

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6年1月18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. 聞き取り調査の実施結果
3. 駅前広場における整備手法
4. 将来のイメージ
5. 事業の流れ

01. 前回のおさらい

01. 前回のおさらい

勉強会実施概要

- 1) 実施時期 令和5年4月27日（木） 19：00～20：00
@下落合コミュニティセンター 多目的ルーム
- 2) 実施対象 対象地の土地又は建物を所有する権利者 53名
- 3) 参加人数 9名
- 4) 内 容

1. 前回のおさらい

R4年度聞き取り調査の結果、与野駅周辺の歴史、駅前広場の整備手法についてご報告・ご説明しました。

2. 各整備手法における権利変換

街路事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業ごとの事業の施行により、新たに与えられる土地または建物の床等の権利の変換についてご説明しました。

3. 与野駅周辺地域の現状

道路、歩行者ネットワーク、鉄道、バスなどの交通機能と用途地域、現況の土地・建物利用面から与野駅周辺地域の現状整理を行いました。

4. 今後の進め方

事業着手までのステップや今後の検討内容についてご説明しました。

02. 聞き取り調査の実施結果

02. 聞き取り調査の実施結果

1) 追加聞き取り調査の実施報告

追加聞き取り調査概要

01 実施時期

令和5年7月27日～8月24日

02 実施方法

直接面談によるヒアリング

今回

過去のご意見も含め、多数寄せられた主なご意見について、ご報告します

聞き取り調査の
ご協力ありがとうございました！



02. 聞き取り調査の実施結果

2) 聞き取り調査のまとめ

<主な現状の駅前広場についてのご意見>

- ・人が多く、車との交差に危険を感じる。
- ・朝夕方はタクシーや自家用車が交差する。
- ・自転車の状況は危険である。
- ・本当に駅前広場の整備は必要なのか。今のような雑然としている良さもある。
- ・狭く雑多であるが、かえって車も低速で走っている。
- ・**駅周辺は個人商店が多く特色があり、また歩行者の往来も多くて、とてもいい雰囲気である。今の雰囲気を残したい。（多数）**
- ・現在のままでよい。
- ・市の土地がありながら活用されていない。
- ・現在の都市計画の広さがあるのか疑問。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と。

02. 聞き取り調査の実施結果

2) 聞き取り調査のまとめ

<主な与野駅東口のまちのイメージについての意見>

- ・ **飲食を含めた店舗があり活気があるとよい。**（多数）
- ・ 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。
- ・ 他と同じようではつまらない。特徴のある街。現在の様な低層階の建物が望ましい。
- ・ 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。
- ・ まちを活性化して欲しい。

<主な与野駅東口駅前広場の具体的な将来像についての意見>

- ・ 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。
- ・ 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。

02. 聞き取り調査の実施結果

2) 聞き取り調査のまとめ

<主なスケジュールについてのご意見>

- ・やるなら早くやった方がいいと思う。(多数)
- ・権利者によってそれぞれ考えが違いため、出来る部分からやるのはいいと思う。(多数) 賛同はしたい。
- ・時間がかかり過ぎ、スピーディーに実施すべき。(多数) 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。
- ・十数年間、整備計画が進んでいないが、計画が実際に動き始めるのはいつ頃の予定か。
- ・事業については、慎重に検討してほしい。
- ・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。

<主な将来の土地活用意向についてのご意見>

- ・年齢的なことも考えこのまま住み続けたい。
- ・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。
- ・今後も商売を継続していきたい。
- ・資産価値の変化を定量化し数字で示してもらいたい。
- ・残地での再建の可否や残地面積等の不安なこともあるため、しっかり考えていく。

02. 聞き取り調査の実施結果

2) 聞き取り調査のまとめ

<駅前広場に対するご意見の総括>





- ・ 駅周辺は個人商店が多く特色があり、また歩行者の往来も多くて、とてもいい雰囲気である。今の雰囲気を残したい。
- ・ 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。
- ・ 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。

**「早期に事業を着手してもらいたい」という
ご意見が多数ありました**



03. 駅前広場における整備手法

03. 駅前広場における整備手法

手法		施行者	対象権利者	同意要件	事業期間	特徴	整備対象
1	市街地再開発事業	民間 や市	土地所有者、 建物所有者、 借地人、 借家人 等	市：無し 組合：2/3 個人：全員同意	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	 
2	一体的施行			土地区画整理事業と市街地再開発事業に準ずる	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	
3	沿道整備街路事業	市		全員同意	約10～20 年程度	全員同意がないと進めることができない	土地のみの整備を実施 建物は個別に整備
4	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	市：無し 組合：2/3 個人：全員同意	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	 
5	街路事業	市	土地所有者、 建物所有者、 借地人、 借家人 等	無し	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	

03. 駅前広場における整備手法

1) 市街地再開発事業

<概要>

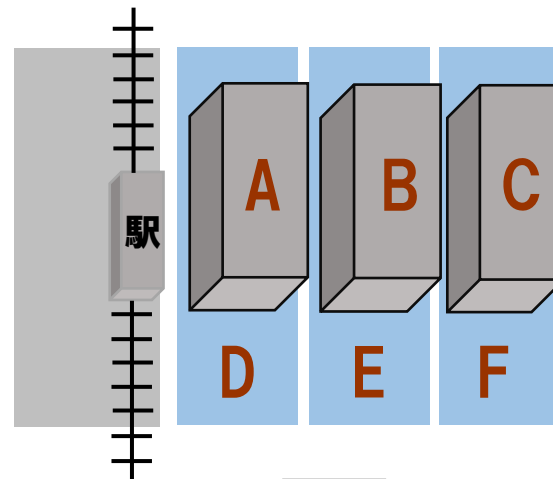
市街地内の土地利用が混在している地域や老朽化した木造建築物の密集している地域、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域などにおいて、土地を共同化・高度利用し、合理的かつ健全に都市機能の更新を図ることを目的とした事業です。

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

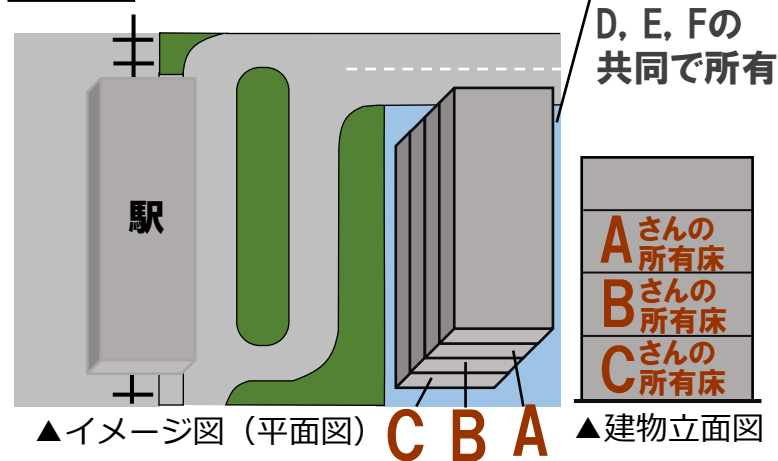
<特徴>

- ・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



03. 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

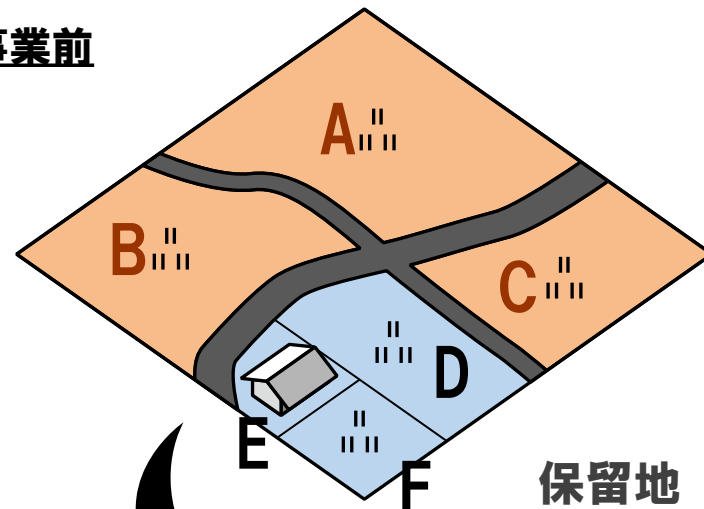
対象権利者 … 土地所有者、建物所有者、借地人等

一般的な事業期間 … 約15～30年程度

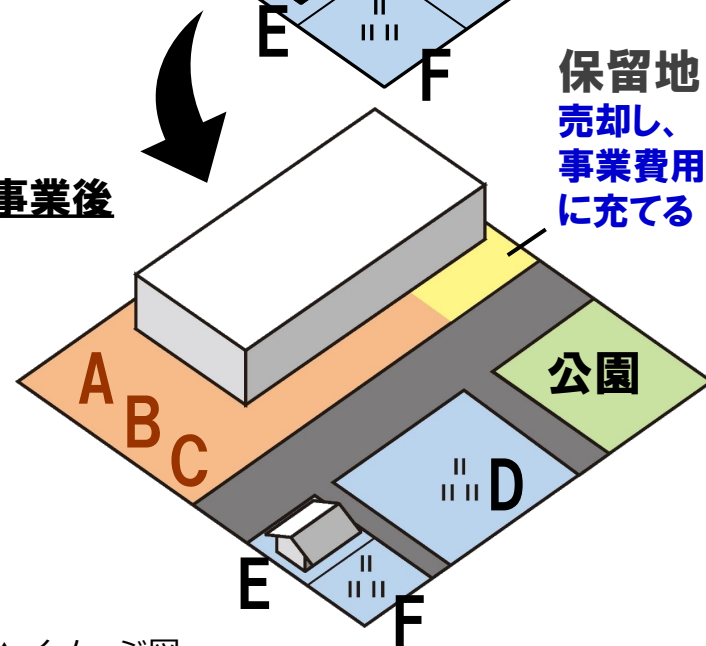
<特徴>

- ・ 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

03. 駅前広場における整備手法

3) 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。

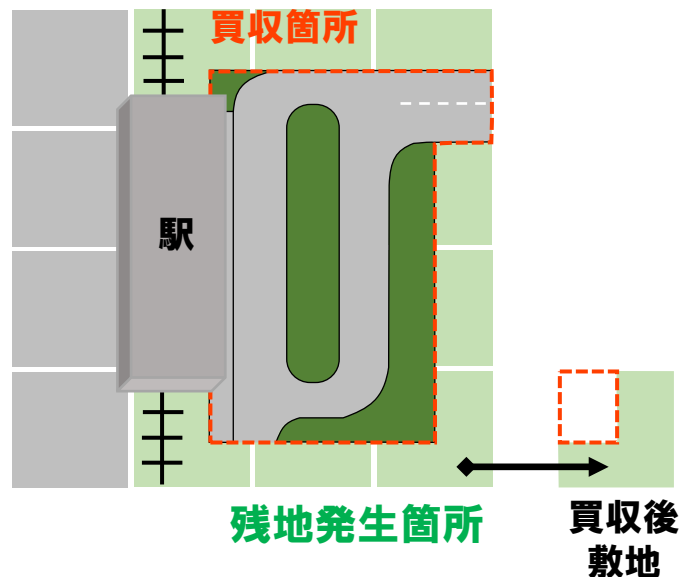
施 行 者 … 市

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

<特徴>

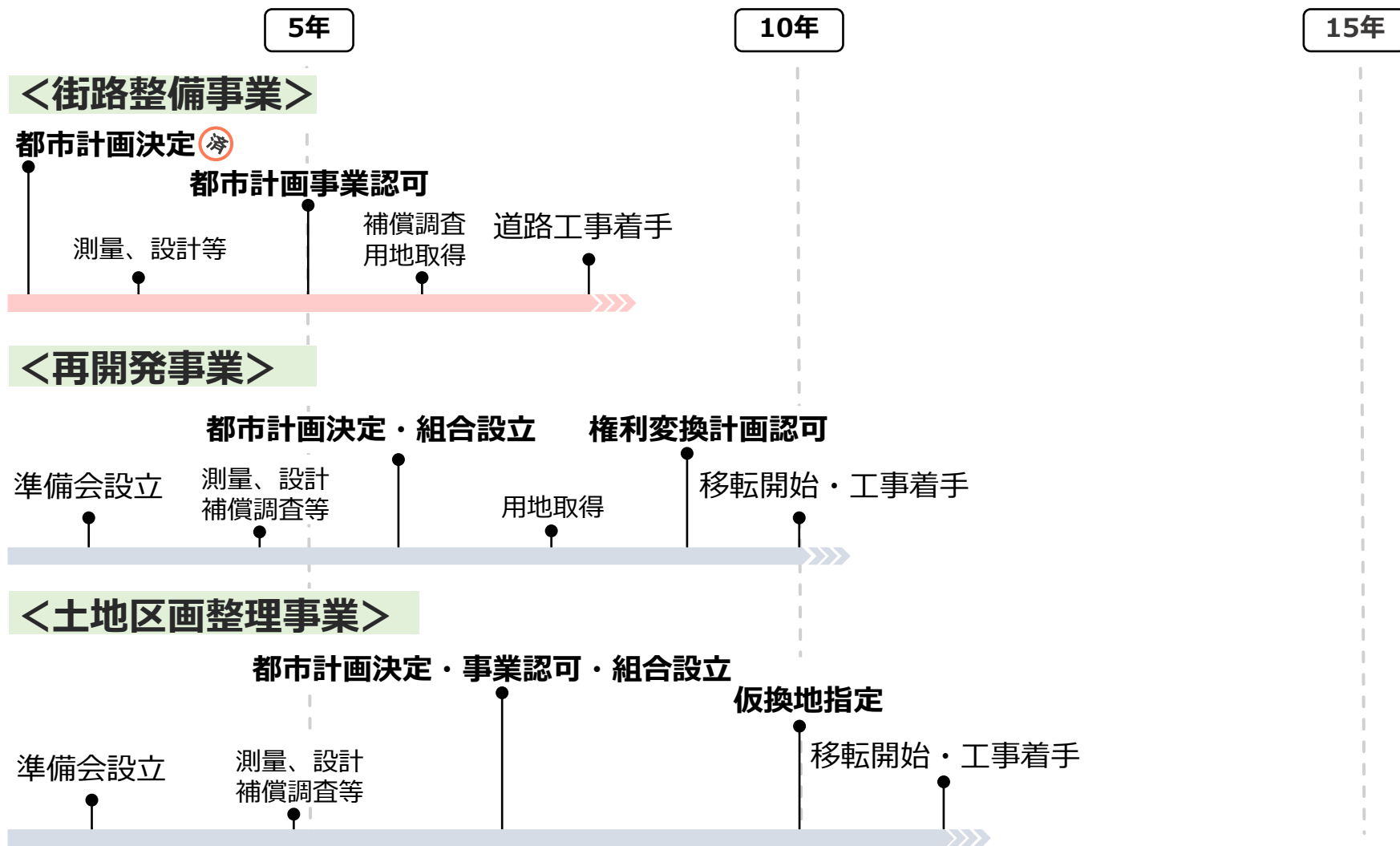
- ・ 駅前広場や道路のみ整備を実施
- ・ 駅前広場が土地の一部に跨る場合、残地が発生する
- ・ 残地の中で、個々の権利者が土地利用を検討することができる



▲イメージ図

03. 駅前広場における整備手法

4) 事業化までのスケジュール (想定)



04. 将来のイメージ

04. 将来のイメージ

1) 将来のイメージ図 (与野駅側から)



※画像は街路事業で進めた場合のイメージです

04. 将来のイメージ

1) 将来のイメージ図 (中山道側から)



※画像は街路事業で進めた場合のイメージです

04. 将来のイメージ

2) イメージ図のポイント

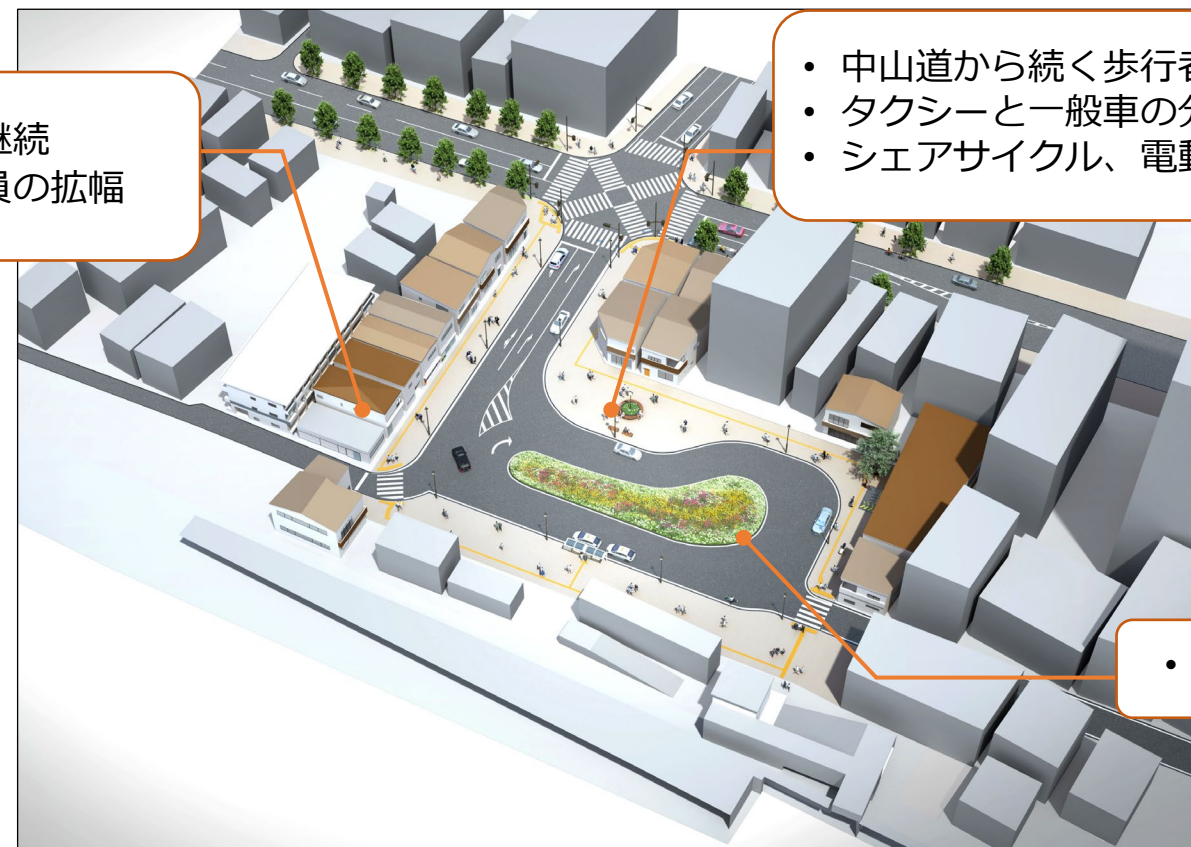
👉 商店街の賑やかな雰囲気を残しつつ、駅前広場と道路拡幅部分のみを整備

👉 現在の用途地域、建蔽率、容積率を維持

- 商店の継続
- 道路幅員の拡幅

- 中山道から続く歩行者ネットワークの確保
- タクシーと一般車の分離
- シェアサイクル、電動キックボードの導入

- 緑豊かな駅前広場

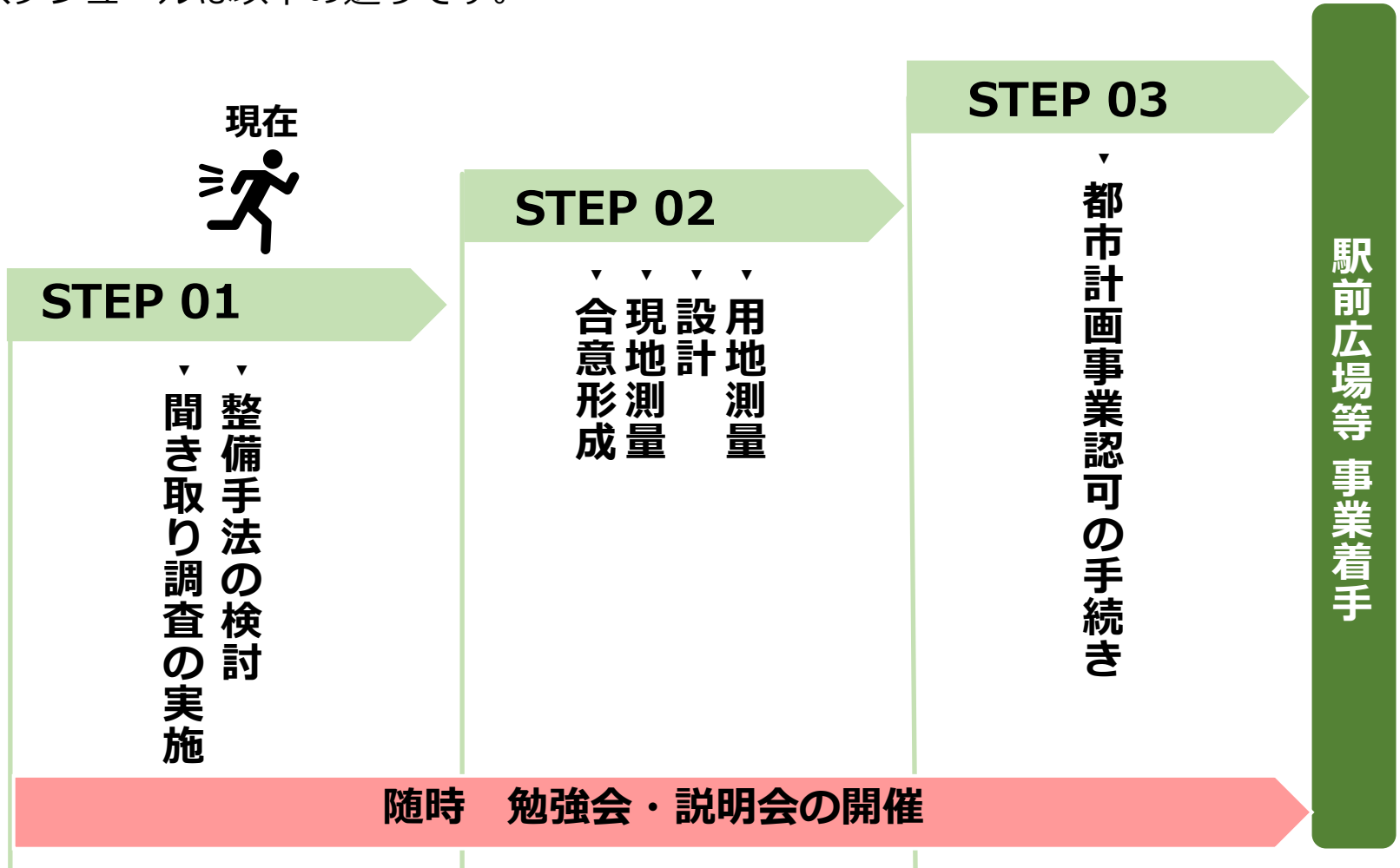


※画像は街路事業で進めた場合のイメージです

05. 事業の流れ

05. 事業の流れ

「早期事業着手」のご意見が多いことから、街路事業で進めた場合のスケジュールは以下の通りです。



05. 事業の流れ

STEP 1 ▶ STEP 2

意向確認の実施

- ▶ 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

聞き取り調査
の実施済み

意向確認の
実施

など

合意形成に向けて

- ▶ 駅前広場の具体的な整備イメージに向けた現況測量、用地測量等の実施
- ▶ 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
- ▶ 駅を利用する周辺住民、自治会との意見交換

これから

など

**今後、勉強会・説明会等を随時実施しながら
整備手法について進めていきます**