

戸田都市計画 (戸田市)

都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針

埼玉県

都市計画の決定 案の縦覧	平成25年11月22日から 平成25年12月6日まで
都市計画の決定 告示	平成26年3月28日
埼玉県	

《 目 次 》

第1	都市計画の目標	
1	基本的事項	
イ	都市計画区域の範囲	1
ロ	目標年次	1
2	埼玉県の都市計画の目標	
イ	埼玉県の将来都市像	2
ロ	埼玉県のまちづくりの目標	3
3	当該都市計画区域の都市計画の目標	
イ	当該都市計画区域の特性	4
ロ	当該都市計画区域の都市づくりの基本理念	4
4	地域毎の市街地像	5
第2	区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	
1	区域区分の決定の有無	6
2	区域区分の方針	
イ	都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口	6
ロ	産業の規模	6
ハ	市街化区域のおおむねの規模	6
第3	主要な都市計画の決定の方針	
1	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	
イ	主要用途の配置の方針	7
ロ	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	8
ハ	市街地における住宅建設の方針	9
ニ	市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	10
ホ	市街化調整区域の土地利用の方針	11
2	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	
イ	交通施設の都市計画の決定の方針	12
ロ	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	14
ハ	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	15
3	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	
イ	主要な市街地開発事業の決定の方針	16
4	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	
イ	基本方針	17
ロ	主要な緑地の配置の方針	18
ハ	具体の公園・緑地の配置の方針	19
第4	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図	20

第1 都市計画の目標

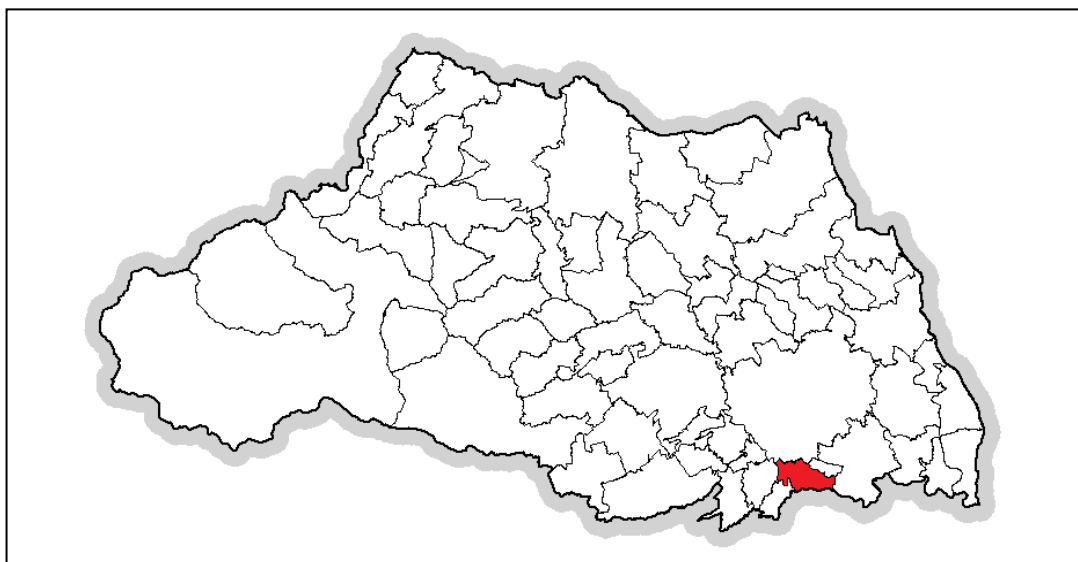
1 基本的事項

当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、埼玉県が一の市町村を超える広域的見地から、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主とし、本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」に基づき定める。

当該都市計画区域における土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等の都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定める。

イ 都市計画区域の範囲

名称	市町村名	範囲	規模
戸田都市計画区域	戸田市	戸田市全域	1, 817ha



ロ 目標年次

埼玉県の将来都市像及びその実現のための方針については、概ね20年後を目標年次とする。また、区域区分については、平成27年を目標年次とする。

2 埼玉県都市計画の目標

イ 埼玉県の将来都市像

県民生活の視点から埼玉の目指すべき将来都市像は次のとおりとする。

埼玉の将来都市像

『みどり輝く 生きがい創造都市』
～ 暮らし続けるふるさと埼玉 ～

(1) 暮らしやすく、ふるさととして愛着のもてる都市^{まち}

(2) 誰もがいきいきと働いている元気な都市^{まち}

(3) 地域の営みが未来につながる都市^{まち}

(1) 暮らしやすく、ふるさととして愛着のもてる都市

仕事帰りにオシャレな店で買い物が楽しめるなど、多くの人で中心市街地がにぎわっている。

都市と都市、都市の中心部と郊外部を結ぶ鉄道や道路、バスなどが充実して便利であり、誰もが外出を楽しんでいる。

身近なところに病院や福祉施設、子育て施設が充実しており、人々がふれあいながら暮らしている。

(2) 誰もがいきいきと働いている元気な都市

充実した交通網や豊富な人材など埼玉の強みを最大限に活かして、国際的にも競争力が高く、日本経済を牽引する産業が集積されている。

身近なところに誰もが自分の能力を活かせる働き場があり、いきいきと働いている。

(3) 地域の営みが未来につながる都市

街道や史跡、伝統文化など先人達が培ってきた地域固有の財産が保存・再生されて、美しい景観を形成し、まちのブランド力が高まっている。

田園地域では、雑木林や田畑が広がり、川には澄んだ水が流れ、子供達は自然とふれあいながら育っている。

住宅地のみどりや街路樹などが豊富で、道路・建築物や公共交通などの効果的な利用が進むなど、環境に優しい持続可能な都市となっている。

ロ 埼玉県のまちづくりの目標

将来都市像を実現していくため、「安心・安全」「環境」を前提として、3つのまちづくりの目標を設定する。

まちづくりの目標1：歩いて暮らせるまちの実現

駅周辺など地域の中心となる市街地は、人々の暮らしを支える場、交流の場として、本来持つべき都市機能を復活・充実させる。

市街地における医療・福祉施設を充実させ、高齢者など誰もが暮らしやすいまちづくりを進める。

高齢者をはじめ誰もが自由に移動できるよう、使いやすい都市交通環境の整備を進める。

公共交通の利用促進やみどりの創出など、低炭素型の持続可能な都市を目指す。

県民が安全に暮らせるよう、都市の防災機能を高める。

まちづくりの目標2：地域の個性ある発展

<プラス1のまちづくり>

地域の特性や資源を磨いて地域の価値を高め、活力ある地域づくりを進める。

人々の出会いと交流の場を創り、にぎわいのある都市を創る。

歴史や文化を活かし、新たな発見のある、訪れたいと感じる都市を創る。

美しいまちなみ景観を創造し、住みたいと感じる都市を創る。

<産業応援まちづくり>

雇用の場を確保し、地域の活力を高める。

充実した高速道路網や地理的な優位性を活かし、戦略的に産業を集積する。

まちづくりの目標3：都市と自然・田園との共生

「都市の利便性」と「田園のゆとり」を享受できる魅力的な都市を創る。

「都市とみどり」、「都市と川」、「都市と田園」が共生した多彩な田園都市を創る。

都市の身近に残る豊かな自然や田園を貴重な財産として守り、活かしていく。

3 当該都市計画区域の都市計画の目標

イ 当該都市計画区域の特性

本区域は、都心から約20km圏、埼玉県南東部に位置し、平坦な地形が広がっており、荒川、笹目川及び緑川などの河川が流れている。

鉄道は、JR埼京線がさいたま市や都心に連絡しており、通勤・通学の主要な交通手段となっている。

道路は、高速板橋戸田線、高速さいたま戸田線、一般国道17号及び一般国道17号新大宮バイパスが南北方向に縦断するとともに、東京外環自動車道及び一般国道298号が東西方向に横断しており、骨格となる広域幹線道路を形成している。

江戸時代には、中山道と荒川の交わる交通の要衝として栄えた。高度経済成長期には、荒川沿いに工場や倉庫等の立地が進むとともに、昭和45年の新大宮バイパスの開通に伴い、その沿線にも工場や倉庫の立地が拡大してきた。

その後、昭和60年のJR埼京線の開通に伴う3駅の開設、さらに東京外環自動車道の開通など、広域交通の利便性の飛躍的な向上に伴い、急激に人口が増加するとともに、工場や倉庫等から、中高層マンションへの土地利用転換がみられるなど、密度の高い市街地の形成が進んでいる。

このような状況から、東京に近接した地理的条件や充実した交通網を活用する土地利用と、緑地・水辺空間など、住民生活にやすらぎを与える自然的資源を保全・活用したまちづくりを進めていくことが重要である。

ロ 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

都市開発のポテンシャルを活かして県の顔となるおしゃれでにぎわいのあるまちへと都市機能の集積を進める。

4 地域毎の市街地像

高齢者をはじめ誰もが安全に安心して暮らせるまちづくりを推進するため、日常生活の利便性や快適性を向上させる機能等を適切に配置する。

特に、駅を中心に商業・医療・福祉など多様な機能の集積を図るとともに、周辺の住環境に配慮しつつ、中高層の都市型居住を進め、「効率的」に暮らし続ける集約的なまちに高める。

都市の身近に残る緑や水辺を貴重な財産として保全・創出・活用する。

○ 商業・業務拠点

戸田公園駅、戸田駅及び北戸田駅の周辺は、商業施設、文化施設、公共施設など多様な機能を集積し、都市的な魅力あふれる空間や都市活動を確保し、にぎわいと活力のあるまちを形成する。

一般国道17号、中央通りなどの道路の沿道は、商業施設など多様な機能が連なる土地利用を誘導する。

○ 生活拠点

市役所の周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉施設などが充実した生活を支える拠点を形成する。

○ 産業拠点

菖蒲川周辺、戸田公園の北側の一部及び戸田インターチェンジ周辺は、周辺の環境に配慮した産業を集積する工業地を形成する。

第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1 区域区分の決定の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号のイに基づき、本都市計画に区域区分を定めるものとする。

2 区域区分の方針

イ 都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口

年 次		平成17年	平成27年
区 分			
都市計画区域内人口		116.7千人	おおむね119千人
市街化区域内人口		116.6千人	おおむね119千人

ロ 産業の規模

年 次		平成17年	平成27年
区 分			
規 模	製造品出荷額	2,624億円	2,774億円
	商品販売額	3,497億円	4,077億円

ハ 市街化区域のおおむねの規模

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向並びに計画的市街地整備の見通しを勘案し、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成27年 (基準年の10年後)
市街化区域面積	おおむね1,337ha

第3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

イ 主要用途の配置の方針

地域毎の市街地像に掲げる各拠点機能を維持・増進する用途を適正に配置する。また、拠点以外の地域については、各拠点との役割分担を勘案しつつ、地域の特性に応じた用途を適正に配置する。

なお、市境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮した用途を配置する。

○ 商業業務地

都市のにぎわいを形成するため、経済圏及び生活圏、周辺の土地利用、基盤整備の状況や将来計画等を勘案して配置する。

本区域の核として店舗、事務所等の集積を図るとともに、近隣の住宅地の住民に対する商業等の機能を増進するため、商業・業務拠点に配置する。また、必要に応じて生活拠点に配置する。

○ 工業地

工業生産活動・流通業務機能の利便を増進するとともに、公害の発生を防止するため、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況及び周辺の土地利用を勘案して配置する。

本区域の産業の振興と就業機会の確保などを図るため、産業拠点に配置する。

○ 住宅地

高齢者をはじめ誰もが安心・安全に歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、公共施設、医療・福祉施設、店舗等の生活利便施設及び公共交通機関の利便性を勘案して配置する。

良好な住居の環境を保護する地域については、住居専用地域を指定するなど、各々の地域特性に応じた用途を配置する。

○ 沿道地

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域の用途については、当該道路の有する機能及び整備状況、周辺土地利用の動向、各拠点の機能との役割分担を勘案して配置する。

ロ 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途ごとに、都市基盤の整備水準や土地利用の動向を勘案するとともに、市境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮する。

商業業務地については、中密度もしくは高密度な利用とする。

工業地については、中密度の利用を基本とする。

住宅地については、地域の特性に応じた密度の利用を図る。

注) ここでの密度の数値は、以下を想定している。

商業業務地においては、おおむね、

高密度は容積率500%以上、中密度は容積率200%~400%

住宅地・工業地においては、おおむね、

高密度は容積率300%以上、中密度は容積率150%~200%、低密度は容積率100%以下

ハ 市街地における住宅建設の方針

(1) 安心と安全を支える住まいづくりに関する方針

高齢者の急激な増加に備えた居住の安定を確保するとともに、すべての県民が安全で元気に暮らせるよう、身体能力の変化などに対応した住まいづくりを進める。

住宅・宅地の耐震化や防災性能の向上など住宅の基本的な安全性の確保により、地震や火災への対応等、暮らしの安全を支える住まいづくりを進める。

(2) 良質な住まいづくりに関する方針

将来にわたって良好な住宅や住環境を維持し続けるため、環境への負荷に対する配慮がなされた住宅など、次世代に残せる良質な住まいづくりを進める。

少子高齢化が進む社会においても、子育て世代が魅力を感じる住宅となるよう、子育てしやすい住まいづくりを進める。

(3) 生き活きと住まうための住環境の整備に関する方針

住宅建設にあたっては、生活支援、子育て支援、医療、教育等の様々な機能が充実し、犯罪や災害が少ない住環境の整備を進める。

緑豊かで美しい街並みや、歴史・風土に育まれた地域固有のまちの魅力などを活かした住環境の整備を進める。

ニ 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

(1) 土地の高度利用に関する方針

拠点機能の集積・増進や、都市機能更新を図る地区については、都市基盤の整備状況等を勘案し、土地の高度利用を図る。

(2) 用途の見直しに関する方針

人口減少・超高齢社会の同時進行などの社会情勢の変化や、土地利用の動向等へ対応するとともに、目指すべき市街地像の実現に向けた秩序ある土地利用を図るために必要な場合は、適切な用途の見直しを行う。

(3) 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、新たな住宅市街地形成に併せて積極的に良好な住環境の実現を図るべき地区、建築物が密集した市街地などで市街地の改善又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区などについては、高度地区や地区計画などを活用し、良好な住環境と街並みの景観の維持、形成を図る。

(4) 産業集積に係る周辺土地利用との調和に関する方針

産業集積に必要な基盤整備にあたっては、緑地空間等のオープンスペースを確保するなど、周辺環境との調和に配慮する。

(5) 都市防災に関する方針

埼玉県地域防災計画に定められた、まちの不燃化・耐震化、安全な避難行動や災害応急活動が円滑に行える都市空間整備など、防災都市づくりを推進する。

特に、都市基盤の整備や、建築物の密集状況などを勘案し、防火地域・準防火地域の指定を推進する。

(6) 地球環境への対応に関する方針

埼玉県地球温暖化対策実行計画に定められた、低炭素型まちづくりやみどりと川の再生など、低炭素社会の実現を図る。

ホ 市街化調整区域の土地利用の方針

(1) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

首都圏近郊緑地保全区域を含む荒川河川敷については、河川の計画との整合を図りながら生態系に配慮した緑豊かな水辺空間として保全・創出する。また、住民に親しまれている戸田公園や彩湖・道満グリーンパークなどは、河川空間と一体的連続性を確保し、水辺のスポーツ・レクリエーションゾーンとして、活用と保全に努める。

2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

イ 交通施設の都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

(一) 交通体系の整備の方針

本区域の道路網は、南北方向に縦断する一般国道17号及び一般国道17号新大宮バイパス、東西方向に横断する東京外環自動車道及び一般国道298号を骨格として構成されており、一般国道17号新大宮バイパスの中央部には、高架で高速板橋戸田線が美女木ジャンクションで東京外環自動車道と接続するとともに、高速さいたま戸田線がさいたま新都心まで延びている。

公共交通機関は、JR埼京線がさいたま市と都心に連絡するとともに、3つの駅（戸田公園駅、戸田駅、北戸田駅）が区域内にあり、それぞれ民営のバス及び市内循環バスが運行されている。

道路では、利便性の向上を図るとともに、超高齢社会の進展に対応した安心・安全な通行環境を確保する必要がある。また、公共交通機関の利便性や結節性の向上などにより、総合的な交通体系を確立していく必要がある。

このような状況を踏まえ本区域の交通体系は、次のような基本方針のもと整備を進める。

- ① 歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用を積極的に進め、総合的な交通体系を確立する。
- ② 広域的な交流・連携を強化するため広域交通ネットワークの構築を図る。
- ③ 建築物が密集した市街地においては、面的整備計画と調整を行い、都市防災の向上を図りながら道路等の整備を進める。
- ④ 施設整備にあたっては、既存施設の有効利用を図りつつ、ユニバーサルデザインの考え方に配慮し、計画的かつ段階的に整備を行う。
- ⑤ 駐車場については、既存駐車施設の活用を図りながら、行政、住民及び企業が一体となった総合的な駐車対策を推進する。
- ⑥ 火災延焼遮断帯及び避難路としての機能を併せ持つ広幅員の道路を、市街地に計画的に整備するとともに、迅速な災害応急活動に資する道路網の整備を促進する。
- ⑦ 都市計画決定後、長期間にわたり整備されていない都市計画道路について、定期的に見直しを行い、継続・廃止・計画変更などの検討を行う。

(二) 整備目標

都市経営の観点から効果の高い都市施設の整備を推進し、広域交通ネットワークを強化するとともに、公共交通機関への結節性の向上、道路空間の安全性の向上などを図る。

(2) 主要な施設の配置の方針

(一) 道路

広域的な地域間の交流・連携や社会経済活動の持続的な発展及び活性化を図るとともに、住民の利便性の向上を図るため、下表の路線を広域交通として配置する。

また、広域交通を軸として、土地利用の動向を勘案しつつ、各地区に集中・発生する交通量を円滑に処理するために必要な都市内交通を配置する。

なお、市境界における都市計画道路の配置については、隣接地との整合を図る。

種 別	名 称
広域交通	1・4・1 都市高速道路戸田線 (県道高速さいたま戸田線、県道高速板橋戸田線)
	1・3・2 高速外環状道路(東京外環自動車道)
	3・1・1 新大宮バイパス(一般国道17号)
	3・1・2 外環状道路(一般国道298号)
	3・4・3 国道第17号線(一般国道17号) などの国道、県道網を形成する路線

(二) 鉄道

都心及びさいたま市方面への通勤・通学の主要な交通手段となっている鉄道の利便性を向上するため、駅への結節性を高める駅前広場やアクセス道路などの施設を配置する。

(三) その他

駅周辺等における路上駐車や放置自転車の問題に対処するため、行政・住民・企業が一体となった駐車対策を行うとともに、必要に応じて駐車場及び駐輪場を配置する。

ロ 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

(一) 下水道及び河川の整備の方針

将来の人口規模や都市活動の集積、洪水や集中豪雨などによる災害の発生に対応した環境の保全及び防災の強化を図るため、市街化の動向等を勘案して下水道及び河川整備を推進し、生活環境の改善に努めるとともに都市の健全な発展を図る。

<汚水>

下水道については、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するよう市街地の污水管渠等の整備を進める。

<雨水>

河川については、「洪水による災害の発生の防止又は軽減」、「河川の適正な利用及び流水の正常な機能の維持」、「河川環境の整備と保全」の観点から整備を進める。また、流域の雨水流出抑制対策など総合的な治水対策を図る。

下水道については、河川改修との整合を図り、市街地の浸水被害が解消されるよう雨水管渠等の整備を進める。

(二) 整備目標

<汚水>

埼玉県生活排水処理施設整備構想に基づき、生活排水処理人口普及率100%を目指す。

<雨水>

時間雨量50mm程度の降雨を安全に流下させることのできる治水施設の整備と流域の雨水流出抑制対策を進める。

(2) 主要な施設の配置の方針

<汚水>

下水道の配置にあたっては、荒川流域別下水道整備総合計画に基づき配置する。

<雨水>

河川整備計画等に基づいて配置する。

下水道の配置にあたっては、降水量、地形及び土地の用途並びに放流先の状況を勘案して配置する。

ハ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するために、必要な都市施設の確保に努める。

なお、埼玉県廃棄物処理基本計画で目指す循環型社会の構築を推進する。

3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

イ 主要な市街地開発事業の決定の方針

建築物が密集した市街地や、公共施設の整備を必要とする地区などにおいて重点的に実施する。

小規模な面積での整備、地域にとって必要な公共施設の重点整備、民間主導の整備などにより、迅速な完了を目指すものとする。

都市計画決定後、長期間にわたり整備されていない地区については、防災に配慮した安心・安全なまちづくりに係る検証を行い、必要に応じて都市計画の見直しを行う。

4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

イ 基本方針

本区域は、荒川の沖積地であり、平坦な地形が広がっている。区域の南端には、荒川が西から南へ流れ、東端に緑川、中央に笹目川が北から南へ流れている。

特に、荒川河川敷は、首都圏近郊緑地保全区域に指定されているなど、樹木・樹林・竹林など武蔵野の面影が残されているところもあり、自然景観の骨格を形成している。

点在する社寺林、屋敷林及び農地など、住民の身近な郷土景観は、歴史風土、文化価値をもつ景観資源となっている。

埼玉県広域緑地計画に定められた将来像である「緑とともに暮らす、ゆとり・安らぎ「埼玉」」の実現を目指すため、防災の機能、環境負荷低減の機能、景観形成の機能、ふれあい提供の機能を確保しながら、自然環境の整備・保全を推進する。

(1) 整備目標

埼玉を象徴する緑を守り育て、将来にわたって県民が緑の恩恵を享受できるよう、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成する。

ロ 主要な緑地の配置の方針

埼玉県広域緑地計画で定められた、基本的な考え方のもと、荒川などの大きな河川をネットワーク上の「核」として活かしながら、まとまった緑を適切に保全して、ネットワークの「拠点」づくりを進める。そして、樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上など「みどりの再生」によって新たに創出された緑を加えて、緑の連続性を確保しながら「形成軸」とし、緑の持つ機能が効果的に発揮されるよう配慮して、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成していく。

<自然環境の保全>

荒川などの河川敷地など、広域的な視点から必要な緑地や、社寺林・屋敷林などの身近な緑を保全する。

<防災の機能>

災害発生時に、避難者の安全確保と災害応急活動の円滑化に資するとともに、火災の延焼防止効果を高めるために必要な公園や緑地等を配置する。

<環境負荷軽減の機能>

樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上など「みどりの再生」によって大気汚染などの影響、ヒートアイランド現象の緩和を推進する。

<景観形成の機能>

緑地、水辺空間などが形成する景観を保全・活用する。

<ふれあい提供の機能>

公園・緑地等の種別に応じて配置し、整備することにより、レクリエーション機能の充実に図るとともに、緑とふれあう場を提供する。

ハ 具体の公園・緑地の配置の方針

<街区公園>

主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し配置する。

<近隣公園>

主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し配置する。

<地区公園>

主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し配置する。

<総合公園>

都市住民全般の休憩、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案し配置する。

<その他>

都市の状況に応じてその他の公園・緑地等を配置するとともに、まとまりのある樹林地等については、維持・保全を図る。

第4 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図

戸田市都市計画
開発及び保全の方針図



凡 例	
都市計画区域	鉄道
行政区域	広域交通
市街化区域	
商業・業務拠点	
生活拠点	
産業拠点	河川
広域・総合公園等	

(注) 図面はおおむねの位置を示している。

