

会 議 録

会議の名称	令和元年度第1回戸田市都市まちづくり推進会議
開催日時	令和元年8月1日(木) 10時30分 ~ 12時15分
開催場所	戸田市役所本庁舎 第5委員会室
会長等氏名	戸田市都市まちづくり推進会議 会長 井上 赫郎、副会長 齋藤 博
出欠席者氏名	別紙参照
説明のため出席した者	まちづくり推進課 小國課長、岡安主幹
傍聴者	なし
事務局	都市整備部 早川副参事(都市計画課長事務取扱) 都市計画課 村井主幹、袋主任、金子主事
議 題	諮問案件 戸田公園駅西口駅前地区まちづくり構想の認定について
会議の経過	別紙「会議の経過」のとおり
会議資料	<ul style="list-style-type: none"> ○次第 ○戸田市都市まちづくり推進会議委員名簿 ○戸田公園駅西口駅前地区まちづくり構想案の認定について 資料1 ○戸田公園駅西口駅前地区まちづくり構想(案) 資料2 ○戸田公園駅西口駅前地区まちづくり構想(案)縦覧結果 当日資料1 ○戸田公園駅西口駅前地区まちづくり構想(案)に対する質疑回答 当日資料2 ○戸田市都市まちづくり推進条例 参考資料1 ○戸田市都市まちづくり推進条例施行規則 参考資料2 ○戸田市都市まちづくり推進条例運用基準 参考資料3 ○戸田のまちづくり 戸田市都市まちづくり推進条例のあらまし 参考資料4
議事録確定	戸田市都市まちづくり推進会議 会長 井上 赫郎

出欠席者氏名

区 分	氏 名	出欠	備 考
学識経験者	井上 赫郎	出席	(株) まちづくり研究所 代表取締役
	齋藤 博	出席	東洋大学 ライフデザイン学部 人間環境デザイン学科 准教授
	内田 奈芳美	欠席	埼玉大学 人文社会科学研究科 准教授
	河上 牧子	出席	明治大学地域ガバナンス研究所 客員研究員
市内関係団体の推薦	池田 一男	出席	戸田市商工会
	榎本 潤一	出席	(福) 戸田市社会福祉協議会
	石井 雅男	欠席	戸田市町会連合会
公募市民	川端 富士夫	出席	
	高橋 邦彦	出席	
	星山 孝子	出席	
幹 事	小森 敏	出席	都市整備部長
	金子 泰久	出席	都市整備部次長

会議の経過

発言者	議題・発言内容・決定事項
司会	<p><u>1. 開会</u></p>
司会	<p><u>2. 委員紹介</u> 委員紹介及び会長・副会長の選出</p>
会長・副会長	<p><u>3. あいさつ</u></p>
会長	<p><u>4. 議事</u></p> <p>それでは、早速でございますが、諮問案件「戸田公園駅西口駅前地区まちづくり構想の認定について」審議を進めてまいります。</p> <p>諮問内容について、事務局から説明願います。</p>
説明員	<p>(資料1、資料2、当日資料1及び当日資料2にて説明)</p>
会長	<p>ただ今、説明のありました内容及び事前質問の回答について、ご意見等がございましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>戸田市都市まちづくり推進条例第10条第1項第1号、構想案がまちづくり検討地区の地域住民等の多数の支持を得ていること。について、戸田市都市まちづくり推進条例運用基準第12条(5)ウの意見聴取の結果、賛成をしないものが地元住民の1割を超えていないことが確認できる書類を基準として、多数の支持があったとされていますが、アンケートに回答しなかった人の意向が不明です。意見を再確認することは考えているのでしょうか。</p>
説明員	<p>他のアンケートにおいても、回収率は30%前後であると確認してい</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
会長	<p>ます。回答しなかった方については、反対の意思がないサイレントマジョリティーとみなし、改めて調査を行うことは考えていません。</p> <p>アンケートの回収率30%は少ないと思いますが、構想自体は抽象的なものなので、今の段階で意見は出にくいのだと思います。今後、具体的なまちづくりのルールを定める時には、賛否両論の意見が出るのではないのでしょうか。</p>
委員	<p>用途地域の変更について、この地区のように狭い敷地の中では、求められている映画館やホテル等の全てを立地させることは不可能だと思います。そのため、現状の第一種住居地域のままでも、まちづくりを進められるのではないのでしょうか。</p> <p>また、隣接する住宅展示場は、市が土地を所有しているため、そちらと併せてまちづくりを考えていかないと、まちづくり構想を実現することは難しいと考えます。</p>
会長	<p>今の用途地域のままでいいのではないかという意見ですが、用途地域を商業系に変更することについては、協議会として多数の意見があったのでしょうか。</p>
説明員	<p>映画館等がこの地区にあれば、にぎわいや暮らしやすさが生まれるという意見が地域住民からありました。そのため、協議会の意見として、にぎわいや暮らしやすさを実現する一方策として用途地域の変更が提案されていると捉えています。</p>
会長	<p>権利者以外の方から、まちの将来像について何か意見はありましたでしょうか。</p>
説明員	<p>駅利用者及びボートコース利用者も何度か協議会に参加されました</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
会長	<p>が、店舗についてはチェーン店ではなく、個性的な店や便利な店、面白い店が駅前にあってもいいのではないかという意見がありました。</p> <p>対象区域の面積が狭いため、住宅展示場の敷地を含めて検討してみる必要もあるかもしれません。</p> <p>また、求められている施設がいくつかありますが、皆さんは現状のまちの魅力や活気が乏しいと感じており、それを埋める施設を創出してほしいという願望の現れではないかと思います。</p> <p>そうした施設を誘発するきっかけとしても、用途地域を変更する必要もあると思います。一方、弊害もあると思うので、地区計画等で制限や誘導をしていく必要があると考えます。</p>
副会長	<p>運用基準第12条(4)の活動経過について、協議会実施時に全体人数の約半数程度しか出席していないことが多いようですが、市としては、どう捉えていますでしょうか。</p> <p>また、運用基準12条(5)について、住民の支持を得ることの手続きは丁寧に行っていると思いますが、その反面、9割の人が構想について知っているにもかかわらず、具体的な賛成・反対の意見の言いようがない状況です。マルシェ、花植え等のイベントや社会実験を実施するなど、活動を盛り上げるアイデアがあればいいと思います。</p>
説明員	<p>協議会としても、構想案の実現方策⑤にあるような地域住民等が主体となったマルシェ等のイベントを開催していきたいと考えております。</p> <p>また、協議会の参加人数を増やしたいと考えているので、関係者のところに訪問し、内容の周知等も行っていきたいと考えます。</p>
副会長	<p>協議会に出席しているメンバーはいつも同じ人達なのではないでしょうか。</p>
説明員	<p>年度の後半に開催した協議会については、ほぼ同じメンバーとなって</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
	<p>おり、残りのメンバーは少し関心が薄れてしまっているような状況であると捉えております。</p> <p>協議会の開催日については、なるべく多くの会員が出席できる日を選んではいりますが、このような状況です。</p>
会長	<p>商店街の人は参加をしているのですか。</p>
説明員	<p>この地区に商店街はありませんが、地区内で事業を営む方には声をかけ参加していただいています。</p>
会長	<p>アンケートで朝市を要望する意見が多いので、朝市を開催してまちづくりの機運を高めるのもいいかもしれません。</p>
委員	<p>駅には多くの利用者がいるので、地域の人たちだけではなく、駅利用者の意見も重要です。地域の方は賛成していることは分かりましたが、駅利用者の意見、駅前に期待されていることを把握できる機会があるとよいと考えます。</p> <p>ところで、住宅展示場の敷地に関する現在の位置づけを教えてくださいませんか。</p>
説明員	<p>市としても地域の人だけでなく、駅利用者からも意見を伺う必要があると考えており、駅にポスターを掲示する等の周知を行ってきました。まずは、イベント等に参加していただき、当地区のまちづくりに興味を持っていただくことが重要であると考えております。</p> <p>また、住宅展示場の敷地は、戸田公園駅東口駅前交通広場等のまちづくり事業用地であり、現在は暫定利用という位置づけです。</p>
委員	<p>協議会のメンバーが少ないという印象があります。</p> <p>また、求められている施設については、限られた人の意見になるので、</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>用途地域の変更について検討を進めるのはまだ早いと思います。</p> <p>なお、個人的には、現状のままでも満足しているのですが、東横インや中央病院等のような施設があって、旅行客等の外から来る人が増えればいいと思います。</p> <p>今できることを考えると、駅前に案内板が少ないので増やした方がいいと思います。ポートコースに行くにもどこに行けばいいのかわからないし、バスの発着所もわかりにくいので案内板を増やして欲しい。</p> <p>市としてできることを先に進めてほしいと思います。</p>
説明員	<p>いただきましたご意見につきましては、担当部局に伝えさせていただきます。</p>
委員	<p>資料1の12頁のアンケート項目にもあるように、当地区の建物の現在の用途はどのようになっていますでしょうか。</p>
説明員	<p>地区内の現在の建物の用途につきましては、36棟ある内、店舗等の店舗系用途は26棟、住宅・アパート等の住宅系用途は7棟、その他が3棟となっております。</p>
委員	<p>感想ですが、1つ目は、アンケートの回収割合が一般的な数字より高いという印象です。</p> <p>協議会の会員数が少ないことについては、PRにより大学生等が参加してくれたり、協議会自らが、地区住民以外の方の参加を促している努力が見られます。よって、今後議論が具体化するにあたり、より機運が高まってくるのではないかと期待しています。</p> <p>2つ目は、自由意見を見ると自身の生活の質を高めたいと考える方が多いと思います。人口減少の時代、生活や仕事の仕方が変わっていく中で、ハード面だけでなく、ソフト面でも満足度が変わってくるので、今</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>後まちづくりを進めていくうえで、ソフト面でも仕掛けていただきたい。</p> <p>自由意見で「地主や不動産屋の考え方を変えさせるべき、不動産、歯医者、美容室しかない。」という意見がありました。</p> <p>近郊都市ではクリニックビルの収益性が高いため、最近では小規模クリニックが多いです。一方で病院は生活に非常に密接した空間であるため、クリニックビルの隣にコミュニティカフェ等を立地させ、まちづくりとして成功している自治体もあります。建物単体のキャッシュフローを考えて、まちづくりを考えるのではなく、まちにどのように貢献するかという視点も含めて、地主さんや仲介業者を巻き込んだルール作りを進めていくと、より機運も高まると考えられます。そのため、取組方策にソフト面の考え方を加える必要があると考えます。構想案については概ね賛成です。</p> <p>駅前や店舗前に、高齢者や障がい者も気楽に立ち寄れるようなスペースがあるといいです。また、構想案については概ね賛成です。</p>
委員	<p>地区内の土地は1つ1つの面積が小さいものが多いのですが、何人が共同で大きい建物を建ててくれれば、それなりのにぎわいが生まれると思います。</p> <p>地区内にはまだ空き地の土地もあり、地主の方は、今後駅前がどうなる様子を見ているのではないかと思います。そういう地主の方々の意見も聞くべきだと考えます。</p>
会長	<p>本日出された意見をまとめますと、イベント等を開催し、まちづくりの機運を高める取り組みを行うこと。協議会メンバーだけでなく、多くの意見を把握できるような工夫をすること。今後検討を進める用途地域の変更や地区計画の策定については、効果等を分かりやすく説明し、慎重に進めること。当地区周辺にある市有地のような、大規模な土地の活</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
各委員	<p>用についても併せて検討すること。といった意見がございました。</p> <p>これらを意見として附し、原案について認定することで、異議はございませんか。</p> <p>(異議なし)</p>
会長	<p>それでは、本案件を承認し、本日諮問のあった1件について承認する旨を市長へ答申することといたします。なお、今後の手続については、事務局にて適正に処理をお願いします。</p> <p>議案事項につきましては、以上でございます。</p>
司会	<p><u>5. 閉会</u></p>