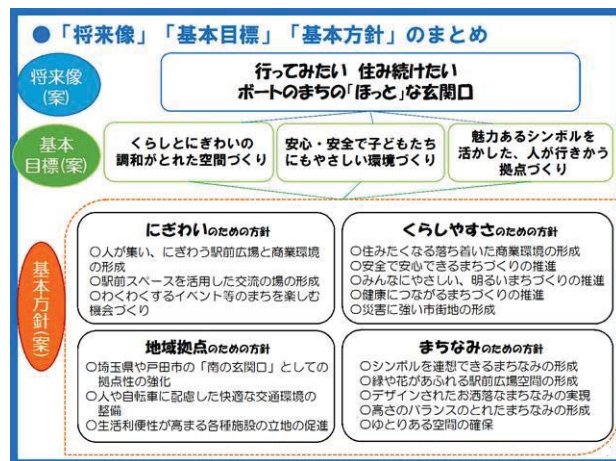


○第4回まちづくり協議会に向けて

今回は、当地区の将来像となる「まちづくり構想」について、下図のとおり、まだ文字だけの「将来像」「基本目標」「基本方針」を十分にイメージし易い具体的なものとするため、引き続き話し合っていきます。



協議会に参加してみませんか？

地区の皆さまの意見を今後のまちづくりへ十分に反映させるため、多くの方にご参加いただきたいと考えています。

本地区の取組みに関心のある地区内にお住まいの方、事業者の方、土地や建物をお持ちの方は、下記の【協議会事務局】まで、ご連絡ください。

なお、お電話のほか、FAX、Eメール、郵送など、なんでも結構です。

お申込みの際は、「住所」、「氏名」、「電話番号」の記載が必要となります。

※個人情報厳正に管理し、当地区のまちづくりに関すること以外の利用は致しません。

戸田公園駅西口駅前地区のまちづくりや、ニュースに関するご意見やご質問などがございましたら、お気軽に下記までお問合せください。

【協議会事務局】

戸田市 都市整備部 まちづくり推進課 市街地整備担当 岡安・末永
〒335-8588 戸田市上戸田一丁目18番1号
電話：048-441-1800（内線268）
メールアドレス：matidukuri@city.toda.saitama.jp
FAX：048-433-2200

ちょっと一息 3rd

わたしたちが話し合いに参加しています!!

① まちづくりの意気込み
まちづくりの理想がたくさんある中で、なかなか答えを絞るのは難しい。戸田公園という駅名も意識し、じっくり議論を深めていきたい。



副会長
萩原 雄蔵

② 趣味・特技
ウォーキング
・社交ダンス

③ 座右の銘
感謝し 楽しく暮らせ
今日の日を
不平を言っても 同じ一日

戸田公園駅西口駅前地区

第9号

平成30年11月発行

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



第3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、平成30年9月より「戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会」において、この地区の将来像であるまちづくり構想やまちのルールについて検討を行っております。そのため、第3回まちづくり協議会では、前回、前回に引き続き、地区のにぎわいや暮らしやすさを高める工夫を考えようという観点で、第2回で取りまとめた「用途地域が住居系から商業系に変更となった場合の期待と不安について」の中から、皆さんから意見が多かった内容について、話し合いました。

○第3回協議会の概要

- 開催日時 平成30年11月16日(金)
午後7時から8時半まで
- 開催場所 あいバル(上戸田地域交流センター)
- 参加者 7名
- 内容 1. 第2回協議会内容のおさらい
2. ワークショップ
～にぎわいや暮らしやすさを高める工夫を考えよう～
(用途地域が住居系から商業系に変わった場合の期待と不安について)



写真、第3回協議会の様子

○ワークショップの内容

○商業系に用途変更した場合の期待や不安なこととして意見が多かった3つの内容についてさらに考えてみましょう!

<期待すること>

- 多くの店舗や施設の建築により、人が集い、賑わう

<不安なこと>

- 税金が上がる可能性がある
- 好ましくない建物も建つ可能性がある
- 高い建物による圧迫感が生まれる可能性がある

1. 税金(固定資産税)について

…<不安なこと>

2. 建物の用途を制限する方法について

…<期待すること>

・不安なこと>

3. 建物の高さによる圧迫感について

…<不安なこと>

第3回協議会では、商業系に用途変更した場合の期待や不安なことの中で、皆さんから意見が多かった上記の1～3について、更に掘り下げて検討を行いました。

1. 税金（固定資産税）について

固定資産税については、用途地域が住居系から商業系に変更となっただけで上がるわけではなく、実際には地価公示等を参考にしながら算定されるということを説明しました。また、市内の地価の変動状況についても確認を行いました。

出されたご意見

・戸田公園駅前の地価は、戸田駅西口駅前にある商業地域の38万円と同価格ということか？
 ⇒国税庁が示す相続税路線価（公示価格の80%程度）を参考にすると、戸田公園駅前の地価は39万円ほどと推定され、既に商業地域並みの評価がされていると考えられます。

【参考】

戸田駅西口駅前の地価公示価格
 (H30) 382,000 円/㎡

戸田公園駅西口駅前の地価【推定】

戸田公園駅西口駅前の相続税路線価は(H30) 310,000 円/㎡であるので、地価は310,000 円/㎡ ÷ 0.8(公示地価の80%) = 387,500 円/㎡と推定される。

・戸田駅西口駅前の商業地域と同程度の税金を私たちは払っているということか？
 ⇒当地区は駅前であることから、戸田駅西口駅前と同程度の地価であり、固定資産税も同程度と考えられます。

2. 建物の用途を制限する方法等について

好ましくない建物を制限する場合や今よりもにぎわいを高めていく場合には、どのようなルールが考えられるかについて、事例を含めて説明しました。また、にぎわいや暮らしやすさを高めていくためのルールの必要性について、旗上げアンケートを行いました。

1) 好ましくない建物を制限している事例

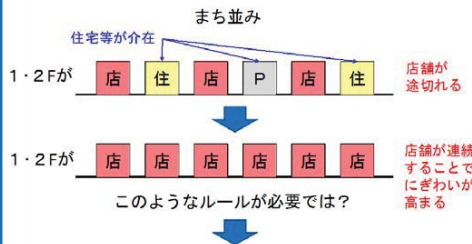
■戸田及び北戸田駅前の新曽第一地区地区計画による用途の規制

用途変更により、建ってしまう可能性がある好ましくない建物については、戸田や北戸田駅前でも地区計画により、そうした用途が建てられないように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

○今よりもにぎわいを高めていく上で、どのようなルールが必要になってくるか？



旗上げクイズ①

にぎわいや暮らしやすさを高めていくためにこのようなルールは必要と思いますか？

1	そう思う。	5人
2	そう思わない。	1人

出されたご意見

・1、2階に店舗を並べるとあるが、あまり規制して用途を縛ってしまわないよう、慎重に検討すべき。

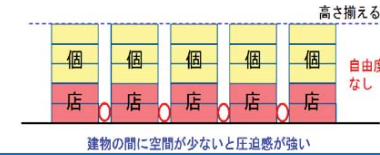


3. 建物の高さによる圧迫感について

商業系の用途地域になった場合に想定される建ぺい率と容積率の関係を説明し、建物の高さを揃えたまち並みや建物の間に空地を設けた開放的なまち並み、大規模店舗などの事例等を確認して将来的にどのようなまち並みになると良いのか、旗揚げアンケートを行いました。

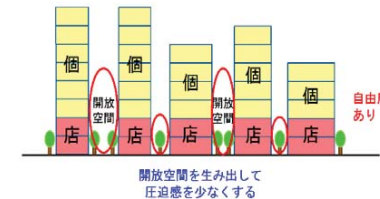
3) 駅前地区のまち並みについてどちらが望ましい？

A) 高さを揃えたまち並み



3) 駅前地区のまち並みについてどちらが望ましい？

B) 建物の間に空地を設けた開放的なまち並み



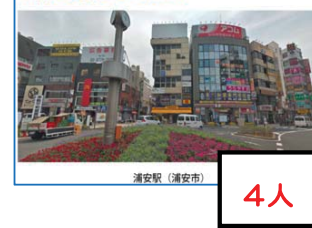
旗上げクイズ②

建物の高さ（階数）と圧迫感（建ぺい率が高い）のどちらを許容しますか？

1	A) 建物を揃えたまち並みとして建物の高さを5階くらいまでなら、圧迫感があっても問題ない	3人
2	B) 建物の間に空地を設けた開放的なまち並みとして、建物の高さが10階くらいあっても、開放感があれば問題ない	2人
3	どちらとも言えない	2人

上のイラストだけでは、皆さんの意見が分散したので、更に下の3つの写真を使って、どのような場合に圧迫感を感じるのか、簡単なアンケートを行いました。

高さを揃えたまち並み



空地を設けた開放的なまち並み



大規模店舗の例



左側の建物同士の間が詰まっている場合や右側の大規模店舗の場合に、圧迫感を感じることが確認できました。

出されたご意見

・個人的には、戸田駅西口駅前の大規模店舗は、駅との距離がかなり近いので、かなり圧迫感を感じる。戸田公園駅西口駅前では、大規模店舗のようなまち並みは避けたいと思う。
 ・同じ高さの建物が多く、駅前空間にゆとりのない浦安駅は圧迫感を感じる。ロータリーの広さも関係しているのではないかと。大規模店舗のようなドーンとした壁面にも圧迫感を感じる。