

○第2回まちづくり協議会のまとめ

- 期待することでは、両班ともに「より多くの種類の店舗や施設が建てられるようになり、まちの魅力が上がり、活気が出る」や「活用できる容積（延床面積）が増えることでお店や施設が増え、より多くの人が集まり賑わう」について、皆さんそう思うという結果でした。
- 不安なことでは、「パチンコ店や風俗店が建設可能になり、治安が悪くなったり、夜が騒がしくなる」や「税金が上がる」について、皆さんそう思うということでした。また、「高い建物が増えて開放感がなくなる」については、概ねそう思うという結果でした。



用途地域を住居系から商業系に変更することについては、期待もありますが、やはり不安な面もあるということが分かりました。

期待することを実現するためには、土地の活用方法など、具体的にどのような工夫が必要か、一方で、皆さんが思う不安をどのようにすれば解消することができるか、今後はさらに掘り下げて検討していきます。

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十分に反映させるため、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 岡安・末永
〒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



ちょっと一息 2nd

わたしたちが話し合いに参加しています!!

① まちづくりの意気込み
戸田公園駅周辺に来て12年しか経っていないのですが、計画に参加出来て、とても嬉しく思っています。皆様に喜んで頂ける駅前にしたいと思います。

② 趣味・特技
映画鑑賞・サイクリング

③ 座右の銘
一期一会

地区内事業者 吉澤 光男



第2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、平成30年9月より「戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会」において、地区のまちづくり構想やまちのルールについて検討を行っております。

第2回まちづくり協議会では、前回に引き続き、地区のにぎわいや暮らしやすさを高める工夫を考えようという観点で、前回取りまとめた「あったら良い店舗や施設」について、どのようにすれば出来るのかを更に掘り下げて話し合いました。また、用途地域が住居系から商業系に変更となった場合の期待と不安についても話し合いました。

○第2回協議会の概要

- ・開催日時 平成30年10月11日（木）
午後7時から8時半まで
- ・開催場所 あいパル（上戸田地域交流センター）
- ・参加者 7名
- ・内容 1. 第1回協議会内容のおさらい
2. ワークショップ
～にぎわいや暮らしやすさを高める工夫を考えよう～
（用途地域の変更に対する期待と不安について）



写真、開会あいさつ（庄司会長）の様子

○ワークショップの内容

○あったら良い店舗や施設について更に掘り下げて考えてみましょう!

にぎわいや暮らし
やすさを高める
お店や施設

- ① ホテル
- ② 映画館、劇場
- ③ 個性的なお店（高級レストラン等）
- ④ あいパル2号店（人が集える・講話が聞ける・趣味のものを展示できる場所として）
- ⑤ 子育て支援施設や保育所/高齢者施設
- ⑥ イベント（朝市など）
- ⑦ 防災施設（倉庫、帰宅困難者・・・）
- ⑧ 好ましくない施設

第2回協議会では、地区にあったら良い店舗や施設を上記の①～⑧に分類して、どのようにしたらつくれるのかを更に掘り下げて確認を行いました。



○第1回協議会で出された店舗や施設について検討

現在の用途地域や地区の状況、将来的な用途地域の変更もふまえて、スライドで確認しました。

| 用途地域について | | 第一種住居 | 近隣商業 | 商業 |
|--------------------------|------------|-------|------|----|
| 建物用途 | | | | |
| 住宅、共同住宅、併用住宅 | | ○ | ○ | ○ |
| 店舗・事務所・ホテル、自家用倉庫 | 延床3,000㎡以下 | ○ | ○ | ○ |
| ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等 | 延床3,000㎡以上 | × | ○ | ○ |
| カラオケ、麻雀・ぱちんこ屋、勝馬投票券販売所等 | | × | ○ | ○ |
| 劇場、映画館、演劇場、ナイトクラブ等 | | × | ○ | ○ |
| キャバレー、個室付浴場等 | | × | × | ○ |
| 公共・公益施設、病院、老人ホーム、神社・寺院等 | | ○ | ○ | ○ |
| 作業場を含むパン屋、米屋、畳屋、自転車店等 | 作業場50㎡以下 | ○ | ○ | ○ |
| (危険性の非常に少ないもの) | 作業場50㎡以下 | ○ | ○ | ○ |
| 工場等 | 作業場150㎡以下 | × | ○ | ○ |
| (危険性の少ないもの) | 作業場150㎡以下 | × | ○ | ○ |
| (危険性がやや多いもの) | 作業場150㎡以上 | × | × | × |

| ホテル（宿泊施設）を建てるには… | |
|-------------------------|---------------------------|
| 今の状況では | 将来的に商業400%になったら |
| 60/200% | 80/400% |
| | |
| 仮に500㎡の敷地とすると | |
| 一建っても1000㎡（50室）くらいのホテル。 | 一2000㎡（100室）くらいのホテルが建設可能！ |

1 用途地域を変更するとできるお店や施設

① ホテル

容積率が400%であれば、延床面積2000㎡（100室）程度のホテルが建設できる。

② ミニシアター・劇場

建設できるようになる。

③ 个性的なお店

カラオケ店については、建設できるようになる。

④ あいパル店2号店

あいパルの一部の機能はできそう。

⑧ 好ましくない施設

商業地域では、パチンコ店、ナイトクラブ、キャバレー、個室付浴場等が建設できてしまう。

※地区計画等のルールを作って、特定の用途の建物を建設できないようにすることができる。

2 現状の用途地域でもできるお店や施設

③ 个性的なお店

規模などが大きくなければできる。

⑥ イベント

駅前のロータリーや東側のロータリーを活用すればできそう。

⑤ 子育て支援/高齢者施設

ビルの一部などを使用すればできそう。

⑦ 防災施設

行政センターなどの活用が考えられるが、今のままでは面積が不十分。



○まとめ・・・

何もしないと、今と一緒に限定的な施設しかつくりすることができません。にぎわいや暮らしやすさを高めるために、まちの将来像や基本方針となるまちづくり構想やルールとなる地区計画等を私たちが考え、「あったら良いなと思う」施設や店舗をつくれる素地を用意しておくことが大切です！

- 基本⇒**個人**：個人の建替えや建築に合わせて、にぎわいのある施設をつくれるようにしておく
- 応用⇒**共同**：複数の権利者が協力して建替えや建築することで、規模の大きい施設も建築可能になる

➡ 用途地域を住居系から商業系に変更し、地区のポテンシャルを底上げする必要があると考えます。

○第2回ワークショップの結果

【テーマ】用途地域の変更に対する期待と不安について

にぎわいや暮らしやすさを高める工夫について、現在の第一種住居地域から商業系の用途地域に変更した場合に想定される期待すること・不安なことについて、表を確認し、そう思うか、思わないかシールを貼り、話し合いました。

【ワークショップのまとめ】

| 期待することは？ | そう思う | そう思わない |
|--|------|--------|
| より多くの種類の店舗や施設が建てられるようになり、まちの魅力が上がり、活気が出る | 7 | 0 |
| 活用できる容積（延床面積）が増えることでお店や施設が増え、より多くの人が集まり賑わう | 6 | 0 |
| より大きな規模の施設の建設が可能となり、これまでにない客層も増える | 4 | 3 |
| 地区内居住者が増えて賑わう | 4 | 3 |
| 収益が上がる可能性がある | 5 | 2 |
| 駅前が明るくなる | 3 | 0 |



写真、各班の発表の様子

<期待することの意見>

- どこにでもある駅前でよいのか。当地区の駅前は、センスのある駅前が良いと思う。市民の方から頂いた意見の「ツリーハウス等」の特征的なものがあつた方が、よりインパクトがあつて良いのではないかな。
- 夜に出歩く人が少なくなつてしまつたが、用途が変わつて、お店や施設が増えれば、駅前も明るくなる。

| 不安なことは？ | そう思う | そう思わない |
|--------------------------------------|------|--------|
| 高い建物が増えて開放感がなくなる | 6 | 1 |
| パチンコ店や風俗店が建設可能になり、治安が悪くなつたり、夜が騒がしくなる | 7 | 0 |
| 来外者が増えて、路上駐車や放置自転車が増える | 5 | 2 |
| 戸田公園駅らしさがなくなる | 3 | 4 |
| 税金が上がる | 7 | 0 |
| 花火が見えなくなる（高い建物が建つと） | 2 | 2 |



写真、ワークショップの様子

<不安なことの意見>

- 複数の土地を共同して、大きな商業系の建物を建てた場合、客層がめっきり変わつてしまつたのではないかな。
- 駅の階段等で花火を見る方がいるので、高い建物ができてしまつると、花火が見えなくなつてしまつたのではないかな。