

第18号

令和2年12月発行

戸田公園西口駅前地区

まちづくりニュース

〈発行元〉戸田公園西口駅前地区まちづくり協議会

第12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12回まちづくり協議会の概要

- ・開催日時 令和2年11月9日（月）
午後7時から8時20分まで
- ・開催場所 上戸田地域交流センター（あいパル）
- ・参加者 6名
- ・内容
 - ・第12回協議会の検討事項について
 - ・建築物の用途の制限について
 - ・壁面位置の制限について
 - ・緑化について
 - ・建築物の色彩・意匠について
 - ・かき又はさくの制限について
 - ・次回の協議会について



1. 第12回協議会の検討事項について

【まちづくり構想に基づく実現方策(概要)】

- 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る
- ② にぎわいと暮らしやすさを感じるまちへと変えていく
- ③ 好ましくないお店や施設を制限する
- ④ ウォーキングやランニングができる環境づくり
- ⑤ 駅前広場等でイベントを開催し、地区のにぎわいの創出
- ⑥ 災害に対応できる環境づくり
- ⑦ 安心・安全で、快適な交通環境の創出
- ⑧ 既存のシンボルを生かし、希少性のある駅前地区の形成
- ⑨ 緑や花があふれる駅前地区の形成
- 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

【今回の検討事項】

新しく建てられる建物のうち、好ましくないお店や施設について「用途の制限」などを検討しました。（P2 参照）

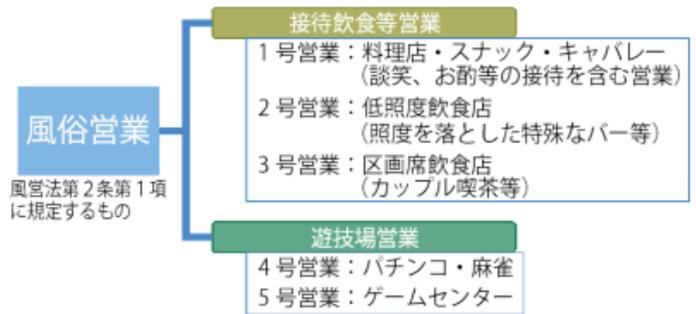
防災性・防犯性等を高めるため、「かき又はさくの制限」を設けることを検討しました。（P4 参照）

うるおいのあるまちなみをつくるため「緑化のルール」を検討しました。（P3 参照）

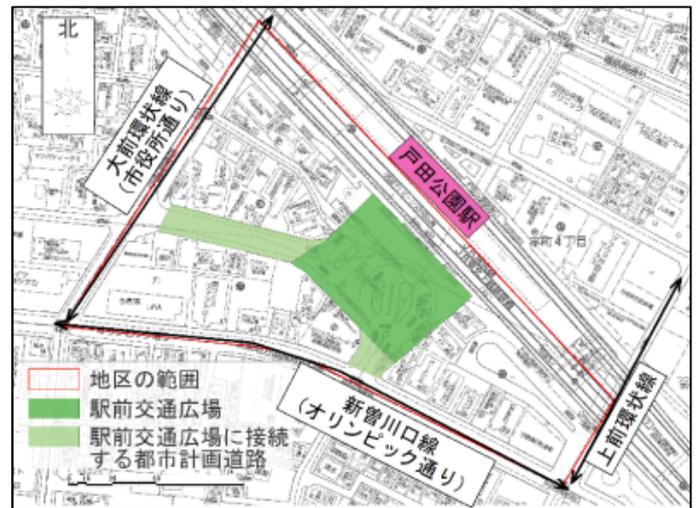
おしゃれな開放的なまちなみをつくるため、道路に面する建物の「壁面位置の制限」及び「建築物の色彩・意匠」を検討しました。（P2、3参照）

2. 建築物の用途の制限について

確認事項	<p>Q. 風俗営業のお店をどこまで制限すべきか？ ※性風俗特殊営業については、全てを制限する方向になりました。 (まちづくりニュース第 17 号参照)</p>
	<p>A. 「1号～3号、及び4号の一部(パチンコ・スロット)を制限すべき」とのご意見が最も多く出されました。(※右図参照)</p>



確認事項	<p>Q. にぎわいの創出を図るため、建築物の1階部分を商業・業務系の用途に限定するが、地区内のどの範囲に行うべきか？ ※上記については、建築物の1階部分を商業・業務系の用途に限定する方向となりました。 (まちづくりニュース第 17 号参照)</p>
	<p>A. 「駅前交通広場+駅前交通広場に接続する都市計画道路に面する部分(※右図参照)を範囲とする」とのご意見が最も多く出されました。</p>



風俗営業については、1号から3号及び4号の一部(パチンコ・スロット)を制限する方向で進め、用途の限定を行う範囲については、駅前交通広場+駅前交通広場に接続する都市計画道路に面する部分とする方向で進めていくことになりました。

3. 壁面位置の制限について

第 12 回の協議会で、「制限が必要」と「制限が不要」にご意見が分かれたため、再度検討しました。(まちづくりニュース第 17 号参照)

確認事項	<p>Q. ゆとりある歩行空間やにぎわいの創出を図るため、1階部分を壁面後退させる制限が必要か？</p>
	<p>A. 「まちづくり協定に基づくルールを設け制限する」というご意見が最も多く出されました。</p>
1)意見	<ul style="list-style-type: none"> 土地が三角形等の不整形である場合は、適用除外等の考慮が必要ではないか。 幅員5.5mの道路の北側は三角形の土地があり、適用除外とした場合、制限の対象となる土地が少ないため、制限を設ける意味があまりないのではないか。 他地区では、壁面後退を行う際に不整形な土地に対してどのような対応をしているのか知りたい。 地区計画による義務的なルールではなく、まちづくり協定による努力義務的なルールとするほうが良いのではないか。

1階部分の壁面後退については、まちづくり協定により制限を設ける方向で進めていくことになりました。

4. 緑化について

確認事項	Q. 地区独自の緑化のルールが必要か？
	A. 「必要なし」という意見が最も多く出されました。

■ルールをつくるメリット・デメリット

メリット	デメリット
○緑化による魅力的な商業空間が形成され、集客の向上が見込める	○緑化のための手間や費用がかかる
○質の高い環境やまちなみの形成につながる	○敷地利用や建築設計の自由度が低下する
○地区として生物多様性の確保や環境負荷の低減につながる	

■現状の緑化ルール

(戸田市宅地開発事業等指導条例)

<p>1) 必要緑地面積</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積が500㎡未満の場合⇒ルール無し 敷地面積が500㎡以上1,000㎡未満の場合⇒敷地面積の6%以上 敷地面積が1,000㎡以上の場合⇒敷地面積の10%以上 <p>例：500㎡の場合 緑地30㎡、高木3本、中木6本、低木30本</p> <p>例：1,000㎡の場合 緑地100㎡、高木10本、中木20本、低木100本</p>
<p>2) 樹木本数</p> <ul style="list-style-type: none"> 緑地面積1㎡あたり高木0.1本と中木0.2本と低木1本の割合で植栽する。

地区独自の緑化のルールは設けない方向で進めていくことになりました！

5. 建築物の色彩・意匠について

確認事項	Q. 地区独自の色彩・意匠についてのルールが必要か？
	A. 「必要なし」という意見が最も多く出されました。
ご意見	<ul style="list-style-type: none"> 北戸田駅周辺景観づくり推進地区のように、「場所」「出来事」「調和」の3原則に基づき、景観形成の目標と方針を具体化することが望ましいのではないか。 商業地区なので、住宅街のような制限を設けると暗い街になるのではないか。

■ルールをつくるメリット・デメリット

メリット	デメリット
○魅力ある商業空間や景観等の保全・形成	○建築費用等が割高になる可能性がある
○質の高い環境やまちなみの形成につながる	○敷地利用や建築設計の自由度が低下する

■現状の色彩・意匠のルール

(戸田市都市景観条例)

<ul style="list-style-type: none"> 高さが10 mを超え、又は延べ面積が1,000㎡を超えるもの 開発区域が500㎡以上のもの (高さが10m以下の自己用の専用住宅は除く) <p>⇒上記の条件に該当する建築物の新築、増改築又は移転する際には、一定のルールが定められており、適合しない場合、届出者名が公表される場合があります。</p> <p>【戸田市景観条例の主な内容】</p> <p>建築物・工作物の色彩について</p> <ul style="list-style-type: none"> 高彩度の色彩は、基調色として使用してはいけない。 <p>屋外広告物の色彩の基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 屋外広告物の色彩は設置する建物や周囲の景観との調和を図る。 交通標識や公共サインなどの近くに、これらと混同するような配色の屋外広告物を設置することを避ける。

地区独自の色彩・意匠のルールは設けない方向で進めていくことになりました！

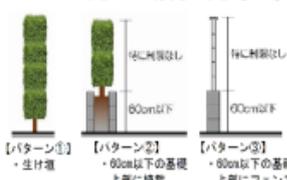
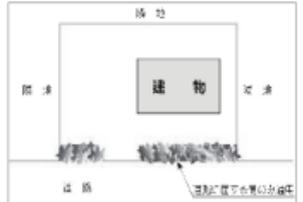
6. かき又はさくの制限について

確認事項	Q. 地区の防災性及び防犯性等を高めるため、かき又はさくの制限が必要か？
	A. 戸田市内で地区計画を定めている全ての地区と同じように、「制限が必要」というご意見が最も多く出されました。

■ルールをつくるメリット・デメリット

	ルール	メリット	デメリット
防災面	【高さ及び構造】 背の高いブロック塀× ⇒生垣やフェンス等へ	災害時の危険性を軽減	—
防犯面	【高さ】 人の目線より低くする 【構造】 透視可能なものにする	空き巣が入りにくくなる	人の目線が気になる可能性がある
交通安全面	【構造】 透視可能なものにする	見通しがよくなる	—
住環境面	【高さ】 高さを抑える 【構造】 生垣にする	ゆとりある緑豊かな住宅地になる	生垣だと手入れが大変、費用がかかる

■事例紹介（市内）

地区計画ルール まちづくり協定ルール かき又はさくの制限	戸田市内で地区計画を定めている 全ての地区
<p>●かき又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとする。ただし、高さ0.6m以下の部分についてはこの限りではない。</p> 	<p>●左記の制限は、道路に面する側において適用される。（地区により、擁壁・門扉等を除く。）</p> 

かき又はさくの制限のルールを設ける方向で進めていくことになりました！

7. アンケートの実施と次回（第13回）まちづくり協議会について

今年1年かけて協議会で検討した内容について、地区の皆さまのご意見をお聞きしたくアンケート調査を実施します！

次回の協議会は、上記アンケート結果の報告とそれを反映させた今後の方針について検討します。

今回は、2月4日(木)の午後7時から「あいパル」で開催予定です。
参加を希望の方は、下の事務局までご連絡ください。

戸田公園駅西口駅前地区
まちづくりのルール（案）に関するアンケート調査票

当地区の住民・事業者・土地建物権利者の皆さまへ
日頃より戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会の活動にご協力いただきありがとうございます。
まちづくり協議会では、このアンケート調査により、まちづくりのルールや課題などについて、皆さまから意見をいただき今後のまちづくりを進めてまいります。ぜひ、ご意見をお寄せください。

■ご回答に際してのお願い
・設問は全部で17問です。
・回答は、この調査票に直接記入の上、同封の高信用封筒に入れてご返函ください。（切手は必要ありません。）
・ご回答いただきました内容は、全て統計的に処理し、調査の目的以外に使用することはありません。

回答期限 令和2年1月23日（水）まで

令和2年12月
戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会
（事務局）戸田市 都市整備部 まちづくり推進課
電話：048-641-1800（内線268）



【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