

谷塚駅西口地区まちづくり構想



谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会

はじめに

私たち「谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会」は、平成 25 年 11 月に発足してから、「安全・安心で快適なにぎわいあふれる南の玄関口」を目指し、まちづくり活動に取り組んでまいりました。

このたび、谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会（以降本協議会と称する）では、検討を重ねてきた谷塚駅西口地区の「まちづくり構想」をとりまとめ、市へ提案することとなりました。

まちづくり構想の作成にあたり、平成 28 年 5 月の本協議会総会で取りまとめた「まちづくり構想（中間まとめ）」に関する、地区内権利者の方々を対象としたアンケート調査を平成 28 年 12 月末から実施し、地区の方々から駅前広場、都市計画道路、公園等の整備やまちづくり手法などに関して様々なご意見を頂きました。このアンケート結果を踏まえたものが本「まちづくり構想」となっています。本まちづくり構想を市へ提出後は、本まちづくり構想の実現へ向けて市には積極的にまちづくりに取り組んでいただければと考えています。

本協議会では、今後とも継続してまちづくりの検討及び実現に向けた活動を進めていきますので、地域の皆さま、地権者の皆さまのご支援、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会

会長 並木 孝

目 次

第1章	住民提案のまちづくり構想について	1
第2章	谷塚駅西口地区のまちづくりの目的	5
第3章	谷塚駅西口地区の現況と課題	16
第4章	まちの将来像	50
第5章	まちづくりの方向性	51
第6章	まちづくりの進め方	56

【参考】

1.	谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会 会則	58
2.	谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会 会員名簿	62
3.	谷塚駅西口地区まちづくり構想（中間まとめ）に関するアンケート調査結果	63
4.	まちづくりニュースによる周知の状況について	73

第 1 章 住民提案のまちづくり構想について

(1) まちづくり構想とは

谷塚駅西口地区は、東京に近接している草加市の南の玄関口ではありますが、駅前広場や都市計画道路が整備されておらず、狭い道路が多い地区です。過去には、まちづくりの検討と区域の縮小を繰り返してきましたが、平成 25 年 11 月に地権者を中心とした「谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会」を結成し、約 7.6ha の区域を対象とした駅周辺のまちづくり検討に着手しました。

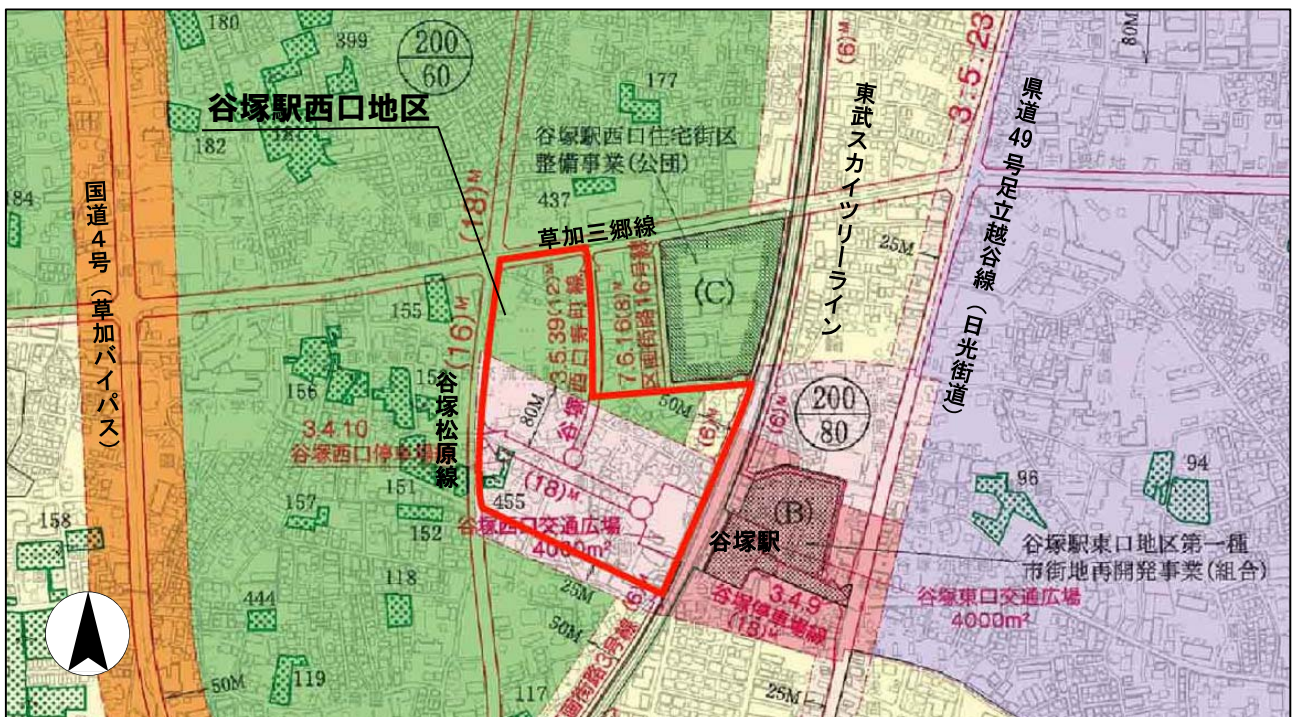
まちづくりの検討にあたっては、地区の現状を把握するため、平成 26 年度に、当地区の各種現況や諸課題について討議しました。平成 27 年度はまちの将来像、まちづくりの方向性及びまちづくりの進め方について討議し、当協議会のまちづくりにおける検討成果を「まちづくり構想（中間まとめ）」としてまとめました。平成 28 年度には地区内権利者の方々を対象に「まちづくり構想（中間まとめ）」に関するアンケートを実施し、その結果を踏まえ「まちづくり構想」を作成しました。

(2) 谷塚駅西口地区の位置及び区域

草加市は、東京都心から約 15 kmの埼玉県南部に位置し、東は八潮市、三郷市、吉川市、西は川口市、北は越谷市、南は東京都足立区に接しています。昭和 33 年 11 月 1 日に人口 34,878 人で市制を施行し、昭和 37 年の東武鉄道伊勢崎線と地下鉄日比谷線の相互乗り入れや当時東洋一のマンモス団地と言われた草加松原団地の建設により、昭和 43 年に県下 8 番目の 10 万人の都市になり、現在 24 万人（約 11 万世帯）を超える人口となっています。市内の中心に東武スカイツリーライン（旧：東武鉄道伊勢崎線）が通り 4 駅を中心に生活圏が形成されています。

谷塚駅は、市内 4 駅の中で最も足立区寄りに位置し、市の南の玄関口となっています。対象地区は地区面積約 7.6ha、総人口は約 770 人で、世帯数は約 380 世帯（平成 27 年国勢調査）です。草加市南部のほぼ中央に位置し、地区の東には県道 49 号足立越谷線（日光街道）、西には国道 4 号（草加バイパス）が通っており、北側は、草加三郷線に接しています。また、地区西側に接する谷塚松原線は、平成 26 年 7 月に開通されました。

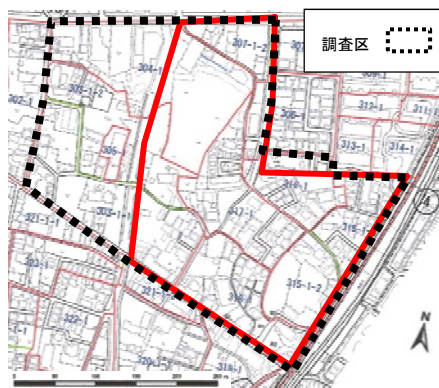
■位置図



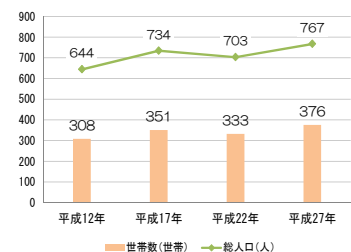
国勢調査による人口の調査について

総務省が 5 年ごとに実施する国勢調査の人口統計の調査区は、右図の範囲（点線）です。

平成 12 年から 27 年までの 15 年間で総人口は約 120 人、世帯数は約 70 の増加となっています。



平成 27 年 調査区



当地区の人口と世帯数の推移

※統計には調査区域の関係上、谷塚松原線の西側の市街地の範囲も含まれます。

(3) 検討経過

谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会（以下、「協議会」と称す）では、これまで平成26年度から平成28年度にかけて、計15回の役員会、計15回の全体会議及び2回の見学会等を重ね、当地区のまちづくりについて検討を行ってきました。

■開催経過

年度	月日	協議会活動	検討内容
平成26年度	4月17日(木)	第1回役員会	・第1回全体会議の内容、流れ、役割分担について ・会員、市長への案内文について
	5月25日(日)	第1回全体会議	・「平成25年度事業報告及び決算報告」について ・「平成26年度事業計画(案)及び収支予算(案)」について ・「役員及び監事(案)」について
	8月7日(木)	第2回役員会	・第2回全体会議の進め方について ・事例地視察について
	9月2日(火)	第3回役員会	・第2回全体会議の内容、流れ、役割分担について ・会員への案内文について
	9月28日(日)	第2回全体会議	・まちづくりの進め方と地区の現状・課題の整理 ・まちづくりの手法について
	10月2日(木)	第4回役員会	・第5号まちづくりニュース(案)について ・先進事例地視察の当日の流れ、案内文について ・第3回全体会議の検討内容について
	10月30日(木)	先進事例地視察	・栃木県宇都宮市 「雀宮駅西口沿道整備土地地区画整理事業」 「雀宮駅西口広場整備事業」 ・埼玉県さいたま市 「岩槻駅西口土地地区画整理事業」
	11月5日(水)	第5回役員会	・第6号まちづくりニュース(案)について ・第3回全体会議の当日の流れ、内容、役割分担について ・会員への案内文について
	11月30日(日)	第3回全体会議	・先進事例地視察の報告について ・第2回全体会議のふりかえり ・ブロック別将来像とまちづくりの方向性
	1月14日(水)	第6回役員会	・第7号まちづくりニュース(案)について ・第4回全体会議の当日の流れ、内容、役割分担について ・会員への案内文について ・平成27年第1回全体会議等の日程について
	2月7日(土)	第4回全体会議	・第3回全体会議のふりかえり ・地区の整備手法～まちづくりの区域について～
	3月12日(木)	第7回役員会	・第8号まちづくりニュース(案)について ・平成26年度のまちづくりに係る取りまとめ ・平成26年度予算執行状況について
平成27年度	4月16日(木)	第1回役員会	・平成27年度第1・2回全体会議の進行、内容、役割分担について ・会員への案内文について
	5月9日(土)	第1・2回全体会議	【第1回】 ・平成26年度事業報告及び決算報告 ・平成27年度事業計画(案)及び収支予算(案) ・役員及び監事(案) 【第2回】 ・まちづくりの進捗状況及び今年度の進め方について
	6月4日(木)	第2回役員会	・第9号まちづくりニュース(案)について ・平成27年度のまちづくり助成金について ・第3回全体会議の進行、内容、役割分担について ・会員への案内文について

年度	月日	協議会活動	検討内容
平成27年度	6月20日(土)	第3回全体会議	・今後の進め方とスケジュールの確認 ・昨年度のまちづくり権利者協議会で検討した整備手法の方向性について ・まちづくり構想について ・検討テーマについて
	8月6日(木)	第3回役員会	・第10号まちづくりニュース(案)について ・第4回全体会議の進行、内容、役割分担について ・会員への案内文について
	8月23日(日)	第4回全体会議	・道路の整備について ・駅前広場の整備について
	10月1日(木)	第4回役員会	・第11号まちづくりニュース(案)について ・第5回全体会議進行、内容、役割分担についてについて ・会員への案内文について ・事例地視察について
	10月25日(日)	第5回全体会議	・道路と駅前広場について ・公園と雨水貯留施設について
	11月27日(金)	先進事例地視察	・神奈川県高座郡寒川町茅ヶ崎都市計画事業「寒川駅北口地区土地区画整理事業」
	12月3日(木)	第5回役員会	・先進事例地視察のふりかえり ・第12号まちづくりニュース(案)について ・第6回全体会議について ・会員への案内文について
	12月19日(土)	第6回全体会議	・先進事例地視察の報告 ・土地利用の方向性(地区計画の検討) ・『まちづくり構想(案)』作成にむけたとりまとめ
	1月21日(木)	第6回役員会	・第13号まちづくりニュース(案)について ・第7回全体会議について ・会員への案内文について
	2月6日(土)	第7回全体会議	・まちづくり構想(案)について ・その他(今後の進め方)
平成28年度	4月21日(木)	第1回役員会	・平成28年度第1・2回全体会議の進行、内容、役割分担について ・会員への案内文について
	5月7日(土)	第1・2回全体会議	【第1回】 ・平成27年度事業報告及び収支決算報告 ・平成28年度事業計画(案)及び収支予算(案) ・平成28年度役員及び監事の選任(案) ・役員及び監事の選任(案) 【第2回】 ・草加市都市計画マスタープランの改定について
	12月4日(日)	第3回全体会議	・市からのお知らせ(都市計画マスタープランの改定について) ・まちづくり構想(中間まとめ)に関するアンケートについて ・意見交換
	2月16日(木)	第2回役員会	・第4回全体会議の当日の流れ及び内容について ・会員への案内文について ・意見交換
	3月5日(日)	第4回全体会議	・まちづくり構想(中間まとめ)に関するアンケート調査結果 ・谷塚駅西口地区まちづくり構想(中間まとめ)に関するアンケート調査結果の反映について ・意見交換

第2章 谷塚駅西口地区のまちづくりの目的

(1) 協議会における当地区のまちづくりの目標

協議会では、以下を当地区におけるまちづくりの目標として、まちづくりに取り組むこととしています。

「安全・安心で快適なにぎわいあふれる南の玄関口」

(2) 上位計画におけるまちの方針

1) 草加市総合振興計画

①第三次草加市総合振興計画基本構想（平成13年11月）

「第三次草加市総合振興計画基本構想」は、平成27年を目標年とし、①快適な環境②安心と安全③地域の共生の3つのめざす都市像を掲げており、特に谷塚駅西口地区のまちづくりの目標に係る内容として以下のプロジェクトがあります。

快適な環境

●水と緑を育む

「水と緑の回廊」プロジェクト

・・・公共施設の緑化を進めるとともに、住宅、事業所などの民有地の緑化を促進する。

安心と安全

●街のやすらぎとにぎわい

「このまちで暮らしたい」プロジェクト

・・・各駅前の整備を進め、活気やにぎわいのある街をつくる。

●ものづくりの発信

「ものづくりを大切にする」プロジェクト

・・・商業集積の整備と商店街の活性化を図る。

●情報と交通がもたらす新しい暮らし

「誰もが快適に歩ける道づくり」プロジェクト

・・・年齢、性別、国籍、障害の有無などを超えて、すべての人が生活するうえで、安心して、安全に利用できる道づくりを総合的に進める。

・・・歩車道分離や自転車通行帯などを整備し、環境にやさしい交通手段である自転車が利用しやすい、安全なまちづくりを進める。

・・・バス路線網の整備、充実に向け、ミニバスの導入を進める。

出典：第三次草加市総合振興計画基本構想（平成13年11月）

②第四次草加市総合振興計画基本構想（平成 27 年 12 月）

「第四次草加市総合振興計画基本構想」は、「快適都市～地域の豊かさの創出～」を目標として、①快適な環境、②安全と安心、③活気の創出、④地域の共生の 4 つのめざす都市像を掲げており、特に谷塚駅西口地区のまちづくりの目標に係る内容として以下のプロジェクトがあります。

地域核の形成

地域の文化・生活の交流拠点として地域核と位置付け、近隣型の商業業務機能の集約を図ります。

計画的な土地利用の誘導

谷塚駅周辺地域は、近隣型の商業業務地と調和のとれた良好な土地利用の形成を図ります。

出典：第四次草加市総合振興計画基本構想（平成 27 年 12 月）

2) 草加市都市計画マスタープラン

①草加市都市計画マスタープラン（平成 11 年 6 月）

当地区は「草加市都市計画マスタープラン」の地域別方針で「都市基盤の整った安全な南の玄関口のまち」を目標としています。

都市基盤の整った安全な南の玄関口のまち

(1) まちづくりの目標

谷塚駅周辺は、商業業務機能の誘導を図り、駅周辺の活性化を推進し、地域の核づくりを進めていきます。西口交通広場などの交通環境改善とともに、高齢者・障害者など、誰にでもやさしいまちづくりを進めます。西口駅前から国道 4 号までの地区は、道路・公園などの基盤整備を進め、計画的な住環境づくりを推進します。

(2) まちづくりの方針

1. ゾーン別の市街地整備の方向

○都市型住宅整備地区

谷塚駅の北側と南側の都市基盤が未整備な地区では、住環境整備事業などにより、基盤整備と、敷地・建物の共同化や不燃化を進めながら高度利用を推進し、中高層住宅の立地の誘導を図ります。

○商業業務基盤整備地区

谷塚駅周辺では、地域核にふさわしい道路などの基盤整備や、駅周辺の適切な高度利用を誘導し、日常生活に必要な店舗・事務所の立地を進めます。

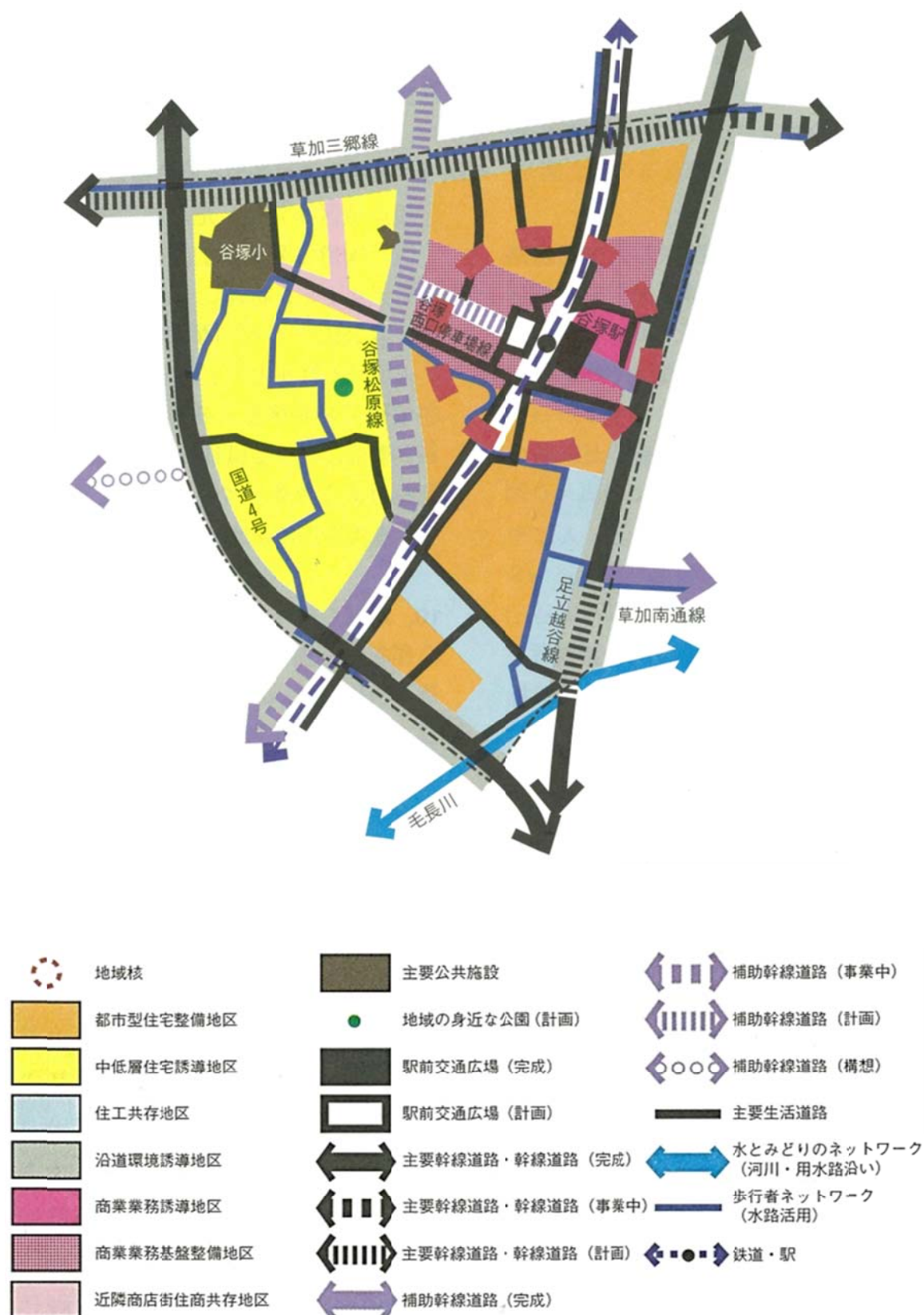
2. 谷塚駅周辺の地域の核と都市軸の形成

- ・谷塚駅周辺を地域核として位置づけ、商業業務機能の誘導を図り、土地の高度利用を促進します。
- ・谷塚駅へのアクセス向上と、地域サービス機能の充実を促進し、文化・行政・コミュニティの交流拠点づくりを推進します。

3. 駅周辺の計画的市街地の誘導

- ・谷塚駅前の西口交通広場及び西口停車場線、谷塚松原線の早期整備を図ります。
- ・面的な整備事業などにより、市街地整備を適切に誘導します。
- ・谷塚駅周辺の立地条件を活かした、土地の高度利用の促進を図るとともに、住環境の適切な誘導を図ります。
- ・谷塚町などの密集市街地の改善・誘導の推進を図ります。
- ・地区計画などの活用による、良好な居住環境の保全を図ります。

■谷塚駅周辺地区



出典：草加市都市計画マスタープラン（平成11年6月）

②まちづくりの基本となる計画（平成 29 年 4 月）

当地区は「まちづくりの基本となる計画」で地域の文化・生活の交流拠点、近隣型の商業業務機能の集約を図る地域核の形成拠点及び未整備地区の計画的な基盤整備を行う生活業務地として位置付けられています。

まちづくりの方針

●土地利用

谷塚駅西口は地域核の一部を形成していることから、谷塚小学校などの公共施設や各種機能などと連携した一体的な拠点形成を視野に入れ、未整備地区の計画的な基盤整備をめざします。

●道路・交通

谷塚駅西口は、駅周辺における都市機能の集積によるにぎわいのある駅前環境の形成を図ります。また、谷塚西口停車場線などは、谷塚駅西口のまちづくりにあわせて事業化を検討します。既に自転車通行空間が整備されている谷塚松原線に加えて、谷塚小学校通りで自転車通行ルールを明示することで、自転車と歩行者にとっての安全確保を検討します。

●公園・緑地

公園の不足する地区の北部や中央部のエリアにおいては、生産緑地の活用など地域の状況に応じた手法により、子どもから高齢者まで地域住民の幅広い意見に留意した公園の整備に取り組みます。

●風景・にぎわい

谷塚西部地区の玄関口としてふさわしい、地域に密着した商店街の形成を誘導し、にぎわいと親しみのもてるまちなみ形成を図ります。

●防災

内水による浸水被害を軽減するため、コミュニティ主体の避難ルートや避難場所の確認などに取り組むとともに、民間事業者などとの連携による避難場所の確保を進めます。

●生活環境

- ・地域コミュニティの活力の維持と向上に向けた支援を行うとともに、地区内の小中学校の余裕教室や公共施設、空き家などを活用し、地区のコミュニティ拠点づくりに取り組みます。
- ・足立区での大学立地の動向を踏まえながら、地区の活性化に資する取り組みを検討します。
- ・地区の北部では高齢者人口の割合が高く、今後 20 年でさらに高齢化が進むことが予想されることから、地域コミュニティの活力の維持・向上を図りつつ、地域の見守りネットワークの構築や小中学校、空き家などを活用した高齢者の居場所づくり、地域包括ケアの拠点機能の配置など、高齢者を地域で支える仕組みの構築を促進します。
- ・平成 47 年時に、当該地区で約 640 人（平成 26 年度比 39% 増）となることを見込まれる要支援者・要介護者のケア構築のために必要な機能（医療・介護・福祉・買い物・生活支援など）が、地区として不足することが見込まれるため、小中学校の余裕教室や生産緑地、空き家等の活用を検討します。
- ・年少人口の減少を抑制するために、駅に近いなどの立地の良さをいかして、子育て世帯が住んでみたい、住み続けたいと思えるようなまちをめざすとともに、駅前などに子育て機能の立地誘導を検討します。

- ・足立区での大学立地などの周辺環境の変化や、75歳以上の高齢者単独世帯の増加による住宅ニーズのミスマッチの発生などが予想されるため、将来地区内で206棟発生すると予想される空き家を活用するなど、新たな住宅ニーズに対応した住宅供給ができるよう対策を検討します。

■谷塚中央地区まちづくり方針図



出典：まちづくりの基本となる計画（平成29年4月）

3) 草加市緑の基本計画（平成 11 年 3 月）

「草加市緑の基本計画」では、「緑の拠点づくりとネットワーク型のまちづくりの推進」を基本理念とするとともに、緑の将来像を次のように掲げており、谷塚駅西口地区は「住宅・商業混在地の緑」として区分されています。

緑の将来像

拠点となる緑として、3つの地区公園と既設のそうか公園、並びにそれらを補完する近隣公園を配置する。そして、それらの拠点となる緑をネットワークする草加松原遊歩道と外かんロードフロントの軸となる緑や河川・水路の緑、道路を媒体としたネットワークの緑が、緑の将来像には不可欠で重要な緑となる。

	河川・水路の緑		住宅地の緑
	軸となる緑		住宅・商業混在地の緑
	拠点となる緑		企業（工業地）の緑
	ネットワークの緑（道路）		緑化推進モデル地区
	地区の拠点（学校）		市街化区域
	鉄 道		都市計画区域



また、地域別緑地の配置方針では、谷塚駅西口地区は「谷塚西部地域」に含まれ、配置方針等を次のように掲げています。

谷塚西部地域

- ・防災公園として活用できる地区公園と近隣公園の整備
- ・生産緑地などを活かした身近な公園の適切な配置と整備
- ・歩行者系道路の整備と水路を活用したネットワーク化の推進
- ・生産緑地による農地の保全活用
- ・屋敷林の保全と活用
- ・住宅地における緑化推進の指導（生垣化・緑地協定など）
- ・住民による公園の維持管理と緑化活動の推進



出典：草加市緑の基本計画（平成 11 年 3 月）

4) 草加市地域防災計画（震災対策編）（平成 24 年 11 月）

「草加市地域防災計画（震災対策編）」は、地震災害について、災害予防、災害応急対策及び災害復旧等の計画を定めたもので、このうち、震災予防計画の中で「災害に強い都市環境の整備」として以下の内容を定めています。

災害に強い都市づくり

・防災都市づくりの推進

<目標>

新規の市街地開発については、避難路や延焼遮断空間となる広幅員道路や緑道を配置し、既存市街地は、計画的な市街地整備を進めるとともに、延焼防止に有効な建物の不燃化を促進するため、防火、準防火地域の拡大を視野に入れ整備を図っていく。また、地区計画等を活用し、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限等を定めることにより、防災性を備えた都市づくりを誘導する。

・防災空間の確保

都市公園等の整備

<目標>

都市公園及び広場・緑地等は、災害時のオープンスペースとして、また、避難場所等のみならず、救援・復旧系統の防災活動拠点としての機能を有することから、今後も都市公園等の新設及び再整備に努める。

・交通ネットワークの整備

道路の整備

<目標>

幹線道路の整備を推進し、道路網のネットワーク化を図るとともに、救出救助及び消防活動にも有効な、生活に密着した道路の整備を推進する。特に、延焼遮断帯及び避難路として重要な役割を持つ道路については、重点的に整備を進める。

都市施設の安全化

・建築物の耐震化

地震災害時には、建築物の倒壊及び火災による被害が想定されるため、被害を最小限に止め、人命を保護するためには、建築物の耐震化及び不燃化を図る必要がある。

建築物の外壁タイルや窓ガラス等の落下、ブロック塀の倒壊等により、道路が遮断された場合は、消火活動や救急、救助活動の大きな障害となることから、建築物の外壁タイル、窓ガラス等の落下防止対策やブロック塀等の倒壊防止対策等の安全対策の推進を図る。

・道路施設の安全化

道路施設は、震災時において救助活動や救援物資の輸送等の重要な役割を担っていることから、道路施設の安全確保は極めて重要である。国道、県道及び市道の各管理者は、既設の橋りょう等の落橋防止対策を進め、震災時の避難及び緊急物資等の輸送に支障のないよう、道路施設の整備を推進する。

防災拠点の整備

(1) 防災拠点施設の整備

災対本部が設置される防災中枢拠点と連携を図るため、長期の避難生活に耐えられる避難所、地区の物資集積や応急対策の拠点となる防災拠点、自衛隊の活動拠点となる自衛隊拠点を市内に配置する。

(2) 避難所・避難地の整備

避難所は、地震災害による家屋の倒壊や家屋の焼失等により、生活の場を失った被災者及び延焼火災等により危

険の迫った地域住民等を、安全な避難生活が行えるようにするため欠かすことのできないものである。また被災者の救援、及び情報伝達等の場所としての整備も図る必要がある。

(谷塚駅西口周辺地区での避難所)

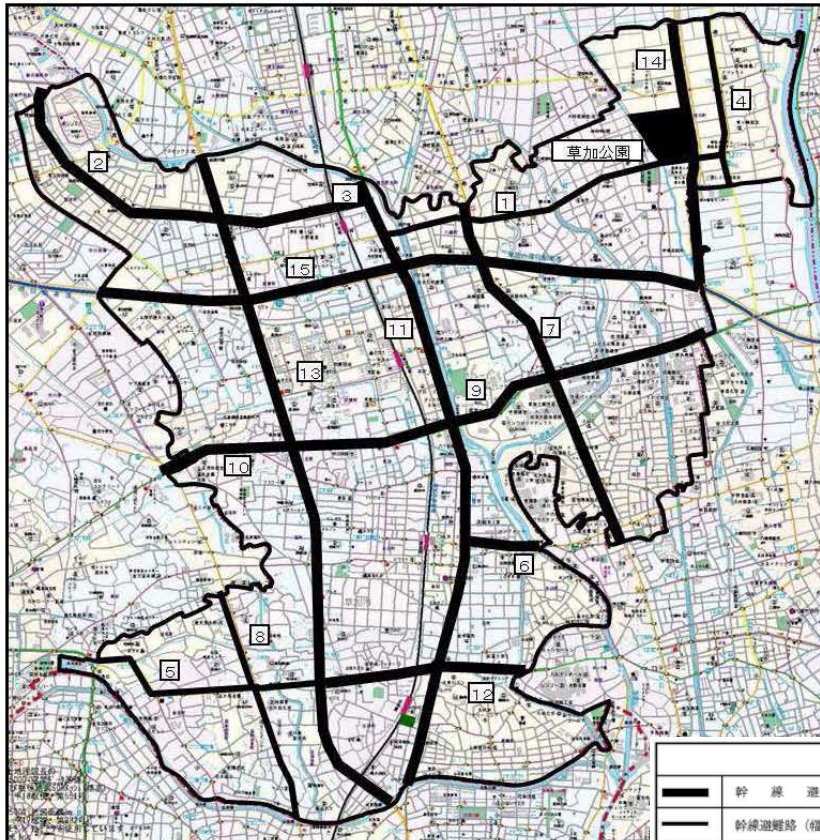
■第1避難所 谷塚小学校

■第2避難所 谷塚文化センター、市民交流活動センター

(3) 避難路の整備

災害発生時に、市民を安全に広域避難地に避難させるための幹線避難路の整備を図る。

■市内指定幹線避難路図



凡 例			
	幹 線 避 難 路		広 域 避 難 場 所
	幹線避難路 (幅員15m未満)		路 線 の 一 環 番 号

出典：草加市地域防災計画（震災対策編）（平成24年11月）

5) 草加市公共交通再編計画(平成 25 年 7 月)

「草加市公共交通再編計画」は、「市民の暮らしを支え、分かりやすく利用しやすい公共交通ネットワークの形成」を基本目標に、取り組みの方向性として①地域幹線路線等の再編成②地域内アクセス路線の導入③利用促進施策等をあげています。特に谷塚駅西口地区に関連する具体的な取り組み内容としては以下のようになっています。

(1) 地域幹線路線等の再編成

■草加三郷線と国道 4 号交差点の整備等に合わせた谷塚駅～見沼代親水公園駅のバス路線導入

(検討に当たっての着眼点)

- ・都市計画道路草加三郷線の整備に伴う国道 4 号との交差点の整備（谷塚仲町交差点の渋滞解消）
- ・西口交通広場とその周辺の都市計画道路の整備
- ・谷塚西部地域から谷塚駅へのニーズの注視
- ・谷塚中央地域から見沼代親水公園駅へのニーズの注視

(2) 地域内アクセス路線の導入

■谷塚西部地域へ対応する路線

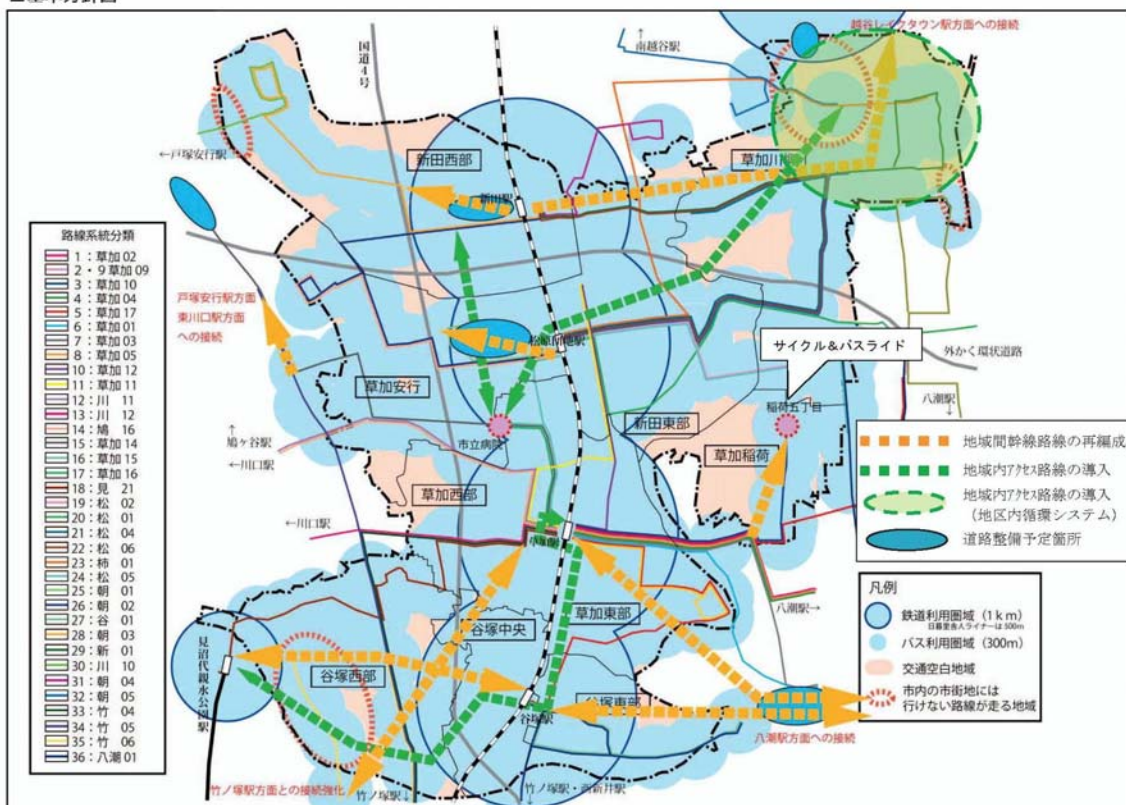
市民移動ニーズの高い市立病院へのアクセス利便性の確保とともに、谷塚西部地域への対応として、市民の移動ニーズの高い駅や市役所へのアクセスを確保します。

●谷塚西部地域⇒谷塚駅⇒市役所（⇒市立病院）

(検討に当たっての着眼点)

- ・並行する既存路線との整合
- ・見沼代親水公園駅へのアクセスの必要性
- ・谷塚駅・草加駅周辺の走行ルートやバス停の選定
- ・ふれあいの里送迎バスとの整合
- ・沿線住民の住環境や交通安全上の配慮

■基本方針図



出典：草加市公共交通再編計画(平成 25 年 7 月)

第3章 谷塚駅西口地区の現況と課題

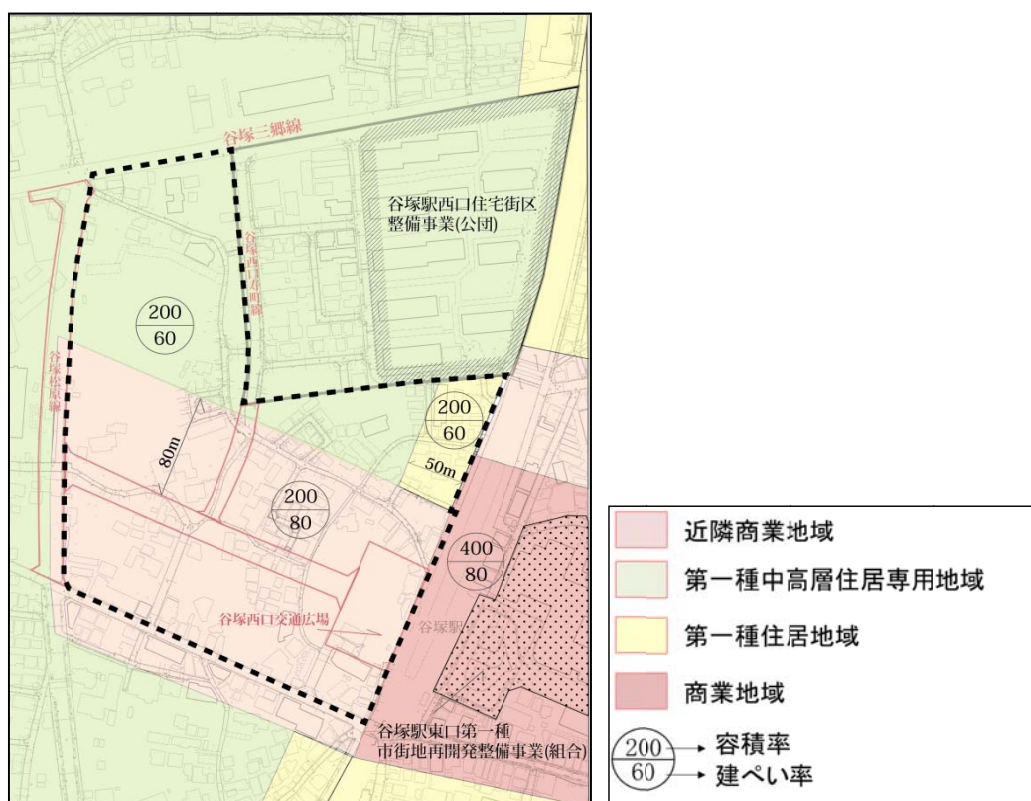
(1) 地区の現況

1) 都市計画および都市施設

①地域地区

当地区は、近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域に指定されています。建ぺい率は、第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域では 60%、近隣商業区域では 80%です。容積率は 200%となっています。

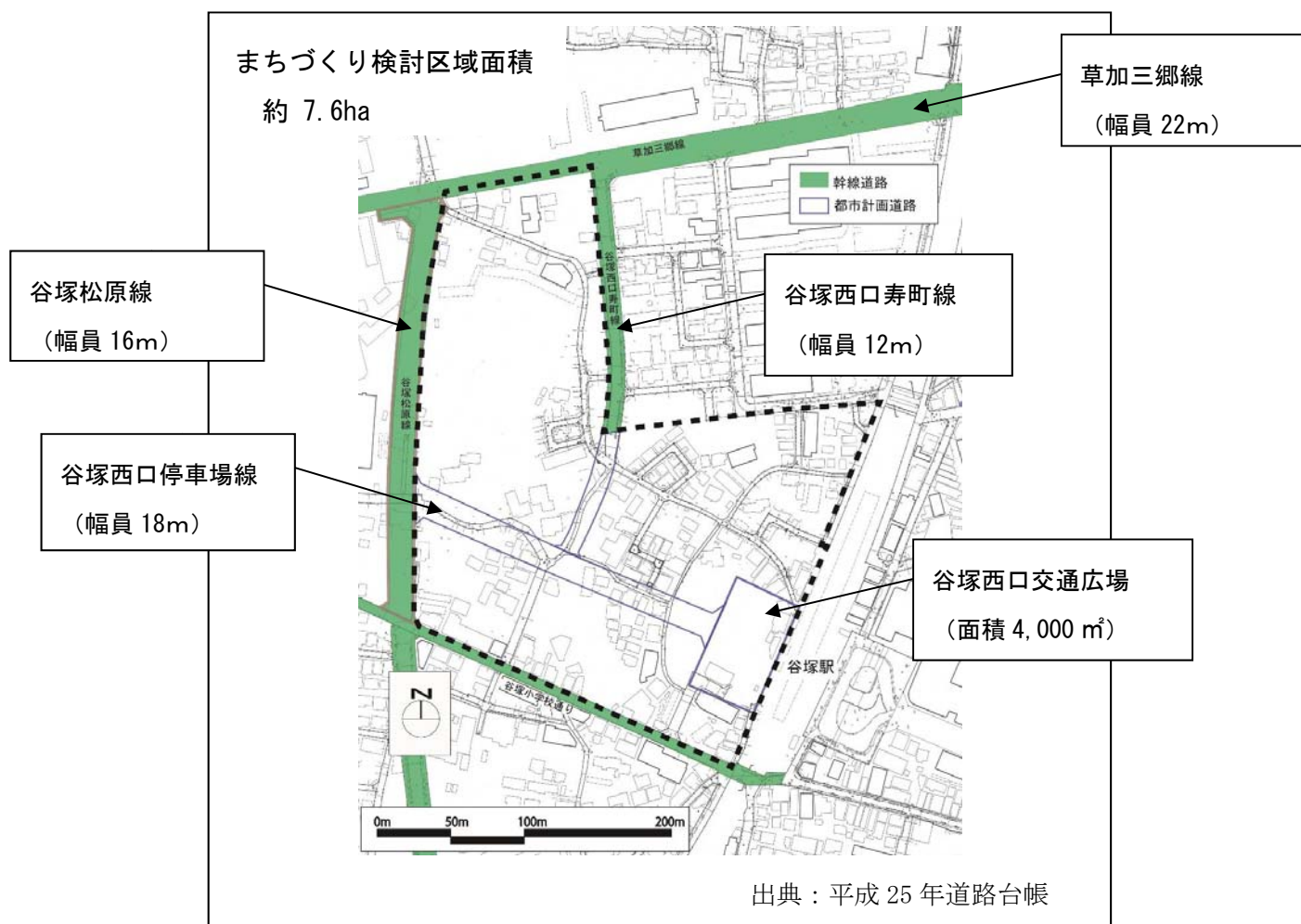
なお、高度利用地区や、防火・準防火地域の指定はありません。



②幹線道路・都市計画道路

谷塚駅西口地区は都市計画道路草加三郷線、都市計画道路谷塚松原線、都市計画道路谷塚西口寿町線、谷塚小学校通りに囲まれた地区となっています。都市計画道路谷塚松原線は、平成 26 年 7 月に供用開始され、谷塚西口寿町線の北側区間は完成していますが、地区内では未整備です。草加三郷線は概成となっています。谷塚駅西口駅前の西口交通広場（4,000 m²）は昭和 51 年に都市計画決定され、谷塚西口停車場線（幅員 18m）は昭和 46 年に都市計画決定されていますが、未整備となっています。

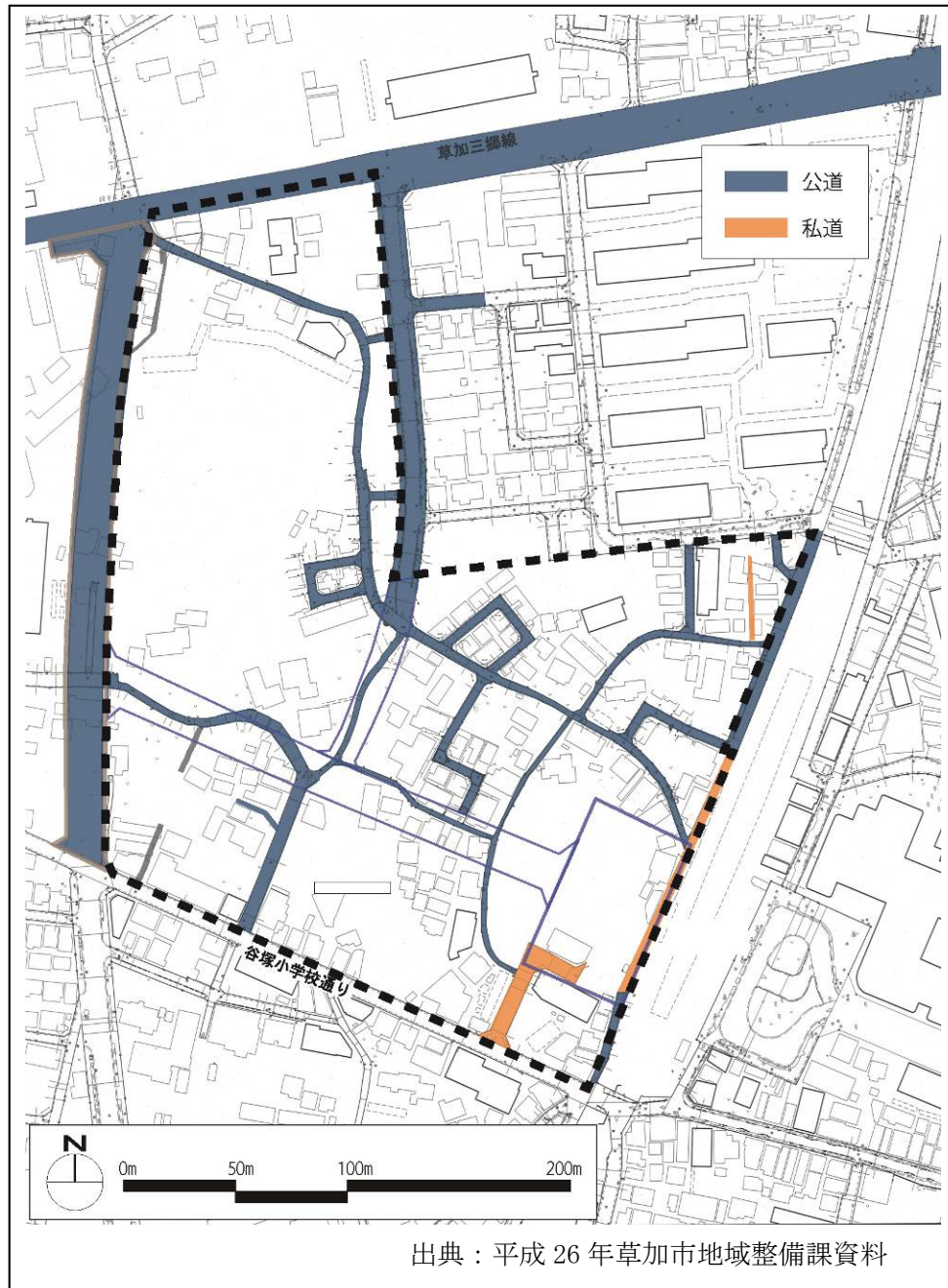
■幹線道路・都市計画道路



③公私道別現況

地区内のほとんどの道路は公道です。東武鉄道の所有する私道が駅前と谷塚小学校通りへつながる箇所にあります。

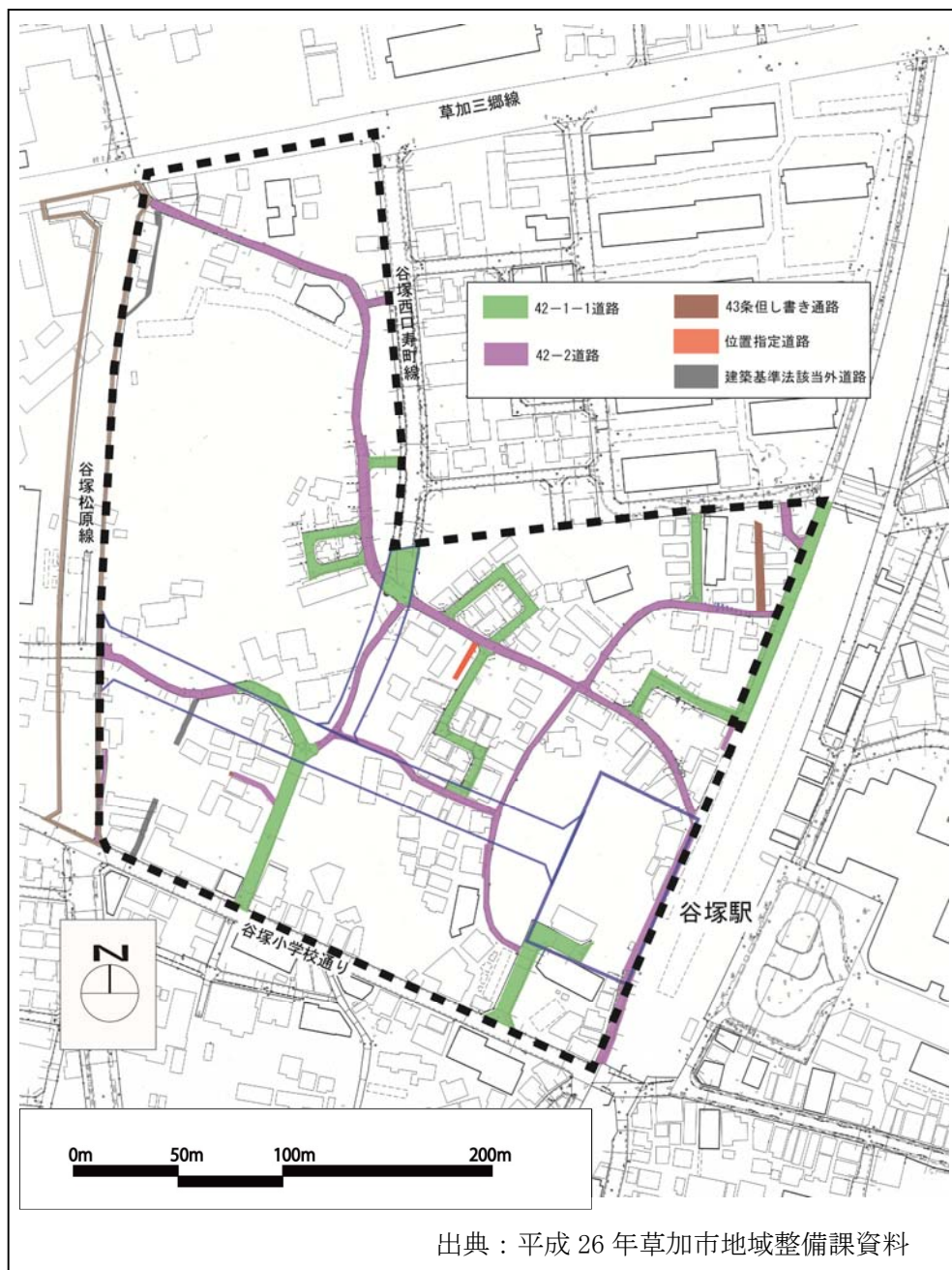
■公私道別現況



④建築基準法上の道路種別

地区内で最も多いのは建築基準法第 42 条第 2 項道路で、道路後退が必要な路線が多く占めます。また、位置指定道路が 1 箇所、43 条の但し書き通路が 1 箇所、建築基準法該当外の道路が 2 箇所あります。

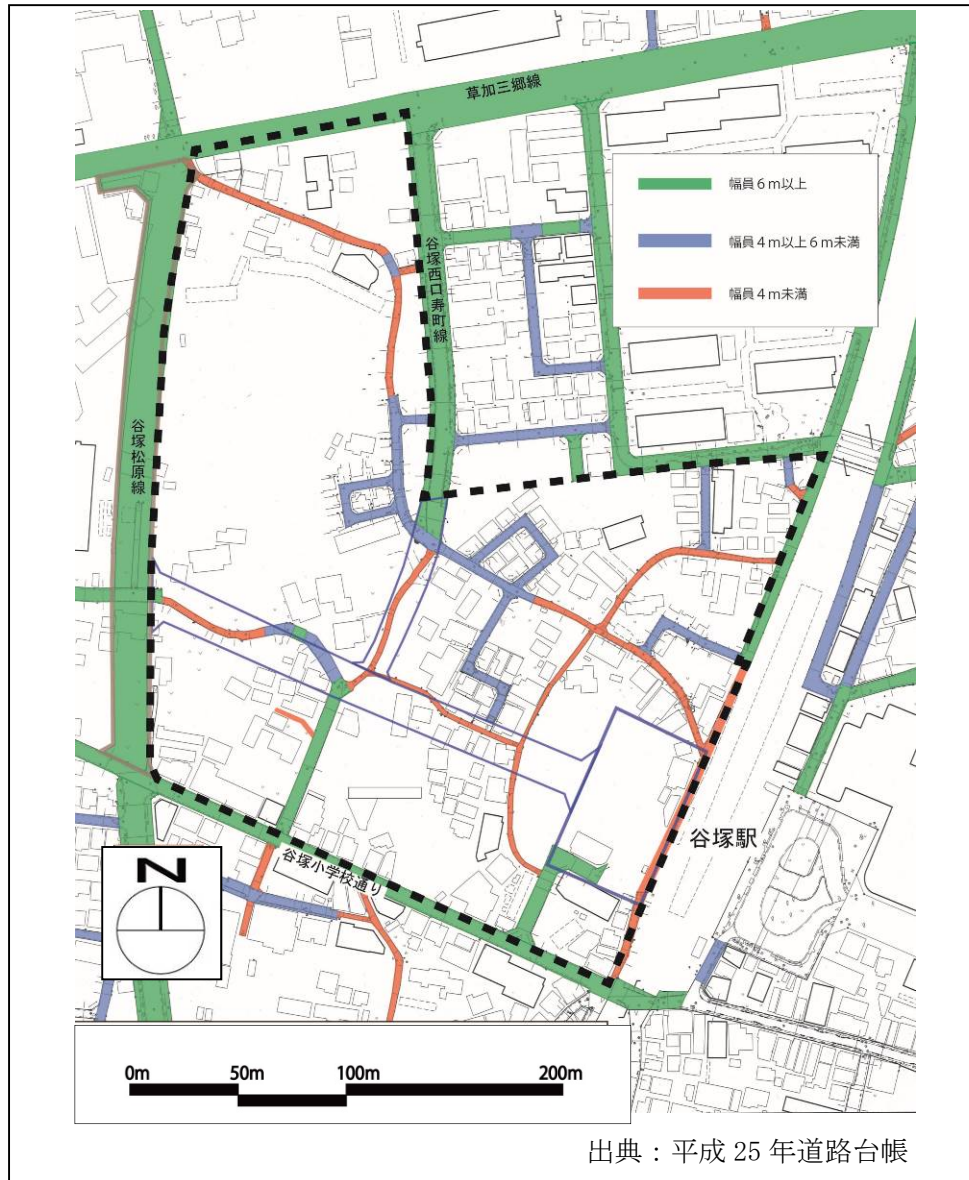
■建築基準法上の道路種別



⑤道路幅員

地区周辺の広幅員幹線道路に対し、地区内の道路は現況幅員が4 m未満の細い道が多くなっています。住宅街から駅へアクセスする道路が4 m未満の現況幅員となっている箇所もあります。

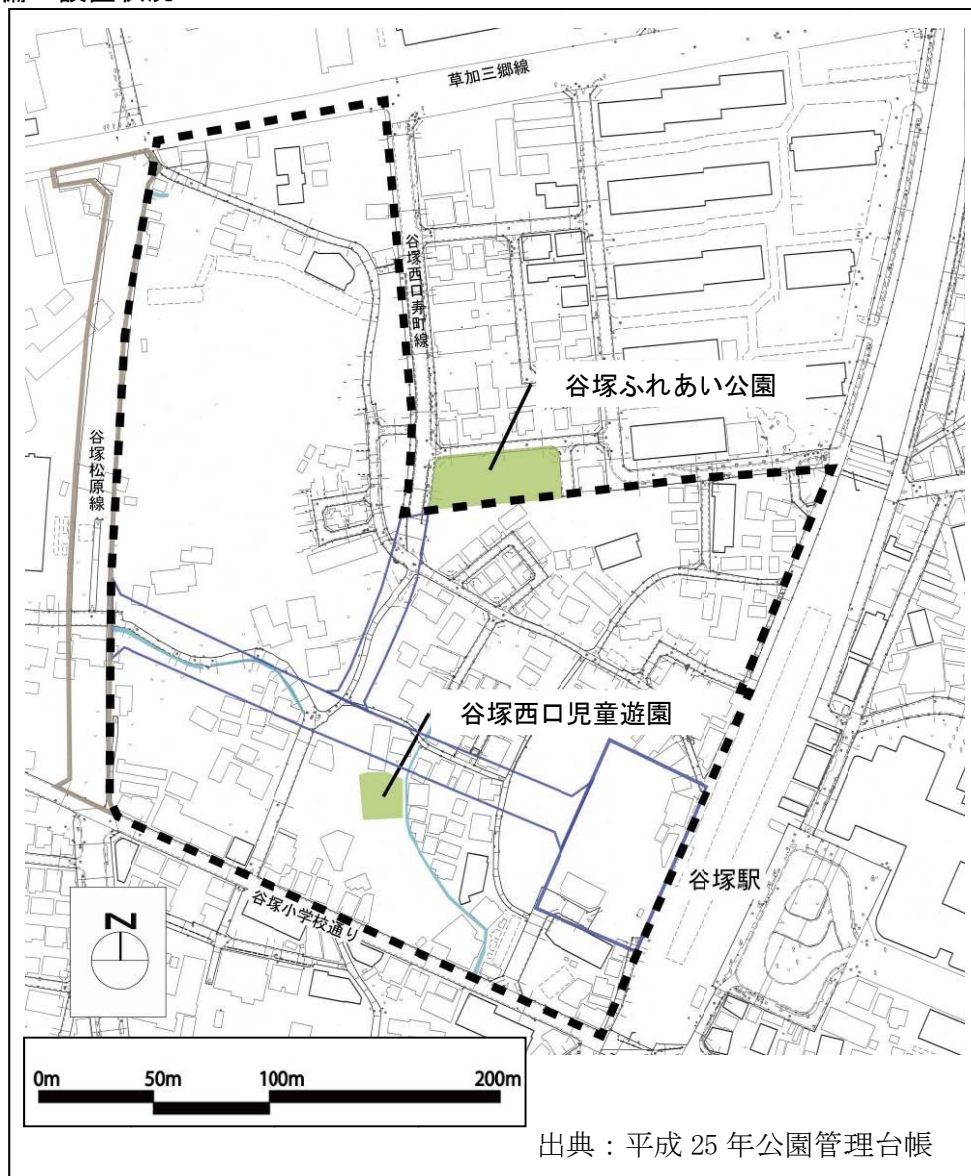
■道路幅員



⑥公園の整備・設置状況

地区内にある公園は谷塚西口児童遊園の1箇所のみで、広さは約350㎡となっています。谷塚西口児童遊園は狭い路地（水路）に面しており、アクセスしにくくなっています。また、対象地区外の谷塚ふれあい公園（1280㎡）が隣接しています。

■公園の整備・設置状況

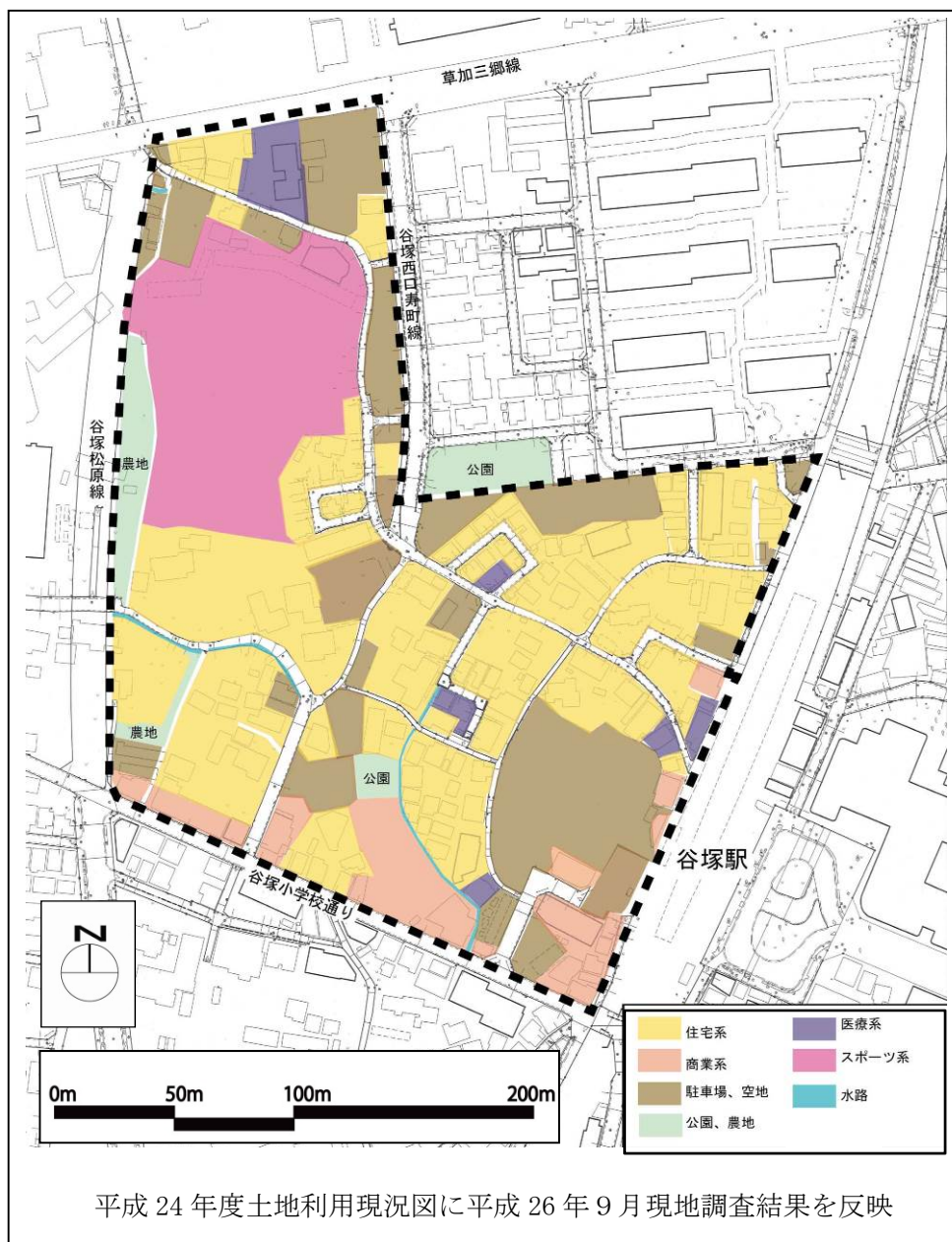


2) 土地・建物利用状況

①土地利用状況

谷塚駅側に商業系用途と駐車場・空地が集まっています。小学校通り沿いは商業系用途が多くなっています。地区内は住宅系が多くを占める土地利用状況となっています。また、北側のスポーツ系の用途はゴルフ練習場となっています。

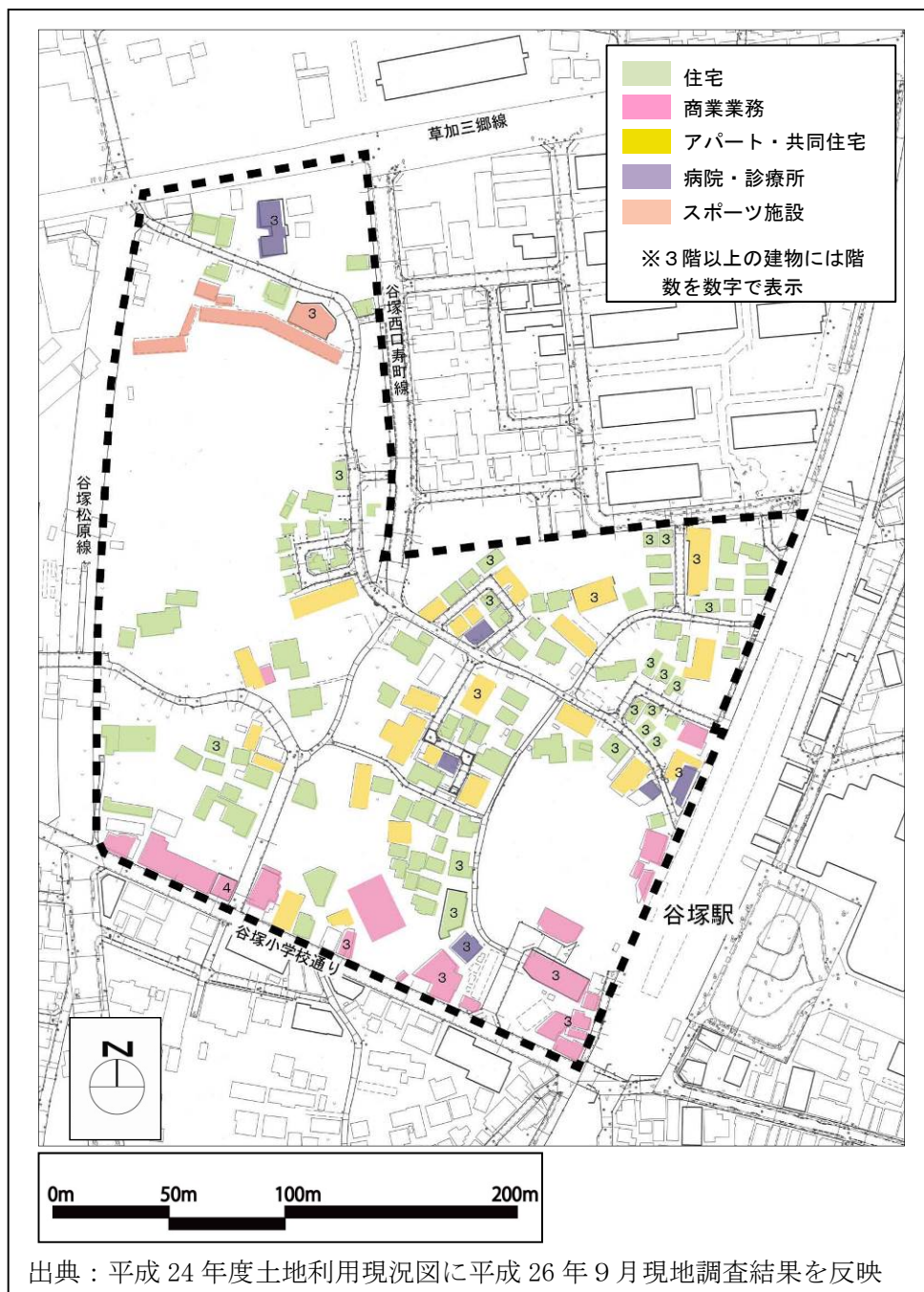
■土地利用状況



②建物利用状況

住宅用途の建物としての利用が大部分を占めます。戸建住宅が中心であり、一部アパート・共同住宅となっています。鉄道沿いの通りと小学校通り沿いには商業用途の建物が分布しています。3階建ての住宅は駅前に近い位置に分布しており、4階建ての商業用途の建物が谷塚小学校通りに1箇所のみある状況です。

■建物利用状況



3) 安心・安全

①草加市 内水（浸水）ハザードマップ

西口地区南側から駅方面にかけて、浸水箇所が広範にみられます。（平成 16 年 10 月 9 日：台風 22 号、10 月 20 日：台風 23 号、平成 25 年 10 月 16 日：台風 26 号時の浸水実績より）

■内水（浸水）ハザードマップ



②避難場所と幹線避難路

地区の北側を幹線避難路が走ります。また避難場所は、谷塚小学校、谷塚文化センター、市民交流活動センターの3箇所があります。

■避難場所と幹線避難路



■避難場所と幹線避難路

区分	避難場所	収容人数
第1避難場所	谷塚小学校	2100人
第2避難場所	谷塚文化センター	500人
	市民交流活動センター	300人

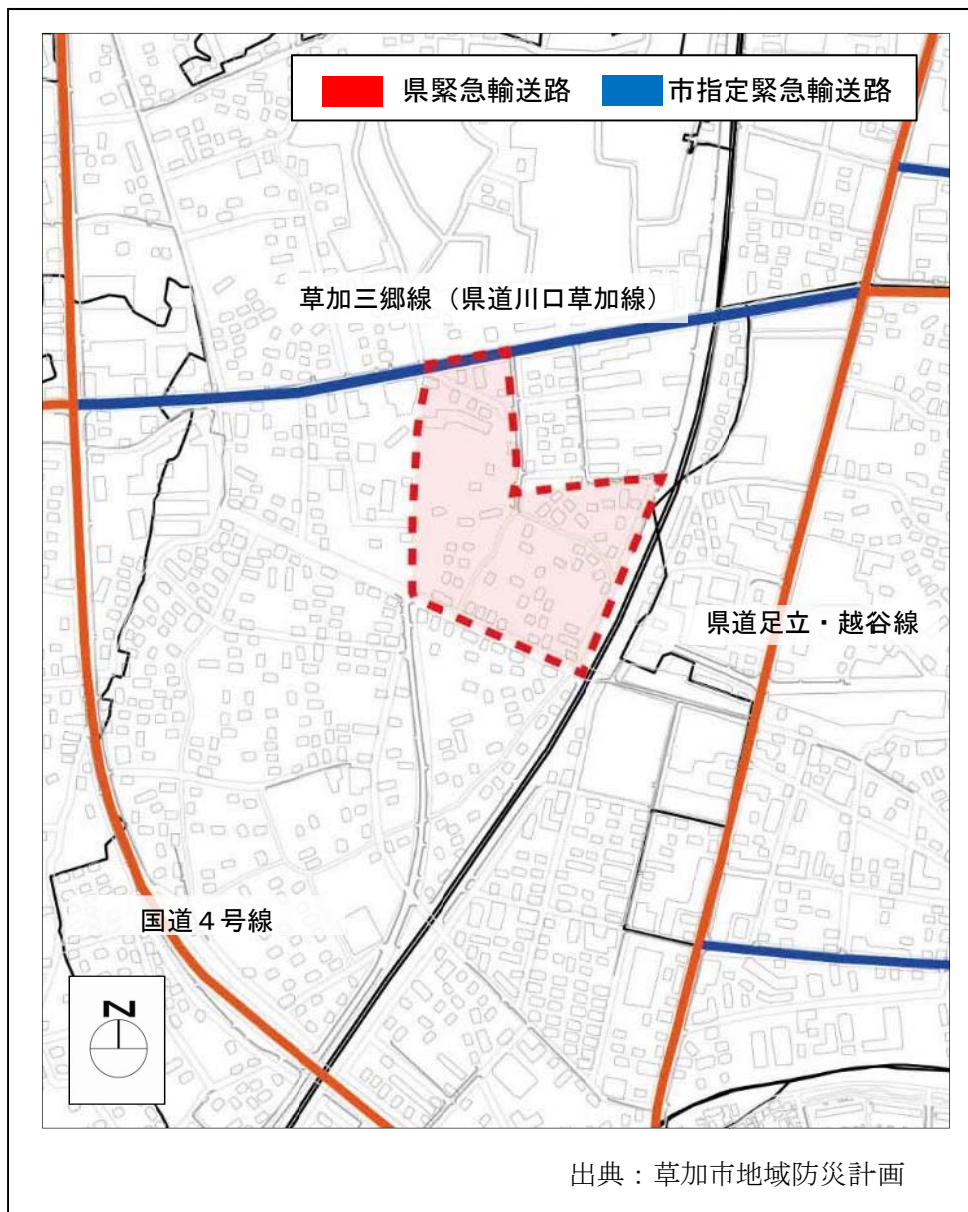
■避難場所と幹線避難路

路線名	現況幅員	管理者
県道川口草加線	16m	埼玉県
県道足立・越谷線	15m	埼玉県
国道4号線	21m	国交省

③緊急輸送路

南北に県の緊急輸送路が通っています。また、地区北側に市の緊急輸送路が通っています。

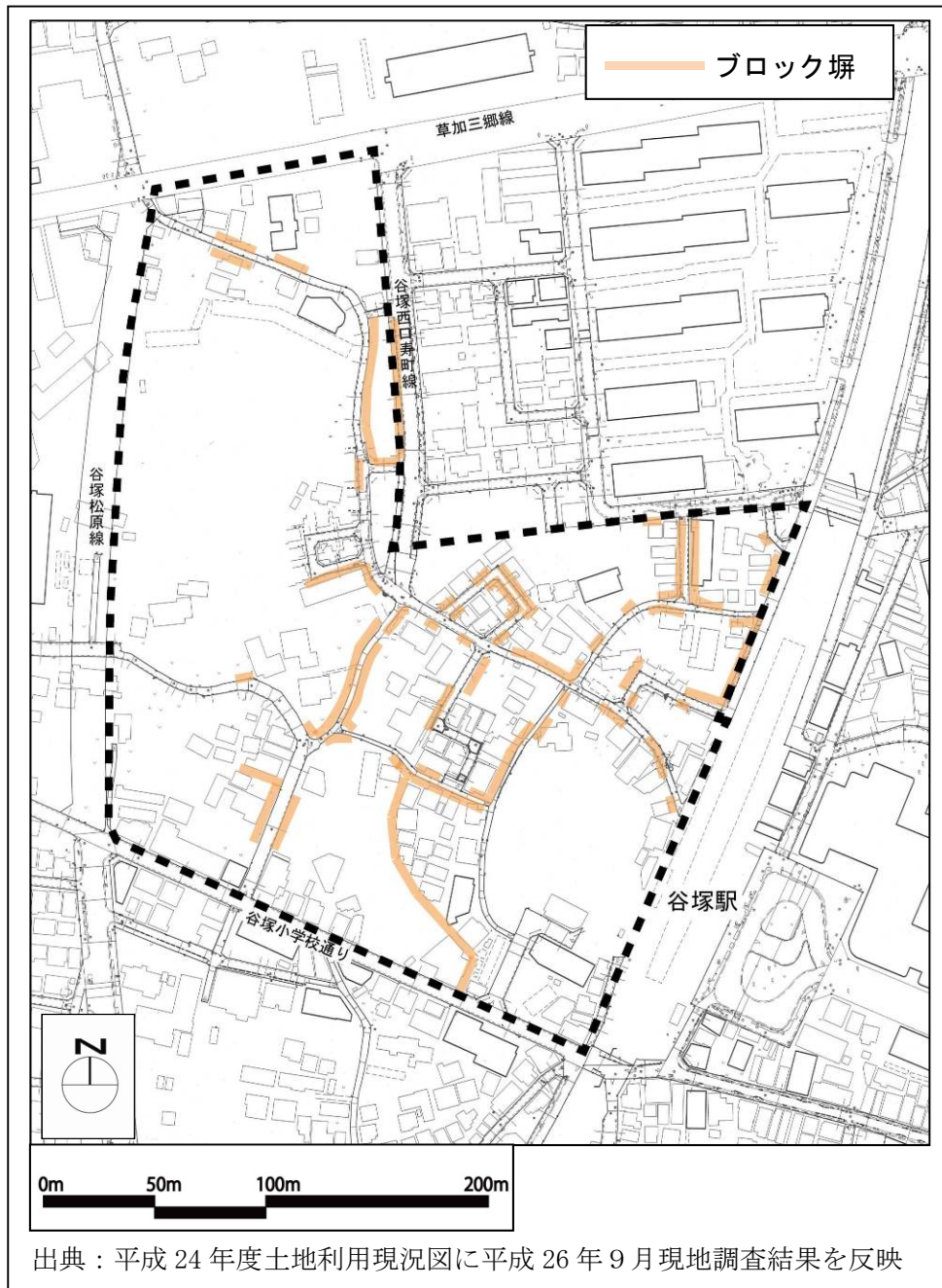
■緊急輸送道路



④ブロック塀の設置状況

ブロック塀での囲いは、幅員の狭い道路で多くみられます。

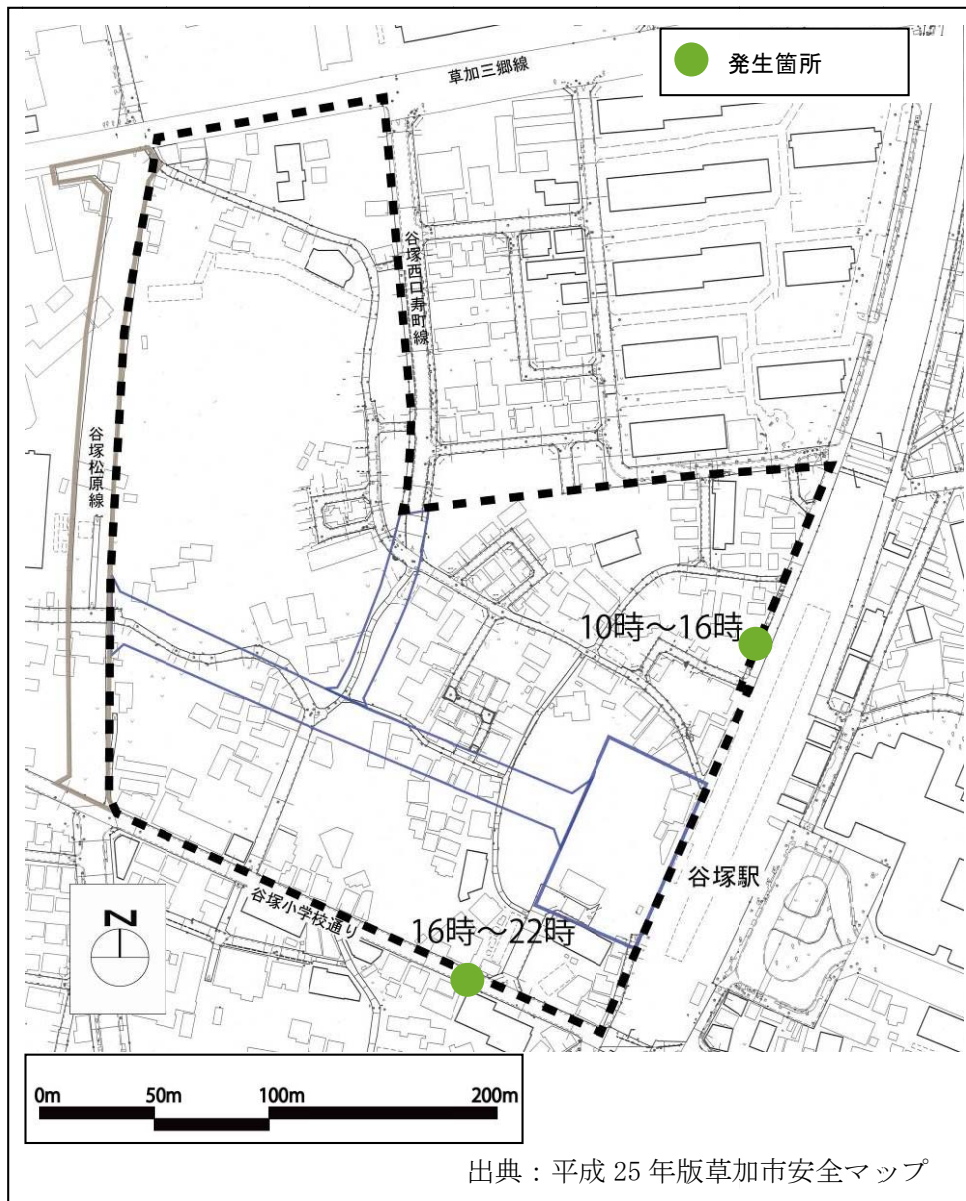
■ブロック塀の設置状況



⑤ひったくり

平成 25 年度、地区内で 2 箇所被害が出ています。比較的道幅の広い道路で発生しています。

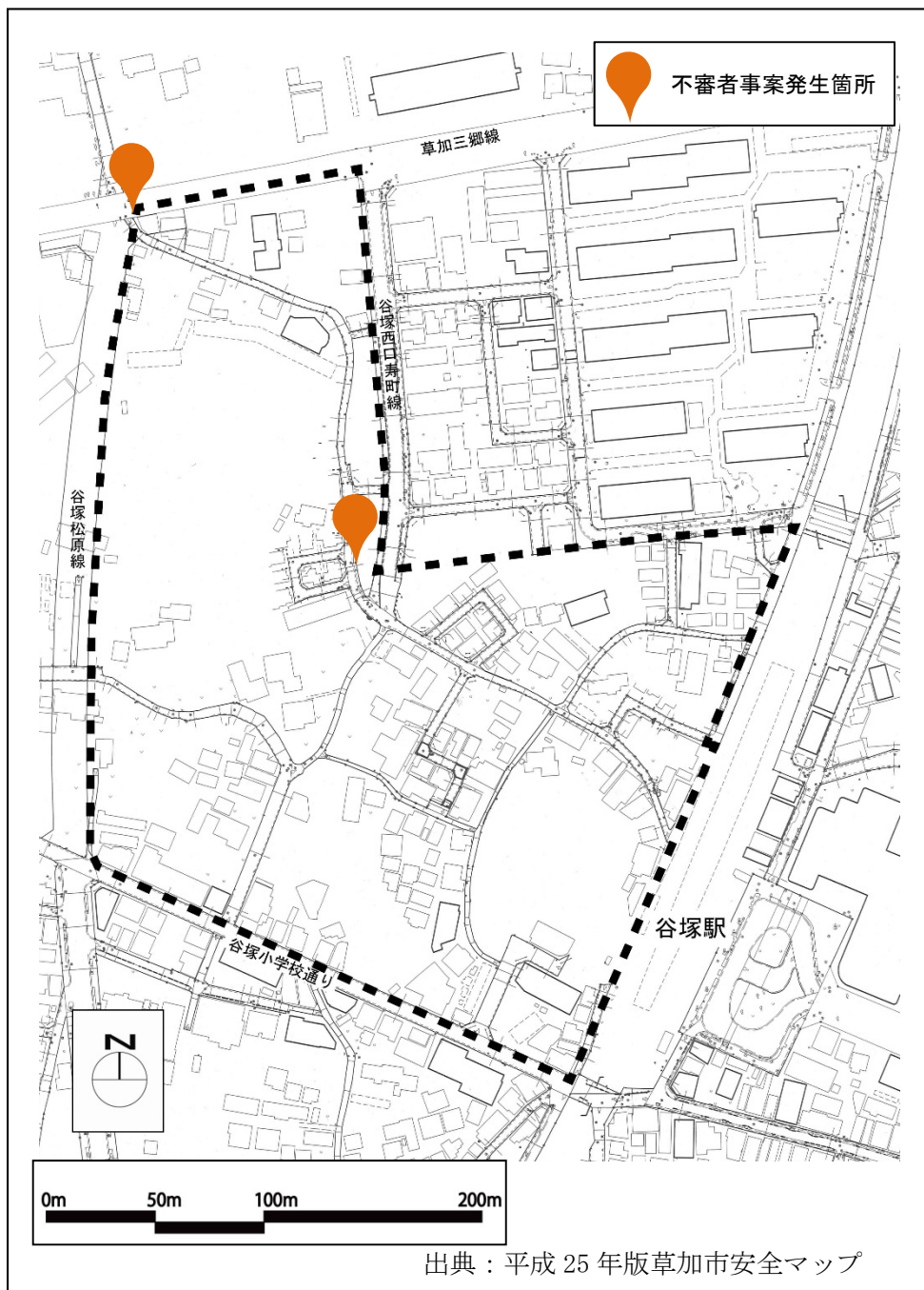
■ひったくりの発生箇所



⑥不審者事案

平成 25 年度、地区内で 2 回不審者事案がありました。人通りが少なく、視界が悪い場所で発生している一方で、交通量が多い幹線道路の交差点でも被害がありました。

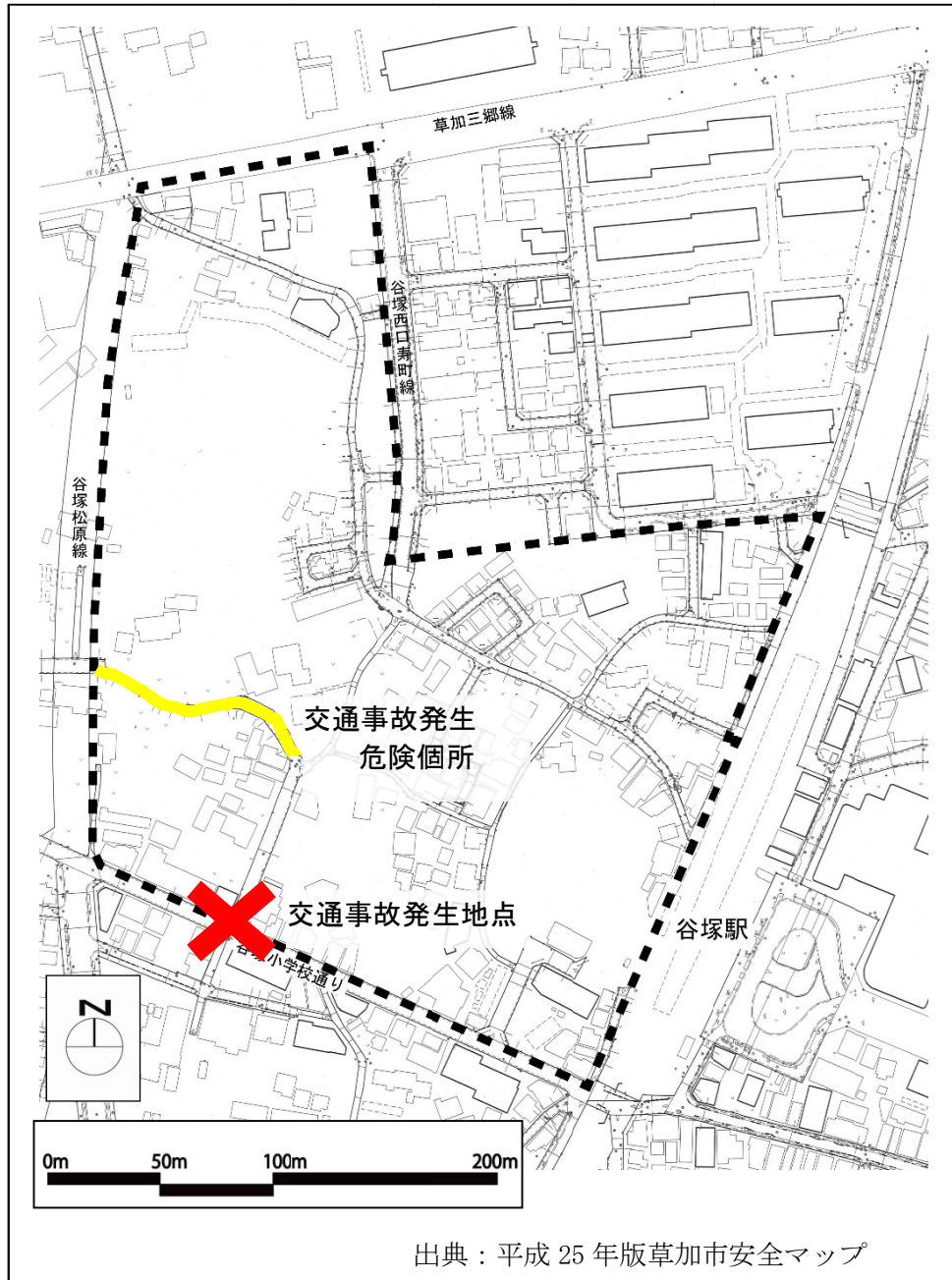
■不審者事案



⑦交通事故発生地点と危険箇所

平成 25 年度、地区内で交通事故が 1 件ありました。また、交通事故発生危険箇所となっている道路が地区内にあります。

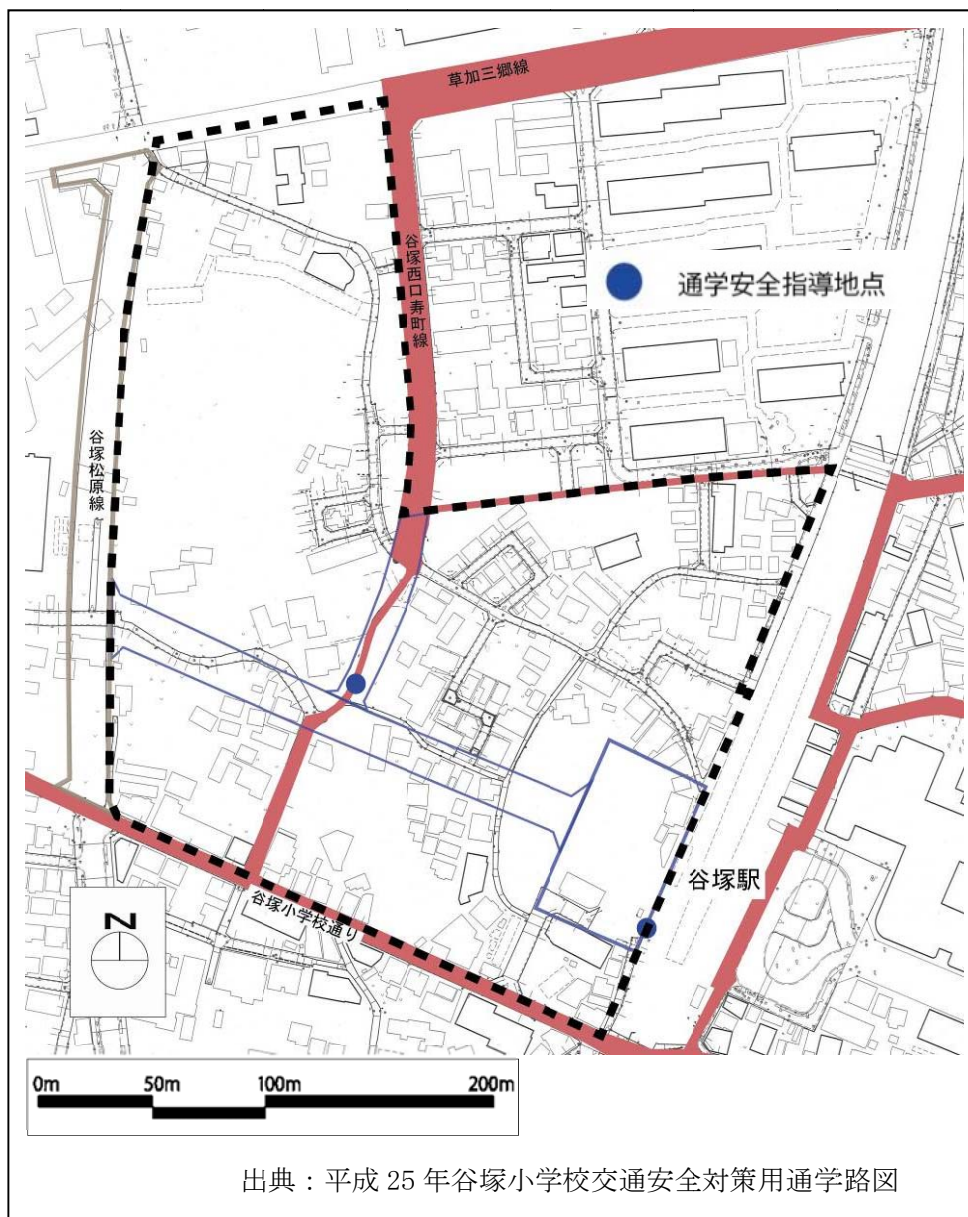
■交通事故発生箇所



⑧通学路

草加三郷線、谷塚西口寿町線、谷塚小学校通りが主な指定通学路になっています。

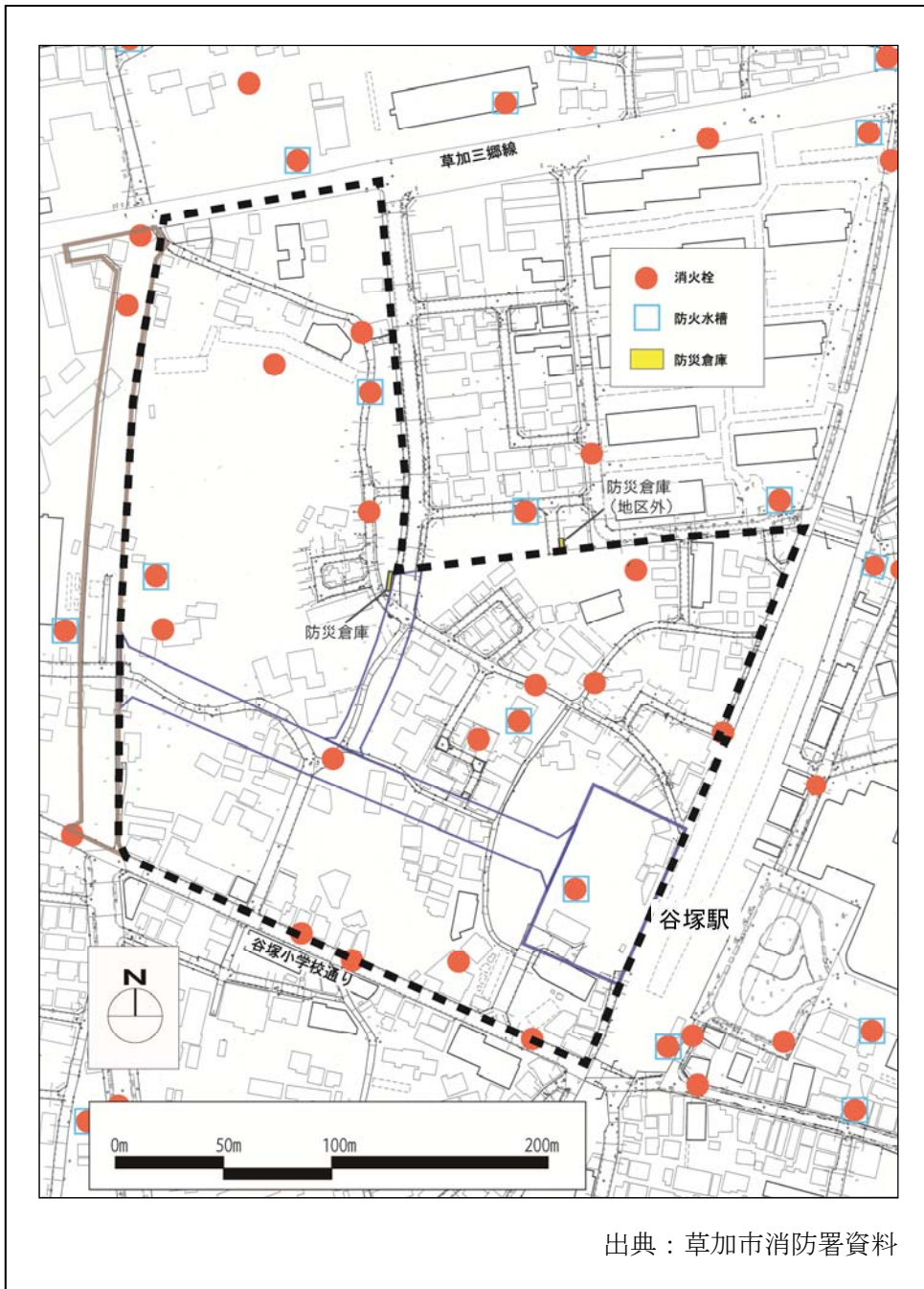
■通学路と通学安全指導地点



⑨消防施設

地区内に消火栓が 18 箇所、防火水槽が 4 箇所、防災倉庫が 1 箇所あります。

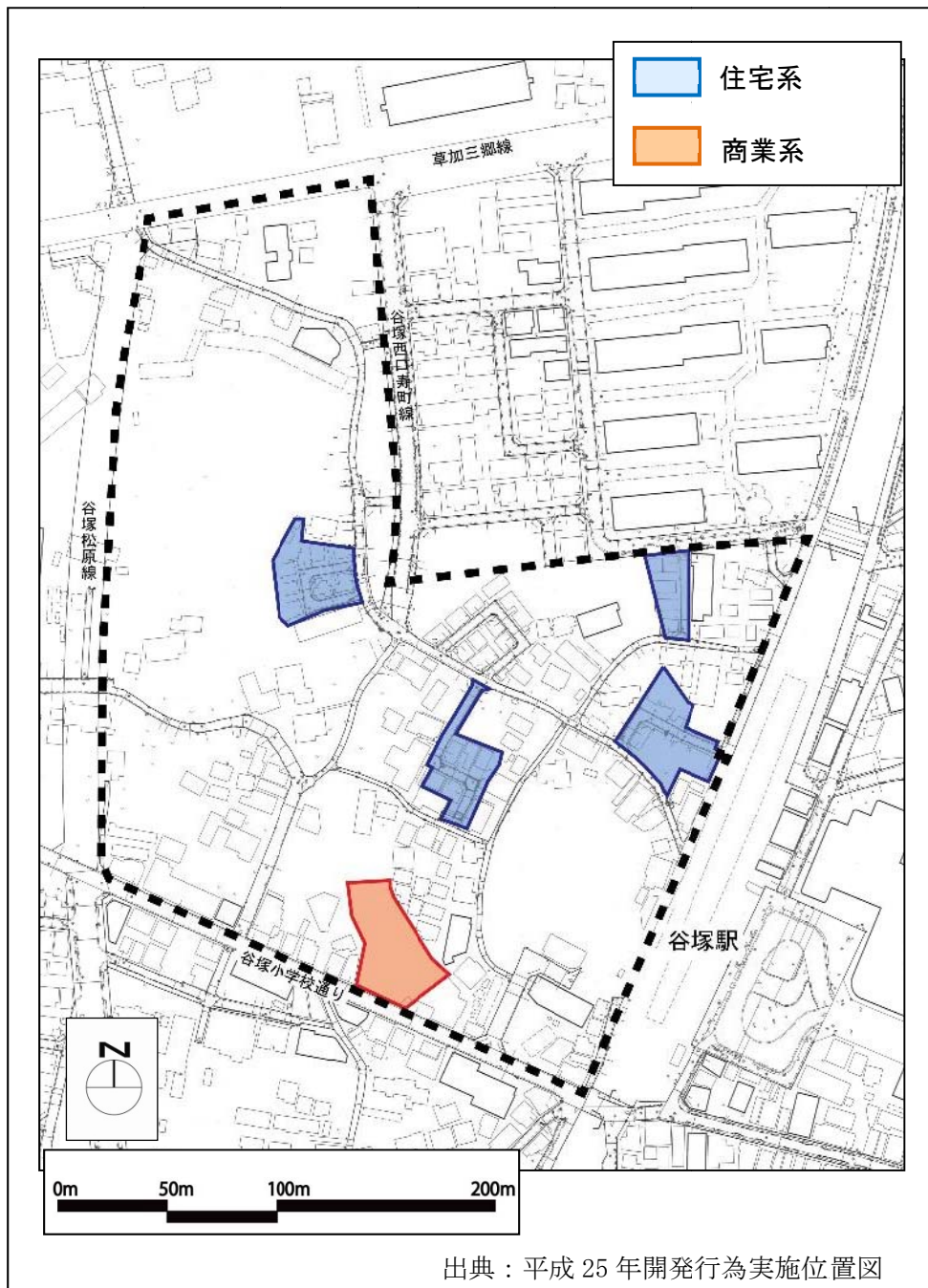
■消防施設



4) 開発行為の状況

昭和58年以降、住宅系の開発は駅前から住宅市街地にかけて4箇所、商業系の開発は谷塚小学校通りに1箇所あります。

■開発行為



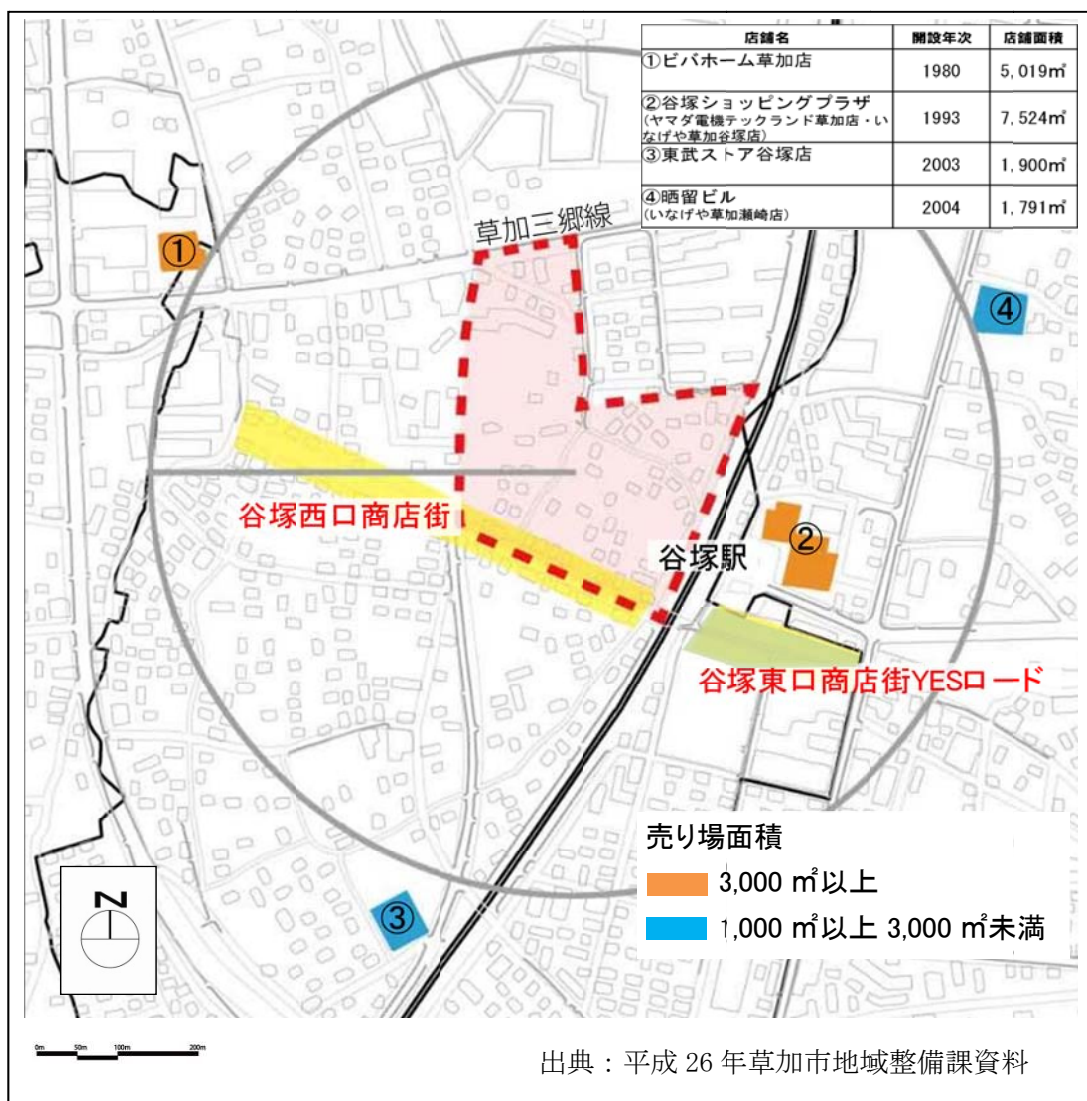
出典：平成25年開発行為実施位置図



5) 商店会と周辺地域での大型店舗の設置状況

地区内には大型店舗はなく、地区周辺の店舗に収客されている傾向にあります。

■商店会と周辺地域での大型店舗の設置状況

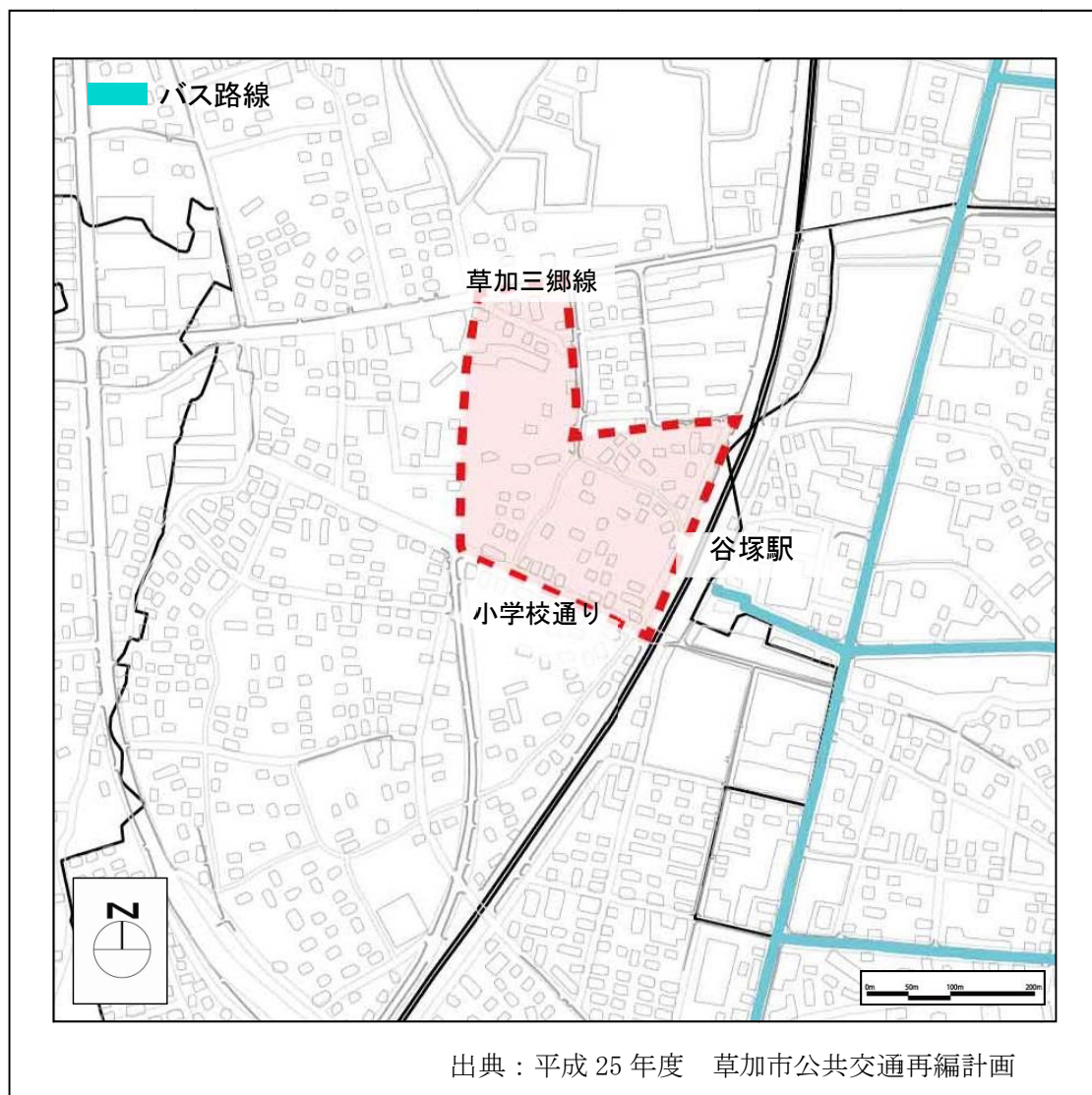


6) 交通

① バスルート

谷塚駅西口では運行するバス路線がありませんが、谷塚駅東口では竹ノ塚駅行きの3路線のバスが通っています。今後、小学校通りと高架の交差する地点周辺にコミュニティバスの駐車場を設けることも検討されています。

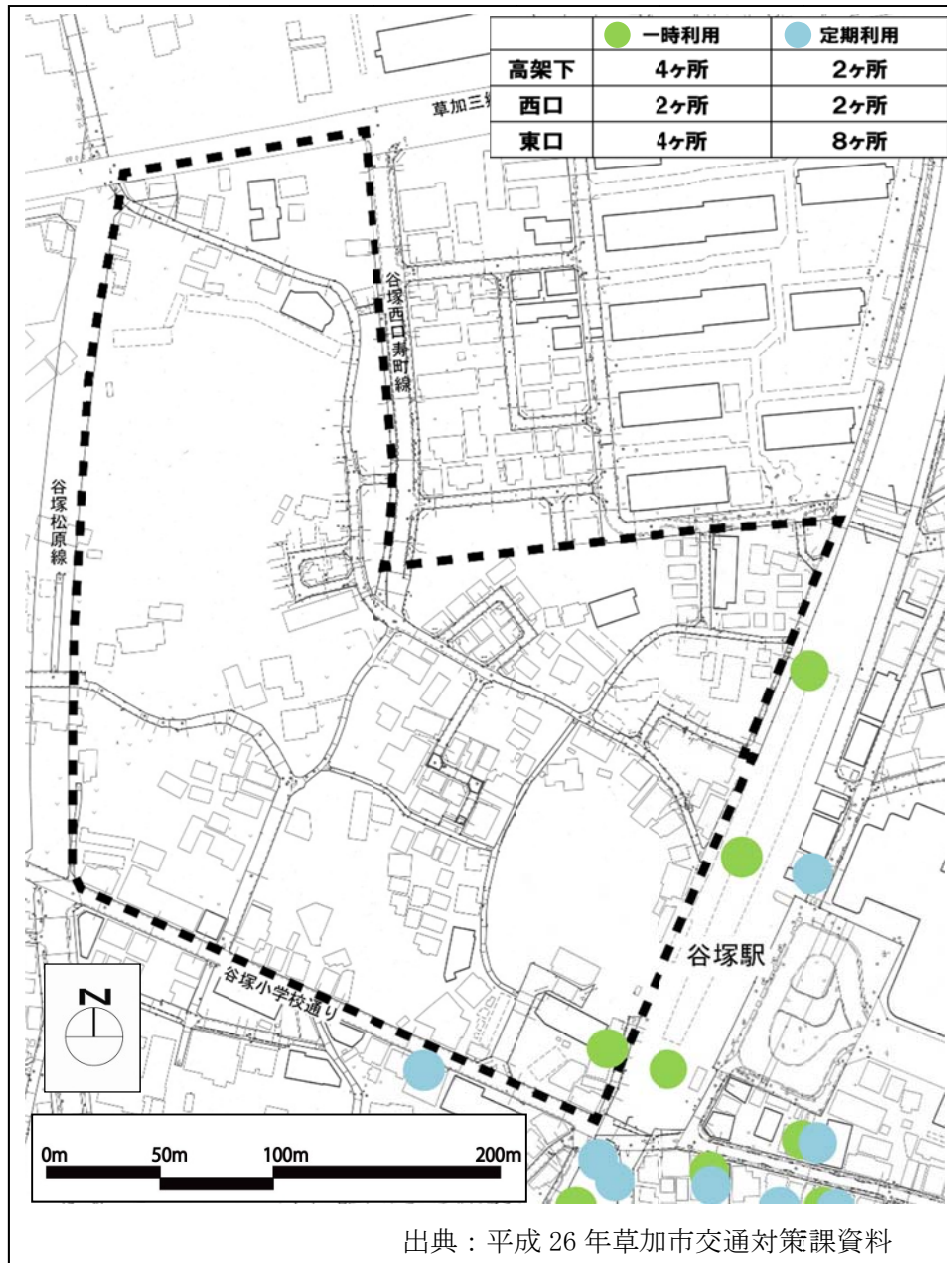
■ バスルート



②駐輪場

一時利用の駐輪場は高架下に4箇所、西口に2箇所あります。定期利用の駐輪場は高架下に2箇所、西口に2箇所となっています。駅前の駐輪場は飽和しているものの充足しています。また、放置自転車はあまり見られない状況です。駅前の総駐輪台数は3,490台です。

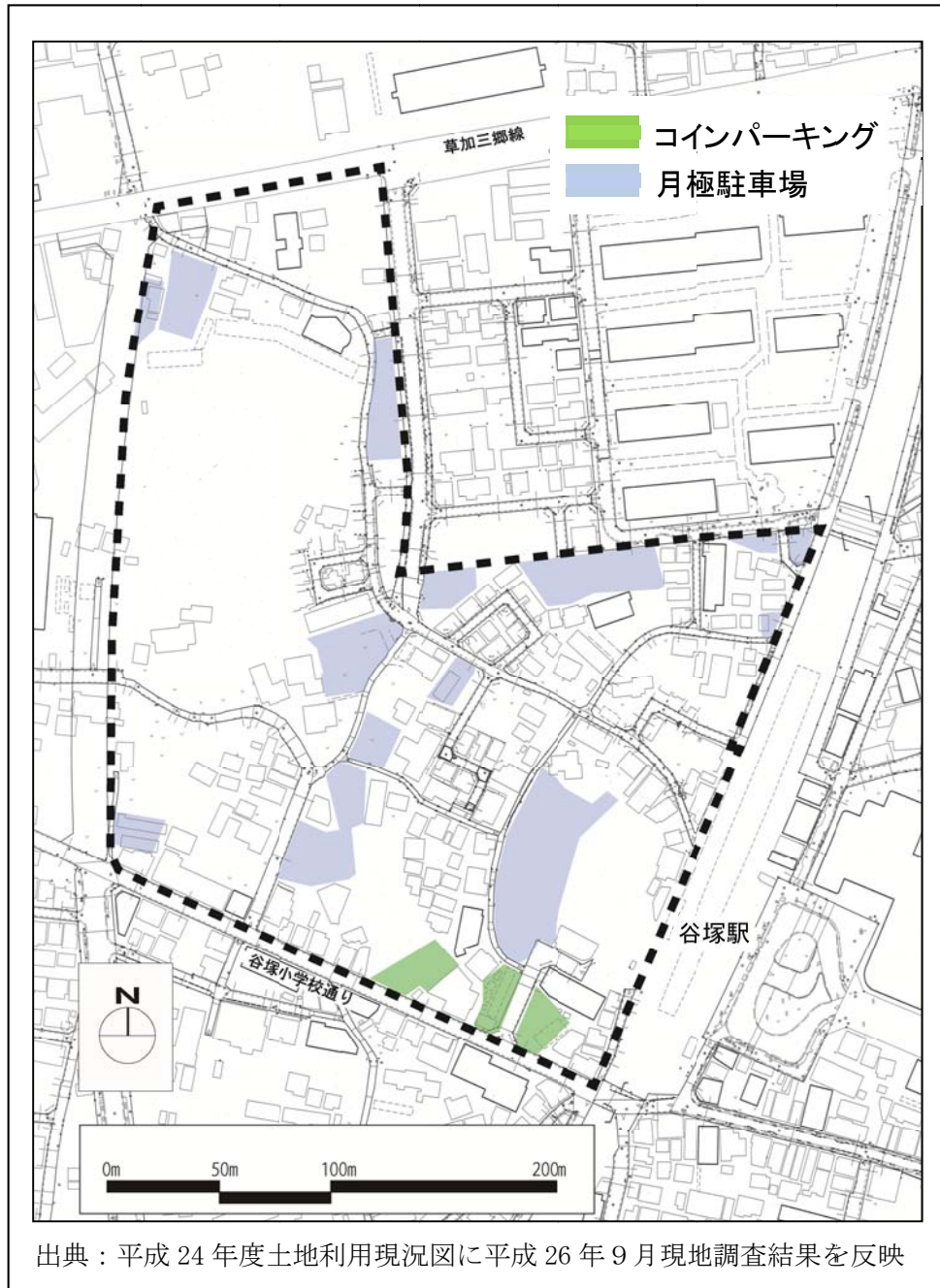
■駐輪場



③駐車場

地区内にコインパーキングが3箇所、月極駐車場が12箇所あります。コインパーキングは駅前周辺に集中しています。月極駐車場は駅前と地区内に広く分布しています。

■駐車場



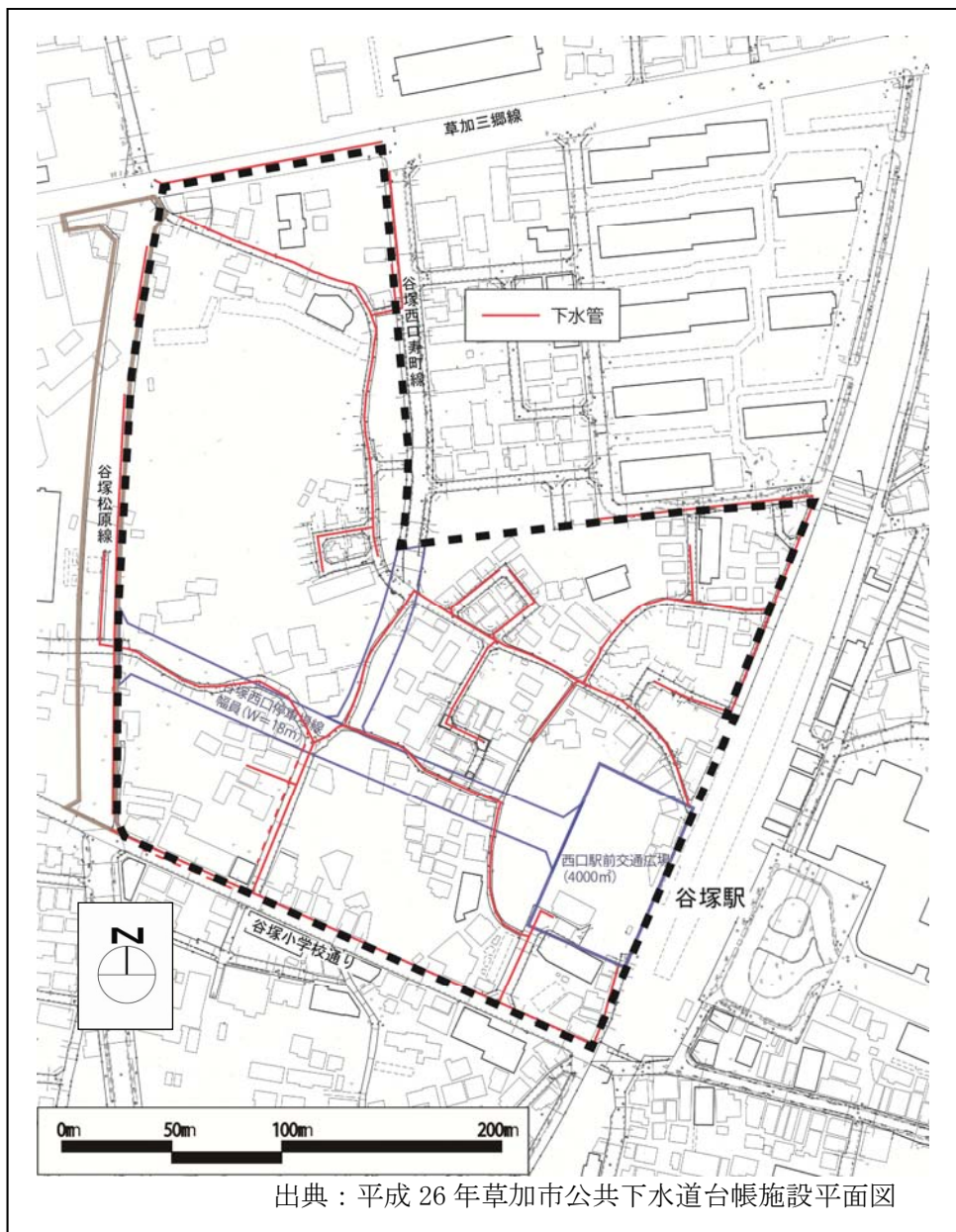
7) インフラ

①上下水道の配管状況

上水道は地区全域で普及しています。

下水道については、地区外周の都市計画道路谷塚松原線、草加三郷線、谷塚小学校通りに配管があり、地区内ではほとんどの道路に沿って配管があります。

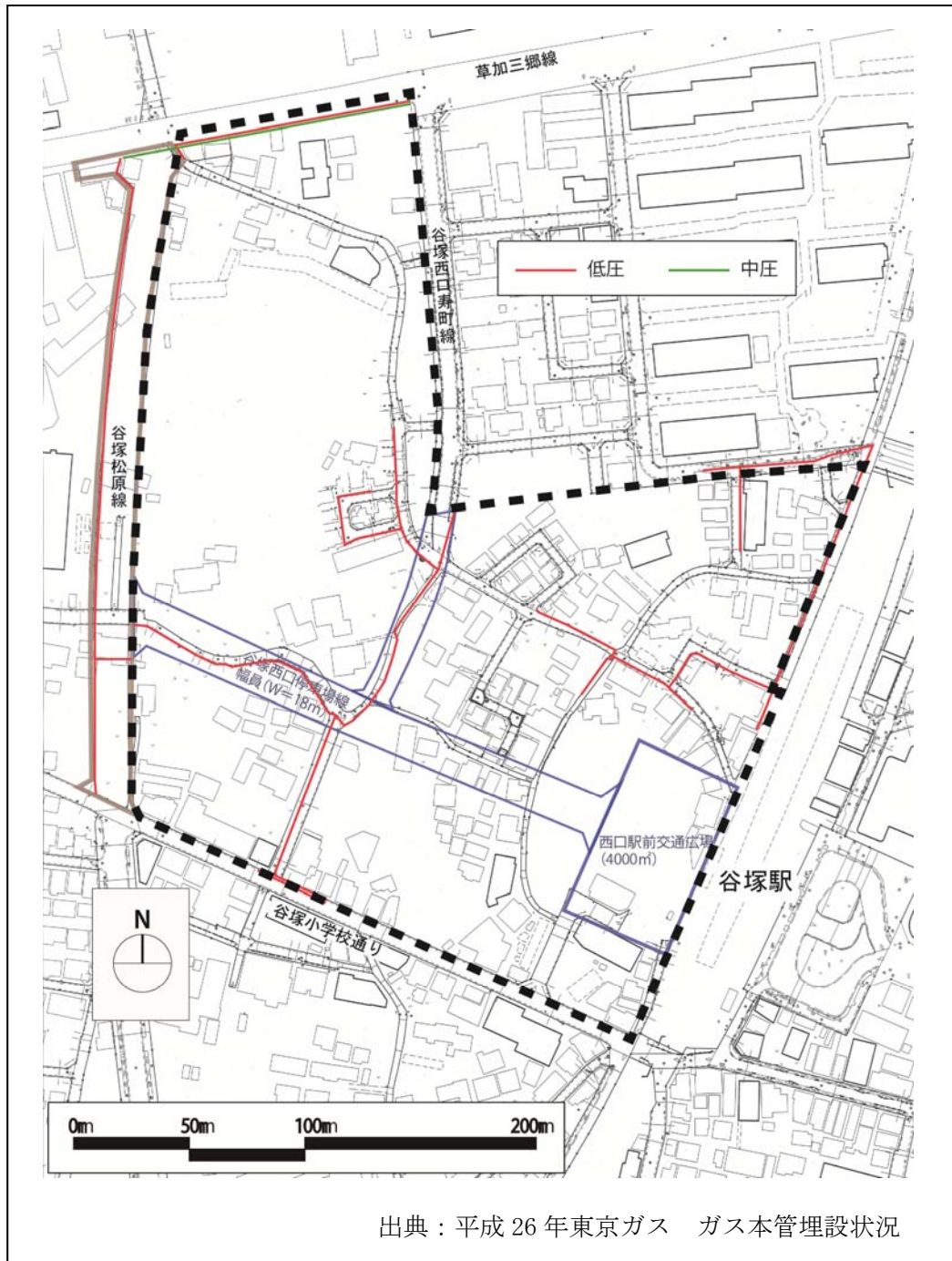
■下水道管の配管状況



②ガス管の配管状況

谷塚松原線、草加三郷線、駅前通りの一部及び地区中央の谷塚西口寿線から谷塚小学校通りまで南北につながる道路に配管が通っています。また、西口停車場線予定地の西側にも現道に沿って配管のある状況です。なお、当地区のほとんどが低圧の配管となっています。

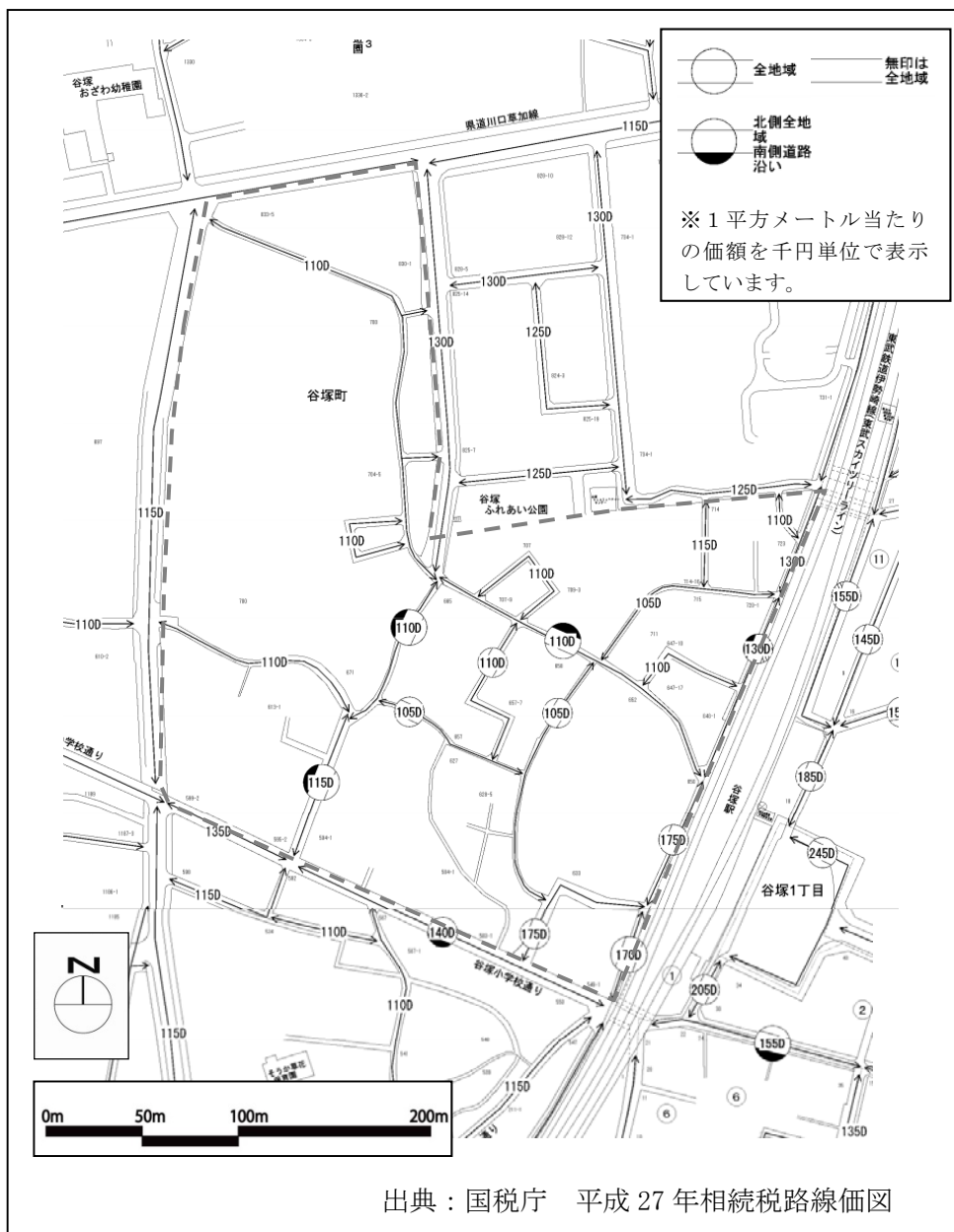
■ガス管の配管状況



8) 路線価

当地区の相続税路線価は、概ね 105 千円／㎡～110 千円／㎡ですが、駅前通りは 130 千円／㎡とやや高い路線価となっています。また、駅前から谷塚小学校通りにかけて部分的に 170 千円／㎡～175 千円／㎡と比較的高い路線があります。

■ 路線価



(2) ブロック別の特徴

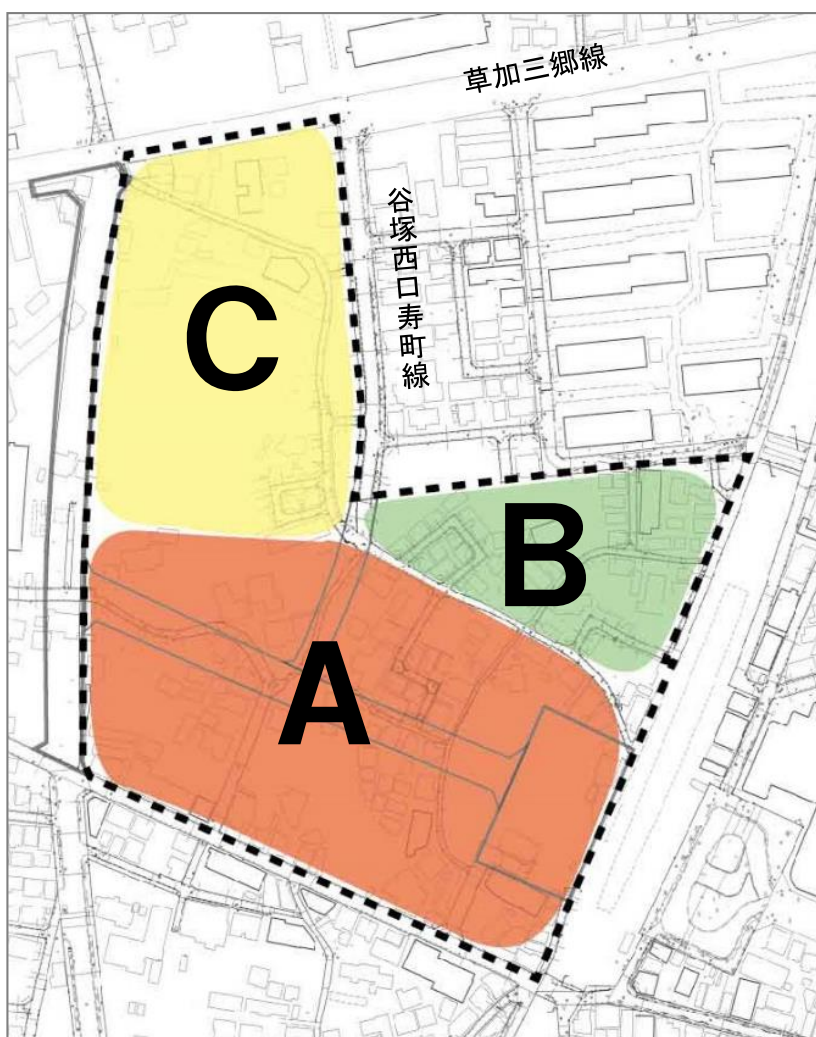
1) ブロック分けの考え方

まちづくりの整備手法の検討を進めるにあたって、地区全体を地域の特徴を考慮してA・B・Cの3つのブロックに分けました。

■ブロック別の考え方

ブロック	考え方
A	谷塚駅西口広場及び地区内を東西に横切る予定の都市計画道路を中心に、谷塚小学校通り及び谷塚松原線に囲まれたブロック。
B	北は住宅街区整備事業によって整備された集合住宅に隣接する、住宅をメインとしたブロック。
C	ゴルフ練習場を中心に、北は草加三郷線、東は谷塚西口寿町線、西は谷塚松原線に囲われたブロック。

■ブロック分け



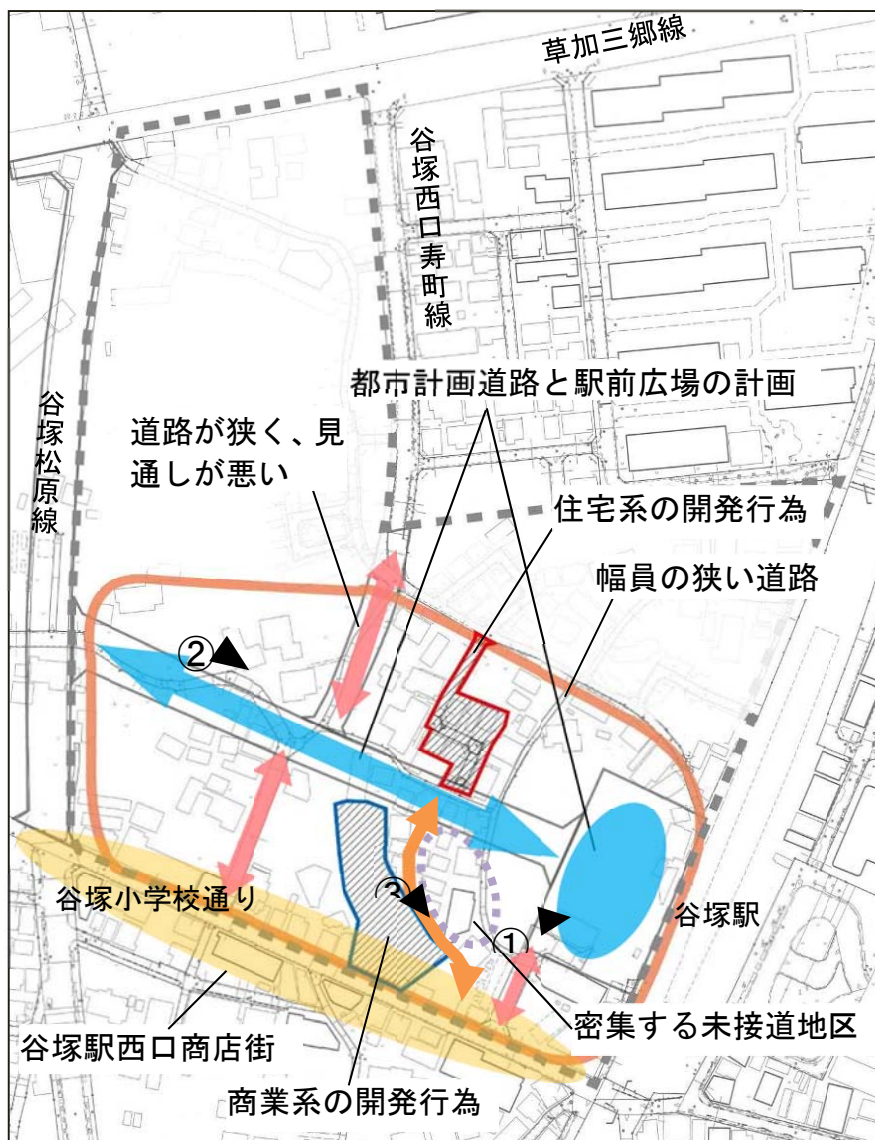
2) ブロック別の特性

①Aブロック

地区の南側にあたるAブロックは、一帯を近隣商業地域がしめており、都市計画道路と駅前広場の計画を中心に以下の特性があげられます。

- ①駅前広場、都市計画道路の整備が主なテーマであり、また、その沿道の土地利用や街並みを考える必要がある。
- ②駅前広場、都市計画道路の整備で直接影響を受ける地権者への配慮が必要である。
- ③都市計画道路等の整備に伴い、土地利用の転換が予想されるため、建物の建て方のルールや谷塚西口商店街との連携を考える必要がある。
- ④道路のネットワークが悪く、幹線道路への連絡路が少ない。
- ⑤見通しの悪い道路や幅員の狭い道路が多い。
- ⑥暗渠化された水路に沿って未接道敷地が並んでおり、建替え困難な地区がある。
- ⑦地区内唯一の公園があるが、管理がいきとどいておらず使いづらい。

■Aブロックの特性

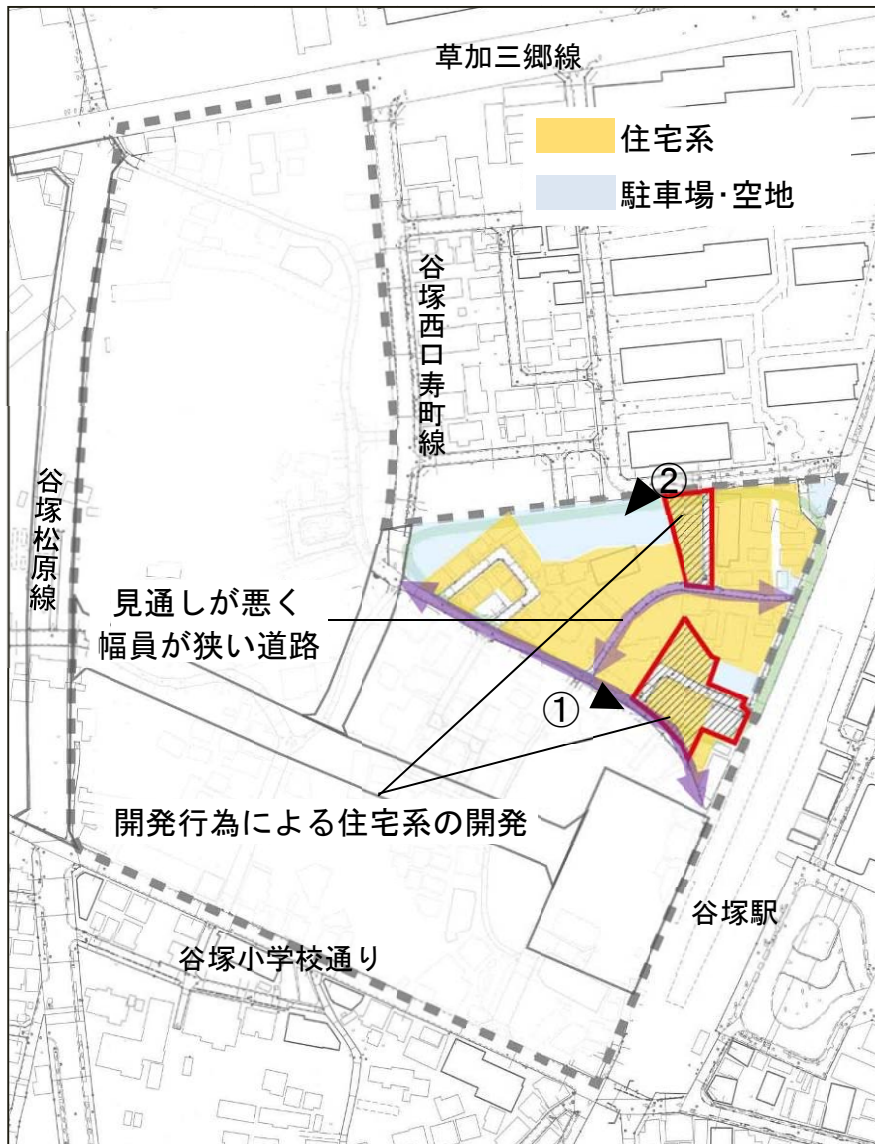


②Bブロック

地区の北東に位置するBブロックは、第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域でしめる区域です。以下の特性があげられます。

- ①土地利用の大半が、住宅もしくは駐車場である。
- ②見通しが悪く幅員が狭い道路があるが、未接道敷地は見当たらない。
- ③駐車場利用されている土地があり、今後の土地利用を注視する必要がある。

■Bブロックの特性



③Cブロック

Cブロックは、地区北側に位置する谷塚松原線と草加三郷線、谷塚西口寿町線に囲まれた第一種中高層住居専用地域の区域です。以下の特性があげられます。

- ① 3本の幹線道路に囲まれたエリアである。
- ② エリアの大半をゴルフ練習場がしめている。

■Cブロックの特性



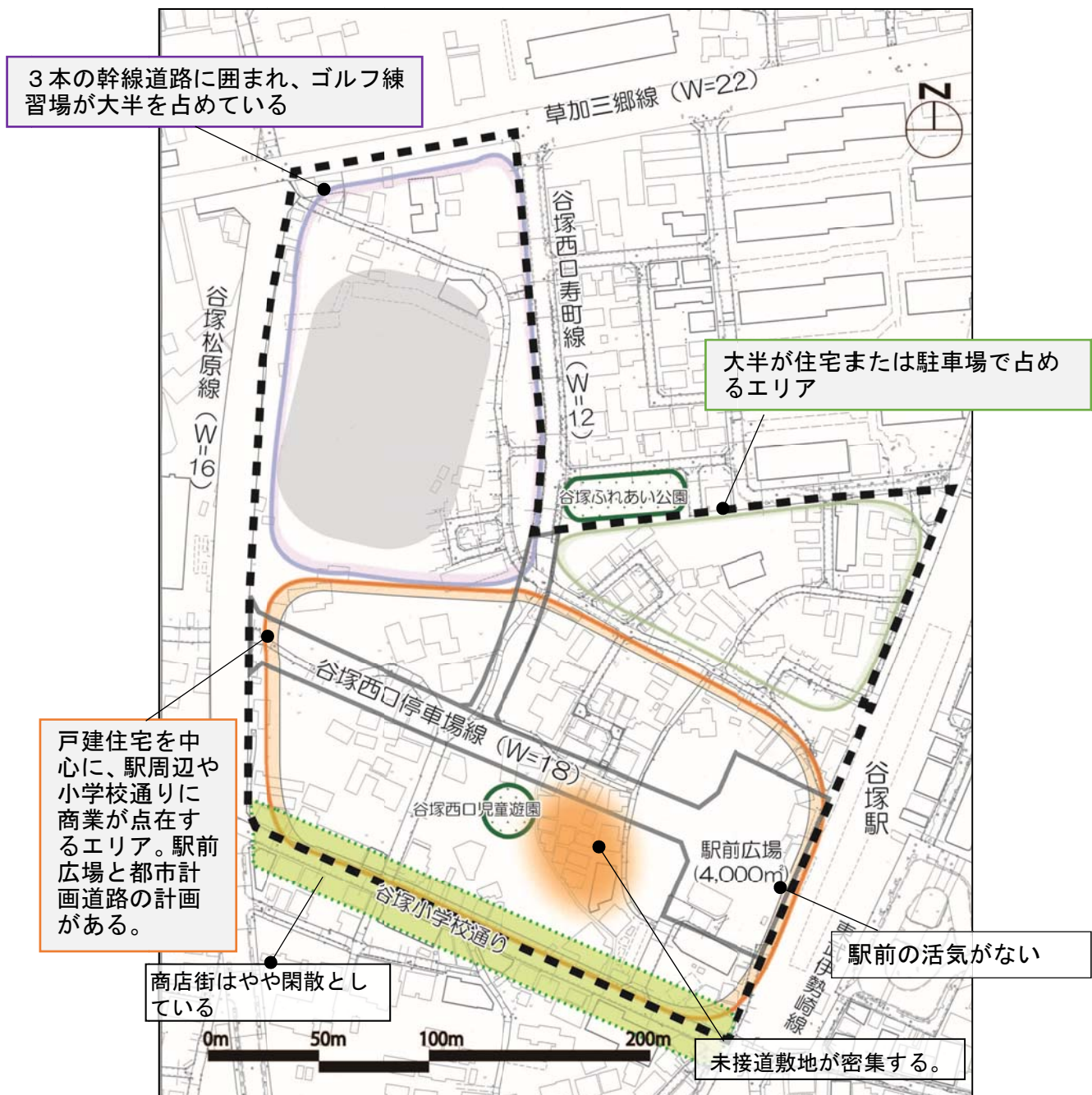
(3) 地区の現況やブロック別の特性からみた課題の整理

これらの現況や特性を踏まえ、協議会では当地区の課題の洗い出しを行いました。以下①土地利用②道路・交通③公園④その他にわけて課題を整理しました。

1) 土地利用について

- ・当地区は、主に住宅地として利用されているが、駐車場利用が散在している。
- ・地区北側は、大半をゴルフ練習場がしめている。
- ・建替え困難な未接道敷地がある。
- ・商店街はあるが、やや閑散としている。

■土地利用課題図



2) 道路・交通について

①防災

- ・地区全域でブロック塀が多く、地震時のブロック塀の倒壊により道路がふさがれてしまうことが心配される。
- ・幅員の狭い道路では、火災時の延焼が心配される。

②防犯

- ・夜間暗い道が多く危ない。街路灯などで夜間明るい街路としての環境が望ましい。
- ・人通りが少なく、視界が悪い場所で不審者事案がある。

③交通環境

- ・狭い幅員の道路や湾曲し見通しがききづらい道路が多い。道路の幅員は最低4mとし、できる限り直線形としたい。
- ・カーブミラーが少なく、標識も見づらいところがある。
- ・道路が曲がっているので、来訪者が道をわかりにくい。
- ・小学校通りは、自動車でスピードを出して走行する人が多いので危険である。
- ・谷塚松原線と谷塚西口停車場線（都市計画道路）の交差点は、多くの人や車が横断するが、信号や横断歩道がないため危険である。
- ・谷塚西口寿町線では、歩道の街路樹の根本が盛り上がり、通行に支障が出ている。
- ・東武線沿道の道路は、東口と西口で一方通行にすると良い。
- ・草加三郷線の他に、車両が東西をスムーズに横断できる道路があるとよい。
- ・現状は、谷塚西口地区周辺を通るバスルートがないが、平成28年4月に見沼代親水公園駅から草加市立病院のルートにて、コミュニティバスの運行が開始されている。

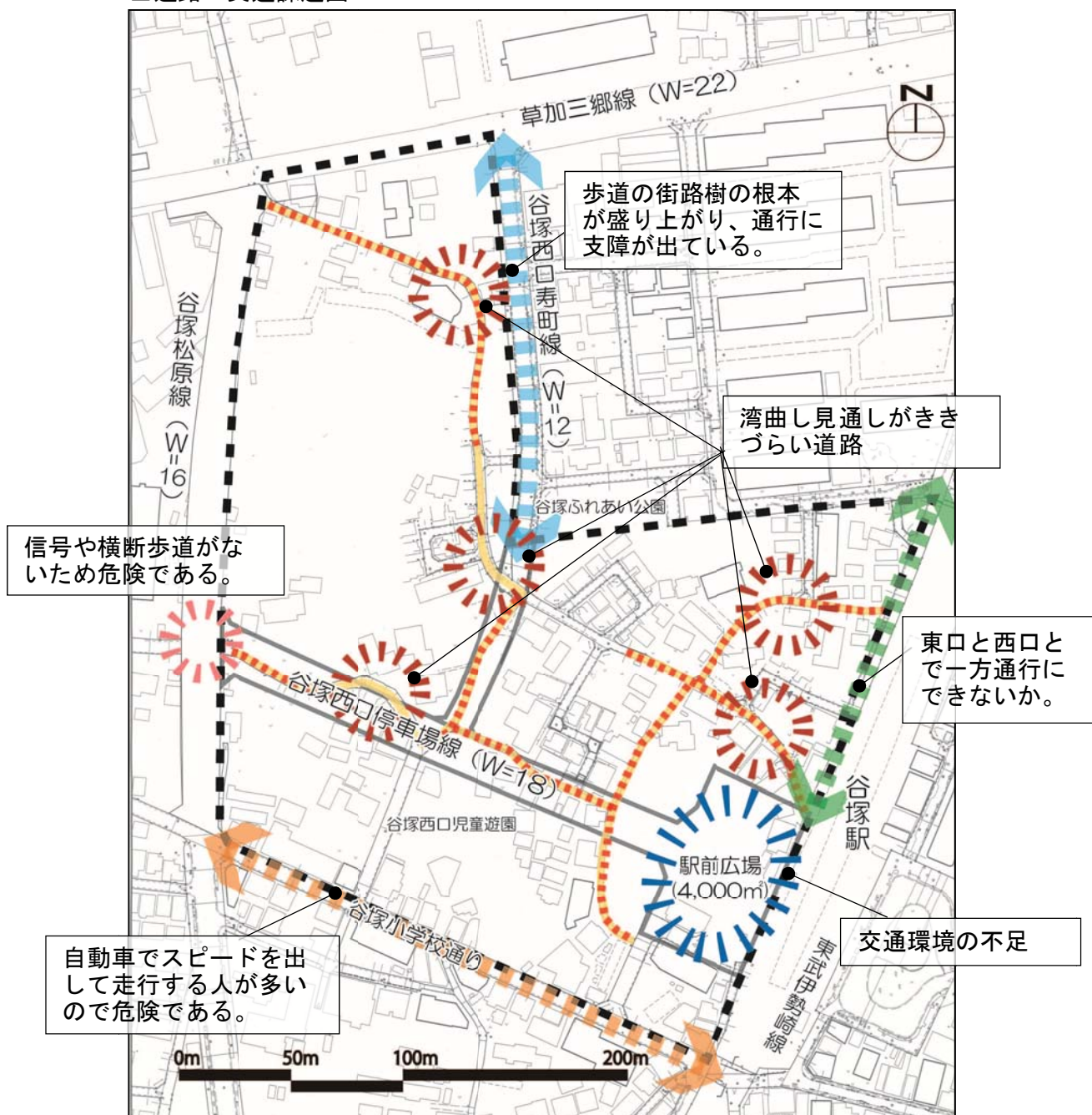
④駐輪場

- ・一時利用は、駅前が飽和しているものの充足している。
- ・定期利用駐輪場は、空きがみられる。

⑤駐車場

- ・駅前周辺にコインパーキングが集中している。
- ・月極駐車場が地区内の多くの面積を取り、散在している。
- ・谷塚西口停車場線及び谷塚西口交通広場は、未整備である。

■道路・交通課題図



3) 公園について

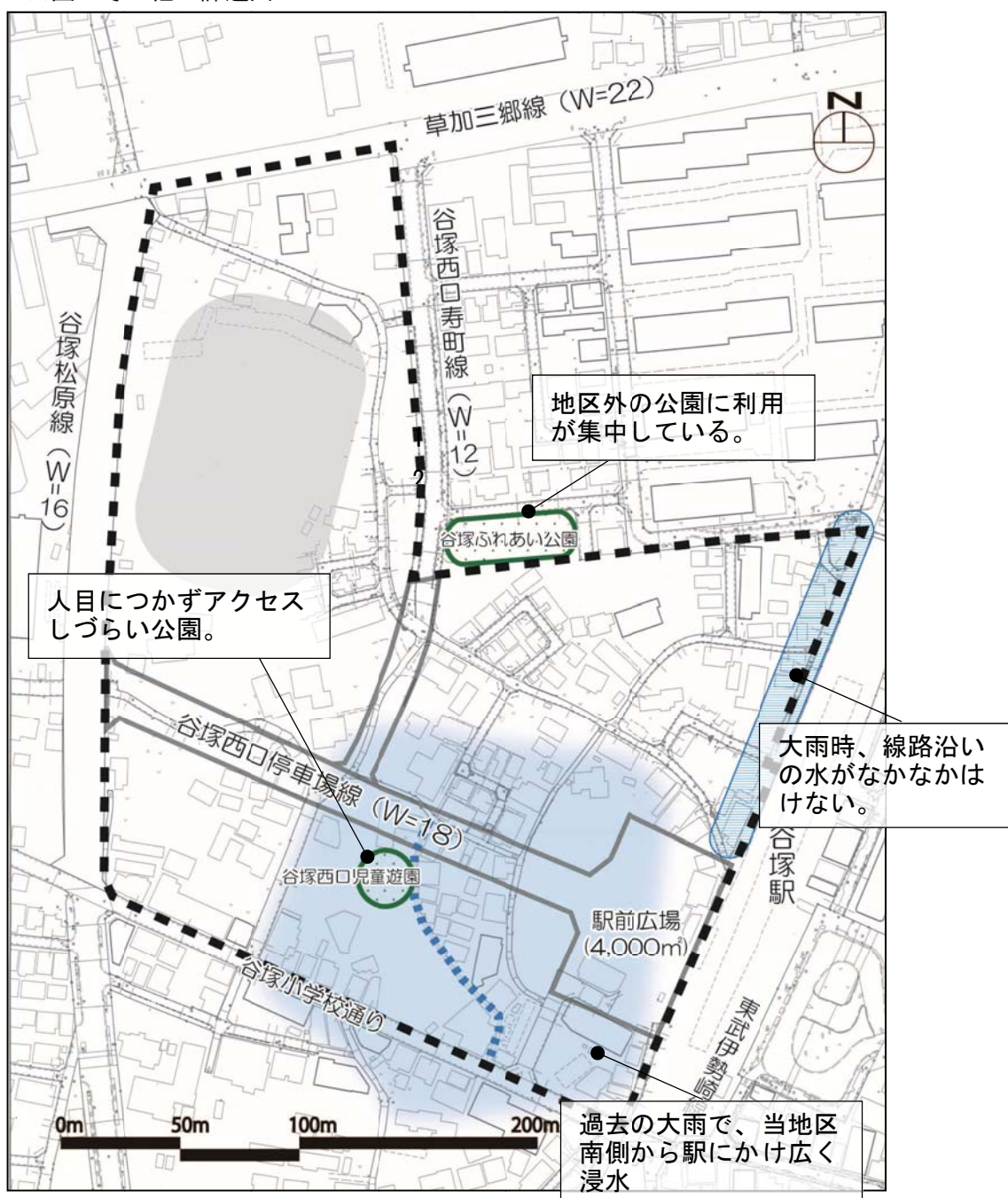
- ・谷塚西口児童公園は、狭い路地（水路）の奥にあるため、人気が少なく危険である。
- ・谷塚西口児童公園はアクセスしにくい。
- ・地区外にある谷塚ふれあい公園に利用が集中している。

4) その他

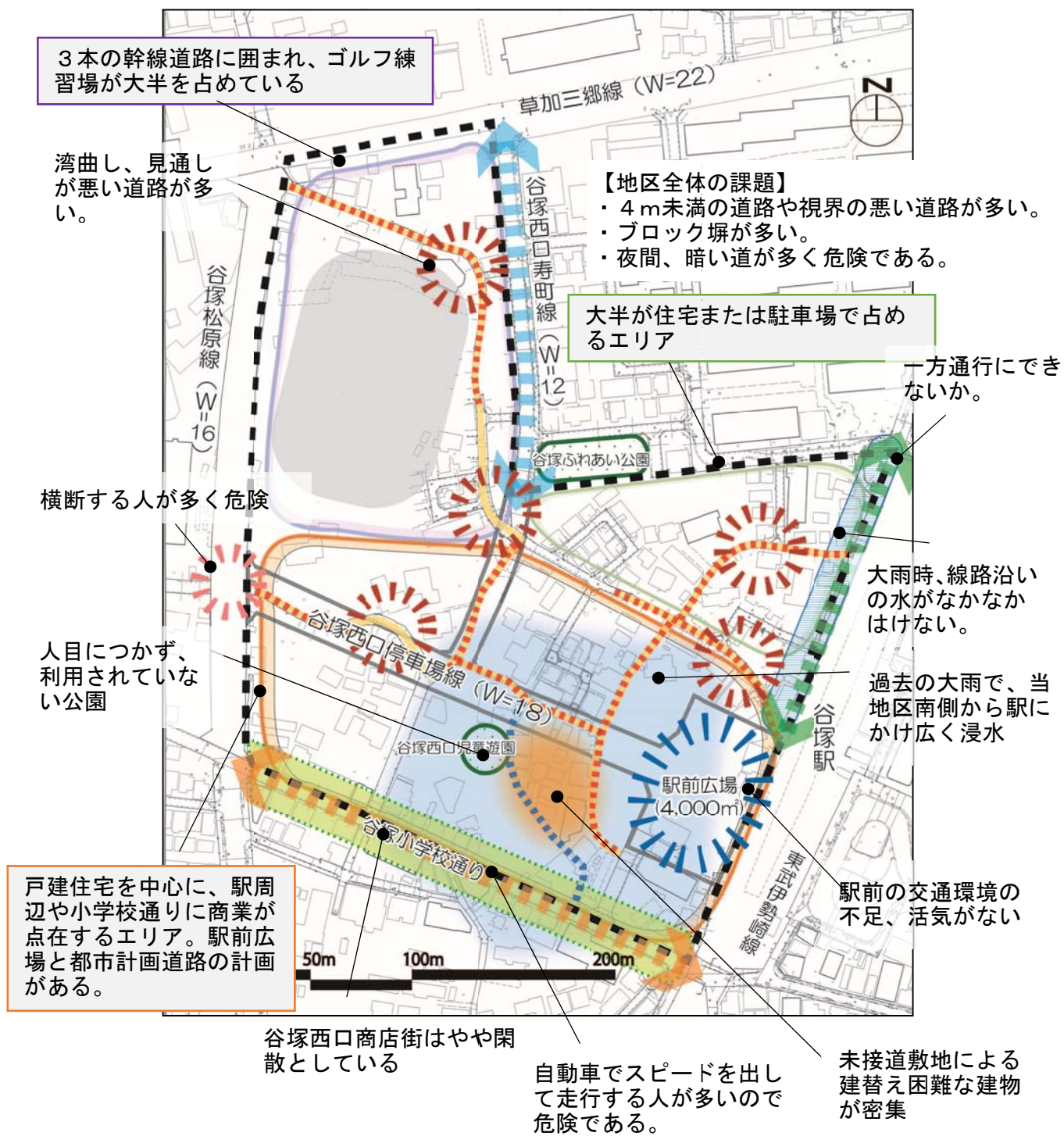
①内水・浸水について

- ・過去の台風では、地区の南側から駅にかけて、浸水域が広範囲にあった。
- ・大雨時、線路沿いの道路は浸水する。
- ・谷塚駅西口地区は湛水想定区域に該当し、湛水した場合に想定される水深は0～0.25mである。

■公園・その他の課題図



■谷塚西口地区の課題総括図



第4章 まちの将来像

谷塚駅西口地区の現況・課題やまちの特性をふまえ、まちづくりの目標の3つのテーマに沿った「まちの将来像」を示します。

(1) 安全・安心

- 災害時も緊急車両がスムーズに行き来できる道路網の形成や、震災時にも安全に避難できる道路幅員の確保等、安全・安心な基盤整備により防災性の向上を図ります。
- 歩行者や自転車利用者が互いに安全に通行できる道づくりを目指します。
- 高齢者や障がい者も歩きやすい道づくりを目指します。
- 建てこんだ住宅地を解消し、ゆとりある住環境を目指します。
- 各戸の防火性を高めることで、地区全体が災害に強いまちを目指します。

(2) 快適

- 多世代が利用できる公園・オープンスペースの確保を目指します。
- 谷塚駅西口地区の玄関口としてふさわしい、落ち着いた駅前空間を目指します。
- 谷塚西口停車場線においては、生活に密着した店舗を誘導するとともに、後背の住宅地に配慮したみどり豊かな落ち着いたきのある街並みを目指します。

(3) にぎわい

- 地域の人との交流の拠点となる駅前広場の整備を目指します。
- 学生等、新たなニーズにも対応した商業が並ぶ駅前空間を目指します。
- 駅前商業と谷塚西口商店街とが連携し、地域に根ざした店舗の誘導を図ります。

第5章 まちづくりの方向性

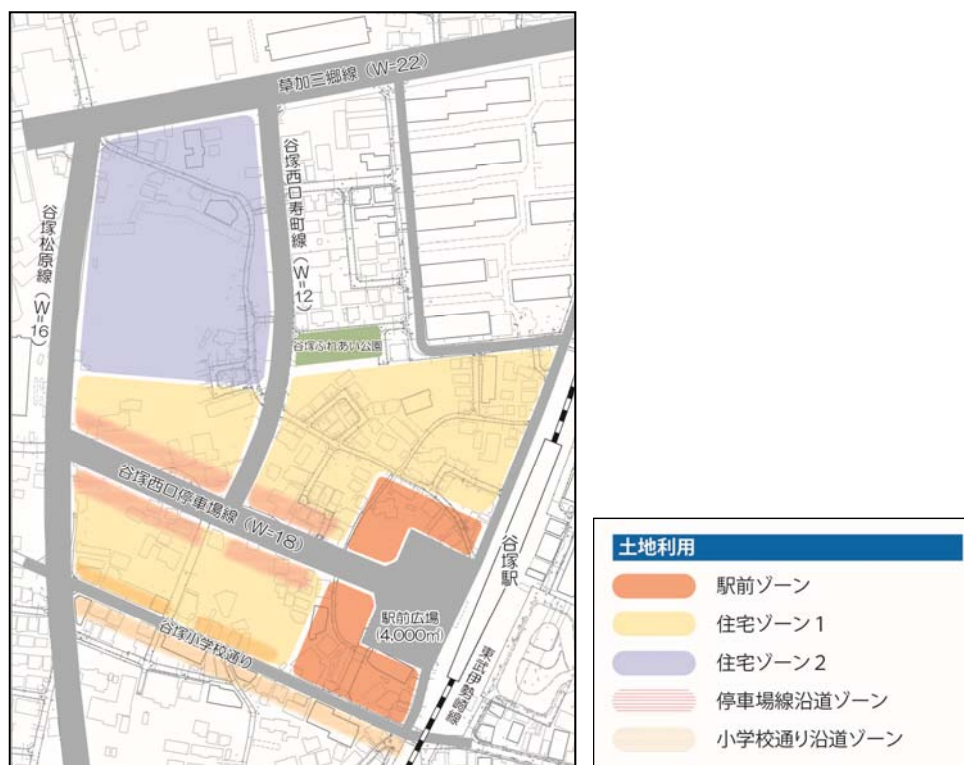
まちづくりの方向性は、まちの将来像を実現するため、基本的な考え方や整備方針を示したものです。

(1) 土地利用

土地利用について、以下に示す住宅系と商業系とで分けた3つのゾーンと地区内の2本の主要道路に面する2つの沿道ゾーンに分け、方針を示します。

■土地利用の種別

ゾーン	説明
駅前ゾーン	駅直近の商業と住宅が共存するエリア
住宅ゾーン1	都市計画道路を中心に戸建住宅、集合住宅が広がるエリア
住宅ゾーン2	ゴルフ練習場を中心に住宅が並ぶエリア
停車場線沿道ゾーン	住宅を中心に生活用品店が点在するエリア
小学校通り沿道ゾーン	谷塚西口商店会による店舗が並ぶエリア



①駅前ゾーン

- 谷塚駅西口地区ならではの落ち着いた雰囲気を大切に、中層の建物が並ぶ、ゆとりある駅前空間を目指します。
- 低層部分は店舗、中層部分は住宅利用といった、住宅と商業が共存した環境を誘導します。
- 学生等、今後谷塚駅を利用することが予想される新たな利用層にも対応した商業集積を図ります。

②住宅ゾーン1

- 戸建て住宅を中心とした、落ち着いたある住宅地を目指します。
- 面的整備などにより未接道敷地を解消と老朽化した建物の更新により、ゆとりある住宅地の形成と、公園や休憩スポットの配置等により防災性の向上を図ります。

③住宅ゾーン2

- 大規模土地利用の敷地も含め、将来的に落ち着いたある住宅地を目指します。

④停車場線沿道ゾーン

- 周辺の住環境に配慮した規模・高さ・用途の建物の立地を誘導します。
- 住宅を中心としつつ、低層部分は日用品店等、生活に密着した店舗を誘導し、暮らしやすい住環境を目指します。

⑤小学校通り沿道ゾーン

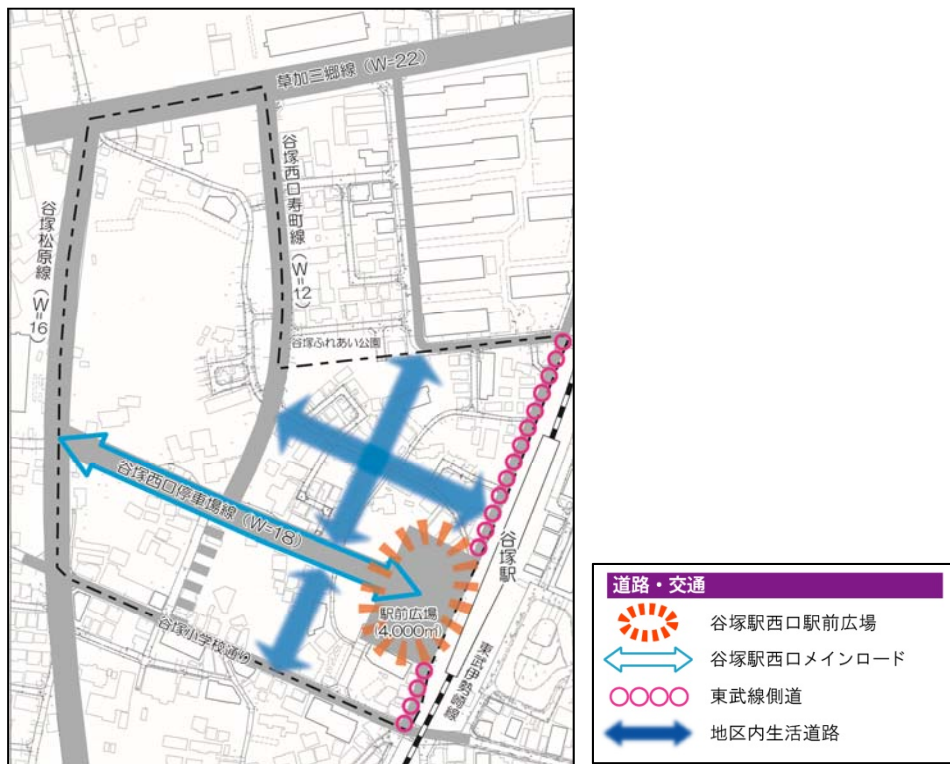
- 既存の店舗を中心に、生活に密着した店舗が並ぶほか、中層部分は住宅利用といった、住宅と商業が共存した環境を誘導します。

(2) 道路・交通

道路・交通について、新たに計画されている都市計画道路と駅前広場及び、地区内を通る主要な生活道路について、通りごとに方針を示します。

■道路・交通の種別

ゾーン	説明
谷塚駅西口駅前広場	谷塚西口交通広場。 谷塚駅西口の玄関口となる 4,000 m ² の駅前広場。
谷塚駅西口メインロード	谷塚西口停車場線。 谷塚松原線から駅前広場を結ぶ、幅員 18mの地区内の主要道路。
東武線側道	谷塚駅西口を出て南北、東武伊勢崎線と並行してはしる、幅員 6 mの駅前の道路。
地区内生活道路	地区内を通る 6～8 mの生活道路。



①谷塚駅西口駅前広場

- バスターミナルの整備を行い、谷塚駅西口地区へのバス交通網の向上を図ります。
- お年寄りやベビーカー利用者等も安全に利用できる段差のないフラットな整備をするとともに、樹木が植えられた快適な駅前広場を目指します。
- ベンチ等を設置し、地域の人々がたまり交流できる空間づくりを目指します。

②谷塚駅西口メインロード（谷塚西口停車場線）

- 後背地の居住環境に配慮しつつ、街路樹等の緑を確保し、地区のメインストリートとしてふさわしい街並みを目指します。
- 歩道は、段差のない舗装等、車いすや視覚障がい者等にとっても快適に利用できる整備を目指します。
- 自転車レーンを設置する等、自転車利用者も歩行者も安全に利用できる道路整備を目指します。

③東武線側道

- 谷塚駅を利用する地区周辺の住民など、歩行者や自転車利用者を優先とした、道路整備を目指します。
- 駅前広場内のスムーズな交通動線を確保するため、駅前広場への車両の進入を制限します。

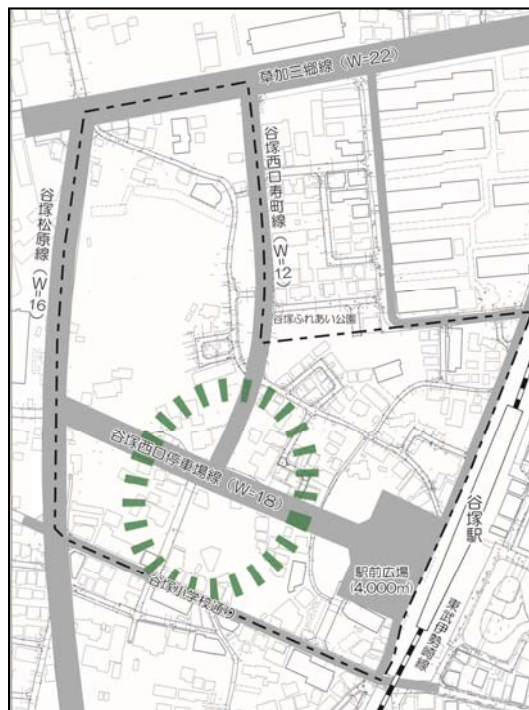
④地区内生活道路

- 自動車利用も念頭に置きつつ、歩行者を優先とした道路整備を目指します。
- 地区内の道路網の整備による十分な幅員の確保と地区外の幹線道路への接続を行い、緊急車両や避難がスムーズにできる道路整備を目指します。
- 地区内のスムーズな移動や、駅周辺・谷塚小学校通りの店舗利用の利便性向上のため、地区を南北に縦断する道路整備を目指します。

(3) 公園

地域の交流拠点としてのモラルのある利用と災害時の防災拠点となるような公園設置を促進するため、以下の方針を示します。

- 若い人からお年寄りまでが快適に利用できる公園づくりを目指します。
- 地域の人からの目が行き届く、見通しのよい公園づくりを目指します。
- 公園内には、かまどベンチなど防災時に利用できるツールを設け、緊急時は、地区内居住者のみならず、駅利用者も避難できるような防災公園としての機能も図ります。
- 谷塚駅西口メインロード（谷塚西口停車場線）や谷塚西口寿町線等の幅員の広い道路に面し、かつ駅寄りの場所に公園配置することで、安心・安全な公園づくりを目指します。



(4) 生活インフラ（防災）

その他、防災面の向上を図るため、生活インフラに関し、以下のような方針を示します。

- 避難場所や避難路などを示した案内板設置を促進します。
- 幹線道路等の電柱地中化による生活インフラの環境向上を図ります。
- 水害の発生を抑えるため、駅前広場の地下等を活用し雨水貯留施設を確保します。

排水施設（雨水貯留施設）の整備に関して

1ha以上の開発行為などをする場合には、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」により、雨水流出抑制施設の設置が義務付けられている。仮に、A・Bブロックの面的整備対象区域を約5.1haとすると、必要となる雨水流出抑制施設の規模は以下のようになる。

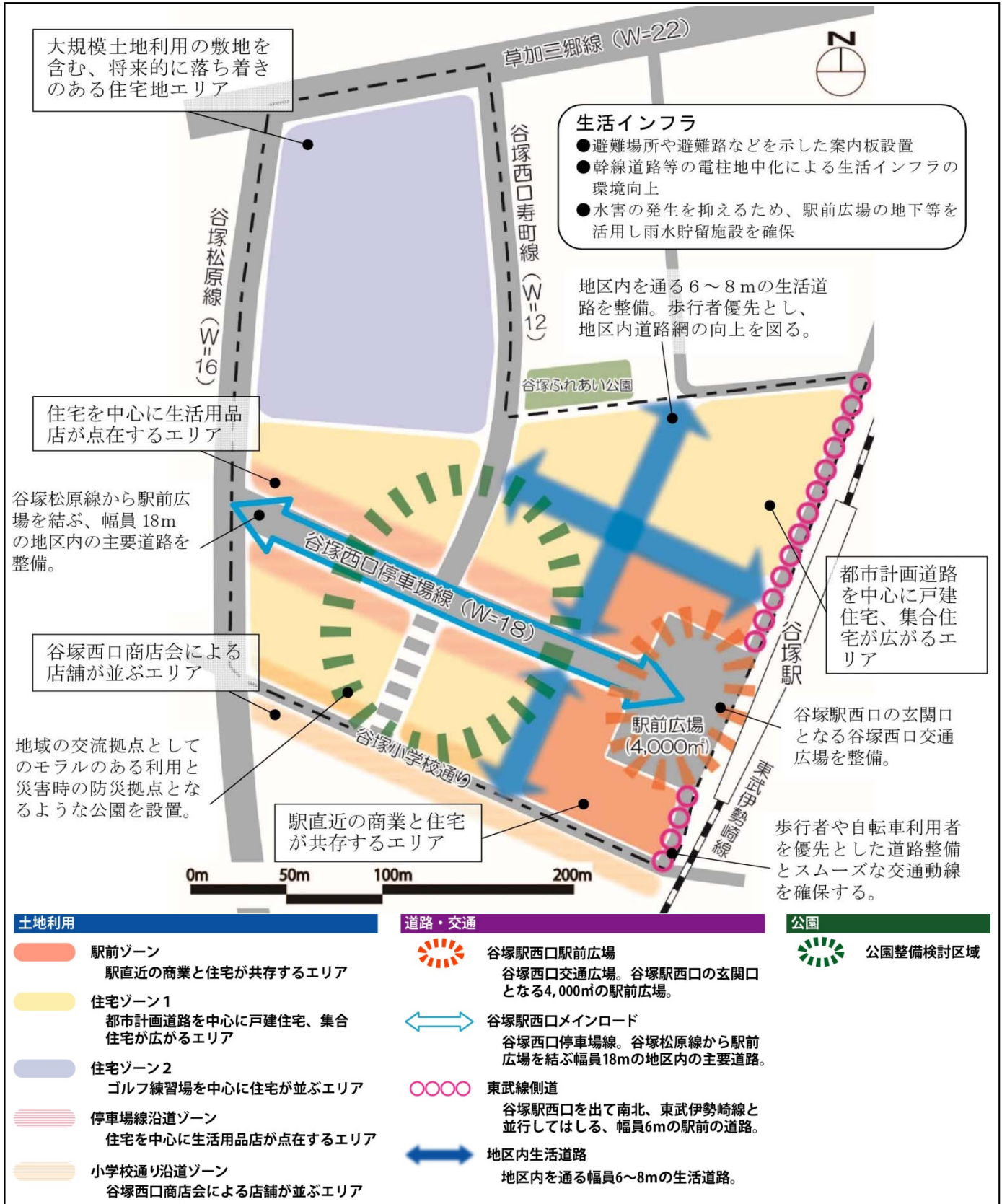
雨水流出抑制施設の容量 123.5 (m³)

※谷塚駅西口地区は湛水想定区域に該当（湛水した場合に想定される水深は0～0.25m）するため、浸透効果量は0 m³/sとして雨水流出抑制施設の容量を算出した。

(5) まちづくり構想図

まちづくり構想図は、これら土地利用、道路・交通、公園のまちづくりの方向性について、地区を区分したものです。谷塚駅西口駅前広場および谷塚駅西口メインロード（谷塚西口停車場線）の整備を促進するとともに、谷塚駅西口メインロードを軸としたゾーンでの面的整備を検討します。

■まちづくり構想図(案)



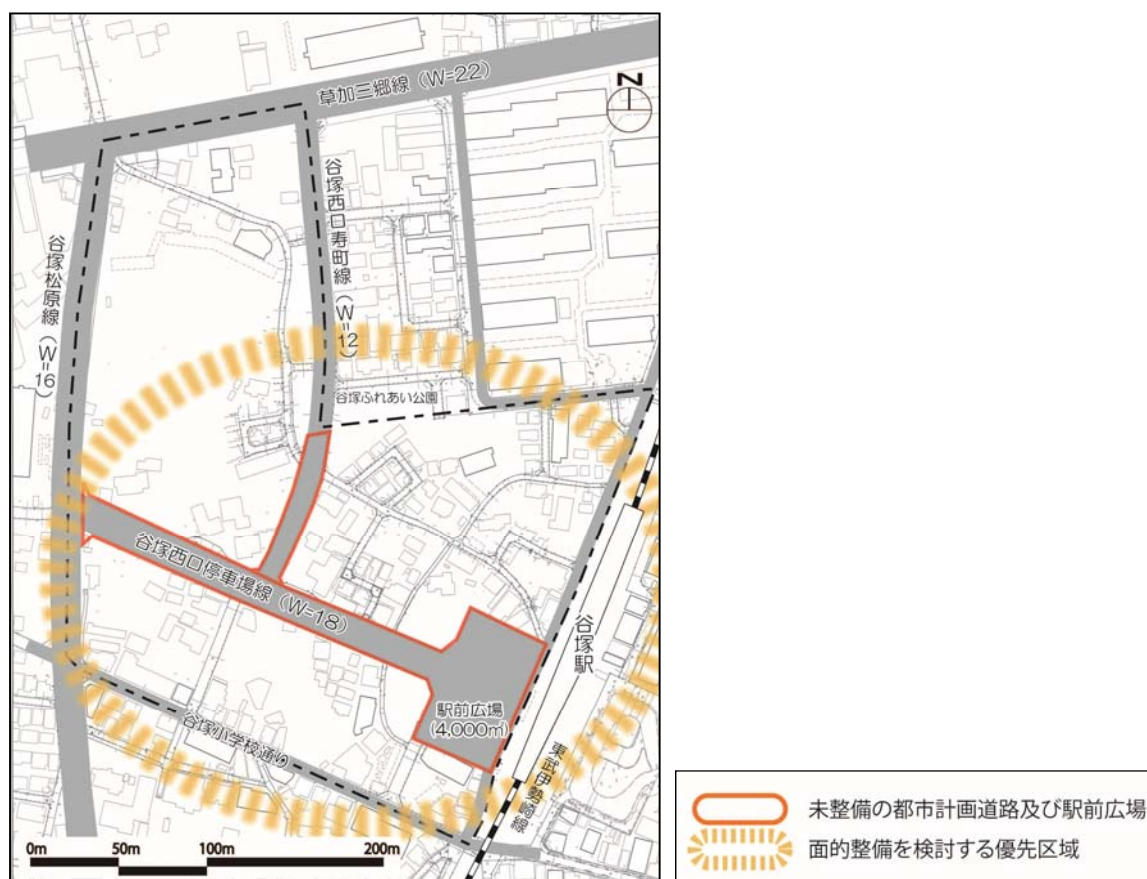
第6章 まちづくりの進め方

(1) まちづくりの手法

①面的整備

- 都市計画道路及び駅前広場の基盤整備及び沿道宅地の利用向上を図った敷地整序、道路、公園等の公共施設整備など、一体的な面的整備を促進します。
- 面的整備を行う区域については、まちづくり検討区域での整備を基本に、駅前広場及び谷塚西口寿町線の未整備部分及び谷塚西口停車場線を中心に南北に広がるエリアを優先区域として整備を促進します。
- 事業手法について、土地区画整理事業や沿道区画整理型街路事業の導入を視野に検討を進めます。

■面的整備を検討する優先区域



②まちづくりのルール

- 面的整備に合せて、各ゾーンにおけるまちづくりの方向性の実現に向けて、地区計画等による建物や土地利用に関する谷塚駅西口地区独自のきめ細かなルールを検討します。
- 地区の特性を考慮し、駅直近の住商共存の「駅前地区」及びその他の「住宅地区」にわけ検討を進めます。
- まちづくりルールの策定にあたっては、住民の意向も踏まえながら、検討を進めます。

■地区区分



■各地区で考えられる地区計画のメニュー（例）

内容	項目
駅前地区	用途の制限 建築物の高さの最高限度 建築物等の形態又は意匠の制限
住宅地区	用途の制限 建築物の高さの最高限度 建築物等の形態又は意匠の制限 敷地面積の最低限度 隣地境界からの壁面の位置の制限 垣又はさくの構造の制限

参考

1. 谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会 会則

谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会会則

第1章 総 則

(名 称)

第1条 この組織は、谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会（以下「協議会」）と称する。

第2章 目的及び事業

(目 的)

第2条 この協議会は、谷塚駅西口地区を「安全・安心で快適なにぎわいあふれる南の玄関口」としていくために、草加市と協働でまちづくりを進めるものとする。

(事 業)

第3条 この協議会は前条の目的を達成するために、次の事業を行うものとする。

- (1) 谷塚駅西口地区まちづくりの構想・計画案の作成に関すること。
- (2) 谷塚駅西口地区まちづくりのニュースやパンフレットの発行等のまちづくりの普及・啓発活動に関すること。
- (3) その他谷塚駅西口地区まちづくり事業の推進に関すること。
- (4) 前各号に係る必要な会議を開催すること。
- (5) 草加市との協議・調整・情報交換に関すること。

第3章 組 織

(会員資格等)

第4条 この協議会の会員資格は、別添図面に示す対象区域内において、土地や借地権等の権利を有する者（以下「権利者」という。）とする。

なお、権利者の親族であり、かつその親族と同居している者、又生計を共にする者等についても会員資格を有するものとする。

2 会員の入会及び退会については、申込書を提出するものとする。

(まちづくり協力員)

第5条 まちづくりに関して専門的な知識を有する者については、対象区域に土地や借地権等の権利を有しない者でもまちづくり協力員として参加することができる。

なお、協力員の参加にあたっては、全体会議で決定するものとする。

第4章 役員

(役員)

第6条 この協議会には、次の役員を置く。

- (1) 会長1名
- (2) 副会長2名以内
- (3) 事務局員
- (4) 会計

2 役員の任期は1年とし、再任を妨げないものとする。

(役員の職務)

第7条 役員の役割は次のとおりとする。

- (1) 会長は、協議会を代表し、その運営を総理する。
- (2) 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、また、欠けたときはその職務を代行する。
- (3) 事務局員は、協議会の組織運営に係る事務を行う。
- (4) 会計は会計事務を行う。

(監事)

第8条 この協議会には監事を置くものとし、協議会の会計を監査する。

2 任期は1年とし、再任を妨げないものとする。

第5章 全体会議

(全体会議)

第9条 全体会議は、会員をもって構成する。

- 2 会議は、会長が招集する。
- 3 会議の議長は、会長が指名する。

(全体会議の協議、議決事項)

第10条 全体会議は、次の事項を協議、議決する。

- (1) 会則第3条に掲げる事業に関する検討、実施
- (2) 役員会から会議に付託された事項の調査・研究及び立案に関すること。
- (3) 毎年度の事業報告及び収支決算報告
- (4) 毎年度の事業計画及び収支予算計画
- (5) 役員等の推挙及び選出
- (6) 会則の改正
- (7) その他、この協議会の業務に関する重要な事項

2 全体会議において協議、議決した事項は、必要に応じ権利者に知らせ、意見を求める。

(全体会議の成立)

第11条 全体会議は、協議会会員の参加により成立する。

なお、議決が必要な議事のある場合は、会員の2分の1以上の出席で成立することとする。ただし、委任状をもって委任した者は、出席者とみなす。

(議 決)

第12条 全体会議の議事は、特に定めるものの他は、出席者の過半数をもって議決する。可否同数のときは、議長が決める。

第6章 役員会

(役員会)

第13条 役員会は、役員をもって構成する。

2 会長は、必要に応じて役員会を開催することができる。

3 役員会は、全体会議に提出する事項並びに本会の事業の推進上必要と認められる事項及び緊急を要する事項を審議する。

第7章 その他

(会計年度)

第14条 この協議会の会計年度は、毎年4月1日に始まり翌年3月31日に終わる。

(事務局)

第15条 協議会の事務所は、会長の定める所に置くものとする。

(会則の変更)

第16条 会則は、会員総数の3分の2以上の同意を得なければ、これを変更できない。

(解 散)

第17条 この協議会は、会員総数の3分の2以上の同意を得なければ、これを解散することはできない。

(雑 則)

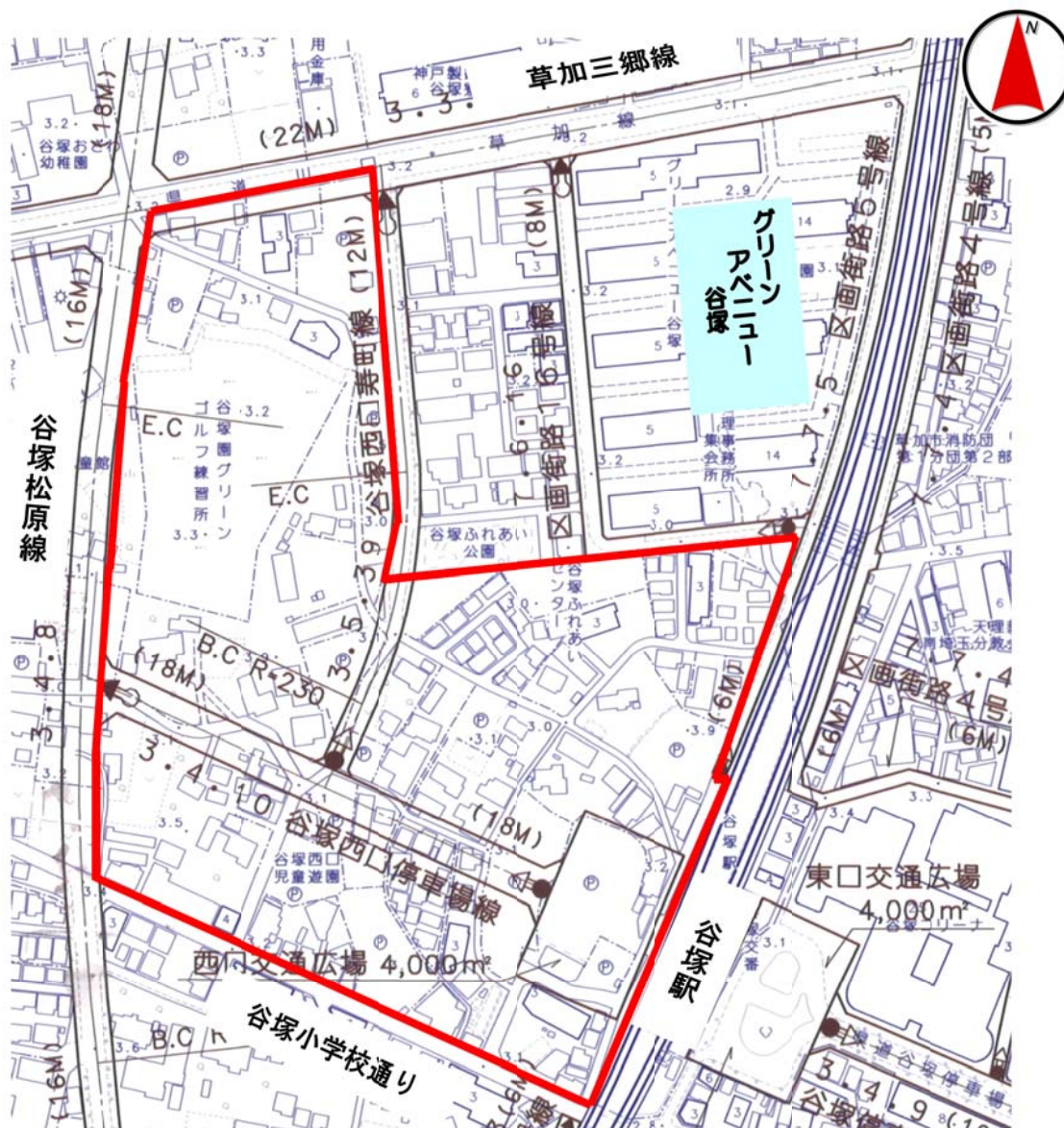
第18条 この会則に定めない事項及びその他必要な事項は、役員会の審議を得て定める。

附 則

1 この会則は、平成25年11月10日から施行する。

2 平成25年度の会計年度は、第14条の規定にかかわらず、この会則の施行の日から平成26年3月31日までとする。

別添



2. 谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会 会員名簿（平成 28 年度）

[illegible]

3. 谷塚駅西口地区まちづくり構想（中間まとめ）に関するアンケート調査結果

谷塚駅西口地区まちづくり構想（中間まとめ） に関するアンケート調査結果

■調査の概要

- ・実施期間：平成 28 年 12 月 21 日（水）～平成 29 年 1 月 10 日（火）
- ・調査対象：登記簿謄本に記載されている土地・建物の所有者。
- ・実施方法：調査対象地区内の居住者には、アンケートのポスティング配布。地区外居住者には、郵送配布を実施。調査票は、郵送により回収。

■権利者

区 分		権利者総数	土地権利者数	建物権利者数
地区内		136	105	31
地区外	市 内	44	41	3
	市 外	36	29	7
合 計		216	175	41

※建物権利者数は、建物権利のみを所有している人数。

※権利者数は、平成 28 年 11 月 16・17 日の登記簿謄本より。

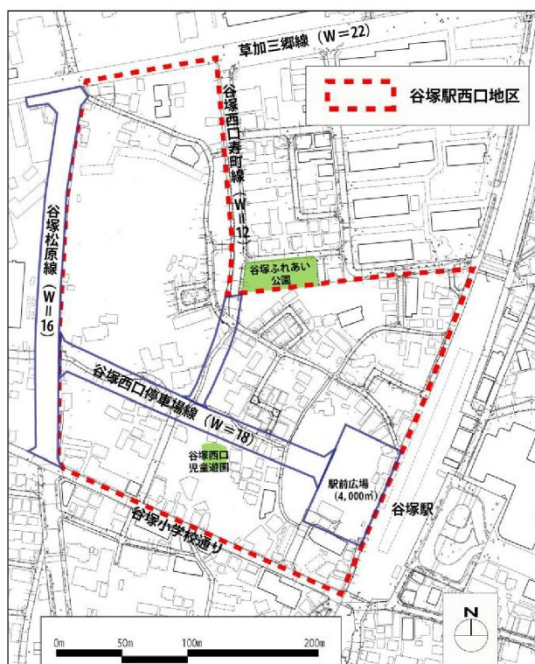
■配布・回収結果

- ・アンケート調査票配布総数：171
- ・回 収：93 票（回収率：54.4%）
- ・内 訳

区分	地区内		地区外		合 計	
会 員	22/24	91.7%	5/5	100.0%	27/29	93.1%
非会員	44/82	53.7%	21/60	35.0%	65/142	45.8%
不明※	—	—	—	—	1/—	—
合 計	66/106	62.3%	26/65	40.0%	93/171	54.4%

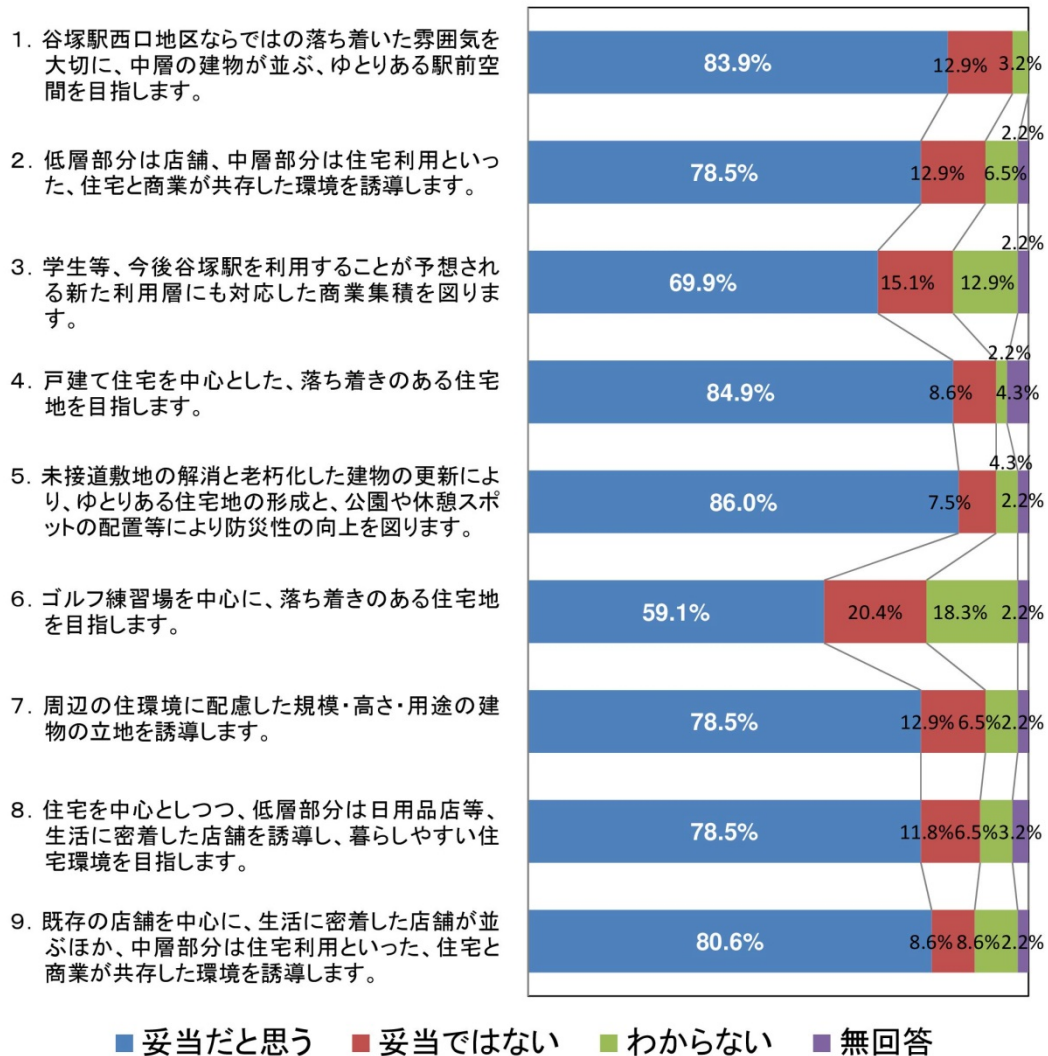
※内訳不明な方が 1 名

■調査対象地区



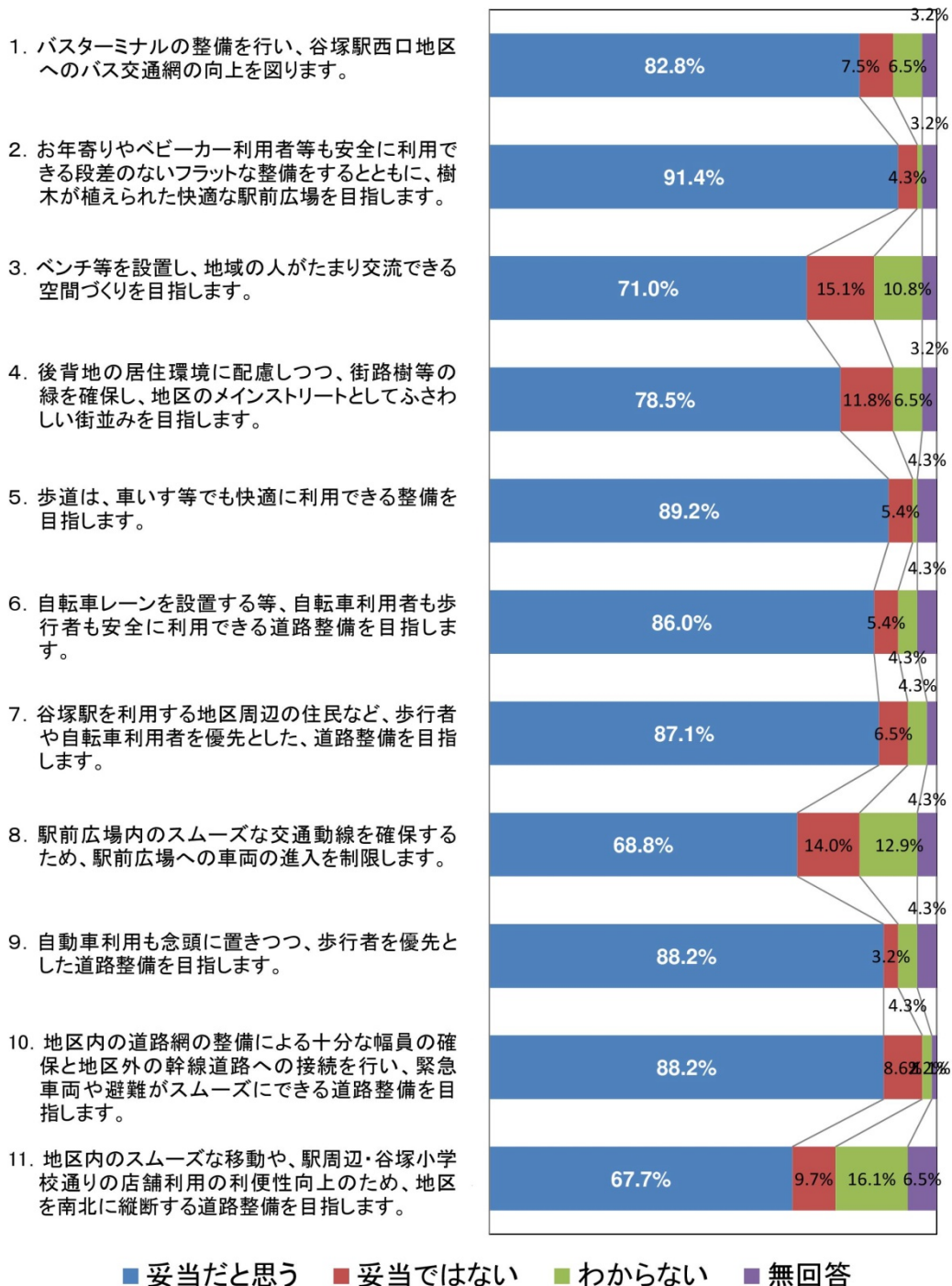
【問1】 土地利用の方向性についてお尋ねします。

土地利用の各項目について、あなたのお考えは「妥当だと思う」「妥当ではない」「わからない」のうち、どれにあてはまりますか。N=93（単数回答）



【問2】 道路・交通について、お尋ねします。

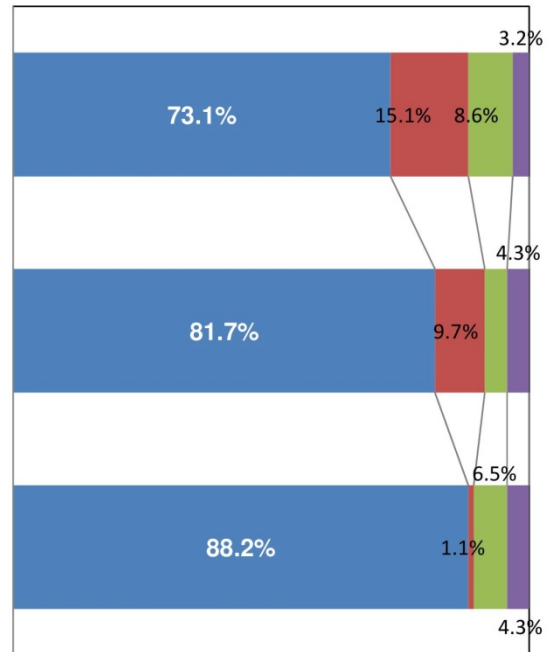
道路・交通の各項目について、あなたのお考えは「妥当だと思う」「妥当ではない」「わからない」のうち、どれにあてはまりますか。N=93（単数回答）



【問3】 公園・防災に係る生活インフラについて、お尋ねします。

公園・防災に係る生活インフラの各項目について、あなたのお考えは「妥当だと思う」「妥当ではない」「わからない」のうち、どれにあてはまりますか。N=93（単数回答）

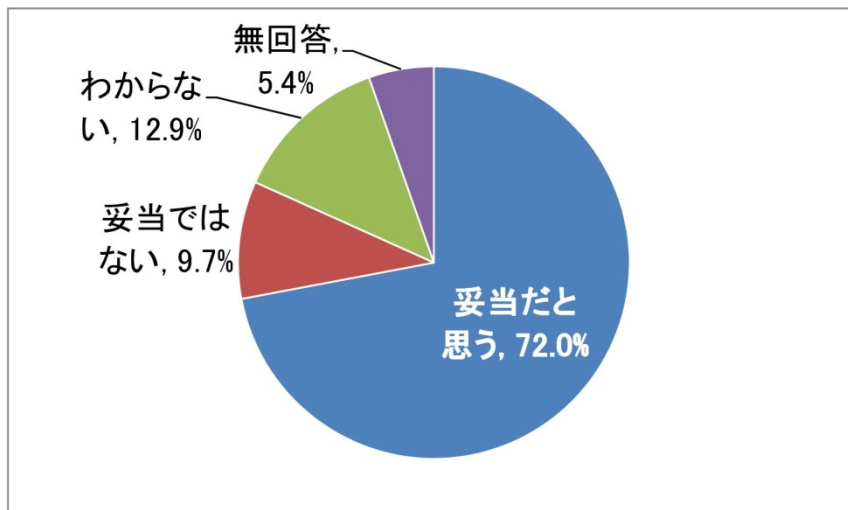
1. 谷塚駅西口メインロード（谷塚西口停車場線）や谷塚西口寿町線等の幅員の広い道路に面し、かつ駅寄りの場所に公園配置することで、安心・安全な公園づくりを目指します。
2. 防災面の向上を図るため、幹線道路等の電柱地中化による生活インフラの環境向上を図ります。
3. 水害の発生を抑えるため、駅前広場の地下等を活用し雨水貯留施設を確保します。



■ 妥当だと思う ■ 妥当ではない ■ わからない ■ 無回答

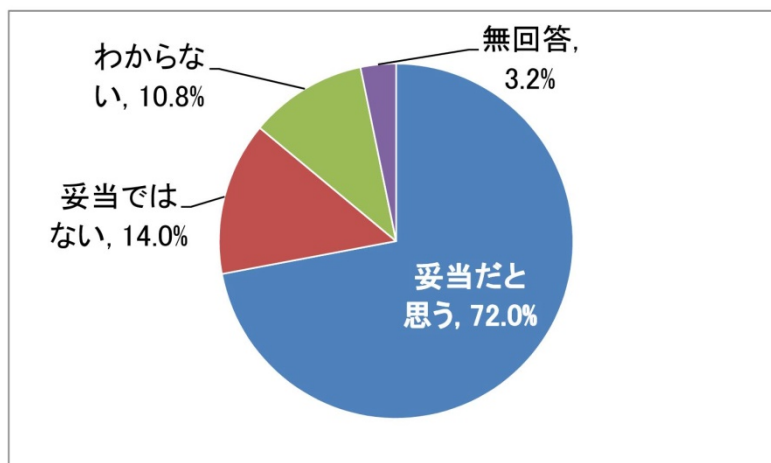
【問4】 まちづくりの方向性についてお尋ねします。 N=93（単数回答）

当地区では、基盤整備・敷地整序を目的に、権利者の意向に柔軟に対応し、早期に事業化を図るため、面的整備の導入を進める案としています。また、下図の点線内の範囲を面的整備の優先区域に定めることを検討しています。あなたのお考えは「妥当だと思う」「妥当ではない」「わからない」のうち、どれにあてはまりますか。



【問5】 まちづくりのルールについてお尋ねします。 N=93（単数回答）

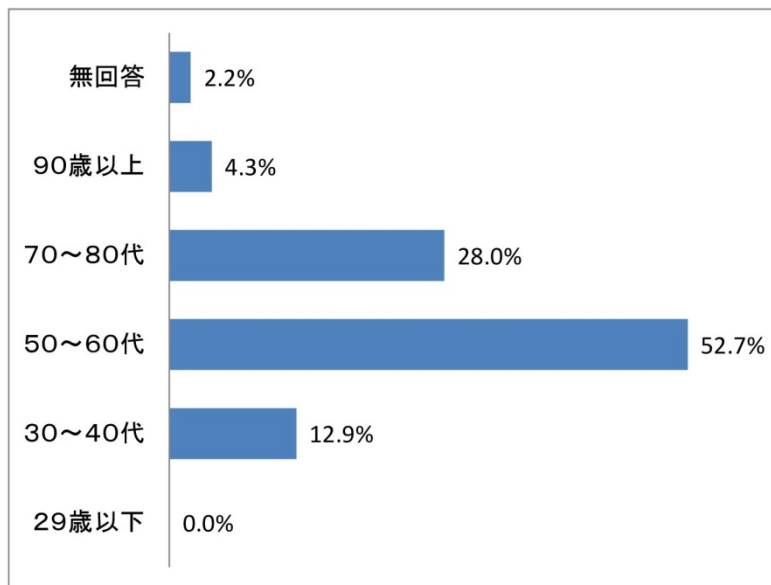
街並みの形成のため、面的整備に併せ、建物や土地利用に関する谷塚駅西口地区独自の地区計画によるルールを検討しています。あなたのお考えは「妥当だと思う」「妥当ではない」「わからない」のうち、どれにあてはまりますか。



【問6】 あなたご自身についてお尋ねします。

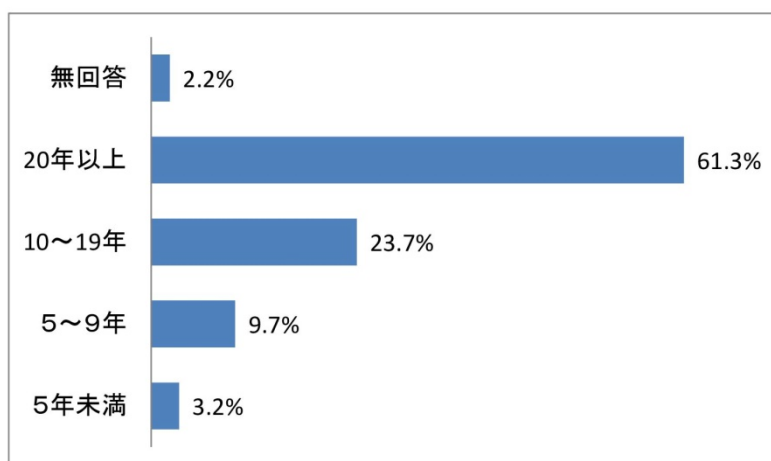
問6－1 あなたの年齢はどれにあてはまりますか。

N=93（単数回答）



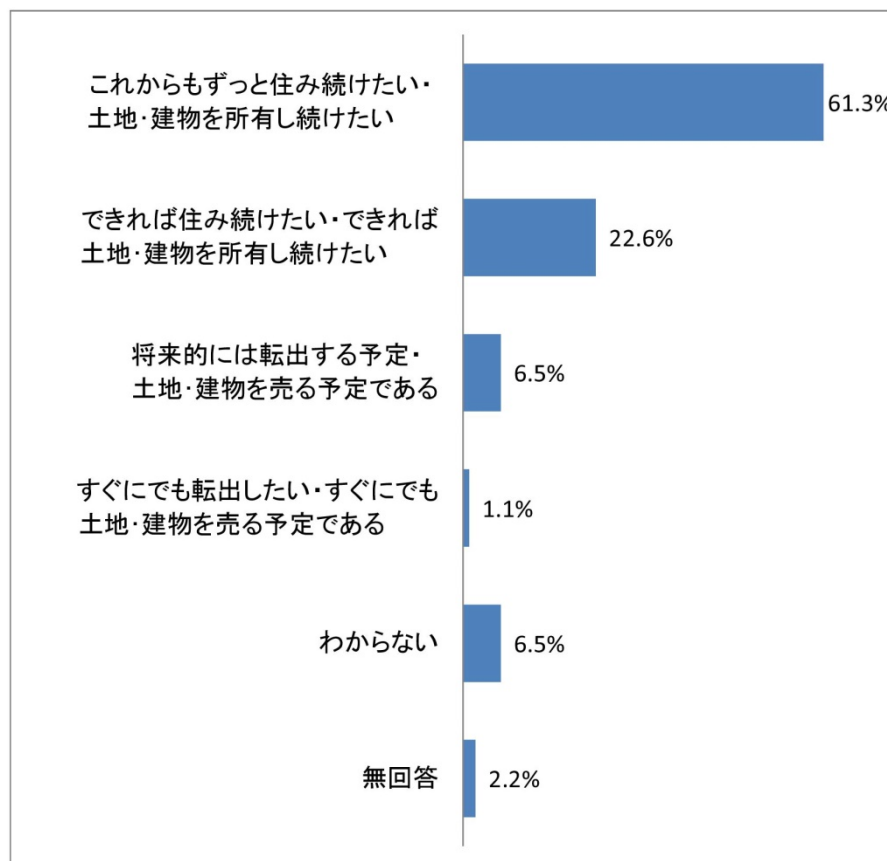
問6－2 居住年数又は所有する物件の所有年数はどの程度でしょうか。

N=93（単数回答）



問 6－3 当地区に将来的に居住又は土地・建物を所有するお考えはありますか。

N＝93（単数回答）



【問7】 ご意見やご提案があればご記入ください。また、各設問で「わからない」に○をつけた方は、その理由についてご記入いただけると幸いです。

(○:肯定の意見、△:留意すべき事項など、×:反対の意見)

①土地利用

【土地利用全般について】

△宅地としての面積不足の感がある。

△土地利用①－２について、中層部分の住宅利用とは何か。整備に伴う立退き、住民の受け入れの為に住宅なのか。何のための住宅か定かではない。

×商業地は不要である。魅力のある店でないと客は入らない。

×中層住宅は不要である。人口減少のため、今後、住宅が余る。

【ゴルフ練習場について】

△ゴルフ練習場の近隣に対する対策等の整備ができていないか不明なので、わからないと回答した。

×ゴルフ練習場はもっと郊外へ移転してほしい。

×ゴルフ練習場が私企業である限り、将来についてはわからない。ゾーン分けする必要はないのかもしれない。

×谷塚ゴルフ場が谷塚西口地区まちづくり構想で除外されていることについて、疑問が多く残る。まちづくりを地区全体で考えるのであれば筋道が通らぬことである。数十年も放置状態にしたため、時間が経ってからでは対策が後手に回る。谷塚ゴルフ練習場については注意して見ていく。

【公共施設について】

○駅前ゾーンについて、市民が気軽に利用できる図書館、保育園、スポーツジム等、人が多く集まる場所にしているかどうか。まして学校ができる可能性があれば特に若い人が増え、町を活性化させる。東口に無いものを作る事は西口と東口の人口の往来にも影響があると思う。老若男女が自由に利用できる施設を希望。往来する人口が増えることは商業的にも良いのでは。

△谷塚駅を利用する学生が、どの程度いるのか見当がつかないが、利用人数（規模）により、対応を図ればよい。

②道路・交通

【都市計画道路について】

○道路等は早急に実行して頂きたい。

○街路樹を植えるのなら、特に視覚障がい者に対して配慮が必要である。

△広い幅の道路は子供が渡り切れず車にはねられて痛々しい事故につながることも忘れずにすべきである。

△対策が遅れている。もっと早くに何とかならなかったのか。道路ができるといわれてから30年程待っている。なかなか前に進めず、いつまでたっても変わらない。

△整備によって発生する不利な点を抑えつつ、保守管理にお金がかからないようにしてほしい。

△「検討区域」全体について検討して行くのではいつになるのかわからない。「西口駅前広場」と「谷塚西口停車場線」を優先的に整備し、その他については平行して検討すべきだ。

【駅前広場について】

- 西口駅前、東口駅前に見劣らない発展を遂げてほしい。
- △駅前広場への車制限は駅へ迎えの車はどうするのか等よく内容を検討してほしい。
- △駅前広場は自転車進入禁止にすべきだろう。歩道、サイクリングロードは不要である。自転車のマナーがあまりにも悪すぎる。駅前広場の出入口に駐車場をつくれればよい。
- △どこの駅前も同じようにする必要はない。
- △西口の整備に合わせ、ゴミ、タバコなどの問題解決もしてもらいたい。(喫煙所の設置やゴミ箱、吸い殻入れなどの設置など)
- △駅前のロータリーにベンチを設置しているような駅はあまり見たことがない。
- ×谷塚駅西口について車両の進入を制限しないでほしいが、設問内容では判断できないため、「わからない」を選択した。

【東武線側道について】

- △谷塚駅西口を出た通路が狭い、汚い、下水の臭いがする。通路がデコボコ、雨水がたまり、車が通ると水はねがひどい。とりあえず、現在の状況を改善してほしい。

【地区内の道路について】

- △谷塚駅西口停車場線と谷塚松原線の交差する場所は高齢者の方や子供たちが横断するのに危険なので、横断歩道が必要ではないか。

③公園・生活インフラについて

【公園について】

- △公園は現状も駅近くでは若者のたまり場になって夜中たいへん迷惑した経験があるので、安心・安全ではない。
- △谷塚児童遊園は利用者がほとんどなく、夕刻、暗くなると少年たちが騒いだり、いじめによる叫び声のように「痛い！」と繰り返し声が聞こえるため、様子を見に行くことがしばしばある。奥まった場所で周りから死角になっている公園は危険である。また、利用者の量が少ない割に雑草などの刈作業の際も業者が市有地を横断したり、車両を許可なく止めていたこともあり、路上駐車禁止区域に駐車して作業するのは如何なものか。

【生活インフラについて】

- 震災時の電柱の倒壊が心配である。
- △高額な設備投資、税金が必要と思われるため、「わからない」を選択した。
- △電柱の地中化は良いが、時がかかりすぎる

④まちづくりの方向性（整備手法）について

- 当地区の整備については賛成である。
- 早期の整備を望む。着工の目標期日を公表し推進してもらいたい。
- 家屋の実際の所有者である母は、90歳を超えており、一刻も早い事業化が望まれる。30年以上も

待たせられている状況を早く解決してもらいたい。

○一日も早く進めてほしい。私が生存中に完成結果をみたい。

×家の移転は望まない。

×予算の用途が不明であり、無駄遣いではないか。整備で土地を動かすのは巨額の費用がかかる。無理があるのではないか。

×土地区画整理事業については、引っ越し、補償などいろいろとたいへんな面があるので、賛同しづらい。

×かつて道路計画による立退きでかなりたいへんな思いをしたので、もしまた土地区画整理事業になるとすれば、賛同するのは難しい。できれば当地区は静かな住宅地としてほしい。大きな道路に家が面するのは騒音や車の多さなどの理由から不安である。

⑤まちづくりのルールについて

×地区計画は制限を定めることを主目的としているように見受けられるので、「妥当ではない」とした。

⑥その他

△都市計画マスタープランを10～20年以内に変更すると良い。

△ベンチ等を設置すると、不良グループがたむろしたり、タバコを吸う人が利用したりするのではないか。

△谷塚には谷塚の良さがある。人口が減少していくなかでの道路づくりやまちづくりについては、工夫できることも多いのではないか。

△協議会メンバーについては、もっと若い人を中核にするべき。現行メンバーだけでは活動（意見合意）を行う上で、真のまちづくりができないと思う。

△将来的な居住等の見通しについて、これから年をとった場合、住居としては都内のほうが良いかもとの理由から「わからない」と回答。

△年齢的にも永くはないので、将来的なことを考え他へ移っても良いが、店舗を貸しているのでそのあたりが問題である。

△特段の説明がなくアンケートを元に意向をまとめ、メリット・デメリットが示されないまま住民の意向としてしまうのではないかという恐れがある。アンケートを行うのであれば、その回収率の開示が必要だと思う。回収率を上げるためには説明をし、住民が納得しなければならないと思う。今後はアンケート回収にも時間的に余裕をもってほしい。

△谷塚小学校通りに停車するバスは、商店街通りの車幅が狭いため、バスが停車すると、対交車や自転車、歩行者の姿が大変見えにくく、危険である。

△当地区は、東京都の隣接地として、災害、防災のための土地、緑の西口（森の街）、大型車の通行の少ない生活安息地区とするのが良いだろう。大きな視野で「都の一部、緑の森のオアシス」としてほしい。

以上

4. まちづくりニュースによる周知の状況について

■まちづくりニュース概要

配布日	ニュース	内容
平成 28 年 6 月 30 日（木）	第 15 号 まちづくりニュース	・平成 28 年度第 1 ・ 2 回全体会議開催報告 ・協議会会長の挨拶 ・平成 27 年度事業報告、決算報告 ・平成 28 年度事業計画、収支予算 ・平成 28 年度役員及び幹事の選任 ・市長挨拶 ・第 2 回全体会議の概要 ・権利者の皆様へ
平成 29 年 3 月 14 日（火）	第 17 号 まちづくりニュース	・第 4 回全体会議の報告 ・アンケート結果を受けて

※第 16 号は欠番