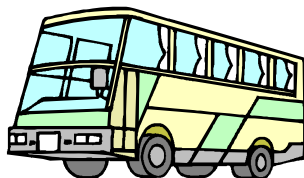


まちづくりニュース

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

10月30日(木)に 事例地の視察 を開催しました!!



10月30日(木)に駅周辺のまちづくりを行った事例地の視察を開催しました。

お天気に恵まれ、市民交流活動センターに朝早くからお集まりいただき、宇都宮市の雀宮駅西口地区の沿道整備街路事業（駅前広場街路事業、沿道整備土地地区画整理事業）とさいたま市の岩槻駅西口地区の土地地区画整理事業の2地区を訪ね、それぞれの地区の担当者からお話を伺い、魅力あるまちづくりを見て、谷塚駅西口地区の将来のまちのイメージのヒントになったことと思います。

また、ご参加いただいた方からも、地権者はもっと関心を持たなくてはいけないとの声もありました。

早期にまちづくりを進める上でも、引き続き全体会議を開催してまいりますので、多くの皆様のご参加をお待ちしております。



雀宮駅西口周辺地図

栃木県宇都宮市雀宮

雀宮駅西口沿道整備土地地区画整理事業

雀宮駅西口広場街路事業



岩槻駅西口周辺地図

さいたま市岩槻区

岩槻駅西口土地地区画整理事業

宇都宮市 雀宮駅西口沿道整備街路事業

事業名	雀宮駅西口沿道整備土地区画整理事業
地区面積	0.9ha
事業期間	平成21年度～平成25年度
減歩率	4.59% (用地先行取得前 39.98%)
権利者数	6名
建物戸数	6戸
要移転戸数	6戸
移転率	100% (平成24年度完成)

当該地区は、宇都宮市の中核駅である宇都宮駅（JR宇都宮線）の一つ南の雀宮駅の西口になり、駅前広場等の街路整備、駅舎の橋上化と東西口を結ぶ自由通路による駅の機能強化、県立高校や図書館等文教施設の整備を行うことにより、宇都宮市南部の地域拠点としてふさわしいまちづくりを行っています。

当該地区の周辺地区は、道路が狭く、又住宅も密集し、防災上課題がある地区であり、改善に向け話し合ったが、文教施設が整備されることにより、通勤時等の車両等による通勤通学者の安全確保が急務となり、比較的早期に整備ができる沿道整備街路事業を実施したとのことでした。課題としては、事業化に理解をいただけなかった周辺地区の改善をいかにできるかとのことでした。

【事業の特徴】

- ①権利者の意向に沿った整備が可能（残留・転出）
- ②土地区画整理方式よりも短期間での整備が可能
- ③限られた地区であるが不整形や狭小な残地が発生することなく、駅前として有効な土地利用が図れる。

雀宮駅西口の沿道整備街路事業の経緯

- ①平成16年度 まちづくりアンケート（居住者と駅利用者を対象）
→「駅前広場や駅前通りの早期整備」に対する意見・要望が多数（30ha・500世帯）
- ②平成18年度 沿道権利者説明会（計4回）各自治会長にまちづくりについて説明
- ③平成19年度 沿道権利者個別説明（計2回）
→残留希望者5名（公社以外の全員）
雀宮駅西口駅前広場整備の方針決定
- ④平成20年度 駅西口駅前広場都市計画決定変更
幅員：16m→19m 駅前広場：2,400㎡→3,600㎡
- ⑤平成21年度 西口街路事業認可（駅前広場）
西口土地区画整理事業認可（同意施行）
- ⑥平成24年度 駅西口駅前広場完成
西口土地区画整理事業換地処分

事業名	都市計画道路事業 3・4・109号雀宮駅前線（駅前広場）
広場面積	0.36ha
事業期間	平成21年度～平成25年度
主な施設	駅西口駅前広場



駅前広場



駅前広場が完成して駅周辺まで交通動線が変わったとのこと です。

事業実施後の効果や今後の課題

(効果)

- ・駅前広場を早期整備することができた。
→事業認可後は、全員同意の事業であるため事業がスピーディーである。
- ・島地なども一体的に解消でき、土地利用が図れるようになった。
- ・使い勝手の悪い土地を利活用しやすくなった。

(課題)

- ・事業期間は短いが、区域設定により沿道に面したまちづくりに限定された。
- ・事業協力者のみの区域設定となるため、当初から課題となっていた周辺地区の整備ができなかった。

さいたま市 岩槻駅西口土地区画整理事業

事業名	さいたま都市計画事業岩槻駅西口土地区画整理事業
地区面積	約11.6ha
事業期間	平成9年度～平成30年度
減歩率	22.48%
権利者数	489名
建物戸数	253戸
要移転戸数	232戸
移転率	57.7%(平成25年度末)



職員からの事業についての概要説明を受けている様子

当該地区の整備方針は、城下町としての歴史・文化資源や人形のまちのイメージを生かして、副都心にふさわしい拠点機能を高めつつ、にぎわいと活力を再生、創出していくとのことです。また、岩槻駅に隣接していますが西口に乗降口がなく、現在、岩槻駅舎改修事業として、自然と歴史、文化を楽しむまちを目指し、駅周辺の活性化と西口利用者の利便性向上及び駅のバリアフリーを図るため、駅舎の橋上化及び東西を結ぶ自由通路の整備を行っています。

事業手法は、土地区画整理事業で実施しています。

【事業の特徴】

- ①不整形や狭小な残地を残すことなく、有効な土地利用が図れる。
- ②減歩率は当初29.87%を予定していたが、先行取得用地(1ha)により22.48%にできた。



左側が事業により移転した建物
右側が整備前の道路、建物

岩槻駅西口土地区画整理事業について

岩槻駅西口地区につきましては、鉄道が高架化されておりませんので、駅の改札口が東側にしかないということで、駅前の立地条件を生かせていない。また、既存の市道、道路が狭いので災害時等の救急車、消防車等の通行ですとか、災害発生時の避難路ですとか、安心・安全面の改善が必要だということで、まちづくりを進めているとのことです。

事業説明後、工事中の駅前広場、一部完成した都市計画道路や建物解体中の現場を視察し、担当者から移転先等の説明を受け、区画整理事業の難しさがわかり大変勉強になりました。

質疑応答（宇都宮市）

Q： 時間的制約という話がありましたが、これは、国からの事業認可との時間的な争いということでしょうか？

A： 整備前から通勤通学者に対する安全確保が課題としてあり、さらに、駅の東口に平成23年度開校の県立高校が決まり、通勤通学者の安全確保が急務になったことから、早期に整備ができる沿道整備街路事業を実施した。しかしながら、周辺地区においては、防災上や不整形な敷地解消の課題は残ってしまった。

質疑応答（さいたま市）

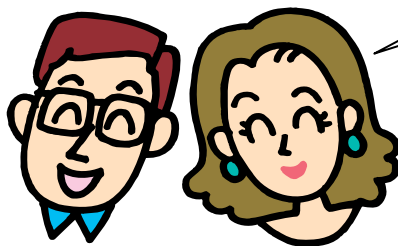
Q： 事業手法を土地区画整理事業に決められた理由はどうしてですか。

A： 道路が狭かったり、狭あいなところもありますので、総合的に面的な整備をする地区ということで、市の方でも位置づけしており、街路事業ということではなくて一般の区画道路を面的に整備した方がいいということです。

視察参加者からの声

雀宮駅西口駅前広場のよう
に早く生まれかわりたい。
参考になりました。

二つの事例地のまちづ
くり手法を伺い、現場
を見られたことが良か
った。



できるだけ多くの皆様に
参加していただき、地権
者はもっと関心を持たな
ければならないと思いま
した。

まちづくりに少し
でも協力していき
たいと思います。

【問合せ先】

草加市役所都市整備部地域整備課 氷川町・谷塚駅周辺地区係
渡部・渡邊・田中

〒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 chiikiseibi@city.soka.saitama.jp