

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



戸田市

戸田市立地適正化計画  
(概要版)

## 【目 次】

1 立地適正化計画について	1
2 計画策定の背景及び目的	1
3 立地適正化計画で定める内容	1
4 計画の対象区域	2
5 計画の期間	2
6 都市の現状及び課題	2
7 まちづくりの目標及び方針	3
8 目指すべき都市の骨格構造	4
9 施策・誘導方針	8
10 居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設	10
11 誘導施策	12
12 計画の評価方法	14
13 届出制度	15
参考データ	16

## 1 立地適正化計画について

我が国の総人口は、2008年の約1億2800万人をピークに減少へと転じ、人口減少及び高齢化は、今後も続くとして予測されており、将来的には、現在の人口規模に応じて成り立っている生活利便施設（医療・福祉施設、商業施設、行政施設等）や公共交通のサービスレベルの維持が難しくなり、生活利便性の低下、住環境の悪化につながることを懸念されています。これらへの対応策として国の関係省庁が連携を図り、2014年8月に都市再生特別措置法が改正され、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能及び都市機能（医療・福祉、商業、行政等）の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして、立地適正化計画が新たに制度化されました。

## 2 計画策定の背景及び目的

全国的な人口減少や高齢化に対し、現在、本市において人口は増加傾向にありますが、将来的には減少に転じ、既に始まっている高齢化についても今後、急速に進行していくことが予測されています。状況が悪化してからの対応では、持続可能な都市の実現は難しくなるため、今から人口減少・超高齢社会の到来に備える必要があります。

そのようなことから、誰もが快適に生活を送ることができるような住環境及び生活利便性の維持・向上を目的として、緩やかに居住機能や都市機能の適正な誘導を図る「戸田市立地適正化計画」を策定します。

## 3 立地適正化計画で定める内容

### <居住誘導区域>

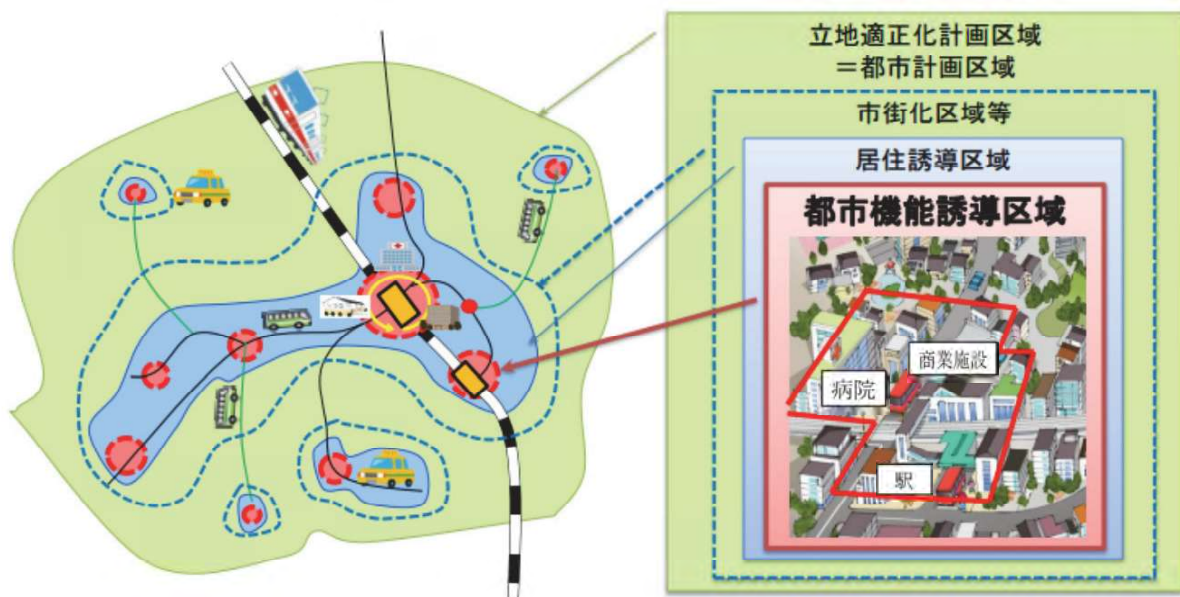
人口密度を維持することにより、生活利便サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

### <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に誘導・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を図る区域

### <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



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）

## 4 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（市全域）とします。

## 5 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。計画の期間は、当初策定時である 2019 年から 2038 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 2015 年としているため、20 年後の将来予測年次を 2035 年とします。

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。

## 6 都市の現状及び課題

人口動向、福祉、子育て、住宅等の 13 分野について関連する既往計画の整理やデータ分析を行い、都市の現状を把握するとともに、特に解決すべき課題を次のとおりとします。

### ○市全域を対象とする都市機能が集積した個性ある拠点の形成

- ・ 駅周辺へは、鉄道やバスをはじめとする多様な手段により市内全域から移動が可能。
  - ・ 駅周辺には病院、大型商業施設等の施設が立地しているが、駅ごとの個性や特色に乏しい。
- ⇒現在の利便性の高さを維持しつつ、市全域を対象とする都市機能を中心として、それぞれの拠点に求められる機能を整理し、集積させる必要がある。

### ○ニーズに応じた活動的な生活が実現できるまちづくり

- ・ 人口は増加傾向にあるが、長期的には減少に転じ、高齢化も既に始まっており、今後も急速に進行していくことが予測されている。
  - ・ 市民のライフスタイルやその時々のライフステージにより、住環境に求められるニーズはますます高度化・多様化している。
  - ・ 日常生活に必要な便利施設の多くは、市内に広く立地している。
- ⇒地域ごとに、個々のニーズに応じた活動的に生活できるまちづくりを進める必要がある。

### ○自家用車に過度に依存しない交通環境の形成

- ・ 近年は、自家用車に過度に依存しない人が増加している。
  - ・ 市内を徒歩や自転車で移動する人が多い。
  - ・ 高齢化の進展も踏まえると、公共交通の役割はさらに重要になる。
- ⇒自家用車以外の交通手段によるアクセス性向上に向けた交通環境の形成を進める必要がある。



## 7 まちづくりの目標及び方針

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、立地適正化計画におけるまちづくりの目標やまちづくりの方針を次のとおり定めます。

### ○まちづくりの目標

#### 都市環境と自然環境が調和した生活の質を高めるまちづくり

### ○まちづくりの方針

#### 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る。
- ・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る。

#### 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～

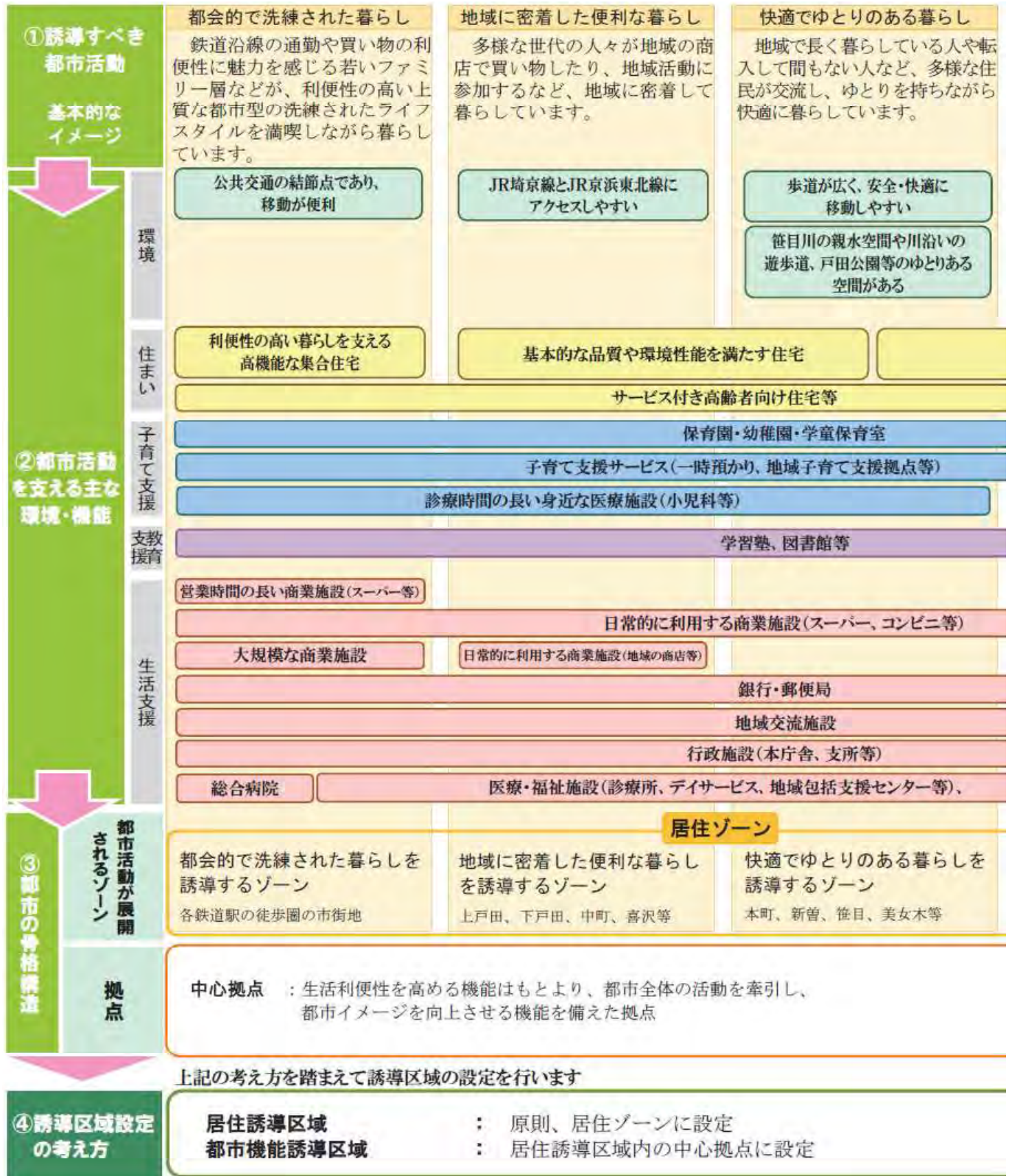
- ・それぞれの地域が有する現在の利便性を維持しつつ、ライフスタイルやライフステージに応じた暮らしを支える住環境をつくる。
- ・子育て世代の転入を促進する子育てしやすい環境をつくる。
- ・普段の生活が健康づくりにつながる環境をつくる。
- ・工業系の土地利用を主とする地域について、操業環境の維持・向上を進める。
- ・水や緑を感じられる環境をつくる。

#### 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する。
- ・市外にアクセスしやすい公共交通ネットワークの維持・向上を進める。

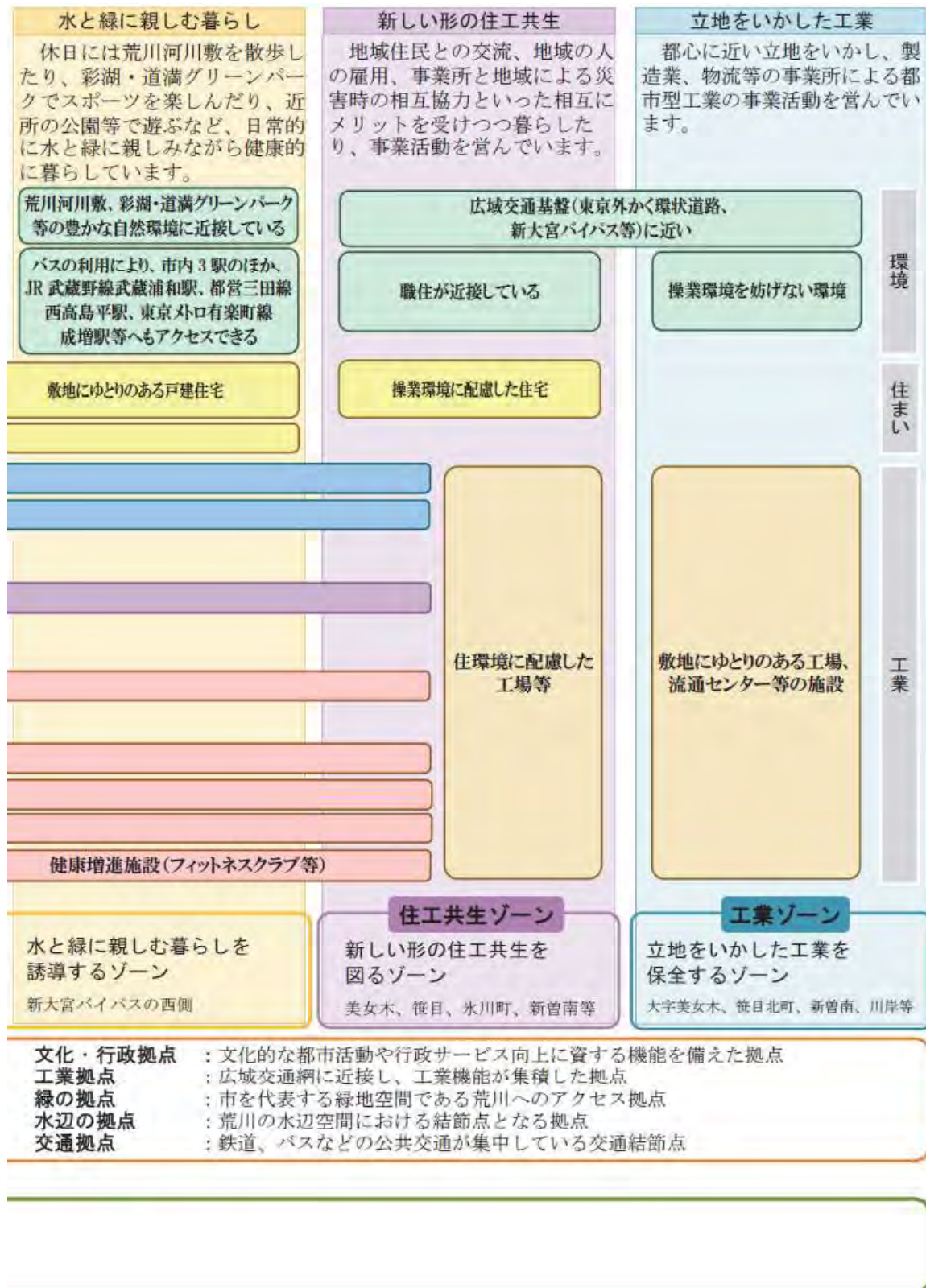
## 8 目指すべき都市の骨格構造

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、基幹的な公共交通軸）を整理します。

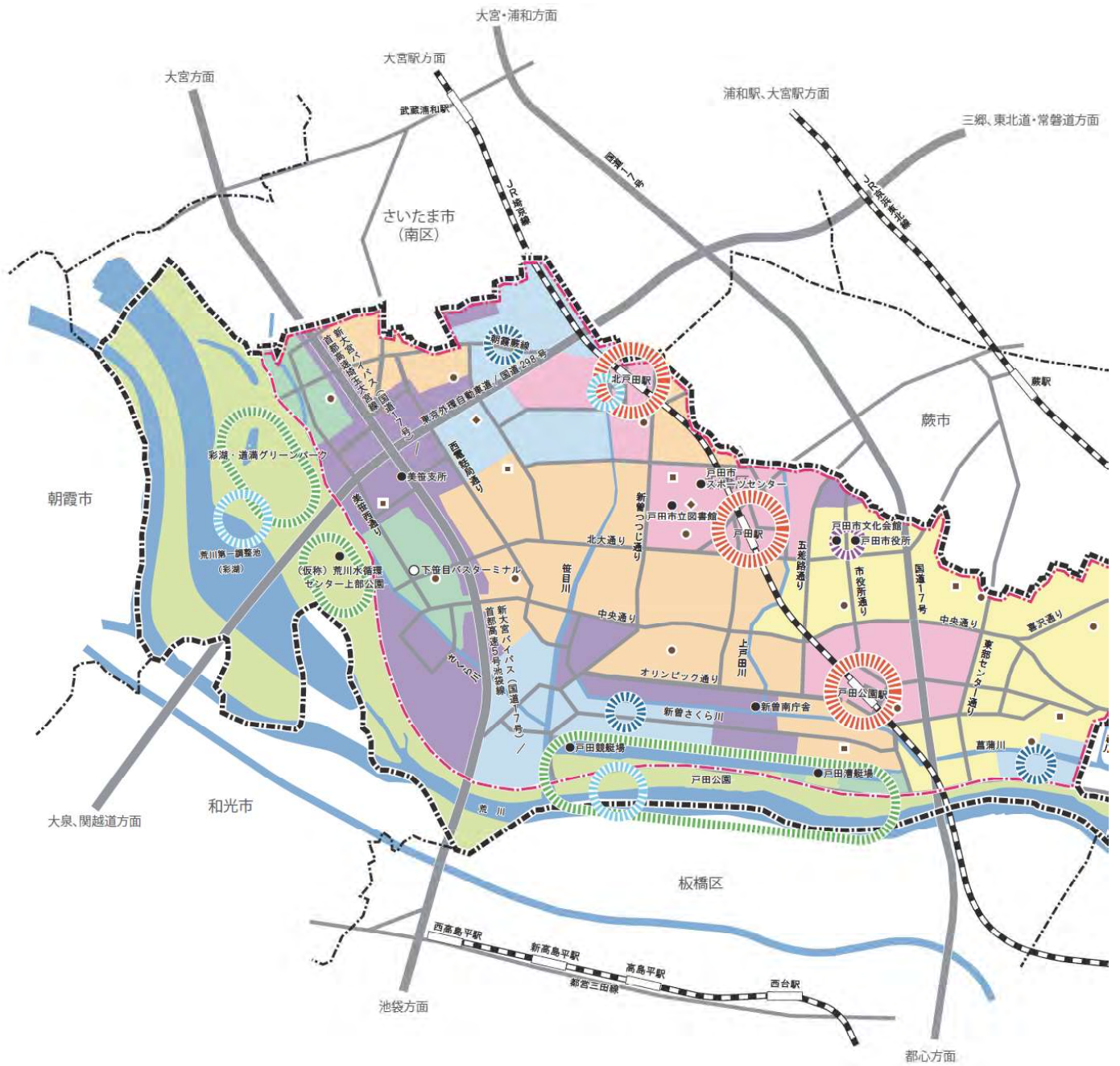


注) 左図で示しているゾーンは、それぞれのゾーンにおいて特にふさわしい活動を誘導していく対象エリアとして設定するものであり、誘導対象以外の活動を否定するものではありません。また、都市活動を支える環境、都市機能についても、ほかの環境・機能を否定するものではありません。

# 目指すべき都市の骨格構造

(全体像)

(基幹的な公共交通軸)

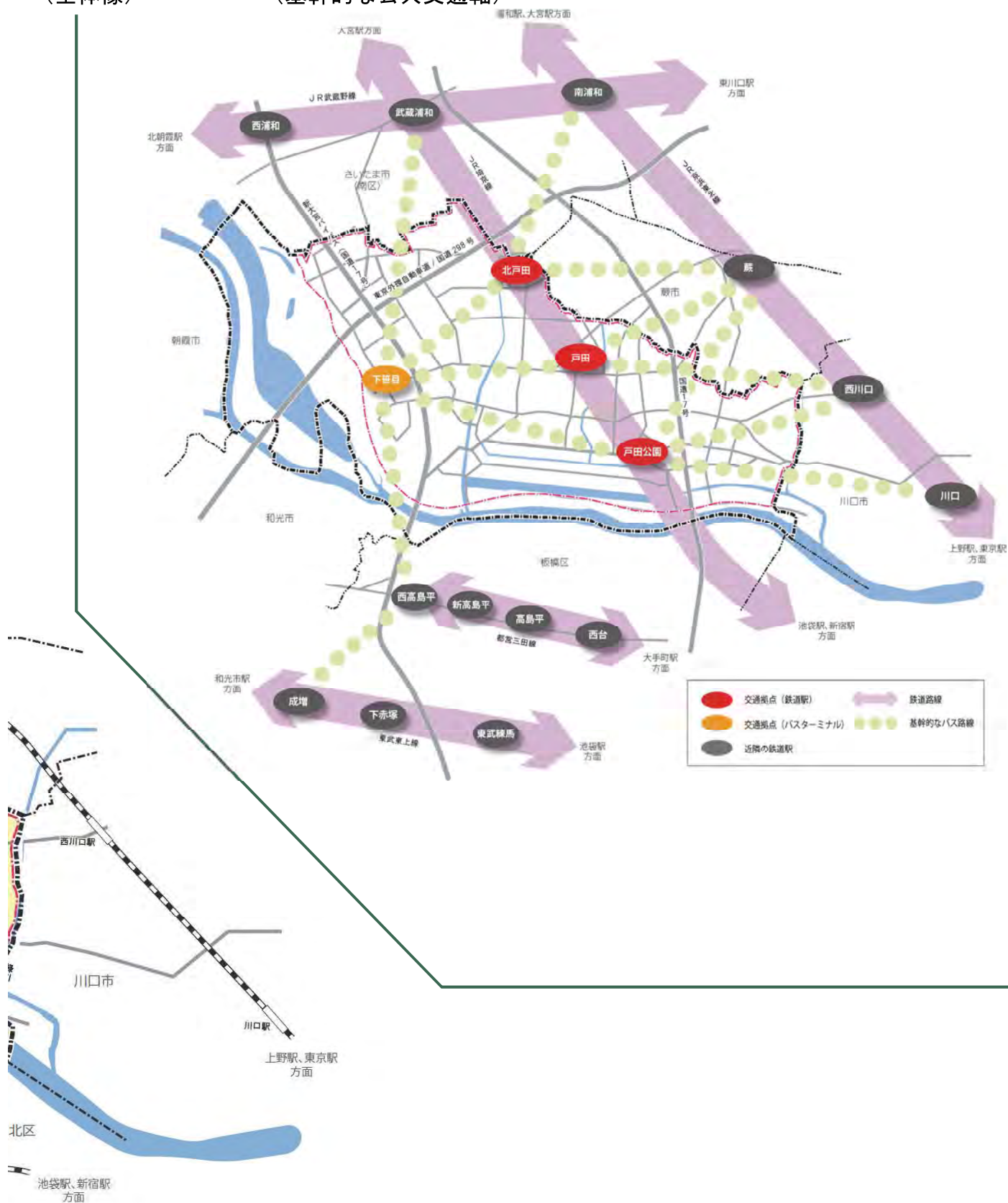




# 目指すべき都市の骨格構造

(全体像)

(基幹的な公共交通軸)



## 9 施策・誘導方針

「都市の現状及び課題」、「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」を踏まえ、本市が抱える課題を解決するための施策・誘導方針を定めます。

### ○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～

#### 中心拠点としての利便性を高め、にぎわい、交流が生まれる施設の誘導

- ・市民の利便性を高めるために、中心拠点ごとの役割や機能を適切に定めた上で、各中心拠点に市全域を対象とする商業、医療・福祉、文化、行政施設等を適切に誘導する。
- ・中心拠点形成に向けて、必要に応じて土地利用を誘導する。

#### 既存ストック、公有地の有効活用

- ・官民連携による中心拠点の整備、都市機能の誘導に向けて、空き室等の既存ストックや公有地を有効に活用する。

#### 魅力ある中心拠点形成に向けた景観づくりの推進

- ・施設等の整備、誘導等とあわせて、戸田市の顔としての空間づくり、景観づくりを推進する。

### ○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～

#### 住み続けたいと思える住環境の整備

- ・ゾーンごとのライフスタイル等に適した住宅を誘導する。
- ・空き家の利活用に向けたマッチング等の仕組みを構築する。
- ・市内の自然環境、公園等とのネットワークを形成する。
- ・住環境整備のために、必要に応じて土地利用を誘導する。

#### 子育てしやすい環境の整備

- ・子育てしやすい環境の充実に向けて、既存の子育て支援サービス、地域の共助の仕組みづくりなど、継続的な支援を強化する。

#### 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る。

#### 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る。

○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～

公共交通が利用しやすい環境の整備

- ・公共交通による移動性を高めるため、交通拠点における鉄道、バス、自転車等乗り継ぎ機能等を強化し、市内全域で公共交通が利用しやすい環境を整備する。

徒歩・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備

- ・徒歩や自転車で移動しやすい環境づくりに向けて、歩行者と自転車の分離を促進する歩行者・自転車のネットワークを整備する。
- ・公園や広場、交流施設など、外出時に安心できる快適な移動空間の整備に努める。

公共交通の利用促進に向けたモビリティマネジメントの推進

- ・利用者を増加させるため、公共交通に対する市民の関心・理解を高めるなどのモビリティマネジメントを進める。

施策・誘導の展開イメージ





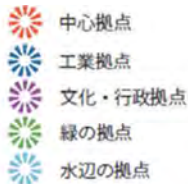
## 10 居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設

目指すべき都市の骨格構造等を踏まえ、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設を設定

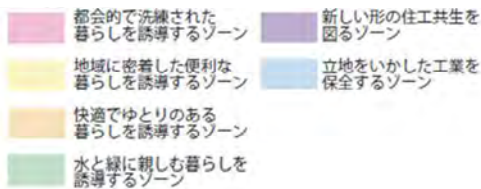
### ・誘導区域



### ・拠点



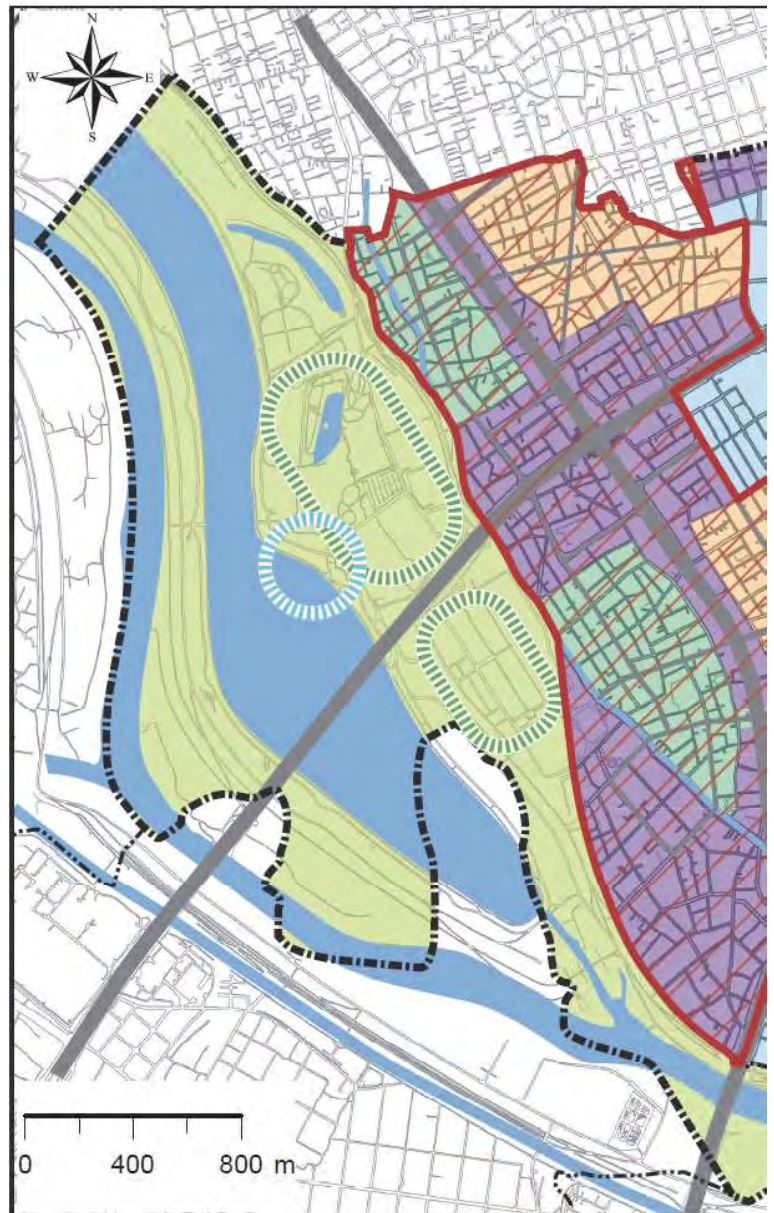
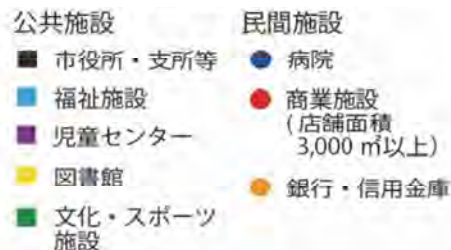
### ・ゾーン



### ・地形地物等



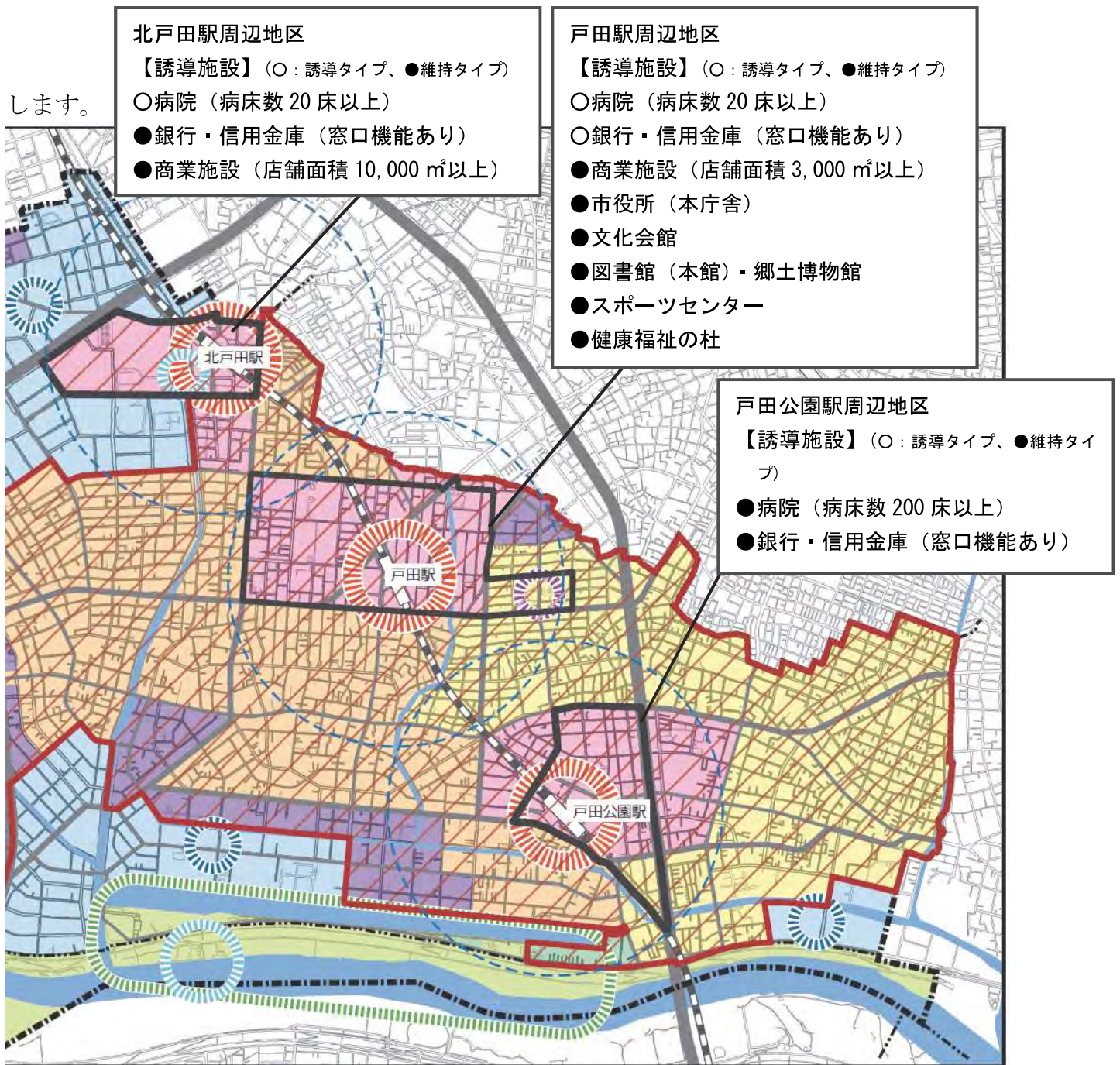
### ・市全域からの利用が見込まれる施設



### <居住誘導区域の設定に関する基本的な考え方>

- 目指すべき都市活動等が実現できる区域（土地利用）
  - ・都市活動に応じたゾーン、都市の骨格構造等を実現するために必要な地域を居住誘導区域に含める。（居住系ゾーンは区域に含める。住工共生を図るゾーンは、居住系土地利用と工業系土地利用の割合を踏まえて判断する。）
- 将来の人口分布を踏まえた適切な区域
  - ・将来の人口分布予測を踏まえ、「人口規模の維持」を基本としながら居住誘導区域に含めるか判断する。
- 公共交通の利便性を踏まえた区域
  - ・公共交通（路線バス、コミュニティバス toco）による利便性の視点から居住誘導区域に含めるか判断する。
- 災害等への対応を踏まえた区域
  - ・河川はん濫による浸水、火災等による災害の影響を受ける可能性があるエリアは、災害リスク、警戒避難体制の整備状況等を勘案して、居住誘導区域に含めるか判断する。





### <都市機能誘導区域の設定に関する基本的な考え方>

- 市全域からの利用が見込まれる都市機能が、既に一定程度充足している区域
  - ・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が立地しているエリアを中心に都市機能誘導区域に含める。
- 鉄道、路線バスなど公共交通網が集中している区域
  - ・鉄道、路線バス及びコミュニティバス toco 等の公共交通ネットワークが集中し、市内各地からアクセスしやすいエリアを都市機能誘導区域とする。
- おおむね徒歩圏内で構成される区域
  - ・都市機能誘導の規模は、区域内を徒歩あるいは徒歩により移動できる範囲とし、最大半径 800m のエリア範囲内で設定する。

### <誘導施設の設定に関する基本的な考え方>

- 市全域からの利用が見込まれる施設
  - ・病院、総合福祉センター、子育て総合支援センター、図書館、文化・スポーツ施設、大規模商業施設、市役所、銀行・信用金庫等を対象として、立地状況等を勘案し、都市機能誘導区域ごとに誘導施設を設定する。

## 11 誘導施策

まちづくりの目標実現に向けて今後取組を進める施策を整理します。

まちづくりの方針①に対応する誘導施策としては、都市機能誘導区域における都市機能誘導をはじめとする拠点の形成に向けた施策を位置づけます。まちづくりの方針②に対しては、主に居住誘導区域における住環境向上に向けた施策を位置づけますが、居住誘導区域外にも適用する施策を含みます。まちづくりの方針③に対しては、都市機能誘導区域間又は都市機能誘導区域と居住誘導区域、居住誘導区域外を結び、本市全体の移動性向上を図っていく施策を位置づけます。

### まちづくりの方針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～

- 中心拠点としての利便性を高め、にぎわい、交流が生まれる施設の誘導
  - ・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
  - ・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導入
  - ・誘導施設の整備に対する補助金等の国等による支援の活用
- 既存ストック、公有地の有効活用
  - ・誘導施設の立地に関する公有地の有効活用
  - ・空き店舗等の利活用の推進
- 魅力ある中心拠点形成に向けた景観づくりの推進
  - ・景観づくり推進地区の指定等による景観づくりの推進



整備された北戸田駅東口駅前広場



戸田駅前の様子

### まちづくりの方針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～

- 住み続けたいと思える住環境の整備
  - ・ライフスタイルやライフステージに応じた暮らし方に関する情報発信等の官民連携による移住・住み替えの支援
  - ・空き家バンク制度の運用、空き家のリノベーションへの支援等による空き家の利活用の推進 等
- 子育てしやすい環境の整備



- ・地域子育て支援拠点の充実
- ・保育所の拡充と質の向上 等

○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

- ・地域包括支援センターにおける相談機能の充実
- ・認知症グループホームにおけるサービスの充実 等

○工業の保全と適切な住工共生の推進

- ・企業立地マッチング促進事業の推進
- ・新技術・新製品の開発支援 等



リノベーションされた川岸倉庫



多世代が交流するアート結び市

まちづくりの方針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～

○公共交通が利用しやすい環境の整備

- ・駅前交通広場の整備等による鉄道やバスの結節機能の強化
- ・市民生活の状況や生活利便性を勘案したコミュニティバス toco の路線の適宜見直し

○徒歩・自転車で行動したくなる快適な移動空間の整備

- ・都市計画道路の整備
- ・歩行者・自転車ネットワークの整備 等

○公共交通の利用促進に向けたモビリティマネジメントの推進

- ・公共交通の利用促進に向けた普及・啓発



コミュニティバス toco



整備された都市計画道路

## 12 計画の評価方法

「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」で示した本市におけるまちづくりの目標「都市環境と自然環境が調和した生活の質を高めるまちづくり」を目指し、この目標の実現に向けて、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・公共交通の維持・向上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。

### ○中心拠点の形成に関する計画目標値

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、各都市機能誘導区域において、これまで以上のにぎわいの創出が期待されます。

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	37%（戸田市市民意識調査の結果を基に設定）	2018年度【計画策定時点】
目標値	評価基準値＋5%＝42%	2028年度【中間時点】
	評価基準値＋10%＝47%	2038年度【最終目標時点】
モニタリング指標の例	都市機能誘導区域の滞留人口、従業人口、地価、誘導施設数等	

### ○市全域における住環境等の向上に関する計画目標値

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子育て世代やシニア世代をはじめとした、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や、操業しやすい環境の向上が可能となります。これにより、各ゾーンにおいて希望する暮らし、営みが行われることで、地域コミュニティの持続・強化や地域の魅力の向上につながり、定住や持続的な操業への意識が増進することが期待されます。






計画目標値	住みたいと思う市民の割合	
評価基準値	78%（戸田市市民意識調査の結果を基に設定）	2018年度【計画策定時点】
目標値	評価基準値＋3%＝81%	2028年度【中間時点】
	評価基準値＋6%＝84%	2038年度【最終目標時点】
モニタリング指標の例	人口、住宅の立地数、地価、空き家率、公共交通機関分担率、公共交通機関等利用者数等	

## 13 届出制度

### ○居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等<sup>\*</sup>の開発行為又は建築行為を行おうとする場合は、着手の30日前までに本市への届出が義務づけられます。

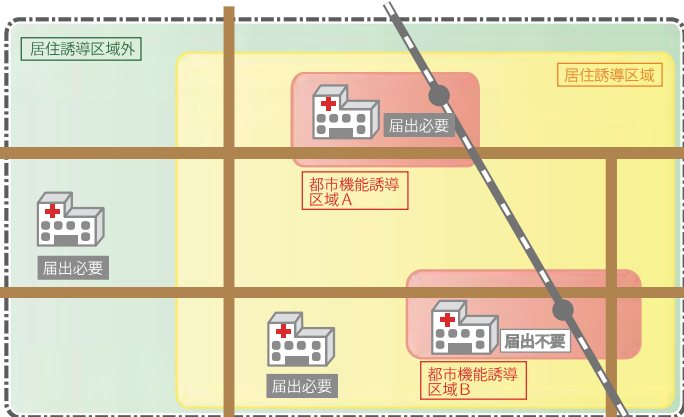
※「住宅等」とは、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅等のことです。

開発行為	建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅等の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅等の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</p> <hr/> <p>①の例示：3戸の開発行為・・・<b>届出必要</b></p>  <p>②の例示：1,300㎡1戸の開発行為 ・・・<b>届出必要</b></p>  <p>：800㎡2戸の開発行為 ・・・<b>届出不要</b></p> 	<p>① 3戸以上の住宅等を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合</p> <hr/> <p>①の例示：3戸の建築行為・・・<b>届出必要</b></p>  <p>：1戸の建築行為・・・<b>届出不要</b></p> 

改正都市再生特別措置法等について（平成27年 国土交通省）を基に作成

### ○都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合は、着手の30日前までに本市への届出が義務づけられます。

○開発行為	
<p>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</p>	
○建築等行為	
<p>① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合</p> <p>③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とみなす場合</p>	

例) 都市機能誘導区域Aにおける誘導施設を「商業施設」、都市機能誘導区域Bにおける誘導施設を「商業施設」「病院」とした場合

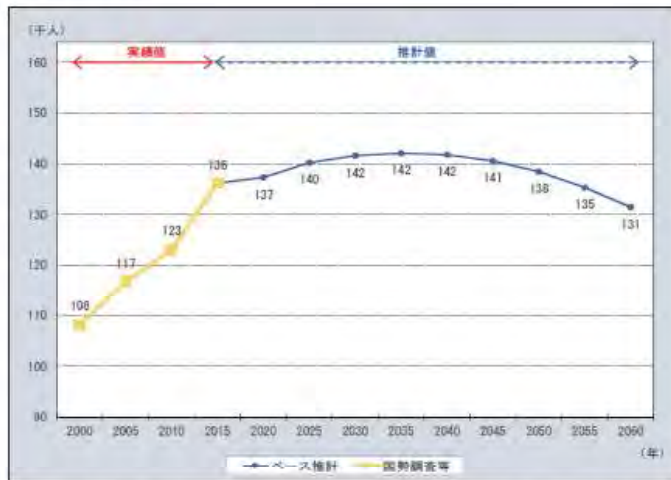
### ○都市機能誘導区域内における届出

都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の状況を把握するため、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、着手の30日前までに本市への届出が義務づけられます。



# 【参考データ】

## ○人口の将来推計



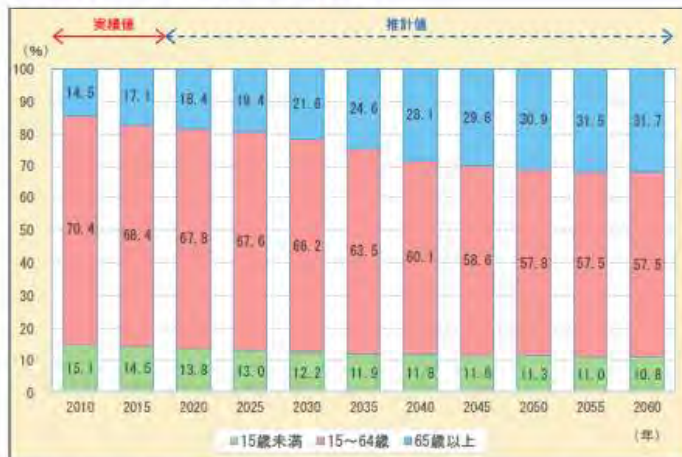
戸田市まち・ひと・しごと創生総合戦略に係る人口ビジョン（平成27年10月）を基に作成

## ○土地利用現況（2014年）



土地利用調整方針調査

## ○年齢3区分別・人口構成率の推移



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（平成27年10月）を基に作成

## ○公共交通機関の徒歩圏



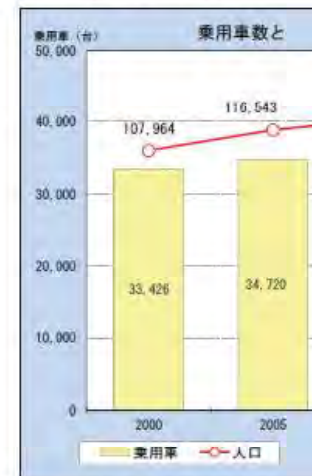
国土数値情報（平成27年時点、国土交通省）を基に作成

## ○生活利便施設の分布状況



国土数値情報（平成27年時点、国土交通省）を基に作成

## ○乗用車数と人口の推移



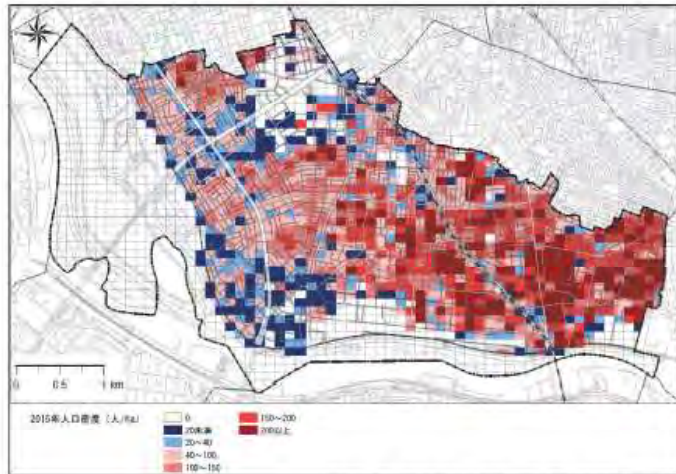
市区町村別自動車保有車両数（各を基に作成



○総人口の分布状況（2015年）



検討業務報告書（平成28年3月）を一部加工

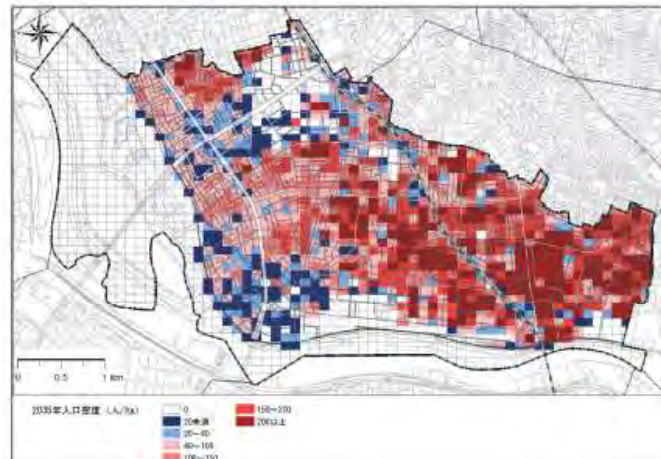


国勢調査（平成27年、総務省）を基に作成

○総人口の分布状況（2035年）

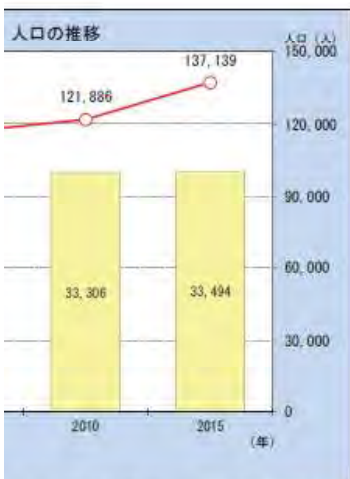


交通省）、都市構造の評価に関するハンドブック作成

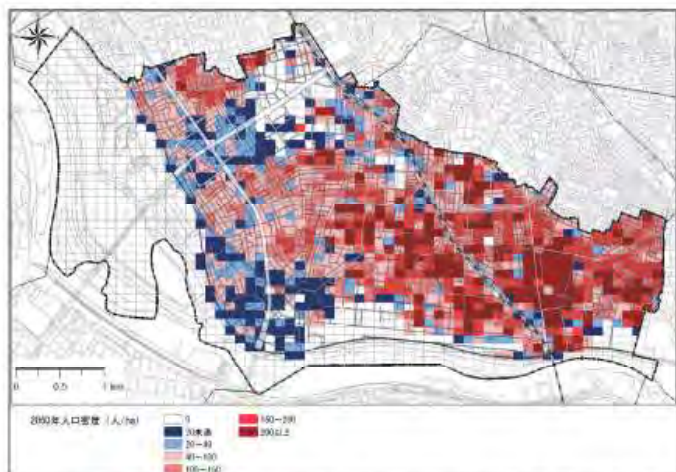


国勢調査（平成22年・27年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成22～26年、埼玉県）を基に作成

○総人口の分布状況（2060年）



年、関東運輸局）、国勢調査（各年、総務省）



国勢調査（平成22年・27年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成22～26年、埼玉県）を基に作成



戸田市立地適正化計画【概要版】

平成31年4月（初版）

発行／戸田市

〒335-8588 戸田市上戸田1丁目18番1号

電話：048-441-1800（代）

編集／都市整備部 都市計画課

