

第22号

令和4年3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

令和3年度の活動について

今年度の戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会では、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を進めてきました。



まちづくり構想については、ホームページでご確認いただけます。

戸田公園駅西口駅前地区 まちづくり構想



で検索



QRコード

第16回まちづくり協議会（書面開催）について

当協議会で2月24日に予定していた第16回協議会は、新型コロナウイルスの感染拡大の状況を鑑み、書面開催とさせていただき、これまでの検討結果を取りまとめて作成した「令和3年度ルール案」について、協議会会員が確認し、アンケート方式で採決をとりました。

第16回協議会の検討結果は、次ページの表をご覧ください。

第16回まちづくり協議会（書面開催）の概要

資料配付日：令和4年2月22日（火）

配付対象者：協議会員11名

内容：令和3年度まちづくりルール（案）について

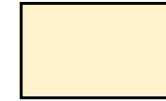
回答方法：記名式のアンケートによる

期間：令和4年2月22日（火）～3月4日（金）

第16回まちづくり協議会の結果について

下表のとおり、右側部分の着色箇所が今回の議事内容（令和3年度ルール案）となっており、赤で囲まれた箇所が検討結果となっています。

※地区計画のルールは、現状で建っている建物や敷地に対しては適用外となります。



第16回協議会
議事内容



第16回協議会
検討結果

実現方策 該当番号	地区計画のルール	令和2年度ルール案	令和3年度ルール案	第16回協議会（書面開催）結果
③	建築物の用途の制限	全ての性風俗営業（ソープランド、ストリップ劇場、ラブホテルなど）と風俗営業（スナック、キャバレー、パチンコ店など）を建築されないようにする。 風俗営業のうち、麻雀、ゲームセンターは制限しない。	令和2年度ルール案でルール化	賛成：9名 反対：1名 ※1名未回答 出されたご意見 （反対）：制限しない方がいい
② ⑩	建築物の用途の限定	駅前交通広場および都市計画道路に面する部分は建築物の1階部分を商業・業務系の用途に限定する。	令和2年度ルール案でルール化	賛成：9名 反対：1名 ※1名未回答 出されたご意見 （反対）：2階部分も商業系に限定
⑦ ⑩	壁面位置の制限	道路境界から建物の外壁まで一定以上離すことを協力してもらうルールとする。 （状況により後退が難しい場合もあるため）	ルール化しない （5.5m道路のハード面での整備）	賛成：10名 反対：0名 ※1名未回答 出されたご意見 （賛成）：地形の関係上1mの セットバックは難しい。 車はほとんど入ってこない
⑦ ⑩	工作物の設置の制限	壁面位置の制限を定めないため、工作物設置の制限も定めない。		
① ② ⑩	建物の高さの制限	建物高さの制限は定めない。	ルール化しない	賛成：10名 反対：0名 ※1名未回答 出されたご意見 なし
① ②	敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度を100㎡とする。	100㎡ or 200㎡ or 250㎡でルール化	100㎡：5名 200㎡：3名 250㎡：2名 ※1名未回答 出されたご意見 （100㎡）：大きい面積でない方がいいと思う。 200㎡でもと思ったが、 地権者の方の事を考えると…

【まちづくり構想実現方策（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

第16回協議会結果を踏まえたまちづくりのルール案について

第16回協議会の結果を踏まえ、当地区のまちづくりルールに関する協議会案を以下のとおりとします。なお、黄色の着色箇所は第16回協議会の内容、青色の着色箇所は、令和2年度のアンケート調査及び第15回協議会を踏まえ、決定している事項になります。

実現方策 該当番号	地区計画のルール	協議会案（書面開催結果反映後）
・ ・	用途地域の変更	駅前としての発展の可能性を活かすため、「第1種住居地域」から「商業地域」へ用途地域を変更する。
・ ・	防火地域への変更	用途地域を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。
	建築物の用途の制限	全ての性風俗営業（ソープランド、ストリップ劇場、ラブホテルなど）と風俗営業（スナック、キャバレー、パチンコ店など）を建築されないようにする。 風俗営業のうち、麻雀、ゲームセンターは制限しない。
・	建築物の用途の限定	駅前交通広場及び都市計画道路に面する部分は、建築物の1階部分を商業・業務系の用途に限定する。
・	壁面位置の制限	ルール化しない
・	工作物の設置の制限	
・ ・	建物の高さの制限	ルール化しない
・	敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は100㎡とする。
	建築物の色彩・意匠	ルール化しない
	緑化	ルール化しない
・	垣又はさくの制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は生垣やフェンスとする。 フェンス等の基礎にブロックを設ける場合は地面からの高さを60cm以下とする。

今後の流れ

まちづくりルールに関する協議会案をもとに、市の計画等と整理・調整を行い、下図のとおり都市計画決定に向けた準備を、来年度より進めていきます。

「原案の作成・説明会」

- ・ 協議会案を市に提出します。



- ・ 市は協議会案と市の計画等との整理・調整を行います。
その後、原案を作成します。

地区計画の取りまとめの流れ



【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 廣井・伊藤・茂原

電話：048-441-1800（内線268）FAX：048-433-2200 メール matidukuri@city.toda.saitama.jp