

第11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11回まちづくり協議会の概要

- ・開催日時 令和2年9月1日（火）
午後7時から8時30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 7名
- ・内容
 - ・第11回協議会の検討事項について
 - ・建物等の用途の制限について
 - ・壁面位置の制限について
 - ・敷地面積の最低限度について
 - ・次回の協議会について



※紙面の都合上、協議会当日の順番とは異なります

1. 第11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】

建て詰まりなどを防ぐため、「敷地面積の最低限度」を設けることを検討しました。（P4 参照）

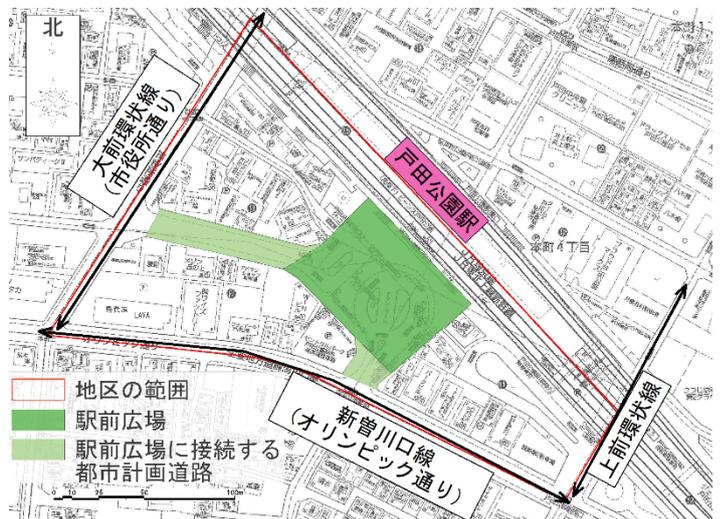
新しく建てられる建物のうち、好ましくないお店や施設について「用途の制限」などを検討しました。（P2 参照）

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」を検討しました。（P3 参照）

2. 建物等の用途の制限について

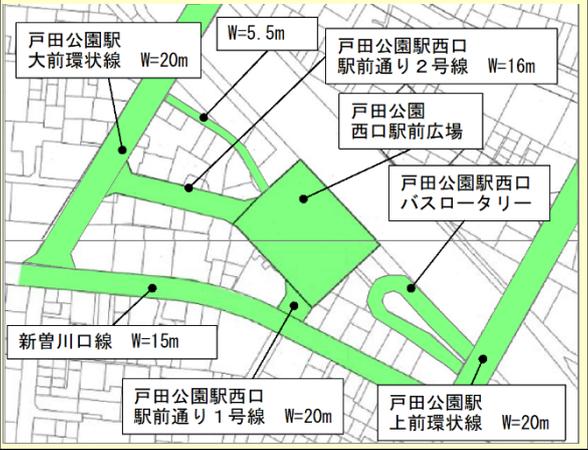
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">確認事項</p>	<p>Q. 好ましくないお店をどこまで制限すべきか？</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p style="background-color: #e0b0ff; padding: 2px;">性風俗 特殊営業</p> <p style="font-size: 8px;">風営法第2条第6項 に規定するもの</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="background-color: #e0b0ff; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">店舗型性風俗営業</p> <p>1号営業：ソープランド 2号営業：ファッションヘルス 3号営業：ストリップ劇場 4号営業：ラブホテル 5号営業：店舗型アダルトショップ 6号営業：店舗型性風俗で1～5号に 該当しない営業</p> <p style="background-color: #e0b0ff; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">無店舗型性風俗特殊営業</p> <p>1号営業：デリバリーヘルス 2号営業：AVなどの通信販売</p> <p style="background-color: #e0b0ff; padding: 2px;">映像配信型性風俗特殊営業</p> </div> </div> <p>A. 「性風俗特殊営業全てを制限する」 (全会員一致)</p>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p style="background-color: #add8e6; padding: 2px;">風俗営業</p> <p style="font-size: 8px;">風営法第2条第1項 に規定するもの</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="background-color: #90ee90; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">接待飲食等営業</p> <p>1号営業：料理店・スナック・キャバレー (談笑、お酌等の接待を含む営業) 2号営業：低照度飲食店 (照度を落とした特殊なバー等) 3号営業：区画席飲食店 (カップル喫茶等)</p> <p style="background-color: #90ee90; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">遊技場営業</p> <p>4号営業：パチンコ・麻雀 5号営業：ゲームセンター</p> </div> </div> <p>A. 「接待飲食等営業の一部を制限する」との ご意見が最も多く出された。</p>
	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">ご意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・風俗営業の1号から3号（接待飲食等営業）は、具体的な施設のイメージがわかりづらい。 ・風俗営業は、厳しく制限しないと抜け道をついてくる店が出てくるのではないかと。 ・パチンコ店は立地すること自体が地区計画の意味を失くしてしまうと思うので制限すべき。 ・風俗営業の4号及び5号（パチンコ、麻雀、ゲームセンター）も制限するべきである。 ・健康マージャンは、今、高齢者の認知症予防で注目されている。風俗営業全てが不健全というわけではないと思うので、全て制限するのはいかがなものか。 	

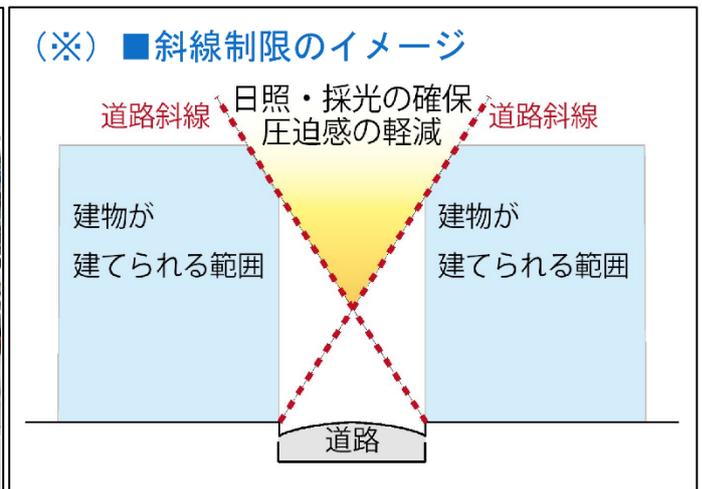
確認事項	<p>Q. 商店拠点としてにぎわいの創出を図るため、建物の一定部分を店舗などに限定することが必要か？</p>
	<p>A. 「1階部分のみを店舗などに限定する」とのご意見が最も多く出されました。</p>
	<p>Q. 地区内のどの範囲に限定を行うべきか？</p>
	<p>A. 「駅前広場+駅前広場に接続する都市計画道路に面する部分(※右図参照)を範囲とする」とのご意見が最も多く出されました。</p>



用途の制限は性風俗特殊営業を全て制限する方向で進めていくことになりました。風俗営業についてはどこまで制限するか、次回の協議会で引き続き検討していきます！用途の限定は1階部分のみを店舗などにすることを前提に進め、範囲については次回の協議会で再度検討します。

3. 壁面位置の制限について

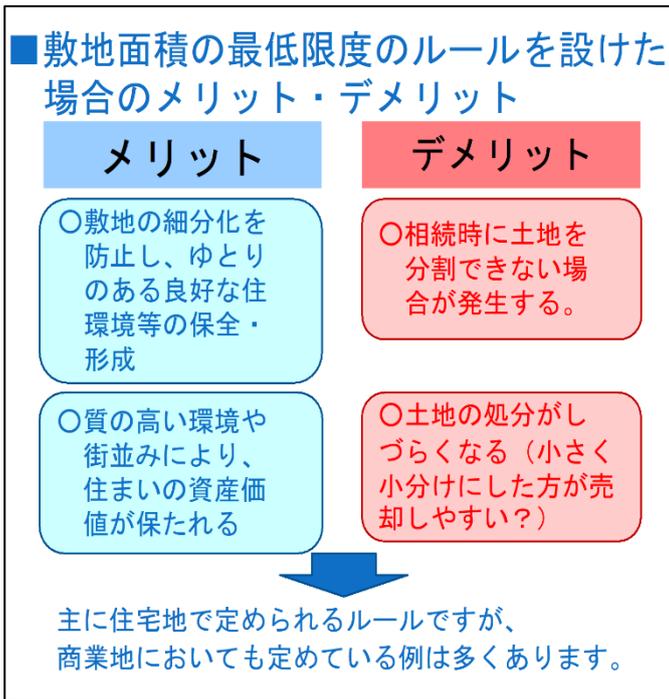
確認事項	<p>Q. ゆとりある歩行空間やにぎわいの創出を図るため、1階部分を壁面後退させる制限が必要か？</p> <p>A. 「制限が必要」と「制限は不要」にご意見が分かれたため、次回の協議会へ持ち越す。</p>
ご意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内全域を制限する必要は無いと考える。駅前広場周辺は空間に余裕があるため、むしろ幅員の狭い5.5mの道路沿いにルールを設けた方が効果的ではないか。 ・ 幅員5.5mの道路沿いにある細長い土地は、壁面後退を行うと利用しづらくなるのではないか。 
確認事項	<p>Q. 建物高さによる圧迫感を緩和させるために、2階以上の壁面位置の制限が必要か？</p> <p>A. 「制限は不要」とのご意見が最も多く出されました。</p>
ご意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在でも斜線制限（※図参照）により建物が建てられる範囲が規制されている状態であれば、新たな制限は必要無いのではないか。



1階部分の壁面後退については1階部分を後退させる方向で進め、範囲については道路ごとにルールを設けることも念頭に置き、次回の協議会で引き続き検討していきます。

2階以上の壁面後退については、制限を設けない方向で進めていくことになりました。

4. 敷地面積の最低限度について



確認事項	Q. 敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を設けるか？
	A. 「100㎡」とする、というご意見が最も多く出されました。
1意見	・市内他地区でも 100㎡以上は確保されており、同程度の制限は設けた方が良いのではないかと。
	・敷地が小さいとごちゃごちゃした感じの街並みになってしまう。 ・間口は広くとれたほうがよい。 ・世間的には複数の敷地を一体的に土地利用する傾向にあること、制限を設けることで資産価値が低下する恐れがあることから、わざわざ制限を設ける必要はない。

敷地面積の最低限度は 100㎡とする方向で進めていくことになりました！

5. 次回の協議会について（第12回まちづくり協議会）

次回は、第11回で持ち越しとなった内容及びまちづくり構想に基づく実現方策（P.1）の⑨、⑩を検討していきます！

⑨は、**緑や花があふれる中心拠点**を目指して、**新築や建替えに合わせた緑化**について検討します。

⑩は、主に**まちなみの景観**についての話になります。**洗練されたおしゃれな開放的なまちなみ**について検討します。

次の協議会は、**11月9日(月)**の19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。



【協議会事務局】
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
〒335-8588 戸田市上戸田一丁目18番1号
電話：048-441-1800（内線268）
メールアドレス：matidukuri@city.toda.saitama.jp
FAX：048-433-2200