

戸 田 都 市 計 画 (戸田市)

都 市 再 開 発 の 方 針 の 計 画 書

埼 玉 県

都市計画の決定案 の縦覧	平成 17 年 11 月 16 日から 平成 17 年 11 月 30 日まで
都市計画決定 告示	平成 18 年 3 月 7 日
埼 玉 県	

《 目 次 》

1 . 都市再開発の方針	1
2 . 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針	2
<別表> 都市再開発方針の概要（2項地区）	3
再開発方針図	5
再開発方針附図	6

都市再開発法（昭和四十四年法律三十八号）第二条の三第二項の規定による都市再開発の方針を次のとおり定める。

1. 都市再開発の方針

本区域は、昭和30年代より東京のベッドタウンとして市東部の宅地化が進むとともに、広域道路の整備充実を背景として工場や倉庫の進出が盛んとなったが、昭和60年にJR埼京線の開通、市内3駅の開業により、マンション建設が進み「工場・倉庫のまち」から「住宅都市」への性格を強めつつある。

都市間競争時代において、周辺都市との比較優位性をふまえた戸田市の開発戦略のもと、都市再開発の方針においても、その整備方針を明確に位置づける必要がある。

このため、上位計画である「戸田市都市マスタープラン」における都市整備の方針もふまえながら、以下を都市再開発の方針とする。

（1）3駅周辺における複合的都市機能の誘導による拠点性の向上

3駅周辺においては、駅前の高い開発ポテンシャルを活かし、戸田市の拠点地域として、商業、業務、サービス、文化等の都市機能を有する新しい商業地の形成を図るとともに、都市型住宅の供給により、ファミリー世帯を中心とした定住促進を図っていく。

また、あわせて民間活力を活用しながら情報、研究、文化、教育等、高次都市機能の整備、推進を図る。

そのため、3駅周辺は面的な整備手法の適用が効果的である地区として「検討整備地区」と位置付け、計画的な再開発を検討し、促進する。

（2）良好な住環境を有した住宅地の形成

ファミリー世帯の定住促進につながる住環境整備を図るため、うるおいや賑わい、安らぎ、ゆとり、美しさ等、多様な都市の魅力を提供する良好な住宅市街地の形成を進める。

（3）市街地の整備・更新のための都市基盤整備の促進

土地区画整理事業等、面的整備の促進による良好な市街地の形成を図る。

具体的には、都市の骨格をなす都市軸となる都市計画道路、各駅の顔にふさわしい駅前交通広場の整備促進を図るとともに、生活道路、歩行者空間の整備による快適な市街地環境の整備・更新、公園の適切な配置、広場空間の確保、総合的な緑化の推進、さらに公共下水道未整備地域の解消を図る。

（4）市民が安心して暮らせる市街地安全性の確保

延焼火災発生の危険性が高い木造住宅地域においては、建物の不燃化・耐震化を誘導するとともに、老朽住宅の建替え促進、共同化、協調建替えへの誘導を図る。

さらに、地区内の都市施設・地区施設について、バリアフリー化の促進を図り、高齢者や障害者をはじめとする市民が安心して暮らせるよう、市街地安全性を確保する。

(5) 既存沿道商業集積の高度化による中心市街地の活性化

沿道型商業、とくに幹線道路沿道の既存商業地区においては、地区のポテンシャルを活かした既存商業集積の高度化を図るとともに、商業・サービス等の集積による生活利便性の高さを活かした中高層住宅の誘導を図る。

また、近隣住宅地の居住環境向上のための商業・サービス機能の強化、誘導を図る。

2 . 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

本区域の市街地の中で、「戸田市第3次総合振興計画」における将来都市像や「戸田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」および「戸田市都市マスタープラン」の実現化に照らし、再開発の必要性や効果、緊急性が高く、市街地再開発事業の適用が可能な地区のうち、「特に一体的かつ総合的に計画的な再開発を促進すべき相当規模の地区」として、事業の実現性や熟度がより高く、「おおむね5年以内に事業着手が見込まれる地区」に該当する北戸田駅東1街区を抽出し、これを2項地区と位置づけるとともに、整備又は開発の計画の概要を別表のとおり定める。

< 別表 > 都市再開発方針の概要（2項地区）

地区名	北戸田駅東1街区
a 地区面積	約 0.7ha
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	<p>昭和 60 年の駅開業以降、駅前の高いポテンシャルを活かした土地利用がなされておらず、都市基盤整備も不十分な状況にある。</p> <p>このため、現在施行中の土地区画整理事業の推進による都市基盤整備の促進を図るとともに、これにあわせて駅前の開発ポテンシャルを活かした土地の有効利用、高度利用を図り、新産業拠点に必要な居住機能およびこれを支える商業、サービス、医療・福祉等の機能を整備する。さらに、駅周辺を中心街区のひとつとして個性ある顔づくりを図る。</p>
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ファミリー層の定住促進に資する都市型高層住宅の供給 ・居住機能をサポートする商業・サービス機能の導入（生活サービス、医療・福祉、コミュニティ施設等） ・コミュニティ広場、ポケットパーク等の整備によるアメニティの向上
d 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤整備の推進にあわせて、土地の共同化を誘導するとともに、民間活力も活用しながら、都市型住宅、民間商業・サービス施設、公共公益施設等の整備を図る。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の都市計画道路を整備する。 3.4.16 朝霞蕨線、3.4.17 北戸田駅西環状線、3.4.27 北戸田駅東口駅前通り1号線 ・区画街路 9-4 号線および自転車歩行者専用道路を整備する。 ・戸田市の新たな顔にふさわしい、シンボル性を持ち、インパクトのある施設デザインとする。 ・歩行者空間においては、バリアフリー化を図るとともに、街路樹、植栽、舗装、ストリートファニチャ、壁面デザイン、電線地中化等により、快適な空間創出を工夫する。
f その他特記すべき事項	北戸田駅東1街区市街地再開発事業の促進を図る。