

谷塚駅西口地区まちづくり整備計画



谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会

令和2年3月

谷塚駅西口地区まちづくり整備計画

目 次

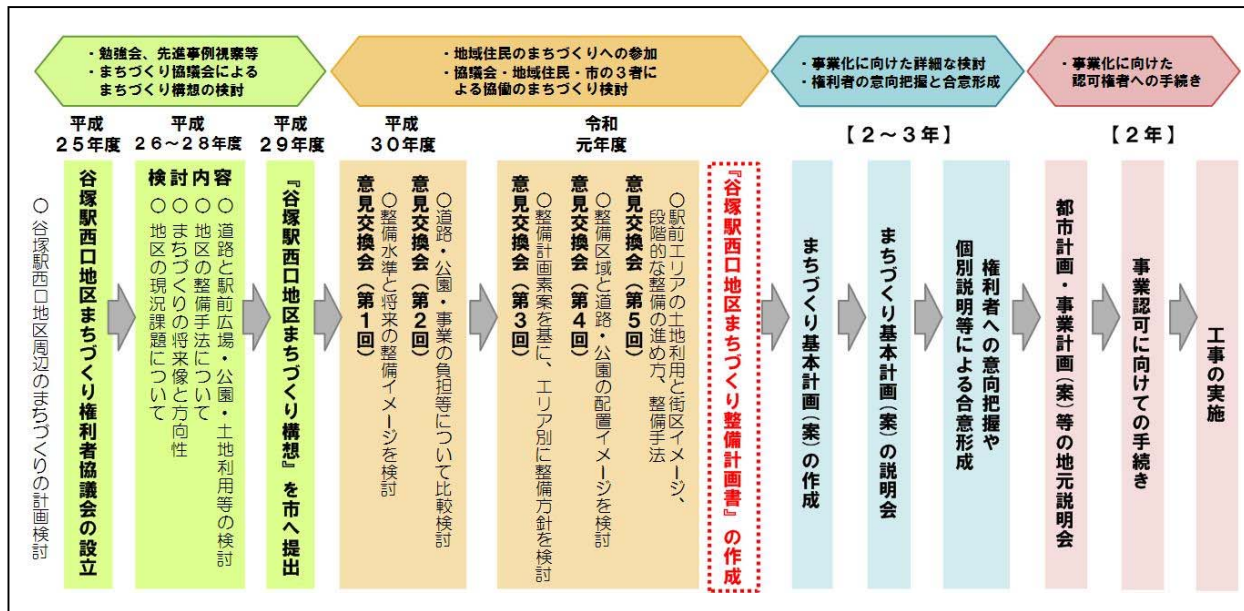
1. はじめに	1
1) 策定の経緯と目的	1
2) これまでの取組み	2
2. 現況と課題	4
3. 意見交換会と意向調査	6
1) 意見交換会の概要	6
2) 意見交換会の結果（第1回～第5回）	7
3) 意向調査の概要	11
4) 意向調査結果の分析	12
4. 整備計画	15
1) 整備目標	15
2) 整備方策	16
3) 整備計画図（案）	21
4) 今後の検討事項について	22

1. はじめに

1) 策定の経緯と目的

谷塚駅西口地区（以下「当地区」という。）は、東京に隣接している草加市の南の玄関口であるが、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ある。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（以下「当協議会」という。）」を設立し、約 7.6ha の区域を対象とした駅周辺のまちづくりの検討に着手した。平成 26 年度から平成 28 年度にかけて、まちの将来像やまちづくりの方向性、進め方について取りまとめた「谷塚駅西口地区まちづくり構想（以下「まちづくり構想」という。）」を市へ提出した。

本計画は「谷塚駅西口地区まちづくり構想」の実現に向けた、令和 5 年度の都市計画決定等の事業化を視野に入れ、当地区における土地利用や都市基盤整備等に関する方向性を定めることを目的とする。



まちづくり構想



まちづくり構想図

2) これまでの取組み

平成25～28年度	谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会の設立（平成25年11月） ・道路と駅前広場・公園・土地利用等の検討 ・地区の整備手法について ・まちづくりの将来像と方向性 ・地区の現況・課題について 「谷塚駅西口地区まちづくり構想（案）」を取りまとめ
-----------	---

	項 目	開催日	主な内容
平成29年度	役員会	2017年 5月19日	○第1回全体会議の進行、内容、役割分担について ○今後について
	全体会議 (第1回)	2017年 5月28日	○まちづくり構想（案）について ○「まちづくり構想」を市へ提出
	まちづくりニュース (第18号)	発行日 2017年 7月	○まちづくり構想の提出について ○第1回全体会議の内容について
	全体会議 (第2回)	2018年 3月22日	○まちづくり構想について ○まちづくりの検討について ○まちづくりに関する意見交換
平成30年度	役員会	2018年 10月15日	○第2回全体会議の内容について
	全体会議 (第1・2回)	2018年 10月30日	○事業化に向けてのスケジュール案について ○協議会の広報活動の方法と時期について ○今年度のまちづくり検討のテーマと進め方
	まちづくりニュース (第19号)	発行日 2018年 11月	○第1回全体会議の概要 ○第2回全体会議の概要
	第1回 意見交換会	2018年 11月24日	○過年度のまちづくり検討の経緯について ○意見交換
	まちづくりニュース (第20号)	発行日 2018年 12月	○事業化に向けた今後の流れ（案） ○意見交換で検討した内容 ○参加者からの主な意見 ○次回の意見交換会とご意見ボックスの設置 のお知らせ
	役員会	2018年 12月18日	○第1回意見交換会の結果報告 ○次回の意見交換会への参加者呼びかけ 活動について
	役員会	2019年 1月25日	○第2回意見交換会の内容について ○当日の意見交換の進め方
	第2回 意見交換会	2019年 2月2日	○今までの経緯について ○整備計画の素案説明 ○意見交換

平成30年度	まちづくりニュース (第21号)	発行日 2019年 2月	○第2回意見交換会で検討した内容 ○参加者からの主な意見 ○望ましい整備案の方向性について ○次回の意見交換会のお知らせ ○ご意見シートの回収状況と記入のご案内
	役員会	2019年 2月22日	○第2回意見交換会の結果報告 ○今後のスケジュール案とその内容について ○第3回全体会議の開催について
	全体会議 (第3回)	2019年 3月22日	○平成30年度の意見交換会の実施報告 ○協議会の広報活動の報告 ○今後のスケジュール案とその内容について
	まちづくりニュース (第22号)	発行日 2019年 3月	○まちづくり意見交換会の参加率の報告 ○協議会の広報活動について報告 ○出席者からの主な意見 ○来年度のスケジュール案及び検討案

	項 目	開催日	主な内容
平成31年度(令和元年度)	役員会	2019年 9月26日	○第3回意見交換会の内容について ○協議会の広報活動の方法と時期について
	全体会議(第1回) 第3回 意見交換会	2019年 10月10日	○今年度のスケジュール ○意見交換会の実施にについて ○協議会の広報活動の方法と時期
	まちづくりニュース (第23号)	2019年 10月	○第1回全体会議の内容について ○今年度の活動スケジュールについて ○第3回意見交換会の結果について ○次回の意見交換会のお知らせ
	役員会	2019年 11月7日	○第4回意見交換会の内容について
	第4回 意見交換会	2019年 11月9日	○意向調査票の集計結果 ○意見交換
	まちづくりニュース (第24号)	2019年 12月	○第4回意見交換会の内容について ○意向調査の集計について報告 ○第4回意見交換会の出席者からの主な意見 ○次回の意見交換会のお知らせ
	役員会	2019年 12月16日	○第5回意見交換会の内容について ○意向調査票の回収について
	第5回 意見交換会	2020年 1月17日 1月19日	○意向調査票の集計結果 ○整備イメージ案の説明 ○意見交換 ○今後の予定について
	まちづくりニュース (第25号)	2020年 3月	○第5回意見交換会の内容について報告 ○意向調査の集計について報告 ○第5回意見交換会の出席者からの主な意見 ○今後の協議会活動の予定について

2. 現況と課題

当地区の現況と課題について、まちづくり構想で以下の通りに示されている。

【土地利用】

- ・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占めている。
- ・建て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。

【道路・交通】

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、来訪者にとっては、道が分かりにくい。
- ・小学校通りは、自動車です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、歩道の街路樹の根元が盛り上がり、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良い。
- ・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、空きが見られる。

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。
- ・谷塚駅西口停車場線及び谷塚西口交通広場は、未整備である。

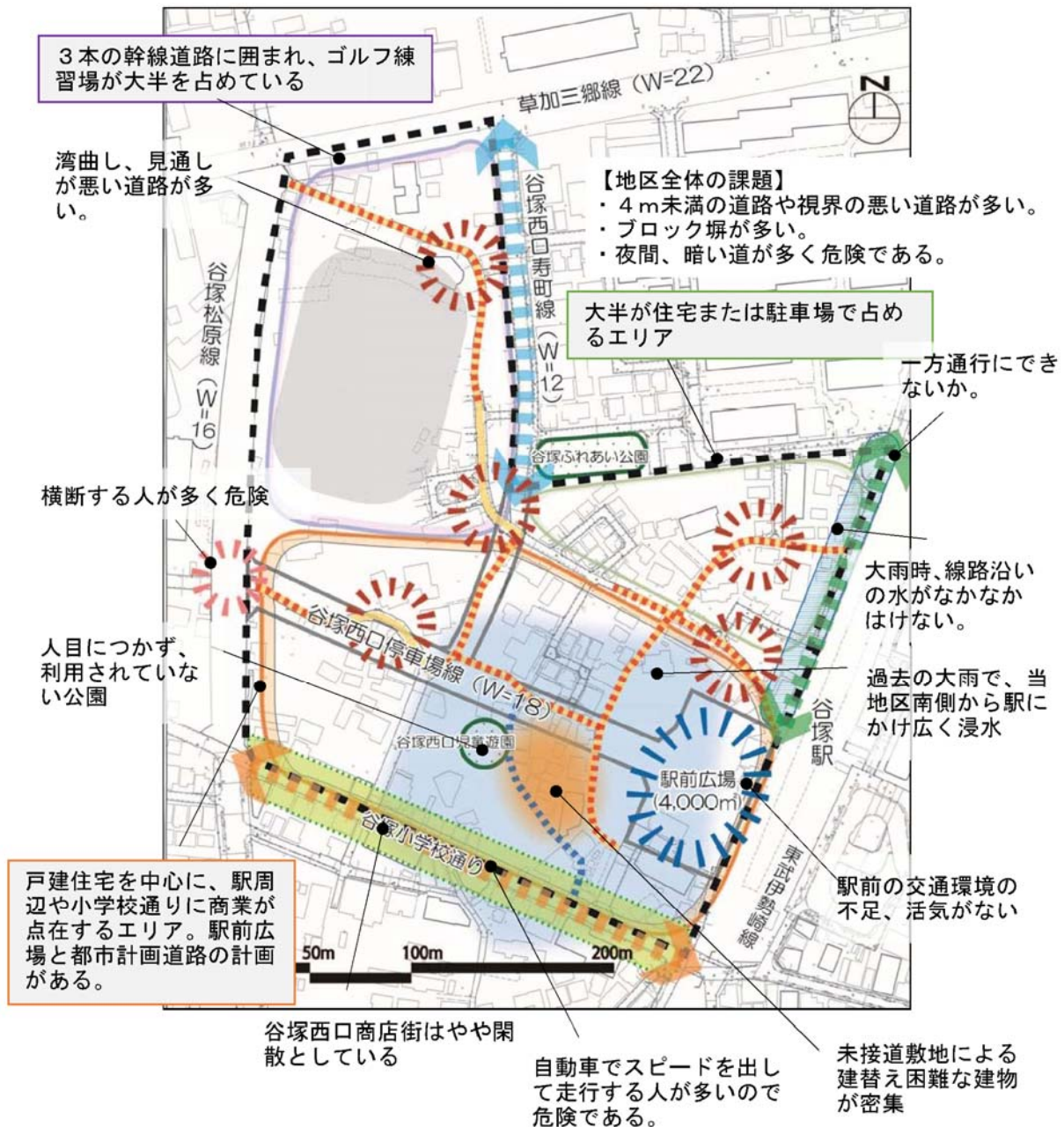
【公園】

- ・谷塚西口児童公園は、狭い路地(水路)の奥にあるため、人气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。

【その他】

- ・過去の台風では、地区の南側から駅に掛けて、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。
- ・谷塚西口地区は冠水想定区域に該当し、冠水した場合に想定される水深は0～0.25mである。

課題総括図



3. 意見交換会と意向調査

地区内権利者が考える、まちの課題やまちづくりに対する意見・要望を把握するため、意見交換会を5回、意向調査を1回、実施した。

1) 意見交換会の概要

平成30年度 整備計画素案の検討	●第1回意見交換会	
	開催日	平成30年11月24日（土）
	話し合いのテーマ	「まちづくり構想図」を基に整備水準、将来の整備イメージ等を検討
	出席者	協議会会員：6名 一般地権者：6名 草加市：3名
	●第2回意見交換会	
	開催日	平成31年2月2日（土）
平成31年度（令和元年度） 整備計画素案を基に、実現可能な計画案を検討	話し合いのテーマ	整備計画素案（6案）を基に、道路・公園、負担等を比較、望ましい整備計画案を検討
	出席者	協議会会員：11名 一般地権者：7名 草加市：3名

望ましい整備計画素案の共有

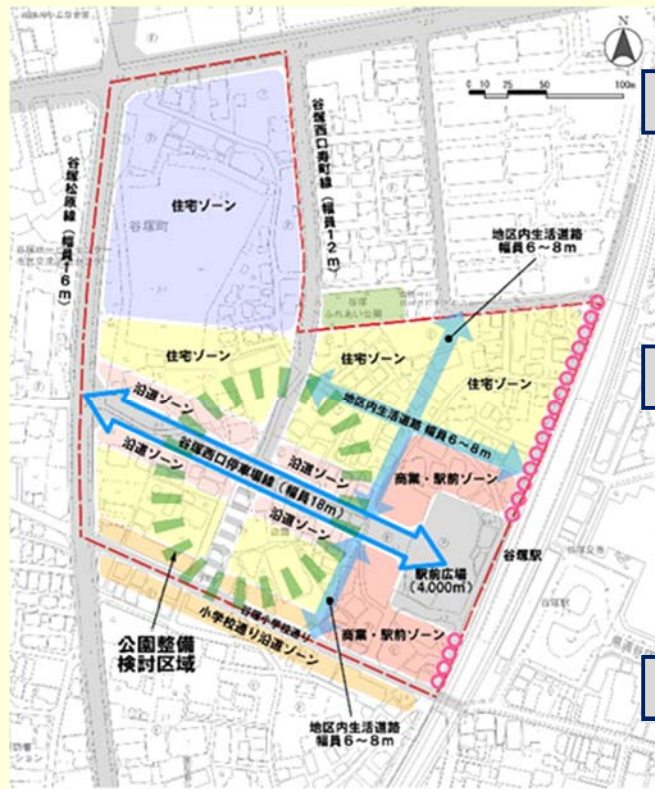
平成31年度（令和元年度） 整備計画素案を基に、実現可能な計画案を検討	●第3回意見交換会	
	開催日	令和元年10月10日（木）
	話し合いのテーマ	地区を4つのエリアに区分し、整備計画素案を基に、エリア別に整備方針を検討
	出席者	協議会会員：6名 草加市：3名
	●第4回意見交換会	
	開催日	令和元年11月9日（土）
	話し合いのテーマ	整備区域、道路と公園の配置について検討
	出席者	協議会会員：4名 一般地権者：5名 草加市：4名
	●第5回意見交換会	
	開催日	令和2年1月17日（金）、令和2年1月19日（日）
	話し合いのテーマ	駅前周辺エリアの土地利用・街区イメージ3案を基に、望ましい整備イメージを検討
	出席者	協議会会員：7名 一般地権者：7名 草加市：4名

整備区域、整備水準等の共有

2) 意見交換会の結果（第1回～第5回）

<第1回意見交換会>

まちづくり構想図



道路の幅員

地区内の現況道路の幅員と写真を見ながら、将来の道路の幅員等について検討

公園の規模・位置

検討地区の約7.6ha に対して、必要な公園面積(約 2,300㎡に形取ったカード)を用いて、公園の規模や位置について検討

将来の整備イメージ

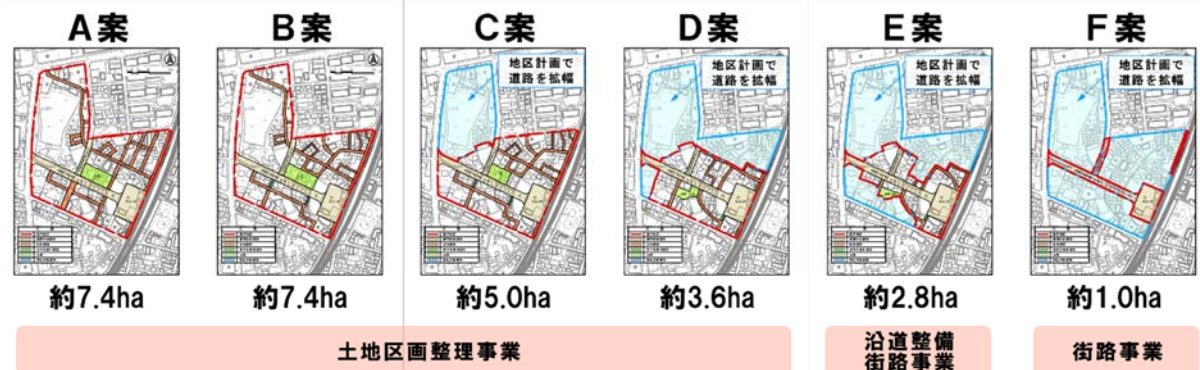
駅前広場と谷塚西口停車場線を中心に土地活用や街並みに関する将来の整備イメージについて検討

項目	意見・要望
道路	- 道路幅員の基本は6mが望ましい。 - 駅前に向かう歩行者と車の動線をしっかり分けた計画を考えてもらいたい。 - 駅周辺の鉄道沿いの道路が渋滞する。
公園	- まちづくりの検討を進める中で公園は必要である。 - ふれあい公園と一体的に整備することが出来ないのか？ - 商業面から見ると駅前の地価は高くなるが、地価の高いところに公園があって良いのか？ - 公園での花火等に迷惑しているため、管理方法を考える必要がある。
防災	防災面の検討は今後のまちづくりにおいて大切なので、しっかり考えてもらいたい。
景観・賑わい	- 今後の西口地区を考えると、現状では魅力がないように思える。 - まちに賑わいも必要である。
その他	- 計画が遅れば、遅れるほど地元の方の暮らしにも影響する。 - 駅前広場と駅前道路は先に整備して、その後に周辺の道路を整備していけば良いのでは？ - 事業費等の負担がどのくらいあるのか心配である。

<第2回意見交換会>

	A 班（住宅エリア）	B 班（駅前エリア）
各班の意見	・ 駅前の整備を優先 ・ 段階的な整備として、まちづくり構想を基にした協議会（案）を推進すべき ・ 駅前整備によって、減歩を負担するのは抵抗がある	・ 同左 ・ 同左 ・ A 案に近い、整形な街区や道路配置が良い
意見の分析	・ 最低限の整備（F 案を推奨） ・ 検討するなら整備水準が高い整備内容（5 人程度） ・ B～E 案に対しては、内容を理解した上で、検討案として考えていない。（7 人程度）	・ 整備水準が高い整備案の A 案を望んでいる（9 人） ・ 同左
結果	○ A 班は最低限の整備を望む意見、B 班は全体のまちづくりを望む意見 ○ 整備を行うことには賛成している。 ○ 各班ともに駅前から地区全体への段階的な整備を望んでいる。 ○ 地権者の負担について、認識はされているが個人差があると思われる。 ○ 旗揚げ集計結果 ① 約 14 人が全体的なまちづくりの総論に対しては、賛成と考えている。 ② B～E 案を検討すべきという声が少数だったのは、個々の現実的な負担を考えなかったためと思われる。 ③ 一部の人は負担（減歩、建物移転、施行期間）について考えている。（約 3 人）	

○整備計画素案（6案）の比較検討と旗揚げ集計結果



◇計画案の比較（メリット・デメリット）



◇建物移転数の比較



◇減歩率の比較（地権者の負担）



『今後の検討案として考えたい』と声があった人数（全体18名）

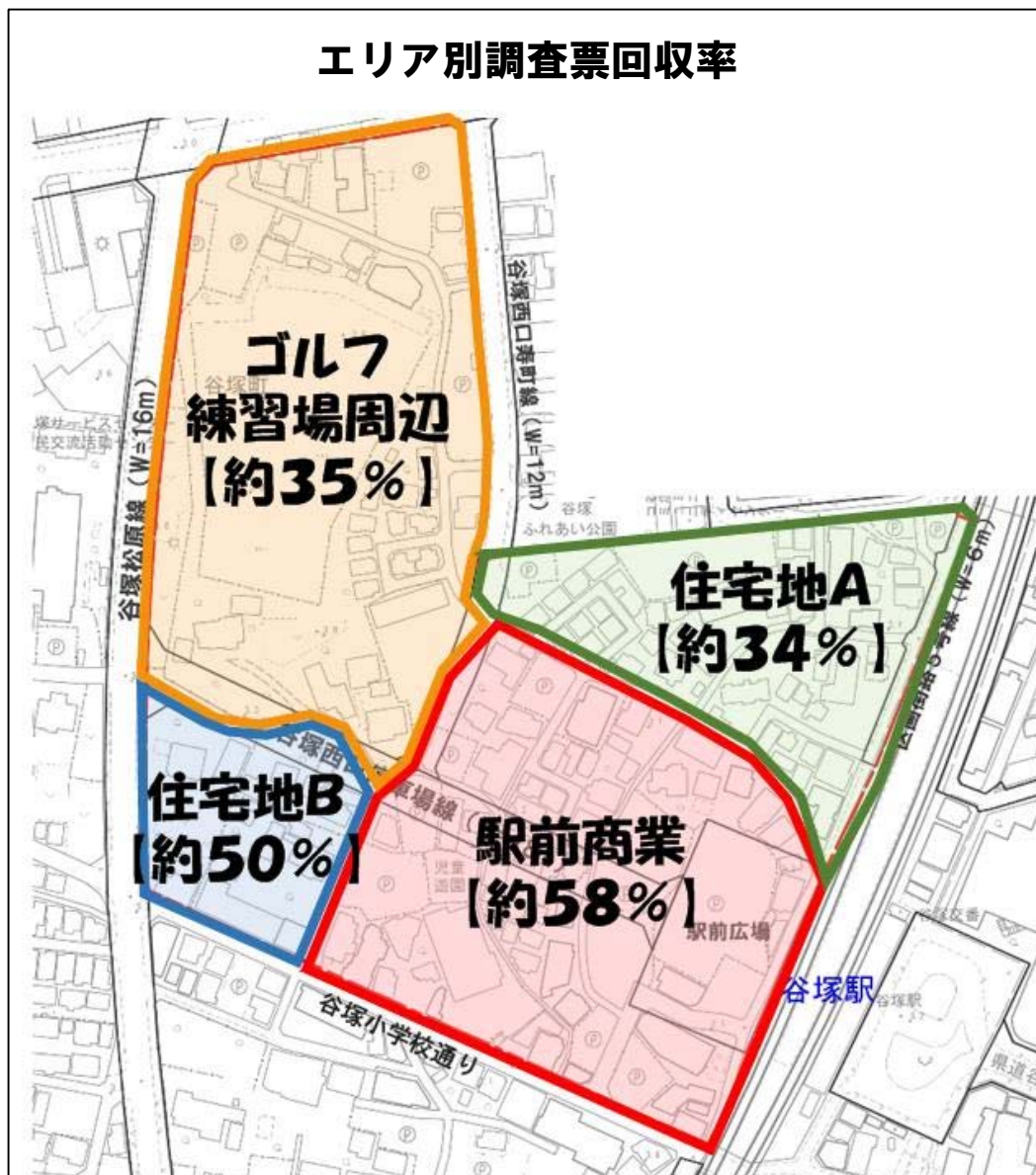
A案	B案	C案	D案	E案	F案
14名	4名	3名	2名	4名	11名

<第3～5回意見交換会>

項目	意見・要望
道路	・道路が狭いと延焼の可能性が高い上、避難時に緊急車両と接触する可能性もあるので広い道路は必要である。 ・先に駅前広場と都市計画道路を整備した方が、地権者にも将来の土地活用等を積極的に考えてもらえるのではないかな。
駅前の土地利用と賑わい	・駅前に休憩や待ち合わせができるような商業施設、人が集まれる場所があると良い。 ・草加市の中でも谷塚は東京に近い場所なので、きれいに整備すれば、土地の価値も上がって、住むまちとして人気が出るのではないかな。
まちづくりの目標	・将来に向けた計画として、検討エリア全体を継続的・段階的に検討する必要がある。 ・区域全体としての施行期間が約53年となると実現性が薄れてしまう。現実的な区域・手法を整理し、目標を決めて活動する必要がある。
整備の優先度	・一人一人にそれぞれの意見があると思うが、全体的に意見をまとめていくと時間がかかりすぎてしまう。まず駅前と幹線道路を最優先に考えて段階的に整備する必要がある。 ・駅前エリアでは優先的な整備が望まれるが、それ以外のエリアが整備されないなどの不満が出ないかが心配である。 ・優先的に駅前広場と都市計画道路を整備してから、全体のまちづくりを検討できないのか？
共同利用再開発の意向	・個別利用より共同利用や再開発を取り入れれば、新しい住民を呼び込めるのではないかな。 ・共同化等の土地活用に対して、地権者（高齢者）が対応、決断が出来るのか課題である。 ・共同利用は、検討の段階で合意形成や実現化に向けて、長期間を要すると困る。
安全・安心を優先したまちづくり	・駅前の賑わいも必要であるが、協議会のまちづくり検討の目的は、谷塚駅西口地区の安全で安心なまちづくりを考えることが最優先である。 ・未だに、排水や下水道が整備されていない箇所もあるので、早期に整備してもらいたい。
土地活用の考え不安なこと	・個別利用の考えを基本としながら、共同利用や再開発の可能性を今後、考えていくのがよい。 ・再開発を検討するのであれば、デベロッパーや行政等から具体的な提案を出してもらわないと、地権者はどうしたらよいかわからない。

3) 意向調査の概要

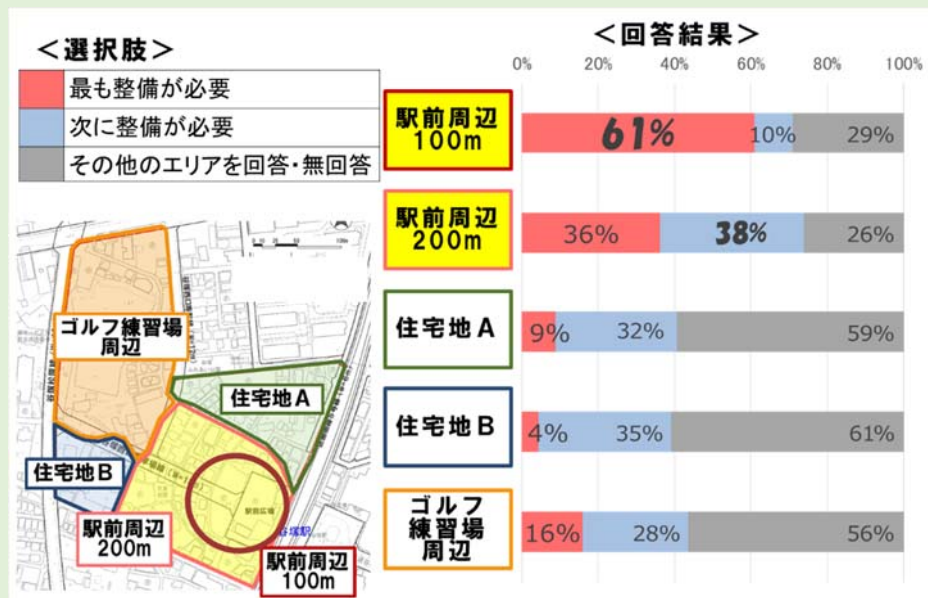
調査対象者		谷塚駅西口地区の土地所有者・借地権者		
調査方法		調査票の郵送、ポスティング、直接配布		
調査期間		令和元年10月25日～令和2年1月19日		
配布・回収結果		配布数	回収数	回収率
地区全体		156 通	69 通	44%
エリア別	駅前商業	59 通	34 通	58%
	住宅地A	61 通	21 通	34%
	住宅地B	10 通	5 通	50%
	ゴルフ練習場周辺	26 通	9 通	35%



4) 意向調査結果の分析

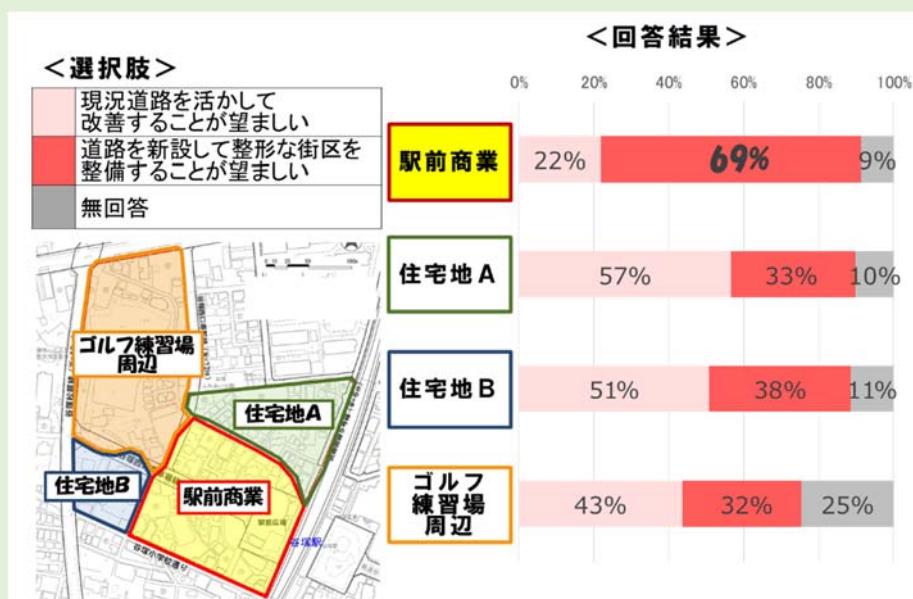
意向調査結果の中から、整備区域、整備水準、土地利用・街区イメージを検討するために必要な5つの項目について抜粋し、その分析結果を示す。

<整備区域に関する回答>



整備が必要なエリアに関する回答としては、駅前周辺 100m、駅前周辺 エリア 200mの順で整備を望む回答が多く、その他のエリアと比較すると、優先的に駅前周辺エリア（100m・200m）を整備した後、段階的に住宅地 A・B やゴルフ練習場周辺を整備することが望まれている結果となった。

<道路の改善方針に関する回答>



道路の改善方針に関する回答としては、駅前商業エリアでは道路を新設して整形な街区を整備することを望む意見が多くあった一方、その他の住宅地 A・B、ゴルフ練習場周辺エリアでは現況道路を活かして改善を望む意見が多くあった。

<生活道路の幅員に関する回答>

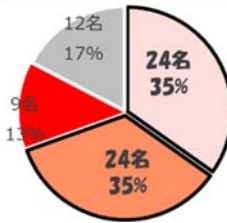
<選択肢>

緊急車両の入れる幅員を確保した道路(4m)
車のすれ違いが円滑に行える幅員を確保した道路(6m)
車道と歩道が分離された歩行者が安心して利用できる道路(8m~12m)
無回答

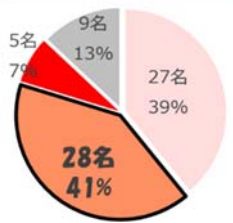


<回答結果>

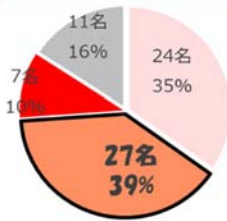
ゴルフ練習場周辺



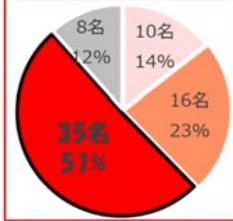
住宅地 A



住宅地 B



駅前商業



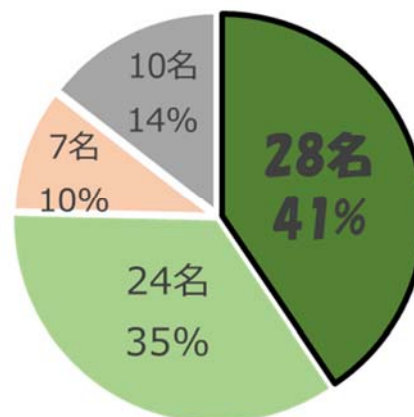
生活道路の幅員に関する回答としては、駅前商業エリアでは歩車分離の道路整備を望む意見が回答者の半分を占め、その他の住宅エリアA・B、ゴルフ練習場周辺エリアでは車のすれ違いができる道路整備が望まれている。

<公園の整備に関する回答>

<選択肢>

まとまった土地に大きな公園を整備してほしい
各所に小さな公園を整備してほしい
整備は必要ない
無回答

<回答結果>



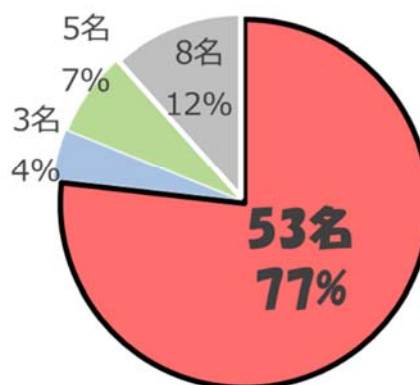
公園の整備計画に関する回答としては、公園の規模によって意見が分かれるが、回答者の約8割が公園整備を必要と回答している。

<将来の土地活用に関する回答>

<選択肢>

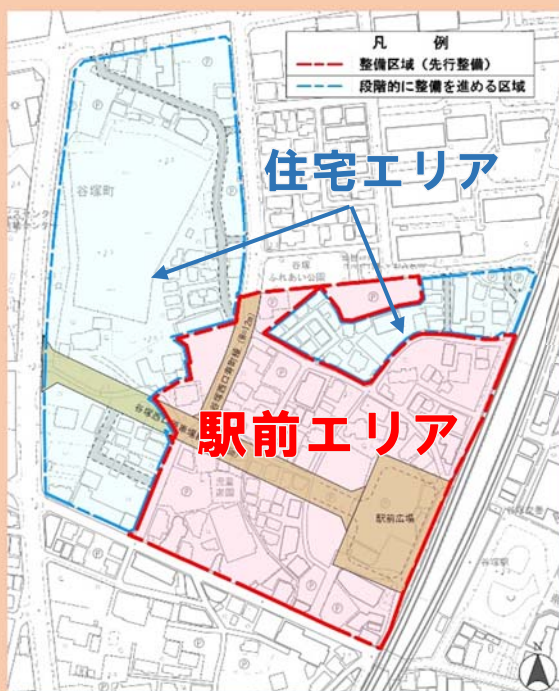
	個別利用
	共同利用
	売却
	無回答

<回答結果>



将来の土地活用に関する回答としては、**個別利用を検討している回答者が約8割**を占め、売却、共同利用を考えている回答者が約1割となっている。

<意向調査結果のまとめ>



【エリア区分図】

駅前エリアからの段階的な整備を望む意見が多い

駅前エリアは新設道路と整った街区の整備を望む意見が多い

住宅エリアは現況道路を活かした整備を望む意見が多い

将来の土地活用については、個別利用の意向が多い

4. 整備計画

1) 整備目標

当地区の現況・課題やまちの将来像を示した、まちづくり構想を踏まえながら、地区内権利者の意見や要望をまちづくりに反映させるため、整備目標を以下の3つに定める。

1 安全・安心なまちづくり

- 災害時にも安全に避難でき、緊急車両の円滑な通行が可能なまちを目指します。
- 子どもから高齢者までが安心して暮らせるまちを目指します。

2 にぎわいのある駅前整備

- 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。
- にぎわいあふれる魅力的な駅前を目指します。

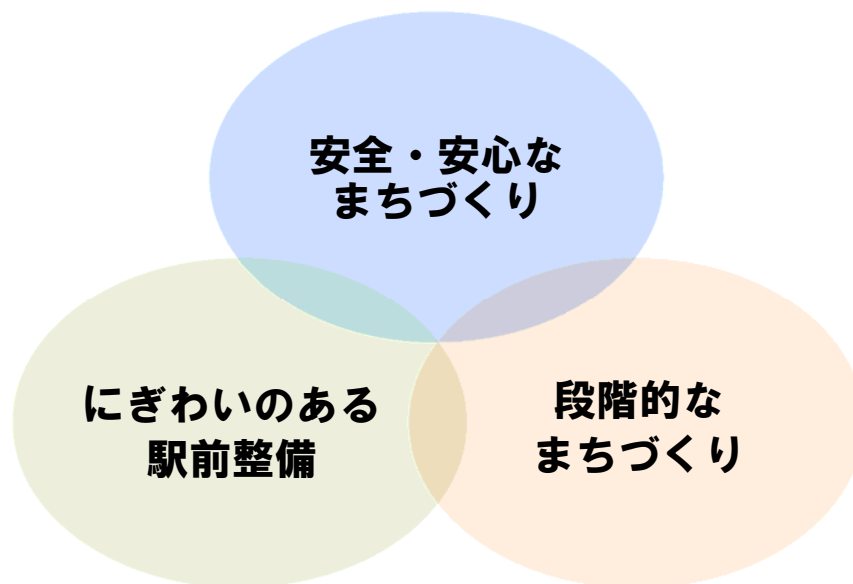
3 段階的なまちづくり

- 優先度の高いエリアから整備を行うことを目指します。
- 段階的なまちづくりを進め、地域全体のまちづくりの気運向上を目指します。

2) 整備方策

整備の目標を実現するための方向性として、4つの整備方策を設定した。各整備方策の内容については、次ページ以降に示す。

整備目標



整備方策

①段階的な整備

②整備区域

③道路・公園の整備計画

④土地利用・街区イメージ

整備計画図（案）

①段階的な整備

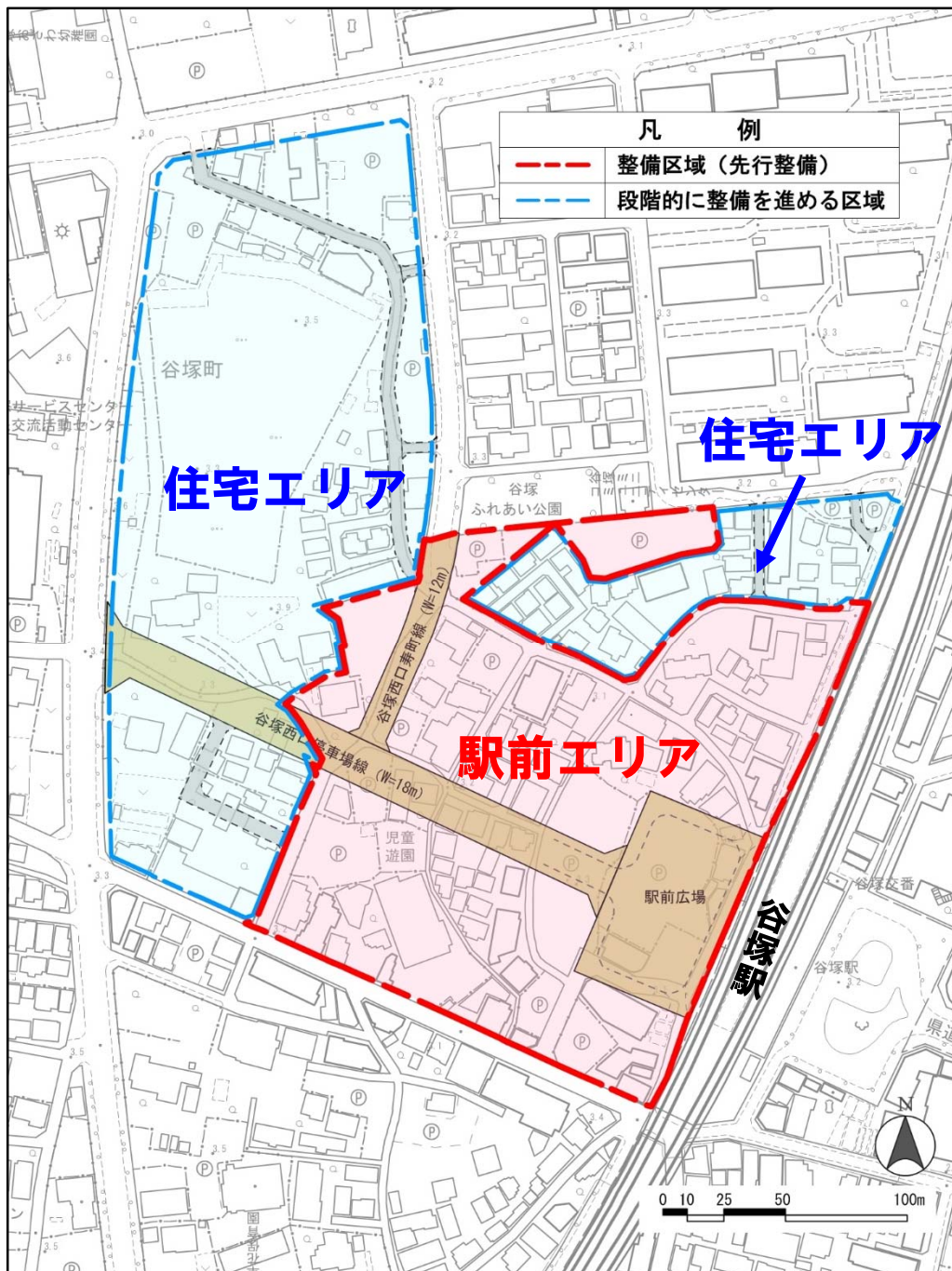
【駅前エリア】

○谷塚西口停車場線と谷塚西口寿町線、谷塚西口交通広場(駅前広場)の早期整備を進めるため、駅前エリアからの先行整備を計画する。

【住宅エリア】

○駅前エリアの整備後、その周辺の住宅エリアの整備を段階的に進める。

○整備計画の内容については、将来の地区の状況に応じた整備手法を検討する。



②整備区域

【区域箇所 A】

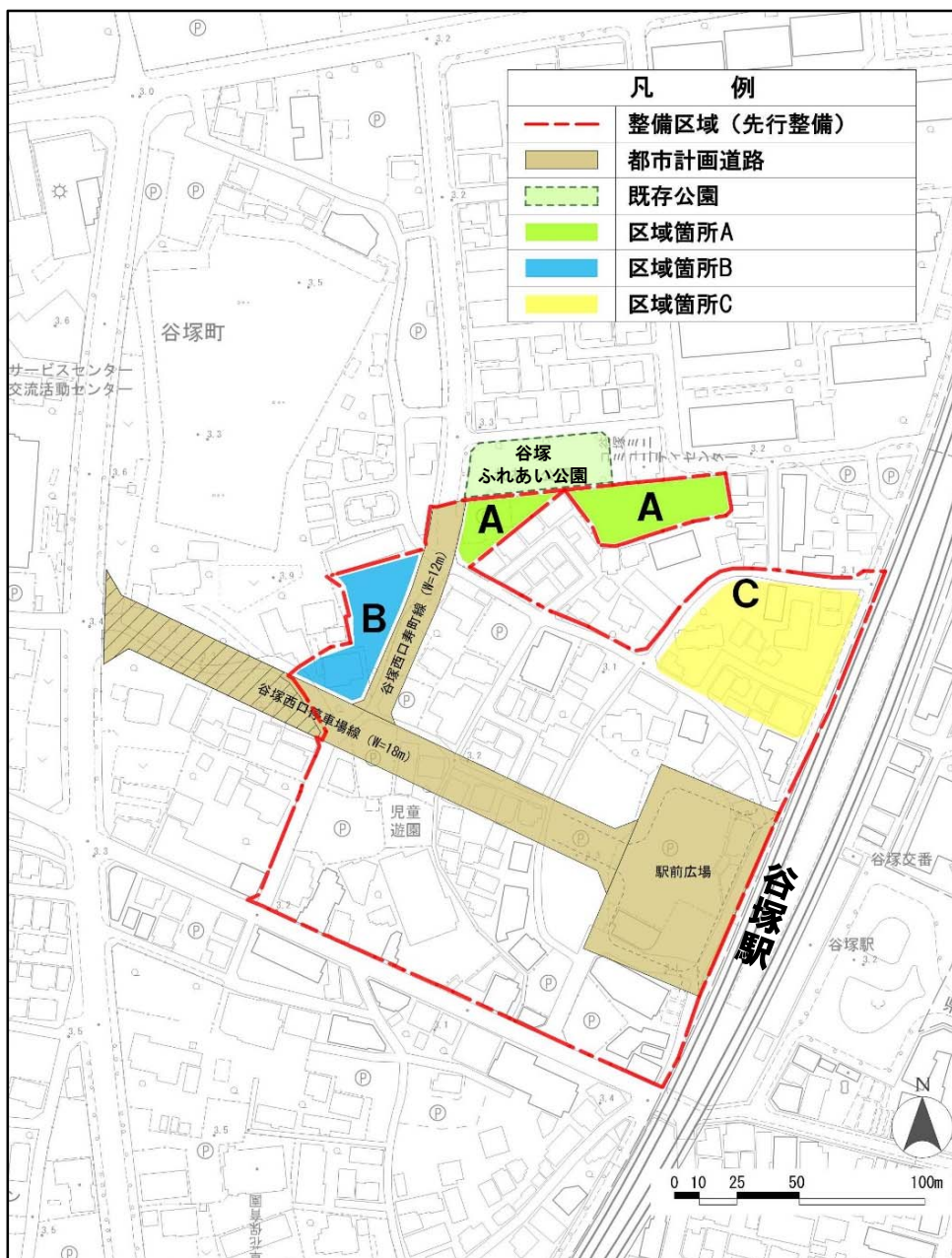
地区全体面積 7.6ha に対して、公園面積 3%を確保するため、公園用地を含めた区域設定とする。

【区域箇所B】

都市計画道路の計画線に接する宅地を含めた区域設定とする。

【区域箇所C】

生活道路の確保のため、現況道路を含めた区域設定とする。



③道路・公園の整備計画

【道 路】

○区画道路の幅員は、将来の土地利用に合わせたものとするため、用途地域を参考とする。用途地域は近隣商業地域であることから、幅員8mを基本とする。

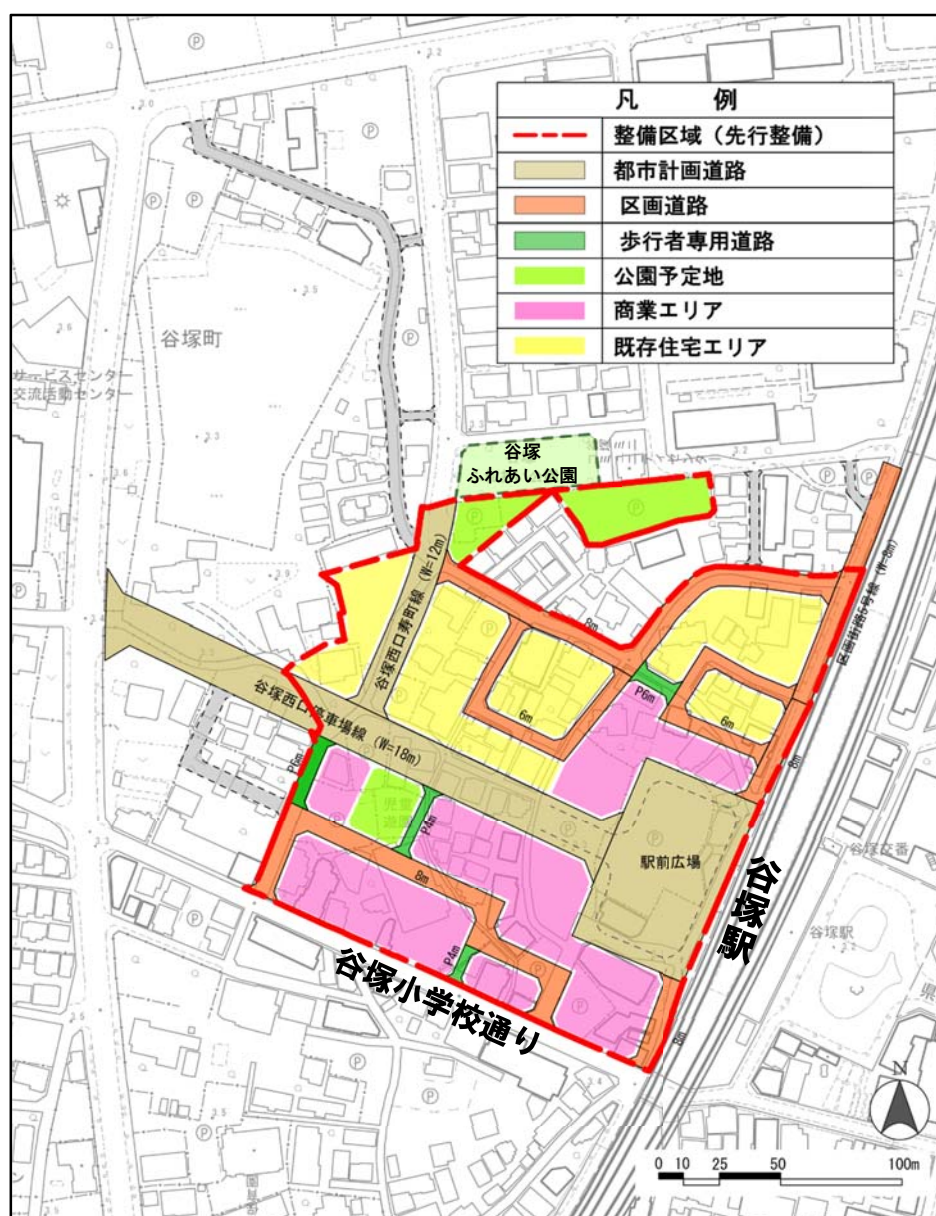
○地区内に既存水路があるため、水路の保全を図る道路配置とする。

○車の通過交通を減らし・スピード抑制を図るとともに、歩行者の安全を確保した道路配置とする。

○谷塚小学校通りの道路拡幅と歩行者空間の確保が図れる道路計画を検討する。

【公 園】

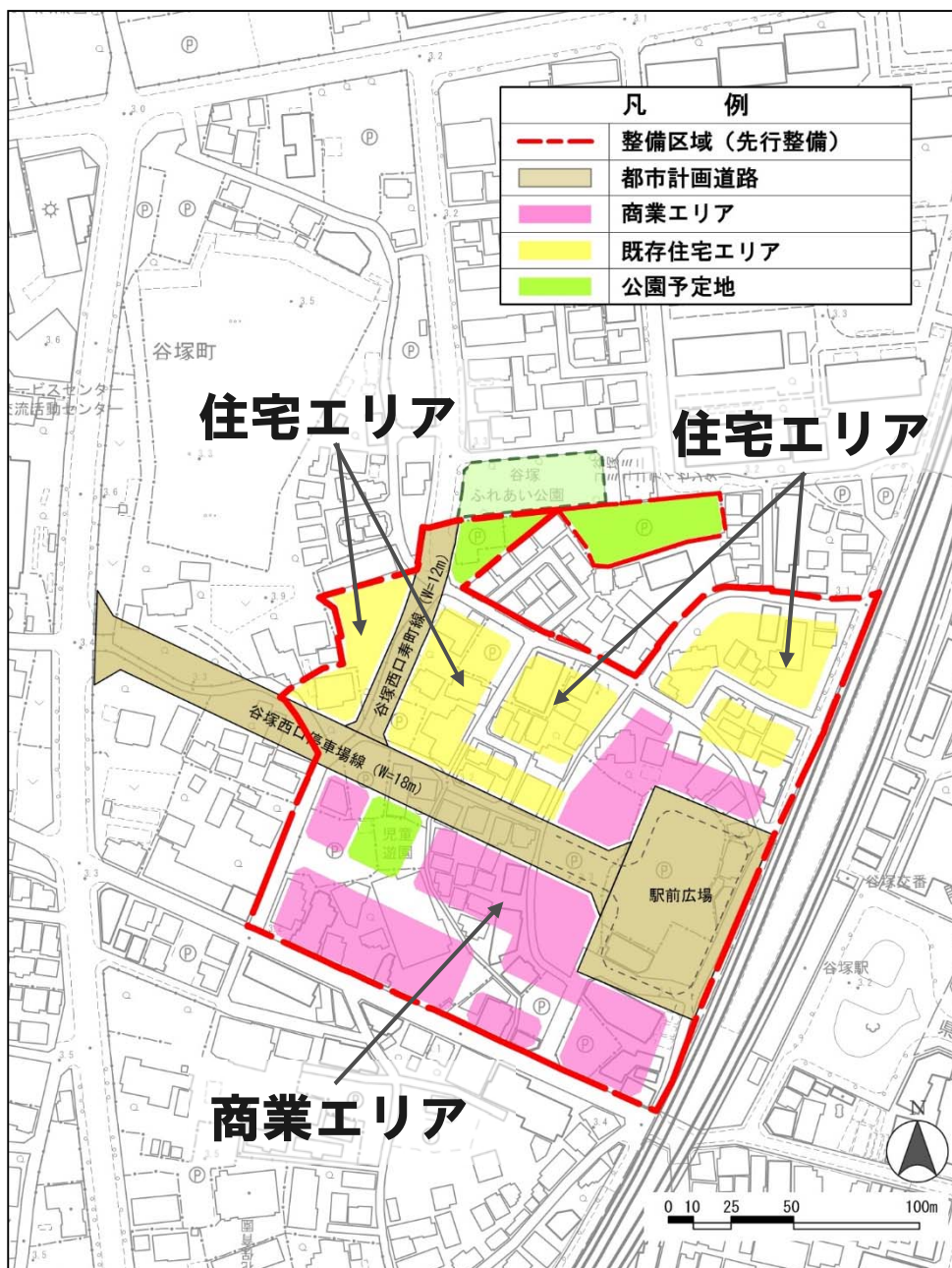
○地区外にある谷塚ふれあい公園との一体的な利用を考えて、公園を隣接して配置する。また、地区内にある既存の児童遊園の近くに公園を配置する。



④土地利用・街区イメージ

○権利者の土地利用の意向に合わせて、個別利用を基本とした街区形状とする。

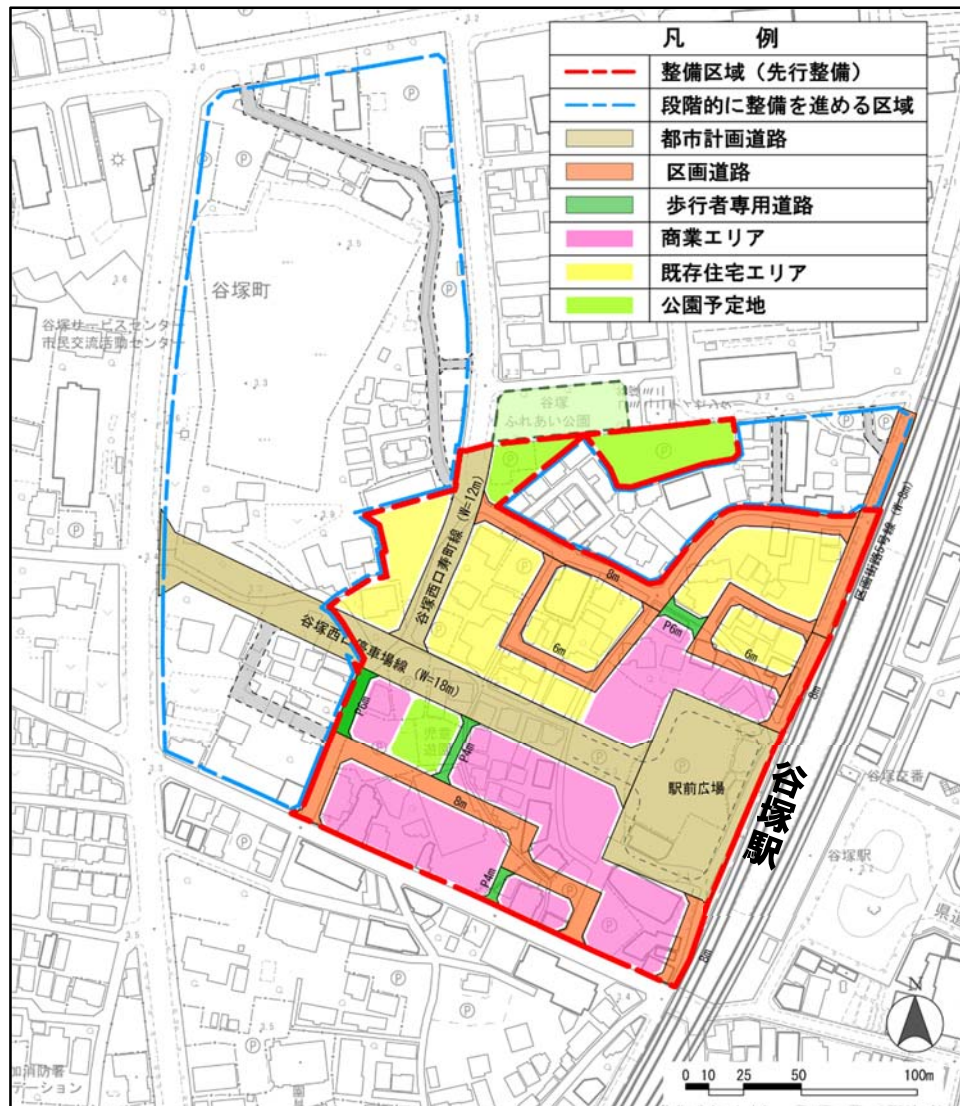
○土地を多く所有している方は、土地を集約して、将来の土地利用が図りやすい街区形状とする。



3) 整備計画図（案）

「まちづくり構想」を基に、まちづくり検討区域(約7.6ha)の面的な整備を基本として検討を進めてきたが、意見交換及び意向調査を行う中で、駅前エリアからの段階的な整備を望む声が多いことをふまえ、現時点での整備計画図（案）を作成した。

今後の検討においては、整備計画図（案）を基本案としながら、駅前エリアの土地利用・整備手法等について、引き続き検討を行うものとする。



整備計画図の内容	
整備区域	駅前から整備が進められる整備区域を設定し、段階的に周辺エリアの整備を進める。
道 路	道路幅員は8mを基本とし、歩行者・車の交通の安全に配慮した道路計画とする。
公 園	地区内には、適宜、公園を配置し、既存の公園との一体的な利用が図れる公園計画とする。
土地利用	個別利用を基本とし、商業エリアと既存住宅エリアを土地利用の計画とする。

4) 今後の検討事項について

整備計画の方策を示す中で、今後も継続的に検討が必要なものについて、以下の通りに示す。

①土地利用の意向把握

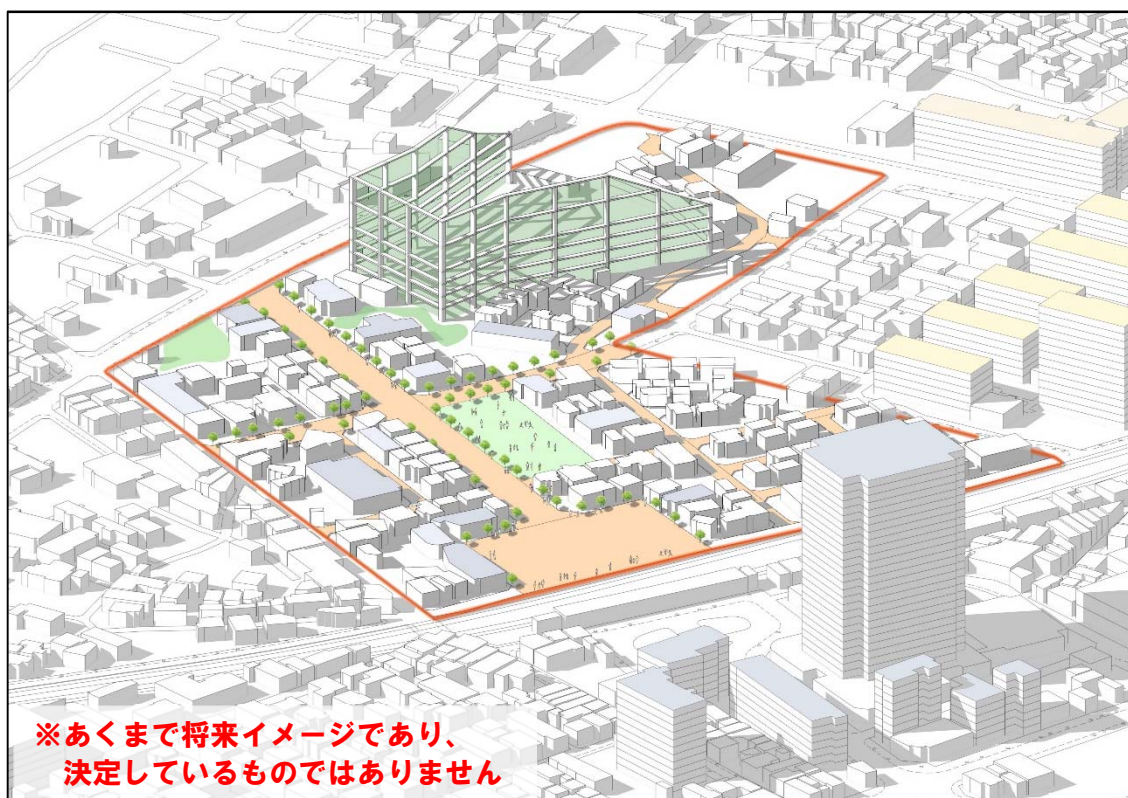
○意向調査により、将来の土地利用の意向を整理したが、今後も引続き、地権者へ土地活用に関する詳細な意向を聞きながら、駅前の土地利用（個別利用・共同化・再開発等の希望）を検討することが必要である。

※参考として、次ページに駅前の土地利用検討案（3案）を記載する。

②まちづくりの実現性に向けて

○まちづくりの方策について、「事業収支の採算性」「地権者への負担（減歩、建物移転等）」「施行期間」等、他の整備手法も含め、事業化に向けた比較検討を進めていくことが必要である。

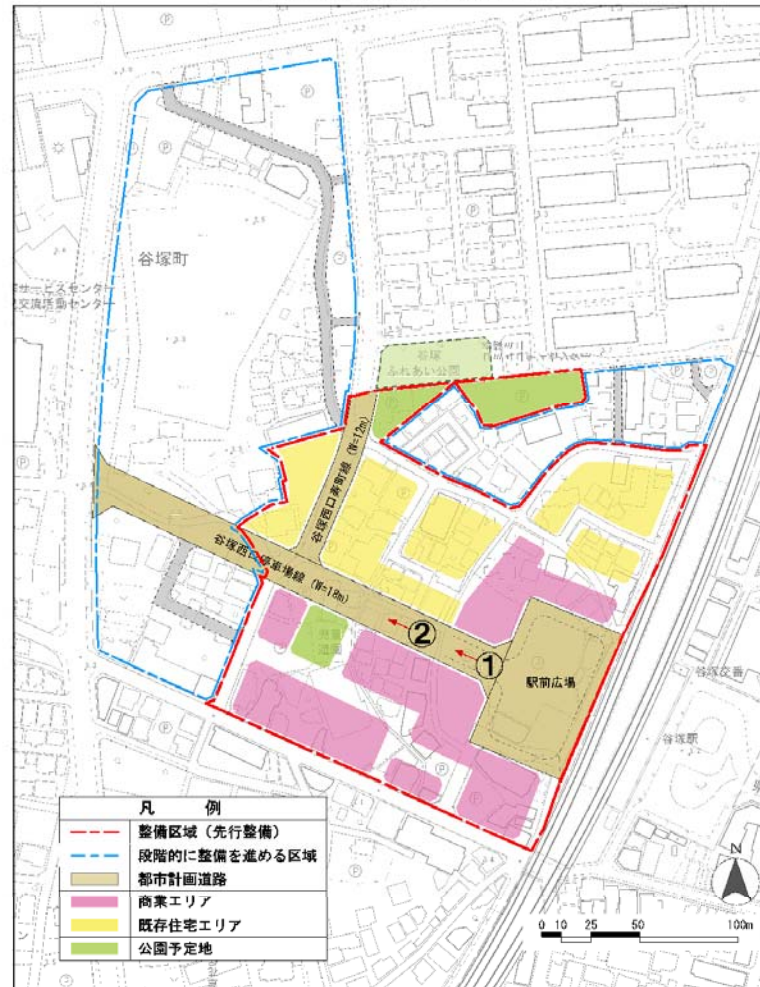
谷塚駅西口地区の将来イメージ図



■駅前の土地利用検討案の比較

参考

土地利用イメージ 【A案 個別利用型】



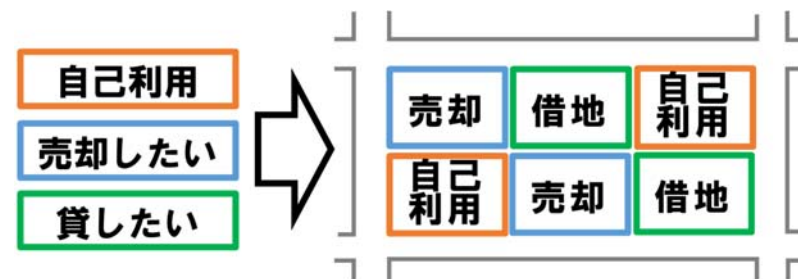
駅前幹線道路沿いのイメージ



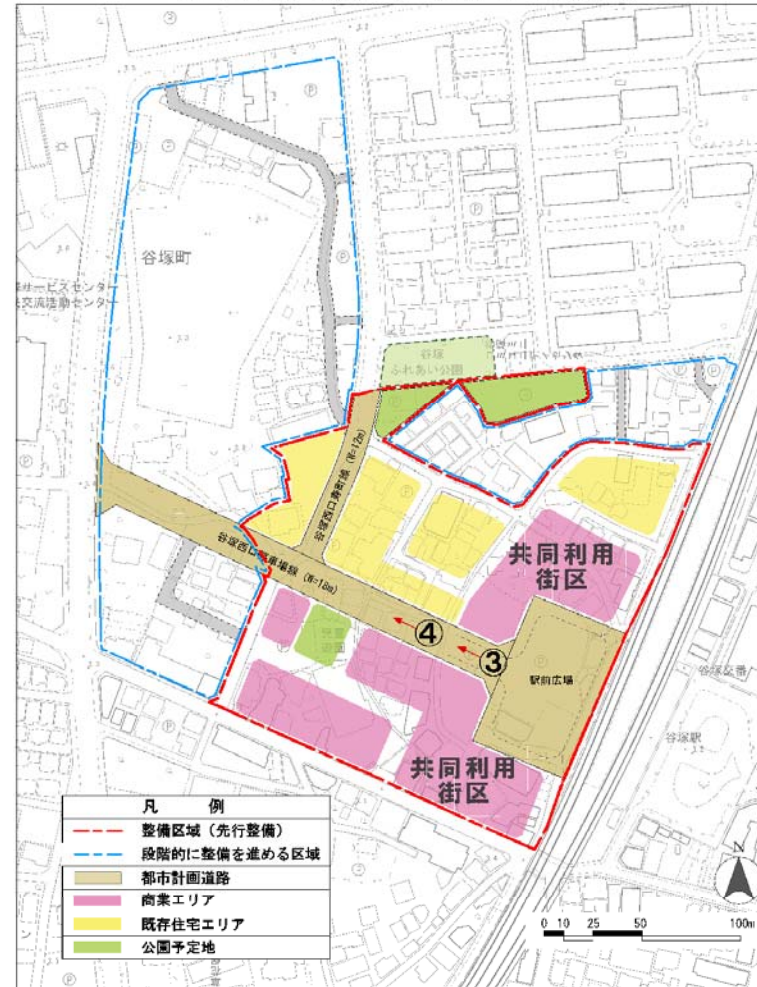
① 住宅・商業利用(個別)
【草加駅東口】

② 住宅(個別)
【与野駅西口】

個別利用のイメージ



土地利用イメージ 【B案 大街区・共同利用型】



駅前幹線道路沿いのイメージ



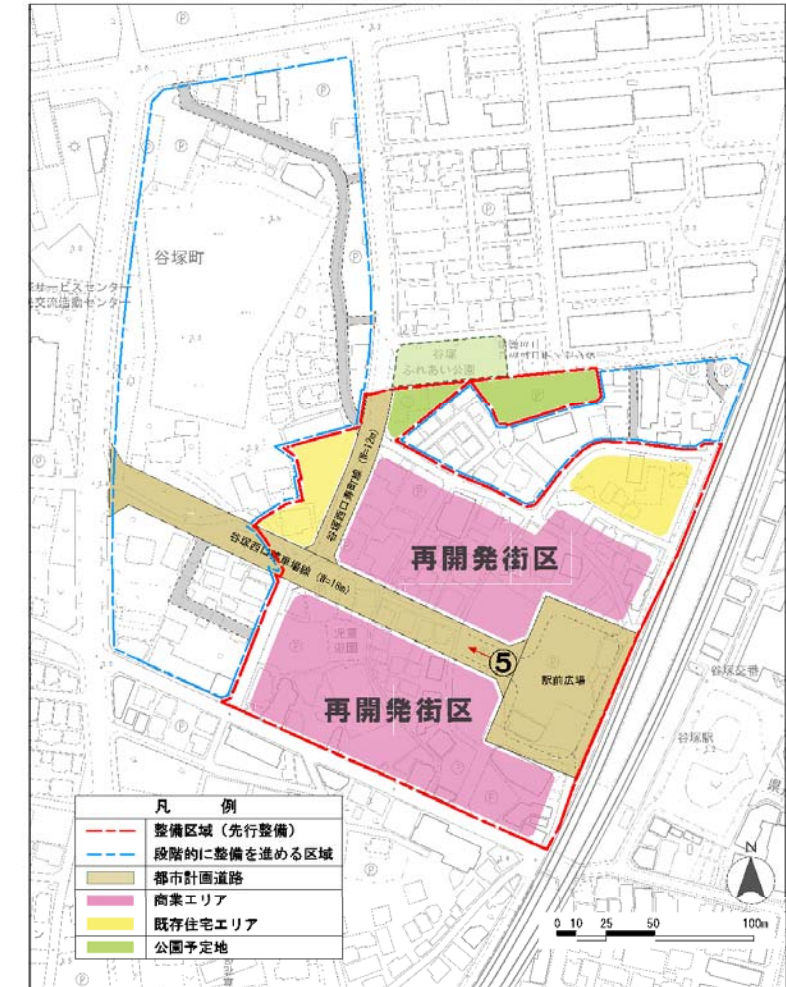
③ 共同利用
【西新井駅西口】

④ 共同利用
【北越谷駅西口】

共同利用のイメージ



土地利用イメージ 【C案 再開発型】



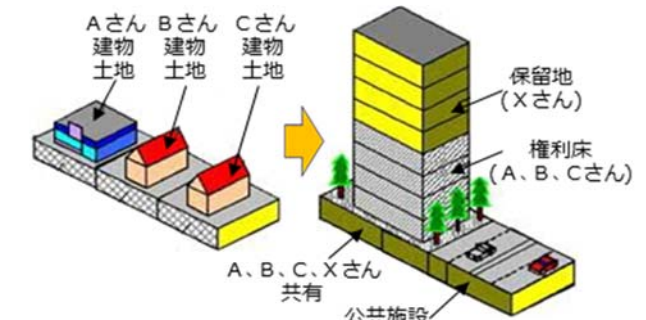
駅前幹線道路沿いのイメージ



⑤ 再開発
【与野駅西口】

⑥ 再開発
【武蔵浦和駅】

再開発のイメージ



谷塚駅西口地区まちづくり整備計画

令和2年 3月

【発行】谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会

まちづくり支援協力会社： 日本測地設計株式会社