

第20号

令和3年9月発行

戸田公園駅西口駅前地区

# まちづくりニュース

〈発行元〉戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会

## 第14回まちづくり協議会を開催しました！！

戸田公園駅西口駅前地区では、地区の将来像やまちづくりの基本方針等を定めた「戸田公園駅西口駅前地区まちづくり構想」に基づき、まちづくりルールの検討や理想とするまちの実現に向けた取組みを進めています。

第14回協議会では、昨年の12月に実施したアンケート結果で賛成の割合が他と比べて低かった項目等（赤字項目）について再度意見交換を行いました。それぞれの項目のルールについて協議会案を決めることは出来なかったため、次回以降の協議会で再検討を行うこととなりました。

意見交換内容については次のページをご覧ください。

### ●第14回まちづくり協議会の概要

開催日時：令和3年7月15日（木） 18:00～19:30

開催場所：上戸田地域交流センター あいパル

参加者：10名

内容：1. アンケート調査結果を踏まえたまちづくりのルールの再検討について  
2. 今後のスケジュールについて

## 1. アンケート調査結果を踏まえたまちづくりルールの再検討について

項目	ルールの変更又は制限を設けるもの 〈アンケート調査時〉	賛成の割合
用途地域の変更について	○	9割
防火地域への変更について	○	9割
建築物の用途の制限について〈地区計画〉	○	8割
建築物の用途の限定について〈地区計画〉	○	8割
建物の高さの制限について〈地区計画〉	定めない	6割
壁面位置と工作物設置の制限について 〈地区まちづくり協定〉	協定で定める	7割
敷地面積の最低限度について〈地区計画〉	○	8割
垣又はさくの制限について〈地区計画〉	○	8割
色彩・意匠の制限について〈地区計画〉	定めない	9割
緑化について〈地区計画〉	定めない	9割

赤字項目：賛成の割合が他と比べて低かった項目等

## 【意見交換内容（抜粋）】

### ●建築物の用途の制限

- 囲碁や将棋とかは風俗には含まれないのか。  
⇒線引きとして曖昧な部分ではあるが、公民館等で行っているものは該当しないと思われる、お店として専門的にやっている麻雀店等は風俗営業に該当すると考えられます。
- 再開発等のグランドデザインを考えてやっているのか。素人が検討しても時間の無駄だと思う。識者などを集めて検討したほうが良いのではないか。  
⇒戸田公園駅西口については、既存の街並みを活かしつつどのように明るく賑わいのあるまちにしていくかを発端にして協議会の中で検討してきた経緯があり、再開発という考えはありません。  
これからどんどん街並みが変わっていくにつれ、自分たちが望むまちなみにしていくためにはどうしたら良いか、難しい話、専門的な要素を勉強しながら進めています。
- コロナ禍で、建築物の用途を業種で制限するというのは、まちづくりの基準として正しいのか、考える必要があるのではないか。  
様々なことに関係すると思うので、コロナと今後どのように関わっていくか話し合うべきだと思う。
- コロナの状況を見捨てるというわけではなく、これまでの検討してきた流れに則り、取りまとめを行った方が良いと思う。  
その後コロナも含め、再検討すべき項目について協議すればよいのではないか。

### ●建築物の用途の限定

- 北戸田駅前にビルは建っているが、今空きテナントが10個ぐらいあり、コロナ禍で全く新しいお店が入らない状況である。
- 北戸田駅前では、建物を建てる場合、必ず1階を商業・業務系の用途に限定するルールを定めているため、今の状況下ではルールを守るのが難しいと思う。
- 戸田公園駅前でも、現状のルール（用途の限定のルールなし）で満足しているのであれば、ルールは設けなくても良いと思う。

### ●建物の高さの制限

- オーナーの意向で高く建てたり低く建てたりした場合、高さがそろってなく景観的に良くないのではないか。建物の高さが揃っていた方が気持ち良いと思う。  
今、戸田市はコロナにも関わらず人口が流入している中で、今後世帯数を受け入れられる高層マンション、保育園、小学校が必要だと思うが、制限はあった方がいいと思う。
- 建物の高さのルールを定めなくても、結果的に小さい土地については、建蔽率、道路斜線などの制限により、高い建物は建たないのではないかと思う。

### ●壁面位置・工作物設置の制限

- ・5.5m の部分をセットバックした場合、両側から 50cm～1m のセットバックをしないとイケないのか。

1m セットバックした場合には土地の使い道がなくなってしまう。

また、そこをセットバックする意味は何のため、人の賑わいのためなのか。

⇒賑わいという面よりも、車と歩行者とのすれ違いが危険という意見が出ています。狭い道路に宅地が張り付いているため、壁面後退を行うのは難しいところもありますので、ハード面で車両の速度規制や抑制等を行い、歩行者の安全性を確保する改善を行うという考えもあります。

## 2. 今後のスケジュールについて

第 14 回まちづくり協議会の意見交換を踏まえ、第 15 回以降の協議会では以下のとおり検討を進めていきます。

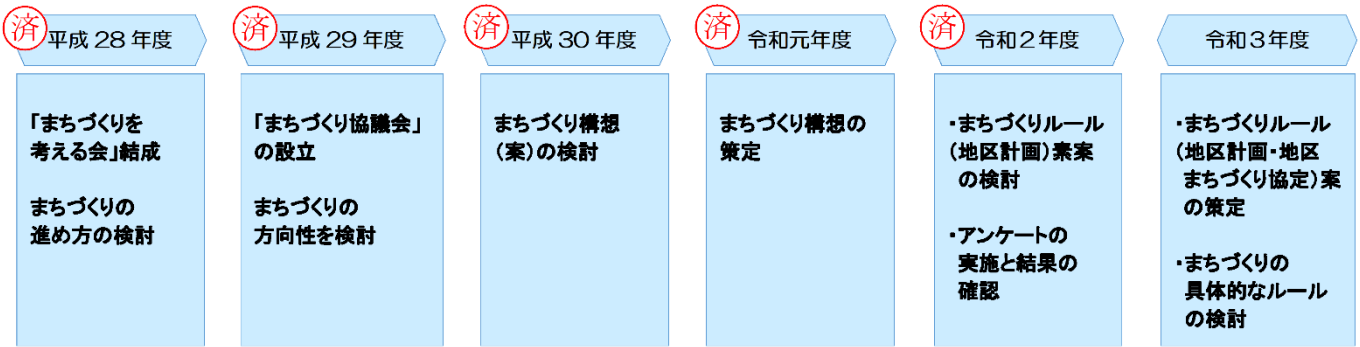
- ・「建築物の用途の制限」、「建築物の用途の限定」、「建物の高さの制限」、「敷地面積の最低限度」、「垣又はさくの制限」については、次回の協議会で検討する。
- ・「壁面位置・工作物設置の制限」については、地区計画による制限、地区まちづくり協定による制限、ハード面の整備での改善の3つの項目で検討を進める。

引き続き活動スケジュールに基づき、まちづくりのルールについて意見交換を行い、協議会の案として取りまとめを行っていきます。

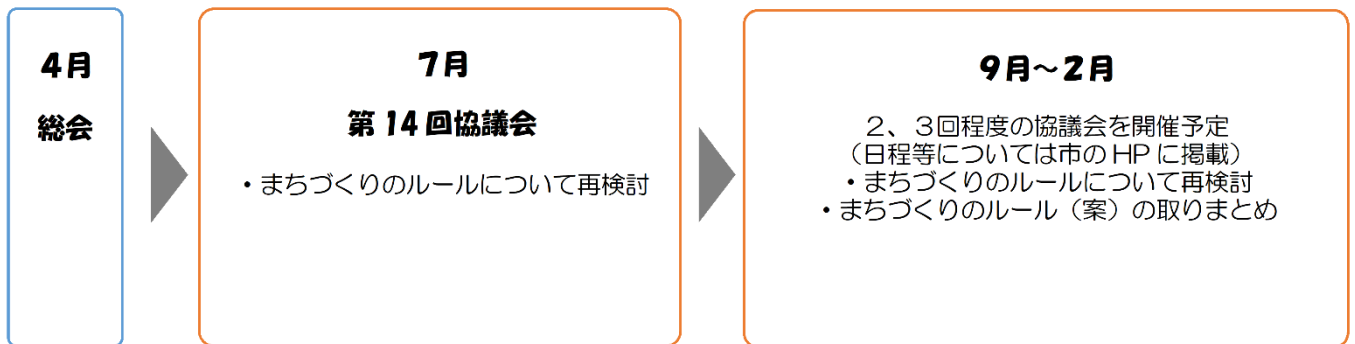
### ■第 14 回協議会検討風景



# 【活動スケジュール】



## 令和3年度の活動目標：まちづくりルール（案）の策定



※今後のコロナの感染状況により変更になる可能性があります。

## 協議会に参加してみませんか？

地区の皆さまの意見を今後のまちづくりへ反映させるため、多くの方にご参加いただきたいと思います。

本地区の取組みに関心のある地区内にお住まいの方、事業者の方、土地や建物をお持ちの方には、下記の【協議会事務局】まで、ご連絡ください。

なお、お電話のほか、FAX、Eメール、郵送など、なんでも結構です。

お申込みの際は、「住所」、「氏名」、「電話番号」の記載が必要となります。

※個人情報厳正に管理し、当地区のまちづくりに関すること以外の利用は致しません。

戸田公園駅西口駅前地区のまちづくりや、ニュースに関するご意見やご質問などがございましたら、お気軽に下記までお問合せください。

協議会の開催日程については、市のHPをご確認ください！  
下のQRコードを読み取るか検索サイトでご覧になれます！

QRコード



まちづくり協議会の活動や詳しい情報は戸田市のHPでも紹介しています！

戸田公園駅西口駅前地区 まちづくり協議会



### 【協議会事務局】

〒335-8588 戸田市上戸田一丁目18番1号

戸田市 都市整備部 まちづくり推進課 市街地整備担当 廣井・伊藤・茂原

電話：048-441-1800（内線268） FAX：048-433-2200

メールアドレス：matidukuri@city.toda.saitama.jp