

第3次戸田市都市マスタープラン(案)
(地域別構想・実現化の方策)

令和●年●月

戸 田 市

目 次

第4章	地域別構想と地域区分の考え方	4-1
1.	地域別構想の考え方	4-1
2.	地域区分の考え方	4-2
3.	地域別構想	4-3
下戸田地域		4-3
（1）	下戸田地域の現状	4-3
（2）	下戸田地域の課題と取組方針	4-11
（3）	下戸田地域の取組方針図	4-13
上戸田地域		4-14
（1）	上戸田地域の現状	4-14
（2）	上戸田地域の課題と取組方針	4-22
（3）	上戸田地域の取組方針図	4-25
新曽地域		4-26
（1）	新曽地域の現状	4-26
（2）	新曽地域の課題と取組方針	4-34
（3）	新曽地域の取組方針図	4-37
笹目地域		4-38
（1）	笹目地域の現状	4-38
（2）	笹目地域の課題と取組方針	4-46
（3）	笹目地域の取組方針図	4-49
美女木地域		4-50
（1）	美女木地域の現状	4-50
（2）	美女木地域の課題と取組方針	4-58
（3）	美女木地域の取組方針図	4-60
第5章	実現化の方策	5-1
1.	都市マスタープランに基づくまちづくり	5-1
2.	都市マスタープランの進行管理及び見直し	5-2
（1）	進行管理による実効性の高いまちづくり	5-2
（2）	都市マスタープランの見直し	5-2

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、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。

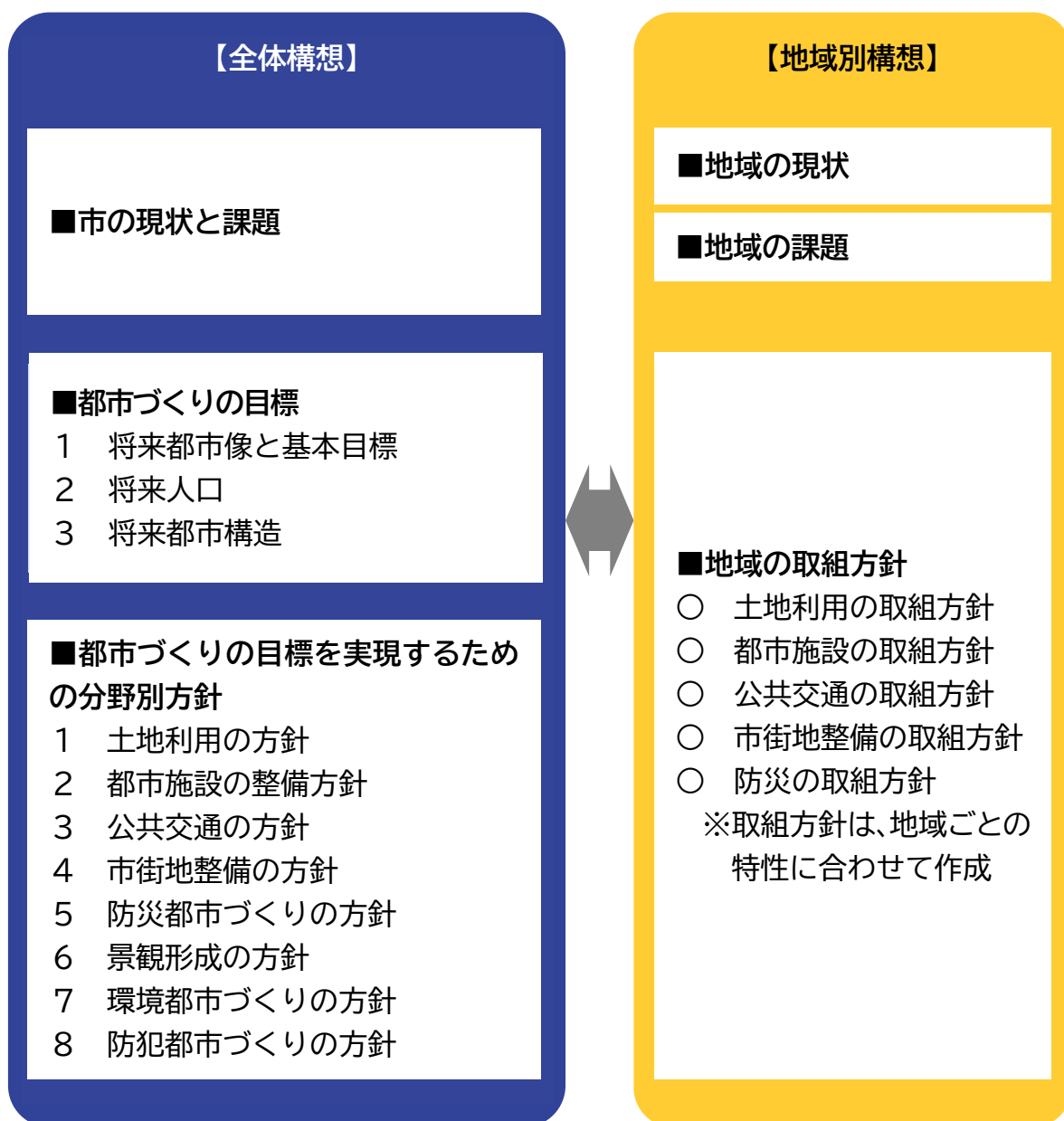


図4-1 全体構想と地域別構想の関係

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、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、道路、河川等の物理的条件、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。

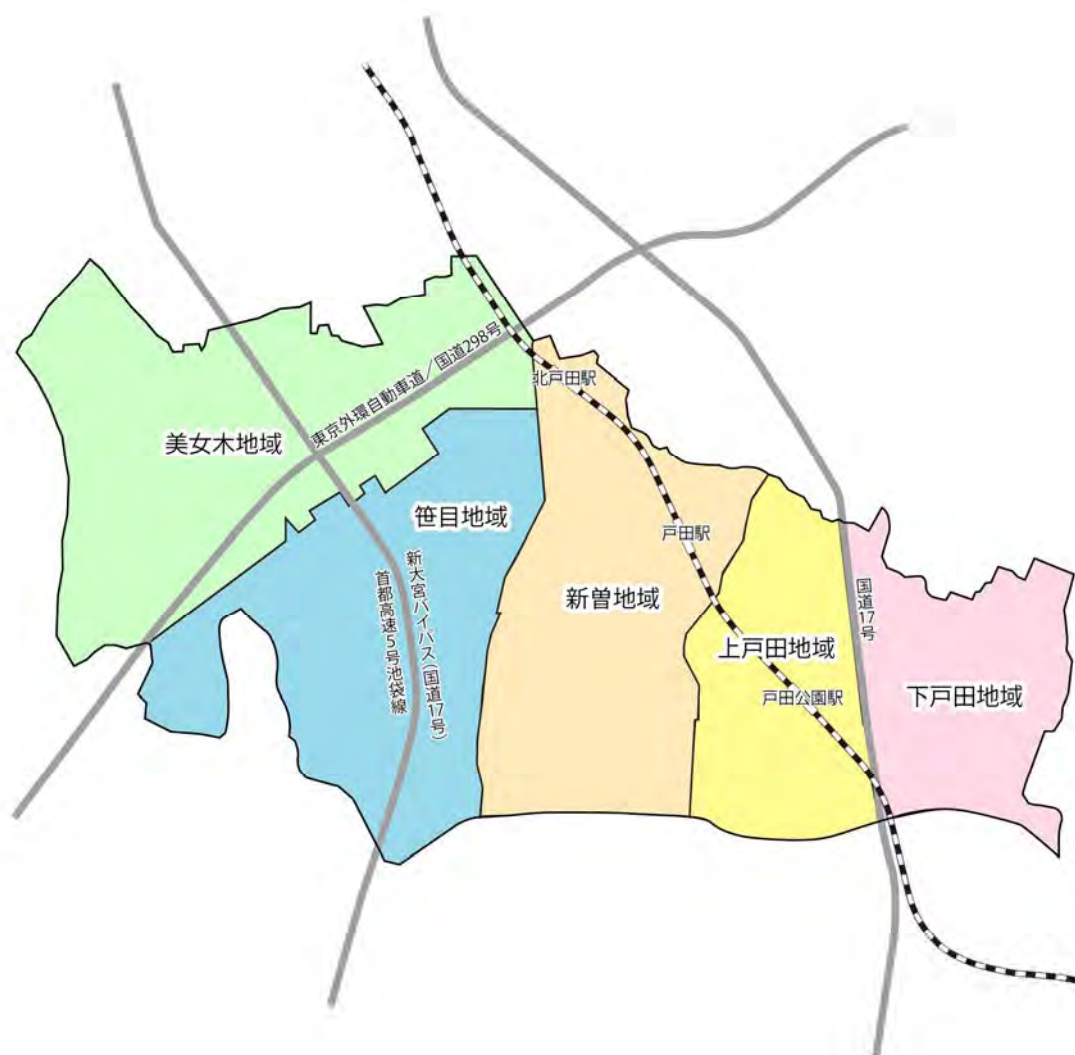


図4-2 地域区分図

3. 地域別構想



下戸田地域



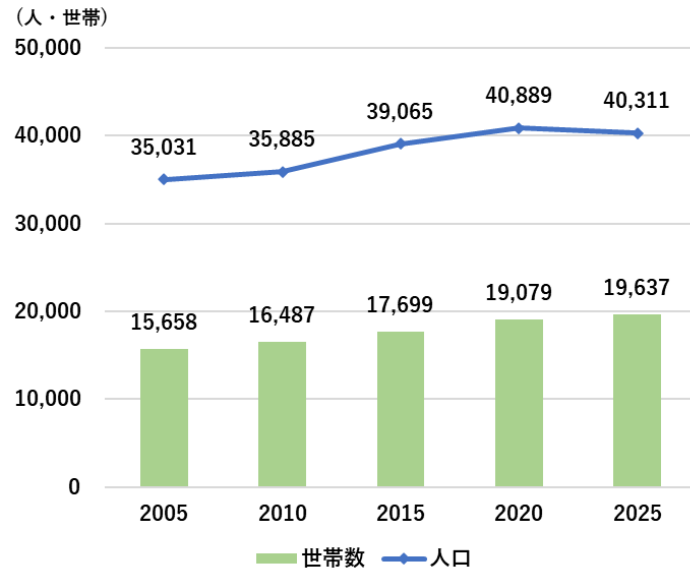
(1) 下戸田地域の現状

①人口動向に係る現状

■ 人口・世帯数の推移

人口は、2005年から2020年まで増加していましたが、2020年の40,889人を境に2025年には40,311人に減少しています。

世帯数は、2005年から増加しており、2025年には3979世帯増の19,637世帯になっています。

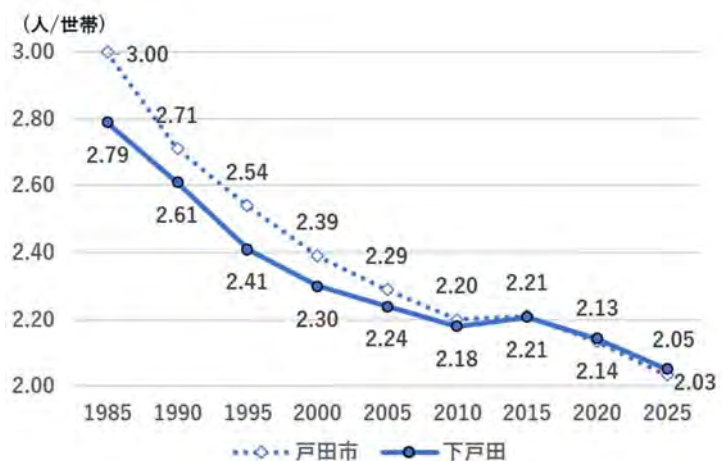


出典：戸田市人口統計速報(各年1月1日)を基に作成

図4-3 人口・世帯数の推移(下戸田地域)

■ 世帯人員

世帯人員は、1985年から2010年まで減少し、2010年から2015年にかけて2.18人／世帯から2.21人／世帯へとわずかに増加したものの、2020年には2.14人／世帯となっており、再び減少しています。



出典：戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

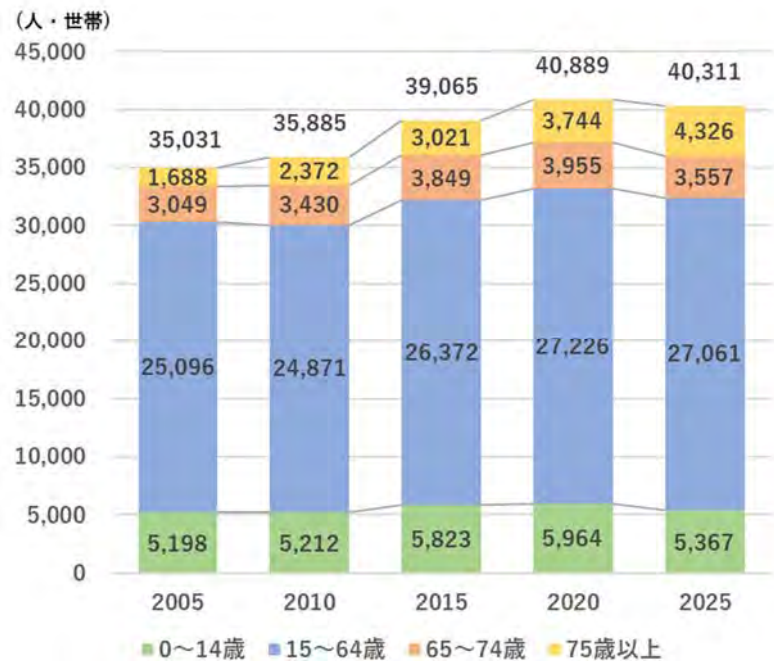
図4-4 世帯人員の推移(下戸田地域)

■ 年齢別人口構成

年少人口（0～14 歳）は、2020 年まで緩やかに増加していましたが、2020 年の5,964 人を境に2025 年には5,367 人に減少しています。

生産年齢人口（15～64 歳）も同様に、2020 年の27,226 人を境に2025年には27,061 人に減少しています。

老年人口（65 歳以上）は、2005 年から大幅に増加しており、2025 年には3,146 人増の7,883 人になっています。



出典：戸田市人口統計速報(各年1月1日)を基に作成

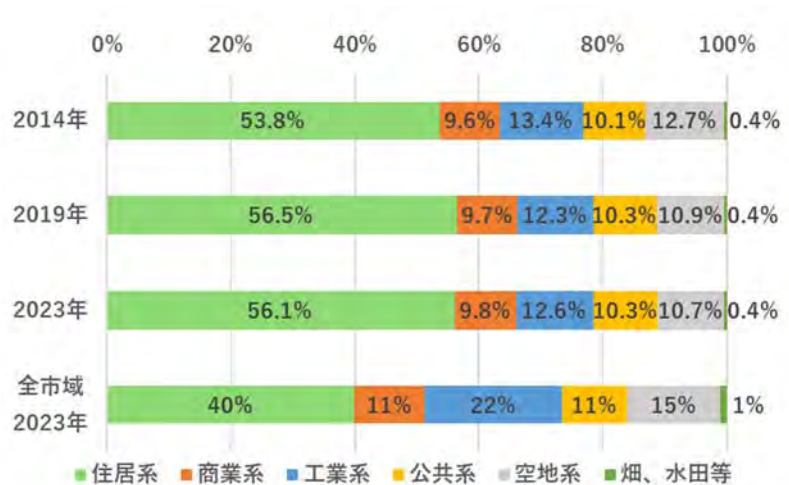
図4-5 年齢別人口構成(下戸田地域)

②土地利用に係る現状

住居系の土地利用は、2023 年時点で56.1%を占めており、全地域の中で比率が最も割合の高い地域となっています。

工業系の土地利用は、2014 年から2023 年にかけて、13.4%から12.6%と、空地の土地利用も、12.7%から10.7%と割合が減少しています。

土地利用の遷移から、工場跡地や空地における集合住宅の立地など、住居系の土地利用への転換が推測されます。



出典：土地利用現況調査及び開発申請の集計地

※構成比の合計は、端数処理のため100%にならない場合がある。

図4-6 土地利用の推移(下戸田地域)

③都市施設（道路、公園・緑地、河川・水路）に係る現状

■ 道路

都市計画道路については、中央通り、喜沢通り、東部センター通り、オリンピック通りは整備済みであり、国道17号線は一部を除き、整備済みとなっています。

自転車ネットワーク・歩行者ネットワークについては、中央通りの一部、喜沢通り、オリンピック通り、国道17号線は整備済みであり、今後も計画的に整備を進めていきます。

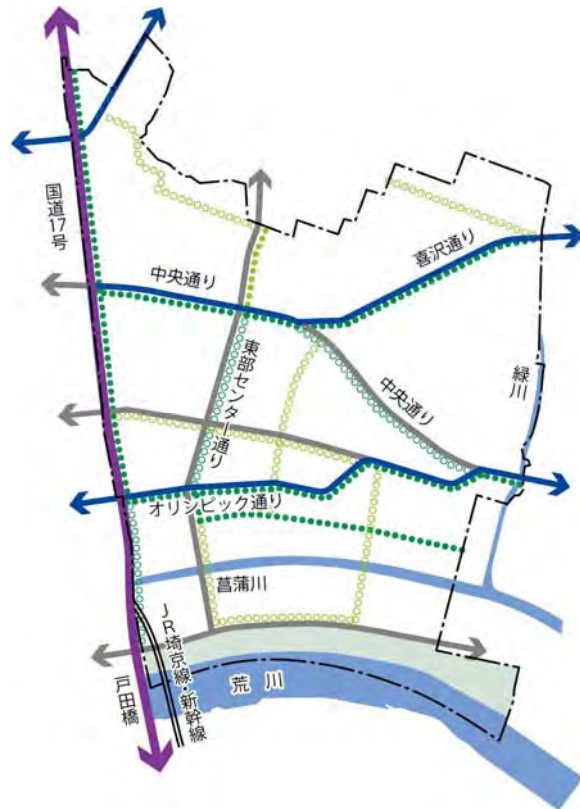


図4-7 主要道路及び自転車・歩行者ネットワーク(下戸田地域)

■ 公園・緑地

公園は、住宅が集積している地域に多く立地しています。

工場地に隣接する住宅地には、公園の分布が少ないものの、学校の校庭や児童遊園地、多目的広場により、公園の機能を補っています。

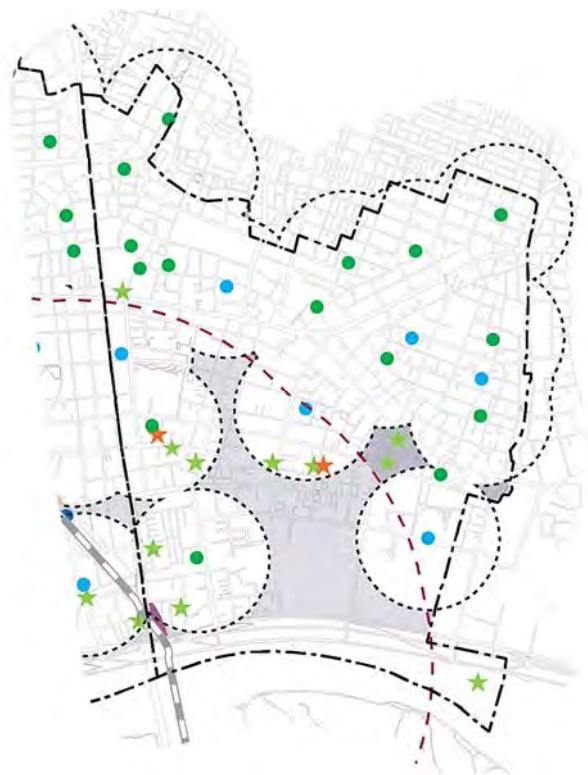


図4-8 公園・緑地(下戸田地域)

第1章
策定の基本的な考え方第2章
都市づくりの目標第3章
都市づくりの目標を実現
するための分野別方針第4章
地域別構想と
地区区分の考え方第5章
実現化方策

資料編

■ 河川・水路

一級河川の荒川(国管理)、菖蒲川(県管理)及び緑川(県管理)が流れています。

菖蒲川は、感潮河川(潮の干満の影響を受けて水位が変動する河川)のため、川の流れが停滞し、泥が堆積しやすく、水質の悪化が見られておりましたが、水量の増量等を行うことで、水質の改善に取り組んでいます。



図4-9 菖蒲川

④公共交通に係る現状

近隣の鉄道駅は、JR埼京線戸田公園駅と隣市に位置するJR京浜東北線西川口駅です。

中央通りや東部センター通りなどをはじめ、路線バスとコミュニティバスの路線が地域内を網羅しており、地区南側の一部を除き、大部分が鉄道駅800m(徒歩圏内)、バス停留所300m圏域(徒歩5分)に含まれています。バスの運行頻度も30本/日以上以上の路線が多く、公共交通の利便性は高い地域です。

凡例

- バス停留所
- バスルート
- (○) バス停留所300m圏域(徒歩5分)



図4-10 バス路線図

⑤市街地整備に係る現状

地域の大部分が居住ゾーンであり、国道17号、中央通り及び喜沢通り沿いは商業ゾーン、菖蒲川沿いの一部地域は工業ゾーンとなっております。また、さつき通り沿いを含む川岸地区の一部に地区計画を定め、密集化した住宅の解消や、商店街の活性化を推進しています。

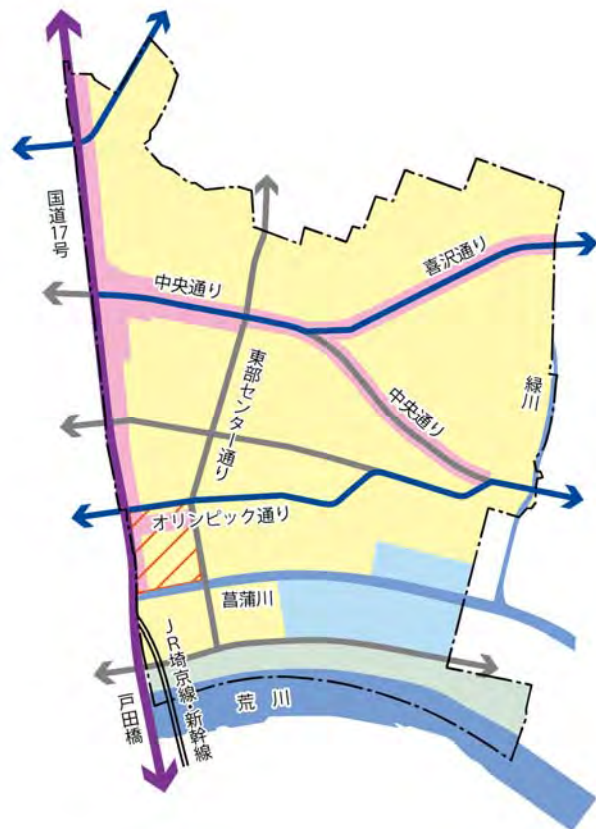


図4-11 市街地整備(下戸田地域)

⑥防災に係る現状

■ 地震災害

地震発生時の指定緊急避難所及び指定避難所は、喜沢小学校、喜沢中学校、戸田第二小学校などの7か所が指定されています。

下戸田地域の東部では、比較的建物が密集しており、大規模火災時には、延焼が拡大する(延焼クラスター)恐れがあります。

また、地震発生時には、揺れや液状化による建物被害が他の地域より大きくなることが想定されます。

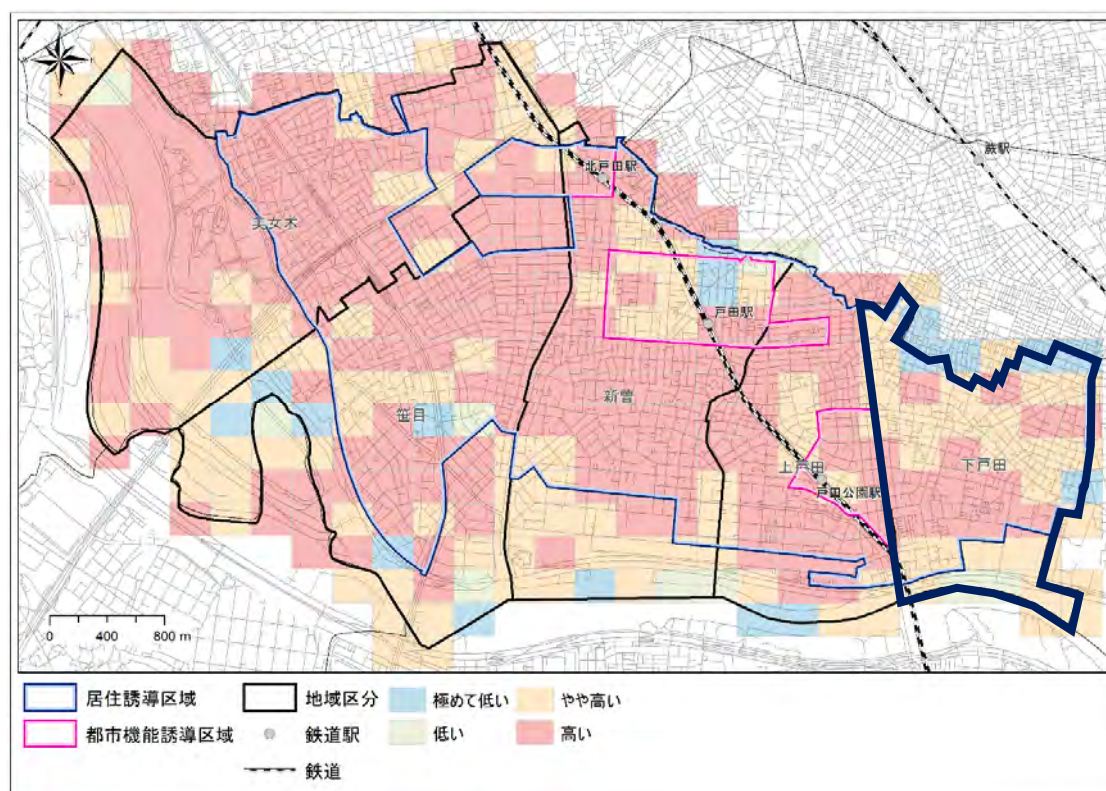
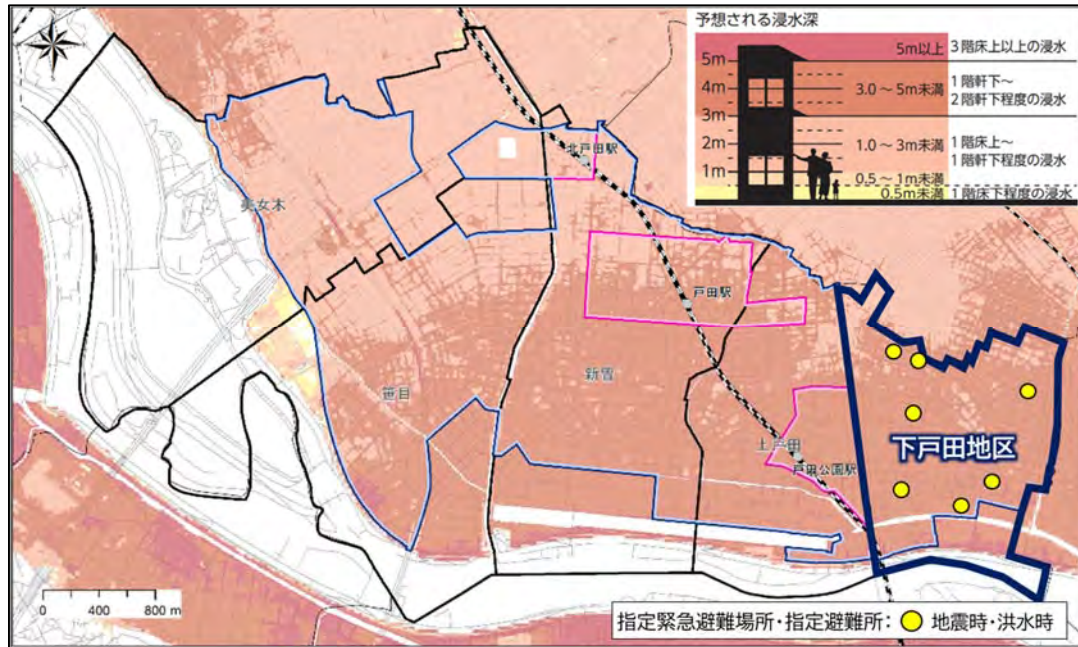


図4-12 液状化危険度の分布状況(下戸田地域)

出典:埼玉県『埼玉県地震被害
想定調査報告書』平成26年3月

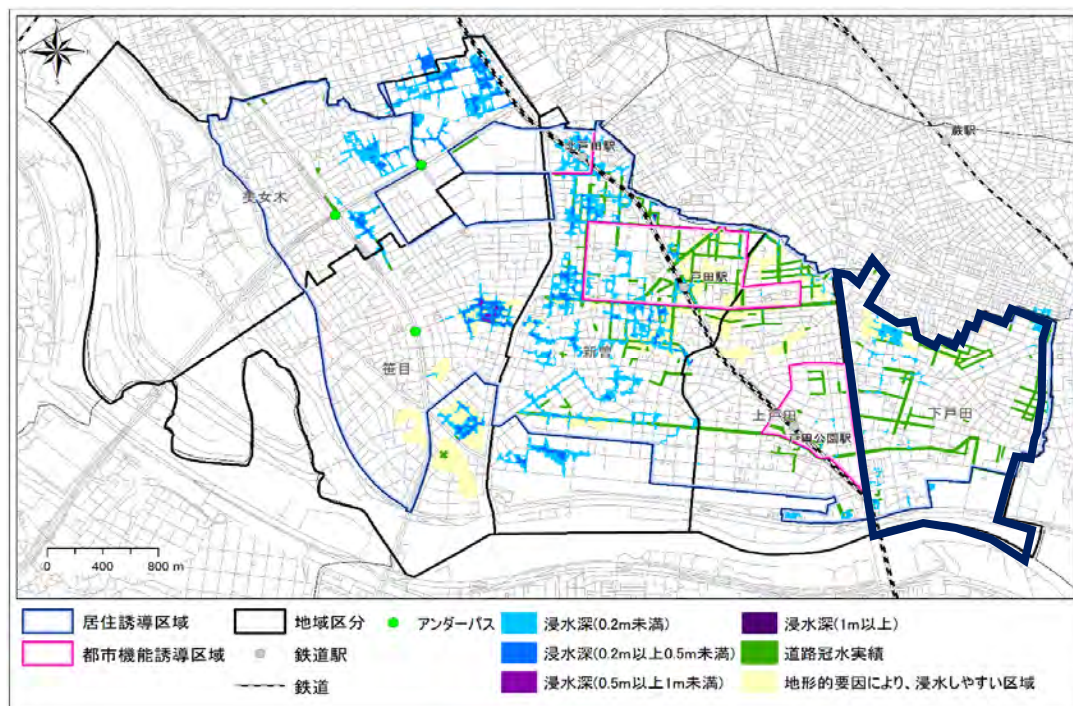
■ 水災害

洪水時の指定緊急避難所及び指定避難所は、地震災害時と同様の7か所が指定されています。洪水時は多くの地域で、浸水深3.0m以上、3日～7日程度浸水が続くと予想されている。



出典:戸田市ハザードブック

図4-13 荒川の洪水浸水想定域(下戸田地域)



出典:戸田市立地適正化計画

図4-14 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等(下戸田地域)

第1章
策定の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
都市づくりの目標を実現するための分野別方針

第4章
地域別構想と地区区分の考え方

第5章
実現化方策

資料編

⑦地域別懇談会における意見（下戸田地区）

■ 土地利用について

- ・商店街の活性化及び空き店舗の利用

■ 都市施設について

- ・安全な道路環境の整備
- ・地域住民との話し合いに基づく、公園の利用実態に合わせた施設更新や植栽管理
- ・菖蒲川や緑川の護岸・堤防の治水機能の維持と潤いある河川環境の整備
- ・下水道の老朽化について
- ・誰もがすごしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり

■ 市街地整備について

- ・放置された空き家の対策

■ 防災について

- ・住宅の耐震化
- ・垂直避難が可能な施設の確保

■ 景観形成について

- ・緑化推進のための行政支援

(2) 下戸田地域の課題と取組方針

	課題	取組方針
① 土地利用	・住宅地における良好な住環境 ・国道 17 号や中央通り、喜沢通りの沿道商業地における商業機能 ・商店街の活性化 ・菖蒲川沿いの工業地の操業環境	○良好な住環境の維持 住宅庭先の緑化の推進や空き家の利活用を図り、みどり豊かで良好な住環境の確保に努める。 また、垣又はさくの構造の制限を活用し、安全で見通しが良いまちづくりに努める。 ○商業機能の維持・向上 国道 17 号や中央通り、喜沢通りの沿道を中心とした、商業系の土地利用における商業機能の維持及びさつき通り沿道の商業機能の誘導を図る。 ○操業環境の維持 既存工業地において操業環境の維持を図る。
② 都市施設	【道路】 ・歩車分離による移動しやすい道路環境や、安全な道路環境 【公園・緑地】 ・公園の利用実態に合わせた施設の更新や植栽管理 ・菖蒲川や緑川、街路、緑地等が連携した、潤いある環境	○誰もが移動しやすい道路環境の整備 中央通り、東部センター通りを中心に、歩行者・自転車・自動車3者の空間分離による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。 ○歩行者、自転車の安全性確保 中央通り、東部センター通り等において、縁石の整備、横断歩道の適切配置の調整、違法駐車削減対策や交差点の改良など、道路の安全性確保に努める。 ○利用実態に合わせた公園の更新 地域住民との話し合いに基づいて、利用実態や環境に配慮した、プールやトイレ等の施設の更新や植栽管理を実施する。 ○水と緑のネットワークの形成 菖蒲川沿いを中心に、緑化の推進や街路樹・植栽帯の適切な配置と維持管理に配慮した樹種の選択により、水と緑のネットワークの形成を推進する。

第1章
策定の基本的な考え方第2章
都市づくりの目標第3章
都市づくりの目標を実現
するための分野別方針第4章
地域別構想と
地区区分の考え方第5章
実現化方策資料
編

	課題	取組方針
② 都市 施設	【河川・水路】	
	・菖蒲川や緑川における、護岸・堤防の治水機能の向上 ・菖蒲川及び緑川の水質改善	○河川の治水機能向上 菖蒲川、緑川における護岸の管理・改修について、県と協力し、治水機能の向上を図る。 ○河川の水質改善 浚渫や水量回復等について県と調整し、菖蒲川等の水質改善を図る。
	【公共下水道】	
	・整備済みの公共下水道における老朽化	○下水道設備の機能維持 下戸田ポンプ場や下水道管の維持管理による、地域の下水道設備の機能維持に努める。
	【その他】	
	・誰もが過ごしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり	○誰もが過ごしやすいまちづくり ユニバーサルデザインの充実により、誰もが過ごしやすい対応したまちづくりを図る。
③ 防災	【地震災害】	
	・地震時は、地域の大半で建物被害が予想されている ・地域東部の建物密集地では、延焼クラスタの発生の恐れがある	○地震に強いまちづくりの推進 旧耐震基準の建物に対する耐震化の補助や、川岸地区における垣又はさくの構造の制限を活用することで、地震に強いまちづくりの推進を図る。 ○延焼に強いまちづくり 火災被害が想定される地域における、適切な準防火地域、防火地域の指定や川岸地区での敷地面積や壁面の位置の制限を図る。 また、建築物の密集による建て詰まり等の解消をすることで、延焼に強いまちづくりを推進する。
	【水災害】	
	・洪水時は、地域の大半で3.0m以上の浸水が想定されている	○洪水被害の軽減 中央通りや喜沢通り等における排水機能の維持管理により、洪水被害の軽減に努める。 ○高層避難場所の確保 中高層建物の民間事業者との協定により、高層避難場所の確保に努める。

(3) 下戸田地域の取組方針図

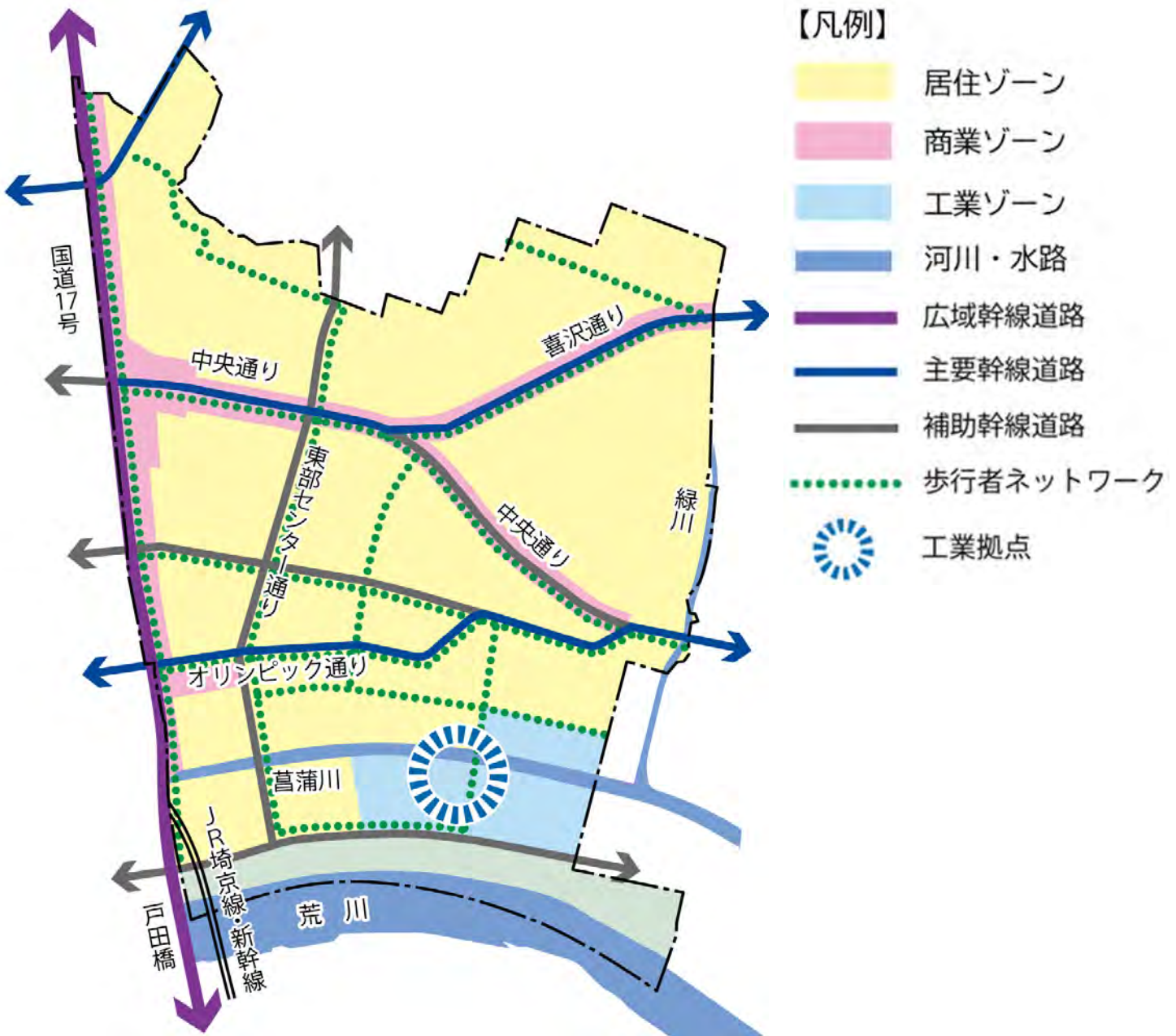


図4-15 下戸田地域の取組方針図

第1章
策定の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
都市づくりの目標を実現
するための分野別方針

第4章
地域別構想と
地区区分の考え方

第5章
実現化方策

資料編



上戸田地域



(1) 上戸田地域の現状

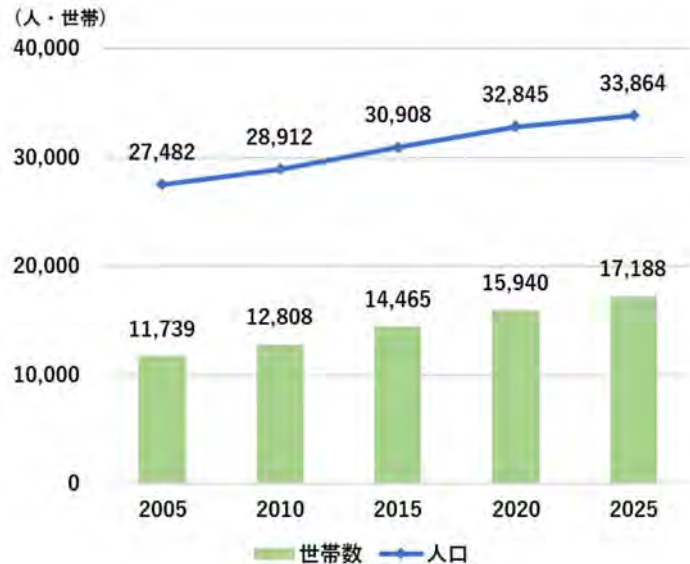
①人口動向に係る現状

■ 人口・世帯数の推移

人口は2005年から増加しており、2025年には6,382人増の33,864人となっています。

世帯数は、2005年から5年ごとに1,000世帯超の増加を続けており、2025年には17,188世帯となっています。

人口、世帯数ともに増加し続けています。

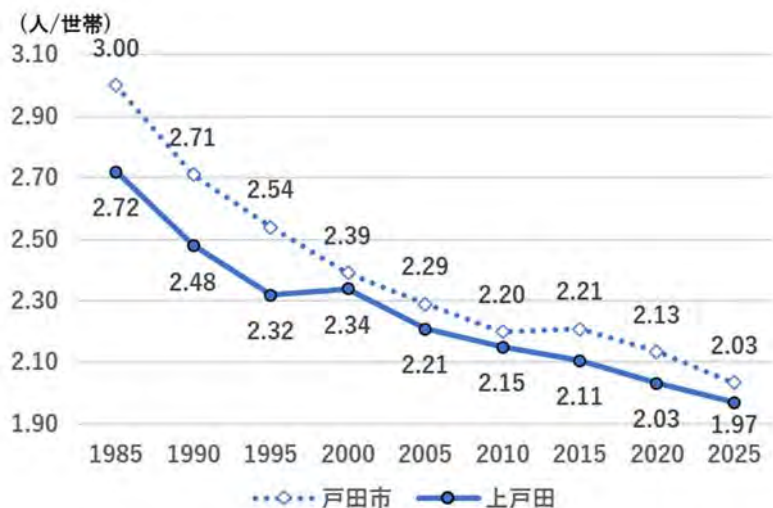


出典：戸田市人口統計速報(各年1月1日)を基に作成

図4-16 人口・世帯数の推移(上戸田地域)

■ 世帯人員

世帯人員は、1985年から1995年にかけて減少しており、1995年から2000年にかけて2.32人／世帯から2.34人／世帯へとわずかに増加したものの、2005年には2.21人／世帯となっています。その後も、継続的に減少し、2025年には1.97人／世帯となり、戸田市において初めて2人／世帯を下回る値となっています。



出典：戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

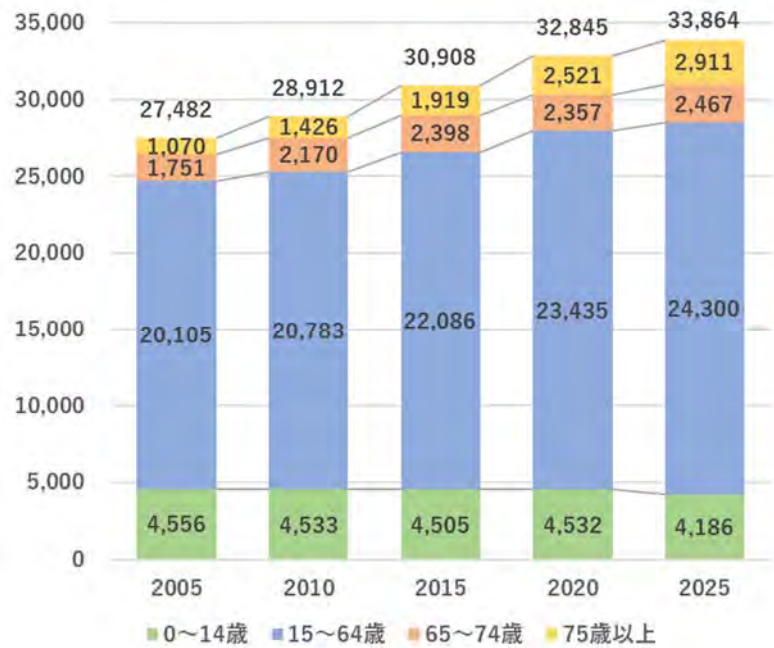
図4-17 世帯人員の推移(上戸田地域)

■ 年齢別人口構成

年少人口(0～14 歳)は、2005 年から減少傾向にあり、2025 年には370 人減の4,186 人になっています。

生産年齢人口(15～64 歳)は、2005 年から大幅に増加しており、2025 年には4,195 人増の24,300 人になっています。

老年人口(65 歳以上)も同様に、2025 年には2,557 人増の5,378 人になっています。



出典：戸田市人口統計速報(各年1月1日)を基に作成

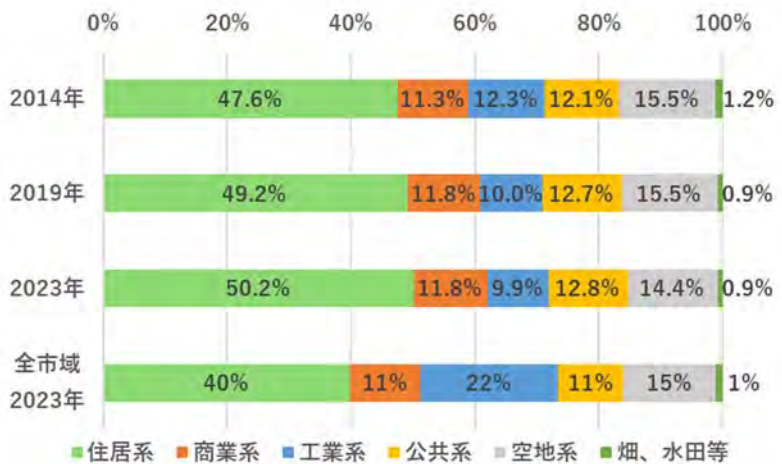
図4-18 年齢別人口構成(上戸田地域)

②土地利用に係る現状

住居系の土地利用は、2014年から2023年にかけて、47.6%から50.2%と割合が増加し、市全域を大きく上回っています。工業系の土地利用は、2014年から2023年にかけて12.3%から9.9%、空地の土地利用も同様に15.5%から14.4%と割合が減少しています。

公共系の土地利用は、12.8%と全地域の中でも最も割合が高く、行政・文化の中心機能が集積しています。

土地利用構成比の遷移から、工場跡地約内における集合住宅の立地など、住宅系への土地利用の転換が推測されます。



出典：開発申請の届け出を都市計画課で集計した数値

※構成比の合計は、端数処理のため100%にならない場合がある。

図4-19 土地利用の推移(上戸田地域)

③都市施設（道路、公園・緑地、河川・水路）に係る現状

■ 道路

都市計画道路については、市役所南通り、オリンピック通り、五差路通りは整備済みであり、戸田公園駅周辺で未整備となっています。駅前広場は、戸田公園駅西側が整備済み、東側は未整備となっています。

自転車ネットワーク・歩行者ネットワークについては、市役所南通り、オリンピック通りの一部、五差路通り、国道17号線の一部は整備済みであり、今後も計画的に整備を進めていきます。

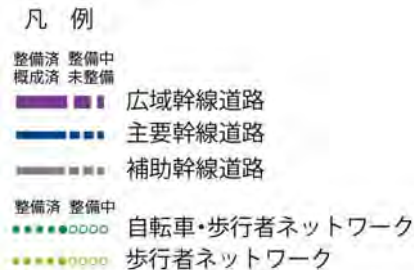


図4-20 主要道路及び自転車・歩行者ネットワーク(上戸田地域)

■ 公園・緑地

地域内ではバランスよく公園が配置されています。

鉄道沿いには、地域の環境を保全するために確保された環境空間があります。

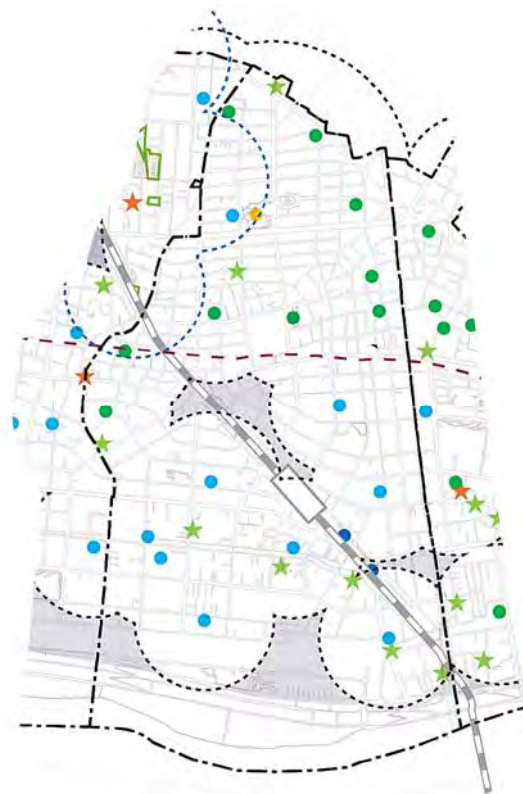


図4-21 公園・緑地(上戸田地域)

■ 河川・水路

一級河川の荒川(国管理)、菖蒲川(県管理)、準用河川の上戸田川(市管理)、普通河川の新曽さくら川(市管理)が流れています。

上戸田川では、治水安全度の向上を目的に河川整備や、浚渫(溜まった土砂の撤去)、浄化施設の設置により、水質改善に取り組んでいます。また、新曽さくら川沿川には、桜並木が整備され、市民の憩いの場となっています。



図4-22 上戸田川

④公共交通に係る現状

地域内には戸田公園駅、近隣にも戸田駅があり、地域の大部分が鉄道駅から半径800mの徒歩圏内にあります。

バスについても、戸田公園駅を中心とした路線バスやコミュニティバス路線網が張り巡らされています。ほぼ全域がバス停から半径300mの徒歩圏内にあり、公共交通の利便性が高い地域です。

- 凡例
- バス停留所
 - バスルート
 - バス停留所300m圏域(徒歩5分)



図4-23 バス路線図

⑤市街地整備に係る現状

地域の半分程度が居住ゾーンであり、戸田公園駅周辺や国道17号や中央通り沿道など商業ゾーン、上戸田一、四丁目の一部などでは、住居系と工業系の調和に配慮したまちづくりを進めています。また、戸田公園西口駅前地区では、地区計画を定め、拠点商業地にふさわしい良好な地区環境の形成を推進しています。



図4-24 市街地整備(上戸田地域)

⑥防災に係る現状

■ 地震災害

地震発生時の指定緊急避難所及び指定避難所は、戸田公園高台広場などの9か所が指定されています。また、上戸田地域の北部及び南部では、比較的建物が密集しており、地震発生時には、揺れや液状化による建物被害が他の地区より多くなり、大規模火災時には、延焼が拡大する(延焼クラスター)恐れがあります。

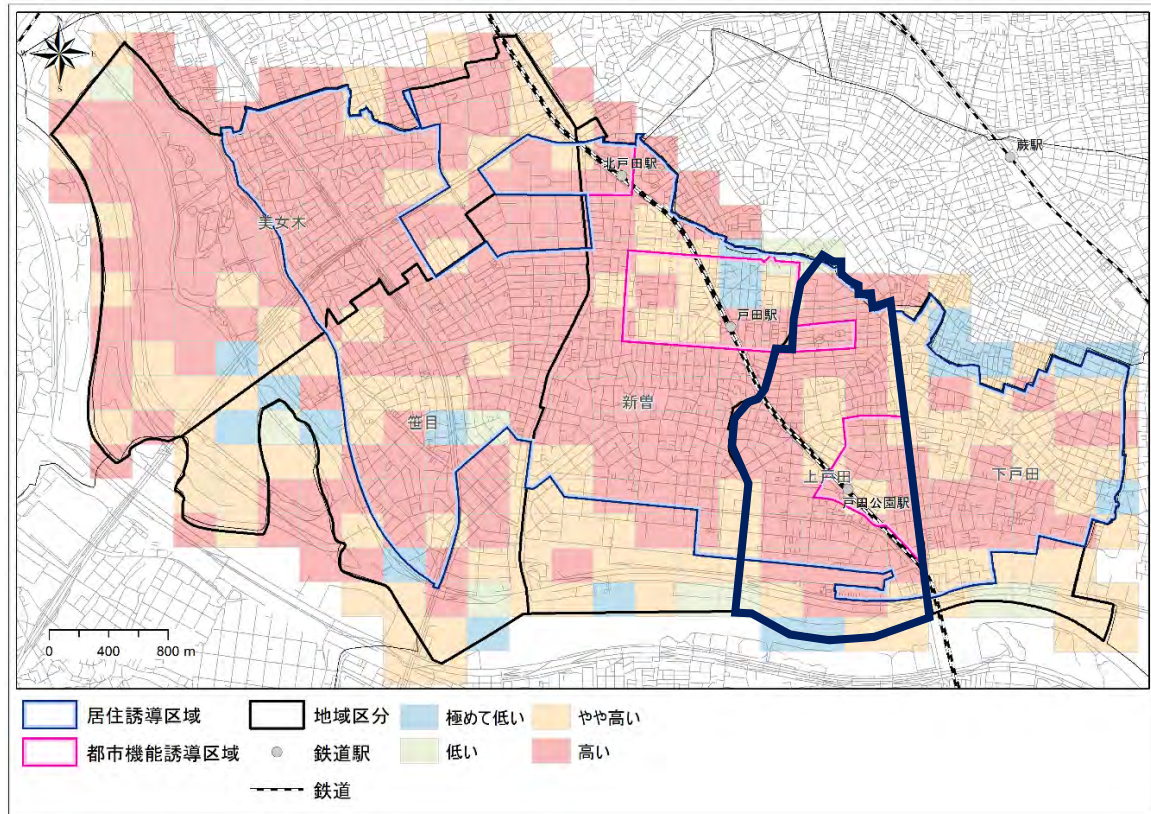
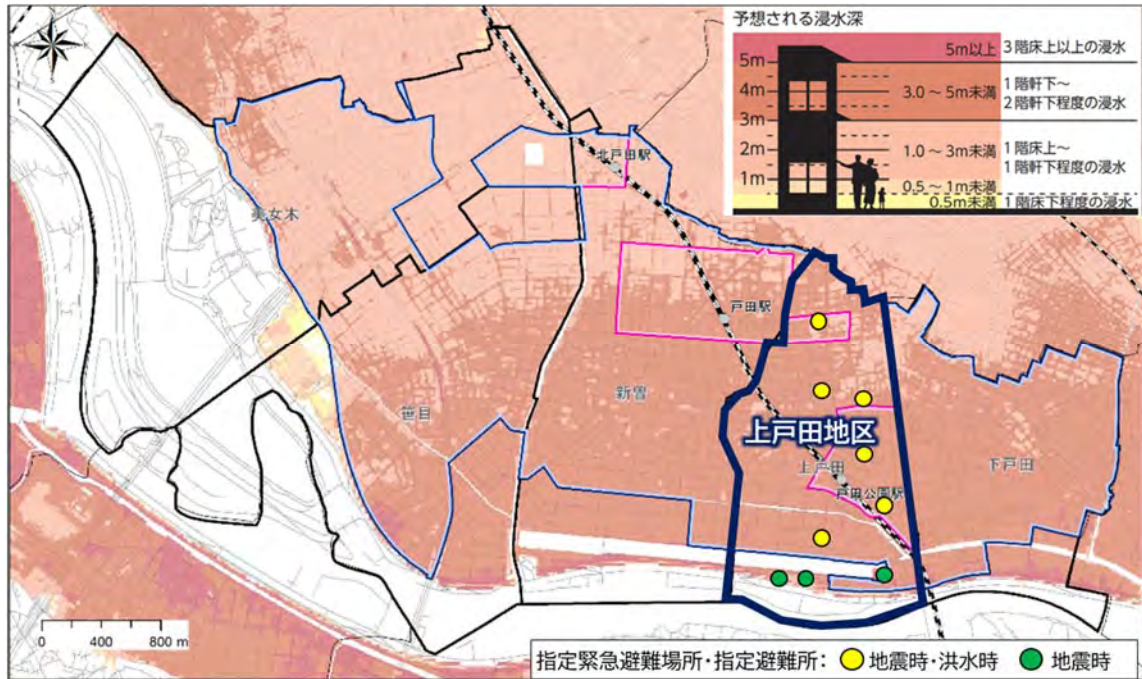


図4-25 液状化危険度の分布状況(上戸田地域)

出典:埼玉県『埼玉県地震被害想定調査報告書』平成26年3月

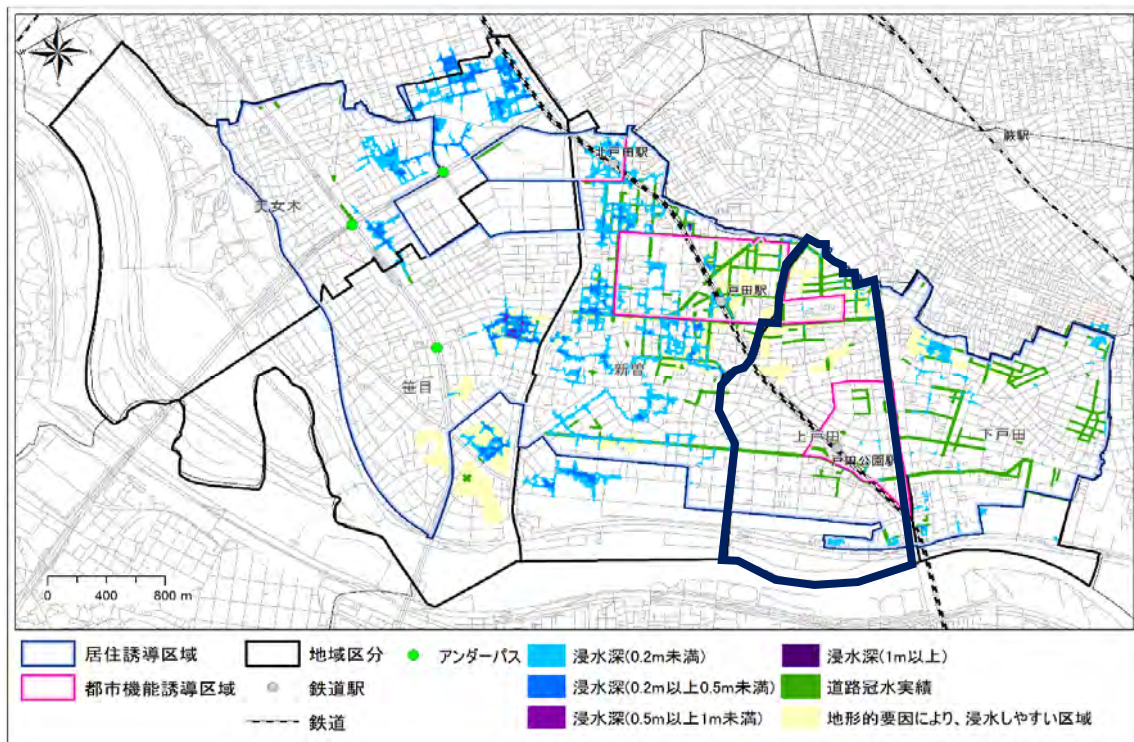
■ 水災害

洪水時の指定緊急避難場所として、児童センターこどもの国などの6か所が指定されています。洪水時の浸水深は多くの地域で3.0m以上であり、3日～7日程度浸水が続くと予想されています。



出典:戸田市ハザードブック

図4-26 荒川の洪水浸水想定域(上戸田地域)



出典:戸田市立地適正化計画

図4-27 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等(上戸田地域)

⑦地域別懇談会における意見（上戸田地域）

■ 土地利用について

- ・駅周辺整備に伴う商業施設の誘致

■ 都市施設について

- ・戸田公園駅東口の都市計画道路の整備推進
- ・自転車、歩行者、自動車の走行空間の分離
- ・地域住民との話し合いに基づく、公園の利用実態に合わせた施設更新や植栽管理
- ・下水道等の老朽化したインフラの更新
- ・誰もがすごしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり

■ 市街地整備について

- ・使われていない空き家やその敷地の有効活用

■ 防災について

- ・建物の耐震化・不燃化など地震・火災の対策
- ・菖蒲川等における水害対策
- ・人道橋の混雑対策など災害時の避難経路の確保
- ・マンションや駐車場など民間施設を活用した避難所の確保

第1章
策定の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
都市づくりの目標を実現
するための分野別方針

第4章
地域別構想と
地区区分の考え方

第5章
実現化方策

資
料
編

(2) 上戸田地域の課題と取組方針

	課題	取組方針
① 土地利用	・住宅地における良好な住環境 ・戸田公園駅周辺の中心拠点形成のための都市機能の充実	○良好な住環境の維持 住宅庭先の緑化の推進や、空き家の利活用を図り、みどり豊かで良好な住環境の確保に努める。 また、垣又はさくの構造の制限を活用し、安全で見通しが良いまちづくりに努める。 ○戸田公園駅周辺の賑わい創出と都市機能の誘導 中心拠点である戸田公園駅周辺に、病院や商業施設、銀行など市民生活の利便性向上につながる施設を誘導する。また、戸田公園駅西口周辺において、店舗や事業所などの連続性を確保し、統一されたまちなみの形成を目指す。
② 都市施設	【道路】 ・戸田公園駅周辺の都市計画道路及び東口駅前広場の整備 ・歩者分離による移動しやすい道路環境や安全な道路環境 ・整備済み道路や人道橋の老朽化 ・戸田市文化会館及び市役所周辺における文化・行政中心機能の維持 ・電柱の地中化 ・交差点の改良	○都市計画道路及び駅前広場の整備推進 戸田公園駅東口駅前広場及び周辺都市計画道路の整備を推進する。 ○誰もが移動しやすい道路環境の整備 中央通りなどを中心に、歩行者・自転車・自動車3者の空間分離による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。 ○道路の維持管理と安全性確保 中央通りや市役所通りの一部等を中心に、電柱の地中化や道路排水機能の維持を推進する。また、交差点の改良や、多くの人が利用する人道橋の安全性確保を推進する。 ○行政・文化機能の維持 戸田市文化会館や市役所周辺は、市民の文化的活動や行政サービスの拠点としての機能を維持するため、バリアフリー化を推進し、適切な施設整備を行う。
	【公園・緑地】 ・公園の利用実態に合わせた施設の更新や植栽管理	○利用実態に合わせた公園の更新 地域住民との話し合いに基づいて、利用実態や環境に配慮した、プールやトイレ等の施設の更新や植栽管理を実施する。

	課題	取組方針
② 都市施設	【河川・水路】	
	・菖蒲川における、護岸・堤防の機能の維持や潤いある河川環境の整備	○河川の治水機能向上 菖蒲川における護岸の管理・改修について、県と協力し、治水機能の向上を図る。
	【公共下水道】	
	・整備済みの公共下水道における老朽化	○下水道設備の機能維持 下水道管の維持管理による、地域の下水道設備の機能維持に努める。
	【その他】	
	・誰もがすごしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり	○誰もが過ごしやすいまちづくり ユニバーサルデザインの充実により、誰もが過ごしやすい対応したまちづくりを図る。
③ 市街地整備	・戸田公園駅西口駅前地区の賑わいのあるまちづくりの推進	○拠点商業地にふさわしい地区環境の形成 戸田公園駅西口では、地区計画による商業施設の誘導を進め、にぎわいのあるまちづくりを推進する。
④ 防災	【地震災害】	
	・地震時、地域北部及び南部の建物密集地で、揺れによる建物被害や延焼クラスター発生への恐れ	○地震に強いまちづくりの推進 旧耐震基準の建物に対する耐震化の補助や、戸田公園駅西口地区における垣又はさくの構造の制限を活用することで、地震に強いまちづくりの推進を図る。 ○延焼に強いまちづくり 火災被害が想定される地域における、適切な準防火地域、防火地域の指定や、戸田公園西口駅前地区では敷地面積の制限により建築物の密集による建て詰まりの解消等により、延焼に強いまちづくりを推進する。
	【水災害】	
	・洪水時は、多くの地域で 3.0m以上の浸水が想定されている	○洪水被害の軽減 中央通り等における排水機能の維持管理により、洪水被害の軽減に努める。 ○高層避難場所の確保 民間事業者との協定により、高層避難場所の確保に努める。

	課題	取組方針
⑤ 景観	・良好な景観形成	○美しい景観の形成 景観づくり推進地区である市役所南通りや戸田ボートコース周辺を中心に、地域の建物の形態または色彩制限の指定等により、美しい景観形成を図る。

(3)上戸田地域の取組方針図

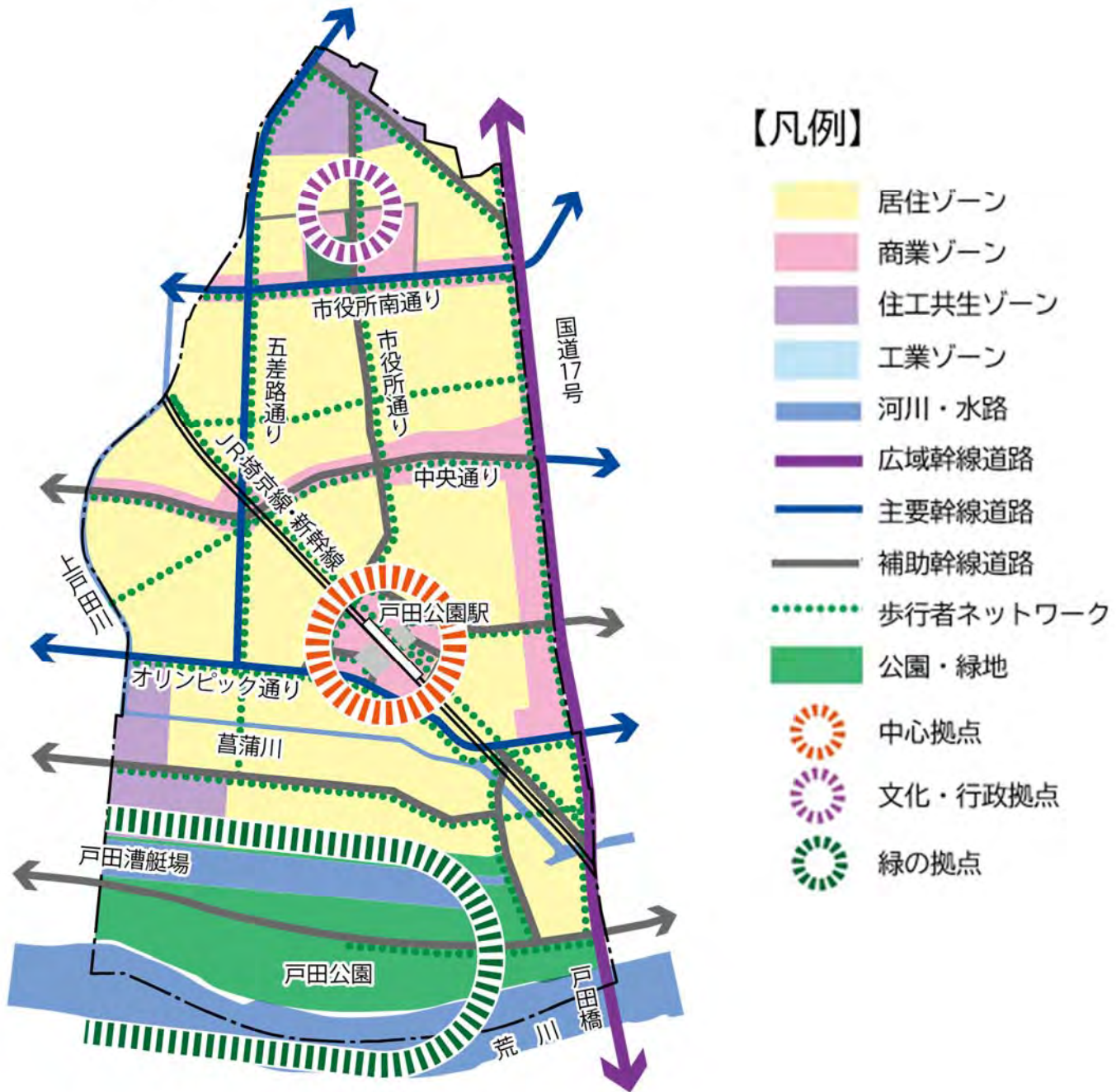


図4-28 上戸田地域の取組方針図

第1章
策定の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
都市づくりの目標を実現
するための分野別方針

第4章
地域別構想と
地区区分の考え方

第5章
実現化方策

資料編



新曽地域



(1) 新曽地域の現状

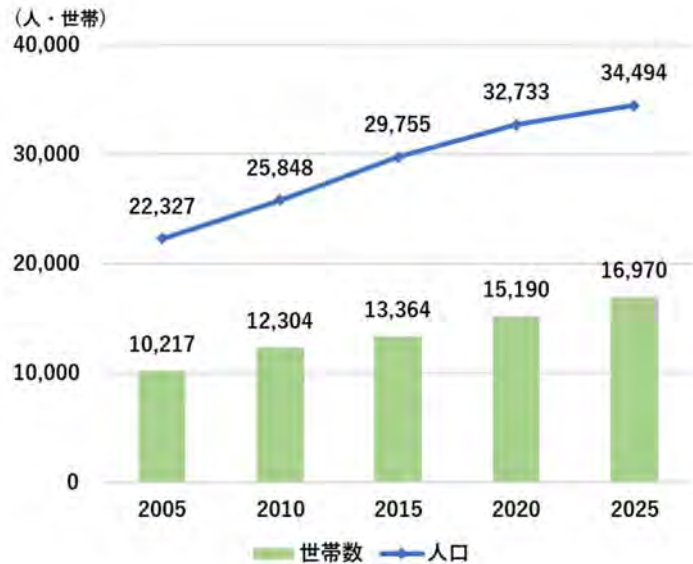
①人口動向に係る現状

■ 人口・世帯数の推移

人口は2005年から大幅に増加しており、2025年には12,167人増の34,494人となっています。

世帯数は、2005年から5年ごとに1,000世帯超の増加を続けており、2025年には16,970世帯となっています。

人口、世帯数ともに大幅に増加し続けています。

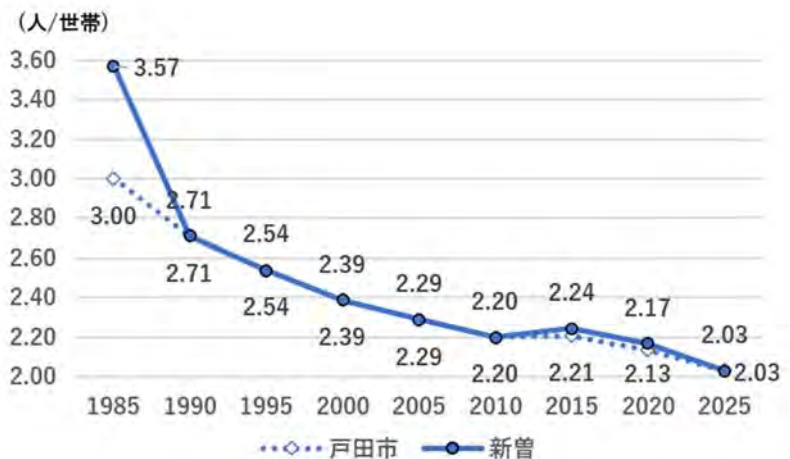


出典：戸田市人口統計速報(各年1月1日)を基に作成

図4-29 人口・世帯数の推移(新曽地域)

■ 世帯人員

世帯人員は、1985年から2010年まで減少し、2010年から2015年にかけて2.20人／世帯から2.24人／世帯へとわずかに増加したものの、2020年には2.17人／世帯となっており、再び減少しています。



出典：戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

図4-30 世帯人員の推移(新曽地域)

■ 年齢別人口構成

年少人口(0～14 歳)は、2020 年まで大幅に増加していましたが、2020 年の5,384 人を境に2025 年には、4,936 人に減少しています。

生産年齢人口(15～64 歳)は、2005 年から大幅に増加しており、2025 年には8,854 人増の25,167 人になっています。

老年人口(65 歳以上)も同様に、2025 年には2,460 人増の4,391 人になっています。



出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日)を基に作成

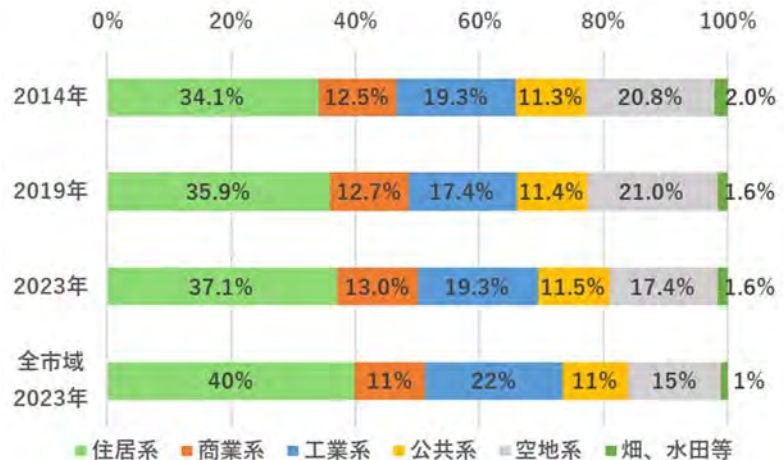
図4-31 年齢別人口構成(新曽地域)

②土地利用に係る現状

住宅系の土地利用は、2014年から2023年にかけて、34.1%から37.1%と割合が増加しています。空地系の土地利用は、2014年から2023年にかけて20.8%から17.4%と減少しています。

土地利用構成比の遷移から、土地地区画整理事業の施行により土地の有効活用が図られ、市街地形成が進んでいると推測されます。

戸田駅及び北戸田駅周辺に集積する商業系、地域南部に立地する工業系の土地利用は、いずれも2014年から2023年にかけて大きな変化はありません。



出典:開発申請の届け出を都市計画課で集計した数値

※構成比の合計は、端数処理のため100%にならない場合がある。

図4-32 土地利用の推移(新曽地域)

③都市施設（道路、公園・緑地、河川・水路）に係る現状

■ 道路

都市計画道路は、オリンピック通りや新曾つつじ通りの一部が整備済みであり、北大通りや市役所南通りが整備中となっています。駅前広場は、戸田駅西口と北戸田駅東口が整備済み、戸田駅東口と北戸田駅西口が整備中となっています。

自転車ネットワーク・歩行者ネットワークについては、中央通りの一部で整備済みであり、今後も計画的に整備を進めていきます。

凡 例

整備済 整備中
概成済 未整備

■ 広域幹線道路
■ 主要幹線道路
■ 補助幹線道路
■ 駅前広場

整備済 整備中

● 自転車・歩行者ネットワーク
● 歩行者ネットワーク

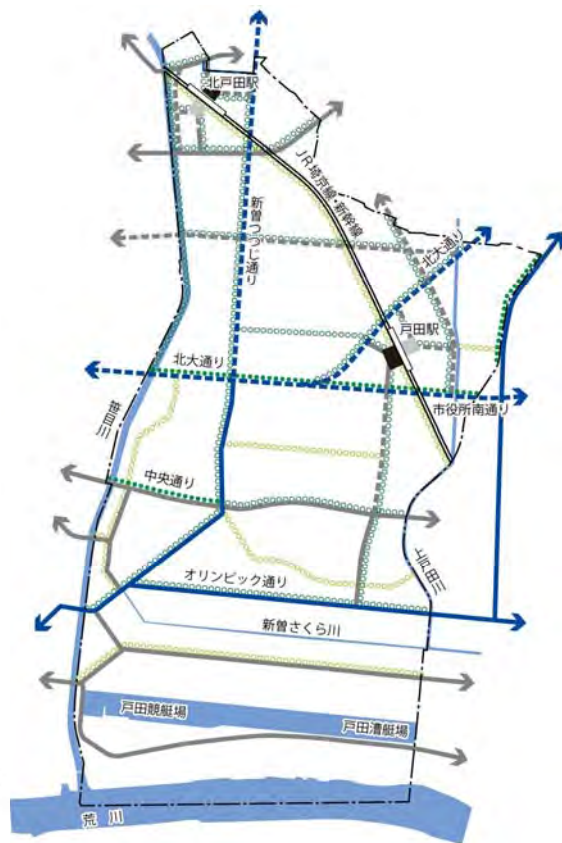


図4-33 自転車・歩行者ネットワーク(新曾地域)

■ 公園・緑地

新曾第一、新曾第二地区の土地区画整理事業により公園整備を進めています。土地区画整理地内の公園が整備されることで、児童遊園地等と併せて、地域内におおむね均等に公園が配置されます。

戸田市スポーツセンターは施設の老朽化が進んでいます。

凡例

都市公園

● 総合公園
● 近隣公園
● 街区公園(部決済)
● 街区公園(未決)

都市公園(未開設)

■ 近隣公園
■ 街区公園

誘致園

■ 住区基幹公園誘致園(近隣・街区公園)
■ 総合公園等誘致園(総合公園・都市緑地)
■ 未開設公園誘致園(近隣・街区公園)
■ 都市公園誘致園外
■ 住区基幹公園誘致園外

児童遊園地・広場・環境空間等

● 児童遊園地
● 広場・せせらぎ緑地

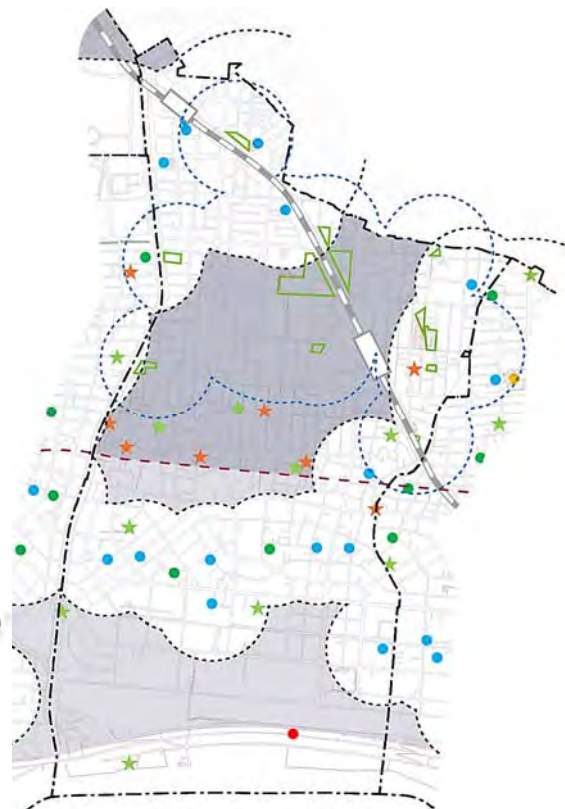


図4-34 公園・緑地(新曾地域)

■ 河川・水路

一級河川の荒川(国管理)、筈目川(県管理)、準用河川の上戸田川(市管理)、普通河川の新曽さくら川(市管理)が流れています。

上戸田川では、治水安全度の向上を目的に河川整備や、浚渫(溜まった土砂の撤去)、水質改善に取り組んでいます。また、新曽さくら川沿川には、桜並木が整備され、市民の憩いの場となっています。



図4-35 新曽さくら川

④公共交通に係る現状

地域内には戸田駅、北戸田駅があり、地域の北部の大部分が鉄道駅から半径800mの徒歩圏内にあります。

バスについても、地域内を横断し、蕨駅など市外とも繋がる路線バスや、戸田駅を中心としたコミュニティバスの路線網が張り巡らされています。ほぼ全域がバス停から半径300mの徒歩圏内にあり、公共交通の利便性が高い地域です。

- 凡例
- バス停留所
 - バスルート
 - (○) バス停留所300m圏域(徒歩5分)

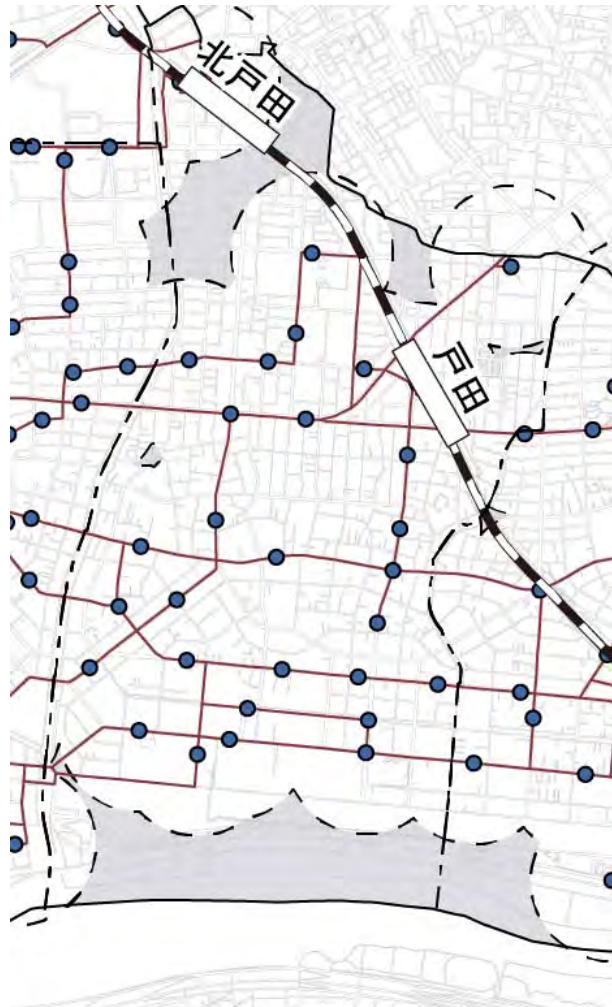


図4-36 バス路線図

⑤市街地整備に係る現状

地域の大部分が居住ゾーンであり、戸田駅、北戸田駅周辺は商業ゾーン、氷川町一丁目などは住工共存ゾーン、新曽南四丁目などは工業ゾーンになっています。また、新曽第一、第二地区では、土地地区画整理事業とあわせて、北戸田駅、戸田駅を中心とした、地域の拠点にふさわしい顔づくりを図る整備を推進しています。新曽中央地区では、道路の整備や、まちづくりルールに基づく建物の誘導、緑化の推進などを行っています。

- 凡 例
- 居住ゾーン
 - 商業ゾーン
 - 住工共存ゾーン
 - 工業ゾーン
 - 新曽第一地区(地区計画)
 - 新曽第二地区(地区計画)
 - 新曽中央地区(地区計画)
 - 公園・緑地
 - 河川・水路
 - 主要幹線道路
 - 補助幹線道路

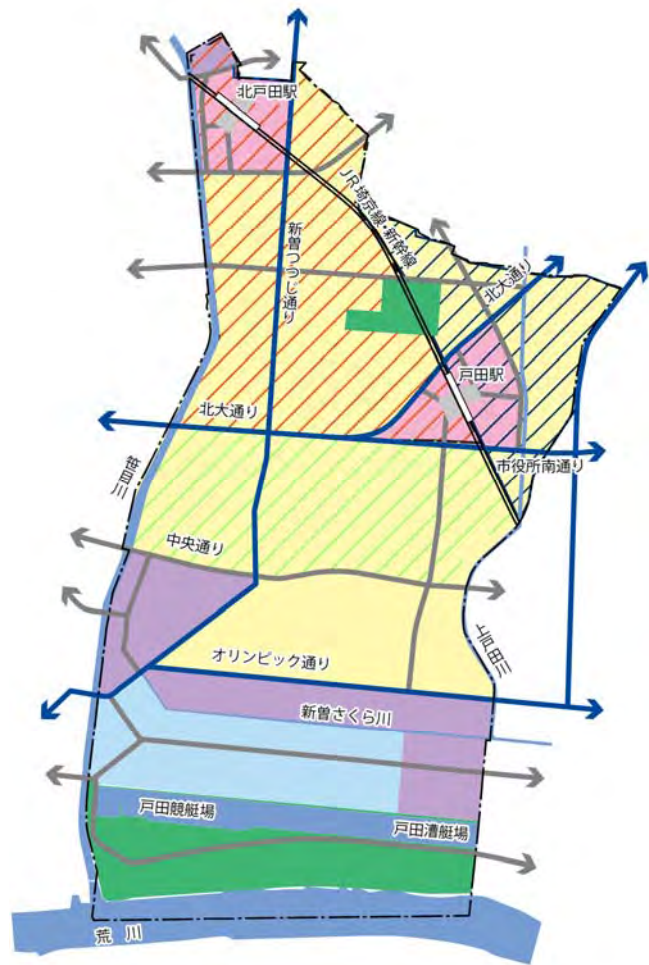


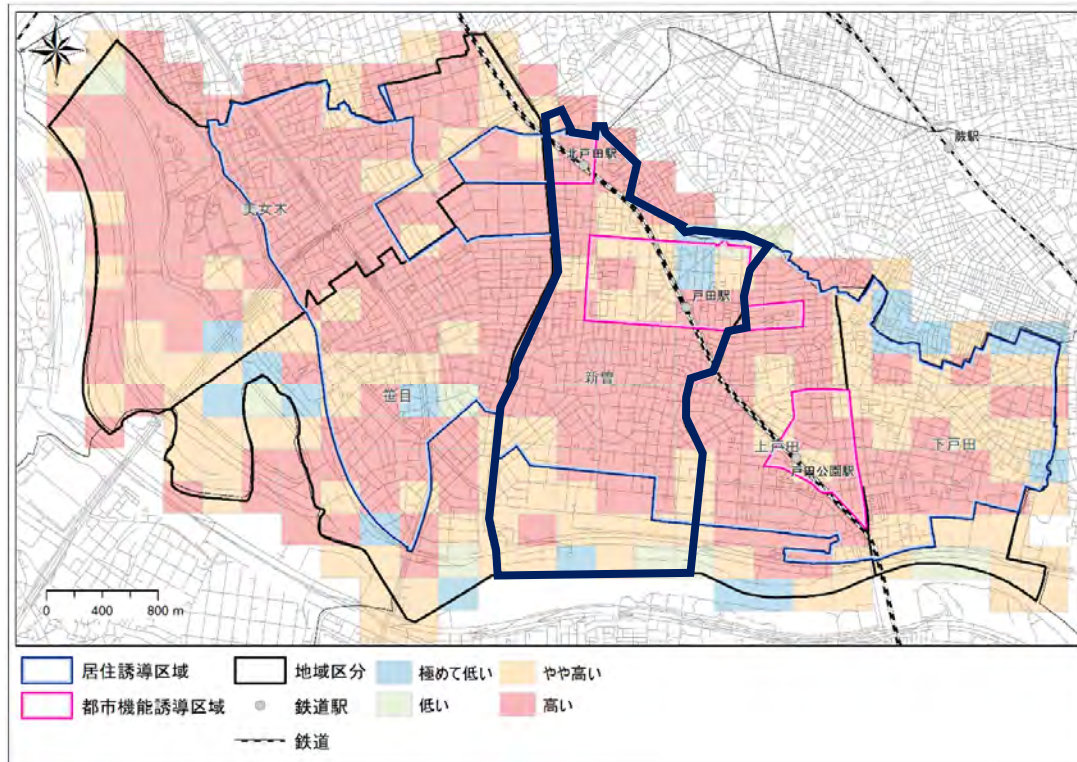
図4-37 市街地整備(新曽地域)

⑥防災に係る現状

■ 地震災害

地震発生時の指定緊急避難場所として、新曽小学校をはじめ7か所が指定されています。

新曽南や氷川町地域は、地震発生時の揺れや液状化による建物被害の危険度が他の地域より高く、また、新曽沖内、新曽馬場地域周辺は、比較的建物が密集しており、大規模火災時には、延焼が拡大する(延焼クラスター)恐れがあります。



出典:埼玉県『埼玉県地震被害
想定調査報告書』平成26年3月

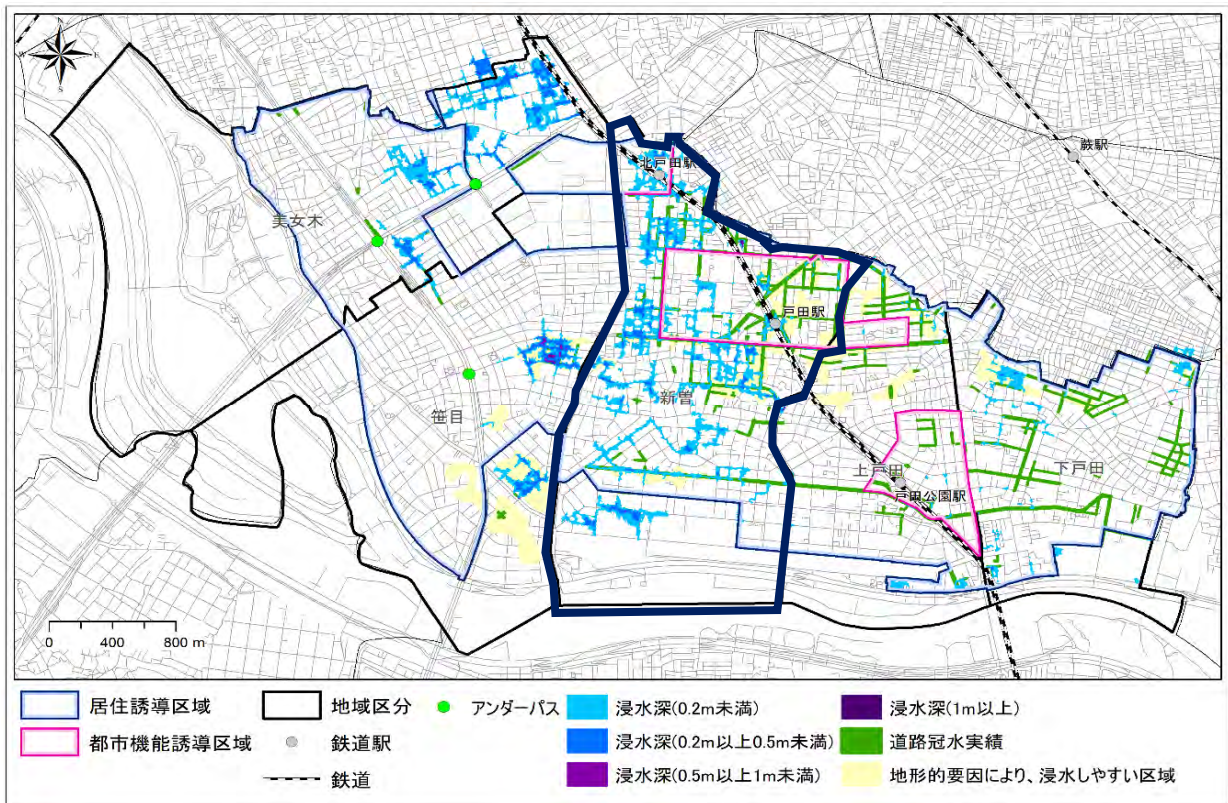
図4-38 液状化危険度の分布状況(新曽地域)

■ 水災害

洪水時の指定緊急避難場所として、地震時と同様の7か所が指定されています。洪水時の浸水深は多くの地域で3.0m以上であり、3日～7日程度浸水が続くと予想されています。



図4-39 荒川の洪水浸水想定域(新曽地域) 出典:戸田市ハザードブック



出典:戸田市立地適正化計画

図4-40 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等(新曽地域)

⑦地域別懇談会における意見（新曽地域）

■ 土地利用について

- ・駅周辺整備に伴う商業施設の誘致
- ・使われていない空き家やその敷地の有効活用
- ・ウォークアブル事業の推進と空間の有効活用

■ 都市施設について

- ・安全な道路環境の整備
- ・歩道のバリアフリー化
- ・健康づくりや癒しを感じられる公園施設の更新・改修
- ・街路樹の適切な管理
- ・電柱の地中化の推進

■ 市街地整備について

- ・土地区画整理事業による基盤整備の推進
- ・地区計画に基づくまちづくりの推進

■ 防災について

- ・建物の耐震化やブロック塀の撤去など地震対策
- ・笹目川などの水害対策
- ・避難所の確保
- ・住宅の建て詰まりの解消

(2) 新曽地域の課題と取組方針

	課題	取組方針
① 土地 利用	・住宅地における良好な住環境 ・戸田駅、北戸田駅周辺の中心拠点形成のための都市機能の充実 ・市の活力を支える工業系の操業環境の維持 ・北戸田駅周辺のウォーカブル事業の推進	○良好な住環境の維持 住宅庭先の緑化の推進や、空き家の利活用を図り、みどり豊かで良好な住環境の確保に努める。 また、垣又はさくの構造の制限を活用し、安全で見通しが良いまちづくりに努める。 ○土地区画整理事業にあわせた住環境の確保 新曽第一、新曽第二土地区画整理事業にあわせて、敷地規模の制限によるゆとりある住環境の創出など、良好な住環境を確保する。 ○戸田駅、北戸田駅周辺の賑わい創出と都市機能の誘導 中心拠点である戸田駅、北戸田駅周辺において、土地区画整理事業に合わせた土地の有効活用を図るとともに、病院や商業施設、銀行など、市民生活の利便性向上につながる施設を誘導する。 ○工業の操業環境の維持 製造業や倉庫業が立地する既存の工業地において、操業環境の維持を図る。 ○ウォーカブルなまちづくりの推進 北戸田駅を中心に居心地がよく歩きたくなるウォーカブルなまちづくりを、地元住民との官民連携により推進する。
② 都市 施設	【道路】 ・戸田駅、北戸田駅周辺の都市計画道路及び駅前広場の整備 ・電線の地中化推進 ・歩行者や自転車が移動しやすい環境(歩行者・自転車ネットワーク)の整備 ・歩道のバリアフリー化 ・身近な生活道路の安全対策 ・工業系地区における街路灯設置による安全性の確保	○都市計画道路及び駅前広場の整備推進 土地区画整理事業にあわせて、北大通りや新曽つつじ通りなどの都市計画道路や戸田駅東口、北戸田駅西口の駅前広場の整備を推進する。また、戸田駅および北戸田駅周辺の道路で電柱の地中化を推進する。 ○誰もが移動しやすい道路環境の整備 都市計画道路を中心に歩行者・自転車・自動車3者の空間分離し、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。また、工業地の適切な街路灯の設置及び新曽中央地区を中心とし、道路整備計画に伴う道路拡幅等により安全な道路環境の整備を推進する。

	課題	取組方針
② 都市施設	【公園・緑地】	
	・戸田市スポーツセンターの老朽化 ・市民が利用する身近な公園の適正な配置 ・公園の利用実態に合わせた施設の更新や植栽管理	○スポーツセンターの再整備の検討 市民の健康づくりの拠点として、戸田市スポーツセンターの再整備を検討する。 ○土地区画整理事業にあわせた公園の更新や既存公園の更新 土地区画整理事業にあわせて、市民が利用する身近な公園が適正に配置されるよう整備を推進する。また、地域住民との話し合いに基づいて、利用実態や環境に配慮した、プールやトイレ等の施設の更新や植栽管理を実施する。
	【河川・水路】	
	・笹目川など治水対策	○河川の治水機能向上 笹目川における浚渫や護岸の管理・改修について、県と協力し、治水機能の向上を図る。 また、区画整理事業の進行と併せた上戸田川の整備を進める。
	【公共下水道】	
	・整備済みの公共下水道における老朽化	○下水道設備の機能維持 下水道管の維持管理により、地域の下水道施設の機能維持に努める。
③ 市街地整備	【その他】	
	・誰もがすごしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり	○誰もが過ごしやすいまちづくり ユニバーサルデザインの充実により、誰もが過ごしやすい対応したまちづくりを図る。
	・新曽第一、新曽第二地区の土地区画整理事業の推進 ・新曽中央地区のまちづくりルール の推進	○土地区画整理事業による良好な宅地の整備の推進 新曽第一、新曽第二地区において土地区画整理事業を推進し、まちづくりルールとあわせて良好な宅地の整備・誘導を推進する。 ○まちづくりルールによる良好な市街地形成 新曽中央地区において地区計画などのまちづくりルールにより、建築物の用途などを規制誘導し、良好な市街地を形成する。

	課題	取組方針
④ 防災	【地震災害】 ・地震時、地域の大半で揺れによる建物被害の恐れ ・新曽沖内、新曽馬場地域周辺の建物密集地では、延焼クラスターの発生 of 恐れ	○地震に強いまちづくりの推進 旧耐震基準の建物に対する耐震化の補助や、垣又はさくの構造の制限を活用することで、地震に強いまちづくりの推進を図る。 ○延焼に強いまちづくり 火災被害が想定される地域における、適切な準防火地域、防火地域の指定や、新曽中央地区等において敷地面積の制限による建て詰まりの解消を図る。また、壁面の後退の推進等により、延焼に強いまちづくりを推進する。
	【水災害】 ・洪水時は、多くの地域で 3.0m以上の浸水が想定されている	○洪水被害の軽減 幹線道路等における排水機能の維持管理により、洪水被害の軽減に努める。 ○高層避難場所の確保 中高層建物の民間事業者との協定により、高層避難場所の確保に努める。
⑤ 景観	・良好な景観形成	○美しい景観の形成 景観づくり推進地区である戸田駅西口、笹目川左岸沿川、北戸田駅周辺を中心に、地域の建物の形態または色彩制限の指定等により、美しい景観形成を図る。

(3)新曽地域の取組方針図

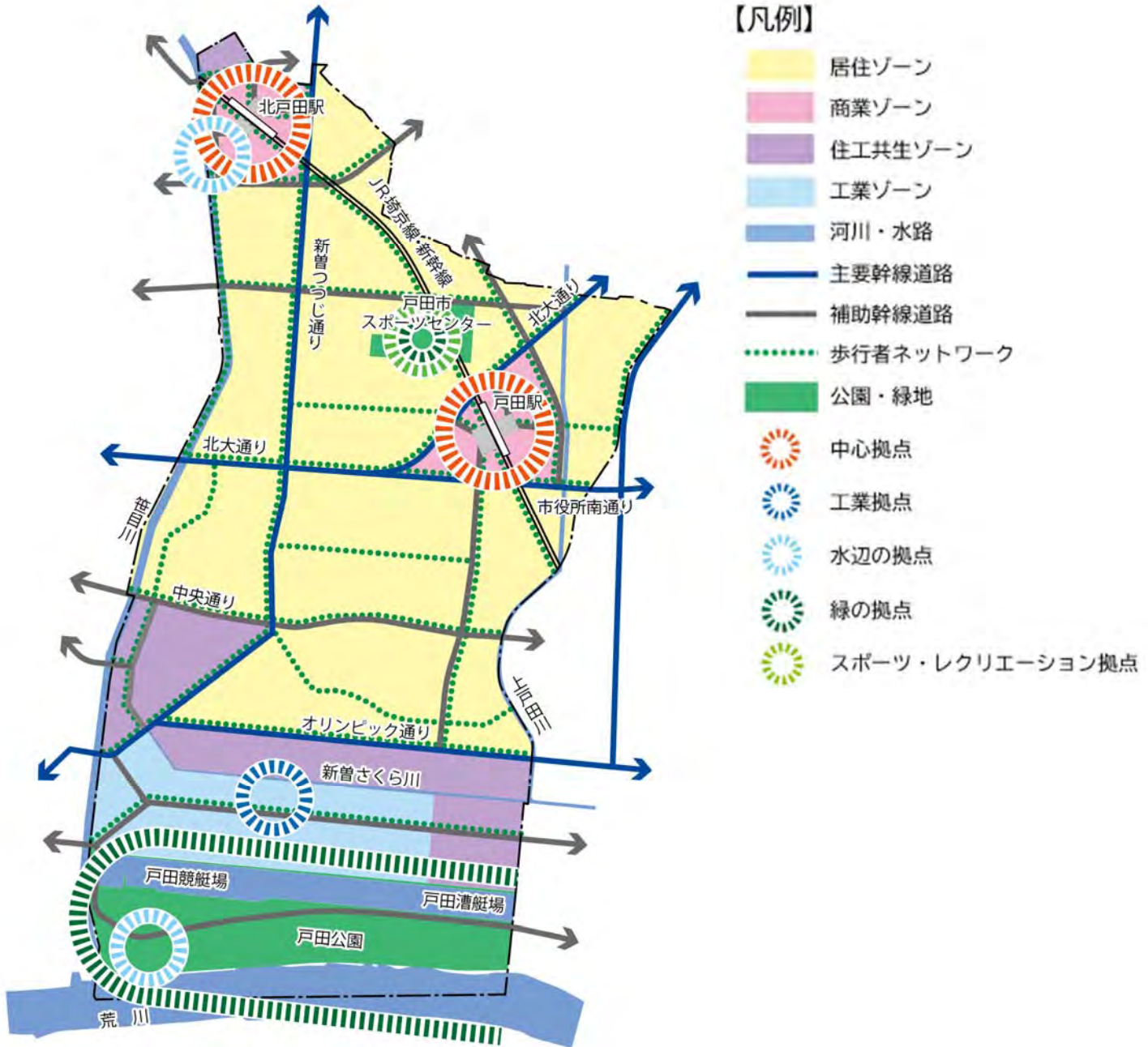


図4-41 上戸田地域の取組方針図

第1章
策定の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
都市づくりの目標を実現
するための分野別方針

第4章
地域別構想と
地区区分の考え方

第5章
実現化方策

資料編

笹目地域

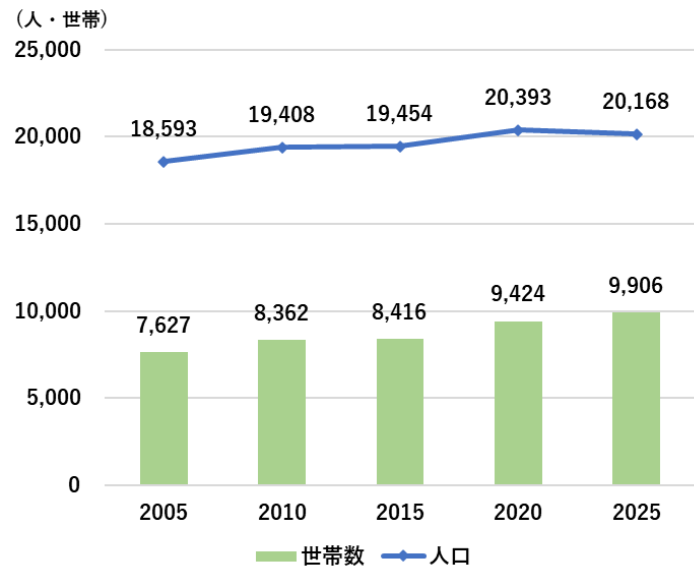
(1) 笹目地域の現状

①人口動向に係る現状

■ 人口・世帯数の推移

人口は2005年から2020年まで、緩やかに増加していましたが、2020年の20,393人を境に2025年には20,168人と減少しています。

世帯数は、2005年から緩やかに増加しており、2025年には9,906世帯となっています。

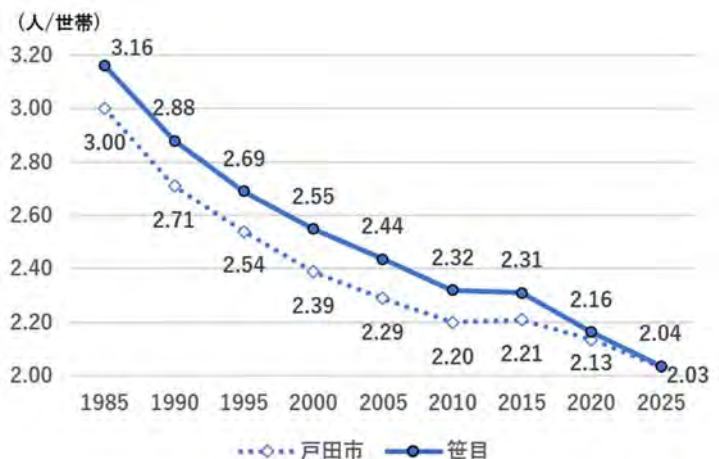


出典：戸田市人口統計速報(各年1月1日)を基に作成

図4-42 人口・世帯数の推移(笹目地域)

■ 世帯人員

世帯人員は、減少し続けており、2010年から2015年にかけて減少が緩やかになりましたが、2020年には2.16人／世帯となり、再び減少しています。



出典：戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

図4-43 世帯人員の推移(笹目地域)

■ 年齢別人口構成

年少人口(0～14歳)は、2005年から減少傾向にあり、2025年には767人減の2,395人になっています。

生産年齢人口(15～64歳)は、2015年の12,934人まで緩やかに減少していましたが、2020年から増加し2025年には13,735人になっています。

老年人口(65歳以上)は、2005年から大幅に増加しており、1,930人増の4,038人になっています。

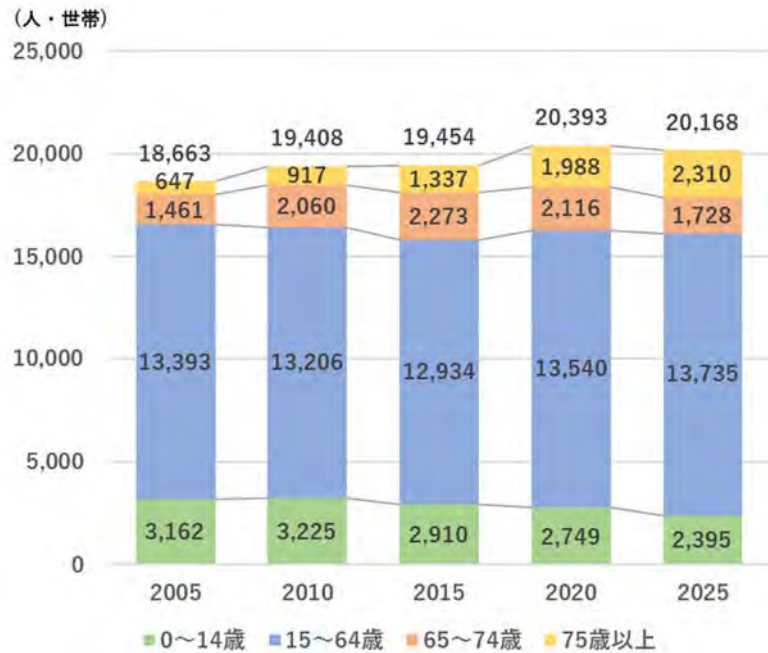


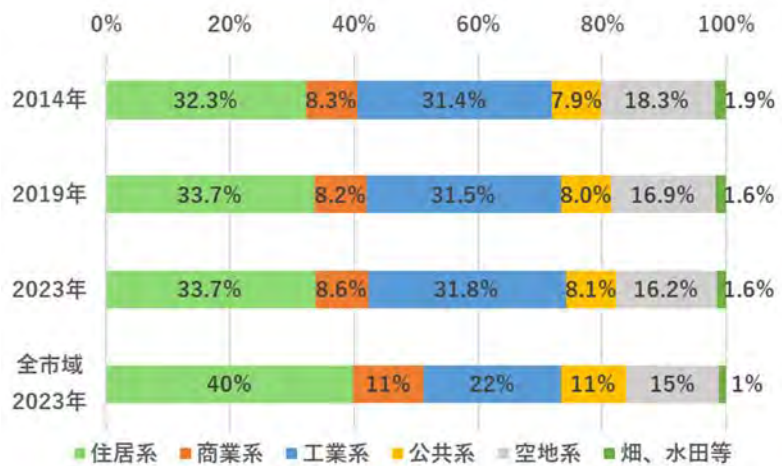
図4-44 年齢別人口構成(笹目地域)

②土地利用に係る現状

住居系と工業系の土地利用は、2014年より同程度の割合を示しており、2023年には33.7%と31.8%になっています。

空地の土地利用は、2014年から2023年にかけて18.3から16.2%と減少しています。

2014年から2023年にかけて、いずれの土地利用も大きな変化はなく、工場や倉庫が集積する工業地と集合住宅などの住宅地が共存する本地域の土地利用が継続されています。



出典:開発申請の届け出を都市計画課で集計した数値

※構成比の合計は、端数処理のため100%にならない場合がある。

図4-45 土地利用の推移(笹目地域)

③都市施設（道路、公園・緑地、河川・水路）に係る現状

■ 道路

都市計画道路は、新大宮バイパス(国道17号)や北大通りなど、すべて整備済みとなっています。

自転車ネットワーク・歩行者ネットワークについては、北大通り、中央通り、西電話局通り、美笹西通りなどで整備済みであり、今後も計画的に整備を進めていきます。



図4-46 主要道路及び自転車・歩行者ネットワーク(笹目地域)

■ 公園・緑地

公園は、おおむね均等に配置されています。

地域の西側には総合公園である荒川水循環センター上部公園も立地しています。

地域の北側の北部公園は、地域のスポーツ・レクリエーションの場として利用されています。

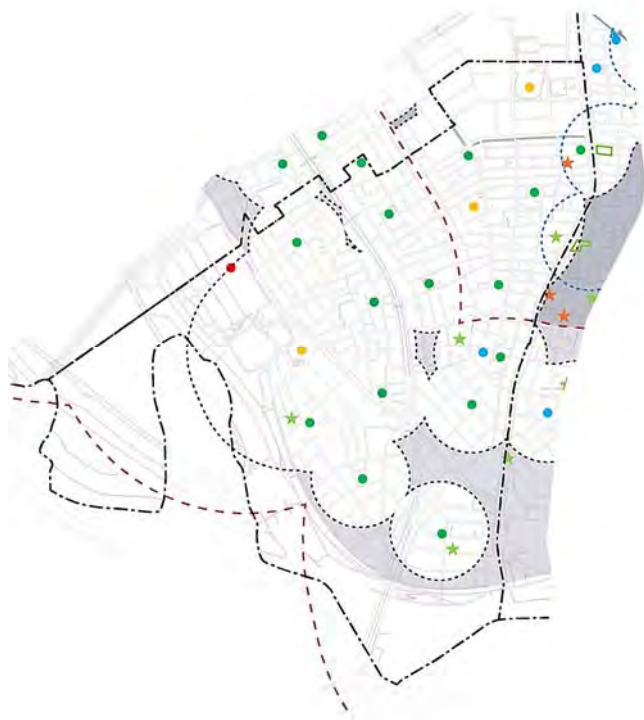


図4-47 公園・緑地(笹目地域)

■ 河川・水路

一級河川の荒川(国管理)、笹目川(県管理)、普通河川のさくら川(市管理)が流れています。

笹目川では、治水対策として河道の土砂撤去、堤防の嵩上げが実施され、さらに排水機場の排水能力の増強などが予定されています。また、市が管理するさくら川では、景観に配慮しつつ、雨水を安全に流下できるように河川改修を進めています。



図4-48 さくら川(聖橋)

④公共交通に係る現状

近隣の鉄道駅は、北戸田駅です。また、下笹目バスターミナルがあります。

路線バスとコミュニティバスが運行しており、地域の大半がバス停留所300m圏域に含まれていますが、運行頻度が30本/日以上バス路線に限ると、地区北側を中心にバス停留所300m圏域から外れる区域も存在しています。



凡例
 ● バス停留所
 — バスルート
 ○ バス停留所300m圏域(徒歩5分)

図4-49 バス路線図

⑤市街地整備に係る現状

笹目一～六丁目は居住ゾーンが広がり、北大通り沿道などが商業ゾーン、新大宮バイパス(国道17号)沿道や笹目七、八丁目は住工共生ゾーン、早瀬一丁目や笹目北町は工業ゾーンとなっています。

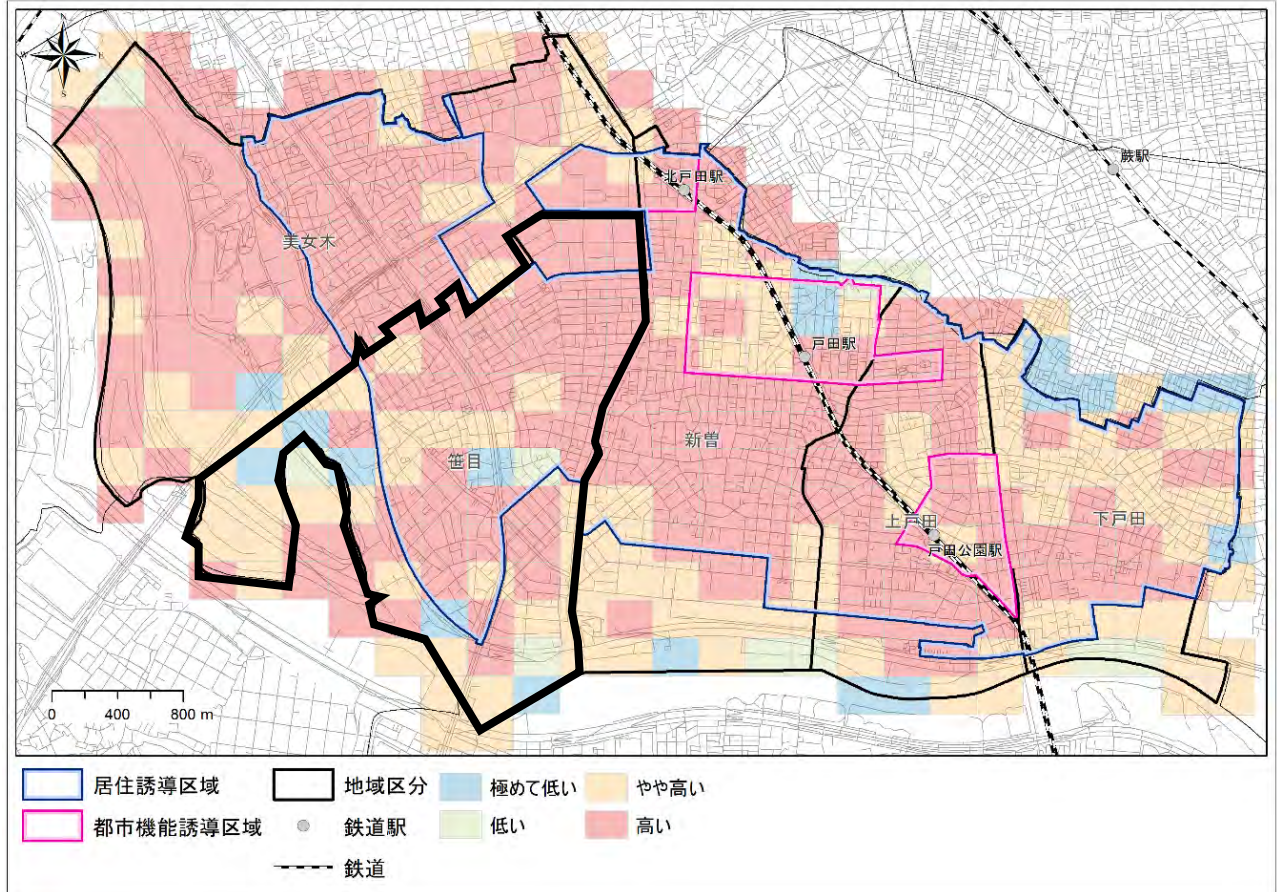


図4-50 市街地整備(笹目地域)

⑥防災に係る現状

■ 地震災害

地震発生時の指定緊急避難所及び指定避難所は、洪水時の指定場所に惣右衛門公園、児童センタープリムローズ、笹目東小学校などの5か所が指定されています。また、笹目地域の北部では、比較的建物が密集しており、地震発生時には、揺れや液状化による建物被害が他の地区より多くなり、大規模火災時には、延焼が拡大する(延焼クラスター)恐れがあります。



出典:埼玉県『埼玉県地震被害
想定調査報告書』平成26年3月

図4-51 液状化危険度の分布状況(笹目地域)

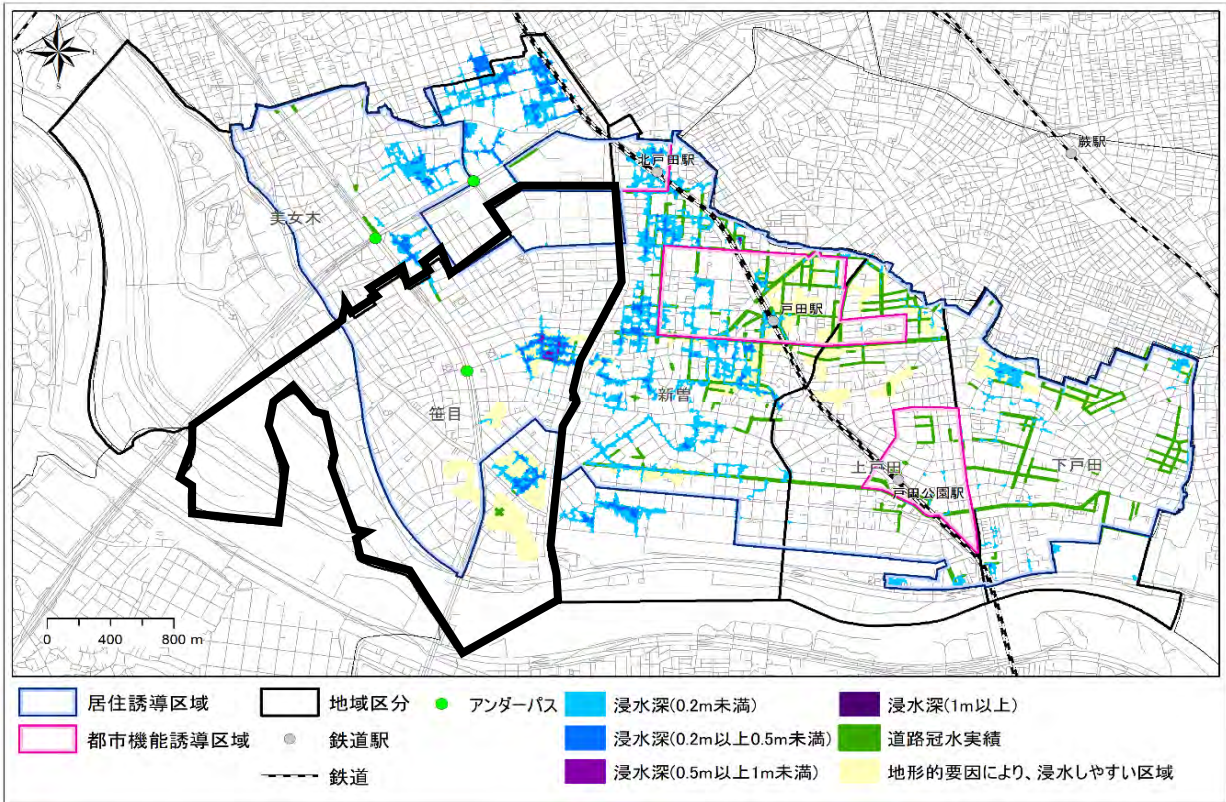
■ 水災害

洪水時の指定緊急避難所及び指定避難所は、地震災害時の惣右衛門公園を除く4か所が指定されています。荒川洪水時の浸水深は多くの地域3.0m以上であり、3日～7日程度浸水が続くと予想されています。



出典：戸田市ハザードブック

図4-52 荒川の洪水浸水想定域(笹目地域)



出典：戸田市立地適正化計画

図4-53 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等(笹目地域)

⑦地域別懇談会（笹目地域）における意見

■ 土地利用について

- ・工業地における操業環境の維持
- ・住宅地と工業地が混在する地域の土地利用
- ・工場等から発せられる臭気や騒音

■ 都市施設について

- ・電柱の地中化等、安全な道路環境の整備
- ・公園の利用実態に合わせた、施設点検・更新や植栽管理
- ・さくら川の護岸・堤防の治水機能の維持と潤いある河川環境の整備
- ・誰もがすごしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり

■ 公共交通について

- ・公共交通サービスの質の維持

■ 防災について

- ・避難所の確保
- ・水害への対策

第1章
策定の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
都市づくりの目標を実現
するための分野別方針

第4章
地域別構想と
地区区分の考え方

第5章
実現化方策

資料
編

(2) 笹目地域の課題と取組方針

	課題	取組方針
① 土地利用	・工業地における操業環境の維持 ・北部公園野球場のスポーツ・レクリエーション拠点としての利活用 ・早瀬や笹目7、8丁目等における、住宅地と工業地が混在する地域の適正な環境維持 ・住宅地における良好な住環境 ・工場等から発せられる臭気や騒音	○操業環境の維持 既存工業地において操業環境の維持を図る。 ○スポーツ・レクリエーション拠点の創出 北部公園野球場をスポーツ・レクリエーション拠点とし、健康増進やスポーツと関わる機会の創出を図る。 ○住居と工業の共生 早瀬や笹目7、8丁目等、工業系と住居系の土地利用が混在する地域において、立地適正化計画の考えのもと、住環境の保全や、工業に対する市民理解の醸成等を図ることで、住宅と工場等が共生できる環境づくりを目指す。 ○快適な住環境の維持 住宅庭先の緑化の推進や、みどり豊かで快適な良好な住環境の確保に努める。 また、垣又はさくの構造の制限を活用し、安全で見通しが良いまちづくりに努める。
② 都市施設	【道路】 ・歩車分離による移動しやすい道路環境 ・北大通り、西電話局通り等における、道路の安全性 ・電柱の地中化	○誰もが移動しやすい道路環境の整備 北大通り、西電話局通りを中心に、歩行者・自転車・自動車3者の空間分離による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。 ○道路の安全性確保 交差点の改良や、北大通りを中心とした電柱の地中化や道路排水機能の維持等により、道路の安全性確保に努める。
	【公園・緑地】 ・公園の利用実態に合わせた施設の更新や植栽管理	○利用実態に合わせた公園の更新 地域住民との話し合いに基づいて、利用実態や環境に配慮した、プールやトイレ等の施設の更新や植栽管理を実施する。

	課題	取組方針
② 都市施設	【河川・水路】	
	・さくら川における、護岸等の治水機能の維持 ・さくら川の水質改善 ・さくら川、沿道、緑地等が連携した、潤いと活気のある環境の整備	○河川の治水機能向上 さくら川を中心に、護岸の管理・改修や雨水貯留施設及び雨水排水施設等の整備による、治水機能の向上を図る。 ○河川の水質改善 さくら川を中心に、荒川水循環センターの浄化水を利用して、水質改善を図る。 ○水と緑のネットワークの形成 さくら川を中心とした、親水空間の創出や桜の維持、植生の保全、河川沿いの景観に配慮した照明の設置等により、水と緑のネットワークの形成を推進する。
	【公共下水道】	
	・整備済みの公共下水道における老朽化	○下水道設備の維持管理 下水道管の維持管理による、地域下水道設備の機能維持に努める。
③ 公共交通	【その他】	
	・誰もがすごしやすいユニバーサルデザインに対応したまちづくり	○誰もが過ごしやすいまちづくり ユニバーサルデザインの充実により、誰もが過ごしやすい対応したまちづくりを図る。
④ 防災	・公共交通の利便性の維持	○公共交通の維持管理 バス路線のほか、シェアサイクル等をはじめとした多様な交通手段を活用し、地域の公共交通サービスの質の維持に努める。
④ 防災	【地震災害】	
	・地震時、地域の大半で揺れによる建物被害の恐れ	○地震に強いまちづくりの推進 旧耐震基準の建物に対する耐震化を補助することで、地震に強いまちづくりの推進を図る。

④ 防災	【水災害】	
	・洪水時は、地域の大半で 3.0m 以上の浸水が想定されている	○高層避難場所の確保 中高層建物の民間事業者との協定により、高層避難場所の確保に努める。 ○洪水時の避難誘導 河川監視カメラを活用し、さくら川の水位や流量の公開により、洪水時の事前避難の誘導に努める。

(3) 笹目地域の取組方針図

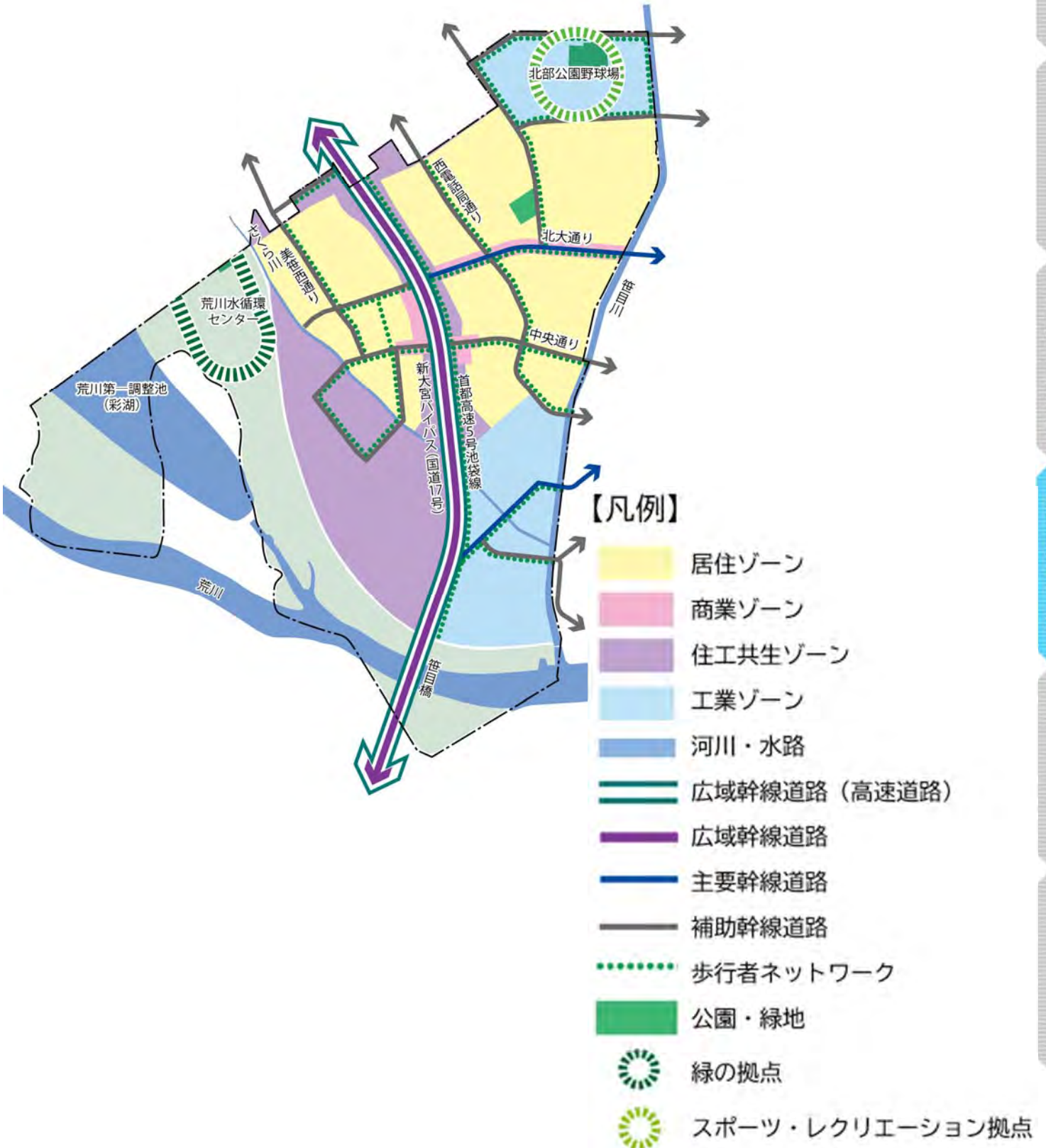


図4-54 笹目地域の取組方針図



美女木地域



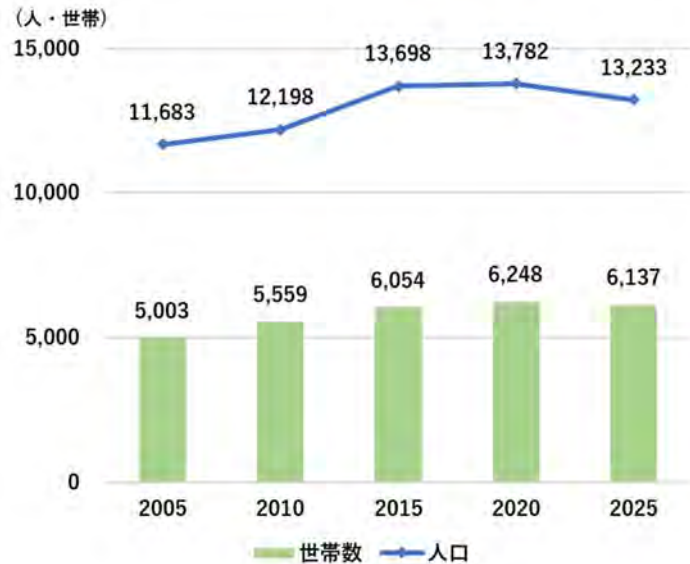
(1) 美女木地域の現状

①人口動向に係る現状

■ 人口・世帯数の推移

人口は、2005年から2020年まで緩やかに増していましたが、2020年の13,782人を境に2025年には13,233人に減少しています。

世帯数も同様に、2020年まで増加していましたが、2020年の6,248世帯を境に、2025年には6,137世帯に減少しています。

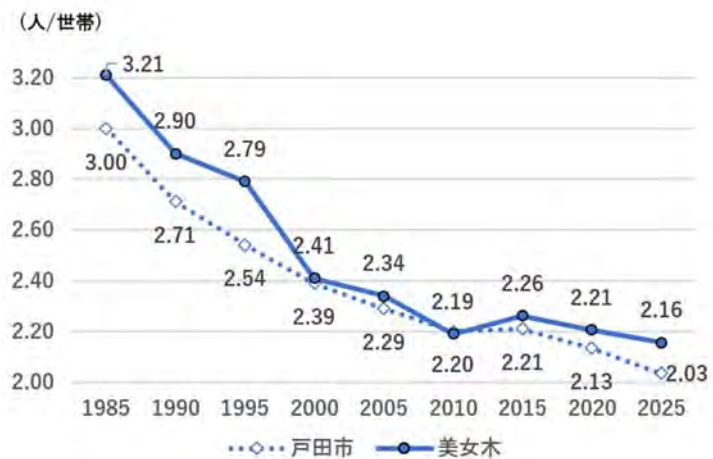


出典：戸田市人口統計速報(各年1月1日)を基に作成

図4-55 人口・世帯数の推移(美女木地域)

■ 世帯人員

世帯人員は、1985年から2010年まで減少し、2010年から2015年にかけて2.19人／世帯から2.26人／世帯へと増加したものの、2020年は2.21人／世帯となっており、緩やかに減少しています。



出典：戸田市人口統計速報(各年1月1日現在)を基に作成

図4-56 世帯人員の推移(美女木地域)

■ 年齢別人口構成

年少人口(0～14歳)は、2005年から減少傾向にあり、2025年には173人減の1,862人になっています。

生産年齢人口(15～64歳)は、2015年の9,353人まで緩やかに増加していましたが、2020年から減少し、2025年には9,023人になっています。

老年人口(65歳以上)は、2005年から増加しており、2025年には1,157人増の2,348人になっています。



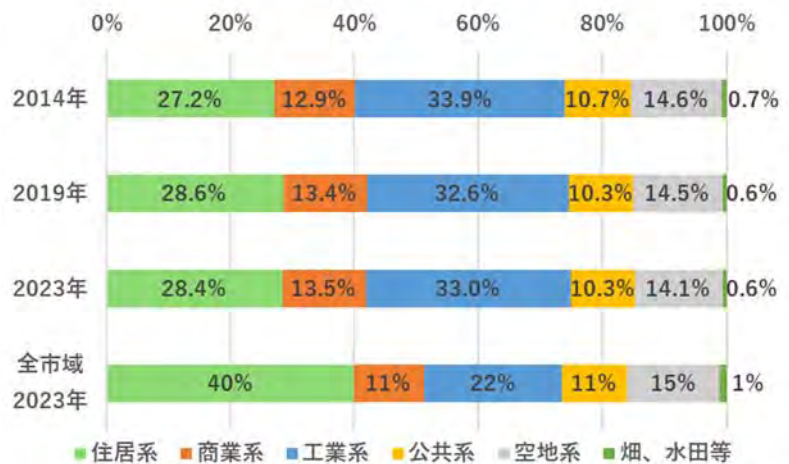
出典:戸田市人口統計速報(各年1月1日)を基に作成

図4-57 年齢別人口構成(美女木地域)

②土地利用に係る現状

住居系の土地利用は、2023年で28.4%となっており、全地域の中で最も割合の低い地域となっているのに対し、工業系の土地利用は、33.0%と全地域の中で最も割合の高い地域となっています。

2014年から2023年にかけて、いずれの土地利用も大きな変化はなく、工場や倉庫が集積する工業地と集合住宅などの住居系が共存する本地域の土地利用が継続されています。



出典:開発申請の届け出を都市計画課で集計した数値

※構成比の合計は、端数処理のため100%にならない場合がある。

図4-58 土地利用の推移(美女木地域)

③都市施設（道路、公園・緑地、河川・水路）に係る現状

■ 道路

都市計画道路は、東京外環自動車道/国道298号や新大宮バイパス(国道17号)などすべて整備済みとなっています。

自転車ネットワーク・歩行者ネットワークについては、国道298号の一部や西電話局通りの一部、美笹西通りなどで整備済みであり、今後も計画的に整備を進めていきます。



図4-59 主要道路及び自転車・歩行者ネットワーク(美女木地域)

■ 公園・緑地

地域の西部には彩湖・道満グリーンパークが立地しており、市外からのアクセスも良好なことから、市民のみならず広域のスポーツ・レクリエーションの場として利用されています。

地域内には都市緑地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。



図4-60 公園・緑地(美女木地域)

■ 河川・水路

一級河川の荒川(国管理)、筈目川(県管理)、普通河川のさくら川(市管理)が流れています。

市が管理するさくら川では、景観に配慮しつつ、雨水を安全に流下できるように河川改修を進めています。



図4-12 さくら川(聖橋)

④公共交通に係る現状

近隣の鉄道駅は、北戸田駅です。

路線バスとコミュニティバスが運行しており、地域の大半がバス停留所300m圏域に含まれていますが、運行頻度が30本／日以上バス路線に限ると、地区南側を中心にバス停留所300m圏域から外れる区域も存在しています。

凡例

- バス停留所
- バスルート
- バス停留所300m圏域(徒歩5分)



図4-61 バス路線図

⑤市街地整備に係る現状

美女木一・二・七・八丁目等で居住ゾーンが広がり、美女木東一丁目は広域的な集客力の強化を目指した商業ゾーン、美女木三～六丁目等は住工共生ゾーン、美女木北・東や美女木四丁目の一部は工業となっています。また、美女木向田地区では、地区計画を定め、住環境と工業系の操業環境の両立を図るまちづくりルールを定めています。

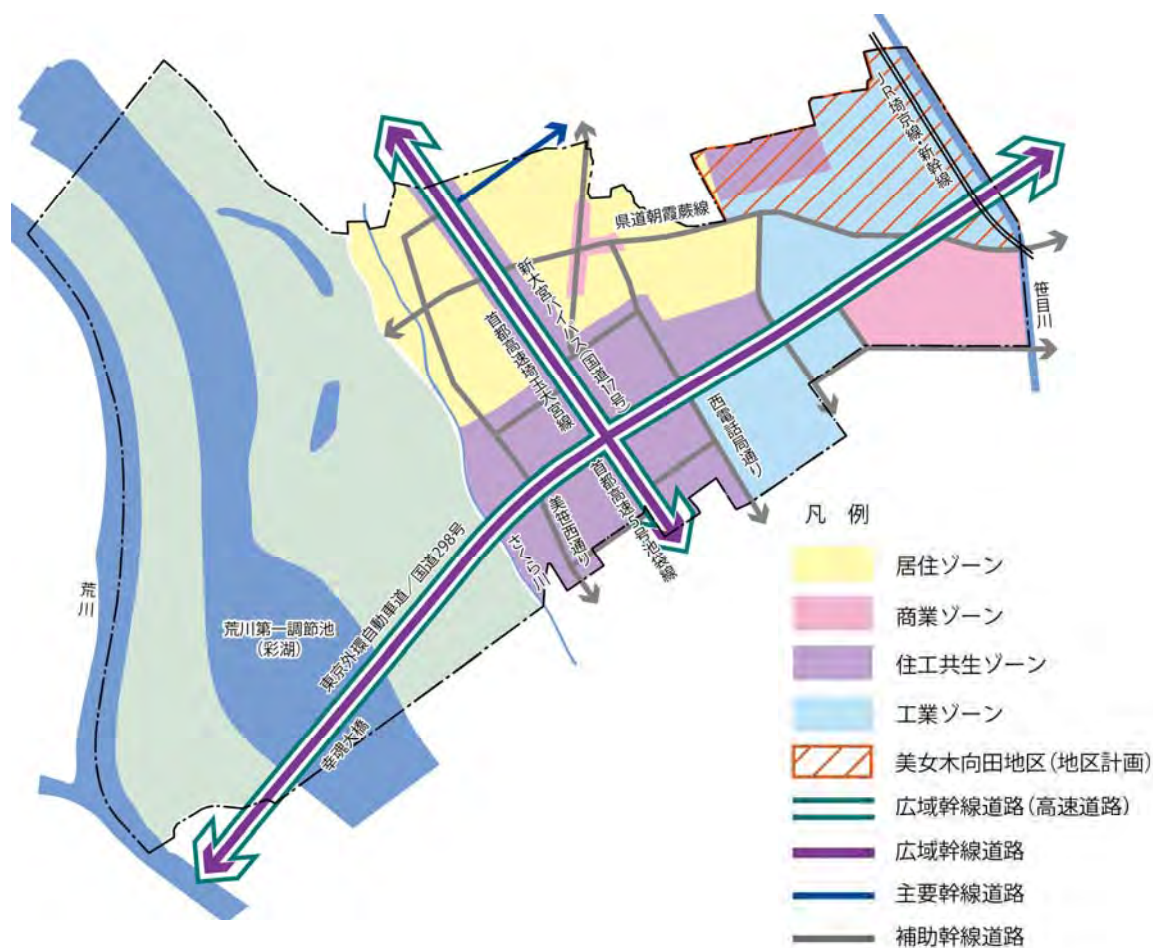


図4-62 市街地整備(美女木地域)

⑥防災に係る現状

■ 地震災害

地震発生時の指定緊急避難所及び指定避難所は、美女木小学校、新田公園、南陵高等学校などの6か所が指定されています。地区北側は、比較的建物が密集しており、地震発生時には、揺れや液状化による建物被害が他の地区より多くなり、大規模火災時には、延焼が拡大する(延焼クラスター)恐れがあります。

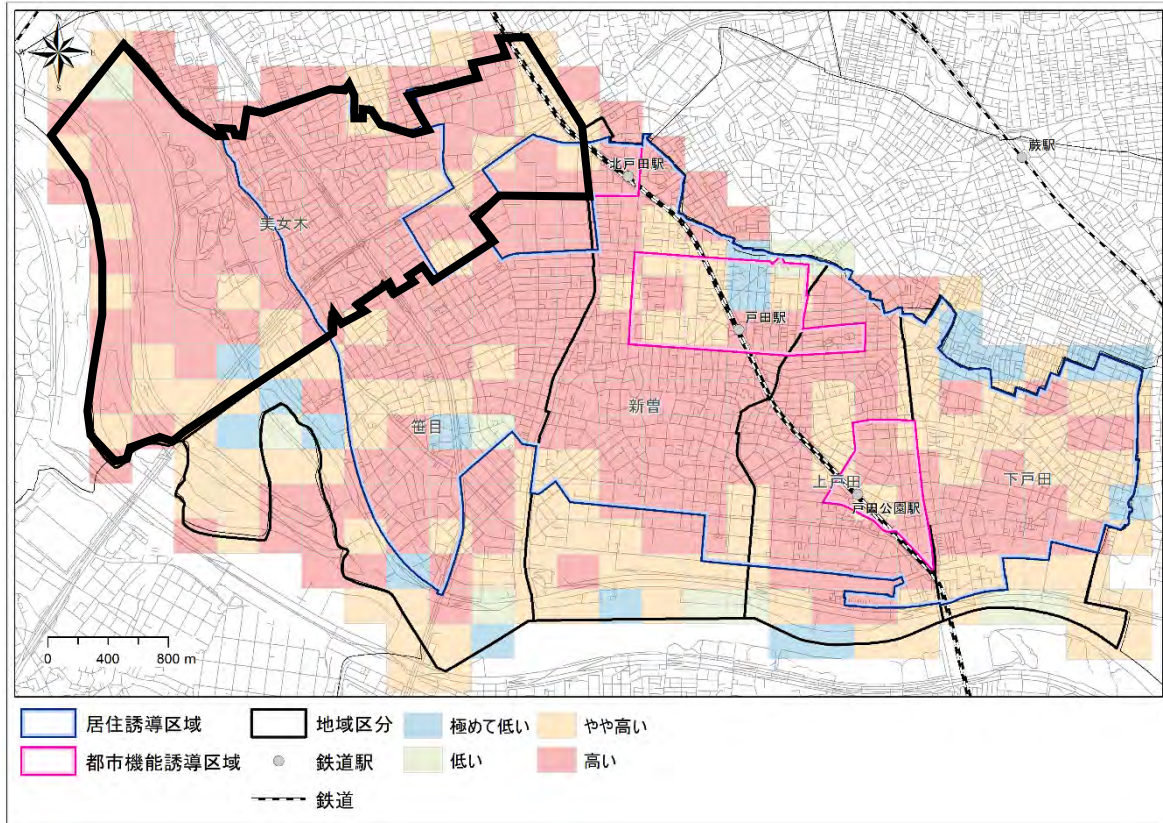


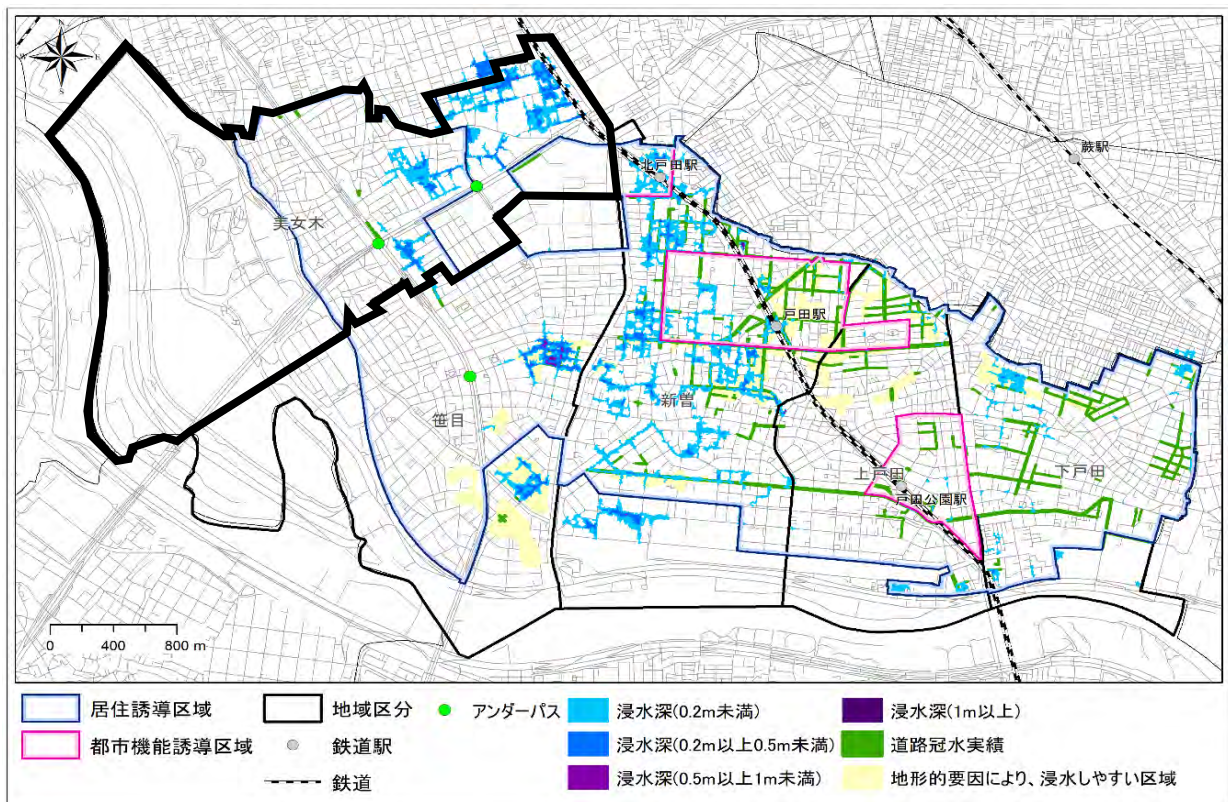
図4-63 液状化危険度の分布状況(美女木地域)

■ 水災害

洪水時の指定緊急避難所及び指定避難所は、地震災害時の新田公園を除く5か所が指定されています。洪水時は一部の地域で、浸水深3.0m以上、3日～7日程度浸水が続くと予想されています。



図4-64 荒川の洪水浸水想定域(美女木地域) 出典:戸田市ハザードブック



出典:戸田市立地適正化計画

図4-65 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等(美女木地域)

⑦地域別懇談会における意見（美女木地域）

■ 土地利用について

- ・建物外観等が統一された良好な景観の形成

■ 都市施設について

- ・狭小道路の解消や適切なガードレール等の設置
- ・公園の利用実態に合わせた、施設更新や植栽管理
- ・さくら川の護岸・堤防の治水機能の維持と潤いある河川環境の整備
- ・安全な道路環境

■ 公共交通について

- ・公共交通サービスの質の維持

■ 防災について

- ・垂直避難が可能な施設の確保・整備

第1章
策定の基本的な考え方

第2章
都市づくりの目標

第3章
都市づくりの目標を実現
するための分野別方針

第4章
地域別構想と
地区区分の考え方

第5章
実現化方策

資料
編

(2) 美女木地域の課題と取組方針

	課題	取組方針
① 土地利用	・北戸田駅周辺を中心拠点形成のための都市機能の充実 ・美女木東一丁目の商業機能の維持 ・美女木三～六丁目及び美女木北三丁目の一部の住宅地と工業地が混在する地域の適正な環境維持 ・彩湖・道満グリーンパークのスポーツ・レクリエーション拠点としての利活用	○北戸田駅周辺における都市機能の誘導 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・誘導することにより中心拠点の形成を図る。 ○産業の振興 美女木東一丁目の商業地における店舗立地と商業機能の維持を図る。 ○住居と工業の共生 美女木三～六丁目等、工業系と住居系の土地利用が混在する地域において、立地適正化計画の考えのもと、住環境の保全や工業に対する市民理解の醸成等を図り、住宅と工場等が共生できる環境づくりを目指す。 ○スポーツ・レクリエーション拠点の創出 彩湖・道満グリーンパークをスポーツ・レクリエーション拠点とし、健康増進やスポーツと関わる機会の創出を図る。
② 都市施設	【道路】 ・自転車・歩行者ネットワークの整備 ・西電話局通り、美笹西通り等における、安全な道路幅や適切なガードレールの設置 ・整備済み道路における老朽化	○誰もが移動しやすい道路環境の整備 西電話局通り、美笹西通りを中心に、歩行者・自転車・自動車3者の空間分離による、誰もが移動しやすい道路環境の整備を推進する。 ○道路の維持管理と安全性確保 交差点の改良や、西電話局通り、美笹通り等、住宅地を縦断する道路を中心とした適切な維持管理とガードレール等の設置などにより、安全な道路整備を推進する。
	【公園・緑地】 ・公園の利用実態に合わせた施設の更新や植栽管理	○利用実態に合わせた公園の更新 地域住民との話し合いに基づいて、利用実態や環境に配慮した、プールやトイレ等の施設の更新や植栽管理を実施する。

	課題	取組方針
② 都市施設	【河川・水路】	
	・さくら川における、護岸・堤防等の治水機能の維持 ・さくら川の水質改善 ・さくら川等の自然環境を活かした潤いと活気のあるまちづくり	○河川・水路の治水機能の維持 さくら川を中心に河川・水路において、護岸整備、治水機能の向上を図る。 ○河川・水路の水質改善 さくら川を中心に河川・水路において、荒川の浄化水等による、水質改善や水量回復を図る。 ○水と緑のネットワークの形成 さくら川を中心とした、自然環境を活かした潤いと活気のある水と緑のネットワークの形成を推進する。
	【公共下水道】	
	・整備済みの公共下水道における老朽化	○下水道設備の排水機能維持 下水道管の維持管理による、地域の下水道設備の機能維持に努める。
③ 公共交通	・公共交通の利便性の維持	○円滑な移動環境の維持 バス路線のほか、シェアサイクル等をはじめとした多様な交通手段を活用し、地域の公共交通サービスの質の維持に努める。
④ 防災	【地震災害】	
	・地震時、地区北側の建物密集地での延焼クラスターの恐れ	○延焼に強いまちづくり 火災被害が想定される地域における、適切な準防火地域、防火地域の指定や、美女木向田地区において敷地面積の制限により、建築物の密集による建て詰まりの解消等により、延焼に強いまちづくりを推進する。
	【水災害】	
	・荒川氾濫による洪水時、地域の一部で3.0m以上の浸水の恐れ	○高層避難場所の確保 中高層建物の民間事業者との協定により、高層避難場所の確保に努める。 ○洪水時の避難誘導 河川監視カメラを活用し、さくら川の水位や流量の公開により、洪水時の事前避難の誘導に努める。

(3)美女木地域の取組方針図

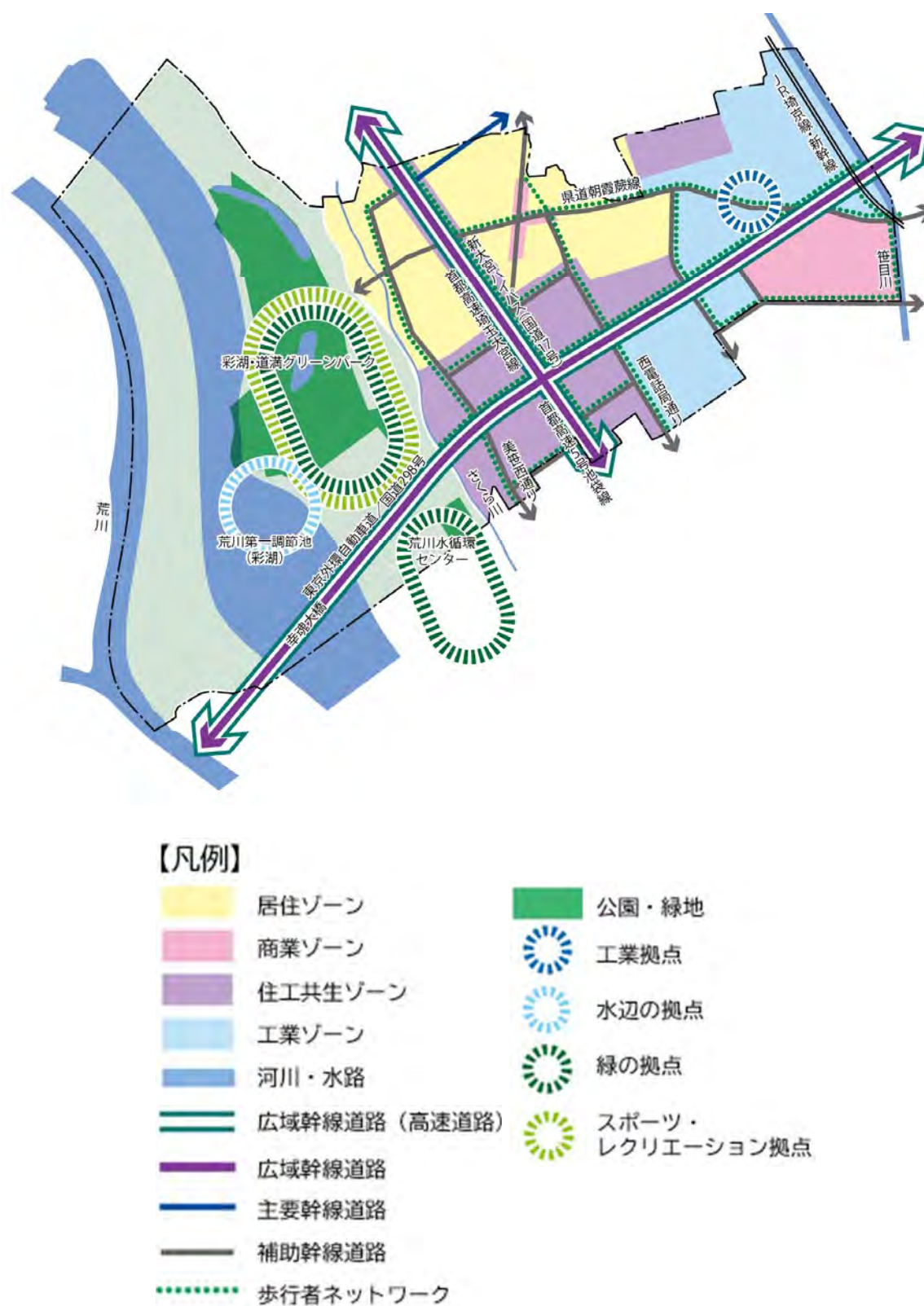


図4-66 美女木地域の取組方針図

第5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

本マスタープランは、将来都市像を「このまちで良かった 潤いと活力に溢れ 安心を実感できるまち とだ」とし、都市づくりの目標及び地域別構想の実現に向けて、本市のまちづくりにおける基本的な方針を示すものです。実際にまちづくりを推進するにあたっては、以下のとおり取り組んでいきます。

■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、地区計画等の土地利用、道路、公園等の都市施設及び土地地区画整理事業等の市街地開発事業について、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。

■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仕組み等を活用し、市内における土地利用の状況を継続的にモニタリングします。これにより、土地利用転換の発生を早期に把握し、事前に対応を図るなど、適切な土地利用の誘導を図る仕組みを構築します。

■推進体制の確立

まちづくりにおいては、都市計画・土地利用だけでなく、交通、道路、公園、上下水道など多岐にわたる分野との連動が必要となります。そのため、都市計画が先導しながら、これらの部門との連携を強化し、庁内の横断的な推進体制を構築します。

また、国、県、隣接する自治体や事業者等と連携し、本マスタープランに沿った事業の実施をすることで、関係機関との連携を図ります。

■効果的なまちづくりの推進

本市のまちづくりをより具体的に推進するためには、全市レベル及び地区レベルでの詳細な整備計画の策定が必要です。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、緑の基本計画等を策定・改定し、地区レベルでは対象エリアを絞った地区単位のまちづくり計画を策定します。これらの計画を相互に連携させることで、事業の効果的かつ効率的な推進を図ります。

また、今後の財政状況を踏まえ、住宅や公共施設等の既存ストックの有効活用と計画的な維持・管理による長寿命化を進めるとともに、限られた財源を有効に活用するため、国や県の支援制度を積極的に活用しながら公共事業を進めます。

■市民参加型の協働によるまちづくり

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目標を持ち、それぞれの役割を適切に分担しながら推進する必要があります。民間事業者と協力した公共施設整備、公園・緑地、環境空間の整備・活用・管理等において、市民、事業者及び市の協働によるまちづくりを進めます。

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、市民によるまちづくりの提案や活動を促進するために、「地区まちづくり推進団体」、「景観づくり協議会」への情報提供、まちづくりコンサルタントの派遣等の支援を行います。



図5-1 関係者との連携・協働によるまちづくりのイメージ

2. 都市マスタープランの進行管理及び見直し

(1) 進行管理による実効性の高いまちづくり

進行管理については、計画の進行状況を定期的に確認し、適切に管理を行います。

また、総合振興計画の事業評価を基に、関連する事業を指標として抜粋し、進行管理に取り入れます。

(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、市民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。