

まちづくりのルール(案)についてアンケート調査を行いました!

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、まちづくりの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。

協議会の中で検討を行ってきたまちづくりのルール(案)や今後の課題について、皆さまからのご意見を伺いたくアンケート調査を行いました。

●実施概要

実施期間：令和2年12月9日～令和3年1月6日

対象者：地区内住民・事業者・土地建物権利者

実施方法：手渡しおよび郵送配布

配布数：176通

(土地建物権利者45、住民77、事業者54)

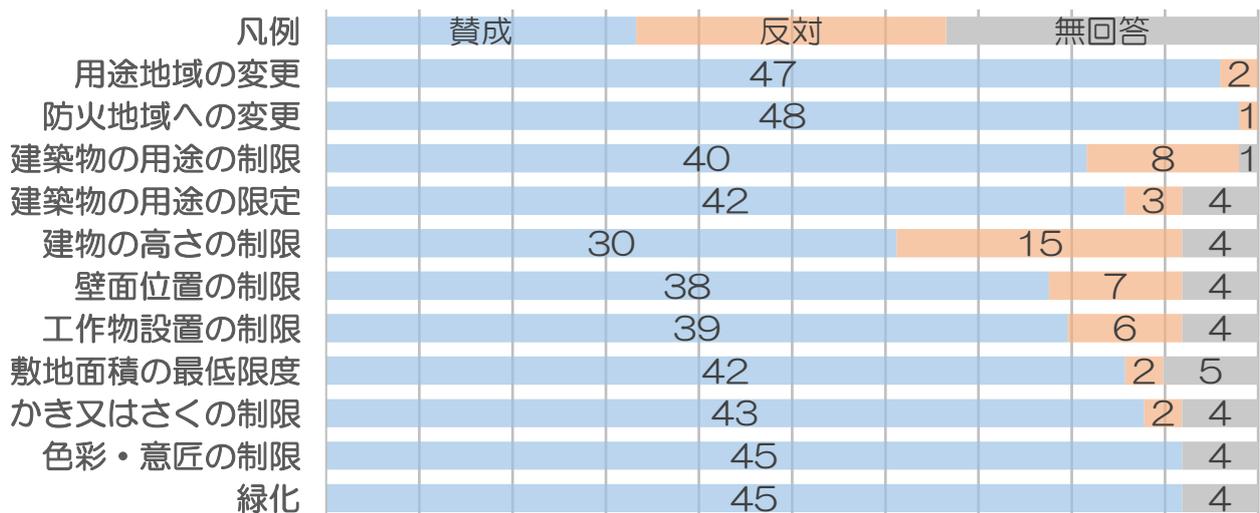
回答数：49通(回収率：27.8%)

(土地建物権利者24、住民・事業者22、無回答3)



●アンケート調査結果

(回答数49通の内訳)



アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。「建築物の用途の制限」、「建物の高さの制限」、「壁面位置の制限」、「工作物の設置の制限」の4つのルールについては、他のルールに比べて賛成の割合が低い結果となりましたが、全体的に概ね賛同をいただいた結果となっています。

ルールについては、来年度も引き続き協議会の中で検討を行う予定です。各ルールへの主なご意見については次ページをご覧ください。



●各ルールなどに対する主なご意見

◇用途地域の変更について

駅前としての発展の可能性を活かすため、現在の「第一種住居地域」から「商業地域」への用途地域を変更することとします。

- 賛成意見（抜粋）
 - ・駅前のため住宅街をつくる必要はないと思う。
- 反対意見（抜粋）
 - ・狭苦しさや圧迫感を感じさせないよう工夫してほしい。
 - ・都内通勤のため、駅近に住めるというメリットがなくなる。商業施設が出来ると、駅近に住みづらくなるのでは？ただし、全面的に反対というわけではない。

◇防火地域の変更について

用途地域が商業地域に変更することに伴い、現在の「準防火地域」から「防火地域」へ変更することとします。

- 反対意見
 - ・今のままが良い。

◇建築物の用途の制限について 〈地区計画〉

当地区の良好な環境を守るため、ふさわしくない建築物の用途（全ての性風俗営業と一部の風俗営業）を制限し、建築されないようにします。 ※制限するもの…ソープランド、ラブホテル、スナック、キャバレー、パチンコ店など
制限しないもの…麻雀、ゲームセンター

- 賛成意見（抜粋）
 - ・商業施設内に劇場か映画館や家族でも遊べるゲームコーナーならあってもよいと思う。
 - ・パチンコは不要。
- 反対意見（抜粋）
 - ・麻雀は不要。
 - ・スナックはあってもよいと思う。

◇建築物の用途の限定について 〈地区計画〉

店舗や事業所などの連続性を確保し、おしゃれで統一されたまちなみを形成するため、下図で示した黄色の箇所は建築物の1階部分を商業・業務系の用途に限定することとします。

- 反対意見（抜粋）
 - ・2階部分も商業・業務系に限定してもよいと思う。



◇建物の高さの制限について 〈地区計画〉

駅前の発展の可能性を活かし、拠点商業地の形成を目指すことから建物の高さの制限を設けません。

- 賛成意見（抜粋）
 - ・駅前の土地は広くないので制限する建物がない方が大きい建物を建てやすいと思う。
- 反対意見（抜粋）
 - ・制限を設けた方がよいと思う。

◇壁面位置の制限について 〈地区まちづくり協定〉

ゆとりあるまちにしていくために、「地区まちづくり協定」で道路境界から建物の外壁までを一定以上離すことを協力してもらルールとし（状況により後退が難しい場合もあるため）、商業空間としての魅力をアップさせます。

- 反対意見（抜粋）
 - ・幅員 5.5m の道路は、駅前の歩道が狭いままで人が増え、自転車も走るの危険だと思う。協力ではなく決まりとしてほしい。
 - ・歩道が十分広い、商店街というほどの通りの長さが無い。



◇工作物設置の制限について〈地区計画〉

壁面後退区域の工作物設置の制限をルール化することで、ゆとりの空間を確保することができます。

当地区は、地区計画で壁面後退区域の制限を行わないことから、このルールは設けません。

○反対意見（抜粋）

- 壁面後退するかしないかは自由、工作物の設置も自由、一体どうしたいのか伝わってこない。新たに整備するのであれば、歩行者が不便に感じるようにしてほしくない。
- ある程度の制限が必要。

◇敷地面積の最低限度について〈地区計画〉

細分化された敷地に建物が建つと、密集した状態になり、防災面の問題などが生じます。

そこで、ゆとりあるまちなみにしていくため、今後建物を建てる際の敷地面積の最低限度を「100㎡」とします。

○賛成意見（抜粋）

- 100㎡以下の土地はどういうふうな扱いにするか、決めたらうえなら賛成。

○反対意見（抜粋）

- 250㎡でもよいのではないか。

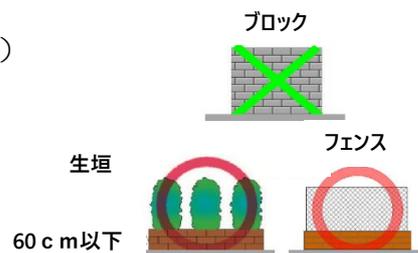
◇かき又はさくの制限について〈地区計画〉

防災や防犯に配慮した安全・安心なまちとするため、道路に面して設置するかき又はさくの構造は、生垣やフェンスとすることとします。

また、フェンス等の基礎にブロックを用いる場合は、地面からの高さを60cm以下とします。

○反対意見（抜粋）

- 生垣にするのはやめてほしい。（落葉が風で飛んできて、掃除が大変。）
- 今のまがが良い。



◇色彩・意匠の制限について〈地区計画〉

既に景観に関するルールはある（大規模な建物に限る）ことから、当地区独自のルールは設けないこととします。

○賛成意見（抜粋）

- 今のまがよい。

◇緑化について〈地区計画〉

既に緑化に関するルールはある（大規模な建物に限る）ことから、当地区独自のルールは設けないこととします。

○主な意見

- 特になし

◇その他 ご意見・ご要望について（抜粋）

- 駅前には車の交通量が多く、自転車の多くは歩道を走っている。これからもっと人を集めるのなら、それなりの歩行者用の空間が必要だと思う。商業施設が増えるのは悪いことだと思わないが、利便性よりも安全性を優先してほしい。
- 和やかで安心できるまちになってほしいと思う。
- 駅前が暗すぎる。市内、戸田、北戸田駅に比べて商業施設が少ない。

令和2年度臨時総会・第13回協議会開催報告（書面開催）

2月上旬に開催を予定していた第13回協議会については、新型コロナウイルスの感染拡大の状況を鑑み、書面での開催となりました。

●開催概要

期間：令和3年2月4日～令和3年2月18日

臨時総会：①来年度以降も市の活動支援・支援補助を活用することになりました。

②新型コロナウイルス等へ対応するため、総会を書面でも開催できるようにしました。

協議会報告事項：まちづくりのルール（案）アンケート結果報告

●アンケート結果に対する会員からの意見

- ・全体的に賛成回答が多いので、方向（用途地域の変更）は間違っていないようだ。
- ・アンケートの回答率が低かったのは残念だが、私も会員でなければ関心を持たなかったのかもしれない。
- ・まちづくりのルール等は、行政に任せておけば良いと思う人が多いのではないか。
- ・いずれ電柱（電線も）を地中化しては。

今後の取組スケジュール

済 平成28年度	済 平成29年度	済 平成30年度	※スケジュールについては、今後の進捗状況や新型コロナウイルスの感染状況などにより変更する場合があります。 
「まちづくりを考える会」結成 まちづくりの進め方の検討	「まちづくり協議会」の設立 まちづくりの方向性を検討	まちづくり構想（案）の検討	
済 令和元年度	済 令和2年度	令和3年度	令和4年度
まちづくり構想の策定	まちづくりのルール（地区計画）の検討 アンケートの実施と結果の確認	まちづくりのルール（地区計画）の取りまとめ まちづくりのルール（地区まちづくり協定）の検討	まちづくりのルール（地区まちづくり協定）の取りまとめ 作成したまちづくりのルールを市へ提出

【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 白木・廣井・伊藤

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

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