

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4月27日(木) 19:00～

場所 下落合コミュニティセンター



目次

1. 前回のおさらい
2. 各整備手法における権利変換
3. 与野駅周辺地域の現状
4. 今後の進め方

1. 前回のおさらい

1. 前回のおさらい

勉強会実施概要

- 1) 実施時期 令和5年1月28日（土） 10:00～11:30
@下落合コミュニティセンター 多目的ルーム
- 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) 参加人数 15名
- 4) 内 容

1. 聞き取り調査結果のご報告

令和4年度に実施した聞き取り調査の結果をご報告しました。

2. 与野駅周辺の歴史など

与野駅周辺の成り立ち～江戸時代、明治時代、大正時代、昭和時代、平成時代、令和時代に亘って振り返りました。また、与野駅周辺の整備状況や変遷についても航空写真をもとに見ていきました。

3. 駅前広場における整備手法

街路事業、土地区画整理事業、沿道整備街路事業、市街地再開発事業、一体的施行の各整備手法における概要、特徴及び事例を紹介しました。

4. 今後の進め方

事業着手までのステップや次回以降の勉強会内容についてご説明しました。

2. 各整備手法における権利変換

2. 各整備手法における権利変換

1) 5つの整備手法について

令和5年1月に実施した勉強会では、街路事業、土地区画整理事業、沿道整備街路事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業及び市街地再開発事業の一体的施行の5つの事業を説明しました。

今回、その中で以下の整備手法の権利変換及びその対象者について、説明します。

街路事業

土地区画整理事業

市街地再開発事業

沿道整備街路事業も同様

権利変換とは

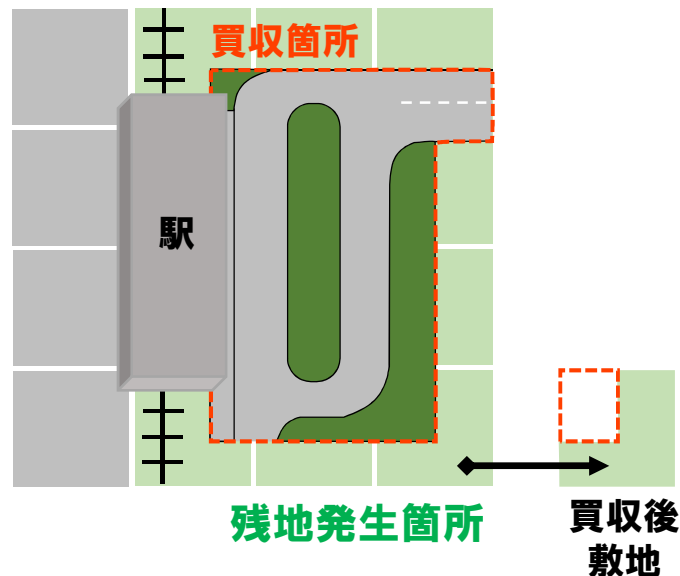
土地所有者や建物所有者、借地人、借家人などが事業の施行により、新たに与えられる土地または建物の床等の権利のことをいいます。

2. 各整備手法における権利変換

2) 街路事業の権利変換

街路事業では、用地買収方式による事業であるため、土地所有者は基本的に土地を売却する必要があります。その際に支障となる建物や塀などは金銭にて補償し、建物所有者や借家人へは引っ越し代などが支払われます。

ただし、駅前広場が一部土地を跨る場合、駅前広場として利用しない土地は残地が発生します。その残地は、個々の権利者にて個別に利用することができます。



▲イメージ図

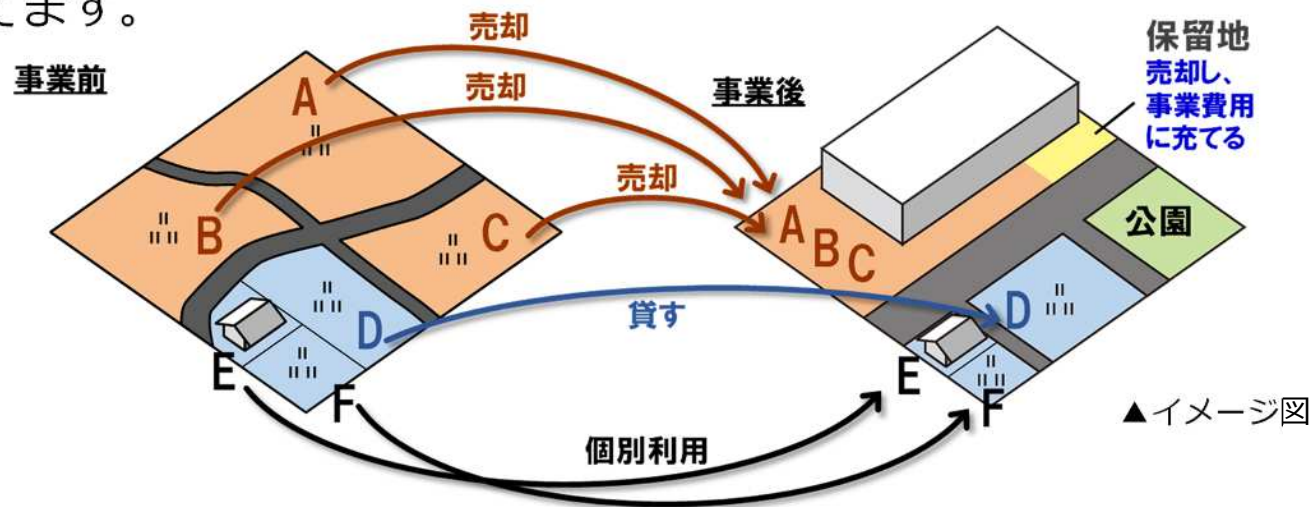
土地（施行前） → 土地（施行後）が残地として残る

2. 各整備手法における権利変換

3) 土地区画整理事業の権利変換

土地区画整理事業は、個々の土地について整理前の土地の位置、面積、利用状況、環境などを考慮しながらより利用しやすくなるように土地の再配置（換地）を行います。

「売る」「貸す」「個別利用」ゾーンをそれぞれ設け、個々の意向に応じて、集約します。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、駅前広場等の公共施設に充てるほか、保留地として売却し、事業の費用に充てます。



土地（施行前） → 土地（施行後）に変換

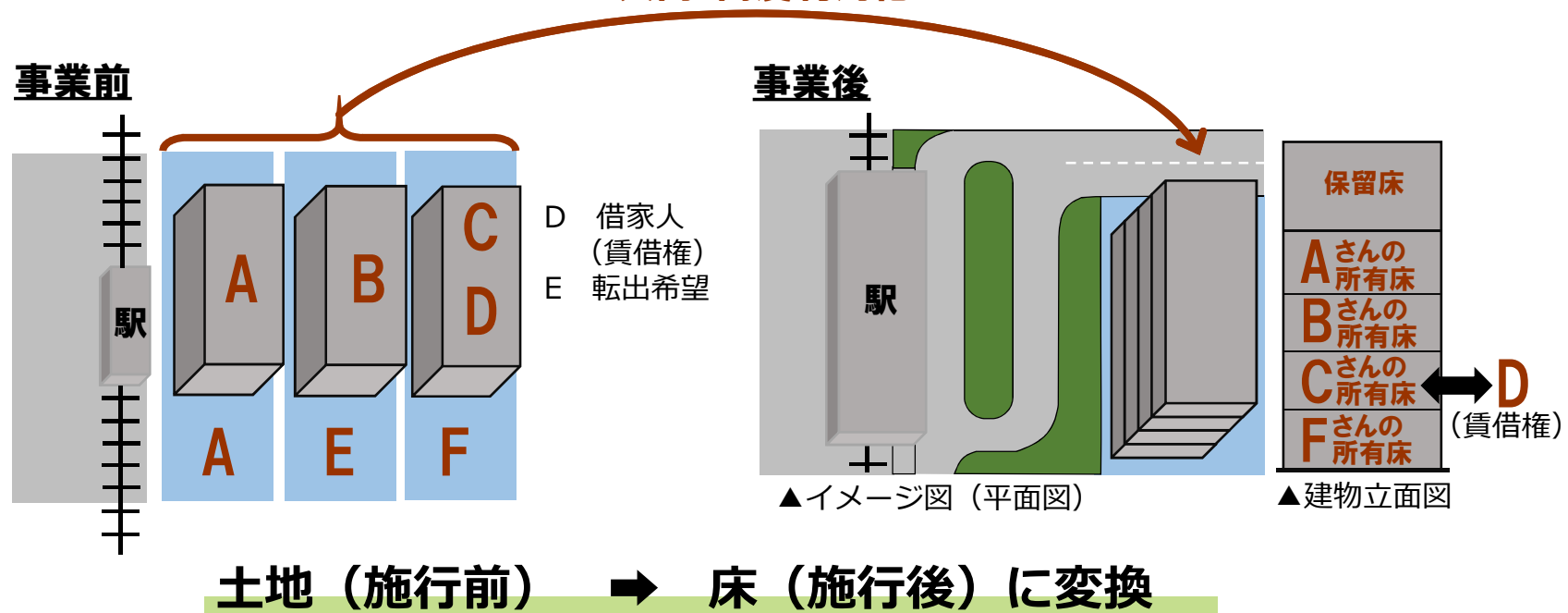
2. 各整備手法における権利変換

4) 市街地再開発事業の権利変換

市街地再開発事業は、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。

「共同・高度利用」ゾーンを設け、等価で新しい再開発ビルの床に集約することができますが、個別での土地利用を実現することは難しいです。高度化しながら集約することで生まれた空間を道路や公園、駅前広場等の公共施設に充てることができます。

共同・高度利用化



2. 各整備手法における権利変換

5) まとめ

権利別対象者		土地所有者	建物所有者	借地人	借家人
1	街路事業	街路事業の対象			土地所有者や建物所有者の個別判断 (任意)
		街路用地→売却 残地→土地のまま	売却or 切り取り等 (建物のまま)	街路用地→売却 残地→土地のまま	
2	土地区画 整理事業	土地区画整理事業の対象			土地所有者や建物所有者の個別判断 (任意)
		土地のまま	土地所有者とセットで移動		
3	市街地 再開発事業	市街地再開発事業の対象			建物所有者 (貸主) とセット 貸主が転出する場 合は、保留床に紐 づく
		再開発ビルの床			

3. 与野駅周辺地域の現状

3. 与野駅周辺地域の現状

1) 上位計画（総合振興計画・さいたま市都市計画マスタープラン）

さいたま市は「2030さいたま輝く未来と希望（ゆめ）のまちプラン」として総合振興計画を定め、「上質な生活都市」「東日本の中核都市」の2つを目指すべき将来都市像としています。

また、都市計画マスタープランの中では、与野駅周辺においては、都心をつなぐ市街地として生活サービス機能や地域交流機能を持つ身近な生活拠点の形成を図ることを目指しております。

なお、同マスタープランでは、与野駅周辺を生活商業地と定めています。



さいたま市都市計画マスタープラン（さいたま市HP） ▶

3. 与野駅周辺地域の現状

2) 用途地域

与野駅周辺は、都市計画法上の商業地域に指定されています。商業地域は、工場を除く商業施設、オフィスやホテル、住宅など幅広い建物が建てられます。



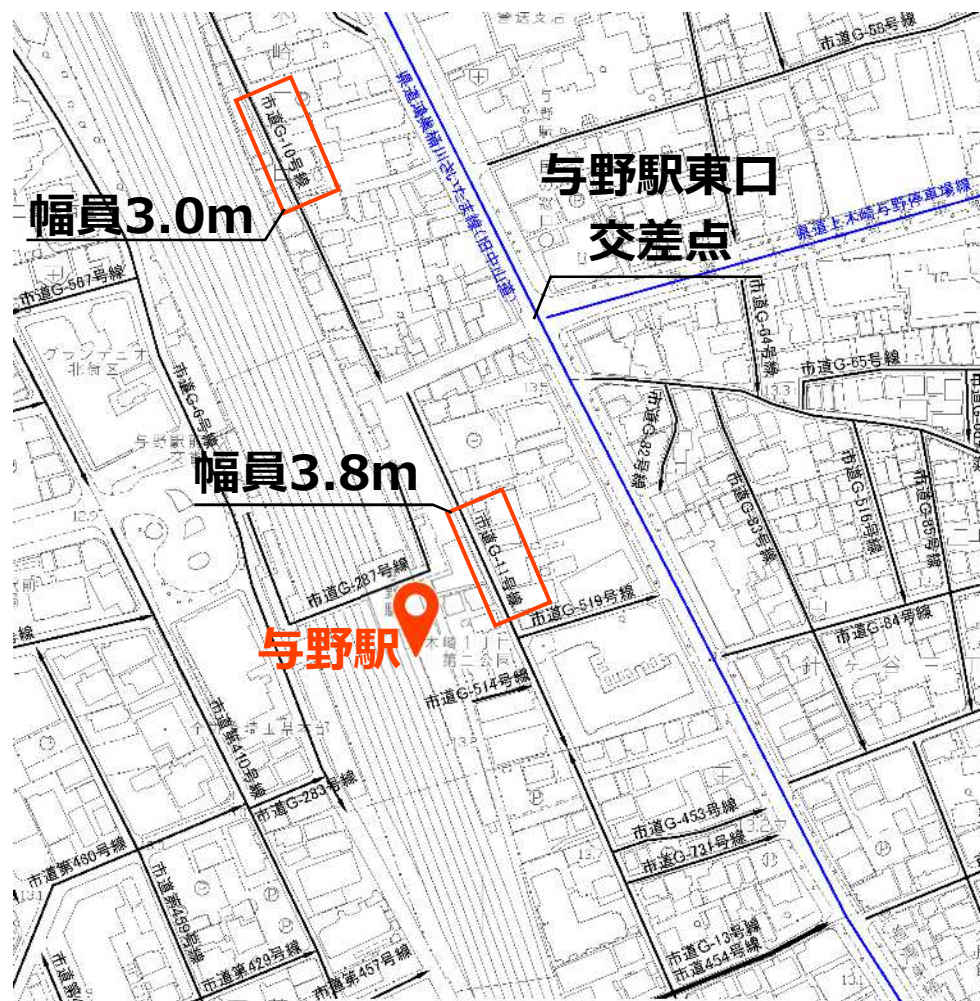
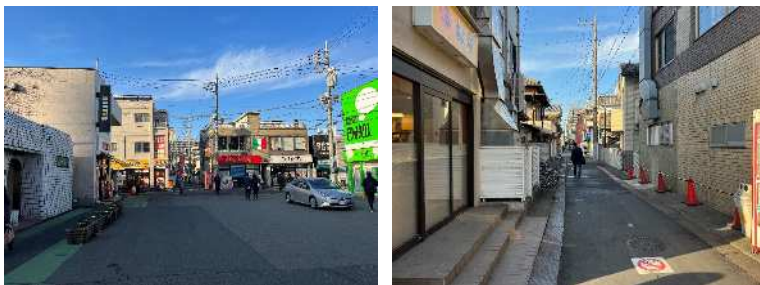
◀さいたま都市計画図（さいたま市HP）

3. 与野駅周辺地域の現状

3) 道路

与野駅周辺は、駅東口は旧中山道（県道鴻巣桶川さいたま線）が南北に通っていますが、駅前に接続する道路は幅員4.0m以下の道路が多くなっています。

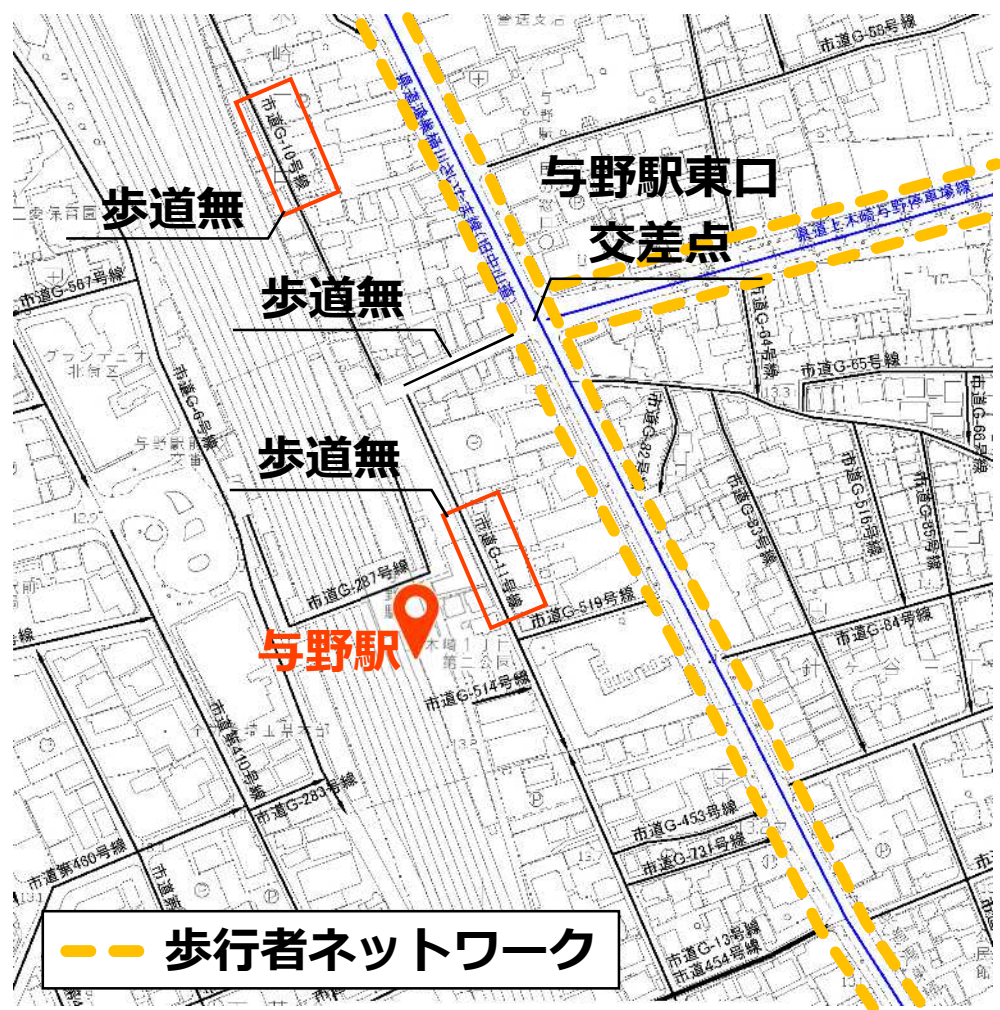
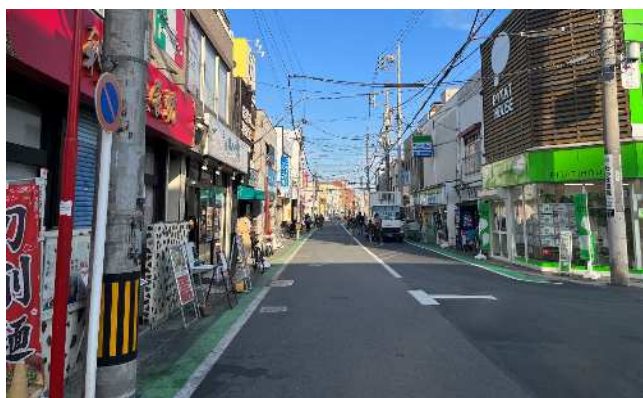
現在、駅前広場は公衆用トイレやタクシー乗り場が整備されています。一方で、広場面積が狭くUターンが難しいなど、課題が存在します。



3. 与野駅周辺地域の現状

4) 歩行者ネットワーク

旧中山道（県道鴻巣桶川さいたま線）や県道上木崎与野停車場線には両側に歩道が整備されているものの、与野駅東口交差点から駅東口の間は歩道がなく、与野駅までの歩行者ネットワークは途切れてしまっており、店舗の荷捌きのために停車している車両の脇を歩行者は通行しています。



3. 与野駅周辺地域の現状

5) 鉄道

与野駅には、JR京浜東北線が発着しており、ピーク時には3~4分程度の間隔で電車が発着しています。また、東京駅からは40分程度、大宮駅からは5分以内で乗り換えなしの移動することが可能です。

さいたま新都心駅が開業後も与野駅の利用者数に変化は見られません。

(前回の勉強会資料参照)

なお、駅前広場にはタクシー乗り場があるものの、一般車と混在しています。

また、駅周辺には駐輪場が点在しています。



3. 与野駅周辺地域の現状

6) バス路線

与野駅周辺では、東口にさいたま新都心駅と北浦和駅を結ぶ国際興業バスが1路線通っていますが、駅前広場ではなく、旧中山道沿いにバス停があります。

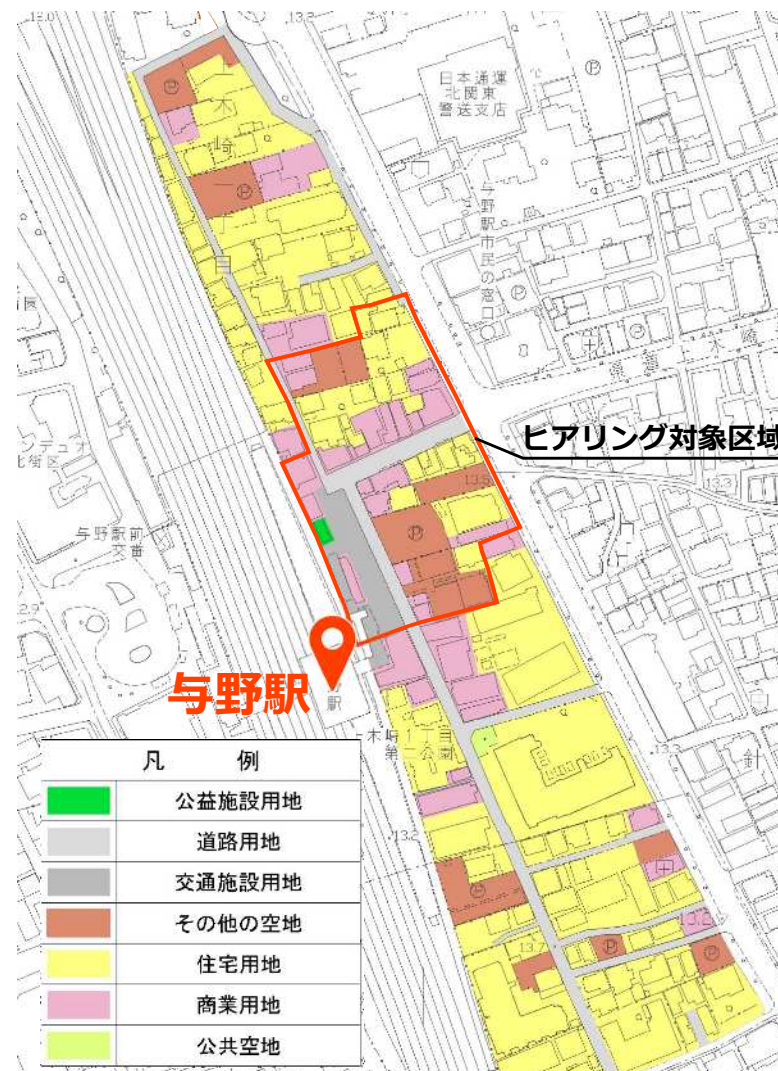


3. 与野駅周辺地域の現状

8) 土地利用現況

与野駅東口は、多くの店舗や住宅、マンション等に土地利用されており、それ以外の土地については、主に駐車場や駐輪場となっており、空き地などの低未利用地は少ないことがうかがえます。

また、駅前には商業用地や住宅用地が混在しており、敷地規模が大きい土地についてはマンションなどの高度利用がなされています。

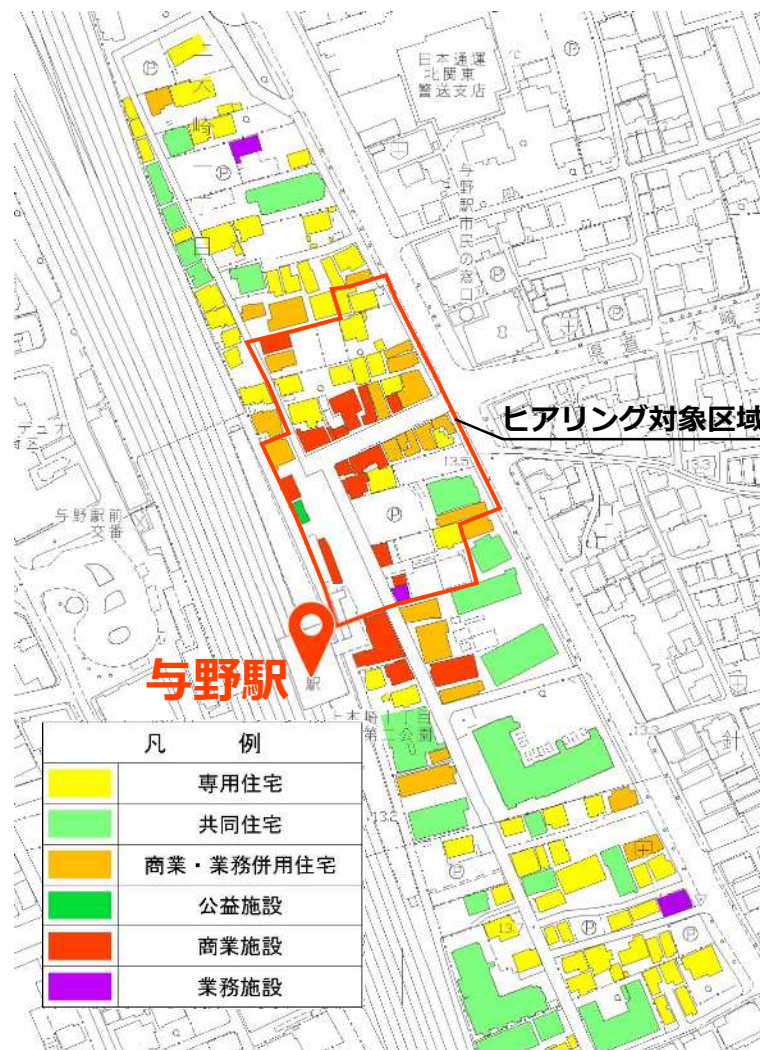


3. 与野駅周辺地域の現状

9) 建物利用現況

与野駅東口は、商業として利用されている建物が多く、個人経営店やコンビニエンスストアなどの店が密集しています。

また、住宅と店舗を併用した住商併用の建物も見受けられ、戸建住宅やマンションも立地しており、建物更新が進んでいる場所は高度化していることがうかがえます。



3. 与野駅周辺地域の現状

10) まとめ

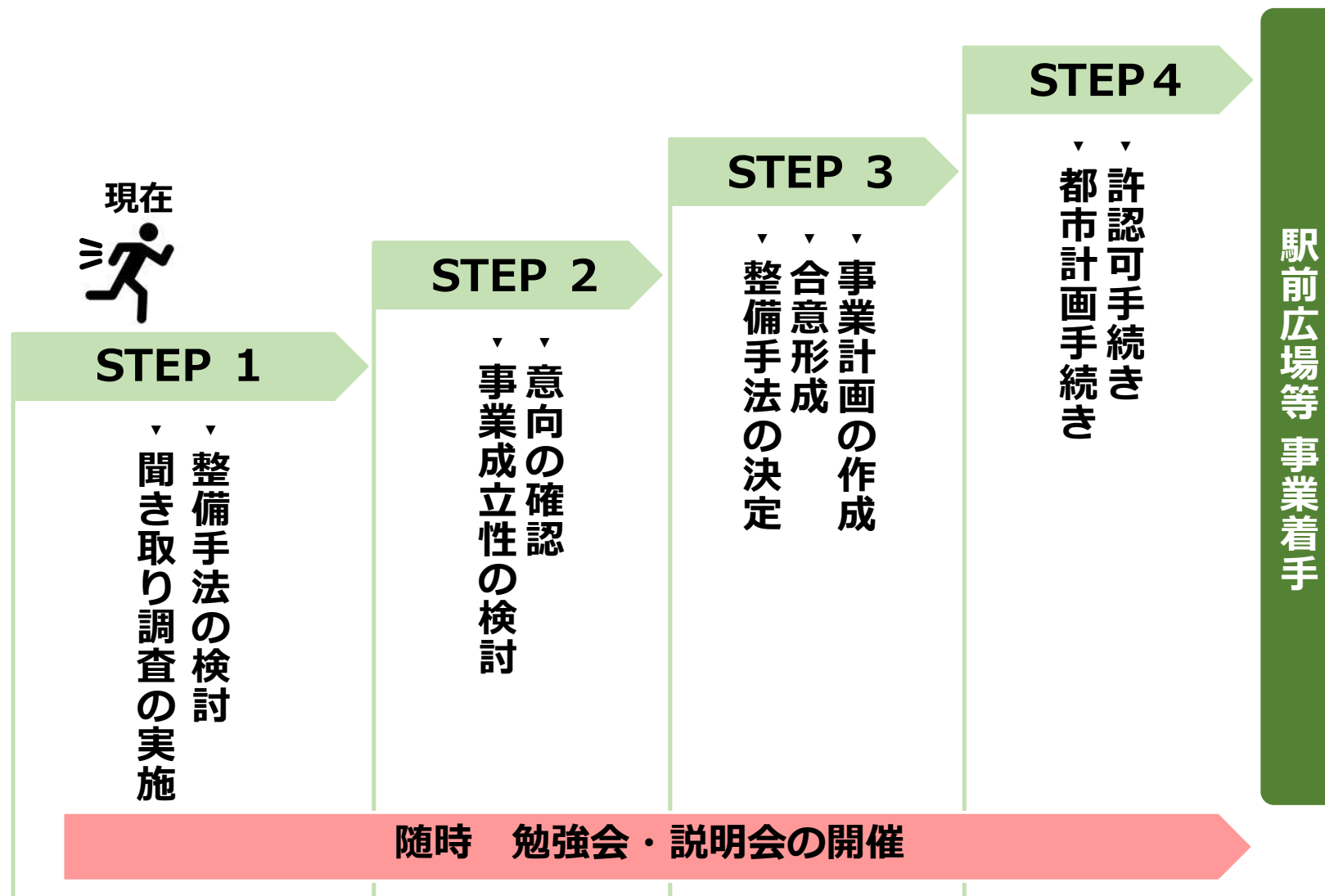
交通機能面について

- ▷自動車や歩行者の動線が混在しており、与野駅までの歩行者ネットワークが切断されている
- ▷駅前広場に接続する道路が狭く、かつ自動車と歩行者が錯綜している
- ▷駅前にバス停がない
- ▷駅前にタクシー乗り場があるものの、一般車と混在している

駅前広場整備により解決する部分もあるが、**プラス周辺道路も含めた対策が求められる**

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

追加調査
の実施

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