

---

谷塚駅西口地区

まちづくり

基本計画

---

令和7年 3月 草加市

## はじめに



谷塚駅西口地区は、東京都と接する草加市の南の玄関口として、市南部の広域的な生活圏の中心として発展してきました。

この地区は、駅からのアクセスが良く、地元商店会や団体によるにぎわい創出によるまちづくりの機運の高まりなど、今後の発展が見込まれ、本市全体の発展にも寄与するものと考えております。

一方で、都市基盤の整備、ゲリラ豪雨や地震時の対応など、解決すべき課題もあります。

まちづくりは、今ある良いところを伸ばし、課題を解消することで、谷塚駅西口地区の魅力をさらに高めることができるものと考えており、こうした将来を見据えた取組が求められております。

本市では、この度、新しい谷塚駅西口地区の魅力を創造することを目指し、まちづくりの指針となる基本的な整備方針とロードマップを定めた「谷塚駅西口地区まちづくり基本計画」を策定しました。

今後は、本計画をもとに、市民の皆様や駅周辺のにぎわい創出活動を進めている皆様と連携・協力をしながら、市民の皆様が暮らしやすさやにぎわいを実感していただけるようなまちづくりを進めてまいります。

結びに、本計画の策定に当たり、ご尽力をいただきました谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会の皆様や、貴重なご意見をいただきました市民の皆様、そして多くの関係者の皆様に心から感謝申し上げます。

令和7年3月

草加市長 **山川 百合子**

## 目次

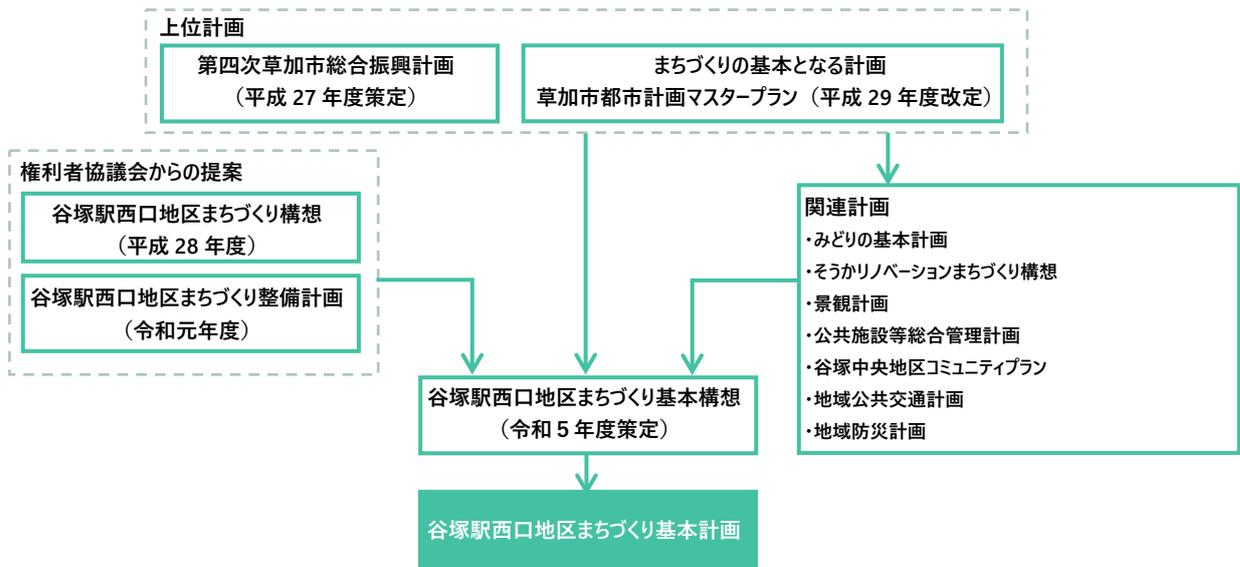
|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| <b>1. 基本計画の策定</b>             | <b>…1</b>  |
| (1) 目的と位置づけ                   |            |
| (2) 権利者協議会からの提案               |            |
| (3) 谷塚駅西口地区まちづくり基本構想          |            |
| <b>2. 谷塚駅西口地区の現状と課題</b>       | <b>…5</b>  |
| (1) 地区の現状                     |            |
| (2) 谷塚駅西口のまちづくりに関する意向把握       |            |
| (3) 課題の整理                     |            |
| <b>3. まちづくりの目標・方針</b>         | <b>…17</b> |
| (1) まちづくりの目標                  |            |
| (2) 目標達成のための整備方針              |            |
| <b>4. 整備の展開</b>               | <b>…25</b> |
| (1) 整備の考え方                    |            |
| (2) ロードマップ                    |            |
| (3) 短中期の土地利用の方針及び整備計画図        |            |
| (4) 短中期における整備の進め方             |            |
| (5) 中長期の整備に向けた土地利用誘導及び整備手法の検討 |            |
| (6) エリアごとの各主体の役割              |            |

# 1. 基本計画の策定

## (1) 目的と位置づけ

本計画は、谷塚駅西口地区まちづくり基本構想（以下「基本構想」という。）に掲げる目指す将来像の実現に向けて、必要となるまちづくりの方針や整備展開のあり方を示すことを目的とします。

谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会（以下「権利者協議会」という。）から草加市に提案のあった谷塚駅西口地区まちづくり構想及び谷塚駅西口地区まちづくり整備計画、草加市都市計画マスタープランをはじめとするその他上位関連計画における位置づけ等を踏まえて、谷塚駅西口地区を中心とした都市拠点の形成に必要なまちづくりの基本計画を定めるものです。



本計画の位置づけ



本計画の検討範囲



## ②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構想を基に土地利用や都市基盤整備等に関する方向性が検討され、整備目標として以下の3つが示されています。

今後の事業化に向けた検討事項として、事業収支の採算性、地権者負担、施工期間等を検証することが必要であるとされています。

### 安全・安心なまちづくり

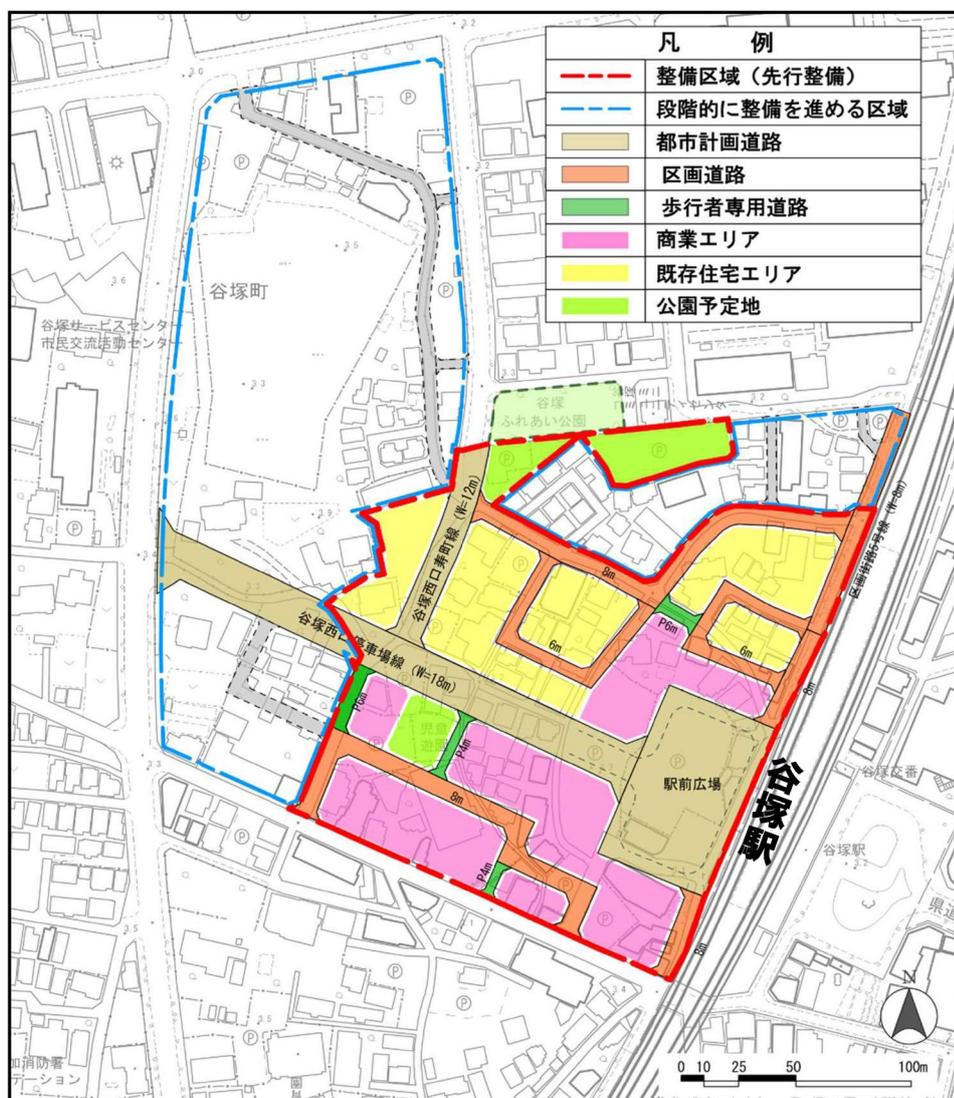
災害時にも安全に避難でき、緊急車両の円滑な通行が可能なまち、こどもから高齢者までが安心して暮らせるまちを目指します。

### にぎわいのある駅前整備

地域の人の交流の拠点となる駅前広場の整備、にぎわいあふれる魅力的な駅前を目指します。

### 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、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。



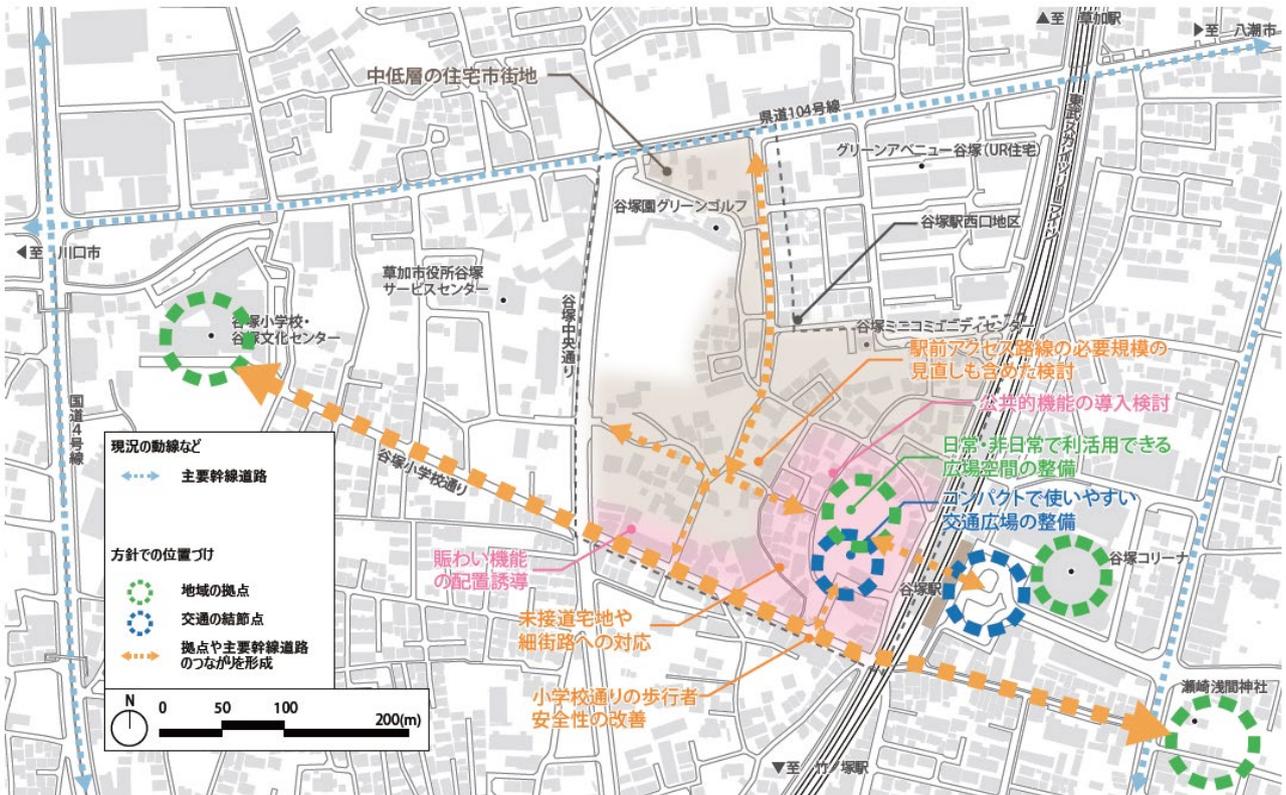
整備計画図

### (3) 谷塚駅西口地区まちづくり基本構想（令和6年3月策定）

基本構想は、権利者協議会からの提案を基に、改めて計画の実現性を検証するとともに近年の社会情勢の変化等も踏まえて市の考えを取りまとめるため、令和5年度に策定しました。

まちづくり構想図では、当地区周辺における、地域活動、防災等の拠点である谷塚小学校・谷塚文化センター及び瀬崎浅間神社に加え、谷塚駅西口駅前区域を新たに整備する拠点とし、これら拠点を結ぶ谷塚小学校通りをエリアの重要な軸として位置づけました。

駅前広場は、ロータリーをコンパクトで使いやすい規模としつつ、日常・非日常で活用できる広場空間の整備を検討していく方針が示されました。また、駅周辺では賑わいや交流機能の導入を図ることや、地区の内部では緑や潤いのある落ち着いた中低層の住宅市街地の形成により、質の高い暮らしの環境づくりを誘導する方針が示されました。谷塚小学校通りの歩行者の安全性の改善や防災性の向上といったまちづくり課題の改善についても取り組んでいくこととしています。



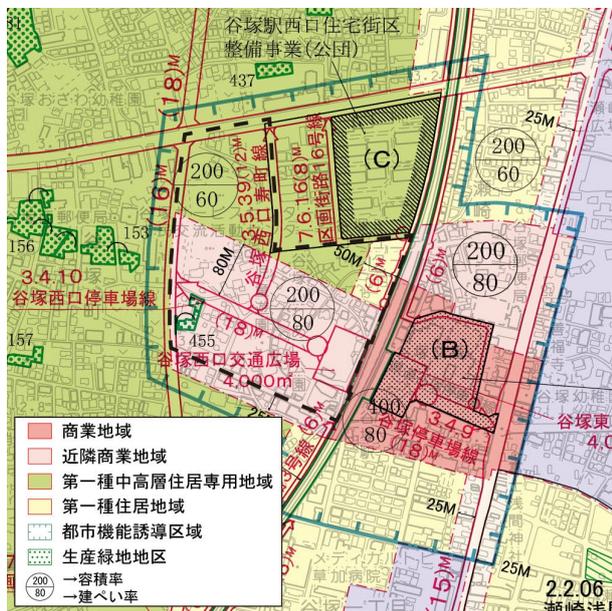
まちづくり構想図

## 2. 谷塚駅西口地区の現状と課題

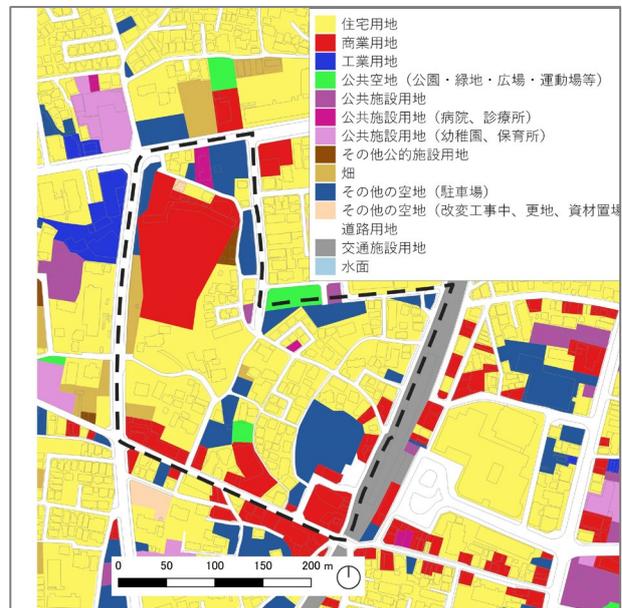
### (1) 地区の現状

#### ①都市計画・土地利用

- ・谷塚西口交通広場及び谷塚西口停車場線沿道は近隣商業地域が、その北側は大部分が第一種中高層住居専用地域に指定されており、鉄道沿いの一部は第一種住居地域が指定されています。また、地区全体を含む谷塚駅周辺が都市機能誘導区域に指定されています。
- ・谷塚駅西口地区は、駅前を除き主に住居系の土地利用となっていますが、駐車場利用も点在しており、土地の有効利用が図られていません。
- ・先行取得した谷塚駅西口地区市街地整備事業まちづくり用地（以下「まちづくり用地」という。）は、地域住民等によるイベント等として暫定利用されています。



都市計画図（出典：草加市都市計画図 令和6年3月）



土地利用現況図（出典：草加市都市計画基礎調査 令和2年）

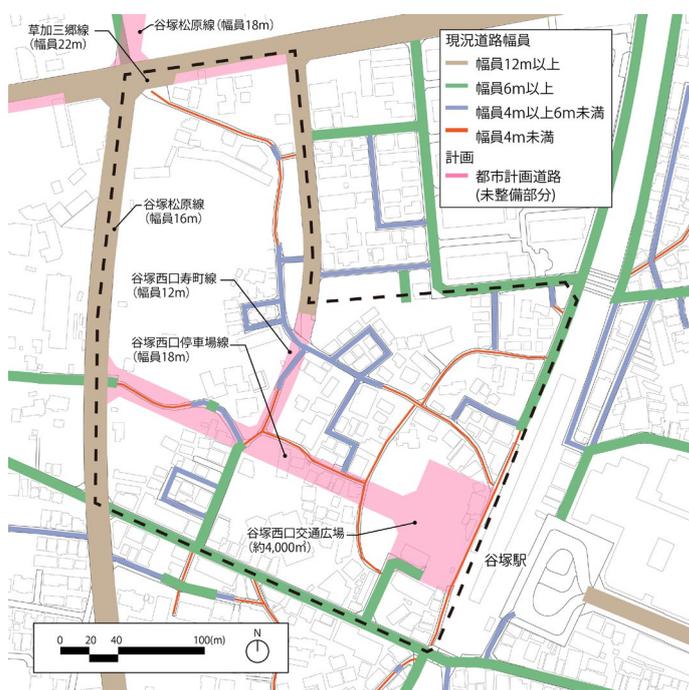


駅前の様子



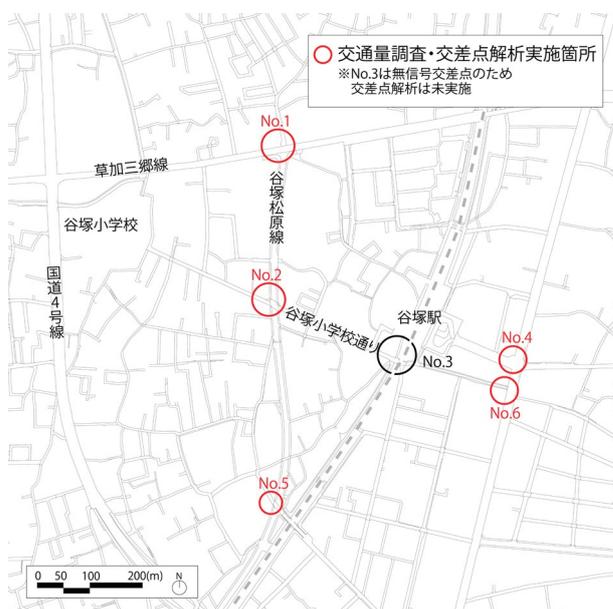
## ②道路の状況

- ・ 谷塚西口停車場線（昭和 46 年都市計画決定・幅員 18m）、谷塚西口交通広場（昭和 51 年都市計画決定・4,000 m<sup>2</sup>）、谷塚西口寿町線（昭和 59 年都市計画決定・幅員 12m）が、都市計画決定されていますが、未整備であり、交通環境が整えられていません。
- ・ 地区内の道路は、小規模な戸建て住宅開発と共に整備された区画道路は幅員 4m が確保されているものの、幅員 4m に満たない狭小な道路もあります。
- ・ 谷塚小学校通りは谷塚小学校の通学路に指定されていますが、自動車の通過交通量が多い一方で歩道が整備されていません。
- ・ 令和 5 年 7 月に交通量調査を実施し、その結果を基に将来の道路整備（草加三郷線及び谷塚西口停車場線）が完成したことを踏まえた交差点解析を行った結果、いずれの交差点も車線の増設等の整備は必要ないことが確認されています。



自動車交通による歩行者の危険・不安を感じる谷塚小学校通りの様子

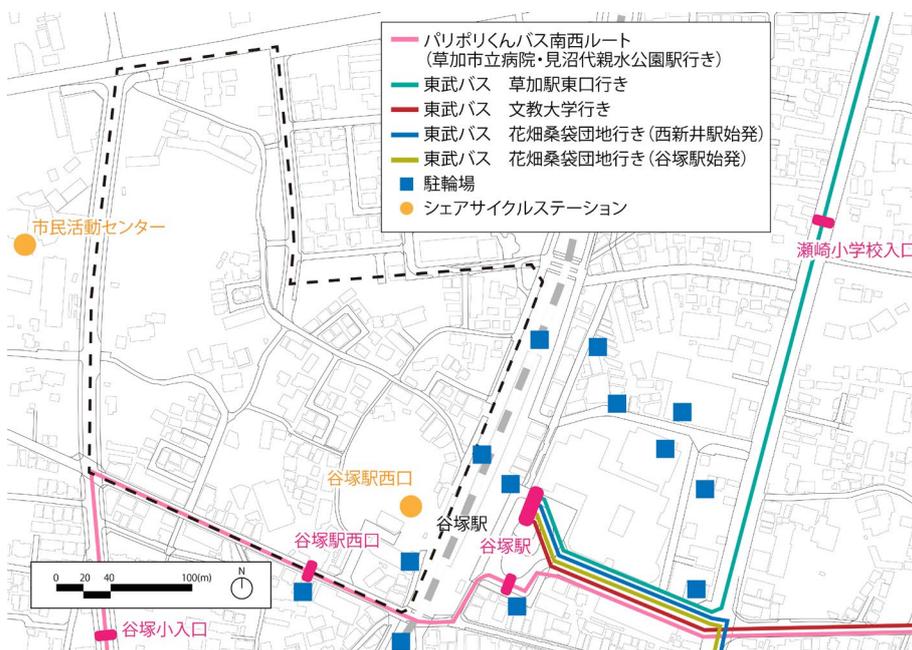
道路幅員及び都市計画道路位置図（出典：草加市道路台帳図 令和 6 年）



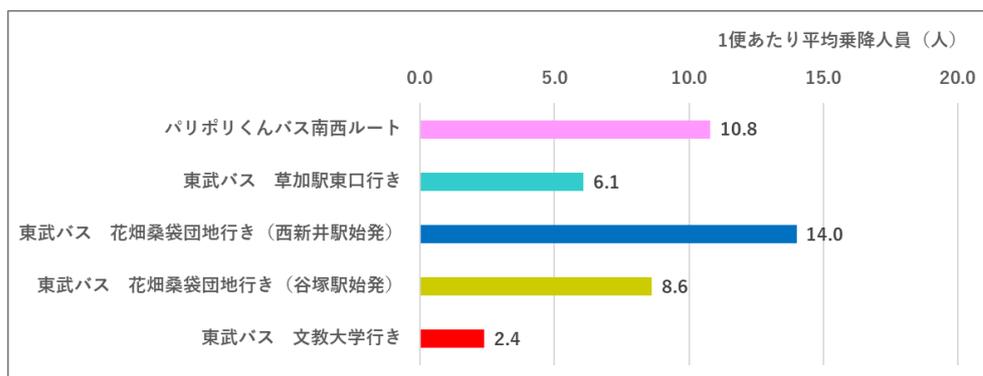
交通量調査及び交差点解析実施箇所（令和 5 年 7 月実施）

### ③公共交通

- ・谷塚駅の乗降客数は約 36,000 人/日（令和 5 年度）ですが、西口駅前広場は市内 4 駅の中で唯一未整備となっています。
- ・地域内の公共交通として、コミュニティバス「パリポリくんバス」の南西ルート（草加市立病院-見沼代親水公園駅行き）が運行しており、谷塚駅西口のバス停は谷塚小学校通り沿道に設置されています。また、駅東口から草加駅方面及び足立区方面の東武バス路線が運行しています。
- ・市の地域公共交通計画において、パリポリくんバスの運行を継続していくこと、及び竹ノ塚駅方面への路線バスを谷塚駅西口または草加駅西口に接続することが検討されています。
- ・駐輪場は駅東口に多く設置されており、西口にはまちづくり用地内にシェアサイクルのステーションが設置されています。



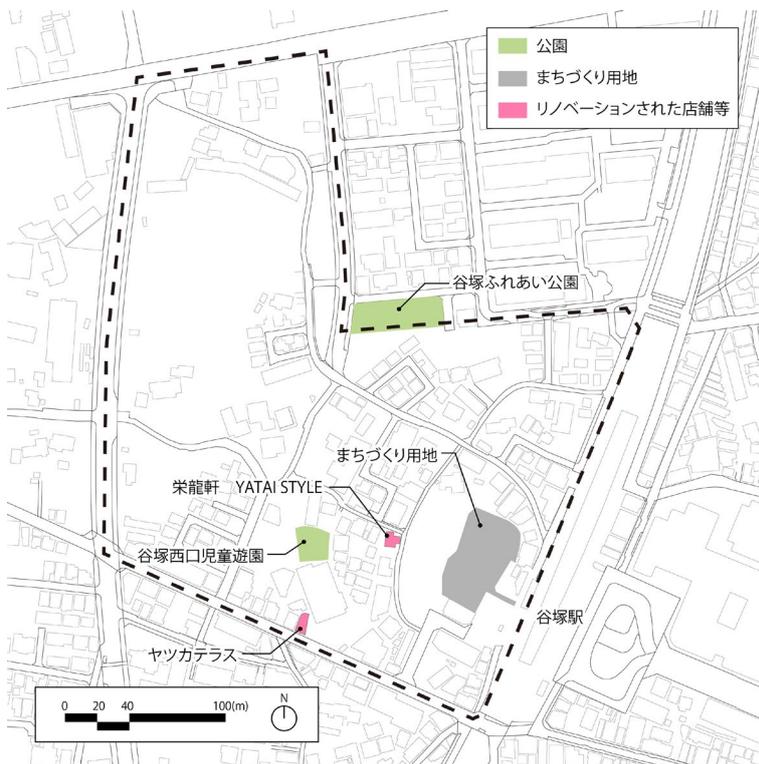
バスルート及び自転車駐輪場 （出典：東武バスセントラル路線図 令和 6 年 12 月、HELLO CYCLING HP、現地調査）



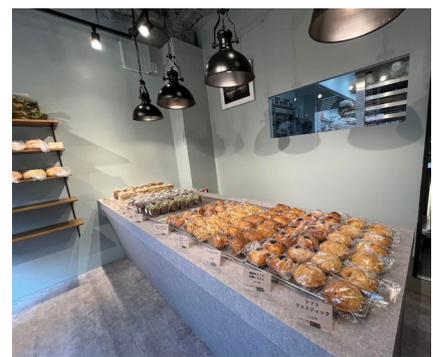
バス路線別平均乗降人員（出典：令和 5 年版草加市統計書 資料：東武バスセントラル株式会社）

#### ④賑わい・交流等の拠点

- ・谷塚西口児童遊園は人目につきにくくアクセスしにくい環境にあり、地区内には交流や滞留の場として活用できる空間が少ない状況にあります。また、地区外の谷塚ふれあい公園はベンチやみどりが乏しい状況です。
- ・地域の活動として、谷塚西口商店会による谷塚小学校通りの冬季期間のライトアップイベントなどが行われています。令和4年度からまちづくり用地を活用したマルシェ、盆踊り等の新たな活動が行われています。
- ・草加市が主催するリノベーションスクールの対象地として谷塚駅周辺エリアが選出され、谷塚駅西口周辺はその取組から派生した店舗の出店等が生まれています。



栄龍軒 YATAI STYLE



ヤツカテラス(1階パンリール)

地区内の公園・オープンスペースとリノベーションスクールから派生した店舗

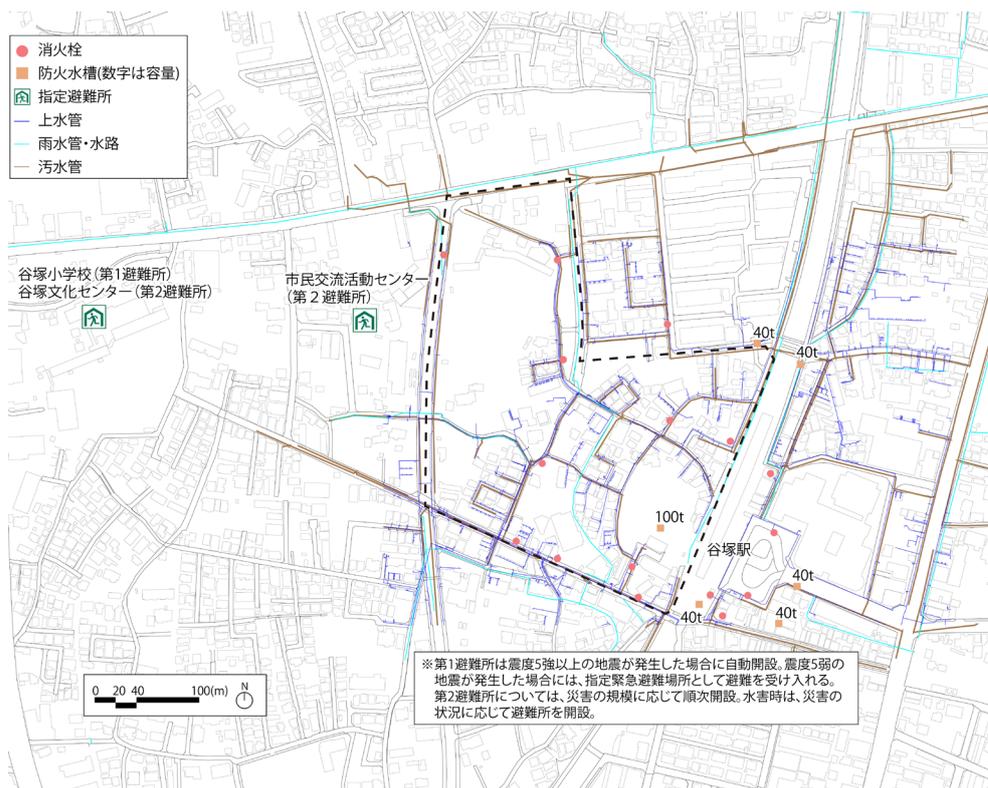


まちづくり用地での地域活動の様子

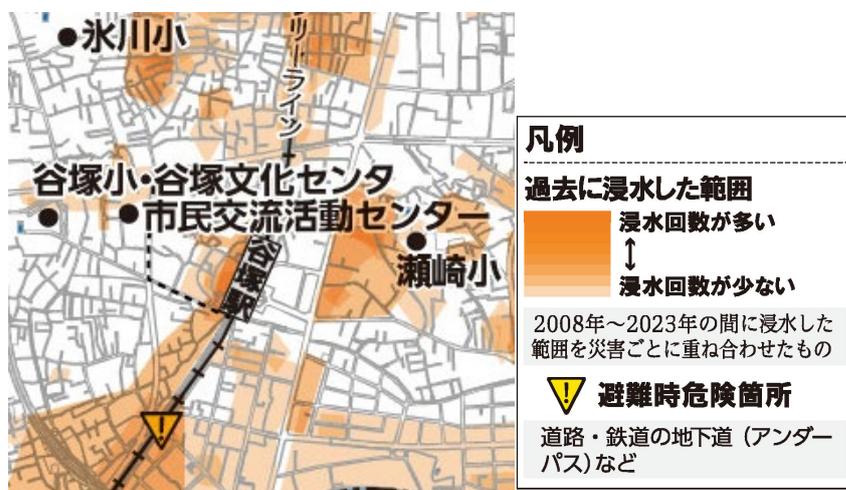


## ⑤防災

- ・谷塚駅西口周辺では、谷塚小学校や谷塚文化センター、市民交流活動センターが指定避難所となっていますが、有事の際に一時的に集合や避難ができる公園などの安全なオープンスペースは少ない状況にあります。
- ・地区内には複数の消火栓や防火水槽が設置されていますが、駅前には消火栓が設置されていない状況にあります。
- ・雨水管や水路等のインフラはあるものの、近年の風水害等により、駅の南西側付近を中心に浸水被害が発生しています。



避難所及び防災関連設備位置図（出典：草加市ハザードマップ 令和6年3月、草加市消防署資料）



浸水履歴図（内水氾濫状況）（出典：草加市ハザードマップ 令和6年3月）

## (2) 谷塚駅西口のまちづくりに関する意向把握

谷塚駅周辺の利活用者及び事業者、土地・建物の権利をお持ちの方等、幅広い方々から谷塚駅西口のまちづくりに関する意見等を把握するため、アンケート、ヒアリング調査、ワークショップを実施しました。

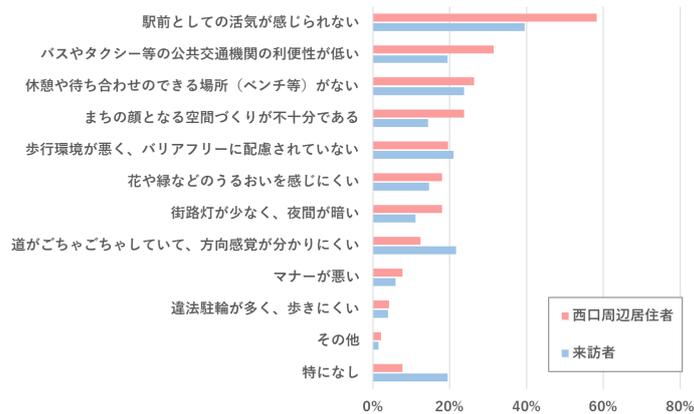
### ①市民・来訪者アンケート

#### 【調査概要】

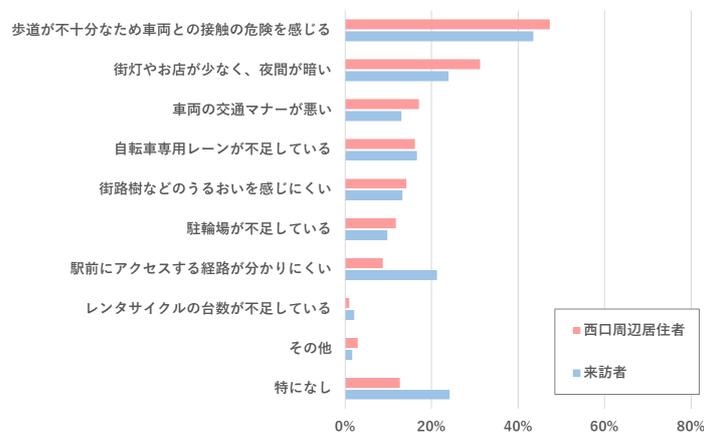
| 期間            | 調査手法                       | 調査対象（母数）                                   | 回答者の年代   |
|---------------|----------------------------|--|--|
| 令和4年12月8日～21日 | アンケートモニターサービスを活用したwebアンケート | 谷塚駅西口周辺の居住者（200名）、谷塚駅西口周辺に訪れたことがある方（1300名） | 19歳以下：0.3%、20～30代：14.2%、40～50代：63.5%、60代以上：22.0% |

#### 【調査結果】

- ・西口周辺居住者は、駅前の活気が感じられないことや歩行時の危険等を課題に挙げている人が多く、日常生活の中でも活気や賑わいを感じられる場や、道路環境の改善を望んでいる結果となりました。
- ・来訪者は、課題と感じている項目の傾向は西口周辺居住者と概ね近いものでしたが、特に方向感覚や駅へのアクセス経路は西口周辺居住者よりも分かりにくいと感じている結果となりました。



谷塚駅西口の駅前広場・ロータリーの課題



徒歩や自転車からみた谷塚駅西口地区の交通環境の課題

## ②地域団体へのヒアリング

### 【調査概要】

| 期間                 | 調査対象                 | 主な質問項目   |
|--------------------|----------------------|--|
| 令和4年11月～<br>令和5年1月 | 地区内のまちづくりに関わる<br>8団体 | 現在の谷塚駅西口周辺について、今後のまちづくりへの期待、まちづくり用地での実験的活用イメージなど |

### 【調査結果】

|               |  |
|---------------|--|
| まちの魅力について     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・谷塚駅西口は、一見入りづらいが暖かく迎えてくれるようなこだわりのある個店が多いこと、駅前にまとまった空地があることなど、知られていない魅力も多いという意見が出されました。</li> <li>・今の駅周辺は駅に来る理由がなく、利用されない場所になっているので、駅周辺を訪れる用事（行く理由、目的地）を作らなければいけないという意見も出されました。</li> </ul>        |
| 不足している場所について  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「昼間のお店」、「子育て世帯」や「学生」が利用したいお店、「交流」できる場が少ないという意見や、小さい公園が分散して立地するよりも、まとまった大きさの公園があった方が良いといった意見がありました。</li> <li>・まちを面白くしたいと思っている人がイベント等を企画できるような広場・公園や交流の場が少なく、活動しやすい場が欲しいという意見が出されました。</li> </ul> |
| 道路・交通状況について   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・谷塚駅西口は、歩道が少なく車両と接触する危険を感じる場が多く、特に駅前や谷塚小学校通りなどは危険であるという意見や、夜間は暗く、防犯上・安全上の不安を覚えるという意見もありました。</li> </ul>  |
| まちづくりの進め方について | <ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理事業で進める場合、多くの時間がかかってしまうことが想定されるため、道路整備を先行させるなどの対応をすることはできないかといった意見が出されました。</li> <li>・子ども達に谷塚で遊んだという思い出をもってもらえるような場所づくりやイベント等の仕掛けが必要だという意見もありました。</li> </ul>                                 |

### ③事業者サウンディング調査

#### 【調査概要】

| 期間                  | 調査対象（対象企業数）  | 主な質問項目                               |
|---------------------|--|--------------------------------------|
| 令和5年11月～<br>令和6年10月 | 不動産開発事業者、商業・交流施設の運営実績のある企業等（企業業種を勘案し、谷塚駅西口の整備に関心を持つ8社） | 谷塚駅西口周辺について、望ましい機能等について、整備や運営への参入可能性 |

#### 【調査結果】

|                      |   |
|----------------------|---|
| 谷塚駅西口地区のポテンシャルについて   | <ul style="list-style-type: none"> <li>谷塚駅周辺の市場性等の評価について、交通利便性が高いなどの利点はあるものの生活利便施設が少なく、駅前エリアは開発の余地があるという意見が多く出されました。</li> <li>老朽化した建物が多く、基盤整備や高度利用が進んでいないという意見も出されましたが、昔ながらの路地や古い建物はまちの魅力でもあるという意見もありました。</li> </ul>  |
| 望ましい機能等について          | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間活力を導入した施設整備の可能性について、商業機能や医療機能、交流機能の導入など様々なアイデアが出され、特に図書館をはじめとした公共機能の導入については多くの事業者から好意的な反応がありました。一方で、公共機能の事業採算性は高くなく、事業の成立性の課題も出されました。</li> <li>住宅機能については、市場性を考慮すると高い需要が見込まれるという意見がありました。</li> </ul>                                      |
| 望ましい施設整備の規模や方向性等について | <ul style="list-style-type: none"> <li>商業機能については、大規模商業施設を整備できるほどのまとまった土地は生み出しにくい一方で、小規模な店舗開発は事業採算性に課題があり、住宅等との複合施設化の検討も必要であるという意見が出されました。</li> <li>住宅機能については、立地環境から賃貸ではなく分譲住宅の方が望ましいという意見がありました。また、販売戸数の関係から中規模～大規模の集合住宅の開発を望む意見もあった一方で、高層建物による周辺環境への影響を懸念する意見も出されました。</li> </ul> |
| 民間事業の導入を考える上での課題について | <ul style="list-style-type: none"> <li>従来どおりの基盤整備を行うだけでなく、周辺の駅前との差別化も必要という意見が出されました。</li> <li>駅前の広場空間はカフェやイベントスペース等、周囲の建築物と一体的に活用できるような環境の形成が望まれています。人の集まりにくい平日の活用が課題であるという意見もありました。</li> </ul>   |

#### ④駅前周辺のワークショップ

駅前広場の整備に向けて幅広い意見を集めるため、谷塚駅西口地区に土地・建物の権利を持っている方や周辺に住んでいる方などを対象に、駅前の居心地の良い空間づくりを考えるワークショップを開催しました。

##### 【開催概要】

| 回   | 日程        | 参加者数 | 主なテーマ                       |
|-----|-----------|------|-----------------------------|
| 第1回 | 令和6年6月30日 | 18名  | 居心地の良い空間や利活用のイメージについて       |
| 第2回 | 令和6年8月24日 | 17名  | 谷塚駅西口駅前広場の空間やレイアウトのイメージについて |

駅前広場では「こどもが安心して遊べ、学校等の帰りがけに遊んでいくような場所にしたい」、「飲食イベントや演奏会、アートのような体験型の文化イベントが開催でき、交流が生まれる場所にしたい」等といった意見が出されました。

また、駅前広場周辺には「多様な用途が混在した複合施設」や「個人店などの小さな店舗も出店できるような場所」が欲しいといった意見も出されました。

##### 広場の将来像に関する主な意見

- ・ロータリーはコンパクトにして、周辺道路も歩行者専用にするなど**歩行者優先**の駅前広場にしたい
- ・**災害時も安全に利用**できるような場所
- ・子どもが**安心して遊べ**、学校等の帰りがけに遊んでいくような場所
- ・憩いの**スペース**が豊富で**個人店の出店**も可能な場所
- ・**体験型の文化イベント**により、**交流**が生まれる場所

##### 周辺機能 周辺に求められる機能

- ・広場を囲む建物は、**多様な店舗が混在した複合施設**が良いという意見が多く挙げられた。個人店などの**小さな店舗も出店**できるようにしてほしいという意見もあった。



##### 広場 日常時の活用イメージ

- ・**芝生や木陰、屋根等がある空間で滞留**したいという意見が多く挙げられた。
- ・キッチンカーが日常的に出店していたり、持ち寄った食事を広場で食べられると良いという意見も多かった。



- ・子どもの遊び場やペットの散歩の場等、**特定のニーズに特化した場所**が欲しいという意見も挙げられたが、周辺への影響やマナーに配慮が必要という意見もあった。



- ・かまどベンチ等を設置して、災害時には避難場所として使えるようにすべきという意見もあった。

##### 交通 駅前の交通環境の考え方

- ・ロータリーと周辺道路の接続が多くなると、自動車がロータリーに進入しやすくなるが、歩行者は車道を渡らなければ駅前に出られない
- ・ロータリーと周辺道路の接続が少ない方が、歩行者は安全に駅前を歩くことができ、広場と周辺の建物との一体的な活用も可能となる
- ・ロータリーと周辺道路の接続がない方が交通環境の面では望ましい

##### 広場 非日常時の活用イメージ

- ・飲食イベントや、演奏会、アートのような文化・芸術イベントを開催したいという意見が多かった。



- ・屋外上映会やイルミネーション、盆踊り等、**既に地域で実施したことがあるイベントも継続して開催**したいという意見が挙げられた。

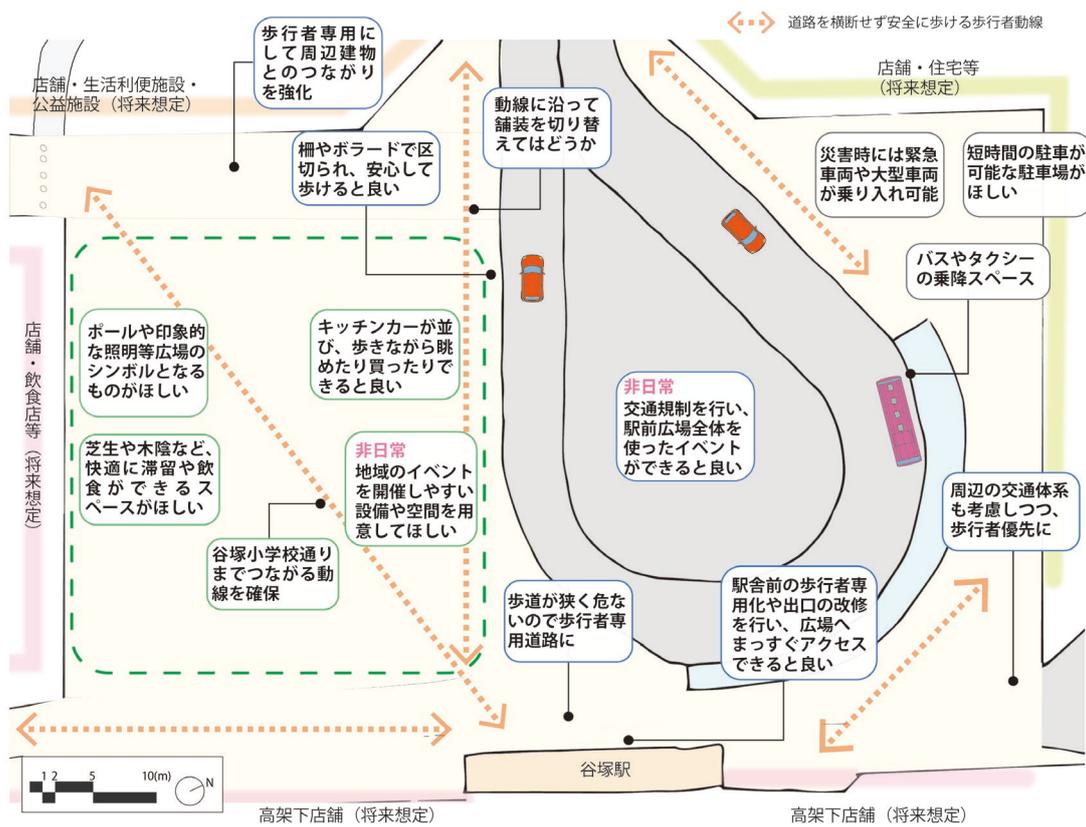


##### その他 今後の検討で留意すべき事項

- ・イベント時にはトイレが必要だが、広場内に常設設備するのであれば、設置場所やきれいに使うための運用ルールも検討する必要がある
- ・周辺への騒音など、マナーやルールづくりも考えていく必要がある
- ・駐輪場や交番等の施設の必要性や設置場所についても検討する必要がある

ワークショップで出された主な意見

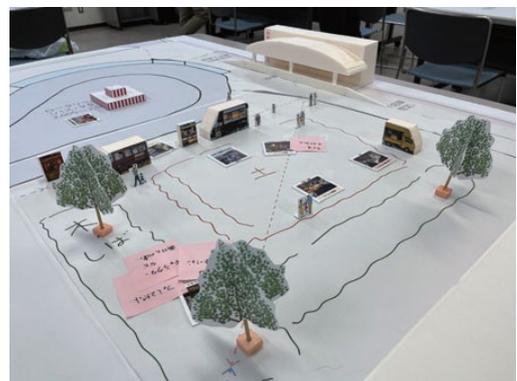
ワークショップでは、駅前広場のレイアウトや利活用のイメージについて模型を囲みながら話し合いを行いました。各班で共通して「ロータリーと周辺道路の接続が少ない方が、歩行者は安全に駅前を歩くことができ、駅前広場と周辺の建物との一体的な利活用も可能となる」、「ロータリーはコンパクトにして、周辺道路も歩行者専用にするなど歩行者優先の駅前広場が良い」といった意見が出され、周辺道路との接続を少なくし、まとまった広場空間を確保したレイアウトのイメージが共有されました。



ワークショップの結果をもとに作成した駅前広場のレイアウト・利活用イメージ



ワークショップ当日の様子

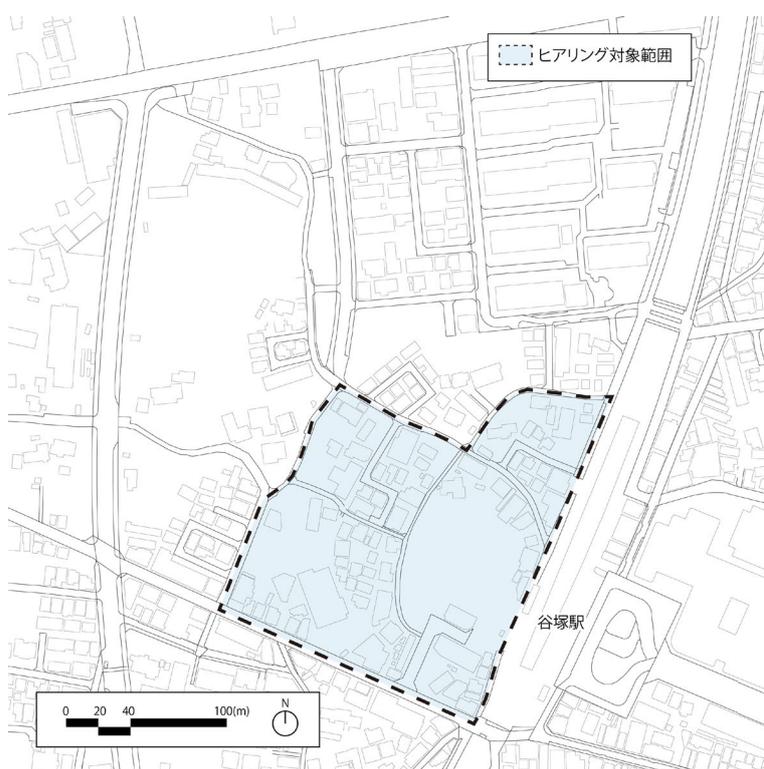


## ⑤ 駅前周辺の土地利用方針検討に向けたヒアリング

駅前周辺の土地利用の方針を検討するため、駅前周辺に土地・建物の権利を持っている方を対象に、今後の土地・建物利用の意向についてヒアリングを行いました。

### 【調査概要】

| 期間        | 調査対象 | 主な質問項目  |
|-----------|------|---|
| 令和6年1月～6月 | 33人  | <ul style="list-style-type: none"><li>・現在の土地・建物の利用状況について</li><li>・今後の土地・建物利用の意向について</li><li>・谷塚駅周辺のまちづくりに対するご意見</li></ul> |



ヒアリング調査の対象範囲

### 【調査結果】

ヒアリングに協力をもらった方からは、道路基盤や避難場所となる空間の不足等の災害に対する不安や、まちの活力低下といった課題を感じているという意見が出され、意見の多くは駅前広場と都市計画道路の早期整備を望んでいるという結果となりました。

基本構想で示したコンパクトなロータリーと広場空間を駅前に整備するという方針については肯定的な意見が多く出た一方で、都市計画道路の範囲外も含めた一体的な整備の方針については、当面は現状の土地・建物利用の継続を希望される意見が比較的多い結果となりました。

### (3) 課題の整理

#### ①災害への備えが不十分

- ・道路・公園等の基盤整備が十分ではなく災害時の避難場所が不足しています。
- ・上位計画等や過去の被害の状況を踏まえ、地震や火災等の大規模災害や内水浸水被害等への対応が求められています。

#### ②交通環境の改善が必要

- ・駅利用者の安全性、利便性に配慮した駅前広場及び都市計画道路の早期の整備が望まれています。
- ・歩道が確保されていない道路が多いことや、夜間に人気がない場所が多いことから、歩行時に不安を感じやすい状況です。
- ・谷塚駅周辺は、交通動線の把握が容易ではなく、来訪者は道が分かりにくいと感じている人が比較的多いため、明確な歩行者動線の確保が必要です。
- ・駅前のタクシー乗り場及び一般車乗降場は暫定的に供用されている状態のため、歩車分離がされていません。バス路線の乗り入れも含めた将来的な公共交通の需要等を踏まえ、適切な規模のロータリーを備えた通過交通のない歩行者に安全な駅前広場が求められています。

#### ③憩いや賑わいの場が不足

- ・谷塚駅西口地区には交流や滞留の空間が少ない状況にあります。
- ・谷塚駅西口地区は地域住民等の交流を生み出すイベントを開催する環境が十分ではなく、場の使い方や利用頻度、利用する主体が限定的となっています。

#### ④賑わいを生み出す取組の継続・発展が必要

- ・谷塚駅西口駅前には、まちづくり用地における地域の団体等による賑わい創出につながる活動が生まれつつありますが、イベントによる一時的な効果に留まっており、利活用場所の維持と活用促進が求められています。
- ・集客しにくい平日における利活用を促進するためには、空間整備だけでなく利活用しやすい仕組みづくりや体制構築が必要です。

#### ⑤土地利用の高度化が進んでいない

- ・駅前という好立地な環境ですが、生活利便施設や昼間に利用できる店舗が少なく、青空駐車場等の土地利用が多いなど、まちのポテンシャルを十分に活かした土地利用が図られていません。
- ・基盤整備と連携し、駅前の顔にふさわしい土地利用を図ることが求められています。

### 3. まちづくりの目標・方針

#### (1) まちづくりの目標

権利者協議会からの提案や基本構想の内容を踏まえ、まちづくりの目標として谷塚駅西口地区の目指す将来像を次のとおり設定します。

#### 「誰もが思い思いに過ごせる、安全安心で未来に誇れるまち」

多くのニーズがありながら、そのニーズに応えることのできる空間、環境が不足している現況を踏まえると、多くの人が訪れ、過ごすことのできる場をつくるまちづくりが必要です。地域の安全性や防災性を強化しながら、これからの時代にふさわしい、人や楽しみが集い、豊かな暮らしを生み出す場づくりを目指します。

そのために、駅前の基盤整備を通じて駅前の賑わいや交流促進に寄与するオープンスペースを創出することで、周辺の土地利用へ効果を波及させていきます。将来的には地区内で以下のようなシーンを生み出していくことを目指します。

#### シーン1 人が集う場 —駅前周辺—



思い思いの時間を過ごせる



安心して気兼ねなく歩ける



まちをワクワクさせる企画  
を実行できる

#### シーン2 楽しみが集まる場 —店舗周辺—



個性豊かなお店や地域の人の  
顔を感じる



日々の暮らしの中で立ち寄り  
たくなる



夜間も歩きたくなる、立ち寄り  
たくなる

#### シーン3 豊かな暮らしの場 —住宅周辺—



災害に強いまち



住民同士で垣根のない交流  
が生まれる



豊かなみどりが身近に感じ  
られる

## (2) 目標達成のための整備方針

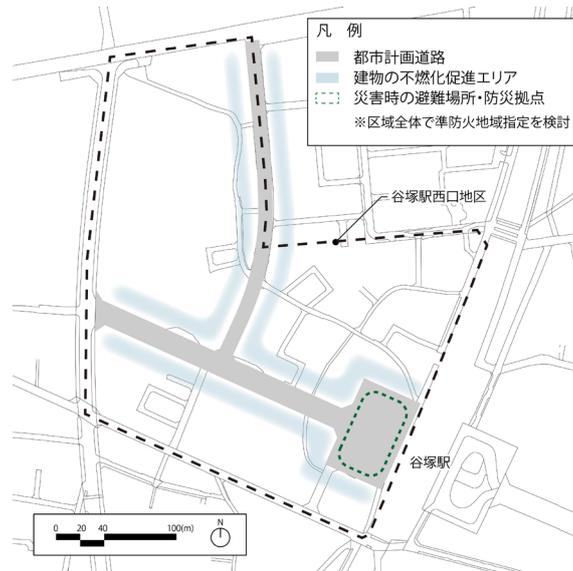
### ①整備方針1 災害につよいまちづくりの推進

#### 【現状】

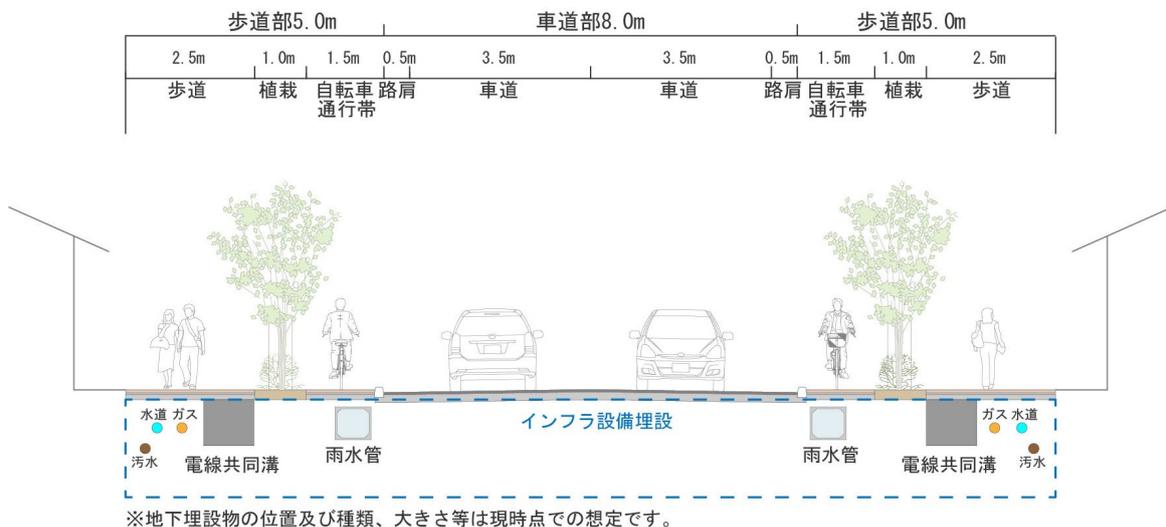
地区内は狭い道が多く公園等のオープンスペースも限られていることから、地震や火災等の災害に弱く、内水浸水に対する基盤が整っていないため、災害につよいまちづくりが求められています。

#### 【整備の方向性】

- ・都市計画道路、駅前広場の整備及び沿道建物の不燃化促進等により、火災発生時に地区内の延焼を防止するための空間を確保します。また、区域全体で準防火地域の指定を検討します。
- ・駅前広場は災害時の避難場所として活用できる空地を設けるとともに、防火水槽や消火栓、マンホールトイレ等の防災設備を備えた防災機能を有した場として整備します。
- ・都市計画道路は無電柱化を推進し、災害時の倒壊や停電等の被害を防ぐと共に排水機能と確保し、地区内の雨水排水を円滑に処理できるように整備します。
- ・災害時に大型車両が通行・待機できるように整備します。



防災対策の方針図



谷塚西口停車場線の断面イメージ

## ②整備方針 2 アクセスしやすい都市計画道路と安全安心に移動できる地区内の交通ネットワークの整備

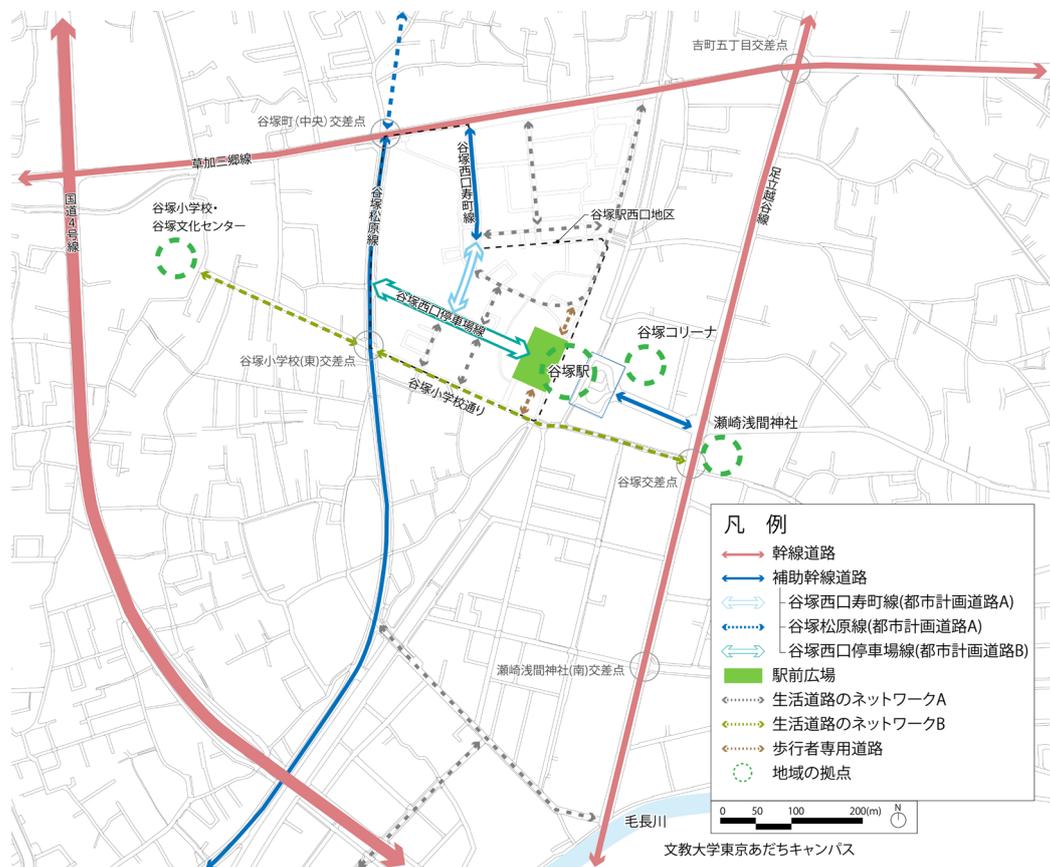
### 【現状】

都市計画道路が整備されておらず、駅前への十分なアクセス経路が確保されていないなど、地区内の交通ネットワークの強化や快適に歩くことのできる歩行空間の整備が求められています。

### 【整備の方向性】

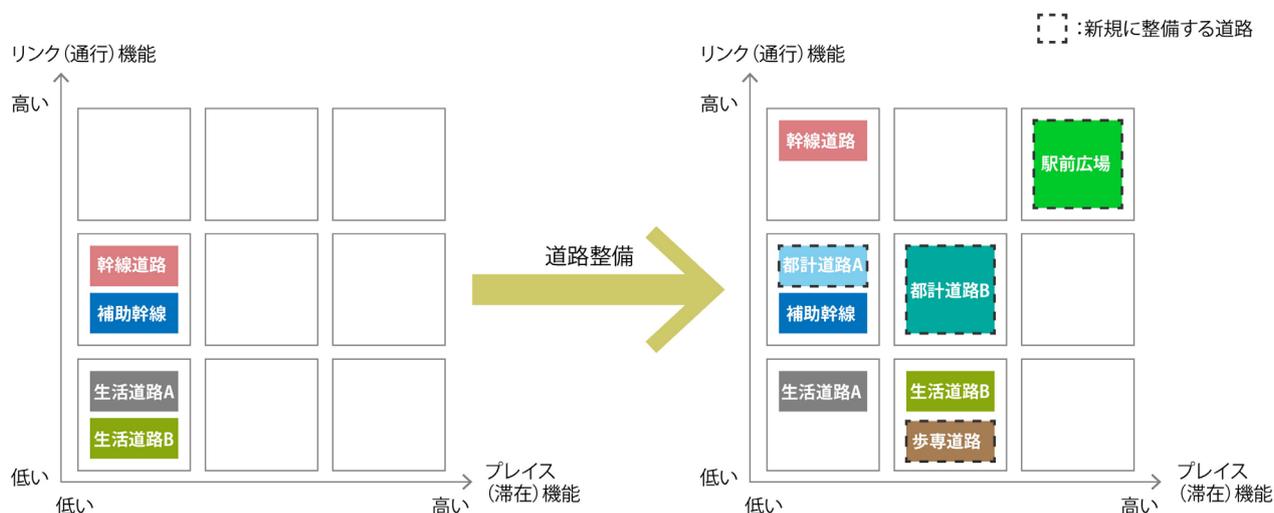
都市計画道路及び駅前広場を整備して地区内のアクセス性を向上させるとともに、車両や人、自転車の移動を適切に仕分けすることを基本に適切な各道路の役割を設定し、安全安心に移動できるウォークラブルな交通ネットワークを整備します。

- ・ 国道4号線、草加三郷線及び足立越谷線を幹線道路として位置づけ、地区内の道路は駅へのアクセスなど地域の生活のための道路として捉え、舗装等の工夫により通過交通や速度の抑制を図ります。
- ・ 新たに整備する谷塚西口停車場線は駅前広場にアクセスする自動車の利便性向上を図りつつも不要な自動車の流入を減らし、豊かな歩行空間を確保します。また、地域の防災性や安全性の向上、良好な景観形成の観点から無電柱化を推進します。
- ・ 谷塚小学校通りや駅前周辺の道路は周辺交通ネットワークとの役割分担により、歩行者優先化・専用化を目指します。地区内の生活道路は通過交通の流入を避け現在と同様の通行機能を維持します。
- ・ 駅前広場はロータリーをコンパクトにして歩行者の使いやすさや駅前の滞留空間確保を重要視しつつ、交通弱者が利用しやすいよう、待合環境の充実や誰もが分かりやすい案内標示を行うとともに、バスやタクシー等のバースは駅からアクセスしやすい場所に配置し、自家用車や公共交通、歩行者、交通弱者など多様な人の通行機能を高めます。



交通ネットワークの整備方針図

道路の機能には、人やモノが目的地へ移動する機能である「リンク（通行）機能」と、休憩や買い物等、人々が活動する場としての機能である「プレイス（滞在）機能」の2つの側面があります。道路のタイプごとに目指すべき機能を設定し、交通ネットワーク全体でリンク機能とプレイス機能が両立されたウォークラブルな空間形成を図ります。



道路のタイプ別の目指す機能

**幹線道路**：広域の移動が多い車両交通の骨格として、高い通行機能を有する道路として位置づけます。

草加三郷線は道路幅員の拡幅や交差点改良が進んでおり、今後より通行機能が高まることが想定されます。

**補助幹線道路（補助幹線）**：幹線道路を補完し、地区内の主要な動線となる道路として位置づけます。

**都市計画道路谷塚西口寿町線・谷塚松原線（都計道路 A）**：補助幹線道路に接続されるかたちで整備する道路であり、補助幹線道路と同様の通行機能を持つ道路として位置づけます。

**都市計画道路谷塚西口停車場線（都計道路 B）**：駅前にアクセスする主要な動線であり、補助幹線道路と同様の通行機能を持つ道路として位置づけます。自家用車や公共交通が円滑に通行できるだけでなく、歩行者や自転車の通行機能も確保します。また、歩行空間には街路樹や休憩施設等を設けることで滞在機能も高めます。

**駅前広場**：谷塚駅西口地区の交通結節点として、自家用車や公共交通、歩行者、交通弱者など多様な人の通行機能を高めつつ、広場空間を整備して滞在機能も高めます。

**生活道路のネットワーク A（生活道路 A）**：地区内の居住者が移動するための生活動線として、通過交通の流入を避け現在と同様の通行機能を維持します。

**生活道路のネットワーク B（生活道路 B）**：谷塚小学校通りについては舗装の工夫等により、車両交通を抑制した歩行者優先化を目指すことで滞在機能を高めます。

**歩行者専用道路（歩専道路）**：駅前周辺の一部の道路については、交通規制の変更等により、車両交通を流入させない歩行者専用化を目指すことで滞在機能を高めます。

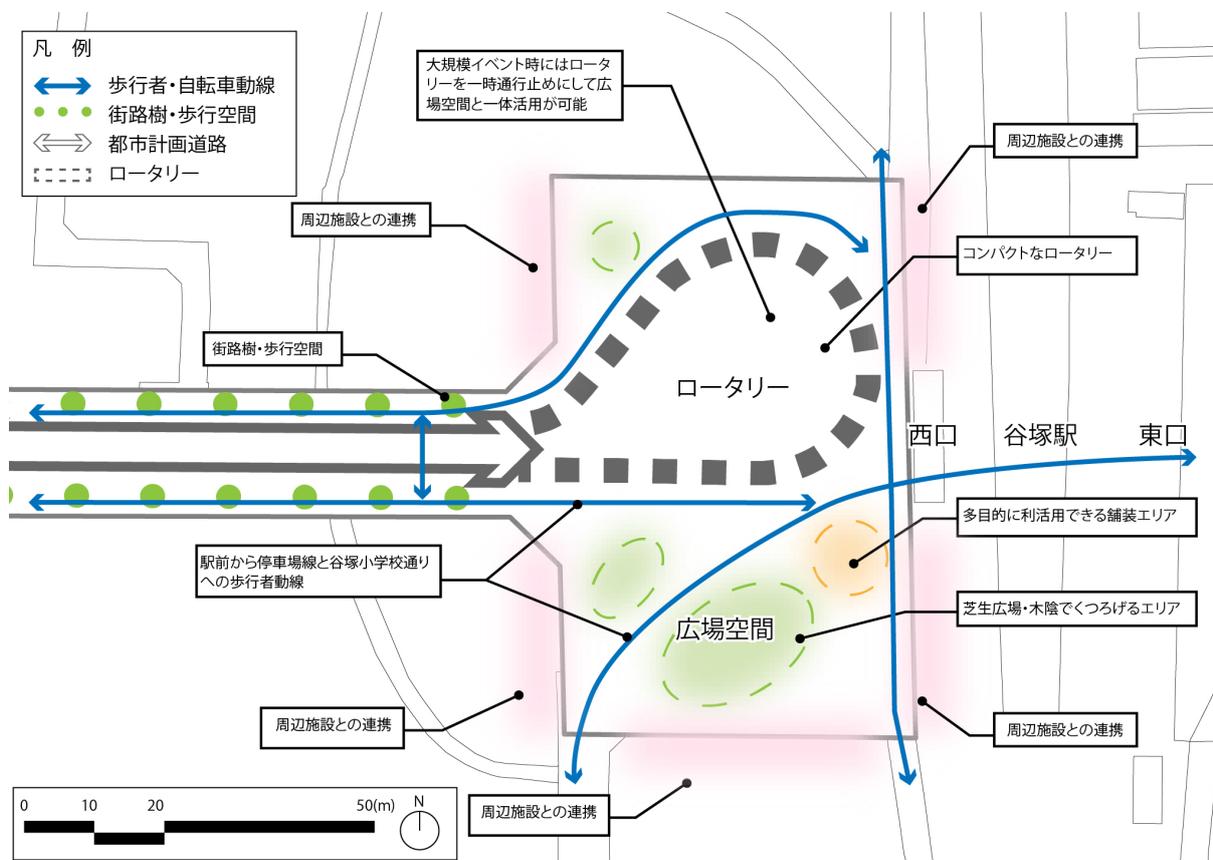
### ③整備方針3 居心地のよい、楽しみが集まる駅前空間の創出

#### 【現状】

駅前のまちづくり用地は、地域イベントや暫定的な滞留空間整備が行われていますが、駅前における公園等の公共空間は限られており、駅前広場整備後も引き続き地域関係者が憩い、交流できる空間が求められています。

#### 【整備の方向性】

- ロータリーはコンパクトな必要最低限の規模としつつ、駅前広場の南側に広場空間を整備します。
- 駅前から谷塚西口停車場線や谷塚小学校通りへ円滑に移動できる、放置自転車のない歩行者動線を確保します。その上で、余白となる広場の中央部分に芝生や舗装されたエリアを設けます。
- 駅前広場の境界部は、民有地において商業店舗や交流の場の立地が想定されることから、店舗がイスやテーブル等を設置して一体的に活用することが可能なスペースを確保します。
- 駅前の広場は、飲食イベントや水遊び、夜間の利用など、多様な活用ができるよう、電源や水道等の設備やキッチンカーの乗り入れスペース等を用意します。
- 地域のお祭り等の大規模イベント時には、ロータリーを一時的に通行止めにして広場との一体活用が可能な設えとします。
- 駅前広場からつながる谷塚西口停車場線は駅前の顔となる通りとしてウォークブルな歩行空間を整備するとともに、街路樹等の植栽を設置してうるおいのある通りを目指します。
- 駅前広場には放置自転車が発生しないよう、鉄道事業者や店舗等と連携し、適切な誘導を図ります。



駅前空間の整備方針図

#### ④整備方針 4 豊かな暮らしが生まれる土地利用の誘導

##### 【現状】

駅前には駐車場利用が多いなど、地域ニーズの高い生活利便施設や賑わいに資する土地利用が図られていません。

##### 【整備の方向性】

**商業・公益的土地利用** 駅前広場の周辺は、まちの顔となるエリアとして、地区に馴染まない用途を制限しつつ、中低層の商業機能や賑わい・交流機能を中心とした土地利用を図ります。

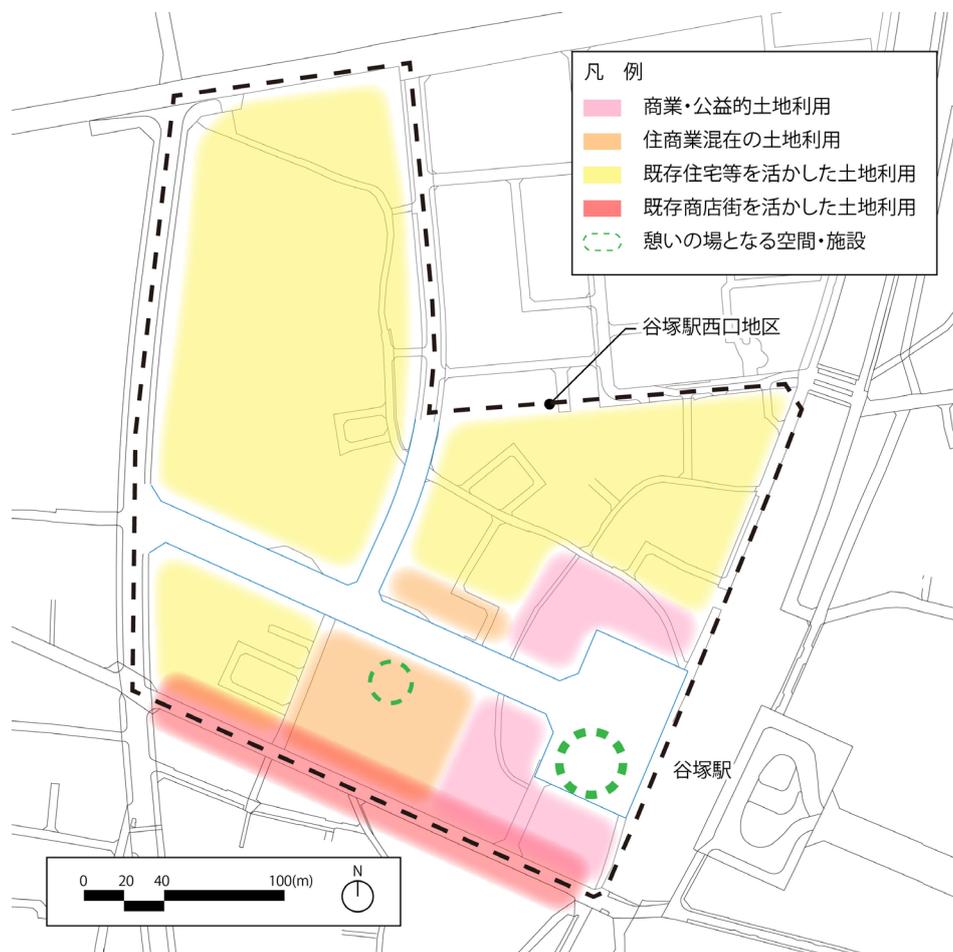
**住商混在の土地利用** 道路の整備や建物の防火・不燃化を検討しエリアの防災性を向上させるとともに、住宅だけでなく商業機能など多様な用途が共存した土地利用を図ります。

**既存住宅等を活かした土地利用** 周辺の景観に配慮した建物高さ制限を設けるなど、低層の戸建て住宅を中心とした土地利用を図ります。

**既存商店街を活かした土地利用** 安全安心に歩行できる空間形成を進めるとともに、谷塚小学校通り沿道空間の利活用や、既存の商店街を活かした商業系の土地利用を図ります。

**憩いの場となる空間・施設** 駅前の広場空間や街区内の既存の公園・オープンスペース機能は、憩いの場となる空間として維持・創出します。また、周辺の道路空間と一体的な利活用を促進します。

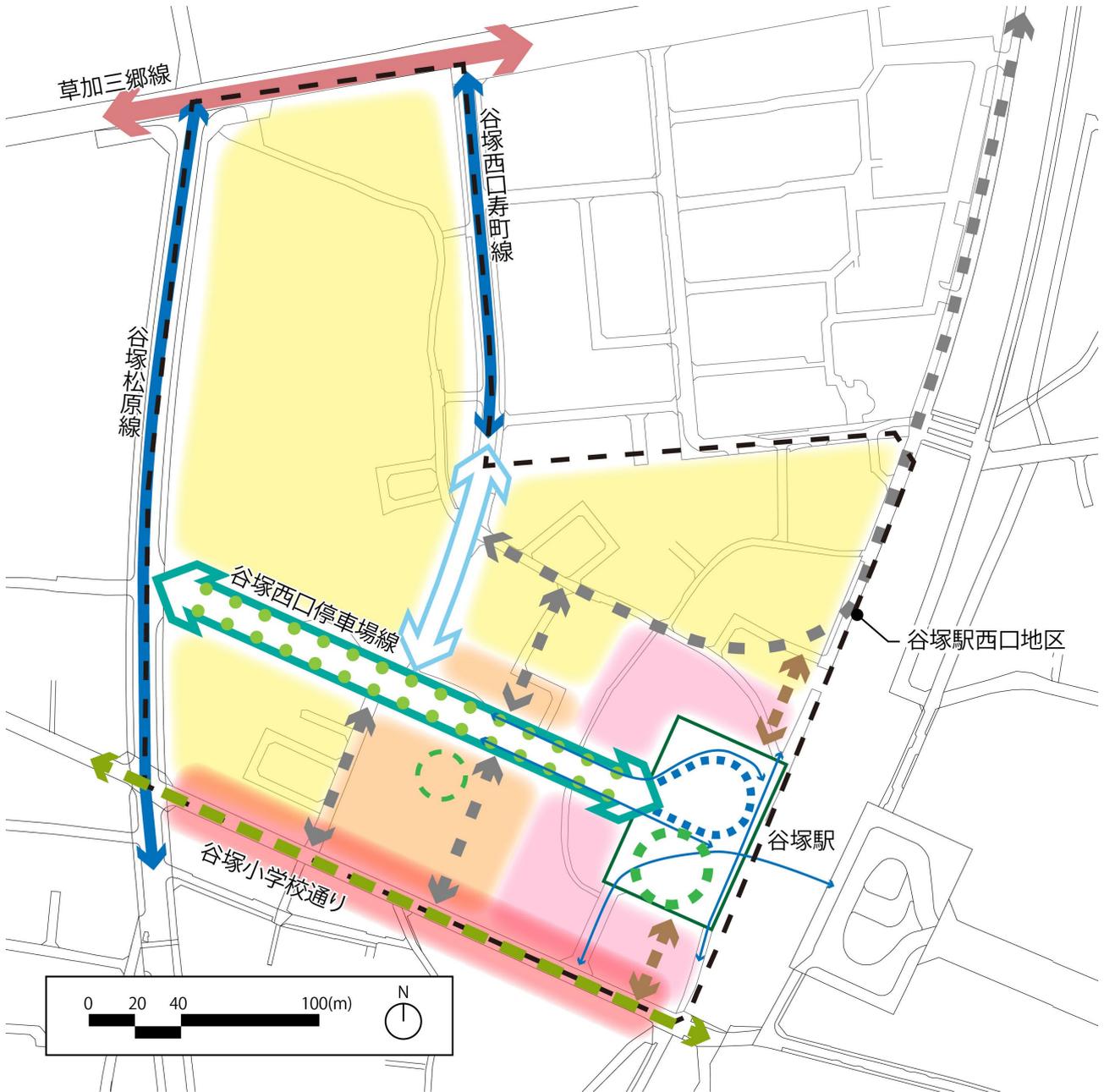
※地区計画導入による建築物等の誘導や防災性の向上、歩行者利便増進道路の指定、民間活力を導入した建物整備等によって地区全体の土地利用方針の実現を図ります。



土地利用の方針図

## 整備方針の総括図

4つの整備方針を踏まえ、地区全体の将来的な整備・土地利用の方針を次の通り整理します。



整備方針の総括図

| 凡 例             |                         |
|-----------------|-------------------------|
| <b>土地利用</b>     |                         |
|                 | 商業・公益的土地利用              |
|                 | 住商業混在の土地利用              |
|                 | 既存住宅等を活かした土地利用          |
|                 | 既存商店街を活かした土地利用          |
|                 | 憩いの場となる空間・施設            |
| <b>駅前空間</b>     |                         |
|                 | ロータリー                   |
|                 | 駅前の歩行者動線                |
|                 | 街路樹・歩行空間                |
|                 | 駅前広場<br>(災害時の避難場所・防災拠点) |
| <b>交通ネットワーク</b> |                         |
|                 | 幹線道路                    |
|                 | 補助幹線道路                  |
|                 | 都市計画道路谷塚西口寿町線           |
|                 | 都市計画道路谷塚西口停車場線          |
|                 | 生活道路のネットワーク             |
|                 | 谷塚小学校通り                 |
|                 | 歩行者専用道路                 |



## 4. 整備の展開

### (1) 整備の考え方

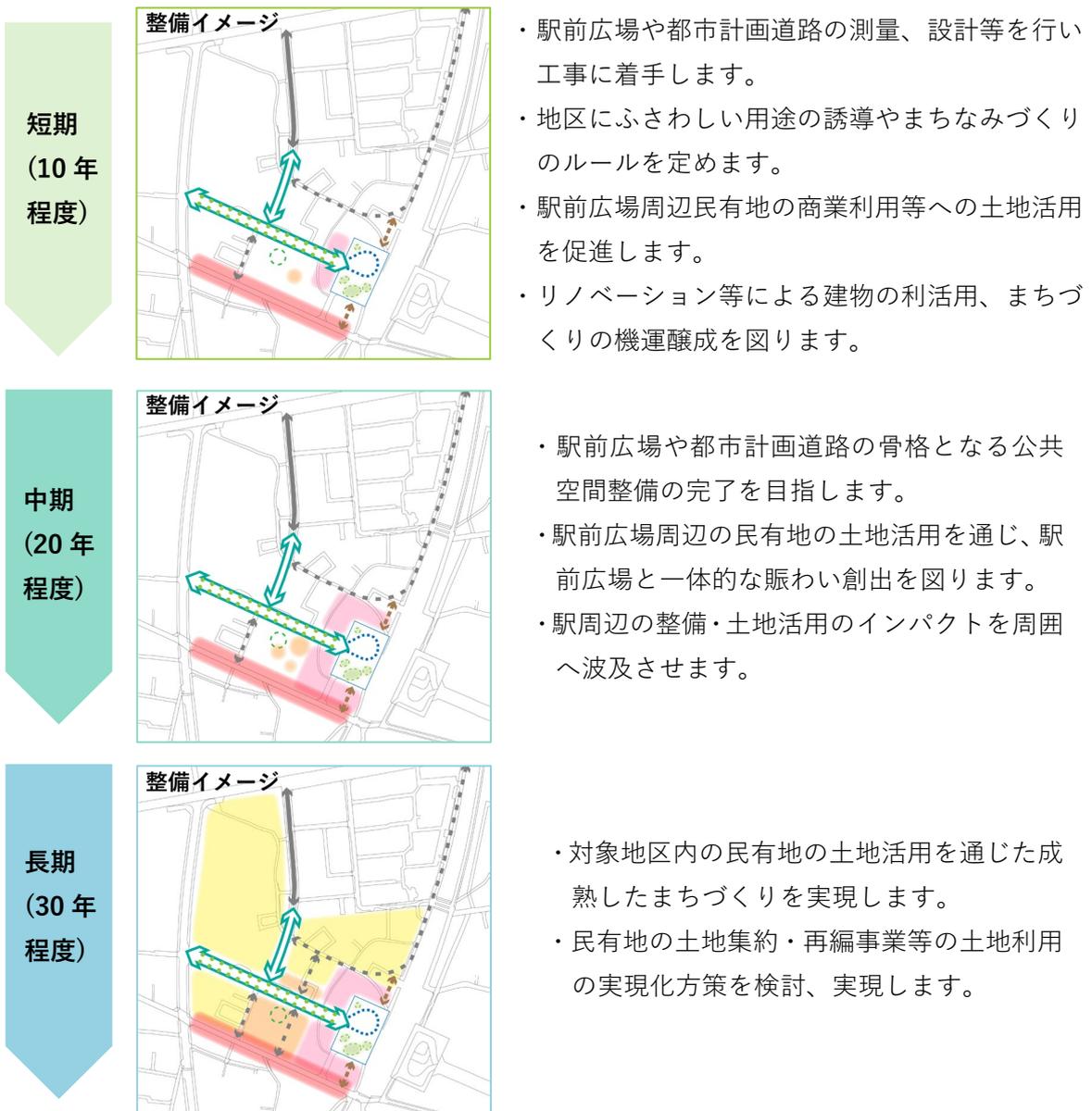
将来イメージの実現には、効率的に事業を展開していくことが求められます。そのため、次の2つの考え方を基本とし整備を推進していきます。

#### ① 駅前の交流空間・拠点機能の早期整備

人や楽しみが集まり、豊かな暮らしを生み出す将来像の実現のためには、交流の拠点となる機能やオープンスペースが必要です。地域のニーズに応えた利活用が進められているまちづくり用地で育まれつつある賑わいを引き継ぎ、早期に駅前の空間及びアクセス経路の整備を推進していきます。

#### ② 段階的な整備の推進

対象地内は、整備対象を適正な事業規模に区分・設定し、段階的に整備することで、事業効果を早期に発現して周辺へ波及させ、地域のまちづくりを推進していきます。丁寧にニーズや権利者意向を把握しつつ、事業推進と合意形成のバランスを鑑みながら最良の整備のあり方を柔軟に検討します。



## (2) ロードマップ

整備を進めるにあたり、短期・中期・長期の3段階に分けてロードマップを設定します。※1

|                          | 短期（10年程度）<br>事業費 25億円 ※2  | 中期（20年程度）<br>事業費 15億円 ※2                  | 長期（30年程度）<br>事業費 ※3                       |
|--------------------------|---|---|---|
| 整備ステップ/<br>整備イメージ        |   |   |   |
| 都市計画道路・<br>駅前広場・<br>周辺道路 | <p>勉強会・ワークショップ → 管理運営手法・仕組みの検討</p> <p>基本・実施設計</p> <p>測量・用地買収</p> <p>整備工事</p> <p>まちづくり用地の暫定活用</p> <p>谷塚小学校通りや周辺道路の歩行者優先化の方策検討・社会実験の実施・整備</p> | <p>広場暫定供用・都市計画道路一部開通</p> <p>暫定供用広場の活用</p> | <p>道路・広場工事完了</p> <p>整備完了後の活用</p>          |
| 駅前周辺                     | <p>事業手法の検討深度化・関係者意向調整</p> <p>事業化・整備等の検討</p>   | <p>中長期にかけて段階的に事業化・整備等を促進</p>              |   |
| 地区全体                     | <p>リノベーションまちづくりの推進</p> <p>地区計画制度等の活用を通じた、土地利用や景観誘導手法の検討</p>   | <p>中長期にかけて段階的に展開・事業効果の波及</p>              | <p>周辺事業の進行状況や権利者意向を踏まえ、まちづくりの方策実行や事業化</p> |

整備に向けたロードマップ

- ※1 整備イメージは短期・中期・長期での整備を表現したもので、実際の工事や事業の手順とは異なる場合があります。また、社会情勢の変化等を踏まえ、計画内容を見直す場合があります。
- ※2 事業費のスケジュールは、予算の状況により変動する可能性があります。また、一部については、起債、国や県からの補助金・交付金を活用していきます。
- ※3 長期における民間主導の事業については、事業費の算出が困難なため、記載していません。

### (3) 短中期の土地利用の方針及び整備計画図

#### ①短中期の整備の考え方

短中期の整備は、次の方針に基づき検討を進めます。A,E,F エリアについては市が主体となって推進し、B,C,D エリアについては民間事業者との公民連携によって推進していきます。

#### A 駅前広場・都市計画道路

ロータリーはコンパクトで使いやすい規模とし、日常の憩いやイベントの場、災害時の避難場所となる広場空間の整備を図ります。都市計画道路は、「防災」、「安全・快適」、「景観」の観点から、積極的に無電柱化を推進します



出典：北本市 HP

#### B 賑わい・交流拠点エリア

低未利用地等を活用し、駅前の顔としてふさわしい魅力的な店舗を中心とした土地利用を促進することで、商業機能や賑わい・交流機能の導入を目指します



#### C 商業機能エリア

既存の施設を活かしつつ、広場機能との連携や谷塚小学校通り沿いの店舗とのつながりを意識した商業機能、賑わい・交流機能の導入を図ります



#### D 商業・住宅エリア

リノベーション等を行い既存の建物も活かすことで、住宅と個性豊かな商業機能の共存を図りつつ安全安心な交流空間の創出を推進します



#### E 憩い・オープンスペースエリア

既存の公園機能を活かしつつ、憩いの場や交流の場となるオープンスペースの維持・創出を推進します



#### F 商店街エリア

既存の商店街を活かした土地利用を図るとともに、安全安心に歩行できる空間形成を図るため、自動車の速度抑制につながる舗装の修景等の方策を検討します

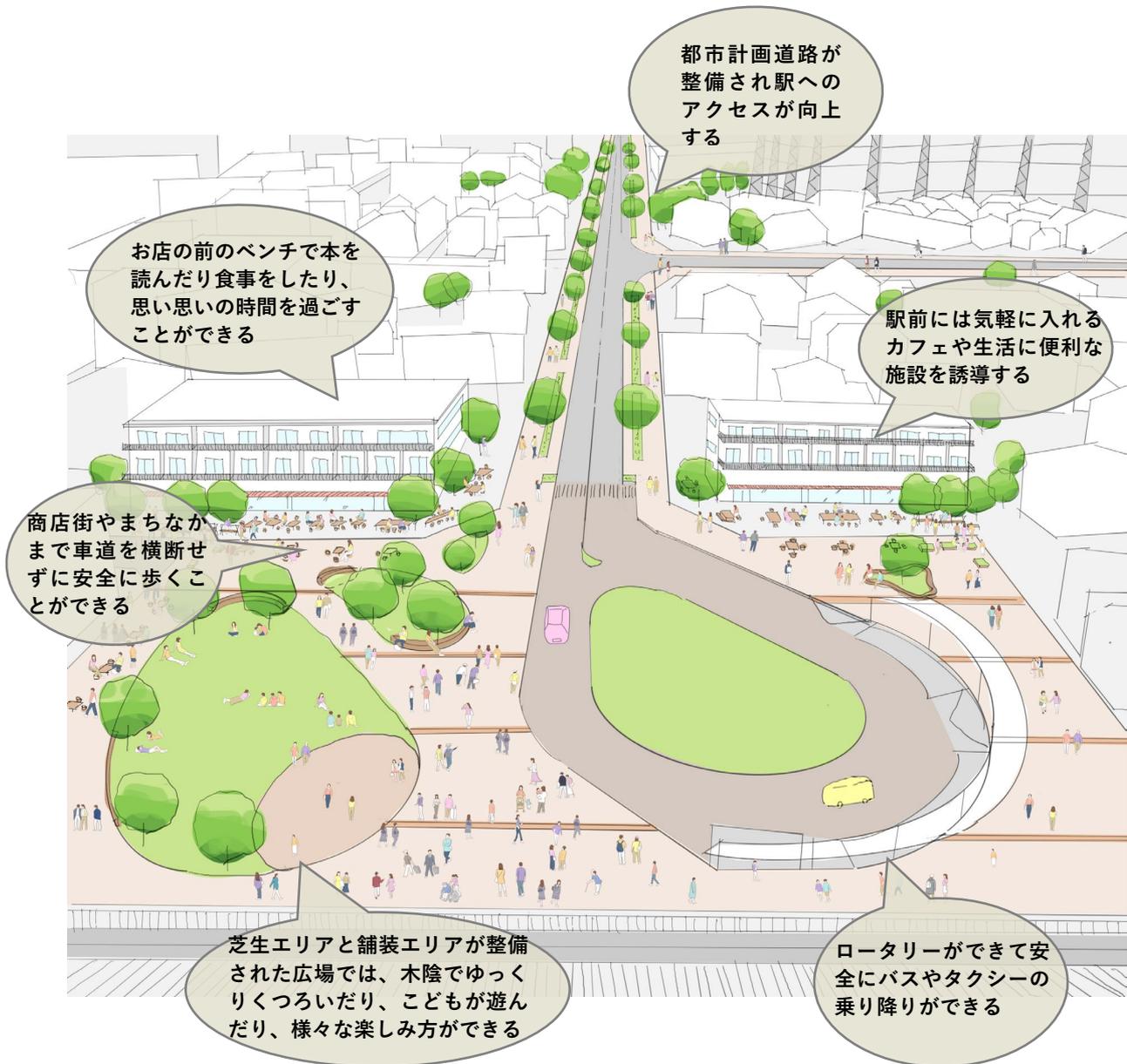


②短中期の土地利用方針・整備計画図



### ③整備のイメージ

短中期の整備が進行した将来の駅前周辺のイメージを以下に示します。



駅前周辺の整備のイメージ

地域のお祭り等の大規模なイベント時にロータリーを通行止めにして駅前広場を一体的に活用したイメージを以下に示します。



大規模イベント時の利活用イメージ

## (4) 短中期における整備の進め方

短中期に整備を目指す駅前周辺は、道路や広場の設計及び測量、用地買収等を進めると同時に、次のような暫定的な利活用や関係者の意見把握を通して、より効果的な整備を図ります。

### 【まちづくり用地の暫定活用・社会実験の継続】

社会実験としてまちづくり用地に設置しているステージ兼可動式ベンチも活用しながら、マルシェや盆踊りなど、地域のイベント等による暫定活用を継続します。整備後の”つくること”と”つかうこと”のミスマッチを防ぐため、実際の空間での利活用により使われ方や必要な施設を検討し、滞留空間や利活用空間の設計に反映します。



まちづくり用地に設置している  
ステージ兼可動式ベンチ

### 【地区計画・景観・防災による地区まちづくりの検討】

駅前広場や道路などの基盤整備に伴い、今後土地利用が変化していくことが想定されます。地域に好ましくない用途の制限、魅力的な景観形成及び防災性強化のため、地区計画の導入や景観計画における重点地区の指定等も念頭においた地区のまちづくりの検討を行います。

### 【駅前広場等整備検討会・ワークショップ】

地域のイベントを開催する団体等と駅前広場や道路の利活用に関する勉強会やワークショップを開催し、その意見を日常・非日常において利活用しやすい駅前広場の設計に反映します。また、駅前の利用者や子育て世代等の幅広い属性の方々から地区全体のまちづくりに関する意見も同時に把握することで、中長期的な整備の進め方についても検討を深めます。



ワークショップの様子

### 【公共空間の管理運営や利活用の仕組みづくり】

社会実験や地域との勉強会等を通じて、地域団体や民間事業者等がエリアマネジメント団体を設立して駅前広場の管理運営を行うことも視野に、整備後の管理運営や利活用の仕組みづくりについての検討を進めます。また、歩行者利便増進道路の指定など利活用を促進する制度の導入を検討します。

### 【駅前広場周辺の民有地の整備促進やリノベーションの促進】

駅前の拠点形成や顔づくりに向けて、駅前広場周辺の土地や建物の利用を促します。また、地域の魅力づくりを進めるため、駅西口周辺のリノベーションによるまちづくりを促します。



リノベーションされた建物の  
イメージ

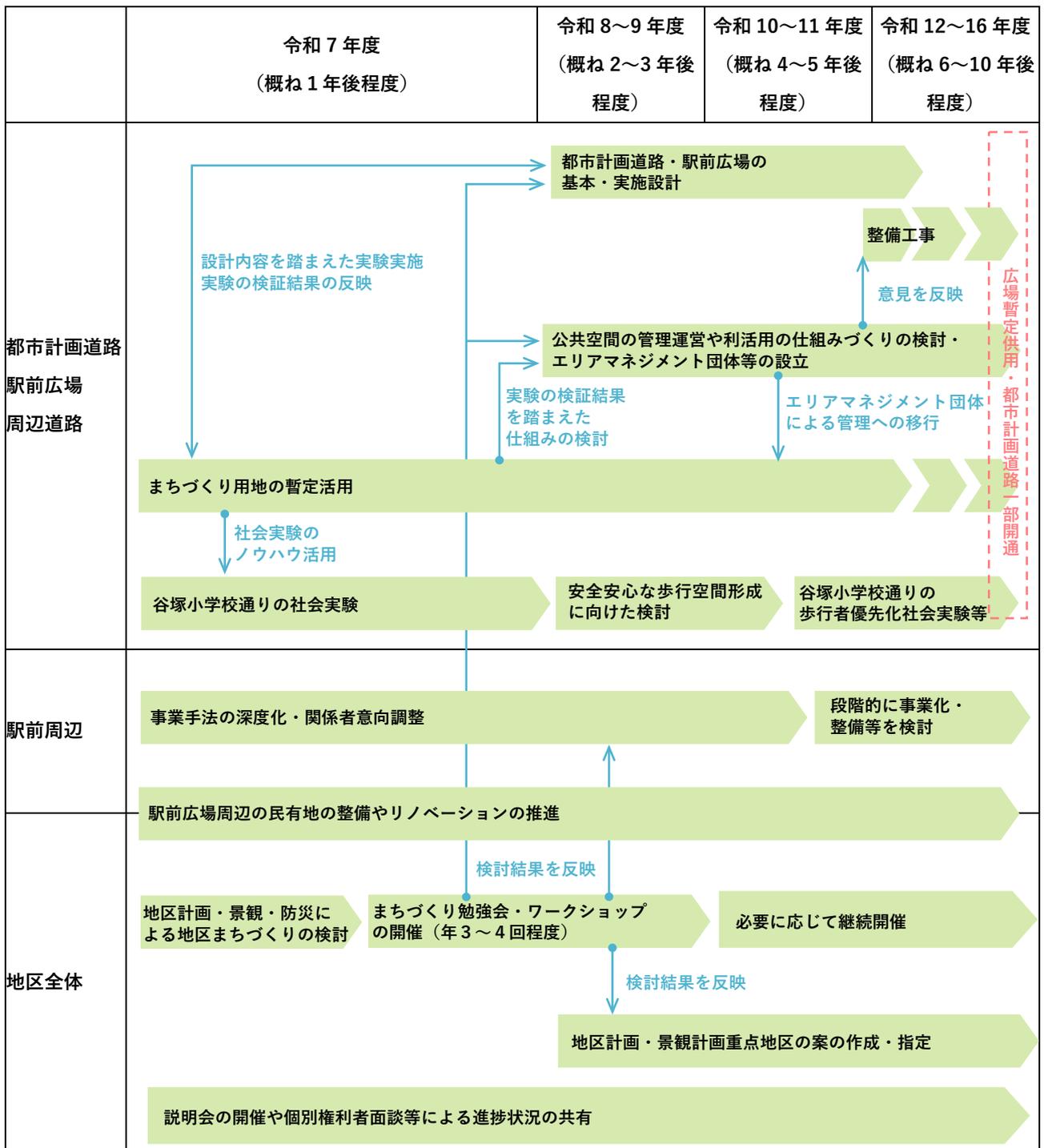
### 【安全安心な歩行空間形成に向けた検討】

新たに整備を行う都市計画道路だけでなく、その周辺の道路についても歩行空間の確保や歩行者優先化・歩行者専用化等を行うことで、まち全体で安全安心な歩行空間の形成を図ります。検討を進めるため、警察等の関係機関や沿道の権利者の方との協議・調整や道路の舗装や構造等の変更による効果を検証する社会実験の実施を検討します。



道路の狭さく部に滞留空間を設置  
する歩行者優先化の実験イメージ

本計画が策定される令和7年度以降は、以下のスケジュールを目標に検討を進めます。



短中期におけるロードマップ

※実際の工事や事業の手順とは異なる場合があります。また、社会情勢の変化等を踏まえ、計画内容を見直す場合があります。

## (5) 中長期の整備に向けた土地利用誘導及び整備手法の検討

### ①事業手法の検討

中長期の整備に向けて、道路沿道や駅前広場周辺の民有地の整備について、権利者負担や事業費、施工期間等の観点から複数の事業手法を比較検討し、権利者の方々と検討を進めていきます。次に示す内容は、基盤整備のための代表的な事業手法であり、権利者意向を丁寧に把握しながら、今後具体的に検討していきます。

#### 【区画整理事業】

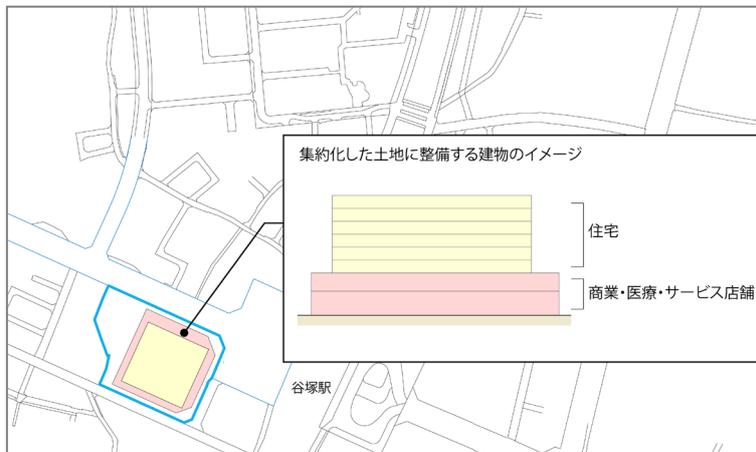
- ・土地を集約しつつ、最低限の区画道路を整備してその沿道に小規模な宅地を整備することができます。
- ・店舗や市民サービスセンター等の立地適正化計画で位置づけられた施設整備を行うことを事業計画に定めることで、集約化した土地に補助金を活用しながら都市機能の誘導が可能となります。



区画整理事業のイメージ図（現状の土地利用等を踏まえた一例）

#### 【市街地再開発事業】

- ・低層部に商業施設（もしくはサービスセンターや図書館等の公益施設）、中～高層部に住宅を配置した建物を整備することができます。



市街地再開発事業のイメージ図（現状の土地利用等を踏まえた一例）

## 【比較検討】

区画整理事業や市街地再開発事業は、道路以外も含めた範囲で基盤整備ができるなどのメリットが多くありますが、事業規模や事業期間の観点から現時点で早期の事業化は課題も多いと考えられます。

早期に整備を進め、整備の効果を周辺へ波及していくため、整備実現までの期間が比較的短い街路事業による整備を中心に、周辺権利者や事業者等と連携した土地建物の利活用についても検討していきます。

### 事業手法の比較

|         | 区画整理事業   | 市街地再開発事業  |
|---------|--|---|
| 事業規模    | 費用は小～中規模となる可能性が高い。   | 費用は大規模となる可能性が高い。  |
| 事業期間    | 一部の道路付け替えや敷地整序等、都市計画手続き不要の最低限の範囲での事業であれば、関係者の合意が得られていれば短期間で実施可能。範囲を広げる場合、場合、整備開始までに5～10年以上要する可能性がある。 | 都市計画手続きを必要とするため、早期に関係者の合意が得られた場合でも整備開始までに5年程度を要する。広範囲を対象とする場合や整備内容によっては更に長期化する可能性がある。 |
| 地区課題の解決 | 周辺街区も含めた基盤整備が可能。   | 周辺街区も含めた基盤整備が可能。住宅整備を行う場合は人口増加も期待できる。   |
| 権利者負担   | 残留を希望する権利者は地権者分担金の負担が必要となるため、従前の土地建物の状況等によっては負担が大きくなる可能性がある。   | 事業手法の特性上、基本的には地権者の金銭的負担は発生せずに整備を行うことができる。   |
| 懸念される事項 | 個別利用となるため、土地利用が進まずに駐車場や空き地になるなど、想定したものではない利用となる可能性がある。   | 費用の持出しをせずに参加することも可能だが、工事費高騰等による事業計画の見直しなど、事業期間が長期化する可能性があるほか権利が複雑になる。                 |

## ②土地利用等の誘導手法

まちづくりの目標に掲げる将来像の実現には、居住環境として望ましくない用途を制限したり、地区全体で災害に強いまちづくりや緑豊かな心地よい環境づくりを進めたりするなど、地区内の土地利用等を誘導する手法の導入も有効です。

駅前広場や都市計画道路といった骨格となる公共施設整備が完了した後も、民有地の土地活用を通じて望ましいまちづくりを推進するため、地区計画制度をはじめとした土地利用の誘導手法の導入を検討します。

## (6) エリアごとの各主体の役割

### 【都市計画道路・駅前広場整備】

駅前へのアクセスの改善のほか、駅前の賑わいや交流の発展のため、まちづくり用地の利活用を促すとともに、利活用主体である地域団体等から、整備にあたっての必要事項を把握しながら基本設計や実施設計を進めていきます。

また、設計や用地取得のために必要な測量等の各種調査を進め、事業の推進を図ります。

広場の整備中も現在のまちづくり用地の利活用の取組が途切れないよう、活動空間を確保しながら整備を進めます。

#### ①草加市の役割

- ・地域団体等からの意見収集と設計への反映、測量等各種調査の実施、関係機関との協議、土地建物の買収と道路整備

#### ②都市計画道路・駅前広場区域内の土地建物所有者の役割

- ・地区内居住・移転等の検討

#### ③地域団体等

- ・まちづくり用地の利活用による賑わい等の醸成と将来駅前広場利活用時の課題点の把握、設計に対する将来利活用を見据えた意見提案、エリアマネジメントなど地域主体による公共空間の管理運営のあり方の検討

### 【西口駅前広場周辺の拠点形成】

駅前広場周辺は、駅前広場整備にあわせた谷塚駅西口の拠点形成を図るため、駅前周辺の商業・交流等に資する土地・建物利用の誘導・促進を図ります。短期的に既存建物のリノベーションや低未利用地の活用を誘導しつつ、中長期の基盤整備・賑わいづくりに向けた事業手法の導入検討を行います。

#### ①草加市の役割

- ・リノベーション支援、駅前広場周辺の土地建物利促進方策の検討、中長期的な事業手法導入検討支援

#### ②土地建物所有者・民間事業者の役割

- ・リノベーション等による店舗・交流施設導入等地域の魅力づくり、中長期的な事業手法の検討

### 【西口地区全体のまちづくり】

地区全体の好ましい土地・建物利用の誘導や、潤いづくり、安全なまちづくりに向けて、地区計画等の誘導手法の検討を行います。

#### ①草加市の役割

- ・地区計画等の良好なまちづくりのための手法の紹介と検討支援、駅周辺の事業化進行状況を踏まえた整備方策の検討、谷塚小学校通りや周辺道路の歩行者優先化の方策検討・社会実験の実施・整備

#### ②土地建物所有者の役割

- ・良好なまちづくりを進めるための手法の検討及び実施

## 谷塚駅西口地区まちづくり基本計画

令和7年3月発行

発行：草加市

編集：草加市都市整備部都市計画課

〒：340-8550 埼玉県草加市高砂1丁目1番1号

電話：048-922-1802（直） FAX：048-922-3148

ホームページ：<http://www.city.soka.saitama.jp/>