

# 谷塚駅西口地区 まちづくりニュース

令和6年1月

発行：谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会  
草加市都市整備部都市計画課



## TOPIC

### 令和5年度第2回谷塚駅西口地区まちづくり検討会を開催しました！

令和5年12月9日（土）に、まちづくり権利者協議会と草加市の共催によるまちづくり検討会を開催し、都市基盤整備や事業手法の方向性等について、参加者の皆さまと話し合いを行いました。当日で説明した内容の要点については、中面（p2-3）をご覧ください。

#### 参加者の方から出された主なご意見

##### 都市基盤・道路の方向性について

- ・小学校通りは通学路になっており、保護者が交代制で旗振りを行うなど地元の負担になっているため安全性を高められると良い。
- ・小学校通りの安全性を高めるための舗装等の工夫について、具体的なイメージが知りたい。

##### まちづくりの方向性について

- ・駅前以外のエリアについても緊急車両が通行できない道路があるなど防災上の課題があるため、課題解決の方法を検討してほしい。
- ・空間活用や商業機能誘致だけでなく、災害に強いまちづくりについても重要である

## INFO

### 今後も引き続きまちづくり検討会を開催します

次回は、令和6年2月17日（土）に開催予定です。

会場：谷塚文化センター 第1・第2学習室 時間：午前10時から正午まで

主な議題：まちづくり構想の取りまとめに向けた検討状況の報告

# 1 交通状況の分析結果

## 都市計画道路及び小学校通りの方針

交通量調査の解析等を踏まえ、次の理由から都市計画道路の位置は現路線のままとして、小学校通りの拡幅整備は行わない方針として検討を進めていきます。主な理由は、以下の3点です。

①小学校通りは歩行者を中心とする重要な軸線であり、拡幅により車両が速度を出しやすい道路にすることは避けたい、②鉄道高架橋脚の制約により、道路を拡幅することが困難、③川口草加線の整備完了によって、小学校通りを抜け道利用する車両の減少が予測される。

小学校通りを一方通行化した場合、さらに川口草加線の車両が増加し、渋滞が多くなることや、一部エリアの交通利便性が低下するなど交通処理上の課題が想定されるため、交通規制の変更については周囲の交通状況をみながら検討します。

まずは、舗装等の工夫により自動車の速度抑制を図り、歩行者の安全性を高めることを検討します。



# 2 サウンディング調査の中間報告

## 調査の概要

導入機能や事業手法の検討にあたり、谷塚駅西口地区周辺の市場性や望ましい整備の方向性等について、様々な分野で実績のある民間事業者と意見交換を行うことで今後の整備に有用な意見を得るため、サウンディング調査（対話型市場調査）を実施しています。

調査対象	デベロッパー（不動産開発事業者）、 商業・交流施設の運営実績のある企業 等 ※社名は非公表
実施企業数	6社実施済（企業業種を勘案し、7～8社を予定）
主な質問項目	・谷塚駅西口周辺について ・望ましい機能等について ・整備や運営への参入可能性

## 調査結果（調査中のため、速報版）

### ○谷塚駅西口周辺について

- ・交通利便性は高いが、外部誘客ではなく、地域のための場である
- ・生活利便施設や地域の交流拠点、滞留空間が少ない
- ・老朽化した建物も存在しており、防犯、防災上の課題がある
- ・高層建物のある東口とは方向性の異なるまちづくりが良いだろう
- ・公共空間整備と連携した開発を通じ、居住人口の増加、より住みやすいまちづくりが目指せるポテンシャルはある

### ○望ましい機能等について

- ・駅前広場と一体となった複合施設の整備が考えられる
- ・スーパー等の生活便利施設、人が集い活動する交流施設等が考えられる
- ・図書館、ホール等の公的施設を公民連携で整備運営も考えられる
- ・駅前広場は、カフェやイベントスペース、芝生広場等の地域住民が憩い・交流する広場整備も有効と考えられる

### ○整備や運営への参入可能性

- ・全ての企業が事業参入の興味を示している
- ・類似実績を踏まえ、事業収支等の条件次第で参入可能性はある
- ・地元企業や人と一緒に整備、運営を進められると良い

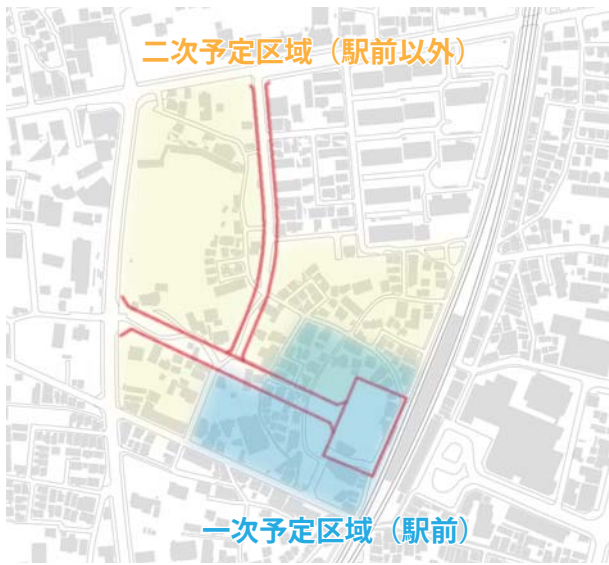
### 3 導入機能、事業手法の検討

導入機能や事業の範囲、手法については、まちづくり整備計画（H31年度）で示された複数案の比較や精査等を行い検討を進めてきました。検討の結果、以下のような方針で検討を進めたいと考えています。

事業期間・事業費面から権利者および市の負担が過大なため、**地区全体の一体的な区画整理は難しい**  
**街路事業だけではまちの課題が解消されず**、拠点形成はじめまちづくりを進めることができない  
**駅前の顔づくり・拠点形成**は上位計画にも位置づけられており市としても重要。  
事業者サウンディング調査においても、**駅前の整備は好意的な反応が多かった。**

**民間活力導入と組み合わせた、街路事業+沿道整備街路事業（小規模な区画整理事業）**  
**または駅前再開発（共同化）を中心に、駅前からの段階的な整備の検討を深度化したい。**

#### エリアごとの事業の方針



#### 一次予定区域（駅前）

- ・駅前の拠点形成と未接道宅地の解消などの課題解消を図るため、街路事業に加えて民間活力導入と組み合わせた小規模区画整理事業または再開発事業を検討していく。
- ・事業範囲については、権利者の意向把握を行いながら、拠点形成と課題解消に必要な範囲として決めていく。

#### 二次予定区域（駅前以外）

- ・都市計画道路整備を行いながら権利者意向に応じて沿道で小規模な区画整理等を検討していく。
- ・事業範囲については、用地買収もしくは小規模区画整理の選択となる。（都市計画道路にかからない敷地も状況に応じて事業への参加が可能。）

※事業区域は今後権利者意向を踏まえて決定

※街路事業：都市計画道路区域内の必要な土地だけを買収する。土地利用が難しい不整形な残地等が発生してしまう課題がある。  
土地区画整理事業：事業範囲全体を換地等により整形化して整備する。事業完了までの期間や権利者負担が大きい課題がある。  
沿道整備街路事業：街路事業の一部に小規模な区画整理手法を組み合わせる手法。権利者意向への柔軟な対応が可能。  
市街地再開発事業：民間事業者等と連携して土地を共同化する。建物整備と合わせて道路等の公共基盤も整備することが可能。

### 4 まちづくり用地の社会実験の結果

令和5年11月19日（日）より、将来の駅前広場整備に必要な機能やニーズ、課題等を把握するため、谷塚駅西口地区まちづくり用地に滞留空間を設置する社会実験を実施しています。

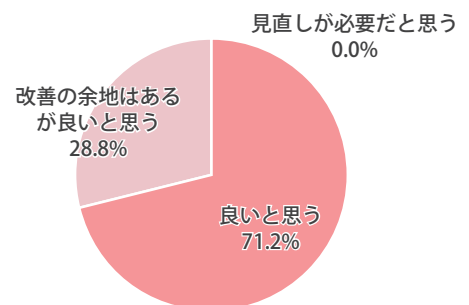
設置初日はマルシェイベントも開催され、多くの方に知っていただく機会となりました。谷塚駅西口のまちづくり・社会実験に関する説明やアンケート調査も同日に実施しています。



滞留空間設置初日の様子



アンケート調査実施の様子



滞留空間の満足度について回答者の約7割が「良いと思う」と回答しています。  
今後その他の設問や調査についても分析していきます。



# 今後の進め方

次回のまちづくり検討会では、まちづくり構想の取りまとめに向けた検討状況等についてご報告します。

## 検討会の主な議題

R5 年度

- 第3回：令和6年2月17日開催予定
- まちづくり構想（市としての整備の基本的な考え方をまとめたもの）の取りまとめに向けた検討状況の報告

## 草加市の主な取り組み内容

- 交通量調査の解析
- 開発事業者のニーズ把握・分析（導入機能、事業手法の検討深度化）
- 空間利用者のニーズ整理・分析（まちづくり用地の社会実験時把握）
- まちづくり構想の事務局案の作成 等

### まちづくり構想の取りまとめ

R6 年度

- 道路・駅前広場計画の検討
- 導入機能、事業手法・段階整備、事業スケジュール等の検討
- 社会実験等を通じた整備後の空間利用者、事業者ニーズ等の把握

### まちづくり基本計画（市としての整備の実施方針をまとめたもの）の取りまとめ

## TOPIC まちづくり用地での滞留空間設置の社会実験は継続中です！

令和5年11月19日（日）に谷塚駅西口地区まちづくり用地に社会実験として設置した滞留空間（ステージベンチ）は、引き続き設置されており、誰でも自由に利用可能です。

これから寒い日が続きますが、将来の谷塚駅西口駅前の整備を想像しながら、お立ち寄りの際はぜひご利用ください！



ステージベンチの様子 人工芝を敷いたパレットは一部取り外して移動させることもできます

### 【問合せ先】

谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会事務局

草加市役所 都市整備部 都市計画課 まちづくり推進係 町田、益子、萱沼、高谷

〒340-8550 草加市高砂一丁目1番1号

電話 048-922-1802（直通） FAX 048-922-3145

E-mail toshikeikaku@city.soka.saitama.jp



QRコードを読み込んでいただくとメールが送付できます