

第3次戸田市都市マスタープラン(案)  
(第6章 立地適正化計画編)

令和7年8月

戸 田 市



# 目次

<b>第6章</b>	<b>立地適正化計画編</b> .....	<b>6-5</b>
<b>序章</b>	<b>戸田市立地適正化計画の概要</b> .....	<b>6-5</b>
	(1) 戸田市の特徴	6-5
	(2) 計画策定の背景及び目的	6-5
	(3) 計画の必要性	6-7
	(4) 計画の位置づけ	6-8
	(5) 計画の構成	6-10
	(6) 計画に基づく取組	6-12
	(7) 計画の対象区域	6-13
	(8) 計画の期間	6-13
<b>1.</b>	<b>立地適正化計画の将来都市像及び方針</b> .....	<b>6-14</b>
	(1) コンパクトで持続可能なまちづくりの実現に向けた現状と課題の整理	6-14
	(2) コンパクトで持続可能なまちづくりの実現に向けて特に解決すべき課題の整理	6-31
	(3) 立地適正化計画で目指す将来都市像	6-33
	(4) 立地適正化計画の方針	6-33
<b>2.</b>	<b>目指すべき都市の骨格構造</b> .....	<b>6-36</b>
	(1) ゾーンの設定	6-36
	(2) 拠点の設定	6-39
	(3) ネットワークの設定	6-39
	(4) 目指すべき都市の骨格構造	6-39
<b>3.</b>	<b>居住誘導区域</b> .....	<b>6-42</b>
	(1) 居住誘導区域の設定の目的と考え方	6-42
	(2) 居住誘導区域の設定条件	6-43
<b>4.</b>	<b>都市機能誘導区域及び誘導施設</b> .....	<b>6-52</b>
	(1) 都市機能誘導区域の考え方	6-52
	(2) 都市機能誘導区域の設定	6-56
	(3) 誘導施設の考え方	6-58
	(4) 誘導施設の設定	6-59
	(5) 居住誘導区域・都市機能誘導区域重ね図	6-62
<b>5.</b>	<b>誘導施策</b> .....	<b>6-63</b>
	(1) 将来都市像の実現に向けた取組の体系整理	6-63

(2) 都市機能の誘導施策と取組	6-65
(3) 居住の誘導施策と取組	6-69
(4) 交通ネットワークに関する施策と取組	6-73
(5) 届出制度	6-75
<b>6. 防災指針</b>	<b>6-79</b>
(1) 防災指針について	6-79
(2) ハザード情報及びリスク分析	6-80
(3) 防災都市づくりの課題	6-91
(4) 防災都市づくりの将来像と方針	6-103
(5) 具体的な取組みとスケジュール	6-104
<b>7. 計画の評価方法及び進行管理</b>	<b>6-108</b>
(1) 計画の評価方法	6-108
(2) 計画の進行管理	6-108

## 第6章 立地適正化計画編

### 序章 戸田市立地適正化計画の概要

#### (1) 戸田市の特徴

戸田市の地理的・社会的特徴については、戸田市都市マスタープラン第1章に詳述されています。

本市は東京都と県境を接し、都心から15～20km圏内という地理的優位性、良好な交通網、活発な産業集積、豊かな水と緑に恵まれた環境、そして県内で最も若い人口構成を有するなどの特性を持っています。

本計画では、これらの特性を踏まえ、今後の持続可能な都市構造の実現を目指します。

※詳細は「戸田市都市マスタープラン」第1章を参照。

#### (2) 計画策定の背景及び目的

##### ①計画策定の背景（平成31年4月）

日本の総人口は2008年をピークに減少が続き、高齢化も進行しています。これまでの都市機能や生活利便施設は現状の人口規模を前提に構築されており、人口減少や高齢化に十分対応しなければ、医療・福祉・商業・行政などの施設や公共交通の利用者が減少し、サービス水準の低下や施設の撤退、交通路線の縮小・廃止など、住環境の悪化が懸念されます。こうした課題に対応するため、2014年に都市再生特別措置法が改正され、市町村が都市全体を俯瞰した包括的なマスタープラン「立地適正化計画」を策定することとなりました。この計画は、人口密度の維持や多様なサービスの持続的確保を目指し、誰もが便利で快適に暮らせる都市構造づくりを長期的視点で推進するものです。

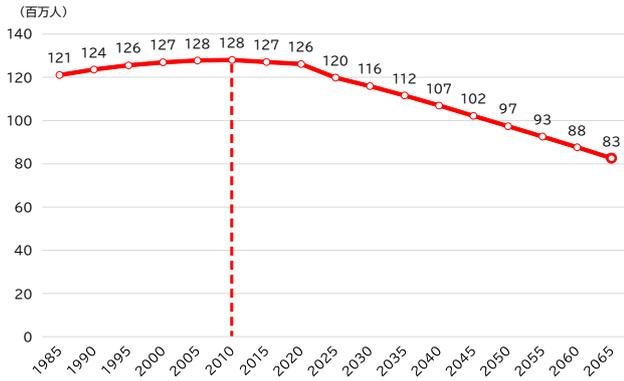
##### ②計画改定の背景

当初計画策定以降、社会経済情勢は大きく変化し、デジタル化や頻発する自然災害への対応など都市づくりの視点が多様化しています。加えて、2022年の法改正により、立地適正化計画には「防災指針」の策定が義務付けられるなど、防災力向上への対応も求められています。また、「第5次総合振興計画後期基本計画」の策定や埼玉県「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の改定など、上位・関連計画との整合も必要となりました。これらを踏まえ、都市の利便性や持続可能性の確保に加え、防災の観点からも安全・安心なまちづくりを推進するため、本計画の一部改定を行います。

##### ③計画策定の目的

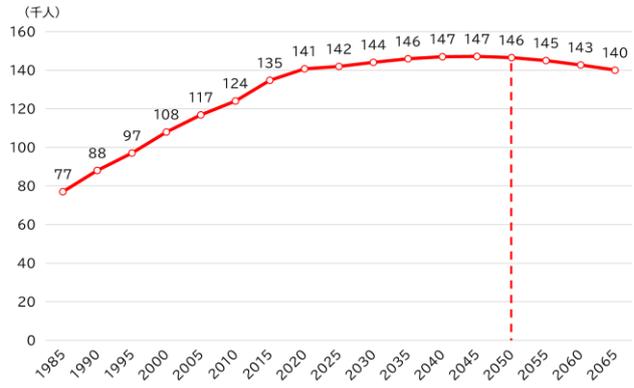
戸田市では現在人口の増加傾向が続いていますが、今後は全国同様に人口減少や高齢化が進むと予測されます。また、公共交通の縮小や人手不足などの課題も顕在化しており、これらへの未然の対応が不可欠です。今から将来を見据え、住環境や生活利便性の維持・向上、特に高齢者や交通弱者も安心して暮らせる公共交通ネットワークの確保・強化を図るため、居住機能や都市機能を計画的に誘導する立地適正化計画の策定が必要です。本計画により、人口減少や超高齢社会に備え、持続可能で安全・安心なまちづくりを目指します。

全国の人口動向(1985年～2065年)



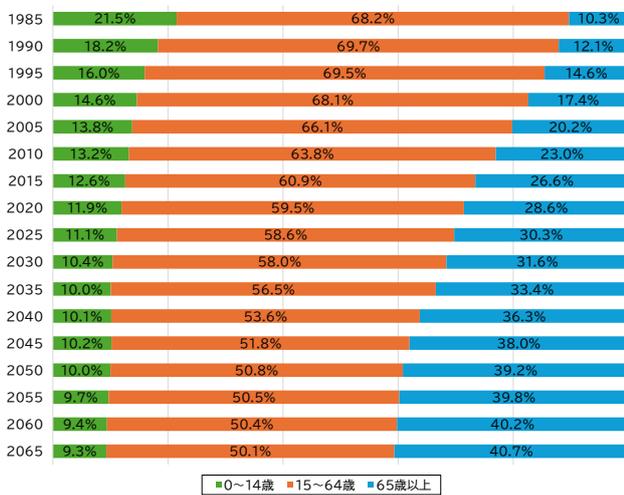
出典：国勢調査(各年、総務省)、日本の将来推計人口(令和5年4月推計、国立社会保障・人口問題研究所)

戸田市の人口動向(1985年～2065年)



出典：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(2015年以前)、戸田市第5次総合振興計画(2020年以降の将来人口)

全国の年齢3区分別人口比率



戸田市の年齢3区分別人口比率

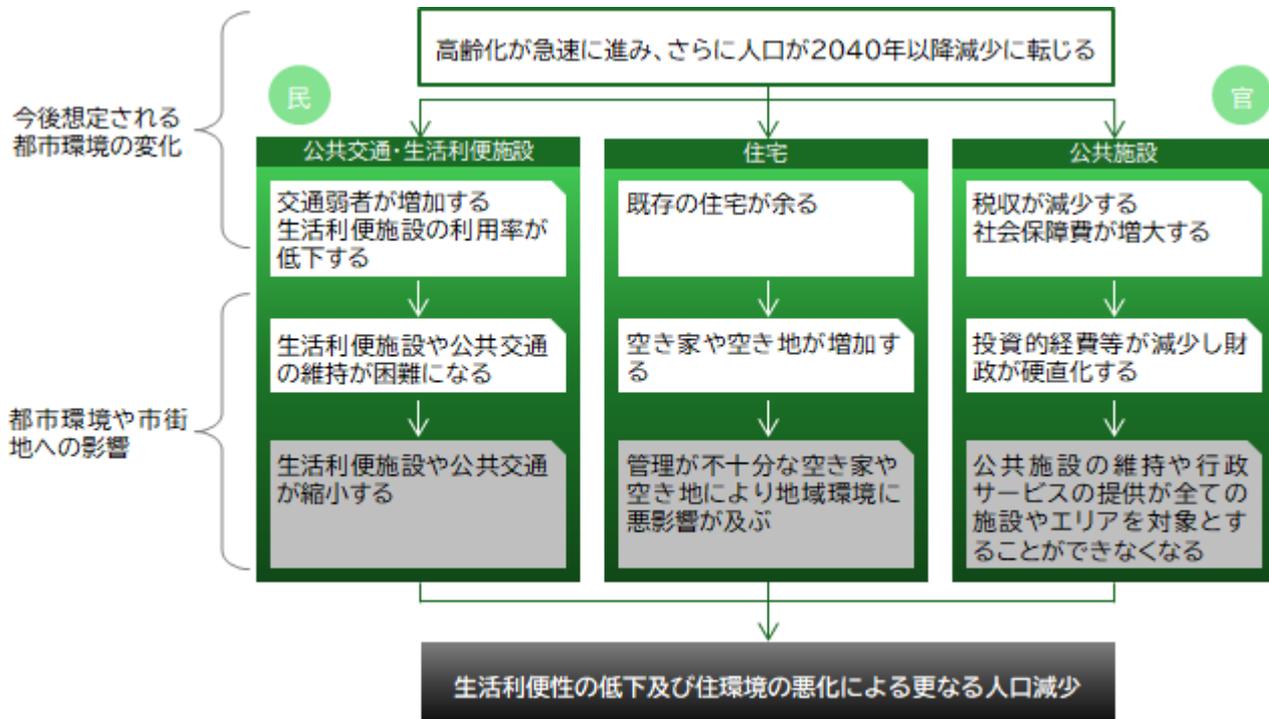


出典：国勢調査(各年、総務省)、日本の将来推計人口(令和5年4月推計、国立社会保障・人口問題研究所) 出典：戸田市まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョン

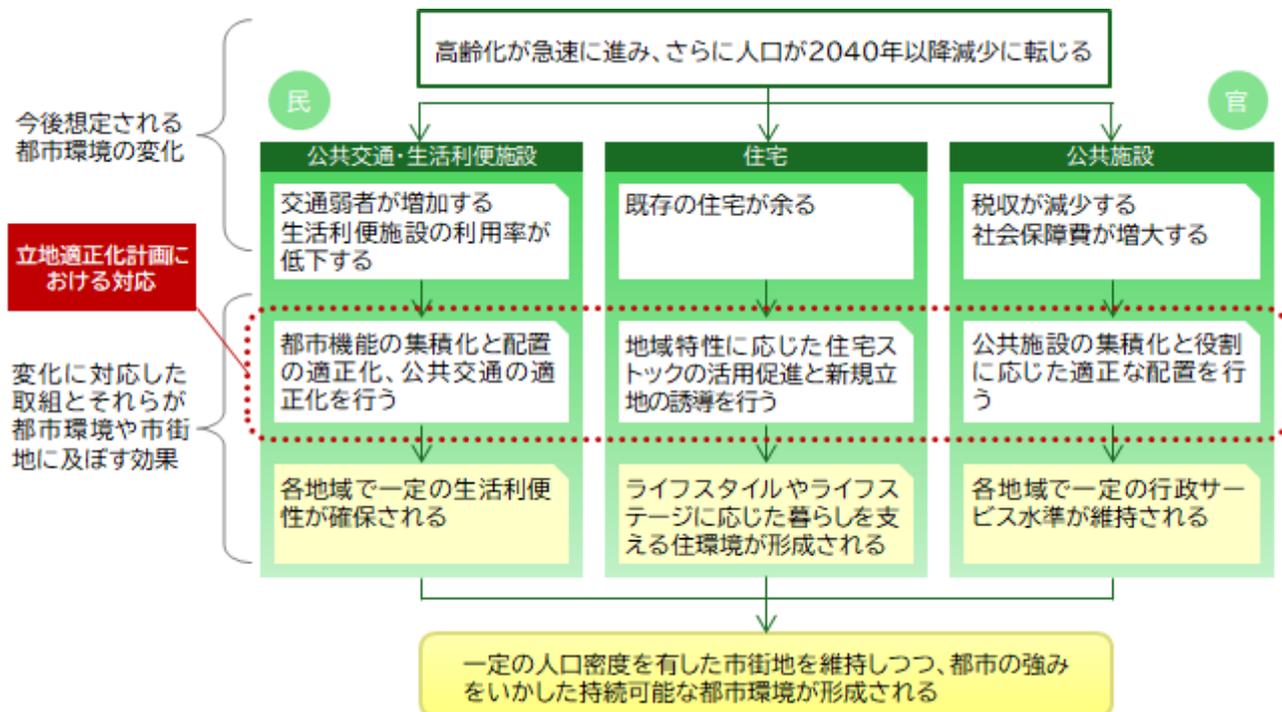
### (3) 計画の必要性

今後の都市環境の変化に対するシナリオとして、2つのパターンが考えられます。シナリオの結果から、都市環境の変化に対応したまちづくりを進めていくことが必要となります。

#### 【都市環境の変化に対応しなかった場合】



#### 【都市環境の変化に対応したまちづくりを進めた場合】



#### (4) 計画の位置づけ

##### ①計画の定義

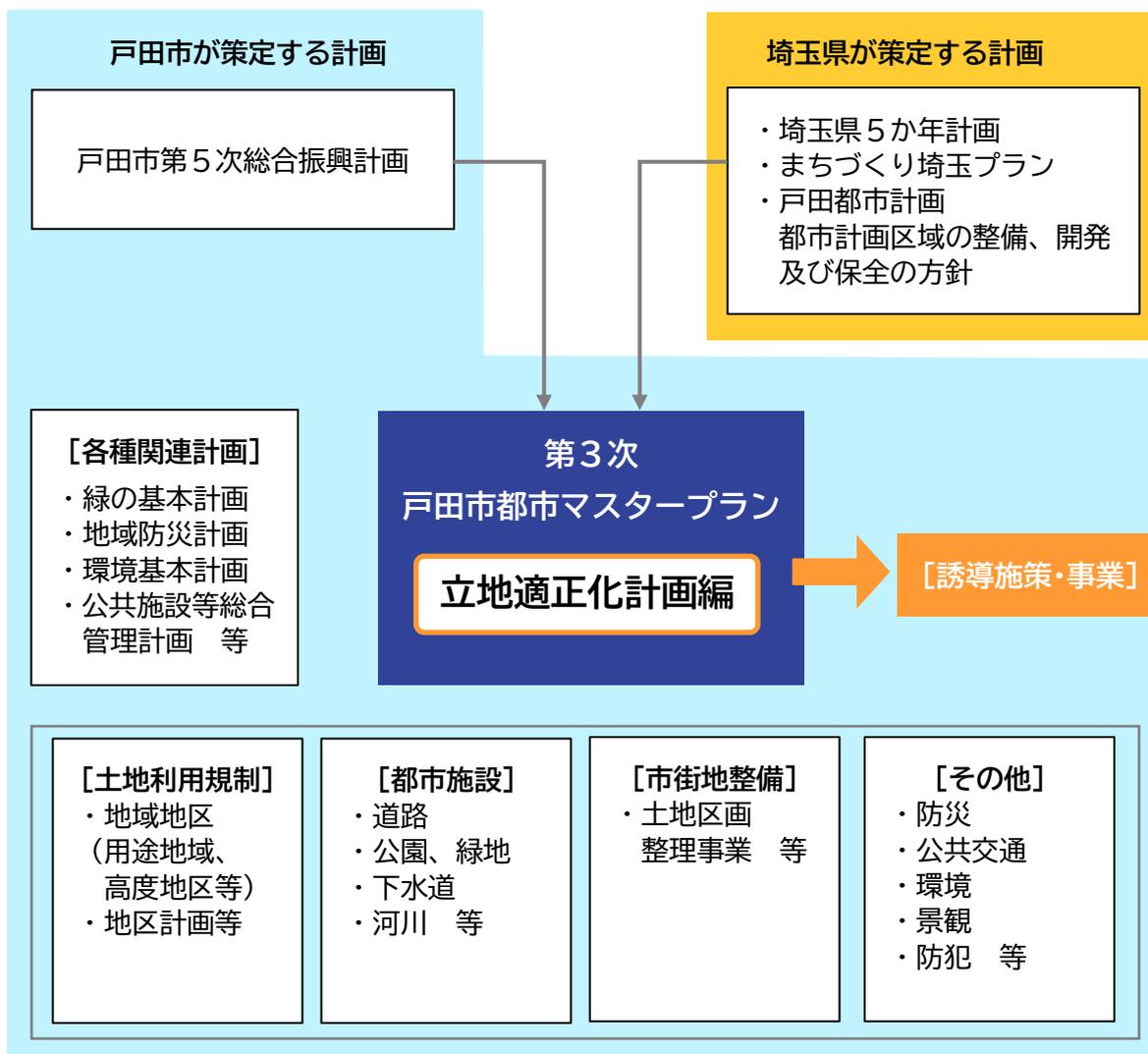
立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条第1項<sup>\*1</sup>に基づくものであり、人口減少及び高齢化に備え、住環境及び生活利便性の維持・向上を図るため、住宅や生活利便施設の適正な立地について、公共交通の充実と併せて実現させるものです。

##### ②上位・関連計画等との関係

立地適正化計画は、都市全体を見渡すマスタープランとして、都市再生特別措置法第82条<sup>\*2</sup>に基づき、都市マスタープラン(都市計画に関する基本的な方針)の一部とみなされます。今回の改訂では、立地適正化計画を都市マスタープランの中の一つの章として整理します。

また、立地適正化計画は、戸田市総合振興計画や戸田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即するとともに、都市基盤整備に関するものに限らず、県や市の様々な関連計画と整合を図ります。

戸田市立地適正化計画における主な上位・関連計画等との関係



※1 都市再生特別措置法第 81 条(抜粋)

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つて、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、概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

※2 都市再生特別措置法第 82 条

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。

## (5) 計画の構成

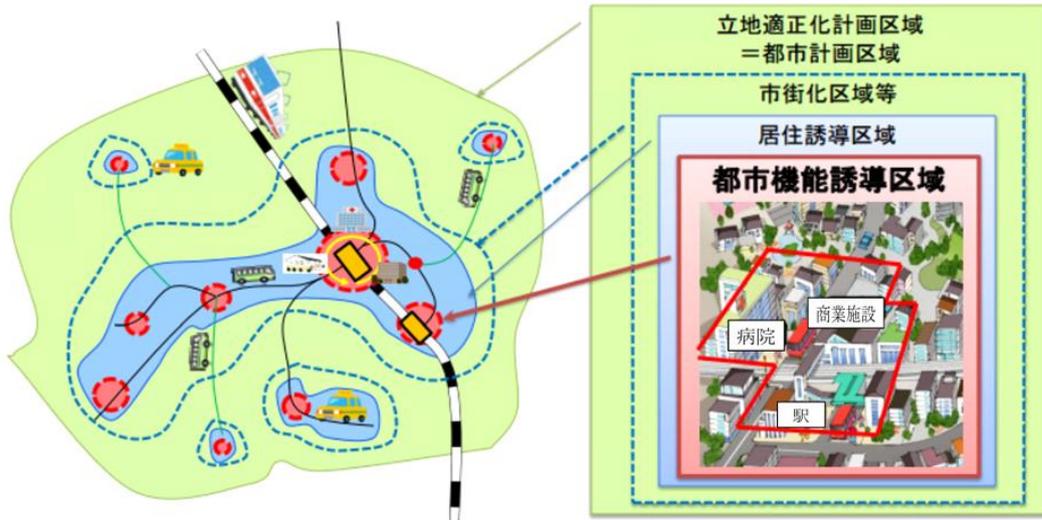
立地適正化計画は、おおむね次の項目で構成されます。

- 立地適正化計画としてのまちづくりの目標・方針
- 目指すべき都市の骨格構造
- 誘導区域及び誘導施設
- 誘導施策※<sup>1</sup>
- 防災指針※<sup>2</sup>
- 計画の評価方法及び進行管理

※<sup>1</sup>:誘導区域には、居住誘導区域と都市機能誘導区域があり、誘導施策を実施することによって居住誘導区域には住宅を、都市機能誘導区域には誘導施設として定められた生活利便施設を誘導します。また、誘導区域の設定にあたっては、鉄道や主要バス路線などの基幹的な公共交通軸が重要な役割を果たします。これらの公共交通軸に沿って居住や都市機能の集積を図ることで、公共交通の利用促進や移動の利便性向上、さらには持続可能なまちづくりに資することが期待されます。

- ・ 居住誘導区域:人口減少の中にあっても、一定エリアにおいて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です。居住誘導区域は、市街化区域内に設定することができます。
- ・ 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や地域拠点に誘導・集積させることにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定することができます。
- ・ 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のうち、市全域からの利用が見込まれる施設です。

※<sup>2</sup>:近年頻発・激甚化する自然災害への対応として、2020年(令和2年)の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に「防災指針」の策定が義務付けられました。防災指針は、災害リスクの低減や防災機能の強化を図るため、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定にあたって、洪水や地震などの自然災害リスクを十分に考慮し、安全性の確保に配慮した区域設定や誘導方針を示すものです。本市においても、災害に強いまちづくりを進めるため、立地適正化計画の中で防災指針を定めます。



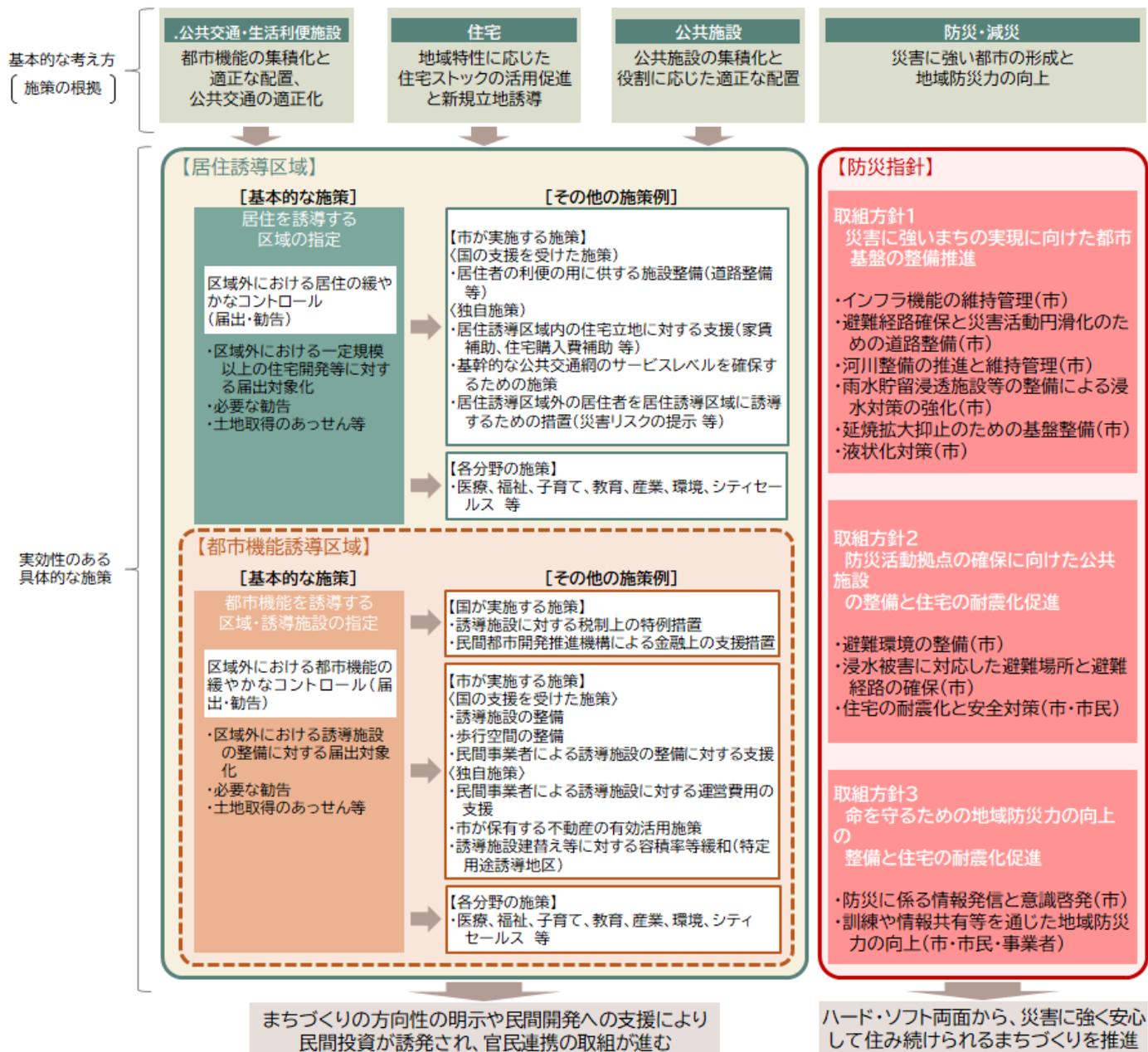
立地適正化計画及び誘導区域のイメージ

出典：改正都市再生特別措置法等について（平成 27 年6月1日時点、国土交通省都市局都市計画課）

## (6) 計画に基づく取組

都市環境の変化に対応したまちづくりを進めていくに当たり、立地適正化計画において居住誘導区域及び都市機能誘導区域を定め、届出・勧告に基づく土地利用の緩やかなコントロールを行うとともに、それぞれの区域において実効性のある具体的な施策を講じます。これにより官民連携のまちづくりが進みます。

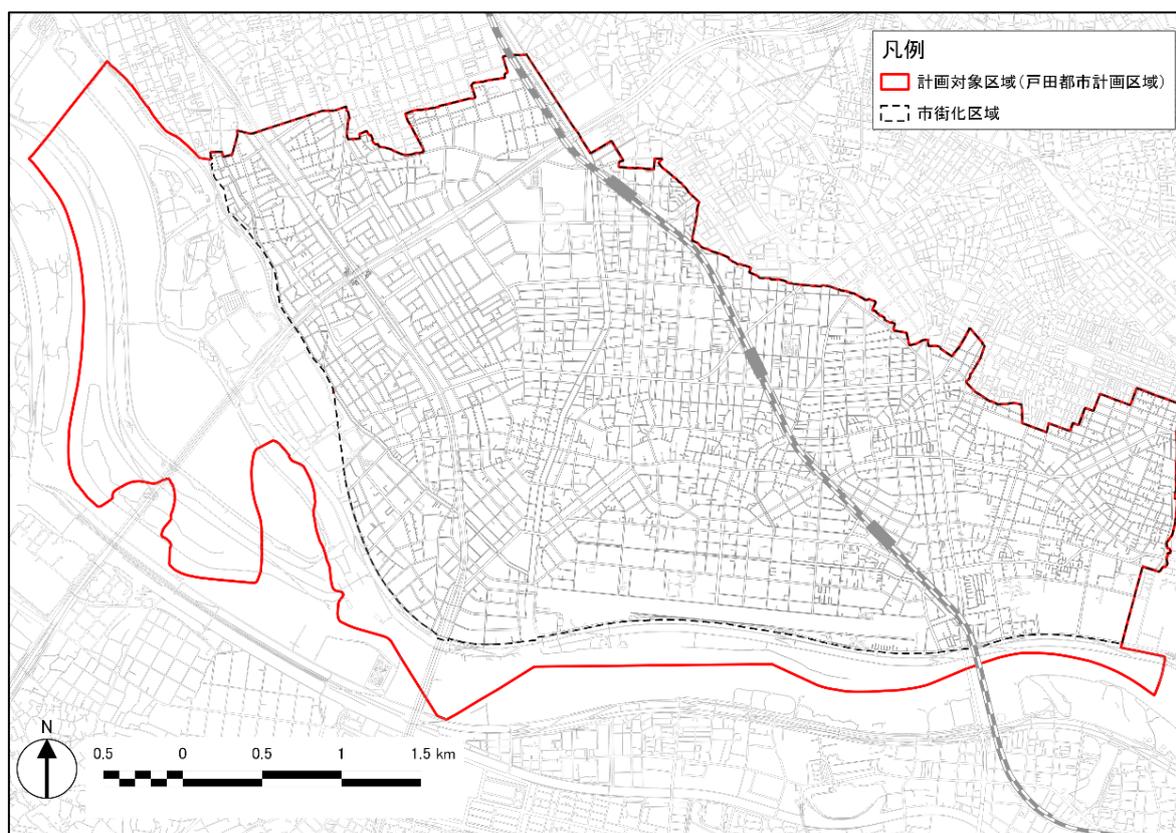
また、防災指針に基づき、洪水や地震などのハザード情報を考慮し、ハード・ソフト両面から防災機能の強化を図ります。これにより、災害に強い安心して住み続けることができるまちづくりを推進します。



## (7) 計画の対象区域

立地適正化計画の対象区域は、戸田都市計画区域(本市全域)とします。

立地適正化計画の対象区域



## (8) 計画の期間

立地適正化計画は、おおむね20年後の都市を展望しつつ、さらにその先も考慮するものとします。都市マスタープランと同様に計画の期間は、2026年から2046年とします。

なお、人口分析において使用する各種データの基準年次を2020年としているため、20年後の将来予測年次を2040年としています。

また、計画の期間中は、おおむね5年ごとに計画目標の達成状況を評価し、その評価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。

## 1. 立地適正化計画の将来都市像及び方針

### (1) コンパクトで持続可能なまちづくりの実現に向けた現状と課題の整理

本市の現況を踏まえ、立地適正化計画の策定に向けて、まちづくりの現状と今後懸念される課題を改めて整理します。

①人口動向	⑤公共施設	⑨防犯
②市街地整備	⑥医療・福祉・子育て・教育	⑩環境
③住宅	⑦道路・交通	⑪都市活動
④産業	⑧防災・減災	⑫財政

#### ①人口動向

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>戸田市の人口は JR 埼京線開通以降増加し、2024 年には約 14 万 2 千人、平均年齢は 42.3 歳と県内で最も若い水準となっています。</li> <li>近年は高齢化が進行しており、2016 年以降は老年人口が年少人口を上回っています。将来人口は 2040 年までは増加が見込まれていますが、その後は減少に転じることが予想されています。</li> <li>人口分布は JR 埼京線沿線や東部エリアに集中しており、全体として転入超過の傾向がみられます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口増加により、教育や福祉などの公共サービスや住環境整備にかかる市の負担が増加する可能性がある一方、将来的な人口減少を見据えて中長期的な計画的対応が必要です。</li> <li>今後も転入超過による人口増加が予測されますが、転出超過が続くと人口減少につながるため、転出を抑制するための対策が必要です。</li> <li>15 歳未満人口の減少や 65 歳以上人口の増加に備え、高齢化対策を事前に講じていく必要があります。</li> <li>人口分布の偏り(東部集中・西部少数)が今後さらに強まることが予想され、生活利便施設などのサービス格差が広がる恐れがあるため、公共交通の活用など、地域間格差を緩和するための対策が求められます。</li> </ul>

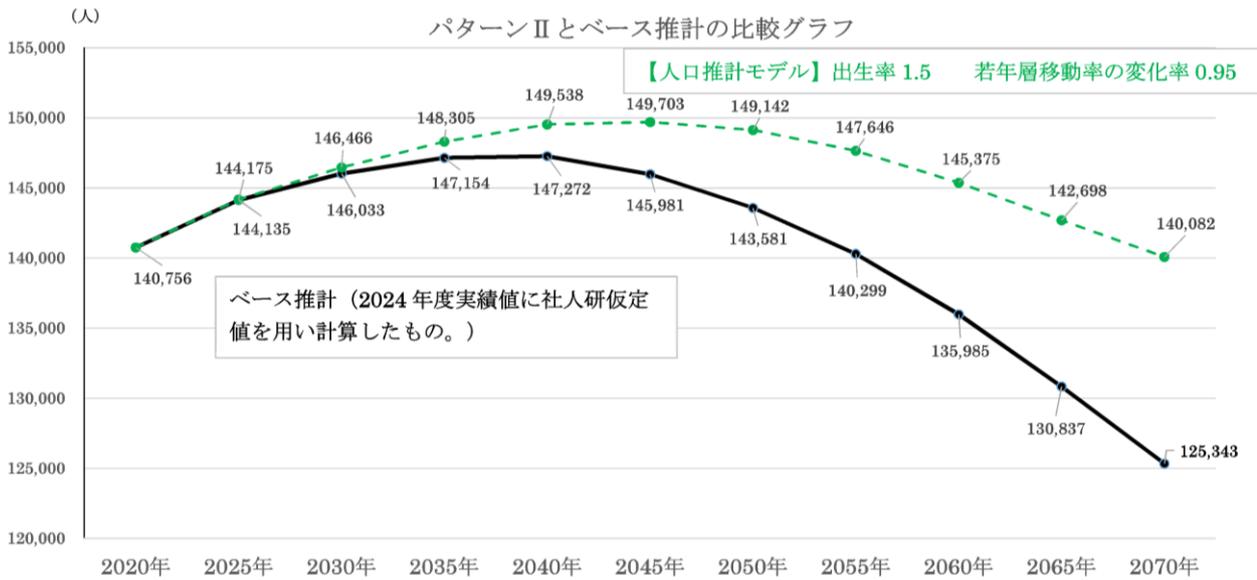
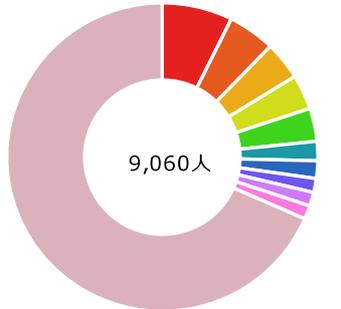


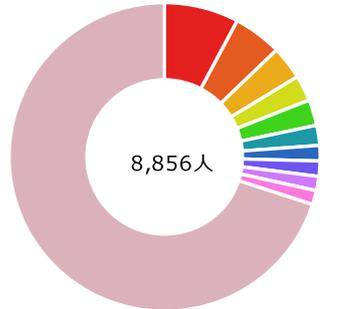
図 人口の将来展望(総人口の推計)

出典:令和6年度第2回戸田市総合振興計画策定委員会資料

転入数内訳 (2022年)



転出数内訳 (2022年)



【出典】総務省「住民基本台帳人口移動報告」

図 戸田市の転入・転出数内訳

## ②市街地整備

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域の多くで土地区画整理事業が進められ、都市基盤整備が進行しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業の施行箇所は、市街化区域のうち約89%に達しているものの、戸田駅や北戸田駅周辺などの拠点整備や都市機能の確保のためには、さらなる事業推進の方策を検討する必要があります。</li> </ul>

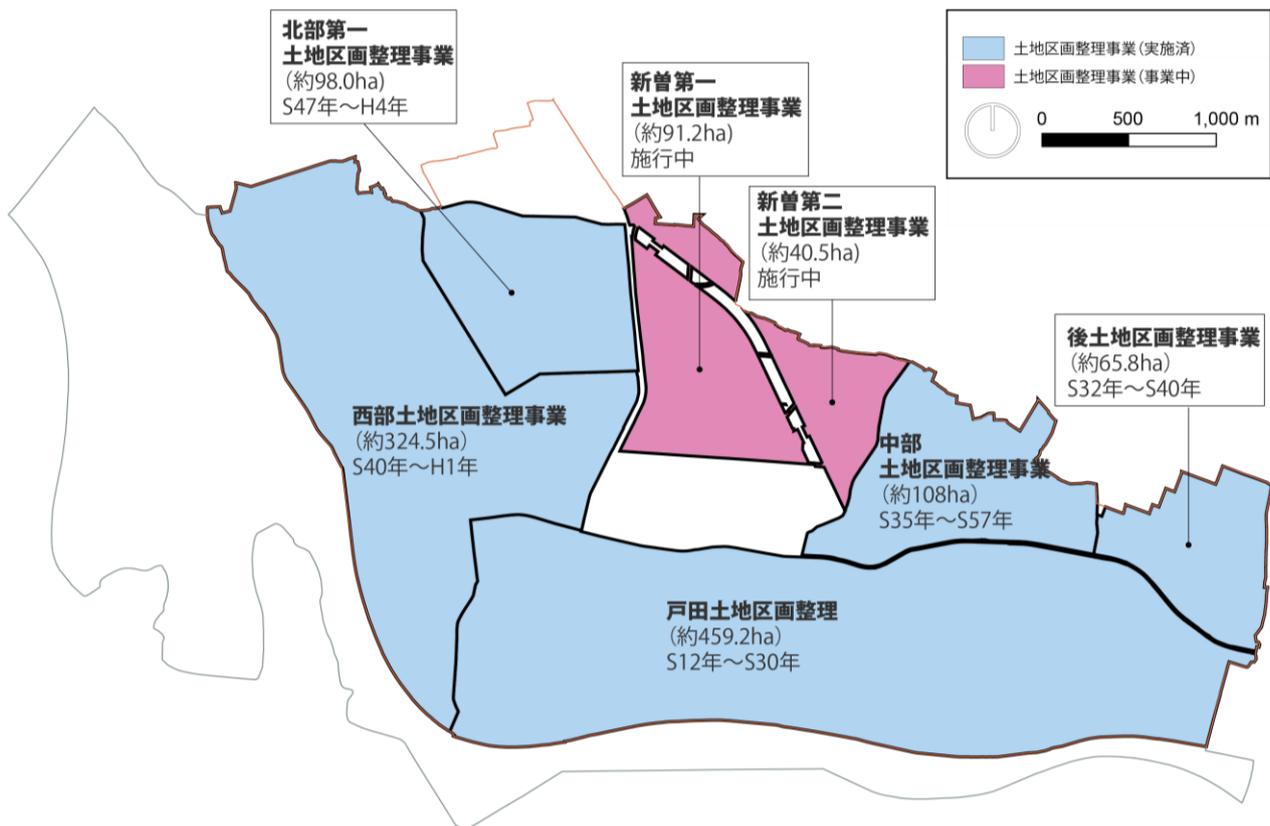


図 土地区画整理事業(施行中)の位置

### ③住宅

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>大半の住宅は新耐震基準を満たしていますが、高齢単身世帯では借家住まいの割合が高くなっています。</li> <li>住居系宅地が増加する一方で、県平均よりは低いものの、空き家となる戸建て住宅も一部で見られます。</li> <li>親世代との同居や近居についても一定のニーズがあります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢単身世帯の増加や借家住まいの割合が高いことから、今後の高齢化や多様な世帯形態に対応した住宅施策の展開が必要です。</li> <li>空き家や空き室の利活用、居住促進策の強化が求められており、特に人口減少が見込まれる地域では早急な対策が必要です。</li> <li>親世代との同居や近居など、多様化する住宅ニーズに対応した住環境の整備や、子育て世代や高齢者も安心して住める住宅政策の推進が重要です。</li> </ul>

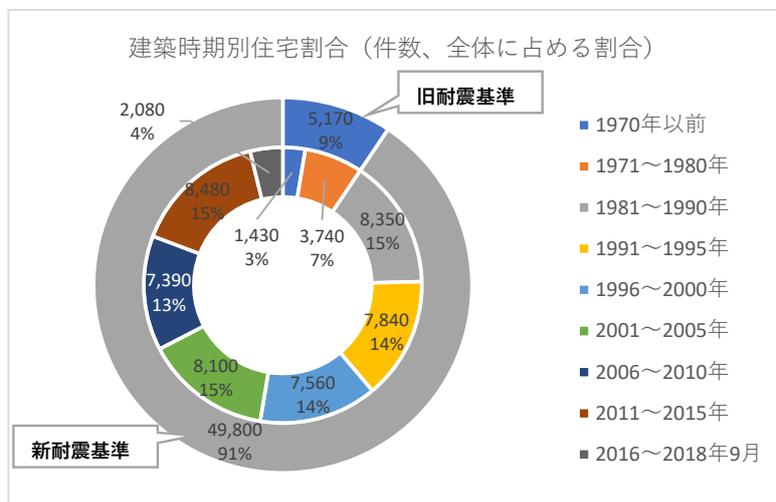


図 建築時期別住宅割合(件数、全体に占める割合)

住宅・土地統計調査(平成 30 年、総務省)を基に作成

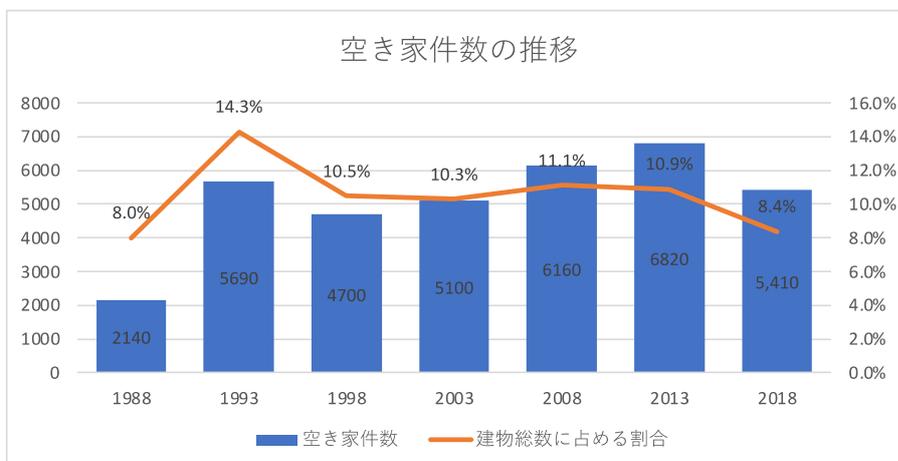


図 空き家件数の推移

住宅・土地統計調査(平成 30 年、総務省)を基に作成

④産業

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業については、事業所数が減少している一方で、大型商業施設の出店の影響により従業者数や年間販売額は増加傾向にあります。</li> <li>・ 生活利便施設は市の東部や駅周辺に多く分布しており、コンビニエンスストアや医療施設については市内全域に広く展開しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業については、事業所数が減少している一方で、大型商業施設の出店の影響により従業者数や年間販売額は増加傾向にあります。</li> <li>・ 生活利便施設は市の東部や駅周辺に多く分布しており、コンビニエンスストアや医療施設については市内全域に広く展開しています。</li> <li>・ 今後も地域経済の活性化や安定した雇用の確保に向けて、大型商業施設と地域商店とのバランスや役割分担を明確にすることが必要です。</li> <li>・ 鉄道 3 駅周辺では店舗構成が似通っており、駅ごとの特徴が見えにくい状況にあるため、商業や業務機能の役割分担を明確にし、各拠点の特性を活かしたまちづくりを進めていくことが求められます。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工業分野では、事業所数や製品出荷額が減少傾向にありますが、印刷業や食料品製造業など地域の特徴的な産業が市の税収や雇用に重要な役割を果たしています。今後も事業所の流出抑制や新規立地の支援、工業地の保全が必要です。</li> <li>・ 工業系地域における大規模マンションの立地による人口増加に伴い、行政サービスへの負担増加が懸念されるため、中長期的な視点で住工共生の推進やバランスの取れたまちづくりが求められます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業所の流出抑制や新規立地の支援、工業地の保全を一層強化する必要があります。</li> <li>・ 住工混在の進行や大規模マンション立地に伴う行政サービスの負担増、操業環境の悪化に対しては、中長期的視点での対応が求められます。</li> <li>・ 将来的な人口減少や工場撤退後の低・未利用地の増加に備え、工業系用途地域における住工共生と土地利用の最適化を図ることが必要です。</li> <li>・ 工業地の高い地価や立地ポテンシャルを活かし、今後も工業立地や工業地の保全に向けた取り組みを継続していく必要があります。</li> </ul>

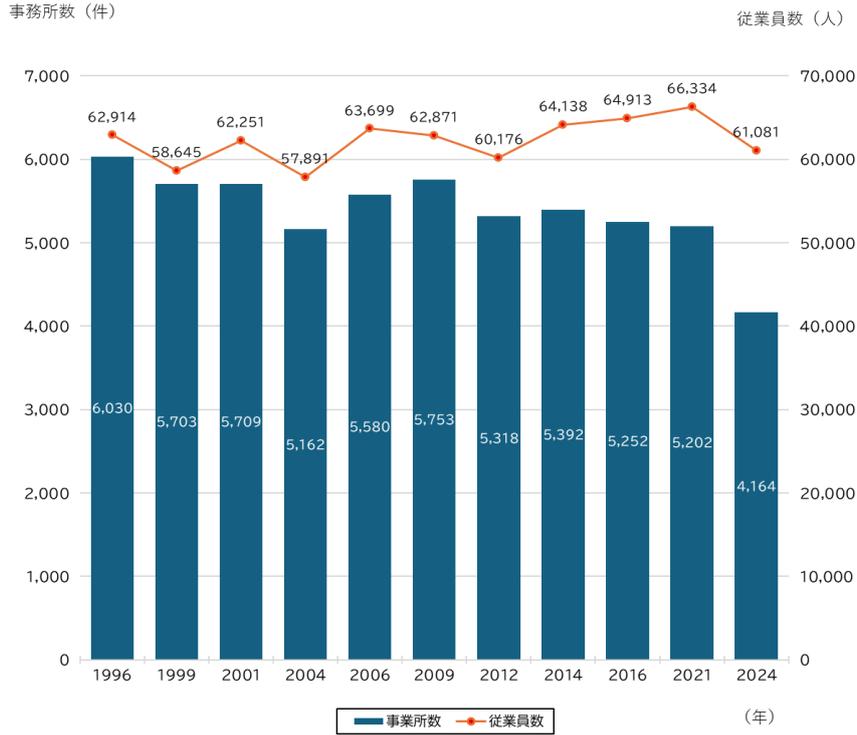


図 事業所数・従業員数の推移

戸田市統計データ、事業所・企業統計調査、経済センサス基礎調査(各年、総務省)を基に作成

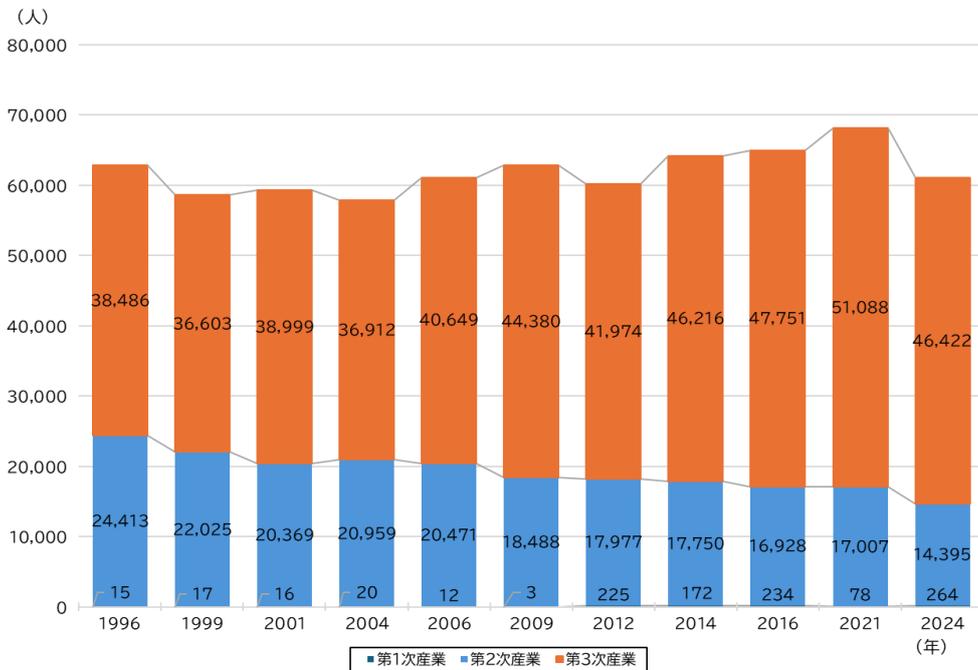


図 産業大分類別従業者数の推移

戸田市統計データ、事業所・企業統計調査、経済センサス基礎調査(各年、総務省)を基に作成

⑤公共施設

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の公共施設のおよそ4割が、建築後50年以上を経過しています。</li> <li>主要な公共施設は鉄道3駅周辺に集積しており、福祉センターや小中学校などの地域施設は市内各地に分散しています。</li> <li>人口減少や人口構成の変化を踏まえ、公共施設の機能や総量、維持管理について最適化を図ることが求められています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化した公共施設については、計画的な更新や長寿命化対策が必要です。</li> <li>主要施設の集積と地域施設の分散がある中で、市民の利便性やアクセス性の確保、施設の再編や複合化など、全体としての最適化が求められます。</li> <li>人口減少や人口構成の変化を見据え、公共施設の機能や総量、維持管理について、最適化・効率化を進めていく必要があります。</li> </ul>

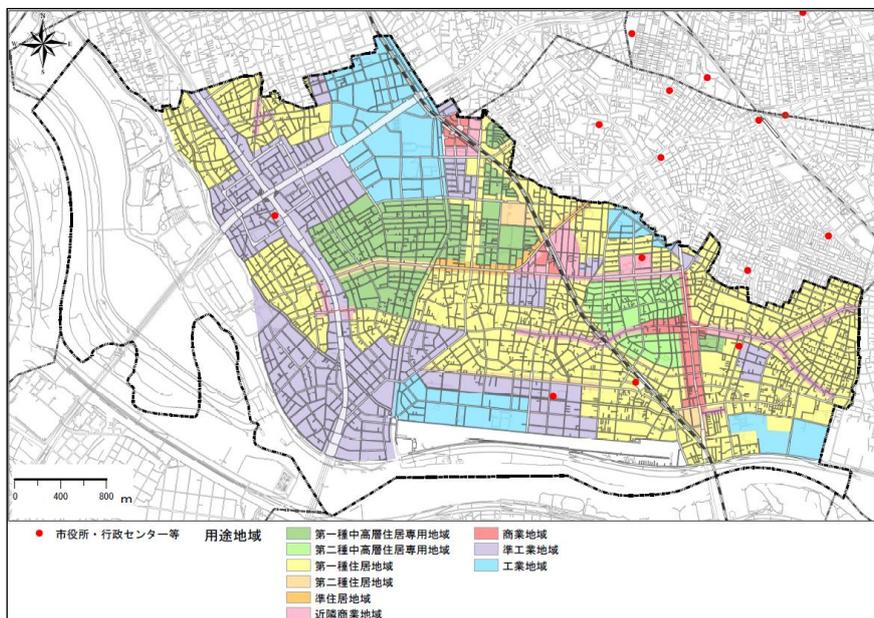


図 公共施設の分布状況(市役所・行政センター等)

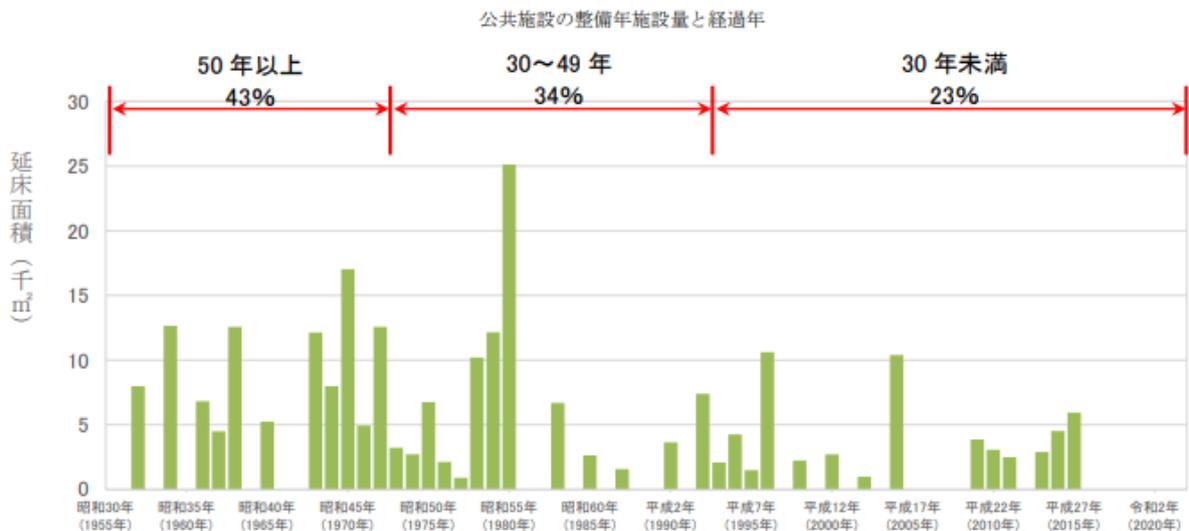


図 公共施設の整備年施設量と経過年

⑥医療・福祉・子育て・教育

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市の高齢者数は約 24,000 人(2025 年 1 月時点)であり、そのうち前期高齢者(65～74 歳)は約 11,000 人です。前期高齢者の医療費は増加傾向にあり、県内でも 3 位と高い水準となっています。</li> <li>・ 一人暮らし高齢者や退職者の医療費は県平均より高く、健康寿命も県平均を下回っています。</li> <li>・ 診療所数は増加しており、人口 10 万人当たりの診療所数は県平均よりやや多く、多くの地域で徒歩圏内に診療所がありますが、病院数は横ばいとなっています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者の増加に伴い、医療費の抑制や健康寿命の延伸に向けた取組みが必要です。</li> <li>・ 一人暮らし高齢者や退職者に対する健康増進支援や、医療費負担を軽減するための施策の強化が求められています。</li> <li>・ 病院数の維持・確保とともに、地域ごとに診療所の利便性向上や医療サービスの質の向上を図る必要があります。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 介護施設は、人口 10 万人当たりで県平均の 1.3 倍程度と充足しており、高齢者・障害者福祉施設は主に民間が設置・運営しています。</li> <li>・ 高齢者・障害者福祉施設は、需要に対応して一定のサービス水準が確保されていますが、用地が確保できた場所に立地している状況です。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後の高齢者・障害者施設の需要増加に対応し、適正な機能やサービス水準の維持・確保が必要です。</li> <li>・ 施設の立地が用地確保に依存しているため、今後の立地場所や地域バランスの確保が課題となっています。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 待機児童数は、一時期は県内最多の高水準で推移していた時期もありましたが、平成 31 年度以降は 1 ケタ台で推移し、令和 5 年度にはゼロとなりました。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後の人口動向や地域差を見据え、保育需要の変化に柔軟に対応できる体制の維持が必要です。</li> <li>・ 地域ごとの需給バランスを考慮した保育施設整備や運営が求められます。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育て世代の転入により、一部の駅周辺小学校では教室不足が生じている一方で、市西部の一部小学校では児童数が継続的に減少しており、地域による差があります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域ごとの児童数の変動に対応した、柔軟な学校施設整備と運用が必要です。</li> <li>・ 将来的な児童数の減少を見据え、学校施設の複合化や転用など、長期的視点での対応が求められます。</li> </ul>

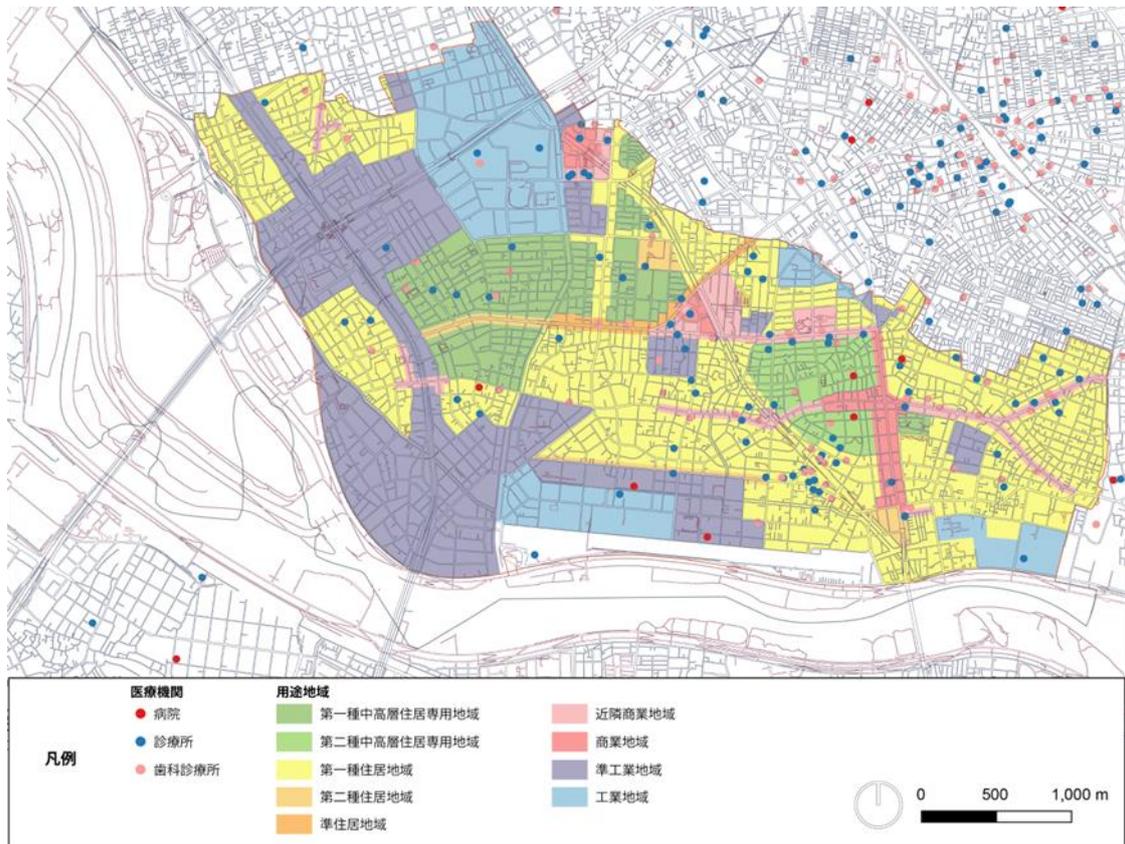


図 医療機関の分布状況

国土数値情報(令和2年、国土交通省)を基に作成

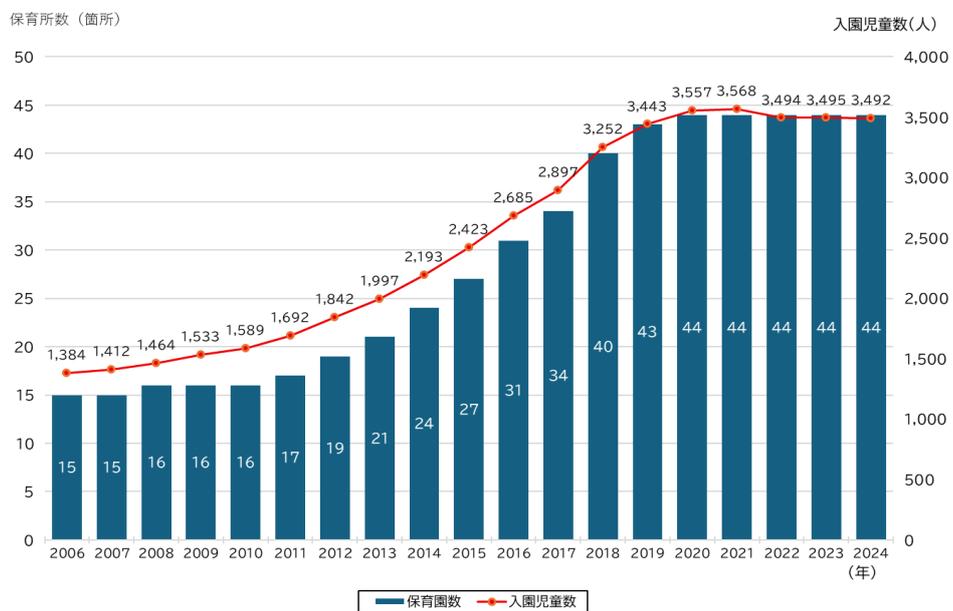


図 保育園数・入園児童数の推移

統計とだ(各年4月、戸田市)を基に作成

⑦交通体系

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京外環自動車道、首都高速 5 号池袋線、一般国道 17 号・バイパス・国道 298 号などの広域幹線道路網が整備されており、広域移動の利便性が高い状況です。</li> <li>・ 幹線道路の整備により自動車の利用がしやすい環境にありますが、人口増加に対して自家用車の保有台数は増加していません。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広域移動の利便性を維持・向上させるためには、引き続き交通網の整備や連携を進めていく必要があります。</li> <li>・ 駅周辺への生活利便施設などの誘導や、市全域からのアクセス向上が求められています。</li> <li>・ 自家用車の保有台数の動向を踏まえ、多様な移動手段の確保や交通環境の最適化が必要です。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ JR 埼京線の市内 3 駅は、コロナ禍で利用者が減少しましたが、再び増加傾向にあり、コロナ前の水準に戻りつつあります。</li> <li>・ 市外への鉄道網として、JR 京浜東北線、JR 武蔵野線、都営三田線などがあり、都心などと結ばれています。</li> <li>・ 路線バスは利用者数が増加傾向にあるものの、保有台数や運行回数は減少しており、一部路線の廃止や便数減少も発生しています。</li> <li>・ コミュニティバスは、市民の要望や公共施設の整備に応じて運行経路の変更が行われており、工業系市街地でも通勤の利便性を高めています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道やバスなど公共交通網の利便性を維持・向上させる必要があります。</li> <li>・ 路線バスの保有台数や運行回数の減少に対応し、公共交通サービスの持続性確保が求められます。</li> <li>・ コミュニティバスの運行経路やサービス内容については、今後の人口構造や市民ニーズの変化を踏まえて見直しが必要です。</li> <li>・ 工業系市街地の通勤利便性を維持するため、バス路線の維持・充実が求められます。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市域が平坦でコンパクトであるという特性から、徒歩や自転車の活用が進められています。歩行者・自転車ネットワークの整備として、歩道や自転車通行空間の整備延長は 2020 年度までに 10.4km となっています。</li> <li>・ 駐輪場は市内 3 駅周辺に 8 か所整備されており、定期利用で約 7,000 人、一時利用で約 84 万台の利用があります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩行者・自転車ネットワークのさらなる整備・拡充が必要です。</li> <li>・ 駅周辺の駐輪場について、利便性の向上と適切な管理・運営が求められます。</li> </ul>

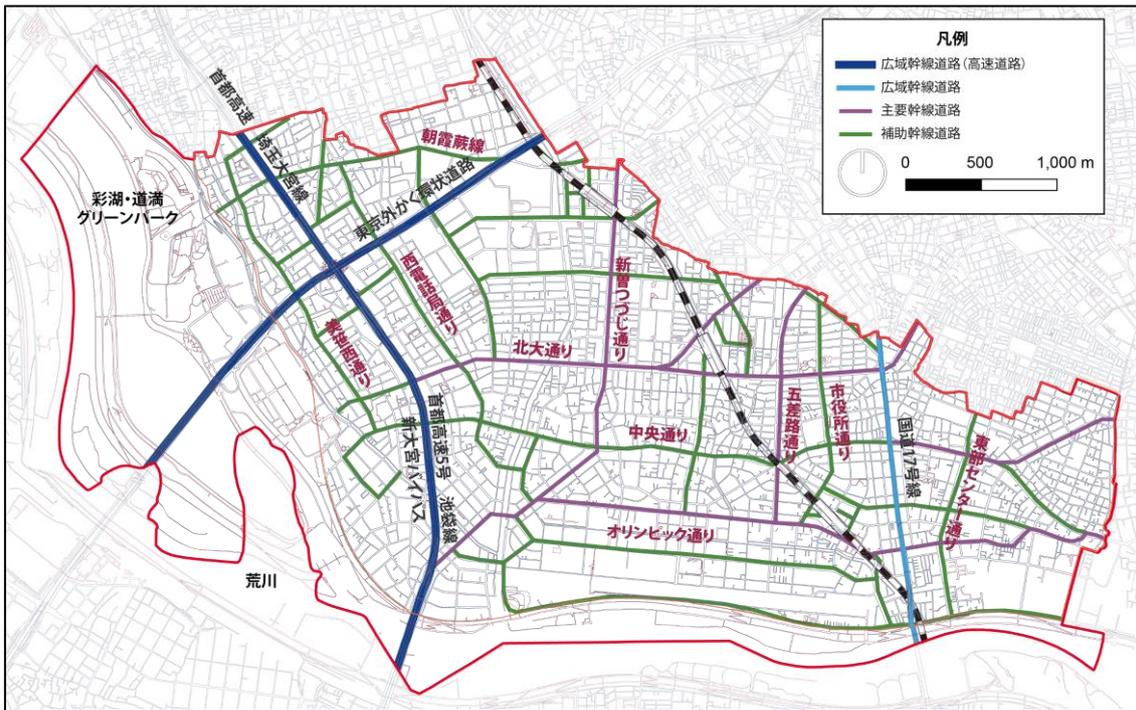


図 主な幹線道路網

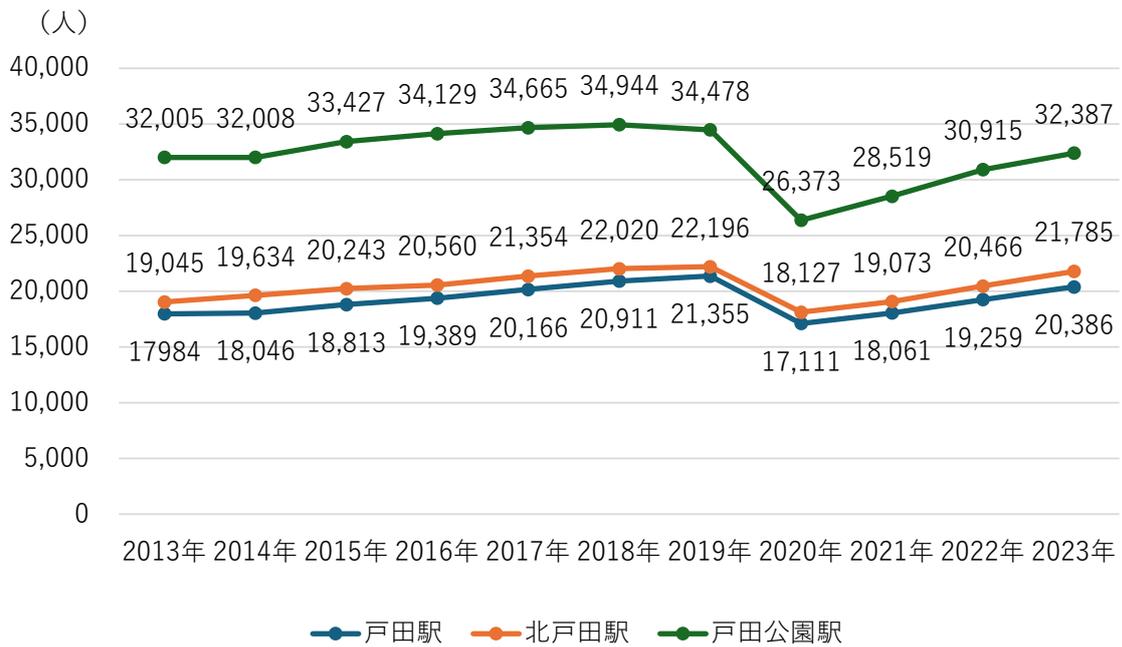


図 鉄道3駅の乗降者数の推移

JR東日本「各駅の乗車人員」を基に作成

⑧防災・減災

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 荒川が氾濫した場合、市全域が浸水し、最大規模の洪水時には大半の地域で 2m 以上、南部の荒川沿いでは 4m 以上の深さまで浸水するおそれがあります。</li> <li>・ 内水による氾濫も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 の浸水が予想されています。</li> <li>・ 近年、ゲリラ豪雨や台風等による浸水箇所が発生しています。</li> <li>・ 市東部においては、火災が発生した場合、周辺への延焼拡大のおそれがある地区があります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時に安全に避難できる避難路や一時避難場所の確保、避難訓練の充実が必要です。</li> <li>・ 内水氾濫や河川の氾濫による浸水被害を軽減するため、都市基盤施設の整備が求められます。</li> <li>・ 市街地の防災性能向上のため、不燃化や道路・オープンスペースの確保など、地域全体での防災対策が必要です。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消防団や自主防災会が組織されていますが、一部の消防団では必要な定数が確保されていません。</li> <li>・ 避難所は小学校などの公共施設を中心に指定されています。近年では、町会などが独自に地域のマンション等と覚書を締結し、発災時の一時避難場所として確保する取組が進められています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消防団の定数確保や組織体制の強化が必要です。また、高齢化や人口動向を踏まえた防災活動を持続的に推進していくことが求められます。</li> <li>・ 一部地域には避難所・避難場所がないため、市全域の防災機能強化が必要です。</li> <li>・ 事業所との連携による大規模施設の災害時活用の拡充も必要です。</li> </ul>

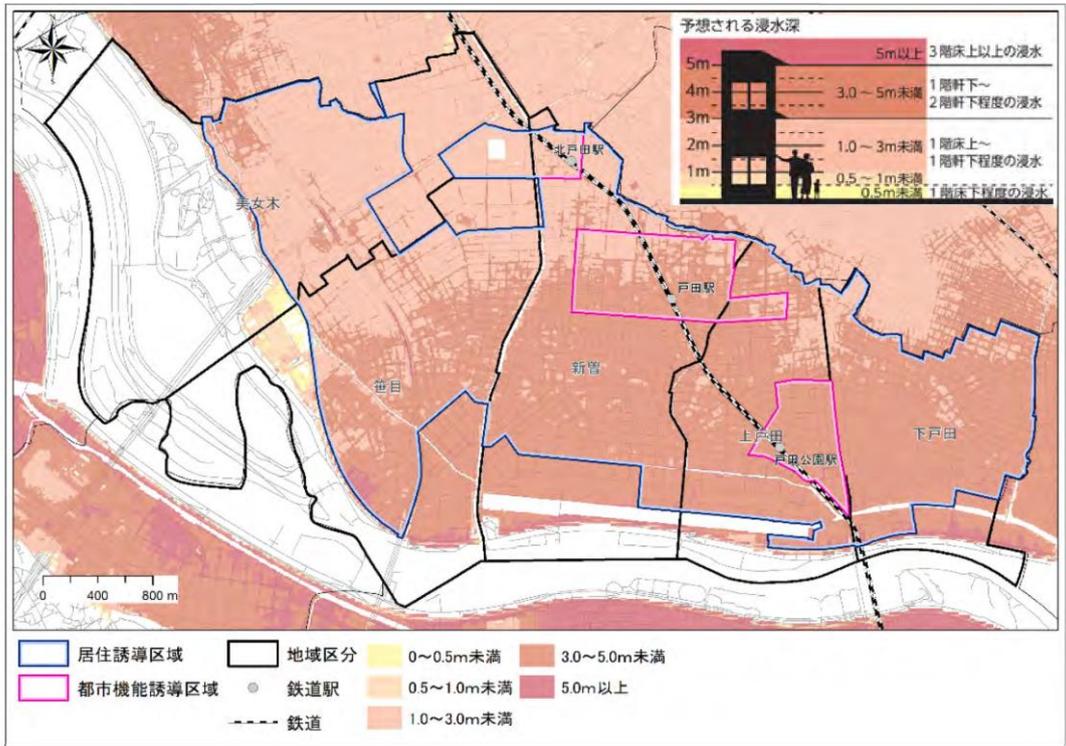


図 荒川の洪水浸水想定区域

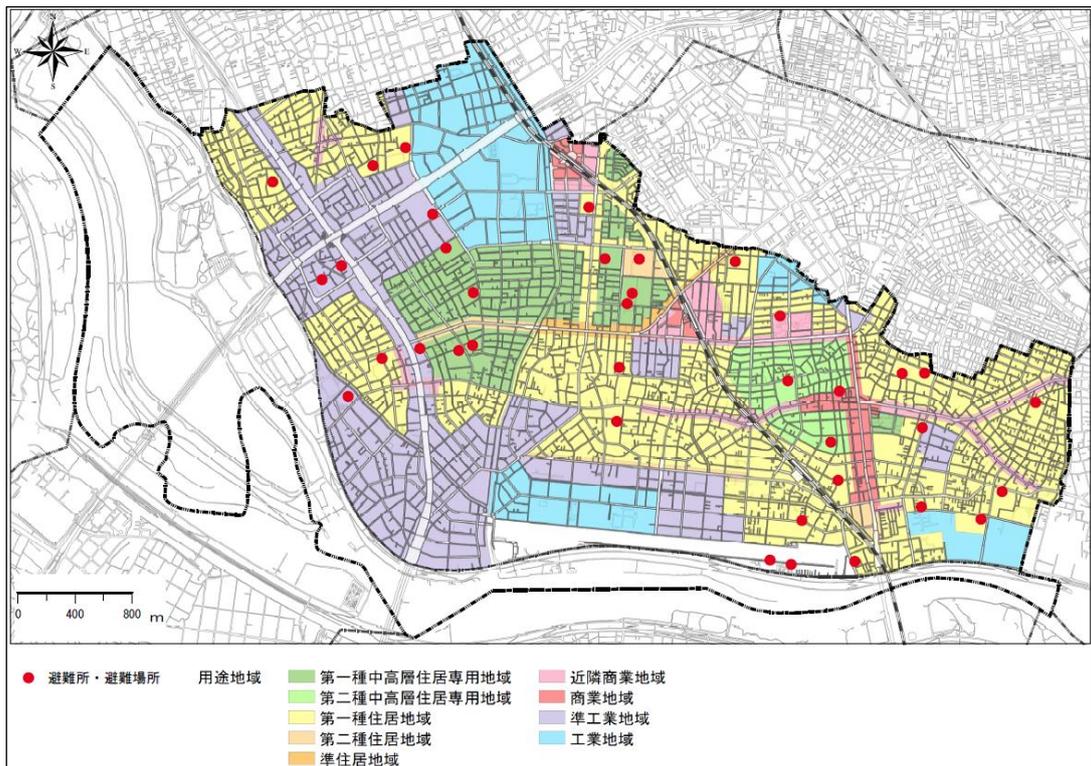
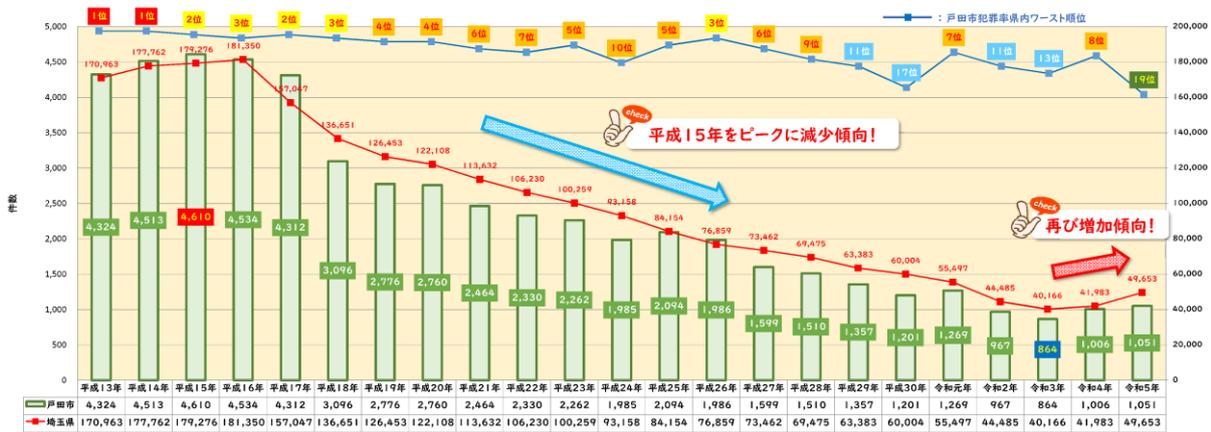


図 避難所・避難場所の分布

戸田市ハザードブック(平成29年4月、戸田市)を基に作成

⑨防犯

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の犯罪件数はこれまで減少していましたが、令和4年から再び増加傾向となっています。</li> <li>犯罪の種類では自転車盗が最も多く、万引きが2番目に多い状況です。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>犯罪件数の増加傾向に対応した防犯対策の強化が必要です。</li> <li>自転車盗や万引きに対して、効果的な防犯策の推進が求められます。</li> </ul>



出典:戸田市 HP

図 市内犯罪発生件数の推移

⑩環境

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年時点で、市内の公園・緑地は合計91箇所(街区公園77箇所、近隣公園6箇所、総合公園2箇所、緑地6箇所)で、総面積は約104ヘクタールとなっています。街区公園は約14ヘクタール、近隣公園は約9ヘクタール、総合公園は約13ヘクタール、都市緑地は約68ヘクタールの面積があります。</li> <li>市の一部地域では公園が不足している状況です。</li> <li>市街化区域内は区画整理によりほぼ全域が市街地として整備されています。一方、市街化調整区域には荒川や広大な河川敷、彩湖・道満グリーンパークなどがあり、都市環境と自然環境の双方の良さを有していますが、市民がその自然環境を実感しにくい状況となっています。</li> <li>JR 埼京線沿線の環境空間は約4.9kmに及び、緑地整備率は約74%(2024年時点)となっており、今後も引き続き緑化を推進していきます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部地域における公園不足の解消に向けて、新たな公園整備が必要です。</li> <li>既存の自然環境を保全し、市民が自然を実感できる環境づくりが求められます。</li> <li>公園・緑地をネットワーク化し、一体的な環境整備を進める必要があります。</li> <li>JR 埼京線沿線の緑地整備を引き続き推進し、効率的な整備体制の構築が求められます。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>近年、社会情勢の変化に対応するため、GX(グリーントランスフォーメーション)や省エネ、再生可能エネルギーの推進など、新たな政策や取組が国レベルで進められています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GX や省エネルギー、再生可能エネルギーの推進など、国の新たな政策に対応した施策の展開が必要です。</li> </ul>

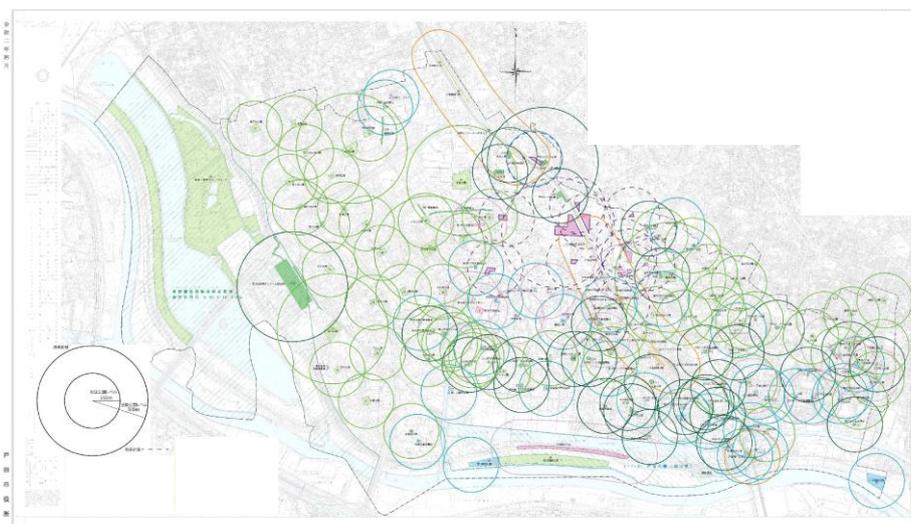


図 公園・緑地の分布状況

出典：戸田市公園リニューアル計画

## ①都市活動

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>本市では、就職・転勤や結婚などライフステージの変化を契機に若年層の転入が見られ、特に駅に近い地区でその傾向が強いです。</li> <li>笹目や美女木では古くからの地縁型コミュニティが比較的活発ですが、転入者が多い上戸田などでは近所付き合いをしない人の割合が高くなっています。</li> <li>スポーツ施設の利用は、コロナ禍で一時的に減少しましたが、現在は増加傾向にあるものの、コロナ前の水準には戻っていません。</li> <li>コミュニティ施設の利用率には、施設ごとにばらつきがあります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>若年層の定住促進や多様な居住ニーズへの対応が必要です。</li> <li>地域の実情に応じた新たなコミュニティの形成方法の検討が求められます。</li> <li>スポーツ施設およびコミュニティ施設の利用促進や利便性向上に向けた取組が必要です。</li> </ul>

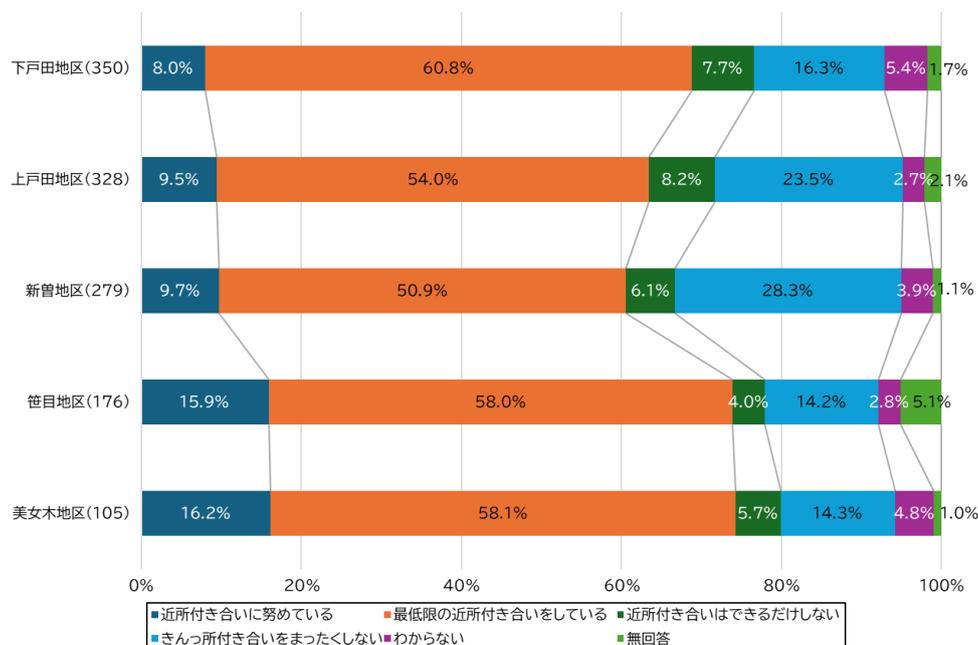


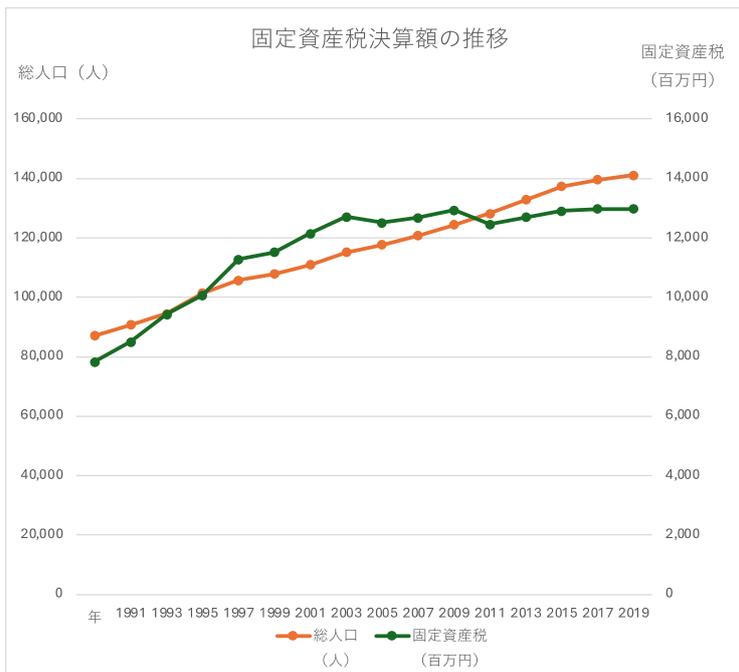
図 近所付き合いの程度

※回答割合の小数点以下第2位を四捨五入しており、合計が100%とならない場合があります。

戸田市市民意識調査報告書(令和5年度、戸田市)を基に作成

⑫財政

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>これまで本市の固定資産税収は増加傾向にありましたが、2000年代中頃から横ばい傾向となっています。</li> <li>2021年度の固定資産税決算額(土地、家屋、償却資産)は約130億円となっています。</li> <li>過去20年間で自主財源比率が約20%低下しており、特に市税のうち最大の割合を占める固定資産税収の横ばいが影響しています。</li> <li>財政健全化判断比率の各指標は「健全段階」にありますが、扶助費や公債費等の増加により経常的な支出割合が増加傾向にあり、財政構造が硬直化してきています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税収の横ばい・減少への対応が必要です。</li> <li>自主財源比率の低下に歯止めをかける施策の検討が求められます。</li> <li>財政構造の硬直化を緩和し、柔軟な財政運営を確保する必要があります。</li> <li>増加する扶助費や公債費等への全庁的な対応が必要です。</li> </ul>



年	総人口 (人)	固定資産税 (百万円)
1991	87,026	7,825
1993	90,724	8,502
1995	94,464	9,423
1997	101,372	10,066
1999	105,708	11,273
2001	107,828	11,516
2003	110,964	12,152
2005	115,186	12,705
2007	117,687	12,508
2009	120,798	12,674
2011	124,362	12,926
2013	128,171	12,452
2015	132,880	12,690
2017	137,320	12,906
2019	139,616	12,973
2021	141,033	12,974

図 固定資産税決算額の推移

戸田市財政状況資料集 (各年、戸田市)を基に作成

## (2) コンパクトで持続可能なまちづくりの実現に向けて特に解決すべき課題の整理

「(1)コンパクトで持続可能なまちづくりの実現に向けた現状と課題の整理」で分野ごとに挙げた課題より、コンパクトで持続可能なまちづくりの実現に向けて特に解決すべき課題の整理として、次の課題1～4を設定します。

### 課題1 都市機能の持続的な充実と利便性の確保

①人口減少化での公共サービス、施設、生活利便施設の維持が必要。都市機能の維持向上

今後、人口減少や人口構成の変化が進む中でも、市民が快適に暮らし続けられるよう、医療・福祉・子育て、教育などの公共サービスや公共施設、そして日常生活を支える商業・生活利便施設の維持・充実が求められます。

②老朽化施設の最適化、持続可能な公共サービスの確保

本市の公共施設の約4割が建築後50年以上を経過しており、今後の人口減少や財政状況の変化を見据え、公共施設の機能や規模、維持管理の最適化を図りつつ、持続可能な公共サービスの提供体制を構築していく必要があります。

③民間活用・地域連携による持続可能なまちづくり推進

人口減少社会においては、行政のみで都市機能やサービスを維持することが難しくなっています。民間活力や地域資源を積極的に活用し、拠点間の連携や役割分担、地域のにぎわいと交流の促進を図ることで、都市の利便性と活力を維持・向上させることが重要です。

### 課題2 多様な世代が快適に暮らし続けられる住環境の実現

①今後の人口減少への住宅施策と住環境整備

居住誘導区域内の人口や住宅立地数が微増するなど、都市の集約や住環境の維持・向上の取組は一定の成果を上げています。しかし、2040年以降には人口が減少に転じる見通しとなっており、今後も多様な世代が安心して定住できるよう、住宅施策や居住支援の充実、緑や水辺と調和した良好な住環境整備が重要です。

②空き家対策とコミュニティ活性化に資する住環境整備

人口減少や高齢化により空き家の増加や既存住宅地の活力低下が懸念されています。空き家の適切な管理・活用に加え、歩行環境や身近な公園・緑地、交流拠点の整備など、健康づくりやコミュニティ形成につながる住環境の充実が求められます。

### 課題3 利便性の高い交通ネットワークの維持

#### ①公共交通維持と利用促進

路線バスやコミュニティバスなど地域の移動を支える公共交通のサービス水準を維持・向上させることが重要です。人口の高齢化や自家用車から公共交通への転換が進む中、主要施設へのアクセス性を高めるとともに、利用促進につながる運行体制やサービス向上策を検討する必要があります。

#### ②交通弱者支援と移動手段の確保

高齢者や車を利用できない方など、交通弱者の移動手段を確保することが課題です。公共交通が十分でない地域への対応や、コミュニティバスの運行本数・ルートの見直し、さらには新たなモビリティサービスの導入など、多様な移動ニーズに応じた支援策が求められます。

#### ③市外アクセス向上と公共交通ネットワーク維持

市外へのアクセスや鉄道駅・市街地への利便性を高めることも重要です。人口減少や運転手不足が進む中でも、鉄道・路線バス・コミュニティバスの役割分担や運行体制の見直しを図り、持続可能な公共交通ネットワークの維持・強化を進めていく必要があります。

### 課題4 災害に強い地域づくり

#### ①防災インフラ整備とまちの安全性向上

地震や豪雨、台風などの自然災害が頻発する中、避難経路や治水・排水施設の整備、建物の耐震化といったハード面での防災対策強化が課題です。老朽化したインフラへの対応も含め、誰もが安心して暮らせる安全なまちづくりが求められます。

#### ②防災体制強化と地域連携による備え

災害時の迅速な情報伝達や円滑な避難体制の整備、地域住民による自主防災活動の促進といったソフト面の充実も重要です。行政・住民・事業者が日頃から連携し、防災意識の向上や備えを進めていくことが必要です。

### (3) 立地適正化計画で目指す将来都市像

戸田市の立地適正化計画で目指す将来都市像については、都市マスタープランと同じとします。

このまちで良かった 潤いと活力に<sup>あふ</sup>溢れ、安心を実感できるまち とだ

### (4) 立地適正化計画の方針

将来都市像を実現していくため、次のように立地適正化計画の方針を設定します。

#### 方針1 市民の生活を支えるにぎわいのある都市拠点の形成

##### ①拠点ごとの役割・機能の明確化と充実

拠点ごとの役割や機能(商業、業務、文化、医療・福祉、行政など)を明確にし、それぞれの拠点にふさわしい都市機能の充実を図ります。

##### ②拠点間の連携と役割分担による都市全体の活性化

拠点間の連携や役割分担を意識し、市全体の利便性・活力の向上をめざします。

##### ③にぎわい・魅力の創出と交流の促進

公共空間やイベント等を活用し、地域住民や来街者が集い、交流できる「にぎわい」や「魅力」づくりを推進します。

##### ④民間活力・地域資源の活用による持続的発展

民間活力の導入や地域資源の活用を図り、持続的なまちの発展に繋がります。

## **方針2 誰もが快適に暮らし続けられる住環境の形成**

### **①住みやすい住環境の形成**

地域ごとの特性や利便性を活かし、子育て世代や高齢者、障がい者など多様なライフスタイルやライフステージに対応した住宅・生活環境づくりを進めます。

また、既存住宅地や空き地・空き家を有効活用し、人口密度を適切に維持することで、地域コミュニティの活力や暮らしやすさを保ちます。

### **②子育て・教育・医療の充実による定住促進**

子育て世代の転入促進や定住を支えるため、保育・教育・医療など子育て支援サービスや、遊び場・公園等の生活施設の整備を充実させます。

### **③健康・コミュニティ形成を支える環境づくり**

健康づくりやコミュニティ形成に寄与する歩行環境や身近な緑地・公園等の拠点の整備を推進します。

### **④産業と住環境の共存・自然との調和**

工業系地域については、産業活動と住環境の共存を図りつつ、操業環境の維持・向上に努めます。

あわせて、自然と調和したまちづくりを推進し、水辺や緑、景観等の地域資源を活かした潤いのある環境を創出します。

## **方針3 すべての人が便利で快適に移動できる持続可能な交通環境の形成**

### **①多様な交通ネットワークの構築・維持、広域アクセスの強化**

市内全域から主要拠点・施設へのアクセスを確保する多様な交通ネットワーク(公共交通、自転車、徒歩、車等)の構築及び維持、強化を図ります。

### **②公共交通の利便性や効率性、持続可能性の向上**

公共交通の利便性向上や利用促進策を進めるとともに、交通事業者と連携した市内公共交通の維持・確保を図ります。

### **③交通結節点の機能強化**

交通結節点の機能強化、効率的で持続可能な交通体系の構築を目指します。

### **④歩行者・自転車にやさしい環境の整備**

歩行者・自転車ネットワークの整備やバリアフリー化を進め、すべての世代が安全・快適に移動できる環境を整えます。

## **方針4 災害に強く、安心・安全を支える防災・減災基盤の形成**

### **①災害に強い都市基盤と公共施設の整備**

河川や道路、下水道などの都市基盤の計画的な整備・維持管理により、災害時にも本来の機能を維持できるまちを目指します。

また、公共施設についても防災対応力を高める更新・整備を進めます。

### **②安全な住まいと避難環境の確保**

住宅や建築物の耐震化、老朽化対策を促進し、災害時に安全な居住環境を確保します。

あわせて、防災活動拠点や避難所など、市民が安心して避難できる施設・空間の確保・機能強化に取り組めます。

### **③地域防災力の向上と市民協働**

災害リスクや防災・減災に関する情報を分かりやすく発信し、避難訓練や地域防災活動への支援を通じて、市民・事業者・行政が連携しながら地域防災力を高め、一人ひとりが自らの命と地域を守る力を育み、災害に備えた共助の体制づくりを進めます。

## 2. 目指すべき都市の骨格構造

立地適正化計画は、都市マスタープランの一部を構成するものであるため、「第2章 都市づくり目標」で設定した、都市マスタープランにおけるゾーン・拠点の考え方をもとに、立地適正化計画における目指すべき骨格構造を設定します。

### (1) ゾーンの設定

本市は南北を縦断する鉄道や、新大宮バイパスや国道298号といった基幹的な交通路線によって市街地が区分され、それぞれの地域で違った特徴がみられます。そこで、各地域の特徴をいかしつつ、「(4)立地適正化計画の方針」に沿った都市構造を実現するため、都市マスタープラン全体構想「第2章 3. 将来都市構造」に基づく各ゾーンの分類で、立地適正化計画におけるゾーンを以下に設定します。また、設定したゾーンに対して、誘導すべき都市活動を支える主な機能を整理します。

#### ①誘導すべき都市活動

##### I. 居住ゾーン

先述のとおり本市は交通路線によって市街地が区分されていることや、土地区画整理事業によって市の東部から西部へと市街地を拡大したことから、地域によってライフスタイルが異なります。したがって、誰もが快適に暮らしつつけられる住環境を形成するため、地域特性をふまえた4つのゾーンを設定します。

##### ■都会的で洗練された暮らしを誘導するゾーン

公共交通の利便性を活かし、主にファミリー層などの若い世代をターゲットとして、良好な居住や子育て環境への誘導を図ります。あわせて、地域の日常生活を支える商業機能の立地も促進し、生活利便性の高い都市構造の形成を目指すゾーンとします。

##### ■地域に密着した便利な暮らしを誘導するゾーン

交通利便性を活かしつつ、多世代の人々が日常の買い物や地域活動を行う生活利便施設や、快適な住環境への立地を誘導します。これにより、地域に密着した暮らしを支え、継続的な居住と地域の活性化を促進するゾーンとします。

##### ■快適でゆとりのある暮らしを誘導するゾーン

多様なライフスタイルを持つ人それぞれの質の高い暮らしを実現するため、一定レベルの住宅や子育て施設、生活利便施設の立地を誘導します。多様な住民が交流し、ゆとりある暮らしを実現できる環境の形成を目指します。

#### ■水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン

市街地内や荒川河川敷の公園・水辺空間による豊かな自然環境の恩恵を受け、心身ともに快適で健康的な暮らしを実現できる住環境の誘導を図ります。

### II.商業ゾーン

#### ■交通利便性を活かし、商業施設の維持と強化を図るゾーン

交通利便性を活かし、広域的な集客力の強化を目指して商業を活性化させるとともに、地域の日常生活を支える商業機能を充実させ、居住環境を兼ね備えた、商業機能の維持と強化を図るゾーンとします。

### III.住工共生ゾーン

#### ■新しい形の住工共生を図るゾーン

地域住民と事業者が交流や雇用、災害時の協定などを通じて相互にメリットを享受できる関係性の構築を促進します。また、住環境と操業環境の調和を図り、共生可能なまちづくりを目指すゾーンとします。

### IV.工業ゾーン

#### ■立地をいかした工業を保全するゾーン

製造業や物流などが持続可能な事業活動を展開できるよう、都心に近い立地をいかしながら、操業環境の保全に重点をおいた工業地の形成を目指します。

②誘導すべき都市活動を支える主な機能

施設	機能	居住 ゾーン	商業 ゾーン	住工共生 ゾーン	工業 ゾーン
居住	集合住宅	●	●	●	
	戸建住宅	●	●	●	
	サービス付高齢者向け住宅	●	●		
医療	総合病院		●		
	診療所(内科、歯科等)	●		●	
介護・福祉	地域包括支援センター	●		●	
	デイサービスセンター	●		●	
子育て	地域子育て支援拠点	●	●	●	
	保育園・幼稚園等	●	●	●	
	一時預かり	●	●	●	
健康	フィットネスクラブ・スポーツジム等	●		●	
地域交流	集会所・公民館	●	●	●	
教育	図書館	●	●	●	
	学習塾	●	●	●	
商業	大規模商業施設		●		
	商店街(店舗)	●		●	
	食品スーパー	●	●	●	
	コンビニエンスストア	●	●	●	
行政	市役所(本庁舎)	●	●	●	
	支所等	●	●	●	
金融	銀行・郵便局	●	●	●	
工業	工場			●	●
	流通センター				●
交通	鉄道駅(北戸田駅・戸田駅・戸田公園駅)		●		
	広域交通基盤(東京外かく環状道路、新大宮バイパス等)			●	●
自然	河川・公園・遊歩道等	●			

## (2) 拠点の設定

都市マスタープラン全体構想「第2章 3. 将来都市構造」に基づき、立地適正化計画における拠点を位置付けます。

## (3) ネットワークの設定

### ■基幹的な公共交通ネットワーク

都市マスタープラン全体構想「第2章 3. 将来都市構造」に基づき、「基幹的な公共交通ネットワーク」を位置付けます。

## (4) 目指すべき都市の骨格構造

(1)～(3)の考え方を踏まえ、誘導区域設定の考え方及び、目指すべき都市の骨格構造を示します。

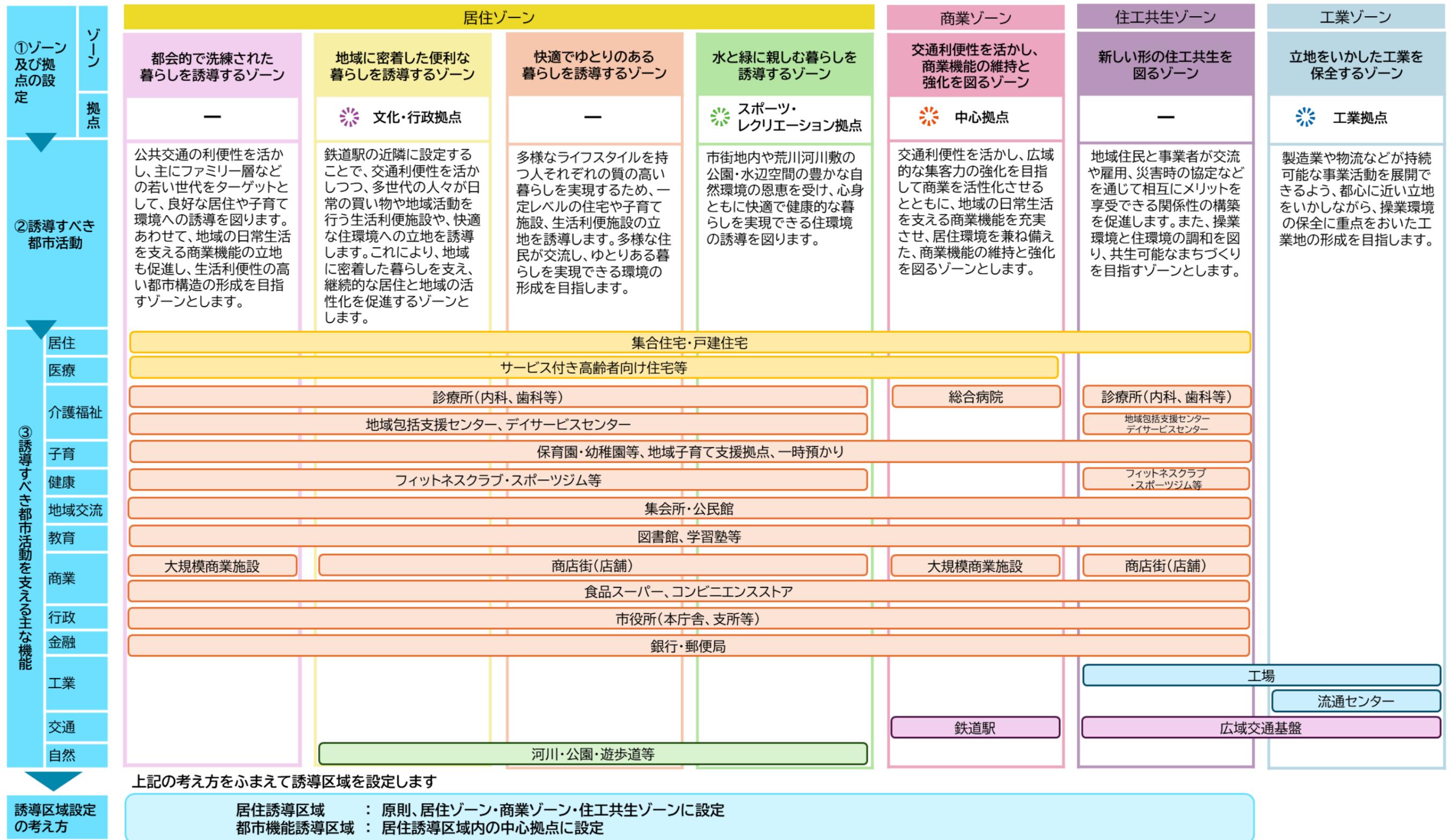


図 ゾーン・拠点設定から誘導区域設定までの考え方

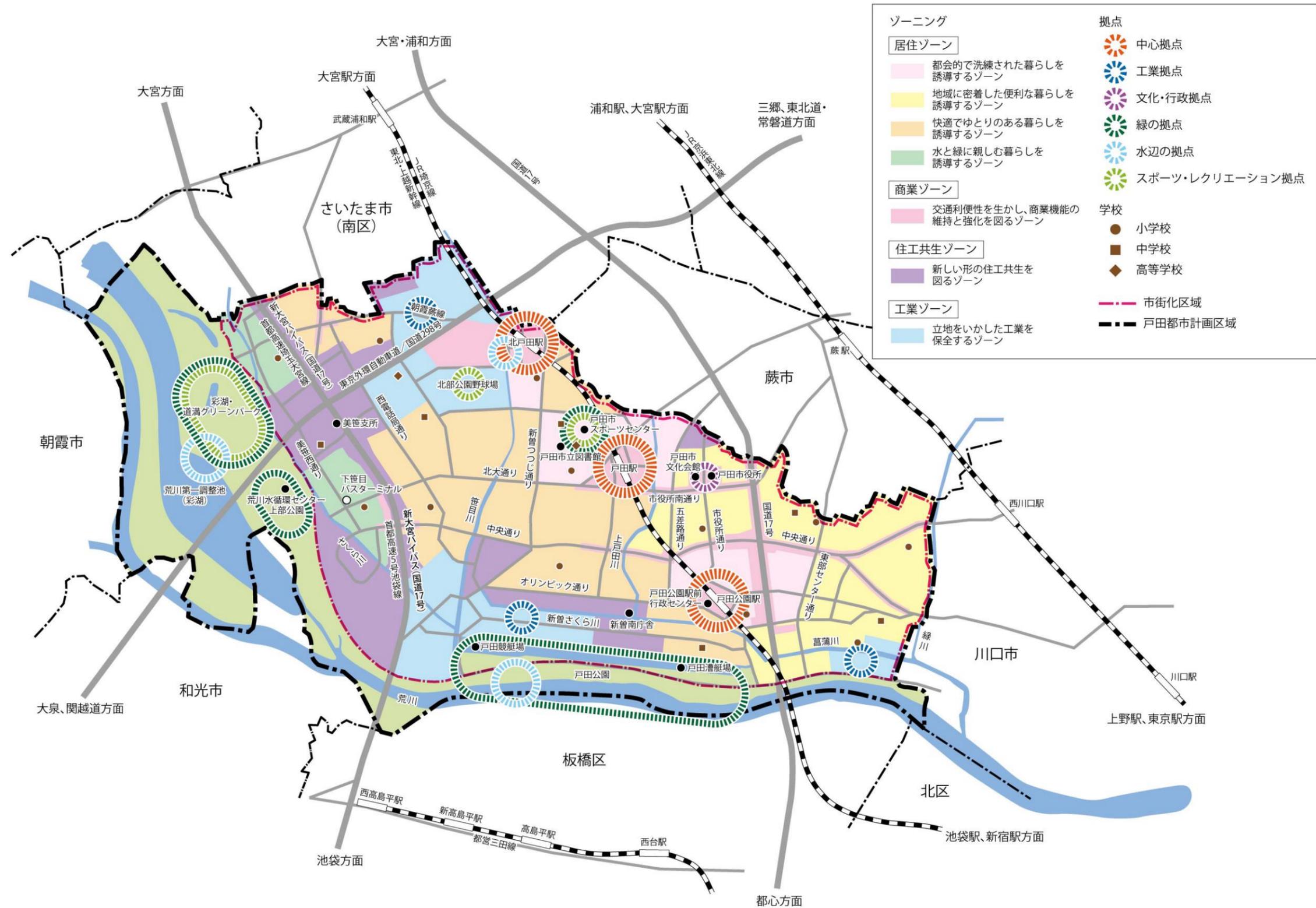


図 目指すべき都市の骨格構造

### 3. 居住誘導区域

#### (1) 居住誘導区域の設定の目的と考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活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であり、都市再生特別措置法第81条第2項第2号に位置づけられています。居住誘導区域は、市街化区域内に設定することができます。

居住誘導区域は、市街都市計画運用指針においても、都市機能や居住が集積している都市の中心拠点や生活拠点、またその周辺の区域がその対象として想定されています。さらに、公共交通で比較的容易にアクセスでき、都市機能の利用圏として一体的である区域も、居住誘導区域を設定することが考えられる区域とされています。

また、居住誘導区域内において、商業、医療・福祉等の都市機能を誘導・集積し、各種サービスの効率的な提供を図る都市機能誘導区域を定めることとしています(都市機能誘導区域については、「4. 都市機能誘導区域及び誘導施設」を参照)。

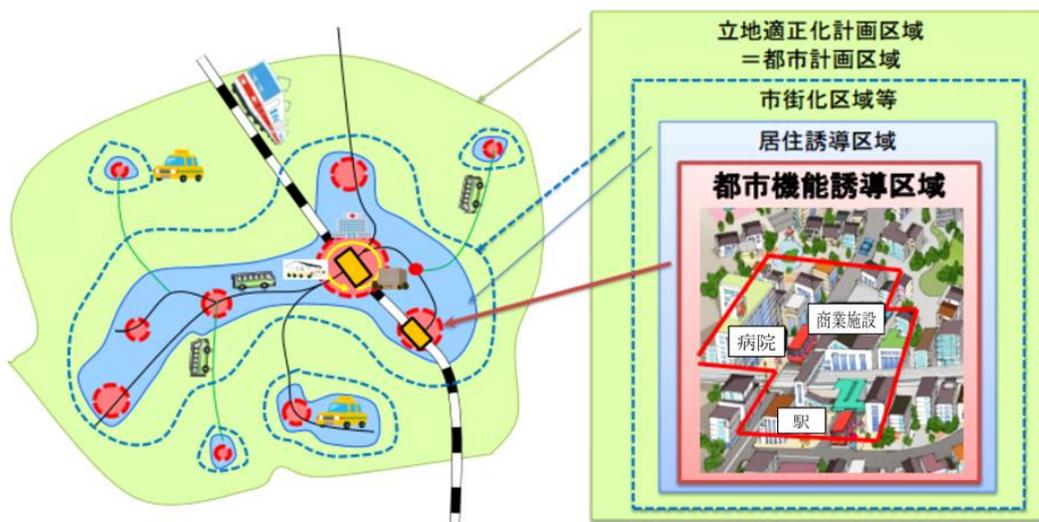


図 立地適正化計画及び誘導区域のイメージ (再掲)

出典:改正都市再生特別措置法等について(平成 27 年6月1日時点、国土交通省都市局都市計画課)

## (2) 居住誘導区域の設定条件

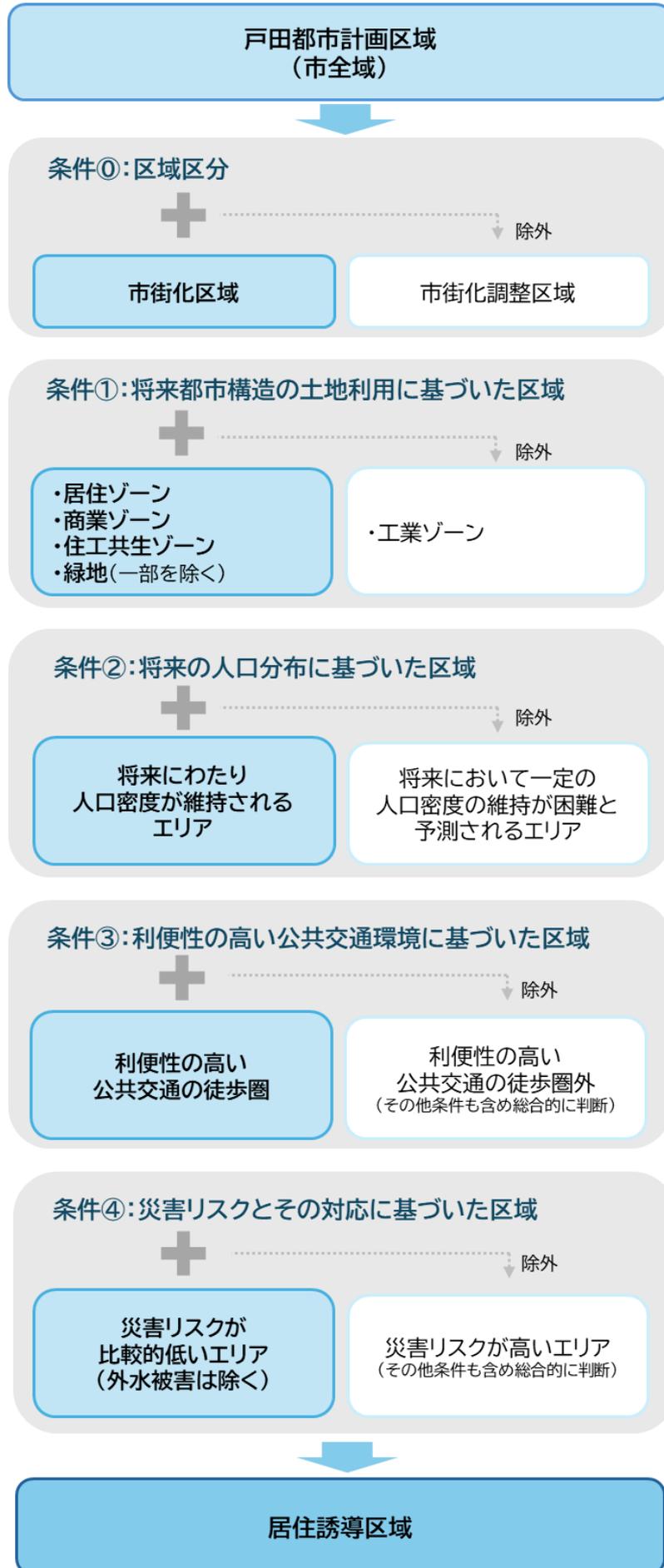
「1. 立地適正化計画の将来都市像及び方針」で設定した「方針2:誰もが快適に暮らし続けられる住環境の形成」を実現するため、居住誘導区域の設定にあたっては、具体的に以下の条件を考慮します。

- ①将来都市構造の土地利用に基づいた区域
- ②将来の人口分布に基づいた区域
- ③利便性の高い公共交通環境に基づいた区域
- ④災害リスクとその対応に基づいた区域

### 方針2 誰もが快適に暮らし続けられる住環境の形成

- ・ 住みやすい住環境の形成
- ・ 子育て・教育・医療の充実による定住促進
- ・ 健康・コミュニティ形成を支える環境づくり
- ・ 産業と住環境の共存・自然との調和

【居住誘導区域の設定条件】



## 条件①:将来都市構造の土地利用に基づいた区域

### 【基本的な考え方】

「2. 目指すべき都市の骨格構造」で示した将来都市構造におけるゾーニングに基づき、「住み続けやすい住環境の維持」を実現するために必要と考えられる地域を居住誘導区域に設定します。

### 【居住誘導区域の考え方】

「将来都市構造図」で設定した4つのゾーンに基づいて、以下のとおり居住誘導区域を設定します。

- **居 住 ゾ ー ン**:都市の利便性を確保しながら安全・安心で快適な暮らしを実現するため、原則として居住誘導区域に含めるものとします。
- **商 業 ゾ ー ン**:地域の日常生活を支える商業機能を維持・向上させるため、原則として居住誘導区域に含めるものとします。
- **住工共生ゾーン**:操業環境と住環境を共に維持し、事業者と地域住民の交流や雇用等を促進させるため、基本的に居住誘導区域に含めるものとします。
- ▲ **工 業 ゾ ー ン**:工業を中心とする現行の土地利用を維持することを前提とし、**居住誘導区域**には含めないものとします。

※市内に分布する都市計画公園(近隣公園等)、生産緑地、農地などの緑地は、住民の豊かな生活環境の創出に資することから、居住誘導区域に含めることとします。

## 条件②:将来の人口分布に基づいた区域

### 【基本的な考え方】

将来にわたる地域の人口規模の維持を前提とし、人口分布予測を踏まえた上で居住誘導区域を設定します。原則として、今後区域の拡大は行わないものとします。

### 【居住誘導区域の考え方】

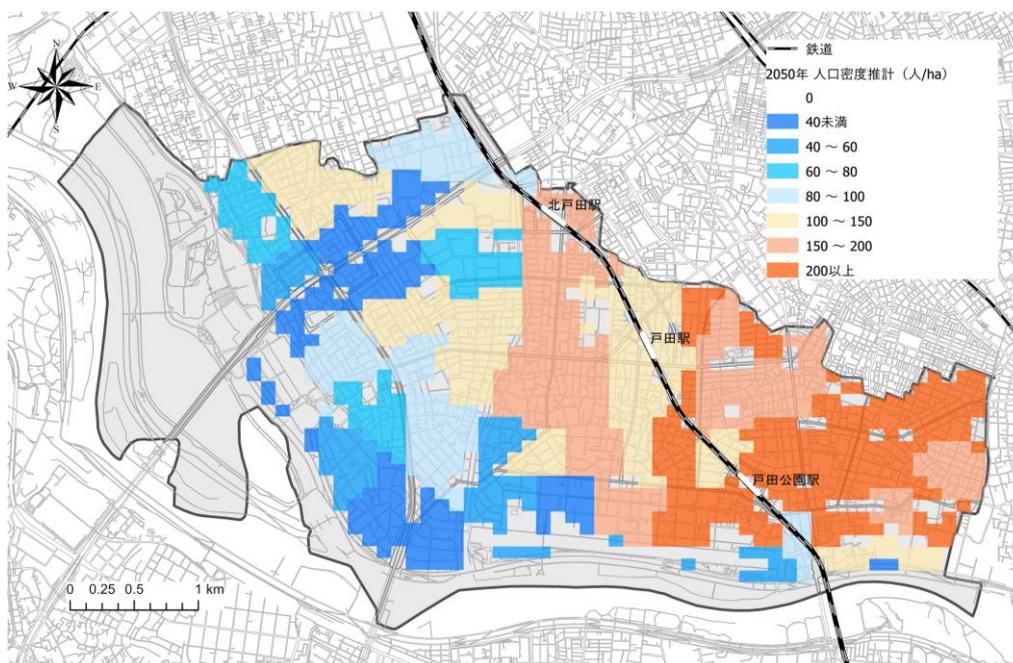
本市の人口は2040年まで増加し、その後は減少に転じると見込まれ、本マスタープランの目標年次となる2046年頃においても、現在とほぼ同等の人口規模が維持されると予測されています。詳細な人口分布においては、2050年においても、広い範囲で人口集中地区※(DID)の設定基準の一つである40人/haを上回る人口密度を維持しますが、一部の地区ではこれを下回る予測です。

地域の生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるためには、人口密度の維持が必要です。よって以下のとおり、将来にわたり一定の人口密度が確保された地区を居住誘導区域に設定します。

- 2050年において40人/ha以上の人口密度が維持されるエリアを中心に設定し、40人/ha未達が連担しているエリアは区域に含めないことを基本とします。
- ただし、人口密度が40人/ha未達が連担しているエリアのうち、「将来都市構造図」において必ずしも高い人口密度を前提としていない「住工共生ゾーン」については、人口密度が低いことを理由に居住誘導区域からは外さないこととします。

※人口集中地区:人口密度が40人/ha以上の基本単位区(国勢調査の最小集計単位)等が互いに隣接して、その区域における人口の合計が5,000人以上である地区

図 戸田市の人口分布(2050年の人口分布推計)



国立社会保障・人口問題研究所(コーホート要因法)

### 条件③:利便性の高い公共交通環境に基づいた区域

#### 【基本的な考え方】

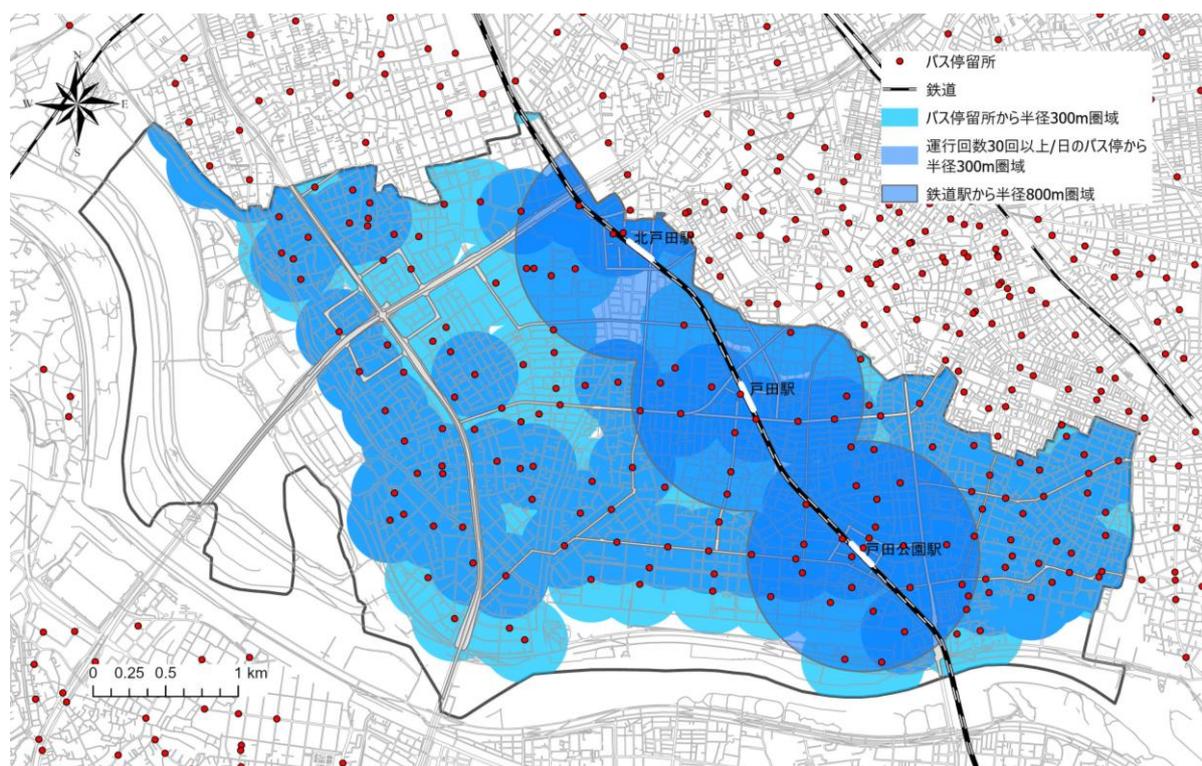
誰もが移動しやすい持続可能な交通環境を実現するために、市内の公共交通(鉄道、路線バス、コミュニティバスtoco)による利便性を踏まえ、居住誘導区域を設定します。

#### 【居住誘導区域の考え方】

- 基幹的公共交通路線※(運行回数30回以上/日)とされる鉄道駅の徒歩圏800m、バス停の徒歩圏300mを居住誘導区域として設定します。ただし、笹目、美女木の一部等におけるバス運行回数30回未満/日のバス停から半径300m圏域については、公共交通の視点からは居住誘導区域に含まないとする考えられますが、既に多くの人々が居住している地区も含まれていることから、現在の土地利用、人口密度、都市の骨格構造における位置づけなど、公共交通以外の視点も踏まえて区域に含めるか判断します。

※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)

図 公共交通機関の徒歩圏



国土数値情報(令和4年、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

## 条件④:災害リスクとその対応に基づいた区域

### 【基本的な考え方】

都市計画運用指針では、津波災害特別警戒区域や災害危険区域は、原則として居住誘導区域に含めないと示されています。しかし、本市にはこれらに該当する区域はありません。一方で、河川のはん濫や火災などの災害が発生する可能性はあるため、そうしたリスクのある区域については、災害リスクや避難体制、防災・減災のための施設の整備状況や整備の見通しなどを総合的に考慮し、居住誘導区域を設定します。

### 【居住誘導区域の考え方】

#### ●水害(外水はん濫・内水はん濫)

本市は全域が、水防法に基づく荒川による外水はん濫を想定した浸水想定区域に指定されています。しかし、外水はん濫に対しては以下のような対策を行っていることから、災害リスクは軽減されていると判断し、浸水想定区域であることを理由に、当該区域を居住誘導区域から除外しないこととします。

- ・ ハザードブックの配布、防災情報メールをはじめとした事前に住民に避難を促し早急に避難できる体制の確立
- ・ 全市を対象とする総合防災訓練や自主防災会による防災訓練の定期的な実施

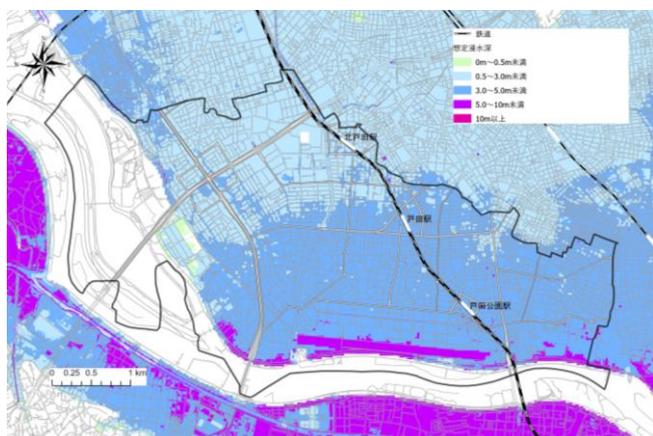
また、市内の最大降雨時における浸水深は、概ね0.5m未満となっており、床下浸水に止まると想定されています。

これまでの内水による浸水被害の発生地区を中心に、雨水調整池、雨水貯留施設、公共下水道(雨水)の整備や雨水浸透施設の整備など、内水による浸水被害への対策を進めていることから、災害リスクの軽減が図られていると判断し、内水による浸水を理由に居住誘導区域から外さないこととします。

(本市のハザード情報についての詳細は、「6.防災指針」に記載しています。)

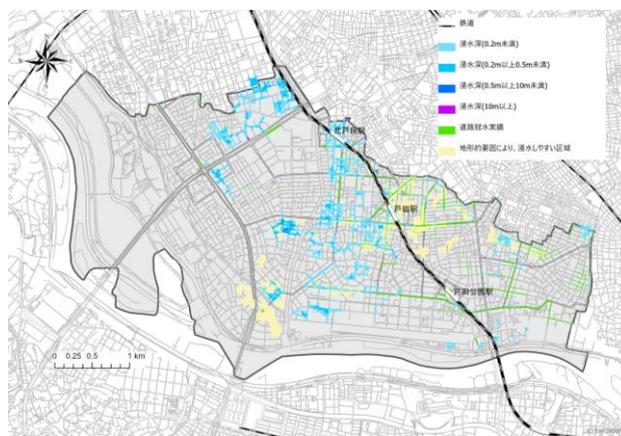
図 本市における水害のリスク(再掲)

荒川流域 洪水浸水想定区域(想定最大規模)



国土数値情報(令和6年度、国土交通省)を基に作成

内水はん濫及び道路冠水歴



戸田市内水ハザードマップを基に作成

## ●火災

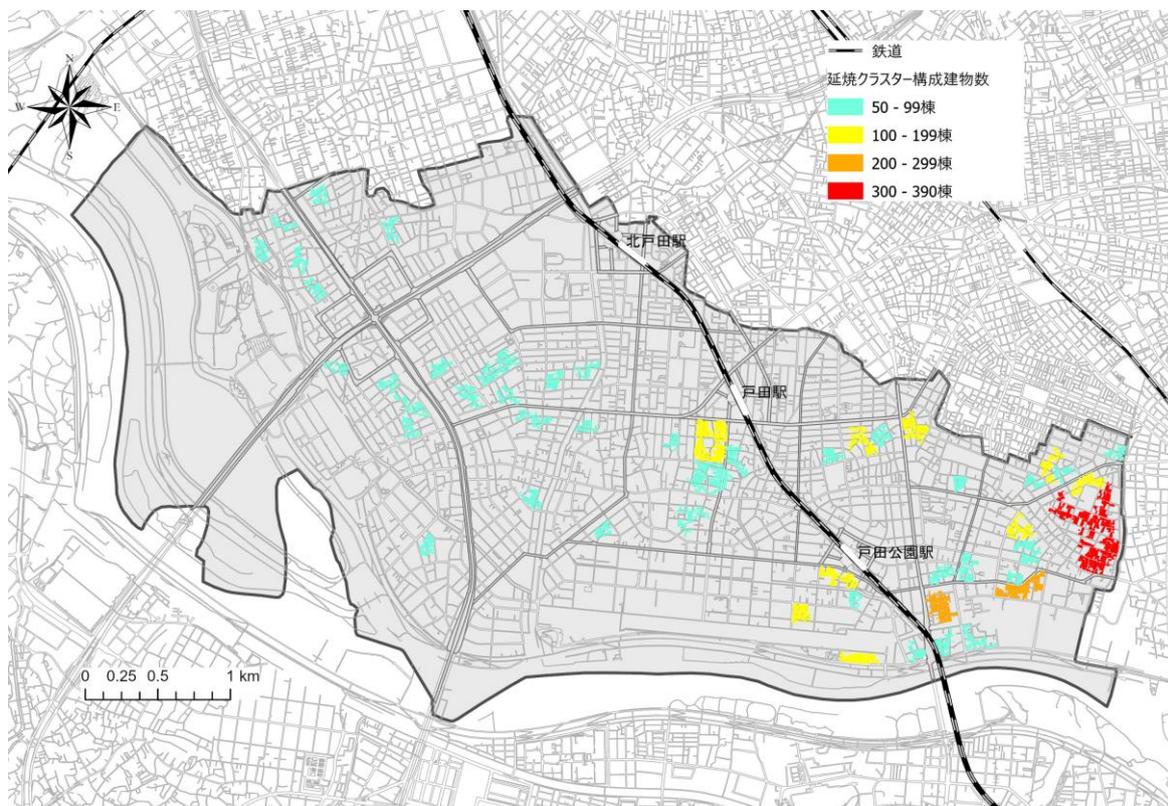
本市は、市域全体で見ると比較的建物の密集度が低く、都市計画道路、鉄道、河川等の延焼遮断帯が形成されており、広範囲へ火災が延焼する可能性は低い都市といえます。

一方、市内の一部には、大規模な地震に伴う火災発生時に、周辺への延焼拡大が懸念される地域(延焼クラスター)が残されています。しかし、このような地域においても、以下のような対策を行っていることから、居住誘導区域に含めることとします。

- ・ 市内7箇所消防分団が設置され、火災等への早期対応が可能
- ・ 全市を対象とする総合防災訓練や自主防災会による防災訓練の定期的な実施

(本市のハザード情報についての詳細は、「6.防災指針」に記載しています。)

図 延焼クラスター内建物数



出典：都市計画基礎調査(令和2年)のデータを内閣府『地震時等の電気火災の発生・延焼等の危険解消に取り組むべき地域』の指定に関する参考データ取扱いマニュアル』に基づき加工作成

## 居住誘導区域の設定

「(1)居住誘導区域設定の考え方」において整理した区域設定の考え方を踏まえ、本市における居住誘導区域を次頁図のとおり設定します。また、居住誘導区域の面積等は下記表に示すとおりです。

なお、区域界については、次のような地形地物等を基に設定します。

○河川、幹線道路※等の地形地物

○土地区画整理事業、地区計画等の区域界

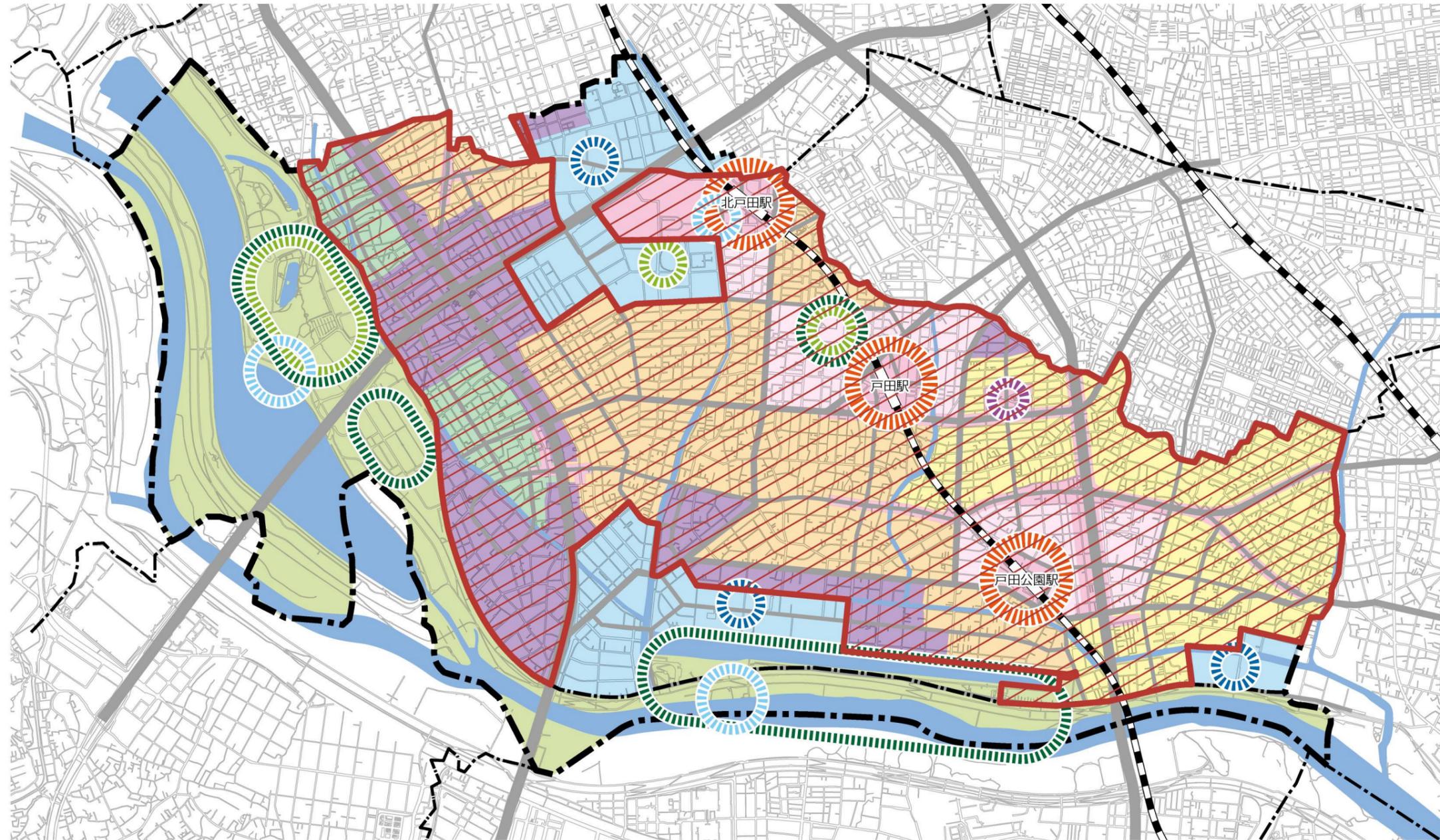
※第3次戸田市都市マスタープランに位置づけられている広域幹線道路、主要幹線道路、補助幹線道路

表 居住誘導区域の諸元

	市街化区域	居住誘導区域
面積(2020年)	1,337ha	約 1,086ha (市街化区域の約 81%)
人口(2020年)	140,878人	約 130,000人 (市街化区域の約 92%)
人口密度	105人/ha	120人/ha

埼玉県都市計画基礎調査(令和2年)を基に作成

図 居住誘導区域図



誘導区域	ゾーン	商業ゾーン	拠点	道路	河川・公園等
居住誘導区域	<b>居住ゾーン</b>	交通利便性を生かし、商業機能の維持と強化を図るゾーン	中心拠点	広域幹線道路	河川
	都会的で洗練された暮らしを誘導するゾーン	住工共生ゾーン	工業拠点	主要幹線道路	公園・緑地等
	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	補助幹線道路	
	快適でゆとりのある暮らしを誘導するゾーン		緑の拠点		
	水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン		水辺の拠点		
			スポーツ・レクリエーション拠点		

## 4. 都市機能誘導区域及び誘導施設

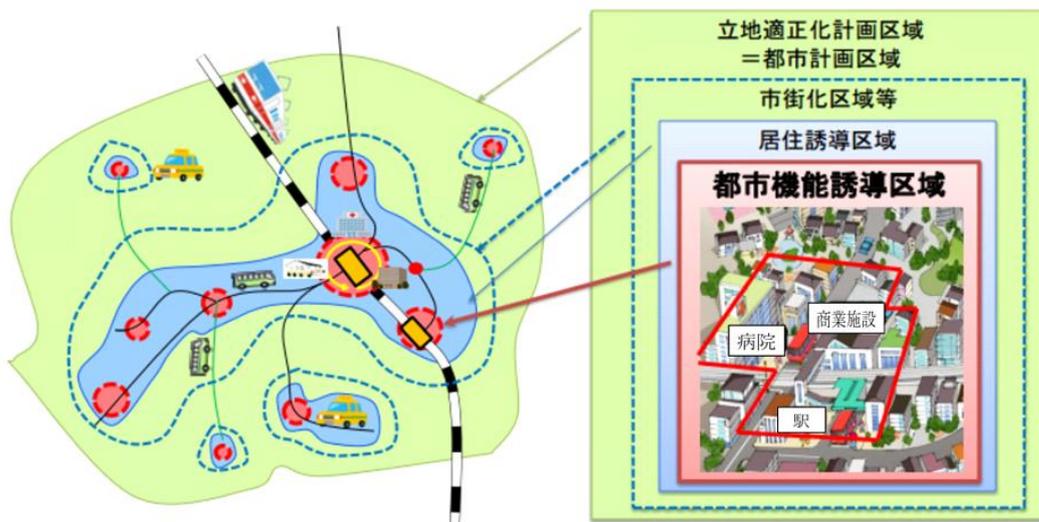
### (1) 都市機能誘導区域の考え方

#### ① 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、一定の区域とその区域へ誘導したい機能について、当該区域内の具体的な場所は問わずに、生活利便施設の誘導を図るものであり、都市再生特別措置法第81条第2項第3号に位置付けられています。また、都市機能誘導区域は原則として居住誘導区域に設定することとされています。また、都市機能誘導区域は原則として居住誘導区域に設定することとされています。

都市機能誘導区域を設定することにより、市全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)の立地を適切に誘導・集積させ、生活サービス機能を将来にわたり維持・強化します。

立地適正化計画及び誘導区域のイメージ(再掲)



出典:改正都市再生特別措置法等について(平成27年6月1日時点、国土交通省都市局都市計画課)

## ②都市機能誘導区域の設定条件

立地適正化計画の将来都市像及び骨格構造を踏まえ、都市機能誘導区域の設定にあたって、以下の考え方を基に都市機能誘導区域を設定します。

- ①市全域から多くの人々が利用し、すでに主要な都市機能(商業・医療・福祉等)が集積している区域
- ②鉄道駅や主要なバス路線などの公共交通の利便性が高い区域
- ③日常生活に必要な都市機能が徒歩で利用可能な範囲にまとまっている区域

### 方針1 市民の生活を支えるにぎわいのある都市拠点の形成

- ・ 拠点ごとの役割・機能の明確化と充実
- ・ 拠点間の連携と役割分担による都市全体の活性化
- ・ にぎわい・魅力の創出と交流の促進
- ・ 民間活力・地域資源の活用による持続的発展

以上より、本市においては鉄道3駅を中心とするエリアに対して都市機能誘導区域を設定します。  
なお、区域界については、次のような地形地物等を基に設定します。

○河川、幹線道路※等の地形地物

○土地区画整理事業、地区計画等の区域界

※戸田市都市マスタープランに位置づけられている広域幹線道路、主要幹線道路、補助幹線道路

### 【参考:都市計画運用指針における都市機能誘導区域設定の考え方】

都市計画運用指針においては、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集積することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきとされています。また、都市機能誘導区域設定に関して次の考え方が示されています。

- ①都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する区域
- ②都市機能が一定程度充実している区域
- ③公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

なお、区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲かつ徒歩や自転車等によりそれらの間を容易に移動できる範囲とする。

都市計画運用指針第13版(令和7年3月、国土交通省)を基に作成

## 【都市機能誘導区域の設定条件】

【前提】 居住誘導区域内

条件①:市全域から多くの人が利用し、  
主要な都市機能(商業・医療・福祉等)が集積している区域



除外

集積している区域

集積が見られない区域

条件②:公共交通の利便性が高い区域



除外

鉄道3駅周辺

鉄道3駅周辺以外の地域

条件③:必要な都市機能が徒歩圏でまとまっている区域



除外

最大半径800mの  
エリア内

左記エリア外

都市機能誘導区域

表 生活利便施設

生活利便施設		概要	日常生活圏で提供されることが望ましい施設	市全域からの利用が見込まれる施設
機能	施設			
医療	<b>病院</b>	・総合的な医療サービスを受けられることができる施設(病床数 20 床以上、入院施設含む)		○
	診療所(内科、歯科等)	・日常的な診療や処方箋を受けられることができる施設	○	
介護・福祉	<b>総合福祉センター</b>	・住民の福祉に関する相談や支援、交流、活動の拠点となる施設		○
	高齢者福祉施設	・住民が生きがいを持ち、自立した生活を送れるような住まいや活動の場となる施設	○	
	障がい児・者福祉施設	・支援が必要な方が、生活支援等のサービスを受け、安心して暮らし続けることができる施設	○	
子育て支援	<b>子育て総合支援センター</b>	・市民を対象とした児童福祉に関する指導、相談の窓口や活動の拠点となる施設		○
	子育て支援センター	・子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けられることができる施設	○	
	保育園・幼稚園等		○	
	一時預かり		○	
健康増進	フィットネスクラブ・スポーツジム等	・健康寿命を延伸させ、介護予防や健康増進に資する施設	○	
地域交流	集会所、公民館	・今後、さらに高齢化が進む中で高齢者の健康増進や地域のコミュニティ育成につながる施設	○	
教育・文化	<b>図書館(本館)</b>	・市民を対象とした教育文化・スポーツ等のサービスの拠点となる施設		○
	<b>文化・スポーツ施設</b>			○
	小学校・中学校	・日常生活を営む上で必要となる公的な教育サービスを受けられることができる施設	○	
商業	<b>大規模商業施設</b>	・時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する施設		○
	商店街(店舗)		○	
	食品スーパー コンビニエンスストア	・日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買いまわりができる施設	○ ○	
行政	<b>市役所(本庁舎)</b>	・中枢的な行政施設		○
	支所等	・日常生活を営む上で必要となる行政窓口等	○	
金融	<b>銀行・信用金庫</b>	・決済、融資などの金融機能を提供する施設		○

立地適正化計画作成の手引き(令和7年4月、国土交通省)、健康・医療・福祉のまちづくり推進ガイドライン(平成 26 年8月、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8月、国土交通省)等を基に作成

## (2) 都市機能誘導区域の設定

本市では、主要駅周辺の都市機能の集積状況を踏まえ、次の3地区を都市機能誘導区域に設定します。

### ①北戸田駅周辺地区

北戸田駅周辺は、駅前の商業系用途地域に加え、笹目川西側の大規模商業施設や事業所が特徴です。周辺には住宅地や工業系事業所も分布しており、広域からの利用も見込まれることから、これらを含むエリアを都市機能誘導区域とします。

### ②戸田駅周辺地区

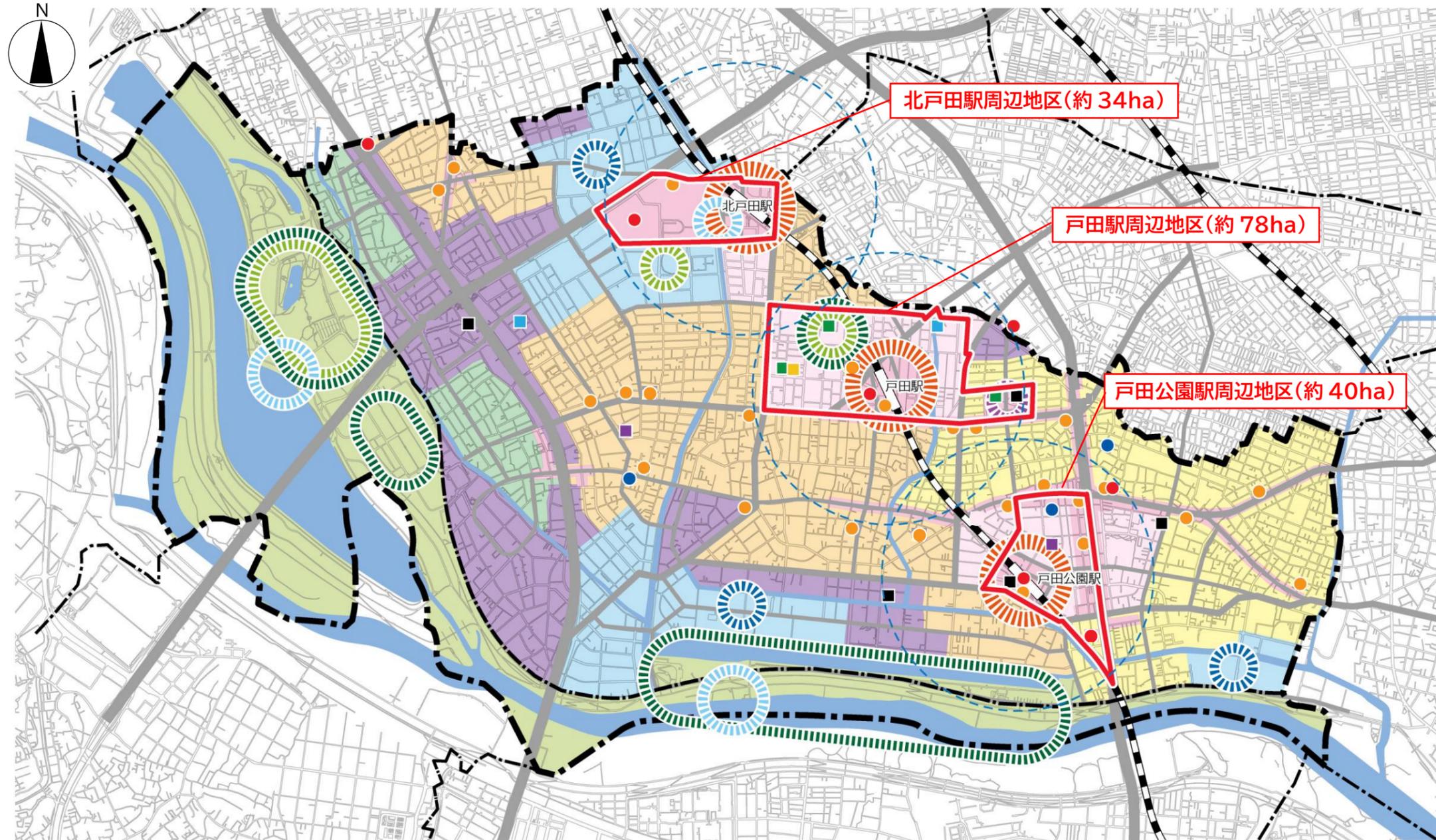
戸田駅西口の集客力の高い商業施設や、北大通り沿いの沿道型商業施設、さらに公共施設が集積していることが特徴です。商業施設が集まるエリアとともに、主要な公共施設を含む範囲を都市機能誘導区域に設定します。

### ③戸田公園駅周辺地区

戸田公園駅構内の商業施設、駅東側の総合病院・児童センター、国道17号沿いの沿道型商業施設のほか、近隣には県営戸田公園も立地しています。駅を中心とした街区(駅環状道路内)や、主要な生活サービス施設を含むエリアを都市機能誘導区域とします。

①～③を踏まえ、都市機能誘導区域を次頁のとおり設定します。

図 都市機能誘導区域図



誘導区域	ゾーン	拠点	公共施設	民間施設	道路
都市機能誘導区域	<b>居住ゾーン</b>	中心拠点	市役所・支所等	病院	広域幹線道路
駅からの徒歩圏 (半径800m)	都会的で洗練された暮らしを誘導するゾーン	工業拠点	福祉施設	商業施設 (店舗面積 3,000㎡以上)	主要幹線道路
	地域に密着した便利な暮らしを誘導するゾーン	文化・行政拠点	児童センター	銀行・信用金庫	補助幹線道路
	快適でゆとりのある暮らしを誘導するゾーン	緑の拠点	図書館		河川・公園等
	水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン	水辺の拠点	文化・スポーツ施設		河川
	<b>商業ゾーン</b>	スポーツ・レクリエーション拠点			公園・緑地等
	交通利便性を生かし、商業機能の維持と強化を図るゾーン				
	<b>住工共生ゾーン</b>				
	新しい形の住工共生を図るゾーン				
	<b>工業ゾーン</b>				
	立地をいかした工業を保全するゾーン				

### (3) 誘導施設の考え方

#### ①誘導施設とは

誘導施設とは、都市の居住者の共同の福祉や利便性を維持・向上させるために必要な、医療・福祉・子育て支援・商業などの施設を指し、都市機能誘導区域ごとに設定されます。(都市機能誘導施設がない場合は、都市機能誘導区域を設定することはできません。)

誘導施設の設定にあたっては、都市機能誘導区域の役割や都市規模、交通利便性、地域の特性、施設の配置状況などを総合的に勘案し、都市機能の著しい向上に資する施設を明確にします。

また、誘導施設には、新たに立地を誘導することで生活利便性の向上が期待できる施設だけでなく、既存の重要な機能の区域外への流出を防ぐ観点から指定するものも含まれます。

誘導施設の立地に対して講じられる支援措置を事前に明示することで、区域内での都市機能の効果的な集積と、持続可能な都市経営の推進を図ります。なお、誘導施設は都市機能誘導区域ごとに必ず設定する必要があり、個別の名称ではなく機能や種類で明示します。こうした取り組みにより、人口減少や社会構造の変化に対応しながら、都市の利便性と生活サービス機能の確保・充実を目指します。

#### ②誘導施設設定の考え方

本市では、生活利便施設のうち「市全域からの利用が見込まれる施設」を誘導施設の検討対象とし、都市機能誘導区域ごとに誘導施設を設定します。

「日常生活圏で提供されることが望ましい施設」については、市全体に広く分布し、市民が日常的に利用することが考えられる施設であり分散した配置が望ましいことから、誘導施設設定の検討対象からは除外することとします。

誘導施設の設定にあたっては、各区域における当該施設の分布状況や、上位計画での位置付け、さらに都市機能誘導区域外への移転が望ましくない既存施設の有無などを総合的に考慮し、次の2種類の誘導施設を設けます。

- 誘導タイプ:区域内に立地していない、または不足しており、誘導が必要な施設
- 維持タイプ:既に区域内に立地しており、区域外への移転が望ましくない施設

#### 【参考】都市計画運用指針における誘導施設の考え方

都市計画運用指針においては、誘導施設について居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下の施設が誘導施設に該当するとされています。

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力があり、まちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設やスーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所・支所等の行政施設等

都市計画運用指針第13版(令和7年3月、国土交通省)を基に作成

## (4) 誘導施設の設定

### ①都市機能誘導区域内の施設立地特性

都市機能誘導区域内における市全域からの利用が見込まれる施設の立地状況は、表「都市機能誘導区域内における施設の立地状況」に示すとおりであり、「4 都市機能誘導区域及び誘導施設」で設定した都市機能誘導区域ごとに次のような立地特性があります。

#### 1)北戸田駅周辺地区

本地区には、市内で最も高い集客力を有する大規模な商業施設が立地しています。また、大規模な事業所も立地しています。

さらに、土地区画整理事業による都市基盤整備が進行中であり、それに伴う宅地開発等も進んでいることから、今後の人口増加による医療・福祉機能等に対する需要の増加が見込まれています。

#### 2)戸田駅周辺地区

本地区には、市役所、文化会館、図書館、スポーツセンター等の公共施設が集積しており、今後も機能の維持を図っていくことが求められる地区です。

さらに、土地区画整理事業による都市基盤整備が北戸田駅周辺地区同様に進行中であり、それに伴う宅地開発等も進んでいることから、今後の人口増加による医療・福祉機能等に対する需要の増加が見込まれています。

#### 3)戸田公園駅周辺地区

本地区は、快速電車が停車する交通拠点である戸田公園駅を中心に、病床数200床以上の総合病院をはじめとした医療機能、児童センターによる子育て支援機能が集積しており、また地区の近傍に立地する県営戸田公園による水と緑が生み出す良好な自然環境も有しています。

一方、将来人口推計によると、戸田公園駅の東側を中心に、高齢化が急速に進展することが予測されており、医療・福祉機能に対する需要の増加が見込まれています。

表 各都市機能誘導区域内における施設の立地状況

( ○:立地あり、×:立地なし )

	北戸田駅周辺地区	戸田駅周辺地区	戸田公園駅周辺地区
病院※	×	×	○ 病床数 200 床以上
総合福祉センター	×	○ 健康福祉の杜	×
子育て総合支援センター	×	市役所、福祉保健センターに 機能有	こどもの国(児童センター)に 機能有
図書館(本館)	×	○	×
文化・スポーツ施設	×	○ 文化会館、郷土博物館、 スポーツセンター	×
大規模商業施設※	○ 店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上	○ 店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以 上	○ 店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以 上
市役所(本庁舎)	×	○	×
銀行・信用金庫	○	×	○

※施設規模の根拠

- ・ 病院 病床数 200 床以上:医療法における「地域医療支援病院」相当
- ・ 大規模商業施設 店舗面積 10,000 m<sup>2</sup>以上:大規模集客施設の立地を可能とする都市計画の決定及び変更に係る広域調整要綱(平成 30 年4月1日、埼玉県)における「大規模集客施設」相当
- 店舗面積 3,000 m<sup>2</sup>以上:旧大規模小売店舗法における「第一種大規模小売店舗」相当

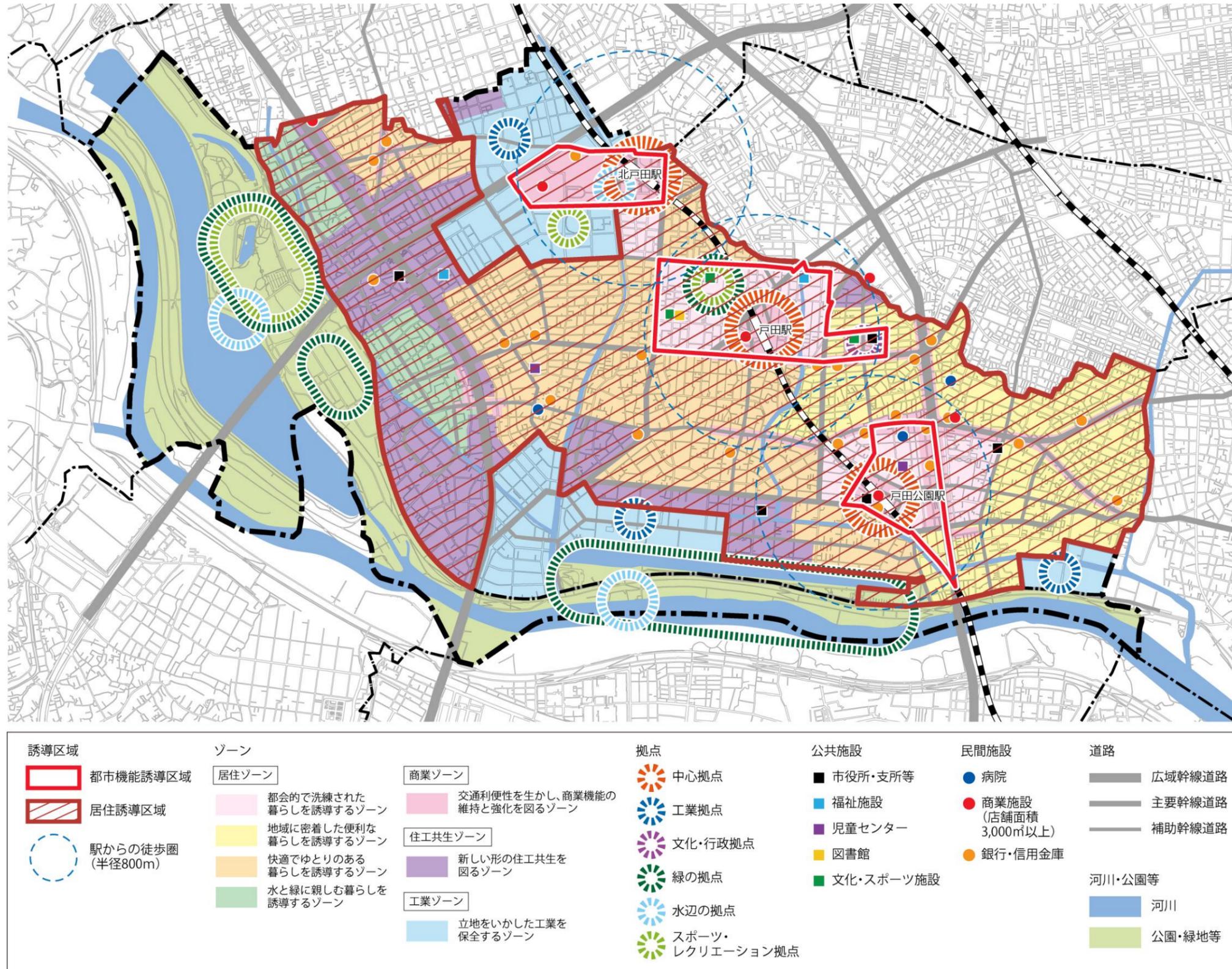
表 各都市機能誘導区域に位置付ける誘導施設生活利便施設

生活利便施設		誘導施設の整理(○:誘導タイプ、●維持タイプ)			誘導施設選定の基準と判断
機能	施設	北戸田駅周辺地区	戸田駅周辺地区	戸田公園駅周辺地区	
医療	病院	○ 病床数 20 床以上	○ 病床数 20 床以上	● 病床数 200 床以上	総合的な医療サービスを提供する病院については、市の中心的な医療施設として誘導施設に位置付けます。戸田公園駅周辺地区では、既存の 200 床以上の病院の維持を図り、他の 2 地区については、市民からの要望が多いことから、20 床以上の中規模病院の誘導を目指します。診療所については、分散して立地することが望ましいため、誘導施設には位置付けません。
	診療所(内科、歯科等)	—	—	—	
介護・福祉	総合福祉センター	—	●	—	総合福祉センター(健康福祉の杜)は、市の福祉機能の中心的拠点であることから、誘導施設に位置付け、その機能の維持を図ります。 その他の福祉施設については、分散して立地することが望ましく、市の拠点に必ずしも立地する必要もないことから、誘導施設には位置付けません。
	高齢者福祉施設	—	—	—	
	障がい児・者福祉施設	—	—	—	
子育て支援	子育て総合支援センター	—	●	●	子育て総合支援センターは、市の子育て支援機能の中心的拠点として、誘導施設に位置付け、市役所、福祉保健センター、児童センター等が有する機能の維持を図ります。 その他の子育て関連施設については、分散して立地することが望ましいため、誘導施設には位置付けません。
	子育て支援センター	—	—	—	
	保育園・幼稚園等	—	—	—	
	一時預かり	—	—	—	
健康増進	フィットネスクラブ・スポーツジム等				健康増進や地域交流機能を持つ施設については、地域単位でのサービス提供が望まれるため、誘導施設には位置付けません。
地域交流	集会所、公民館				
教育・文化	図書館(本館)	—	●	—	図書館や文化・スポーツ施設(文化会館、郷土博物館、スポーツセンター)については、市の教育・文化機能の中心的拠点として誘導施設に位置付け、機能の維持を図ります。 小中学校は市内に点在し、児童・生徒が日常的に利用する施設であることから、誘導施設には位置付けません。
	文化・スポーツ施設	—	●	—	
	小学校・中学校	—	—	—	
商業	大規模商業施設	● 店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上	● 店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上	● 店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上	大規模商業施設は、市の中核的商業施設として、拠点の中心性と集客力の維持を図るため、誘導施設に位置付け、機能の維持を図ります。 商店街、食品スーパー、コンビニエンスストアについては、地域の日常生活を支えるため分散的な立地が望ましいことから、誘導施設には位置付けません。
	商店街(店舗)	—	—	—	
	食品スーパー	—	—	—	
	コンビニエンスストア	—	—	—	
行政	市役所(本庁舎)	—	●	—	市役所(本庁舎)は、市の中心的な行政施設であるため、誘導施設に位置付け、維持を図ります。 支所等については、広域で市民サービスを提供する必要があるため、分散的な立地を重視し、誘導施設には位置付けません。
	支所等	—	—	—	
金融	銀行・信用金庫	●	○	●	金融機能については、市民生活や産業活動の経済的拠点として重要であるため、誘導施設に位置付けます。北戸田駅周辺地区および戸田公園駅周辺地区では、窓口機能を有する店舗の維持に努めます。戸田駅周辺地区については、市民からの要望が多いことから、新たな金融機関の誘導を図ります。

(5) 居住誘導区域・都市機能誘導区域重ね図

本計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域を重ねた図を以下に示します。

図 居住誘導区域・都市機能誘導区域重ね図



## 5. 誘導施策

---

### (1) 将来都市像の実現に向けた取組の体系整理

本市では、将来にわたり「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」の実現を目指し、立地適正化計画に基づく誘導施策を展開します。

※方針4「災害に強く、安心・安全を支える防災・減災基盤の形成」に関わる具体的な取組は「6 防災指針」において整理します。

本計画では、都市機能誘導区域および居住誘導区域を定め、都市の拠点形成や住環境の向上、さらには市全体の利便性・移動性の向上に向けた施策を総合的に推進します。そのため、都市再生特別措置法等に基づくさまざまな制度や、国・県・市による財政的・税制的支援措置等も積極的に活用し、都市機能や居住の適正な誘導を図ります。

また、誘導施策の設定にあたっては、「戸田市第5次総合振興計画」「第3次戸田市都市マスタープラン」等の上位・関連計画に掲げる施策を基本としつつ、人口減少や少子高齢化、持続可能な都市経営など、現代的な課題に対応した新たな施策も柔軟に検討・導入します。

「」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

図 将来都市像の実現に向けた取組の体系整理

立地適正化計画の方針	施策・誘導方針	誘導施策
市民の生活を支えるに ぎわいのある 都市拠点の形成 (都市機能)	(1) 都市機能の維持及び誘導	① 既存ストックを含む既存住宅の有効活用 ② 都市基盤の整備及び維持管理 ③ 土地利用の最適化 ④ 水と緑のネットワーク形成プロジェクトの推進 ⑤ 地域コミュニティの維持・活性化 ⑥ 届出制度の活用
	(2) 中心拠点形成の魅力向上と賑わいや交流の向上	① 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 ② にぎわいのある拠点の形成 ③ JR埼京線沿いの環境空間の整備・利活用環境空間の利活用 ④ まちづくりの担い手を支援する制度の活用推進
	(3) 魅力ある中心拠点を創造する景観形成	① 景観づくり推進地区の指定等による景観づくりの推進 ② 先導的な公共施設等による景観形成 ③ 土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成
誰もが快適に 暮らし続けられる 住環境の形成 (居住)	(1) 住み続けたいと思える住環境の維持・誘導	① 既存ストックを含む既存住宅の有効活用 ② 都市基盤の整備及び維持管理 ③ 土地利用の最適化 ④ 水と緑のネットワーク形成プロジェクトの推進 ⑤ 地域コミュニティの維持・活性化 ⑥ 届出制度の活用
	(2) 子育てしやすい住環境の整備	① 子育て・教育環境の整備(継続) ② 子育て世代の定住促進
	(3) 地域包括ケアシステム構築の実現に向けた、生活を支える施設やサービスの維持・充実	① 地域包括支援センターにおける相談機能の充実(継続) ② それぞれの地域特性に応じた地域密着型サービスの充実 ③ 民間事業者、関係機関、ボランティア及び元気な高齢者等を活用した地域の実情に合った介護予防・日常生活への支援
	(4) 工業の保全と適切な住工共生の推進	① 企業のニーズに合った事業用物件情報の提供等による企業立地マッチング促進事業の推進 ② 新技術・新製品の開発支援 ③ 工業に対する市民理解の醸成等による工業見える化事業の推進 ④ 地区計画、特別用途地区等の検討
	(5) 安心安全な住環境の維持	① 防災・減災まちづくりの推進(詳細は6 防災指針に掲載) ② 防犯都市づくりの推進
すべての人が 便利で快適に 移動できる 持続可能な 交通環境の形成 (交通)	(1) 交通ネットワークの維持・強化	① 地域公共交通計画と連携した将来都市構造の実現 ② 公共交通結節点の利便性強化 ③ 幹線道路網の整備
	(2) 自動車に依存しないまちの実現	① 快適な移動空間の形成 ② 快適な歩行者・自転車ネットワークの整備 ③ 道路の適切な維持管理 ④ 駐車場・駐輪場の整備と管理
	(3) 持続可能な交通体系の推進	① 公共交通の安定運行と利用促進 ② 環境にやさしい交通・道路整備

## (2) 都市機能の誘導施策と取組

都市機能誘導区域内に、既存立地している誘導施設の維持と誘導施設の誘導を図るための、誘導施策を推進し、市民生活に必要な都市機能が集積された拠点の形成を図ります。

立地適正化計画の方針1	市民の生活を支えるにぎわいのある都市拠点の形成
-------------	-------------------------

### ●国等が直接行う施策

#### ・税制上の支援措置

本計画にて設定した都市機能誘導区域内への都市機能の立地の促進のために、誘導施設に対する税制上の特例措置(国等が直接行う施策)が存在します。

- 都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例
- 誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の特例 等

#### ・金融上の支援措置

一般財団法人民間都市推進機構による金融支援措置等(以下は一例)

事業名	事業概要	対象
まち再生出資	都市再生に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、市が作成する都市再生整備計画の区域内で都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業等であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、一般財団法人民間都市開発推進機構が出資を実施する。	都市機能誘導区域内で行われる認定誘導事業(誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。)
共同型都市再構築	地域の生活に必要な都市機能の増進又は都市の環境・防災性能の向上に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、民都機構が当該事業の施行に要する費用の一部を負担し、民間事業者とともに自ら当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済又は一括弁済条件で譲渡する。	居住誘導区域内で行われる認定誘導事業(誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。)

## ●国の支援を受けて市町村が行う施策

- ・誘導施設の整備
- ・歩行者空間の整備等

## ●本市が独自に行う施策等

本市が独自に実施する施策については、各施策・誘導方針を踏まえ、上位計画等に基づき設定します。

### 施策・誘導方針1

#### 【都市機能の維持及び誘導】

将来にわたり都市の活力と利便性を維持・向上させるため、都市機能の適切な配置や誘導を図り、市民生活の質の向上と持続可能なまちづくりを推進します。

#### ■誘導施策1:既存ストックや公有地の有効活用(継続)

官民連携による中心拠点の整備や都市機能の誘導に向けて、空き店舗などの既存ストックや公有地の有効活用を推進します。

#### ■誘導施策2:戸田市公共施設等総合管理計画と連携した持続可能な公共施設の維持・誘導(公共施設等総合管理計画より)

公共施設等総合管理計画の推進により、老朽化施設の更新や適切な維持管理を行うとともに、将来の需要や財政負担に配慮した最適化を図ります。また、社会情勢や財政状況、市民ニーズの変化を踏まえ、適切な修繕・改修の実施とともに、将来にわたる公共施設マネジメントを推進します。

#### ■誘導施策3:大規模土地利用転換時の調整・都市機能誘導(都市マスタープラン:土地利用の方針より)

住居系土地利用に囲まれた工場等の再編や大規模土地利用転換時には、周辺地域への影響を低減するため、事業者との調整を図ります。

#### ■誘導施策4:誘導施設の立地に係る土地取引前等における事前届出制度の活用(継続)

都市機能誘導区域内外での誘導施設の新設や移転にあたり、事前届出制度を活用し、適切な立地誘導と周辺環境への配慮を図ります。(後述する届出制度を参照)

【中心拠点形成の魅力向上と賑わいや交流の向上】

鉄道駅周辺を中心に、人が集い、交流し、にぎわいが創出される拠点を形成します。

■ 誘導施策1: 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(継続)

拠点のにぎわい形成や生活利便性の向上を図るため、土地区画整理事業や市街地再開発事業等により宅地整備・道路・公園・下水道・駅前交通広場等の基盤整備を進めます。

■ 誘導施策2: にぎわいのある拠点の形成(都市マスタープラン:土地利用の方針より)

多くの人が集まる場所にふさわしい景観を形成するため、鉄道3駅周辺では、歩行者利便増進道路(ほこみち)制度やウォークアブルなまちづくり事業を活用し、車中心から人中心の空間への転換を図ります。事業者と連携したイベント等により、多様な人が交流・滞在できる場を創出します。

■ 誘導施策3: JR埼京線沿いの環境空間の整備・利活用(都市マスタープラン:都市施設の方針より)

緩衝緑地や延焼遮断帯、避難路としての機能を持つ環境空間について、緑の軸として緑化を進め、公園・広場・交流空間として利活用を図ります。事業者との連携による高架下や環境空間の利活用を進め、沿道の活性化を目指します。

■ 誘導施策4: まちづくりの担い手を支援する制度の活用推進(戸田市共創のまちづくり補助金より)

市民・事業者等が主体的にまちづくりに関わるため、「戸田市共創のまちづくり補助金」等の支援制度の活用を推進し、地域のプレイヤーの育成とネットワーク化を図ります。

**【魅力ある中心拠点を創造する景観形成】**

都市の顔となる中心拠点において、良好な景観の形成を進めることで、地域の魅力向上や市民の誇りにつながるまちづくりを推進します。

■ 誘導施策1:景観づくり推進地区の指定等による景観づくりの推進(継続)

「美しい都市づくりのためのデザインガイドライン」を活用し、地区の特性に応じた景観づくり推進地区の指定や、景観形成に関する基準の運用・充実を図ることで、調和のとれた美しいまち並みの形成を推進します。

■ 誘導施策2:先導的な公共施設等による景観形成(都市マスタープラン:景観形成の方針より)

「美しい都市づくりのための公共施設等デザインガイドライン」等を活用し、公共建築物・道路・公園・河川等の公共施設について、周辺景観との調和・質の高いデザイン・ユニバーサルデザインの理念に基づく整備を進め、地域の景観形成の先導的役割を果たします。

■ 誘導施策3:土地利用ごとに個性と美しさを有するまち並み形成(都市マスタープラン:景観形成の方針より)

景観法や戸田市景観条例や戸田市屋外広告物条例を活用し、民間の大規模建築物や工作物について、行為届出や事前協議の制度を活用するとともに、条例やガイドラインに基づく屋外広告物の景観形成を誘導することで、個性と美しさを有するまち並み形成を誘導します。

### (3) 居住の誘導施策と取組

居住誘導区域内への居住を推進し、持続可能な生活サービスや地域コミュニティの維持が図られるような誰もが快適に暮らし続けられる住環境の形成の実現を図ります。

#### 立地適正化計画の方針2

#### 誰もが快適に暮らし続けられる住環境の形成

#### ●本市が独自に行う施策等

各施策・誘導方針を踏まえ、上位計画等に基づき設定します。

#### 施策・誘導方針1

#### 【住み続けたいと思える住環境の維持・誘導】

多様な世代が安心して暮らし続けられるよう、良好な住環境の維持と魅力向上に向けて、住宅や都市基盤の整備・更新、土地利用の最適化などを総合的に推進します。

#### ■誘導施策1:既存ストックを含む既存住宅の有効活用(継続、一部総合振興計画より追加)

空家等対策計画と連携し、空き家バンク制度の運用や空き家等の既存住宅ストックの利活用・適正管理を促進します。

- ・マンション管理適正化推進計画と連携し、管理組合への啓発を行い、マンションの適正管理を推進します。
- ・家族の多様な住まい方を支援するため、子育て世帯、三世代同居や近居世帯への助成制度や情報提供など、暮らしやすい住環境づくりを推進します。

#### ■誘導施策2:都市基盤の整備及び維持管理(継続、一部総合振興計画より追加)

道路、上下水道、公園、河川等のインフラ整備・維持管理を行い、快適で安全な生活環境を確保します。

- ・道路については、歩行者の安全を重視した整備や無電柱化、橋梁の予防保全型管理などを進めます。
- ・上下水道については、ビジョンや経営計画に基づく事業運営や、老朽施設の計画的な更新及び耐震化、未整備地区の解消や雨水排水・雨水貯留施設の整備、官民連携の推進を図ります。
- ・公園については、市民ニーズを踏まえたリニューアルや防災機能の付加、長寿命化改修などを進めます。
- ・河川・水路については、治水機能の向上や適切な維持管理を推進します。

■ 誘導施策3:土地利用の最適化(継続)

土地利用転換や土地区画整理事業の状況に応じて、住宅・商業・工業が共生できる秩序あるまちづくりを推進します。また、用途地域等の見直しについても適宜検討します。

■ 誘導施策4:水と緑のネットワーク形成プロジェクトの推進(継続)

地域の川や公園、緑地をつなげる「水と緑のネットワーク」を形成し、快適な景観と生態系の保全、住民の憩いや交流の場づくりを推進します。

■ 誘導施策5:地域コミュニティの維持・活性化(総合振興計画より追加)

町会・自治会への加入啓発や情報発信を進め、地域コミュニティの担い手不足解消や活動の活性化を図ります。

■ 誘導施策6:届出制度の活用(継続)

居住誘導区域内外での新たな開発や土地利用転換時には、届出制度を活用し、立地適正化計画の方針に沿った居住誘導を図ります。(後述の届出制度を参照)

施策・誘導方針2

【子育てしやすい住環境の整備】

子育て世代が安心して暮らせるよう、保育・教育・地域交流など子育てに関する環境を総合的に整備し、子どもを育む環境づくりを進めます。

■ 誘導施策1:子育て・教育環境の整備(継続)

児童センター、青少年の広場等の維持管理・更新や講座の充実、体験学習・異年齢交流の機会提供、地域活動支援の充実を図ります。

- ・地域子育て支援拠点の充実により、子育てに関する情報提供を促進して保護者の孤立を防ぎます。
- ・保育所の質の向上及び学童保育の拡充・質の維持により、子育ての負担軽減を図ります。

■ 誘導施策2:子育て世代の定住促進(都市マスタープラン:市街地整備の方針より)

共同住宅建設時にファミリー層向け住戸の設置等を促進し、子育て世代の定住化を図ります。

【地域包括ケアシステム構築の実現に向けた、生活を支える施設やサービスの維持・充実】  
医療・福祉等の生活支援施設やサービスを維持するとともに充実を図ります。

■ 誘導施策1:地域包括支援センターにおける相談機能の充実(継続)

高齢者や家族が安心して相談できる体制を強化し、介護・福祉・健康など幅広い分野で切れ目のない支援を行います。

■ 誘導施策2:それぞれの地域特性に応じた地域密着型サービスの充実

可能な限り住み慣れた地域で生活を継続できるようにするため、地域特性等に応じた地域密着型サービスの充実を図ります。

■ 誘導施策3:民間事業者、関係機関、ボランティア及び元気な高齢者等を活用した地域の実情に合った介護予防・日常生活への支援

地域の多様な主体が連携し、介護予防や高齢者の自立支援、日常生活のサポートなど、地域特性に応じたきめ細やかな支援を推進します。

【工業の保全と適切な住工共生の推進】

市の存立基盤である工業の保全に向けた事業所の誘導・需給マッチングを進めるとともに、住環境との調和に向けた取組を進めます。

■ 誘導施策1:企業のニーズに合った事業用物件情報の提供等による企業立地マッチング促進事業の推進(継続)

企業の立地や事業拡大のニーズに応じて、事業用物件情報の提供やマッチング支援を行い、市内産業の活性化を図ります。

■ 誘導施策2:新技術・新製品の開発支援(継続)

市内企業の競争力強化や新産業の創出を目指し、技術開発や新製品開発への支援を展開します。

■ 誘導施策3:工業に対する市民理解の醸成等による工業見える化事業の推進(継続)

市民と企業が相互理解を深められるよう、工場見学やイベント等を通じて工業の魅力や役割を発信します。

■ 誘導施策4:地区計画、特別用途地区等の検討(継続)

工業と住環境が共生できるよう、地区計画や用途地域の見直しなど、土地利用の調整・適正化を検討します。

**【安心安全な住環境の維持】**

災害や犯罪などのリスクから住民を守るため、防災・減災や防犯など安全・安心な住環境の確保に向けた施策を推進します。

■ 誘導施策1:防災・減災まちづくりの推進(総合振興計画及び都市マスタープラン:防災都市づくりの方針より)

ハード・ソフト両面の防災施策を展開し、更なる安全・安心な環境の整備に努めます。  
(詳細は 6 防災指針に掲載)

■ 誘導施策2:防犯都市づくりの推進(総合振興計画及び都市マスタープラン:防犯都市づくりの方針より)

市民・事業者・市の連携による防犯体制の強化を図るとともに、防犯に関する情報を発信します。

#### (4) 交通ネットワークに関する施策と取組

地域内外を結ぶ交通ネットワークの維持・充実および交通結節点の機能強化により、すべての人が便利で快適に移動できる持続可能な交通環境の実現を目指す施策を推進します。

立地適正化計画の方針3	すべての人が便利で快適に移動できる 持続可能な交通環境の形成
-------------	-----------------------------------

#### ●本市が独自に行う施策等

各施策・誘導方針を踏まえ、上位計画等に基づき設定します。

施策・誘導方針1	<b>【交通ネットワークの維持・強化】</b> 地域全体の利便性と安全性を高めるため、公共交通や幹線道路などのネットワークを維持・強化し、誰もが利用しやすい交通基盤を構築します。
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------

#### ■ 誘導施策1: 地域公共交通計画と連携した将来都市構造の実現(継続)

鉄道やバスなどの公共交通を取り巻く環境の悪化や運転手不足の深刻化を踏まえ、戸田市地域公共交通計画における「主要公共交通軸」に位置付けられた鉄道やバス路線・区間の維持・確保を優先的に図るとともに、交通事業者と連携し、運転手確保に向けた支援策を検討します。

#### ■ 誘導施策2: 公共交通結節点の利便性強化(継続)

乗り継ぎ拠点となる鉄道駅(戸田公園駅、戸田駅、北戸田駅)や下笹目バスターミナルにおいて円滑に乗り継ぎができるよう、ダイヤや乗降位置の調整、案内掲示の整備等の実施により、交通利便性の維持・強化を図ります。

#### ■ 誘導施策3: 幹線道路網の整備(継続、一部都市マスタープラン: 都市施設の整備方針より)

都市計画道路の整備や、広域・主要・補助幹線道路の機能分担の明確化を図り、災害時の緊急輸送や地域間アクセスを支える、安全で快適な道路ネットワークを構築します。

【自動車に依存しないまちの実現】

歩行者や自転車が安心して移動できる空間づくりを進め、自動車への過度な依存を抑えた、人にやさしい都市環境を目指します。

■ 誘導施策1:快適な移動空間の形成(継続、一部都市マスタープラン:都市施設の整備方針より)  
歩道の拡幅、歩車分離、速度抑制、無電柱化、バリアフリー・ユニバーサルデザインの導入、多言語サインなどにより、誰もが安心して移動できる道路空間を創出します。

■ 誘導施策2:快適な歩行者・自転車ネットワークの整備(継続)  
都市の緑化、景観に配慮した空間形成、歩行者・自転車ネットワークの整備により、外出や滞在が楽しくなる都市空間を目指します。

■ 誘導施策3:道路の適切な維持管理(継続)  
誰もが安全に利用できるよう、道路の計画的な補修や、適切な維持管理に努めます。

■ 誘導施策4:駐車場・駐輪場の整備と管理(都市マスタープラン:都市施設の整備方針より)  
駅周辺などにおいて、歩行者にとって安全な自転車利用環境を創出するため、民間事業者と連携した駐輪場の適切な管理や、施設需要に応じた駐車場・駐輪場の整備、放置自転車対策、多様な利用者への配慮(例:パーキング・パーミット制度の活用)を進めます。

【持続可能な交通体系の推進】

公共交通事業者が安定的に運行を継続できる経営環境を確保し、地域の交通サービスを将来にわたり維持できるよう取り組むとともに、環境負荷の低減にも配慮した持続可能な交通体系の構築を目指します。

■ 誘導施策1:公共交通の安定運行と利用促進(継続)  
交通事業者が安定して運行を継続できるよう、採算性や人材確保に配慮した運行体制の見直しや、行政による支援を実施し、地域の实情に合わせた公共交通サービスの維持を図ります。また、自家用車への過度な依存を避けるため、利用者への意識啓発や利用促進の取組もあわせて行います。

■ 誘導施策2:環境にやさしい交通・道路整備(都市マスタープラン:都市施設の整備方針より)  
自転車通行空間や歩道の整備、低炭素化舗装材の活用、街路樹や植栽帯の整備など、環境負荷低減を意識した取組を進めます。

## (5) 届出制度

### ①届出制度とは

届出制度とは、立地適正化計画における「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」の考え方に基づき、居住誘導区域外の住宅開発や、都市機能誘導区域外の誘導施設の整備の動きを把握することを目的とした制度です。

この制度により、市は住宅や都市機能施設の立地状況を的確に把握し、計画的なまちづくりや施設の適正な配置を促進することができます。また、必要に応じて事業者等への助言・指導を行い、居住機能と都市機能がバランスよく整った地域づくりを目指します。

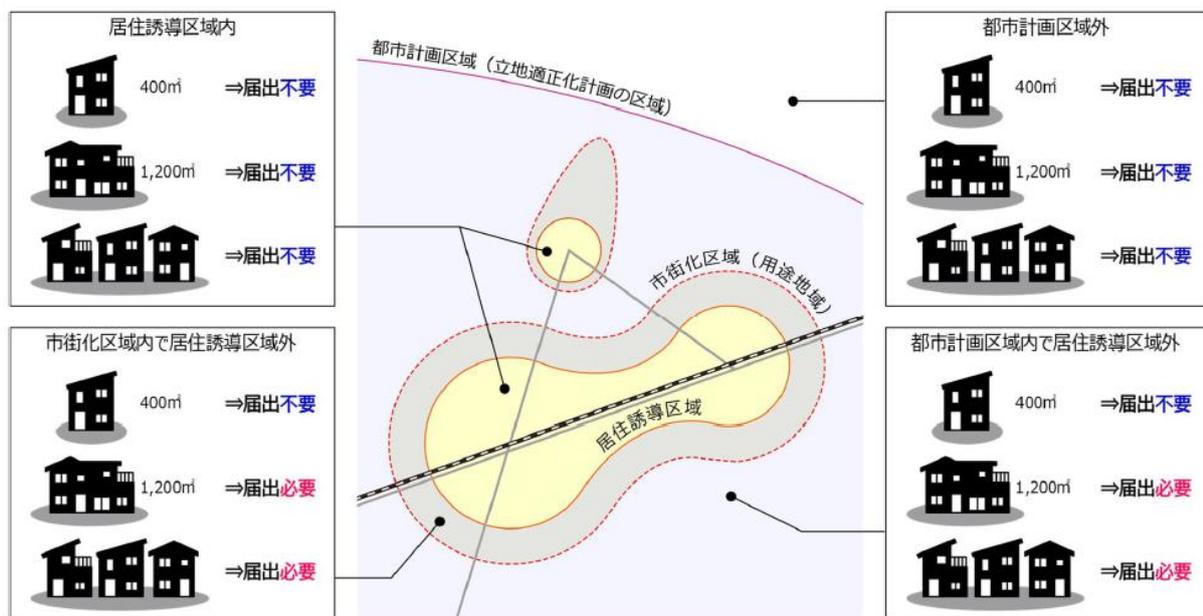
## ②居住誘導区域に関する届出

### a. 届出の対象となる行為

居住誘導区域外において、次に示す行為を行う場合は、原則として届出が必要となります。

### 届出の対象とその例

開発行為	建築行為等
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
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㎡以上のもの	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（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
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（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）	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



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月、国土交通省都市局都市計画課）

### b. 届出の時期

開発行為等に着手する30日前までに届出を行う必要があります。

### c. 届出への対応

届出者に対して、必要に応じて居住誘導区域内への立地誘導に関する支援措置について、情報提供等を行います。

### d. 届出の適用除外

届出の対象行為のうち、適用除外となる開発行為、建築等行為については、必要に応じて条例を定めるものとします。

### ③都市機能誘導区域に関する届出

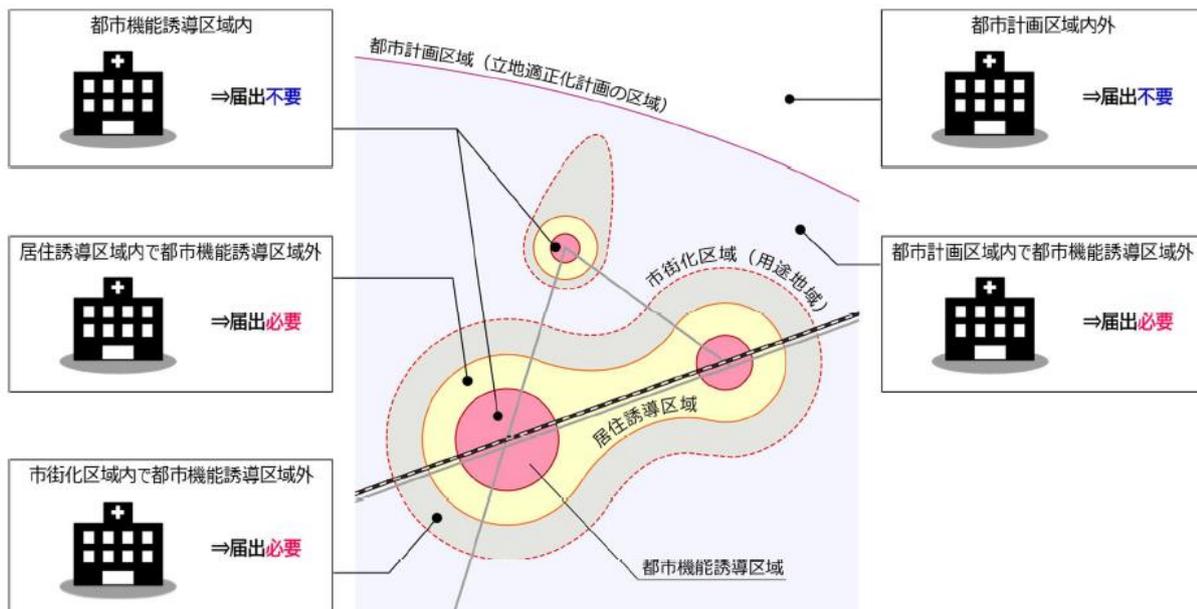
#### a. 届出の対象となる行為

誘導施設について、都市機能誘導区域外で次に示す行為を行う場合には、原則として届出が必要となります。

また、都市機能誘導区域内にあっても、他の都市機能誘導区域にのみ位置づけられている誘導施設について上記の行為を行う場合は、原則として届出が必要となります。

#### 届出の対象とその例

開発行為	開発行為以外
○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	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する場合



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月、国土交通省都市局都市計画課）

#### b. 届出の時期

開発行為等に着手する30日前までに届出を行う必要があります。

#### c. 届出への対応

届出者に対して、必要に応じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地に関する支援措置について情報提供等を行います。

#### d. 届出の適用除外

届出の対象行為のうち、適用除外となる開発行為、建築等行為については、必要に応じて条例や規制を定めるものとします。

#### ④都市機能誘導区域に関する届出・勧告（誘導施設の休廃止）

休廃止に係る届出は、市が既存建物・設備の有効活用等、機能維持に向けて、誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者を誘致するなどの対応機会を確保するための制度です。

##### a. 届出の対象となる行為

誘導施設について、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止又は廃止を行おうとする場合は、市への届出が義務付けられます。

##### b. 届出の時期

誘導施設の休止又は廃止を行おうとする日の30日前までに行う必要があります。

##### c. 届出への対応

届出者に対して、必要に応じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地に関する支援措置について情報提供等を行います。

##### d. 届出の適用除外

届出者に対して、必要に応じて誘導施設を有する建築物の有効活用に関する情報提供等を行います。

## 6. 防災指針

### (1) 防災指針について

近年の豪雨災害の激甚化、頻発化は、全国各地において生命及び財産に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。また、発生の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、数万人ともされる死者数のもとより、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。

このような状況を鑑み、2020(令和2)年9月に都市再生特別措置法の一部が改正され、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。

一方、本市においては、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、また、地震による被害も大きいと予想されています。

このことから、2019(平成31)年に策定した本市の立地適正化計画についても、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、都市の防災に関する機能の確保・向上を図るため、防災指針を位置付けています。

## (2) ハザード情報及びリスク分析

本章では、都市マスタープランおよび資料編で整理した水災害、地震災害のハザード情報に対するリスク分析について、居住誘導区域を中心に行います。

水災害では、L2想定における浸水想定区域が市内全域に存在するため、市外の高台へ避難する等、早い段階で安全な場所へ避難することが大原則ですが、本章では逃げ遅れた場合の避難場所、避難路の確保についての災害リスク、想定最大規模の降雨時における、氾濫流による木造家屋倒壊の可能性等を検討しています。

地震災害では、揺れや液状化等での家屋の倒壊可能性、地区レベルでの燃えやすさ(延焼リスクの高さ)を検討しています。

表 災害リスク分析項目

災害	分析項目		組み合わせる情報	分析の視点
水災害	逃げ遅れた場合の避難場所・避難路のリスク	指定緊急避難場所までの避難リスク	浸水到達時間 × 指定緊急避難場所までの避難時間	避難場所空白地帯を抽出し、避難が困難になる地域を分析
		垂直避難可能建物への避難リスク	洪水浸水想定区域 × 垂直避難可能建物	水没する建物の分布状況を把握し、避難が困難になる地域を分析
		内水氾濫時の移動リスク	内水氾濫による浸水想定区域 × 道路冠水実績	避難路を適正に確保するための課題を分析
	家屋倒壊等氾濫想定区域の倒壊リスク	家屋倒壊等氾濫想定区域 × 構造別建物	家屋倒壊等氾濫想定区域内の建物倒壊がリスクを分析	
地震災害	地震による倒壊リスク		建物倒壊危険度 × 旧耐震基準建物	建物の倒壊リスクが高い地域を分析
	火災による延焼リスク	高齢者が多く居住する地区のリスク	延焼クラスター × 高齢者の分布	火災時における避難リスクが高い地域を分析

## ①水災害リスク分析

### ■指定緊急避難場所までの避難時のリスク

本市では水害時に逃げ遅れた場合の避難場所として、指定緊急避難場所を設置しており、居住誘導区域であれば市内のどの地点からも概ね1.5km以内、居住誘導区域外を含めた市内全域についても、概ね2.0km以内の道のりで到達できる配置となっています。

そこで、高齢者の避難速度(最低値)を下表に示すように54.6m/分程度と仮定し、荒川氾濫後30分までの浸水想定と避難の関係を分析します。

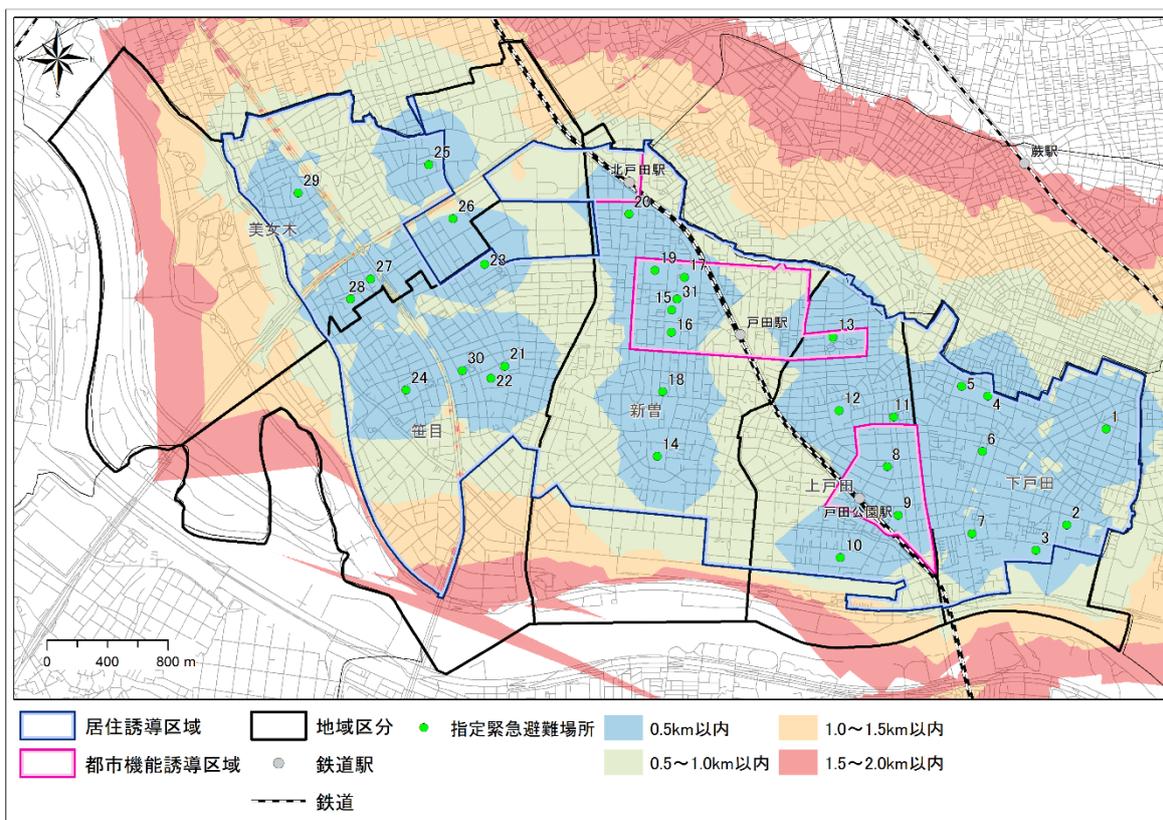
ただし、この避難速度は疲労度や混雑度は考慮しておらず、また、実際の避難の際には立ち止まりや迷い等が生じることも多いため、本想定よりも遅くなるケースが少なくないことに留意する必要があります。

表 避難速度

	m/分(最低値)	m/分(最高値)
一般者	60.0	78.0
高齢者	54.6	62.4

出典：国土交通省「津波防災まちづくりの計画策定にかかる指針」平成 25 年  
内閣府「日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に関する専門調査会報告」平成 18 年

図 指定緊急避難場所からの距離



※各避難所の詳細についてはP.18~19 参照。

破堤(●:破堤点、×:浸水が広範囲の破堤点、●:最大浸水深をもたらす破堤点)による浸水到達時間と指定緊急避難場所までの高齢者の避難時間の関係では、以下のような災害リスクの可能性がります。

図 浸水到達時間（10分経過）と指定緊急避難場所までの避難時間

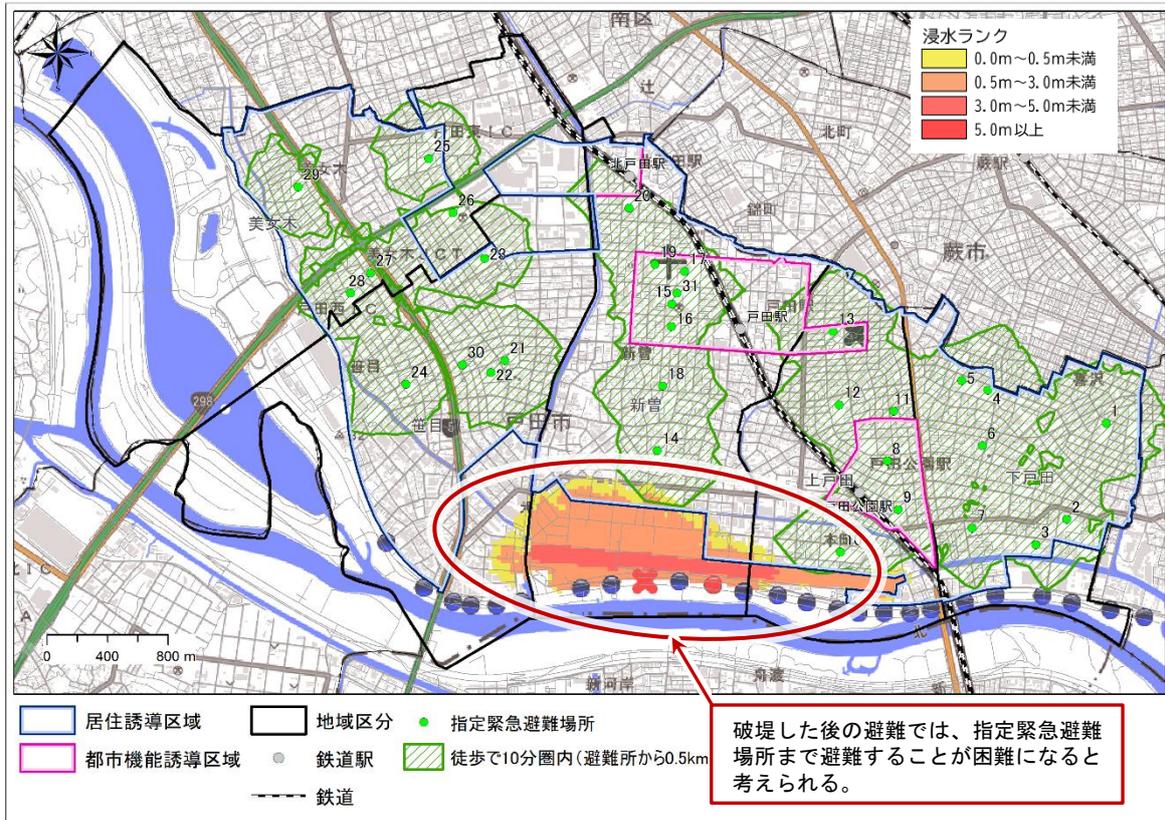


図 浸水到達時間（20分経過）と指定緊急避難場所までの避難時間

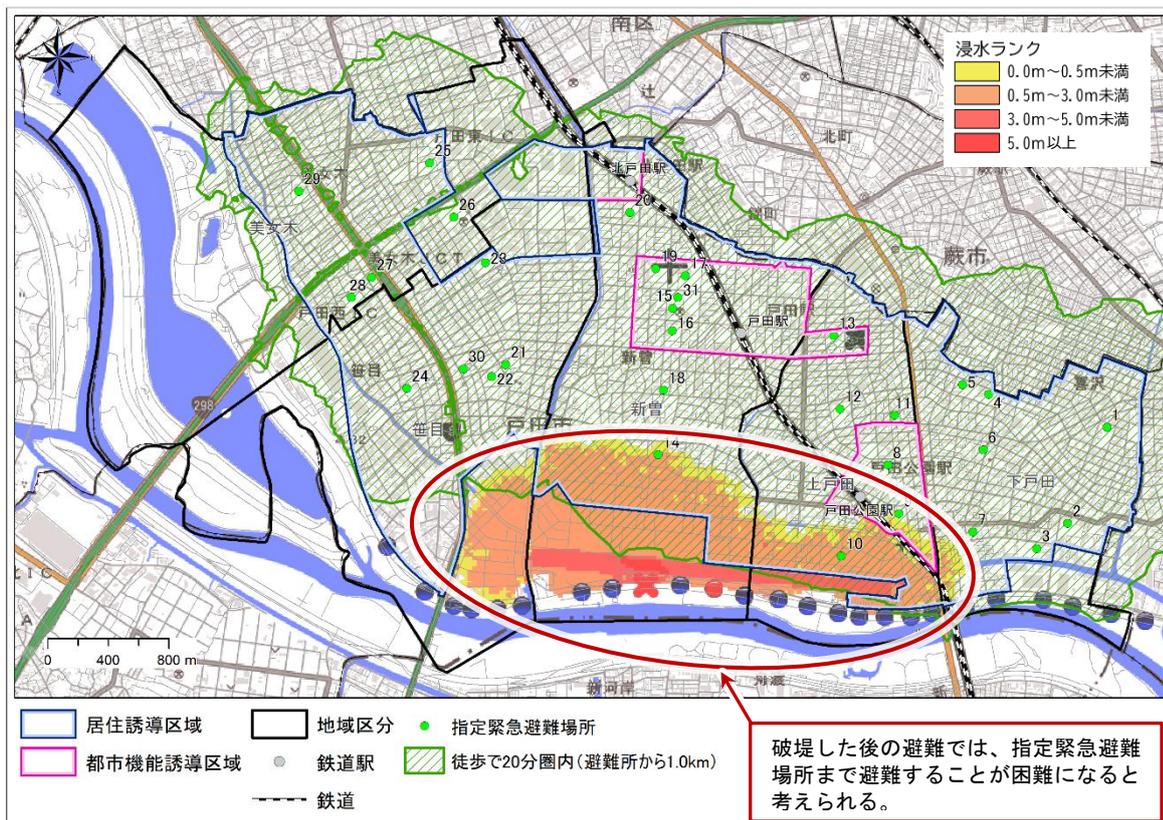
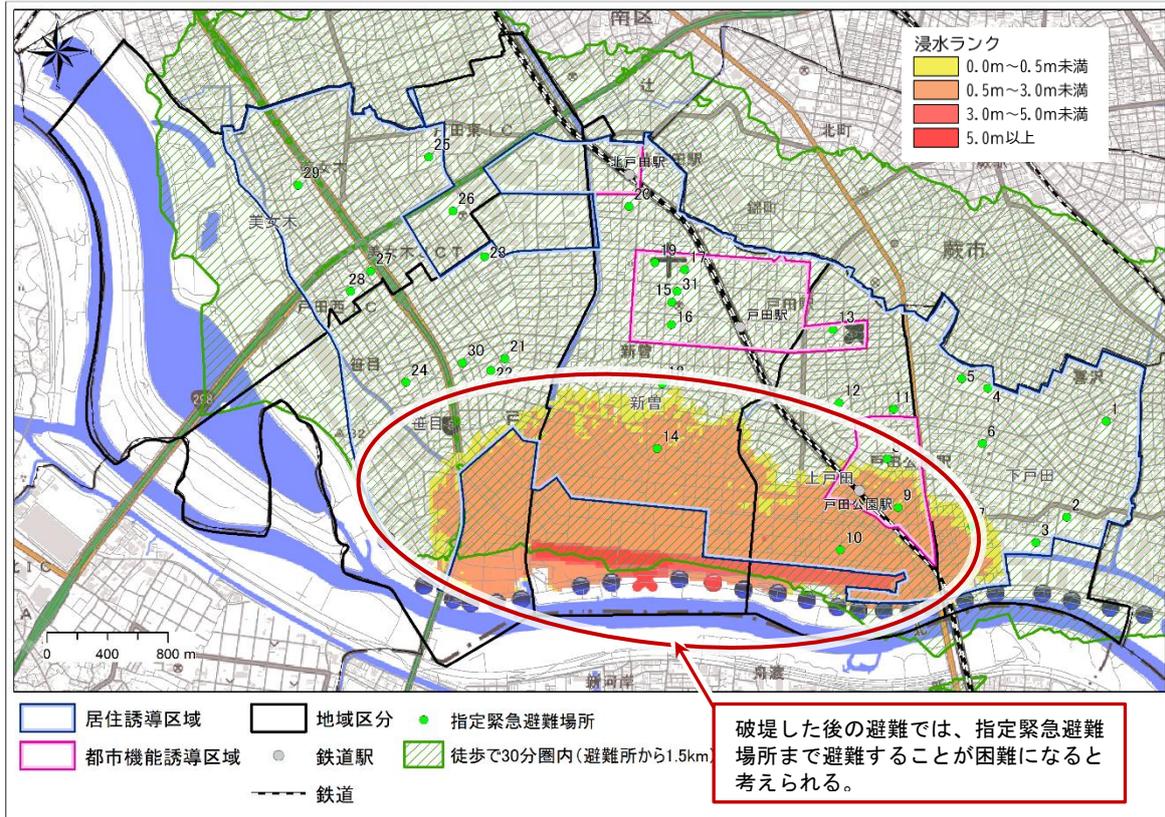


図 浸水到達時間（30分経過）と指定緊急避難場所までの避難時間

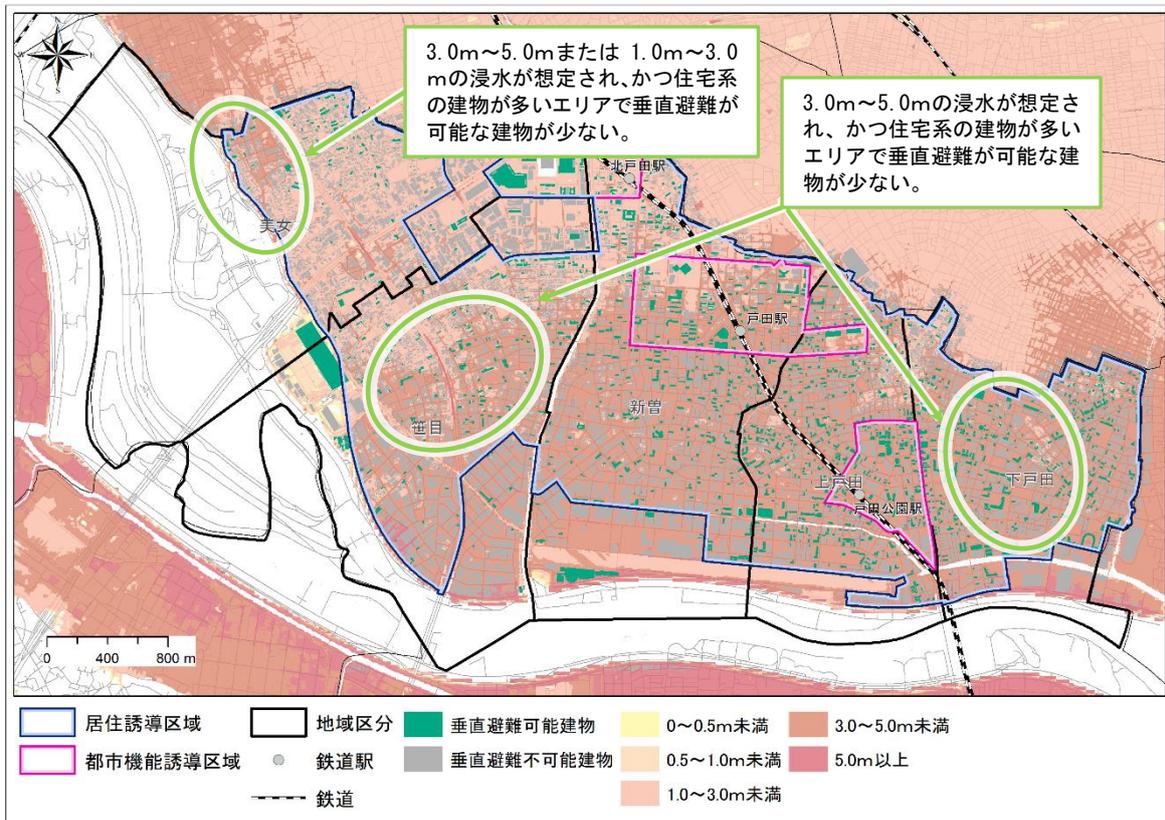


- 【 指定緊急避難場所までの避難におけるリスクと課題 】 ※○はリスク、■は課題を示す
- 戸田公園付近の地点が破堤したと想定した場合、10分後では居住誘導区域内において浸水するエリアは一部に限られると予想されますが、競艇場の北側に位置する工場や病院等は被害を受ける可能性が高くなっています。
  - 破堤後20分が経過すると、オリンピック通り付近まで浸水域が到達すると予想され、新曾や上戸田地域、笹目地域の南東部では居住誘導区域内の移動のリスクが非常に高まるため、事前の対策が必要となります。
  - 同様に、破堤後30分が経過すると浸水することが予想されている中央通りの付近においても、より北側のエリアへ事前に避難しておくことが求められます。
  - 荒川付近では居住誘導区域においても破堤後短時間で浸水するため、移動が困難となるとともに、建物倒壊の危険性が高まります。実際には破堤後直ちに避難を開始するのは難しいと考えられ、また破堤点が異なる場合は、今回の分析結果とは異なる様相で浸水区域が拡大します。そのため、河川の増水が予想される際には、事前に市外の高台へ避難しておくことが被害を最小限にとどめるために最も重要となります。

## ■垂直避難可能建物への避難時のリスク

荒川の洪水浸水想定区域(想定最大規模)と垂直避難可能建物の分布を重ねると、以下のような災害リスクの可能性が読み取れます。

図 洪水浸水想定区域と垂直避難可能建物

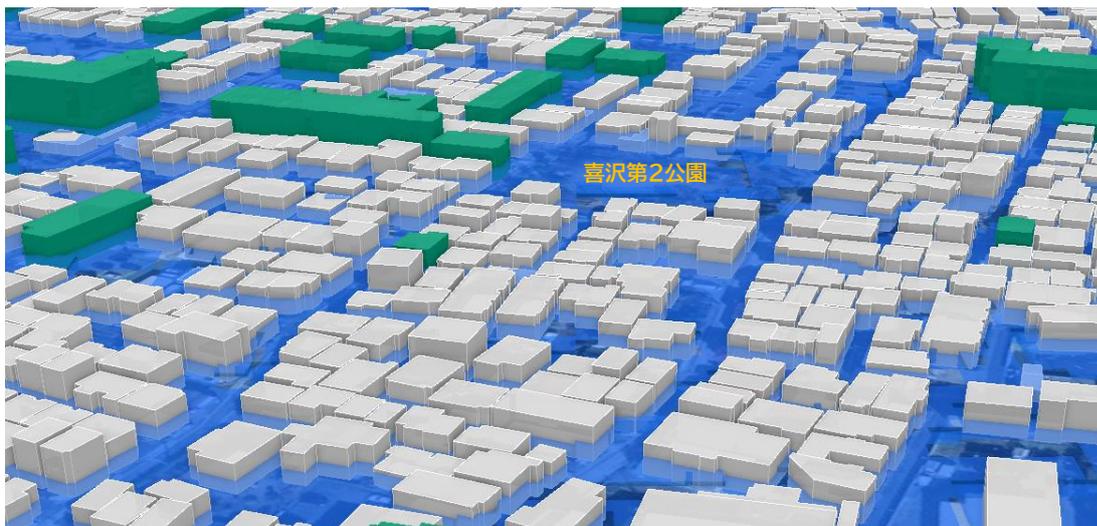


### 【 垂直避難可能建物までの避難におけるリスクと課題 】 ※○はリスク、■は課題を示す

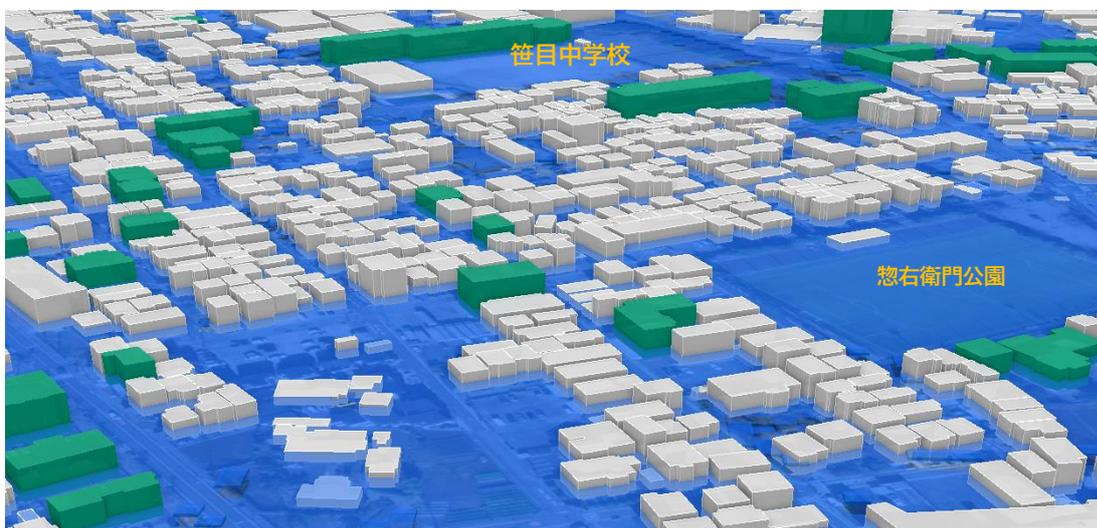
- 荒川で破堤した場合、本市の南部のほとんどの範囲では3.0~5.0m、北部でも1.0m以上浸水すると予想されているなかで、居住誘導区域内の住居系の建物が多いエリアで、かつ垂直避難可能建物が少ないのは、主に下戸田地域東部、笹目1~2丁目、美女木1、2、8丁目付近が挙げられます。
- 下戸田地域は市内では比較的早くから市街地が形成され、特に住居系の土地利用の割合が高い地域です。近年は大規模な集合住宅も増えてきましたが、老朽化した住宅や狭小な住宅が密集している地域も残っています。
- 笹目1~2丁目周辺や美女木1~2丁目北部における垂直避難可能建物のほとんどは低層及び中層の共同住宅であるため、緊急時に当該建物の住民以外は使用できない可能性もあります。
- 特に垂直避難可能建物が少ないエリアは避難に困難が生じる可能性が高いため、逃げ遅れた場合を想定して自宅近くの指定緊急避難場所や垂直避難可能建物を事前に確認したり、各地域で実施している水害避難訓練への積極的な参加等が望まれます。
- 一度浸水すると3日~長ければ1週間ほど水が引かないと予想されており、また、早急な救助が難しいことも想定されているため、避難施設や自宅等に非常食をはじめとした備蓄品を備えておく必要があります。

□3D都市モデルPLATEAUによるイメージ図(※緑色着色は垂直避難可能建物)

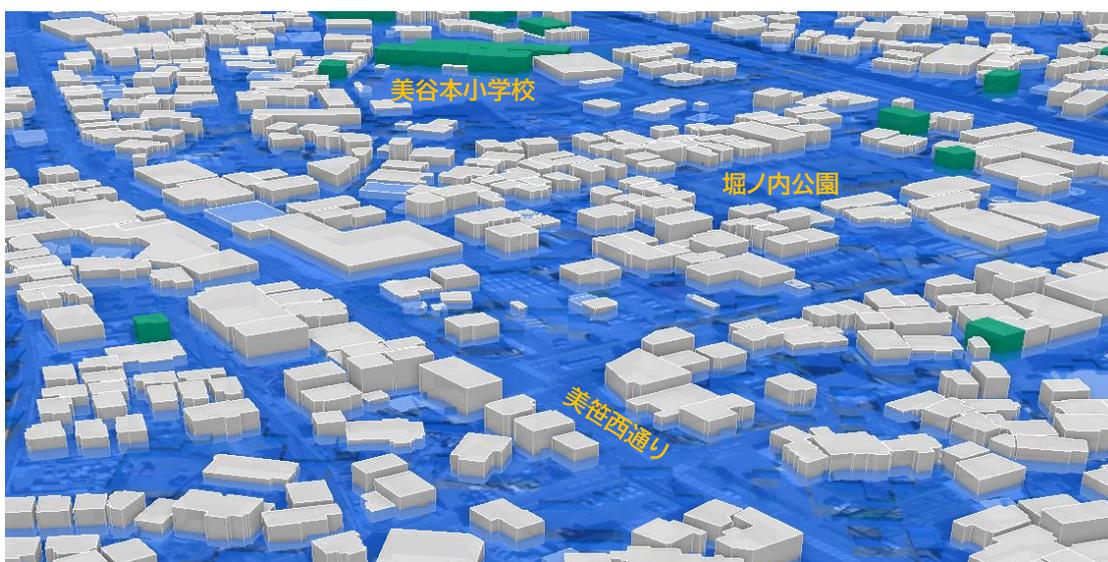
【下戸田地域】(喜沢第2公園付近を眺望)



【笹目地域】(笹目中学校南側を眺望)



【美女木地域】(美谷本小学校南側を眺望)

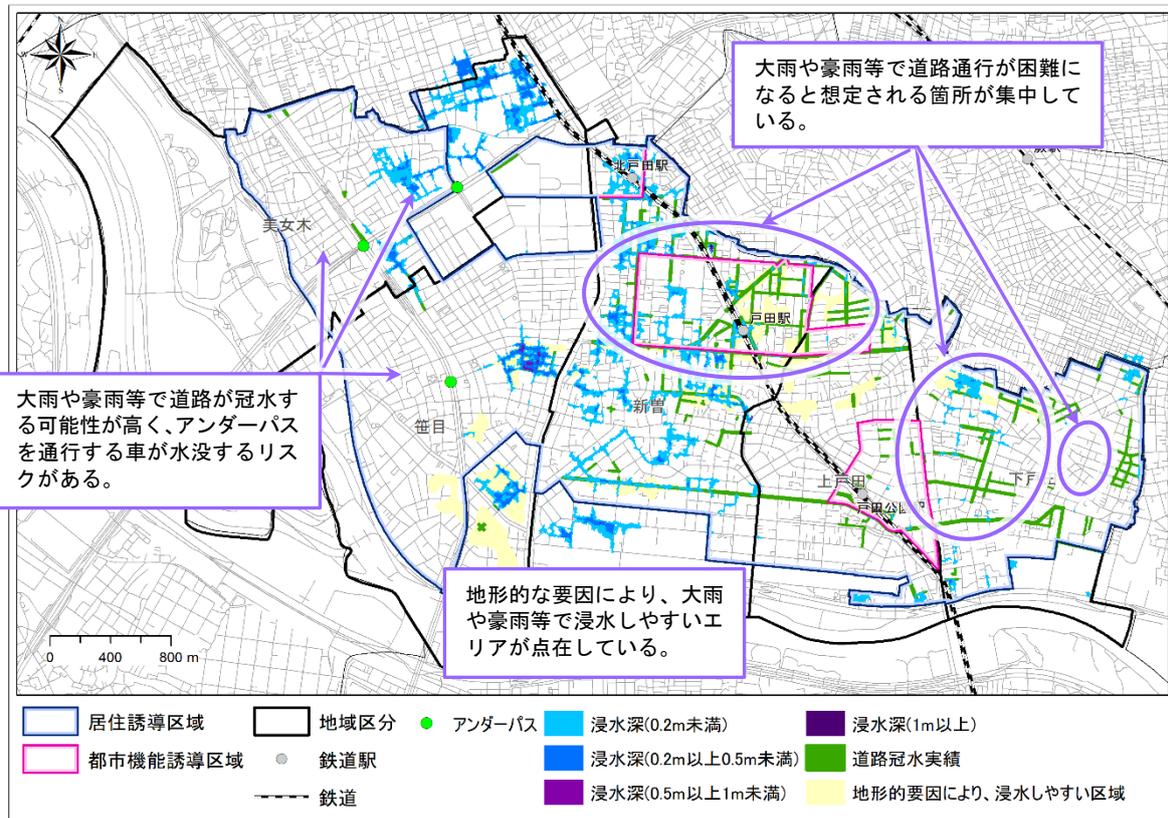


出典: 3D都市モデル(令和5年2月)

## ■内水氾濫時の移動におけるリスク

本市においては、内水氾濫における浸水深は概ね0.5m未満と、外水氾濫よりは低位であると予想されているため自宅等での待機が推奨されていますが、帰宅等により移動の必要性がある場合等を想定し、内水氾濫時の移動リスクを確認します。

図 内水氾濫による浸水想定区域と道路冠水実績等



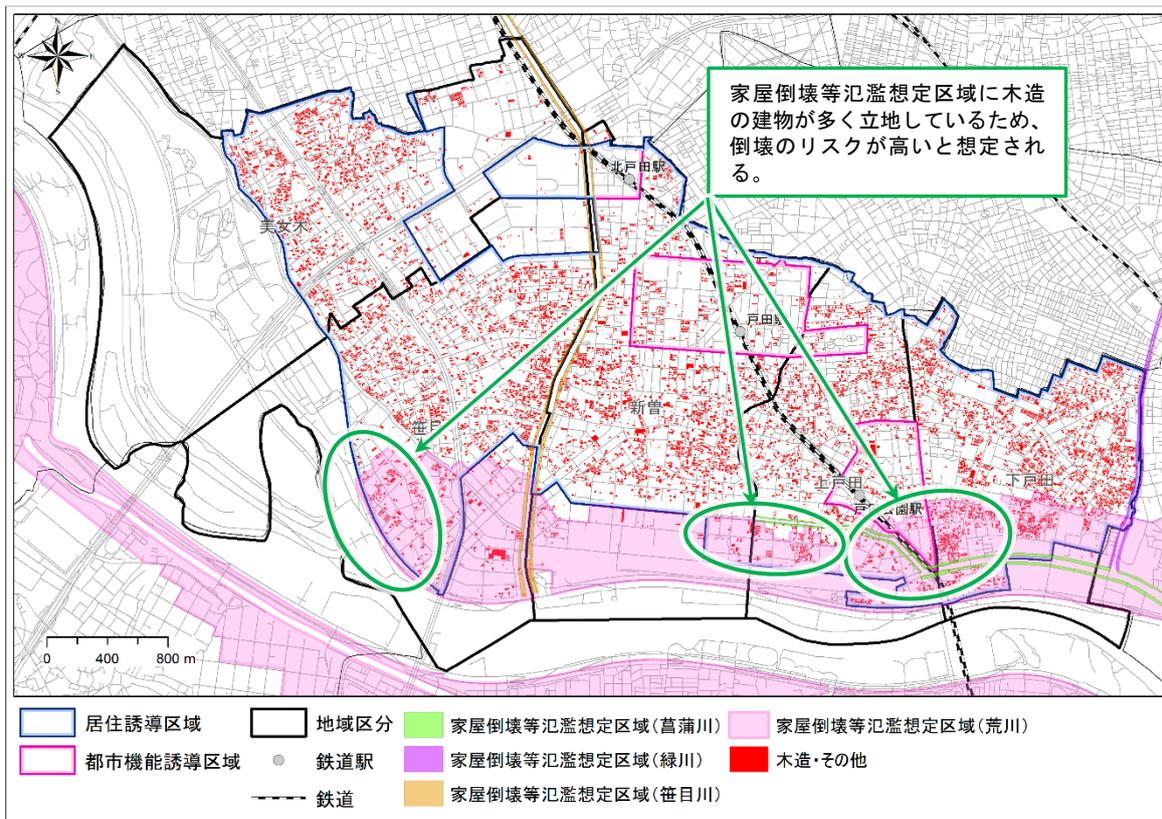
### 【内水氾濫時の移動におけるリスクと課題】 ※○はリスク、■は課題を示す

- 居住誘導区域内においては、新曽地域で特に浸水が想定されているエリアが広く分布しているほか、笹目2丁目では想定浸水深が他のエリアよりもやや深く、0.2m以上0.5m未満となっています。
- 道路の冠水実績を見ると、戸田駅周辺の他に下戸田地域の中町～下前周辺、喜沢2丁目集中しており、特に北大通りはこれまでに繰り返し冠水した実績があります。また、荒川と並行するオリンピック通りでは広い範囲で浸水しています。
- 戸田駅の東側は地形的要因に浸水しやすいエリアも多く分布しているため、内水氾濫時には特にリスクが高いエリアと言えます。
- 3箇所あるアンダーパスでは短時間に冠水する可能性が高く、自動車は30cmの浸水でも動かなくなるリスクがあるため、危険性の高い場所です。
- 本市における内水氾濫は外水と比較して低位ではあるものの、雨水貯留浸透施設の整備等、浸水対策の強化による被害軽減を図る必要があります。また、土のうの設置等による対策で住民自ら被害の軽減を図ることも可能です。
- アンダーパスについては、大雨の際は注意喚起や通行止め等の措置が必要となりますが、急な豪雨により措置が遅れる場合もあるため、事前に迂回路を確認しておくとともに、少しでも危険性がある場合は利用を避けることが重要です。

## ■家屋倒壊等氾濫想定区域の倒壊リスク

家屋倒壊等氾濫想定区域内の建物については、以下のような倒壊リスクの可能性があります。

図 建物の倒壊リスク



【 家屋倒壊等氾濫想定区域における家屋倒壊のリスクと課題 】 ※○はリスク、■は課題を示す

○下戸田及び上戸田地域における家屋倒壊等氾濫想定区域のエリアには、木造の住居系の建物が多く、建て詰まっている区画も見られるため、家屋倒壊のリスクが特に高いと言えます。

○笹目地域の南部は住宅と工場が混在しているエリアで、河川に隣接しているためリスクが高いエリアと想定されます。

○ここでは支川の決壊によるものは対象となっていないため、図6-75で示す以外のエリアでも家屋倒壊が発生する可能性があります。

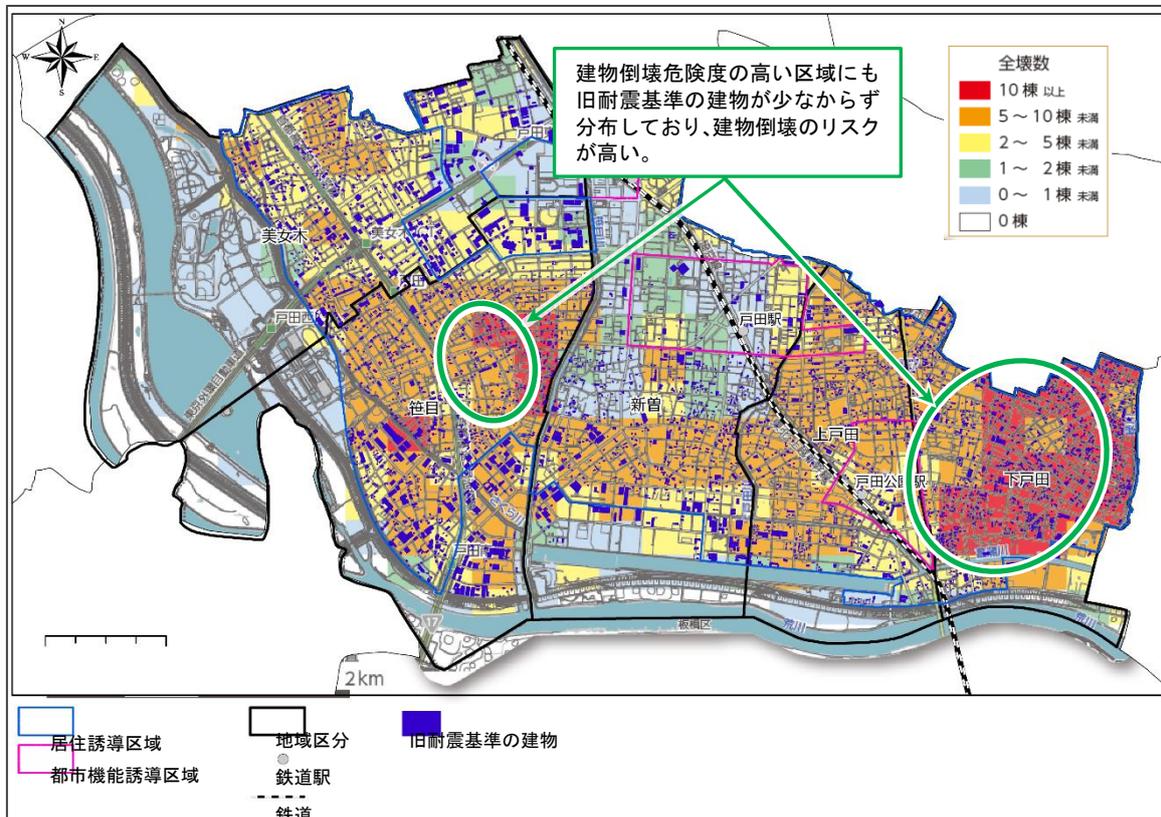
■家屋倒壊は命の危険に直接関わるため、そのリスクが高いエリアの住民には発災前に市外へ事前避難することが求められます。また、日頃から防災情報に注視し、避難先とそ

## ②地震災害リスク分析

### ■地震や液状化による建物倒壊のリスク

地震が発生した際の揺れや液状化による建物倒壊危険度と旧耐震基準の建物の関係では、以下のような災害リスクの可能性がります。

図 建物倒壊危険度と旧耐震基準の建物の分布



【地震や液状化における建物倒壊のリスクと課題】 ※○はリスク、■は課題を示す

○下戸田地域は市内でも早くから開発が進んだこともあり、旧耐震基準の住宅が多く、かつ揺れや液状化による建物被害が大きいと予想されており、非常にリスクが高いと言えます。また、笹目1、2丁目も戸建て住宅が多く立ち並ぶエリアであり、全壊数の割合が高くなっています。

○上戸田地域や新曽地域の新曽小学校周辺一帯、笹目地域の南側も建物倒壊危険度が比較的高いエリアとなっています。

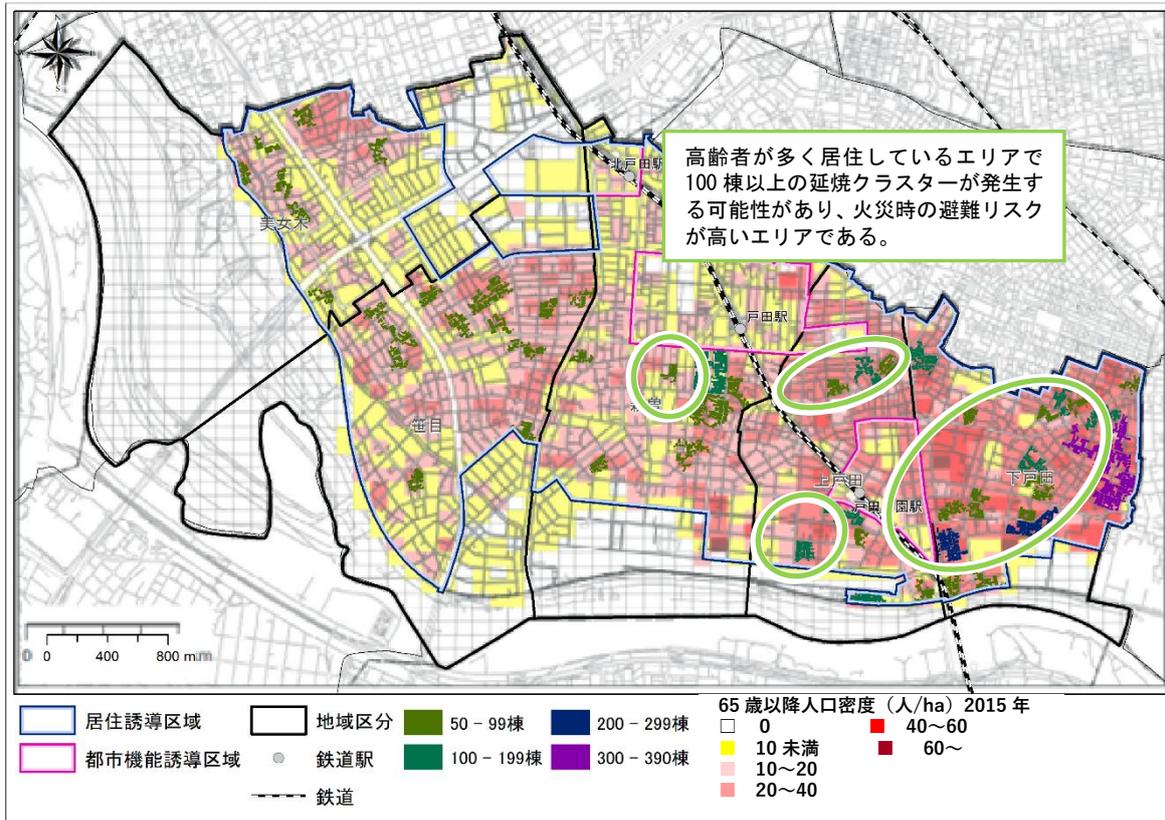
■建物の倒壊は命の危険に直接関わるため、そのリスクが高いエリアにおいては特に住宅の耐震補強等の対策が必要です。

■日頃から防災情報を注視し、避難先とそれまでの経路を事前に確認しておく等の対策が重要となります。

## ■高齢者が多く居住する地区のリスク

延焼クラスターと高齢者が多く居住する地区の関係では、以下のような災害リスクの可能性がります。

図 延焼クラスターと高齢者の分布



### 【 高齢者が多く居住する地区におけるリスクと課題 】 ※○はリスク、■は課題を示す

○喜沢1、2丁目及び喜沢南地区では、高齢者の人口密度が20人/ha以上と高いエリアに大規模な延焼クラスターの発生が予想されており、また幅員が6m未満の道路が多いため、地震発生時、火災により移動に困難が生じる可能性が高いと考えられます。

○上戸田地域の北部や戸田公園駅の南側、戸田駅南側でも高齢者の人口密度が高く、かつ100棟以上の延焼クラスターの発生が予想されており、リスクが高いエリアです。

■火災は発生抑止と初期消火が重要となるので、各家庭においては火災警報器や消火器等の機器を備え、定期的に点検することが望まれます。

■火災の延焼を防ぐためには、建物の不燃化が有効となるため、特に密集市街地では新築や建て替えの際に耐火構造を採用する等の対策を推進します。

■火災が発生した場合、一定の幅員を有する道路空間は延焼を食い止める延焼遮断帯としての役割を果たすほか、迅速かつ円滑な消火活動を可能とするため、狭隘道路の改修や、緊急輸送道路をはじめとした道路等の整備・維持管理を進めます。

### ③その他共通事項

【 水災害及び地震災害における共通のリスク及び課題 】 ※○はリスク、■は課題を示す

○本市においては、荒川氾濫時に市内全域が水没するため、市外の高台への事前避難が必要となります。また、地震の場合にも市外で避難生活を送る可能性も想定しておく必要があります。

○河川における破堤や地震による火災延焼等、災害発生から非常に短時間で被害が大きく拡大するおそれがあります。

■市外への避難においては、あらかじめ浸水のリスクが低い地域の親戚・友人宅や職場等複数の避難先を想定し、必要な場合は事前に避難先に依頼をしておくこと、そこに至る経路等を確認しておくことが推奨されます。

■災害時には落ち着いて行動することが難しくなり、また通信回線の遮断等も発生するおそれもあるため、日頃から市のハザードブックをよく確認する等、発災時の状況をイメージしておくことが必要となります。

■市や職場で実施する各種避難訓練への参加や地域コミュニティの醸成は地域防災力の向上に大きく寄与するため、より多くの住民や関係者が関わっていくことが求められます。

### (3) 防災都市づくりの課題

#### ①市全体の防災都市づくりの課題

防災指針は都市マスタープランの一部であることから、まず全体構想「第1章 8.分野別の課題 (P.38)」で示された市全体の防災都市づくりの課題を以下に再掲します。

公共下水道の計画的な整備など、都市防災・減災機能の向上を図るとともに、適切な維持管理を行い、災害に強い基盤整備を行うだけでなく、市民、事業者、市が協働で防災意識を醸成する必要がある。

#### ②地域別の防災都市づくりの課題

前章の災害リスク分析で把握した現状を踏まえ、都市マスタープラン地域別構想「第4章 2.地区区分の考え方(P4-2)」に示す5地域ごとに課題を整理します。



図 地域区分図

なお、災害の種類による分類(A~H)については、5地域共通としており、各項目の内容は以下のとおりです。

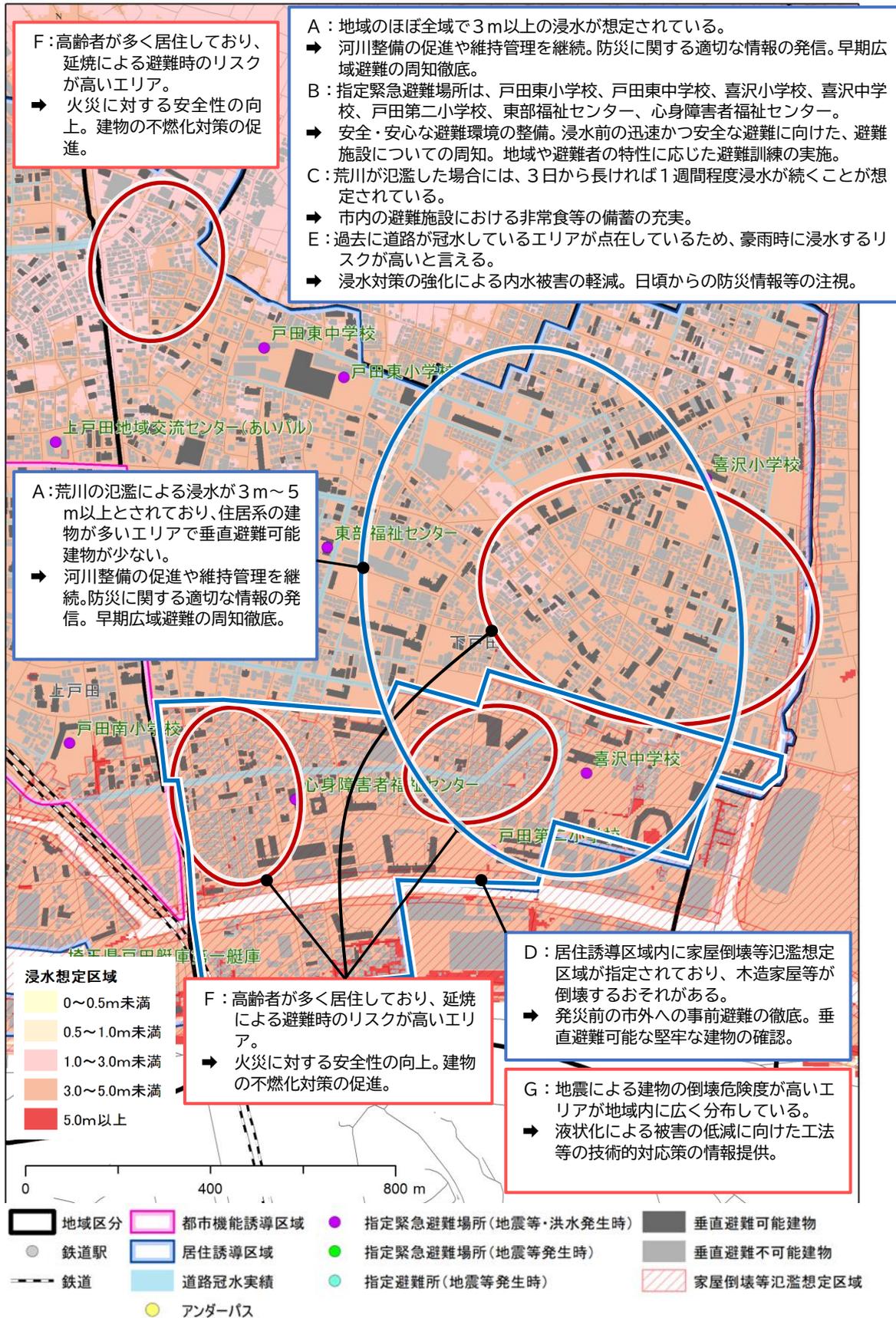
表 災害リスクの分類

災害の種類		リスク等項目
水災害	外水	A:浸水に係るリスクについて
		B:避難施設について
		C:浸水継続のリスクについて
		D:家屋倒壊のリスクについて
	内水	E:内水による道路の冠水リスクについて
地震災害		F:地震による火災のリスクについて
		G:液状化のリスクについて
共通		H:市民の避難行動や防災活動について

■下戸田地域

災害	現状・問題	課題
水災害 (外水)	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、地域のほぼ全域で浸水深3.0m以上と想定されているため、2階建て以下の建物の居住者は、逃げ遅れた場合に命の危険がある。</li> <li>・地区の東部は特に垂直避難可能建物が少ないエリアである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川整備の促進や維持管理を継続し、災害時にも治水機能を発揮できる環境を整備。</li> <li>・防災に関する適切な情報の発信。</li> <li>・早期広域避難の周知徹底。</li> </ul>
	<p>B</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市外へ逃げ遅れた際の指定緊急避難場所として、喜沢小学校、喜沢中学校、戸田第二小学校、戸田東小学校、戸田東中学校、東部福祉センター、心身障害者福祉センターが指定されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心な避難環境の整備。</li> <li>・浸水前の迅速かつ安全な避難に向けた、避難施設についての周知。</li> <li>・地域や避難者の特性に応じた避難訓練の実施。</li> </ul>
	<p>C</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、3日から長ければ1週間程度浸水が続くことが想定されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の避難施設における非常食等の備蓄の充実。</li> <li>・逃げ遅れた住民への備蓄品等の供給。</li> </ul>
	<p>D</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域内に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、木造家屋等が倒壊するおそれがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発災前の市外への事前避難の徹底。</li> <li>・垂直避難が可能な堅牢な建物の確認。</li> </ul>
水災害 (内水)	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去に道路が冠水しているエリアが点在しているため、豪雨時に浸水するリスクが高いと言える。</li> <li>・地形的な要因により、大雨や豪雨等で浸水しやすいエリアが点在している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水対策の強化による内水被害の軽減。</li> <li>・日頃からの防災情報等の注視。</li> </ul>
地震災害	<p>F</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者が多く居住しており、200棟以上の延焼クラスターが発生するとの予測もあるため、避難時のリスクが高いエリアである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災に対する安全性の向上。</li> <li>・建物の不燃化対策の促進。</li> </ul>
	<p>G</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全域で液状化等の影響による建物倒壊のリスクが高いエリアである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・液状化による被害の低減に向けた工法等の技術的対応策の情報提供。</li> </ul>
共通	<p>H</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川氾濫時には、早期に市外への広域避難が必要である。</li> <li>・河川における破堤や地震による火災等、災害発生から非常に短時間で被害拡大につながるおそれがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前避難の徹底。</li> <li>・戸田市ハザードブック等の情報確認。</li> <li>・地域での避難訓練等の防災活動を継続。</li> </ul>

図 地域別の課題（下戸田地域）

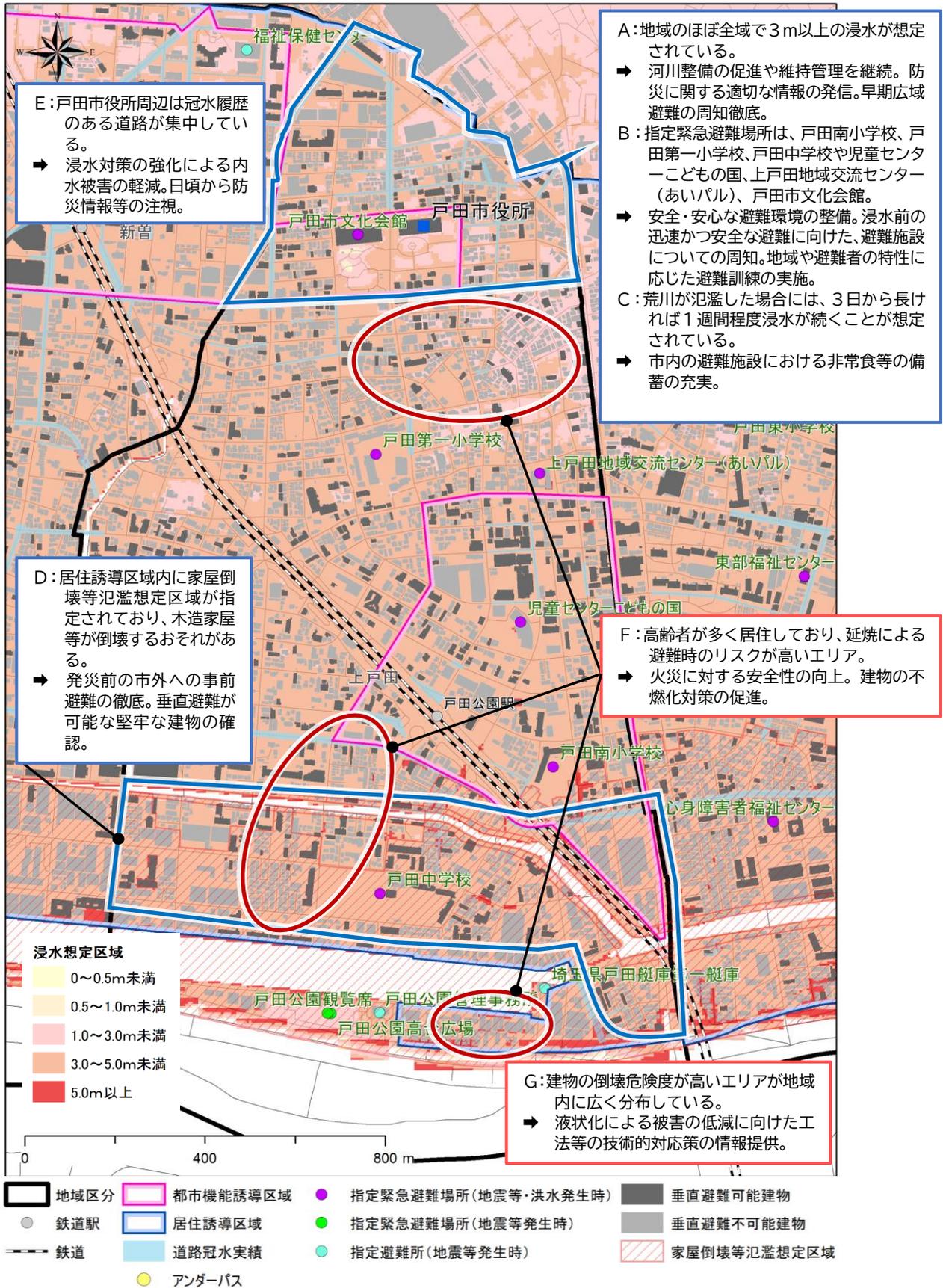


※ベース図は荒川の洪水浸水想定区域(最大規模)。以降同じ。

■上戸田地域

災害	現状・問題	課題	
水災害(外水)	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、地域のほぼ全域で浸水深 3.0m以上と想定されているため、2 階建て以下の建物の居住者は逃げ遅れた場合に命の危険がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川整備の促進や維持管理を継続し、災害時にも治水機能を発揮できる環境を整備。</li> <li>・防災に関する適切な情報の発信。</li> <li>・早期広域避難の周知徹底。</li> </ul>
	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市外へ逃げ遅れた際の指定緊急避難場所として、戸田南小学校、戸田第一小学校、戸田中学校や児童センター(あいパル)、戸田市文化会館が指定されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心な避難環境の整備。</li> <li>・浸水前の迅速かつ安全な避難に向けた、避難施設についての周知。</li> <li>・地域や避難者の特性に応じた避難訓練の実施。</li> </ul>
	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、3日から長ければ1週間程度浸水が続くことが想定されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の避難施設における非常食等の備蓄の充実。</li> <li>・逃げ遅れた住民への備蓄品等の供給。</li> </ul>
	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域内に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、木造家屋等が倒壊するおそれがある。</li> <li>・荒川が破堤した際には、早期の段階で 1.0~3.0m 未満の浸水が想定されているエリアである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発災前の市外への事前避難の徹底。</li> <li>・垂直避難が可能な堅牢な建物の確認。</li> </ul>
水災害(内水)	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸田市役所周辺は冠水履歴のある道路が集中している。</li> <li>・地形的な要因により、大雨や豪雨等で浸水しやすいエリアが点在している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水対策の強化による内水被害の軽減。</li> <li>・日頃からの防災情報等の注視。</li> </ul>
地震災害	F	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者が多く居住しており、100 棟以上の延焼クラスターが発生すると予測もあるため、避難時のリスクが高いエリアである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災に対する安全性の向上。</li> <li>・建物の不燃化対策の促進。</li> </ul>
	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域のほぼ全域で液状化等の影響による建物倒壊のリスクが高いエリアある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・液状化による被害の低減に向けた工法等の技術的対応策の情報提供。</li> </ul>
共通	H	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川氾濫時には、早期に市外への広域避難が必要である。</li> <li>・河川における破堤や地震による火災等、災害発生から非常に短時間で被害拡大につながるおそれがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前避難の徹底。</li> <li>・戸田市ハザードブック等の情報確認。</li> <li>・地域での避難訓練等の防災活動を継続。</li> </ul>

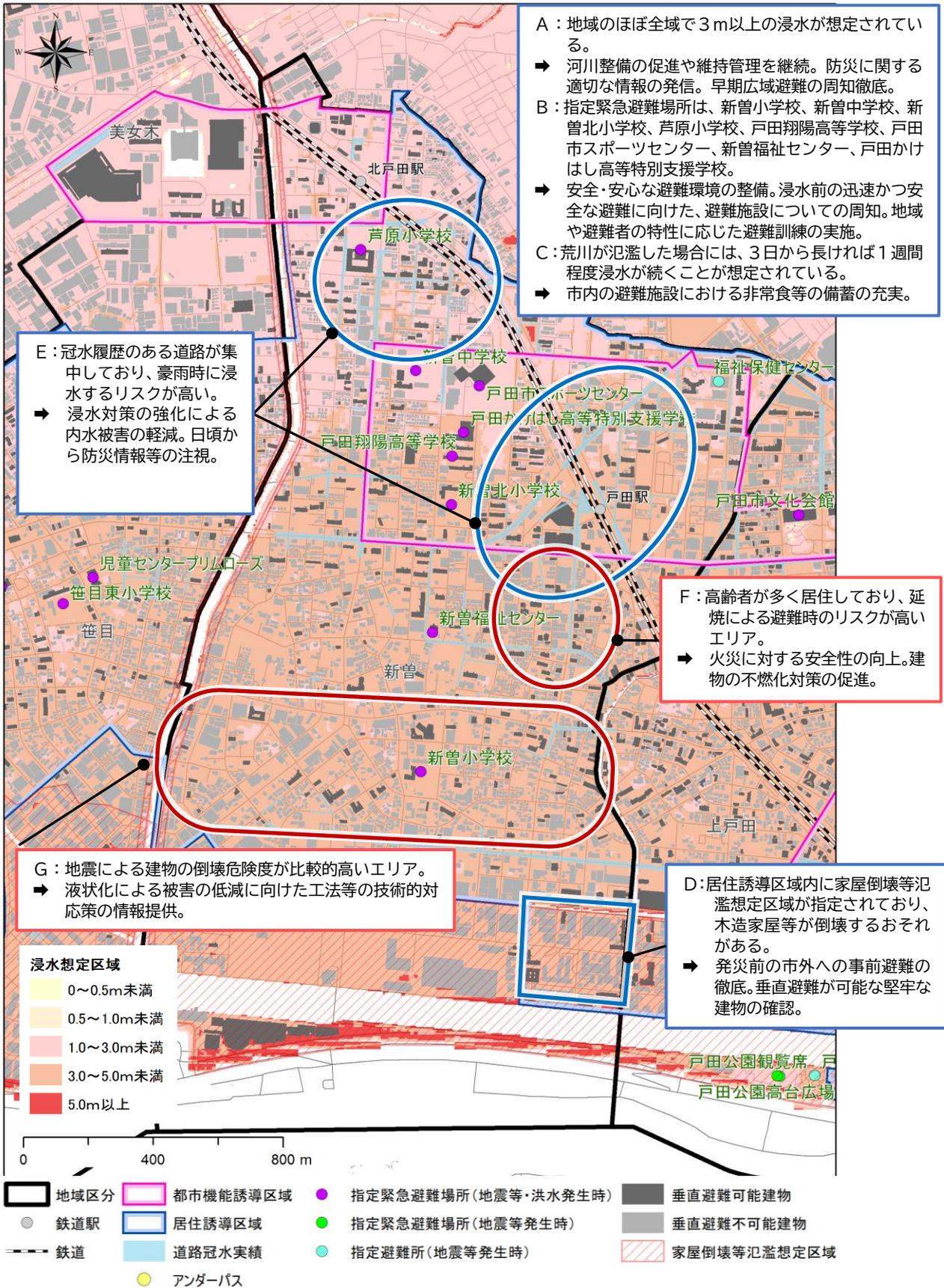
図 地域別の課題（上戸田地域）



■新曽地域

災害	現状・問題	課題	
水災害(外水)	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、地域のほぼ全域で浸水深 3.0m以上と想定されているため、2 階建て以下の建物の居住者は逃げ遅れた場合に命の危険がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川整備の促進や維持管理を継続し、災害時にも治水機能を発揮できる環境を整備。</li> <li>・防災に関する適切な情報の発信。</li> <li>・早期広域避難の周知徹底。</li> </ul>
	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市外へ逃げ遅れた際の指定緊急避難場所として、新曽小学校、新曽中学校、新曽北小学校、芦原小学校、戸田翔陽高等学校、戸田市スポーツセンター、新曽福祉センター、戸田かけはし高等特別支援学校が指定されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心な避難環境の整備。</li> <li>・浸水前の迅速かつ安全な避難に向けた、避難施設についての周知。</li> <li>・地域や避難者の特性に応じた避難訓練の実施。</li> </ul>
	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、3日から長ければ1週間程度浸水が続くことが想定されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の避難施設における非常食等の備蓄の充実。</li> <li>・逃げ遅れた住民への備蓄品等の供給。</li> </ul>
	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域内に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、木造家屋等が倒壊するおそれがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発災前の市外への事前避難の徹底。</li> <li>・垂直避難が可能な堅牢な建物の確認。</li> </ul>
水災害(内水)	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域南部の新曽南3丁目、4丁目、氷川町3丁目、芦原小学校の東側や戸田駅周辺は、冠水履歴のある道路が集中しており、豪雨時に浸水するリスクが高くなっている。</li> <li>・地形的な要因により、大雨や豪雨等で浸水しやすいエリアが点在している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水対策の強化による内水被害の軽減。</li> <li>・日頃からの防災情報等の注視。</li> </ul>
地震災害	F	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者が多く居住しており、100棟以上の延焼クラスターが発生するとの予測もあるため、避難時のリスクが高いエリアである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災に対する安全性の向上。</li> <li>・建物の不燃化対策の促進。</li> <li>・延焼遮断帯の確保及び消防車両の通行空間の確保等による防災性向上。</li> </ul>
	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央通りとオリンピック通りの間のエリアは、液状化等の影響による建物倒壊のリスクが比較的高くなっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・液状化による被害の低減に向けた工法等の技術的対応策の情報提供。</li> </ul>
共通	H	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川氾濫時には、早期に市外への広域避難が必要である。</li> <li>・河川における破堤や地震による火災等、災害発生から非常に短時間で被害拡大につながるおそれがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前避難の徹底。</li> <li>・戸田市ハザードブック等の情報確認。</li> <li>・地域での避難訓練等の防災活動を継続。</li> </ul>

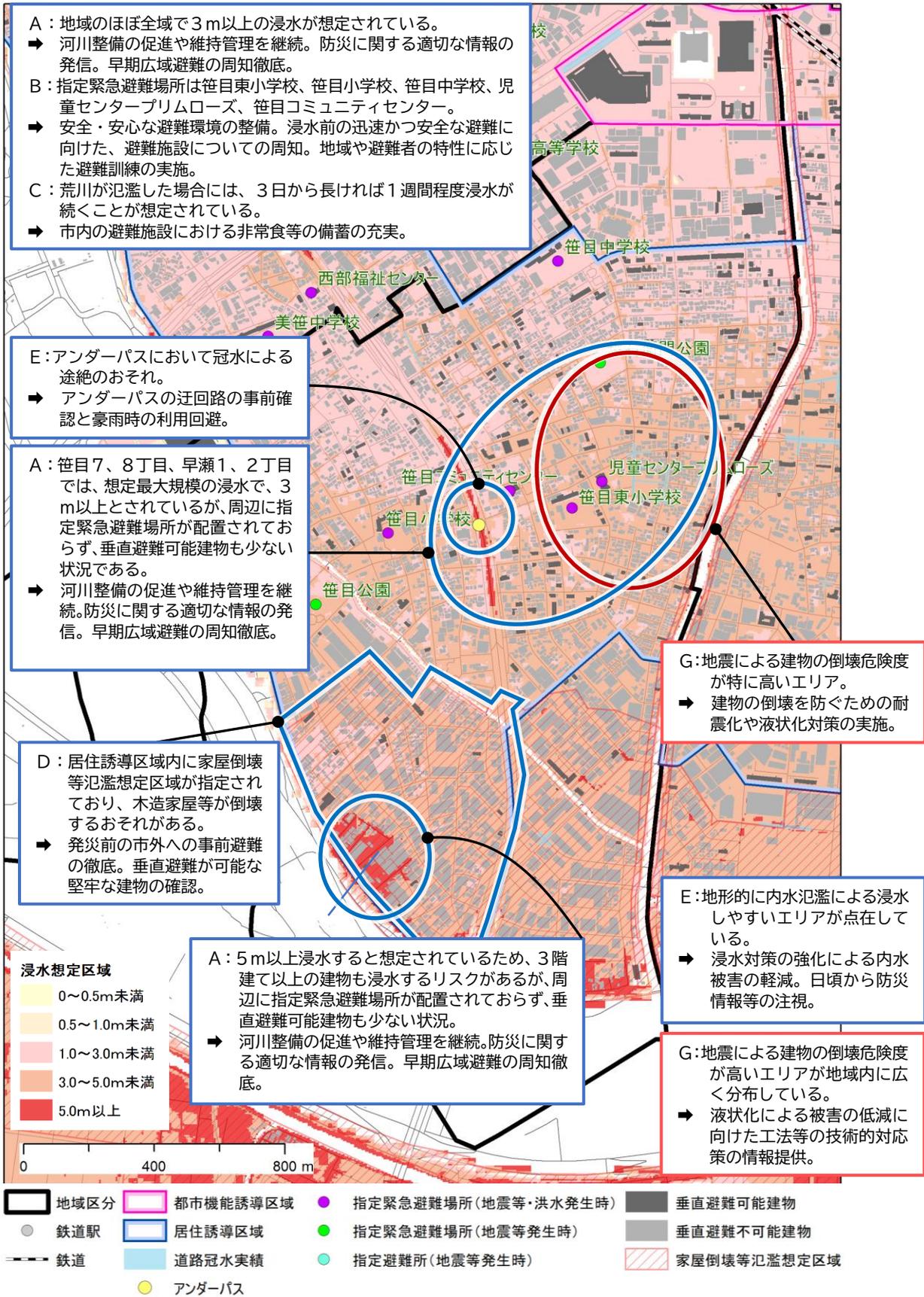
図 地域別の課題（新曽地域）



■ 笹目地域

災害	現状・問題		課題
水災害(外水)	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、地域のほぼ全域で浸水深 3.0m以上の浸水が想定されているため、2 階建て以下の建物の居住者は逃げ遅れた場合に命の危険がある。</li> <li>・笹目7、8丁目、早瀬1、2丁目では、想定最大規模の浸水で、5.0m以上とされているが、周辺に指定緊急避難場所が配置されておらず、垂直避難可能建物も少ない状況である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川整備の促進や維持管理を継続し、災害時にも治水機能を発揮できる環境を整備。</li> <li>・防災に関する適切な情報の発信。</li> <li>・早期広域避難の周知徹底。</li> </ul>
	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市外へ逃げ遅れた際の指定緊急避難場所として、笹目東小学校、笹目小学校、笹目中学校、児童センタープリムローズ、笹目コミュニティセンターが指定されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心な避難環境の整備。</li> <li>・浸水前の迅速かつ安全な避難に向けた、避難施設についての周知。</li> <li>・地域や避難者の特性に応じた避難訓練の実施。</li> </ul>
	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、3日から長ければ1週間程度浸水が続くことが想定されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の避難施設における非常食等の備蓄の充実。</li> <li>・逃げ遅れた住民への備蓄品等の供給。</li> </ul>
	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域内に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、木造家屋等が倒壊するおそれがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発災前の市外への事前避難の徹底。</li> <li>・垂直避難が可能な堅牢な建物の確認。</li> </ul>
水災害(内水)	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地形的な要因により、大雨や豪雨等で浸水しやすいエリアが点在している。</li> <li>・笹目 3 丁目と6丁目の間にアンダーパスがあり、冠水による途絶のおそれがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水対策の強化による内水被害の軽減。</li> <li>・日頃からの防災情報等の注視。</li> <li>・アンダーパスの途絶に備えた迂回路の事前確認と豪雨時の利用回避。</li> </ul>
地震災害	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ほぼ全域で液状化等の影響による建物倒壊のリスクが比較的高く、特に笹目1、2丁目付近はリスクが高いエリアである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・液状化による被害の低減に向けた工法等の技術的対応策の情報提供。</li> </ul>
共通	H	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川氾濫時には、早期に市外への広域避難が必要である。</li> <li>・河川における破堤や地震による火災等、災害発生から非常に短時間で被害拡大につながるおそれがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前避難の徹底。</li> <li>・戸田市ハザードブック等の情報確認。</li> <li>・地域での避難訓練等の防災活動を継続。</li> </ul>

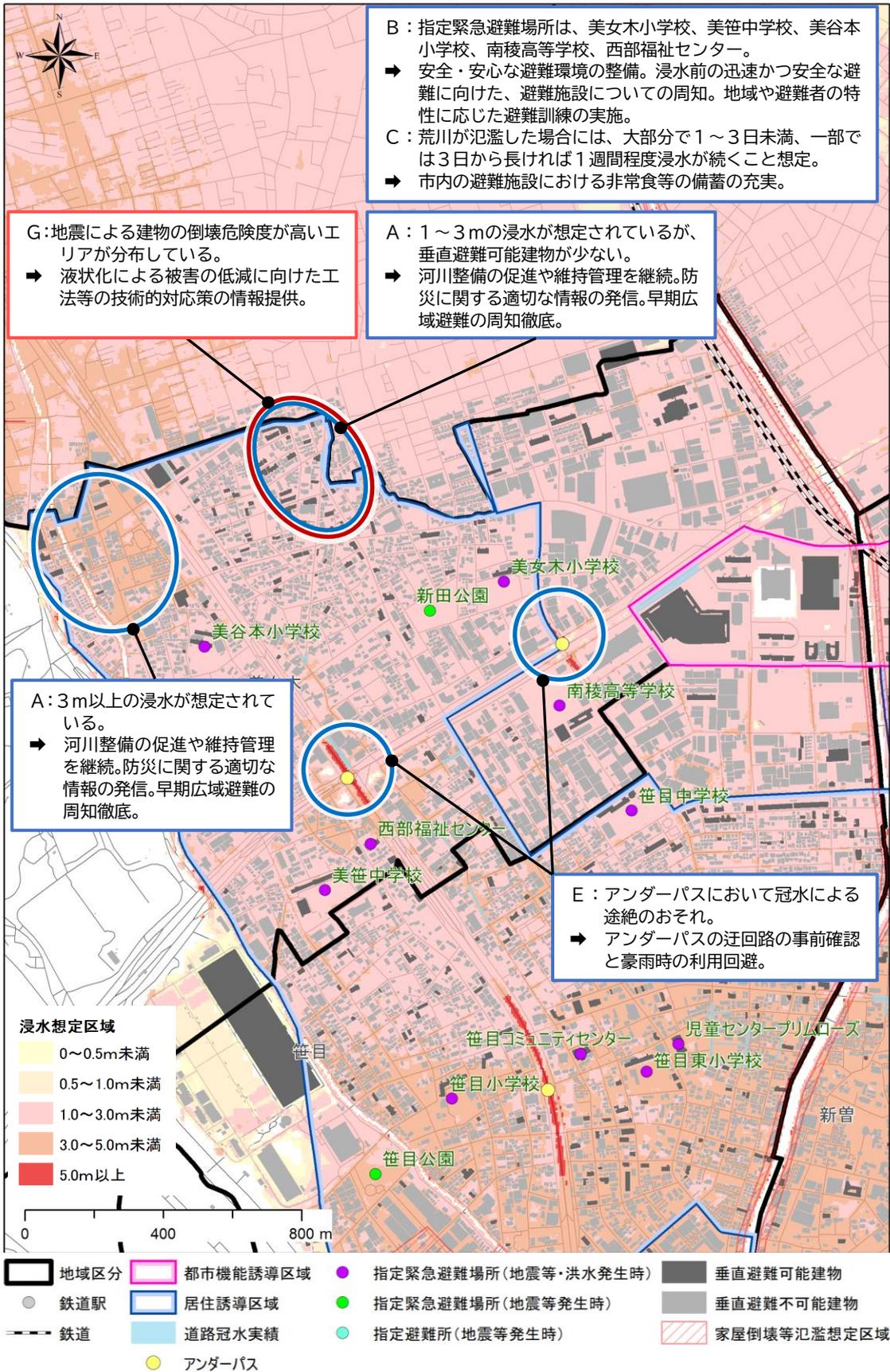
図 地域別の課題（笹目地域）



■美女木地域

災害	現状・問題	課題
水災害(外水)	A <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合、美女木8丁目付近では浸水深 3.0m以上の浸水が想定されているため、2階建て以下の建物の居住者は逃げ遅れた場合に命の危険がある。</li> <li>・美女木1～2丁目の北部は 1.0～3.0mの浸水が予想されているが、垂直避難可能建物が少ないエリアである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川整備の促進や維持管理を継続し、災害時にも治水機能を発揮できる環境を整備。</li> <li>・防災に関する適切な情報の発信。</li> <li>・早期広域避難の周知徹底。</li> </ul>
	B <ul style="list-style-type: none"> <li>・市外へ逃げ遅れた際の指定緊急避難場所として、美女木小学校、美笹中学校、美谷本小学校、南稜高等学校、西部福祉センターが指定されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心な避難環境の整備。</li> <li>・浸水前の迅速かつ安全な避難に向けた、避難施設についての周知。</li> <li>・地域や避難者の特性に応じた避難訓練の実施。</li> </ul>
	C <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川が氾濫した場合には、大部分で1～3日未満、一部では3日から長ければ1週間程度浸水が続くことが想定されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の避難施設における非常食等の備蓄の充実。</li> <li>・逃げ遅れた住民への備蓄品等の供給。</li> </ul>
水災害(内水)	E <ul style="list-style-type: none"> <li>・笹目 3 丁目と6丁目の間にアンダーパスがあり、冠水による途絶のおそれがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水対策の強化による内水被害の軽減。</li> <li>・日頃からの防災情報等の注視。</li> <li>・アンダーパスの途絶に備えた迂回路の事前確認と豪雨時の利用回避。</li> </ul>
地震災害	G <ul style="list-style-type: none"> <li>・美女木一丁目付近で液状化等の影響による建物倒壊のリスクが比較的高くなっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・液状化による被害の低減に向けた工法等の技術的対応策の情報提供。</li> </ul>
共通	H <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川氾濫時には、早期に市外への広域避難が必要である。</li> <li>・河川における破堤や地震による火災等、災害発生から非常に短時間で被害拡大につながるおそれがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前避難の徹底。</li> <li>・戸田市ハザードブック等の情報確認。</li> <li>・地域での避難訓練等の防災活動を継続。</li> </ul>

図 地区別の課題（美女木地域）



## (4) 防災都市づくりの将来像と方針

### ①防災都市づくりの将来像

将来像は、都市マスタープランと同様とします。

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

### ②防災都市づくりの方針

防災都市づくりの将来像の実現に向けて、防災都市づくりの方針を以下の通り定めます。

#### 取組方針 1 災害に強いまちの実現に向けた都市基盤の整備推進

災害による人命や財産への被害を最小限に抑えるため、河川や道路、下水道等の都市基盤の整備について、関連事業と連携しながら推進を図ります。

なお、管理主体が国や県であるものについては、整備の推進あるいは継続の要請を行うとともに、周辺自治体と協力しながら災害に強いまちの実現を目指します。

#### 取組方針 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

防災活動拠点となる施設、指定緊急避難場所・指定避難所の確保及び機能強化について、施設の更新に合わせて推進するとともに、地区住民や事業者が協力した避難空間の確保を支援します。

また、住宅等については改修時に地震に伴う被害を抑制するため、耐震化を促します。

#### 取組方針 3 命を守るための地域防災力の向上

災害発生時には、どのような行動を取れば自分や周りのひとの命を守ることができるのか、一人ひとりが限られた時間の中で判断しなければならない状況におかれます。

人的被害を最小限に抑えるために、災害時にも適切な判断が行えるよう、災害リスク情報の周知徹底や事前対策に関する情報の発信、避難訓練等地域での防災活動に対する協力と支援を行います。

### (5) 具体的な取組みとスケジュール

防災都市づくりの将来像を実現するため、前章で整理した課題を踏まえ、防災都市づくりの方針に基づき、優先度の高い具体的な取組み及びスケジュールを以下に示します。

なお、取組みについては、居住誘導区域を中心とした市全域を対象とします。

#### ■取組方針1 災害に強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	取組内容	実施主体	実施期間			関連課題 ※第5章より
				短期 5年	中期 10年	長期 20年	
全般	インフラ機能の維持管理	災害時、下水道施設が適切に機能するよう、修繕・維持管理を行います。	市				E
	避難経路確保と災害活動円滑化のための道路整備	消火活動や救助活動等の災害活動を円滑化し、避難経路を確保する観点から、緊急輸送道路をはじめとした道路等の整備・維持管理を進めます。狭隘道路の改修や既存橋梁の耐震化等を推進します。	市				F
		北大通りの一部を都市型側溝に改修します。	市				E
		道路冠水状況を事前に把握するため、浸水センサーを設置します。	市				E
		都市計画道路前谷馬場線整備事業により、整備を推進します。	市				E
		新曽第一・新曽第二土地区画整理事業の整備に合わせて区画街路をはじめとした道路等の整備を推進します。	市				E
		都市基盤の整備に合わせて、緊急輸送道路をはじめとした道路等の整備を推進します。	市				E,F
水災害	河川整備の推進と維持管理	既存の治水施設の維持管理を徹底し、施設本来の性能を十分に発揮できるように環境を整えます。	市				A,C,D
		荒川、笹目川、菖蒲川等市内を流れる一級河川の整備促進や施設の強化について、国や埼玉県に要望します。	市				A,C,D

災害種類	取組項目	取組内容	実施主体	実施期間			関連課題 ※第5章より
				短期 5年	中期 10年	長期 20年	
水災害	河川整備の推進と維持管理	さくら川、上戸田川について、河川改修による治水機能の強化を図ります。	市				A,C,D
		各河川の様子が確認できるよう、河川監視カメラにより、河川の監視体制を維持します。	市				A,C,D
		河川氾濫防止のための水防体制構築に向けて、水防計画策定や水防訓練を実施します。	市				A,C,D
	雨水貯留浸透施設等の整備による浸水対策の強化	浸水被害の多い地区では、雨水貯留浸透施設の設置等の対策を図ります。	市				E
		都市基盤の整備に合わせて、雨水貯留浸透施設の設置等の対策を図ります。	市				E
		雨水等を適切に処理・排水する設備の整備を図ります。	市				E
		北大通りの浸水被害を低減するため、地下に雨水貯留管を設置します。	市				E
		新曽第一・新曽第二土地区画整理事業の整備に合わせて区域内の雨水排水施設の整備を図ります。	市				E
	地震災害	延焼拡大抑止のための基盤整備	密集市街地等における狭隘道路の拡幅や公園の整備による避難路の確保等を進めることで、防災性を高めるまちづくりを推進します。	市			
都市基盤の整備に合わせて、延焼遮断帯となる都市計画道路、公園、河川等の整備を行います。			市				F
適切な準防火地域、防火地域の指定や、建築物の密集を防ぐための敷地面積の制限等を行います。			市				F
消火栓の維持管理を行います。			市				F
液状化対策		液状化対策のためマンホール浮揚防止工事を行います。	市				G

■取組方針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	取組内容	実施主体	実施期間			関連課題 ※第5章より
				短期 5年	中期 10年	長期 20年	
全般	避難環境の整備	防災拠点となる本庁舎等については、初動対応時の機能強化を図ります。	市				H
		防災拠点となる避難所施設等について、災害時に機能を発揮できるように計画的な保全を行います。	市				B
水災害	浸水被害に対応した避難場所と避難経路の確保	公共施設、大型商業施設等、洪水時に緊急避難できる場所の確保に努めます。	市				A,C,D
		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ます。	市				A,C,D
地震災害	住宅の耐震化と安全対策	住宅の耐震診断・改修補助金の支援補助を行います。	市 市民				G
		倒壊危険性のあるブロック塀等の撤去と安全な塀等の築造について、支援補助を行います。	市				G

■取組方針3 命を守るための地域防災力の向上

災害種類	取組項目	取組内容	実施主体	実施期間			関連課題 ※第5章より
				短期 5年	中期 10年	長期 20年	
全般	防災に係る情報発信と意識啓発	初動対応時の情報発信体制の強化と周知内容の見える化を進めます。	市	→			H
		避難場所について、市民に対して周知・啓発を強化し、防災意識の向上を図ります。	市	→	→	→	H
		防災に関するパンフレットや避難所における多言語対応を推進します。	市	→	→	→	H
	訓練や情報共有等を通じた地域防災力の向上	積極的な広報を通じて、防災訓練への参加を促します。	市 市民 事業者	→	→	→	H
		自主防災組織の育成を進め、市民一人ひとりが災害に対する考え方や知識を持ち、有事の際にはお互いに助け合うことのできる地域づくりを進める支援を行います。	市 市民	→	→	→	H

## 7. 計画の評価方法及び進行管理

### (1) 計画の評価方法

平成31年4月に策定した戸田市立地適正化計画では、計画で掲げるまちづくりの目標の実現を目指して、「中心拠点の形成」と「市全域における居住環境の向上」の観点から計画目標値を設定しました。令和5年度(2023年度)の段階で、「中心拠点の形成」については中間目標値を達成、「市全域における居住環境の向上」については微増の状況となっており、引き続き目標実現に向けた取り組みと達成状況の確認が必要です。

計画目標値の進捗状況

項目	中心拠点の形成	市全域における住環境等の向上
計画目標値	駅周辺に賑わいや魅力があると思う市民の割合	住み続けたいと思う市民の割合
評価基準値 (2018年度)	37%(戸田市市民意識調査を基に設定)	78%(戸田市市民意識調査を基に設定)
現況値 (2023年度)	42.4%	79.2%
中間目標値 (2028年度)	評価基準値+5%(42%)	評価基準値+3%(81%)
最終目標値 (2038年度)	評価基準値+10%(47%)	評価基準値+6%(84%)

そこで今回の改定においても、立地適正化計画で目指す将来都市像の「このまちで良かった 潤いと活気に溢れ、安心を実感できるまち とだ」の実現に向けて、計画目標値を設定します。

計画目標値は、都市活動の主体である市民の目線から、本計画における目指すべきまちづくりの実現度合いを見定めることに主眼を置くこととし、4年に一度実施している「戸田市市民意識調査」と連携した市民の意識に基づく設定をし、その達成状況を把握します。

また、居住機能、都市機能等に関する動向を把握するため、客観的な定量的指標を用いてモニタリングを行い、これらの結果を基に、計画目標値の達成状況の要因、人口密度の急激な変化等による居住機能・都市機能・公共交通に対する影響等を検証することにより、計画の評価を行います。

次ページに本計画の4つの方針に関する計画目標値及びモニタリング指標を示します。

また、本計画や関連計画の実施により、行財政の負担を軽減し、持続可能なまちづくりを実現していくために、財政に関する評価指標もあわせて設定します。

## ①方針1:市民の生活を支えるにぎわいのある都市拠点の形成に関する計画目標値

### ■計画目標値

鉄道3駅を中心とした都市機能誘導区域における誘導施策の実施により、各種生活利便施設の立地が促進され、行政、商業、医療・福祉施設等の都市機能が集積した拠点としての利便性が高まることとなります。これにより、都市機能誘導区域を訪れる人が増加し、市民生活を支える賑わいのある都市拠点の形成が期待されます。

そこで、方針1に関する計画目標値を次のとおり設定します。

#### 方針1に関する計画目標値①

計画目標値	駅周辺ににぎわいや魅力があると思う市民の割合	
評価基準値	42%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)	2023年度【基準年】
目標値	評価基準値+5%	2036年度【計画中間年】
	評価基準値+10%	2046年度【計画目標年】

### ■モニタリング指標

都市機能誘導区域における滞留人口や従業人口、誘導施設に関する動向等をモニタリング指標として次のとおり示します。

#### 方針1に関するモニタリング指標

モニタリング指標	対象範囲	出典
滞留人口	都市機能誘導区域	モバイル空間人口統計データ(民間企業等)
従業人口	都市機能誘導区域	国勢調査データ(総務省)
誘導施設数	都市機能誘導区域及び市内他地区	経済センサス基礎調査(総務省)等

②方針 2:誰もが安心して自分らしく暮らし続けられる住環境の形成に関する計画目標値及びモニタリング指標

■計画目標値

市全域において様々な施策を実施することにより、各ゾーンにおいて誰もがそれぞれのライフスタイルやライフステージに応じた希望する暮らしを送り続けることができます。あわせて、子育てや教育、医療が充実し、健康づくりやコミュニティ形成、産業と住環境の調和により、誰もが安心して自分らしく暮らし続けられる住環境が形成されることが期待されます。

そこで、方針2に関する計画目標値を次のとおり設定します。

方針2に関する計画目標値①

計画目標値	住み続けたいと思う市民の割合	
評価基準値	79%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)	2023年度【基準年】
目標値	評価基準値+3%	2036年度【計画中間年】
	評価基準値+6%	2046年度【計画目標年】

方針2に関する計画目標値②

計画目標値	居住誘導区域の人口密度	
評価基準値	120人/ha	2020年度【基準年】
目標値	評価基準値+8人/ha	2036年度【計画中間年】
	評価基準値+9人/ha	2046年度【計画目標年】

■モニタリング指標

人口に関する動向の他、居住誘導区域外における住宅立地の動向等をモニタリング指標として次のとおり示します。

方針2に関するモニタリング指標

モニタリング指標	対象範囲	出典
人口	居住誘導区域及び市内他地区	国勢調査データ(総務省)
住宅の立地数	居住誘導区域及び市内他地区	税務課資料
空き家数、空き家率	全市	建築住宅課資料

③方針3：すべての人が便利で快適に移動でき、歩きたくなる環境の形成に関する計画目標値及びモニタリング指標

■計画目標値

市内全域から主要拠点・施設への多様なアクセス手段の確保や交通結節点の機能強化により、誰もが行きたい場所へ自由に移動できることとなるとともに、移動量の増加により公共交通機関の持続可能性も高まります。あわせて、歩行者・自転車ネットワークの整備などにより、すべての人が便利で快適に移動でき、歩きたくなる環境が形成されることが期待されます。

そこで、方針3に関する計画目標値を次のとおり設定します。

方針3に関する計画目標値①

計画目標値	公共交通の利便性に対する市民の評価(非常に良い+やや良いの割合)	
評価基準値	44%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)	2023年度【基準年】
目標値	評価基準値+5%	2036年度【計画中間年】
	評価基準値+10%	2046年度【計画目標年】

方針3に関する計画目標値②

計画目標値	市内3駅乗車人員	
評価基準値	74,558人	2023年度【基準年】
目標値	78,000人(コロナ禍前最高値)	2036年度【計画中間年】
	78,000人(コロナ禍前最高値)	2046年度【計画目標年】

■モニタリング指標

駅乗降客数やバスの運行本数、公共交通沿線人口のカバー率の動向等をモニタリング指標として次のとおり示します。

方針3に関するモニタリング指標

モニタリング指標	対象範囲	出典
駅乗降客数	北戸田駅、戸田駅、戸田公園駅	東日本旅客鉄道(株)資料
バス運行本数、バス利用者数	全市(路線別)	都市交通課資料
公共交通機関分担率	全市	東京圏パーソントリップ調査データ(東京都市圏交通計画協議会)
公共交通沿線人口カバー率	全市	国際興業(株)資料 都市交通課資料

④方針4：災害に強く、安心して暮らせるまちづくりに関する計画目標値及びモニタリング指標

■計画目標値

防災指針に掲げる各種取り組みに基づき、河川や道路、下水道などの都市基盤の計画的な整備や維持管理とあわせて、建築物などの耐震化を推進することにより、市全体を災害に強いまちの構造を形作ることができます。これらのハード対策だけでなく、避難訓練や地域防災活動などソフト対策の双方を推進することで、災害に強く、安心して暮らせるまちづくりが期待されます。

そこで、方針4に関する計画目標値を次のとおり設定します。

方針4に関する計画目標値①

計画目標値	災害(火災・地震・台風等)からの安全性に対する市民の評価(非常に良い+やや良いの割合)	
評価基準値	19%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)	2023年度【基準年】
目標値	評価基準値+5%	2036年度【計画中間年】
	評価基準値+10%	2046年度【計画目標年】

方針4に関する計画目標値②

計画目標値	浸水対策の推進に対する市民の評価(満足+まあ満足の割合)	
評価基準値	26%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)	2023年度【基準年】
目標値	評価基準値+5%	2036年度【計画中間年】
	評価基準値+10%	2046年度【計画目標年】

方針4に関する計画目標値③※防災指針にて令和6年度に策定

計画目標値	北大通りの雨水貯留管の整備	
評価基準値	8.7%	2022年度【基準年】
目標値	100%	2028年度【計画目標年】

方針4に関する計画目標値④※防災指針にて令和6年度に策定

計画目標値	雨水排水施設の整備	
評価基準値	72.3%	2023年度【基準年】
目標値	評価基準値+5%	2028年度【計画目標年】

方針4に関する計画目標値⑤※防災指針にて令和6年度に策定

計画目標値	都市計画道路の整備	
評価基準値	79.4%	2022年度【基準年】
目標値	81.3%	2028年度【計画目標年】

方針4に関する計画目標値⑥※防災指針にて令和6年度に策定

計画目標値	浸水被害箇所数	
評価基準値	95箇所/年	2022年度【基準年】
目標値	47箇所/年	2028年度【計画中間年】

方針4に関する計画目標値⑦※防災指針にて令和6年度に策定

計画目標値	市民意識調査における防災対策への満足度	
評価基準値	29.1%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)	2022年度【基準年】
目標値	33.7%	2028年度【計画目標年】

方針4に関する計画目標値⑧※防災指針にて令和6年度に策定

計画目標値	市民意識調査における災害からの安全性	
評価基準値	16.5%(戸田市市民意識調査の結果を基に設定)	2022年度【基準年】
目標値	18.5%	2028年度【計画目標年】

## ⑤財政に関する計画目標値及びモニタリング指標

### ■計画目標値

誘導施策に掲げる各種施策を実施することにより、効率的で持続可能なまちづくりが進められ、安定的な都市経営が確立されることで、本計画の目標である「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」の実現が期待されます。

そこで、財政に関する計画目標値を次のとおり設定します。

財政に関する計画目標値

計画目標値	財政力指数	
評価基準値	1.00	※1.00 以上だと健全だとされるため。
目標値	1.00 以上	2036 年度【計画中間年】
	1.00 以上	2046 年度【計画目標年】

### ■モニタリング指標

市の財政に係りのある地価の動向等をモニタリング指標として次のとおり示します。

財政に関するモニタリング指標

モニタリング指標	対象範囲	出典
地価、地価変動率	都市機能誘導区域及び、居住誘導区域、市内他地区	地価公示データ(国土交通省)
		地価調査データ(埼玉県)

## (2) 計画の進行管理

本計画は、PLAN(計画策定)－DO(実行)－CHECK(評価・検証)－ACT(見直し)によるPDCAサイクルの考え方に基づいて20年後の都市を展望しつつ、おおむね5年ごとに計画を評価し、必要に応じて見直しなが、適切に進行管理を行います。

計画の評価・見直し等に向け、随時社会情勢、モニタリング指標等に関する情報収集を行い、計画目標値、モニタリング指標、施策の進捗および達成状況等による計画の評価を行うとともに、社会情勢の変化、上位・関連計画の改定等を総合的に分析し、計画の見直し方針を定めます。また、おおむね5年目に戸田市都市計画審議会における意見も踏まえ、必要に応じて誘導区域、誘導施設、誘導施策等の変更をはじめとした本計画の見直し及び関連する都市計画の見直しを行います。

### PDCAサイクルのイメージ

