

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

番号 1	
質問	<p>戸田市都市まちづくり推進条例第 10 条第 1 項第 1 号「地区住民等の多数の支持を得ていること」について、多数の支持とは、判断基準は？</p> <p>地区住民等（151 名）の中で支持率を計ることになるのか？ 支持率何%以上と設定するのか？</p> <p>アンケートの回収率が 30%前後である状況で、どのように支持率を計るのか？ そのうち支持しているのが 9 割程度とすると、45 名程度は支持していることになる。</p> <p>無回収の地区住民等の意見・考えは、どのように判断するのか。支持していると捉えるのか、不支持と考えるのか？ 多数決の考えでいくのであれば、最低でも過半数以上となる。</p>
回答	<p>参考資料 3 戸田市都市まちづくり推進条例運用基準第 12 条第 1 項第 5 号（ウ）において、「意見聴取の結果、<u>賛成しないものが、地区住民等の 1 割を超えていない</u>ことが確認できる書類（意見はがき等）」としており、「賛成しないもの」を基準に判断しています。</p> <p>当地区については、151 名の地区住民等が対象であり、資料 1 P16 問 1-4「まちづくり構想(案)全体について」のとおり、改善すべき点があるとお答えの方が 3 名となりましたので、結果、多数の支持が得られているものと捉えています。</p>
番号 2	
質問	<p>第一種住居地域から変更する方向で考えているか。第一種住居地域の範囲内で、推進を図ることはできないのか。</p>
回答	<p>資料 1 本構想(案)の策定に向けたアンケート調査における P12 問 2-1「駅前にあつたら良いと思うお店や施設」及び 構想案 P5 の実現方策①にあるような、映画館（ミニシアター）・劇場を含めたお店や施設を建てられる環境を整えるため、第一種住居地域から商業系用途地域（近隣商業地域又は商業地域）に変更する必要があると認識しています。</p>
番号 3	
質問	<p>まちづくりルールへの拘束力は？ 区域内の地主、不動産がまちづくりルールを守る業者のみに貸すように協力していただくことが必要。ルールの徹底化、厳しく監視する目が必要。将来的に地区計画にもっていく予定はあるのか？</p>
回答	<p>ご意見のとおり、今後は本構想(案)に基づき、地区計画や地区まちづくり協定等の具体的なルールを検討していく予定であります。</p>

番号 4	
質問	まちづくり地区としては、狭い面積であることから、隣接する住宅展示場との調整が必要と考える。現時点で、住宅展示場の今後の構想がお分かりであればご提示いただきたい。隣接する町会、市内のまちづくり関連の NPO 団体との調整や意見交換はやっているのか？
回答	住宅展示場の運営については、民間事業者が行っているため、今後の構想は不明です。また、隣接する町会等の関係団体との調整や意見交換は特に行っていません。

番号 5	
質問	生活利便性の高いまちとは、具体的に何か？ 客観過ぎて良く分からない。
回答	本構想(案)の策定に向けたアンケート調査の結果より、 構想案 P5 の実現方策①にあるような、おしゃれなカフェ・飲食店、映画館（ミニシアター）・劇場、个性的なお店、ホテル、保育園・子育て施設及び趣味や展示ができる交流施設等が集積することで、生活利便性の高いまちになっていくことと捉えています。

番号 6	
質問	パチンコ店、風俗店については、現状の第 1 種住居地域を維持すればカバーできる。高さについては、概ね 3 階建て位までは OK であるが、この区域内は何階建て位まで建築可能であるか？（道路斜線制限、隣地斜線制限（基準高さ 20m（住居系）または 31m（商業系））。
回答	<p>前述の用途地域の変更に伴う、パチンコ店や風俗店といった好ましくないお店や施設の制限及び建築物の最高限度については、今後、協議会の中で地区住民等と十分に協議し、地区計画をはじめとするルールにより、規制誘導を図っていくものと捉えています。</p> <p>本市では建築基準法に加えて、都市計画法に基づく「戸田都市計画高度地区」を指定し、第一種高度地区から第四種高度地区の 4 つの区分に分け、建築物の高さの最高限度を指定しています。第一種住居地域である当地区は、第一種高度地区として高さ制限が 25 メートルまでとなるため、現在においても、1 階あたりを 3 メートルとすると、8 階建てまでは建築できると考えられます。</p> <p>ただし、建築基準法等により、敷地毎に上限高さは変わるものとなります。</p>

番号 7	
質問	<p>人の往来、賑やかになってくると、自転車、自動車の駐輪場、駐車場の確保が必要になってくる。戸田市内の飲食店では、自前で駐車場を確保している店舗が少ないので、集客が得られないという要因があると思われる。歩いて行くにはちょっと遠い、自転車で行くにも駐輪場も確保されていないので、行ってみたい飲食店はあるが行けないという実情がある。</p>
回答	<p>駐輪場については、戸田公園駅周辺は高架下に一時利用の可能な公共の駐輪場が既に3箇所整備され、合計で約790台が駐輪可能です。また、埼京線戸田公園駅直結の商業施設においても、店舗の脇に駐輪場を整備しているため、既存ストックを十分にいかせるのではないかと考えています。</p> <p>一方、当駅前地区の現状を踏まえると、駐車場確保のルール化については非常に難しいものと思われませんが、ご意見については、協議会に伝えると共に、今後の具体的なまちづくりの検討事項とさせていただきたいと思えます。</p>

番号 8	
質問	<p>構想案のうち、P2で「理想のまちの姿に徐々に生まれ変わっていくことを想定し、、、」とあるが、可能な範囲で目標年次を示すことは検討しているか。</p> <p>この目標年次を検討するにあたって、例えば建物建て替えのタイミングを把握することは、ある程度可能か。</p> <p>建て替えではなく、リノベーションを主軸として検討する話はあったか。</p>
回答	<p>これまでに目標年次を定めることについての検討はしておりません。また、本構想(案)の策定に向けたアンケート調査において、資料1 P12 問5-3「建替えや新築の時期(土地建物所有者のみが回答対象)」を質問した結果、建替えなどのタイミングを把握するのは困難な状況です。 ※P5【参考】のとおり</p> <p>なお、本構想(案)を検討する過程において、既存の建物を活用しつつ、その用途を変更する「リノベーション」については話題に挙がっておりませんが、協議会には手法の1つとして、情報提供させていただきたいと思えます。</p>

番号 9	
質問	まちなみの方針「希少性」(実現方策⑧)を、具体的に示すことは可能か。何の希少性か、何に活かすのか、どの都市機能の集積を活かすか、などを加筆することは可能か。
回答	市内3駅の内、戸田公園駅にあって他の駅にはないものとして、昭和39年の東京オリンピックでボート競技の会場となった「ボートコース」が希少性のあるシンボルとして挙げられています。また、駅周辺にもボート競技にちなんだモニュメント等がありますが、十分にいかしきれていないのではないかという意見があったため、将来像にもあるような『ボートのまちの「ほっと」な玄関口』の実現に向けて、それらの既存ストックを十分にいかしていくという想いを 構想案 P9の実現方策⑧のような形で掲げています。

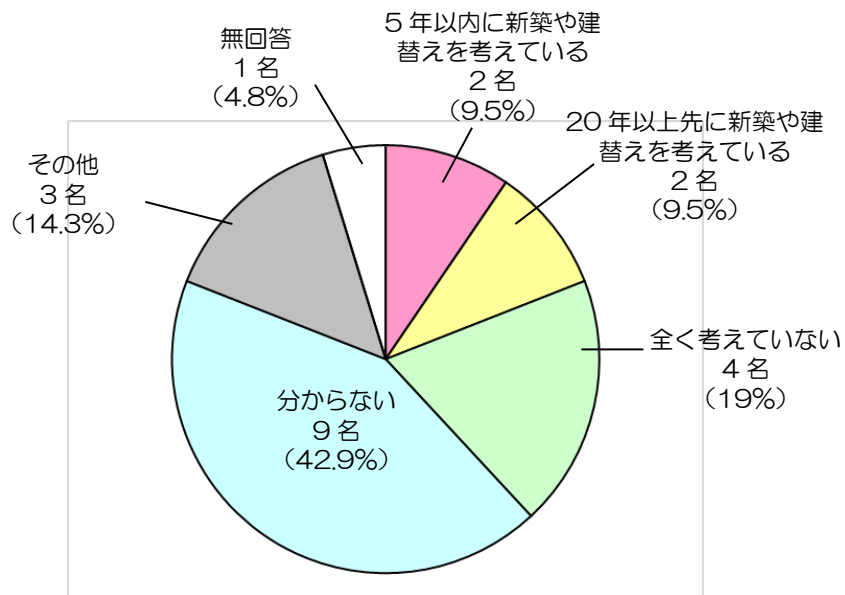
番号 10	
質問	実現方策①と③のバランスが難しいと思うが、そのあたりは、どのような議論があったか。①建蔽・容積の緩和、③建築用途規制となっており、両方策による建築物の立地誘導をいかにバランスさせるかは、非常に重要。地区計画の設定が念頭にあるようだが、具体的に、地区計画について議論があったのか、あればどのような議論か。
回答	本構想(案)を検討する中で協議会のメンバーからは、実現方策①、③、⑩にあるようなルールを定める必要があるとのご意見があり、それらの話し合いの過程を経て、本構想(案)に掲げられています。 ご意見のとおり、協議会でも実現方策①と③のようなバランスは非常に重要と認識しておりますので、地区計画等のルールを定めるにあたっては、実現性を加味し、慎重に検討を進める必要があると認識しています。

番号 11	
質問	実現方策⑥について、地区内建物が4階以上に建て替わることで、空間が更新され必然的に耐火性はあがると思うが、逆に建て替えが進まず防火地域に指定された場合、既存不適格の耐火性をどう担保するかについては、どのような議論があったか。
回答	構想案 P7の実現方策⑥については、理想とするまちの実現に向けた取組みの1つとして掲げているもので、まだ具体的な議論には至っておりません。 権利者の負担は大きくなりますが、当地区のまちづくりを進める上で、防火地域の指定は大切な要素になります。そのためには、権利者のご理解やご協力が必要不可欠となりますので、今後、慎重に検討を進める必要があると認識しています。

【参考（番号8）】本構想（案）の策定に向けたアンケート調査結果（抜粋）

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）

- ①5年以内に新築や建替えを考えている
- ②20年以内に新築や建替えを考えている
- ③20年以上先に新築や建替えを考えている
- ④全く考えていない
- ⑤分からない
- ⑥その他



①5年以内に新築や建替えを考えている	②20年以内に新築や建替えを考えている	③20年以上先に新築や建替えを考えている	④全く考えていない	⑤分からない	⑥その他	無回答	合計
2名	0名	2名	4名	9名	3名	1名	21名
9.5%	0.0%	9.5%	19.0%	42.9%	14.3%	4.8%	100.0%

⇒ ⑤が最も多く、次に④が多かったです。