

戸田都市計画 (戸田市)

住宅市街地の開発整備の方針

埼玉県

都市計画の変更 案の縦覧	平成19年8月17日から 平成19年8月31日まで
都市計画の変更 告示	平成20年3月14日
埼玉県	

目 次

1	住宅市街地の開発整備の目標	1
(1)	実現すべき住宅市街地のあり方	1
(2)	住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標	1
2	良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	2
(1)	低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地	2
(2)	市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地	2
(3)	既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進	2
(4)	良好な住環境を維持・保全する住宅市街地	3
3	重点地区	3
	<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要	4
	住宅市街地の開発整備の方針図	7
	重点地区概要図	8

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第四条第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針を次のとおり定める。

1 住宅市街地の開発整備の目標

（1）実現すべき住宅市街地のあり方

本区域は、埼玉県の南端、都心から20km圏に位置し、平坦な地形が広がっており、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。また、主な交通網としては、鉄道ではJR埼京線、道路では、首都高速道路高速5号池袋線、東京外かく環状道路、一般国道17号、一般国道17号新大宮バイパス等がある。

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、昭和の高度経済成長期を背景に荒川沿いに工場立地が進み、昭和45年の一般国道17号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年の埼京線の開通に伴う3駅の開設、さらに東京外かく環状道路の開通などによって、広域交通の利便性が飛躍的に向上するとともに、首都圏からの人口流入による宅地化が進み、未利用地や工場・倉庫が住宅に転用されて、中高層マンションの建設が盛んとなり、密度の高い市街地が形成されている。

本区域においては、「だれもが安心して住みたいと感じる魅力ある『とだ』の住まい・まちづくり」を基本理念とし、これを実現するために「多様なニーズに応えられ、選択できる良質な住まいづくり」、「住工混在地域で住宅と産業施設が共存・共生できる住環境づくり」、「市民協働による安全で魅力的なまち、地域づくり」を基本目標として、良好な住宅や住環境、街なみなどの社会的資産の形成や、時代の変化の中で住民一人ひとりの多様なニーズに応じた住まい方が選択できるよう、住宅市街地に係る計画的な開発整備を推進し、環境と共生した、安全で安心して暮らすことのできる、快適で活力のある住宅市街地の形成を図る。

さらには、将来における人口減少をはじめとする経済社会の変化や都市の成熟化にも対応するため、世代を重ねられる持続可能な住宅市街地や地域特性に応じた住宅地整備等による活力ある住宅市街地の形成を図る。

（2）住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

市民ニーズに応じた住宅を選択できる良質なストック化を図るとともに、災害・犯罪のない住環境づくりを推進する。

また、生産環境を活かしながら、居住環境の向上を図り、住宅と産業施設が共存・共生できる住環境づくりを行うとともに地域特性に応じたまちづくりとの連携を進めながら、保全すべき地域の良好な住宅・住環境の維持保全とともにルールづくりによる誘導が求められる地域の住宅・住環境づくりを行う。

さらに、良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより土地区画整理事業等による都市基盤の整備を進め、商業施設と共存した中心的な住宅市街地の形成を図っていく。

また、自然環境に恵まれた特色を活かし、緑の保全や創出、良好な街なみ形成等、住みたいと感じる住宅地・住環境づくりを行う。

2 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成し、居住水準及び住環境水準を向上させていくため、市街地開発事業等により、道路、下水道、公園、緑地等生活基盤施設の整備を進める。さらに、市街地開発事業や地区計画等の活用により、緑を計画的に配置し、日照、通風に配慮した住環境の形成を図るとともに、景観地区の指定を推進する等、総合的、計画的な住環境の形成・改善・保全を図る。特に、都市基盤が未整備なままスプロール化が進行している地域では、計画的な都市基盤の整備・改善を進め安全で快適な居住環境の形成を図る。

また、安全な住まい・まちづくりを推進するため、住宅の不燃化及び耐震化等を促進するとともに公園の整備、緑地等の保全、防火地域及び準防火地域の指定促進を図る。

なお、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性により、住宅市街地を次のとおり類型化し、施策の展開を図る。

(1) 低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地

戸田公園駅周辺地区等の既成市街地の低・未利用地で住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効・高度利用を図ることにより良好な住宅市街地の形成に努める。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、新曽地区を中心に広い範囲にわたって存在しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、地域の豊かな自然や景観に配慮した良好な住宅市街地の形成に努める。

この中で良好な住環境の保全等の観点から、生産緑地地区の追加指定により適切に農地を保全し、緑のオープンスペース等として活用する。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した住宅の供給を促進するため、農地の規模や立地条件等に応じた適正な土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を促進するほか、土地利用規制の詳細化が可能な地区計画等の規制・誘導手法により都市基盤と整合のとれた良好な住宅地の形成に努める。

(3) 既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

川岸地区等の老朽化した狭小住宅等が数多く存在している既成市街地では、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建替えの促進により土地の有効・高度利用を図り、日照や通風に配慮するとともに、細街路の改善等を進め、生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

特に老朽木造住宅地区、老朽公共賃貸住宅団地及び住商併存地区については次のような施策を講じる。

ア 老朽木造住宅地区

老朽化した木造住宅が密集している市街地については、住宅市街地総合整備事業等を活用し、住宅の不燃化、耐震化、及び共同化を図るとともに、公園の整備や公共施設の整備と防災性の向上等を計画的に進める。

イ 老朽公共賃貸住宅団地

老朽化した住宅の居住水準の向上、土地の有効利用、居住環境の改善などを図るため、

地区の立地や周辺状況等を勘案し、公共賃貸住宅のストックの有効活用に関する総合的な計画に基づき、市営住宅建替え事業等を進める。

ウ 住商併存地区

住宅と商業施設が混在している市街地については、商業施設等の主体性に配慮しつつ、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進めるため、総合設計制度の活用や市街地再開発事業の推進などにより、街なみに配慮した良質で多様な都市型住宅を誘導する。

(4) 良好な住環境を維持・保全する住宅市街地

笹目・美女木地域等の基盤条件や建物の状況に問題が少なく、良好な環境を有する低中層住宅地では、景観に配慮しつつ、その維持・向上を図る。

3 重点地区

「埼玉県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区並びに当該地区の整備又は開発の概要は、別表のとおりである。

番号 / 地区名	1 / 新曽第一地区	2 / 新曽第二地区
地区面積	約91.2ha	約40.5ha
a 地区の整備又は開発の目標	地区内に2駅を有するという立地性から、駅へのアクセスの利便性が高く、また土地利用の用途に適した開発が促進されるように土地地区画整理事業で基盤整備を進める。	戸田駅前を中心とした安全で活気ある市街地と、閑静な住宅地の創出、及び市役所・文化会館と戸田駅をモデルとした歩行者動線を確保した、本市の新しい顔を持った「まち」づくりを行うべく、土地地区画整理事業によって都市基盤整備を行う。
b 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	土地地区画整理事業にあわせて用途地域変更を実施し、建築物の計画的な誘導を図る。住宅地については居住環境の向上を目指し、中密度の低層と中高層が調和した住宅地の形成を図る。商業地については高密度の利用を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し賑わいと活力ある街なみの形成を図る。	土地地区画整理事業にあわせて用途地域変更を実施し、建築物の計画的な誘導を図る。住宅地については居住環境の向上を目指し、中密度の低層と中高層が調和した住宅地の形成を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適正な規模の住区毎に通過交通を排除し、公園等を配置する。	土地地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備・配置する。
d ・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他特記すべき事項	公共は土地地区画整理事業で道路・公園・水路・雨水調整池等を整備し、宅地内については計画的で秩序ある環境の維持・保全の誘導を図りながら、民間の開発により用途地域に応じた土地利用の促進を図る。 土地地区画整理事業（施行中） 地区計画（決定済） 市街地再開発事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（決定済）	公共は土地地区画整理事業により、駅前広場や都市計画道路、公園などの公共施設を整備し、民間は戸田駅前を中心とした商業業務施設等の整備を行う。 用途地域の変更及び地区計画の策定に向けて、地元住民と協働で調査・検討を行う。 土地地区画整理事業（施行中） 地区計画（予定） 用途地域（変更予定） 防火地域及び準防火地域（予定）

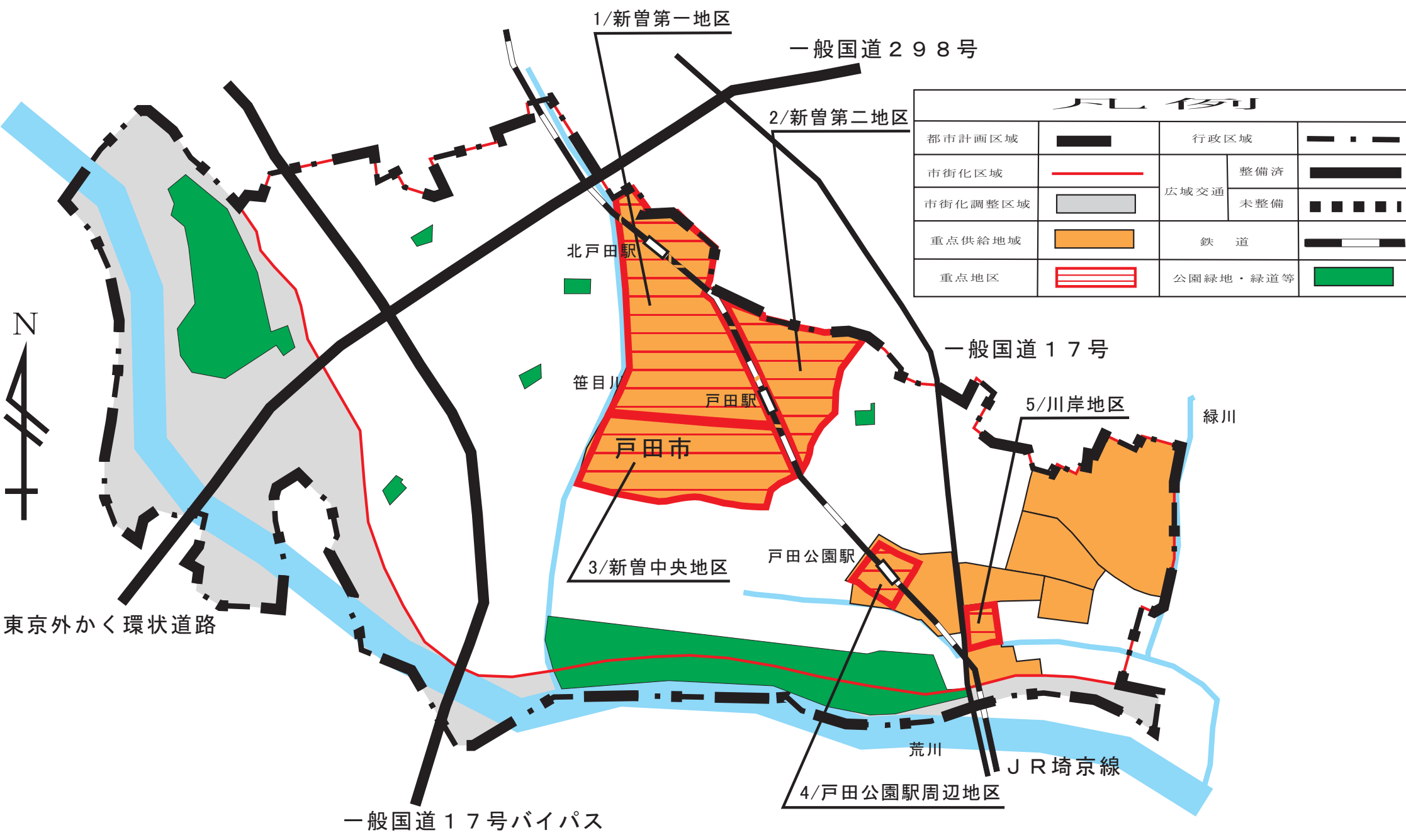
番号 / 地区名	3 / 新曽中央地区	4 / 戸田公園駅周辺地区
地区面積	約65.0ha	約8.5ha
a 地区の整備又は開発の目標	地域の意向や地区特有の状況等を勘案しながら整備手法を選択し、住民との協働の合意形成を図り、基盤施設の整備を図る。	本市の生活サービス拠点として位置付けられている当地区は、商業・業務・サービスの都市機能と都市型居住住宅機能を有した複合施設の整備促進を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	基盤施設の整備とあわせて、良好な住環境の整備を図るとともに地区全体として中密度の低層や中高層が調和した住宅地の形成を図る。	商業・業務機能の都市機能を有する地域の拠点として高密度の都市型居住住宅機能を有した複合施設の利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業以外の手法について有効な整備手法を検討して行く。	街路事業等による駅前広場・都市計画道路の整備を推進する。
<p>d</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他特記すべき事項 	<p>安全で快適な住環境を目指した都市整備事業を推進するため有効な整備手法を検討し、都市基盤施設の整備・改善を行う。地域住民の合意形成をもとに住民との協働によるまちづくりの事業実施を検討して行く。</p> <p>地区計画（予定）</p>	<p>公共は街路事業等により駅前広場や都市計画道路等の公共施設整備を図るほか、建築物等整備事業（地区計画等）等により駅前にふさわしい拠点の形成を図る。民間は商業業務施設や都市型複合住宅等の整備を行い、駅前にふさわしい土地利用を図る。</p> <p>都市基盤の再編・整備については、今後住民との協働により手法を検討し、進めて行く。</p> <p>街路事業（施行中） 地区計画（予定）</p>

<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

戸 田 市

番号 / 地区名	5 / 川岸地区
地区面積	約5.0ha
a 地区の整備又は開発の目標	老朽木造住宅等の共同化や協調化を促進し、良好な住環境の整備を推進することで密集住宅市街地の改善を図る。
b 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	敷地の共同化・協調建替等によりオープンスペースの確保を図り良好な住宅地としての中高密度の土地利用を促進し、良好な住宅地の形成を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	住宅市街地総合整備事業の導入や地区計画により、地域にあった地区施設等の整備を図る。
d ・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他特記すべき事項	居住環境の改善や安全性の確保を目指し、老朽化した木造住宅の建替えを進めるとともに地区施設等の整備を行い良好な住環境の形成に努める。 住環境改善のため、今後、住宅市街地総合整備事業の導入を目指して行く。 地区計画（決定済） 防火地域及び準防火地域（決定済）

戸田都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図



1/新曽第一地区

一般国道298号

2/新曽第二地区

北戸田駅

菅目川

戸田駅

戸田市

一般国道17号

5/川岸地区

緑川

3/新曽中央地区

戸田公園駅

東京外かく環状道路

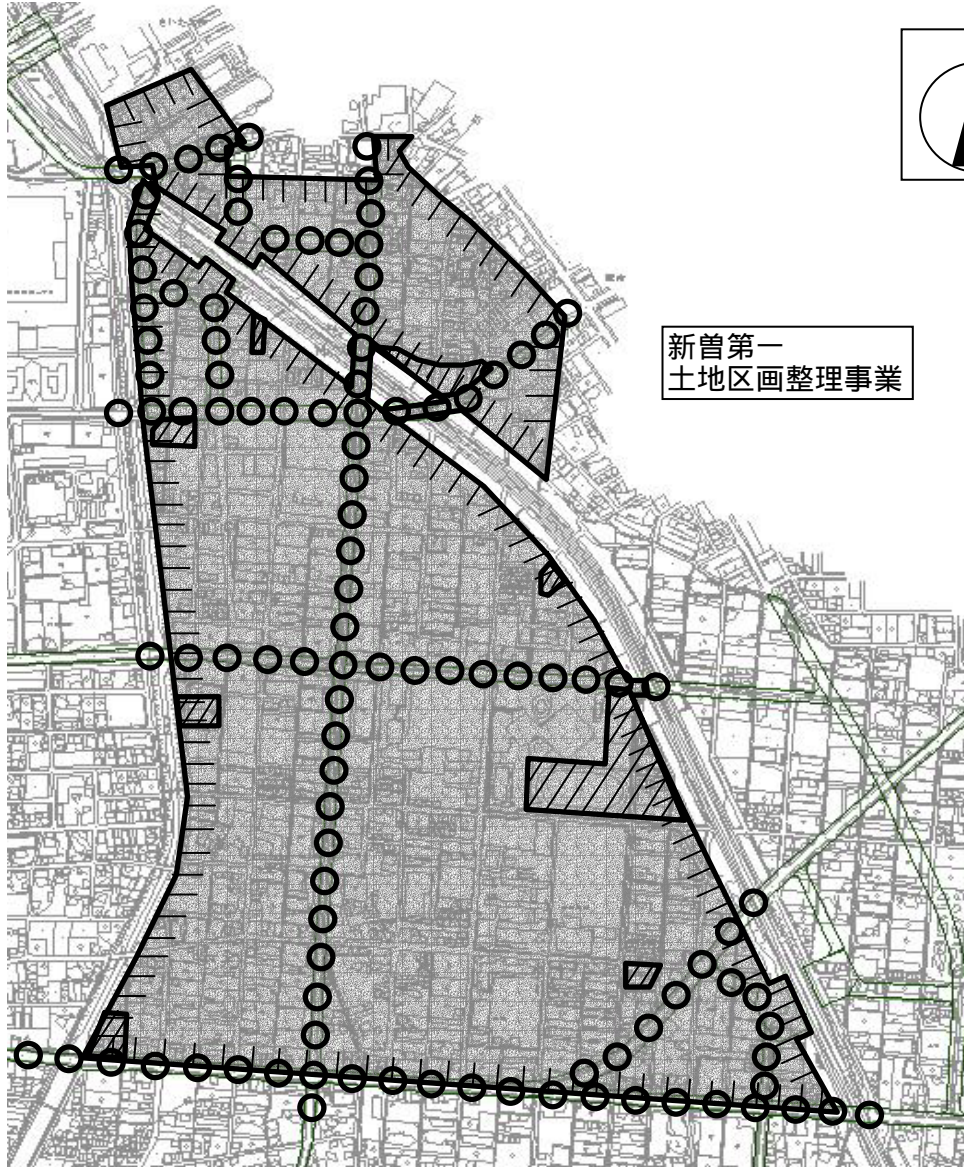
荒川

JR埼京線

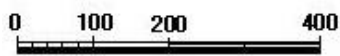
4/戸田公園駅周辺地区

一般国道17号バイパス

1 / 新曾第一地区

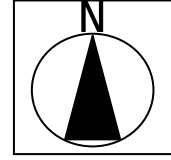


S = 1:10,000

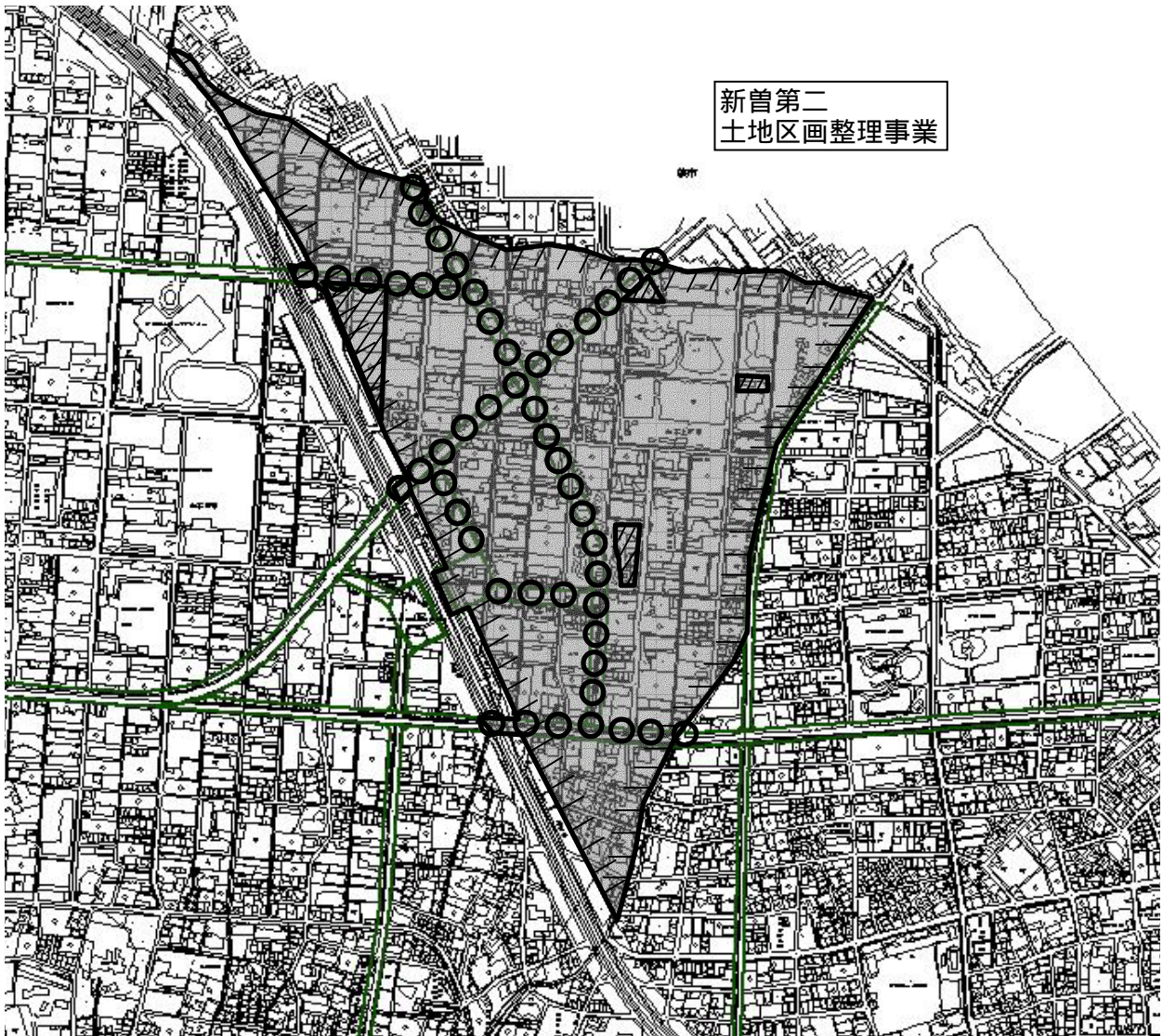


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業

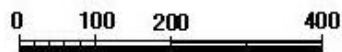
2 / 新曽第二地区



新曽第二
土地地区画整理事業

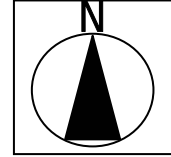


S = 1:10,000

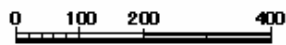


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	土地地区画整理事業

3 / 新豊中央地区

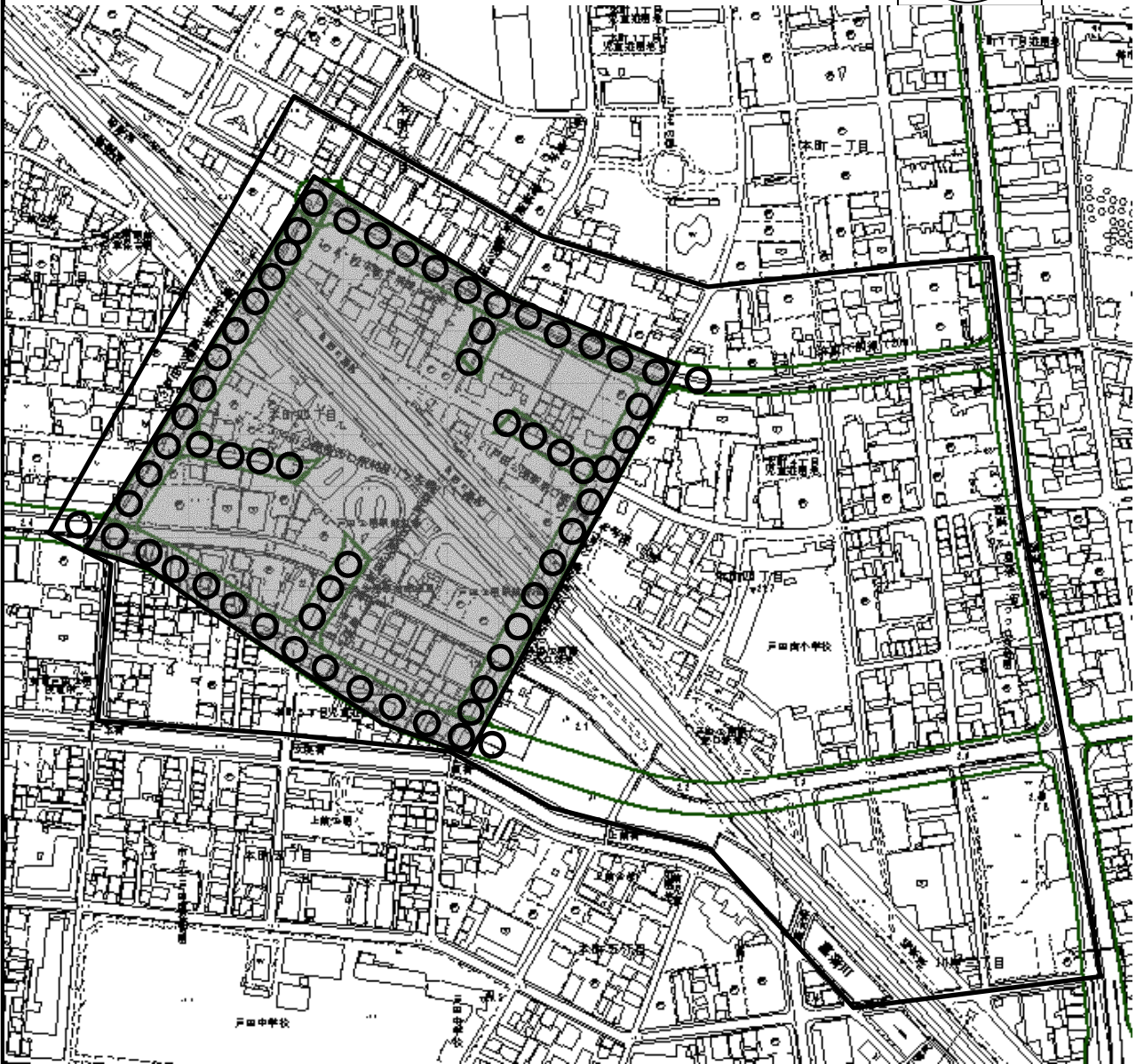
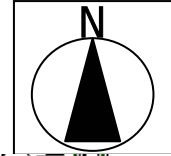


S = 1:12,000

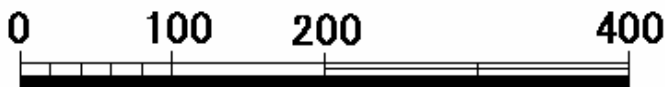


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路

4 / 戸田公園駅周辺地区

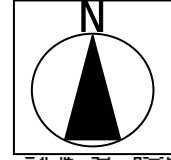


S = 1:5,000

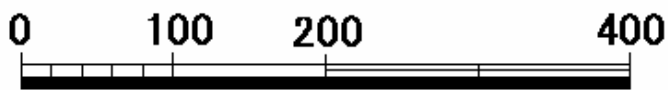


凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路

5 / 川岸地区



S = 1:5,000



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区