

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

谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会

平成27年度第6回全体会議を開催しました！！

平成27年12月19日(土)午後1時30分から谷塚文化センターで、平成27年度第6回全体会議を開催しました。

本会議では、平成27年11月27日(金)に開催しました先進事例地視察の報告や、これまで検討を重ねてきた土地利用の方向性についてふりかえり、意見交換を行いました。また、今後のスケジュールについてまちづくり構想(案)の作成や進め方について、説明を受けました。

① 先進事例地視察報告(神奈川県寒川町)

神奈川県 寒川町	
面積	1,342ha
人口	47,720人
世帯	19,105世帯
人口密度	3,556人/km ²



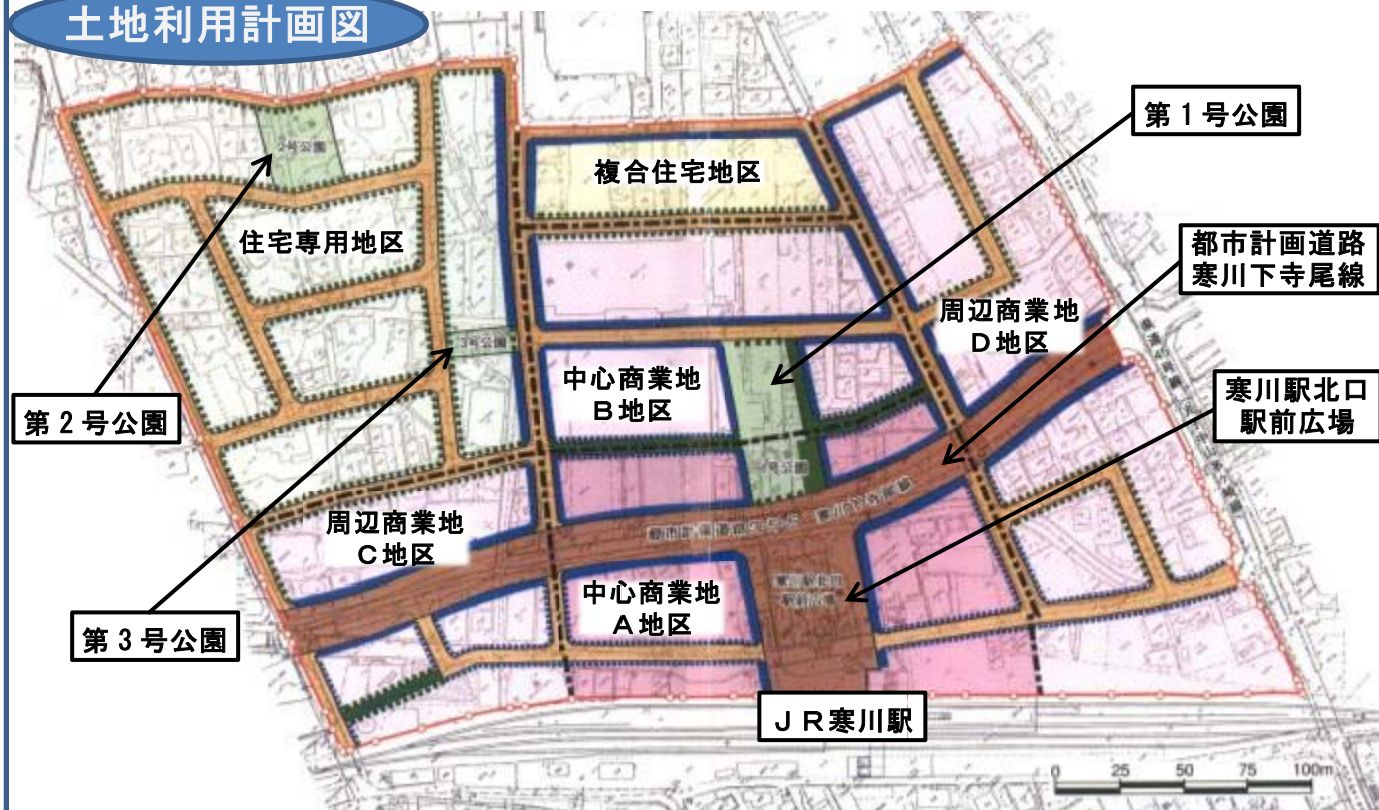
事業名	寒川駅北口地区土地区画整理事業
施行者	寒川町
施工面積	9.9ha
施工期間	平成4年6月1日～平成28年3月31日
総事業費	約159.3億円
減歩率	13.1%(公共減歩:13.1%、保留地減歩0%)
権利者数	199人(所有権者:187人、借地権者:12人)
建物戸数	272棟(移転戸数:248棟、移転率91.2%)
事業進捗率	97%(移転戸数進捗率:100%)

【事業の特徴】

寒川駅北口地区は、町の中心商業地の一部を形成する重要な地区となっており、商業環境・住環境を整備し、町の玄関口、中心商業地としてふさわしいまちづくりを進めるため、道路・公園等の公共施設の基盤整備を目的とした土地区画整理事業の事業手法を取り入れています。

地区計画では、地域を5つに分けて定め、建築物を用途を適正に誘導しています。その他に歩道状空地を定め、たとえば、地区住民の任意によるまちづくり協定により歩道状空地の利用等の誘導を図っています。

土地利用計画図



【駅前広場】

駅前広場面積	2,900㎡	バス乗り場	2箇所
駅開業年月日	大正10年9月28日	タクシー乗り場	1箇所
乗降者数	平均6,762人/日	障がい者乗降場	1箇所

区画整理に合わせて駅前広場を整備。面積としては決して広くないが、駅前広場、都市計画道路、第1号公園と一体的に整備していることから開放的である。



【都市計画道路】

都市計画道路	寒川下寺尾線		
幅員	18m	延長	366.6m

都市計画道路（幅員18m）は、当地区の谷塚西口停車場線と同じ規格である。また、地区計画により歩道状空地を設け、広い歩道を確保している。



【公園緑地】



第1号公園	寒川駅前公園
面積	1,700㎡



第2号公園	大塚古墳公園
面積	1,000㎡



第3号公園	大塚公園
面積	300㎡

公園緑地3箇所整備している。第1公園は、地域のイベントの場として利用されているが、災害時の避難場所としても利用されることから、公衆トイレや災害時に防災用トイレとなるベンチなどが設置されている。第2号公園は、古墳の石室や周溝などが発見されたことから古墳を活かした公園となっている。第3号公園は、歩行者通路の機能を兼ねた公園として整備されている。

【防災用トイレ】

第1号公園内は、災害時の避難場所として整備。なお、防災用のトイレとなるベンチが設置されている。



【歩行者専用道路】

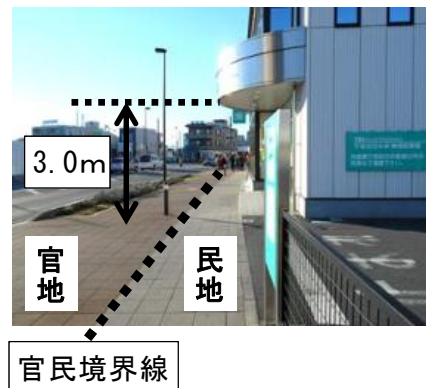
安心して徒歩での買い物が行えるよう、歩行者専用道路が整備されている。



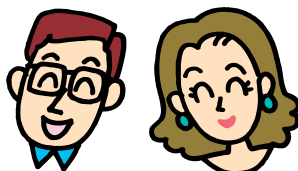
【歩道状空地】

安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、地区計画により、幅員1.0m～1.5mの「歩道状空地」を定め、歩行空間や緑化スペースとして整備している。

また、「景観・歩行者の通行に配慮した看板やベランダ等を設置する場合は、高さ3.0mを確保する」や、歩道状空地の内に物品を設置しないことなどについて、まちづくり協定を締結した上で空地を確保をしている。



【視察参加者の感想】



事業前の寒川駅北口周辺の状況は、現在の谷塚駅西口周辺とよく似ている感じでした。現在は駅前が劇的に変わり、住宅地の狭い道路が改善され、ゆとりある閑静な街並みになっていました。

事業期間が長くなると思われるため、谷塚駅西口地区の特徴をしっかりと見極めた上で、独自の手法などを検討して、早期の事業化へ向けて進められればと思いました。

寒川駅北口地区のまちづくりに至るまでのお話を聞き、まちづくりテーマ「“花と青空”・“輝きとふれあい”のまちづくり」に合う形で、歴史的な寒川神社や自然的な相模川を活かしたまちづくりが印象的でした。谷塚駅西口地区も目標に合ったまちづくりができれば良いと感じました。

歩道状空地は、土地所有者の負担が大きいかもしれないが、歩行者にとっては安全でとても良いと思いました。

まちづくりには、理想を追い求め、隣近所と話し合い、協議会の場で十分に意見を出し合った上で、地区のルールを決めていく事が大事である。また、決めたルールに対して、地域に迷惑を掛けないように各々で守っていく事が大事だと思いました。

寒川駅北口地区土地区画整理事業は、施工面積等、当地区と似ているところはありますが、施工前などの状況は異なるところもあります。しかし、寒川駅北口地区まちづくり権利者協議会の会長、副会長様が話されていた「事業化まで長い時間を要すると方向性が異なってしまうこともあるので、まちづくりを早く行った方が良い」との言葉に同感いたしました。当地区と組織は異なりますが、権利者の方にまちづくりの骨格をわかりやすく伝え、少しでも早く事業化に向けて進められればと感じました。

② 全体会議報告（土地利用の方向性について）

当地区のまちづくりの目標と方針

まちづくり権利者協議会におけるまちづくりの目標

安全・安心で快適なにぎわいあふれる南の玄関口

目標

安全
・
安心

快適

にぎ
わい

課題

災害時の危険性
避難路の確保
道路の接続(A・Bブロック)

道路幅員の狭さ
道のわかりにくさ 等

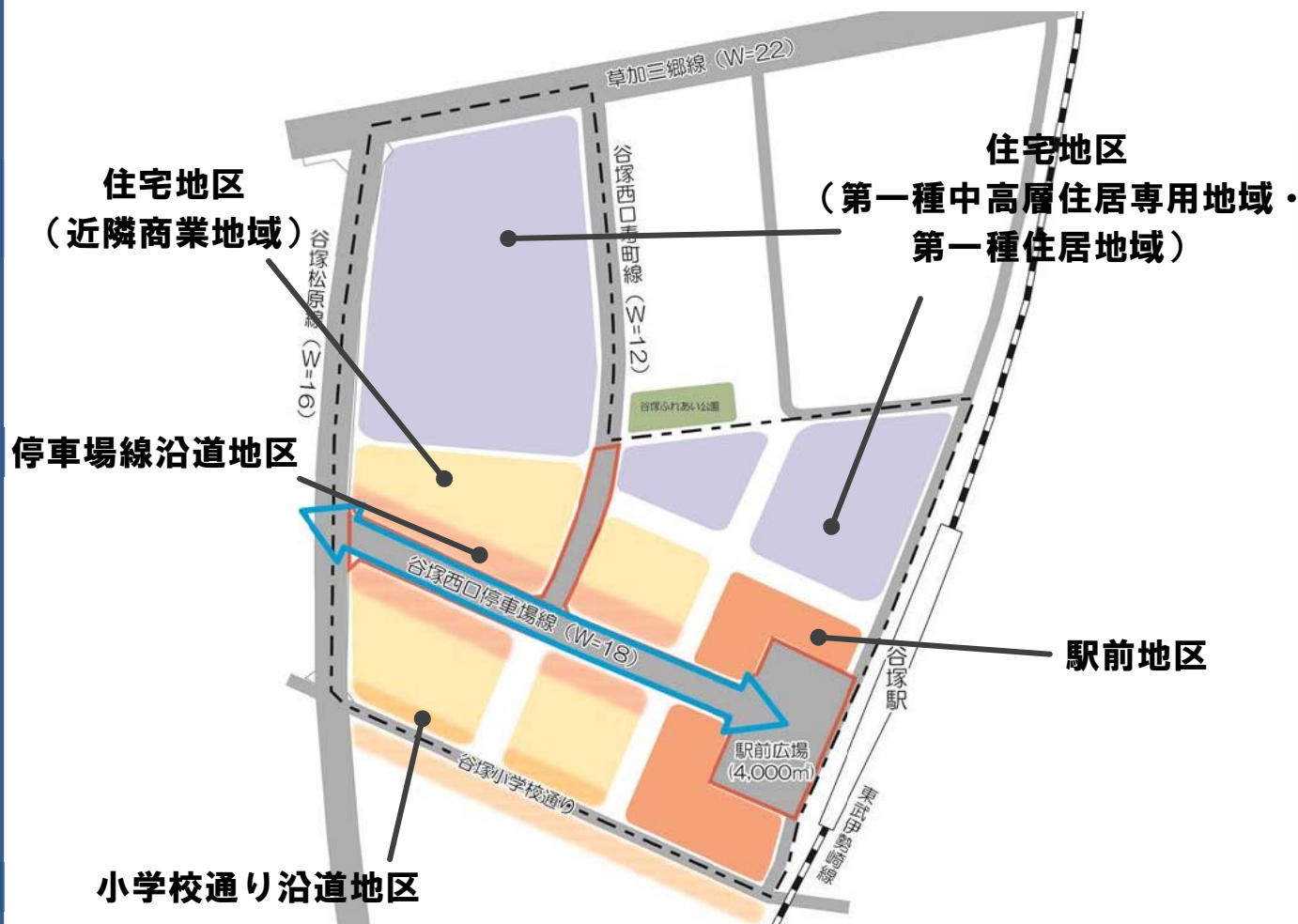
駅前広場に面した店舗 等

方針（案）

防災・防犯・交通環境
（歩行者、車椅子にとっ
て、安全で利用しやすい
ネットワーク）に配慮し
た道路づくり

住宅地と賑わいのある駅
前のバランスのとれた住
環境づくり

土地利用の方向性（将来）



土地利用(ゾーン)	まちづくりの方向性	検討テーマ
駅前地区	<ul style="list-style-type: none"> ●中層の建物が並ぶ、ゆとりある駅前空間。 ●住宅と商業が共存した環境を誘導。 ●学生等、新たなニーズにも対応した商業集積。 	店舗の連続性や駅前の顔となる街並みをいかに形成していくか
住宅地区 (近隣商業地域)	<ul style="list-style-type: none"> ●周辺の住環境に影響を与えるような規模・高さ・用途の建物の立地を制限。 ●戸建て住宅を中心とした、中低層の落ち着いたある住宅地。 ●ゆとりある住宅地の形成と、公園や休憩スポットの配置等による防災性の向上。 	近商という用途地域の中で、良好な住環境をいかに確保するか
住宅地区 (第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域)	<ul style="list-style-type: none"> ●ゴルフ練習場を中心とした中低層の落ち着いたある住宅地。 ●地区内の生活主要道路は、十分な幅員を確保し、防災性の向上を図る。 	良好な住環境をいかに確保するか
停車場線沿道地区	<ul style="list-style-type: none"> ●周辺の住環境に影響を与えるような規模・高さ・用途の建物の立地を制限。 ●住宅中心。低層部分は日用品店等、生活に密着した店舗を誘導、暮らしやすい住宅環境を整える。 	駅前通りにふさわしい街並みをいかに形成していくか
小学校通り沿道地区	<ul style="list-style-type: none"> ●既存の店舗を中心に、生活に密着した店舗が並ぶほか、中層部分は住宅利用といった、住宅と商業が共存した環境を誘導。 	小学校通りにふさわしい街並みをいかに確保していくか

テーブル討議

【駅前ゾーン】

- 駅前の1階は飲食店等で、上層階はマンション利用が良い
- 敷地の規模にもよるが、マンションは5～6階建てくらいが良い
→周辺住宅に配慮した高さの制限が必要

【停車場線沿道ゾーン】

- 日常的な生活用品が買える程度の店があると良い(コンビニ等)
- 事務所が入るのは良い

【住宅ゾーン(近隣商業地域)】

- 住宅地をメインに土地利用を考えたい
- 住環境を良質なものにするため、住民の意識を変えていきたい

1 班の意見

【駅前ゾーン】

- 駅前の1階は商業系を入れ、賑わいがある方が良い
→駅前に住宅が建ってしまうことがあるため、紳士協定などの作成が必要
- 7～8階建てのマンションができると後背地の住宅が日陰となってしまう
→高さの制限が必要

【停車場線沿道ゾーン】

- 谷塚松原線の歩道が狭いため、谷塚西口停車場線の歩道幅員は3mくらい必要
→地区計画(壁面位置の制限等)が必要
- 歩道状空地を十分に確保し、休憩スペースなどを設けたい
- 植樹帯が越境して、歩道を狭めてしまう

【住宅ゾーン(近隣商業地域)】

- 違法建築物の改善
→まちづくりのルールを作成し、立て替えの際に遵守してもらう

2 班の意見

『まちづくり構想(案)』作成にむけたとりまとめ

今後の進め方



まちづくり構想とは ～まちづくり構想のイメージ～

まちづくり構想

～目次～

第1章 まちづくりの経緯

第2章 まちづくりの目標

安全・安心で快適なにぎわいあふれる南の玄関口

第3章 谷塚駅西口地区の現況・課題

テーマ別

第4章 まちの将来像

ブロック別

第5章 まちづくりの方向性

土地利用／道路・交通／公園

第6章 まちづくりの進め方～事業手法の検討～

区画整理事業／地区計画／まちづくり憲章？

次回、2月6日(土)第7回
全体会議にて、まちづくり構
想(案)の検討を行います。

平成26年度 第2回全体会議

平成26年度 第3・4回全体会

平成27年度 第2～6回全体会

平成26年度 第2回全体会議～

【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 地域整備課 氷川町・谷塚駅周辺地区係 渡部・米澤・渡邊
〒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