

## 第2章 まちづくりの目標及び方針並びに目指すべき都市の骨格構造

### 1 まちづくりの目標

特に解決すべき課題を踏まえ、戸田市第4次総合振興計画に示された将来都市像の実現を目指し、立地適正化計画（以下「本計画」といいます。）におけるまちづくりの目標を次のとおり定めます。

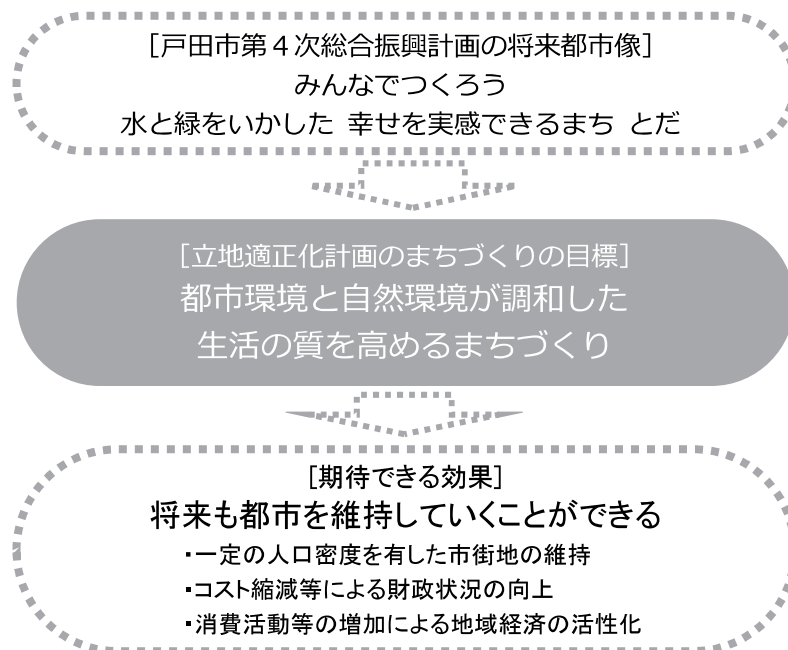
#### 都市環境と自然環境が調和した生活の質を高めるまちづくり

本市は都心の近くに立地しており、鉄道、広域的な幹線道路等の交通基盤が整い、交通利便性が高いことに加え、荒川の水辺や緑へのアクセスのしやすさというような、都市的な利便性と豊かな自然環境が身近にある市街地環境を有しています。また、地域の成り立ちの違いから、地域ごとに特色ある市街地が存在しており、様々なライフスタイルやライフステージに応じた生活を支えるための一定の都市環境が備わっています。

しかしながら、生活利便施設が集積した拠点の形成、公共交通ネットワークの充実といった点においては十分とはいえないことから、急速な高齢化と今後の緩やかな人口減少に備えた対応が求められています。さらには、住環境や生活利便性の向上により、誰もがそれぞれのライフスタイルやライフステージに合った環境を選択し、活動的な生活を送れるまちづくりを推進することが求められています。

そこで、市域がさほど広くなく平坦な地形であることをいかし、自家用車に過度に依存しない交通環境の形成により、どこに住んでいても都市環境と自然環境を享受しやすい、質の高い生活を送れるまちづくりを目指します。

図2-1 まちづくりの目標及びまちづくりの成果



## 2 まちづくりの方針

まちづくりの目標を実現していくため、次のようにまちづくりの方針を設定します。

### ①拠点ごとに特色ある活力とにぎわいの創出

～人々が集い、市全体の魅力向上につながるまちづくり～

- ・拠点ごとの役割等を定め、それらに応じて、市全域を対象とする拠点的な都市機能を充実させます。
- ・各拠点において、市の中心として相応しいにぎわいや魅力づくりを進めます。

### ②それぞれの地域の特徴をいかした都市環境の向上

～誰もが多様な暮らし・活動を実現できる環境づくり～

- ・それぞれの地域が有する現在の利便性を維持しつつ、ライフスタイルやライフステージに応じた暮らしを支える住環境をつくります。
- ・子育て世代の転入を促進する子育てしやすい環境をつくります。
- ・普段の生活が健康づくりにつながる環境をつくります。
- ・工業系の土地利用を主とする地域について、操業環境の維持・向上を進めます。
- ・水や緑を感じられる環境をつくります。

### ③多様な交通手段による移動性の向上

～生活の質の向上を支える交通環境づくり～

- ・市内のどこからでも、様々な交通手段で移動できるネットワークを形成します。
- ・市外にアクセスしやすい公共交通ネットワークの維持・向上を進めます。

### 3 目指すべき都市の骨格構造

まちづくりの目標の実現に向けて、誘導すべき都市活動を設定し、目指すべき都市の骨格構造（ゾーン、拠点配置及び基幹的な公共交通）を整理します。

#### （1）誘導すべき都市活動及びそれを支える環境・機能の考え方

##### 1）誘導すべき都市活動

まちづくりの目標を実現していくため、本市の地域特性に応じて誘導すべき都市活動及びそれらの都市活動を支えるために必要な地域環境や都市機能、また、都市活動の実現を支える環境や機能について設定します。

本市における都市活動として、都市機能、環境等の現状や今後の可能性を想定しながら、次の6つを設定します。

表 2-1 誘導すべき都市活動の考え方

都市活動の種類		都市活動の考え方
暮らしの活動	都会的で洗練された暮らし	鉄道沿線の通勤や買い物の利便性に魅力を感じる若いファミリー層等が、利便性の高い上質な都市型の洗練されたライフスタイルを満喫する暮らし
	地域に密着した便利な暮らし	多様な世代の人々が、地域の商店で買い物をしたり、地域活動に参加するなど、地域に密着した暮らし
	快適でゆとりのある暮らし	地域で長く暮らしている人や転入して間もない人など、多様な住民が交流し、ゆとりを持った快適な暮らし
	水と緑に親しむ暮らし	休日には荒川河川敷を散歩したり、彩湖・道満グリーンパークでスポーツを楽しんだり、近所の公園で遊ぶなど、日常的に水と緑に親しむ健康的な暮らし
	新しい形の住工共生	地域住民との交流や地域への雇用、事業所と地域による災害時の相互協力など、相互にメリットを受けつつ、事業活動と生活が共存している暮らし
事業の活動	立地をいかした工業	都心に近い立地をいかし、製造業、物流等の事業所が営む都市型工業の事業活動

##### 2）都市活動を支える環境・機能

環境については、自然環境、交通環境など、活動を支える地域条件として整理し、機能については、各活動を支える日常的な生活サービスの充足の視点から、住まい、子育て支援、教育支援、生活支援に関する機能について整理します。

## (2) ゾーン設定の考え方

本市は土地区画整理事業等により市の東部から西部へと市街地を拡大してきたこと、JR 埼京線や新大宮バイパスにより市街地が区分されているといった特徴を有していることから、住宅を中心とした市街地であっても、地域によって市街地の状況は異なります。

そこで、市内各地域の特徴をいかしながら、都市活動を誘導する適切なまちづくりを推進していくために、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）の位置づけを基本としつつ、次のようにゾーンを設定します。

表2-2 ゾーン設定の考え方

### 居住ゾーン

ゾーンの種類	ゾーン設定の考え方	想定されるエリア
都会的で洗練された暮らしを誘導するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅に近接し、ファミリー層等の主に若い世代をターゲットとした住宅や子育て環境の誘導により魅力的な住環境の誘導を図るゾーン</li> <li>・市の中心である鉄道駅徒歩圏の地域に設定</li> </ul>	鉄道3駅（戸田公園駅、戸田駅、北戸田駅）の徒歩圏の市街地
地域に密着した便利な暮らしを誘導するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅に近接し、市街化が早くから進み、日常の暮らしを支える生活利便機能が整った利便性の高い、快適な住環境の誘導を図るゾーン</li> <li>・JR 埼京線の東側で、商店等の生活利便施設が既に一定程度立地する地域に設定</li> </ul>	上戸田、下戸田、中町、喜沢等
快適でゆとりのある暮らしを誘導するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良質な住宅、子育て支援施設及び生活利便施設が一定のレベルで整い、さまざまな世代が交流しながら快適でゆとりのある暮らしの誘導を図るゾーン</li> <li>・JR 埼京線の西側で、現在土地区画整理事業が進行中の新曽や、住居系の土地利用が中心で多様な形式の住宅が共存する地域に設定</li> </ul>	本町、新曽、笹目、美女木等
水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地内の公園、河川敷の公園等の自然環境に親しみながら暮らすことができる住環境の誘導を図るゾーン</li> <li>・荒川の自然環境に近く、比較的ゆとりのある地域に設定</li> </ul>	新大宮バイパスの西側

### 住工共生ゾーン

ゾーンの種類	ゾーン設定の考え方	想定されるエリア
新しい形の住工共生を図るゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業系や住居系の土地利用の方向性検討と併せて、住工共生を進めるゾーン</li> <li>・工場等の工業系と住居系の土地利用の混在度が高い地域に設定</li> </ul>	美女木、笹目、氷川町、新曽南等

### 工業ゾーン

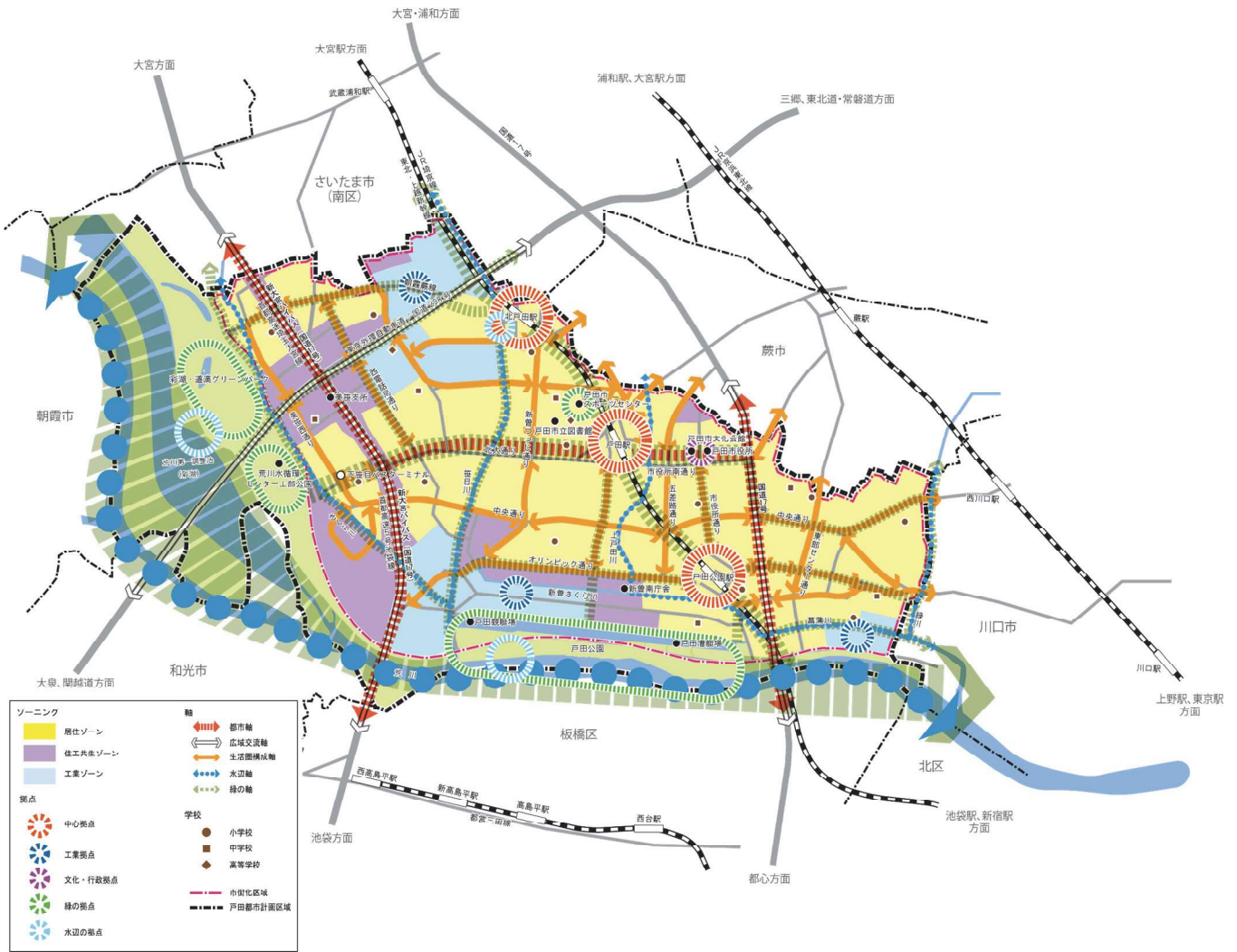
ゾーンの種類	ゾーン設定の考え方	想定されるエリア
立地をいかした工業を保全するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都心に近い立地をいかした事業活動が可能な工業地の保全を図るゾーン</li> <li>・第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）の土地利用方針において工業地として位置づけられ、既に大規模な工業系事業所が集積する地域に設定</li> </ul>	大字美女木、笹目北町、新曽南、川岸等

### (3) 拠点配置の考え方

第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）では、市内の鉄道3駅周辺に中心拠点を配置し、市全域からの利用が見込まれる医療・福祉、商業、行政等の高次都市機能を集積させることにより、都市全体の活動をけん引し、都市イメージを向上させていくこととしています。

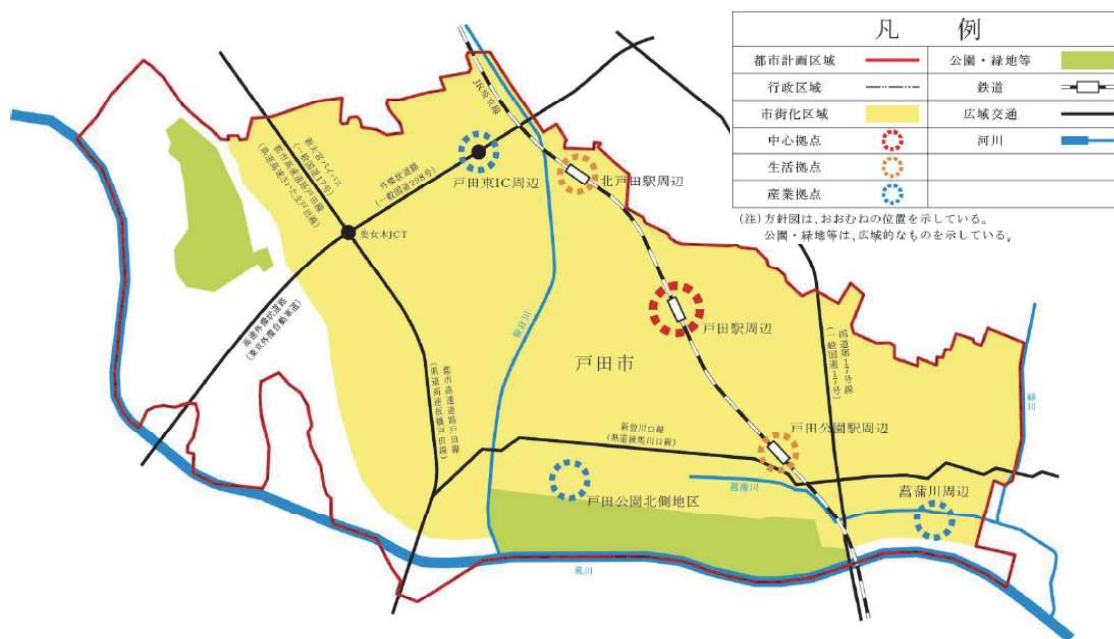
また、戸田市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、戸田駅周辺を中心拠点、北戸田駅周辺及び戸田公園駅周辺を生活拠点とし、工業が集積する3地区を産業拠点としています。

図2-2 第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)における将来都市構造図



出典：第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）（平成31年1月、戸田市）

図 2-3 戸田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図



出典：戸田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 29 年 1 月 27 日、埼玉県）

この考え方を踏まえ、次のとおり各拠点を設定します。

表 2-3 拠点設定の考え方

拠点の種類	拠点設定の考え方	想定されるエリア
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療・福祉、商業、行政等の市全域を対象とする都市機能が集積した拠点</li> <li>生活利便性を高める機能はもとより、都市全体の活動を牽引し、都市イメージを向上させる機能を備えた拠点</li> <li>市の主要な交通結節点であり、機能集積による市全体の利便性向上に資する地区に定める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道 3 駅（戸田公園駅、戸田駅、北戸田駅）を中心とするエリア</li> </ul>
工業拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業生産活動・流通業務機能を増進するための条件が整った地区</li> <li>本市では、住宅市街地に配慮しつつ、高速道路等の広域幹線道路に近接し、工業機能が集積する地区に定める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸田東 IC、県営戸田公園の北側、菖蒲川沿川を中心とするエリア</li> </ul>
文化・行政拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民の文化的な都市活動や行政サービス向上に資する、文化、行政機能が集積する地区に定める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化会館や市役所を中心とするエリア</li> </ul>
緑の拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模公園の整備が進められ、市を代表する緑地空間である荒川へのアクセス拠点ともなる地区に定める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>彩湖・道満グリーンパークや戸田公園、(仮称) 荒川水循環センター上部公園を中心とするエリア</li> </ul>
水辺の拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の大規模公園等をいかして、荒川の水辺空間における結節点を形成する地区に定める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>彩湖・道満グリーンパークの南側及び荒川運動公園の西側のエリア</li> <li>北戸田駅西口の笹目川・船着場を中心とするエリア</li> </ul>
交通拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道、バス等公共交通が集中し、交通結節点となっている地区に定める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道 3 駅（戸田公園駅、戸田駅、北戸田駅）及び下笹目バスターミナルを中心とするエリア</li> </ul>

## 第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）における鉄道3駅の考え方

### ○北戸田駅

～産業都市戸田の発展と新たな人口増加を担う「活気あふれる中心拠点」～

北戸田駅を中心とした笹目川東側のエリアと商業・業務等の施設が立地する笹目川西側のエリアとの連携を図るとともに、既存の大規模商業施設等が立地している特徴をいかしつつ、市全域を利用対象とした生活利便施設を維持・誘導することにより、中心拠点の形成を目指す。

### ○戸田駅

～戸田市の文化、教育、行政等を中心とした「にぎわいのある中心拠点」～

戸田駅周辺の商業施設、行政施設、社会福祉施設等の公共施設が集積する特性をいかしつつ、市全域を利用対象とした生活利便施設を維持・誘導することにより、中心拠点の形成を目指す。

### ○戸田公園駅

～人と環境にやさしい公園都市のゲートとなる「うるおいのある中心拠点」～

戸田公園駅周辺の商業施設、医療施設、社会福祉施設等の多様な施設が集積する特性とともに、荒川、県営戸田公園等の水と緑が生み出す良好な自然環境を有している特徴をいかしつつ、市全域を利用対象とした生活利便施設を維持・誘導することにより、中心拠点の形成を目指す。

## （4）公共交通の考え方

鉄道3駅を中心とした鉄道、バス等による、過度に自家用車に依存しない公共交通の充実したまちづくりを推進します

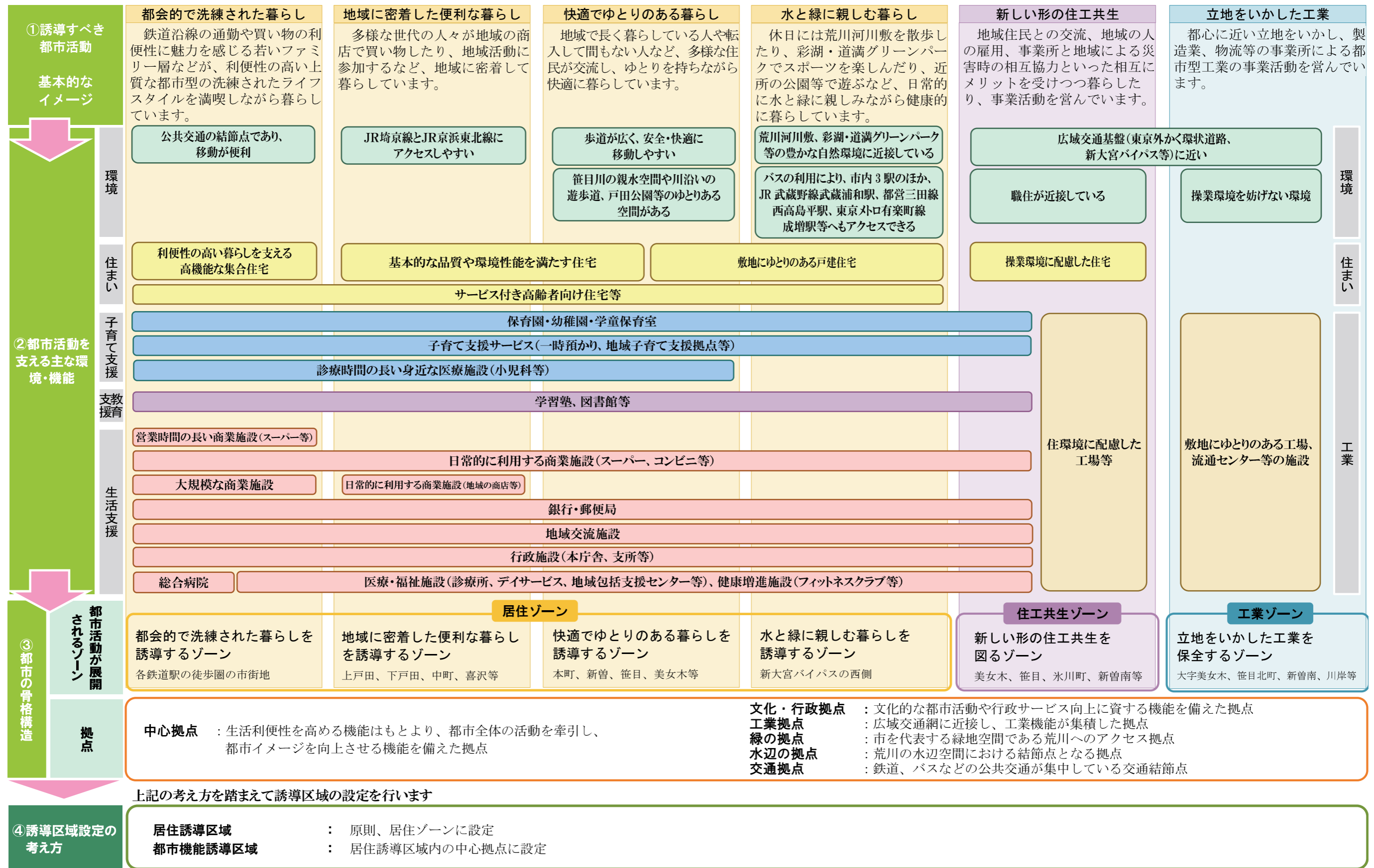
それぞれの都市活動における人の動きを想定しつつ、南北に通る JR 埼京線の3駅を起点としながら市内の主要施設や地域を効率的につなぐバスを中心とした公共交通のネットワーク形成を図ります。

## （5）目指すべき都市の骨格構造

（1）～（4）の考え方を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造を示します。



図2-4 市街地内で誘導すべき都市活動、ゾーン設定、誘導区域設定の考え方



上図で示しているゾーンは、それぞれのゾーンにおいて特にふさわしい活動を誘導していく対象エリアとして設定するものであり、誘導対象以外の活動を否定するものではありません。また、都市活動を支える環境、都市機能についても、ほかの環境・機能を否定するものではありません。



図2-5 目指すべき都市の骨格構造

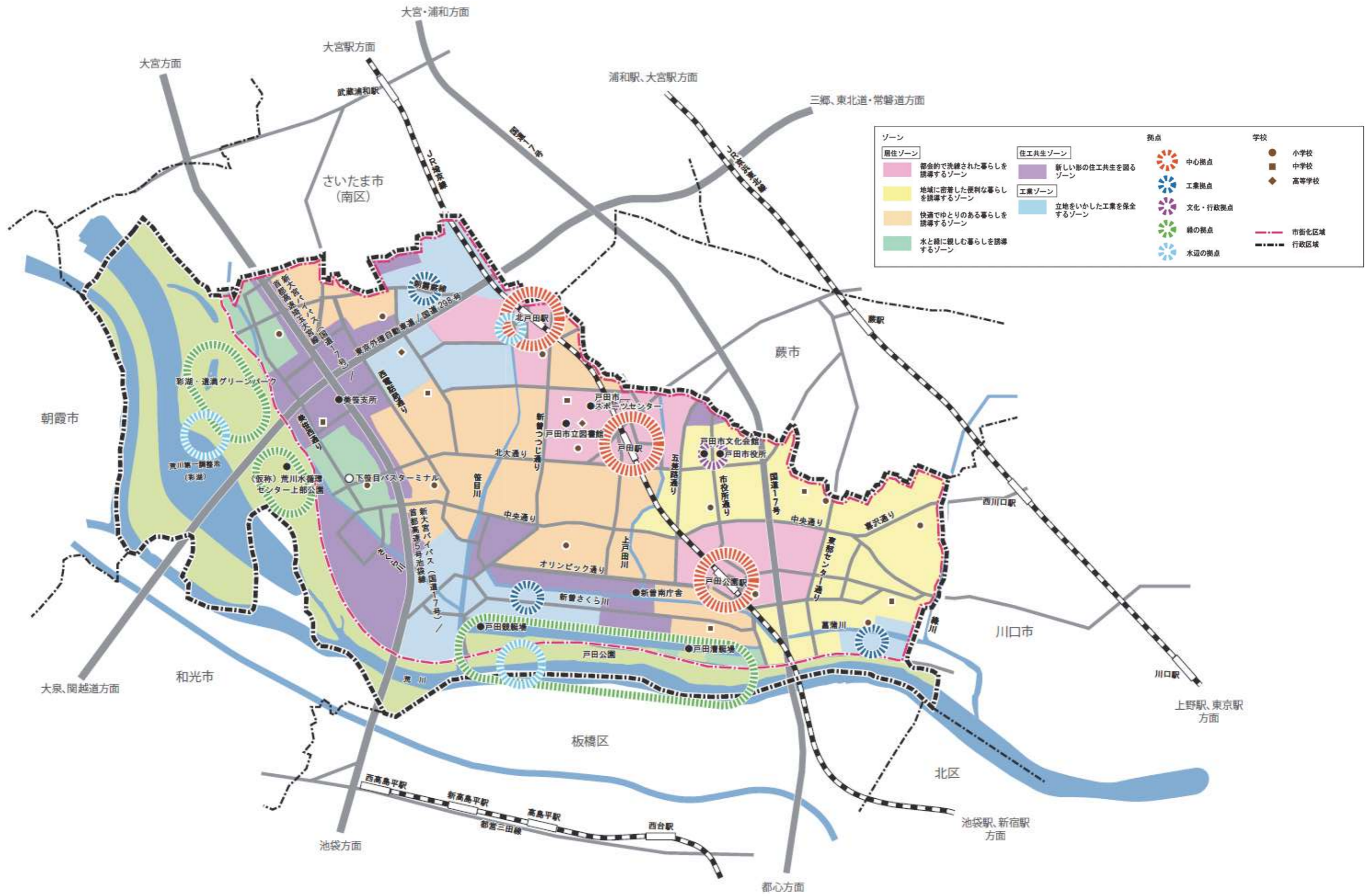


図 2-6 目指すべき都市の骨格構造（基幹的な公共交通軸）

