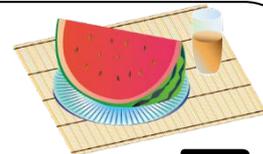


第16号

令和2年8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10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10回まちづくり協議会の概要

- ・開催日時 令和2年7月9日（木）  
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 4名
- ・内容 1. 第10回の検討事項について  
2. 用途地域について  
3. まちなみのボリューム感について  
4. 防火と準防火地域について  
5. 今後のスケジュールについて



### 1. 第10回協議会の検討事項について

まちづくり構想の実現方策を実現していくため、今回検討する事項について確認を行いました。

#### 【構想による実現方策(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】

実現させるためには、現在の第1種住居地域から近隣商業地域又は商業地域に変更する必要があります。

構想で描いたまちなみを実現させるため、「建物のボリューム感」について、具体的なルールを考えていきます。

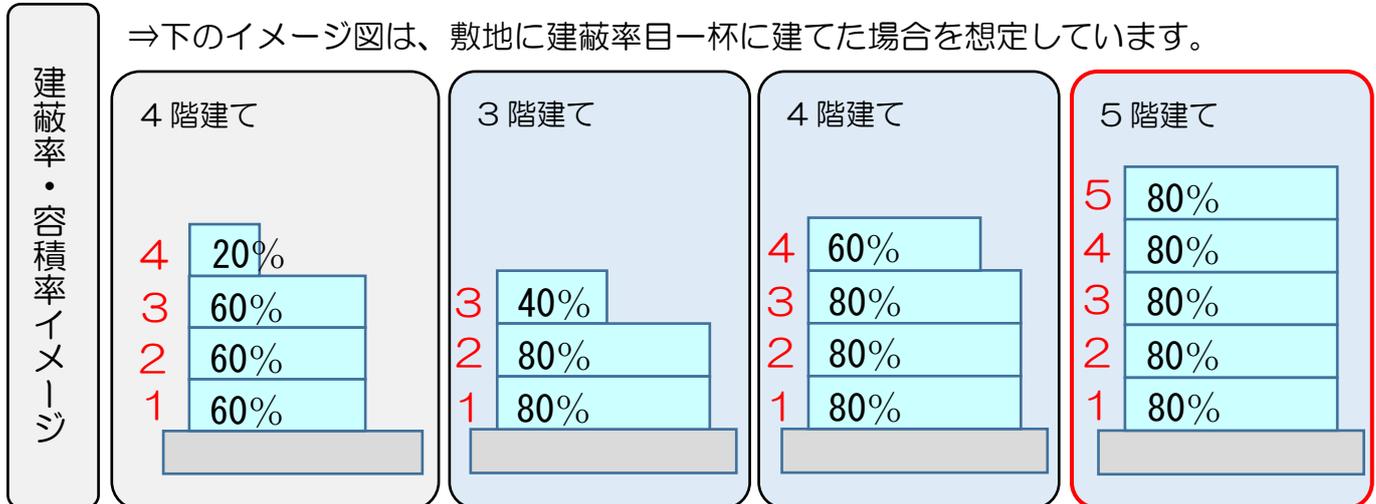
## 2. 用途地域について

当地区の用途地域は、第1種住居地域で建蔽率が60%、容積率が200%となっています。  
 実現方策で挙げられている内容を踏まえつつ、想定される用途地域に変更された場合のイメージ案を確認した上で、意見交換を行いました。

### 【用途地域変更案イメージ図】

	現 在	用 途 地 域 変 更 案		
用 途 地 域	【第1種住居地域】 ・建蔽率 60% ・容積率 200% (高さ…25m) (準防火地域)	【近隣商業地域①】 ・建蔽率 80% ・容積率 200%	【近隣商業地域②】 ・建蔽率 80% ・容積率 300%	【商業地域】 ・建蔽率 80% ・容積率 400%

⇒下のイメージ図は、敷地に建蔽率目一杯に建てた場合を想定しています。



### ○出されたご意見

- ・土地利用のポテンシャルはできるだけ上げておいた方が良いため、建蔽率80%、容積率400%の商業地域が良い。
- ・商業地域にした場合に風俗店等が立地する可能性があるのは不安がある。
- ・商業地域にした上で、好ましくない建物用途は地区計画で制限をかける方が良い。



**出されたご意見を踏まえ、用途地域を商業地域(建蔽率80%・容積率400%)に変更することを前提に検討を進めていくこととなりました!**

### 建蔽率・容積率とは?

- ・建蔽率(%)： $(\text{建築面積} / \text{敷地面積}) \times 100$  敷地面積に対する建物の建築面積の割合を表します。
  - ・容積率(%)： $(\text{延べ面積} / \text{敷地面積}) \times 100$  敷地面積に対する建物の延べ面積の割合を表します。
- ※指定された建蔽率、容積率の範囲内で建築できます。

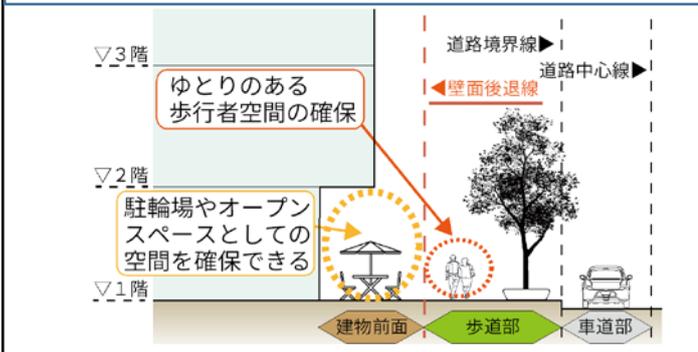
### 3. まちなみのボリューム感について

#### 【壁面後退（隣棟間隔）について】

現在のルールである民法上の制限や事例を確認した後、模型及び図面を用いながら、建物のボリュームや隣棟間隔の具体的なイメージについて、意見交換を行いました。

#### ■壁面位置の制限をするメリット

- 一定の隣棟間隔を確保できる。(隣地境界の場合)
- 壁面位置を合わせることができる。(道路境界の場合)
- 狭い道では圧迫感を軽減。(道路境界の場合)
- 駐輪場等の機能が確保できる。(道路境界の場合)

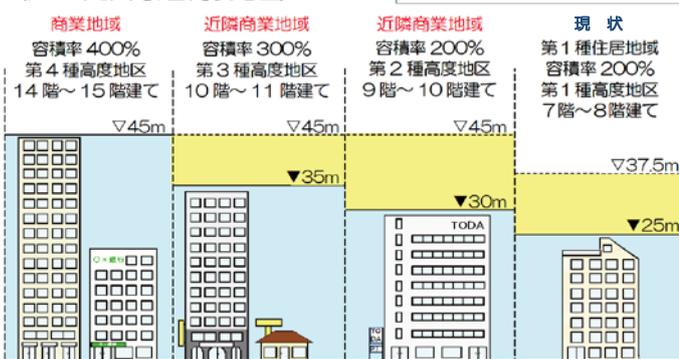


#### 【建物の高さについて】

当地区の現状や、他地区の規制について確認を行いました。その後、将来の地区の高さ規制の方向性について、意見交換を行いました。

#### ■現状での高さのルール

(戸田市都市計画高度地区)



※駅環状道路内の商業地域及び近隣商業地域(容積率300%以上)は適用除外となる。

⇒ 45m以上の建築物が可能となる。

#### ○出されたご意見

##### 《敷地境界から壁面後退する場合》

- 民法で定められている50cm以上の制限を定めた場合、隣地との間隔が広がることで、連続したまちなみや賑わいが失われる可能性がある。

##### 《道路境界から壁面後退する場合》

- 建物の高さによる圧迫感の軽減や、駐輪スペースや緑地空間等として活用できる。
- 建物の1階部分は、壁面後退の制限を設けた方がよい。規模が大きくて一定以上の高さを越える建物については、上部も壁面後退するべきである。
- 後退部分を活用するルール(緑化等)も今後検討していくべきである。

##### 《敷地・道路境界から壁面後退する場合》

- 敷地規模が小さな場合、建物の容積率が最大限活用できなくなる可能性がある。

#### ○出されたご意見

- 当地区は小規模な土地が多いため、将来的に高層化は考えづらいが、何も制限が無いというのはいかがなものか。
- 高さ制限は、将来的な地域の発展を阻害してしまうと思う。制限は設けずに、高く建てることのできる可能性を残すべきである。
- 敷地が集約化されると、建蔽率を抑えて高層化される場合があるため、建蔽率の最低限度のルールは設けた方がよい。それで自ずと高さは抑えられると思う。
- あまり多くのルールを設ける必要はないのではないか。

★壁面後退は、敷地境界部分には必要なし、道路境界部分には必要、1階部分及び一定の高さ以上には制限をかけた方がよい、との意見が出されました。

★建物高さの最高限度の制限については、他のルールで建物の高さを抑えることができるのではないかと、との意見が出されました。

詳細なルールについて、引き続き検討していきます。

## 4. 防火と準防火地域について

**■防火地域**  
駅前などの商業地域で建物が密集し、火災が発生すると危険な地域や防災上重要な幹線道路沿道などに指定。  
小規模な建物を除き、耐火建築物にしなければならない。

**■準防火地域**  
防火地域周辺の住宅が密集した地域に指定。  
建物の規模に応じて、防火構造の建物、準耐火建築物、耐火建築物にしなければならない。

**メリット**

- ・より火災や地震に強い建物が増えることで、災害時にも安全で安心なまちになる。
- ・上記とあわせて強固で長寿命な建物になりことで、賃貸料等の向上が望める。

**デメリット**

- ・全ての建物が準耐火または耐火建築物しなければならないため、建設費用が割高になる。 ※諸条件によって異なる。

防火及び準防火地域の概要と指定地域内における建築制限、準防火地域から防火地域に変更された場合のメリット・デメリットについて確認を行いました。

当地区は、現状として準防火地域に指定されていますが、戸田市の方針に照らし合わせると、駅環状道路内で**商業地域（建蔽率 80%・容積率 400%）**に用途変更する場合は、「**防火地域**」に変更することになります。

## 5. 次回の協議会について（第11回まちづくり協議会）

今回は、まちづくり構想の実現方策（P.1）の①、②、③、⑨、⑩について検討していきます！

参加を希望の方は、下記の事務局までご連絡ください！

⑨は、緑や花があふれる駅前地区を目指して、新築や建替えに合わせた緑化を進めていくために、まちのルールを検討するのね。

次の会議は、9月1日(火)  
19時から「あいパル」  
で開催予定です。

③は、当地区にとって好ましくないお店や施設を制限するルールについて意見交換しましょう。  
地区の皆さんも気になる点ですね。



### 【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