

戸田市立地適正化計画の検討状況報告

■ 計画策定の背景及び目的

全国的な人口減少や高齢化に対し、本市において人口は増加傾向にありますが、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おり、状況が悪化してから対応をするのではなく、今から人口減少・高齢社会の到来に備える必要があると考えます。

そこで、緩やかに居住機能や都市機能を適正に誘導することで、誰もが快適に生活を送ることができるような住環境及び生活利便性の維持・向上を実現させるため、居住機能や医療・福祉、商業、行政等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとなる戸田市立地適正化計画を策定します。

■ 立地適正化計画で定める内容

＜居住誘導区域＞

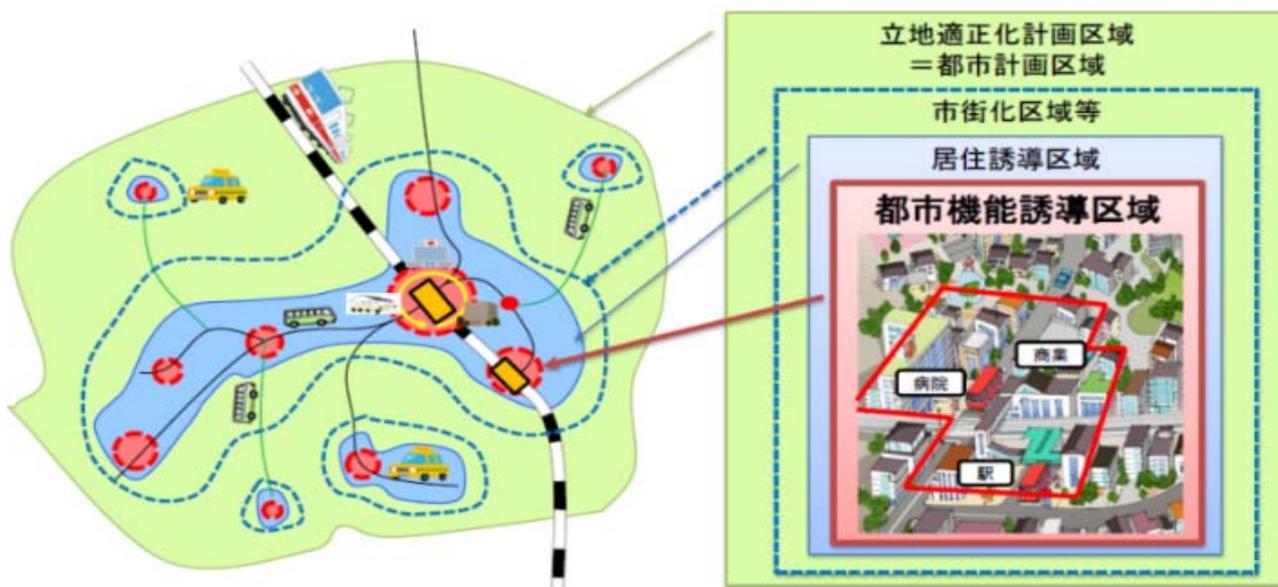
人口密度を維持することにより、生活利便サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

＜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に誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

＜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について、広域からの利用が見込まれる施設



改正都市再生特別措置法等について（国土交通省都市整備部都市計画課）

■対象区域

本計画は戸田都市計画区域（市全域）を対象とします。

■目標年次等

計画期間については、おおむね 20 年後の都市を展望しつつ、さらにその先の将来も考慮します。

基準年次：平成 27 年（2015 年） 目標年次：平成 47 年（2035 年）

また、計画期間中はおおむね 5 年ごとに施策を評価し、その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。

■都市の現状及び課題

人口動向、福祉、子育て、住宅等の 13 分野についてデータ分析を行い、都市の現状及び将来見通しを把握するとともに関連する既往計画の整理を行い、課題を抽出しました。

○広域を対象とする都市機能が集積した個性ある拠点の形成

- ・ 駅周辺へは、鉄道やバスをはじめとする多様な手段により市内全域から移動が可能。
 - ・ 駅周辺には病院、大型商業施設などの施設が立地しているが、駅ごとの個性や特色に乏しい。
- ⇒現在の利便性の高さを維持しつつ、駅ごとの役割に応じて個性ある拠点を形成する必要がある。

○ニーズに応じた活動的な生活が実現できるまちづくり

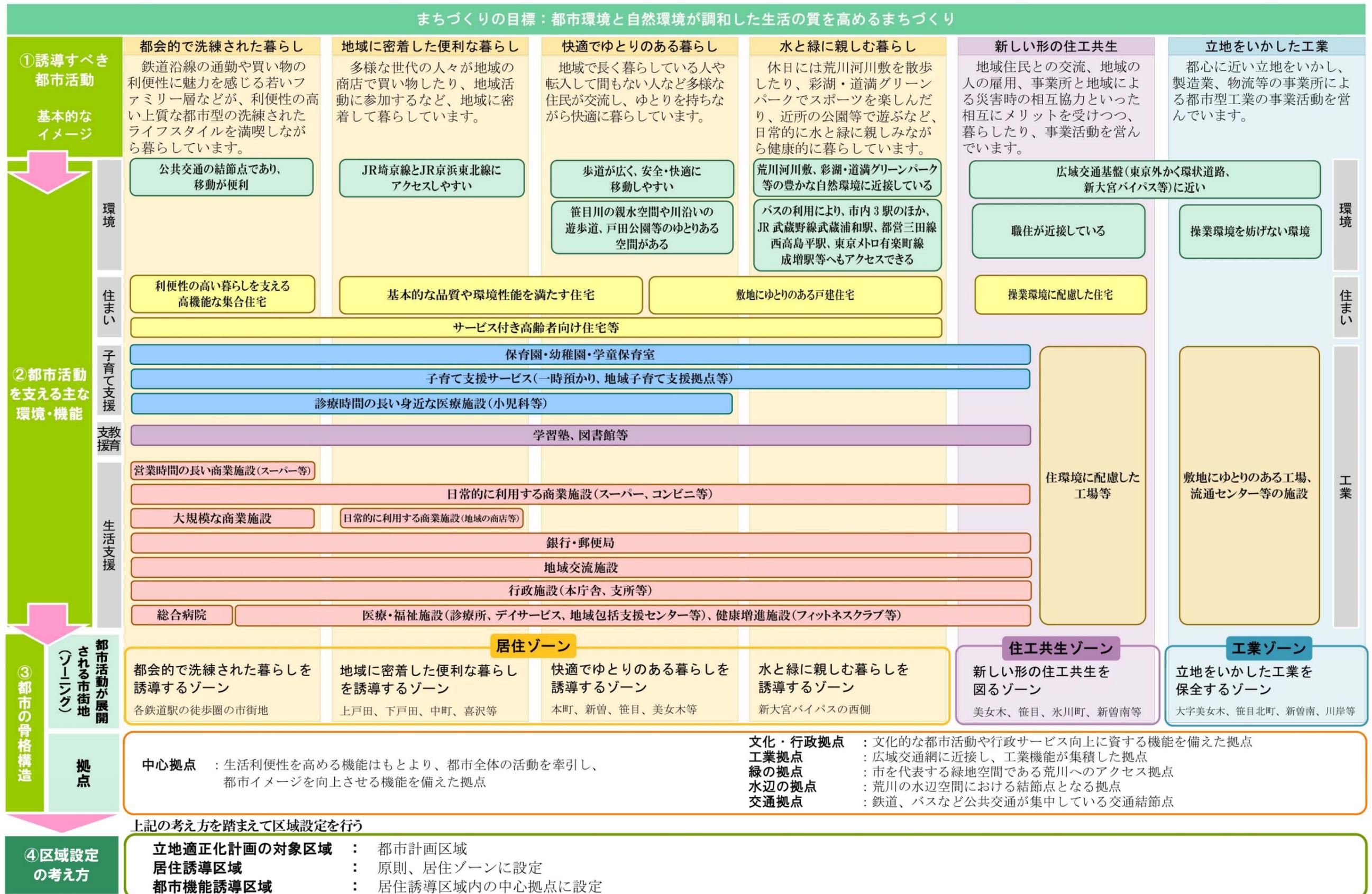
- ・ 人口は増加傾向にあるが、平成 47 年（2035 年）をピークに減少に転じ、高齢化も急速に進行していく。
 - ・ 人々の生活に関する価値観の多様化により、居住や活動のニーズも多岐にわたっている。
 - ・ 日常生活に必要な便利施設の多くは市内に広く立地している。
- ⇒地域ごとに、個々のニーズに応じた活動的に生活できるまちづくりを進める必要がある。

○自家用車に過度に依存しない交通環境の形成

- ・ 近年は、自家用車に過度に依存しない人が増加している。
 - ・ 市内を徒歩や自転車で移動する人が多い。
 - ・ 高齢化の進展も踏まえると、公共交通の役割はさらに重要になる。
- ⇒自家用車以外の交通手段によるアクセス性向上に向けた交通環境形成を進める必要がある。

■まちづくりの目標、目指すべき都市の骨格構造

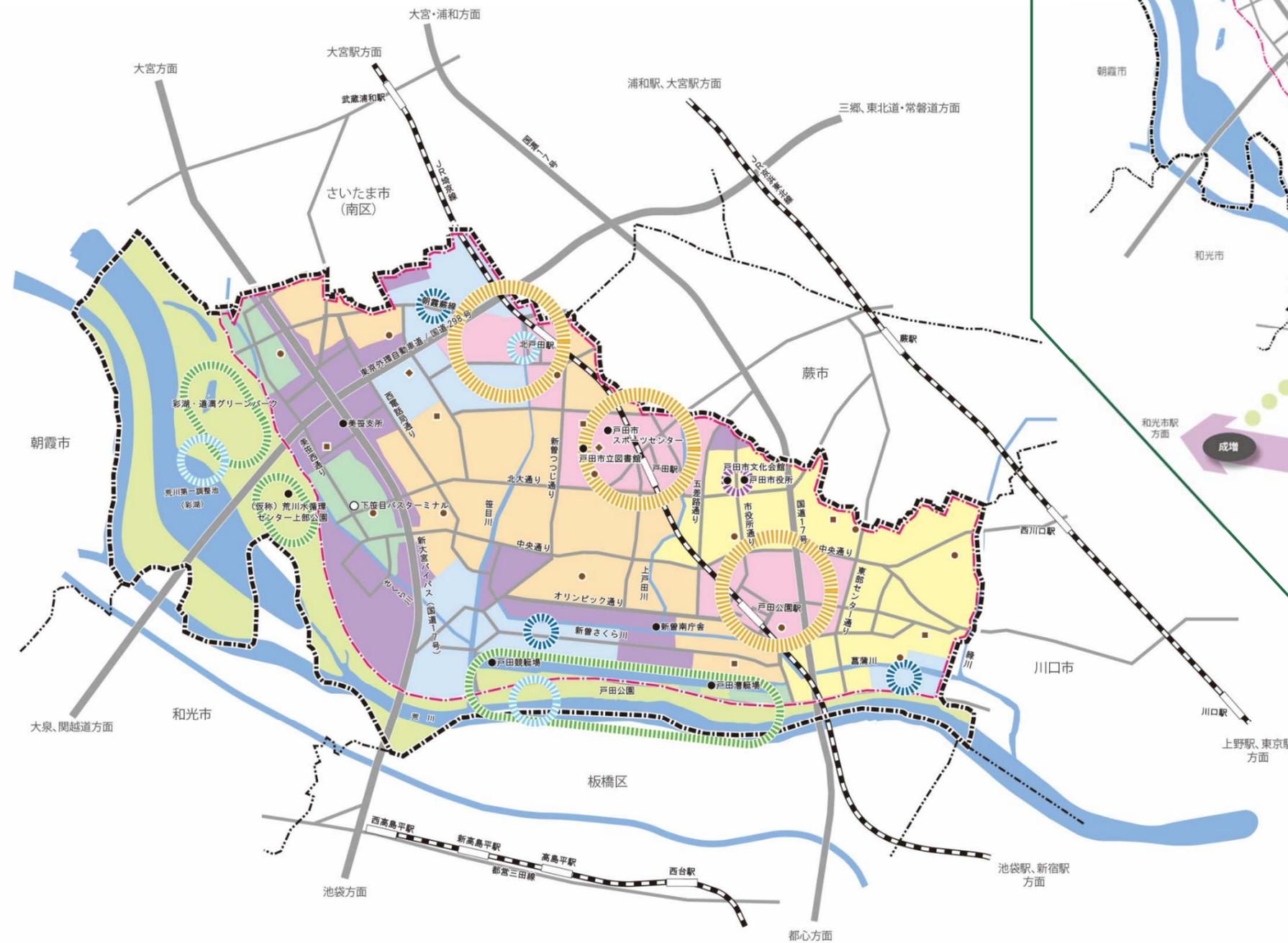
抽出した解決すべき課題を踏まえ、戸田市第4次総合振興計画に示された将来都市像の実現を目指し、立地適正化計画におけるまちづくりの目標を次のとおり定めます。また、まちづくりの目標の実現に向けて、誘導すべき都市活動を設定し、目指すべき都市の骨格構造（ゾーニング、拠点配置）を整理します。



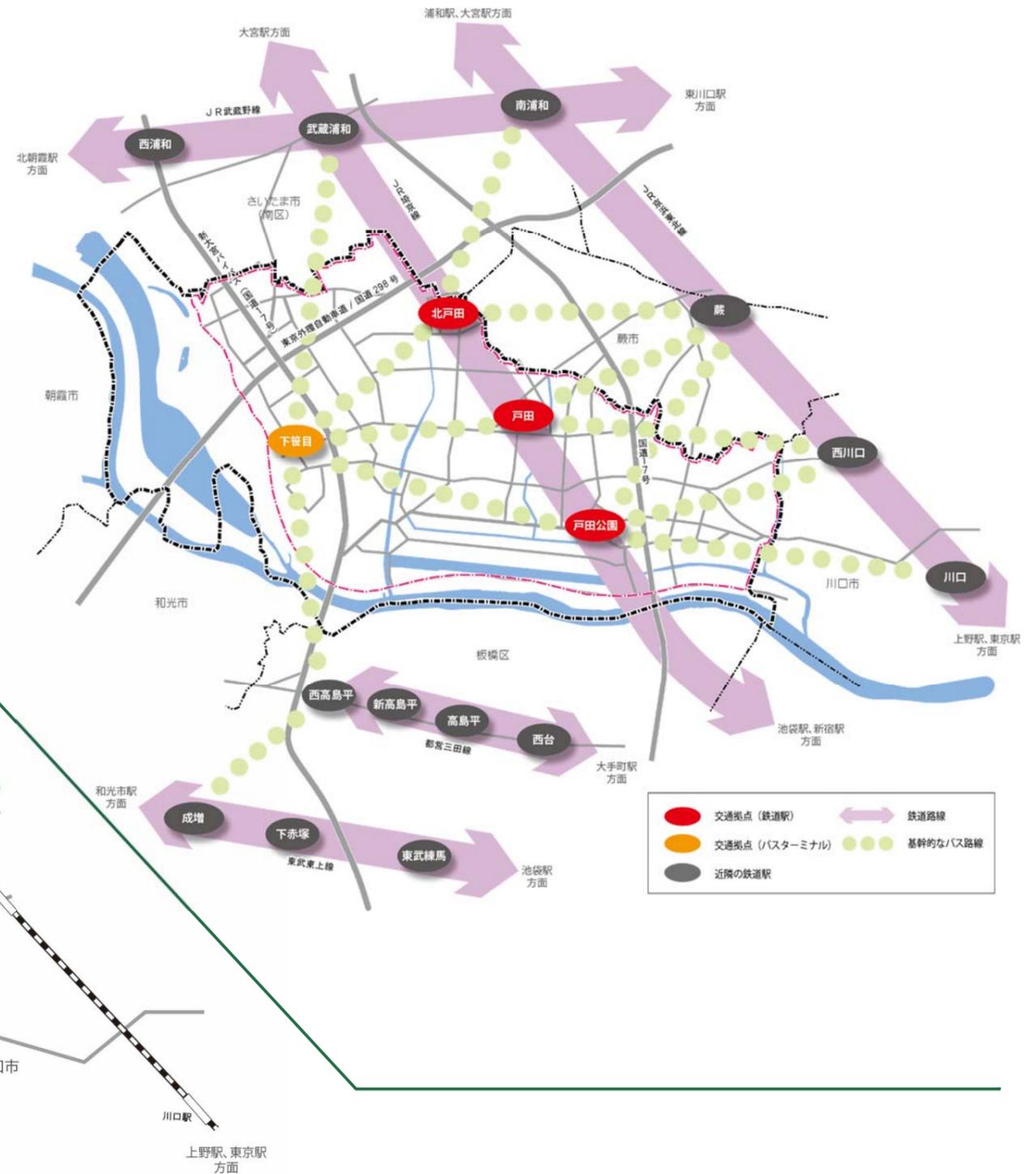
目指すべき都市の骨格構造

(全体像)

ゾーニング		拠点	学校
居住ゾーン	住工共生ゾーン	中心拠点	● 小学校
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	工業拠点	■ 中学校
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	文化・行政拠点	◆ 高等学校
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	緑の拠点	— 市街化区域
水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン		水辺の拠点	- - - 市行政区

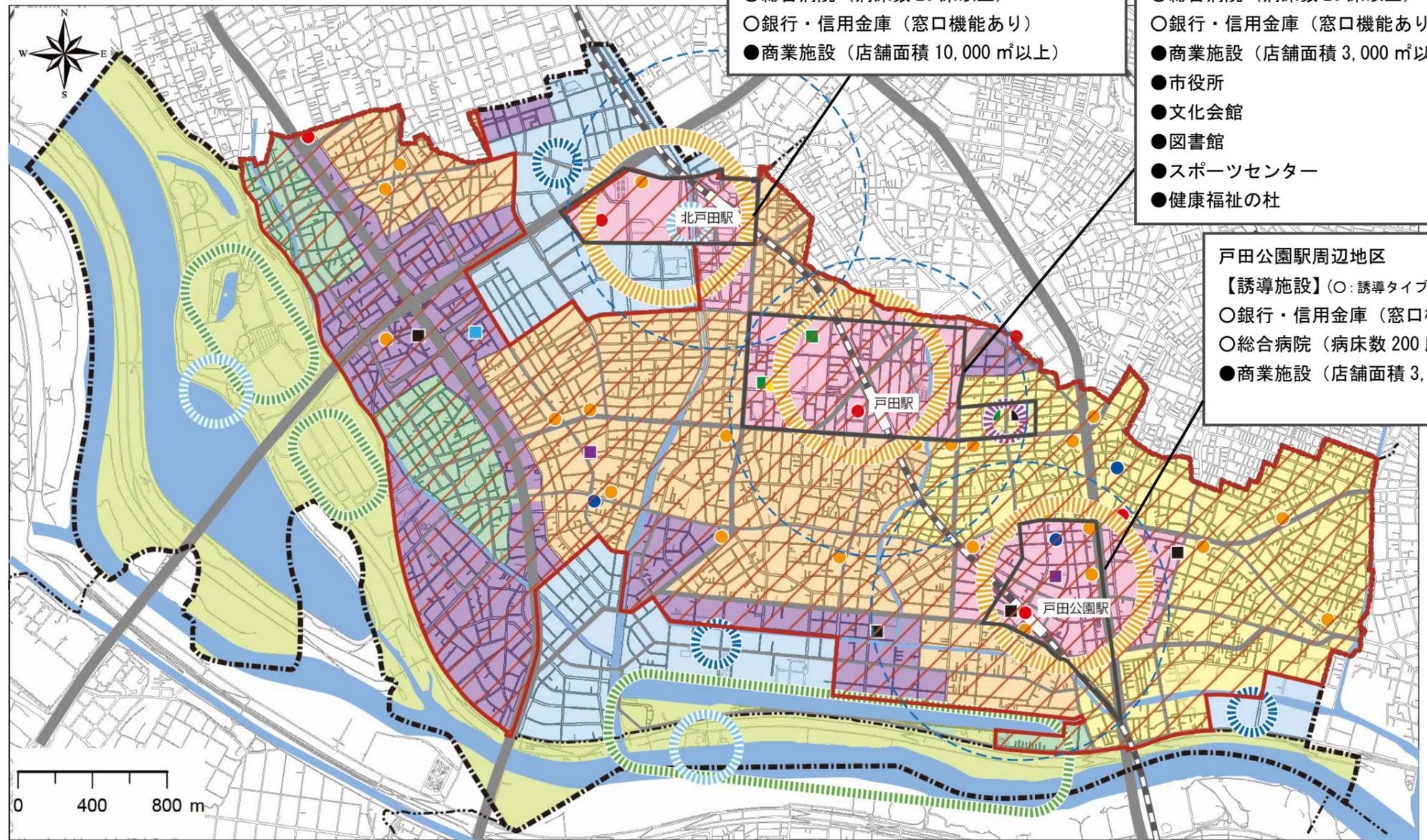
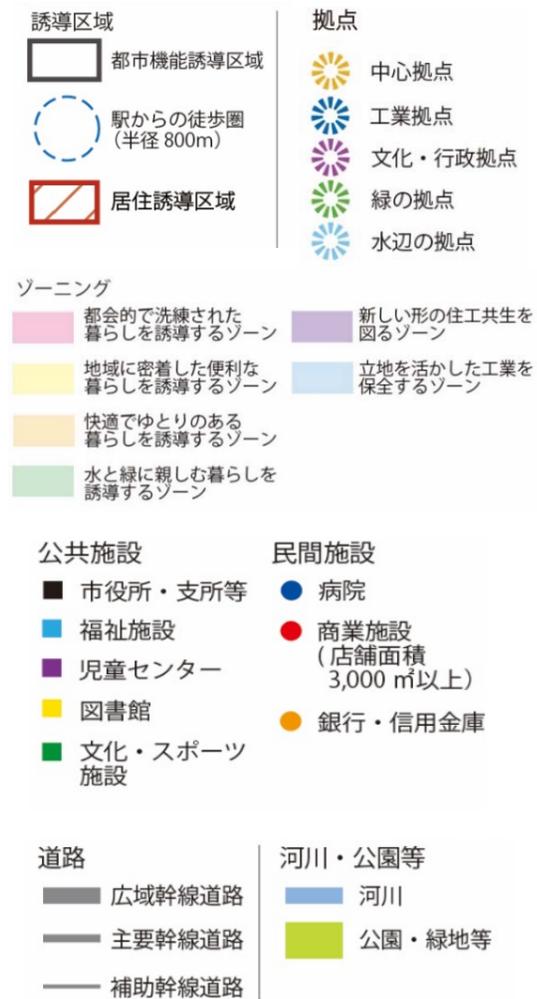


(基幹的な公共交通軸)



■居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

目指すべき都市の骨格構造等を踏まえ、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設を設定します。



北戸田駅周辺地区

【誘導施設】(○: 誘導タイプ、●: 維持タイプ)

- 総合病院 (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 m²以上)

戸田駅周辺地区

【誘導施設】(○: 誘導タイプ、●: 維持タイプ)

- 総合病院 (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 m²以上)
- 市役所
- 文化会館
- 図書館
- スポーツセンター
- 健康福祉の杜

戸田公園駅周辺地区

【誘導施設】(○: 誘導タイプ、●: 維持タイプ)

- 銀行・信用金庫 (窓口機能あり)
- 総合病院 (病床数 200 床以上)
- 商業施設 (店舗面積 3,000 m²以上)

<居住誘導区域の設定に関する基本的な考え方>

○目指すべき都市活動等が実現できる区域 (土地利用)

・都市活動に応じたゾーニングや都市の骨格構造等を実現するために、必要な地域を区域に含める。(居住系ゾーンは区域に含める。住工共生を図るゾーンは、居住系土地利用と工業系土地利用の割合を踏まえて判断する。)

○将来の人口分布を踏まえた適切な区域

・将来の人口分布予測を踏まえ、人口規模の維持を基本とする。

○公共交通の利便性が高い区域

・公共交通 (鉄道、路線バス、toco バス) による一定の利便性が確保されているエリアを区域に含める。

○災害等への対応を踏まえた区域

・河川はん濫による浸水や火災などによる災害発生の影響を受ける可能性があるエリアは、災害リスク、警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案して、区域に含めるか判断する。

<都市機能誘導区域の設定に関する基本的な考え方>

○広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

・生活利便施設のうち、広域からの利用が見込まれる施設が立地しているエリアを中心に区域に含める。

○公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

・市内各地から誰もがアクセスしやすいエリアを区域とする。

○概ね徒歩圏内で構成される区域

・区域の規模は、区域内を徒歩あるいは自転車により移動できる範囲とし、最大でも半径800mのエリア範囲内で設定する。

<誘導施設の設定に関する基本的な考え方>

○広域からの利用が見込まれる施設

・総合病院、総合福祉センター、図書館、文化・スポーツ施設、大規模商業施設、市役所、銀行・信用金庫等を対象として、本市における立地適正化計画状況等を勘案し、誘導施設を設定する。

■誘導施策の設定

まちづくりの目標実現に向けた施策を以下のとおり整理します。

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～

○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事前届出制度の導入

○既存ストック、公有地等の有効活用

- ・誘導施設の立地に関する公有地の有効活用
- ・空き倉庫・店舗等の活用 など

○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

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～

○住み続けたいと思える住環境の整備

- ・官民連携による移住・住み替え支援の充実
- ・空き家バンク制度の創設・運用 など

○地域包括ケアシステムの構築の実現に向けた日常生活圏域における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 など

○子育てしやすい環境の整備

- ・地域子育て支援拠点の充実
- ・保育所の拡充とより質の高い運営 など

○工業の保全と適切な住工共生の推進

- ・地区計画、特別用途地区等の検討
- ・工業施策と連携した住工共存地における、住宅と工場等の共存できる環境づくりの推進、土地利用の見直し方策の検討 など

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～

○公共交通が利用しやすい環境の整備

- ・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 toco バス路線の適宜見直し

○徒歩・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備

- ・未整備都市計画道路の整備
- ・歩行者・自転車ネットワーク整備の推進 など

○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

■届出制度

＜居住誘導区域外における届出＞

本計画区域内の居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で一定規模以上の建築行為又は開発行為を行おうとする場合は、着手の30日前までに本市への届出が義務付けられます。

○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
- 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（寄宿舎、有料老人ホーム 等）

①の例示：3戸の開発行為・・・**届出必要**



②の例示：1,300㎡1戸の開発行為・・・**届出必要**



：800㎡2戸の開発行為・・・**届出不要**



○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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（寄宿舎、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住宅等（①、②）とする場合

①の例示：3戸の建築行為・・・**届出必要**



：1戸の建築行為・・・**届出不要**



改正都市再生特別措置法等について（平成27年 国土交通省）をもとに作成

＜都市機能誘導区域外における届出＞

本計画区域内の都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合は、着手の30日前までに本市への届出が義務付けられます。

○開発行為

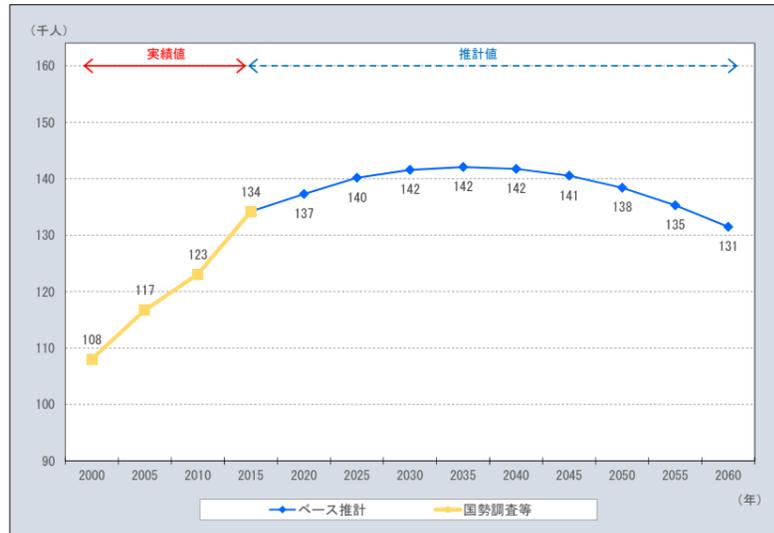
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

○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

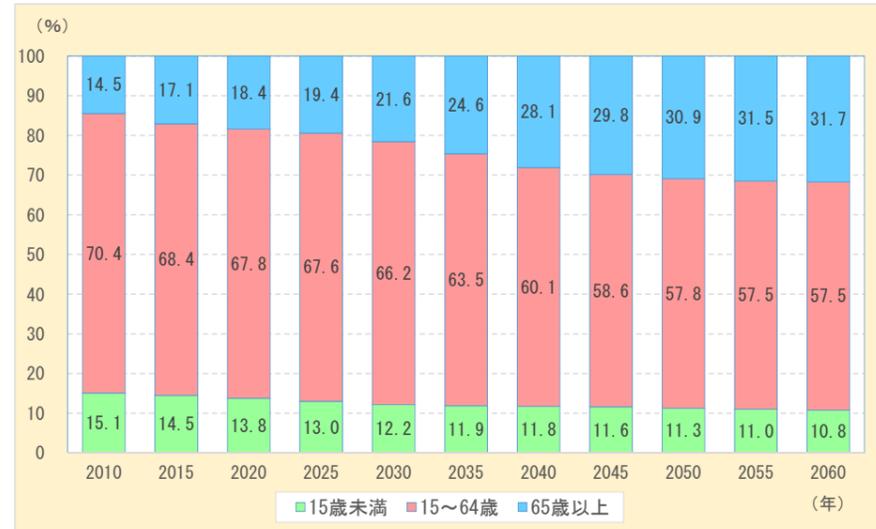
都市機能誘導区域Aの誘導施設を「商業施設」とし
都市機能誘導区域Bの誘導施設を「商業施設」、「病院」とした場合

○人口の将来推計（人口ビジョン・ベース推計）



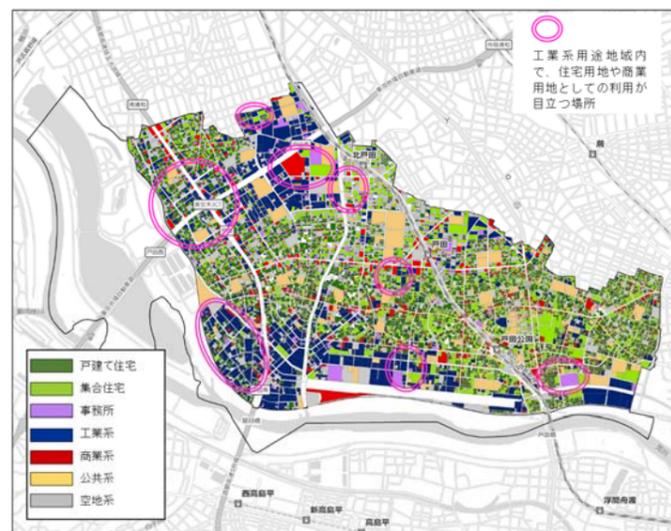
まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョンをもとに作成

○人口割合の推移（人口ビジョン・ベース推計）



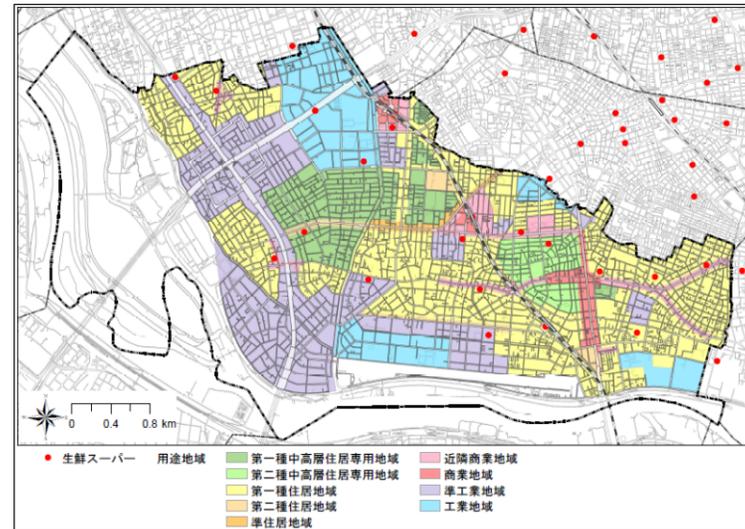
まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョンをもとに作成

○土地利用現況（2014年）

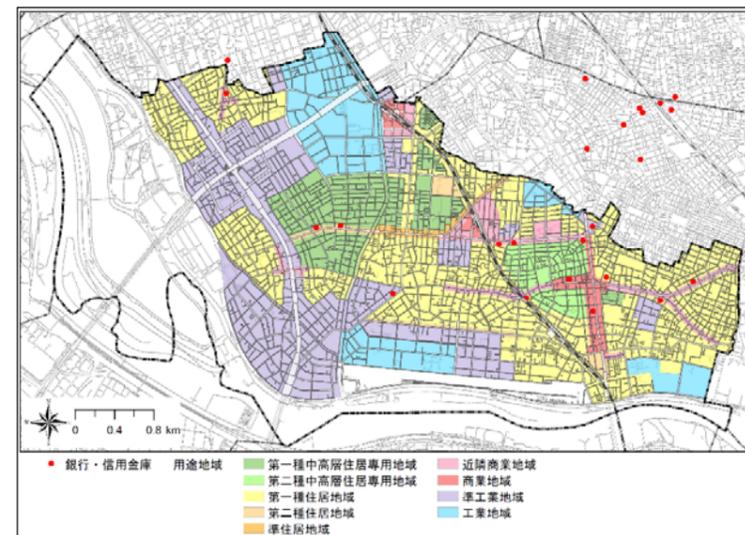


土地利用調整方針調査検討業務報告書（平成28年3月）をもとに一部加工

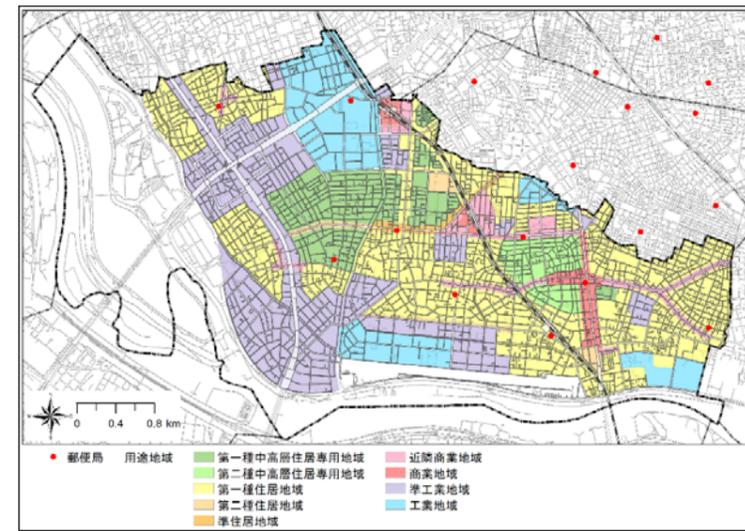
○商業施設（スーパーマーケット）の分布



○銀行・信用金庫の分布

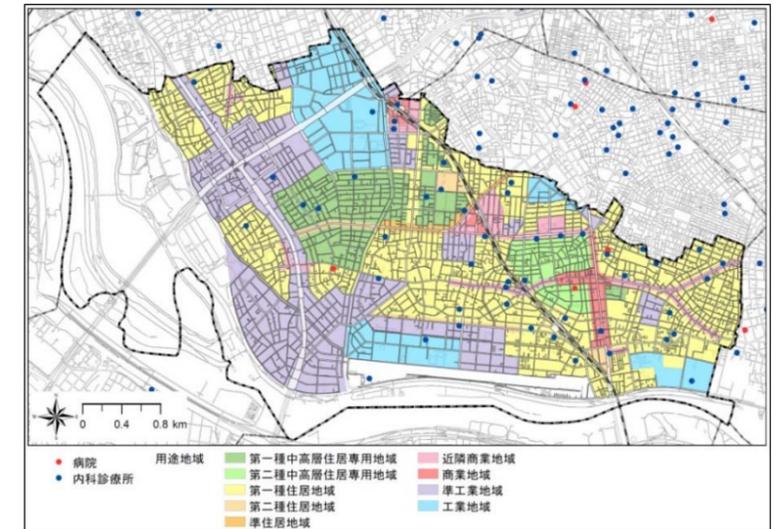


○郵便局の分布



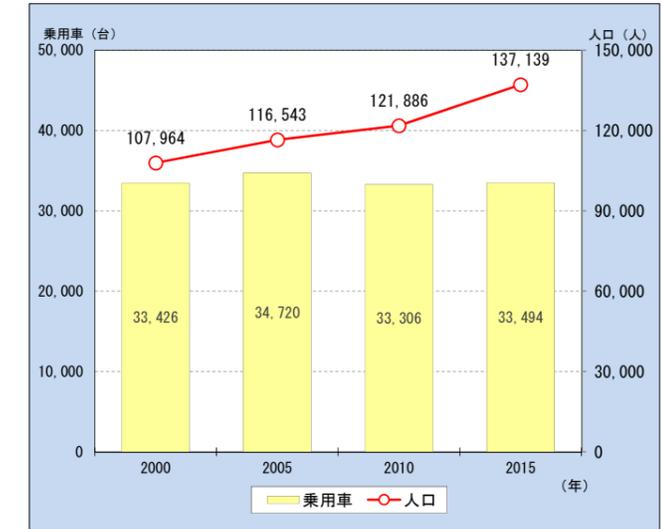
国土数値情報（国土交通省）をもとに作成

○病院・診療所の分布



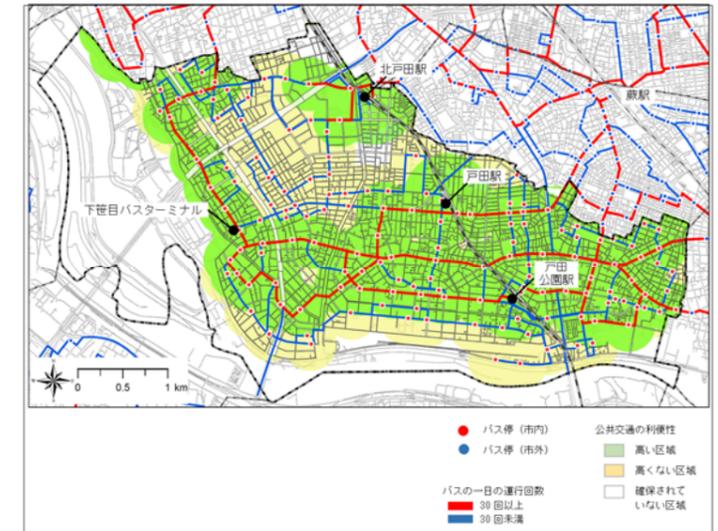
国土数値情報（国土交通省）をもとに作成

○乗用車数と人口の推移



市区町村別自動車保有車両数（各年、関東運輸局）、国勢調査（各年、総務省）をもとに作成

○公共交通の利便性



国土数値情報（国土交通省）をもとに作成