

与野駅東口駅前広場の整備手法 の検討に関する勉強会

日時 令和5年1月28日(土) 10:00～

場所 下落合コミュニティセンター 多目的ルーム

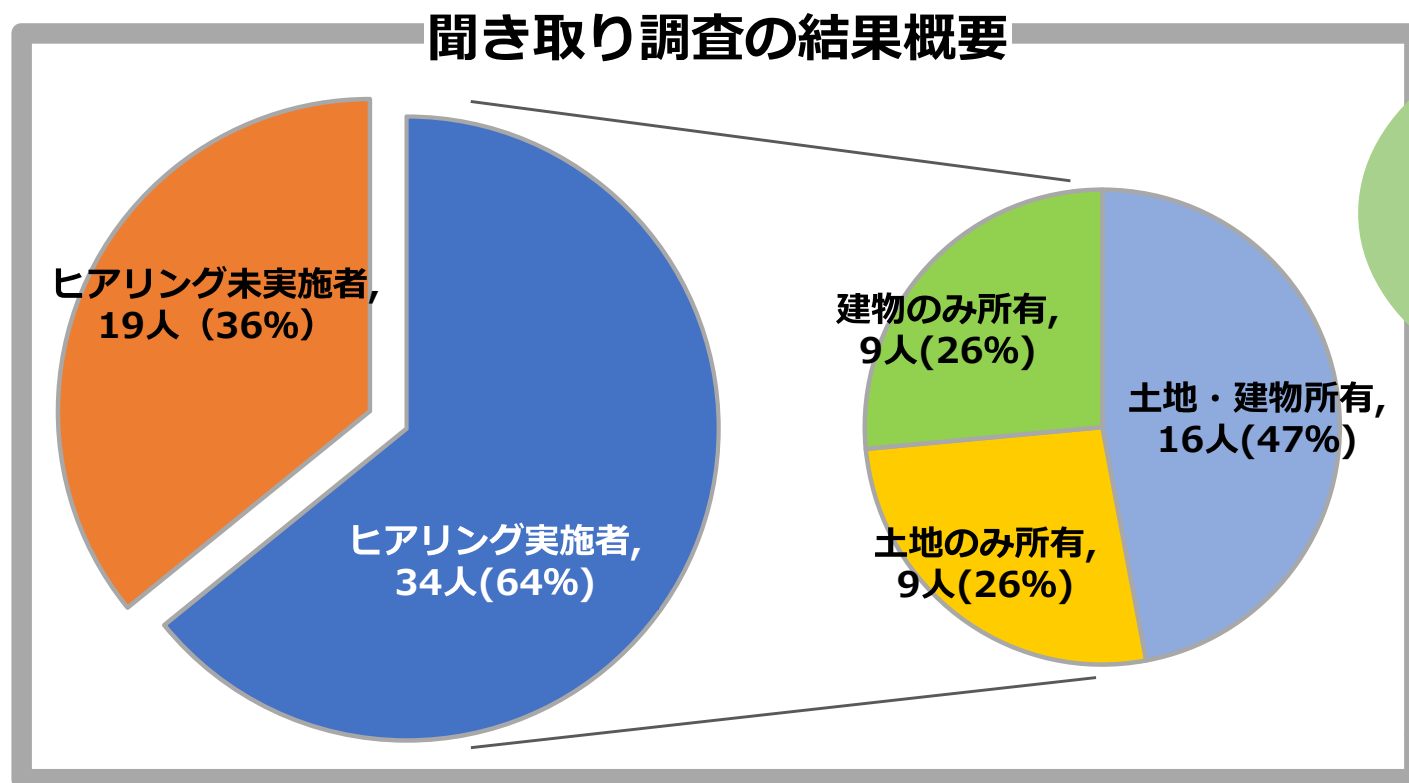


1. 聞き取り調査結果の報告

1. 聞き取り調査結果の報告

聞き取り調査の結果概要

- 1) 実施時期 令和4年5月16日～7月22日 時点
- 2) 実施対象 別紙の地区内に土地又は建物を所有する権利者 53名
- 3) 実施方法 直接面談によるヒアリング
(一部 電話聞き取り・Web会議形式)
- 4) 実施結果 対象者53名中 34名 (64%)



聞き取り調査へのご協力ありがとうございました！

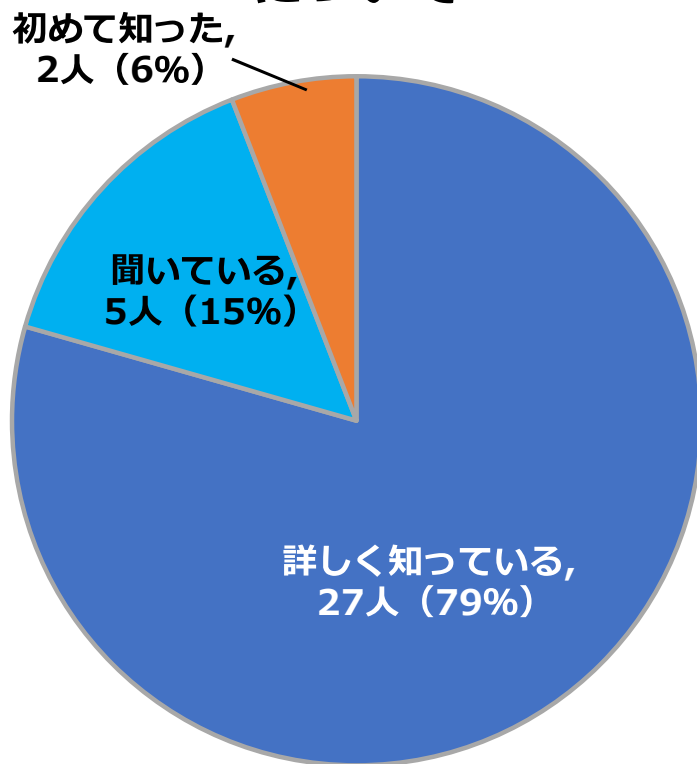


1. 聞き取り調査結果の報告

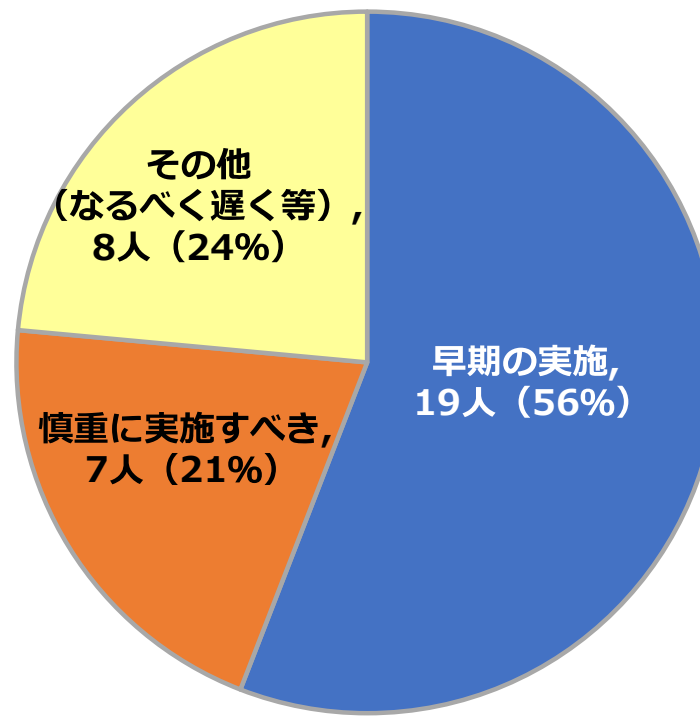
与野駅東口駅前広場の事業について

事業については、多くの権利者様が計画内容等について、ご存じでした。事業の実施については、「やるなら早期に」という意見もありましたが、「慎重に」「事業が必要か」との意見もいただいています。

都市計画決定の内容について



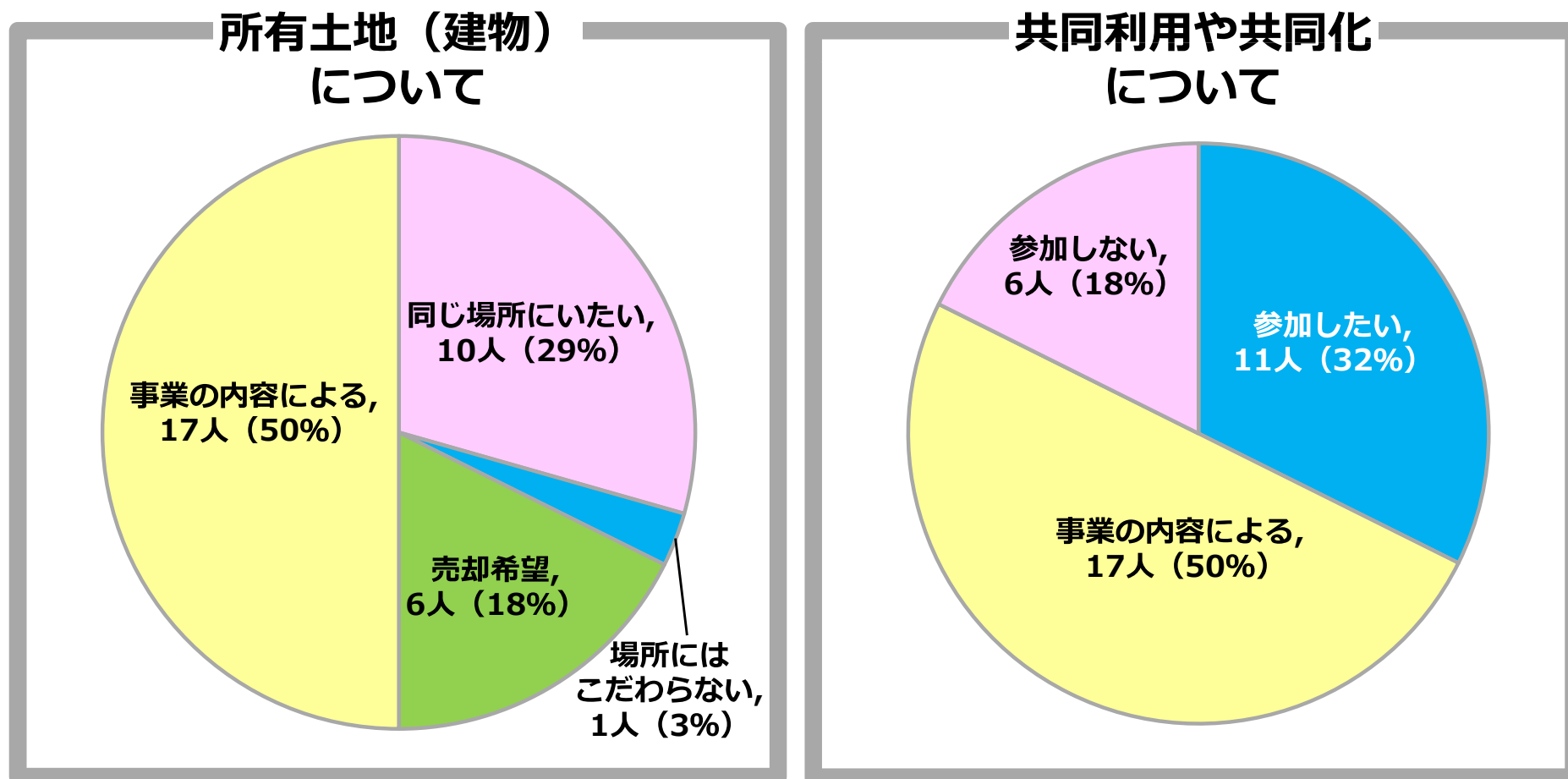
与野駅東口駅前広場の事業実施について



1. 聞き取り調査結果の報告

駅前広場の整備検討が進んだ場合の皆様のお考えについて

所有土地（建物）の活用及び土地・建物の活用方法である共同利用や共同化については、多くの方が「事業の内容による」というご意見でした。



1. 聞き取り調査結果の報告

聞き取り調査時における関係権利者の皆様からの主なご意見・ご要望

<与野駅東口駅前広場、駅前通線の計画についての意見>

- ・現在の都市計画の広さがいいのか疑問。都市計画決定区域内に土地や建物を所有している人に対して、見直し等をした方が良いのではないか。
- ・現在の規模は小さすぎる。都市計画を変更して、大規模なバスターミナルの設置とバスが入りやすい道路幅員の確保が必要である。

<現状の駅前広場についての意見>

- ・狭く雑多であるが、かえって車も低速で走っている。
- ・歩行者と自動車が交錯している。
- ・朝夕方はタクシーや自家用車が輻輳する。
- ・自転車の状況は危険である。
- ・昔からのままで変わっていない。
- ・京浜東北線沿線で一番寂れている。再開発が遅れている。

1. 聞き取り調査結果の報告

聞き取り調査時における関係権利者の皆様からの主なご意見・ご要望

<与野駅東口のまちの将来像・イメージについての意見>

- ・新都心が近いので、新都心からの延長となるとよい。
- ・商業やサービスがあれば賑わいが出る。
- ・飲食を含めた店舗があり活気があるとよい。
- ・他と同じようではつまらない。特徴のある街。低層階の建物。
- ・地権者・住民が話し合って、与野駅東口らしい駅前広場となるべき。
- ・西口の状況を問題視する意見もあり、何が正解かわからない。
- ・まちを活性化して欲しい。
- ・市がリードすべき。青写真がないと議論の取っ掛かりができない。

<今後の土地の所有についての意見>

- ・このままで良い。
- ・都市計画が現状のままで、単独買収事業であれば、売却したい。
- ・区画整理や再開発なら残ることも検討している。

1. 聞き取り調査結果の報告

聞き取り調査時における関係権利者の皆様からの主なご意見・ご要望

〈与野駅東口の駅前広場について望むこと意見・要望〉

- ・今の時代にふさわしい駅前広場にしてもらいたい。
- ・コロナ禍以降のこれからの環境に合わせた駅前広場が必要。
- ・自転車が無法地帯の状況である。歩行者の安全が保たれる空間が望まれる。
- ・従来の駅前広場のイメージに沿わなくても、与野駅東口らしいところなど、個性があるとよい。
- ・市の土地がありながら活用されていない。
- ・現在のままでよい。
- ・やるなら早くやった方がいいと思う。時間がかかり過ぎ、スピーディーに実施すべき。市役所が立地する前に事業を完了させるよう早期に進めてもらいたい。
- ・次世代に向けて必要な整理は行っていく必要がある。次の世代の人が困らないような整備を進めてほしい。
- ・資産価値の変化を定量化し数字で示してもらいたい。
- ・商店を営んでいる人の意見も聞いてほしい。
- ・事業については、慎重に検討してほしい。
- ・権利者の意見も必要であるが、その意見ばかりを聞いていてはいけない。駅前広場は利用者のもの、利用者アンケート等を行い、利用者のための駅前広場にしてもらいたい。

1. 聞き取り調査結果の報告

聞き取り調査時における関係権利者の皆様からの主なご意見・ご要望

＜将来における所有地等の利用についての意見＞

- ・ 個別利用を希望するが、価値が上がるなら共同でもよい。
- ・ 現状より収益が上がる内容であれば事業に参加する。
- ・ 単独買収以外の事業が早期に進むのであれば、土地を残して活用も考えられる。

＜土地や建物の共同化、共同利用についての意見＞

- ・ 共同化により、住み続けられるのであれば住みたい。
- ・ 共同化には、興味がある。収益を上げ活用したい。

＜駅前広場の範囲を縮小して開設することについての意見＞

- ・ 駅前広場の縮小開設は、全体計画が立案され、計画に基づくものなら必要と考える。

＜駅前広場の整備手法についての意見＞

- ・ 街路事業では残地がほとんどなくなる人もいるので、地区内に残れる事業手法も検討して欲しい。
- ・ 利用価値が高まるような整備を望む。

1. 聞き取り調査結果の報告

聞き取り調査時における関係権利者の皆様からの主なご意見・ご要望

＜駅前広場整備などの勉強会等の参加についての要望＞

- ・WEB等を活用して参加できるようにしてもらいたい。

＜その他・意見・要望＞

- ・いつ頃できるか知りたい。具体的な事業スケジュールが知りたい。賛同できるかは事業期間にもよるのではないかと思う。
- ・反対者は、具体的な額や面積を知りたいのであろう。正確なものは無理でも、何らか示さないと、反対のままになってしまうと思う。
- ・進めるには、たたき台、青写真がないとはじまらない。青写真は、市が最初にイメージを示さなければならないと思う。
- ・具体的にしないとわからない。イメージがあれば良い。
- ・旧中山道のケヤキ、小学校の移転等、行政は地元住民が望まないものを相談なしでやっている。今回も同様に進むのではないかと心配である。
- ・過去のやり方に不満がある。市に対して疑心暗鬼になってしまう。今回はこのようなことが無いようにしてほしい。
- ・子供の世代に問題が出ないような形で、進めていきたい。

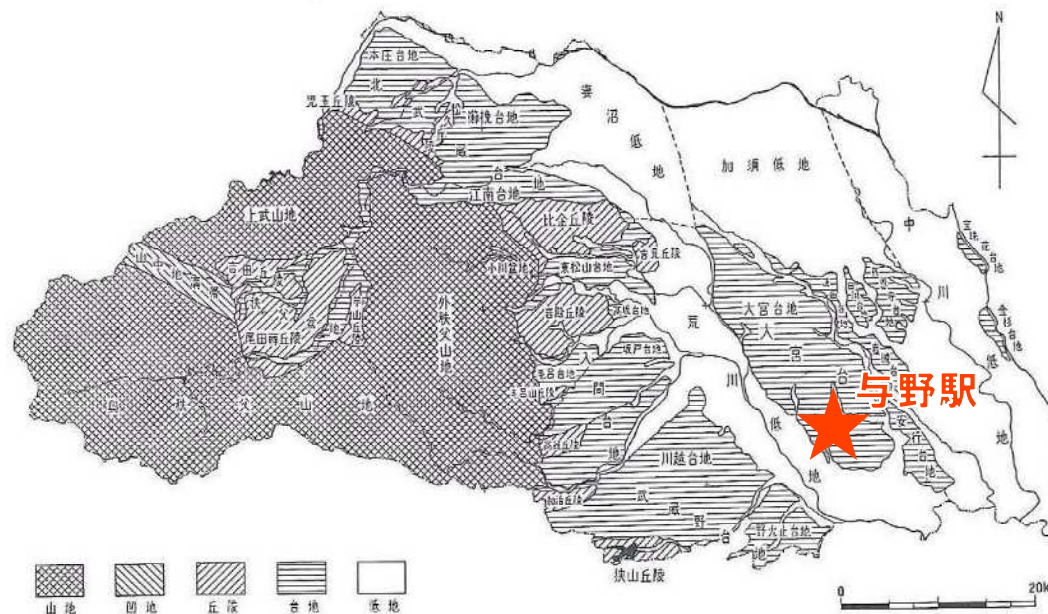
2. 与野駅の変遷・歴史

2. 与野駅の変遷・歴史

与野駅周辺の成り立ち 大宮台地で形成

与野駅周辺は大宮台地（北足立台地）と呼ばれる台地の南端にあります。台地の中でも浦和・大宮支台からなっており、ゆるやかな起伏が特徴的です。

大宮台地の一番上を覆っている「赤土」の関東ローム層は、下から下末吉ローム層、武蔵野ローム層、立川ローム層、大里ローム層の順に堆積しており、その上から黒褐色の表土が覆っています。この地質ができたのは氷河時代の第四氷期といわれており、関東地方の諸火山の活動により火山灰が降り注いで形作られました。



▲埼玉県の地形区分図（埼玉県HP）

2. 与野駅の変遷・歴史

江戸時代まで

遺跡の発見

縄文時代には、気候変動による海水面上昇により与野駅周辺も影響を受けており、遺跡数や規模が減少していることがうかがえます。

与野駅周辺では、駅から東に約2.4kmの場所にある「前窪遺跡」が発見されており、大型のフラスコ状土壙が見つかっています。堀之内式土器や安行式土器など、多数包含されていました。



▲前窪遺跡の土壙（浦和のあゆみ）

2. 与野駅の変遷・歴史

江戸時代

中山道が整備

現在、与野駅東口に通っている県道鴻巣桶川さいたま線は、江戸時代、中山道として街区整備された通りです。当時、中山道の宿場は69次あり、与野駅周辺は大宮宿と浦和宿の中間に位置していました。

左図の★印には赤山陣屋へつながる「赤山街道」があり、中山道との分岐あたりには人夫が駕籠などを止めて休憩する立場もありました。

また、与野駅前にはかつて、ケヤキの老木があり、一里塚との中間地点を示していました。（現在は伐採）

街道沿いにはかつて松並木が続いており、現在はケヤキ並木へ植え替えられている場所もあります。

中山道の松並木（埼玉県写真帖）▶



▲現在のようす（国土地理院 航空写真）



2. 与野駅の変遷・歴史

明治時代

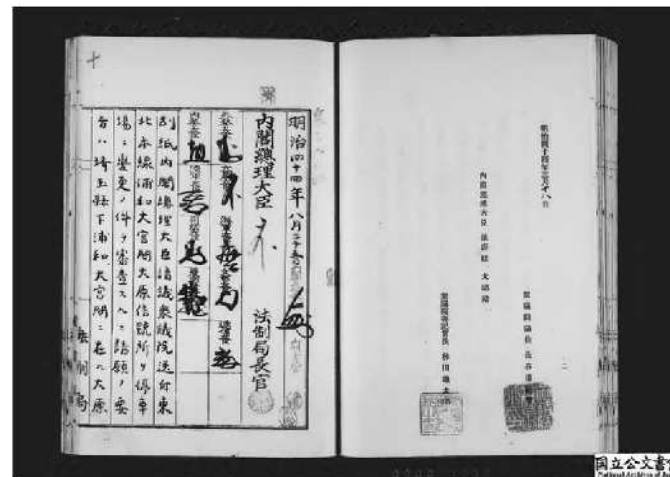
与野停留所を設置することが決定

1883（明治16）年、上野と熊谷を結ぶ日本鉄道第一区線（現在のJR高崎線の一部）が開通し、浦和停車場が設置されました。

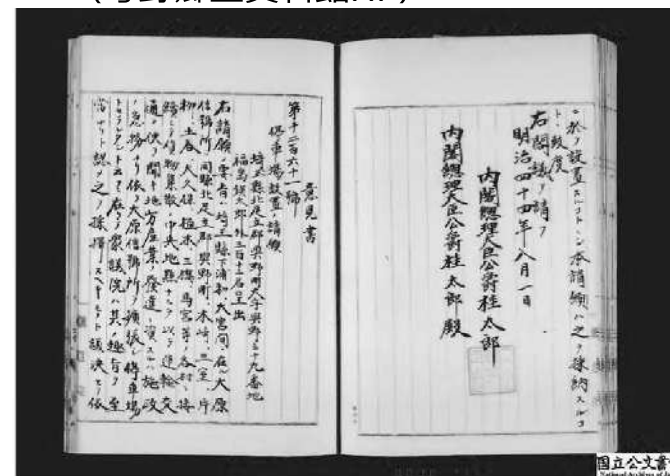
与野周辺は荒川を利用した水運が盛んだったこともあり、当初、現在の与野駅周辺はルートから外れていました。

しかし、与野町民による新駅開設運動が起こり、国に対して請願を提出したことで、1911（明治44）年、与野駅を設置することが決定しました。

また、与野駅周辺の市域は、武蔵県、大宮県を経て、1869（明治2）年、浦和県となり、埼玉県の成立以降も県庁所在地となりました。



▲与野駅の設置が認められた際の文書
(与野郷土資料館HP)



▲地元住民が提出した意見書の内容
(与野郷土資料館HP)

2. 与野駅の変遷・歴史

大正時代

与野駅西口 開業（旧木崎村）

1912（大正元）年、地元住民の土地提供により、浦和～大宮間の大原信号所を拡張して与野停留所は開業しました。

当時の駅舎は瓦葺きの平屋で、駅前には人力車が止まるのどかな風景でした。

汽車の発停車は上り下りともに1時間に1本程度の停車でした。



▲与野駅西口 開業当初【開業日：大正元年11月1日】
（与野郷土資料館HP）

2. 与野駅の変遷・歴史

昭和時代

与野駅東口 開設（旧浦和市）

1932（昭和7）年には、鉄道が電化されたことにより、急速に宅地化が進み、乗客数が約2倍となりました。

都市化に伴う人口の流入が著しくなり、1934（昭和9）年、浦和市へ市制施行に至り、全国では最も遅い施行でした。

与野駅東口から1.7kmの場所にある県立浦和西高等学校は、1956（昭和31）年に現在の場所へ新校舎を建設し、移転しました。

なお、浦和西高等学校は、1934（昭和9）年に高等女学校として創立しました。1950

（昭和25）年には男女共学になり、現在の名称へと改称しました。その後、1958（昭和33）年には、与野駅東口が開設し、1960（昭和35）年には、駅舎が橋上化しました。



▲与野駅東口 開設当初（与野郷土資料館HP）

2. 与野駅の変遷・歴史

平成時代

旧浦和市がさいたま市浦和区となる

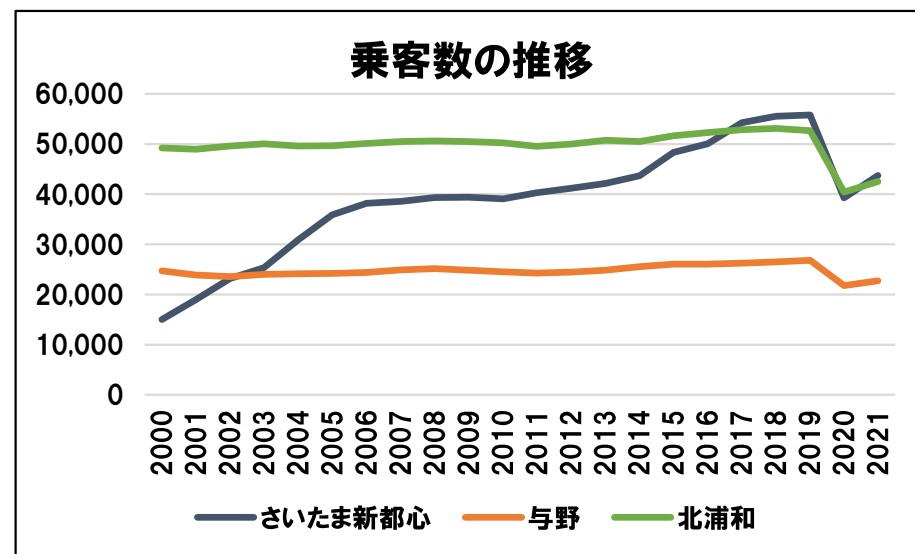
2001（平成13）年、浦和市・大宮市・与野市が合併し、さいたま市が誕生しました。

2003（平成15）年には、全国で13番目の政令指定都市となり、与野駅東口周辺は「さいたま市浦和区」となりました。2018（平成30）年、子ども家庭総合センター（あいぱれっと）が開館しました。

なお、2000（平成12）年、さいたま新都心駅が開業しました。与野駅の利用者数はさいたま新都心駅の開業後も変化はみられません。さいたま新都心駅開業の影響を受けずに、地元の方に利用され続けている駅であると考えられます。



▲さいたま市（さいたま市HP）



▲乗客数の推移（JR東日本HP情報を加工）

2. 与野駅の変遷・歴史

令和時代

さいたま市庁舎の移転

さいたま市の未来を見据えた全市的なまちづくりの観点から、さいたま市浦和区にあるさいたま市庁舎を2031（令和13）年度を目途に「さいたま新都心バスターミナルほか街区（埼玉県さいたま市大宮区北袋町1丁目603番地1,2）」への新庁舎の移転整備を目指すこととしました。与野駅は新庁舎へ向かう南の玄関口になります。

与野駅周辺は公共施設も充実しており、与野駅東口駅前広場は重要な公共施設であると考えられます。



▲現在のようす（国土地理院 航空写真）

2. 与野駅の変遷・歴史

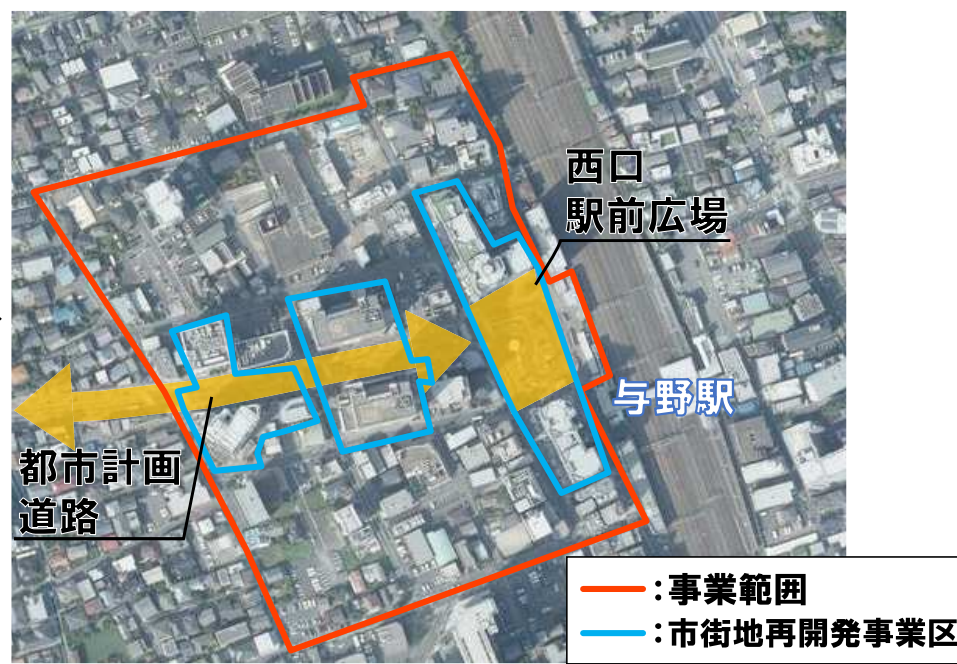
与野駅周辺の整備状況

与野駅周辺では、与野駅西口の駅前広場及び都市計画道路の整備を中心とした土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行が行われました。

西口駅前広場は2004（平成16）年、都市計画道路は2003（平成15）年に完成していますが、事業期間は1968（昭和43）～2025（令和7）年度を予定しており、現在も事業中となっております。



▲1990（平成2）年ごろ（国土地理院 航空写真）



▲現在のように（国土地理院 航空写真）

2. 与野駅の変遷・歴史

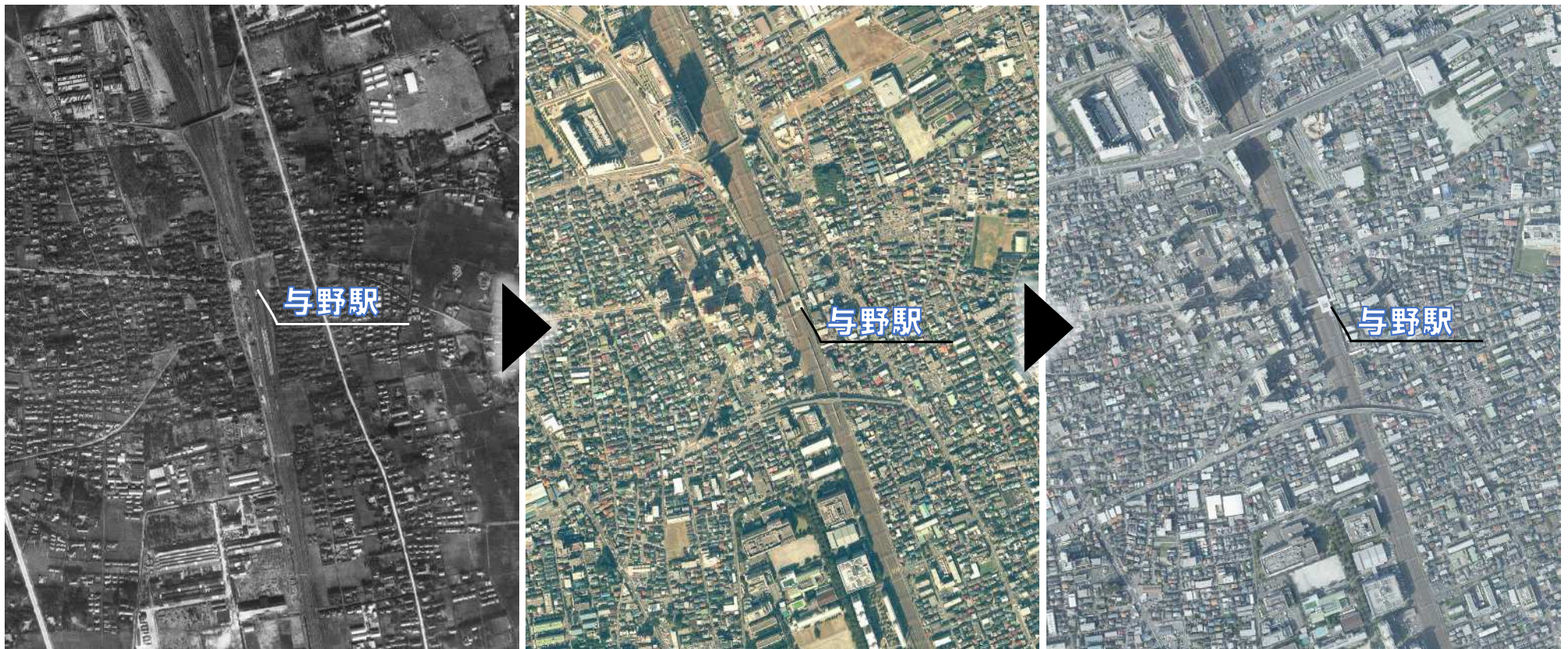
与野駅周辺の変遷

与野駅周辺は低層住宅が広がっていましたが、西口の駅前広場を整備し、西口では高層化が進んでいることがうかがえます。

1946（昭和21）年

2005（平成17）年

2019（令和元）年



▲国土地理院 航空写真

3. 駅前広場における整備手法

3. 駅前広場における整備手法

整備手法

駅前広場などの公共施設の整備を行うには、線的整備手法と面的整備手法があります。線的整備手法は、必要な施設のみ整備する手法で、面的整備手法は、周辺の宅地も含め一体的に整備する手法です。その中で、代表的な手法は以下のとおりです。

<線的整備手法>

- 1) 街路事業

<面的整備手法>

- 2) 土地区画整理事業
- 3) 沿道整備街路事業
- 4) 市街地再開発事業
- 5) 土地区画整理事業及び市街地再開発事業の一体的施行



▲与野駅周辺の都市計画図（さいたま市HP）

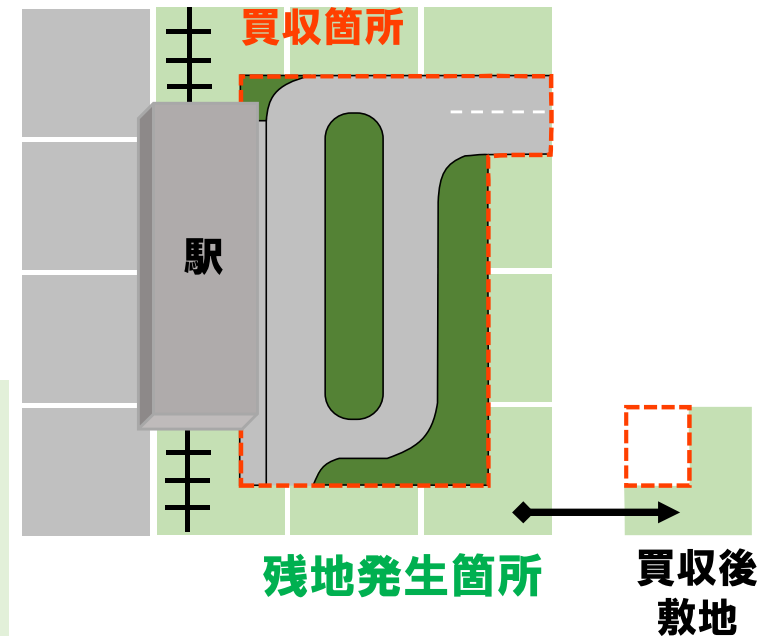
3. 駅前広場における整備手法

1) 街路事業

<概要>

街路事業は、駅前広場や道路等の整備に必要な土地のみを買収（用地買収方式）し、整備していく事業です。その際、支障となる建物や塀などは金銭にて補償します。

施 行 者 … 市
対 象 権 利 者 … 土地所有者、建物所有者、
借地人、借家人 等
一般的な事業期間 … 約10～20年程度



▲イメージ図

<特徴>

- ・ 駅前広場や道路のみ整備を実施
- ・ 駅前広場が土地の一部に跨る場合、残地が発生する
- ・ 残地の中で、個々の権利者が土地利用を検討することができる

3. 駅前広場における整備手法

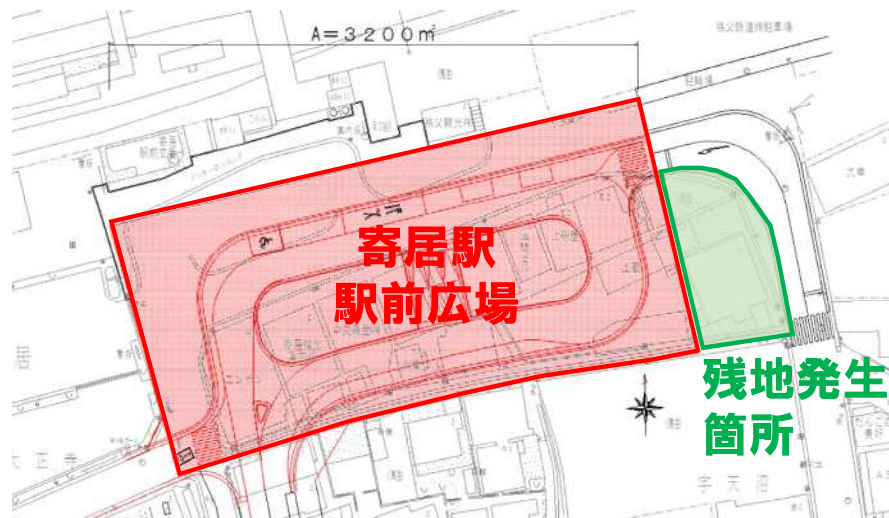
1) 街路事業

<事例>

▶ 寄居町 寄居駅南口駅前広場 【計画期間：平成30年～事業中】

埼玉県大里郡寄居町にある秩父鉄道・東武鉄道・東日本旅客鉄道が通っている寄居駅において、駅前広場へのアクセスを向上させ、都市機能集約を図る事業となっています。

駅前広場で整備する部分は用地買収を実施したため、駅前広場の東側に残地が発生しています。



▲駅前広場計画図（寄居町HP）



▲現在のようす（Google ストリートビュー）

3. 駅前広場における整備手法

2) 土地区画整理事業

<概要>

土地の利用価値を増進するため、道路、公園などの公共施設の整備と合わせて、民有地も整備し、新しいまちを作り上げることを目的としています。

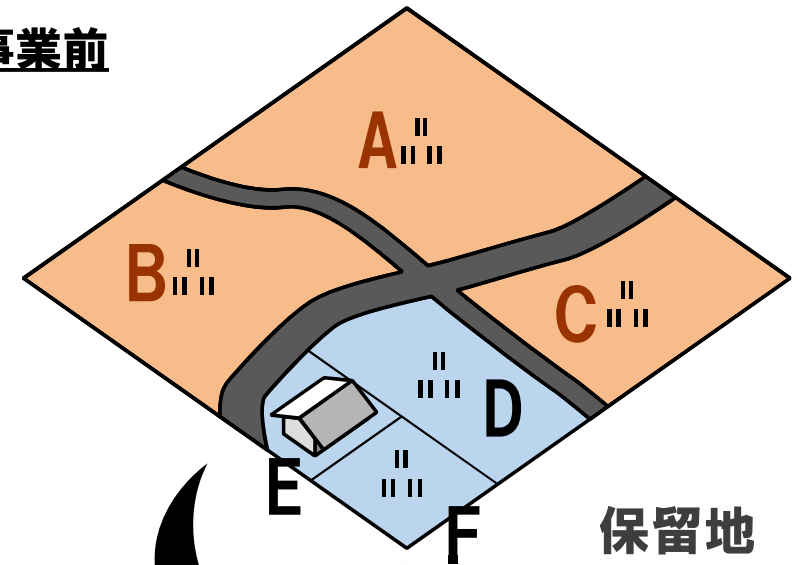
地権者が土地を所有したまま、まちづくりが実施できるので、原則として、地区内にお住まいの方々が地区外に転出する必要がありません。

施行者 … 民間や市等
対象権利者 … 土地所有者、建物所有者、借地人等
一般的な事業期間 … 約15～30年程度

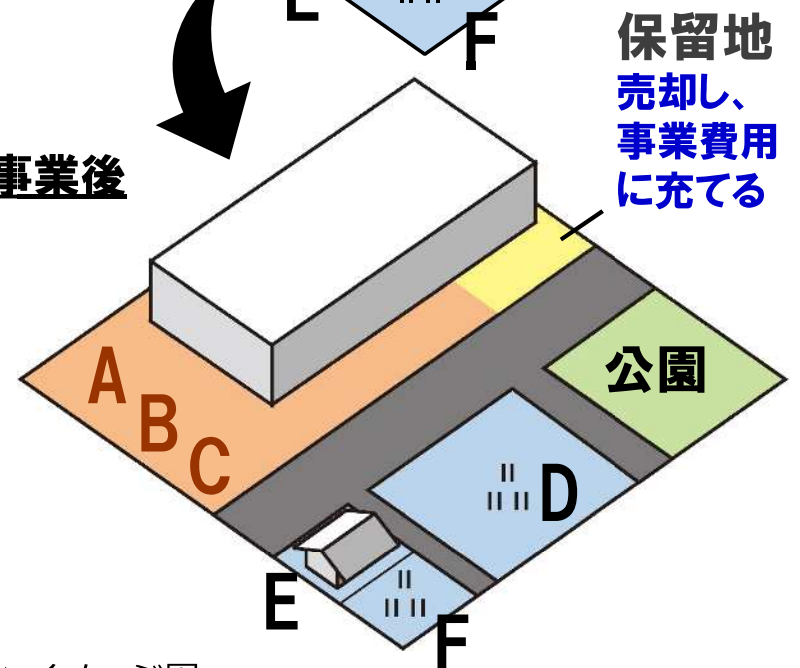
<特徴>

- ・ 権利者の皆様から少しずつ土地を提供（減歩）していただき、道路や公園、保留地に充てる
- ・ 換地（皆様が利用する土地）は、整形化し、再配置する

事業前



事業後



▲イメージ図

3. 駅前広場における整備手法

2) 土地区画整理事業

<事例>

▶ さいたま市 七里駅北側地区 【計画期間：平成14年度～事業中】

東武野田線七里駅北側にて、駅へのアクセス向上及び基盤整備のため、駅前広場及び居住機能を整備し、快適な住環境のまちづくりを目的としています。



▲2003（平成15）年ごろ（国土地理院 航空写真）



▲現在のように（国土地理院 航空写真）

3. 駅前広場における整備手法

3) 沿道整備街路事業

<概要>

用地買収方式による事業（街路事業）と並行して、土地区画整理事業による土地の再配置を活用し、整備することができる事業です。

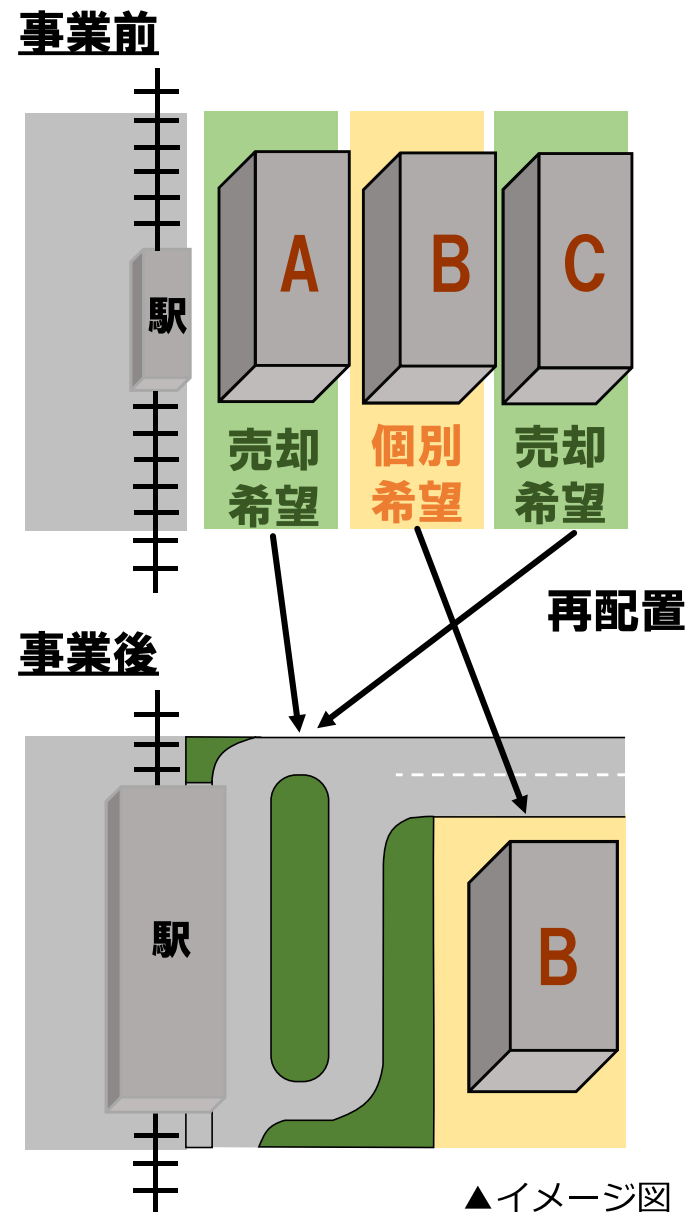
施行者 … 市（個人）

対象権利者 … 土地所有者、建物所有者、
借地人、借家人等

一般的な事業期間 … 約10～20年程度

<特徴>

- ・ 換地手法により土地の再配置をするため、用地買収方式により発生する狭小・不整形な残地が解消しやすい
- ・ 売却希望者の土地を買収し、個別利用希望者の土地を事業地内に残すことができるため、地権者の意向に沿った土地利用が図れる
- ・ 地権者全員から同意をとることが必要
- ・ 飛び施行区域とすることができる



3. 駅前広場における整備手法

3) 沿道整備街路事業

<事例>

▶ 神奈川県秦野市 鶴巻温泉駅南口周辺地区 【計画期間：平成24～28年度】

小田急小田原線鶴巻温泉駅南口周辺において、都市基盤が十分整備されておらず、土地利用が混在しているため、駅前広場や都市計画道路を整備し、計画的な土地利用を図ることを目的としていました。

個別利用希望の方を地区に含めたことで区域は飛び区域となりました。



▲2007（平成19）年ごろ（国土地理院 航空写真）



▲現在のように（国土地理院 航空写真）

3. 駅前広場における整備手法

4) 市街地再開発事業

<概要>

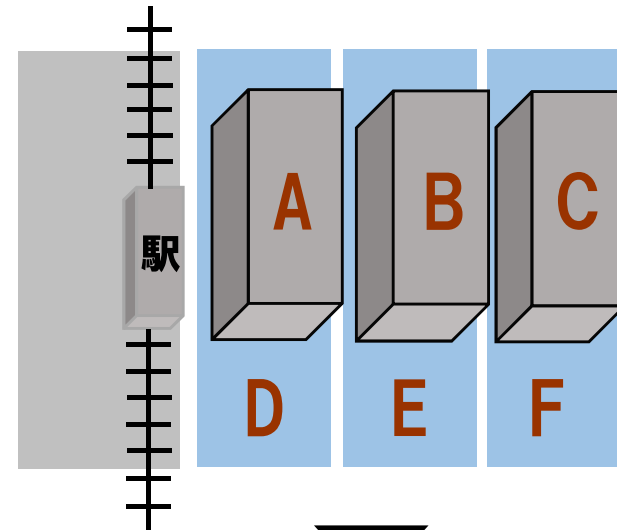
市街地内の土地利用が混在している地域や老朽化した木造建築物の密集している地域、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域などにおいて、土地を共同化・高度利用し、合理的かつ健全に都市機能の更新を図ることを目的とした事業です。

施行者 … 民間や市等
対象権利者 … 土地所有者、建物所有者、借地人、借家人等
一般的な事業期間 … 約15年程度

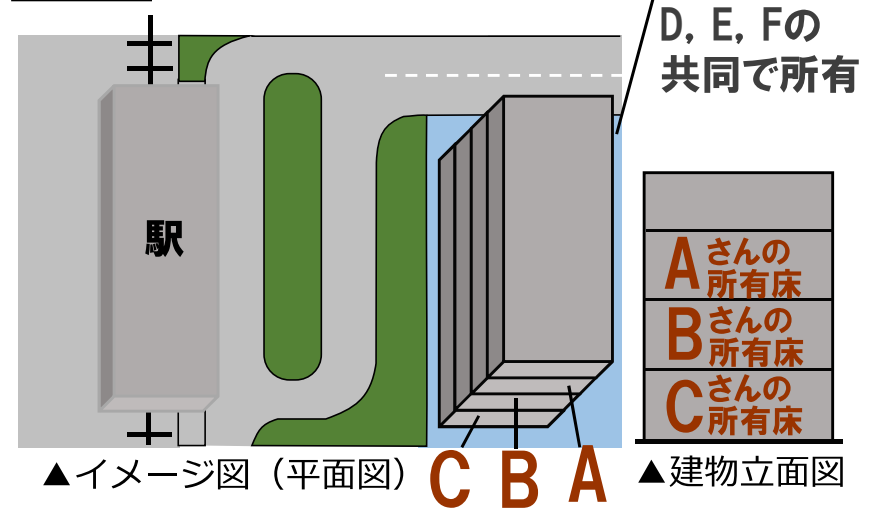
<特徴>

- ・土地所有者の敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- ・従前の権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えることができる
- ・個別での土地利用を実現することは難しい

事業前



事業後



3. 駅前広場における整備手法

4) 市街地再開発事業

<事例>

・さいたま市 武蔵浦和駅西口第1街区 【計画期間：平成20～28年】

JR武蔵浦和駅西口において、駅前立地にふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、周辺道路等を含め、駅前広場や公益施設、都市型住宅機能が整備されました。



▲2003（平成15）年ごろ（国土地理院 航空写真）



▲現在のように（国土地理院 航空写真）

3. 駅前広場における整備手法

5) 土地区画整理事業及び市街地再開発事業の一体的施行

<概要>

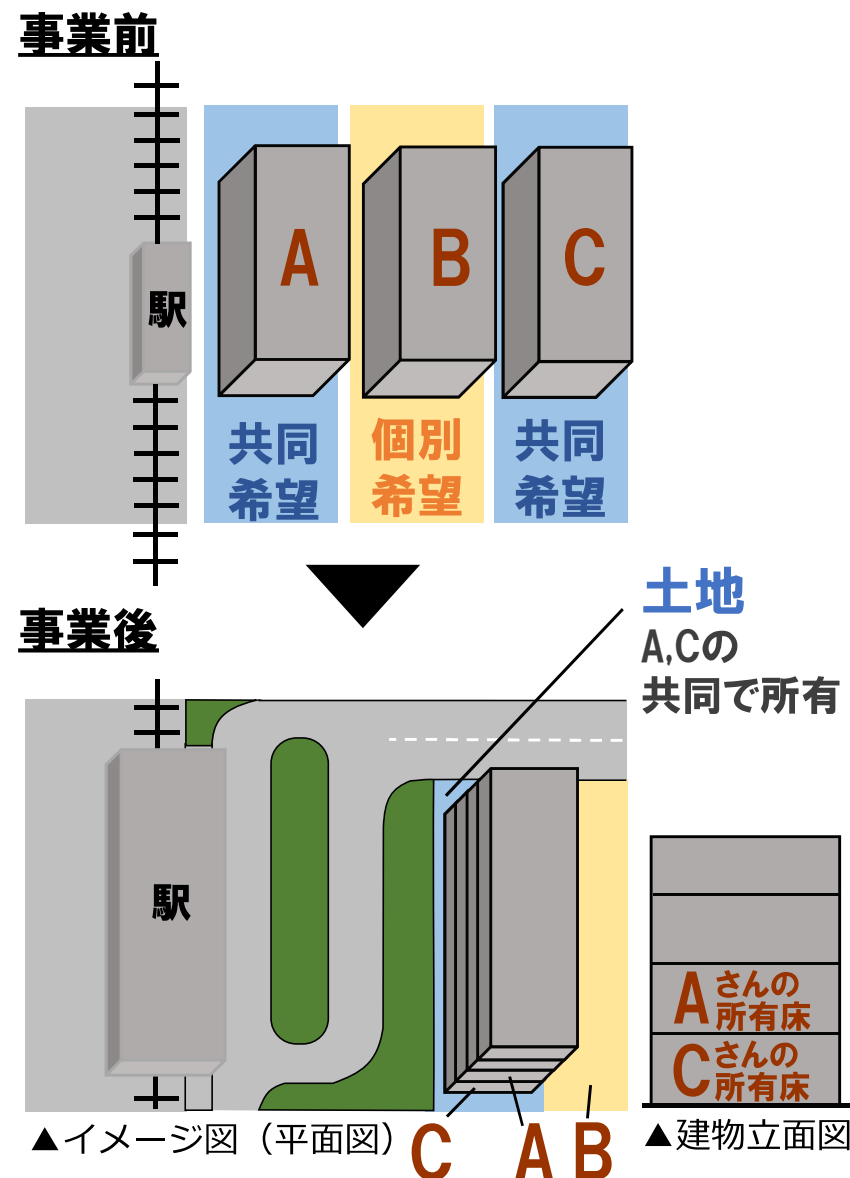
土地区画整理事業の施行地区内の権利者のうち、市街地再開発事業に参加希望する権利者を換地により集約します。

市街地再開発事業に参加した権利者は、仮換地先に応じて、再開発ビルの建物及び敷地の共有持ち分を与えられます。

施行者 … 民間や市等
対象権利者 … 土地所有者、建物所有者、借地人、借家人等
一般的な事業期間 … 約15～30年程度

<特徴>

- ・ 権利者の意向に応じて、換地先を定める必要がある場合には、土地区画整理事業の事業計画に「市街地再開発事業区」を設定して集約させることができる
- ・ 個別で利用を希望する方にも対応できる



3. 駅前広場における整備手法

5) 土地区画整理事業及び市街地再開発事業の一体的施行

<事例>

・埼玉県所沢市 所沢駅西口地区

【計画期間：平成27年～事業中】

西武鉄道に近接した土地において、低未利用地が発生したことから駅前にふさわしい賑わいと魅力のある地区の形成を推進していくことを目的としています。

そのために、土地区画整理事業（右図赤枠範囲）により公共施設を新設整備するとともに、市街地再開発事業（右図青枠範囲）との一体的施行による事業を実施しています。



▲計画図（所沢市HP）

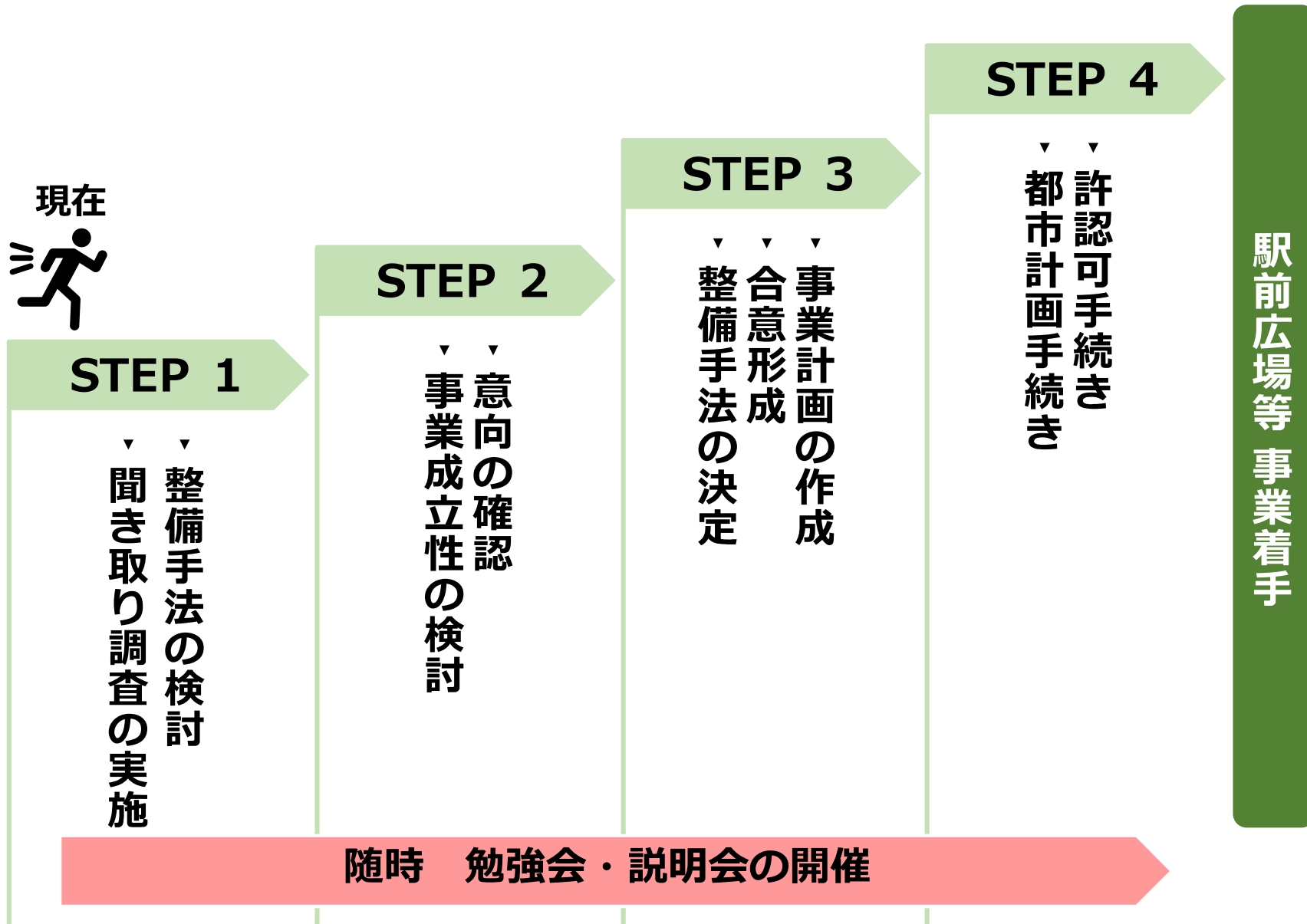
3. 駅前広場における整備手法

まとめ

手法		施行者	対象権利者	事業期間	特徴	整備対象
1	街路事業	市	土地所有者、建物所有者、借地人、借家人等	約10～20年程度	地区外へ移転や残地が生じる可能性がある	土地のみの整備を実施 建物は個別に整備
2	土地区画整理事業	民間や市	土地所有者、建物所有者、借地人等	約15～30年程度	減歩が生じ、所有地面積が狭くなってしまう	
3	沿道整備街路事業	市	土地所有者、建物所有者、借地人、借家人等	約10～20年程度	全員同意がないと進めることができない	
4	市街地再開発事業	民間や市		約15年程度	共同建築物に参画することが前提、参加しない方は地区外へ移転する	
5	一体的施行			約15～30年程度	個別利用希望者及び共同建物希望者、どちらにも対応することが可能	

4. 今後の進め方

4. 今後の進め方



4. 今後の進め方

STEP 1

聞き取り調査の実施

- ▶ 現状の確認（土地・建物の利用状況）
- ▶ 事業の周知状況
- ▶ 駅前広場に対する意見、将来像やイメージ
- ▶ 今後の土地・建物の活用意向、共同利用・共同化の意向
- ▶ 勉強会等への参加意向

実施済

など

整備手法の検討

- ▶ 駅前広場の整備を実現可能な手法の検討
- ▶ 聞き取り調査や勉強会・説明会でのご意見等も含めた手法の検討

今回・
これから

など

今後、勉強会・説明会等を随時実施しながら
整備手法について検討していきます

4. 今後の進め方

<次回以降の勉強会内容>

- 各整備手法を具体的に勉強する
- 各整備手法における、
土地・建物等権利を具体的に勉強する
- その他