

# 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

## まちづくりの検討がスタートしました！！

「安全・安心で快適なにぎわいあふれる南の玄関口」のまちを目指し、草加市との協働により議論を開始しました。

### 第2回全体会議について

9月28日草加市谷塚文化センターにおいて、会員15名が出席し、全体会議を開催しました。「まちづくりの進め方と地区の現状・課題の整理」、「まちづくりの整備手法」について、まちづくりの専門家から説明を受け、議論しました。

#### 全体会議の内容

- ① まちづくりの進め方について
- ② 地区の現状・課題の整理について
- ③ まちづくりの整備手法について
- ④ 意見交換
- ⑤ その他、先進事例視察の開催について



#### まちづくりの専門家の紹介

まちづくりの検討に際し、専門的な見地から助言をいただくために、株式会社首都圏総合計画研究所 代表取締役 井上 隆さんから、まちづくりの専門家としての支援をいただくことになりました。井上 隆さんにつきましては、これまで、草加市開催の勉強会や本権利者協議会の設置に際し、まちづくりの専門家としてご尽力いただき、また谷塚駅西口地区の状況にも大変精通した方です。

#### 井上さんからの挨拶



昨年の権利者協議会立ち上げに続き、今年も谷塚駅西口地区でまちづくりのお手伝いをさせていただくこととなりました。40年近く各地でまちづくりに携わっていますが、この経験を活かし、谷塚駅西口地区がより住み良く、孫子の代まで誇れるようなまちとなるよう、皆さんのサポートをしていきたいと思っております。どうぞよろしくお願い致します。

## 第2回全体会議の内容

### ① まちづくりの進め方

谷塚駅西口地区のまちづくりの目標である「安全・安心で快適なにぎわいあふれる南の玄関口」の実現に向けた「まちづくり構想」の検討スケジュールを確認しました。

#### 今後のスケジュール

9月28日	【第2回全体会議】 ・まちづくりの進め方と地区の現状・課題の整理
10月30日	【事例視察】 ・栃木県宇都宮市雀宮／埼玉県さいたま市岩槻
11月30日	【第3回全体会議】 ・ブロック別将来像とまちづくりの方向性の検討
1月31日又は2月1日	【第4回全体会議】 ・住民提案書作成に向けた整備手法の検討
平成27年度	「まちづくり構想」の検討・アンケート等
住民提案書の作成	

### 草加市の計画

#### ☐ 草加市都市計画マスタープラン

『都市基盤の整った安全な南の玄関口のまち』

- ◆谷塚駅西口駅前から国道4号までの地区は、道路・公園などの基盤整備を進め、計画的な住環境づくりを推進。
- ◆西口交通広場などの交通環境の改善とともに、高年者・障がい者など、誰にでもやさしいまちづくりを進める。

#### ☐ 草加市公共交通再編計画

『地域間幹線路線等の再編』

- ◆谷塚駅～見沼代親水公園駅のバス路線導入

『地域内アクセス路線の導入』

- ◆谷塚西部地域→谷塚駅→市役所(→市立病院)

#### ☐ 草加市緑の基本計画

『谷塚西部地域での緑地の配置方針』

- ◆生産緑地などを活かした身近な公園の適正な配置と整備。
- ◆歩行者系道路の整備と水路を活かしたネットワーク化の推進。
- ◆住宅地における緑化推進の指導
- ◆住民による公園の維持管理と緑化活動の推進

## ② 地区の現状・課題の整理

### 谷塚駅西口地区のまちづくりの目標

### 安心・安全で快適なにぎわいあふれる南の玄関口

まちづくりのキーワード	どのようなまちなのか?	現状や課題	
安心・安全なまち	<b>【防災からの視点】</b> ・十分な道路幅員が確保され、消防車が地区の中まで入ってこられる。 ・建物の不燃化促進により、燃えにくいまちとなっている。 ・地震の際、安全に避難ができる道路幅員が確保されている。  <b>【防犯からの視点】</b> ・見通しが良く、一人で歩いても安全な道である。 ・街灯が設置され、夜でも安心して歩行ができる。	内水(浸水)状況	過去の台風では、地区の南側から駅にかけて、浸水域が広範にあった。
		避難場所・幹線避難路の配置	地区の北側に幹線避難路(県道川口草加線)がある。避難場所は、谷塚小学校、谷塚文化センター、市民交流活動センターの3か所がある。
		道路沿いのブロック塀設置状況	ブロック塀での囲いは、幅員の狭い道路で多くみられ、地震の際の倒壊により道がふさがれてしまうことが懸念される。
		ひったくり被害	昼間から夜中にかけての被害が多い。比較的道幅の広い道路でも発生している。
		不審者事案	人通りが少なく、視界が悪い場所で発生している。一方で、交通量が多い幹線道路の交差点でも被害はある。
		通学路	県道川口草加線、谷塚西口寿町線、谷塚小学校通りが主な指定通学路になっている。
快適なまち	・公園や広場があり緑ゆたかである。 ・有効な開発がされ、地域の更新ができています。	公園・広場の設置状況	谷塚西口児童遊園は、狭い路地の奥にあるため、人気が少なく危険と思われる。 また、地区内の方々は、地区外にある谷塚ふれあい公園の利用が多いものと思われる。
		開発行為の条件  開発許可制度とは・・・開発行為を行う者に対し、技術基準に基づいて良好な宅地水準の確保を義務づけ、土地利用のコントロールを行っていくこと。	道路の幅員 <中高層建築物> 開発区域外の主要な道路から開発区域終端までの幅員が6メートル以上 <地階を除く階数が5以下の建築物> 4メートル以上
			公園の整備 <開発区域の面積0.3ha以上かつ主として住宅の場合> 開発区域の面積の3%以上かつ100㎡以上の公園を整備し、市に無償で提供
			敷地の最低 100㎡
			ごみ設置場 住宅を建築する場合 <箇所> 共同住宅1か所以上 その他の住宅: 計画戸数を20で除した数に相当する箇所(最低1か所以上) <面積> 1戸につき0.3㎡を確保した1㎡以上の面積
にぎわいのあるまち	・利便性の良い公共交通機関が完備されている。 ・駅前広場の整備による、交通結節機能の充実 ・十分な自転車・自動車の駐車スペースの確保 ・賑わいのある商店街	商店会と周辺地域での大型店舗の設置状況	商店街があるが閑散としている。地区内には大型店舗はなく、地区周辺の店舗に収容されている傾向にある。
		駅前広場・バスルート	駅前が整備されておらず、駐車場が広がる。また、地区周辺を運行するバス路線はない。
		駐輪場	一時利用は、駅前が飽和しているものの充足している。定期利用駐輪場は、空きがみられる。放置自転車もあまり見られない。
		駐車場	駅前周辺にコインパーキングが集中している。月極駐車場は地区内の多くの面積を取り、散在している。

### ③ まちづくりの整備手法

■ **事業手法型** :一定期間内に、まちの整備を実現していく方法。

#### 街路事業

都市計画道路や駅前広場を買収方式により、市が土地を取得し整備する方法。

#### 市街地再開発事業

区域の権利者が協力し、再開発ビルに土地建物の従前資産に相当する床を取得(権利変換)し、また都市計画道路、駅前広場等を整備し、拠点的に整備する方法。

#### 土地区画整理事業

区域の権利者が協力し、土地を少しずつ提供(減歩)し、都市計画道路、駅前広場等の用地を確保し、また敷地を整形にし、面的に市街地を整備する方法。

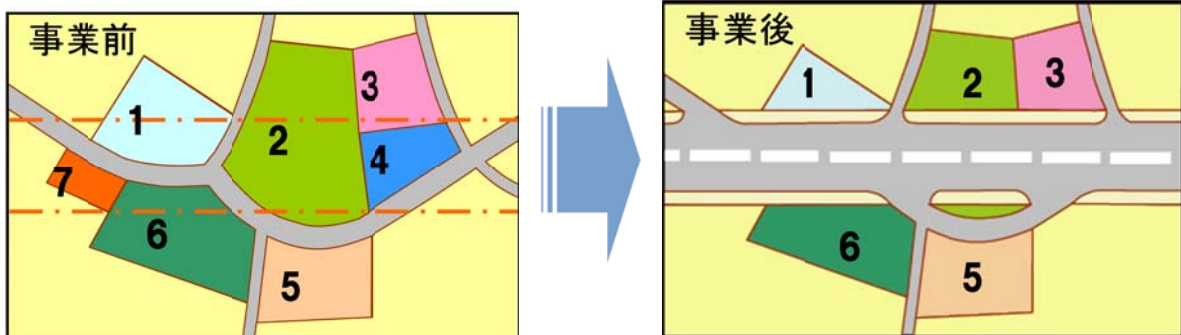
■ **規制誘導手法型** :地区にあった建て方のルールを定め、徐々に街並みを整えていく方法。

#### 地区計画

建物用途・大きさ、垣・柵の構造等の地区にあった建て方のルールを定め、街並みを誘導していく方法で、各種事業手法と連携して計画していくことが望ましい。

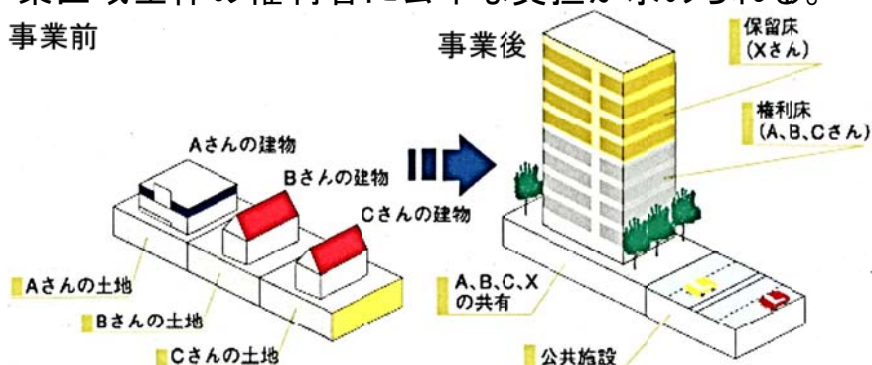
#### 街路事業

- 都市計画道路の整備に限られるが、比較的早く整備される。
- 道路用地買収に伴い、転出せざるを得ない場合が生じたり、また残った土地が狭小、あるいは不整形になることがある。



#### 市街地再開発事業

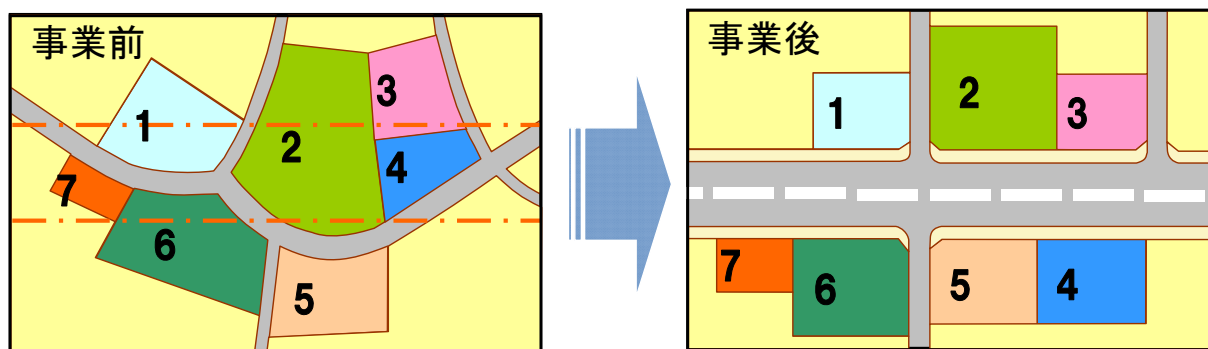
- 拠点的な整備に限られるが、整備には一定の期間が掛かる。
- 権利者の従前資産(土地建物等)は、再開発ビルの床に確保(権利変換)されるが、事業区域全体の権利者に公平な負担が求められる。



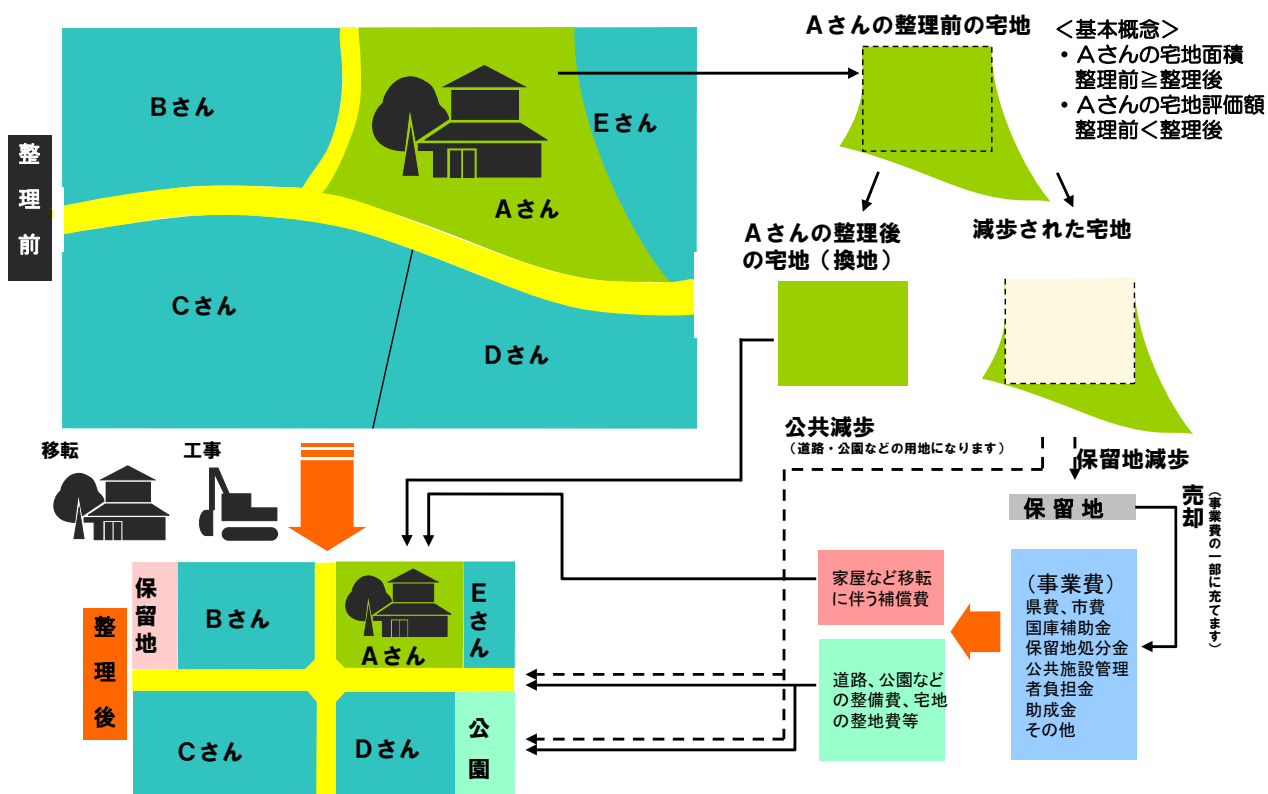


## 土地区画整理事業

- 都市計画道路やその後背地を含めた面的な整備になるが、整備には一定の期間が掛かる。
- 都市計画道路にかからない土地を含め、権利者の従前の全ての土地は、土地区画整理事業地内に整った形状にて再配置（換地）され、地区外への転出することはないが、減歩により敷地面積が減少する。
- 換地や減歩により、都市計画道路、駅前広場等の用地が確保される。



### ○ 再配置（換地）と減歩



#### ・換地

土地区画整理事業整備前の土地を、概ね同じ条件になるように再配置・移転し、かわるべき土地として定めた土地のこと。

#### ・減歩

道路、公園等公共施設用地を確保するための公共減歩と、売却し事業費の一部を賄うための保留地減歩があり、土地区画整理事業地内の権利者が少しずつ負担すること。

## ④ 意見交換

項目	質疑	応答
地区の現状・課題の整理について まちづくりの進め方と	草加市公共交通再編計画は、谷塚駅西口地区のまちづくりを踏まえて、計画しているものなのか。	この計画は、現状の道路を見た中で、どのようなバスルートが考えられるのかを計画したものです。
	草加市緑の基本計画に記載のある「歩行者系道路の整備と水路を活用したネットワーク化の推進」とはどのようなことなのか。	ふれあい小路といって、水路を歩道化して使うことを指す。災害時の避難路の確保等ために進めている。
	人口動向で人口の増減がでているが、なぜ、古い平成22年度のデータをもととしているのか。また、対象となるのは、今回のまちづくりのエリアに準拠している区域のデータか。	国勢調査を基に調査を行った。国勢調査は5年おきに実施することから、平成22年度が最新のデータとなる。 また、対象エリアについては、若干の多寡は出るが、おおまかな傾向は変わっていないと思われる。
	谷塚駅の西口は土地が低く冠水することだが、この問題と事業の関係は。また浸水はどれくらいのレベルだったのか。また、現在、谷塚駅西口地区に調整池はあるのか。	土地区画整理事業は、宅地造成事業といって道路と宅地と一緒に造成する総合的な事業であり、地下貯留槽も整備している。地区内の調整池については、谷塚小学校のグラウンドが調整池になっていて、貯水機能がある。あとは住宅街区整備事業地区内に設置したものがある。 また、浸水の状況については、平成16年が2回、平成25年に1回台風が来ており、その際に浸水している所があった。治水対策をすすめているが、排水先の河川にいくまでの経路を整備していく中で、河川の水位が下がればずいぶん水の引き具合が違うという状況にある。
まちづくりの手法について	土地区画整理事業を実施した場合、減歩とか土地の形が変わるが、建物の移転に伴う建て替えの補償について、どのように補償されるのか。	建築の補償費は出る。現在建っている建物を今新築したら、いくらになるかを評価、算定し、そこから経年劣化して償却している分を引く。建物にもよるので、補償調査を行わないとわからないが同規模の建物は難しいが、若干、小規模な建物であれば持ち出し金なしで新築できることとなる。
	区域内は4mに満たない道路があることから、セットバックをしなくてはならないとのことだが、市の建築基準は建てる時に適用されるのか。	建築基準法により、4mに満たない道路に接しているお宅にお住まいの方は土地を道路中心からセットバックしないといけませんが、区画整理をすればそういうことはない。また、道路に接していない建替えができない人が建替えられるようになる。
	街路事業と土地区画整理事業の都市計画道路用地の確保の違いについて。	街路事業の場合は、都市計画道路対象地のみ用地買収を行い、用地を確保していくこととなることから、用地買収後の残った敷地が不整形な用地や狭小宅地になることがある。 土地区画整理の場合は、土地区画整理事業区域全体の中で、土地の移動を行い、都市計画道路用地を設けていくこととなる。 なお、土地の移動に当たっては、当初の敷地の面積に対して減歩し、整形な土地となるように配置し、財産の価値は、事業実施前の敷地と同等になるようにするのが、基本的な考え方である。

## ⑤ 先進事例地視察の開催

協議会会員の皆様には、別途案内を送付しておりますので、ぜひご参加をお願いします。  
なお、会員以外の方で視察に興味をお持ちの方につきましては、下記問合せ先まで、ご連絡ください。

**開催日時** 平成26年10月30日(木) 8:30～17:45(雨天決行)

**視察場所** 栃木県宇都宮市 雀宮駅西口沿道整備街路事業

埼玉県さいたま市 岩槻駅西口土地区画整理事業

### 【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・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