

質疑応答（浦安市）

Q：住民のまちづくりに対する合意形成の基準となった、アンケート調査の賛成、反対の割合は土地の所有面積の大小を考慮したのでしょうか？

A：していません。この地域は権利者の土地所有面積にあまり大きな差がなかったため、所有面積の大小に関わらず、権利者数で集計しています。
協議会では、合意の判断基準として、全員(100%)合意は望ましいが、次のステップに進む基準として、3分の2を目指していこうと決めました。

柴 又 散 策

視察終了後、葛飾区柴又、帝釈天の散策を行いました。

映画「男はつらいよ」の舞台になった柴又は今でも昔ながらの町並みと人情が残っている下町情緒豊かな町でした。



谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会 会員募集

谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会にご参加いただける権利者の方々を引き続き募集しております。

参加希望がございましたら、下記お問い合わせ先に連絡をお願いいたします。
権利者協議会は、皆様の財産に関することを検討する会でありますので、みなさん、会員登録の申し込みをして、市と協働でまちづくりを進めていきましょう!!

【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地域整備課 氷川町・谷塚駅周辺地区担当 渡部・浅井（淳）

〒340-8550 草加市高砂一丁目1番1号

電話 048-922-1802（直通） F A X 048-922-3145

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

谷塚駅西口地区

平成26年2月24日

第2号

まちづくりニュース

発行：谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会

会長 並木 孝

1月20日(月)に 事例地の視察 を開催しました

1月20日(月)に、先進事例地の視察を行いました。

この視察は、権利者協議会設立後、初めての事業活動として実施したもので、当日は天気にも恵まれ、浦安市及び江戸川区の職員から丁寧な説明をいただき、充実した1日であったと思います。

視察は

①「住民と行政のパートナーシップのまちづくり」

②「駅前を中心としたまちづくり」

をテーマに、堀江・猫実B地区土地区画整理事業（浦安市）と一之江駅西部土地区画整理事業（江戸川区）を視察しました。この視察において、災害に強く、安全で安心なまちづくりを実感し、谷塚駅西口地区もこのようなまちを目指していきたいと実感いたしました。

今後も、視察等の開催やまちづくり計画の検討を行い、谷塚駅西口地区のまちづくりを進めてまいりますので、権利者協議会へ皆様の参加をお待ちしております。



千葉県浦安市 堀江・猫実B地区土地区画整理事業

【事業概要】

事業名	堀江・猫実B地区土地区画整理事業
地区面積	約2.1ha
事業期間	平成20年度～平成27年度
減歩率	11.5%（用地先行取得前 → 30.71%）
権利者数	90名
要移転戸数	94戸
進捗状況	平成25年度工事完成、平成26年度換地処分予定



区域の外は今も狭い道が残っています。区画整理によって、まちがすっかり変わったことを実感しました。

【地区の課題】

- ・道路が狭く、緊急車両が入れない
- ・狭小宅地、道路に接していない宅地が多い
- ・老朽化した木造家屋が密集し、また地区の高齢化が進んでいる
- ・堀江地区と猫実地区が河川で分断されている

【まちづくりの目標】

- ・災害に強く、安全安心に暮らせるまちづくり
- ・堀江・猫実を結ぶ、主要な生活道路をつくる

【まちづくりの特徴】

- ・住民と市の協働
- ・計画策定、計画実施、事業実施の段階的な話し合い
- ・市が取得していた防災用地を移転先として活用

【段階的な話し合い】

年度	組織	話し合い	成果
平成16年度	まちづくり・道づくりを考える会	ステップ1[計画策定に向けた話し合い] 地区の実情にあった計画道路や周辺市街地整備の在り方について、地区住民と市とで話し合いを行う	<ul style="list-style-type: none"> ・整備基本計画の策定 ・「まちづくり計画書」を市へ提出
平成17年度			
平成18年度	堀江・猫実B地区まちづくり協議会	ステップ2[計画実施に向けた話し合い] 区画整理のしくみ（補償、負担、配置）について話し合いを行う	<ul style="list-style-type: none"> ・整備計画案の作成 ・合意形成
平成19年度			
平成20年度		ステップ3[事業実施に向けた話し合い] 事業区域、事業の進め方、公共施設整備のありかたについて話し合いを行う	

東京都江戸川区 一之江駅西部土地区画整理事業(都営新宿線一之江駅周辺)

【事業概要】

事業名	一之江駅西部地区土地区画整理事業
地区面積	約22.11ha
事業期間	平成5年度～平成28年度
減歩率	15.16%
権利者数	485名
要移転戸数	588戸
進捗状況	平成23年度換地処分、現在精算手続中



将来の谷塚駅西口と同程度の大きさの駅前広場を見学し、まちづくりのイメージをつかみました。

【地区の課題】

- ・一之江駅周辺が未整備である
- ・狭小宅地、道路に接していない宅地が多い
- ・老朽化した木造家屋が密集している

【まちづくりの目標】

- ・一之江駅周辺の土地の有効利用
- ・災害に強い住みよいまちづくり

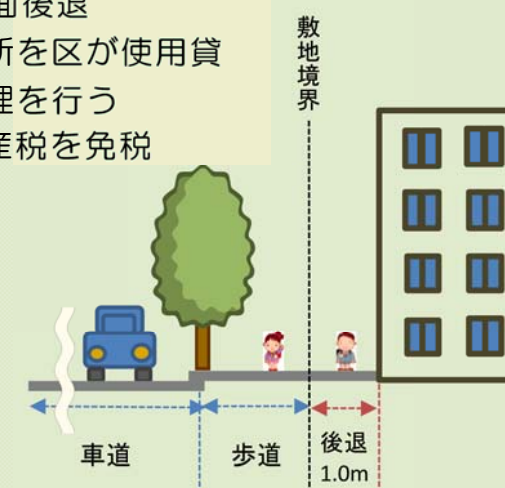
【まちづくりの特徴】

- ・住まいづくりワークショップを開催し、戻り住宅の建築計画を検討
- ・地権者6名で、建物共同化。
- ・狭小宅地権利者へ区の用地を売り払い、住環境改善
- ・地区計画を活用し、壁面後退による歩行空間確保

【地区計画（壁面後退）】

駅前広場周辺の壁面後退

- ① 1m 壁面後退
- ② 後退箇所を区が使用貸借し、管理を行う
- ③ 固定資産税を免税



駅前通りの後退

- ① 0.5m 壁面後退
- ② 壁面後退 上部3m以上は使用可能
- ③ 税の減免措置はなし

