

## 戸田都市計画都市再開発の方針の変更について

### 1. 都市再開発の方針について

都市再開発の方針は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、都市再開発法第2条の3第2項に規定されています。また、都市計画法第15条第1項第3号において、都道府県が定めることとなっており、現行の方針については、平成18年3月に県が定めたものです。法的な位置づけは、下図のとおり、戸田市都市マスタープラン（都市計画法第18条の2）とともに、市町村が定める個別具体的都市計画決定に対して上位に位置します。

本方針における「都市再開発」とは、市街地再開発事業や土地区画整理事業等の面的整備事業や都市施設などの個別整備事業のほか、地区計画等の規制誘導手法等も含めた総合的な整備のことを言います。

変更の背景といたしましては、現行の方針の策定から、おおよそ10年が経過し、社会経済情勢の変化、上位計画及び関連計画の策定・改訂など、都市再開発を取り巻く環境や考え方が大きく変化しており、見直しが必要となりました。

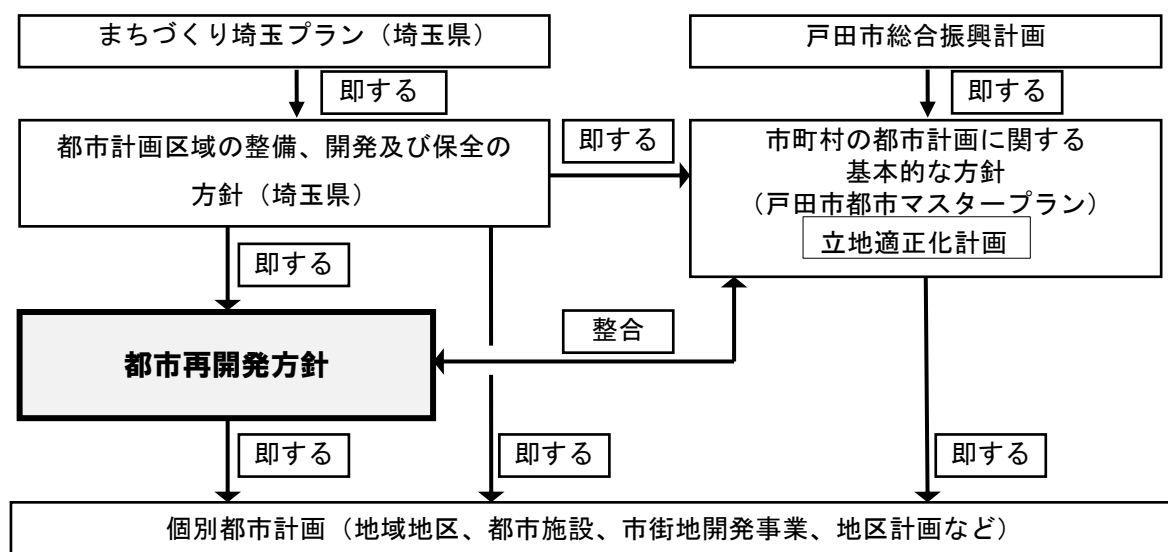


図 都市再開発方針の位置付け

### 2. 都市再開発の方針の変更（案）について

戸田都市計画 都市再開発の方針の変更（案）については、本市の関係各課のほか、県、学識経験者、商工会の推薦の方で構成される「戸田市都市再開発方針案策定委員会」で種々検討を重ねてきたものであり、**資料2**のとおりです。また、現行の方針との比較については、**参考資料1**に示すとおりです。

## (1) 基本方針について

### 1) 複合的都市機能の誘導による拠点形成

多くの市民が様々なサービスを利用できる拠点を形成し生活利便性の向上を図るため、市内3駅を中心とした多様な都市機能の誘導について内容を追加します。また、幹線道路沿道の既存商業地域におけるポテンシャルを活かすため、商業施設等の適切な立地の誘導等について内容を追加します。

### 2) 良好な住環境を有する住宅地の形成

誰もが便利で快適な生活を送れるよう、対象をファミリー世帯に限定しない表現に修正するとともに、市民主体のルール作りを促進するため、市民等との協働による地区計画等の活用について内容を追加します。また、住宅を中心とした市街地の形成が見込まれる地域のうち現状では住居系用途地域でない地区においては、良好な住環境を形成するため、地区計画等の活用について内容を追加します。

### 3) 市街地の整備のための都市基盤整備の促進

土地区画整理事業の実施が見込めない地域のまちづくりを推進するため、地区計画等の活用について内容を追加します。また、面的整備の実施時における歩行者自転車道路網の整備推進について内容を追加します。

### 4) 安全・安心に暮らせる市街地の形成

集中豪雨や台風による浸水被害の軽減を図るため、都市施設や建築物における雨水排水や貯留、浸透機能の強化について内容を追加します。

### 5) 都市の低炭素化の推進

都市の低炭素化を図るため、都市の低炭素化の推進を新たな方針とし、公共交通網の充実や公共施設における緑化、省エネルギー化、再生可能エネルギーの有効利用等について内容を追加します。

## (2) 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

### 1) 再開発促進地区

都市再開発法第2条の3第2項に規定する計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、次の3地区を定めます。

#### ① 北戸田駅前地区

当地区は、拠点商業地を形成するため、現行の方針では検討整備地区に位置づけられており、土地区画整理事業及び地区計画等により、商業・業務、医療、子育て支援施設等、各種都市機能が複合的に集積した魅力ある駅前地区を形成していくため、再開発促進地区に位置づけます。

## ② 戸田駅周辺地区

当地区は、戸田駅を中心として多様な都市機能の誘導を図る地区で、現行の方針では駅前の一部区域が検討整備地区に位置づけられており、土地区画整理事業及び地区計画等により、商業・業務、文化、医療、子育て支援施設等、各種都市機能が複合的に集積した魅力ある駅周辺地区を形成していくため、再開発促進地区に位置づけます。

## ③ 戸田公園駅西口駅前地区

当地区は、拠点商業地を形成するため、現行の方針では検討整備地区に位置づけられており、駅前交通広場等の都市基盤整備が概ね完成していることから、地区計画等により、商業・業務、医療、子育て支援施設等、各種都市機能が複合的に集積した魅力ある駅前地区を形成していくため、再開発促進地区に位置づけます。

## 2) 要整備地区

法的な位置づけはありませんが、再開発の推進の必要性が高いものの、再開発促進地区に係る整備又は開発の計画の概要を定めるほどの熟度に至っていない地区として、次の2地区を定めます。

### a 戸田公園駅東口駅前地区

同駅西口駅前地区と同様に、土地の有効利用や高度利用の必要性が高い地区ではありますが、概ね10年以内の整備完了が見込めないことから、要整備地区として位置づけます。

### b 新曽中央住宅誘導地区

社会資本総合整備交付金対象事業である街なみ環境整備事業による道路や公園・広場等の基盤整備、地区計画等を活用したまちづくりを進めていますが、概ね10年以内の整備完了が見込めないことから、要整備地区として位置づけます。

## 3. 本方針の変更に係る都市計画決定手続きについて

都市再開発の方針の変更に係る都市計画決定手続きのスケジュールは、次のとおりです。

### (1) 都市計画法第16条に基づく原案の閲覧

・平成30年6月1日～15日・・・住民1名より、意見書が提出された。

### (2) 公聴会の開催

・平成30年7月13日・・・上記意見書の提出者が、公述意見の申出を行った。詳細については、**参考資料2**に示すとおりです。

#### 【意見概要】

- ① 北戸田駅前地区及び戸田駅周辺地区の整備を促進してほしい。
- ② 戸田公園駅の東口周辺は年々人口増加を続けていることから、同駅東口駅前地区を整備してほしい。
- ③ 市内3駅周辺の再開発のほか、その他道路についても整備を進めてほしい。

#### 【県の見解】

・①～③に対し、原案に掲げた目標実現に向けた取組を市と連携して進めていく。

**(3) 都市計画法第17条に基づく案の縦覧**

- ・平成30年8月3日～17日・・・意見書の提出は無かった。

**(4) 都市計画法第18条に基づく関係市町村の意見照会**

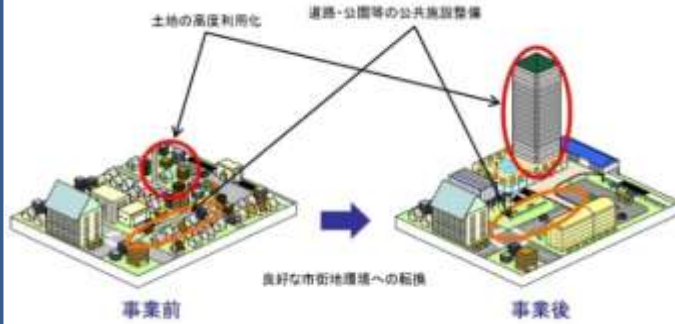
- ・平成30年8月24日・・・市整第303号により、県から意見照会がされる。
- ・平成30年10月18日・・・戸田市都市計画審議会で審議する。
- ・平成30年10月下旬・・・戸田市都市計画審議会の答申を受け、県に回答する。
- ・平成30年11月下旬・・・埼玉県都市計画審議会で審議する。
- ・平成30年12月下旬・・・県により、都市計画決定する。

## 《参 考》

### ○都市再開発

都市再開発には、市街地再開発事業や土地区画整理事業等の面的整備事業や都市施設などの個別整備事業のほか、地区計画等の規制誘導手法が含まれます。

#### ＜市街地再開発事業＞



【参照】 成田市市街地整備課 HP より

#### ＜地区計画による規制誘導＞



【参照】 横浜市都市整備局 HP より

#### ＜土地区画整理事業＞



【参照】 公益財団法人東京都都市づくり公社 HP より

### ○策定の効果 【参照】 埼玉県市街地整備課 HP より

- 1 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置づけを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。
- 2 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体から見た十分な効果を発揮させることができる。
- 3 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。
- 4 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民合意形成を図ることができる。

等