

第18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18回協議会では、地区の拠点商業地としての将来性等を考慮し、敷地面積の最低限度を100㎡から200㎡とすることを市から協議会出席者へ提案があり、提案内容について意見交換及び多数決による採決を行いました。

第18回まちづくり協議会の概要

開催日時：令和4年6月30日（木）19:10～20:05

開催場所：上戸田地域交流センター（あいパル）

出席者：6名

- 内容：
- 1.これまでの経緯について
 - 2.協議会案に対する市からの提案について
 - 3.今後の流れについて



1. これまでの経緯について

令和3年度に開催された協議会、及び第17回協議会（令和4年4月開催）までの経緯について、スライドやまちづくりニュース第23号を用いて確認を行いました。

2. 協議会案に対する市からの提案について

地区内の敷地面積については、第17回協議会までの検討の結果、敷地面積の最低限度を100㎡とする方向で協議会案を取りまとめていましたが、第18回協議会では、最低限度を100㎡から200㎡にすることを、市から協議会へ提案があり、協議会として提案を受け入れることとなりました。

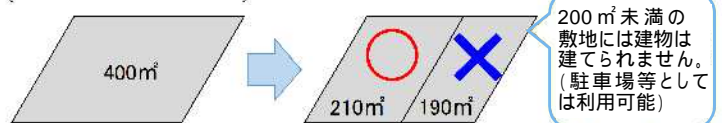
（変更理由等は、次ページ以降をご覧ください。）

敷地面積の最低限度について

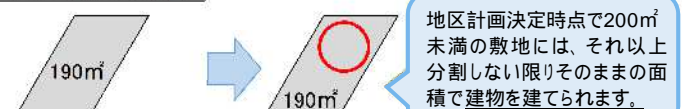
- ・現状の土地が、分割されて小規模な敷地が増加することによる建物の建て詰まりの状態や日照、通風、防災などの環境悪化の防止を目的としたルールです。
- ・設定した面積未満の土地に建築物は建てられません。

敷地面積の最低限度を200㎡にした場合 ○：建築可能 ×：建築不可

敷地を分割する場合



敷地を分割しない場合



● 100㎡から200㎡に変更を提案する4つの理由

市が第17回協議会で取りまとめた協議会案について、庁内の関係課との協議及び市の関連上位計画との整合性の確認を行いました。その結果、協議会案として取りまとめた敷地面積の最低限度を100㎡とした場合、環境の悪化や敷地の細分化により、地区の将来の発展が妨げられてしまうことが懸念されました。

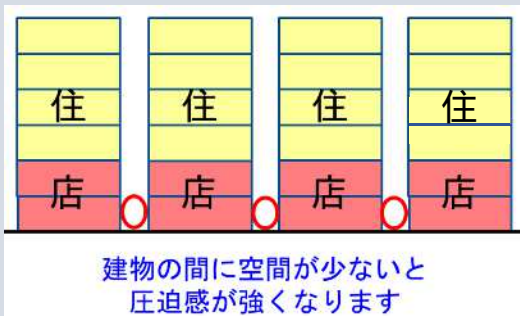
そのため、まちづくり構想に位置づけられている開放的なまちなみを創出し、上位計画に位置づけられた拠点商業地としての性格を考慮した結果、市は敷地面積の最低限度を200㎡に変更することが望ましいという結論に至り、協議会へ提案がありました。

その結論に至った主な理由 ~ について、以下にその内容を記載いたします。

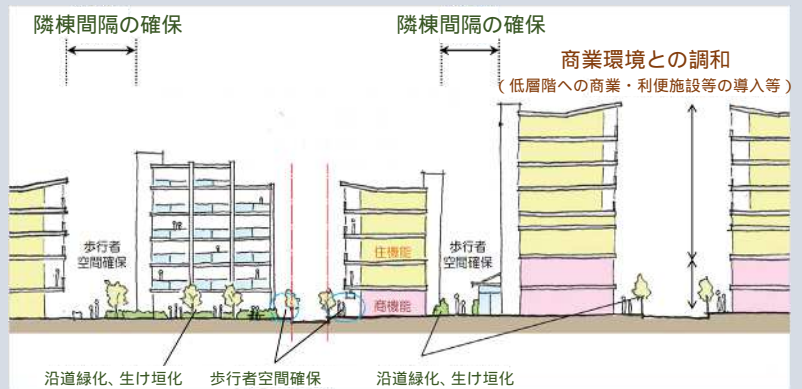
① 戸田公園駅西口駅前地区まちづくり構想上の方針

敷地面積の最低限度を100㎡とした場合、敷地一杯に建物が建つ可能性が高いため、構想で目指すまちの将来像となる開放的なまちなみの創出が難しくなります。

建物同士の隣棟間隔による圧迫感のイメージ



開放的なまちなみのイメージ



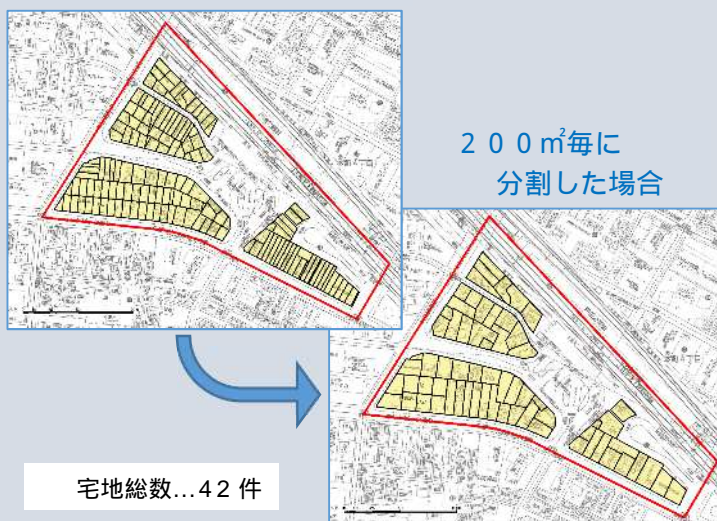
② 宅地面積規模の状況

敷地面積の最低限度を100㎡にした場合、現況の土地利用の状況から、約7割の宅地で相続などにより細分化され、小さな敷地が増えて建物が密集するおそれがあります。 図1参照

最低限度を100㎡から200㎡にすると、1つの宅地を半分に分割し、それぞれの宅地に建物を建てることのできる宅地の割合は、約7割から約3割に下がります。 図2参照

【図1】

100㎡毎に分割した場合



【図2】

敷地面積の最低限度別の宅地件数割合 (100㎡・200㎡)

【凡例】 ○：分割可能（最低敷地面積の2倍以上の宅地）
×：分割不可（最低敷地面積の2倍以下の宅地）

		敷地面積の最低限度	
判定	100㎡	200㎡	
○	69%	31%	13
×	31%	69%	29
計	100%	100%	42

グラフ	100㎡	200㎡
○	69% (29)	31% (13)
×	31% (13)	69% (29)

戸田公園駅西口駅前地区内で400㎡以上の宅地の割合

③ 関連上位計画との整合性の確認

第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）において、戸田公園駅周辺は「拠点商業地」に位置づけられています。細分化された土地が増加した場合、拠点商業地としての高度利用や多様なニーズに対応できる環境を維持することが難しくなることが想定されます。

市では、他にも拠点商業地である北戸田駅、戸田駅の駅前に敷地面積の最低限度を定めています。戸田公園駅西口の敷地面積の最低限度を200㎡に制限した場合、現在の宅地の31%が200㎡未満の宅地となります。

元々200㎡に満たない宅地は、それ以上分割しない限りそのまま建物を建てられます。

最低敷地面積及び現況宅地面積の割合

（北戸田駅（西口・東口） 戸田駅（西口・東口） 戸田公園駅西口）

	北戸田駅 (西口・東口)	戸田駅 西口	戸田駅 東口	戸田公園 駅西口
最低敷地面積	250㎡	250㎡	200㎡	200㎡
100㎡未満	1%	8%	37%	12%
100～150㎡未満	4%	12%	16%	2%
150～200㎡未満	10%	16%	7%	17%
200～250㎡未満	10%	8%	5%	19%
250～500㎡未満	25%	26%	20%	29%
500㎡以上	50%	30%	15%	21%
赤枠の合計	25%	44%	60%	31%

④ これまでの検討結果確認（第16回協議会より）

協議会で採決した結果は、100㎡が5名、200㎡が3名、250㎡が2名となっており、100㎡と200㎡・250㎡の分けで人数比を見た場合は、**共に5名で同数**となっています。

【出された意見（抜粋）】

：賛成 ：どちらともいえない

100㎡だと約7割も分割できてしまうということが理解できた。現状のまちなみを守るということであれば、200㎡とすることで、より良い駅前になるのではないか。

経済状況の悪化等の理由で土地の部分的な売却を希望する方が出た場合、ルール化後は売却が困難になる可能性があることは認識しておく必要がある。

現状が200㎡以下の土地であっても、売却や相続、建替えに支障がないのであれば200㎡でよいのではないか。

所有面積の個人的理由等で判断するのではなく、将来の理想を考えれば200㎡の方が望ましいと考える。100㎡ではペンシルビルが建つ可能性が高まるのではないか。

事業者からすると、店舗床面積が100㎡以下であれば消防法等の規制が簡易的な内容となる他、テナント料も安く抑えられ、若い事業者の個人店でも出店しやすいが、200㎡程度となると大手チェーン店ばかりになりやすく、面白くておしゃれな街並みは出来づらくなると思う。個人的には地元の若者が出店しやすい方がまちづくりに繋がりがやすく、良いのではないかと思う。大きいフロア面積で建ててしまうと、テナントが入らないからフロア区画を分割しようとしても、設備類のやり直しにコストが発生してしまうため、貸す側は一括で借りてくれる大手チェーンを選びがちになる。

【結果】

市から協議会へ敷地面積の最低限度を100㎡から200㎡に変更する提案があり、協議会会員（11名）へ提案の受入可否について確認したところ、次の結果になりました。

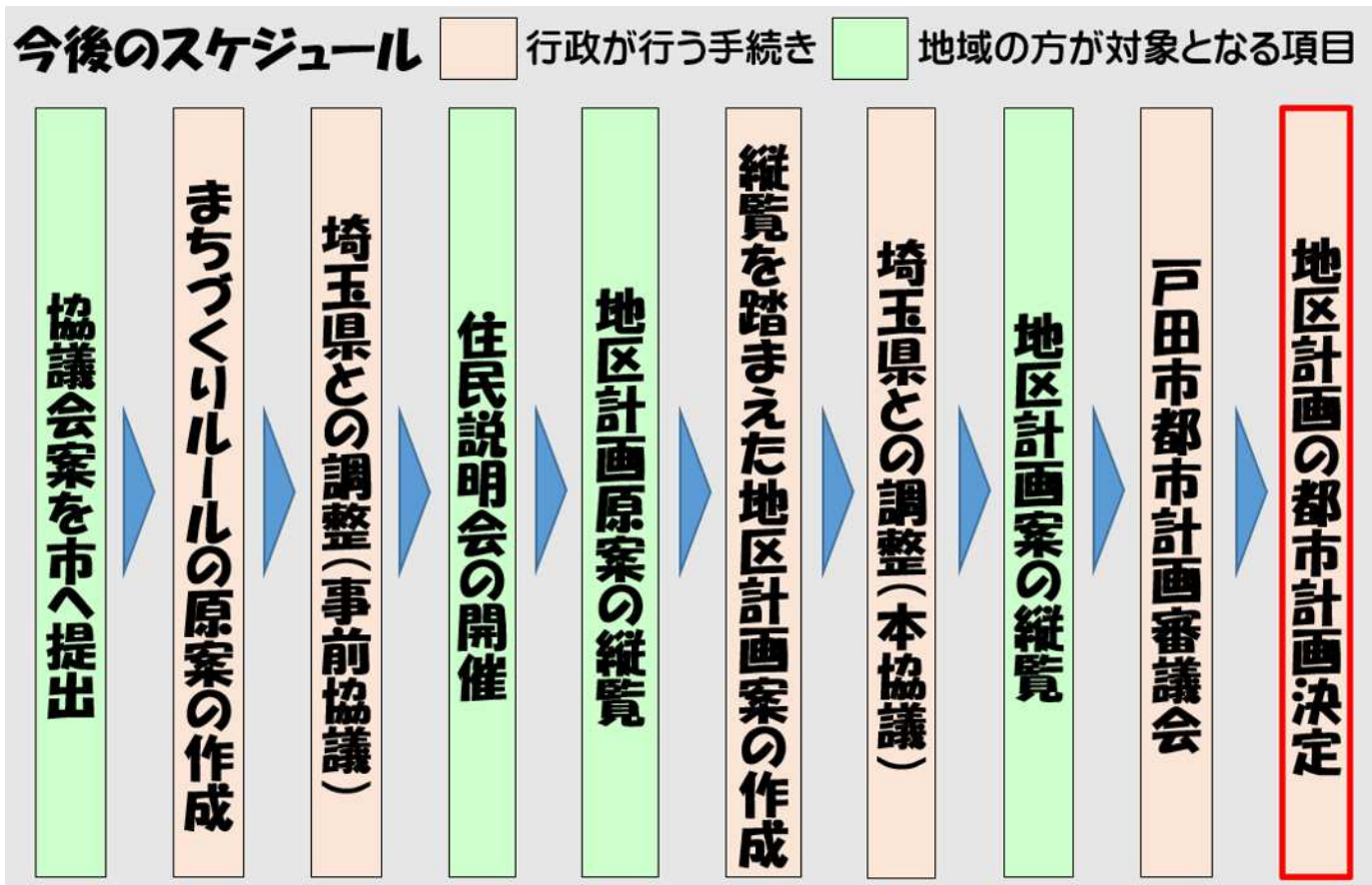
敷地面積の最低限度を 200㎡とすることについて		票数
賛成		9
どちらともいえない		1

協議会に出席した会員（6名）の意向に、当日欠席した会員（5名）の意向を合わせた結果です。欠席者へは事務局が個別に電話及び書面で説明し、意見を伺いました。（未回答者1名）

3. 今後の流れについて

協議会における多数決の結果を受け、敷地面積の最低限度を200㎡に変更し、協議会案の取りまとめを行い市へ提出します。

今後は、市が協議会案をベースとしたまちづくりルールの原案を作成した上で、説明会や縦覧等を通じ、改めて地域の皆様からご意見をいただく機会を設ける予定です。



縦覧や説明会を通して、皆様のご意見をお聞かせください。



【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 中村・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