

## 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

### 1 地区まちづくり構想の定義

地区まちづくり構想は、戸田市都市まちづくり推進条例第10条第1項において、地区まちづくり推進団体が、地区における将来像、地区まちづくりの基本方針その他必要な事項を定めたものを策定し、市長の認定を受けることができることが定められています。

また、同条第2項において、地区まちづくり構想を認定する場合は、戸田市都市まちづくり推進会議の意見を聴くことが定められています。

#### 戸田市都市まちづくり推進条例（抜粋）

第10条 地区まちづくり推進団体は、地区における将来像、地区まちづくりの基本方針その他必要な事項を定めたもの（以下「構想案」という。）を策定し、次の各号のいずれにも該当する場合は、規則の定めるところにより、地区まちづくり構想として市長の認定を受けることができる。

- (1) 構想案がまちづくり検討地区の地区住民等の多数の支持を得ていること。
- (2) 構想案が戸田市都市マスタープラン等の内容に整合していること。
- (3) その他市長が定める要件を満たしていること。

2 市長は、前項の認定をしようとするときは、戸田市都市まちづくり推進会議の意見を聴くものとする。

3 地区まちづくり推進団体は、構想案の策定に当たり、対象となる地区住民等に当該構想案に関する情報の公表及び周知を行い、当該地区住民等の理解を得るよう努めなければならない。

4 市長は、構想案に関し地区まちづくり推進団体に対し、必要な指導、助言等を行うことができる。

## 戸田市都市まちづくり推進条例施行規則（抜粋）

（地区まちづくり構想の認定）

第10条 地区まちづくり構想の認定を受けようとする地区まちづくり推進団体（以下この条において「申請団体」という。）は、地区まちづくり構想認定申請書（第14号様式）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 構想案
- (2) 構想対象区域図
- (3) 地区住民等への地区まちづくり構想策定に関する情報の公表及び周知の状況を示す書類
- (4) 活動実績書
- (5) その他市長が必要と認める書類

3 条例第10条第1項第3号の市長が定める要件は、次のとおりとする。

- (1) 特定のもの利益を図り、又はこれに損害を加えるものでないこと。
- (2) 対象となる地区及びその内容が当該地区のまちづくり検討地区及び活動計画に整合していること。
- (3) その他特に市長が定める事由に該当すること。

4 市長は、第1項の申請書の提出を受けた場合は、条例第15条の規定による縦覧等を行い、認定の可否を決定し、地区まちづくり構想認定・不認定通知書（第15号様式）により申請団体に通知するものとする。第10条 地区まちづくり推進団体は、地区における将来像、地区まちづくりの基本方針その他必要な事項を定めたもの（以下「構想案」という。）を策定し、次の各号のいずれにも該当する場合は、規則の定めるところにより、地区まちづくり構想として市長の認定を受けることができる。

- (1) 構想案がまちづくり検討地区の地区住民等の多数の支持を得ていること。
- (2) 構想案が戸田市都市マスタープラン等の内容に整合していること。
- (3) その他市長が定める要件を満たしていること。

## 2 地区まちづくり構想案の策定について

### （1）策定の経緯

戸田公園駅西口駅前地区については、駅前交通広場等の都市基盤が既に完成しています。また、第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）において、中心拠点及び拠点商業地に位置づけられ、多様な都市機能が集積した利便性の高いまちづくりを目指すこととなっています。

しかしながら、土地建物所有者、地区住民、事業者等（以下、「地区住民等」という。）が、具体的にまちづくりを進めるために必要な目指すべきまちの将来像や目標が明確になっていないこともあり、駅前にふさわしい土地利用がなされていない状況です。

そのため、平成28年12月にまちづくりを推進するために開催した「まちづくり懇談会」を契機とし、平成29年2月には「戸田公園駅西口駅前地区のまちづくりを考える会」を発足し、地区の将来像やまちづくりに必要となるルールの検討に向けて、地区住民等とでワークショップを実施しました。その後、当地区のまちづくりを本格的に進めるため、平成30年3月7日に地区住民等で組織する「戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会（以下、「協議会」という。）」を設立するとともに、平成30年6月6日に地区まちづくり推進団体として認定を受けました。協議会を主体に地区の将来像やまちづくりの基本方針等を検討し、理想とするまちづくりを実現するため、戸田公園駅西口駅前地区まちづくり構想案（以下、「地区まちづくり構想案」という。）を策定しました。

## （２）地区まちづくり推進団体の概要

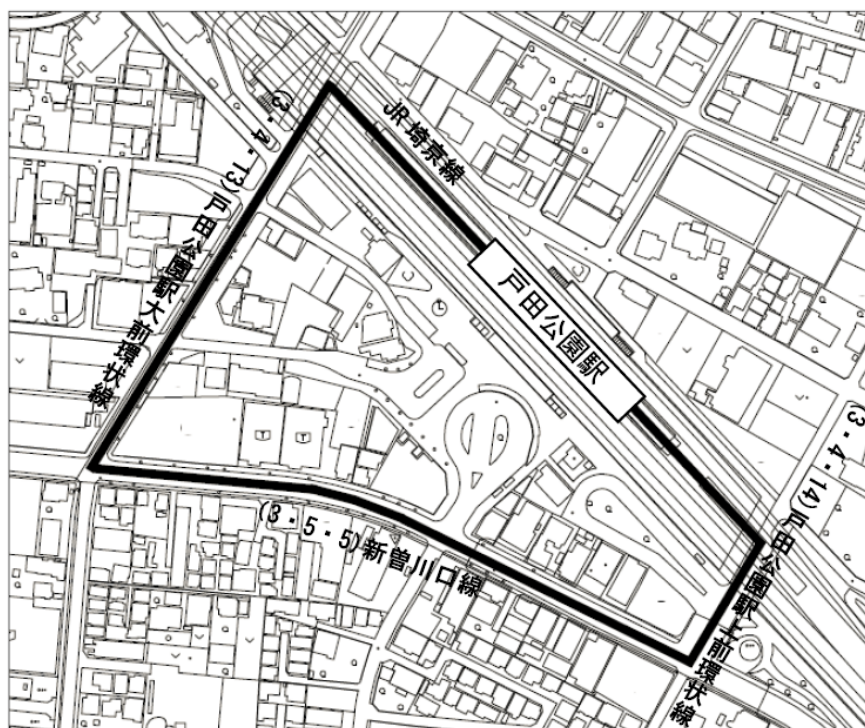
- ①組織名 戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会
- ②設立年月日 平成30年3月7日
- ③会員数 11名

	会員氏名	地区に居住する者	事業を営む者	土地建物等を所有する者
1	荻野 英雄			○
2	(株)エヌ・ケイ・キャピタル 野村 文雄			○
3	(株)庄司工務店 庄司 理 (会長)			○
4	(株)ロット 田子 英城		○	
5	(株)ワイズファクトリー 吉澤 光男 (会計監事)		○	
6	田中 英男			○
7	萩原 雄蔵 (副会長)	○		○
8	浜野 芳孝 (会計監事)	○	○	○
9	峯岸 芳樹			○
10	山口 孝久			○
11	有限会社 大川産業 大川 憲紀			○

- ④認定年月日 平成30年6月6日 地区まちづくり推進団体
- ⑤活動区域 本町4丁目の一部 約3.5ha (下図参照)  
(平成30年7月6日 まちづくり検討地区に認定)



位置図



詳細図

### (3) 戸田市都市マスタープランとの整合性

戸田公園駅西口駅前地区は、第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）（平成31年1月）の全体構想では、中心拠点及び拠点商業地に位置づけられています。また、地域別構想では上戸田地域に含まれ、戸田公園等をいかした都市づくりの目標や地域整備の基本方針が定められています。

地区まちづくり構想案で掲げた「行ってみたい 住み続けたい ボートのまちの「ほっと」な玄関口」といった将来像や3つの取組み方針については、全体構想及び地域別構想の方針と整合しています。

#### 【戸田市都市マスタープラン】

##### ○戸田公園駅の拠点の位置づけ

～人と環境にやさしい公園都市のゲートとなる「うるおいのある中心拠点」～

戸田公園駅周辺の商業施設、医療施設、社会福祉施設等の多様な施設が集積する特性とともに、荒川、県営戸田公園等の水と緑が生み出す良好な自然環境を有している特徴をいかしつつ、市全域を利用対象とした生活利便施設を維持・誘導することにより、中心拠点の形成を目指します。

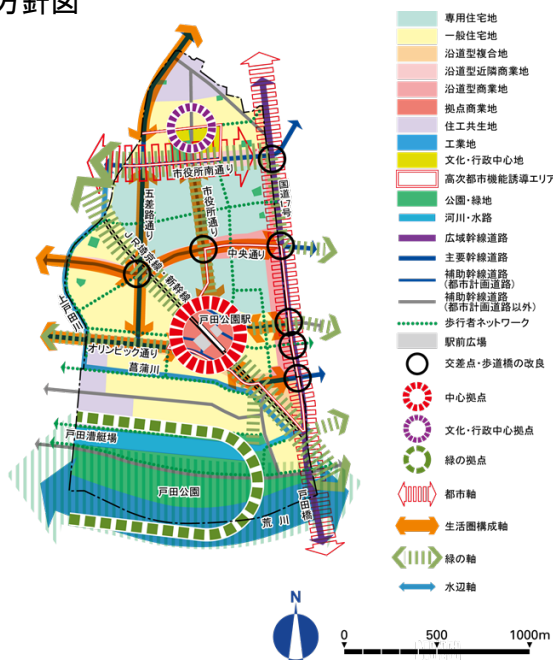
##### ○上戸田地域の都市づくりの目標

- ・水辺と緑の戸田公園に癒される安全・安心なまち

##### ○上戸田地域整備の基本方針

- ・戸田公園駅周辺における都市基盤整備及びうるおいある中心拠点の形成
- ・にぎわいのある商業とうるおいのある住宅地が調和する市及び県の南の玄関口にふさわしい魅力ある市街地の形成
- ・人や自転車にやさしい都市基盤づくりへの転換と安全性の向上
- ・戸田公園等をいかした公園都市として特徴的な環境の創出
- ・災害に強い、安全で安心して暮らせる居住環境の形成

##### ○上戸田地域整備の基本方針図



(4) 協議会の活動経過

	年月日	名 称	参加者数	主な内容
①	H30. 9. 3	第1回まちづくり協議会	7名 〔協議会会員 全体11名〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでの経緯と「考える会」で取りまとめた内容について</li> <li>・平成30年度の進め方について</li> <li>・【ワークショップ】にぎわいと暮らしやすさを高める工夫を考えよう</li> </ul> ※まちづくりニュース7号で報告
②	H30. 10. 11	第2回まちづくり協議会	5名 〔協議会会員 全体11名〕 その他2名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【ワークショップ】にぎわいや暮らしやすさを高める工夫を考えよう（用途地域が住居系から商業系に変わった場合の期待と不安について）</li> </ul> ※まちづくりニュース8号で報告
③	H30. 11. 16	第3回まちづくり協議会	6名 〔協議会会員 全体11名〕 その他1名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【ワークショップ】にぎわいや暮らしやすさを高める工夫を考えよう（用途地域が住居系から商業系に変わった場合の期待と不安について）</li> </ul> ※まちづくりニュース9号で報告
④	H30. 12. 18	第4回まちづくり協議会	6名 〔協議会会員 全体11名〕 その他2名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【ワークショップ】まちの将来像や目標となるまちづくり構想案を考えよう（基本方針の内、未だ検討できていない事項について）</li> <li>・アンケート調査内容について</li> </ul> ※まちづくりニュース10号で報告
⑤	H31. 1. 17 ～ H31. 2. 4	まちづくり構想案の策定に向けたアンケート調査	<b>【回収結果】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象者 153名</li> <li>・配布数 151通</li> <li>・回収数 58通</li> <li>・回収率 38.4%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸田公園駅西口駅前地区のまちづくり活動について</li> <li>・西口駅前地区のにぎわいと暮らしやすさについて</li> <li>・西口駅前地区の今後のまちづくりについて</li> </ul>
⑥	H31. 3. 20	第5回まちづくり協議会	5名 〔協議会会員 全体11名〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸田公園駅西口駅前地区まちづくり構想の策定に向けたアンケート調査の結果について</li> <li>・地区まちづくり構想案について</li> </ul> ※まちづくりニュース11号で報告
⑦	H31. 3. 28 ～ H31. 4. 8	まちづくり構想案に関するアンケート調査	<b>【回収結果】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象者 151名</li> <li>・配布数 151通</li> <li>・回収数 44通</li> <li>・回収率 29.1%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区まちづくり構想案について</li> </ul>



⑧	R1.6.5	第6回まちづくり協議会	5名 〔協議会会員 全体11名〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区まちづくり構想案に関するアンケート調査の結果について</li> <li>・地区まちづくり構想案の最終確認について</li> <li>・令和元年度の進め方について</li> <li>・先行事例の現地視察先の選定について</li> </ul> ※まちづくりニュース12号で報告
---	--------	-------------	------------------------	--

### (5) 活動による成果等

協議会ではワークショップを通じて、地区のにぎわいや暮らしやすさを高める工夫について話し合い、駅前にあつたら良いと思うお店や施設等について、多くの意見や提案がありました。そのような、あつたら良いと思うお店や施設については、どのようにしたら実現できるのか、あるいは、好ましくないお店や施設については、どのようにしたら制限できるのかなど、まちづくりの方向性やまちづくりに必要となるルールについて、話し合うことができました。各まちづくり協議会の後には、まちづくりニュース等を作成し、協議会に参加できなかった地区住民等に協議会の活動を周知しました。協議会での各種検討、地区まちづくり構想案の策定に向けたアンケート調査を経て、協議会を主体に地区の将来像やまちづくりの基本方針等を定めた、地区まちづくり構想案を定め、地区住民等とまちづくりの方向性を共有することができました。



写真. 協議会のワークショップの様子

## 3 地区まちづくり構想案の概要

### (1) 対象区域

P4の⑤活動区域が対象区域となります。

### (2) 将来像、取組み方針及び実現方策について

地区まちづくり構想案については、まちづくりのキャッチフレーズとなる「将来像」とまちづくりの基本方針となる「取組み方針」、その取組み方針の考え方や実施項目をイメージできるように写真やイラストでまとめた「実現方策」の3段階の構成となっています。

当地区については、既に整備された都市基盤をいかし、地区内での建物の建替え等にあわせて、徐々に理想とするまちの姿へ変えていくという考え方にに基づき、駅周辺の魅力的なシンボルをいかした、子や孫の代までが誰もが安心・安全に暮らすことができる持続可能なまちを目指すこととしています。

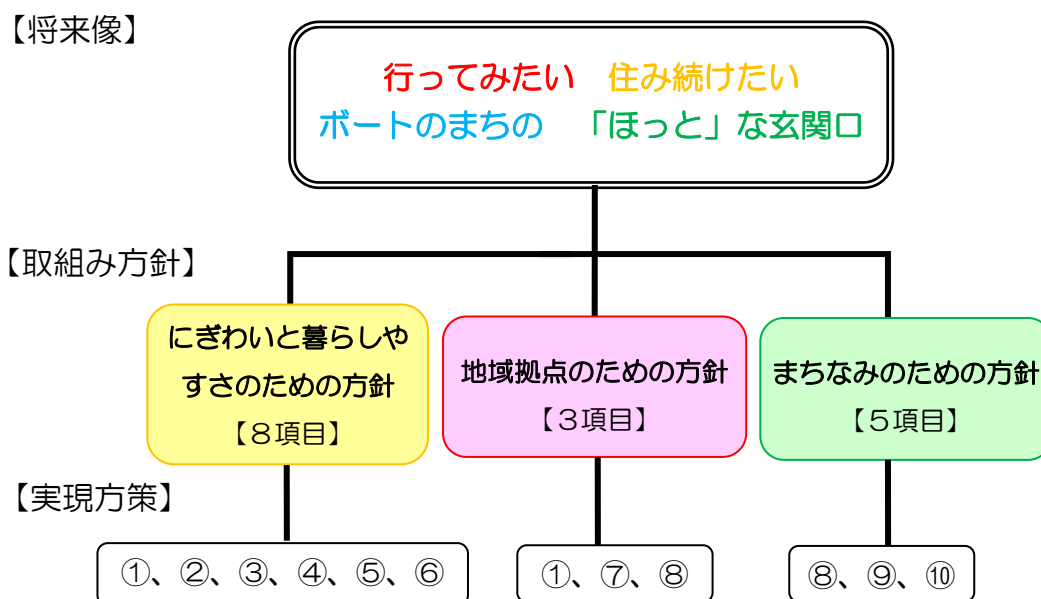


図. 地区まちづくり構想案の構成イメージ

<実現方策（10項目）>

- 方策①：あったら良いと思うお店や施設が建てられる環境を整えます。
- 方策②：あったら良いと思うお店や施設が増えることで、にぎわいと暮らしやすさを感じることが出来るやさしい、明るいまちへと生まれ変わっていきます。
- 方策③：好ましくないお店や施設については、まちづくりのルールにより、建てられないように制限します。
- 方策④：健康なココロとカラダを維持するために、ウォーキングやランニングができる環境づくりを目指します。
- 方策⑤：地域住民等が主体となったイベントを駅前交通広場等で開催し、地区のにぎわい創出を目指します。
- 方策⑥：災害に対応できる環境づくりを目指します。
- 方策⑦：多くの人や自転車が安心・安全に行き交うことができる快適な交通環境の創出を目指します。
- 方策⑧：ボート競技にちなんだモニュメントやボートコースなど、既存のシンボルを生かし、市内の2駅とは異なる希少性のある駅前地区の形成を目指します。
- 方策⑨：駅前にあるシンボルツリー等の多くの緑を適切に維持管理していきます。駅前交通広場や道路だけではなく、まちづくりのルールにより、緑や花があふれる駅前地区の形成を目指します。
- 方策⑩：商業拠点としてのにぎわいの創出を図るとともに、洗練されたおしゃれな開放的なまちなみの形成を目指します。



## 4 地区まちづくり構想案の策定に関する地区住民等への周知

### (1) まちづくりニュースでの周知

協議会が実施する地区まちづくり構想案の検討に関する周知は、主にまちづくり協議会の開催後に発行するまちづくりニュースの配布により行いました。なお、まちづくりニュースは、次のとおり地区住民等に配布するとともに、市のホームページにも掲載しました。

#### ①まちづくりニュースの配布対象者及び部数

配布対象者：戸田公園駅西口駅前地区内の地区住民等 153名

(内訳) 土地建物所有者 47名、住民 61名、事業者 45名

※土地建物所有者：地区内の土地建物の所有者のこと。

※住民：土地建物所有者を除く、地区内に居住する世帯主

※事業者：土地建物所有者を除く、地区内において事業を営む者

※土地建物所有者が、住民もしくは事業者を兼ねる場合は、土地・建物所有者を優先として取扱うものとする。

#### ②まちづくりニュースの概要

名称及び発行年月	主な内容
まちづくりニュース7号 (平成30年9月)	第1回まちづくり協議会の報告(平成30年9月3日開催) ・これまでの経緯と「考える会」で取りまとめた内容について ・平成30年度の進め方について ・【ワークショップ】にぎわいと暮らしやすさを高める工夫を考えよう
まちづくりニュース8号 (平成30年10月)	第2回まちづくり協議会の報告(平成30年10月11日開催) ・【ワークショップ】にぎわいと暮らしやすさを高める工夫を考えよう(用途地域が住居系から商業系に変わった場合の期待と不安について)
まちづくりニュース9号 (平成30年11月)	第3回まちづくり協議会の報告(平成30年11月16日開催) ・【ワークショップ】にぎわいと暮らしやすさを高める工夫を考えよう(用途地域が住居系から商業系に変わった場合の期待と不安について)
まちづくりニュース10号 (平成31年1月)	第4回まちづくり協議会の報告(平成30年12月18日開催) ・【ワークショップ】まちの将来像や目標となるまちづくり構想案を考えよう(基本方針の内、未だ検討できていない事項について)
まちづくりニュース11号 (平成31年4月)	第5回まちづくり協議会の報告(平成31年3月20日開催) ・地区まちづくり構想案の策定に向けたアンケート調査の結果について ・地区まちづくり構想案について

<p>まちづくりニュース12号 (令和元年6月)</p>	<p>第6回まちづくり協議会の報告(令和元年6月5日開催)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区まちづくり構想案に関するアンケート調査の結果について</li> <li>・地区まちづくり構想案の最終確認について</li> <li>・令和元年度の進め方について</li> <li>・先行事例の現地視察先の選定について</li> </ul>
----------------------------------	---

※まちづくりニュース第1号(平成29年4月)～まちづくりニュース6号(平成30年2月)については、「戸田公園駅西口駅前地区のまちづくりを考える会」の活動ニュースであるため、ここでは省略します。

## (2) 戸田市広報での周知

平成30年戸田市広報9月1日号においても、協議会の目的や活動概要について、全市民を対象に周知を行いました。

### 戸田公園駅西口駅前地区のまちづくり活動を行っています

～暮らしとにぎわいが調和した魅力ある空間づくりを目指して～

戸田公園駅西口駅前地区は、第2次戸田市都市マスタープランの中で、市の拠点商業地として位置付けられています。現在は住居系の用途地域となっていますが、将来的には商業系用途地域への変更を予定しています。そこで、平成28年度から地区住民などと市との協働で、まちづくりの進め方や方向性について話し合いを始めました。今回は、このまちづくり活動の概要をご紹介します。

問い合わせ まちづくり推進課(内線268)

戸田公園駅西口駅前地区のまちづくり対象エリア



---

#### まちづくり活動の概要

ワークショップや会議などを開催し、地区まちづくり構想やまちづくりのルールを、地区の皆さんと話し合っています。

また、平成30年3月には、地区内に住む人や事業者、土地や建物を所有する人で組織する「戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会」が設立されました。今後、同協議会を主体として、地域の皆さんと共に、さらに話し合いを進めていく予定です。




#### Q.地区まちづくり構想とは?

**A.**地区の将来像やまちづくりの基本方針などを定めるものです。

**構想の一例**

- 将来像(案)  
【行ってみたい住み続けたいポートのまちの「ほっと」な玄関口】
- 基本方針(案)  
「まちなみ」のための方針  
・デザインされたお洒落なまちなみの表現など



#### Q.まちづくりのルールとは?

**A.**地区まちづくり構想を基に、建築物などの用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定めるものです。

**ルールの一例**

- 建物の用途…風俗店の規制など
- 敷地面積…敷地面積の最低限度などを設定
- 建物の高さ…建物の高さの最低限度などを設定
- 形態・意匠…景観への配慮、規制誘導など



**まちづくりについて一緒に考えてみませんか** ～まちづくり活動メンバー募集中～

地域の皆さんの意見を今後のまちづくりに反映させるため、話し合いに参加していただける人を広く募集しています。本地区の取り組みに関心のある地区内にお住まいの人、事業者、土地や建物を所有する人は、ぜひご連絡ください。本地区のまちづくりに関するご意見なども、随時受け付けています。



2018.9.1 5

### (3) 地区まちづくり構想案の策定に向けたアンケート調査

地区まちづくり構想案の策定に際し、協議会に参加することができない地区住民等への意見や意向を把握し、地区まちづくり構想案に反映させるため、次のとおりアンケート調査を行いました。

#### ①アンケート調査（1回目）の概要

- 実施期間 平成31年1月17日（木）から平成31年2月4日（月）まで
- 対象者 戸田公園駅西口駅前地区内の地区住民等 153名  
(内訳) 土地建物所有者 47名、住民 61名、事業者 45名

#### ○回収率等

	対象者数	配布数	回収数	回収率
合計	153名	151通	58通	38.4%

※2通の郵便戻りあり。

#### ○設問内容

##### 問1. 戸田公園駅西口駅前地区のまちづくり活動について

- 問1-1：今年度から「まちづくり協議会」で戸田公園駅西口駅前地区のまちづくりを検討していることをご存じですか？（一つ選択）
- 問1-2：まちづくりニュースを読んだことはありますか？（一つ選択）
- 問1-3：まちづくりニュースの内容は分かり易かったですか？（一つ選択）

##### 問2. 西口駅前地区のにぎわいとくらしやすさについて

- 問2-1：駅前にもどのようなお店や施設があったら良いと思いますか？（複数選択可）
- 問2-2：駅前でもどのようなイベントがあったら良いと思いますか？（複数選択可）
- 問2-3：皆さんが暮らしやすさで重視するものは何ですか？（複数選択可）

##### 問3. 西口駅前地区の今後のまちづくりについて

- 問3-1：今後のまちづくりについて、皆さんはどのようなことを期待しますか？（一つ選択）
- 問3-2：今後のまちづくりについて、皆さんはどのようなことを不安に感じますか？  
(一つ選択)
- 問3-3：今後のまち並みを検討する上で、皆さんは以下の写真の中で、どれに1番圧迫感を感じますか？（一つ選択）
- 問3-4：駅前の将来的なまち並みがどのようになると良いと思いますか？皆さんは以下の写真の中で、どれに1番魅力を感じますか？（一つ選択）
- 問3-5：まちづくりのルールについて、皆さんはどう思いますか？（一つ選択）
- 問3-6：快適な交通環境として、今後の戸田公園駅西口駅前地区に重要・必要であると感じるものはどれですか？（一つ選択）
- 問3-7：うるおいのある中心拠点を目指して、新築や建て替えに合わせた緑化を進めることについて、どのように考えますか？（一つ選択）

問 3-8：ボートのまちの玄関口である戸田公園駅のシンボルとして、ボートに関するデザインやモニュメントがあることをご存じですか？（一つ選択）

問 3-9：駅周辺におけるシンボルを活用したボートのまちの認知度を向上していく工夫について、どのように考えますか？（一つ選択）

**問 4. ご回答いただいた方について**

問 4-1：年齢（一つ選択）

問 4-2：当地区とのかかわり方について（一つ選択）

問 4-3：【問 4-2】の年数（一つ選択）

問 4-4：協議会への関心（一つ選択）

**問 5. 皆さんの土地活用意向について**

※問 4-2 で、①土地や建物を所有している場合にチェックした方のみ回答

問 5-1：所有・賃貸している土地建物の現在の用途について（一つ選択）

問 5-2：皆さんが仮に建替えや新築をすとした場合、どんな用途の建物を建てたいと考えていますか？（一つ選択）

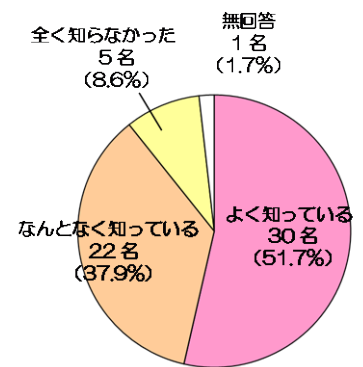
問 5-3：概ねいつ頃、建替えや新築したいと考えていますか？（一つ選択）

**②アンケート調査の結果（概要）**

**問 1. 戸田公園駅西口駅前地区のまちづくり活動について**

問 1-1) 今年度から「まちづくり協議会」で戸田公園駅西口駅前地区のまちづくりを検討していることをご存じですか？（一つ選択）

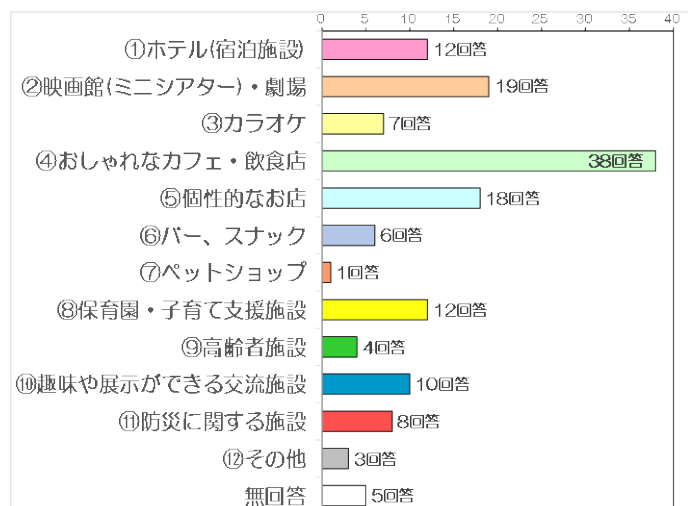
- ・回答者の90%が、まちづくり協議会認知していました。



**問 2. 西口駅前地区のにぎわいとくらしやすさについて**

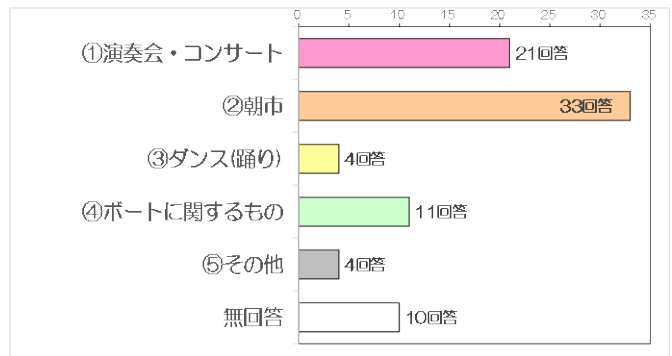
問 2-1) 駅前にどのようなお店や施設があったら良いと思いますか？（複数選択）

- ・④おしゃれなカフェ・飲食店が最も多く、次に、②映画館（ミニシアター）・劇場、⑤個性的なお店が多かったです。



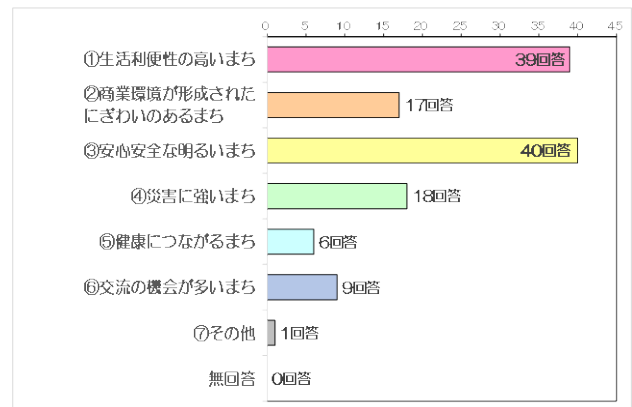
問 2-2) 駅前でどのようなイベントがあったら良いと思いますか？(複数選択)

- ②朝市が最も多く、次に①演奏会・コンサートが多かったです。



問 2-3) 皆さんが暮らしやすさで重視するものは何ですか？(複数選択)

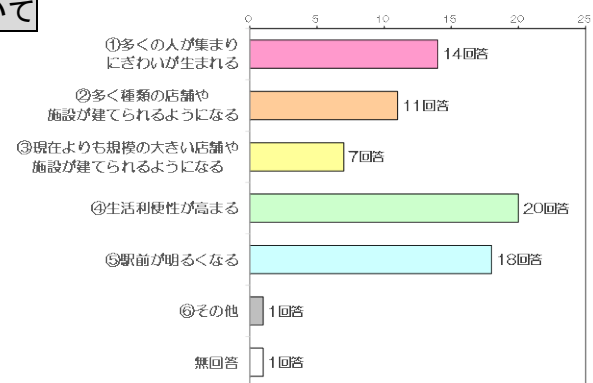
- ③安心安全な明るいまちが最も多く、次に①生活利便性の高いまちが多かったです。その他、夜間の道が暗い、街灯を増やしてほしいなど、まちの明るさが足りないといった意見がありました。



### 問 3. 西口駅前地区の今後のまちづくりについて

問 3-1) 今後のまちづくりについて、皆さんはどのようなことを期待しますか？(一つ選択)

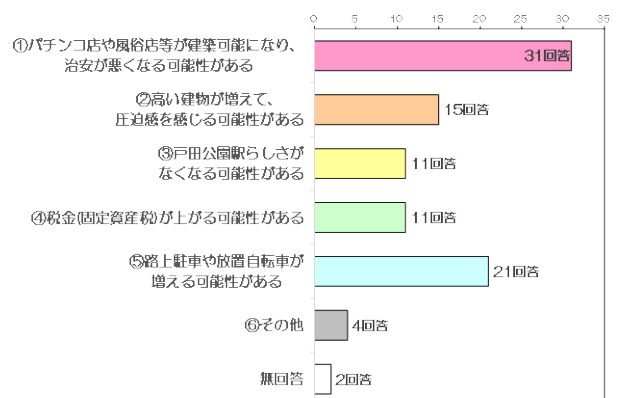
- ④生活利便性が高まるが最も多く、次に⑤駅前が明るくなるが多かったです。



※複数回答含む

問 3-2) 今後のまちづくりについて、皆さんはどのようなことを不安に感じますか？(一つ選択)

- ①パチンコ店や風俗店が建築されることで治安が悪くなる可能性があるが最も多く、次に⑤路上駐車や放置自転車が增多する可能性があるが多かったです。

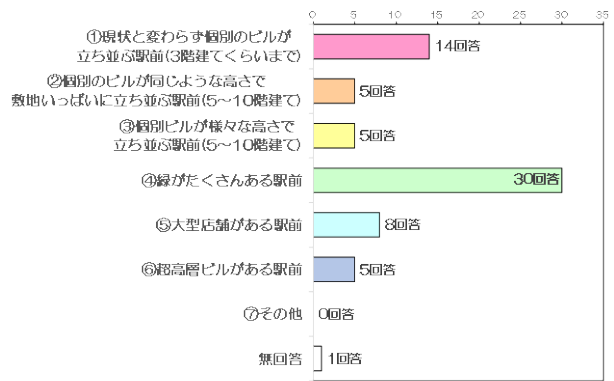


※複数回答含む



問 3-4) 駅前の将来的なまち並みがどのようにないと良いと思いますか？（一つ選択）

- ④緑がたくさんある駅前が最も多く、次に①現状と変わらない3階建てくらいまでの個別の建物が立ち並ぶ駅前が多かったです。



※複数回答含む

### 自由意見

<p>A. 駅前の店舗や施設に関すること</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>どの年齢層にも、どの種類の職業の人にも、必要かつ有意義な店舗が必要。駅前に不動産屋、美容院、歯科医院はもういりません。</li> <li>ほっともったのお弁当屋さんがあるといいです。</li> <li>西側は平面すぎて面白味がない。バス、タクシー(ロータリー)の囲いにもっと人気店を増やしてほしい。ATM(駅中で良い)。駐車場は不要。</li> <li>図書館が工事中の今、本を気軽に読めるスペースが少ないと思う。駅前に配本所があるので、そこに絵本などを置いて頂けるとありがたい。</li> <li>現在の状態は明かりが少ないと思う。夜間は暗くてさみしい気分になる。→明かりを増やしてほしい。</li> <li>女性用の服屋が駅中にあるが、男性用が少ない。服屋を置いてほしい。</li> <li>駅前に携帯ショップや銀行支店が無い。駅は生活の中心となる場所だが、全く機能していない。駅前ですべての物事を解決できるまちづくりをしてほしい。</li> <li>銀行は生活に関わるので、早急に設置してほしい。</li> </ul>
<p>B. 駅前のまちづくりの方向性に関すること</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の活性化に力を入れていて、良いまちをみんなでつくっていかうという姿勢が伝わってきます。子育て世代、高齢者、学生など様々な世代が集まるまちなので、今よりもっとすてきなまちになるよう協力していければ嬉しく思います。駅前はひらけており、緑もあり安全な街という印象です。その一方、ハトが多く少しフン害等を気にしております。夜の明かりもすこすくないかなと思うことがあります。また、機会があれば、アンケート等において記述していきたいと思えます。よろしくお願ひいたします。</li> <li>北戸田駅は高層マンション・戸田駅は大型店があるので、戸田公園駅は差別化し自由が丘や代官山をモデルにしたい。</li> <li>他にはないボートという有名かつ名勝地があり、全国からお客様が戸田公園駅に降乗するこのボートの町を大いにアピールしてはいかがでしょうか。</li> </ul>
<p>C. 駅前のまちのルールに関すること</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前の喫煙所を使用されていないバスにするなど、受動喫煙がおきないようにしてほしい。駅前のATMに並んでいる時、バスを待っているとき、風向きによってはかなりの二オイ、煙を感じる。路上喫煙も毎日のように見かけるので、パトロールを増やしてほしい。一部の人たちのせいでまちの印象が変わってくる。清掃が行き届いたキレイなまちなのにもったいない。</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 根本的に開発は反対。理由 高層ビルで日陰になってしまう。食べ物屋さんにもよるが臭いが出る。夜中まで騒音・ゴミ問題。交通渋滞。問3-7も良いのですが、税金を取られてしまう(敷地内)。なぜ、市内3駅の中で乗降客の一番多い戸田公園駅の開発が一番遅いのでしょうか。</li> </ul>
D. 駅前の交通安全に関する事	<ul style="list-style-type: none"> <li>• セブンイレブン戸田公園駅西口店前に信号がなく、以前、何度か危険だと感じる事があったので、対策してほしいです。</li> </ul>

#### (4) 地区まちづくり構想案に関するアンケート調査

地区まちづくり構想案が対象区域(まちづくり検討地区)の地区住民等の多数の支持を得ていることを確認するため、次のとおりアンケート調査を行いました。

##### ①アンケート調査(2回目)の概要

○実施期間 平成31年3月28日(木)から平成31年4月8日(月)まで

○対象者 戸田公園駅西口駅前地区内の地区住民等 151名

(内訳) 土地建物所有者 45名、住民 61名、事業者 45名

○回収率等

	対象者数	配布数	回収数	回収率
合計	151名	151通	44通	29.1%

○設問内容

##### 問1. まちづくり構想について

問1-1: 将来像について、あなたはどのように思われますか?(一つ選択)

問1-2: 取組み方針について、あなたはどのように思われますか?(一つ選択)

問1-3: 取組み方針の考え方について、あなたはどのように思われますか?(一つ選択)

問1-4: まちづくり構想(案)全体について、あなたはどのように思われますか?

(一つ選択)

##### 問2. ご回答いただいた方について

問2-1: 年齢(一つ選択)

問2-2: 当地区との関りについて(一つ選択)

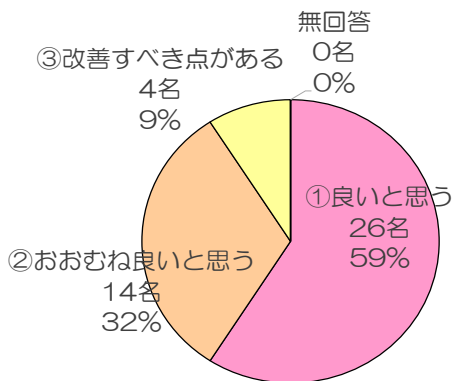
問2-3: 【問2-2】の年数(一つ選択)

## ②アンケート調査の結果

### 問 1. まちづくり構想について

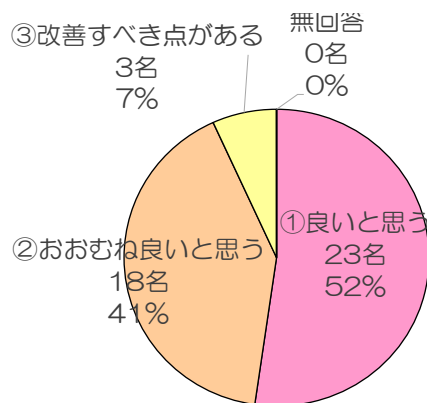
問 1-1) 将来像について、あなたはどのように思われますか？（一つ選択）

- 回答者の90%以上の方が、将来像について良いと思うと回答しました。



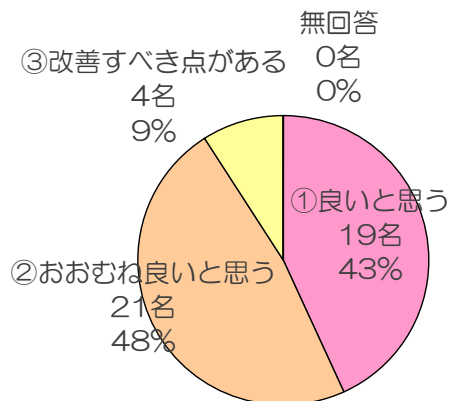
問 1-2) 取組み方針について、あなたはどのように思われますか？（一つ選択）

- 回答者の90%以上の方が、取組み方針について良いと思うと回答しました。



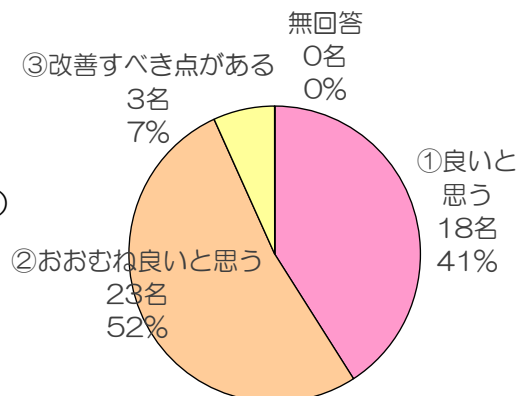
問 1-3) 取組み方針の考え方について、あなたはどのように思われますか？（一つ選択）

- 回答者の90%以上の方が、取組方針の考え方について良いと思うと回答しました。



問 1-4) まちづくり構想（案）全体について、あなたはどのように思われますか？（一つ選択）

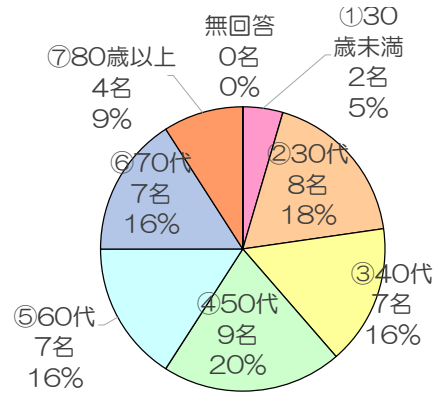
- 回答者の90%以上の方が、まちづくり構想（案）について良いと思うと回答しました。



問2. ご回答いただいた方について

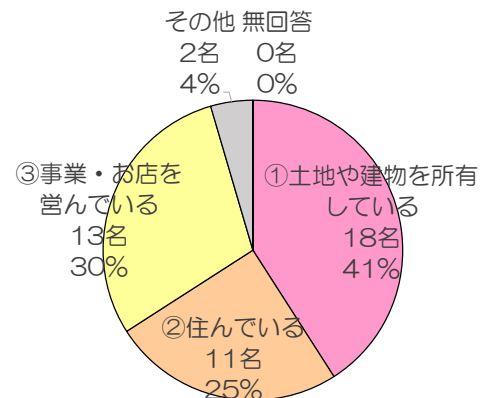
問2-1) 年齢 (一つ選択)

- 回答者年齢層は 30 歳未満が 5%、30 代が 18%、40 代が 16%、50 代が 20%、60 代が 16%、70 代が 16%、80 歳以上が 9% でした。



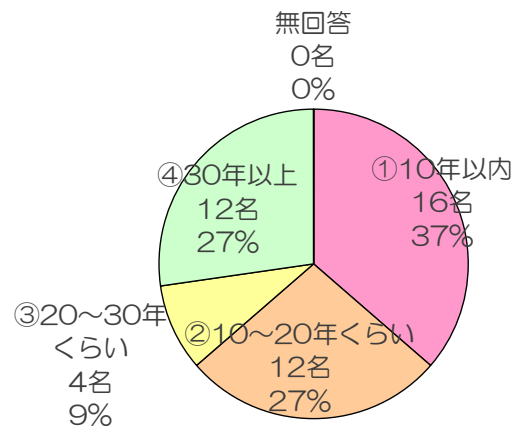
問2-2) 当地区とのかかわり方について (一つ選択)

- 回答者の属性は、土地建物所有者が 41% で最も多く、次いで、事業者が 30%、住民が 25% でした。



問2-3) 【問2-2】の年数 (一つ選択)

- 10 年以内が 37% で最も多く、30 年以上が 27%、10~20 年が 27%、20~30 年くらいが 9% となりました。



自由意見

まちづくりの構想(案)について	A. 将来像について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「ボートのまち」と言われてもピンとこない。市をあげて応援している感は全くない。</li> <li>・行ってみたい→都心からのアクセスがよいし、川や少し行けば緑もあるし、子供の遊ぶ施設などもあるので、そのような場所へのアクセス（道満までのバスなど）がしやすいようにするなどして、戸田公園に来てもらえたらよいのかと...</li> <li>・住み続けたい→駅前なのに、お店は多いのに、おいしいお店が少ない。むしろ、駅から離れているお店の方がおいしいお店が多い。都心から移住者が多くなっているイメージなのに、戸田公園で使わないともったいない気がします。おしゃれなお店も同じだと思います。</li> <li>・ほっとな玄関口→自由が丘みたいな落ち着きやお店のイメージをもちました。そんな街になったらステキだと思います。</li> <li>・あまりにもボートに重点を置きすぎている。戸田公園の整備（特に駐車場・花）桜並木の魅力をうったえる。</li> <li>・「HOT」と「ホッと」言葉自体は親しみやすくかわいいのですが、シャレが入っていると市外から来た人に紹介するときは少しはすかしい。</li> </ul>
	B. 取組み方針について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方針が多岐にわたり、方針がブレている。もっと「ほっと」な街をイメージできるようにした方が良い。</li> <li>・暮らしを重要視するのか？商業を重要視するのか？少し曖昧なイメージ。全部が全部を取り入れるより何かに特化した方がわかりやすく人も集まりやすいと思う。</li> <li>・つめこみすぎて矛盾が多く感じる。</li> </ul>
	C. 取組み方針の考え方について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西口駅前地区は空地が少ない、狭いため実行性に問題あり。特にあったら良いと思える店や施設はかなりむずかしいのではないかな。</li> <li>・やはり、マルシェなどのイベントはお客様を（県外からも）呼び込むのに良いと思う。月一くらいのペースで地産マルシェやハンドメイドやその他作家さんを集めたり、都内でやってるようなマルシェを埼玉にも・・・。東京都からも人が来てくれるようにしてほしい。</li> </ul>
	D. まちづくり構想(案)全体について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりに欲をだしすぎている。戸田公園駅に必要と思われる業種に出店をうながすだけで良いでしょう。</li> </ul>
戸田公園駅前地区について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いろいろ多くの特徴のある駅であることがわかりました。</li> <li>・これからますますいい町になってくれることを期待します。</li> <li>・人気のある“まち”にするならば、まず地元の地主の考え方を変えさせるべき。不動産と歯医者、美容院しかないではないかな。</li> <li>・カフェ・飲食店・おしゃれな雑貨店がない</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・快速が停車するのに食材店がサミット(少し離れて大川)のみで、満足する食材が買えない。成城石井とか有ると良いと思う。</li> <li>・高齢者がおしゃれでない。洋服等の店舗がない。(ビーンズ店にもセンスの洋服・雑貨が有ると良い)</li> <li>・駅前が平面すぎて面白味がない。</li> <li>・安全のために、駅をもっと明るくしてほしい。にぎわっているわりには暗い。緑を植えたり、お花を飾ってほしい。</li> <li>・バリアフリーではあるが、自転車が歩道を速いスピードで走ったりするのも多いので、自転車通路などの整理もしてほしい。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・早くすすめてください。</li> <li>・用途地域の変更にともない再開発を行い、高さ制限を解除して、建物を高層化して空地に緑地とかを作ればいい。</li> </ul>

#### (5) 戸田市都市まちづくり推進条例第15条第1項に基づく地区まちづくり構想案の縦覧について

- ①告示日 令和元年6月27日(木)
- ②縦覧期間 令和元年6月28日(金)から令和元年7月11日(木)
- ③結果 別紙 のとおり

### 5 今後の活動について

地区まちづくり構想案の認定後は、同構想に基づき、協議会を主体に地区計画等のまちづくりに係るルールを検討を進めていきます。

#### [令和元年度]

年月	項目	内容
8月	都市まちづくり推進会議	・地区まちづくり構想案の認定について
9月 ～ 3月	協議会(全3回)	・地区計画等のまちづくりに係るルールを検討
	先行事例の現地視察 アンケート	・まちづくりに係るルールに関する調査、研究、周知及び意見聴取のため、必要に応じて実施
	まちづくりニュース	・協議会の取組みについて 等

#### [令和2年度]

年月	項目	内容
5月 ～ 3月	協議会(全4回～5回)	・地区計画等のまちづくりに係るルールを検討
	先進事例地区見学会 説明会	・まちづくりに係るルールに関する調査、研究、周知及び意見聴取のため、必要に応じて実施
	アンケート	
	まちづくりニュース	・協議会の取組みについて 等

## <参考>

### ○会則

# 戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会会則

## 第1章 総則

### (名称)

第1条 この会は、戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）と称する。

### (定義)

第2条 この会則において使用する用語は、戸田市都市まちづくり推進条例において使用する用語の例による。

### (目的)

第3条 この協議会は、会員が相互に協調して、第6条に掲げるまちづくりに関する活動を行い、良好な駅前地区形成を図ることを目的とする。

### (区域)

第4条 この協議会の対象区域である戸田公園駅西口駅前地区は、別図で示す面積約3.5haの区域とする。

### (組織)

第5条 この協議会の会員は、戸田公園駅西口駅前地区の地区住民等で、この協議会の目的に賛同する者とし、任意に入会できるものとする。

### (活動)

第6条 この協議会は、次の活動を行う。

- (1) 地区まちづくり構想及び地区まちづくり協定の作成
- (2) 地区まちづくり構想及び地区まちづくり協定の認定に向けた住民合意形成等に関する活動
- (3) 景観形成を目的とした景観づくりに関する活動
- (4) 地区住民等の意識調査、アンケート調査等の活動
- (5) 勉強会、見学会等の学習活動
- (6) 地区まちづくりニュース、パンフレット等の作成
- (7) 地区まちづくり協定等の図書の策定
- (8) 地区まちづくり構想に係る地区まちづくり事業の事業計画の作成等
- (9) 都市計画提案に必要な書類の作成（地区計画に限る）
- (10) その他第3条の目的を達成するために必要な活動

## 第2章 役員

### (役員)

第7条 この協議会は、次の役員を置く。

- (1) 会長 1名
- (2) 副会長 1名
- (3) 会計監事 2名

2 役員は総会において互選により決定する。ただし、補充役員については会員の互選により決定



することができる。

(役員職務)

第8条 役員職務は次のとおりとする。

- (1) 会長は、この協議会を代表し会務を総括する。
- (2) 副会長は会長を補佐し、会長に支障あるときは会長の代行をする。
- (3) 会計監事は、この協議会の会計を監査し総会に報告する。

(役員任期)

第9条 この協議会の役員任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠役員任期は、前任者の残任期間とする。

### 第3章 総会

(総会機能)

第10条 総会は、次の事項を決議する。

- (1) 年度事業計画に関する事項
- (2) 年度予算に関する事項
- (3) 役員選任に関する事項
- (4) 会則の変更に関する事項
- (5) その他会長が必要と認める事項

2 決議は出席した会員の過半数をもって決し、可否同数の場合は議長の決するところによる。

(総会開催)

第11条 通常総会は、毎会計年度終了後に開催する。

2 臨時総会は、次のいずれかに該当する場合に開催する。

- (1) 会長が必要と認めたとき
- (2) 会員の3分の1以上から会議の目的たる事項を示して請求があったとき

(総会招集)

第12条 総会は、会長が招集する。

2 会長は、前条第2項第2号の規定により請求があったときは、臨時総会を招集しなければならない。

3 総会を招集するときは、会議の内容並びに日時及びに場所を示して、文書をもって通知しなければならない。

(総会議長)

第13条 総会議長は、会長がこれにあたる。

### 第4章 協議会運営

(協議会招集)

第14条 協議会は会長が召集し、会議を主催する。

(事務局)

第15条 事務局は、この協議会の庶務及び会計を処理する。

2 この協議会の事務局は、戸田市役所都市整備部まちづくり推進課（所在地：戸田市上戸田1丁目18番1号）に置く。

(会計)

第16条 この協議会の会計年度は、毎年4月1日から始まり翌年の3月31日をもって終わる。

2 この協議会の経費は、会員の会費及び市の補助金、並びに、その他の収入をもって充てる。

3 会員の会費は年1,000円とする。

第5章 雑則

(その他)

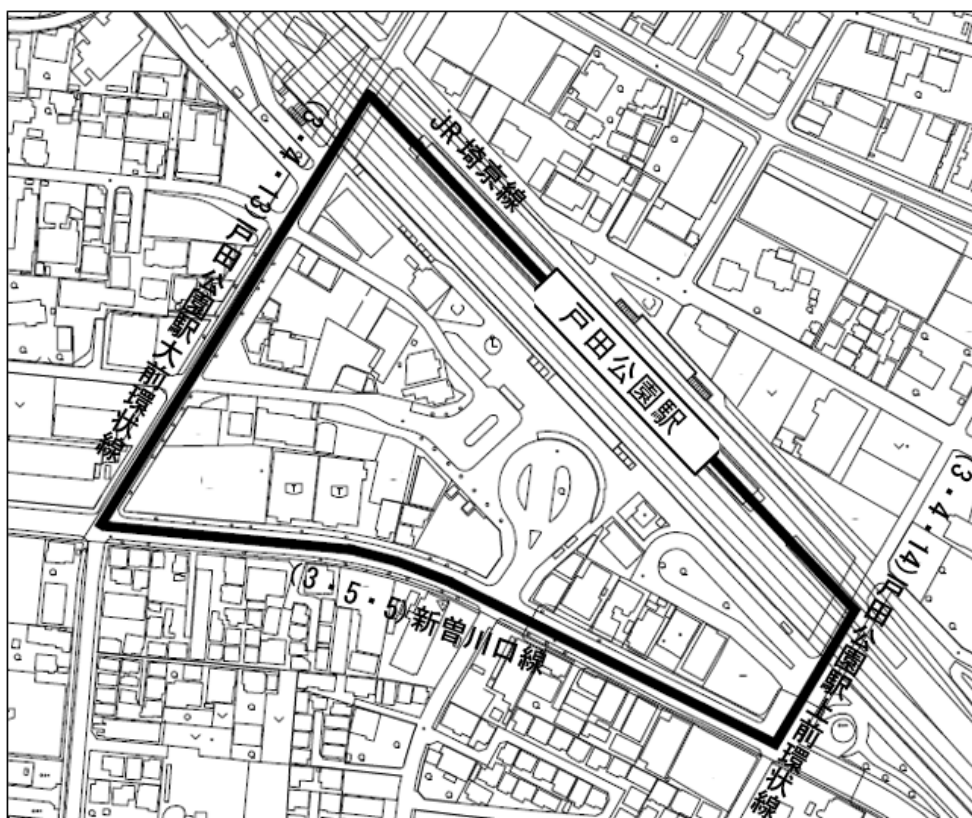
第17条 その他この会則に定めのない事項は、総会に諮り、決定する。

附 則

この規則は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める日から施行する。

- (1) 第16条第3項の規定 平成30年4月1日
- (2) 前号に掲げる規定以外の規定 平成30年3月7日

別図 (第4条関係)



<参考>

○地区まちづくり構想の一覧

地区まちづくり構想は、次のとおり4つの地区で既に認定がされています。

地区まちづくり構想の一覧

	地 区	場 所	面 積	認定年月日
①	川岸地区	川岸二丁目の一部	約 6.4ha	平成 20 年 10 月 21 日
②	北戸田駅前地区	大字新曾字芦原の一部 大字下笹目字谷口の一部 (新曾第一土地区画整理事業地内)	約 11.7ha	平成 22 年 3 月 26 日
③	戸田駅西口駅前地区	大字新曾字柳原、字稲荷の各一部 (新曾第一土地区画整理事業地内)	約 6.2ha	平成 23 年 2 月 4 日
④	新曾中央地区	大字新曾字小玉、字柳原、字稲荷、 字芦原、字小堤の各一部	約 66.9ha	平成 23 年 3 月 31 日

