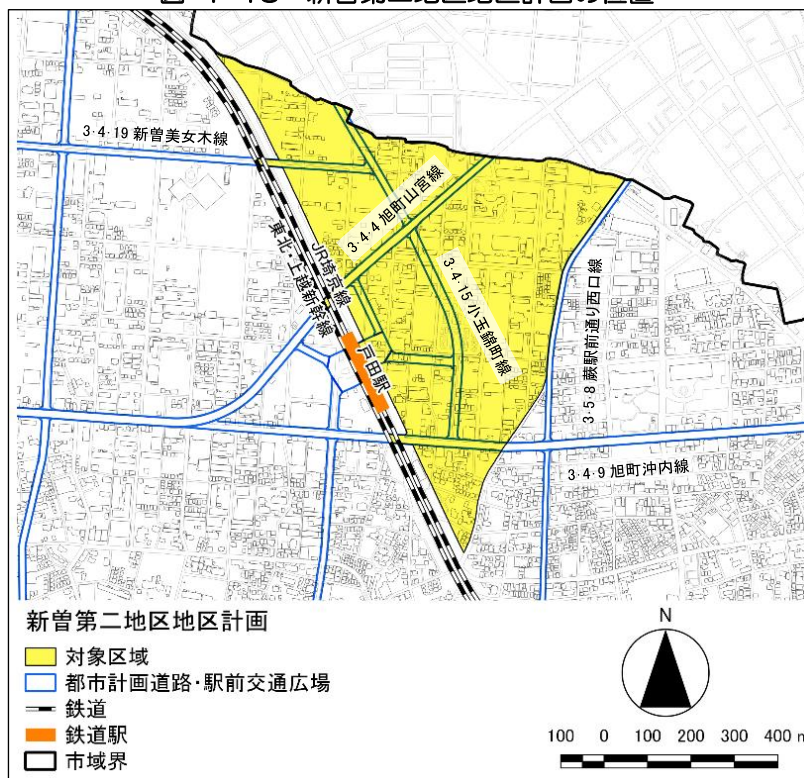


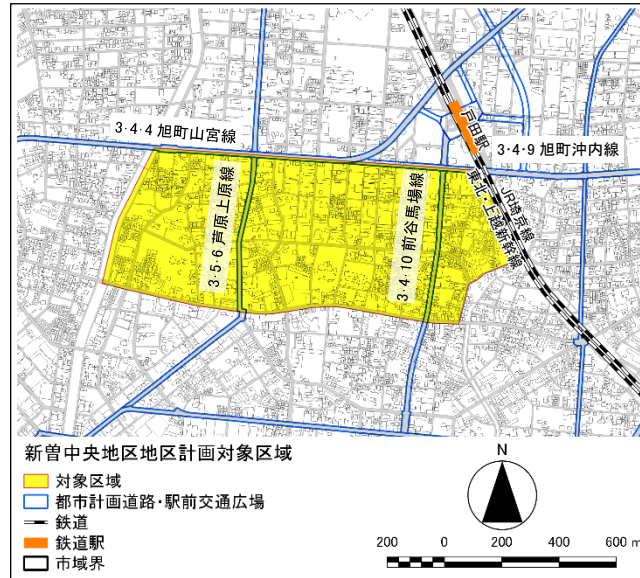
図 1-13 新曽第二地区地区計画の位置



(C) 新曽中央地区

新曽中央地区（約 66.9ha）では、防災上の安全性と快適な住環境を確保するため、地区のまちづくり協議会と市の協働で、2012 年にまちづくり協定（根拠：戸田市都市まちづくり推進条例）を策定した後、協定で決めたまちづくりのルールの実効性を高めるため、2015 年に協定内容の一部を地区計画に位置づけています。また、協定や地区計画に基づく都市基盤整備を実施するにあたり、街なみ環境整備事業（根拠：国土交通省 街なみ環境整備事業制度要綱）を活用し、まちづくりを進めています。

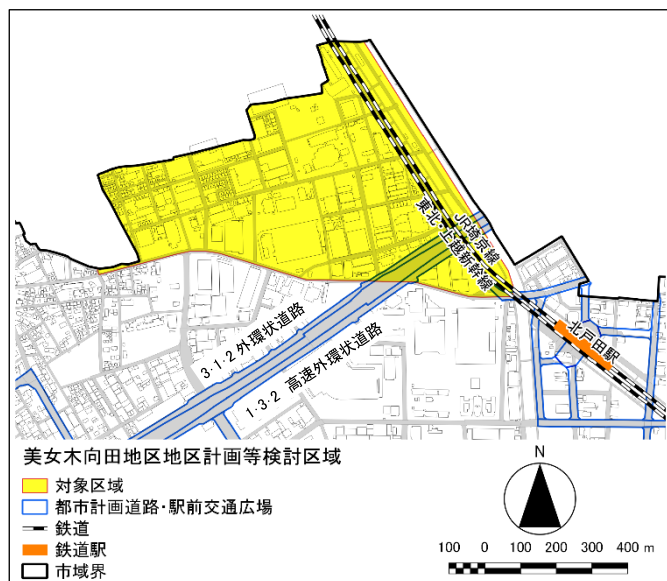
図 1-14 新曽中央地区の位置



(D) 美女木向田地区

（仮称）北部第二土地区画整理事業の区域で長期間未着手となっている美女木向田地区（約 43.0ha）では、土地区画整理事業を見直し、地区計画等の導入を検討しています。

図 1-15 美女木向田地区の位置



(4) 土地利用

① 土地利用

市街化区域における土地利用の推移をみると、住居系、商業系及び公共系の宅地、並びに非可住地（道路・河川等）の面積が増加し、工業系及び空地系の宅地、並びに農地（畑・水田等）の面積が減少しています。

住宅地については、戸数は増加しているものの、敷地の小規模化が進み、面積としてはわずかに減少しています。また、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、大規模な工場等からの転換がみられ、土地利用の高度化が進んでいます。

商業地については、戸田駅周辺で商業施設の立地が進んでいます。しかしながら、市内では工場等から商業施設へと土地利用が転換されるケースがみられるようになり、これまで商業系としてまち並み形成されてきた場所以外で、商業施設が立地する状況となっています。

工業地については、本市で長年にわたり操業を続けている工場等が事業を継続している一方で、事業所の規模縮小や市外移転等により、2004年から2014年の10年間で約16ha減少しています。

農地（畑・水田等）については、生産緑地地区と生産緑地地区以外の農地があります。農地全体としては、2004年から2014年までに約12ha減少しており、生産緑地地区についても、廃止等に伴い面積が0.43ha減少しています。

表 1-2 市街化区域内の土地利用の推移

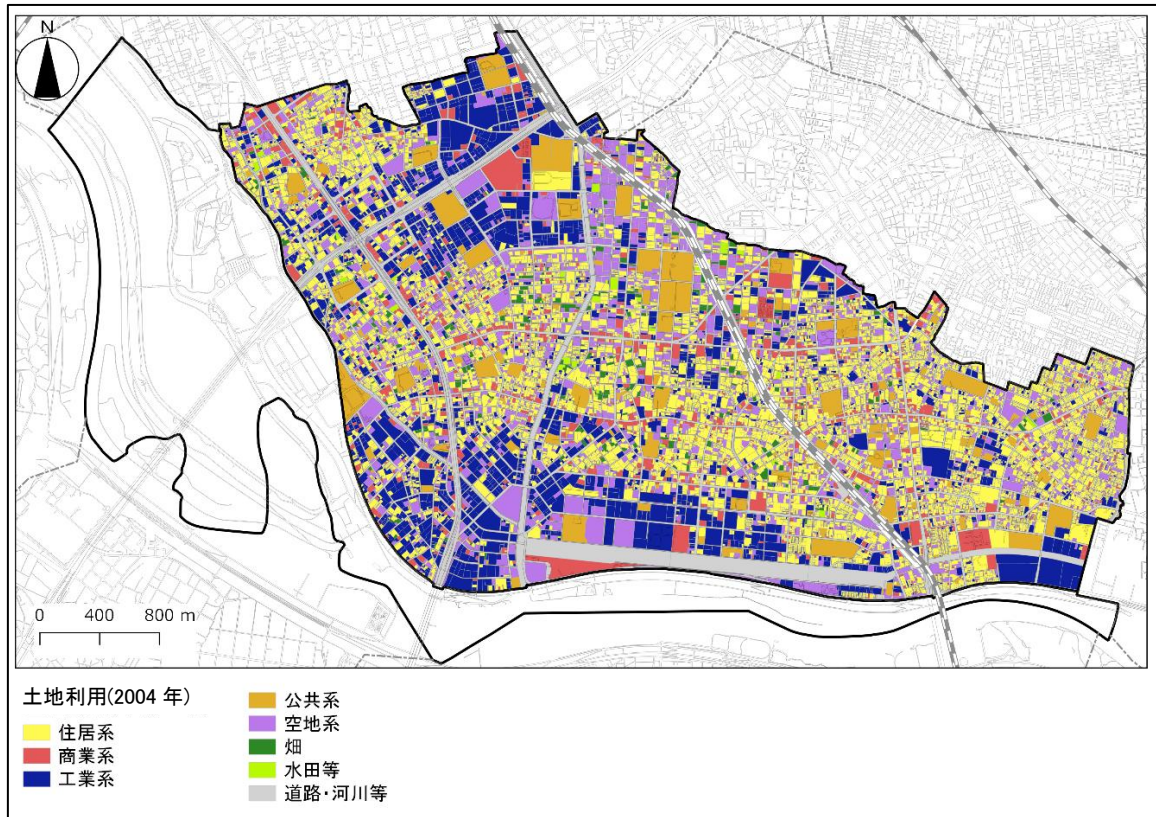
		2004年		2009年		2014年		増減率 2004→ 2014
		面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比	
宅地	住居系	356.4	26.7%	373.3	27.9%	375.8	28.1%	5.5%
	商業系	99.1	7.4%	104.3	7.8%	109.5	8.2%	10.5%
	工業系	243.0	18.2%	223.9	16.7%	226.8	17.0%	-6.6%
	公共系	100.8	7.5%	92.4	6.9%	102.9	7.7%	2.1%
	空地系	179.0	13.4%	185.4	13.9%	169.7	12.7%	-5.2%
農地	畑	20.6	1.5%	17.7	1.3%	12.6	0.9%	-48.9%
	水田等	4.0	0.3%	3.0	0.2%			
非可住地	道路・河川等	334.1	25.0%	337.0	25.2%	339.5	25.4%	1.6%
合計(市街化区域面積)		1,337.0	100.0%	1,337.0	100.0%	1,336.9	100.0%	—

(注釈) 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。

(注釈) 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。

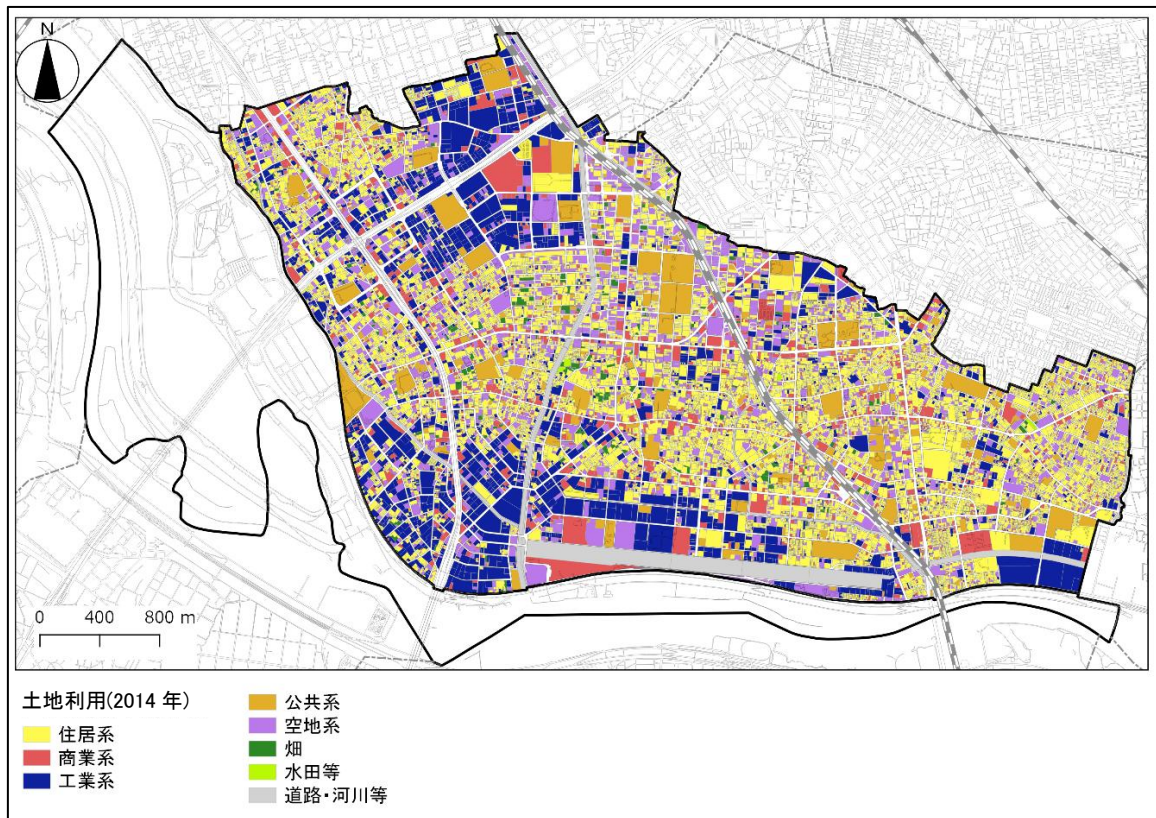
戸田市土地利用動向基礎調査（各年、戸田市）を基に作成

図 1-16 2004 年の土地利用状況



戸田市土地利用動向基礎調査（2004年）を基に作成

図 1-17 2014 年の土地利用状況



戸田市土地利用動向基礎調査（2014年）を基に作成

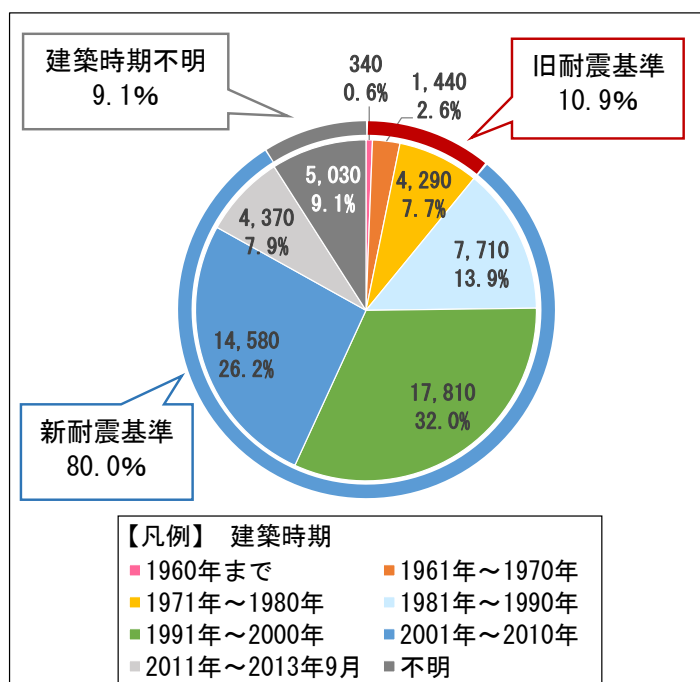
② 住宅

住宅・土地統計調査による2013年時点の住宅総数は約62,600戸となっています。

建築時期別にみると、2013年までに建築された、居住者がいる住宅約55,600戸のうち、建築基準法施行令による新耐震基準が定められた1980年以前に建築された住宅は6,070戸（約10.9%）であり、大半の住宅は新耐震基準を満たした建物となっています。

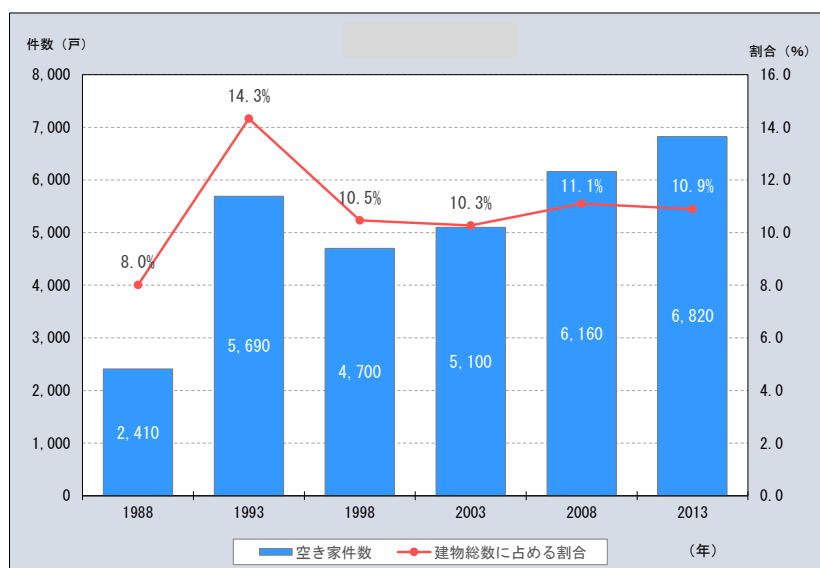
空き家についてみると、2013年時点の空き家戸数は6,820戸で、住宅総数に占める空き家の割合は、埼玉県の平均と同じ10.9%となっています。

図 1-18 建築時期別住宅割合（件数，全体に占める割合）



住宅・土地統計調査（平成25年、総務省）を基に作成

図 1-19 空き家数^(注釈)の推移



(注釈) 賃貸用住宅等の空き室数を含む。

住宅・土地統計調査（平成25年、総務省）を基に作成

③ 生活利便施設

本市における生活利便施設の立地状況を見ると、市街地が形成された後に鉄道が開通したこともあり、鉄道駅周辺の立地が相対的に少ないという特徴があります。

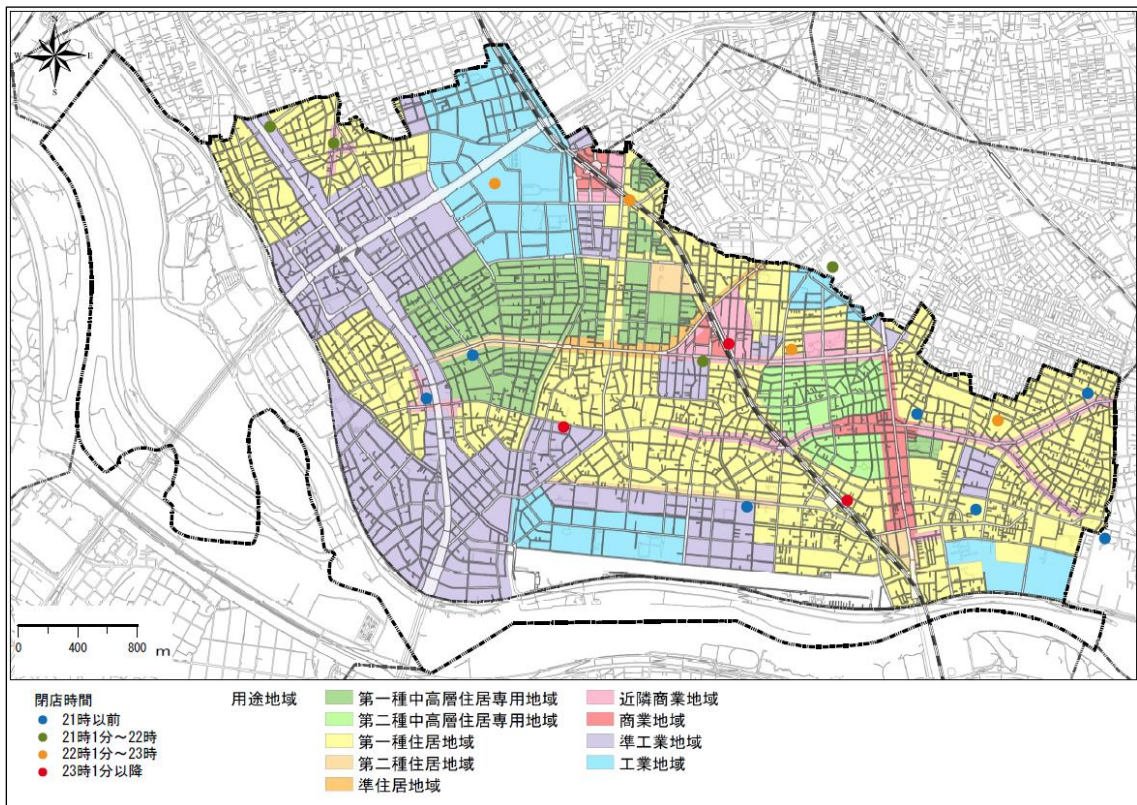
生鮮スーパーは、市の東部で相対的に多く立地しており、市の西部でも新大宮バイパス沿道等に立地していますが、市の中央部において立地が少ない地域があります。また、閉店時間が遅い生鮮スーパーは、鉄道3駅の近くに立地する傾向があります。

コンビニエンスストアは、ほぼ市内全域を網羅するように多く立地しています。

銀行・信用金庫は、比較的大きな幹線道路の沿道等に多く立地しています。

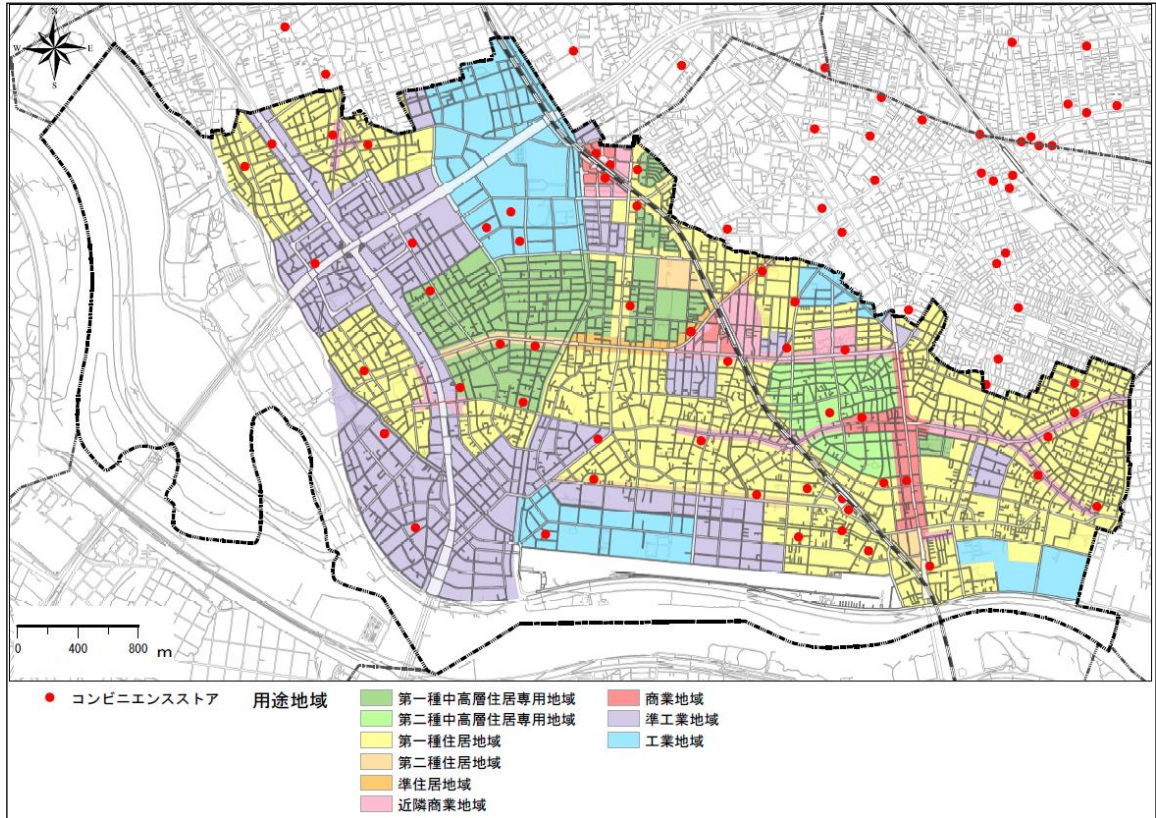
病院・診療所は、おおむね広く分布していますが、鉄道路線から東側の地域に多く分布しています。

図 1-20 生鮮スーパーの分布状況



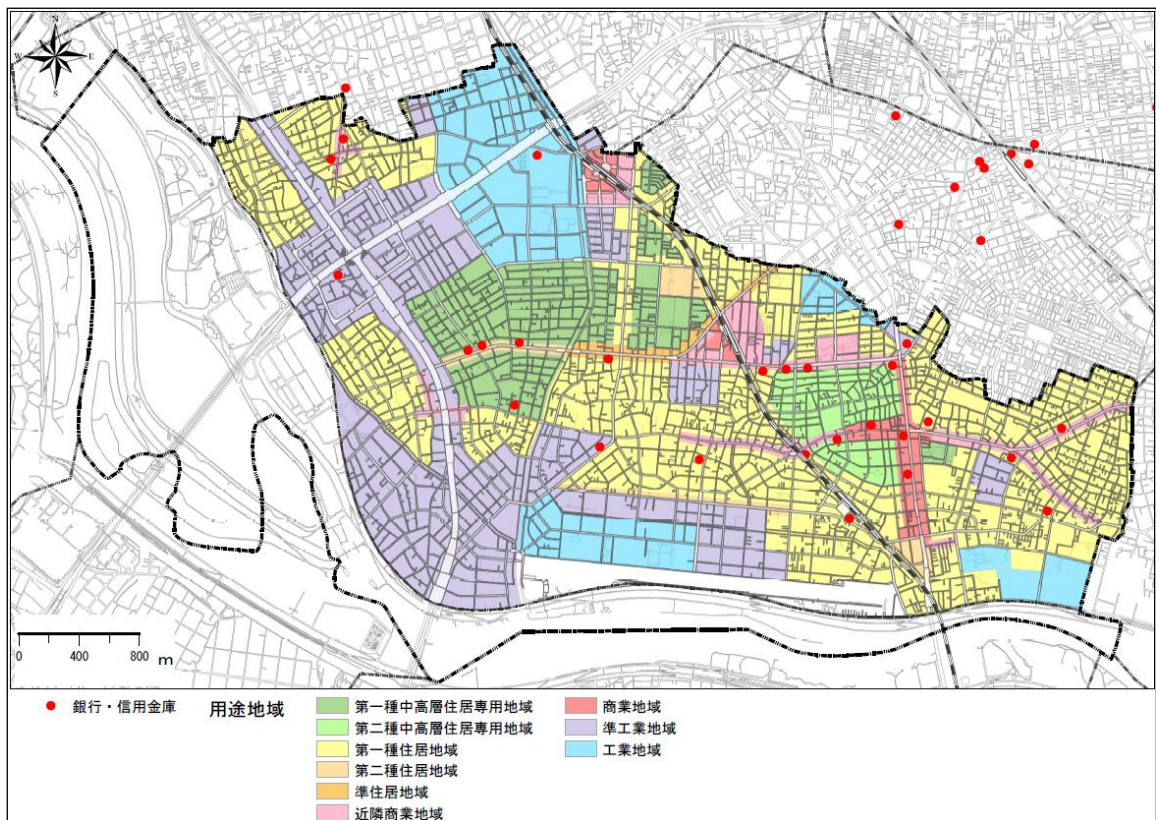
戸田市調査（平成28年10月時点）

図 1-21 コンビニエンスストアの分布状況



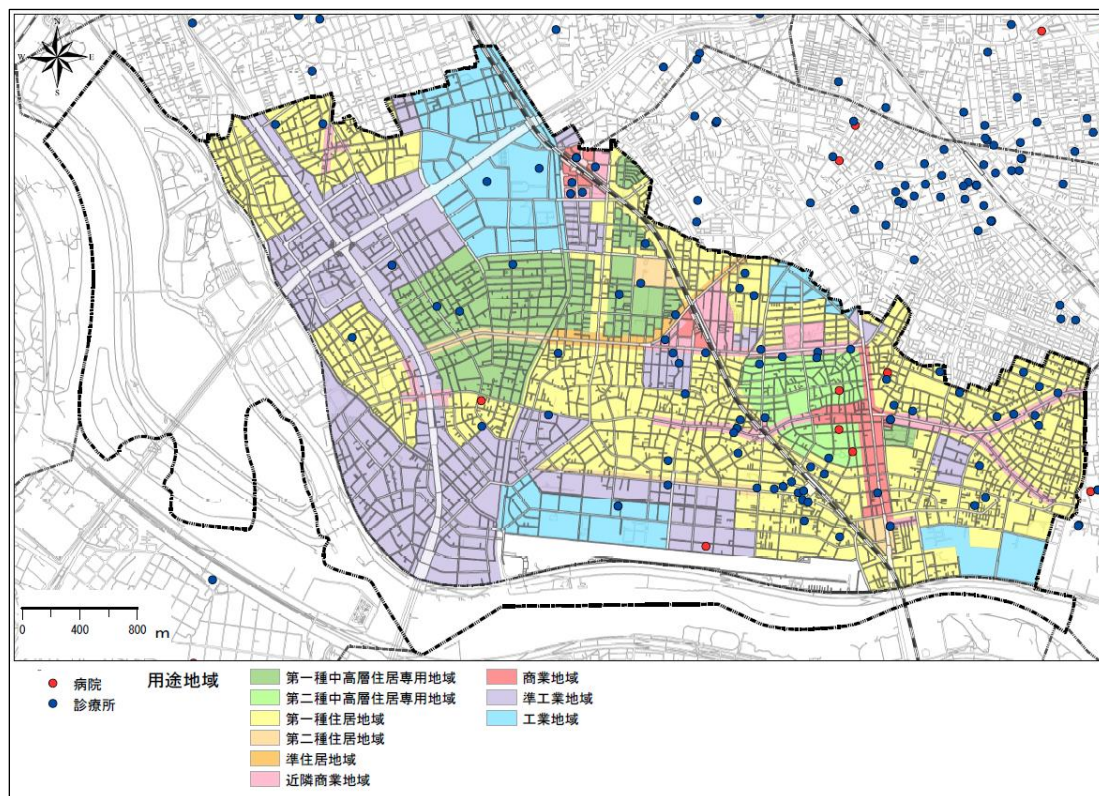
戸田市調査（平成 28 年 10 月時点）

図 1-22 銀行・信用金庫の分布状況



国土数値情報（平成 27 年時点、国土交通省）を基に作成

図 1-23 病院・診療所の分布状況



国土数値情報（平成 27 年時点、国土交通省）を基に作成

(5) 道路・交通

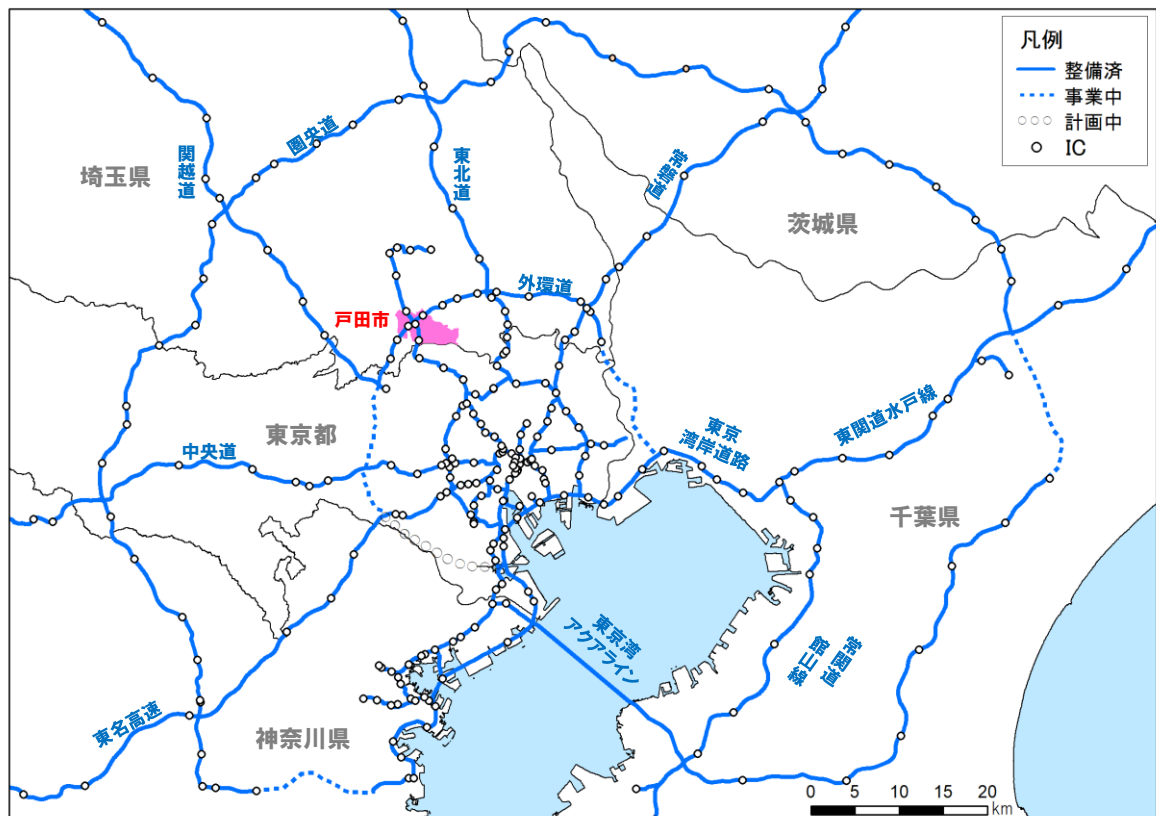
① 道路

高速道路については、市内を東西方向に東京外環自動車道（以下「外環道」といいます。）、南北方向に首都高速5号池袋線、首都高速埼玉大宮線が通過しており、インターチェンジ（以下「IC」といいます。）が、外環道には戸田西ICと戸田東IC、首都高速5号池袋線には戸田南ICと戸田ICが設けられ、東北道、関越道、中央道、東名高速等の高速道路網に接続しています。

都市計画道路については、計画延長約41.5kmのうち約32.7kmが整備済みとなっており、未整備区間は、戸田公園駅周辺等に残っています。

駅前交通広場については、戸田公園駅西口、北戸田駅東口の2箇所は整備済みですが、戸田公園駅東口、戸田駅東口・西口、北戸田駅西口の4箇所は整備が完了していません。

図 1-24 高速道路網



国土数値情報（平成28年12月末時点、国土交通省）を基に作成

図 1-25 主な幹線道路網

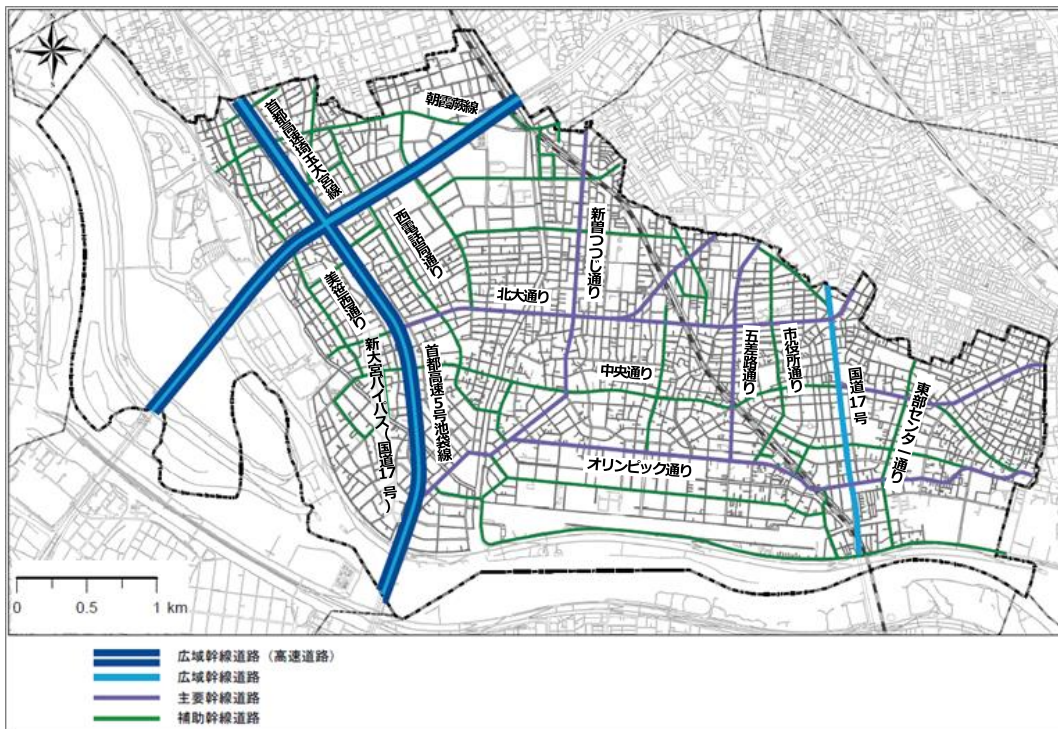
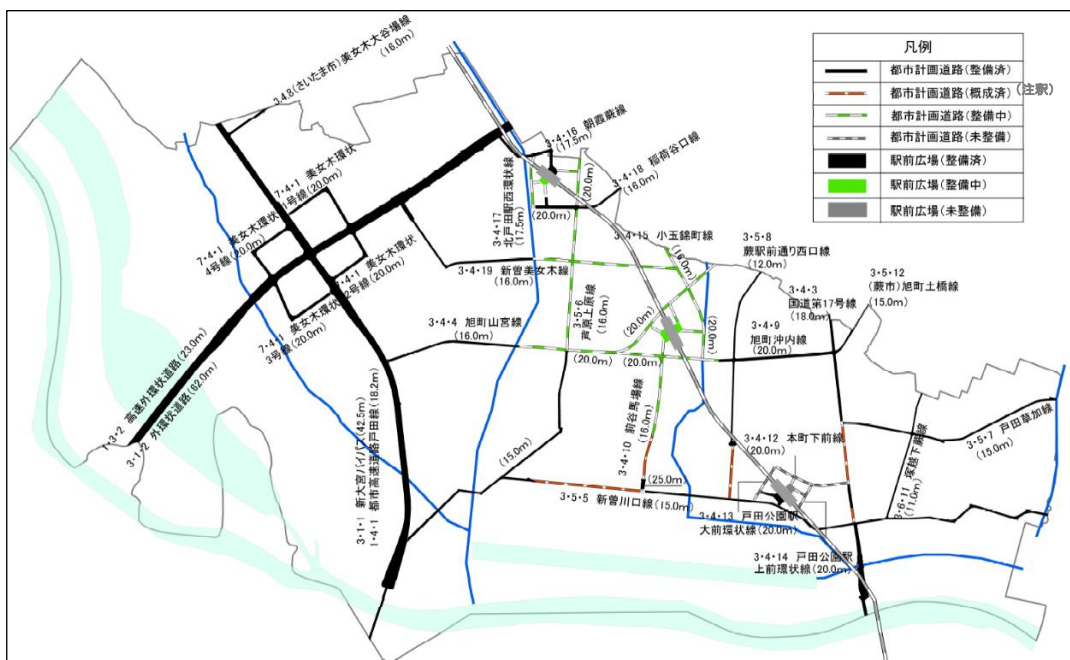


図 1-26 都市計画道路の整備状況



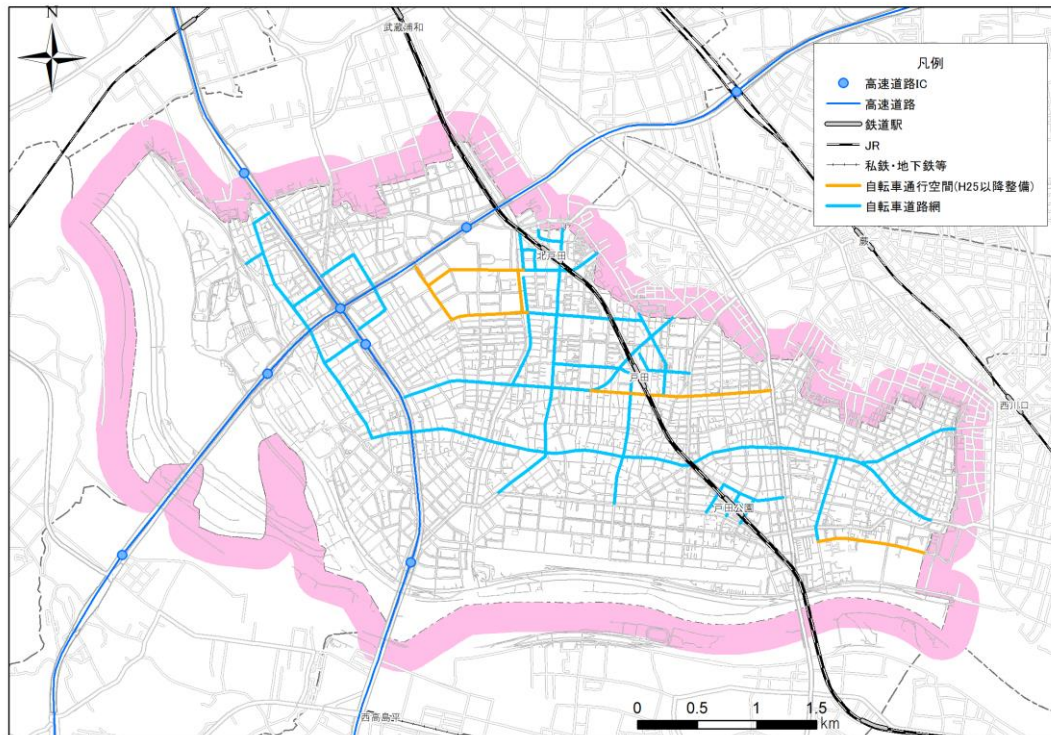
出典：戸田市の都市計画（平成 27 年 12 月時点）
 (注釈) 計画幅員までは完成していないが、自動車交通の処理が可能な車線数を有する、又は、暫定的な整備がされているなど、おおむねの機能を満足している道路

② 歩行者・自転車通行空間

平坦で市域もさほど広くないという本市の特性を考慮すると、自家用車に過度に依存しない都市を目指す上で、徒歩・自転車利用の促進が重要となります。

自転車走行空間の整備については、2013年3月に「戸田市歩行者自転車道路網整備計画」を策定し、整備効果が高いと見込まれる市道の計 28.7 kmを自転車道路網と位置づけています。2013年度から2017年度までに、約 5.9 kmの自転車通行空間が整備されています。

図 1-27 自転車道路網の整備対象路線と通行空間整備状況（市道）



戸田市歩行者自転車道路網整備計画（平成 25 年 3 月、戸田市）を基に作成

③ 公共交通

公共交通については、市内にJR埼京線の鉄道駅が3駅あり、主要駅までの所要時間は東京駅や新宿駅まで約30分、大宮駅まで約20分となっています。地域によっては、バス等の利用によりJR京浜東北線、JR武蔵野線、都営三田線及び東武東上線も利用が可能となっています。また、バスによる交通は、鉄道駅や下笹目バスターミナル等を起点とするバス路線が設定されているほか、市内を循環するコミュニティバスtoco（トコ）が運行されており、市域の大半がバス停留所から300m圏に含まれています。しかし、運行頻度が30本/日以上以上のバス路線に限ると、市の北西部を中心に300m圏から外れる区域も存在しています。

図 1-28 本市を中心とする広域的な鉄道網の状況

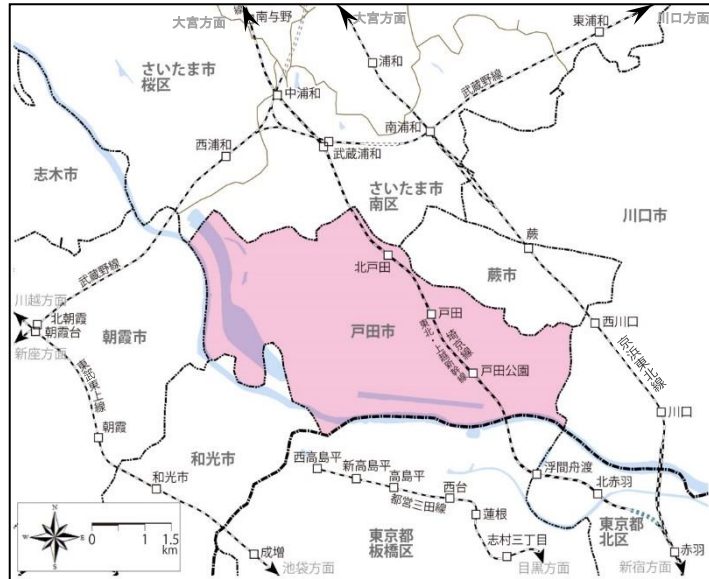
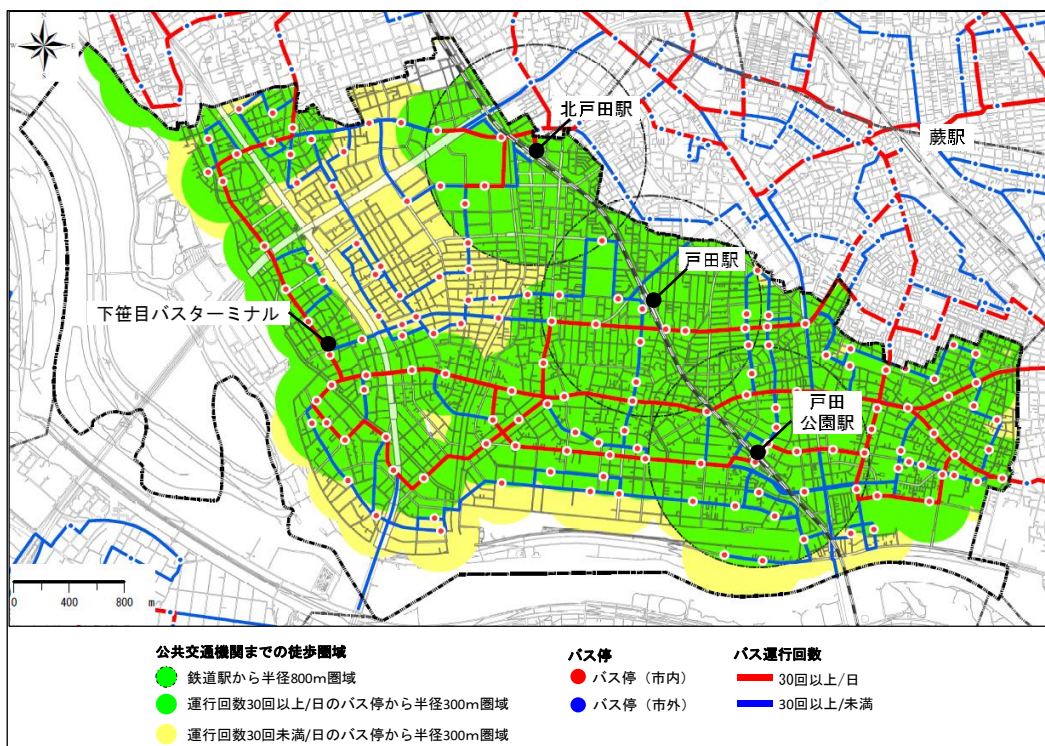


図 1-29 公共交通機関の徒歩圏



国土数値情報（平成27年時点、国土交通省）、都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年、国土交通省）を基に作成

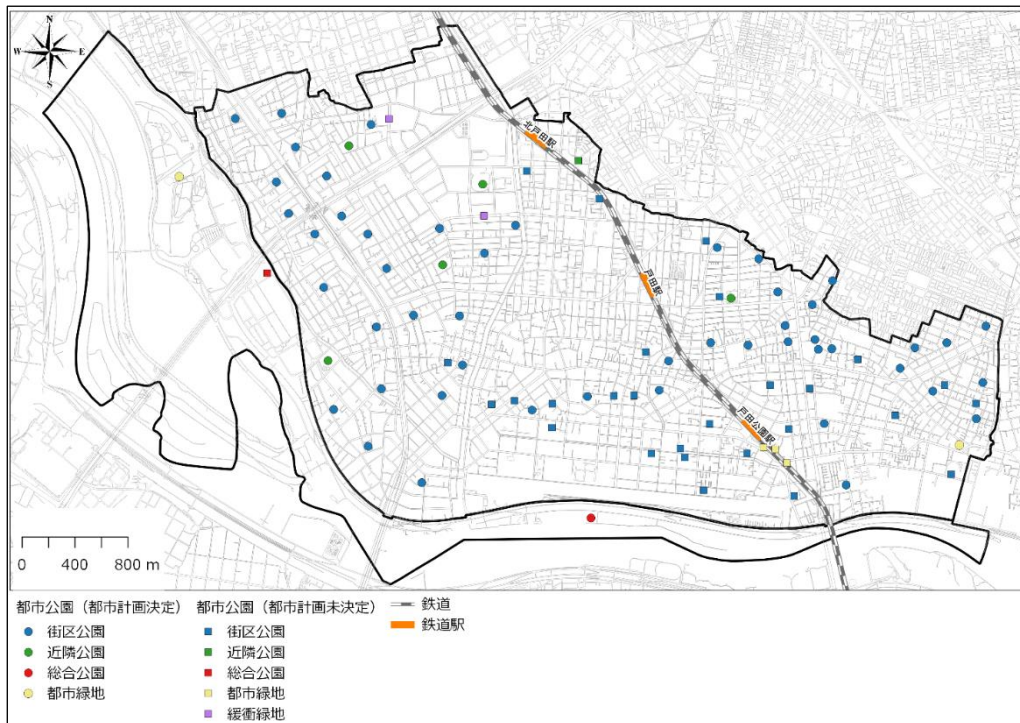
(6) 公園・緑地

①公園・緑地

2015年時点の公園・緑地数は、街区公園が76箇所、近隣公園が6箇所、総合公園が2箇所、緑地が6箇所、合計90箇所となっています。公園・緑地面積は、街区公園が約14ha、近隣公園が約9ha、総合公園が約44ha、緑地が約68haで、合計約135haとなっています。

公園は、おおむね市内に均等に配置されるよう整備されています。特に市の西部の笹目地域や美女木地域は、比較的規模の大きな都市公園が多く分布しており、彩湖・道満グリーンパークも整備されていることから、緑や水に親しみやすい環境となっていることが分かります。しかしながら、現在施行中の新曽第一土地区画整理事業及び新曽第二土地区画整理事業の施行区域並びに新曽中央地区の一部の区域等では公園が整備されていないエリアがあります。

図 1-30 公園・緑地の分布状況

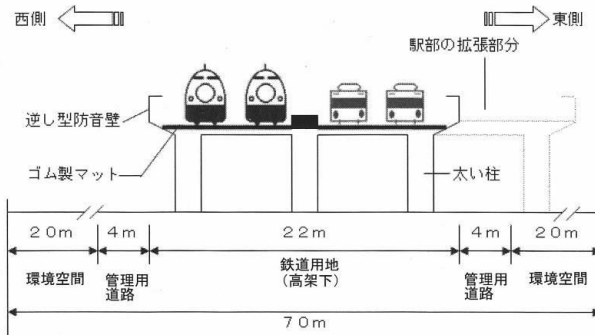


戸田市都市公園等一般位置図（平成27年4月、戸田市）を基に作成（平成30年3月時点）

②環境空間

鉄道用地及び管理用道路の両側おおむね20m、延長約4.9kmは、「環境空間」と位置づけられ、順次整備を進めており、2000年度以降、これまでに21箇所の緑地等が整備されています。

図 1-31 環境空間標準断面図

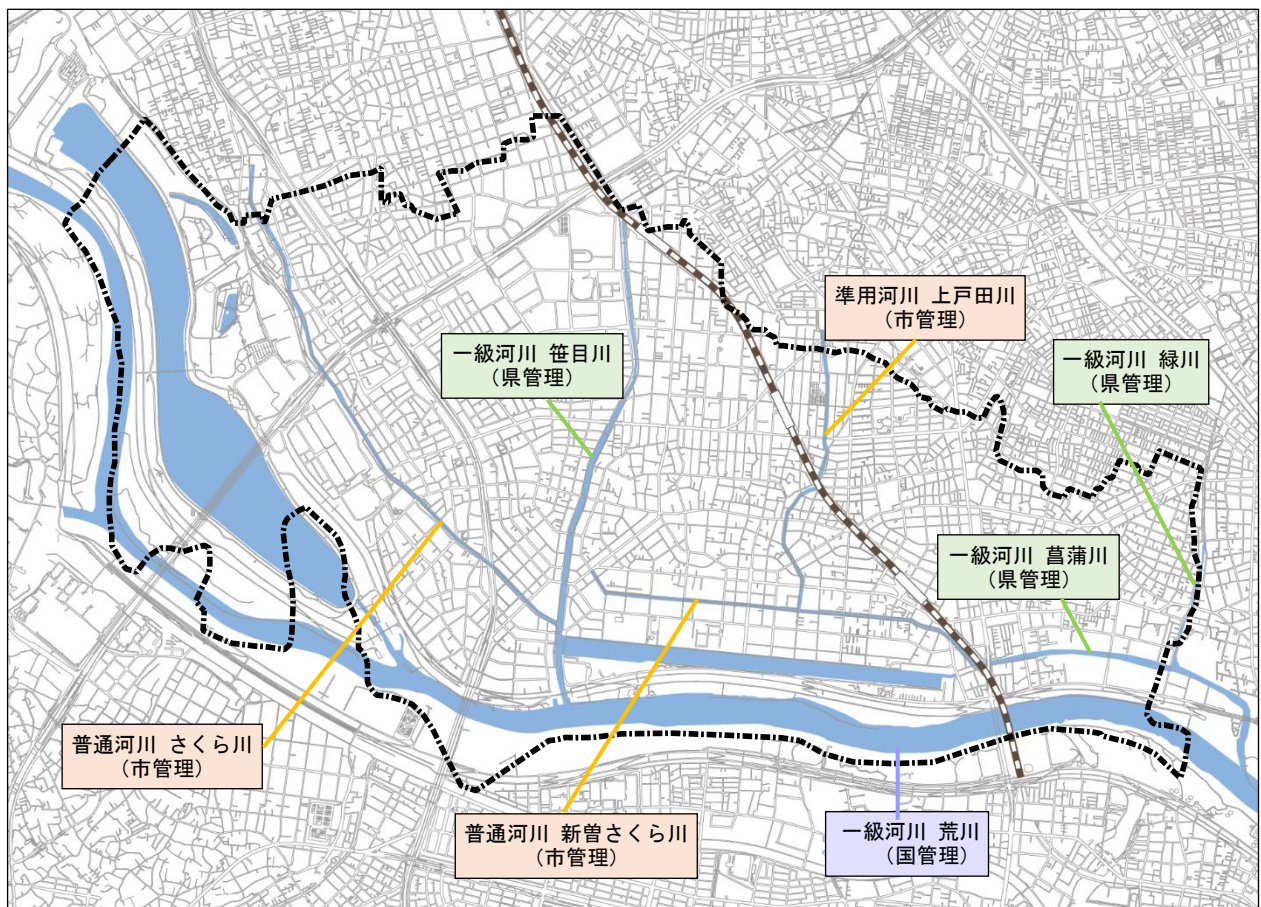


(7) 河川・水路

市内を流れる河川は、国が管理する荒川、県が管理する笹目川、菖蒲川、緑川、市が管理する上戸田川、さくら川、新曾さくら川があります。

このうち、上戸田川、さくら川については、現在、護岸整備等を進めています。上戸田川は、市内の延長約 1,900mのうち下流側約 1,000mの区間で護岸整備が完了しており、今後、新曾第二土地区画整理事業にあわせて上流側区間の整備を進めていく予定です。また、さくら川は、市内の延長約 3,400mのうち、下流側を中心に約 1,300mの区間が整備済みとなっています。

図 1-32 市内の河川

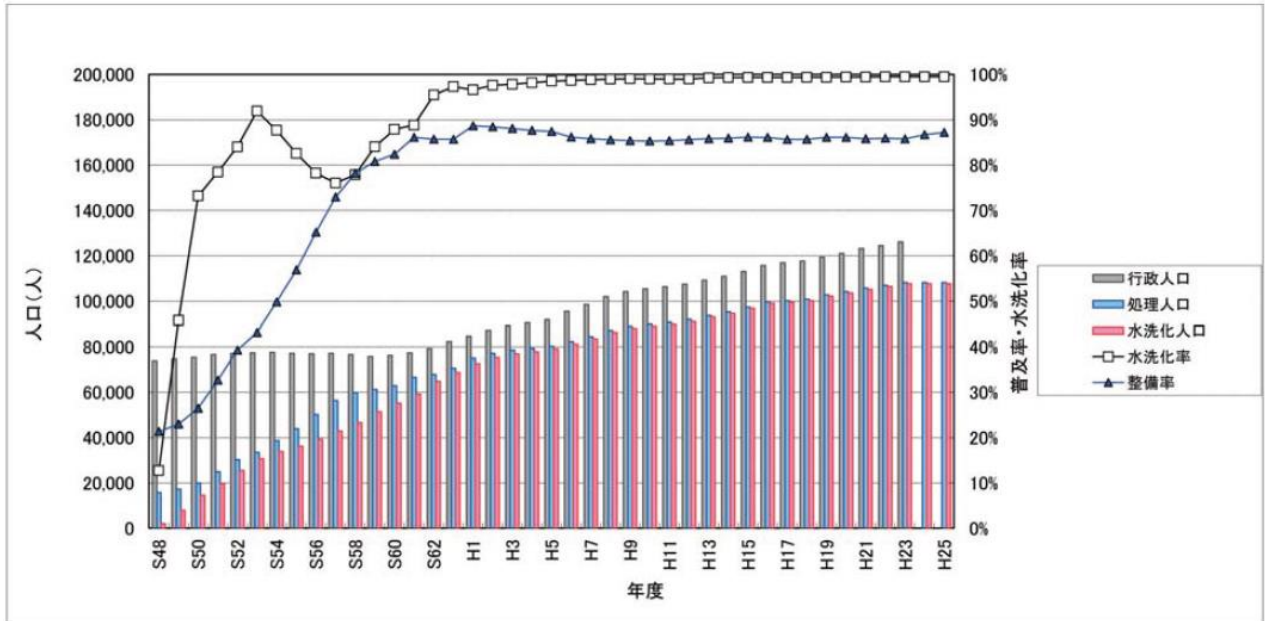


(8) 下水道

下水道のうち、汚水に関する事業については、1970年代から整備を推進したことにより、1980年代には80%を超え、2014年度時点では約1,169haの区域が整備され、整備率は約89%に達しています。

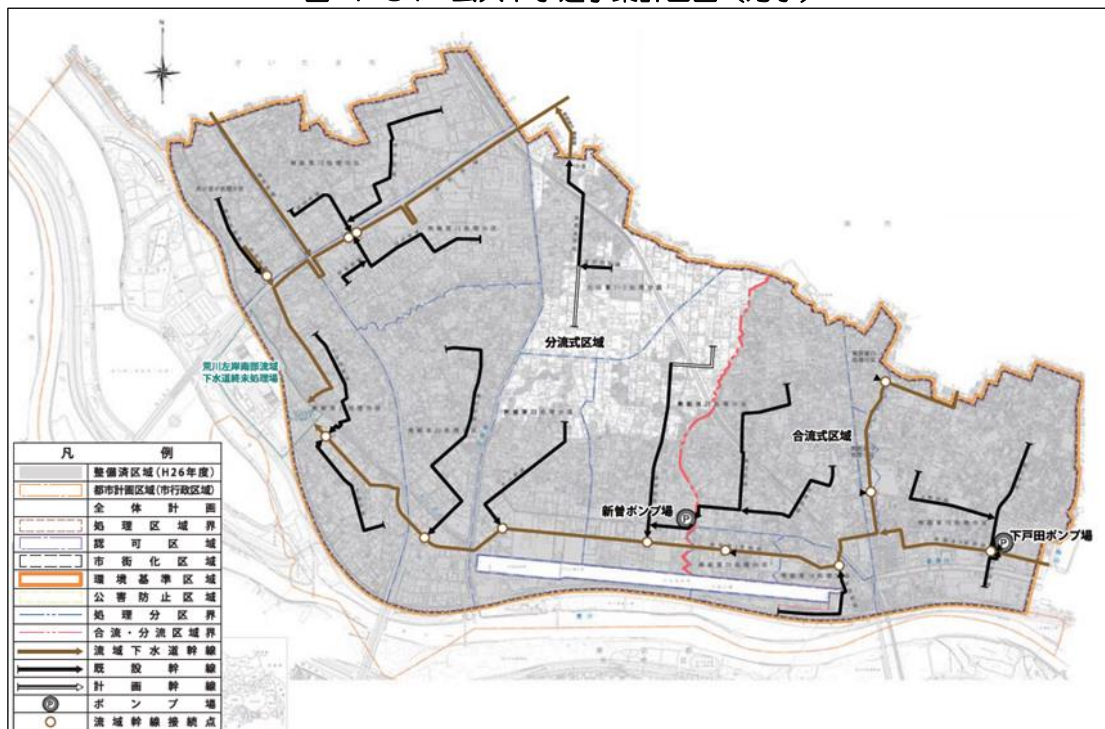
雨水に関する事業については、浸水被害発生地区の整備に重点を置き、雨水排水施設の整備を順次実施しており、2014年度末までに、合流地区と分流地区をあわせ約807haの区域が整備され、事業計画区域の約70%で整備が完了しています。

図 1-33 下水道事業（汚水）の整備率等の推移



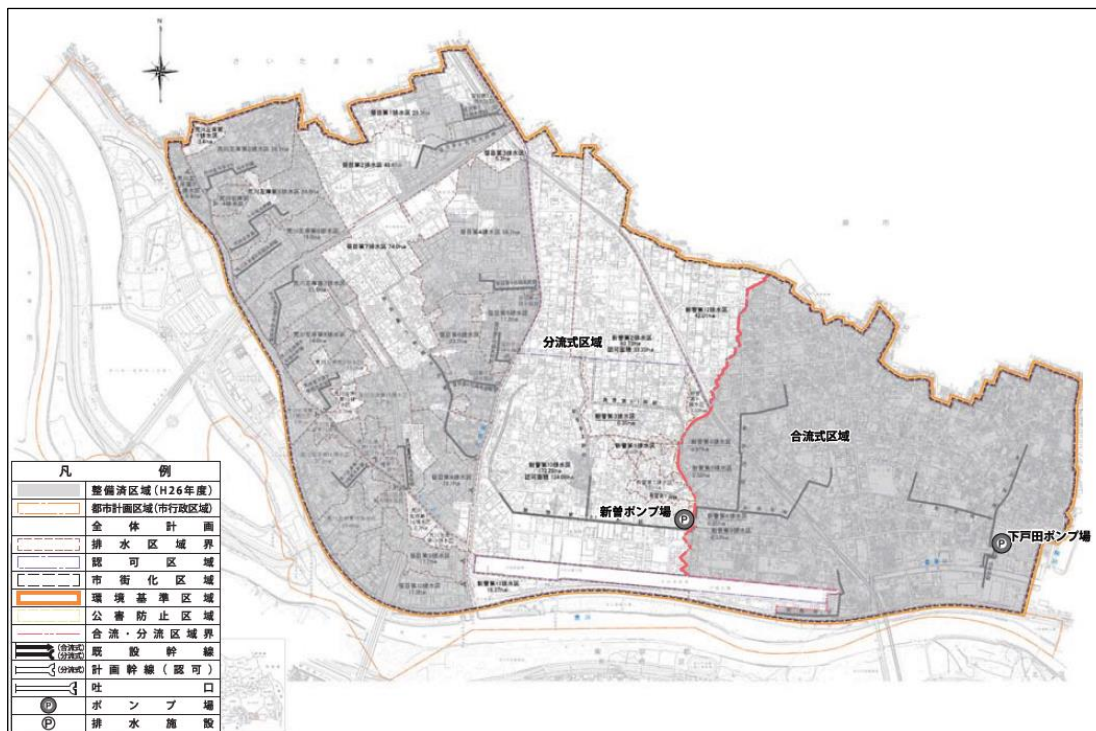
出典：戸田市下水道ビジョン（平成28年4月、戸田市）

図 1-34 公共下水道事業計画図（汚水）



出典：戸田市下水道ビジョン（平成28年4月、戸田市）

図 1-35 公共下水道事業計画図（雨水）



出典：戸田市下水道ビジョン（平成 28 年 4 月、戸田市）

(9) その他の施設

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 2.0ha）では、2002 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。

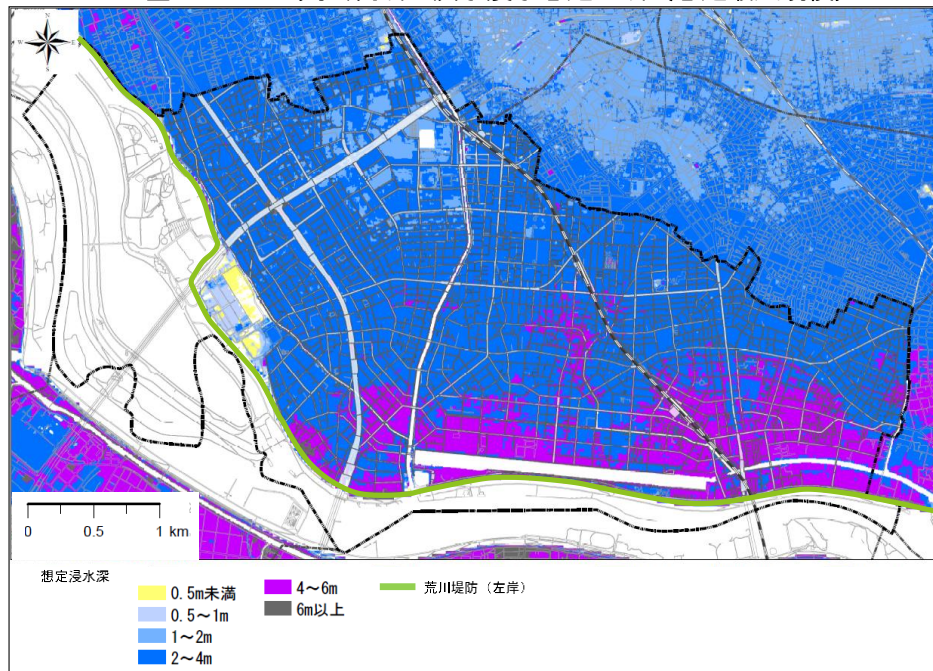
(10) 防災

① 水害

大雨による増水等により荒川がはん濫した場合には市全域が浸水し、想定される最大規模の洪水時には大半の地域が2m以上浸水するおそれがあります。特に、市の南部を流れる荒川に面した地域では、4m以上の深さまで浸水する可能性があります。

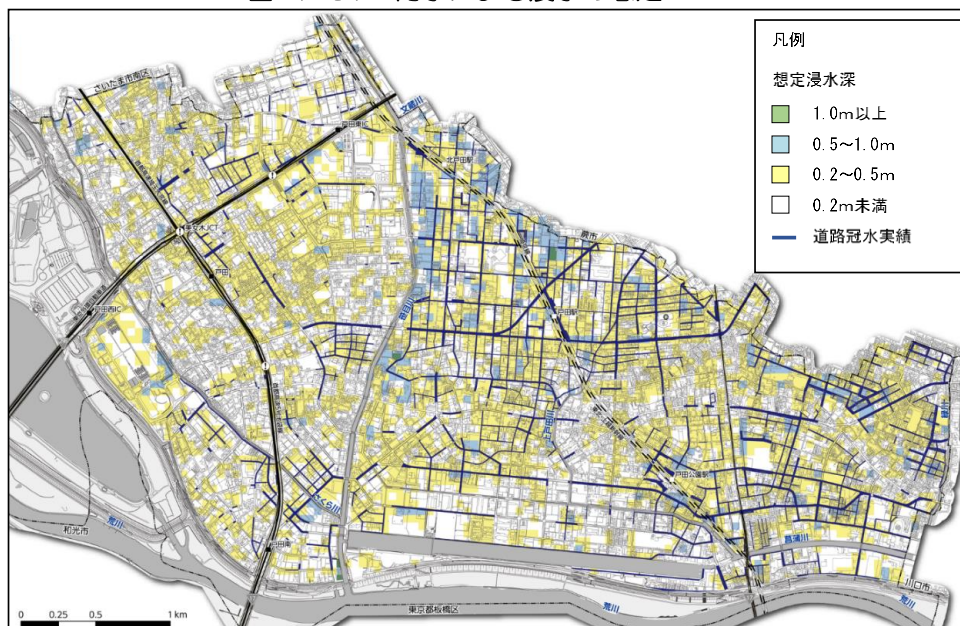
内水によるはん濫は、市内各所で想定されており、特に、市中央部では0.5mから1.0mの浸水が想定されています。

図 1-36 荒川流域 洪水浸水想定区域（想定最大規模）



荒川水系洪水浸水想定区域（平成 28 年度、荒川上下流河川事務所）を基に作成

図 1-37 内水による浸水の想定

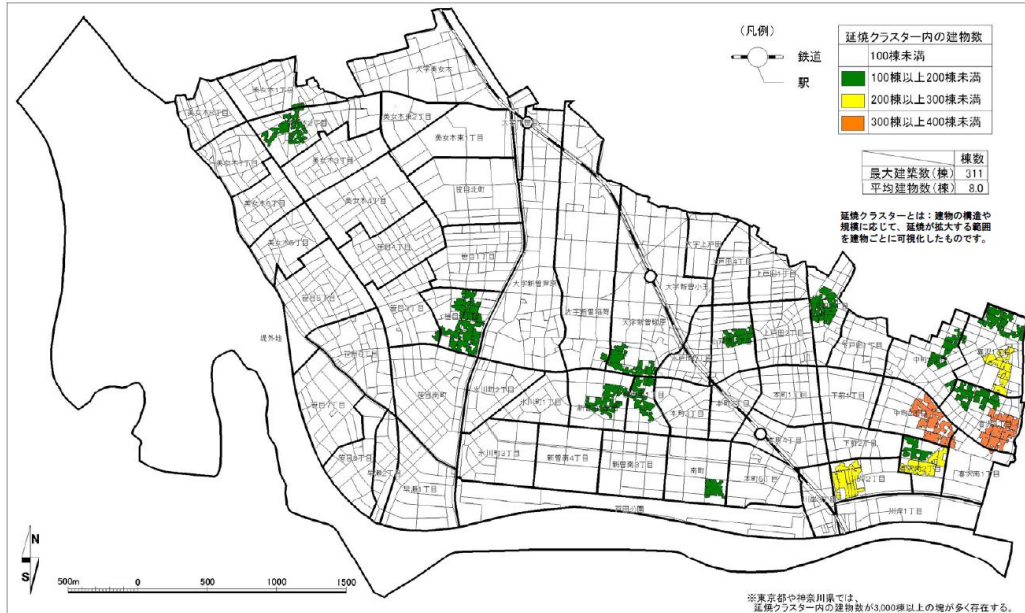


出典：平成 26 年戸田市ハザードブック

② 火災

火災発生時に延焼する建物数が多い地区は、特に市の東部に集中しており、中町や喜沢の一部では、最大 300 棟以上が延焼する可能性があります。また、道路や沿道建物による延焼遮断帯性能評価からも、市の東部において遮断効果が認められない地区があります。

図 1-38 火災延焼（延焼クラスター内建物数）

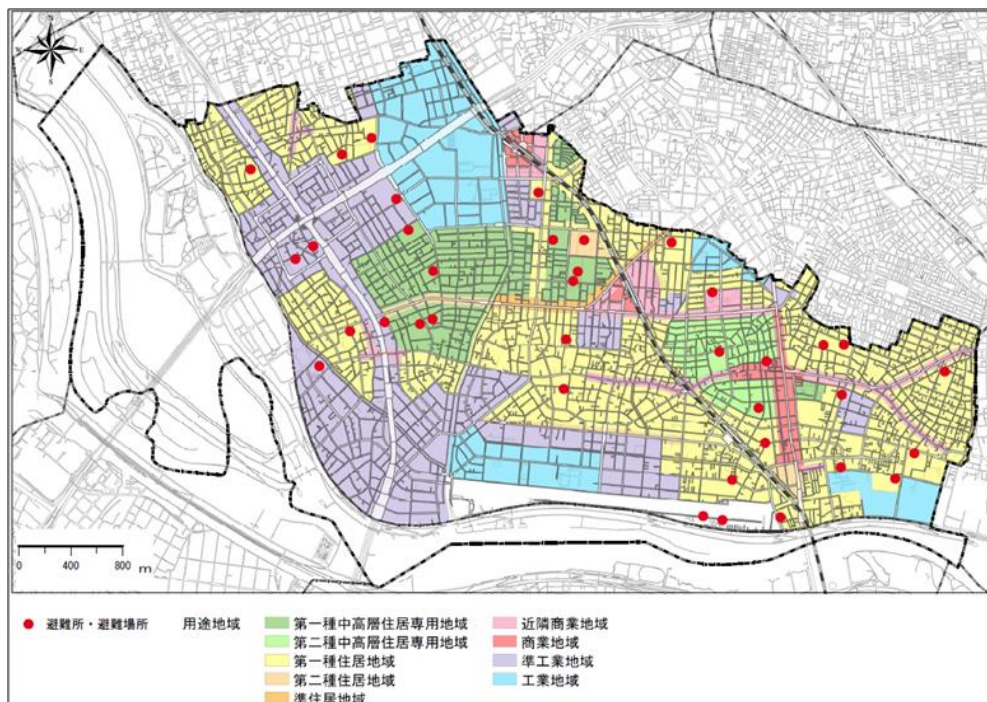


出典：戸田市都市計画防災方針（平成 24 年3月、戸田市）に係る参考資料

③ 避難場所・避難所

本市の避難場所・避難所は小学校等の公共施設を中心に指定されていますが、近年、町会等が独自に地域のマンション等と覚書を締結して、災害時の一時避難場所を確保する動きもみられます。

図 1-39 避難場所・避難所の分布状況



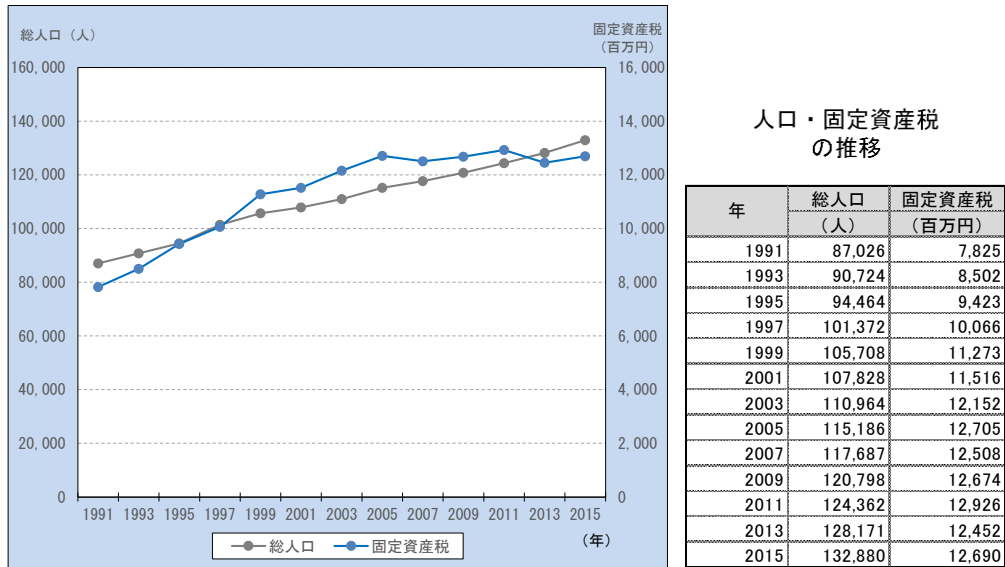
戸田市都市計画防災方針（平成 24 年3月、戸田市）を基に作成

(11) 財政

① 固定資産税決算額の推移

2015年度の固定資産税決算額(土地、家屋、償却資産)は約132億円となっています。固定資産税は2000年前後まで人口増加に比例して決算額も増えてきましたが、その後、総人口は継続的に増加しているのに対して、2000年代中頃から横ばい傾向となっています。住宅地に係る固定資産税については、小規模宅地の特例により課税標準額が減額されることから、住宅地増加により決算額増加が抑制されていることが考えられます。

図 1-40 固定資産税決算額の推移

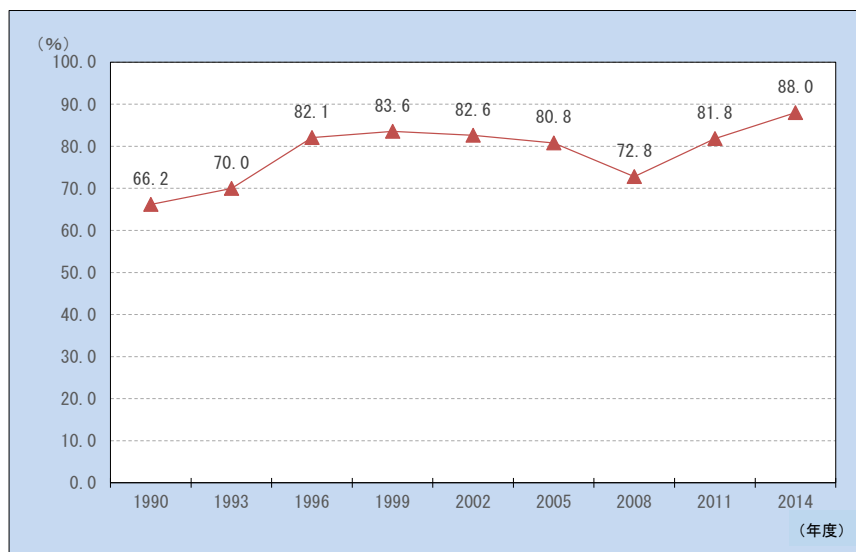


戸田市一般会計・特別会計歳入歳出決算書(各年、戸田市)を基に作成

② 経常収支比率の推移

財政構造の弾力性を判断するための指標である経常収支比率は、1996年度からほぼ80%を超え、2014年度には88%に達しており、財政構造の硬直化が進んでいるといえます。

図 1-41 経常収支比率の推移



戸田市一般会計・特別会計歳入歳出決算書(各年、戸田市)を基に作成

2 都市づくりの課題

都市の現状を踏まえ、今後の都市づくりの課題について、次のとおり整理します。

① 都市環境と自然環境とが調和した良好な定住環境の形成

今後、人口減少・超高齢社会を迎え、これに伴う財政構造の硬直化が予測される中で、都市としての魅力を高めるなど、競争力や人口を維持していくことが求められています。

そのため、コンパクトな都市環境をいかし、多様なライフスタイルとライフステージに対応できる住宅供給や生活利便施設の確保により、誰もが住み続けられる環境づくりを進める必要があります。

また、広大な荒川周辺の自然資源に隣接し、これらと一体的に都市環境を形成している本市の特徴を最大限にいかせるよう、自然環境の保全や水と緑をいかした景観づくりを進めるとともに、市域全体で水と緑のネットワークの形成を図るなど、都市と自然が調和、共生できる都市づくりを進める必要があります。

② 市民のニーズに応じた多様な都市活動を支える拠点の形成

近年、多様な都市活動を行える市民のニーズに応じた都市づくりが求められています。

そのため、鉄道3駅周辺を中心として、様々な都市活動を支える広域的な都市機能の集積を図り、拠点を形成する必要があります。

また、都市機能が集積する中心拠点とそれ以外の地域間の移動性を向上させることにより、都市の利便性を高める必要があります。

③ 操業環境の維持・向上と住工共生環境の形成

都心に近く、広域的なアクセス性が高いという立地特性から、本市には工場等が多く立地しており、本市の重要な産業となっています。

そのため、工場等が集積する地区では、土地利用の状況を把握しつつ、操業環境の維持と向上を図る必要があります。

また、住宅と工場等が混在する地区については、住民と事業者の相互理解と相互協力による関係づくりを進めるなど、住宅と工場等が共生できる環境づくりを進める必要があります。

④ 平坦な地形条件をいかした自家用車に過度に依存しない交通環境の形成

本市は、地形が平坦で、市域もさほど広くないことから、徒歩や自転車による移動がしやすい条件が整っています。また、高齢化が急速に進み、自家用車を利用できない市民が増加すると、移動手段としての公共交通の重要性が高まるものと想定されます。

そのため、徒歩や自転車での移動環境の向上だけでなく、バス等の公共交通で移動しやすい、人にも自然にもやさしい交通環境を形成していく必要があります。

⑤ 安全・安心に暮らせる都市環境の形成

近年、地震やゲリラ豪雨の発生頻度が増加していることから、建物の倒壊、火災延焼、浸水被害等が懸念されます。

そのため、建築物等の不燃化・耐震化、雨水排水施設の整備等の都市防災・減災機能の向上を図る必要があります。

また、かき・さく、植栽等の工夫による道路からの見通しの確保等により、市民が安全・安心に暮らせる都市環境を形成する必要があります。

⑥ コミュニティの維持・活性化

近年、近所付き合い、町会活動への参加等が減少しており、地域のコミュニティが希薄化しています。そのため、自分の住む地区をよりよくしたいと考えている市民や、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、地区のまちづくりを推進することにより、コミュニティを維持・活性化する必要があります。

第2章 都市づくりの目標及び将来都市構造

本市の最上位計画である総合振興計画の将来都市像を実現するため、本マスタープランにおける都市づくりの目標及び将来都市構造を次のように設定します。

1 都市づくりの目標及び理念

(1) 都市づくりの目標

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

(2) 都市づくりの理念

本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、都市づくりの目標を実現するために、次の6つの理念に基づく都市づくりを展開します。

① 都市環境と自然環境が調和した「公園都市づくり」

市民の多様なライフスタイルやライフステージに応じた暮らしを支える、コンパクトな都市環境の形成と、荒川の豊かな自然資源をはじめとする自然環境が調和した、誰もが愛着と誇りを持てる公園都市づくりを進めます。

② 多様な都市活動が実現可能な「文化都市づくり」

鉄道3駅周辺を中心に、多様な都市活動を実現できる環境を形成するとともに、身近にある自然や歴史・文化資源をいかすことにより、地域に根付いた文化を身近に感じられる文化都市づくりを進めます。

③ 良好な操業環境と活力がある「産業都市づくり」

本市の産業の中心を担う工場等について、地区の特性に応じた操業環境の維持・向上を図るとともに、住工共生のための環境づくり等を促進することにより、操業環境の向上と活力がある産業都市づくりを進めます。

④ 誰もが移動しやすい「交通都市づくり」

将来の交通需要等を踏まえつつ、道路ネットワークを充実するとともに、鉄道3駅を中心とした公共交通ネットワークの形成や徒歩や自転車で移動しやすい環境の整備により、誰もが移動しやすい交通都市づくりを進めます。

⑤ 災害や犯罪に強い「安全・安心都市づくり」

水害、火災、震災等の災害に対応した都市基盤の充実、犯罪が発生しにくい環境整備等を行うハード面の対策とともに、市民・事業者・市が協力し、コミュニティ活動の活発化を図るソフト面の対策などを進めることにより、安全・安心な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・事業者・市が、それぞれの役割を適切に分担し、住みよい都市づくりを進めるとともに、市民の自主的な取組を活発化することにより、交流機会が増え、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。

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」

2 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。

表 2-1 本マスタープランにおける将来人口（再掲）

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
総人口（人）	134,000	137,000	140,000	142,000	142,000

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 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、それらの都市活動を支えるための都市機能の配置とネットワークの形成が重要となることから、将来都市構造としてのゾーン、機能が集積する拠点及びネットワークを構成する軸について、次のように設定し、将来都市構造図（図 2-1）として示します。

（1）ゾーンの設定

土地利用の特性から居住ゾーン、住工共生ゾーン及び工業ゾーンの3つに区分します。

① 居住ゾーン

- ・居住ゾーンにおける都市活動の考え方

誰もが都市としての利便性や豊かな自然環境の恩恵を受けながら、それぞれのライフスタイルに応じた豊かな暮らし。

- ・ゾーン設定の考え方

それぞれの地域が持つ特性をいかしつつ、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とします。

② 住工共生ゾーン

- ・住工共生ゾーンにおける都市活動の考え方

地域住民との交流や地域の人々の雇用、事業所と地域による災害時の相互協定など、住民と事業者が相互にメリットを受けつつ、事業活動と生活が共生している暮らし。

- ・ゾーン設定の考え方

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とします。

③ 工業ゾーン

- ・工業ゾーンにおける都市活動の考え方

都心に近い立地をいかし、製造業、物流等の事業所が営む都市型工業の事業活動。

- ・ゾーン設定の考え方

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・向上を図るゾーンとします。

（2）拠点の設定

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、中心拠点、工業拠点、文化・行政拠点、緑の拠点、水辺の拠点及び交通拠点の6つを設定します。

① 中心拠点

本市の主要な交通結節点である鉄道駅周辺地区に、広域からの利用が見込まれる医療・福祉、商業、行政等の高次都市機能を集積することにより、生活利便性を高める機能だけではなく、都市全体の活動をけん引し、都市イメージを向上させる役割を目指します。

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「うるおいのある中心拠点」～

戸田公園駅周辺の商業施設、総合病院、児童センターこどもの国等の多様な施設が集積する特性とともに、荒川、県営戸田公園等の水と緑が生み出す良好な自然環境を有している特性をいかしつつ、広域を利用対象とした生活利便施設を維持・誘導することにより、中心拠点の形成を目指します。

○戸田駅

～戸田市の文化、教育、行政等を中心とした「にぎわいのある中心拠点」～

戸田駅周辺の商業施設と市役所、文化会館、図書館、スポーツセンター、健康福祉の杜等の公共施設が集積する特性をいかしつつ、広域を利用対象とした生活利便施設を維持・誘導することにより、中心拠点の形成を目指します。

○北戸田駅

～産業都市戸田の発展と新たな人口増加を担う「活気あふれる中心拠点」～

北戸田駅を中心とした笹目川東側のエリアと商業・業務等の施設が立地する笹目川西側のエリアとの連携を図るとともに、既存の大規模商業施設等が立地している特性をいかしつつ、広域を利用対象とした生活利便施設を維持・誘導することにより、中心拠点の形成を目指します。

② 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設定し、住宅市街地に配慮しつつ工業生産活動・物流業務機能の利便を増進するための条件を維持・向上させることを目指します。

③ 文化・行政拠点

文化・行政機能が集積する地区に設定し、市民の文化的な都市活動や行政サービスの向上を目指します。

④ 緑の拠点

彩湖・道満グリーンパークや県営戸田公園、荒川水循環センター上部公園を緑の拠点と設定し、市を代表する緑地空間としての維持・保全を図ります。

⑤ 水辺の拠点

荒川の水辺空間における結節点を形成する地区に設定し、既存の大規模公園等をいかして魅力の維持・向上を図ります。

⑥ 交通拠点

鉄道、バス等の公共交通機関が集中し、交通結節点となっている鉄道3駅及びバスの乗換えターミナル等を交通拠点と位置づけ、様々な交通手段を円滑かつ快適に利用できる環境整備を目指します。

(3) 軸の設定

生活の場と拠点とを結ぶ軸の配置については、都市軸、広域交流軸、生活圏構成軸、水辺軸、緑の軸及び基幹的な公共交通軸の6つの軸を設定します。

① 都市軸

本市のほぼ中心にある市役所南通りから北大通り、国道17号及び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、本市のシンボル軸とし、中心拠点の1つである戸田駅周辺を中心に市内の東西間の交流を進め、軸上での都市活動を促進します。

② 広域交流軸

外環道、首都高速5号池袋線・埼玉大宮線、国道17号及び同新大宮バイパス、国道298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。

③ 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路線としても位置づけられ、ソフト面の対策を含めて、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 水辺の軸

荒川や笹目川等の河川を水辺の軸とし、治水機能の向上を図ることで親水性を高めます。

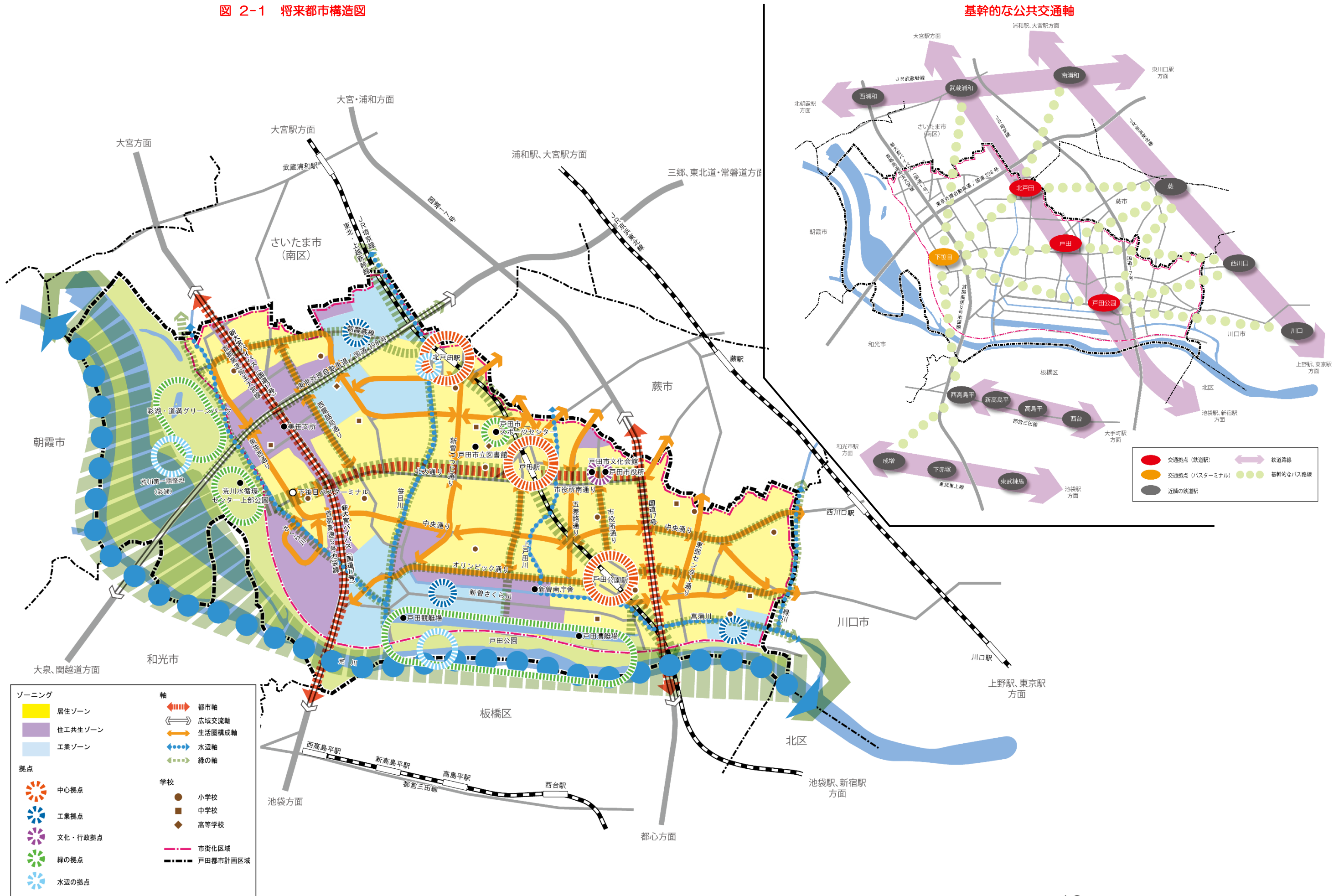
⑤ 緑の軸

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、水辺や緑の拠点の利用をしやすいするため、市街地からの経路をわかりやすくします。

⑥ 基幹的な公共交通軸

それぞれの都市活動における人の動きを想定しつつ、南北を通る鉄道路線及び鉄道3駅を起点としながら、市内の主要施設や地域を効率的に移動できる公共交通軸、公共交通ネットワークの形成を図ります。

図 2-1 将来都市構造図



第3章 都市づくりの方針

1 土地利用の方針

将来都市構造を基本として、それぞれのゾーンで行われる都市活動を支える拠点及び軸の配置を踏まえた土地利用を促進するため、土地利用を次のように区分し、適正に誘導します。

(1) 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を進めます。

また、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に、地区計画等を活用します。

(2) 住居系土地利用

定住環境を確保するため、優れた都市基盤施設をいかながら、都市空間にうるおいやにぎわい、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。

また、地域ごとの特性や将来都市像を踏まえ、水や緑等の豊かな自然環境や恵まれた交通環境等をいかしつつ、誰もがライフスタイルやライフステージに応じた多様な暮らしや活動を実現できる、質の高い居住環境の整備や誘導を進めます。

住宅系土地利用は次のとおり区分し、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、住宅の占める割合が高い住宅地の形成を促進する専用住宅地とします。

・一般住宅地

笹目川東側は区域の大半を、また、笹目川西側は新大宮バイパスや国道298号沿道等の一部を除く区域を、住宅を中心に商業や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する一般住宅地とします。

(3) 商業系土地利用

市内各地区からの公共交通によるアクセス性が相対的に高く、市内広域からの利用が見込まれる都市機能が一定程度集積している鉄道3駅を中心とした地区に、本市の拠点となる商業系土地利用を形成します。鉄道3駅周辺の中心拠点では、機能分担を行いながら、それぞれが持つ特性をいかすことで、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。

商業系土地利用は次のとおり区分し、配置します。

・拠点商業地

鉄道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、医療、福祉、文化、居住等の各種都市機能を複合的に集積するとともに、駅周辺の居住環境に配慮しつつ、中高層住宅による都市型居住を進め、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進めます。

また、緑化の推進や統一感のあるまち並み形成など、景観にも配慮することで市内外から人が集まる都市的な魅力あふれる空間を形成し、広域的な都市活動を促進します。

・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、連続した低層階の商業・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、喜沢通り沿道等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

工場等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、本市の立地条件をいかした都市型産業や物流施設の立地など、工業・物流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等の環境整備を進め、良好な操業環境の維持・向上を推進します。

工業系土地利用は次のとおり区分し、配置します。

・工業地

戸田東IC北側、菖蒲川周辺、県営戸田公園北側等を工業地とし、工場等の操業環境の維持・向上を図ります。

(5) 複合系土地利用

商業・業務施設、工場等と住宅が併存する地区は、住宅と他の用途の調和した複合系土地利用とし、産業活動の円滑化及び活力の向上と住環境の向上を促進します。

複合系土地利用は次のとおり区分し、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等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。

・住工共生地

オリンピック通り南側等の一部、笹目地域における新大宮バイパス以西の南部一帯、美女木ジャンクション周辺一帯、新大宮バイパス沿道等を住工共生地とし、既存の工場等と住宅にそれぞれ配慮した環境づくりを行うなど、住宅と工場等が共生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、本市の文化・行政の中心として、文化・行政機能の強化を図ります。

(7) 高次都市機能誘導エリア

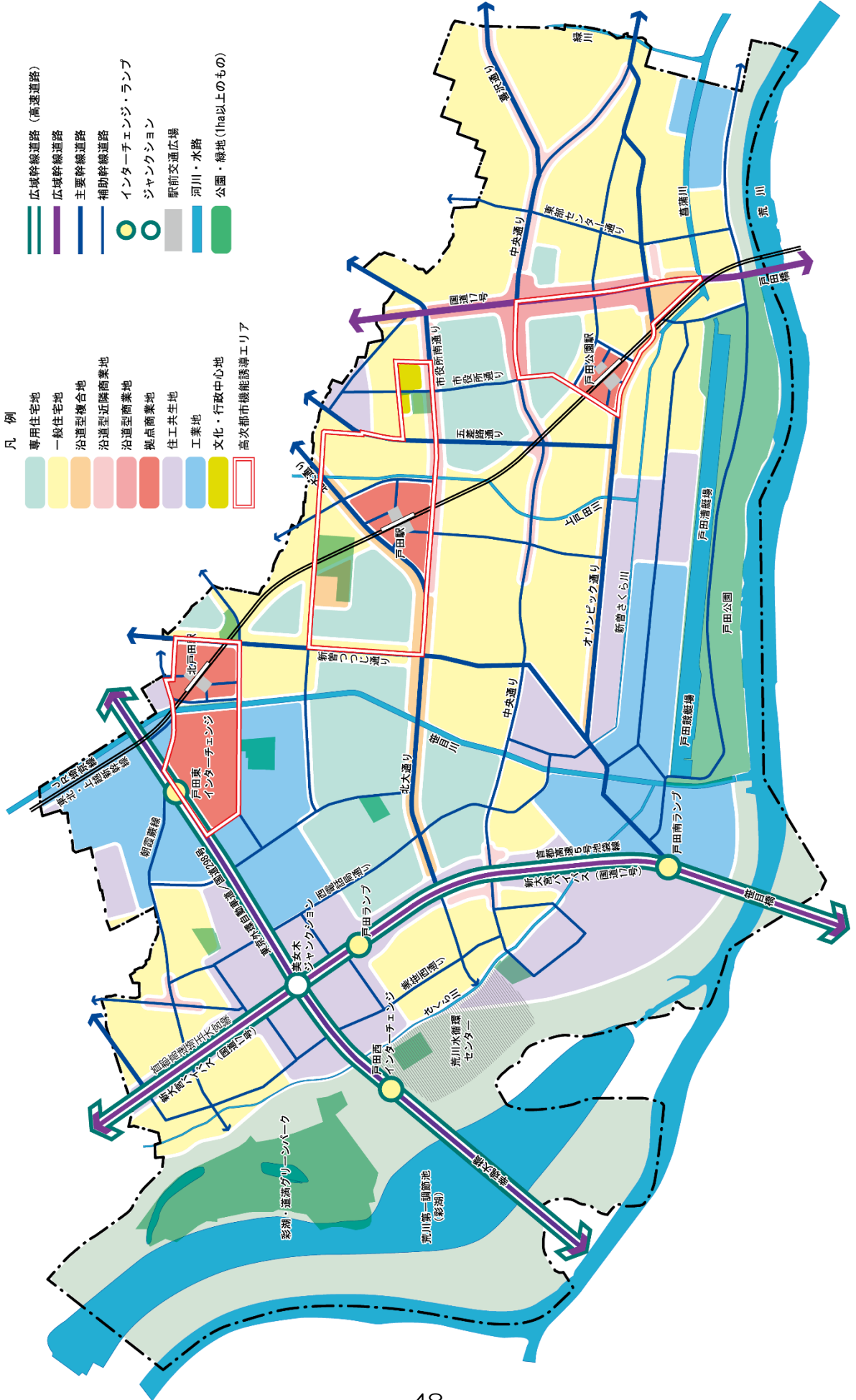
広域を利用対象とした生活利便施設（医療・福祉施設、商業施設、行政施設等）については、都市の持続可能性を高めるため、鉄道駅周辺の拠点商業地及びその周辺の高次都市機能誘導エリアへ誘導することを基本とします。

高次都市機能の誘導にあたっては、都市基盤の整備状況等を踏まえつつ、土地の高度利用を図るほか、民間活力を適切に誘導すること等により、その実現を図ります。

(8) 都市機能の更新・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、既に土地利用が転換された箇所及び土地利用の転換が想定される箇所は、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・誘導を行うとともに、都市計画の変更を検討します。

図 3-1 土地利用方針図



2 都市施設の整備方針

都市施設の整備にあたっては、市民生活及び都市活動の快適性・利便性の向上を目指すとともに、誰もが使いやすいユニバーサルデザインの導入や環境への負荷軽減等について配慮することを前提とします。

(1) 道路の整備方針

① 歩行者・自転車ともに利用しやすい道路環境整備

歩行者や自転車利用者等が安心して快適に移動できるように、生活圈構成軸や戸田市歩行者自転車道路網整備計画に位置づけられている歩行者・自転車道路網（52.5km）を中心とした歩行者・自転車のネットワークを形成します。

歩行者・自転車のネットワークの形成にあたっては、歩行者と自転車の空間分離や、道路空間の再配分等による歩道の拡幅、車の速度を抑制する工夫等を行うことで、誰もが安全に安心して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工夫や交通安全への配慮、無電柱化の検討に努めるなど、景観的な配慮も行います。

② 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や戸田公園駅周辺のまちづくり等の進捗に合わせて、駅前交通広場を整備します。

整備にあたっては、交通結節機能の強化だけでなく、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とするとともに、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。

各道路の役割は次のとおりです。

・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等の役割を担います。

・主要幹線道路

市内外又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等の役割も担います。

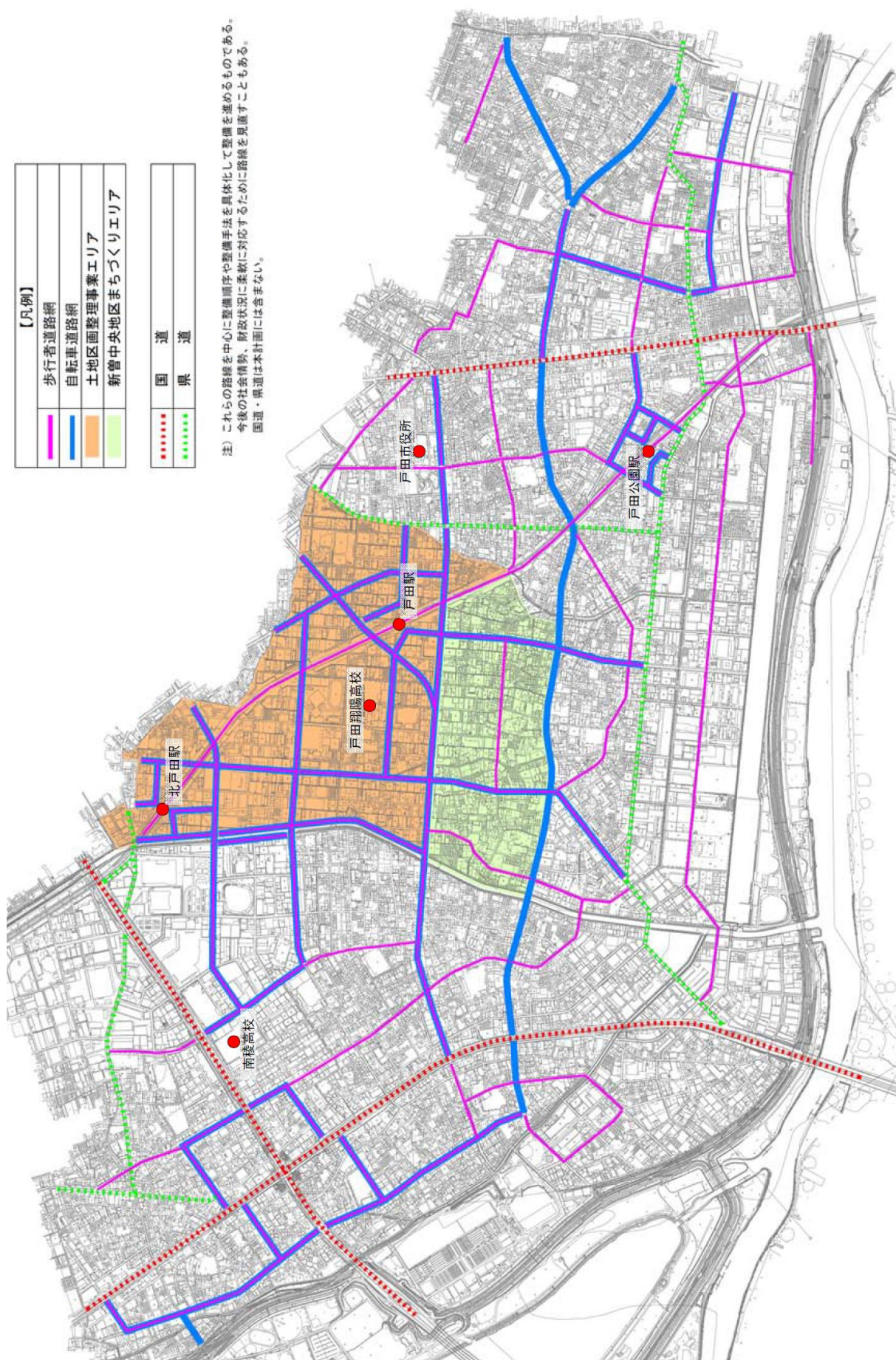
・補助幹線道路

幹線道路を補完するとともに、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道路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。

図 3-2 歩行者・自転車道路網整備計画



【凡例】

歩行者道路網
自転車道路網
土地区画整理事業エリア
新嘗中央地区まちづくりエリア

国 道
県 道

注) これらの路線を中心に整備順序や整備手法を具体化して整備を進めるものである。
今後の社会情勢、財政状況に柔軟に対応するために路線を見直すこともある。
国道・県道は本計画には含まない。

出典：戸田市歩行者自転車道路網整備計画（平成 25 年 3 月、戸田市）

(2) 公園・緑地の整備方針

① 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

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、河川等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・地区公園等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、周辺の自然環境をいかすとともに、高齢化等の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、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、誰もが安全に安心して利用でき、親しみを持てる公園を目指します。加えて、既存樹木や在来種の保全にも配慮します。

③ 公的空地の活用等による広場空間の確保

公園確保の一方で、公的空地の活用等により、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、さらに緑道等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、公園・広場や生活道路、交流空間等としての活用を進めます。

また、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の形成等により、生物多様性の確保に配慮した公園、緑地、緑道等の整備を進めます。

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・広場の整備及び緑化、並びに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・水路の整備方針

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、市民に愛されるうるお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組等を進めます。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。

県営戸田公園、彩湖・道満グリーンパーク等は、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、生活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、多角的な取組により、安全で快適な水辺を回復します。

(4) 公共下水道の整備方針

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適宜整備を進めます。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

新たな公共施設の建築や大規模な宅地開発行為等の際には、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) ごみ処理施設等の整備方針

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) その他の整備方針

① 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。

また、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。

② ユニバーサルデザインの公共空間の整備

誰もが安全で快適に生活できるよう、道路や公園、公共建築物等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、鉄道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目指します。また、公共施設のユニバーサルデザイン化にとどまらず、民間の建築物等も含め、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。

③ 公共駐車場等の整備

大規模公園・広場、その他の公共施設等の整備に際しては、施設利用等の需要に対応した駐車場・駐輪場の整備を進めます。また、駐車場・駐輪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。

④ 公共施設の低炭素都市づくりへの配慮

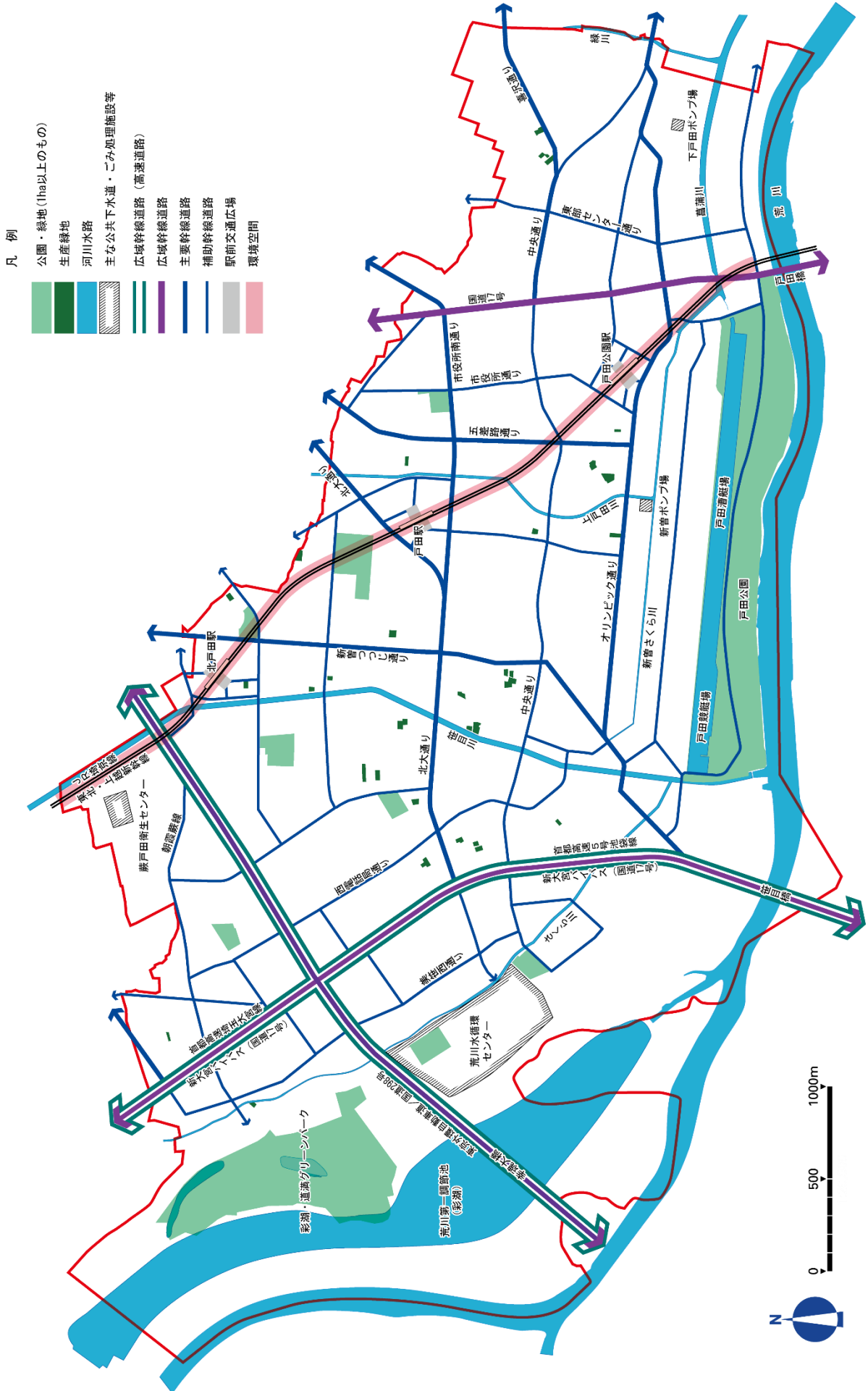
公共施設は、低炭素都市づくりに向けた率先行動が求められ、民間施設の取組を誘導する役割があります。

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。

⑤ その他の都市施設

円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するために、必要な都市施設の整備に努めます。

図 3-3 都市施設の整備方針図



3 市街地整備の方針

都市施設の整備方針と整合を図りながら、地域の特性や市街地形成の経緯等を踏まえた事業手法等を柔軟に適用することで、誰もが住み続けたいと思える良好な住環境の形成と、産業が立地しやすい活力ある都市空間の形成を目指します。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れるよう、地区住民等に対して、制度の紹介や支援を行います。

(1) 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については、土地区画整理事業により、道路、公園、下水道、駅前交通広場等の整備を進めます。特に鉄道3駅周辺については、それぞれの立地特性や周辺の土地利用特性等を踏まえた適切な事業を実施しつつ、広域を利用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)の立地誘導を図ることで、にぎわいのある市街地形成を目指します。

(2) 地区計画等の手法による市街地整備の推進

川岸地区については、地区計画に基づく市街地整備を進め、良好な住環境の形成を図るとともに、住宅市街地総合整備事業により、生活道路、広場等の都市基盤の整備、建替え促進等とあわせた災害に強い居住環境の整備、商店街の活性化等の取組を進めます。

新曽第一地区及び新曽第二地区については、土地区画整理事業に加え、地区計画に基づく市街地整備を進め、計画的な秩序の下に安全で良好な住環境の形成を図ります。

新曽中央地区については、地区まちづくり協定や地区計画に基づく市街地整備を進め、良好な住環境の形成を図ります。

美女木向田地区については、昭和47年の都市計画決定から長期にわたって土地区画整理事業が未着手となっていますが、JR 埼京線や外環道の開通に伴って市街化が進展し、土地利用も変化していることから、土地区画整理事業を見直し、地区計画等の手法による市街地整備を進めます。

戸田公園駅周辺地区については、下水道等の都市基盤整備は行われていることから、駅前交通広場や都市計画道路等の整備を進め、地区計画等の手法を活用しながら、広域を利用対象とした生活利便施設の立地誘導を図ることで、中心拠点にふさわしい市街地整備を進めます。

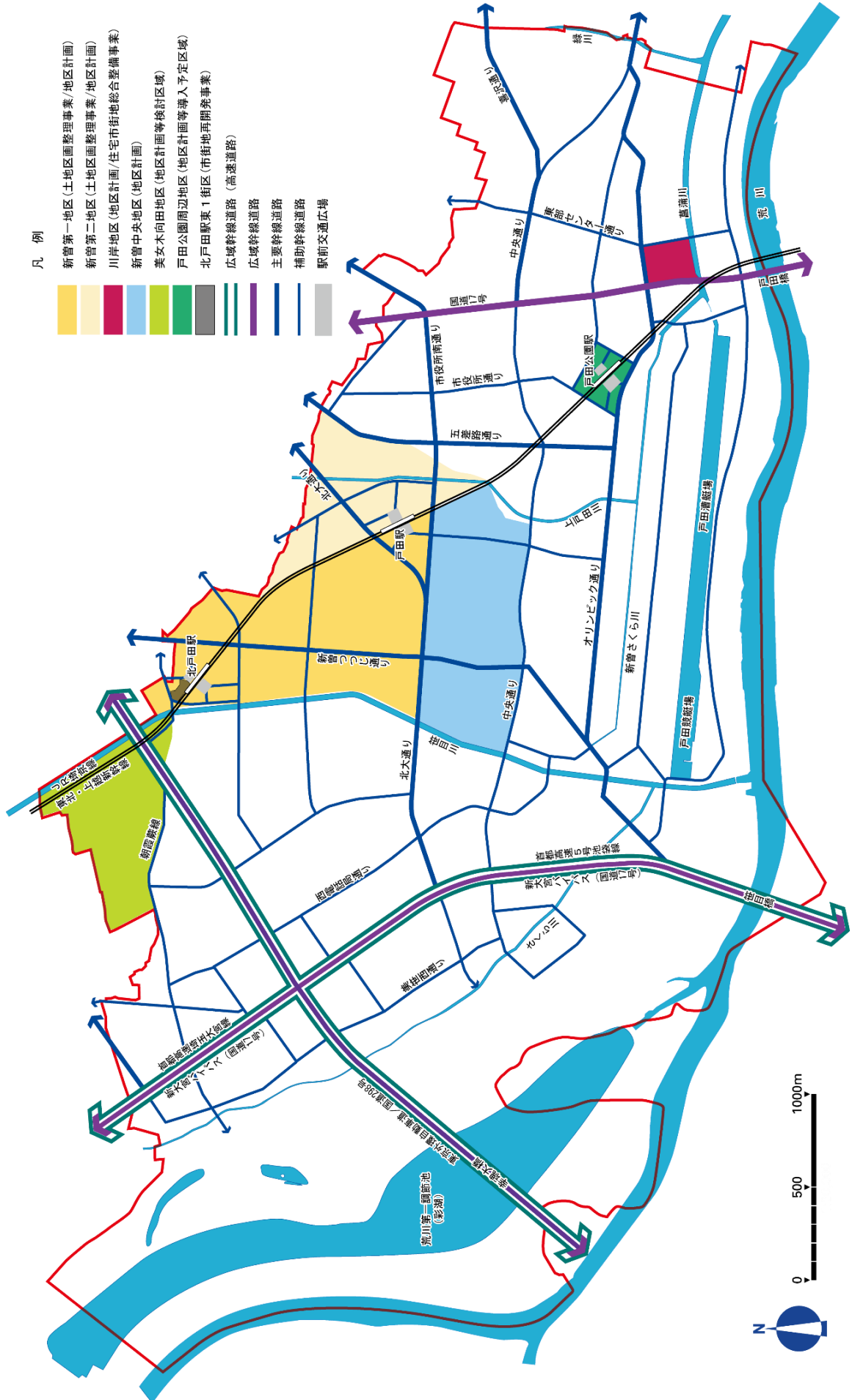
(3) 住宅市街地の形成

住生活基本法、埼玉県住生活基本計画等を踏まえ、住まいにおける耐震性や防災性、環境への配慮など、安全・安心や持続可能性の向上等に資するとともに、様々な世帯の構成やライフステージに応じた住み替えが可能となる、良質な住宅ストックの形成による住環境の向上を図ります。

また、高齢者が増加するなかで、戸建住宅に比べて管理がしやすい共同住宅への住み替えニーズ、住宅の確保が困難な高齢者の増加等も想定されることから、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の供給を促進します。

さらに、今後増加することが想定される空き家等の活用を促進するため、所有者と利用希望者をマッチングする仕組み等を構築し、住宅ストックの有効活用を進めます。

図 3-4 市街地整備方針図



4 交通体系の方針

本市が持つ平坦で市域がさほど広くないという特性をいかしつつ、都市活動の目的に応じて様々な移動手段を選択可能な、誰もが安全かつ快適に移動できる交通環境の形成を目指します。

(1) 公共交通が利用しやすい環境の整備

今後急速に進む高齢化に対応し、自家用車に過度に依存しない交通体系を構築するため、市内での移動ニーズを踏まえた、公共交通等による移動性を高めます。

そのため、基幹的な公共交通軸の下、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を強化し、市内全域で公共交通が利用しやすい環境を整備します。

(2) 徒歩・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備

地形が平坦な本市の特徴をいかし、自動車に過度に依存せず、徒歩や自転車により移動しやすい環境づくりに向けて、歩行者と自転車が分離されるなど、安全で快適な移動空間を整備します。また、公園や広場、交流施設など、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を形成します。

(3) 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

利用者を増加させるため、公共交通に対する市民の関心・理解を高めるなど、モビリティマネジメントを進めます。

5 自然環境形成の方針

本市にとって貴重な財産である荒川一帯をはじめとする水と緑による自然環境を守り、より充実させていくために、市民、事業者及び行政が連携した自然環境の保全・回復・活用の取組を推進し、自然環境と都市環境が調和した都市づくりにつなげることを目指します。

(1) 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。

(2) 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等により、清流の回復に努めます。

(3) 緑の保全・育成・再生

市街地に点在する屋敷林や寺社林、良好な生垣等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等を進めます。

住宅地に隣接する荒川水循環センター、工場等の周辺で緑化を充実し、緩衝緑地としての機能も強化します。

(4) 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、河川等の整備を進めます。

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組等を進めます。

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。

(5) 公園・緑地、生産緑地等の保全・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、生産緑地等のオープンスペースを保全し活用します。

(6) 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。

6 都市景観形成の方針

豊かな水や緑等の景観資源が市街地と近接しているという本市の特徴をいかした魅力ある都市景観を市民、事業者及び行政との連携により形成していきます。

(1) 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、鉄道3駅周辺整備等を中心とした駅周辺の顔づくりを進めます。

(2) 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、道路、公園、河川等の公共施設が、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。

(3) 土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成

将来の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、目立つ存在であるため、景観誘導を進めます。

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。

(4) 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等の法制度を活用するなど、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。

(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、目指す景観像を三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。

7 安全・安心なまちづくりの方針

近年、多発化する自然災害に対して、防災・減災に関する取組等を継続して進めるとともに、犯罪の未然予防につながるまちづくりや地域の防犯性の向上を図ることにより、誰もがより安全に暮らせる都市づくりを目指します。

(1) 都市防災の方針

① 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貯留浸透機能の強化に努めます。

② 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低減するため、防火及び準防火地域の指定を適宜拡大します。

都市計画道路の整備や街路樹の設置等により、火災広域化の防止に努めます。

③ 身近な避難空間と広域的な災害対応拠点の位置づけ

大規模災害時に円滑な広域避難が可能となるよう、他の市町村からの被災住民を受け入れることができる広域的な避難所をあらかじめ指定するとともに、身近な公園や広場等の公共空地を一時避難場所、小・中学校のグラウンドや公園を緊急避難場所、小・中学校や福祉センター等を避難所に指定し、当該地までの避難路の安全性の確保に努めます。

水害については、荒川の氾濫時には、市全域が浸水することが想定されるため、小・中学校や福祉センター等の建物の上層階（3階以上）を緊急避難場所として開放するとともに、荒川水循環センター上部公園等の公共施設や、大型商業施設、高層マンション、事業所など、洪水時に緊急避難できる緊急一時避難場所の確保に努めます。

また、想定以上の災害への対応を可能とし、災害発生後の避難、救援、復旧、復興時の活動を支援する広域的な防災活動拠点の確保と、当該拠点へのアクセス道路の安全性の確保に努めます。

④ 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。

(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、公園等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、植栽や樹木剪定等において、見通しの確保や暗がりの解消等を行います。

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い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、長期的な取組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鉄道3駅周辺、工場等が立地する地区、そして公共的な施設等に囲まれた地区等に区分するとともに、地区計画等を活用し、視認性が悪い場所等の改善や道路からの見通しのよいフェンスへの転換を図るなど、それぞれの特性に応じた防犯まちづくりを進めます。

地域別構想

(扉裏面)

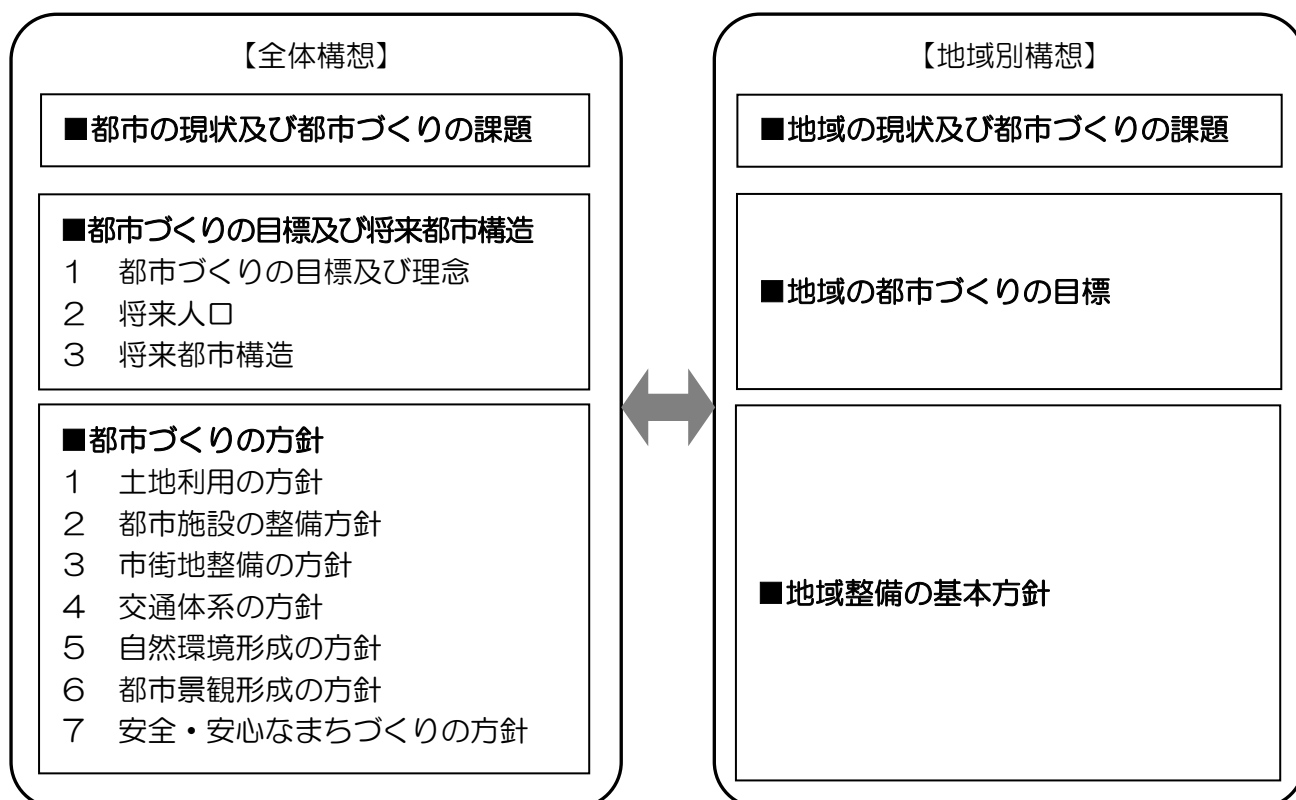
第4章 地域別構想と地域区分の考え方

1 地域別構想の考え方

本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。

地域別構想の策定にあたっては、地域ごとの特性や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。

全体構想と地域別構想の関係



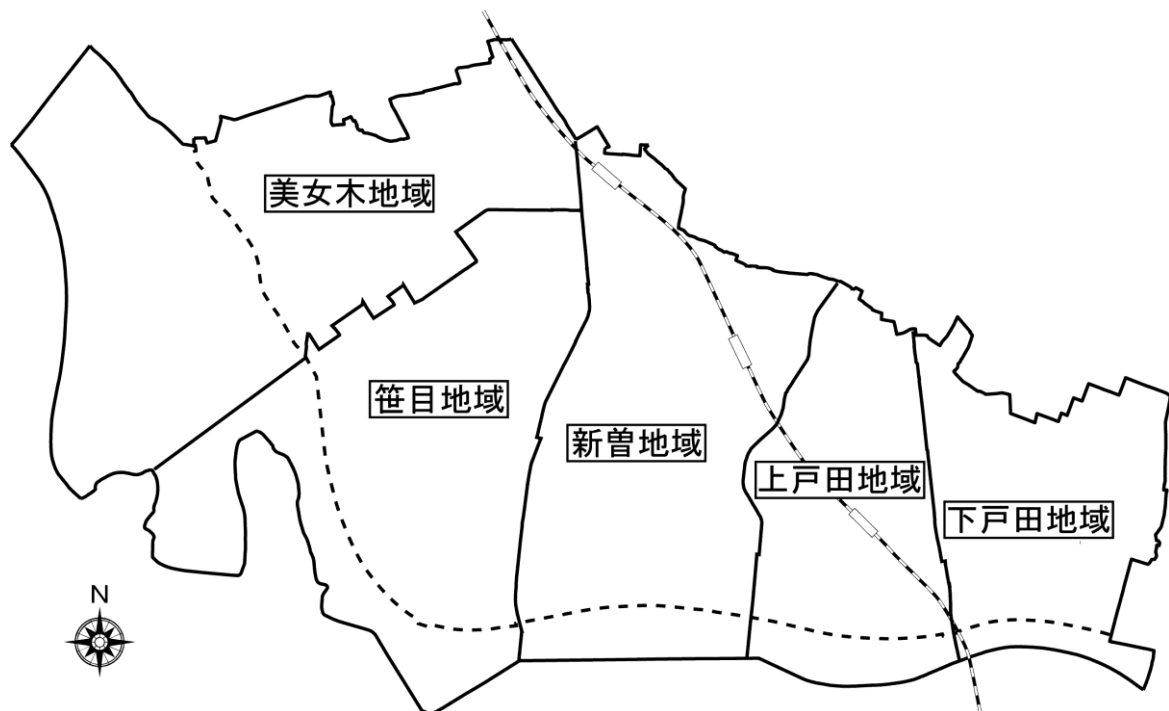
2 地域区分の考え方

本市の地域区分は、古くからの物理的な区分要素である笹目川や中山道（国道 17 号）による3つの区分に加え、行政区分や土地区画整理事業等による市街地整備歴、さらに、土地利用や自然条件、道路等の物理的条件、旧村、駅勢圏、学校区、町会・自治会区の社会的圏域等を踏まえた5地域を基本としており、行政運営上の区分やまちづくり推進の単位となっています。

本マスタープランでは、この5地域を基本としつつ、都市計画の連続性を考慮するため、これまでの都市マスタープランと同様に、次に示す3点を考慮して、微修正を行った5区分を採用しています。

- 新曽地域では、土地区画整理事業区域を考慮すること。
- 上戸田地域と下戸田地域については、町会範囲が2つの地域に及んでいる町会が一部あるものの、今後の地域単位のまちづくりにおいて、国道 17 号の物理的要因が大きな影響を及ぼすものと考えていること。
- 県営戸田公園については、荒川や公園等の自然環境と市街地等の都市環境との一体的なまちづくりの観点から、新曽地域と上戸田地域の境界を南に延伸すること。

地域区分図



第5章 地域別構想

1 下戸田地域

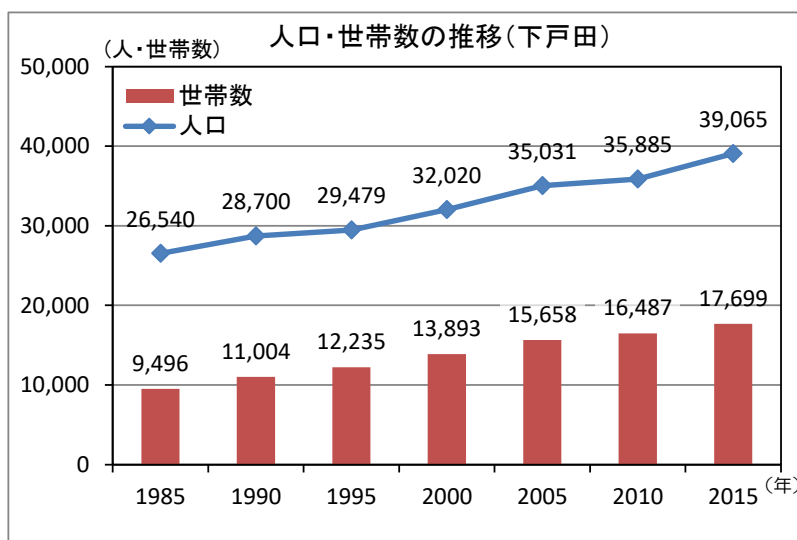
(1) 下戸田地域の現状

- JR埼京線開通以前、市内に鉄道駅がなかった本市において、下戸田地域は、JR京浜東北線川口駅や西川口駅に比較的近かったため、早くから市街地が形成されたところです。そのため、住居系の土地利用が多く、人口密度や狭小住宅地の比率も高い地域となっています。
- 成熟市街地であるため、人口や世帯数の増加率が低く、市内でも高齢化が進んでいます。

① 人口・世帯

ア) 人口・世帯数の推移

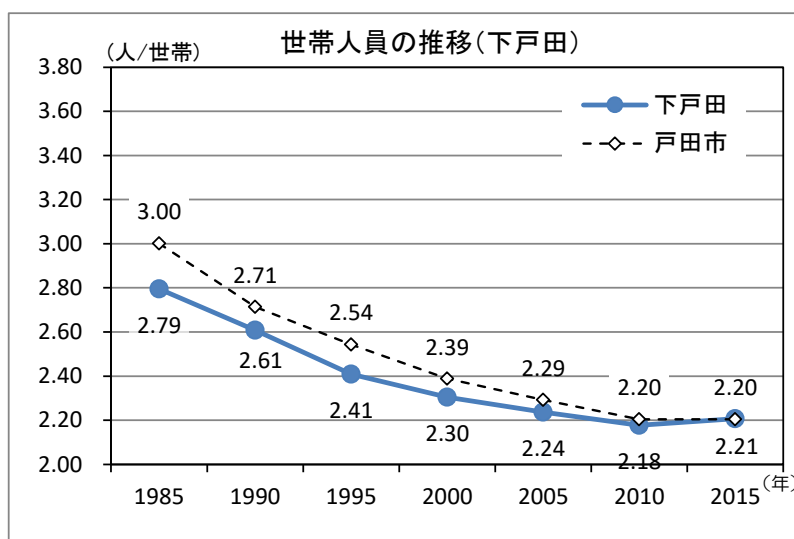
- 人口は、1985年以降、増加基調が続いており、2005年から2010年には、人口の伸びが鈍化しましたが2010年から2015年は比較的高い伸び率となっています。
- 2000年から2010年までの10年間でみると、人口・世帯数の伸びは5地域中4位となっており、市内でも人口・世帯数の増加が少ない地域となっています。



戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

イ) 世帯人員

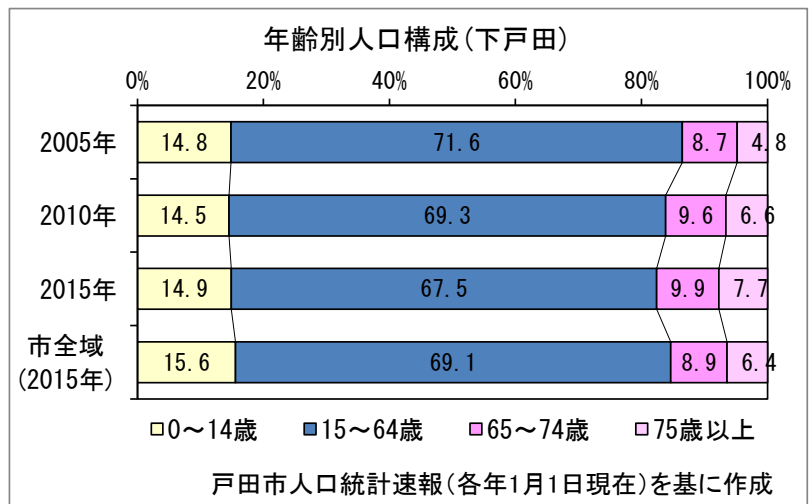
- 世帯人員は、1985年の2.79人/世帯から急速に減少しており、2015年には2.21人/世帯となっています。
- 2010年から2015年にかけては、ファミリー層を中心とした転入等の影響から、世帯人員は2.18人/世帯から2.21人/世帯へとわずかに増加に転じています。



戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

ウ) 年齢別人口

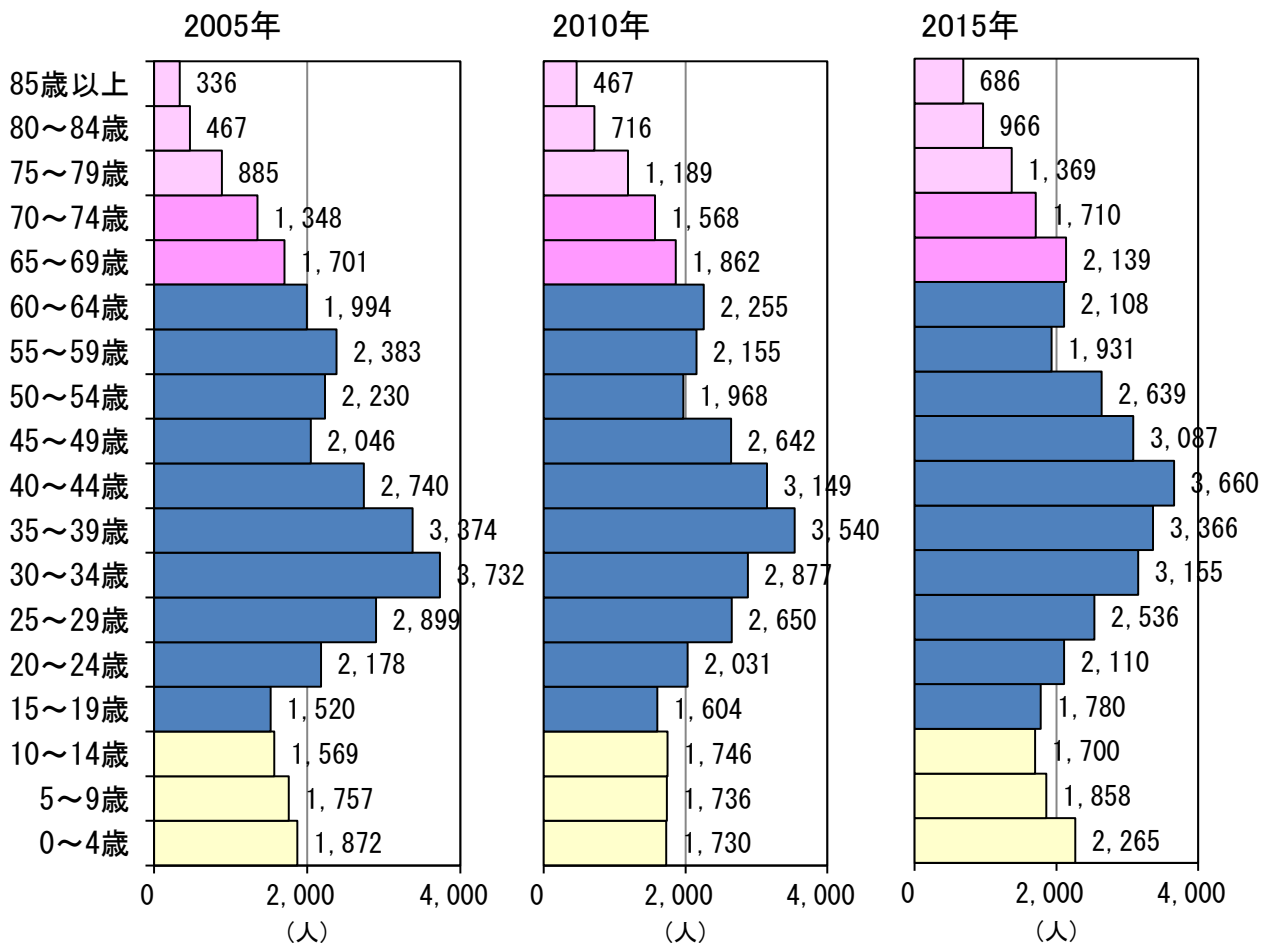
○2015年の65歳以上の老年人口比率が17.6%と市内で2番目に高く、0歳から14歳の年少人口比率の14.9%及び15歳から64歳の生産年齢人口比率の67.5%は、市内で2番目に低い地域であり、市内でも少子高齢化が進んでいる地域です。



○年齢5歳階級別人口構成の推移を見ると、20代から30代前半の比較的若い層の転入が多く、0歳から4歳も大幅に増加しています。

○高齢化のピークは、人口構成が大きい40歳から44歳の層が65歳以上となる25年後以降になると考えられます。

年齢5歳階級別人口構成の推移

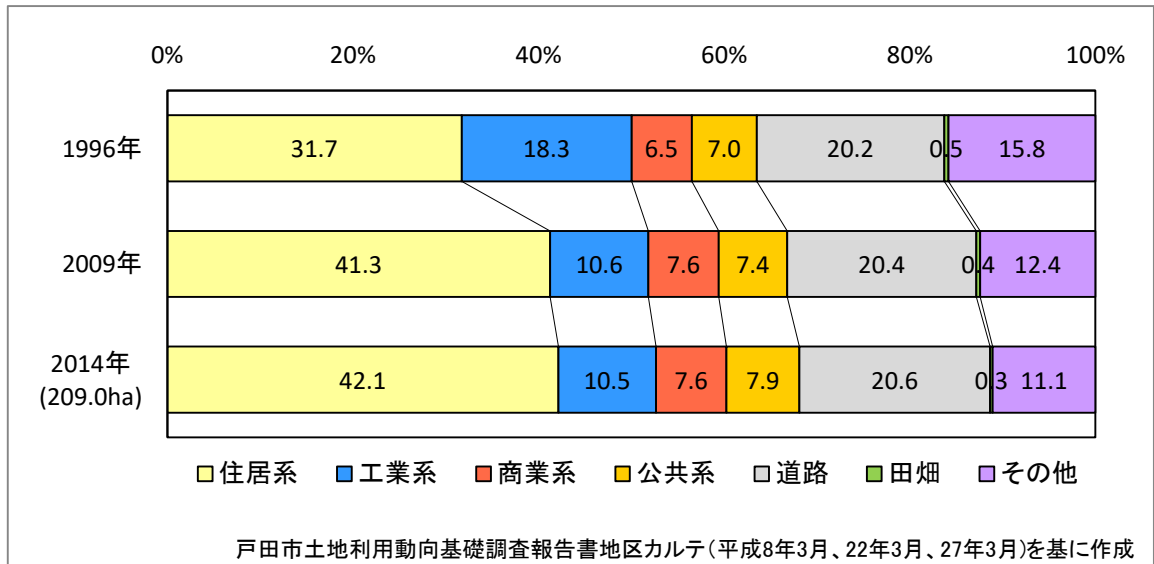


戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

② 土地利用

○土地利用では、住居系土地利用が地域の4割以上を占め、市内で最も住居系土地利用の比率が高くなっています。一方、工業系土地利用は1996年の18.3%から10.5%へと大きく面積を減らしています。

土地利用の推移

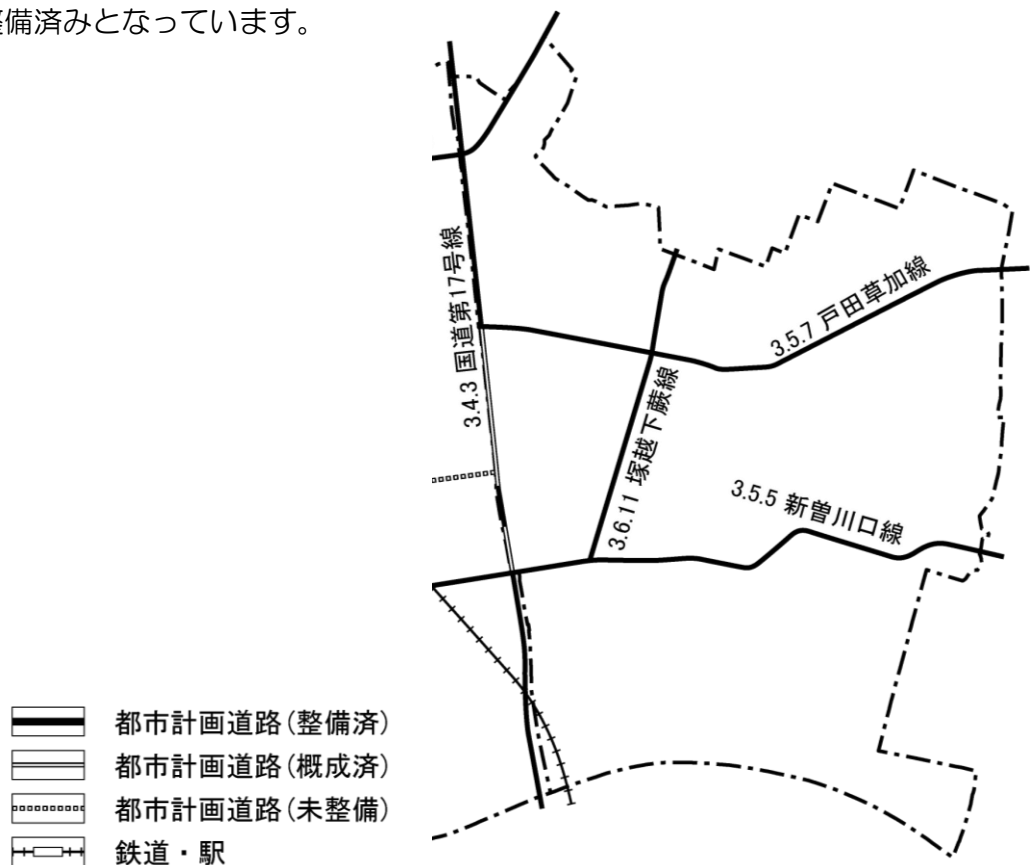


③ 都市基盤の整備状況

ア) 都市計画道路

○地域内の都市計画道路は、一部の路線を除き、整備済みとなっています。

都市計画道路の整備状況

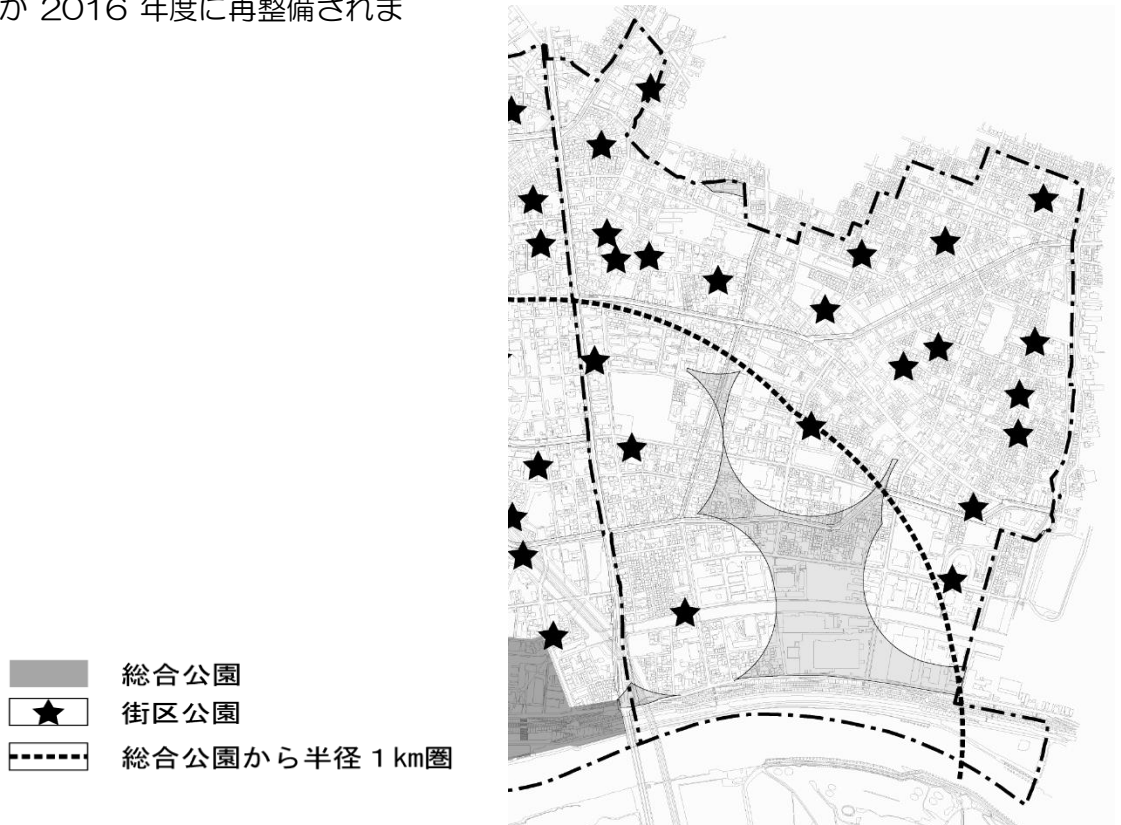


平成30年3月31日時点

イ) 都市公園

○下前公園が 2016 年度に再整備されました。

都市公園の整備状況



- 総合公園
- ★ 街区公園
- 総合公園から半径 1 km圏

戸田市都市公園等一般位置図（平成 27 年 4 月、戸田市）を基に作成（平成 30 年 3 月時点）

ウ) 公共・公益施設

○主要な施設としては、中町公民館、東部福祉センター、東部浄水場等が立地しています。

公共・公益施設の整備状況



- 教育施設
- ▲ 社会福祉施設
- 医療・保健施設
- ★ 文化・スポーツ施設
- 市役所・支所
- 運動施設
- ◇ 消防署・分署
- △ 交番
- * その他

戸田市ガイドマップ（平成 30 年 3 月現在）等を基に作成

(2) 下戸田地域の都市づくりの課題

下戸田地域の都市の現状からみた主な課題は、次のように整理されます。

	現状	主な課題
土地利用	○成熟した市街地でオープンスペースが不足	○良好な居住環境の形成に向けた取組の強化（地区計画等の活用等）
	○児童館等の公共施設が不足	○地域住民の生活利便性を高める公共施設の適正な配置
	○ビル風等マンションによる住環境の悪化 ○住宅近隣の工場から悪臭・騒音・粉じん等	○周辺の居住環境との調和を重視したマンション等の立地誘導
	○住・工・商の用途混在	○用途の純化や工場等の環境対策等による居住環境の向上
	○マンション化の進行による商店の連続性喪失	○商店街の再生と魅力の向上
都市施設	○東中通り等で歩道が未整備 ○歩道の凹凸や傾斜等	○歩行者や自転車が通行しやすい道路整備
	○戸二小通り等での渋滞発生 ○交通事故が頻発する交差点の存在（下前公園通りと電話局通りの交差点等）	○交差点の改良や信号間隔等の改善による交通の円滑化
	○公園における緑やベンチの不足	○住民参加による既存公園・広場の使い方の整理による利用利便の向上とそれに伴う公園・広場内の設備の見直し
	○小さい子どもが遊びに行く公園の不足	○新たな公園・広場等の整備検討
体交通	○バス路線の空白地帯や乗客が少ないルートが存在	○バス路線等の見直し・検討
自然環境	○水と親しめる空間の不足 ○菖蒲川の水質汚濁	○河川の水質浄化と水と親しめる空間整備
	○まちなかの緑が不足	○地域内の貴重な樹木やまとまった緑の保全や緑化の促進
	○荒川河川敷、氷川神社、緑川等でのごみの不法投棄	○ごみの不法投棄対策の充実
都市景観	○中山道における歴史を感じさせる景観の欠如	○中山道周辺に残る歴史資源のまち並みづくりへの活用
	○同じようなマンションが立ち並び景観的な特徴がない	○魅力ある都市景観づくりへの取組強化
	○国道 17 号以外の幹線道路でも電線の地中化が必要	○電線類の地中化
安全・安心	○喜沢南、川岸地区等の地盤の悪い地区や水はけの悪い冠水地域の存在	○大雨時の冠水対策の充実
	○水害時に安全な避難場所の不足	○水害時に避難できる安全性の高い避難場所の確保
	○防災無線が聞こえにくい地区の存在	○防災無線が聞き取りにくい地区の解消
	○中町や喜沢の一部では延焼しやすい地区が存在	○建物の不燃化による延焼被害の軽減や建物や塀の耐震化等による避難路の安全性の確保
	○信号がない交差点の存在	○交通安全施設の設置等による歩行者や自転車の安全性の確保
	○生活道路で大型車の交通量や違法駐車が多い	○生活道路への通過交通の流入抑制や違法駐車対策の強化
コミュニティ	○伝統芸能・地域文化、祭の保全	○地域コミュニティの活性化に向けたイベントの活用（若年層も参加しやすいイベントの実施を含む）
	○街路樹の維持・管理が大変 ○花が咲いた後の花壇が放置	○住民参加による街路樹等の維持管理の仕組みづくり

(3) 下戸田地域整備方針

① 下戸田地域の都市づくりの目標

下戸田地域の都市づくりの目標を次のように設定します。

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

下戸田地域は、比較的古くから住民のコミュニティが形成され、また就業者と支え合いながら職住近接地を形成してきており、心のふれあいを大切にしてきた地域といえます。

しかし、近年では、工場等が撤退した跡地に大規模マンションが建設されるなど、地域が大きく変化してきているほか、都市基盤や住宅の老朽化への対応、防災面での機能向上等が大きな課題となっています。

そのため、これからも温かみのあるまちとして維持していくことを基本として、地域に欠けていた水や緑のうる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。

② 下戸田地域整備の基本方針

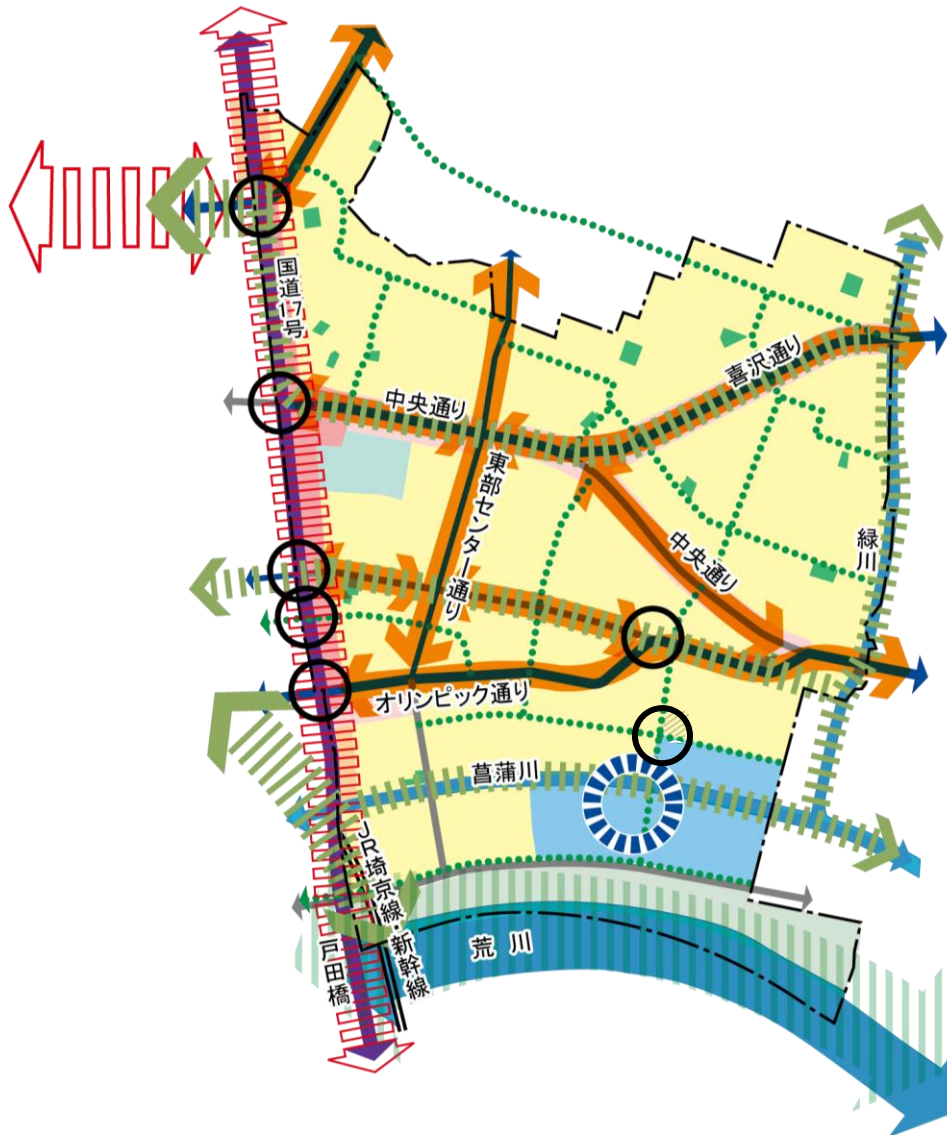
都市づくりの目標の実現のため、次の地域整備の基本方針のもと、市民、事業者、市との協働により、具体的な取組を展開していきます。

地域整備の基本方針	具体的な取組
災害に強い安全な基盤と居住環境づくりの推進	○川岸地区での住宅市街地総合整備事業等による木造老朽家屋の建替え促進と共同化や協調建替えの促進 ○防災のための細街路整備や緑道整備、隅切り整備 ○オープンスペースの創出と敷地内緑化の推進 ○冠水被害の軽減に向けた基盤整備・検討 ○水害時における安全な避難場所の確保
快適な生活を営める住工が調和した環境の形成	○工業地における環境整備強化（緩衝緑地等） ○産業施策と連携させた住工共生地における土地利用純化の誘導や土地利用転換時の適正な誘導方策の検討 ●工業拠点における工場等の操業環境の維持・向上 ○美しい景観形成のためのルールづくりの推進 ○地区計画等によるまちづくりの推進


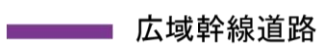


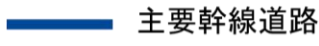


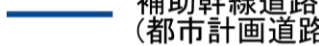


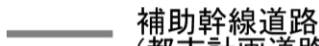


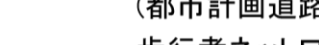







地域整備の基本方針	具体的な取組
ふれあいの場となる公園・緑地等の充実と緑地や水辺空間等の既存資源をいかした水と緑のネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> ○利用者のニーズに応じた公園・緑地の整備及び更新 ○広場・空閑地の整備 ○住民参加型の公園・広場等の整備と管理運営 ○保存樹木や地域のまとまった緑の指定と保全 ○地域における緑化の促進 ○河川の水質向上対策 ○親水護岸や生態系護岸等の整備
誰もが利用しやすい交通環境の整備と身近な商業の振興	<ul style="list-style-type: none"> ○自転車が通行しやすい空間形成 ○歩行空間の改良等 ○コミュニティバスの利便性向上 ○商業環境整備の推進 ○商店街の魅力向上
円滑で安全性の高い道路ネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> ○交差点の改良 ○違法駐車削減対策（夜間違法駐車規制、歩道に乗り上げさせない工夫等） ○生活道路への通過交通の進入抑制の検討 ○無電柱化の推進

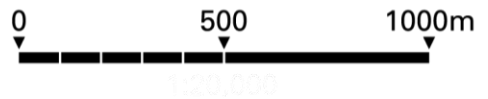
【凡例】 ○…原文、 ●…改訂版

③ 下戸田地域整備の基本方針図



凡例

- | | | | | | |
|---|----------------|---|----------------------|---|--------|
|  | 専用住宅地 |  | 広域幹線道路 |  | 都市軸 |
|  | 一般住宅地 |  | 主要幹線道路 |  | 生活圈構成軸 |
|  | 沿道型複合地 |  | 補助幹線道路
(都市計画道路) |  | 緑の軸 |
|  | 沿道型近隣商業地 |  | 補助幹線道路
(都市計画道路以外) |  | 水辺軸 |
|  | 沿道型商業地 |  | 歩行者ネットワーク |  | 交差点の改良 |
|  | 工業地 |  | 工業拠点 | | |
|  | 公園・緑地 | | | | |
|  | 市街化調整区域 | | | | |
|  | 河川・水路 | | | | |
|  | その他の主な
都市施設 | | | | |



2 上戸田地域

(1) 上戸田地域の現状

○1985年のJR埼京線開通以降、人口が急増した地域であり、2015年までの30年間で約15,000人以上、2倍以上に人口が増加しています。

○20代の転入が多い地域で、以前は30代の転出が多くみられましたが、近年では30代でも転入超過となっています。

○市内で最も工業系土地利用の比率が低く、住居系土地利用の比率が高い地域です。

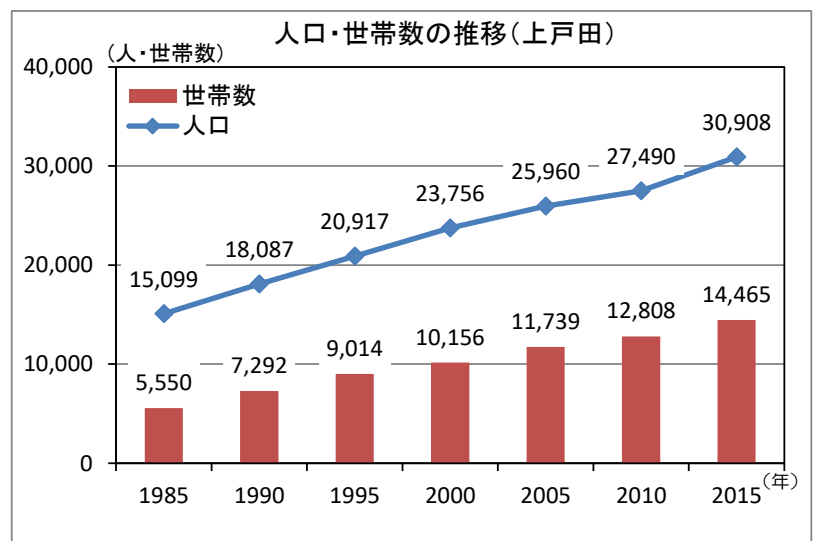
○地域内に戸田公園駅があるほか、戸田駅も近く、市内でも公共交通が利用しやすい地域です。

① 人口・世帯

ア) 人口・世帯数の推移

○2000年から2010年にかけて人口増加がわずかに鈍化しましたが、2010年から2015年の間で回復しています。

○2000年から2010年までの10年間でみると、人口・世帯数ともに伸びは5地域中2位であり、近年人口が急増している地域となっています。

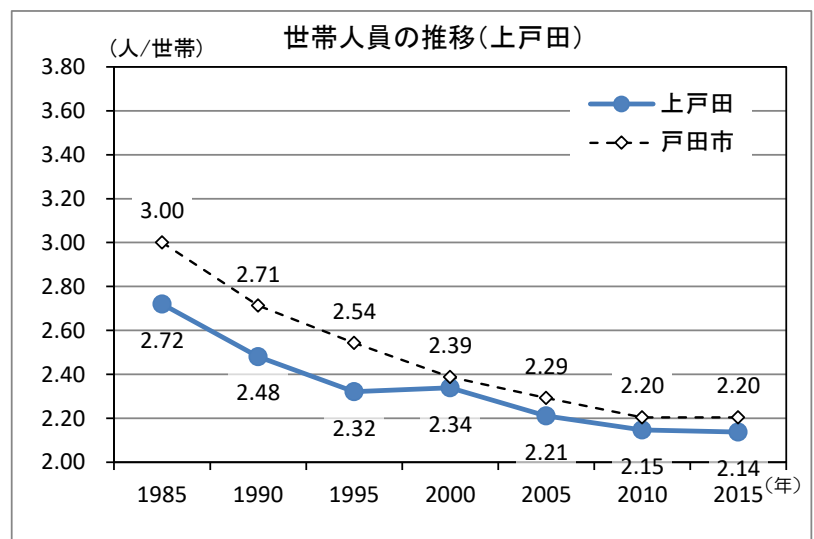


戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

イ) 世帯人員

○世帯人員は、1985年の2.72人/世帯から急速に減少しており、2015年には2.14人/世帯となっています。

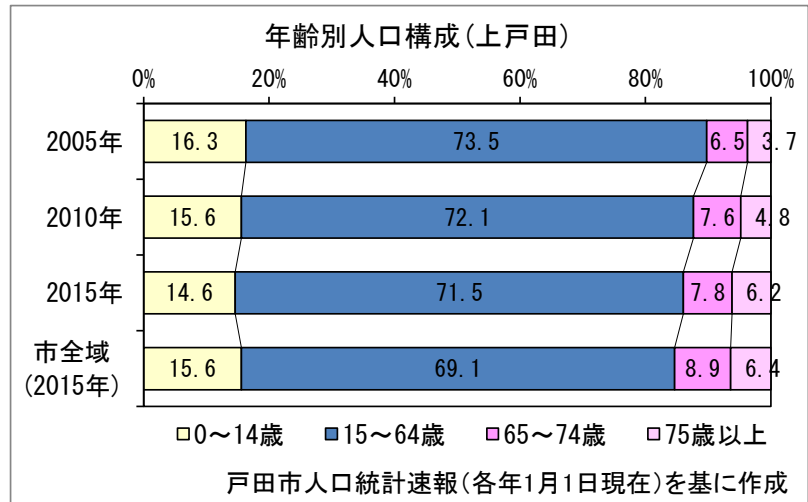
○1985年以降、世帯人員は市平均を上回るペースで減少し続けてきましたが、2000年には、ファミリー世帯の転入等により一時的に増加に転じました。しかし、その後は再び減少に転じています。



戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

ウ) 年齢別人口

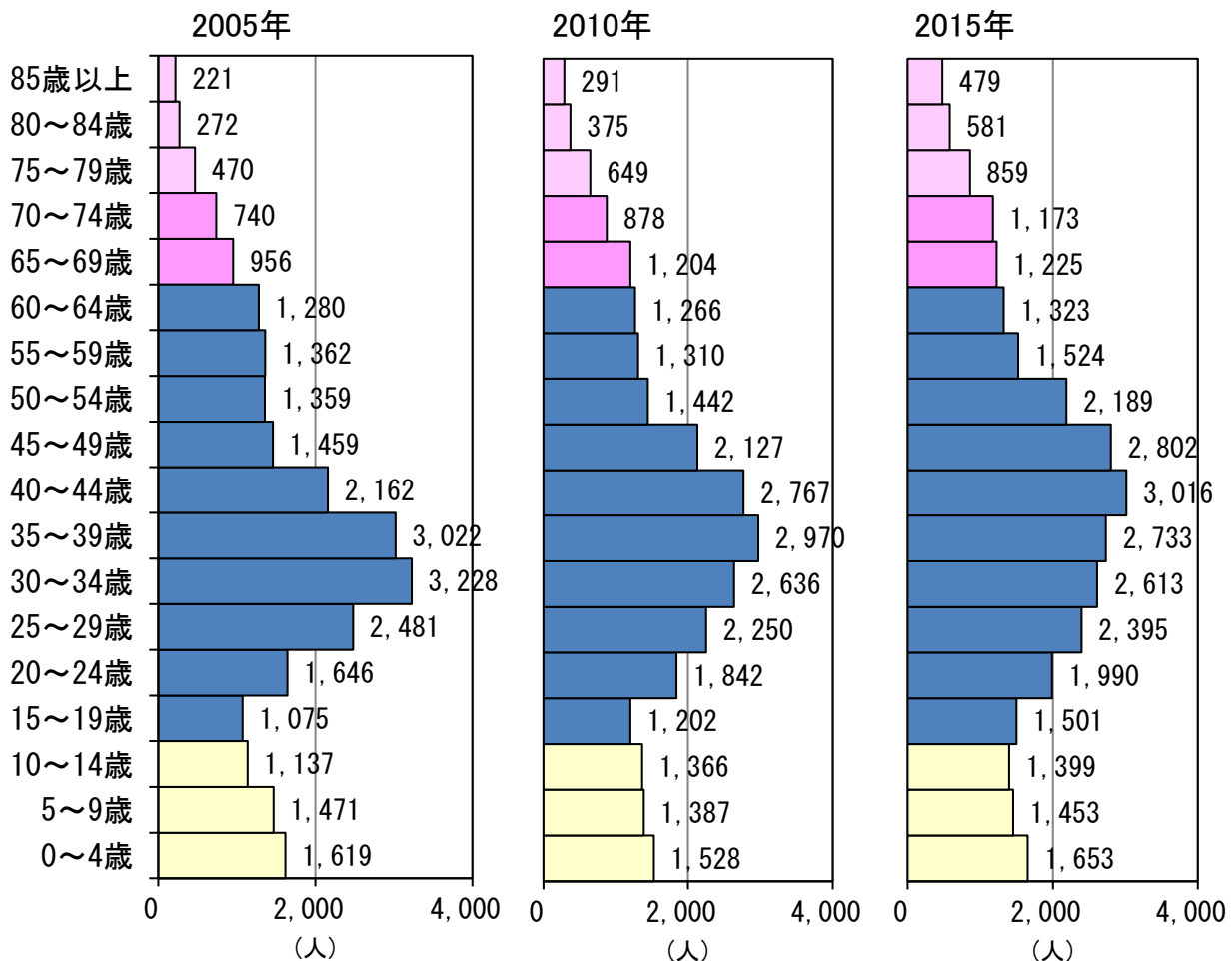
〇〇歳から14歳の年少人口比率及び15歳から64歳の生産年齢人口比率は、低下する一方で65歳以上の老年人口比率は2005年の10.2%から2015年には14.0%に増加しています。また、2015年の生産年齢人口比率は71.5%で、市内で最も高くなっています。



〇年齢5歳階級別人口構成の推移を見ると、下戸田地域同様、20代の転入が多くなっています。また、特に75歳以上の後期高齢者は、2005年の963人から2015年には1,919人へと1,000人近く増加しています。

〇65歳から69歳が少ないため、他の地域に比べて高齢化の進行は遅い地域となっていますが、人口構成が大きい40歳から44歳の層が65歳以上となる25年後以降は、急速に高齢化が進むものと考えられます。

年齢5歳階級別人口構成の推移

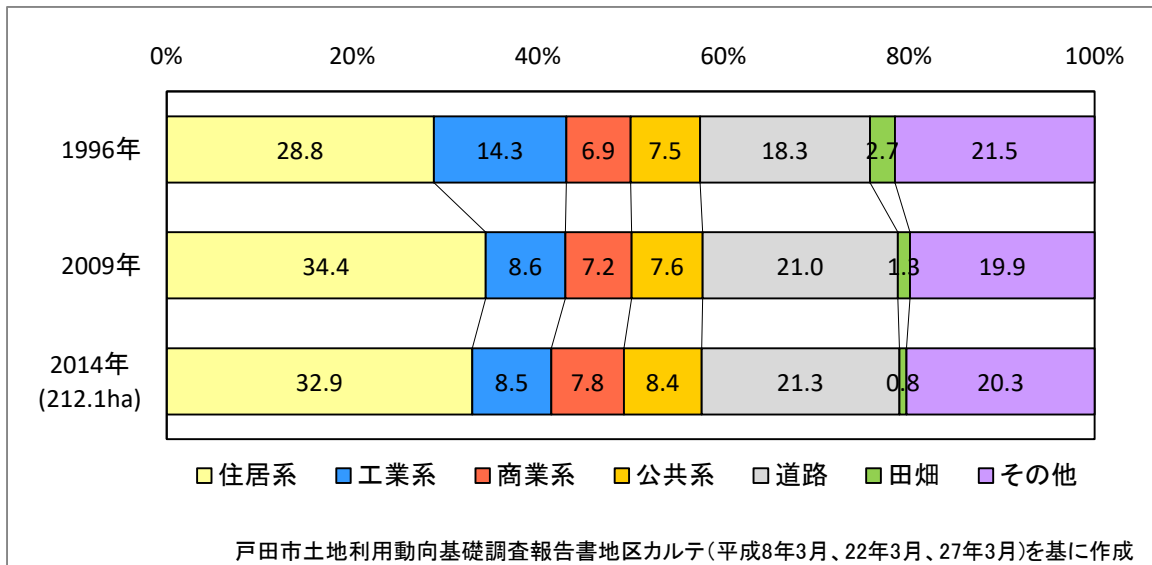


戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

② 土地利用

○住居系の土地利用はわずかに減少に転じており、商業系、公共系の土地利用が増加しています。

土地利用の推移



③ 都市基盤の整備状況

ア) 都市計画道路

○戸田公園駅の東口の駅前交通広場や駅周辺の都市計画道路の多くが、未整備のままとなっています。

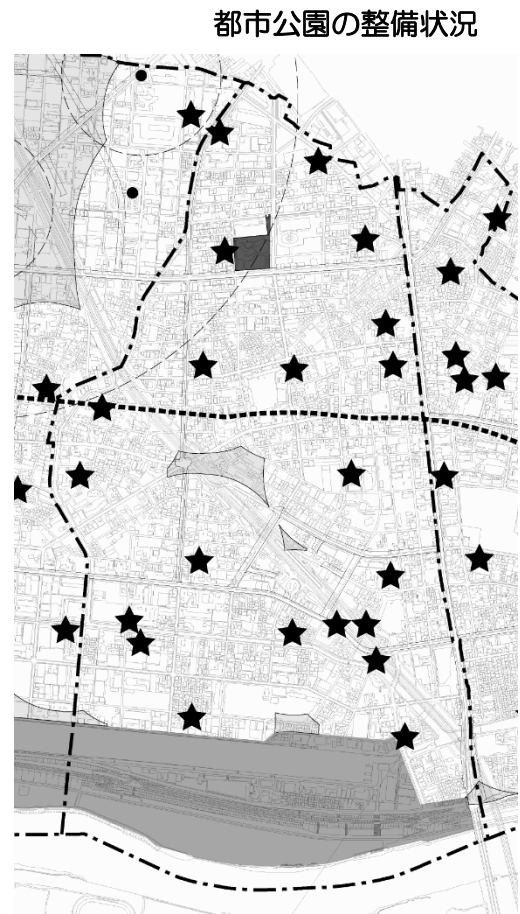
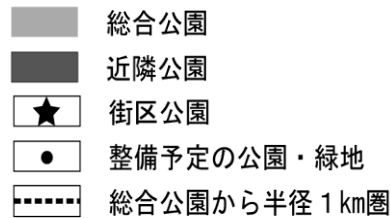
都市計画道路の整備状況



平成 30 年 3 月 31 日時点

イ) 都市公園

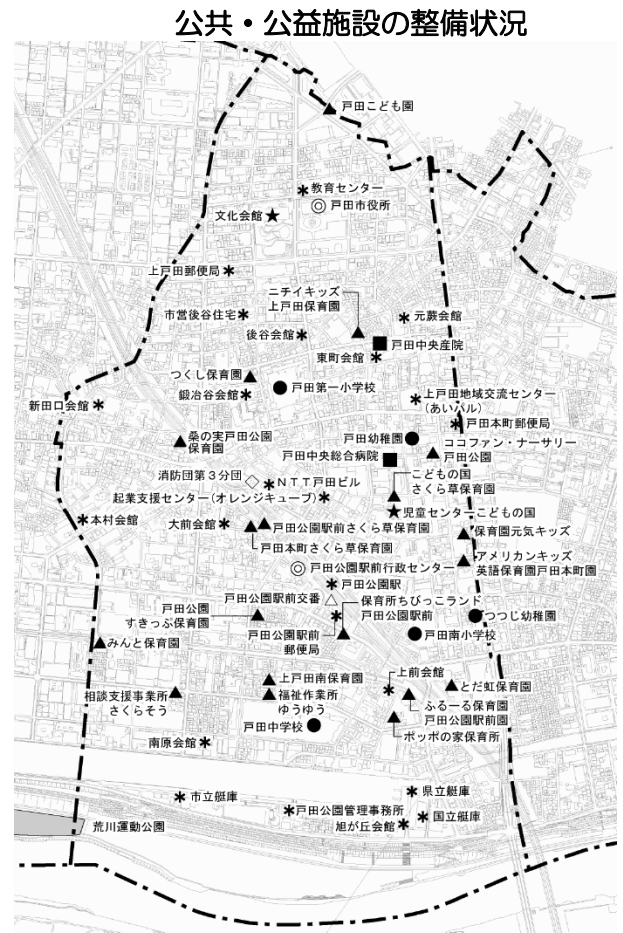
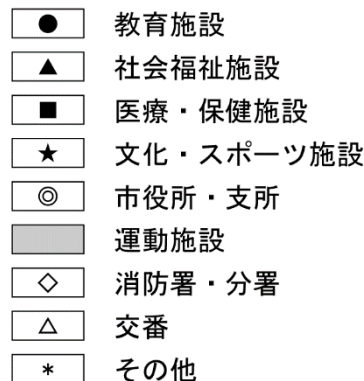
- 地域の南部に県営戸田公園が立地するため、公園面積は広がっています。
- 地域内では比較的バランスよく公園が配置されています。
- 後谷第2公園が 2016 年度に再整備されています。



戸田市都市公園等一般位置図（平成 27 年 4 月、戸田市）を基に作成（平成 30 年 3 月時点）

ウ) 公共・公益施設

- 地域の北部には、市役所や文化会館等の行政・文化施設が立地しています。
- 戸田公園駅の北側には、2015 年度にプール等がある「児童センターこどもの国」と、多世代交流館となる「上戸田地域交流センター」が再整備されています。



(2) 上戸田地域の都市づくりの課題

上戸田地域の都市の現状等からみた主な課題は、次のように整理されます。

	現状	主な課題
土地利用	○地域の中心となる場所がない ○戸田公園駅前に買い物や食事等ができる場所が少ない	○戸田公園駅周辺への都市機能の集積
	○市役所周辺には行政・文化施設が集積	○市役所周辺地区における行政・文化機能の強化
	○中央通り商店街は駐車しにくく、活気がない ○国道 17 号沿道はマンション等の立地で商業的な連続性が喪失	○既存商業地の魅力向上
	○住工が混在する地区が存在	○用途の純化や工場等の環境対策等による居住環境の向上
都市施設	○未整備の都市計画道路が存在	○未整備都市計画道路の整備
	○五差路の交差点が危険	○交差点改良等による安全性の確保
	○幹線道路でも歩道が狭く、自転車や歩行者が錯綜	○歩行者や自転車が通行しやすい道路ネットワーク整備
	○インターロッキング舗装の歩道に凹凸のある箇所がある	○歩行者が歩きやすい路面整備
	○戸田橋周辺でトラック等が生活道路を抜け道としており危険	○生活道路への通過交通の進入抑制
	○違法駐車が多い	○改善に向けた対策の強化
	○戸田公園駅から戸田公園、戸田公園から荒川の土手へのアクセスがわかりにくい ○戸田公園は家族で楽しむことができない	○駅から戸田公園までのアクセス改善や戸田公園と荒川の一体利用に向けた環境整備 ○住民参加による戸田公園の活用方策や新たな公園整備等の検討
市街地整備	○戸田公園駅周辺には医療系施設等が集積	○周辺の公益施設等を含めた駅周辺地区のまちづくりの推進
自然環境	○民間の共同住宅等の敷地の緑の減少	○民有地や道路空間等の緑化や飾花の促進
	○幹線道路等で市民が飾花等ができるとうい	○環境空間の活用による地域緑化の推進
	○河川の水質汚濁と水に親しむ場の不足	○河川の水質浄化と親水空間の整備
	○暗渠となっている水路がもったいない	○暗渠部分の開渠化と親水空間化
	○河川におけるごみの投棄	○河川のごみ対策の充実
都市景観	○花火大会の眺望確保（マンション等の高さ制限）	○荒川方面の眺望の確保
	○空が見渡せる空間やのどかさの保全	○建物の高さ制限や道路からの一定距離の確保等のルール化による良好な景観の形成
	○歴史・文化資源の景観形成への活用が不十分	○歴史資源をいかした回遊空間の形成
安全・安心	○30 mm程度の雨でも浸水する地区が存在	○内水氾濫対策の充実
	○水害時の避難場所が遠い ○避難場所自体が水没地域にある	○避難場所の安全性の向上と安全な避難場所の確保
	○防災の視点からの農地の保全	○農地の保全対策の充実
	○町会区域と学区の違いによる災害時の連携不足	○町会と学校との連携強化
	○防災無線が聞き取りにくい地区が存在	○防災無線が聞き取りにくい地区の解消や防災ラジオの配置拡大
	○木造住宅が密集する地区の存在	○建物の不燃化による延焼の軽減や建物や塀の耐震化等による避難路の安全性の確保
コミュニティ	○マンション住民と戸建て住宅の住民との連携が困難	○町会とマンション管理組合との連携の仕組みづくり
	○お祭り等の地域イベントの担い手の減少	○若年層等も取り組めるイベントの実施

(3) 上戸田地域整備方針

① 上戸田地域の都市づくりの目標

上戸田地域の都市づくりの目標を次のように設定します。

水辺と緑の戸田公園に癒される安全・安心なまち

上戸田地域は、市及び県の南の玄関口に位置する戸田公園駅周辺や、市役所周辺の成熟市街地からなる地域で、荒川や世界に誇れる静水漕艇場に加え、充実した公共施設を備えているほか、地域のお祭やイベント、自然や歴史的資源等もあり、これらをいかしたうるおいと便利さが調和する地域としての発展が期待されています。

戸田公園駅周辺については、中心拠点として位置づけられ、魅力ある駅前交通広場や幹線道路等の都市基盤整備とともに、商業、医療、福祉といった都市機能の誘導を図るほか、市にとっても貴重な資源である県営戸田公園や荒川の緑や水辺をいかした特徴あるまちづくりが望まれています。また、既存の商店街についても、駅周辺にはない魅力づくりを促進することで、徒歩や自転車でも買い物しやすい地域環境の形成が求められています。

市役所周辺については、戸田駅周辺の高次都市機能誘導エリアに含まれ、文化・行政拠点と位置づけ、文化機能や行政機能のさらなる強化を図るとともに、その周辺の成熟市街地では、落ち着きのある緑豊かな良好な住宅環境の形成が望まれています。

そのため、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。

② 上戸田地域整備の基本方針

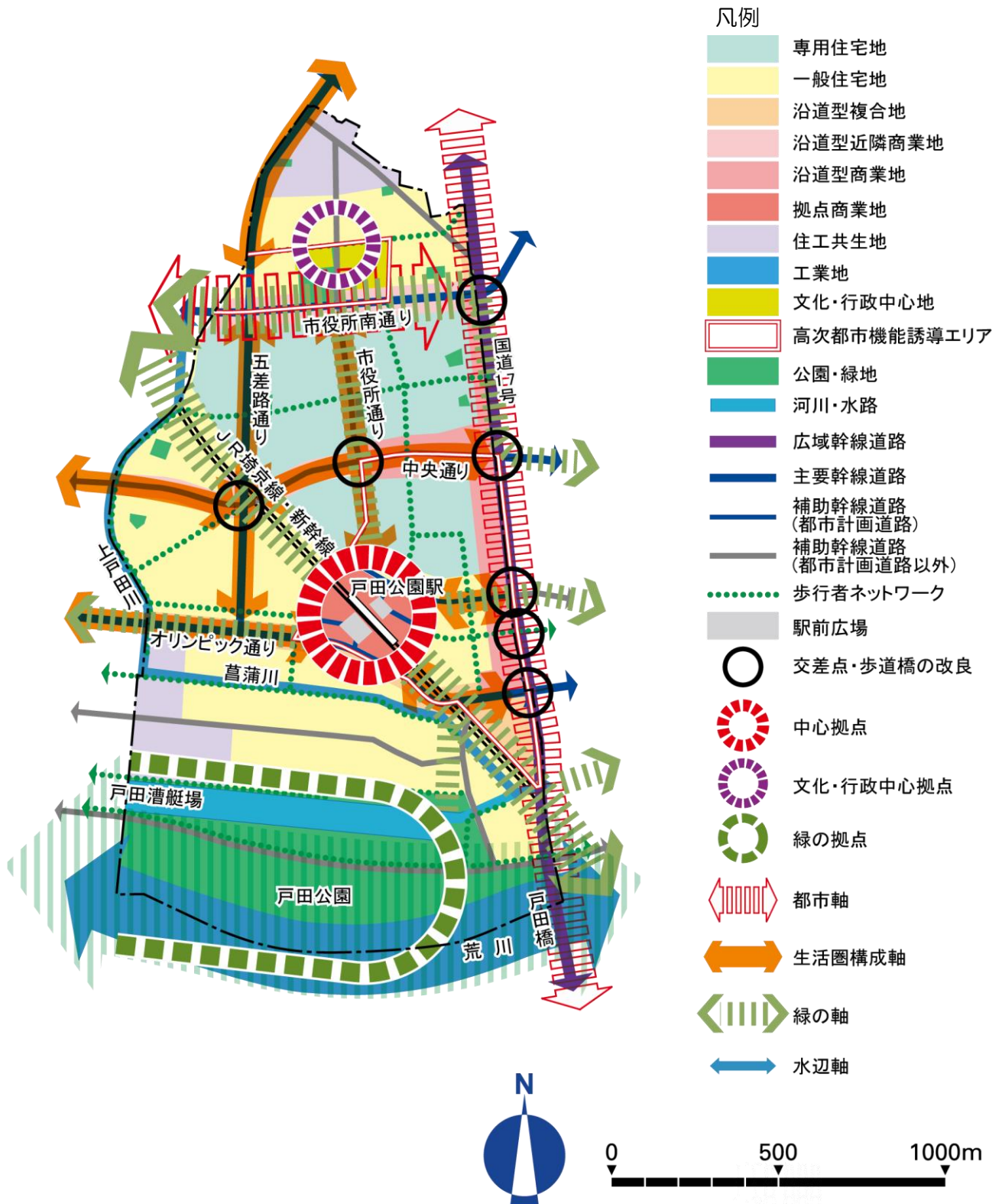
都市づくりの目標の実現のため、次の地域整備の基本方針のもと、市民、事業者、市との協働により、具体的な取組を展開していきます。

地域整備の基本方針	具体的な取組
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	●戸田公園駅周辺における都市基盤整備の推進 ●戸田公園駅周辺における医療・福祉施設、商業施設等を維持・誘導することによる中心拠点の形成 ○市役所周辺の文化・行政拠点における文化・行政機能の強化

地域整備の基本方針	具体的な取組
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	<ul style="list-style-type: none"> ○市役所周辺及び専用住宅地における緑豊かな住環境の創出 ○住工共生地における工場周りの環境整備や土地利用転換意向に基づく土地利用純化の検討 ○魅力ある既存商業地の形成 ○良好な景観形成のためのルールづくり推進 ○地区計画等によるまちづくりの推進
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	<ul style="list-style-type: none"> ○未整備都市計画道路の整備 ○交差点や歩道橋の改良 ○安全で快適な中央通り整備の検討 ○沿道を含めた都市軸の整備 ○歩行空間の改良等 ○生物多様性、景観、防災等に配慮した基盤整備 ○違法駐車削減対策 ○自転車が通行しやすい空間形成 ○生活道路への通過交通の進入抑制の検討
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	<ul style="list-style-type: none"> ○戸田公園の整備 ○河川の水質向上対策 ○荒川河川敷の整備構想の実現化の促進 ○新しい公園・緑地整備のあり方検討（住民参加型整備や生態系への配慮等） ○公園都市の特徴づけのためのイベント開催 ○親水護岸や生態系護岸整備、川沿い散策路整備 ○良好な環境づくりに向けた環境空間の有効活用 ○地域における緑化の促進 ○既存道路や環境空間を活用した駅から戸田公園へのアクセス性の改善
災害に強い、安全で安心して暮らせる居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ○避難路の安全性向上 ○安全な避難場所の確保 ○防犯活動の推進

【凡例】 ○…原文、●…改訂版

③ 上戸田地域整備の基本方針図



3 新曽地域

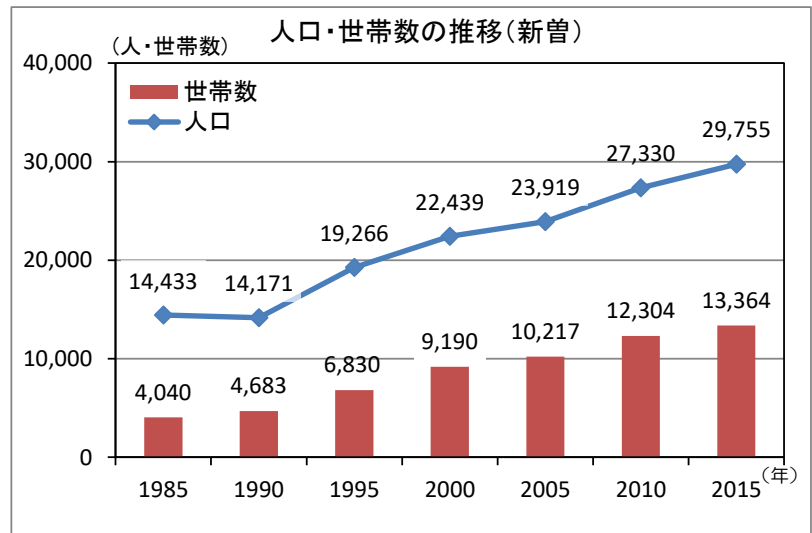
(1) 新曽地域の現状

- 地域の北部が土地区画整理事業予定地であったことから、1990年までは人口増加が少なかったものの、それ以降は急速に人口が増加し、1990年と比較すると2015年には3倍近くまでに増加しています。
- ファミリー世帯の転入が多く、0歳から14歳の年少人口の比率は5地域中第1位、15から64歳の生産年齢人口の比率は5地域中第2位である一方で、65歳以上の老年人口比率は市内で最も低くなっています。
- 北大通り以北は、新曽第一土地区画整理事業及び新曽第二土地区画整理事業を施行中であり、道路をはじめとする都市基盤の整備が進み、土地利用も大きく変化し、さらなる人口増加が見込まれる地域となっています。

① 人口・世帯

ア) 人口・世帯数の推移

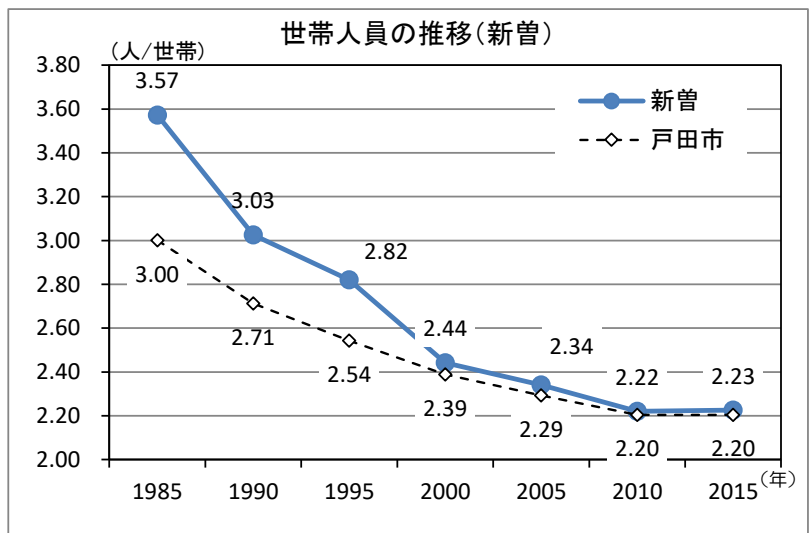
- 人口は、1990年以降、急速に増加し、2000年から2005年にかけては、一度伸びが鈍化するものの、2005年から2015年では20%以上と高い増加率となっています。
- 2005以降の人口及び世帯数の増加率は、5地域中最も高くなっています。



戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

イ) 世帯人員

- 世帯人員は、1985年には市内で最も高い3.57人/世帯でしたが、その後、人口増加とともに急速に減少し、2015年では2.23人/世帯と市平均とほぼ同程度の水準となっています。



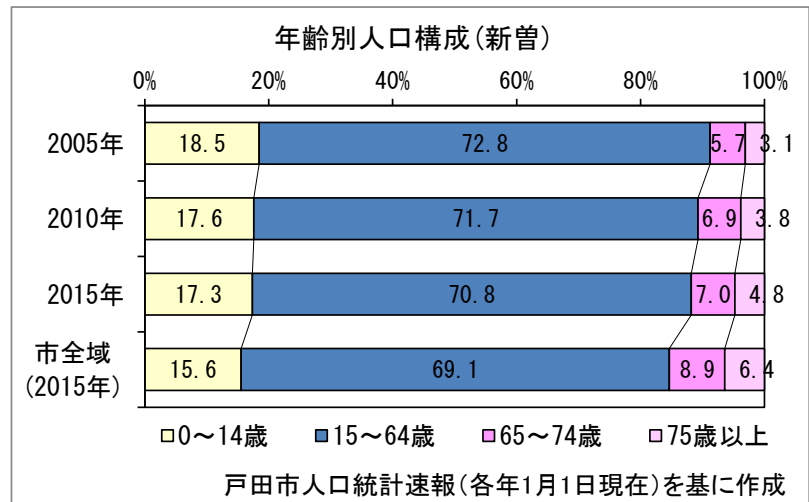
戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

ウ) 年齢別人口

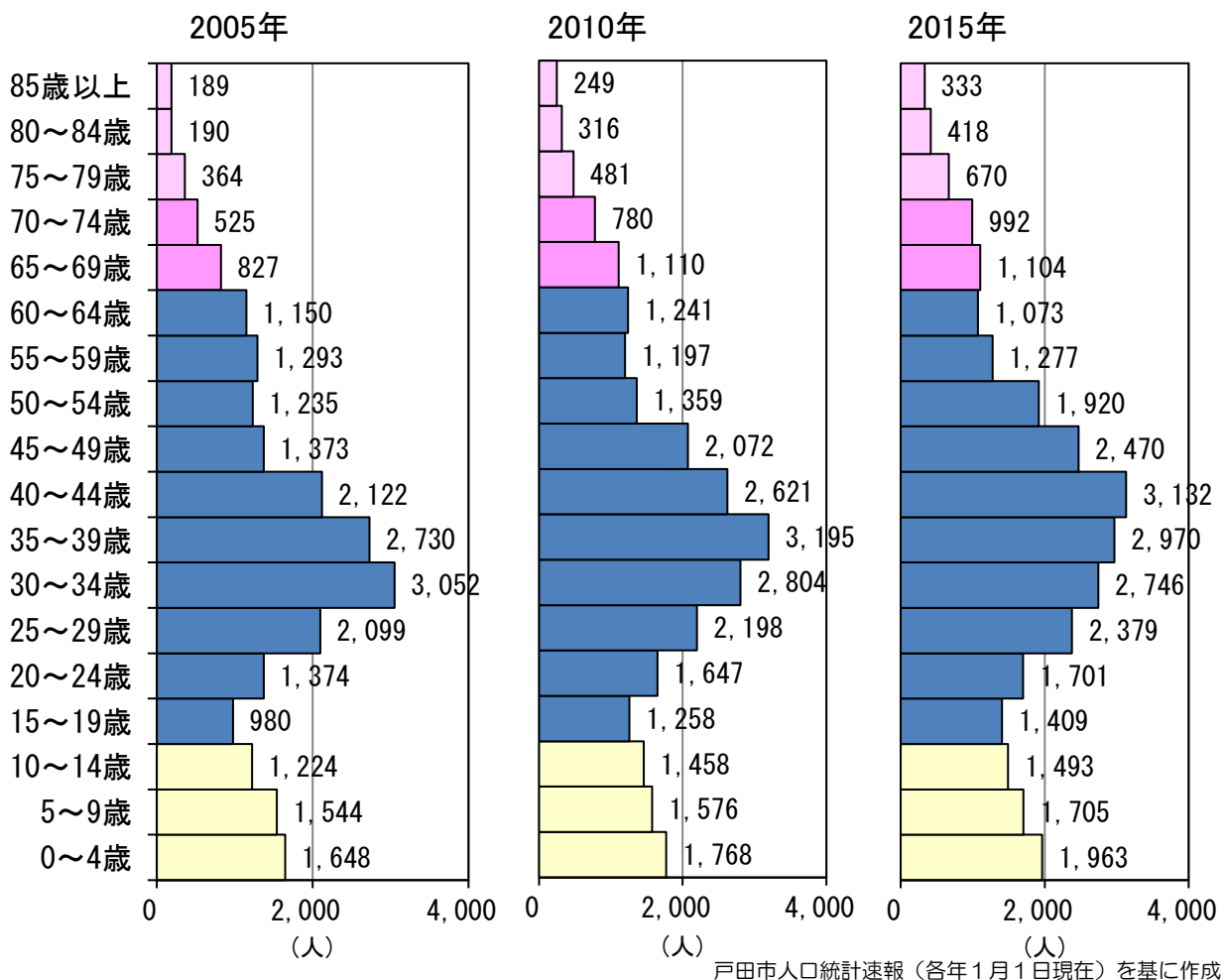
○2015年の0歳から14歳の年少人口比率は17.3%と市内で最も比率が高く、65歳以上の老年人口比率は11.8%と市内で最も低く、市内でも若い地域となっています。

○年齢5歳階級別人口構成の推移を見ると、新曽地域では、20代から30代で転入が多く、0歳から4歳の人口増加も多いという特徴があります。

○新曽地域は、上戸田地域同様、65歳から69歳が少なく、市内で最も高齢化の進行が遅い地域と言えます。高齢化のピークは、人口構成が大きい30歳から44歳の層が65歳以上となる35年後以降になると考えられます。



年齢5歳階級別人口構成の推移

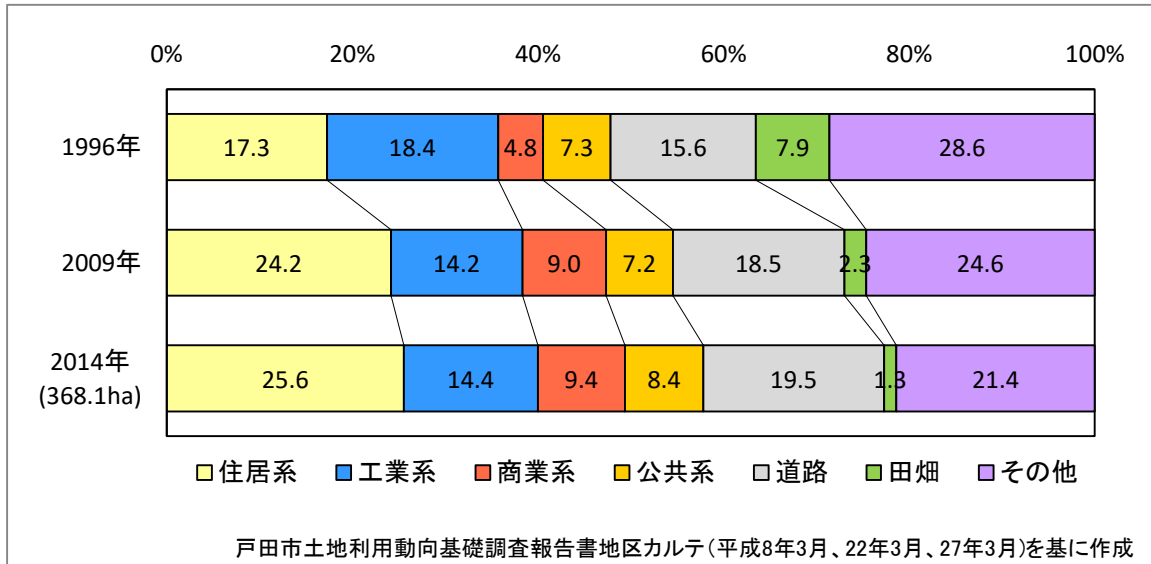


② 土地利用

○田畑やその他が減少し、公共系の土地利用が増加しています。

○最も比率が高いのは住居系土地利用の 25.6%ですが、下戸田（42.1%）、上戸田地域（32.9%）と比較するとその比率は低く、その他や工業系、商業系の土地利用の比率が高いという特徴があります。

土地利用の推移

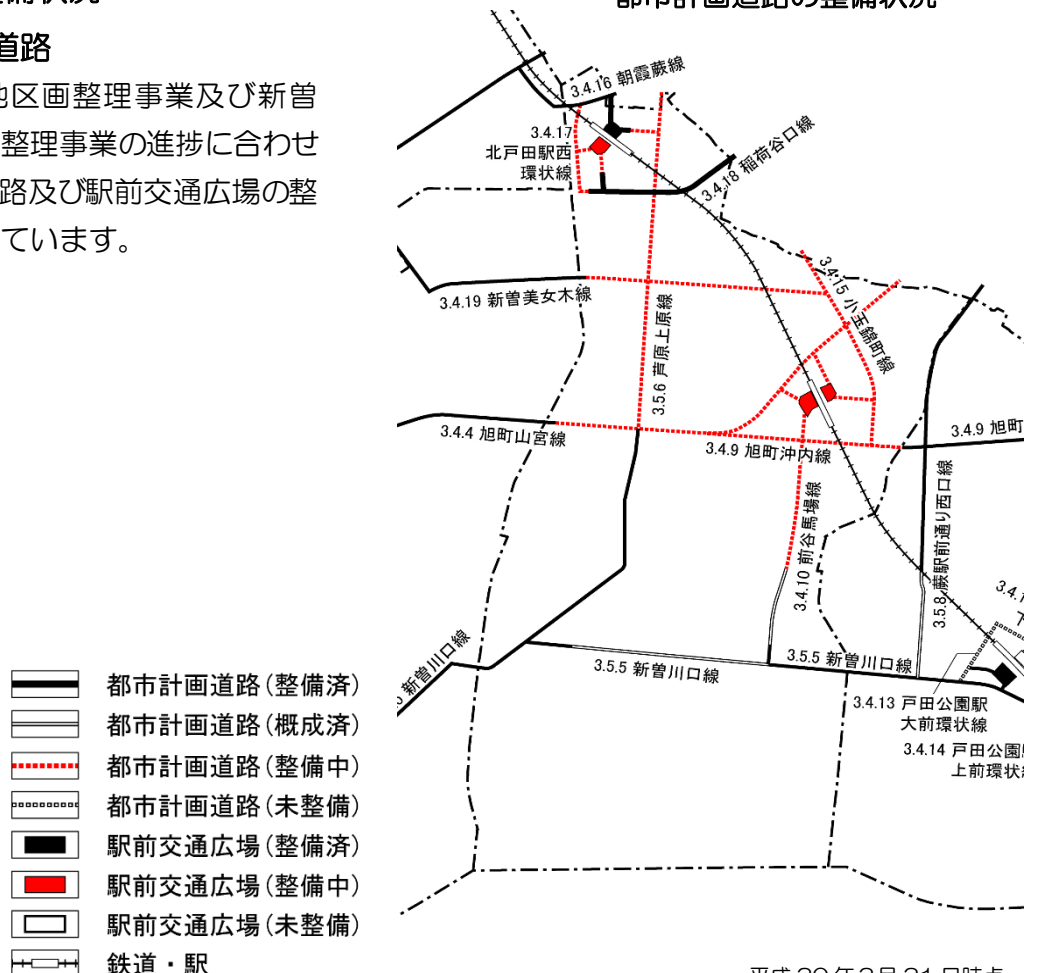


③ 都市基盤の整備状況

ア) 都市計画道路

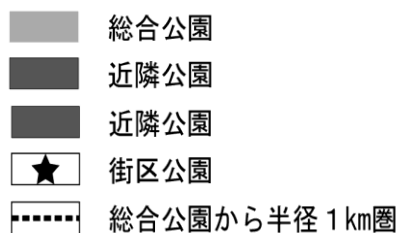
○新曽第一土地区画整理事業及び新曽第二土地区画整理事業の進捗に合わせて都市計画道路及び駅前交通広場の整備が進められています。

都市計画道路の整備状況

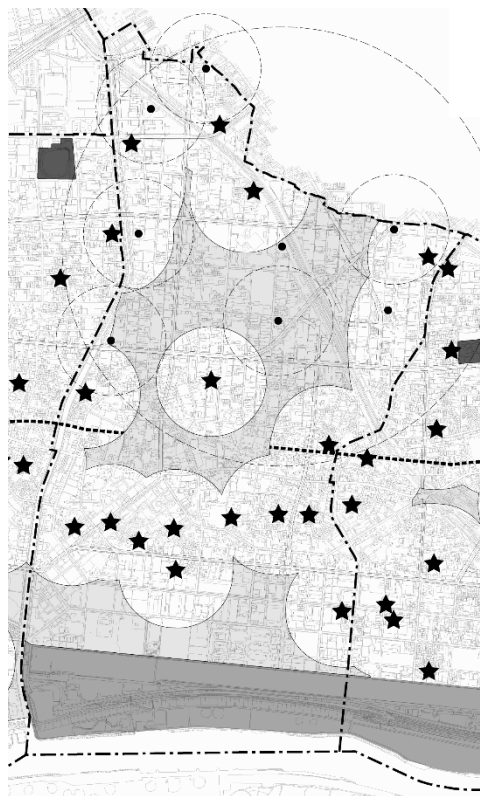


イ) 都市公園

- 新曽第一土地区画事業区域内に、ボール公園及び（仮称）2号公園が整備されています。
- 地域の北部については、今後、新曽第一土地区画整理事業区域内及び第二土地区画整理事業区域内を中心に公園整備が進んでいます。



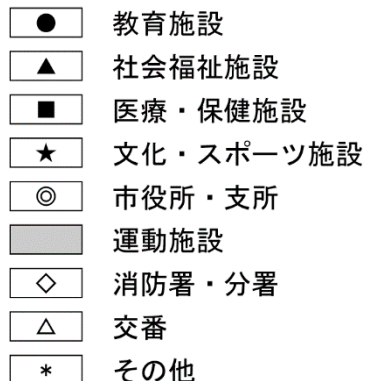
都市公園の整備状況



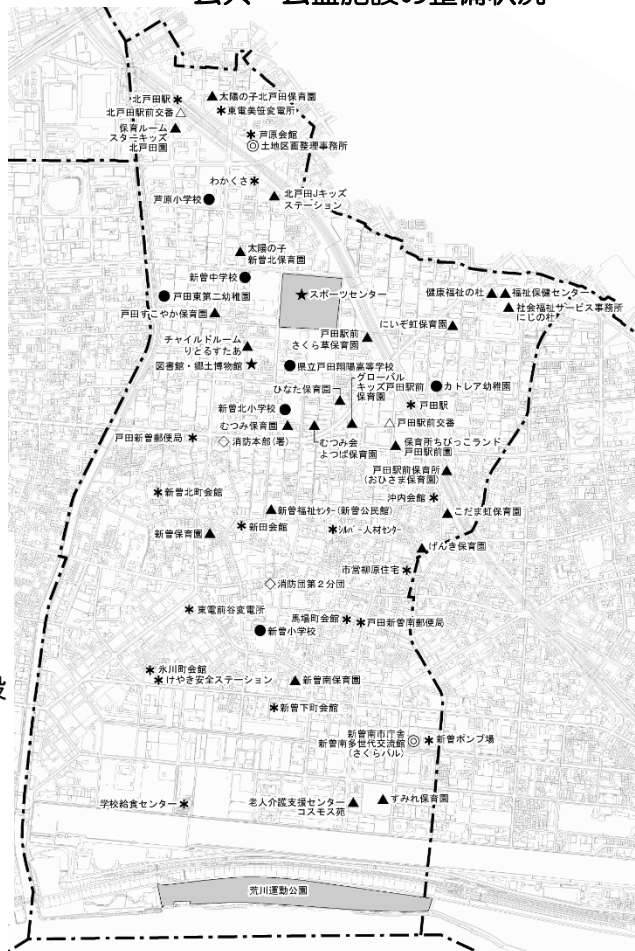
戸田市都市公園等一般位置図（平成27年4月、戸田市）を基に作成（平成30年3月時点）

ウ) 公共・公益施設

- 地域の北部には、図書館・郷土博物館やスポーツセンターなど、文化・スポーツ施設が集積しています。
- 地域の北東部には、「健康福祉の杜」に福祉保健センターをはじめとする福祉施設等が整備されています。



公共・公益施設の整備状況



戸田市ガイドマップ（平成30年3月現在）等を基に作成

(2) 新曽地域の都市づくりの課題

新曽地域の都市の現状等からみた主な課題は、次のように整理されます。

	現状	主な課題
土地利用	○文教ゾーンに相応しくないラブホテル等が立地	○文教ゾーンに相応しくない用途の制限 ○文化教育・スポーツ、保健福祉関連施設等を活用したまちづくりの推進
	○駅周辺におけるゆとり空間の形成と商業的なぎわいの不足 ○駅前商店街がない	○駅前の商業機能の充実
	○中央通りにおけるにぎわいの喪失	○中央通りにおける商業環境の向上
	○北部球場やスポーツセンターは機能的に中途半端（公式戦対応可能な整備等が必要）	○スポーツ資源の有効活用に向けた再整備
	○環境空間が有効活用されていない	○環境空間の活用方策の検討
	○住工等の用途が混在	○良好な居住環境の形成に向けた取組強化 ○住工共生の促進と工場等が存続できる支援方策の導入
	○北大通り等で沿道型商業施設の立地が進む	○沿道型商業施設等の適切な立地誘導
都市施設	○北大通りの交通量増加による渋滞発生	○交差点の改良や信号間隔等の改善による交通の円滑化
	○違法駐車が多い	○違法駐車対策の推進
	○歩道が狭く、段差、傾斜等がある ○自転車の走行環境がよくない	○歩行者や自転車が通行しやすい道路整備
	○未整備の都市計画道路等の存在	○未整備道路の整備推進
	○戸田公園等の活用が不十分	○住民参加による戸田公園の活用方策の検討 ○戸田公園や荒川親水公園等へのアクセス改善
	○環境空間の活用が不十分	○環境空間の活用方策の検討
整備 市街地	○土地区画整理事業区域内はまだ未利用地が多い	○未利用地等における住宅整備の誘導
自然環境	○菖蒲川の水質が悪い	○河川の水質浄化の推進
	○生物多様性等に配慮した公園整備や緑地の保全等がされていない	○生物多様性への配慮や保存樹木や貴重な樹林地の保全 ○住民ニーズに応じた公園整備の推進と公園の適正配置
都市景観	○駅周辺等の景観づくりを進めることが必要	○戸田駅及び戸田公園駅周辺の景観形成の促進 ○市役所南通りの景観形成地区の拡大
	○神社のお祭りや植木市等の地域の行事や歴史的資源がまちづくりにいかされていない	○歴史的な地域資源のまちづくりへの活用（水辺空間と一体的になった歴史の道整備等）
	○電柱が景観を阻害	○無電柱化の推進
安全・安心	○内水氾濫による浸水地区がある（消防本部周辺、氷川橋、北部橋等） ○上戸田川の整備は防災の視点が重要	○河川整備の促進や大雨時の冠水対策の充実 ○洪水時でも浸水しない階層を持つ安全な避難所の確保
	○新曽南1、2丁目や大字新曽字柳原等を中心に、延焼しやすい地区が存在	○建物の不燃化による延焼の軽減 ○建物や塀の耐震化等による避難路の安全確保
	○自転車の盗難や車上荒らしの発生	○防犯パトロールの強化
コミュニティ	○地域に大人と中高生の接点がなく、世代間交流が作りづらい ○中高生の居場所や市民団体が集まれる場がない ○町会やNPO、イベント等の地域情報が少ない	○中高生の居場所づくりと世代間交流機会の拡充 ○市民活動拠点の確保と地域情報の充実・提供
	○新曽地域全体で参加できるお祭りが少ない	○コミュニティの活性化に向けたイベントの活用（新住民との交流機会を含む）

(3) 新曽地域整備方針

① 新曽地域の都市づくりの目標

新曽地域の都市づくりの目標を次のように設定します。

2つの駅をいかした、多様性のある便利で快適なまち

新曽地域は、本市の中央部に位置し、2つの駅を擁する市の中心的な地域で、市のセンターゾーンとも呼べるところです。特に、図書館、スポーツセンター等が立地するエリアは、市の文教ゾーンと位置づけ、豊かな水や緑の資源等をいかした、文教ゾーンに相応しい美しい環境の形成が求められています。

そのため、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区域の整備を契機として、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を推進するとともに、駅周辺の高次都市機能誘導エリアについて、それぞれの特性に応じた都市機能を充実させにぎわいや活力の向上を図ります。

地域の中央部では、地区計画等に基づき都市基盤の整備を推進しつつ、寺院や古くからの屋敷、水路をはじめとする水空間等の地域の特性をいかした、地区住民等と事業者と市との協働による良好な市街地形成に向けた取組を進めています。

地域の南部では、県営戸田公園、荒川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。

② 新曽地域整備の基本方針

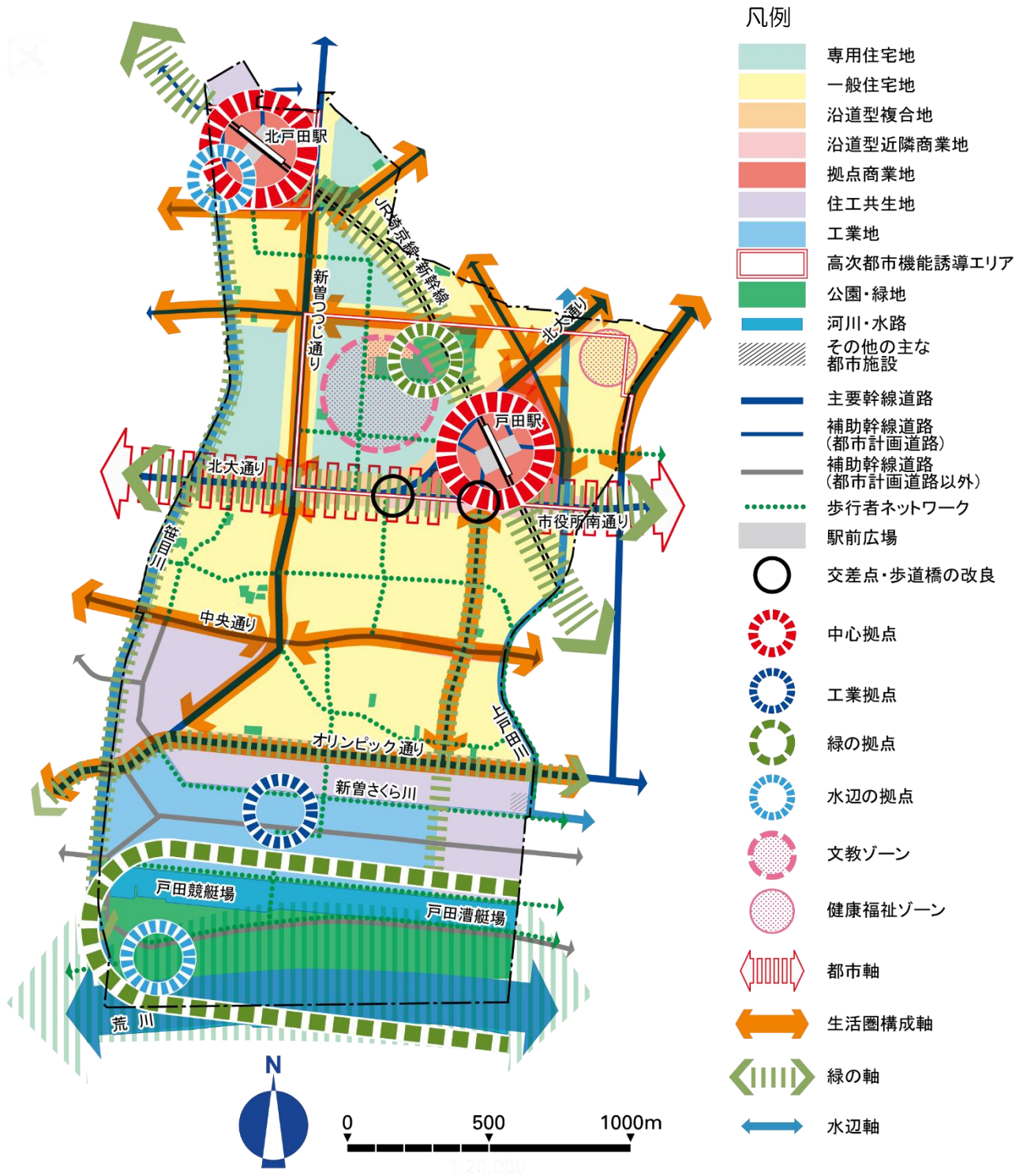
都市づくりの目標の実現のため、次の地域整備の基本方針のもと、市民、事業者、市との協働により、具体的な取組を展開していきます。

地域整備の基本方針	具体的な取組
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	<ul style="list-style-type: none">●戸田駅周辺における医療・福祉施設、商業施設、行政施設等を維持・誘導することによる中心拠点の形成●北戸田駅周辺の高次都市機能誘導エリアのうち、商業・業務等の施設が立地する笹目川西側のエリアと連携を図りつつ、多様な都市機能を有する複合施設、病院等の施設を維持・誘導することによる中心拠点の形成○東西都市軸の歩道整備や街路樹整備、及び沿道型近隣商業地・沿道型複合地における商業施設の適正誘導○既存の工場等が市外に転出しないための支援の充実○各世代が交流できる場の創出○建築物の高さ制限による景観の保全○北戸田駅・戸田駅前にふさわしい景観づくり●北戸田駅・戸田駅における、交通結節機能の向上

地域整備の基本方針	具体的な取組
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	<ul style="list-style-type: none"> ○教育文化施設集積地を文教ゾーンとして位置づけ良好な市街地環境の保全 ○健康福祉関連施設集積地を健康福祉ゾーンとして位置づけ特徴ある地域イメージの形成
都市基盤の整備による安全で快適な都市の骨格づくり	<ul style="list-style-type: none"> ●土地区画整理事業等による未整備都市計画道路の整備 ○交差点や歩道橋の改良 ○安全で快適な中央通り整備の検討 ○無電柱化の推進 ○歩行空間の改良等 ○自転車で通行しやすい空間整備 ○市街地開発事業等に併せた下水道整備 ○雨水排水施設の整備推進 ○生物多様性、ユニバーサルデザイン、景観、防災等に配慮した基盤整備 ○違法駐車削減対策 ○防犯活動の推進
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	<ul style="list-style-type: none"> ○多様なニーズに対応した便利で暮らしやすい新しい住宅の誘導 ○スプロール市街地の居住環境の改善 ○住工共生地における住宅と工場等が共生できる環境づくりの検討 ○中央通りにおける商業環境と住環境の調和検討 ○良好な景観形成のためのルールづくり推進と公共施設の景観向上 ○地区計画等によるまちづくりの推進 ●工業拠点における工場等の操業環境の維持・向上
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	<ul style="list-style-type: none"> ○河川の水質向上対策 ○生態系護岸整備や自然に近い河川への修復 ○せせらぎや親水性散策路の整備 ○生物多様性の確保の視点からの水や緑の環境保全 ○新しい公園整備のあり方検討（住民参加型整備や生態系への配慮、特徴のある公園等） ○公園の適正配置、地区公園の整備 ○戸田公園の機能の充実 ○荒川親水公園へのアクセスの強化 ○良好な環境づくりのための環境空間の有効活用

【凡例】 ○…原文、 ●…改訂版

③ 新曽地域整備の基本方針図



4 笹目地域

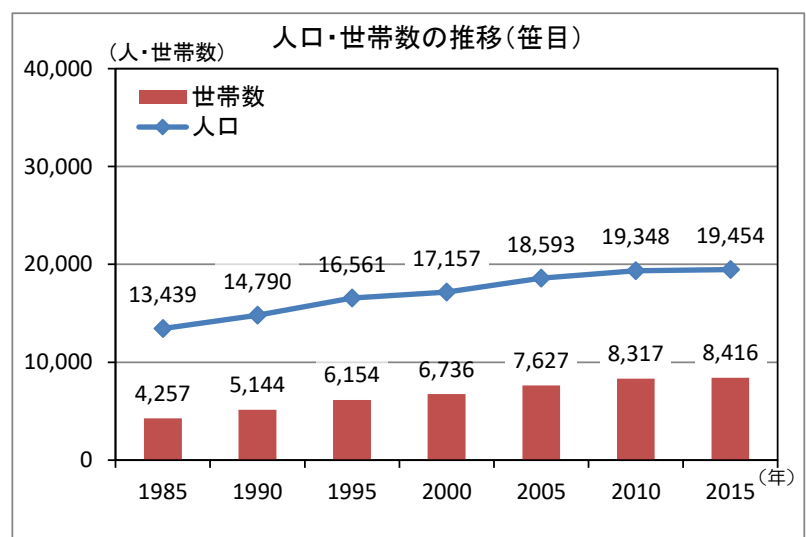
(1) 笹目地域の現状

- 下笹目バスターミナルから笹目橋を渡って都営三田線の西高島平駅へアクセスができるため、高度経済成長期から人口増加が続く地域であり、JR埼京線開通後は、地域の北部を中心に人口が増加しています。
- 65歳以上の老年人口比率が最も高く、65歳から69歳前後の比率も比較的高いことから、今後、高齢化が急速に進むものと考えられます。
- 地域の北部と南部は、工業系土地利用が比較的まとまって存在しています。

① 人口・世帯

ア) 人口・世帯数の推移

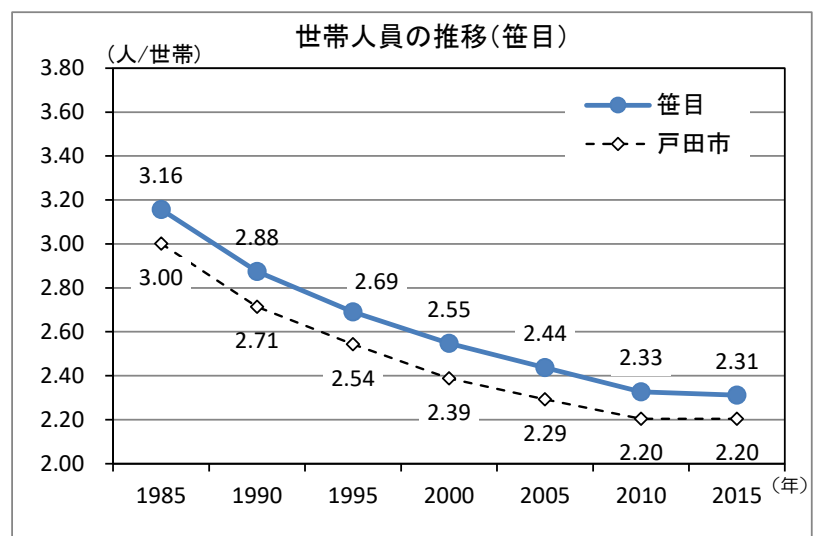
- 人口及び世帯数は1985年から一貫して増加を続けており、1985年と比較すると、2015年の人口は、約1.45倍、世帯数は、約2倍に増加しています。
- 2005年から2015年までの10年間でみると、人口・世帯数ともに伸びは、市内で最も低くなっています。



戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)

イ) 世帯人員

- 世帯人員は、1985年の3.16人/世帯から年々減少し、2015年には2.31人/世帯となりましたが、市内では最も世帯人員が多い地域です。
- 他の地域では、世帯人員は年々市平均に近づいていく傾向がありますが、笹目地域では、各年ともほぼ0.11人から0.17人/世帯程度の差があり、常に市平均を上回っています。



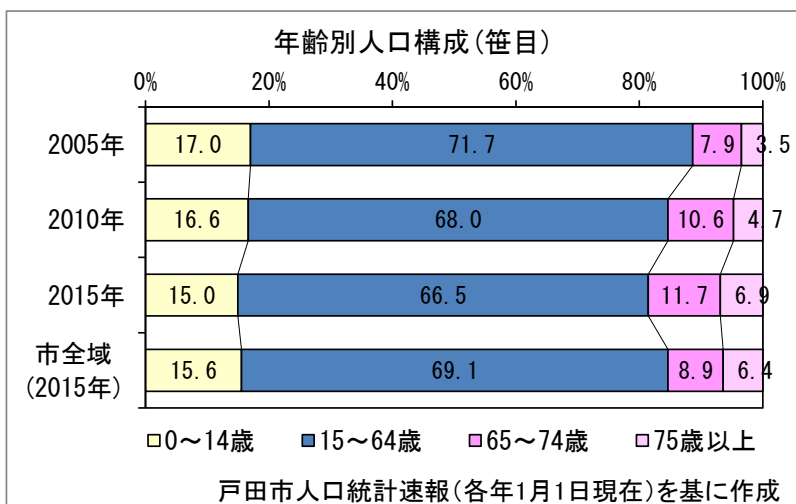
戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

ウ) 年齢別人口

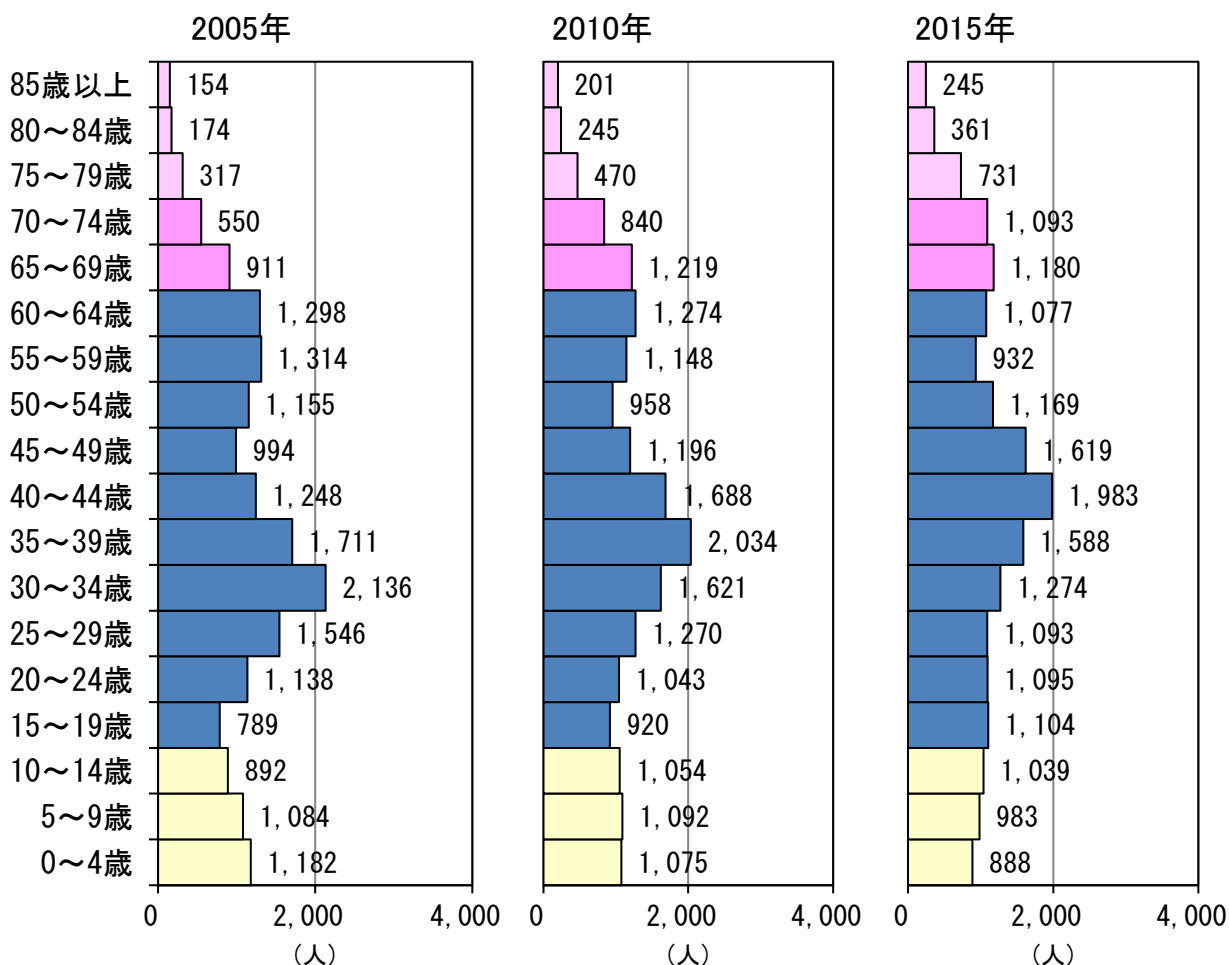
○2015年の65歳以上の老年人口比率は、18.6%と市内で最も高くなっています。0歳から14歳の年少人口比率は15.0%と市平均を下回っており、市内でも少子高齢化が進んでいます。

○年齢5歳階級別人口構成の推移を見ると、30代後半から40代前半での転出が目立ち、10歳未満の減少もみられます。

○他の地域に比べると65歳から69歳前後の人口比率が高いため、65歳以上の老年人口比率は今後も上昇すると考えられ、高齢化のピークは、人口構成が大きい40歳から44歳の層が65歳以上となる25年後以降になると考えられます。



年齢5歳階級別人口構成の推移



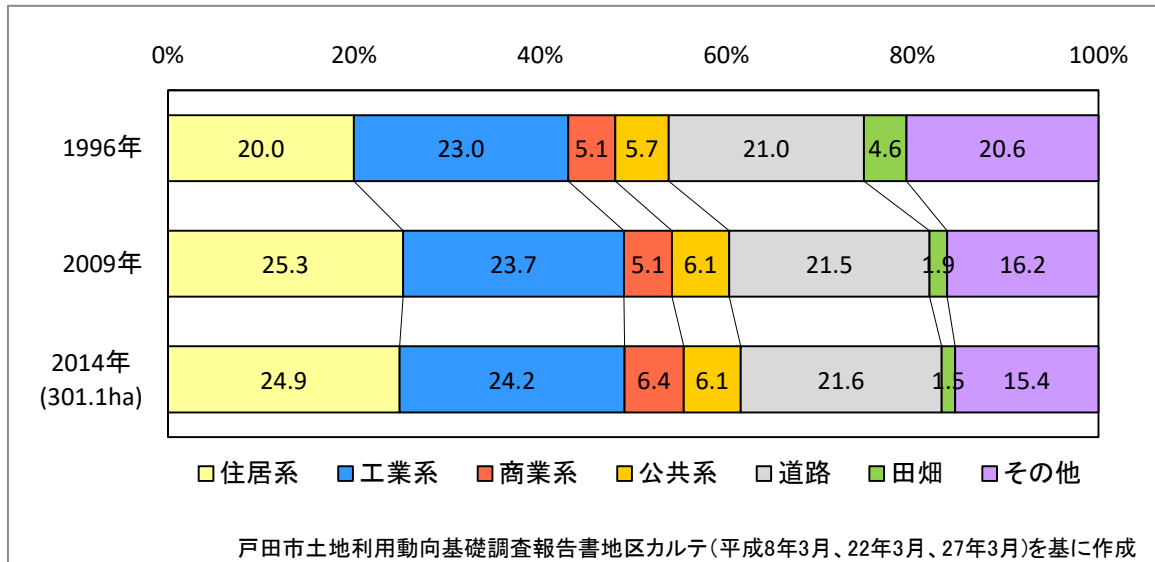
戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

② 土地利用

○2009年から2014年にかけて、土地利用の大きな変動はありませんが、商業系や工業系の土地利用がわずかに増加しています。

○工業系の土地利用の比率は、美女木地域に次いで高くなっています。

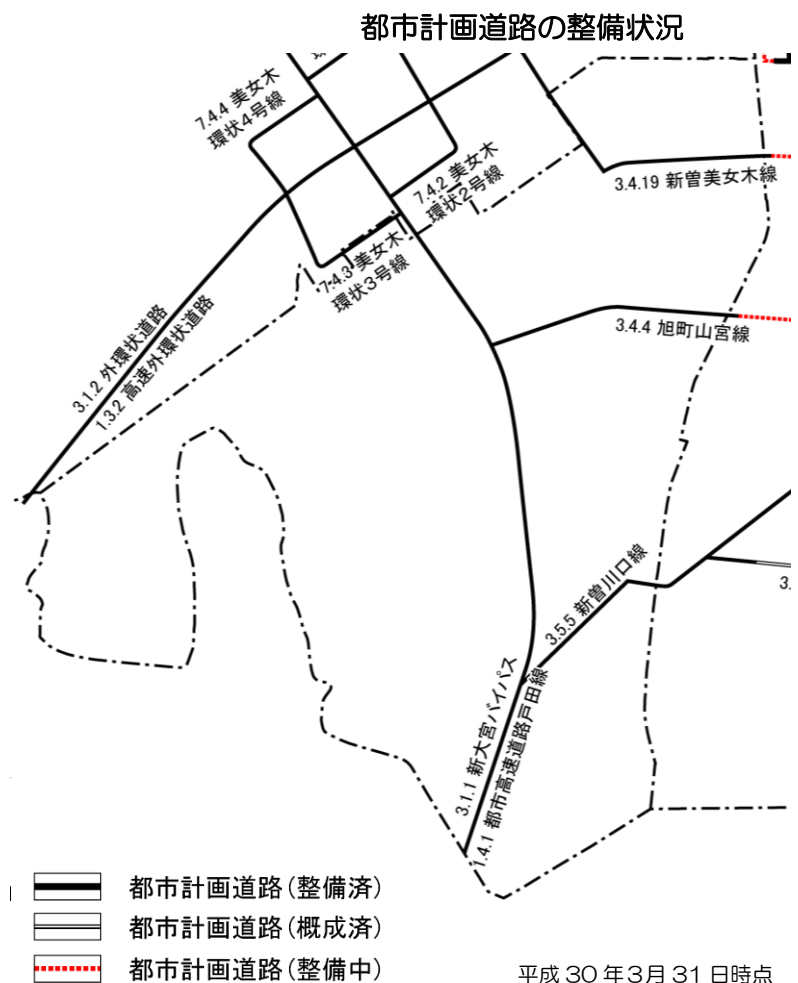
土地利用の推移



③ 都市基盤の整備状況

ア) 都市計画道路






○地域内の都市計画道路は、すべて整備済みとなっています。



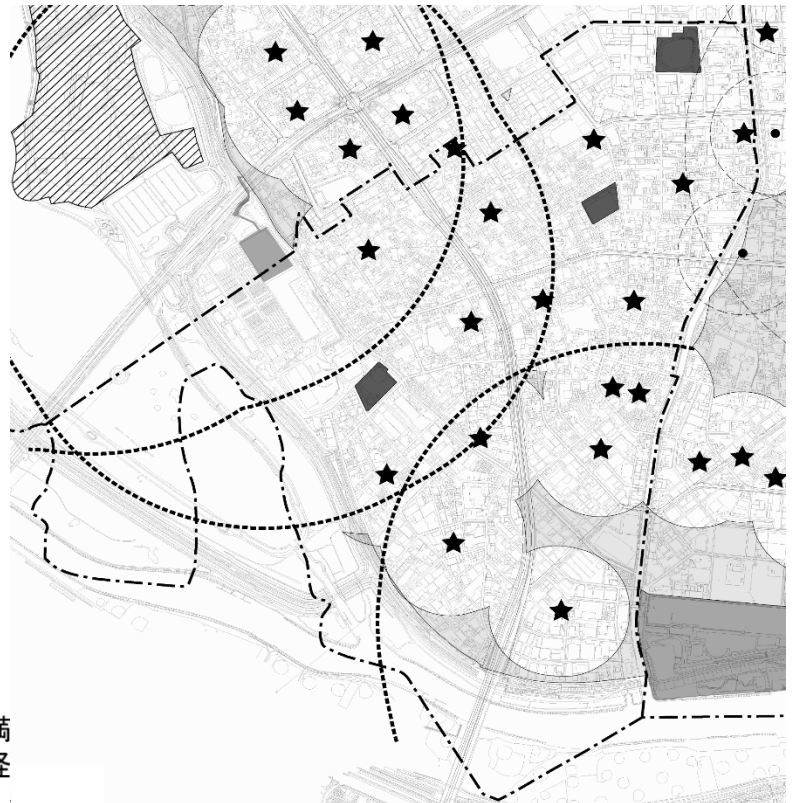
イ) 都市公園

○総合公園 1箇所、近隣公園 3箇所、街区公園 16箇所が地域内に分散して整備されています。

○荒川水循環センター上部公園が 2018 年に本格オープンします。

-  総合公園
-  近隣公園
-  近隣公園
-  街区公園
-  総合公園及び彩湖・道満グリーンパークから半径 1 km 圏










都市公園の整備状況



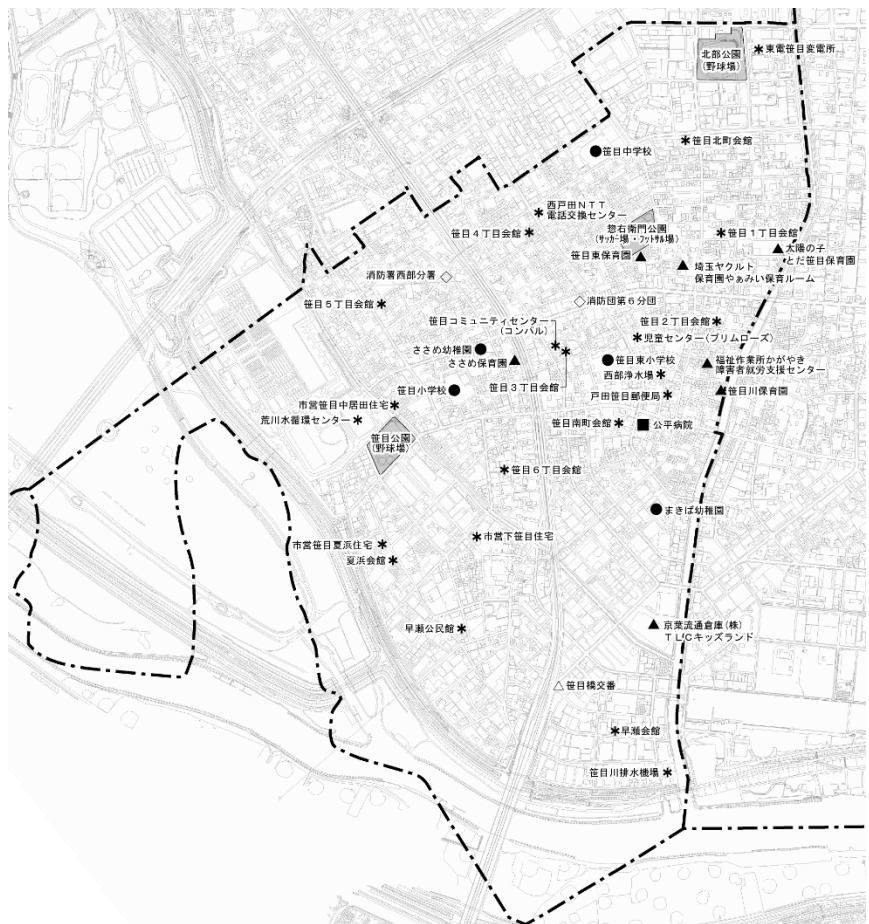
戸田市都市公園等一般位置図(平成 27 年 4 月、戸田市)を基に作成(平成 30 年 3 月時点)

ウ) 公共・公益施設

○笹目コミュニティセンター(コンパル)や児童センター(プリムローズ)等の施設が整備されているほか、荒川水循環センター等も立地しています。

-  教育施設
-  社会福祉施設
-  医療・保健施設
-  文化・スポーツ施設
-  市役所・支所
-  運動施設
-  消防署・分署
-  交番
-  その他

公共・公益施設の整備状況



戸田市ガイドマップ(平成 30 年 3 月現在)等を基に作成

(2) 笹目地域の都市づくりの課題

笹目地域の都市の現状等からみた主な課題は、次のように整理されます。

	現状	主な課題
土地利用	○住宅と工場等の混在と、工場等から住宅への土地利用転換が進む中で敷地規模の狭小化が進行	○良好な居住環境の形成に向けた取組の充実 ○住工共生地における環境の向上
	○農地が減少傾向にあり、ワンルームマンションや駐車場が増加	○農地の保全
	○大型商業施設の撤退による買い物利便性の悪化が懸念	○大型商業施設に頼らない身近な商業の振興 ○駅までの公共交通でのアクセスの改善
	○病院や郵便局等日常生活利便施設が不足	○生活利便施設の立地誘導
都市施設	○歩道が未整備の道路、歩道があっても、切り下げ等で段差が多く狭い ○自転車の走行環境が未整備 ○新大宮バイパスで地域が東西に分断	○歩行者や自転車が通行しやすい道路ネットワークの形成
	○美女木 JCT 周辺における交通渋滞	○交差点の改良や信号間隔等の改善による交通の円滑化
	○狭い道路が抜け道化しており交通量が多い ○工場関係等の大型車の違法駐車が多い	○生活道路への通過交通の進入抑制 ○違法駐車対策の強化
	○幹線道路沿道での騒音・排気ガス・振動の問題	○幹線道路沿道における騒音・排気ガス・振動への対策強化
	○荒川水循環センター上部公園を地域資源として有効活用することが必要	○荒川や地域内の公園等の身近な資源をいかしたうるおいのある空間の充実
体交通	○コミュニティバス toco (トコ) の運行本数が少ない	○コミュニティバス toco (トコ) の利便性向上
自然環境	○荒川水循環センター周辺の悪臭	○荒川水循環センター周辺の住環境の改善
	○さくら川や笹目川に桜の木が少ない	○川沿いの桜の植樹の促進
	○さくら川等の水質が悪い	○河川の水質浄化の促進
	○公園が人の集まる憩いの場になっていない ○生物多様性等への配慮が不足	○人が憩える公園や、緑の多い、動植物の生息場所となる公園としての再整備
	○JR埼京線沿いの緑地等の活用	○道路空間や環境空間を活用した生物多様性に配慮したネットワークの形成
	○団体に加入しなくても自由参加できるボランティアの仕組みがない	○河川や公園の維持管理における自由参加が可能な仕組みづくりの検討
都市景観	○北戸田駅まで含めて魅力ある景観が未形成	○北戸田駅を含めた統一感のある景観づくりの促進と景観形成のルールづくり
	○新大宮バイパスの防音壁で景観が東西に分断	○防音壁の素材の見直し（透明なもの等）
	○電線が景観を阻害	○無電柱化の推進
	○農地や屋敷林等の減少によるまちなかのうるおい空間の減少	○敷地内等の緑の保全と創出 ○歴史的資源等を活用した地域景観づくりの促進
安全・安心	○豪雨の際に浸水する地区が存在	○大雨時の冠水対策の充実
	○さくら川から笹目川の護岸未整備箇所が存在	○河川の護岸整備の促進
	○笹目2丁目を中心に延焼しやすい地区が存在	○建物の不燃化による延焼の軽減 ○災害時の安全な避難場所・避難路の確保
	○地域内に交番がない ○ごみの不法投棄	○地域の防犯パトロールの強化
	○街路灯の暗い所が存在	○街路灯等の維持管理の徹底
コミュニティ	○若い世代は町会活動に参加しづらい ○魅力的な町会のイベントがない	○地域コミュニティの活性化に向けたイベントの活用（若年層も参加しやすいイベントの実施を含む）

(3) 笹目地域整備方針

① 笹目地域の都市づくりの目標

笹目地域の都市づくりの目標を次のように設定します。

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

笹目地域は、工場等が集積している南部の工業地と、低層で良好な北部の住宅地という対比的な土地利用が大きな特徴であるほか、公園整備水準が高く、三方が川で囲まれ、桜並木等のうるおい資源が豊かな地域となっています。一方、新大宮バイパスによる地域コミュニティの分断、商業サービス機能の不足等が指摘されています。

そのため、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。

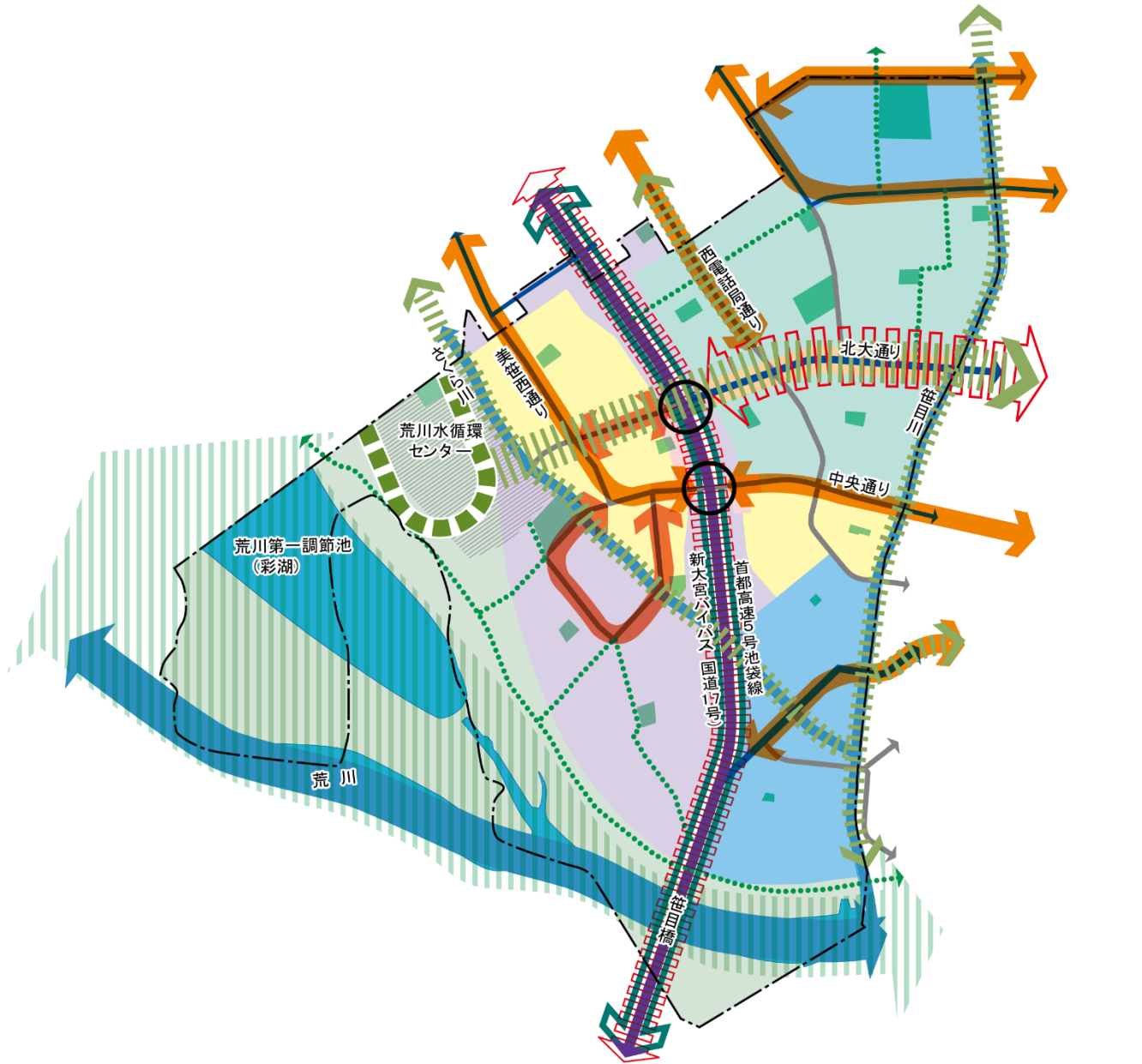
② 笹目地域整備の基本方針

都市づくりの目標の実現のため、次の地域整備の基本方針のもと、市民、事業者、市との協働により、具体的な取組を展開していきます。











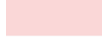











地域整備の基本方針	具体的な取組
川に囲まれ、公園が多いという地域特性をいかした、水と緑のうるおい空間の形成と回遊性の確保	<ul style="list-style-type: none">○サイクリングロード、散策路、桜堤整備等の荒川河川敷利用の検討○さくら川における休憩所整備、橋の修景など、市民に親しめる川づくり推進○河川の水質向上対策○生態系護岸や散策路の整備、川沿い緑化の推進○緑の拠点の立体利用による広場化や、駐車場、高密度緑化等の整備促進○利用者のニーズに応じた公園・緑地の整備及び更新○農地・緑地の保全○地域資源の充実と各資源をつなぐ緑道・散策路の整備○歴史の道の活用推進（歴史資源のサイン整備）○歩行空間の改良等

地域整備の基本方針	具体的な取組
住・商・工が調和する緑豊かで快適な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ○工場等の敷地外周における修景緑化の促進 ○工業地内における道路の安全性の向上 ○歩行者等の安全性向上に向けた違法駐車削減対策 ○住工共生地における住宅と工場等が共生できる環境づくりの推進 ○中央通りにおける商業環境と住環境の調和検討 ○地区計画等によるまちづくりの推進 ○北戸田駅前からの連続性のある都市景観の形成 ○戸建て住宅を中心とした緑豊かな専用住宅地の維持 ○敷地内緑化や花によるまち並み演出 ○良好な景観形成のためのルールづくり推進
安全性・防災性の高い市街地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ○水害時における安全な避難場所の確保 ○震災時の安全な避難路の確保 ○延焼防止のため防火地域・準防火地域の指定検討 ○防犯活動の推進
地域の生活を支える道路交通環境の改善	<ul style="list-style-type: none"> ○東西都市軸の歩行者空間の充実及び街路樹整備 ○自転車で通行しやすい空間整備 ○西電話局通りにおける緑の回廊整備の検討 ○交差点の改良 ○生物多様性、ユニバーサルデザイン、景観、防災等に配慮した基盤整備 ○生活道路への通過交通の進入抑制の検討 ○幹線道路沿道における騒音・排気ガス・振動対策の充実
地域活力の源泉となる地域産業の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ○交通の影響に配慮した北大通り沿道の沿道型複合地における沿道型商業施設の適正誘導 ○身近な買い物場となる商店街の活性化と生活利便の向上 ○既存の工場等が市外に転出しないための支援の充実

③ 笹目地域整備の基本方針図



凡例

- | | | | | | | | |
|---|----------------|---|----------------------|---|------|---|--------|
|  | 専用住宅地 |  | 広域幹線道路(高速道路) |  | 緑の拠点 |  | 都市軸 |
|  | 一般住宅地 |  | 広域幹線道路 |  | | | 生活圈構成軸 |
|  | 沿道型複合地 |  | 主要幹線道路 |  | | | 緑の軸 |
|  | 沿道型近隣商業地 |  | 補助幹線道路
(都市計画道路) |  | | | 水辺軸 |
|  | 住工共生地 |  | 補助幹線道路
(都市計画道路以外) | | | | |
|  | 工業地 |  | 歩行者ネットワーク |  | | | |
|  | 公園・緑地 | | | | | | |
|  | 市街化調整区域 | | | | | | |
|  | 河川・水路 | | | | | | |
|  | その他の主な
都市施設 | | | | | | |



5 美女木地域

(1) 美女木地域の現状

○地域西部の住宅地は、1965年から1970年以降人口が急増した地域であり、その頃に転入した65歳から69歳前後を中心に高齢化の時期に差しかかっていることから、今後、急速に高齢化が進むものと考えられます。

○地域東部の北戸田駅に近いエリアは、工業系の土地利用から住居系又は商業系の土地利用への転換が進み、人口増加が進むものと考えられます。

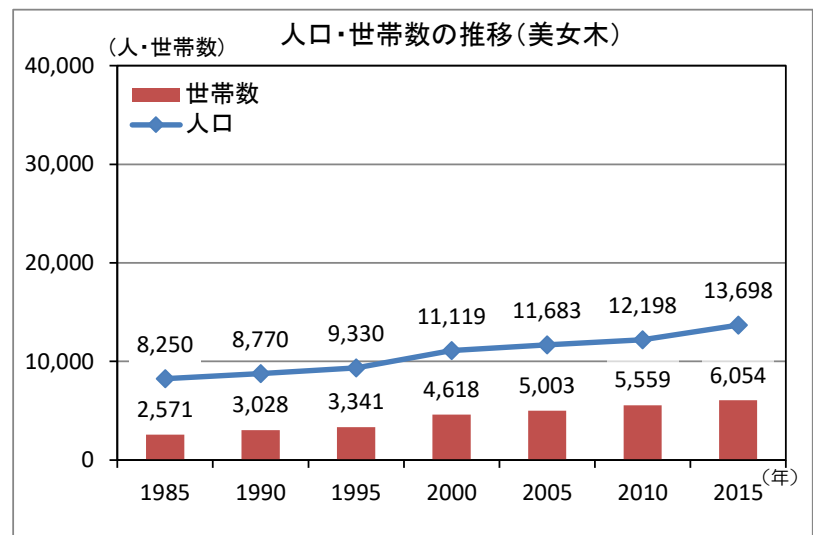
○地域東部は、比較的工業系土地利用がまとまって存在しており、工業系土地利用が24.6%と全体の4分の1を占めています。

① 人口・世帯

ア) 人口・世帯数の推移

○2015年の人口は、13,698人で5地域中、最も少なくなっています。

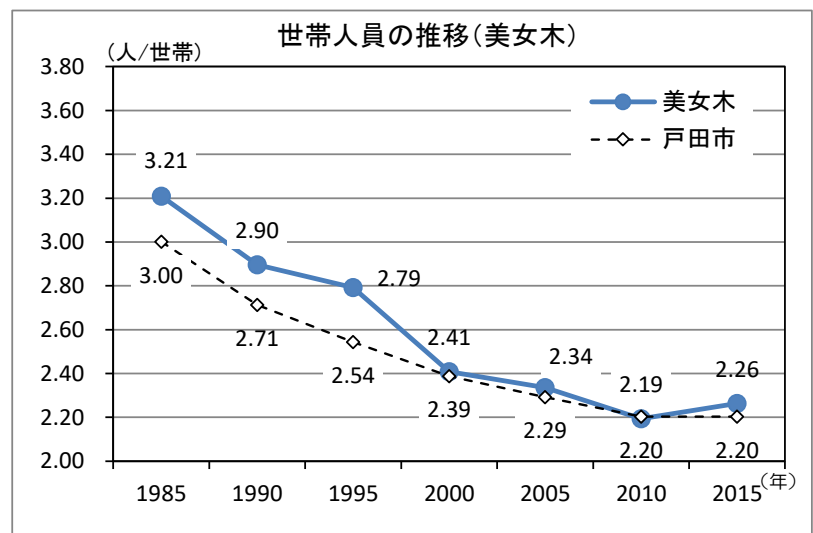
○人口は、1985年以降、増加基調が続いており、1995年から2000年にかけては、約19.2%という高い増加率を見せていましたが、その後一時鈍化し、2010年から2015年では再び増加率が上昇しています。



戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

イ) 世帯人員

○1985年の世帯人員3.21人/世帯は新曽地域に次いで高い値でしたが、1995年から2000年の人口急増期に急速に減少し、2010年には、2.19人/世帯と市平均を下回る水準まで低下しましたが、その後増加に転じ、2015年には2.26人/世帯となっています。



戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

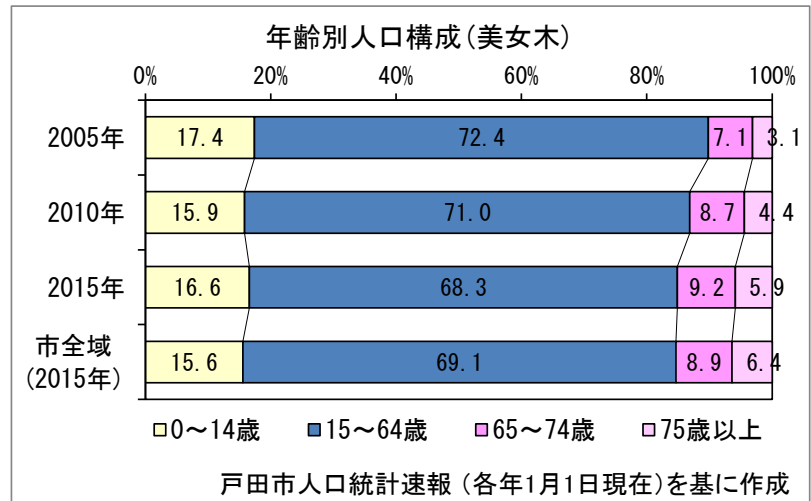
ウ) 年齢別人口

○市内で最も人口の少ない地域であり、2015年の0歳から14歳の年少人口比率は16.6%、15歳から64歳の生産年齢人口比率は68.3%、65歳以上の老年人口比率は15.1%となっています。

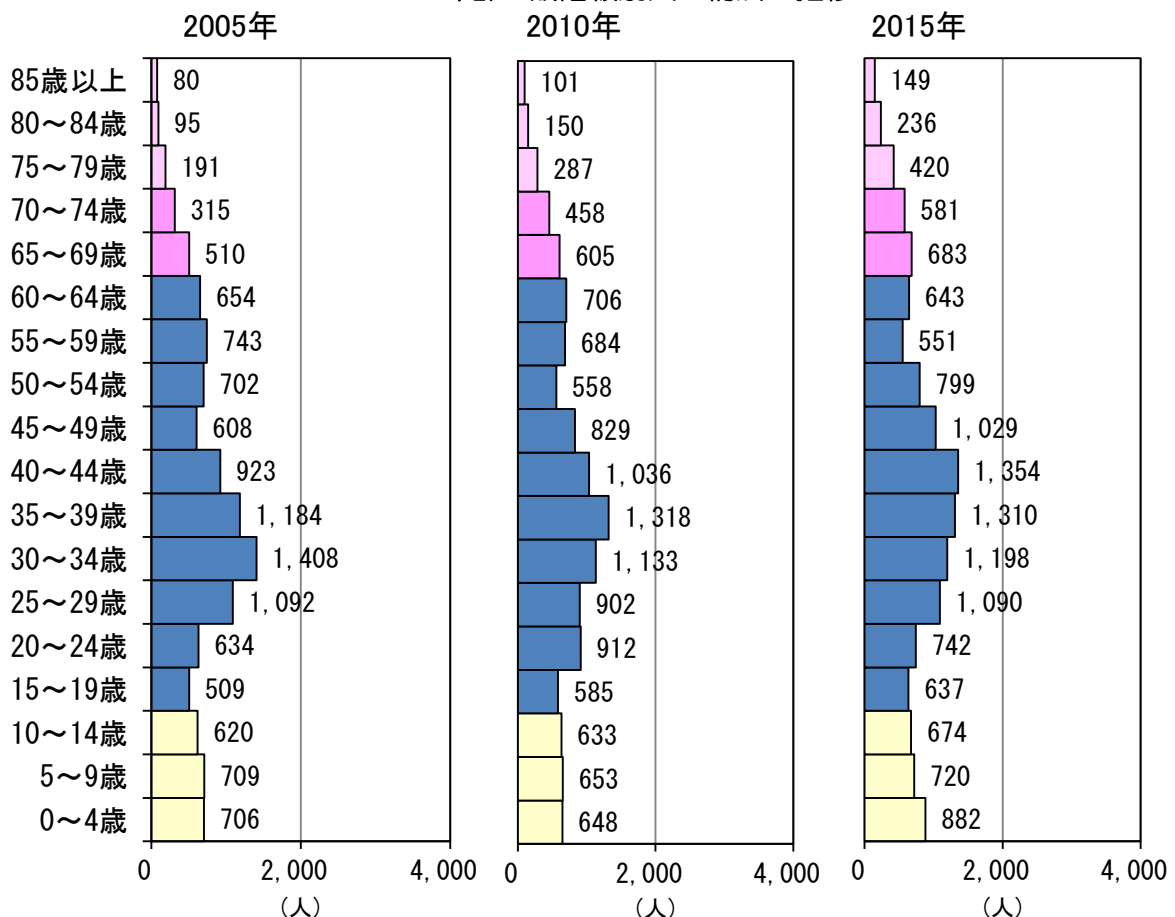
○年少人口はファミリー層を中心とした転入等により2010年の15.9%から増加しています。

○年齢5歳階級別人口構成の推移を見ると、20代から30代の比較的若い層の転入が多く、10歳未満でも人口が増加しています。また、75歳以上の後期高齢者は2005年から2015年までの10年間で300人弱増加しています。

○65歳から69歳前後の人口は数としては多くありませんが、人口に占める比率が比較的高いため、65歳以上の人口比率は、今後も上昇すると考えられます。また、高齢化のピークは、人口構成が大きい40歳から44歳の層が65歳以上となる25年後以降になると考えられます。



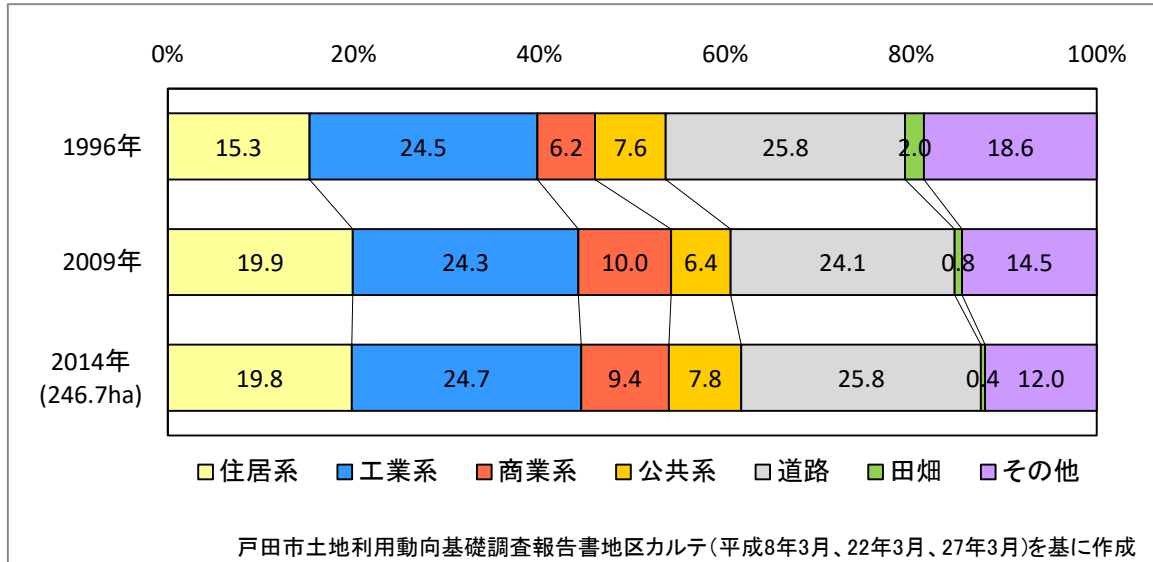
年齢5歳階級別人口構成の推移



② 土地利用

- 工業系土地利用が24.7%と市内で最も高く、住居系土地利用の19.8%を上回っています。
- 都市計画道路が多く、道路の比率が25.8%と高くなっています。

土地利用の推移

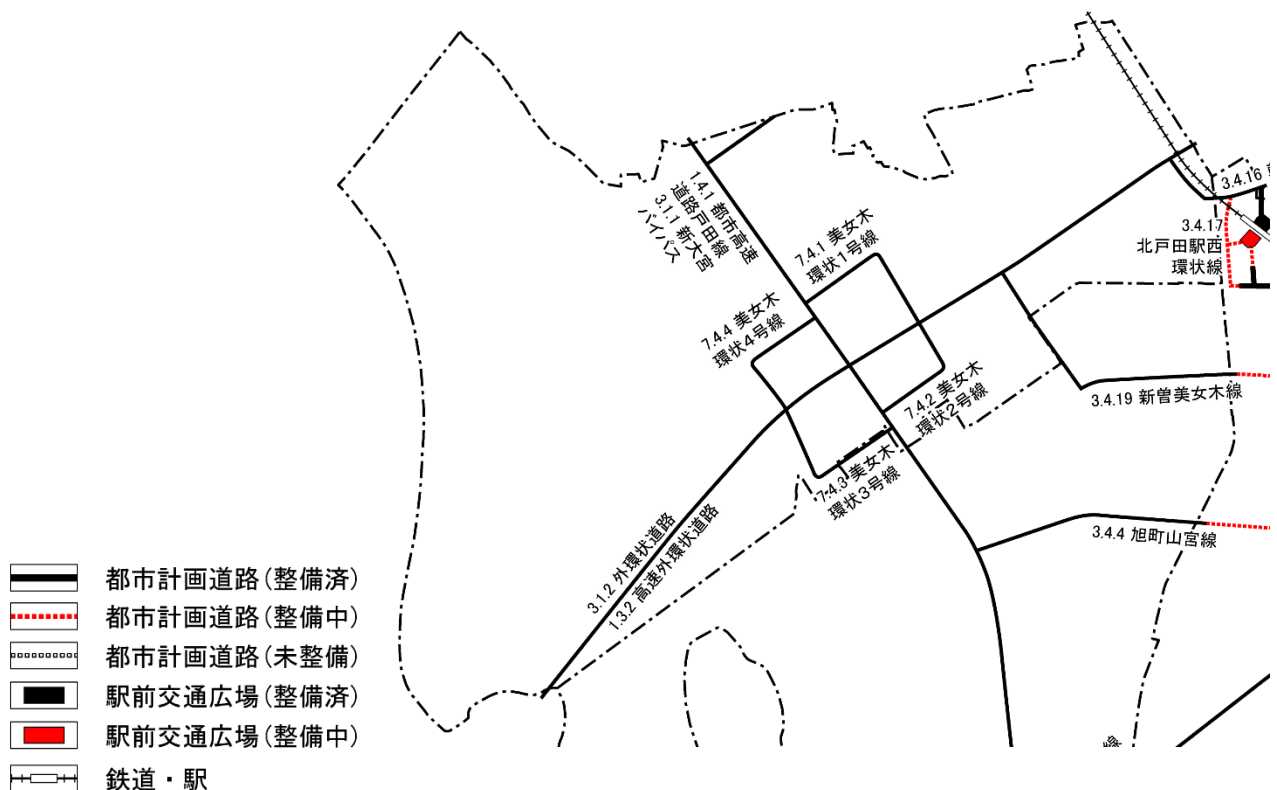


③ 都市基盤の整備状況

ア) 都市計画道路

- 地域内の都市計画道路は、すべて整備済みとなっています。

都市計画道路の整備状況



平成30年3月31日時点

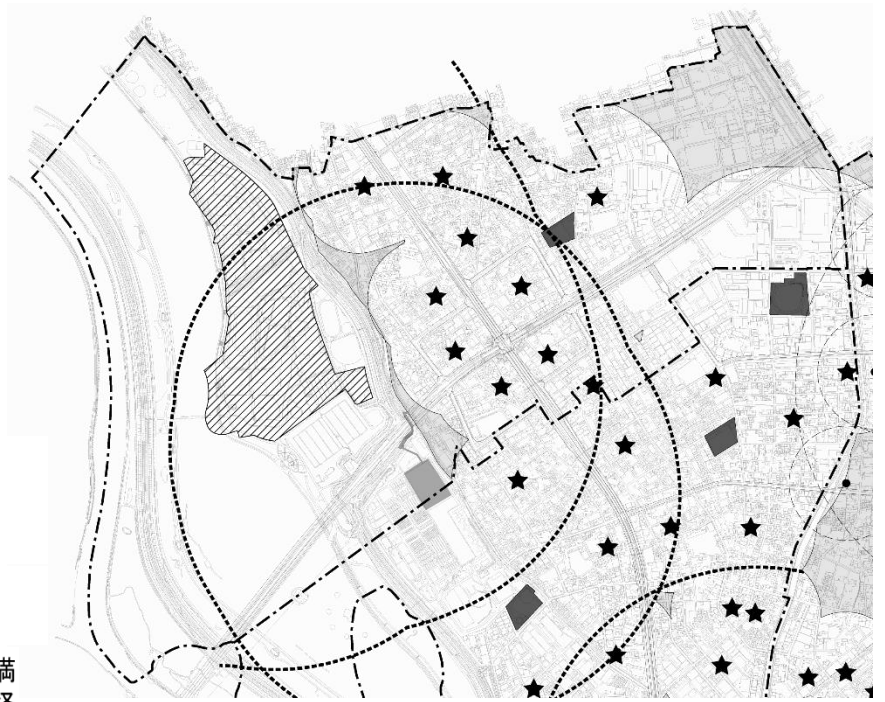
イ) 都市公園

○地域の西部には彩湖・道満グリーンパークがあり、市民のみならず広域からも人が集まります。

○そのほか、地域内には総合公園1箇所、近隣公園1箇所、街区公園9箇所が整備されています。

- 総合公園
- 近隣公園
- ★ 街区公園
- ▨ 緑地
- 整備予定の公園・緑地
- ⋯ 総合公園及び彩湖・道満グリーンパークから半径1km圏

都市公園の整備状況



戸田市都市公園等一般位置図（平成27年4月、戸田市）を基に作成（平成30年3月時）

ウ) 公共・公益施設

○蕨戸田衛生センターが地域の東部に立地するほか、市役所の美笹支所や市民医療センター等が立地しています。

公共・公益施設の整備状況

- 教育施設
- ▲ 社会福祉施設
- 医療・保健施設
- ★ 文化・スポーツ施設
- ◎ 市役所・支所
- 運動施設
- ◇ 消防署・分署
- △ 交番
- * その他



戸田市ガイドマップ（平成30年3月現在）等を基に作成

(2) 美女木地域の都市づくりの課題

美女木地域の都市の現状等からみた主な課題は、次のように整理されます。

	現状	主な課題
土地利用	○住工が混在する地区等があり、住環境に対する不満が大きい	○既存の資源をいかした良好な住宅地としての居住環境の向上
	○美女木向田地区における居住者と事業者の共生が必要	●地域整備計画（美女木向田地区）における土地利用方針に基づく土地利用の推進
	○相続や工場等の移転での土地利用転換を誘導する仕組みが必要	○適正な土地利用コントロールの仕組みの検討
	○工場等の減少による地域産業の衰退	○新たな産業導入や既存工場等への支援の拡充
	○大型店の立地等による既存商業地の衰退	○既存商業の振興
都市施設	○国道 298 号等で週末に渋滞が発生 ○クランクや行き止まりの道路が存在	○交差点の改良や信号間隔等の改善による交通の円滑化
	○主要幹線道路は交通量が多く、騒音、振動、大気汚染等が発生	○騒音、振動、大気汚染対策としての幹線道路の沿道環境の改善
	○幅員の狭い道でトラックとのすれ違いが困難 ○さくら川側道は狭い上、通過交通が多くて一部危険な所が存在	○生活道路への通過交通の進入抑制
	○トラックの路上駐車が多い	○路上駐車対策の強化
	○信号がない、または設置位置の悪い交差点が存在	○信号等の設置促進と設置場所の改善
	○自転車の通行環境が整っていない	○歩行者や自転車のネットワークの形成 ○歩道等のバリアフリー化の推進
地 市 整 街	○美女木向田地区で公園等の都市基盤が未整備	●地域整備計画（美女木向田地区）における都市基盤整備の方針に基づく整備の推進
体 交 系 通	○コミュニティバス toco（トコ）のルートが一方のみで使いづらい	○コミュニティバス toco（トコ）のルートの見直し
自然環境	○彩湖・道満グリーンパークや荒川水循環センターの上部利用公園の活用が不十分 ○環境空間が有効に活用されていない	○彩湖・道満グリーンパークや荒川水循環センターの上部公園等を中心とした水と緑のネットワーク形成
	○笹目川で滞留箇所や深く危険な箇所が存在	○河川の流量の確保と安全性の向上
	○笹目川は、さいたま市側と同様の自然護岸やウッドデッキ整備が必要	○笹目川河岸における遊歩道の整備延長
	○さくら川の水質汚濁	○さくら川の整備の方向性の検討 ○河川の水質浄化の推進
	○農地の減少	○農地の保全と市街地における緑化の促進
	○暗渠化された水路での悪臭や大雨での浸水	○暗渠水路の維持管理の徹底と浸水対策の強化
	○荒川水循環センターの付近での悪臭	○荒川水循環センター周辺環境改善
景都 観市	○高い建物がなく眺望が良好	○見晴らし眺望の保全のためのルールづくり
	○街中の花や緑、文化財等が景観資源として未活用	○飾花等による沿道景観の創出 ○歴史的資源の景観づくりへの活用
安全・ 安心	○水害時の高所の避難場所が少ない	○洪水時でも浸水しない階層を持つ安全な避難所の確保
	○美女木2丁目を中心に延焼しやすい地区が存在	○建物の不燃化による延焼の軽減 ○建物等の耐震化による安全な避難路の確保
	○幹線道路沿道は工業系用途のため、騒音基準が緩く、防音壁も住居系用地より低い	○幹線道路沿道における防音対策の強化
コ ミ ュ ニ ティ	○地域の住民が交流できる施設の不足	○地域における交流の場の確保と有効活用

【凡例】 ○…原文、●…改訂版

(3) 美女木地域整備方針

① 美女木地域の都市づくりの目標

美女木地域の都市づくりの目標を次のように設定します。

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

美女木地域は、外環道、首都高速5号池袋線・埼玉大宮線、国道17号新大宮バイパス、国道298号の道路ネットワークにより、交通の利便性に恵まれていることから、市内でも工場等が多い地域であり、住工が共生するまちづくりを進めていくことが求められています。

そのため、自動車による交通の利便性もよく、公園や水辺等の地域資源にも恵まれていることから、大型車両等の住宅地内通過や違法駐車等への対応、地域の高齢化や地球温暖化対策として歩行者や自転車にやさしいまちづくり、水害をはじめとする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、荒川第一調節池、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においては、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、広域からも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。

美女木向田地区をはじめとする工業地においては、これまでの産業面での集積に加え、周辺への影響が少なく、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、住工共生地については、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。

② 美女木地域整備の基本方針

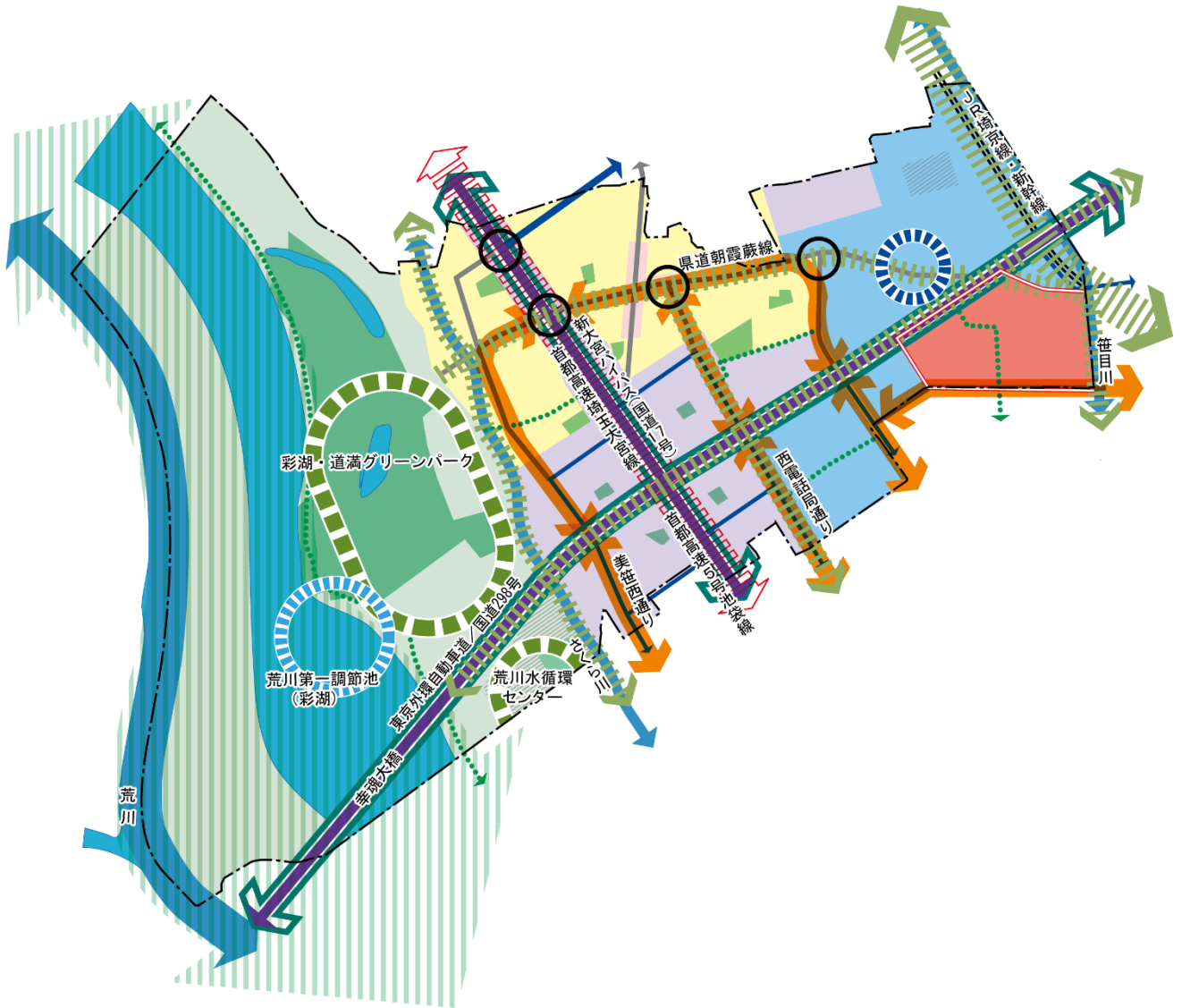
都市づくりの目標の実現のため、次の地域整備の基本方針のもと、市民、事業者、市との協働により、具体的な取組を展開していきます。

地域整備の基本方針	具体的な取組
北戸田駅周辺における活気あふれる中心拠点の形成	●北戸田駅周辺の高次都市機能誘導エリアのうち、商業・業務等の施設が立地する笹目川の西側のエリアにおいて、既存の大型商業施設等を中心に、多様な都市機能を有する複合施設、病院等を維持・誘導することによる中心拠点の形成

地域整備の基本方針	具体的な取組
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	<ul style="list-style-type: none"> ○定住地として機能する水・緑・オープンスペース等を有した豊かな一般住宅地の形成 ○市街地における緑化の促進 ○住工共生地における住宅と工場等が共生できる環境づくりの検討 ○既存商業地における商業環境と住環境の調和検討 ○良好な景観形成のためのルールづくりの推進 ○地区計画等によるまちづくりの推進 ○大規模地震等に起因する火災延焼防止に対する防火地域・準防火地域の指定検討 ○安全な避難場所の確保 ○冠水被害の軽減に向けた基盤整備・検討 ○大規模水害に対応した高所における防災備蓄等設置の検討
緑豊かで安全な道路空間の形成	<ul style="list-style-type: none"> ○県道朝霞蕨線や西電話局通りにおける緑の回廊整備の検討 ○交差点の改良と隅切り整備の推進 ○歩行空間の改良等 ○歴史の道の活用推進（歴史資源のサイン整備） ○生物多様性、景観、防災等に配慮した基盤整備 ○防音対策の要望 ○違法駐車削減対策 ○自転車通行しやすい空間整備 ○生活道路への通過交通の進入抑制の検討 ○道路の安全性の向上
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	<ul style="list-style-type: none"> ○河川の水質向上対策 ○生態系護岸や散策路の整備、川沿い緑化の推進 ○さくら川における絵になる風景づくり ○大規模公共施設の高密度緑化推進と敷地内緑化や花によるまち並みの演出 ○良好な環境づくりのための環境空間の有効活用
将来の適切な土地利用や地区まちづくりのあり方の検討	<ul style="list-style-type: none"> ●（仮称）北部第二土地区画整理事業の区域で長期間未着手である美女木向田地区における地区計画等による市街地整備の推進 ○住工が共生する地区における緑地等の適切な配置整備
環境にやさしい新たな産業の導入や既存産業の活性化等による産業拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺住宅に調和した緑豊かな環境とクリーンな産業導入等による工業拠点の充実 ○民間活力をいかした高度な広域物流拠点としての充実 ○既存の工場等が市外に転出しないための支援の充実 ●工業拠点における工場等の操業環境の維持・向上

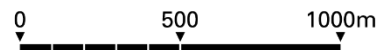
【凡例】 ○…原文、 ●…改訂版

③ 美女木地域整備の基本方針図



凡例

- | | | | |
|-------------|------------------|-----------|--------|
| 一般住宅地 | 広域幹線道路(高速道路) | 工業拠点 | 都市軸 |
| 住工共生地 | 広域幹線道路 | 緑の拠点 | 生活圈構成軸 |
| 沿道型近隣商業地 | 主要幹線道路 | 水辺の拠点 | 緑の軸 |
| 拠点商業地 | 補助幹線道路(都市計画道路) | 歩行者ネットワーク | 水辺軸 |
| 工業地 | 補助幹線道路(都市計画道路以外) | 交差点の改良 | |
| 高次都市機能誘導エリア | | | |
| 公園・緑地 | | | |
| 市街化調整区域 | | | |
| 河川・水路 | | | |
| その他の主な都市施設 | | | |



実現化の方策

(扉裏面)

第6章 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

都市マスタープランの実行性を高めるため、都市マスタープランに基づいて詳細な整備計画等を策定し、市民等と連携しながら、社会経済状況の変化等にあわせて柔軟に取り組んでいきます。

(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、高度地区等の地域地区、道路や公園等の都市施設については、必要に応じて、本マスタープランに沿った都市計画の決定及び変更を行うこととします。

(2) 土地利用の変化への対応

大規模土地利用転換を事前に把握する新たな仕組みの導入等を通じて、市内における土地利用の状況をモニタリングし、土地利用転換の発生を事前に把握し対応を図るなど、土地利用を適切に誘導するための仕組みを構築します。

(3) 効果的・効率的なまちづくりの推進

本マスタープランは、本市のまちづくりにおける基本的な方針を示すものであるため、具体的なまちづくりを推進するにあたっては、より詳細な整備計画を策定することが必要です。

全市レベルでは立地適正化計画、都市交通マスタープラン、緑の基本計画等を、地区レベルでは、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を策定し、これらの計画を相互に連携させることで、効果的・効率的な事業推進を図ります。

また、今後は財政的な厳しさが増し、まちづくりへの投資余力が減退していくことが予想されることから、住宅や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を進めるほか、公共事業の実施にあたっては、限られた財源を有効活用するためにも、国・県等の支援制度の活用を推進しながら進めるものとします。

(4) 市民参加型の協働によるまちづくり

一般に、まちづくりは市のみで進められるものではなく、市民、事業者、市が共通の課題認識とまちづくりの目標を持ち、それぞれの役割を適切に分担しながら推進していくことが必要です。そのため、民間事業者等と連携・協力した公共施設整備等に取り組むほか、公園・緑地や環境空間等の整備・活用・管理等において、市民と事業者と市の協働によるまちづくりを推進します。

また、本市では、「戸田市都市まちづくり推進条例」や「戸田市都市景観条例」を定めており、これらの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」等に対する情報提供やまちづくりコンサルタントの派遣等の様々な支援を行うことで、市民によるまちづくりの提案や市民の発意による活動を促進します。

さらに、地区において、住民が主体となって地区のまちづくりに取り組む機運を醸成するため、まちづくりに関する情報提供や活動の支援等を積極的に行い、条例に基づく組織の設立や地区まちづくり計画の策定等へつなげていきます。

2 都市マスタープランの進行管理及び見直し

人口減少・超高齢社会といった、未だかつて経験したことのない社会経済状況に対応するため、適切に進行管理を行うとともに、必要に応じて見直しを行います。

(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ながら、都市マスタープランに基づいたまちづくりが計画に沿って進んでいるかを定期的に点検し、必要に応じて見直しにつなげられる進行管理を行います。

(2) 都市マスタープランの見直し

① 定期的な見直し

本マスタープランは、おおむね 20 年後の都市づくりの目標を見据えた計画であることから、今後の社会経済状況により、本市を取り巻く環境の変化や市民のニーズ等に的確に対応するため、策定後においても定期的な見直しを行う必要があります。

そのため、おおむね5年ごとに進行状況を点検し、必要に応じて見直しを行うものとします。

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が改定された場合は、整合性等について検討し、必要に応じて見直しを行うものとします。

第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）

平成30年 ●月 策定

平成31年 3月 発行

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

協力／（株）地域計画建築研究所