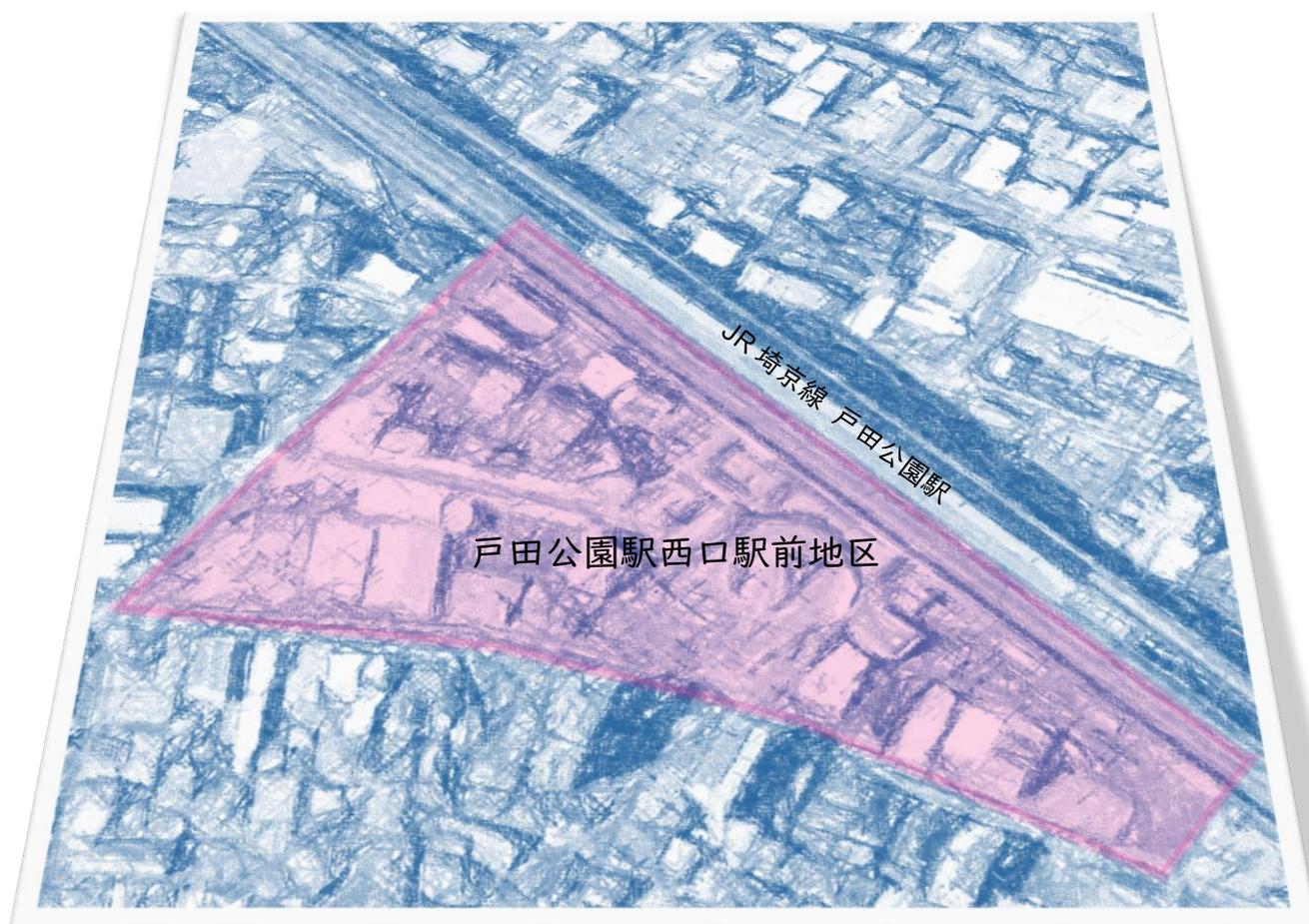


戸田公園駅西口駅前地区 まちづくり構想



令和元年 8 月

戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会

< 目 次 >

1. 経緯	1
2. まちづくりの取組み	1
3. まちづくり構想の対象区域	2
4. まちづくり構想の具体的な内容.....	2
(1) 将来像について.....	2
(2) 取組み方針について	3
(3) 取組み方針の実現方策について	5

参考資料

【参考1】これまでの検討経過について.....	11
【参考2】戸田公園駅西口駅前地区の現状について.....	13
【参考3】まちづくり構想策定に向けた アンケート調査の結果概要	14

1.経緯

昭和60年9月の JR 埼京線開通後、戸田公園駅西口駅前については、平成10年3月に駅前交通広場と西口駅前通り1号線が完成しました。その後、平成26年3月に西口駅前通り2号線が完成し、駅前地区の基盤がおおよそ完成しました。

戸田市が定める都市計画の体系的な指針となる第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)において、JR 埼京線の3駅周辺については、中心拠点に位置づけられており、多様な機能の集積を目指すこととしています。また、埼玉県及び戸田市の南の玄関口である戸田公園駅周辺については、拠点商業地として、人と環境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。

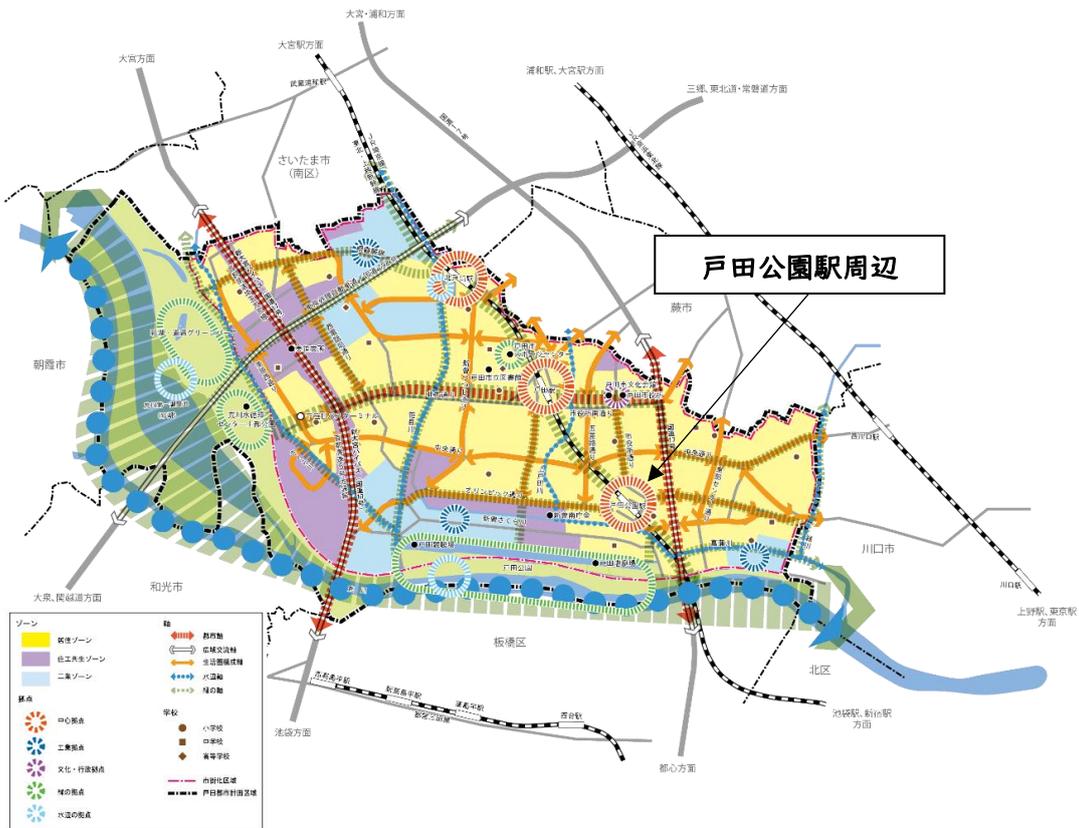


図. 将来都市構造(第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)より)

2.まちづくりの取り組み

戸田公園駅西口駅前地区では、既に整備された駅前交通広場等の基盤をいかながら、商業・業務、サービス、医療、福祉、文化、居住等の都市機能が集積した利便性の高いまちづくりを進めていくため、平成28年度に地区内の土地や建物所有者で組織する「戸田公園駅西口駅前地区のまちづくりを考える会(以下、「考える会」という。)」を発足し、まちづくりに関する話し合いを始めました。

平成29年度には、考える会を中心に、駅利用者等にも参加をいただき、まちづくりの進め方について、ワークショップでの話し合いを行いました。その後、平成30年3月には、地区内の土地や建物所有者、住民、事業者で組織する「戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会(以下、「まちづくり協議会」という。)」を設立し、当協議会と市との協働により、当地区が目指すまちの将来像や実現に向けた取り組み方針を示す「まちづくり構想」の検討を進めてまいりました。

3. まちづくり構想の対象区域

本構想の対象区域は、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)、都市計画道路新曾川口線(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3.5haとしています。



図. 戸田公園駅西口駅前地区まちづくり構想の対象区域



写真. 戸田公園駅西口 駅前交通広場

4. まちづくり構想の具体的な内容

当地区の理想とするまちの姿を描いた「まちづくり構想」については、まちづくりのキャッチフレーズとなる「将来像」と実現に向けた具体的な内容を示す「取組み方針」の2つの構成とし、誰もが当地区のまちの将来をイメージできるような形でまとめています。

当地区のまちづくりについては、既に整備された基盤を取り払うような抜本的な整備を進めていくものではなく、既に整備された駅前交通広場等の基盤をいかにしながら進めるものであります。従いまして、地区内での建物の建替え等に応じて、理想とするまちの姿に徐々に生まれ変わっていくことを想定し、協議会が市と協働で取り組んでいく内容を「取組み方針」として示しています。

(1) 将来像について

行ってみたい 住み続けたい
ボートのまちの「ほっと」な玄関口

検討においては、戸田公園駅らしさを感じられる言葉、「ボート」をイメージできる言葉、来訪者を歓迎する気持ちを込めた言葉を将来像に取り入れたいといった意見がありました。

「ほっと」とは、行ってみたいくなるような魅力あるホットな商業地としたいという想いと、駅を降りてほっとできるような落ち着いたのある駅前地区としたいという想いを表現しています。

(2) 取組み方針について

当地区では、戸田公園駅周辺の魅力的なシンボルをいかし、我々の世代だけではなく、子や孫の代まで誰もが安心・安全に過ごすことができる、にぎわいと暮らしやすさの調和がとれたまちを目指します。そのための取組み方針として、「にぎわいと暮らしやすさのための方針」、「地域拠点のための方針」、「まちなみのための方針」の3つを掲げました。なお、各方針の下には、それぞれの実現方策を記載しています。

※実現方策の具体的内容については、5ページ以降に記載しています。

【にぎわいと暮らしやすさのための方針】

・人が集い、にぎわう駅前広場と商業環境の形成

実現方策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ます。

・みんなにやさしい、明るいまちづくりの推進

実現方策② あったら良いと思うお店や施設が増えることで、にぎわいと暮らしやすさを感じることができるやさしい、明るいまちへと生まれ変わっていきます。

・住みたくなる落ち着いた商業環境の形成

実現方策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ます。

実現方策③ 好ましくないお店や施設については、まちづくりのルールにより、建てられないように制限します。

・安全で安心できるまちづくりの推進

実現方策③ 好ましくないお店や施設については、まちづくりのルールにより、建てられないように制限します。

・健康につながるまちづくりの推進

実現方策④ 健康なココロとカラダを維持するために、ウォーキングやランニングができる環境づくりを目指します。

・駅前スペースを活用した交流の場の形成

・わくわくするイベント等のまちを楽しむ機会づくり

実現方策⑤ 地域住民等が主体となったイベントを駅前交通広場等で開催し、地区のにぎわい創出を目指します。

・災害に強い市街地の形成

実現方策⑥ 災害に対応できる環境づくりを目指します。

【地域拠点のための方針】

・生活利便性が高まる各種施設の立地の促進

実現方策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ます。

・人や自転車に配慮した快適な交通環境の整備

実現方策⑦ 多くの人や自転車が安心・安全に行き交うことができる快適な交通環境の創出を目指します。

・埼玉県や戸田市の「南の玄関口」としての拠点性の強化

実現方策⑧ ボート競技にちなんだモニュメントやボートコースなど、既存のシンボルをいかし、市内の2駅とは異なる希少性のある駅前地区の形成を目指します。

【まちなみのための方針】

・シンボルを連想できるまちなみの形成

実現方策⑧ ボート競技にちなんだモニュメントやボートコースなど、既存のシンボルをいかし、市内の2駅とは異なる希少性のある駅前地区の形成を目指します。

・緑や花があふれる駅前広場空間の形成

実現方策⑨ 駅前にあるシンボルツリー等の多くの緑を適切に維持管理していきます。駅前交通広場や道路だけではなく、まちづくりのルールにより、緑や花があふれる駅前地区の形成を目指します。

・デザインされたおしゃれなまちなみの実現

・高さのバランスのとれたまちなみの形成

・ゆとりある空間の確保

実現方策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を目指します。

(3) 取り組み方針の実現方策について

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ます。

- ・用途地域を現在の第一種住居地域から商業系（商業地域又は近隣商業地域）に変更することで、現在よりも多種多様な建物（映画館、劇場等）が建築できるようになり、地区内に新たなにぎわいが生まれていきます。

＜協議会やアンケートで出された地区にあったら良いと思うお店や施設＞

- ・おしゃれなカフェ、飲食店
- ・映画館（ミニシアター）、劇場
- ・个性的なお店
- ・ホテル（宿泊施設）
- ・保育園、子育て施設
- ・趣味や展示ができる交流施設 等



⇒第一種住居地域でも建てられるものもありますが、商業系の用途地域でないと、建てられないものもあります。

＜商業系の用途地域に変更した場合に期待すること（協議会）＞

- ・現在よりもより多くの種類のお店や施設が建てられるようになり、まちの魅力が上がり、にぎわいや活気が出てくる。
- ・活用できる面積（建蔽率^{※1}、容積率^{※2}）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、街がにぎわう。

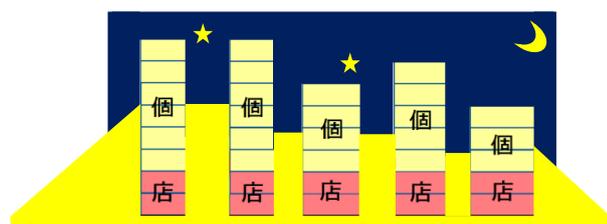
※1 建蔽（べい）率：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のこと。

※2 容積率：建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のこと。

②: あったら良いと思うお店や施設が増えることで、にぎわいと暮らしやすさを感じることができるようで、明るいまちへと生まれ変わっていきます。

- ・用途地域を現在の第一種住居地域から商業系に変更することで、現在よりも多種多様な建物（映画館、劇場等）が建築できるようになり、地区内に多くの人が集まり、明るいまちへと変わっていきます。
- ・一定規模のお店や施設を新たに建てる際には、建物内もバリアフリー化がされていき、公共空間のバリアフリー化とともに、やさしいまちへと変わっていきます。

＜にぎわいと暮らしやすさを感じることができるようで、明るいまちのイメージ＞



にぎわいのあるお店や施設ができると、多くの人が集まり、明るいまちになると考えられます。

③:好ましくないお店や施設については、まちづくりのルールにより、建てられないように制限します。

・パチンコ、キャバレー、風俗店など、地区の皆さまが好ましくないと思うお店や施設については、建築することができないように、まちづくりのルールづくりを進めていきます。

＜地区計画の運用事例＞

■戸田及び北戸田駅前での新曽第一地区地区計画による用途の規制

用途地域の変更により、建ってしまう可能性がある好ましくないお店や施設については、既に戸田駅や北戸田駅では地区計画による規制を行っています。

禁止している用途（抜粋）

- ・キャバレー
- ・キャバクラ
- ・ナイトクラブ

- ・ラブホテル
- ・個室ビデオ
- ・性風俗店

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律

- ・第2条第1項第1号から第3号及び
- ・第2条第6項第4号、第5号、第6号に規定する施設

＜好ましくないと思うお店が連続するまちのイメージ＞



こうした建物が建たないように制限するルールを検討します。



④:健康なココロとカラダを維持するために、ウォーキングやランニングができる環境づくりを目指します。

・地区周辺にはボートコースや荒川等の親水スポットがあることから、戸田市「ウォーキング・ランニングマップ」を活用した健康づくりに取り組んでいきます。

＜戸田市ウォーキング&ランニングマップ（抜粋）＞



＜戸田公園駅西口駅前地区周辺の親水スポット＞



写真、戸田ボートコース



写真、荒川の堤防周辺



写真、荒川の堤防の桜づつみ

⑤:地域住民等が主体となったイベントを駅前交通広場等で開催し、地区のにぎわい創出を目指します。

- ・朝市や演奏会等のイベントを地域の人々が主体的に開催することで、地区内の新たなにぎわいを創出します。
- ・荒川の桜つつみや花火大会等の駅からアクセスできるまちの資源やイベントについて情報発信していきます。

＜市内各所でのイベント状況＞



写真、アートむすび市
(戸田公園駅西口駅前)



写真、戸田市役所での朝市



写真、あいパルフェスタ

⑥:災害に対応できる環境づくりを目指します。

- ・防災倉庫や帰宅困難者の受け入れ機能の確保について、既存施設の活用を検討します。
- ・商業系の用途地域の変更に合わせ、現在の「準防火地域」から「防火地域」への変更を検討します。これにより、建替えや新築の際には、現在よりも燃えにくい建築物となり、地区の安全性が少しずつ高まっていきます。

＜既存の公共施設等に防災倉庫や帰宅困難者受け入れ機能の確保のイメージ＞

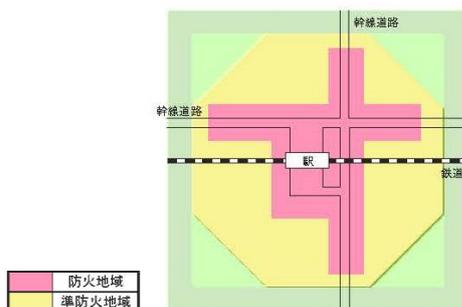


出典：内閣府 HP

＜防火地域とは＞

都市の中心部で各種施設が建ち並び、人通りや交通量が多い地域や災害時に緊急車両が通る幹線道路沿いの地域で指定します。
防火地域に指定すると、建替えや新築の際、小規模なものを除き、耐火建築物にする必要があります。

＜防火地域の指定イメージ＞



出典：埼玉県 HP

準防火地域		防火地域	
4階以上	耐火建築物	3階以上	耐火建築物
3階	技術的基準適合建築物	2階	準耐火建築物
2階	防火措置した建築物	1階	準耐火建築物
1階	建築耐火		
	延床面積		延床面積
	0 500㎡ 1,500㎡		0 100㎡

⑦: 多くの人や自転車が安心・安全に行き交うことができる快適な交通環境の創出を目指します。

- ・今後の高齢化の進展も踏まえ、高齢者や障がい者等にも配慮し、多くの人が利用する道路や公共施設等について、バリアフリーの連続性の確保に努めていきます。

＜歩道整備によるバリアフリー化のイメージ＞

点字ブロックの設置や歩道の改良により、バリアフリーの連続性を確保する。



出典：京都市 HP

- ・歩行空間や自転車通行空間については、「戸田市歩行者自転車道路網整備計画」に基づき、安心・安全な通行空間の整備を推進していきます。

＜市内各所での自転車通行空間の整備状況＞

自転車専用通行帯（自転車レーン）や矢羽根型路面標示の整備により、自転車通行空間を確保する。



写真、市役所南通り
(戸田駅西口付近)



写真、市道第 5002 号線
(県立南稜高校付近)



写真、北大通り
(山宮橋付近)

⑧:ボート競技にちなんだモニュメントやボートコースなど、既存のシンボルを生かし、市内の2駅とは異なる希少性のある駅前地区の形成を目指します。

- ・「ボートのまち」戸田を市民や来訪者に知ってもらえるよう、ボート競技の魅力やボートコースに関する情報について、積極的に発信していきます。
- ・現在の戸田公園駅西口駅前には、ボート競技にちなんだモニュメント、バスシェルター、道路照明灯等があるので、もっとPRしていく必要があります。
- ・ボートコースや県営戸田公園へアクセスしやすくなるよう、分かりやすいサインの設置など、誘導方法のあり方を検討していきます。

＜戸田公園駅西口駅前地区にあるボート競技にちなんだ各種施設＞



写真、モニュメント



写真、道路照明灯



写真、バスシェルター



写真、マンホール蓋

＜ボートコース周辺の各種施設＞



写真、戸田ボートコース



写真、オリンピック聖火台



写真、旧戸田橋親柱（親水公園）

⑨:駅前にあるシンボルツリー等の多くの緑を適切に維持管理していきます。駅前交通広場や道路だけではなく、まちづくりのルールにより、緑や花があふれる駅前地区の形成を目指します。

- ・現在の戸田公園駅西口駅前には、駅前交通広場の整備時に植樹したシンボルツリー（クロガネモチ）やハンギングバスケット等の多くの緑や花があり、適切に維持管理していきます。

＜駅前交通広場内の緑化状況＞



写真、シンボルツリー（クロガネモチ）



写真、ロータリー内の花壇

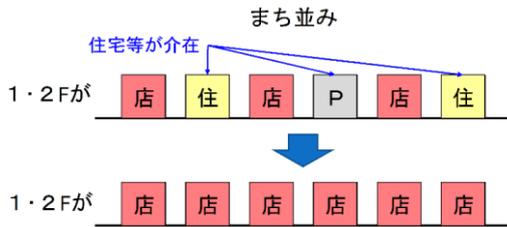


写真、ハンギングバスケット

- ・駅前交通広場や道路以外の場所においても、緑化が推進されるよう、まちづくりのルールづくりを進めていきます。

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を目指します。

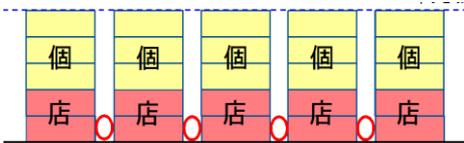
- ・駅前にはふさわしいにぎやかな雰囲気を含んだおしゃれな景観を創出するため、形態、色彩や緑化、商業店舗の連続性の確保等について、まちづくりのルールづくりを進めていきます。 <建物の1階～2階部分を店舗・業務に限定するルールを設けることで、にぎわいが創出されるイメージ>



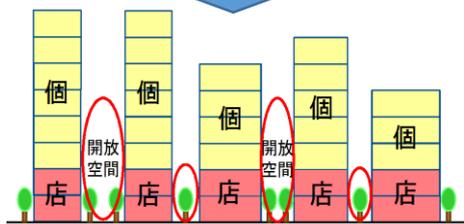
写真, 神楽坂

- ・建物等による圧迫感を少なくし、開放的なまちなみを創出していくため、建物同士の隣棟間隔を設けることや適切な建物高さとすることについて、まちづくりのルールづくりを進めていきます。
- ・建物同士の隣棟間隔を十分に設けることで、大規模災害等における火災発生の際、延焼の危険性が軽減されます。

<建物同士の隣棟間隔による圧迫感のイメージ>



建物の間に空間が少ないと圧迫感が強くなります。



開放空間を生み出して圧迫感を少なくする工夫が必要です。

<3階以上をセットバックすることで圧迫感を軽減している事例>



写真, 神楽坂

<開放的なまちなみのイメージ>



出典：町田市中心市街地街づくり計画

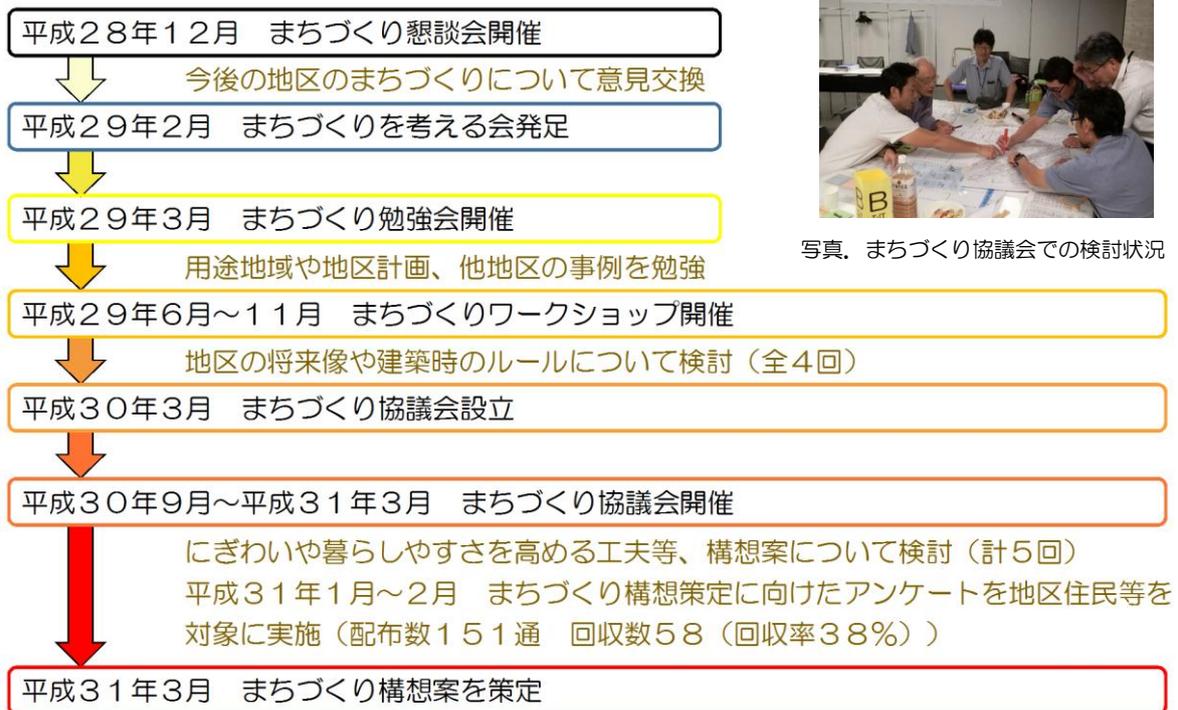
参 考 資 料

【参考1】これまでの検討経過について

戸田公園駅西口駅前地区では、平成28年12月に市が当該地区のまちづくりを推進するために開催した「まちづくり懇談会」を契機とし、平成29年2月には、地区内の土地や建物所有者で組織される「戸田公園駅西口駅前地区のまちづくりを考える会」を発足しました。その中で、駅利用者とともに、まちづくりに関する勉強会やワークショップを開催し、まちづくりの進め方について、話し合いを進めてきました。

その後、平成30年3月には、地区内の土地や建物所有者、住民、事業者で組織される「戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会」を設立し、市との協働で計5回のまちづくり協議会を開催し、まちづくり構想について、検討を進めてきました。

■これまでの活動のおさらい



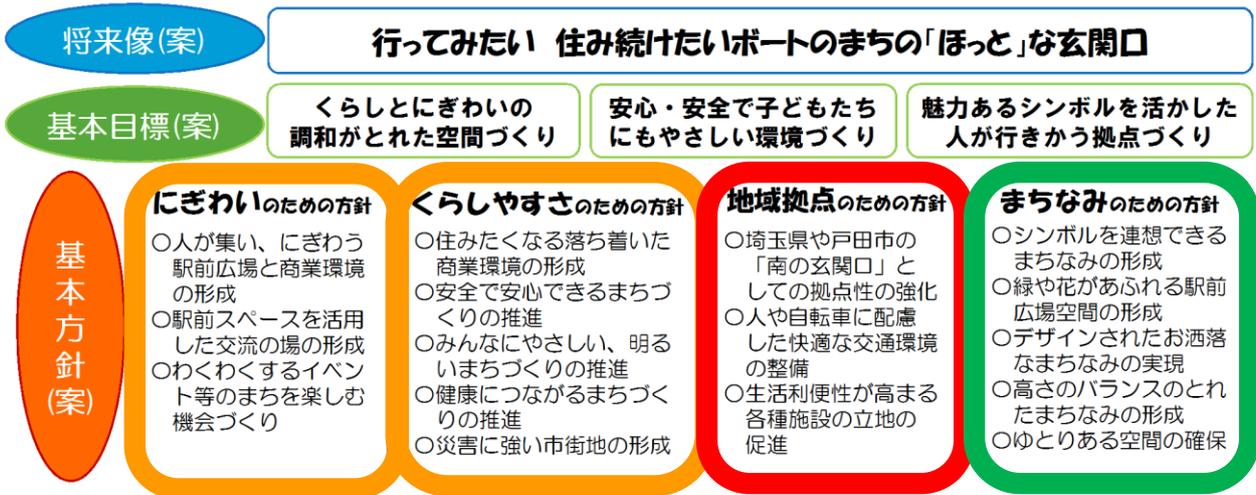
■基本的な考え方

何もしないと、今と一緒に限定的な施設しかつく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、当地区が目指すまちの将来像を描いたまちづくり構想やまちづくり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お店や施設（P5参照）をつくることのできる環境を整えておくことが大切です！

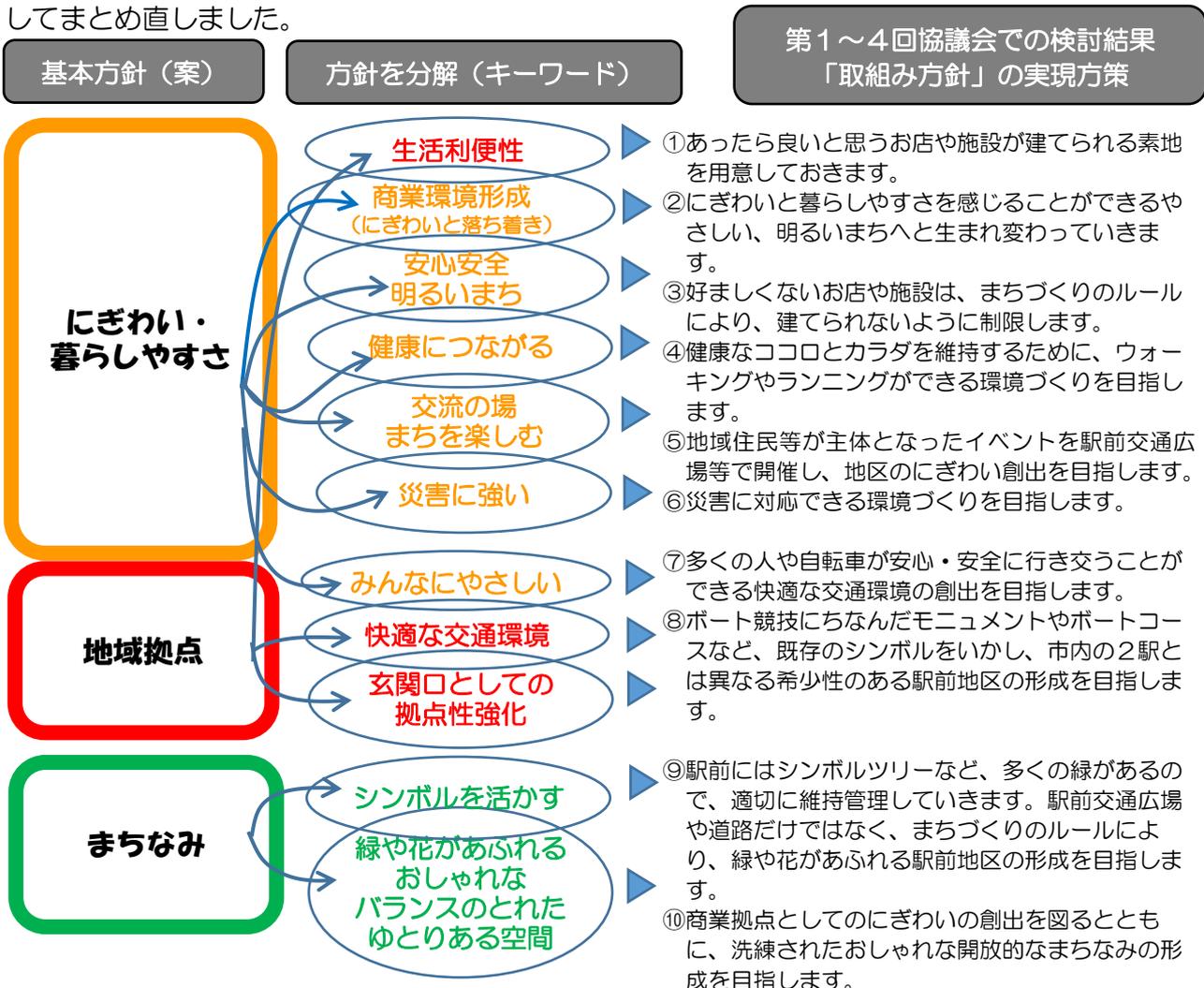
用途地域を住居系から商業系に変更し、地区のポテンシャルを底上げする必要があると考えます。

■第1回～第4回協議会までの検討のまとめ

まちづくり協議会では、平成29年度に「まちづくりを考える会」がまとめた以下の将来像、基本目標、基本方針（案）をベースに、まちづくり構想の検討を始めました。

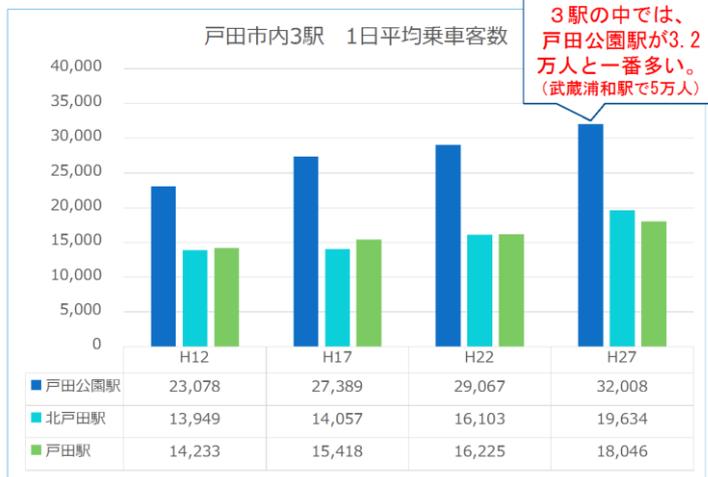


平成30年度に開催したまちづくり協議会では、基本方針がイメージしにくいことから、基本方針を一度分解し、キーワードを抜き出し、実現するための考え方や方法を検討しました。なお、基本目標と基本方針は同じような表現をしていることから、基本目標については削除し、最後に、第1～4回協議会の検討結果を基本方針にフィードバックさせ、「取組み方針」の考え方としてまとめ直しました。



【参考2】戸田公園駅西口駅前地区の現状について

■戸田市内3駅一日平均乗車客数

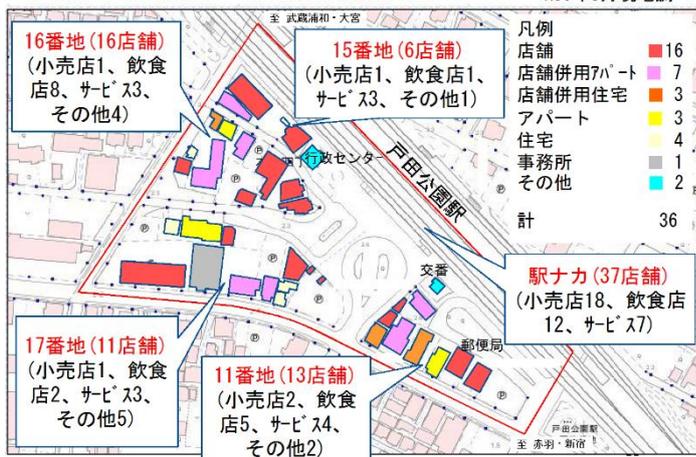


■建物階数

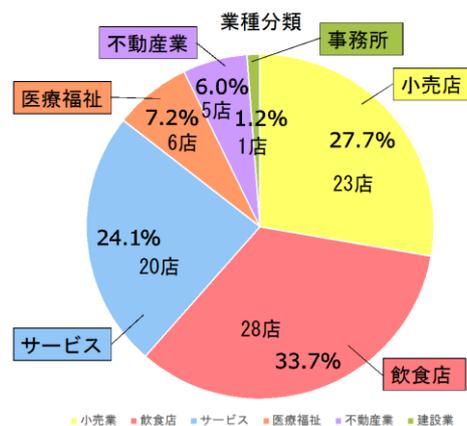


■地区内の商業・業務店舗数について

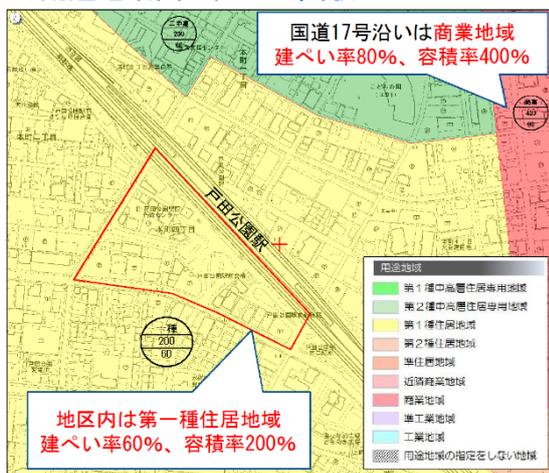
H30年8月現地調べ



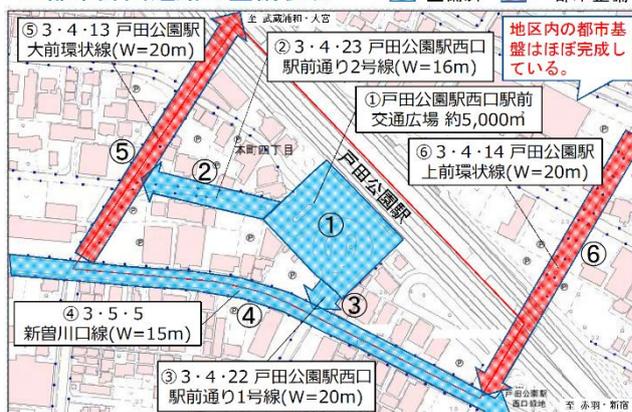
総店舗数 83件



■用途地域図 戸田公園駅



■都市計画道路の整備状況



【参考3】まちづくり構想策定に向けたアンケート調査の結果概要

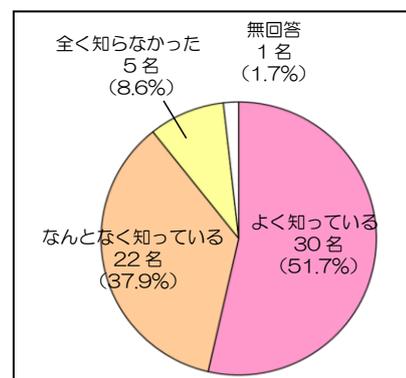
- 調査対象者：地区内の関係者（土地・建物所有者、住民、事業者）
- 調査方法：平成31年1月17日に調査票を配布、2月4日を提出期限として、郵送にて回収
- 調査内容：戸田公園駅西口駅前地区のまちづくり活動について、西口駅前地区のにぎわいとくらしやすさについて、西口駅前地区の今後のまちづくりについて、土地活用の意向について
- 回収数：58名/151名（回収率38.4%）

■調査結果

戸田公園駅西口駅前地区のまちづくり活動について

1) 今年度から「まちづくり協議会」で戸田公園駅西口駅前地区のまちづくりを検討していることをご存じですか？⇒（一つ選択）

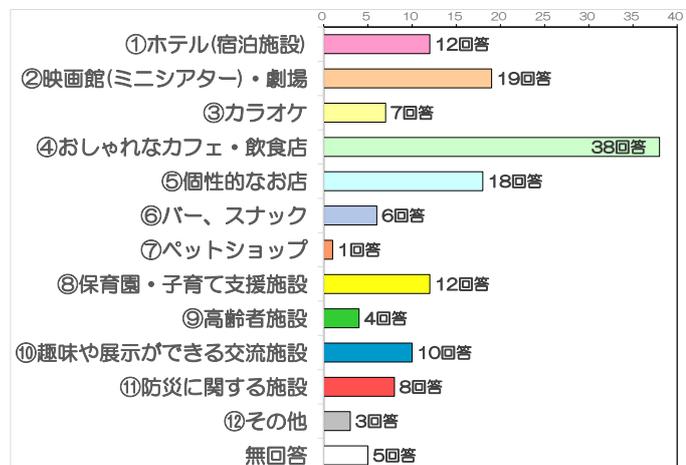
- 回答者の90%が、まちづくり協議会を認知していました。



西口駅前地区のにぎわいとくらしやすさについて

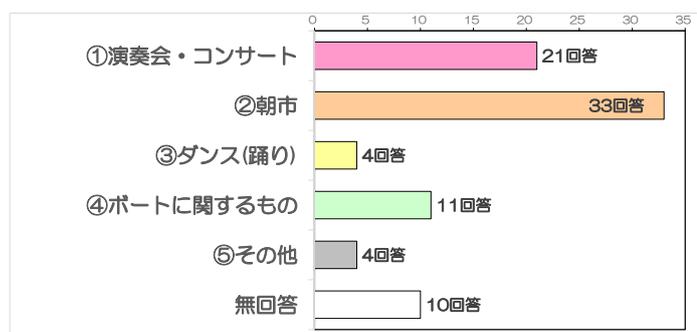
1) 駅前にどのようなお店や施設があったら良いと思いますか？⇒（複数選択）

- ④おしゃれなカフェ・飲食店が最も多く、次に、②映画館（ミニシアター）・劇場、⑤个性的なお店が多かったです。



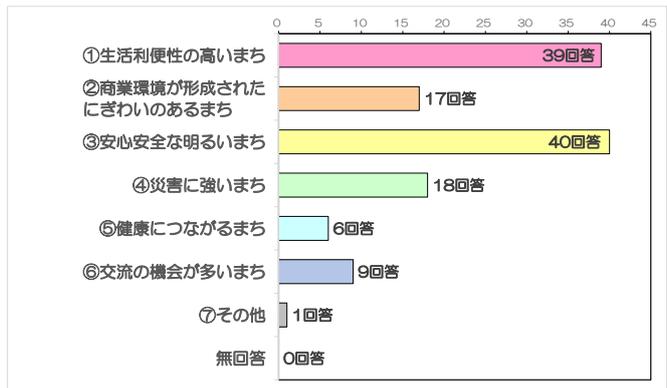
2) 駅前でどのようなイベントがあったら良いと思いますか？

- ②朝市が最も多く、次に①演奏会・コンサートが多かったです。



3) 皆さんが暮らしやすさで重視するものは何ですか？ ⇒ (複数選択)

- ③安心安全な明るいまちが最も多く、次に①生活利便性の高いまちが多かったです。
- その他、夜間の道が暗い、街灯を増やしてほしいなど、まちの明るさが足りないといった意見がありました。

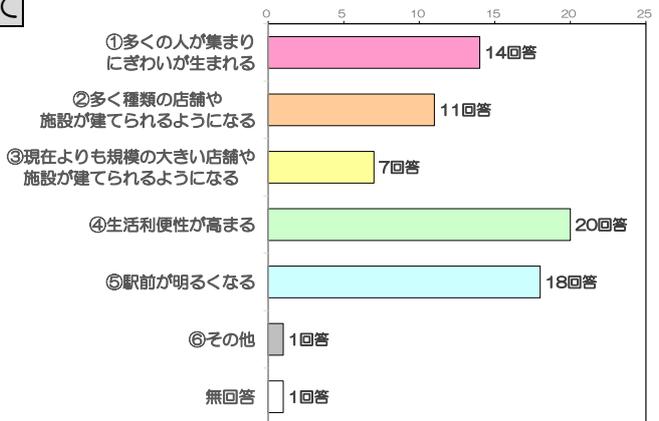


西口駅前地区の今後のまちづくりについて

1) 今後のまちづくりについて、皆さんはどのようなことを期待しますか？

⇒ (一つ選択)

- ④生活利便性が高まるが最も多く、次に⑤駅前が明るくなるが多かったです。

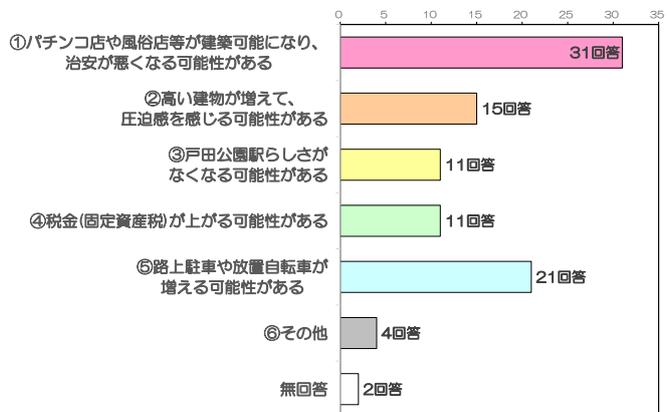


※複数回答含む

2) 今後のまちづくりについて、皆さんはどのようなことを不安に感じますか？

⇒ (一つ選択)

- ①パチンコ店や風俗店が建築されることで治安が悪くなる可能性があるが最も多く、次に⑥路上駐車や放置自転車が増える可能性があるが多かったです。

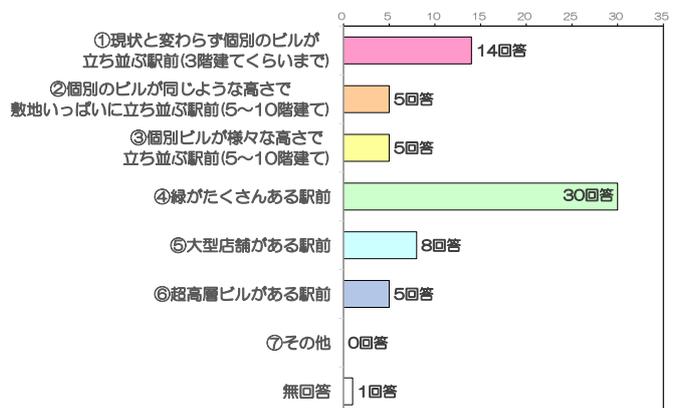


※複数回答含む

3) 駅前の将来的なまち並みがどのようになると良いと思いますか？

⇒ (一つ選択)

- ④緑がたくさんある駅前が最も多く、次に①現状と変わらない3階建てくらいまでの個別の建物が立ち並ぶ駅前が多かったです。



※複数回答含む

戸田公園駅西口駅前地区まちづくり構想

令和元年8月

発行：戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会

編集：戸田市 都市整備部 まちづくり推進課