

谷塚駅西口地区 まちづくりニュース

Extra News
令和4年3月

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

谷塚駅西口地区におけるまちづくりの検討については、新型コロナウイルス感染症の影響により、協議会活動が思うように行えていない状況となっております。

そのような状況ではございますが、今後のまちづくりの検討の際に参考となるようなまちづくりの動向などを整理し、まちづくりニュースの「号外」として発行することとなりました。

1 最近の動向

まちづくり構想の作成

平成
30年度
まで

平成29年度に作成した「谷塚駅西口地区まちづくり構想」では、地区の現状や課題、エリアごとの特性、まちづくりの方向性（土地利用、道路・交通、公園、生活インフラ）を整理し、まちづくり構想としてまとめました。

その後、平成30年度も意見交換会などを通じて事業化に向けた検討などを行いました。

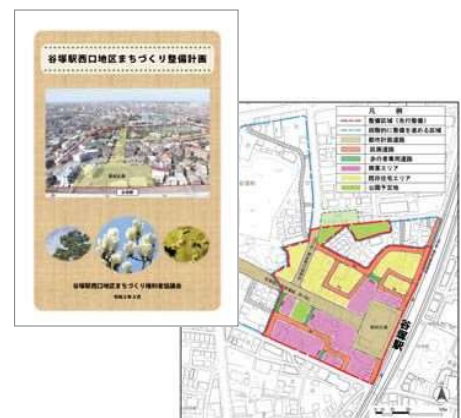


まちづくり整備計画の作成

令和
元年度

令和元年度は、平成29年度に作成したまちづくり構想を基に、権利者の方々と土地利用や基盤整備等に関する意見交換を行いました。

また、権利者の方々を対象に意向調査（整備区域、整備水準、土地利用・街区イメージ）を行うとともに、得られた結果を踏まえ、令和2年3月に「谷塚駅西口地区まちづくり整備計画」を作成しました。



直近の取組み状況について

令和
2年度
以降

本来であれば、まちづくり整備計画書を作成した後に、土地利用の意向把握やまちづくりの実現に向けた、事業収支の採算性、地権者への負担（減歩、建物移転等）、施行期間等の比較検討を行う予定でした。

しかし、**新型コロナウイルス感染症が拡大**した上、収束の目処が立たないこともあり、**権利者の方々が集まる活動が行えない状況**が続くこととなりました。

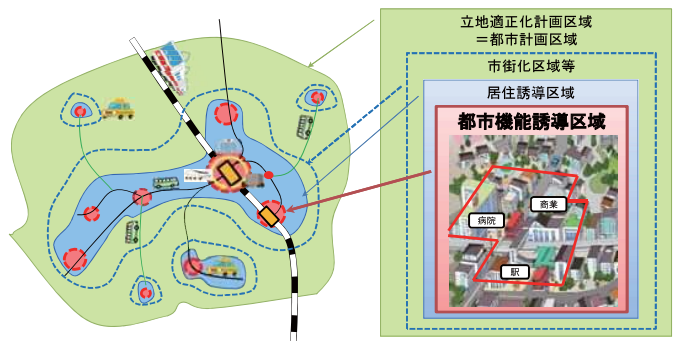
そこで、まちづくり整備計画の作成の際に多くの意見があった「駅前からの段階的な整備」、「駅前広場の早期整備」において、まちづくりアドバイザー制度を活用して、**駅前周辺におけるまちづくりの動向や事例などを整理**することとしました。

2 まちづくりのトレンドと事例 -1

コンパクトシティとは

人口減少や少子高齢化が進行する中で、地域の活力を維持するとともに生活に必要なサービスを効率的に提供していくためには、各種機能を一定のエリアにコンパクト化（集約化）し、それらをネットワーク化（連携）することで、サービスの質を維持向上させることが不可欠です。

こうした、コンパクト+ネットワークの考え方は、新たなまちづくりの基本的な考え方となっています。



出典：国土交通省「都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要」

○立地適正化計画について

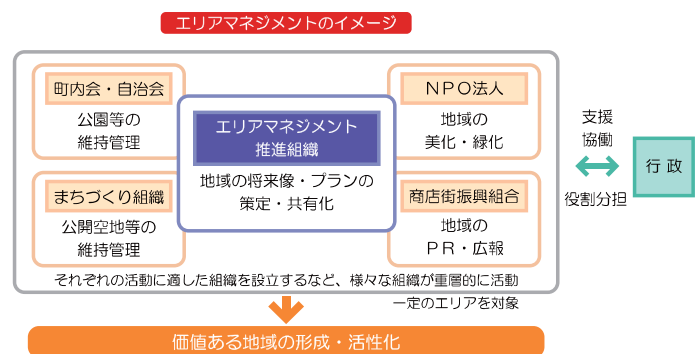
立地適正化計画はコンパクトシティを具体化するための制度で、都市に必要な施設の集約的な立地と、それらをつなぐ公共交通に関する計画です。誘導すべき施設を位置付けたり、指定した区域での開発行為等の届出を義務付けたりすることで、緩やかに都市を集約化することを目指すものです。

現在、草加市においても立地適正化計画策定に向けて検討を進めています。

エリアマネジメントとは

自分の住むまちへの関心や、開発した施設の維持管理・運営（マネジメント）の必要性が高まっている中で、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」であるエリアマネジメントが各地で進められています。

例えば、住宅地では広場や集会所等でのコミュニティづくりや、商業地では市街地開発と連動した美化活動やイベントの開催・広報などの取り組みがあります。



出典：国土交通省「エリアマネジメントのすすめ」

○エリアマネジメントのポイント

開発（つくること）だけではなく、その後の維持管理・運営（マネジメント）の方法、つまり「育てること」までを考えた開発を行うことが、資産価値の増大や地域への愛着づくりのために必要とされています。

草加市では、使われていない不動産の再生からエリア全体のマネジメントや活性化を目指す「リノベーションまちづくり」と呼ばれる取り組みを公民連携で推進しており、草加駅周辺を皮切りに谷塚駅周辺エリアでも展開を目指しています。

■エリアマネジメント組織による公共空間活用の例



<https://ligare.jp/event-report/>

2 まちづくりのトレンドと事例 -2

ウォーカブルなまちづくり

都市の魅力向上やにぎわい創出のため、まちなかを「居心地が良く歩きたくなる」空間にする、ウォーカブルなまちづくりが注目されています。

街路を自動車中心から「人間中心」の空間へとつくりかえ、沿道施設と路上が一体的に使われ、人々が集い・憩い・多様な活動を繰り広げられる場へとしていく取組みが進められています。



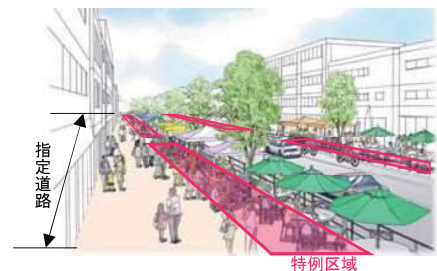
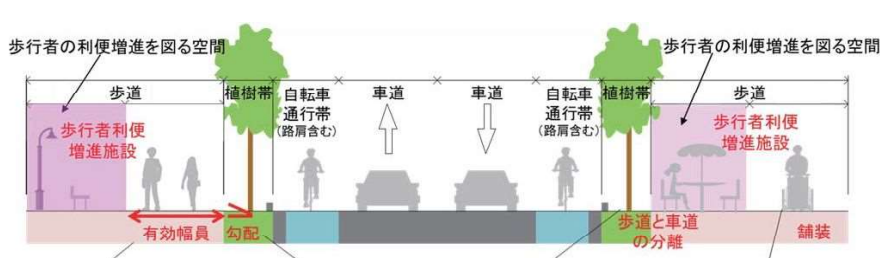
Walkable 歩きたくなる **Eye level** まちに開かれた1階 **Diversity** 多様な人の多様な用途、使い方 **Open** 開かれた空間が心地よい

出典：国土交通省「ストリートデザインガイドライン」

○「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりの支援制度

国土交通省等が用意している支援制度の1つに、歩行者利便増進道路（通称「ほこみち」）があります。ほこみちに指定した区域では、テーブルや椅子、広告塔など通常は道路に置くことができないものも許可されるなど、道路空間を柔軟に活用できるようになります。

谷塚駅周辺整備においても、こうした魅力的な街路空間形成に向けた検討が必要と考えられます。



出典：国土交通省「ほこみちリーフレット」

MaaS・ニューモビリティ

○Maas

MaaS（マース：Mobility as a Service）とは、一人一人の需要に合わせ、複数の公共交通や移動手段を最適に組み合わせて、検索・予約・決済等を一括で行うサービスです。観光や医療等との連携により、地域の課題解決にも役立つ重要な手段となるものです。

○ニューモビリティ

無人で借りられるシェアサイクルや少人数向けの小型の乗り物が普及し始めていたり、将来的には自動運転技術の発展が予想されるなど、新たな移動手段（ニューモビリティ）も考慮した空間づくりが求められています。



<https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/japanmaas/promotion/>

■二人乗りの小型電気自動車



<https://www.nissan-global.com/JP/ZEROEMISION/APPROACH/NEWMOBILITYCONCEPT/>

■電動キックボード



<https://uup.sc/>

3 駅前のまちづくりの参考イメージ-1

北本駅西口駅前広場（埼玉県北本市）



<http://www.bow-wow.jp/profile/2012/Kitamoto/index.html>



出典：北本らしい顔の駅前づくり実行委員
「北本らしい顔の駅前づくりプロジェクト本」

○概要

駅前広場の再整備を機に、交通機能をコンパクトに再配置した事例です。まちの顔となる駅前を魅力的なものとするため、計画段階から駅前広場を「つかう」ことを念頭におき、市民・専門家・行政で検討を進めました。

○空間利用

駅前広場（全体約 5,800 m²）のうち、約 700 m²を多目的広場として利用しています。通常時は一部市営駐車場として使用していますが、イベント開催時などはキッチンカーやテーブルなどが並ぶにぎわいの空間として利用することができます。

多目的広場は、市が新たに制定した条例によって管理されており、一般の公園より市民や民間事業者が使用しやすいような工夫がされています。

○谷塚駅との比較

駅前広場の面積は谷塚駅西口で都市計画決定されている面積よりやや大きいですが、1日乗車人員は谷塚駅約 18,900 人に対して北本駅は約 18,500 人であり、利用者数の面では同程度の規模の駅といえます。

武蔵境駅南口駅前広場・武蔵野プレイス（東京都武蔵野市）



<https://m.facebook.com/musashinoplace1/>



<https://www.musashino.or.jp/18/>



国土地理院撮影の空中写真（2019年撮影）を加工して作成

○概要

駅と隣接した大規模な倉庫跡地を市が取得し、老朽化していた図書館の移転・機能拡充と、公園整備を行った事例です。複合機能施設（武蔵野プレイス）には、図書館に加えて、生涯学習支援、市民活動支援、青少年支援、飲食店などの機能が入っており、市民活動の場となっています。

○空間利用

建物の設計者が公園の設計も担っており、一体的な空間が形成されています。建物内では、これまで公共施設にあまり縁のなかった層の来館を促すことを意図した様々な機能が分散して配置された空間がつくられています。

○谷塚駅との比較

谷塚駅の駅前広場の都市計画決定面積は約 4,000 m²であり、交通広場も含めると同程度の規模の建物や公園を整備することは難しいですが、公共性を持った施設整備を関連させた駅前のまちづくりのイメージとしては大いに参考になります。

3 駅前のまちづくりの参考イメージ-2

天理駅駅前広場（奈良県天理市）



<https://cofufun.com/about/#>



<https://cofufun.com/about/#>



駅前広場全体 約 20,000 m²

交流広場
約 8,000 m²

<https://cofufun.com/about/#>

○概要

駅前に大規模な交流広場を整備し、市の特徴である古墳をモチーフにしたショップや案内所、遊具、屋外ステージなどを整備した事例です。

○空間利用

駅前広場全体のうち、半分近くが交流広場となっています。ショップや遊具となっている建物は外部に階段状に人が座れるような設えとなっていたり、多くの人がかつろげる空間になっています。

○谷塚駅との比較

駅前広場全体で約 20,000 m²と、谷塚駅前と比較すると大規模ですが、屋外広場では多くの子どもたちが遊んでいたり観光客がかつろいでいたり、駅前のイメージを刷新する大胆な空間の作り方や交流を生む機能配置などについて、参考になります。

日向市駅前広場（宮崎県日向市）



<https://www.engineer-architect.jp/works/cate/park/326/>



<https://www.engineer-architect.jp/works/cate/park/326/>



交流広場
約 3,400 m²

駅前広場
約 4,000 m²

国土地理院撮影の空中写真（2019年撮影）を加工して作成

○概要

駅前広場と隣接した、大規模な交流広場を整備した事例です。中心市街地活性化のため、駅舎の改良や周辺の土地区画整理事業などが一体的に進められました。

○空間利用

屋外ステージ以外に建物は整備されていませんが、ゆるやかな起伏をもった芝生広場、噴水とせせらぎスペース、多くのベンチなどによって、自然と人がかつろげるような設えになっています。また、地元産の木材や石材など自然素材が多用され、親しみをもちやすい空間になっています。

○谷塚駅との比較

駅前広場全体で約 7,000 m²と、谷塚駅前と比較すると大規模ですが、設計者と住民が何度も議論を交わしながら形状や素材を検討していくといった住民参加による整備の進め方や、駅前広場だけでなく交流広場や沿道空間まで含めたトータルコーディネートされたデザインなどについて、参考になります。

4 まちづくり用地の活用参考イメージ-1

豊田市駅東口まちなか広場とよしば（愛知県豊田市）



<https://m.facebook.com/toyocba/>



<https://m.facebook.com/toyocba/>



<https://m.facebook.com/toyocba/>

○概要

駅前の空き地を、公共空間を活用するプレイヤーの発掘・育成を行うための場所として位置付け、本整備までの暫定利用として市が整備した事例です。管理運営は公募によって選定された民間事業者が行っています。

○空間利用

約 180 m²の小規模な建築物と、約 560 m²の芝生広場から構成されています。芝生広場は終日自由利用が可能で、仮設のステージを設置したり、ベンチを置いたり、公共空間の活用の仕方を実験する場として使われています。建物には広場側にウッドデッキが設けられ、広場と一体での空間利用が可能となっています。

○谷塚駅との比較

現在のまちづくり用地よりも小規模な事例であり、空間の設えやスケール感のイメージや、駅前広場整備までの暫定的な利用の仕方として参考になります。

下北線路街空き地（東京都世田谷区）



<http://tbma.jp/works/%E4%B8%8B%E5%8C%97%E7%B7%9A%E8%B7%AF%E8%A1%97-%E7%A9%BA%E3%81%8D%E5%9C%B0/>



<http://tbma.jp/works/%E4%B8%8B%E5%8C%97%E7%B7%9A%E8%B7%AF%E8%A1%97-%E7%A9%BA%E3%81%8D%E5%9C%B0/>

○概要

小田急線の線路を地下化したことで生まれた事業用地を、工事までの空白期間を利用して暫定的に整備された広場です。線路跡地一体の開発コンセプトを象徴する場として、また地域内外の交流の場として機能しています。

○空間利用

トレーラーコンテナによるカフェとレンタルキッチンその他、屋外飲食エリア、土管とステージのある芝生エリア、キッチンカーの出店やイベントのできるオープンスペースで構成されています。下北沢というエリアの特色を反映して、音楽イベントや古着マルシェなど多くのイベントで賑わっています。

○谷塚駅との比較

民間事業者が整備した事例であり、行政のルールに囚われない自由な活用の方法やイメージを考える際に参考になります。

4 まちづくり用地の活用参考イメージ-2

新栄テラス（福井県福井市）



<https://www.facebook.com/shinsakaeterrace/>



<https://www.facebook.com/shinsakaeterrace/>

■従前の様子



<https://www.city.fukui.lg.jp/kurasi/mati/sigaitikassei/teimiriyouiti.html>

○概要

福井市の商店街活性化のため駐車場に人工芝を敷いてつくられた広場です。商店街やまちなかの憩いの空間として滞在を促したり、各種イベントの会場としてにぎわいを創出することを目的としています。

○空間利用

駐車場の上に学生が作成したウッドベンチや、パラソル付きのテーブル、可動式の植栽などが置かれています。今後まちなかで出店を考えている人に向けてお試し出店を受け付けており、web ページから申し込み、承認を得ることで利用できます。

○谷塚駅との比較

本事例は、行政と地元大学が共同研究として連携し、地元関係者と継続的な協議を行いながら実施した事例であり、取組みの体制として参考になります。

わいわい!! コンテナ（佐賀県佐賀市）



<http://www.waiwai-saga.jp/about/>



出典：国土交通省「低未利用空間の暫定活用に向けた事例集」

○概要

佐賀市の中心市街地活性化のため、まちなかの空き地をNPO 法人が借地し、集客施設やコミュニケーションスペースとして運営している事例です。回遊性を促すプロジェクトや維持管理・運営の仕組みの検証を行っています。

○空間利用

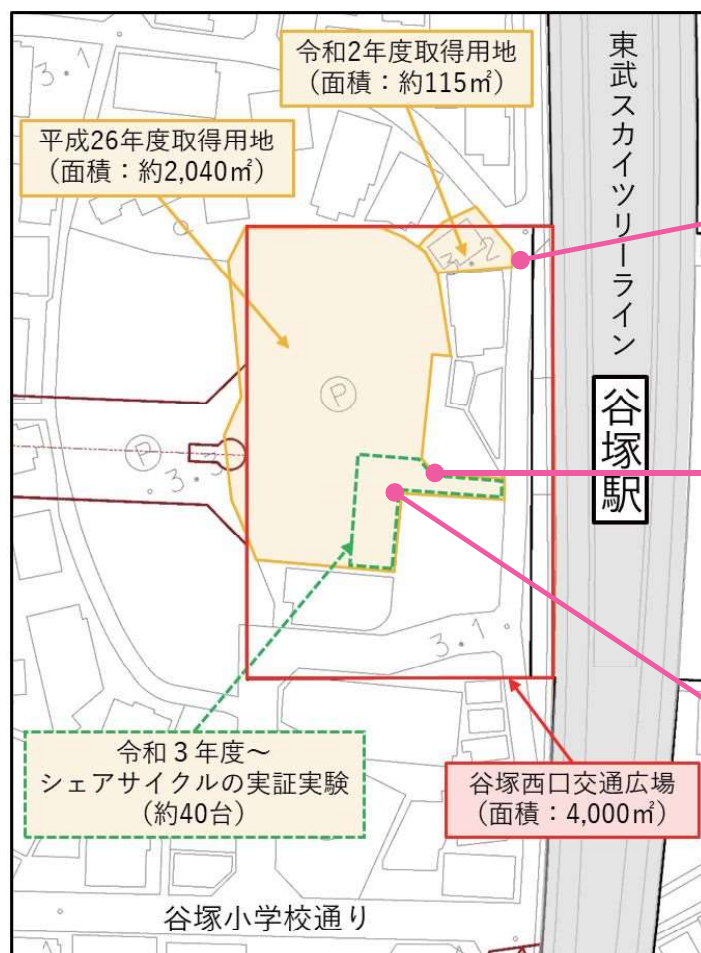
芝生広場と木製デッキ、仮設のコンテナから構成されています。コンテナは、図書館や交流スペース、チャレンジショップなど、様々な機能になっています。コンテナは移動可能のため、他の空き地へも転用することが可能です。

○谷塚駅との比較

仮設コンテナを設置することで、比較的小さな初期投資で様々な用途に使用できるスペースを設置できるため、駅前広場の整備までの暫定利用として参考になります。

5 令和4年度に向けて

新型コロナウイルス感染症の収束の見通しが立たない中ではございますが、将来のまちづくりに繋がる実証実験や賑わいづくりに向けて、まちづくり用地の舗装と一緒に掲示板とベンチを設置しました。今後は、駅前周辺のまちづくりの検討と併せて、まちづくり用地の利活用についても検討していきましょう。



※詳細な位置・形状等には、ずれが生じる場合がございます。



今後の取組みについて

令和4年度は、新型コロナウイルス感染症の拡大防止に配慮しながら、駅前周辺エリアの早期整備に向けて、土地利用、事業手法、事業区域を含めた実現性の検討等を進めてまいります。

また、駅前周辺エリアの早期整備に向けて、まちづくり用地を活用しながら将来の駅前を創造する利活用等も検討してまいりますので、権利者である皆様のご協力とご理解のほどよろしくお願いいたします。

【問合せ先】

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 杉田、渡邊、益子、福島

〒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 toshikeikaku@city.soka.saitama.jp