

戸田公園駅西口駅前地区

新たなまちづくりルール案について

令和5年3月発行 戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会

日頃より、戸田公園駅西口駅前地区のまちづくりについて、ご理解ご協力いただきありがとうございます。

当地区の新たなまちづくりルールについては、まちづくり協議会が中心となり、アンケート等を通じて地域の皆様からご意見をいただきながら検討を進めてまいりました。

令和元年8月に当地区の理想とするまちの姿を描いた「まちづくり構想」が市から認定され、その後まちづくり構想の取組方針に則り、まちづくりのルールについて検討を重ね、この度、【用途地域の変更】【高度地区の変更】【防火地域及び準防火地域の変更】【地区計画の策定】で構成される新たなまちづくりのルール案を取りまとめたため、内容についてご案内いたします。

各ルール案の詳細についてご不明な点がございましたら、協議会事務局へご連絡ください。

今後、まちづくり協議会から当該ルール案を市へ提言し、市において令和5年度内での新たなまちづくりルール策定に向けて事務を進めてまいります。

まちづくり協議会活動概要



■まちづくり懇談会開催風景



■まちづくり協議会開催風景



■アンケート調査表、まちづくり構想

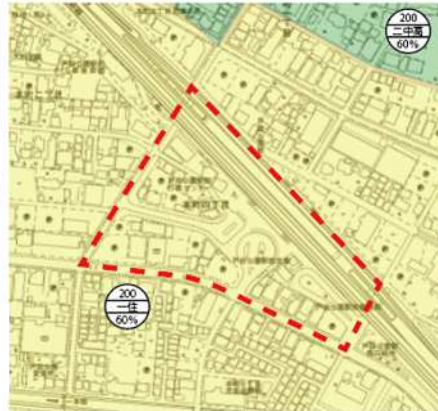
用途地域の変更

当地区の駅前としての発展の可能性を活かし、快適な暮らしを支える拠点商業地の形成を目指すため、現在の「**第一種住居地域**」から「**商業地域**」へ**用途地域を変更**します。

変更前：第一種住居地域
建蔽率：60%
容積率：200%

変更後：商業地域 ※
建蔽率：80%
容積率：400%

飲食店、事務所、銀行など、商業等の利便の増進を図る地域



解説

用途地域とは、その地域にどのような建築物なら建築可能かを定めているものです。全部で13種類あり、その種類ごとに建築できる建築物の用途、建蔽率(けんぺいりつ)、容積率などが定められています。

用途地域が現在の第一種住居地域から商業地域に変更となった場合、建蔽率、容積率が緩和されることで、駅前の立地を活かしながら、今よりも敷地を有効に活用した建築物の建築が可能になります。また商業系の建築物が建築されることで、利便性が向上し、地域の活性化が図られます。

都市計画の基本方針である「第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)」では、戸田公園駅周辺を拠点商業地として、人にやさしい公園都市のゲートとなる「うるおいのある中心拠点」の形成を目指すこととしています。

	用途地域	建蔽率	容積率	イメージ
現在	第一種住居地域	60%	200%	
変更案	商業地域	80%	400%	

イメージは、敷地に対して定める建蔽率を、目一杯に活用して建てた場合を想定しています。

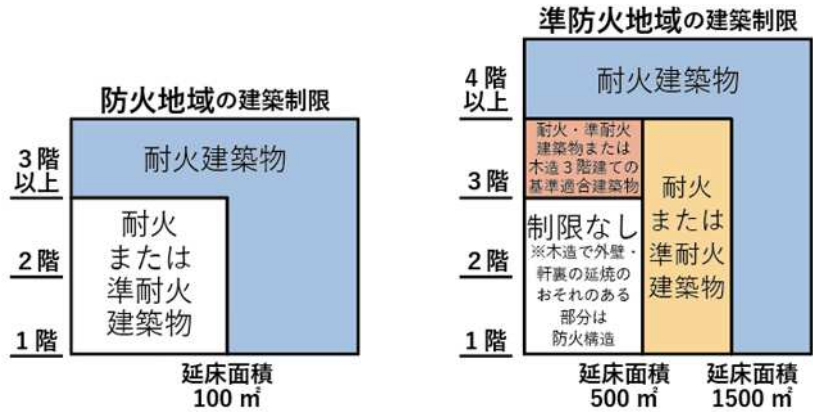
建蔽率とは？・・・敷地面積に対する建築物の建築面積の割合
建蔽率(%) = (建築面積 / 敷地面積) × 100

容積率とは？・・・敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合
容積率(%) = (延べ面積 / 敷地面積) × 100

防火地域及び準防火地域の変更

用途地域を商業地域に変更することに伴い、土地の高度利用が図られ建築物の立地が高密度化する可能性があるため、火災時の延焼拡大等を防止する必要があり、現在の「準防火地域」から「防火地域」へ変更します。

防火地域に変更された場合は、延焼による火災被害を軽減するため、建替の際は小規模な建築物を除き、耐火建築物にしなければなりません。



解説

防火地域とは？

- ・ 駅前などの商業地域で建築物が密集し、火災が発生すると危険な地域などに指定されます。
- ・ 建替などの際には、小規模な建築物を除き、耐火建築物にすることになります。

準防火地域とは？

- ・ 戸田市では、住居系の用途地域で火災延焼拡大等の防災上の観点から必要がある場合に指定されます。
- ・ 建築物の規模に応じて、防火構造の建築物、準耐火建築物、耐火建築物にすることになります。

現在、当地区は準防火地域に指定されています。

「戸田市用途地域等指定の基本的な考え方」に基づき、駅環状道路内の土地の高度利用や建築物の高密度化を図る区域については、「防火地域」を指定することになります。



建築物を燃えにくくするために、規模に応じて構造を変えることが必要なのね。

地域で火災の延焼を防止しよう。



高度地区の変更

用途地域を商業地域に変更することに伴い、高度地区を現在の「第1種高度地区」から「第4種高度地区」へ変更することになりますが、駅環状道路内の地域で、用途地域が商業地域に指定された容積率300%以上の地域に該当するため、高度地区の適用除外となり、建築物の高さの制限はなくなります。

解説

高度地区とは、市街地の環境を維持するため、建築物の高さの制限を定めるものであり、戸田市では4種類の地区を定めています。今回、第1種高度地区（高さ25mまで）から第4種高度地区（高さ45mまで）に変更することになりますが、当地区は戸田公園駅の駅環状道路内の地域で、用途地域が「商業地域に指定された容積率300%以上の地域」であることから、北戸田駅、戸田駅周辺と同様に、高度地区の適用除外区域となります。

これにより、大規模な敷地面積の土地では高い建築物も建築可能となることから、400%の容積率を最大限使いこなせることになります。

〈現在〉

第1種高度地区

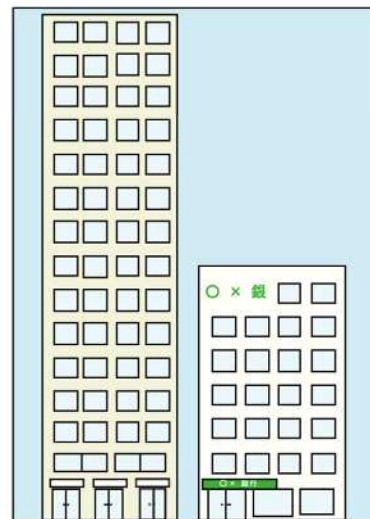
最高高さ25m



〈変更案〉

高さ制限なし

駅環状道路内の地域であるため「第4種高度地区」の45mの高さ制限のルールからは適用除外になります。



地区計画の策定

1 . 地区計画の目標

当地区のまちづくりについては、既に整備された駅前交通広場等の基盤を活かしながら進めるものとしており、次のようにまちづくりの目標を定めま

す。
「子や孫の代まで誰もが安心・安全に過ごすことができ、
にぎわいと暮らしやすさの調和がとれたまち」

2 . 土地利用の方針

商業・業務系の施設を誘導し、地区住民の生活利便性を考慮した土地利用を図るため、**用途地域を第一種住居地域から商業地域へ変更**します。

解説

地区計画とは？

- ・地区の特性に合わせたまちづくりのルールを定めることにより、より良いまちへと誘導していくことを目的とする計画です。
- ・区域内で行われる建築等を地区計画に沿って誘導・規制することによって、計画の実現が図られます。

地区の概要

- ・戸田公園西口駅前地区は JR 埼京線、都市計画道路戸田公園駅大前環状線(市役所通り)、都市計画道路新曽川口線（オリンピック通り）及び都市計画道路戸田公園駅上前環状線に囲まれた約 2.9ha の地区です。
- ・当地区は昭和 60 年 9 月の JR 埼京線開通後、平成 10 年 3 月に駅前交通広場と西口駅前通り 1 号線が完成し、その後、平成 26 年 3 月に西口駅前通り 2 号線が完成し、駅前地区の基盤が整備されています。



■対象区域



■戸田公園駅西口駅前



■戸田公園駅西口駅前

3 . 建築物を建替える際のルール

まちの安全性、防災性、利便性の向上を図るため、建築物を建替える際のルールを3つ定めます。 建築物を増築・改築する際にも適用されます。

(1) 建築物等の用途の制限

① 建築物等の用途の制限

良好な環境を守るため、**全ての性風俗特殊営業と一部の風俗営業を制限し**、地区内に好ましくない建築物の立地を防ぎます。

性風俗特殊営業 風営法第2条第6項に規定するもの	風俗営業 風営法第2条第1項に規定するもの
店舗型風俗営業 ・ 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 店舗型風俗で1~5号に該当しない営業	接待飲食等営業 ・ 1号営業 料理店・スナック・キャバレー (※1) ・ 2号営業 低照度飲食店 ・ 3号営業 区画席飲食店 遊技場営業 ・ 4号営業 パチンコ、麻雀 (※2) ※1 客の接待をして遊興または飲食をさせる営業 ※2 麻雀は制限しない

解説

現在、本地区は建築物の用途の制限についてのルールはありません。

今回、第一種住居地域から商業地域へ用途変更に伴い、右図のように新たに建築可能な用途の種類が増えることで、地区内に好ましくない建築物が建築されてしまう可能性があります。

そこで、そうした建築物の用途を制限することで、本地区として好ましい建築物の建築を促すことができます。

制限するもの・・・ソープランド、ラブホテル、スナック、キャバレー、パチンコ店など
 制限しないもの・・・麻雀、ゲームセンター

建築基準法上、建ててよいもの・・・○、建ててはいけないもの・・・×				地区計画による建築物等の用途制限	
建築物等の用途		第一種住居	商業	商業	
住宅、共同住宅、併用住宅		○	○	○	
店舗・事務所・ホテル、自家用倉庫、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㎡以下	○	○	○	
	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		○	○	○	
工場等	危険性の非常に少ないもの	○	○	○	
	危険性の少ないもの	×	○	○	
	危険性がやや多いもの	×	×	×	

※ただし、麻雀は制限しない。
 ※ただし、風営法で規制されるナイトクラブは制限する。

② 建築物等の用途の限定

店舗や事業所などの連続性を確保し、おしゃれで統一されたまちなみを形成するため駅前交通広場及び都市計画道路に接する敷地にある建築物の1階部分のうち、当該道路に面する部分は商業・業務系の用途に限定します。

ただし、建築物の1階部分が事務所、店舗等の用途を兼ねるもの、玄関・出入口、ホール・階段、車庫・物置駐車場及びその他の管理・防犯上1階部分に必要なものは除きます。

また、既に住居としてお使いの建築物はそのまま住み続けられます。



解説

現在、当地区は建築物の用途の限定についてのルールはありません。

建築物の1階部分の用途が住居、店舗、倉庫、駐車場などで混在していると、まちなみとしての統一感やにぎわいがなくなってしまう可能性があります。

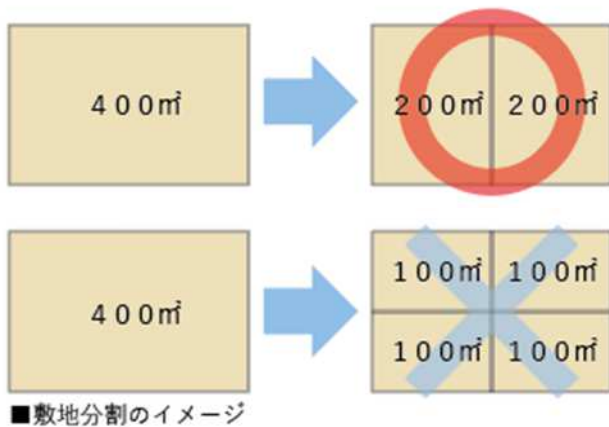
そこで、1階部分は商業・業務系の用途（店舗や事業所など）にすることにより、統一されたまちなみの形成が可能になります。



建築物の1階部分を商業系の用途に限定している例【大阪府高石市羽衣駅前】

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を 200 m²とします。



解説

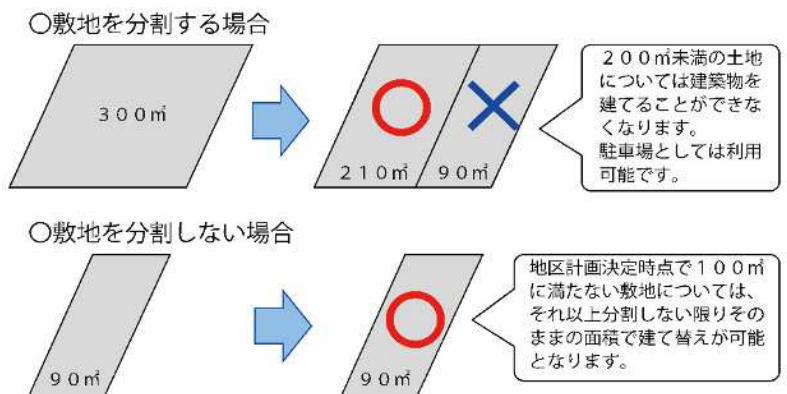
現状の敷地が分割されて小さな敷地が増加すると、建築物の密集により建て詰まりの状態になり、防災面などで問題が生じます。また、まちづくり構想で「建築物等の圧迫感の軽減」や「開放的なまちなみ」を目指すとしていることから、今回敷地の最低限度のルールを設けるものです。

戸田市では、商業地域における敷地面積の最低限度は右の表のとおり 200 m²または 250 m²になっています。当地区の各敷地の規模は、北戸田駅周辺や戸田駅西口より戸田駅東口（右の表の新曽第二地区に該当）に近い場合、敷地面積の最低限度を 200 m²とします。

今現在 200 m²未満の敷地は、ルールの対象外とします。

戸市内駅周辺の事例	最低敷地面積
新曽第一地区（商業系） （戸田駅前西口・北戸田駅前）	250m ²
新曽第二地区（商業系）	200m ²

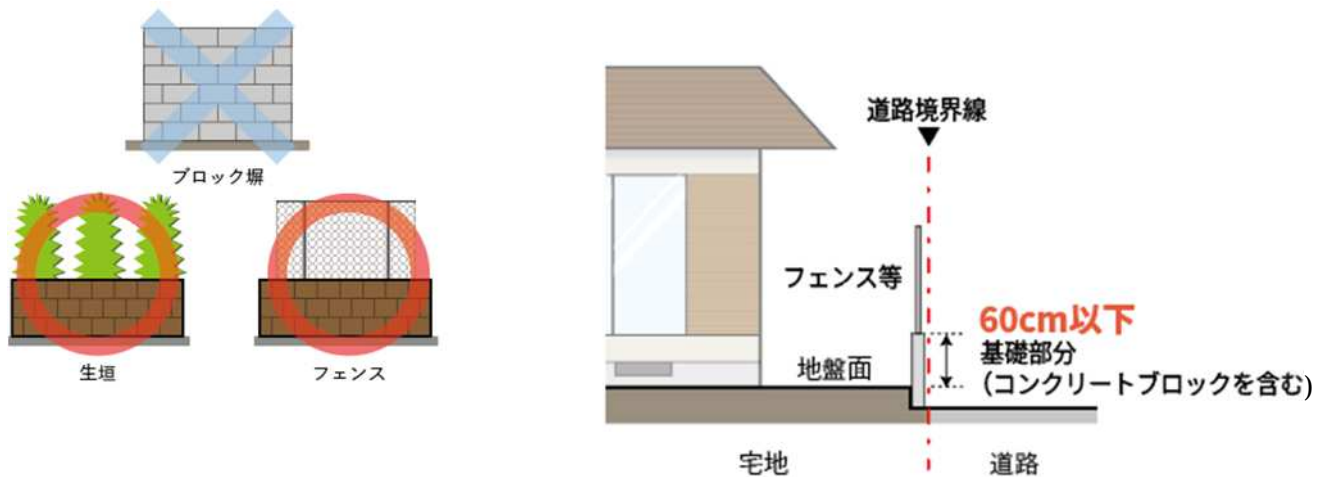
敷地面積の最低限度を 200 m²にした場合



(3) 垣又はさくの構造の制限

防災及び防犯に配慮した安全・安心なまちとするため、**道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣又はフェンス**などに類するものとする。

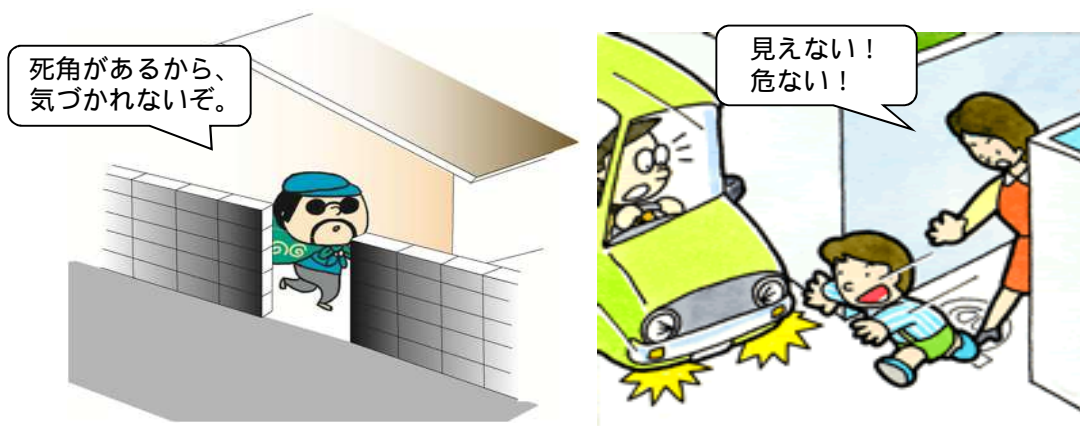
ただし、基礎を構築する場合は、基礎の高さは地盤面を基準とし高さ60cm以下とする。



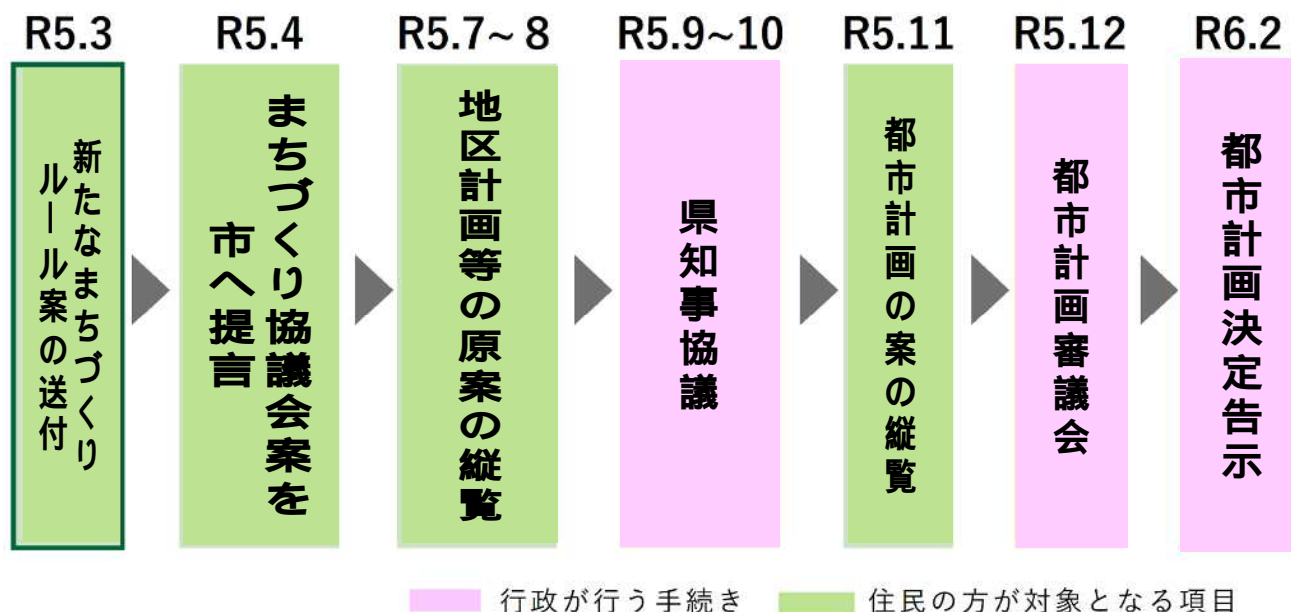
解説

現在、当地区はかき又はさくの制限についてのルールはありません。
ルールを設けることで、次の4つの視点からそれぞれメリットがあります。

- 1.防災面・・・災害時にブロック塀が倒壊するなどの危険性を軽減
- 2.防犯面・・・空き巣が入りにくくなる
- 3.交通安全面・・・見通しが良くなり、安全なまちになる
- 4.住環境面・・・塀の高さを規制することで、圧迫感が軽減される



今後のスケジュール(予定)



【協議会事務局】

お問い合わせ先

戸田市 都市整備部 まちづくり推進課 市街地整備担当
 〒335-8588 戸田市上戸田 1-18-1
 048-441-1800 (内線 268)
 FAX 048-433-2200 ✉ matidukuri@city.toda.saitama.jp

戸田公園駅西口駅前地区についてのこれまでの活動については HP でも確認できます。

戸田公園駅西口駅前地区



令和5年4月1日より、お問い合わせ先が「都市計画課 都市創造担当」となります。

お問い合わせ先

戸田市 都市整備部 都市計画課 都市創造担当
 〒335-8588 戸田市上戸田 1-18-1
 048-441-1800 (内線 392)
 FAX 048-433-2200 ✉ tosikei@city.toda.saitama.jp