

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 案の縦覧	令和5年2月10日から 令和5年2月24日まで
都市計画の 決定告示	令和5年10月6日

< 目 次 >

第1	都市計画の目標	
1	基本的事項	
(1)	都市計画区域の範囲	1
(2)	目標年次	1
2	都市計画の目標	
(1)	当該都市計画区域の特性	2
(2)	当該都市計画区域の都市づくりの基本理念	2
3	地域毎の市街地像	
(1)	拠点周辺の市街地	3
(2)	その他の市街地	3
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	4
2	区域区分の方針	
(1)	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	4
(2)	産業の規模	4
(3)	市街化区域のおおむねの規模	4
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	
(1)	主要用途の配置の方針	5
(2)	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	6
(3)	市街地における住宅建設の方針	7
(4)	市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	8
(5)	その他の土地利用の方針	9
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	
(1)	交通施設の都市計画の決定の方針	10
(2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	12
(3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	13
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	14
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	
(1)	基本方針	15
(2)	主要な緑地の配置の方針	16
(3)	具体の公園・緑地の配置の方針	17

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図

戸田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

第1 都市計画の目標

1 基本的事項

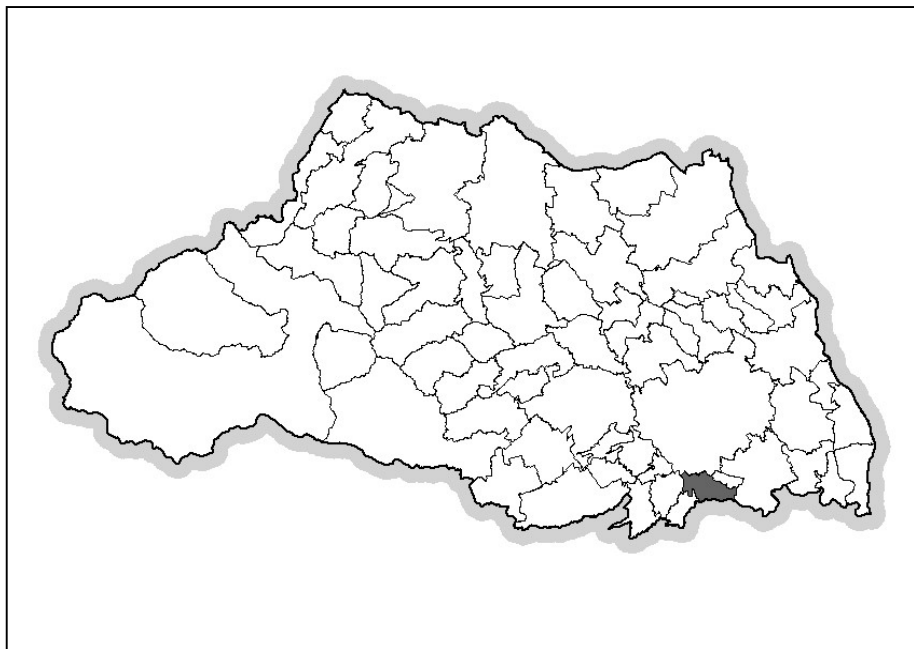
当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、一の市町村を超える広域の見地から、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主とし、本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」に基づき定める。

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。

(1) 都市計画区域の範囲

戸田都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲は、次のとおりである。

都市計画区域名	市町村名	範囲
戸田都市計画区域	戸田市	行政区域の全域



(2) 目標年次

おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、その実現のための方針を定めるものとする。なお、区域区分については、令和12年を目標年次とする。

2 都市計画の目標

(1) 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、中山道と荒川が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。

(2) 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

○ コンパクトなまちの実現

高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。

駅を中心に医療・福祉・子育て支援・商業施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、中心市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図る。

駅周辺では、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。

職住が近接したまちづくりを推進するとともに、公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、環境への負荷を低減しエネルギー効率の良い脱炭素社会の実現を図る。

○ 地域の個性ある発展

都市開発のポテンシャルを生かし、都市機能を集積し県の顔となるにぎわいのあるまちづくりを進める。

また、高速道路インターチェンジ周辺などで産業基盤づくりを進め、雇用の場を確保し、地域の活力を高める。

○ 都市と自然との共生

身近な緑を保全・創出・活用する。

3 地域毎の市街地像

(1) 拠点周辺の市街地

目指すべき市街地像やそれぞれの地域が担うべき役割を明確にするため、中心拠点、生活拠点及び産業拠点を位置づけ、拠点間を効率的かつ効果的に結ぶ都市交通環境の充実を図る。

○ 中心拠点

戸田駅の周辺は、環境との調和に配慮しながら、商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。

○ 生活拠点

北戸田駅や戸田公園駅の周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成する。

○ 産業拠点

戸田東インターチェンジ周辺、菖蒲川周辺、戸田公園北側地区は、産業を集積する拠点を形成する。

(2) その他の市街地

拠点周辺への都市機能や居住の集積等により、相対的に人口密度が低下する地域については、緑地（農地を含む）を生かしたゆとりある住環境を保全・創出するなど、各地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図る。

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、区域区分を定めるものとする。

2 区域区分の方針

(1) 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

区 分	年 次	平成27年	令和12年
都市計画区域内人口		136.2千人	おおむね134.1千人
市街化区域内人口		136.1千人	おおむね134.1千人

なお、上表の令和12年には、県南広域都市計画圏における保留人口を含まないものとする。

(2) 産業の規模

区 分	年 次	平成27年	令和12年
規 模	総生産額 (製造業+物流業)	1,344億円	1,516億円
	総生産額 (卸売業+小売業)	667億円	907億円

なお、上表の総生産額（製造業+物流業）の令和12年には、埼玉県広域都市計画圏における保留フレームに対応する額を含まないものとする。

(3) 市街化区域のおおむねの規模

本区域における人口及び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	令和12年
市街化区域面積	おおむね1,337ha

なお、市街化区域面積は、区域区分における保留フレームに対応する面積を含まないものとする。

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

(1) 主要用途の配置の方針

住居、商業、工業等の各機能について、地域の特性に応じた用途を適切に配置する。
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。

○ 住宅地

住宅地は、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、公共交通機関及び公共施設、医療・福祉・子育て支援施設、店舗等の生活利便施設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、住居専用地域を定めるなど、各々の地域の特性に応じた用途を配置する。

○ 商業地

商業地は、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するとともに、交通ネットワークの形成との関係を考慮して配置する。

本区域の核として、商業業務機能の集積を図る商業地は、主として中心拠点に配置する。

生活利便性を確保するための商業地は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給のための店舗等の立地を図る地域等に配置する。

○ 工業地

工業地は、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進するため、周辺環境への影響や公害の発生の防止等に配慮するとともに、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況、周辺の土地利用を勘案して配置する。

産業拠点に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進を図る地域等に配置する。

○ 沿道地

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便を増進を図る地域については、当該道路の有する機能及び整備状況、交通量、周辺土地利用の動向、各拠点が担う役割を勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境に配慮して、適切な用途を配置する。

(2) 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、都市基盤の整備状況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。

住宅地については、地域の特性に応じた密度の土地利用を図る。

商業地については、中密度もしくは高密度な土地利用を図る。

工業地については、中密度な土地利用を基本とする。

(注) ここでの密度の数値は、以下を想定している。

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

商業地にあつては、おおむね、

高密度は容積率 500%以上、中密度は容積率 200%~400%

(3) 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

少子高齢化が進む社会においても、すべての県民が安心・安全に暮らせる住まいづくりを進める。特に、高齢者を地域で支える体制を構築するとともに、バリアフリーに配慮した住まいづくりを進める。

災害や防犯などに配慮した居住環境の整備により、暮らしの安全を支える住まいづくりを進める。

② 子供を生き育てやすい住環境づくりに関する方針

子供を安心して生き育てる社会を実現するため、子育て世帯が安心して居住できる住宅など、子育て世帯・若年世帯が魅力を感じる住環境の整備を進める。

③ 環境に配慮した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、長期間使用できる住宅など、環境配慮に優れた住まいづくりを進める。

④ 地域の活性化を図るための住環境づくりに関する方針

空き家の利活用を促進し、地域の活性化を図る住環境づくりを進める。

(4) 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

都市機能の集積、増進及び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経済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。

現に空き家、空き地等が散在している区域、工場の移転等により空地化が進む区域については、地域の実情に応じて、適切な土地利用が図られるように努める。

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居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等については、高度地区や地区計画などを活用し、良好な居住環境と街並みの維持、形成を図る。

④ 特定大規模建築物（大規模商業施設等）等の立地に関する方針

特定大規模建築物の立地については、商業地に誘導する。

市町村の建設に関する基本構想等に基づき、新たに特定大規模建築物又は周辺の自治体に影響を及ぼすことが予想される集客施設の立地を可能とする都市計画を定める場合は、関係自治体との調整を図る。

⑤ 産業集積に関する方針

産業集積を図る工業地では、特別用途地区や地区計画などを活用して操業環境の保全及び利便性の向上を図る。

また、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、周辺環境との調和を図るとともに、周辺における乱開発を抑止する。

⑥ 都市防災に関する方針

埼玉県地域強靱化計画や埼玉県地域防災計画を踏まえ、建築物の不燃化・耐震化や道路の無電柱化、安全な避難行動や災害応急活動を円滑に行うことができる都市空間の整備等を進める。併せて、近年頻発化している水災害のリスクに応じ、防災・減災対策に取り組み、防災都市づくりを推進する。

特に、都市機能を優先的に維持する地域や延焼の危険性が高い地域、災害時の活動拠点としての機能を維持すべき地域、緊急輸送道路の沿道等には防火地域・準防火地域の指定を推進する。

⑦ 景観の形成に関する方針

都市として魅力を高める地区やまちの基幹となる道路の沿道などでは、高度地区、地区計画、景観計画などを活用し、景観の保全・創出を図るとともに、無電柱化を行うなど、地域の特性を生かした良好な景観づくりを進める。

⑧ 都市内の緑地の維持等に関する方針

市街地の緑地（農地を含む）は、防災機能や景観形成機能等を有するため、生産緑地制度等を活用し、保全・創出・活用に努める。

都市計画決定後30年を経過する生産緑地については、特定生産緑地制度を活用し、保全に努める。

(5) その他の土地利用の方針

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

(1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備の方針及び整備目標

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。

道路については、利便性の向上を図るとともに、超高齢社会に対応した安心・安全な通行環境を確保していく必要がある。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に整備を進める。

- ・ 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促進を図り、総合的な交通体系を確立する。
- ・ 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とともに、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークの構築を図る。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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推進する。
- ・ 都市計画道路については、定期的に検証を行い、必要に応じて、適切な見直しを行う。

② 主要な施設の配置の方針

a 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、広域交通として下表の路線を配置する。

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、都市内交通として必要な路線を配置する。

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)
	3・5・5 新曾川口線(県道練馬川口線) などの国道、県道網を形成する路線

b 鉄道

通勤・通学の主要な交通手段となっている鉄道の利便性の向上を図るため、鉄道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。

c その他

駅周辺等における路上駐車や放置自転車など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。

(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備の方針及び整備目標

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対策の強化を図るため、市街化の動向等を勘案し、下水道及び河川の整備を推進し、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。

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ため、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%を目指し、市街地の污水管渠等の整備を進める。

また、市街地の浸水被害を解消するため、河川改修との整合を図りながら、雨水管渠等の整備を進める。

河川については、「洪水等による災害の発生防止又は軽減」、「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、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や流域の雨水流出抑制対策など、総合的な治水対策を進める。

② 主要な施設の配置の方針

a 下水道

(a) 污水

荒川流域別下水道整備総合計画に基づき配置する。

(b) 雨水

降水量、地形及び放流先の状況を勘案し、配置する。

b 河川

河川整備計画等に基づき配置する。

(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

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、必要な都市施設の整備に努める。

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

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。特に、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で重点的に実施する。

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。

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

(1) 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を踏まえ、埼玉の緑を守り育て、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。

また、自然環境の保全を図るとともに、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する。

(2) 主要な緑地の配置の方針

荒川などをネットワーク上の「核」として生かしながら、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、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を保全するとともに、社寺林・屋敷林などの身近な緑の保全を図る。

<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・屋上等の緑化などにより、大気汚染等の影響、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>

公園や緑地等は、地域の状況を踏まえ、適切に配置し、整備することにより、レクリエーション機能の充実を図るとともに、緑とふれあう場を提供する。

(3) 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て配置する。

<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て配置する。

<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て配置する。

<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て配置する。

<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。

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

凡 例	
都市計画区域	 公園・緑地等
行政区	 鉄道
市街化区域	 広域交通
中心拠点	 河川
生活拠点	
産業拠点	

(注)方針図は、おおむねの位置を示している。
公園・緑地等は、広域的なものを示している。

