



まちづくり情報誌

第3号
平成18年
3月15日

※この情報誌は、ウイングシティまちづくり促進調査の活動状況や、ウイングシティ全体のまちづくり情報を権利者の皆さまにご提供するために発行しています。

発行：ウイングシティまちづくり促進調査事務局
埼玉県、さいたま市、都市再生機構
編集協力：ランドブレイン株式会社

第3回ウイングシティまちづくり勉強会を開催

★権利者の皆さまと、土地活用の流れや魅力づくりについて検討しました

3月4日午後、多くの権利者の方々の参加のもと、第3回勉強会を開催しました。今回は、右に示した内容についてご説明し、意見交換を行いました。今後も権利者、県、市、都市再生機構が一緒になってまちづくり、魅力づくりに取り組んでいきたいと考えております。

- 当日行った説明の概要
- ①土地活用基礎講座（その3）
 - ・ 建築計画、資金計画など土地活用のながれについて説明しました。（2面）
 - ②魅力ある街の事例紹介（その3）
 - ・ 埼玉県住まいづくり協議会の会員からまちづくりの事例を紹介しました。（3面）
 - ③ウイングシティのイメージ
 - ・ 権利者意向調査の結果を基に作成したパースを紹介しました。（3、4面）

■勉強会での主な質問、意見とその回答

権利者の皆さまからの主な質問・意見	事務局、講師からの回答
○当地区の地価について ・ 駅の近くなどの条件の良い所でも、今後も地価が上がっていく可能性は無いのか。	・ 全国的な地価動向としては、都心部の局所的な地価上昇や、地方の中核都市の都心部での地価の下げ止まりがみられます。土地に対する価値観が、変化しつつあり、土地は持っていることではなく、収益を上げられることで価値を持つとの考えに変わってきており、土地があるだけで地価が上昇していくことは無いと考えられます。
○事例紹介について ・ アメリカの賃貸戸建住宅の事例を見せてもらったが、当地区では事業が成り立たないと思う。	・ 日本の賃貸住宅はバリエーションが少なく、マンションか戸建住宅に限られてしまっています。土地活用の考え次第では、今までのイメージと違う一軒の大きい賃貸住宅など色々な展開が考えられます。 ・ 地区周辺の狭いマーケットで考えるのではなく、今までに無い土地活用の方法を検討することや、首都圏全域をマーケットととらえ、ニッチマーケット（すき間市場、小規模市場）を狙い、的確にニーズを呼び込むこと、魅力的な景観への配慮が必要だと思えます。

権利者の皆さまからの主な質問・意見	事務局、講師からの回答
○土地利用計画図について ・本地区の全体の土地利用計画図について事業者としての意見が聞きたい。	・目に見える風景としての通りの顔の作り方などは土地利用計画図には表れないが重要な課題です。 ・本地区の計画では、適度に自然が散りばめられていると思われます。これらの自然を核としながら、緑を再構築すればよいと思います。
○地区の緑について ・緑については、街路樹の種類や管理の方法を工夫し、まちの自慢になるような取組みにしたいと思う。	・幹線道路沿いなど街路樹の選定に際しては地元の造園組合からアドバイスいただきながら進めてきました。今後ともご指導いただきながら整備を進めていきたいと思ひます。
○今後の取組みについて ・全体のまちづくりについては勉強会で取り組んでいるが、個別には隣地の情報も無いために何も出来ていない。この勉強会を次に繋げる必要があると思う。	・今年の勉強会は、当地区の将来のため、まちの魅力づくりが必要であることを理解してもらうことを目的として進めてきました。今後、皆さんでまちを運営・管理していくための仕組みづくりを検討できればと考えています。

★土地活用の疑問などにお答えする「まちづくり相談会」を実施

今回も勉強会の開催後、「まちづくり相談会」を実施しました。

「自分の土地には地区計画などでどのようなルールが定まっているのか」、「土地活用の検討はどのように進めたらよいのか」など、個別の土地活用についての疑問について、本調査の委託機関であるランドブレイン株式会社が対応いたしました。

※平成17年度のまちづくり相談会は終了いたしました。

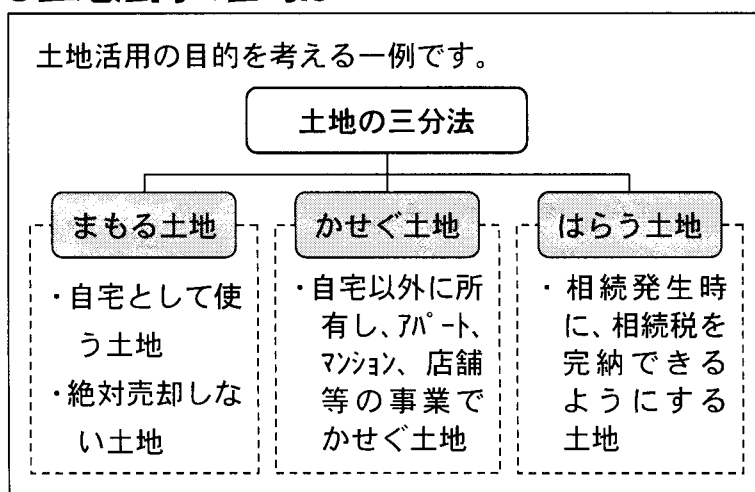
土地活用基礎講座（その3）

★土地活用の全体の流れ

いわゆるバブル経済の崩壊後、地価の下落が続いて久しいですが、近年は魅力あるまちづくりを展開できている場所では地価の下げどまりもみられます。都心部など事業性のある場所、収益を上げられる場所では地価が上昇しており、地価の二極化（下げ止まる地域、下げ続ける地域）が起こっています。

こうした状況下では、やみくもに土地活用を進めていくことが望ましいとは限りません。土地活用の目的をよく考えて、取り組むべき方法（事業方式）を検討することが必要です。

○土地活用の目的は？



○主な事業方式

- 自力開発方式
 - ・自分で全て調整する
- 事業受託方式
 - ・事業者にて全て任せる
- 等価交換方式
 - ・土地の一部を建設資金に充て、借入金無しで建物の一部を得る
- 定期借地権方式
 - ・期限付きで土地を貸す

※詳しい内容の説明は、来年度予定しています。

魅力ある街の事例紹介（その3）

★埼玉県住まいづくり協議会の会員による講演

埼玉県住まいづくり協議会は、豊かな住まいづくり、魅力ある街づくりなどを進めていくため、埼玉県内の住宅関連の民間の各企業と行政とが、住まいに関する情報を共有し、さまざまな事業に共同で取組めるネットワークを構築することを目的に設立された組織です。

今回は、協議会の会員であり、県内各地で魅力ある住宅地づくりに取組んでおられる2社の方を講師としてお招きし、魅力ある街の事例を紹介していただきました。

○ポラス フランナー高山氏

「資産価値の高い美しい街並み作りの手法」をテーマとし、英国、米国の住宅地の街並み紹介などを通して、エイジング（年を重ねること）を考えている地域には、街に成熟した魅力が備わっていることなどをご講演いただきました。

◆海外のまちづくりの考え方

- ・英国では外観は公のものと考え、景観を考え建物を建てている（二戸一住宅等）。
- ・米国ではルールをつくり、嫌な人は出て行けばよいという考え方。街の資産価値を高めるため、池をつくることもある。
- ・カナダではルールはないが民度が高く、自発的に魅力的なまちをつくっている。



二戸一住宅による英国の街並み

○積水ハウス 上井氏

「私たちが、次世代に残すべきもの」をテーマとし、自社の住宅地開発の紹介を通して、開発などで失われた緑を取り戻す方法、数戸の宅地のまとまりで美しい街並みをつくることなどをご講演いただきました。

◆基本的な考え方

- 1 土地は「かけがえない資源」
- 2 将来に渡り持続可能なまちを創造
- 3 「時がたつほど評価される」まち
- 4 「まちづくりのブランド」を確立

◆「5本の樹」

- ・3本は鳥のために、2本は蝶のために

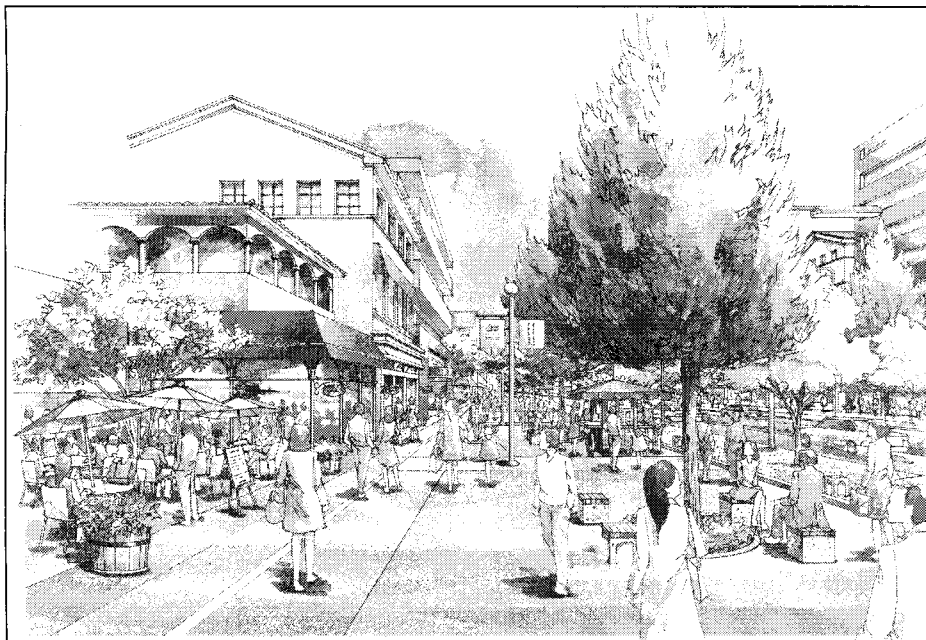


向こう三軒両隣で緑をつなげる

意向調査に基づくウイングシティのイメージ

権利者の皆さまが考えるウイングシティの将来像などについてお聞きした権利者意向調査（昨年12月実施）の結果を、より具体的に紹介するため、代表的な地区のパーズを作成しました。これらをもとに、今後は具体的な街並みづくりに取組んでいきたいと考えます。

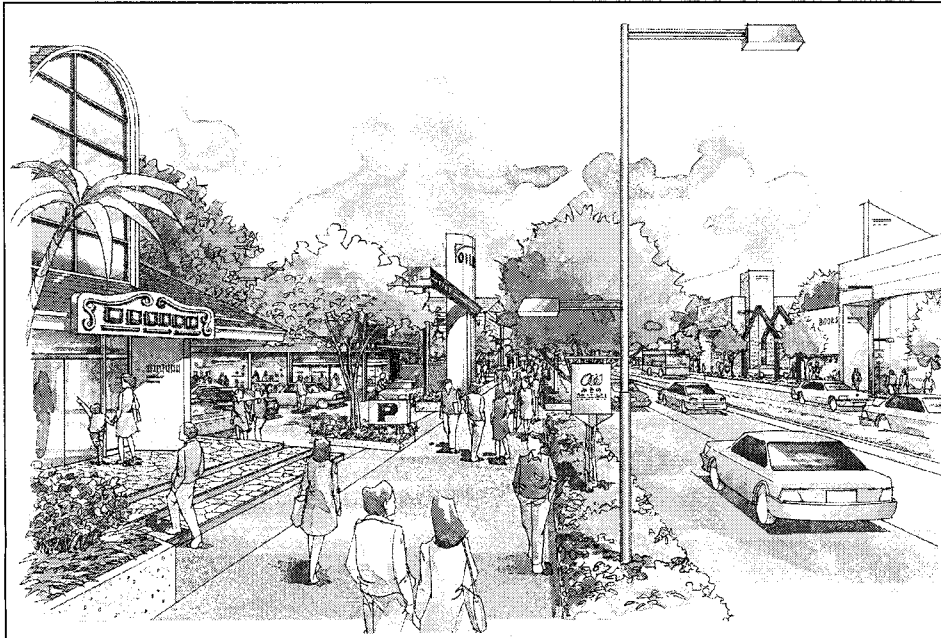
駅前地区 “歩いて楽しい街並みづくり”



街の魅力づくりの考え方

- ・同じようなデザインの看板や日除けテントなどによる街並みの統一感
- ・オープンカフェなどに人がたまり、賑いがある。
- ・敷地後退区域における歩道と調和した整備（プランター花壇が置かれ、店の人が管理し、街に彩りを添えている。）
- ・地域で企画した、道路上でイベント実施
- ・バナー、フラッグなどによる街の個性の演出

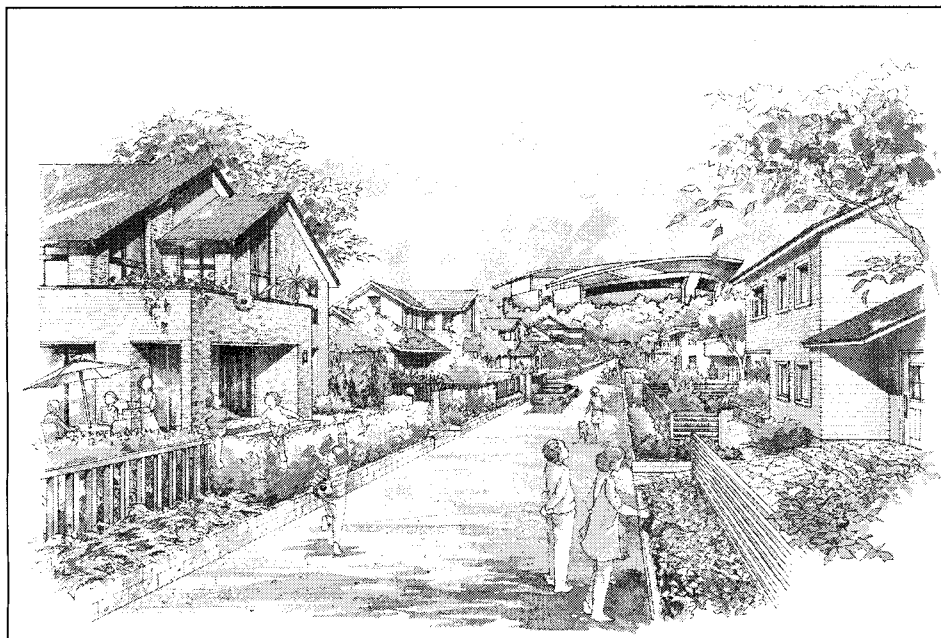
幹線道路沿道地区 “緑が映える街並みづくり”



街の魅力づくりの考え方

- ・街路樹の高さなどに配慮するとともに、大きさ、色が調和した広告・看板
- ・沿道商業施設の個性を持ちつつも、建物の高さ、色、デザインなどを考慮し、調和を図った街並み
- ・1mの後退区域などを利用して緑化（低木植栽）を図り、道路並木とともに緑が映える街並み

一般住宅地区 “開放感とゆとりのある住宅街づくり”



街の魅力づくりの考え方

- ・空が広く見える、低層の住宅を主体とした住宅街
- ・敷地の緑化に取り組み、うるおいのある住宅街
- ・高さを抑えた生垣、フェンス（1.5m）などによる開放的な道路空間
- ・足元のデザイン統一による街並みの一体感
- ・ポール遊び（サッカー）ができる広い庭

平成 18 年度も引き続き、調査、勉強会を続けます

平成 18 年度も引き続き、今後のまちづくりの展開と土地活用の方向性を具体的に検討・整理することを目的に、県、市、都市再生機構による合同調査「ウイングシティまちづくり促進調査」を実施し、より具体的な勉強会活動を続ける予定です。

いよいよ 4 月には駅周辺等の道路が開放され、沿道の土地活用を具体的に展開する時期を迎えます。一緒に魅力ある街をつくっていきましょう！

問い合わせ先

埼玉県 拠点整備推進室
さいたま市 浦和東部まちづくり事務所
都市再生機構 埼玉中央開発事務所
調査委託機関 ランドブレイン株式会社

TEL : 048-830-2802 担当 : 坂巻、松本
TEL : 048-878-5140 担当 : 櫻井、金内
TEL : 048-878-2409 担当 : 村田、中橋
TEL : 03-3263-3811 担当 : 東、萩原