

まちづくりニュース第26号では、「谷塚駅西口地区まちづくり整備計画（以下、『まちづくり整備計画』という）」に関して、とりまとめた結果をご報告いたします。

## < 谷塚駅西口地区まちづくり整備計画 >

### 【整備計画図】



### 整備計画の主な内容

#### 【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

#### 【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

#### 【公園】

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

#### 【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計画

※詳細の内容は、別紙の『谷塚駅西口地区まちづくり整備計画』をご覧ください。

**協議会会員の方々に『谷塚駅西口地区まちづくり整備計画』の内容について、議決を行いました。**

**議決の結果、まちづくり整備計画の内容について、賛成多数の承認を得ることができましたで、今後は整備計画を市へ提出し、具体的な検討を進めていきます。**

**内容は次頁を参照ください！**

# 1. まちづくり整備計画の検討経緯について

まちづくり整備計画の作成にあたっての検討経緯と議決の集計結果について、以下の通りに整理しました。

**1**

## まちづくり構想図

平成  
26  
～  
28  
年度



谷塚駅西口地区のまちづくりの将来像と方向性を示した、まちづくり構想を作成し、平成 29 年度に市へ提出

**2**

## 整備計画素案

平成  
30  
年度

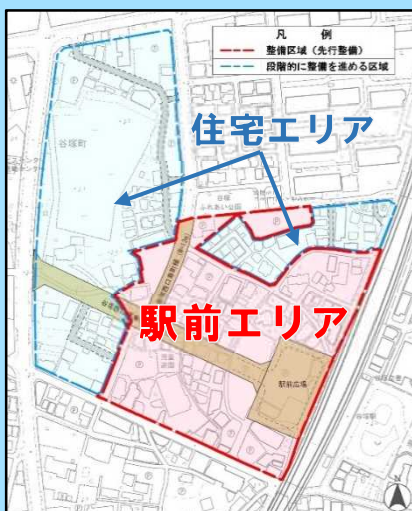


まちづくり構想を基に、道路や公園、地権者の負担等について、意見交換を重ね、望ましい整備計画素案を検討

**3**

## 段階的な整備区域の検討

令和  
元  
年度



駅前広場と都市計画道路の早期整備を望む意見が多いことをふまえ、先行整備の区域として、駅前エリアを検討

**4**

## 整備計画図

令和  
元  
年度・3月



平成 30 年度から実施の意見交換及び意向調査から出された意見をふまえ、まちづくり整備計画案を作成

## 議決の集計結果

協議会会員 31 名の内、過半数の 28 名が『まちづくり整備計画』の内容について、賛成する結果となりました。

**賛 成**  
**28名**

**反 対**  
**2名**

**無投票**  
**1名**

(2020 年 3 月 24 日時点)

## 2. 地権者（協議会会員）からの主な意見

まちづくり整備計画の内容等に関して、地権者から頂いたご意見を以下に整理しました。

### 【まちづくりの進捗について】

- ・総論賛成、各論反対と言う意見が大半だと思うので、早く各論の提案を行い、対処策を考えたほうが良い。今のまちづくりでは進捗が遅いので、スピードアップしてほしい。
- ・各案、メリット、デメリットがあると思いますが、早期の工事実施を目指して、頑張ってくださいと思います。

### 【整備計画の内容について】

- ・具体的な整備計画案を見せてもらわないと、賛成しづらい。例えば、道路拡幅になった場合の建物補償はどうなるのか等が分かるようにしてもらいたい。
- ・谷塚小学校通りの拡幅について、具体的な数値の記載がなかったので、今後検討するのであれば、拡幅計画の詳細を知りたい。
- ・高架の下に歩道があるが、歩道が狭いため、歩行空間を確保した計画を考えたい。
- ・駅前広場の歩道部分が狭いと感じる。谷塚駅の東口は3～4mの幅があると思うが、人の行き来を見ると狭く感じる。
- ・意見交換会が行われる度に、まちづくりの計画案が変更している。市と地権者の意見をすり合した結果と思われるが、なぜ変更したのか分からないため、今後は、市担当者または、まちづくり協力会社から変更点と理由を説明してもらいたい。

### 【共同利用・再開発の検討について】

- ・駅前の商業エリアについては共同利用型、または、再開発型の土地利用で検討すべきだと思います。
- ・高齢世帯が多くなり、将来像が見えなく不安である。一つの考えとして、一戸建てに住んでいる人が再開発のマンションに入り、個別利用で空いた土地に2世帯が住める土地を区画すれば、効果的な土地活用が図れると思う。

### 【その他の意見について】

- ・鉄道沿いの建物の倒壊対策として、建物の高さを8m以下で建設して欲しい。
- ・道路等の利用のため、地主の土地を草加市の土地として利用している。草加市が使用する土地については、必ず市の土地に名義を変更して土地を取得して欲しい。



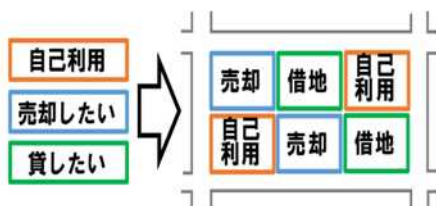
### 3. 今後のまちづくりの検討について

今後は、以下の3つの案（個別利用・共同利用・再開発）を参考に、地権者の皆さまに土地活用の意向をお伺いしながら、将来の駅前の土地利用を検討していきます。

#### 個別利用型



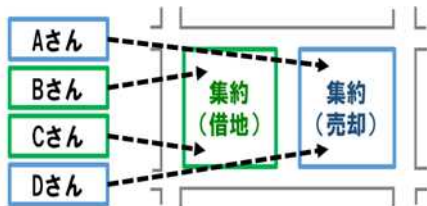
個別利用型のイメージ



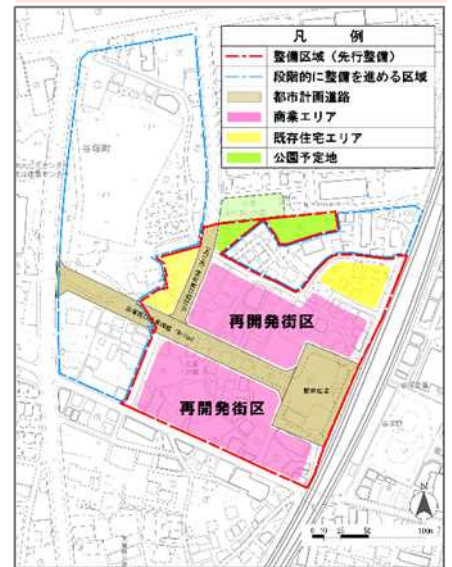
#### 共同利用型



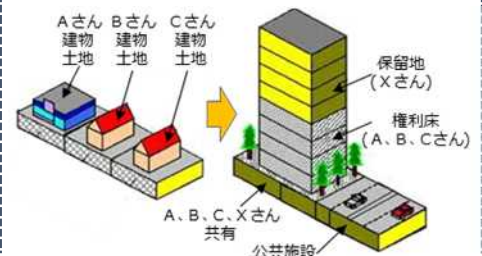
共同利用型のイメージ



#### 再開発型



再開発型のイメージ



### 令和2年度の協議会活動の予定

#### まちづくり協議会の活動

##### ◇勉強会・意見交換会

- 土地活用に関する勉強会・情報共有
- 個別利用や再開発の各意向に近い、権利者同士での意見交換

##### ◇将来の土地利用等に関する意向調査

- 自己利用・賃借・売却等の意向について

##### ◇事業化に向け、具体的な検討

- 整備計画の内容を基に、事業化の検証を始める。

整備計画を市へ提出

事業化の検討素案

#### 〈問い合わせ先〉

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 巖上・渡邊・峯

〒340-8550 埼玉県草加市高砂 1-1-1

電話：048-922-1802 FAX：048-922-3145 Eメール：toshikeikaku@city.soka.saitama.jp