

都市再生整備計画

ちゅうおうだいにやなかだいにき
中央第二谷中(第二期)地区
第二回変更

さいたま わこう
埼玉県 和光市

平成25年3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	埼玉県	市町村名	わこうし 和光市	地区名	ちゅうおうだいにやなかちく 中央第二谷中地区	面積	25.5 ha
-------	-----	------	-------------	-----	---------------------------	----	---------

計画期間	平成 20 年度 ~ 平成 24 年度	交付期間	平成 20 年度 ~ 平成 24 年度
------	---------------------	------	---------------------

目標

大目標：安全で快適な住環境を形成するとともに、住民のコミュニティ形成やまちづくりへの参画をはかり、住民による継続的なまちづくりを進める。

目標1:住宅需要の受け皿として、道路整備と一体的に街区の再編を行い安全で快適な住宅地を供給する。

目標2: 開発によって失われつつある緑の再生をはかるとともに、潤いと憩いのある空間を創造する。

目標3:新旧住民の交流を深め、コミュニティの形成やまちづくりへの住民参加を推進する。

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

・本地区は、首都20km圏内に位置しており、和光市駅に近接していることから高度経済成長とともに市街化の進展が目覚しくなり、昭和45年に市街地開発事業区域が都市計画決定された。その後、平成4年に権利者の80%以上の同意を取得して、組合施行による土地区画整理事業が事業計画決定され、それ以降、仮換地指定、建物移転、公共施設整備、宅地造成等を進めている。現在のまちづくりの状況は、事業進捗率進捗率が概ね50%に達するに至っており、特に平成16年度から19年度に渡る第1期都市再生整備計画による整備に伴い、進捗率の上昇や急激な人口増加につながったため本事業に対する地権者からの期待が高まるとともに、事業の早期完成が待ち望まれている。また本地区の特徴は、起伏が激しく開発困難な箇所や防災上危険な箇所が存在しているため、今後の公共施設整備や宅地造成における課題となっている。

・本地区は地元住民が中心となり、事業計画の段階から現在に至るまで住民の意向・意見を積極的に取り入れた計画の策定と計画の見直しを行っており、住民参加型のまちづくりが進められている。このため、事業に対する理解は高く事業進捗に大きな問題は無い。

光市の第3次総合振興計画において、本地区は伸び続ける人口と住宅開発の受け皿として住宅供給を目的とした土地区画整理事業が推進されている。

・第1期都市再生整備計画における事後評価では、人口の増加と避難地の確保等に当該事業が寄与し成果を上げているとの結果であったが、同時に未整備区域における早急な対応や、新旧住民の交流、住民のまちづくりに関する意識の向上及び参画への新たな課題が議論された。よって本計画においては、前述の課題に対する対応及び土地区画整理事業完了後の継続的なまちづくりに関する議論を深めるため、従来のハード的な整備のみならずソフト的な整備を行う事を基本方針としている。

課題

・和光市における過去10年の人口推移は、年間約2～3%の増加を示しており、埼玉県の平均を大幅に上回っている。このような状況の中、当地区は中心市街地に近接している立地条件から住宅を主に開発の勢いは止まらない。このため道路網の整備と併せて安全で快適な住宅地を整備する必要がある。

・前期における都市再生整備計画において公園の整備を行ったが、依然として憩いの場が不足していることから、引き続き失われる緑の創出と避難拠点を目的とした公園を数箇所整備することが必要である。

本地区の地形は、起伏が激しく豪雨などによる土砂災害の危険箇所が見受けられ、一部の谷間には雨水排水施設が未整備のために浸水箇所も見られる。このため調整池を整備し水害対策を行う必要がある。

・土地地区画整理事業によって、施設的なハード面での整備は進んでいるが、新旧住民の交流を図るための施設や空間が不足している。

将来ビジョン(中長期)

和光市における将来ビジョンは、「第三次和光市総合振興計画（目標年次平成22年）」によると秩序ある良好な住宅地の形成に不可欠な都市基盤整備を推進し、高齢化などにも対応しながら、良質な住宅地を供給する。また、「和光市都市計画マスタープラン（目標年次平成32年）」によると本地区周辺は、田園環境と調和する土地区画整理事業による公共施設の整備と良好な市街地の形成を図る。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
1. 面整備による人口定着	人	計画人口(2,500人/地区)に対する目標年次の人口	住宅地の供給が事業目的であることから整備進捗とあわせて随時住宅の供給及び誘導を図る。	2,248	19	2,600	24
2. 憩いの場及び避難地の確保	m	平成18年度策定の長期計画による目標値	災害時における避難場所の確保及び地域住民の憩いの場やコミュニティを形成するための空間として公園を整備する。	3,736	19	6,169	24
3. イベントへの参加者数	人	地域住民を中心とした各種イベントへの参加人数	地域住民による各種イベントやまちづくり活動により地域に対する関心や新旧住民のコミュニティを高め住民参加によるまちづくりを推進する。	0	19	200	24
4. まちづくり満足度調査	%	まち及び施設に対する満足度調査	地域住民のまちづくりに対する関心を高めつつ、より満足度の高いまちづくりを進めるため、従前を50%と見込み(H20年1月調査予定)、それに対する意見調査を行う。	50	19	70	24

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	
整備方針1【公共施設の整備改善による快適なまちづくり】 ・平成4年に認可を受けた土地区画整理事業の進捗率が現在約63%となっており、これによる公共施設の整備改善が進んできたが、更なる整備改善により安全で快適なまちづくりにを行うことにより住宅の供給を行う。	方針に合致する主要な事業 土地区画整理事業(基幹事業／中央第二谷中土地区画整理事業)、高質空間形成施設(基幹事業／道路植栽整備事業)、まちづくり活動推進事業(提案事業／まちづくり協議会)、事業活用調査(提案事業／まちづくり満足度調査)、まちづくり活動推進事業(提案事業／まちづくり協議会)
整備方針2【緑の再生計画】 ・土地区画整理事業を含む宅地化によって失われつつある農家住宅の屋敷林や斜面緑地について、可能な限り緑を保全するとともに公園や街路樹等への植栽によって緑の再生を行う。	公園整備事業(基幹事業／2号・5号公園整備事業)、土地区画整理事業(基幹事業／中央第二谷中土地区画整理事業)、事業活用調査(提案事業／公園ワークショップ)、まちづくり活動推進事業(提案事業／まちづくり協議会)
整備方針3【地域住民のコミュニティの形成およびまちづくりへの参画】 ・宅地化による新住民の流入によって変化した、新旧住民間のコミュニティを新たに構築し、まちづくりへの関心を高めるためにワークショップ形式の公園整備を行うほか、イベントやまちづくり活動によって住民同士の交流を促す。 ・古民家園を中心とした公園や各施設への案内やサインの設置や歴史や文化を伝える掲示板を設けて、地域に対する愛着とまちへの理解を深め、まちづくりへの参画意識を向上するよう促す。	公園整備事業(基幹事業／2号・5号公園整備事業)、土地区画整理事業(基幹事業／中央第二谷中土地区画整理事業)、高質空間形成施設(基幹事業／散策路サイン)、事業活用調査(提案事業／公園ワークショップ)、まちづくり活動推進事業(提案事業／まちづくり協議会)、まちづくり活動推進事業(提案事業／地域ふれあい活動)
その他	
○事業終了後のまちづくりの誘導	
・本地区は都心部からのアクセスが良好でかつ駅から徒歩圏内にあることから、土地区画整理事業終了後も引き続き住宅の増加による人口の増加が見込まれるため、整備した施設の管理や更なる地域住民のコミュニティづくりが課題となる。そこで地区内の古民家園や公園を中心としたイベントや祭りの開催を引き続き行い、新旧住民のコミュニティー形成や市民活動を促進し、住民によるまちづくりを進める方針である。	
・和光市の都市計画マスタープランによると、本地区を含む周辺は田園環境と調和する住宅地に位置づけられていることから、事業終了後においても積極的に生産緑地の緑を保全すると同時に、市民農園の誘導や地産地消型の地域社会を目指す。	
○交付期間中における計画の管理について	
・交付期間中においては各事業を円滑に進めるため、事業管理・工事・補償等についての定期会議を設け、効率的かつ経済的な事業の推進を行政と土地区画整理組合が一体となって行うものとする。	
・まちづくり協議会や公園ワークショップによって提案された整備方針については、土地区画整理事業区域内の地権者から選出された「理事会」によって審議し、行政との連携を図りつつ反映させるものとする。	

交付対象事業費	956	交付限度額	382	国費率	0.4
---------	-----	-------	-----	-----	-----

合計(A+B)	956
---------	-----

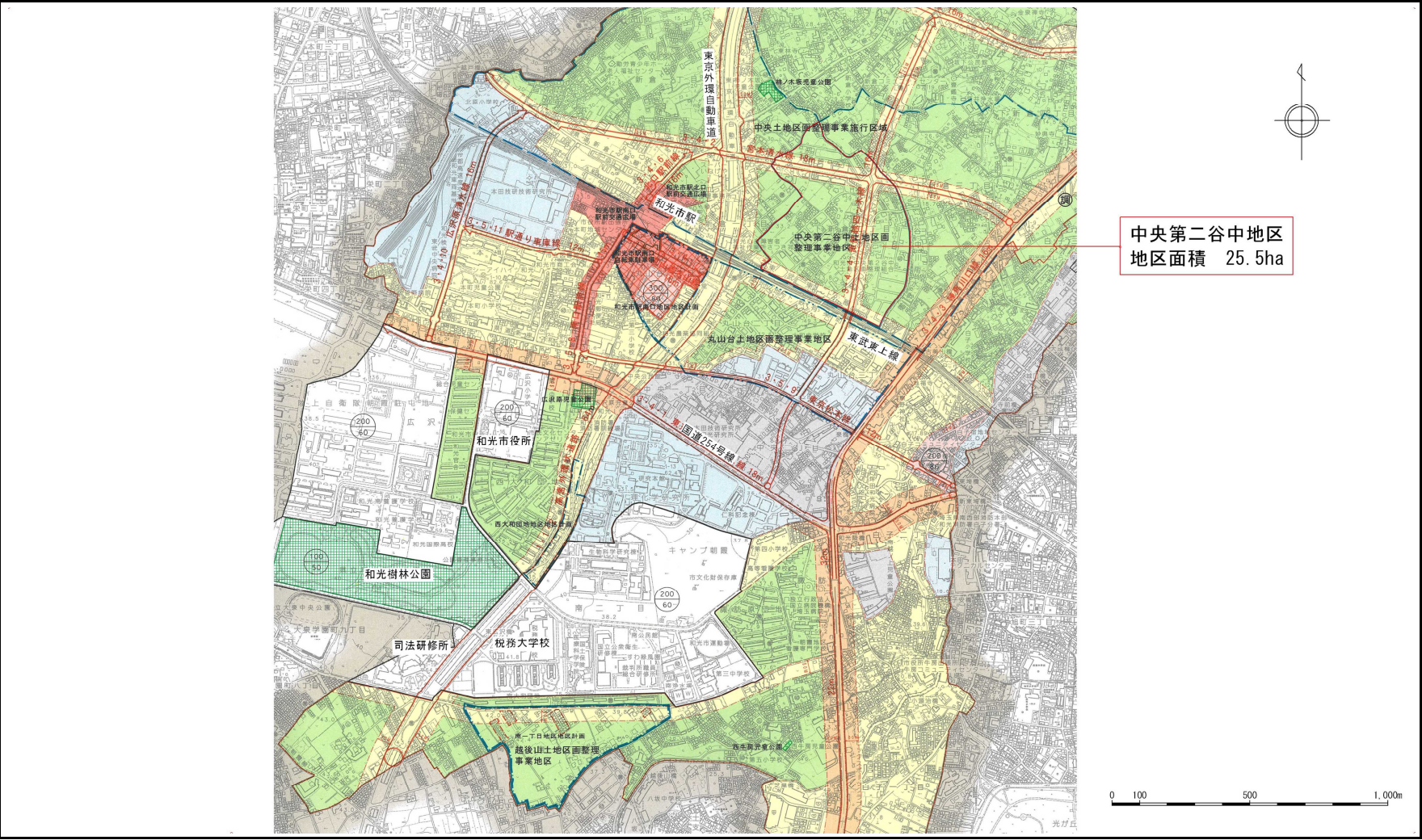
...A

...B

[illegible]

都市再生整備計画の区域

中央第二谷中地区(埼玉県和光市)	面積	25.5 ha	区域	下新倉二丁目
------------------	----	---------	----	--------



中央第二谷中地区(埼玉県和光市) 整備方針概要図

目標	安全で快適な住環境を形成するとともに、地域住民のコミュニティ形成やまちづくりへの参画をはかり、住民による継続的なまちづくりを進める。	代表的な指標	面整備による人口定着 (人)	2,248 (20年度) → 2,600 (24年度)
			憩いの場及び避難地の確保 (㎡)	3,736 (20年度) → 6,169 (24年度)
			イベントへの参加者数 (人)	0 (20年度) → 200 (24年度)

