

第3次戸田市都市マスタープラン 全体構想（現状と課題）

令和●年●月

戸田市

目次

全体構想.....	
第1章 改定の基本的な考え方.....	1
1 都市マスタープラン改定の背景及び目的.....	1
2 都市マスタープランの位置づけ、役割及び上位計画.....	3
(1) 都市マスタープランの位置づけ.....	3
(2) 都市マスタープランの役割.....	5
(3) 上位計画の整理.....	6
3 都市マスタープランの目標年次.....	10
4 都市構造に影響を及ぼす変化.....	11
(1) 人口動向に係る現状及び課題.....	11
(2) 産業に係る現状及び課題.....	13
(3) 土地利用に係る現状及び課題.....	14
(4) 社会情勢に係る現状及び課題.....	15
5 都市マスタープランの構成.....	16

第2回委員会（予定）

第2章 まちづくりの目標 第3章 まちづくりの方針

第3回委員会（予定）

地域別構想 第4章 地域別構想と地域区分の考え方 第5章 地域別構想 実現化の方策 第6章 実現化の方策
--

全体構想

第1章 改定の基本的な考え方

1 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（改定版）（平成31年1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（改定版）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、この間に土地利用の変化等があったことから、これらとの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3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5次総合振興計画」が令和3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）」が令和5年10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。

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、早い段階から人口減少・超高齢社会の到来に備えたまちづくりに取り組む必要があります。

また、近年、豪雨災害の激甚化・頻発化は全国各地において甚大な被害をもたらしており、今後も気候変動等の原因により、この傾向は続く懸念されています。さらに、発生が切迫性が高まっているとされる首都直下型地震においては、都市基盤についても甚大な被害がもたらされると予想されています。このような背景から、令和2年9月に都市再生特別措置法が一部改正され、立地適正化計画に防災指針を位置付けることが定められました。

戸田市は、荒川沿岸に位置する平坦な土地であることから、河川の氾濫による水害発生のリスクが非常に高く、地震による被害も大きいと予想されています。これらから、都市の防災に関する機能の確保・向上を図るため、令和6年4月に戸田市立地適正化計画に防災指針を位置付けました。

④ 社会情勢の変化

近年、二酸化炭素等の温室効果ガスの増加により、地球温暖化が進行し、世界では地球温暖化に起因する気候変動により、集中豪雨や台風等の自然災害が頻発化・激甚化しています。日本政府においても、令和2年10月に「2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すこと」を宣言する等、脱炭素化に向けた取組は急務となっています。

さらに、近年、人工知能（AI）やデジタルトランスフォーメーション（DX）の進展が著しくなっています。内閣府で策定している第5期科学技術基本計画において、国が目指すべき未来社会の姿として、Society 5.0が提唱されました。Society 5.0で実現する社会は、IoT（Internet of Things）で全ての人とモノがつながり、知識や情報が共有され、新たな価値が創出されるとされています。また、AIにより、ロボットや自動走行車などの技術で、少子高齢化、地方の過疎化などの課題が克服されることが期待されています。

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く、社会情勢にあ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。

2 都市マスタープランの位置づけ、役割及び上位計画

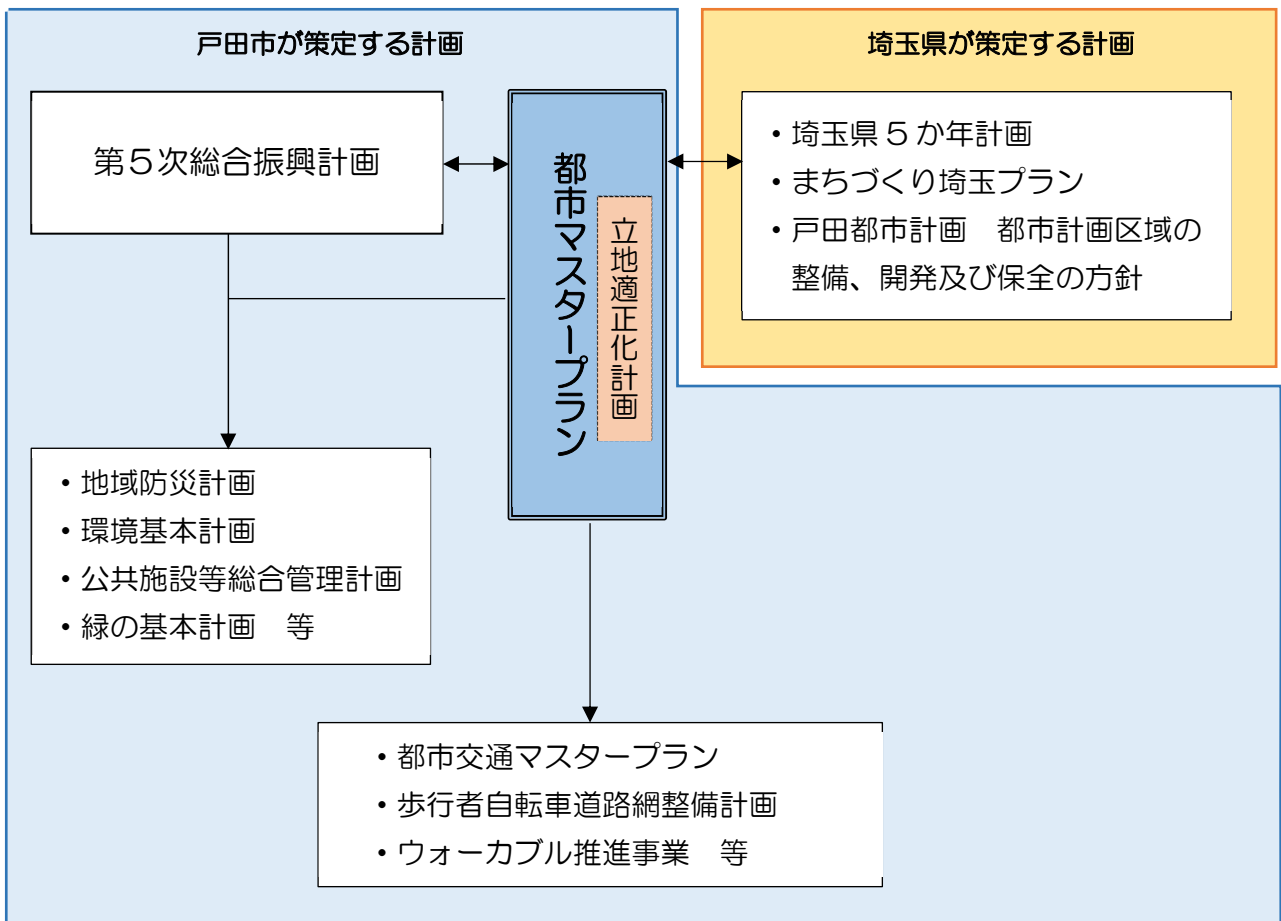
(1) 都市マスタープランの位置づけ

都市マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2（5 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あ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、近年、頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、令和 2 年 9 月に都市再生特別措置法が一部改正され、立地適正化計画に防災指針を位置付けることが定められました。これにより、居住の安全確保等の防災・減災対策の取組を行い、災害に強いまちづくりを形成することが求められています。（p.5 枠内参照）

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 1-1 戸田市都市マスタープランと関連計画との関係



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 8 1 条（抜粋）

(立地適正化計画)

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って、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、おおむ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
(中略)
 - 五 居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（以下この条において「防災指針」という。）に関する事項
 - 六 第二号若しくは第三号の施策、第四号の事業等又は防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項

都市再生特別措置法第 8 2 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) 上位計画の整理

① 戸田市第5次総合振興計画（令和6年4月）

目標年次	前期：令和7年度（2025年度） 後期：令和12年度（2030年度）
将来都市像	『このまちで良かった』みんな輝く 未来共創のまち とだ
7つの基本目標と各施策	
基本目標Ⅰ．子どもが健やかに育ち、いきいきと輝けるまち	
施策体系	
子育て支援の充実、乳幼児期の保育・教育の充実、児童・青少年の育成環境の充実、世界で活躍できる人間の育成	
基本目標Ⅱ．創造性や豊かな心を育むまち	
施策体系	
生涯学習活動の推進、芸術文化活動の推進、スポーツ・レクリエーション活動の推進・充実	
基本目標Ⅲ．共に生き、支え合い、安心して暮らせるまち	
施策体系	
地域医療体制の強化、健康づくり支援の充実、地域福祉の推進、高齢者福祉環境の整備・充実、国民健康保険・後期高齢者医療・国民年金の円滑な運営、生活困窮者支援の充実、障がい福祉環境の整備・充実	
Ⅳ．安全な暮らしを守るまち	
施策体系	
消防・救急体制の強化、地域防災力・危機管理体制の充実・強化、防犯体制の強化、市民相談機能と消費生活の充実、浸水対策の推進、安全な道路環境の整備・推進	
Ⅴ．快適に過ごせる生活基盤が整備されたまち	
施策体系	
快適で秩序ある美しい市街地の形、安心して生活できる住環境の充実、上下水道事業の効率的な運営・施設の充実、公共交通が利用しやすい環境の整備・推進	
Ⅵ．都市環境と自然環境が調和したまち	
施策体系	
自然に親しむ空間の整備・推進、魅力ある公園づくり、生活環境の保全、環境衛生の充実	
Ⅶ．活力にあふれ人が集い心ふれあうまち	
施策体系	
多様な働き方への支援・充実、産業振興の推進、地域資源を利用した観光振興の推進、市民活動の活性化と地域交流の促進	

② 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和5年10月）

目標年次	令和25年（2043年）
基本理念	コンパクトなまちの実現 地域の個性ある発展 都市と自然との共生

地域毎の市街地像

1. 拠点周辺の市街地

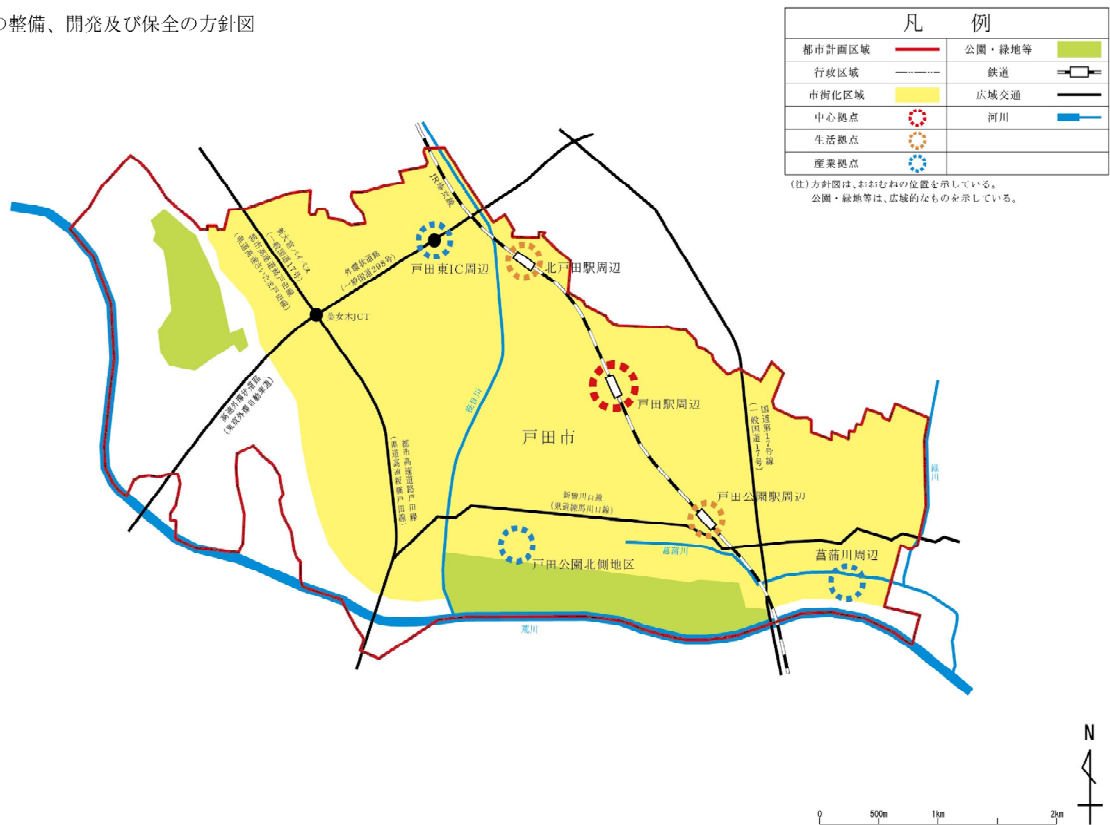
中心拠点、生活拠点及び産業拠点を位置づけ、拠点間を効率的かつ効果的に結ぶ都市交通環境の充実を図る。

2. その他の市街地

拠点周辺への都市機能や居住の集積等により、相対的に人口密度が低下する地域については、緑地（農地を含む）を生かしたゆとりある住環境を保全・創出するなど、各地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図る。

方針図

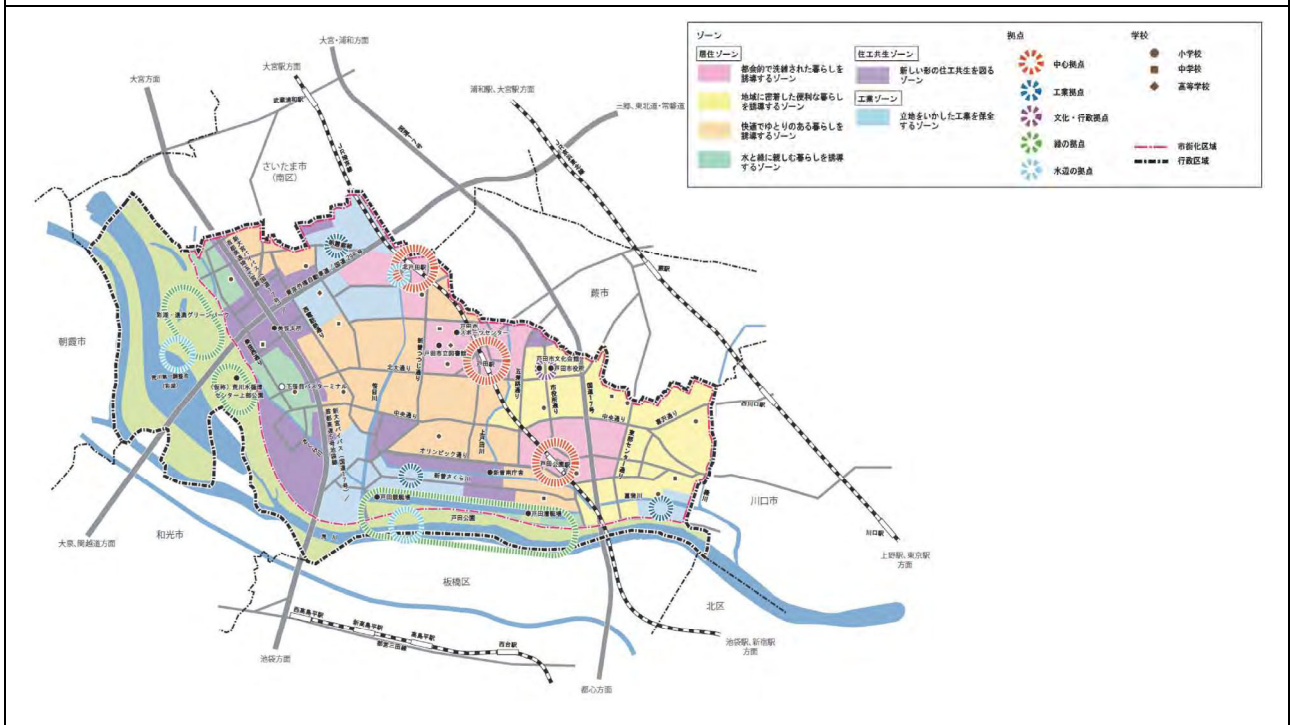
戸田都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図



③ 立地適正化計画（平成31年4月）

目標年次	令和20年（2038年）までの20年間
まちづくりの目標	都市環境と自然環境が調和した生活の質を高めるまちづくり

目指すべき都市の骨格構造



ゾーン設定の考え方

拠点の種類	拠点設定の考え方
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> 医療・福祉、商業、行政等の市全域を対象とする都市機能が集積した拠点 生活利便性を高める機能はもとより、都市全体の活動を牽引し、都市イメージを向上させる機能を備えた拠点 市の主要な交通結節点であり、機能集積による市全体の利便性向上に資する地区に定める
工業拠点	<ul style="list-style-type: none"> 工業生産活動・流通業務機能を増進するための条件が整った地区 本市では、住宅市街地に配慮しつつ、高速道路等の広域幹線道路に近接し、工業機能が集積する地区に定める
文化・行政拠点	<ul style="list-style-type: none"> 市民の文化的な都市活動や行政サービス向上に資する、文化、行政機能が集積する地区に定める
緑の拠点	<ul style="list-style-type: none"> 大規模公園の整備が進められ、市を代表する緑地空間である荒川へのアクセス拠点ともなる地区に定める
水辺の拠点	<ul style="list-style-type: none"> 既存の大規模公園等をいかして、荒川の水辺空間における結節点を形成する地区に定める
交通拠点	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道、バス等公共交通が集中し、交通結節点となっている地区に定める

居住ゾーン

ゾーンの種類	ゾーン設定の考え方
都会的で洗練された暮らしを誘導するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅に近接し、ファミリー層等の主に若い世代をターゲットとした住宅や子育て環境の誘導により魅力的な住環境の誘導を図るゾーン 市の中心である鉄道駅徒歩圏の地域に設定
地域に密着した便利な暮らしを誘導するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅に近接し、市街化が早くから進み、日常の暮らしを支える生活利便機能が整った利便性の高い、快適な住環境の誘導を図るゾーン JR 埼京線の東側で、商店等の生活利便施設が既に一定程度立地する地域に設定
快適でゆとりのある暮らしを誘導するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 良質な住宅、子育て支援施設及び生活利便施設が一定のレベルで整い、さまざまな世代が交流しながら快適でゆとりのある暮らしの誘導を図るゾーン JR 埼京線の西側で、現在土地区画整理事業が進行中の新曽や、住居系の土地利用が中心で多様な形式の住宅が共存する地域に設定
水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 市街地内の公園、河川敷の公園等の自然環境に親しみながら暮らすことができる住環境の誘導を図るゾーン 荒川の自然環境に近く、比較的ゆとりのある地域に設定


住工共生ゾーン

ゾーンの種類	ゾーン設定の考え方
新しい形の住工共生を図るゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 工業系や住居系の土地利用の方向性検討と併せて、住工共生を進めるゾーン 工場等の工業系と住居系の土地利用の混雑度が高い地域に設定

工業ゾーン

ゾーンの種類	ゾーン設定の考え方
立地をいかした工業を保全するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 都心に近い立地をいかした事業活動が可能な工業地の保全を図るゾーン 第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）の土地利用方針において工業地として位置づけられ、既に大規模な工業系事業所が集積する地域に設定

④ 立地適正化計画（防災指針）（令和6年4月）

目標年次	令和20年（2038年）まで 『戸田市立地適正化計画』に基づく
基本的な方針	立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める
防災まちづくりの将来像	
<ul style="list-style-type: none"> ●災害時においても本来の機能を維持できる都市基盤や防災関連施設の維持・管理に努める。 ●住宅の耐震化や地域防災力の向上に向けて、市民・事業者・市が協働して取組み、災害に対して安全・安心なまちづくりを目指す。 ●地域区分図 	
	
取り組み方針	
1 災害につよいまちの実現に向けた都市基盤の整備推進	
災害種類	取組項目
全般	インフラ機能の維持管理
	避難経路確保と災害活動円滑化のための道路整備
水災害	河川整備の推進と維持管理
	雨水貯留浸透施設等の整備による浸水対策の強化
地震災害	延焼拡大抑止のための基盤整備
	液状化
2 防災活動拠点の確保に向けた公共施設の整備と住宅の耐震化促進	
災害種類	取組項目
全般	避難環境の整備
水災害	浸水被害に対応した避難場所と避難経路の確保
地震災害	住宅の耐震化と安全対策
3 命を守るための地域防災力の向上	
災害種類	取組項目
全般	防災に係る情報発信と意識啓発
	訓練や情報共有等を通じた地域防災力の向上

3 都市マスタープランの目標年次

本マスタープランは、2026 年を基準年次とし、おおむね 20 年後の 2046 年を目標年次とします。

●基準年次 : 2026 年

●目標年次 : 2046 年

4 都市構造に影響を及ぼす変化

(1) 人口動向に係る現状及び課題

誰もが快適に生き続けられる環境づくりの必要性

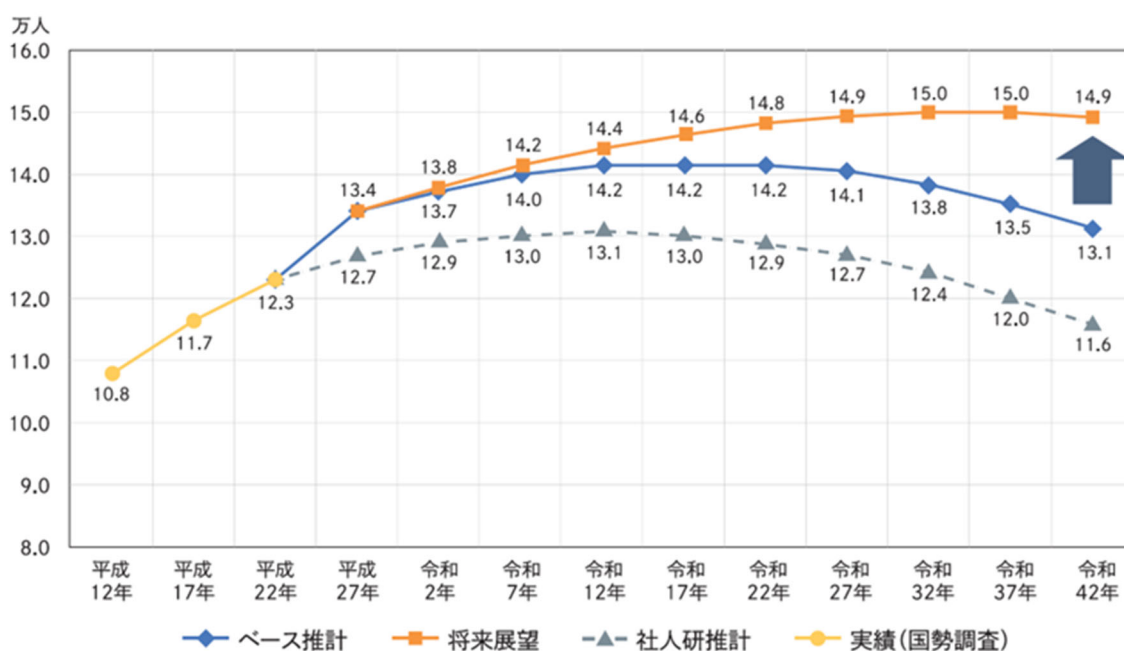
市の人口ビジョンでは、将来展望として、長期的視点で人口規模の維持を図ること、高齢化・少子化による人口構造の急激な変化を抑制することを掲げています。

戸田市まち・ひと・しごと創生総合戦略による将来人口推計（ベース推計）では、令和12年（2030年）まで増加傾向にあります。その後横ばいになり、令和27年（2045）以降は減少傾向になると予想されています。今後は、人口減少・少子高齢化を迎え、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。

一方で、市の平均年齢は、令和6年（2024年）1月1日現在で42.3歳と県内で最も若くなっています。そして、令和2年（2020年）の転出率・転入率をみると、20代や30代前半の子育て世代や85歳以上の超高齢者の転入率が多くなっています。

これらから、子育て支援の充実や福祉環境の整備、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、誰もが快適に生き続けられる環境づくりを進めることが必要です。

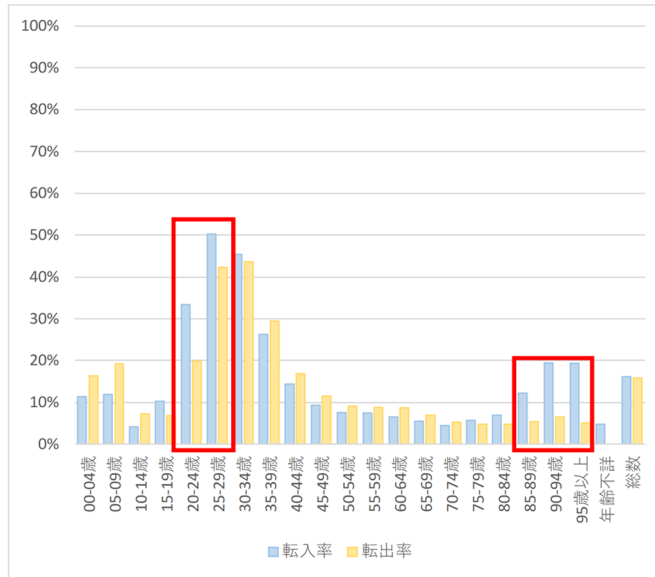
図 1-2 人口の将来展望（総人口の推計）



出典：戸田市第5次総合振興計画

図 1-3 転入率・転出率（男女）

転入率・転出率（男女）



男女	転入率	転出率
総数	16.1%	15.8%
00-04歳	11.3%	16.4%
05-09歳	11.9%	19.2%
10-14歳	4.2%	7.3%
15-19歳	10.3%	6.9%
20-24歳	33.4%	19.8%
25-29歳	50.2%	42.3%
30-34歳	45.4%	43.6%
35-39歳	26.2%	29.5%
40-44歳	14.4%	16.8%
45-49歳	9.3%	11.5%
50-54歳	7.6%	9.1%
55-59歳	7.5%	8.8%
60-64歳	6.6%	8.7%
65-69歳	5.5%	6.9%
70-74歳	4.5%	5.3%
75-79歳	5.7%	4.8%
80-84歳	7.0%	4.8%
85-89歳	12.2%	5.4%
90-94歳	19.4%	6.6%
95歳以上	19.4%	5.1%
年齢不詳	4.8%	0.0%

出典：国勢調査、「全国の市区町村別移動人口見える化ツール」（埼玉県）を基に作成

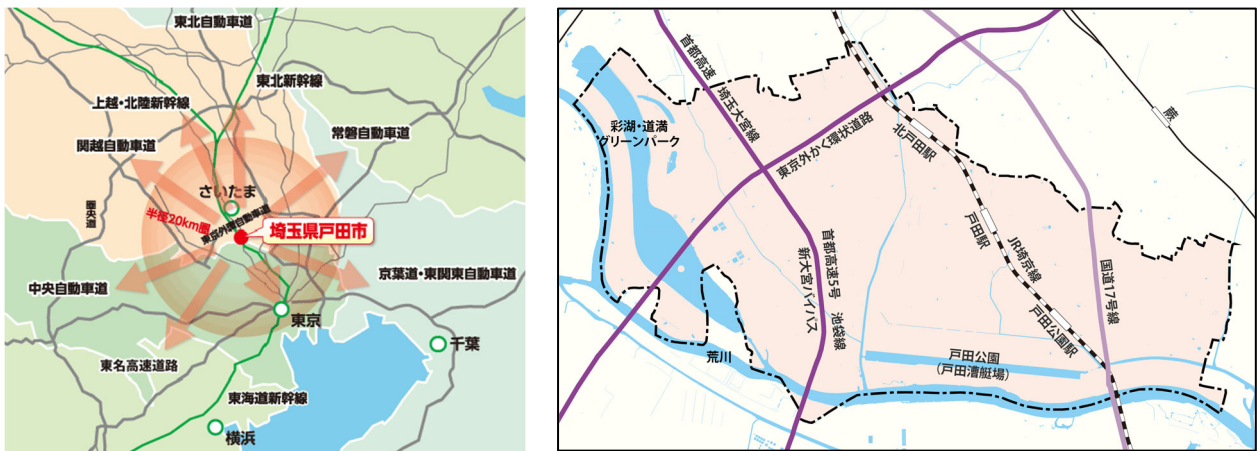
(2) 産業に係る現状及び課題

操業環境の維持・向上の必要性

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、市には印刷製本関連産業や食品製造業をはじめとした工場等が多く立地しており、市の重要な産業となっています。一方で、2008年からの推移をみると、工業系の事業所数、従業者数、製造品出荷額は年々減少傾向にあります。

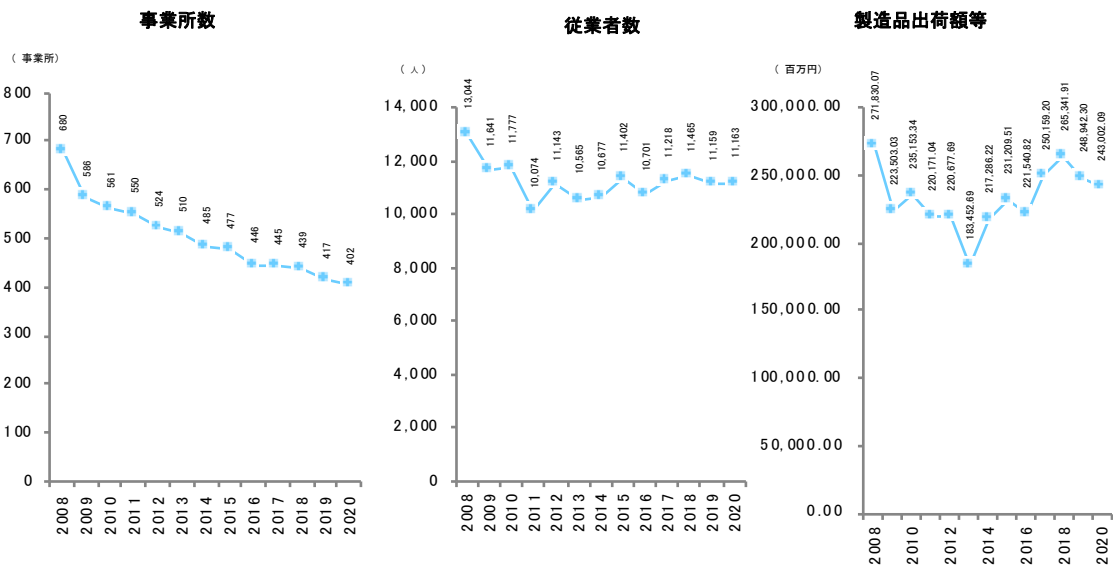
そのため、市周辺の多種多様な企業が連携し、積極的な企業情報を提供することや、若い世代を中心に人口が増えていることから、豊富な労働力を活かして、市内産業の活性化を図る必要があります。

図 1-4 戸田市周辺の幹線道路



出典：工業見える化マップ

図 1-5 事業所数・従業者数・製造品出荷額等の推移（工業）



出典：経済産業省「工業統計調査」再編加工、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」再編加工、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」 ※従業員4人以上の事業所が対象

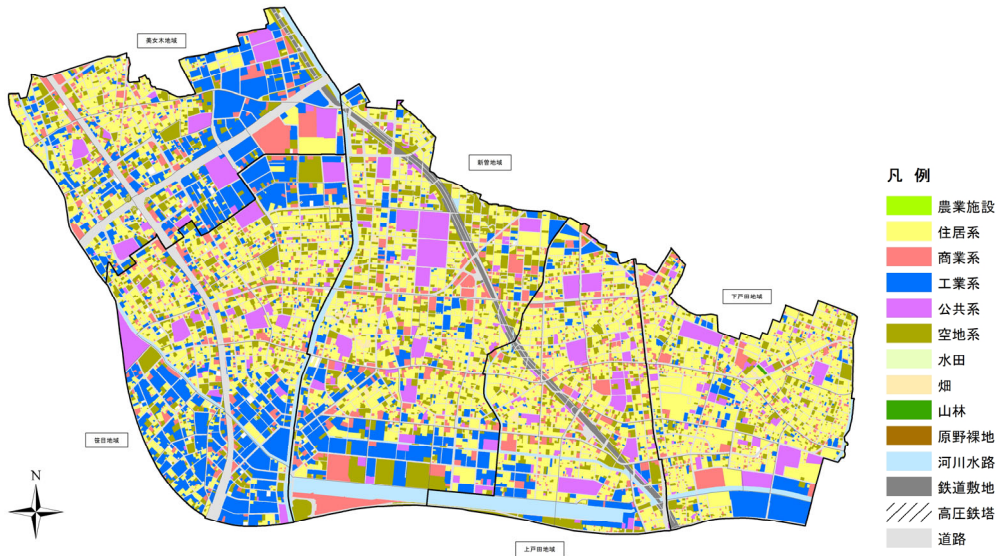
(3) 土地利用に係る現状及び課題

住工共生の環境づくりの必要性

活発な産業集積が形成されている一方で、市には、住宅と工場等が混在する地区が存在し、立地適正化計画においては、住工が混在する地区は「住工共生ゾーン」として位置づけられ、ゾーンに分けた整備方針が定められています。

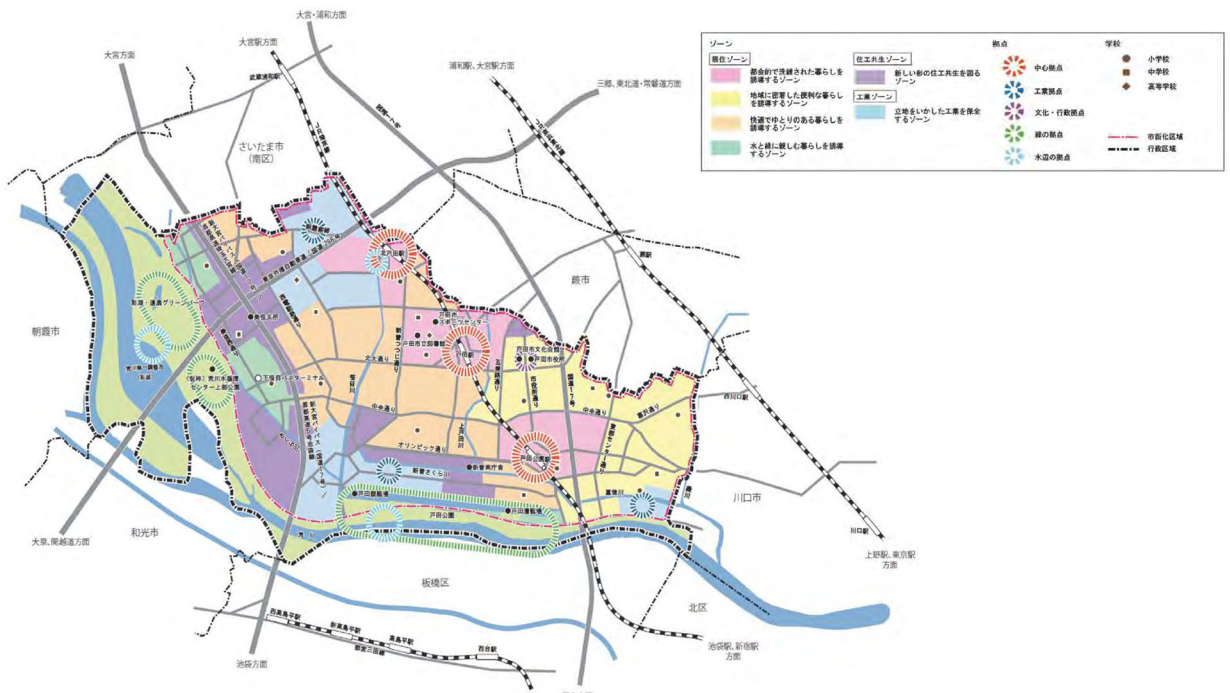
特に、住工が混在する地区（美女木地区、笹目地区等）は、住民と事業者の相互理解と相互協力による関係を築き、住宅と工場等が共生できる環境づくりを進める必要があります。

図 1-6 土地利用現況図（令和元年）



出典：戸田市土地利用動向基礎調査を基に作成

図 1-7 立地適正化計画によるゾーン区分



出典：立地適正化計画

(4) 社会情勢に係る現状及び課題

自然環境にやさしい持続可能なまちの構築の必要性

近年、環境保全の動きが高まっており、脱炭素化社会、循環型社会の構築がより一層求められています。市でも、令和6年には「ゼロカーボンシティ宣言」をしています。今後は、環境保全に対する住民の意識を向上させ、新しい技術や制度の紹介、情報提供による周知を行う必要があります。

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。

図 1-8 温室効果ガスの削減目標・再生可能エネルギー導入目標

① 温室効果ガス削減目標

2030 年度における温室効果ガス排出量を 2013 年度比で **46%削減**

さらに **50%削減** の高みを目指します。

2050 年度までに **脱炭素社会の実現** を目指します。

② 再生可能エネルギー導入目標

再生可能エネルギー導入目標として **17,500kW の導入(最大出力)** を目指します。

コミュニティの維持・活性化の必要性

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。

5 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 1-9 戸田市都市マスタープランの構成

