

中央土地区画整理事業区域 まちづくりアンケートに関する 説明会

日時 令和7年1月19日(日) 午前 10:00~11:00
午後 2:00~3:00

場所 中央公民館 2階 会議室1



目次

1	<u>今回の説明会について</u>	3 ページ
2	<u>和光市のまちづくりの現状</u>	6 ページ
3	<u>アンケート回答のための補足内容</u>	11 ページ
4	<u>今後のまちづくりの進め方</u>	21 ページ
5	<u>実際に改善した事例</u>	23 ページ
6	<u>アンケート調査の実施と協力をお願い</u>	27 ページ
7	<u>今後のスケジュール</u>	29 ページ

1. 今回の説明会について

■アンケート調査の実施、説明会開催の目的

- 本区域は、駅周辺地域としてのポテンシャルを活かすことや、良好な住宅地の形成に向けて、まちづくりによって魅力を高めていきたいと考えています
- 行政だけで計画するのではなく、地域の皆さんの意見を伺いながら、まちづくりを進めていきたいと考えています
- 現在のまちの状況や将来のまちづくりについて、どのような考えをお持ちであるかお聞きしたいと考えています

1. 今回の説明会について

■ 今回の説明会の位置づけ

- ・本説明会が、本区域のまちづくりを進めていく最初のステップとなります

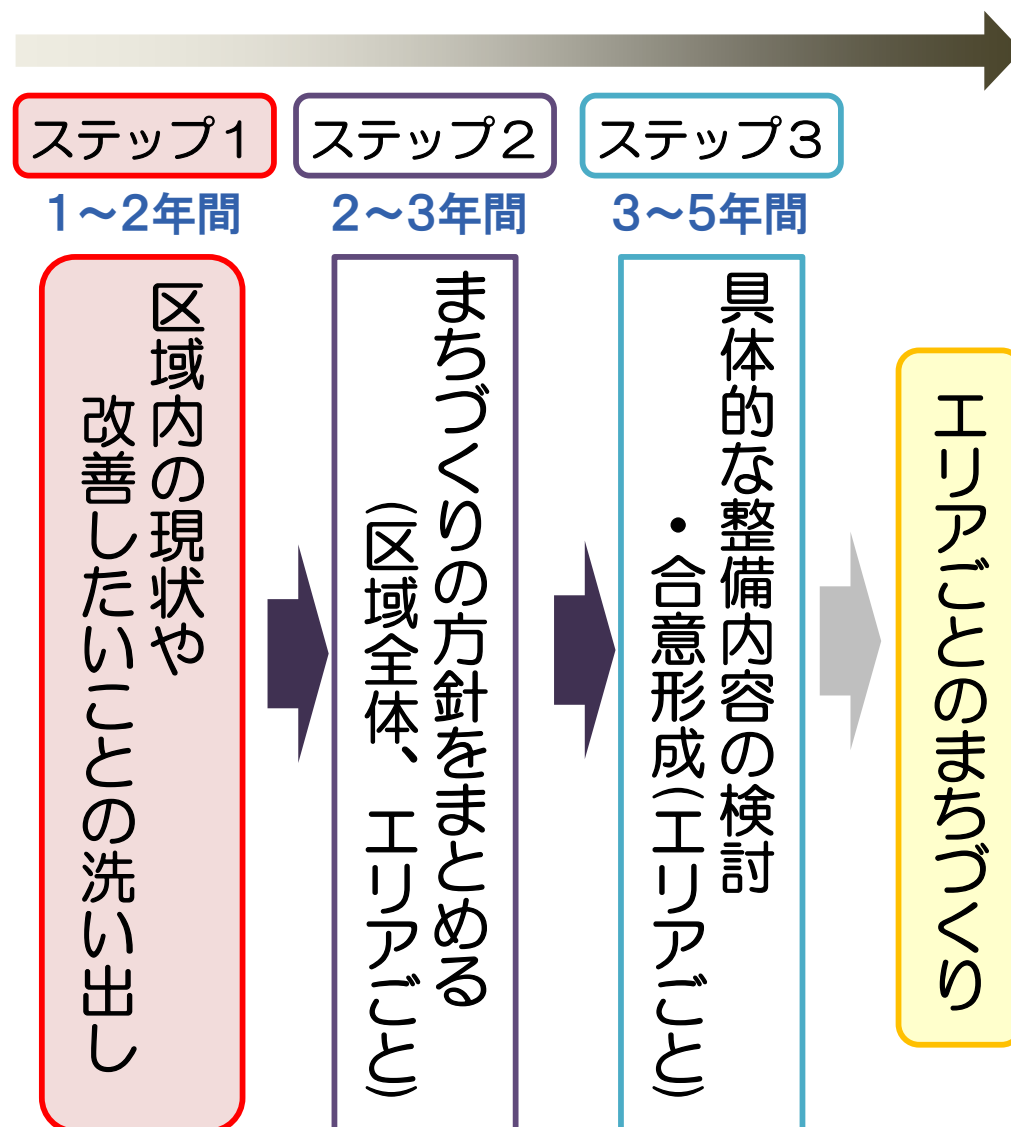
今回説明したいこと

- ・本区域の現状などの共有
- ・アンケート回答の参考となる内容

皆さんから伺いたいこと

- ・本区域の現状などの満足度
- ・将来のまちづくりに望むこと

説明後に意見交換の時間を設けます。
アンケートへの回答の参考にいただければ
と思います。



1. 今回の説明会について

■中央土地区画整理事業区域について【アンケート問3-1】

アンケートの回答の参考となるページには、その設問番号を記載しています

昭和45年（1970年）

中央土地区画整理事業の区域を
都市計画に定める（面積：約142ha※）

※1haは100m×100m=10,000㎡（3,000坪）

平成4年（1992年）

区域の一部を、
「中央第二谷中土地区画整理事業」
として事業化（平成30年に事業完了）

の区域

平成20年（2008年）

区域の一部を、
「和光市駅北口土地区画整理事業」
として事業化

の区域



の区域は50年以上、事業化に至っていません。（面積：約105.2ha）

2. 和光市のまちづくりの現状

■土地区画整理事業について 【アンケート問3-1】

土地所有者の皆さんから、新しい道路・公園などを生み出すための土地を公平に少しずつ提供していただき(減歩といいます)、道路や公園などを総合的に整備する事業です。

整理前



農地や不整形な土地



整理後



道路や公園などが整備され、
整形な宅地となります。

2. 和光市のまちづくりの現状（現在進行中の土地区画整理事業）

【アンケート問3-1】

①本区域

面積：105.2ha

②和光市駅北口地区

面積：11.3ha

事業費：138.8億円

事業期間：H20～R11



⑤越後山地区

面積：14.8ha

事業費：50.2億円

事業期間：H17～R10



③和光北インター 東部地区

面積：38.1ha

事業費：240.1億円

事業期間：R5～R15

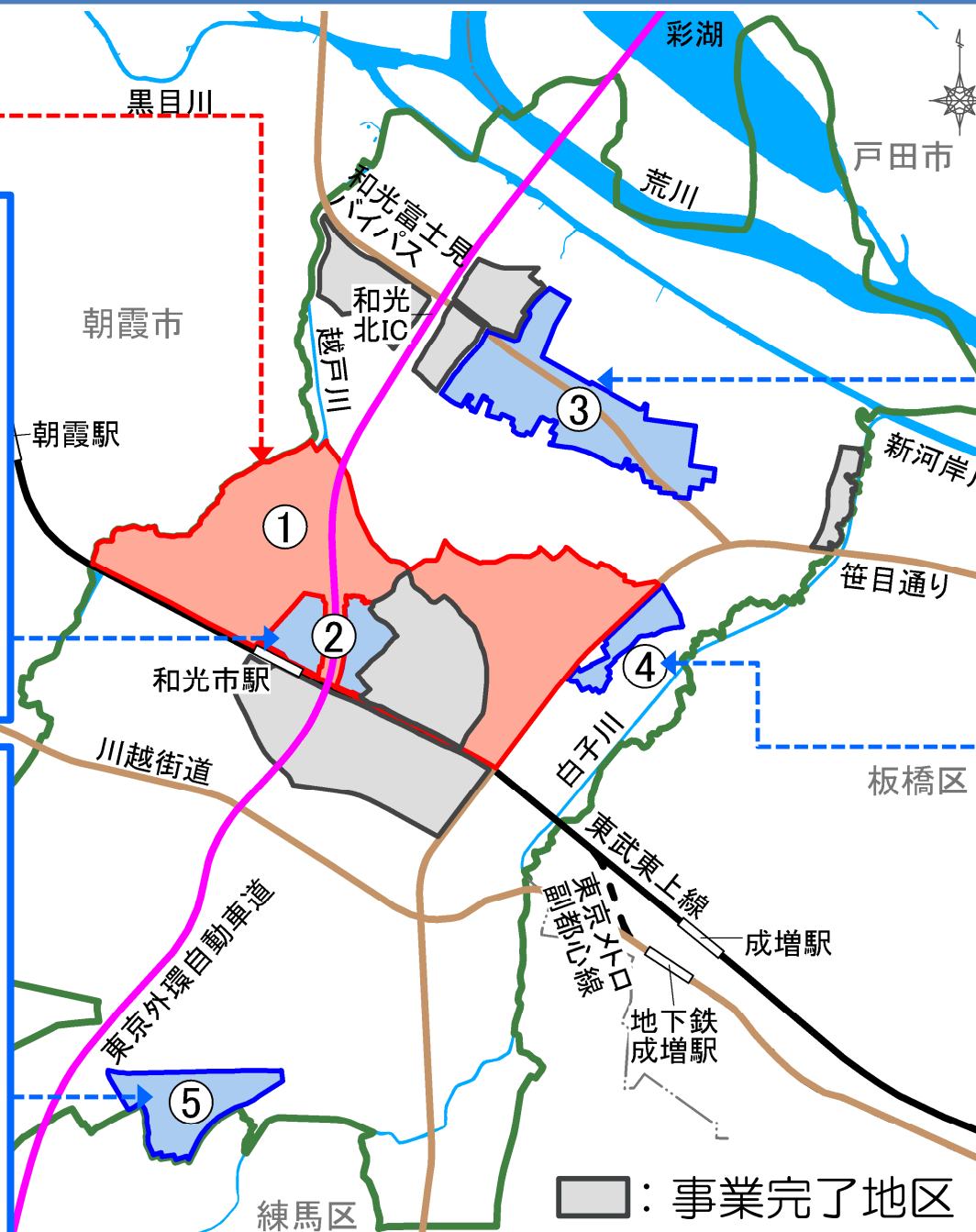


④白子三丁目中央地区

面積：7.0ha

事業費：38.2億円

事業期間：H21～R13



■：事業完了地区

2. 和光市のまちづくりの現状

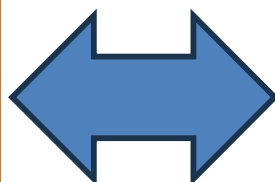
■土地区画整理事業について【アンケート問3-2】

土地区画整理事業を行う場合、住民の方にとっては一般的に、以下のような特徴があります。

• 公園整備などにより、**住環境の改善**を図ることができる。

• 道路拡幅などにより、**防災性の向上**を図ることができる。

• 宅地の整形化により**土地活用が行いやすくなる**。



• 減歩（目安として面積の10～20%程度）により所有する**土地が小さくなる**。

• **多くの住民が、地区内移転や仮住まいの手間がかかる**。

• **土地活用ができるようになるまでに時間がかかる**。

2. 和光市のまちづくりの現状

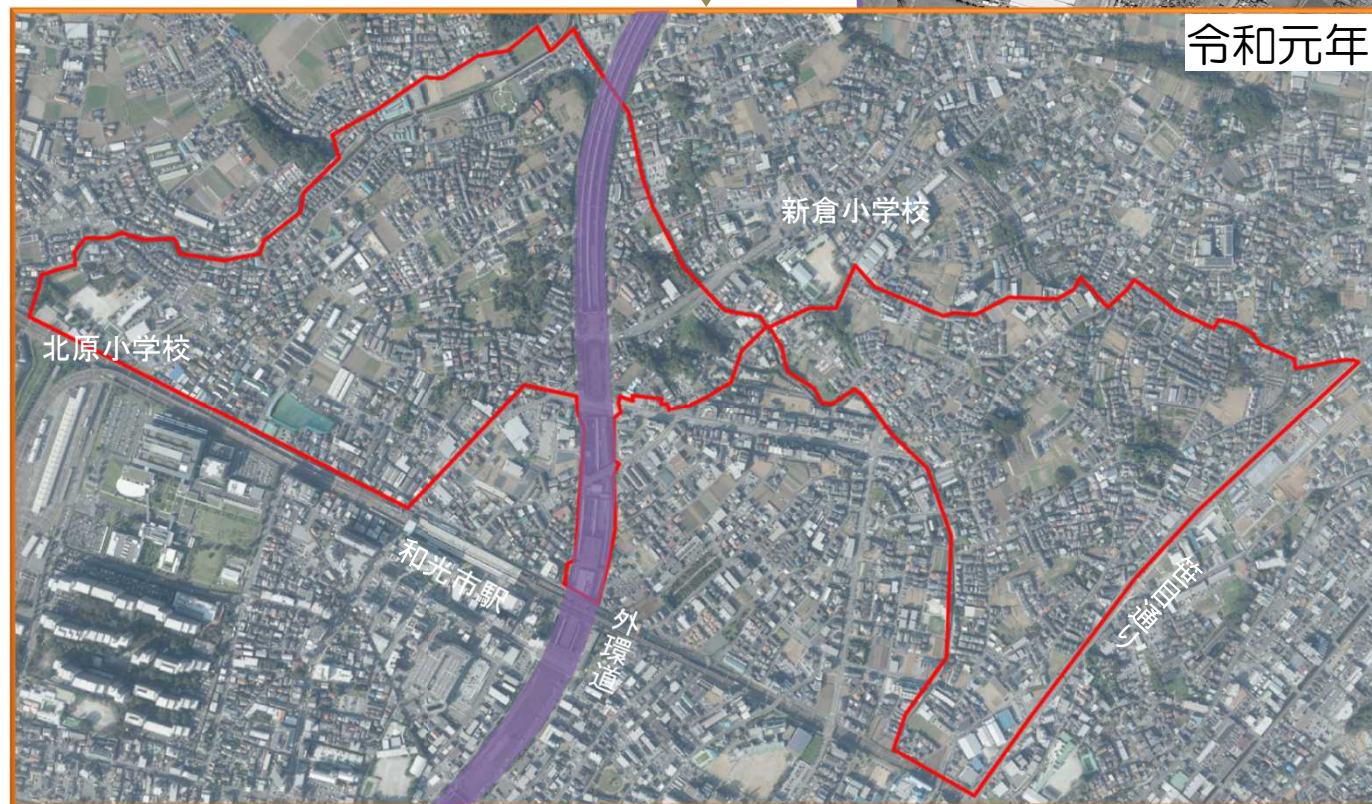
【アンケート問3-2】

農地が多く、
建物はまだあまり
密集していません

約48年後



左右空撮出典：国土地理院撮影の空中写真（1971年及び2019年撮影）
和光市で文字及び区域界等を追加し掲載



農地が大幅に減り、
たくさんの建物が建
ち並んでいます

2. 和光市のまちづくりの現状

■本区域における土地区画整理事業の実現性【アンケート問3-2】

本区域で土地区画整理事業を実施する場合、都市計画に定めた当初と比べ、**建物数が大幅に増加（現在約3,000棟）**しており、以下の影響が見込まれます。

- 建物移転や工事の長期化
- 事業にかかる費用の増大

仮に実施した場合、

事業の費用が約1,000億円以上
事業完了に100年以上 を要する見込みです。

※参考：和光市駅北口地区
単価約12億円/ha、実績約8億円/年



本区域全体における事業実施は、見直す必要があると考えています。

3. アンケート回答のための補足内容

【アンケート問2-1、2-2】

ここからは、現在のまちの状況について、アンケートの問2-1の回答の参考となるような情報をご紹介しますと思います。

アンケート2ページ目の問2-1は、以下①～③の大項目に分かれています。
この大項目ごとに、ご紹介していきます。

①暮らしの安心

- 1.防災
- 2.防犯・治安

②住環境の向上

- 1.生活の利便性
- 2.景観・まちなみ
- 3.公園・緑地等
- 4.自然環境

③移動のしやすさ

- 1.道路(広域的な移動)
- 2.道路(区域内の移動)
- 3.公共交通

3. アンケート回答のための補足内容

①暮らしの安心

1.防災

- 自宅の前の道路が狭いと、地震時に道路閉塞が生じるリスクがあります。



熊本地震での道路閉塞現場

写真出典：熊本災害デジタルアーカイブ <https://www.kumamoto-archive.jp/>

- 身近に公園や広場があれば、災害時の一時的な退避がすぐできるため、防災性が高いと言えます。



地震時に公園に避難するようす

写真出典：西日本新聞 福岡市・天神 - 号外と写真で振り返る福岡沖地震 2005年3月20日 - 写真・画像(16/19) <https://www.nishinippon.co.jp/image/465735/>

- 近年ゲリラ雷雨は増加傾向にあり、和光市やその周辺でも、内水氾濫などの水害が発生しています。



ゲリラ雷雨後の和光市駅前アンダーパスのようす

3. アンケート回答のための補足内容

①暮らしの安心

2.防犯・治安

【アンケート問2-1、2-2】

- 夜間もまちに明るさを確保することで、防犯対策になります。



夜間の明るさが確保された道路の例
(千葉県浦安市)

- 道路の見通しが良いと、周囲の目が届きやすく、防犯対策になります。



見通しが良い道路の例（下新倉2丁目）

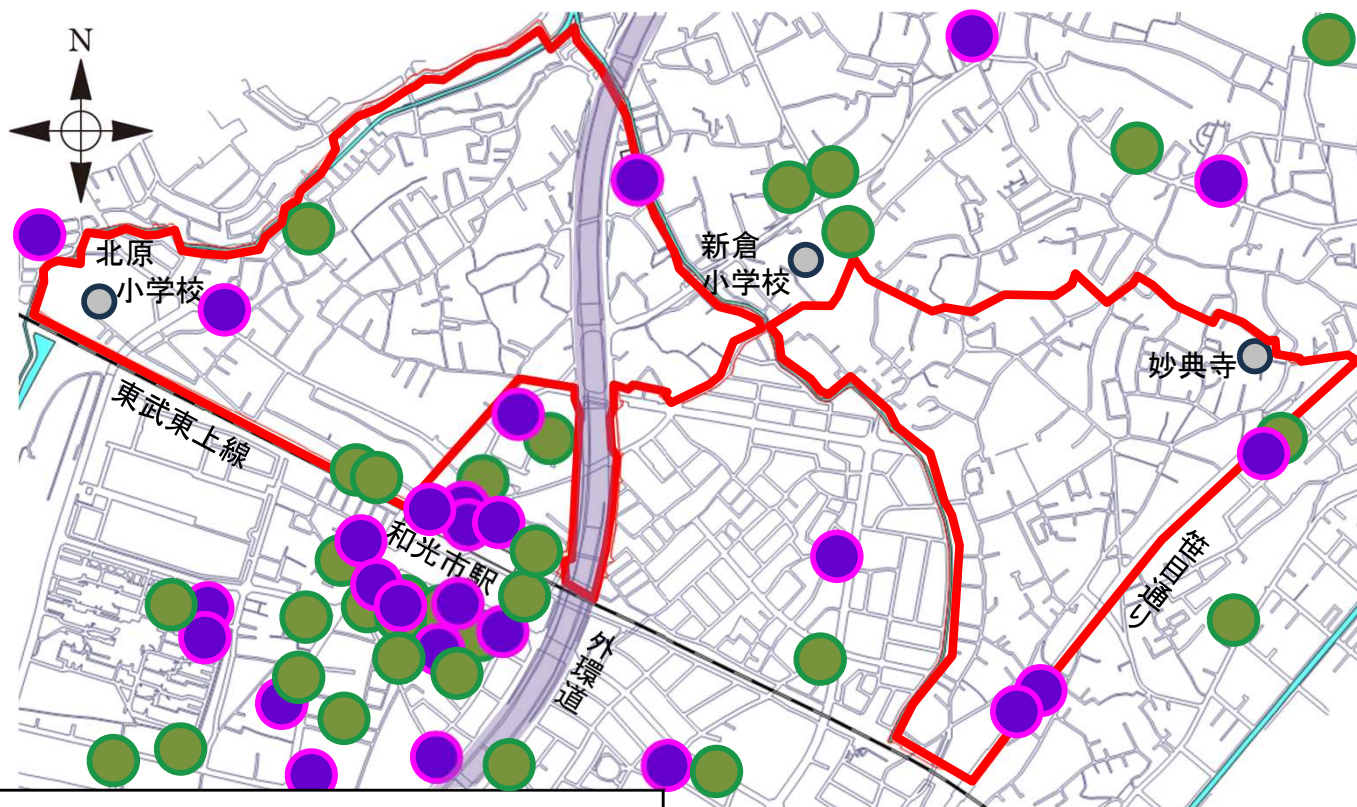
3. アンケート回答のための補足内容

②住環境の向上

1.生活の利便性

【アンケート問2-1、2-2】

- 「買い物や外食に不自由しない」、「病院などにすぐアクセスできる」ような地域は生活の利便性が高いと言えます。



	日用品が購入できる主な店舗の位置 (スーパー、コンビニ、ドラッグストア等)
	主な医療機関の位置 (病院、診療所等)

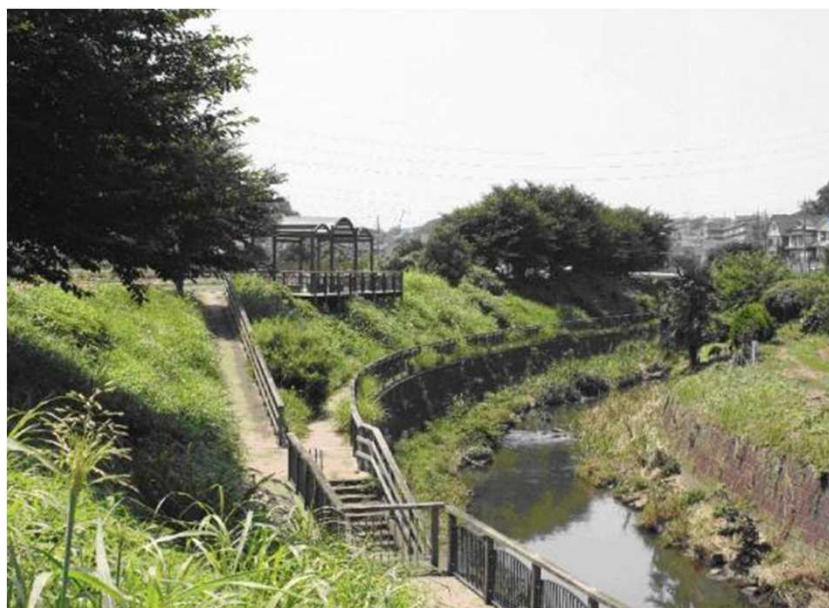
3. アンケート回答のための補足内容

②住環境の向上

2.景観・まちなみ

【アンケート問2-1、2-2】

■愛着や誇りが持てる景観・まちなみであれば、満足度が高いと言えます。



川沿いの風景の例（赤池親水公園）



整った住宅街の風景の例（宮城県仙台市）

写真出典：土木学会デザイン賞HP 過去の受賞作品 2014 泉パークタウン
<https://design-prize.sakura.ne.jp/archives/result/167>

3. アンケート回答のための補足内容

②住環境の向上

3.公園・緑地など、 4.自然環境

【アンケート問2-1、2-2】

- 区域内やその周辺には、公園・緑地などのオープンスペースが下図のように位置しています。
- 公園には、休息・環境保全・まちのにぎわいの創出・災害時の避難場所など、様々な機能があります。



■ : 公園・広場・緑地

【公園が果たす機能の一例】

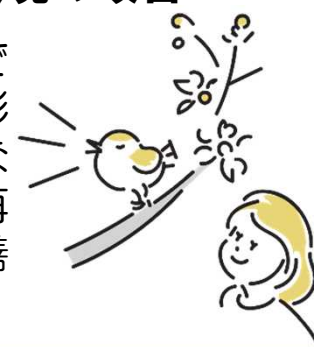
休息やレクリエーションの場

ベンチなどで休息をとったり、広場空間や遊具などをイベントやレクリエーションに活用できます。



景観や環境の改善

植栽や照明などで安らげる景観を形成したり、緑地などで自然環境の再生や住環境の改善に寄与します。



3. アンケート回答のための補足内容

②住環境の向上

3.公園・緑地など、 4.自然環境

【アンケート問2-1、2-2】

- 公園や緑地等は身近にあることが望ましいですが、それだけでなく、ご自身が必要とする機能や施設を有しているかという視点でも、満足度を判断していただければと思います。

あけぼの公園



地域住民を対象に、
イベントを
開催している公園

ガーデニングが
できる公園



緑の公園

柿ノ木坂児童公園



夏に水遊びができる
公園

柿ノ木坂湧水公園



自然に囲まれた
緑地空間のある
公園

3. アンケート回答のための補足内容

③移動のしやすさ

1. 道路(広域的な移動)

【アンケート問2-1、2-2】

- 車や自転車で、広い道路を通って市内外などをスムーズに行き来できれば、広域的な移動がしやすいと言えます。

(満足度が高くなる例)

歩道と自転車通行帯が車道とわかれており、自転車も安心してスムーズに通行できます



道路が広くてまっすぐなため、見通しが良く、難なく対向車とすれ違うことができます

写真出典：Googleストリートビュー

広域的な移動に使用する道路

(満足度が低くなる例)



渋滞が頻繁に起きていてスムーズな行き来が困難です

歩道や自転車通行帯が充分確保されておらず、混雑時には接触などの危険があります

3. アンケート回答のための補足内容

③移動のしやすさ

2.道路(区域内の移動)

【アンケート問2-1、2-2】

■歩いて行ける場所など、身近な移動の快適性や安全性が確保されているかという視点で満足度を判断していただければと思います。

(満足度が高くなる例)

道路が広くて
まっすぐなため、
見通しが良く、難
なく対向車とすれ違
うことができます



(満足度が低くなる例)

道路が曲がっている
ため、奥から車が来
てもわかりにくく、道
路が狭いためすれ違
うことが困難です



対向車とのすれ違い

歩道と自転車通行帯
が車道とわかれて
おり、歩行者も自転
車も安心して通行
できます



車と歩行者が混在して
おり、車と歩行者が
並走すると、危険な
状態です



歩行者・自転車の安全性

3. アンケート回答のための補足内容

③移動のしやすさ

3.公共交通

【アンケート問2-1、2-2】

■バスやタクシーが利用しやすいか、バス停や鉄道駅へのアクセスがしやすいかなどの視点で満足度を判断していただければと思います。



4. 今後のまちづくりの進め方

【アンケート問3-3】

- 本区域は、駅周辺地域としてのポテンシャルを活かすことや、良好な住宅地の形成に向けて、**まちづくりによって魅力を高めていきたい**と考えています
- **土地区画整理事業だけでなく、複数の整備手法を組み合わせ**たまちづくりへの転換を検討します
- 社会環境の変化に対し**柔軟に対応し、市や住民が無理なく進められること**も考慮した整備手法を検討します

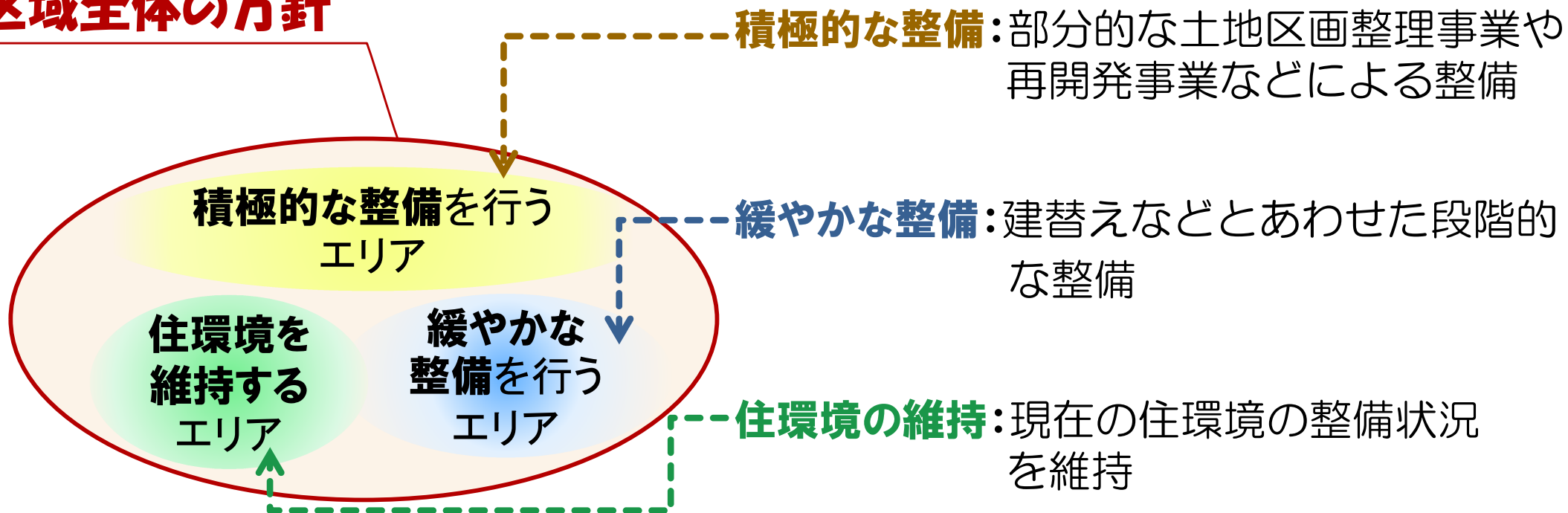
4. 今後のまちづくりの進め方

【アンケート問3-3】

今後のまちづくり検討の考え方

- ・ 区域全体に加え、区域内の**エリア別の方針**も検討していきます。
- ・ 方針の検討にあたっては、**地域の状況**や**住民の方々との話し合い**を基に進めます。

区域全体の方針



図：方針を定める区域のイメージ

5. 実際に改善した事例

積極的な整備を行う事例：小規模な区画整理により良好な居住環境を形成した事例 【アンケート問3-3】

場所：大阪府門真市

面積：0.8ha

事業費：28億円（区画整理外含む）

事業期間：H10～H17

改善したいこと：老朽建物の密集による住環境や防災上の課題解消

改善手法：土地区画整理事業や建物の買収などを組み合わせ、共同住宅への建て替えや道路・公園の整備を行った

改善後の効果：燃えにくい建物や道路・公園の整備により、住みやすく安全なまちになった



事業前後の航空写真

写真出典：石原東・幸福北地区パンフレット P3, 4（門真市）
https://www.city.kadoma.osaka.jp/material/files/group/39/tiku_panhui.pdf



整備後のまちなみ

写真出典：Googleストリートビュー

5. 実際に改善した事例

積極的な整備を行う事例：再開発による公共空間の一体的な整備 【アンケート問3-3】

場所：愛知県豊橋市
事業費：約237億円

面積：1.5ha
事業期間：H28～R7

改善したいこと：建物などの老朽化により、中心市街地としての賑わいが低下していた

改善手法：再開発事業により建物と広場などの公共空間を一体的に整備した
図書館やシェアオフィスなど、施設を充実させた

改善後の効果：商業施設・住居・オフィスに加え、図書館や広場空間が整備され、
多様な利用者に来てもらうことで、賑わいの創出に貢献している



全体の完成イメージ

写真出典：豊橋駅前大通二丁目地区 市街地再開発組合
<https://eki2-redevelop.sakura.ne.jp/topic/wp-content/uploads/2024/11/fea11eae7c54e3160543274d6d74a6c5.pdf>



完成した広場空間の賑わい

写真出典：豊橋市HP まちなか活性課 まちなか広場の整備
<https://www.city.toyohashi.lg.jp/30448.htm>

5. 実際に改善した事例

緩やかな整備を行う事例：道路を広げるためのルールを設けた対応事例 [アンケート 問3-3]

場所：東京都足立区

面積：62.7ha

事業費：合意が得られた箇所から適宜実施

事業期間：H6～H24

改善したいこと：道路が狭く、災害時の救助活動や車のすれ違いなどに支障があった

改善手法：救助活動に重要な道路は、法令上求められる道路幅（4.0m）ではなく、それ以上の幅を確保するため、建替え時に建物をセットバックするルールを設けた

改善後の効果：道路が広がり、災害時の救助活動のリスクが低減した
車のすれ違いができるようになり、交通の利便性が向上した



道路を広げる前



道路を広げた後

写真出典：足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画パンフレット

5. 実際に改善した事例

緩やかな整備を行う事例：防災性向上のための準防火地域の指定 【アンケート問3-3】

場所：埼玉県さいたま市 **面積：**24.26ha
事業費：— **事業期間：**H21～H27

改善したいこと：木造の住宅などが多く建ち並び、火災時に広く延焼する可能性があった

改善手法：地域の防災性を確保するために全区域を準防火地域※に指定した
 ※建物の材料や構造を、火災に強いものに一部制限する地域です

改善後の効果：建替えなどによって燃えにくい建物が今後増加するため、建替えに
 合わせて火災の延焼リスクを緩やかに改善していくことが可能となった

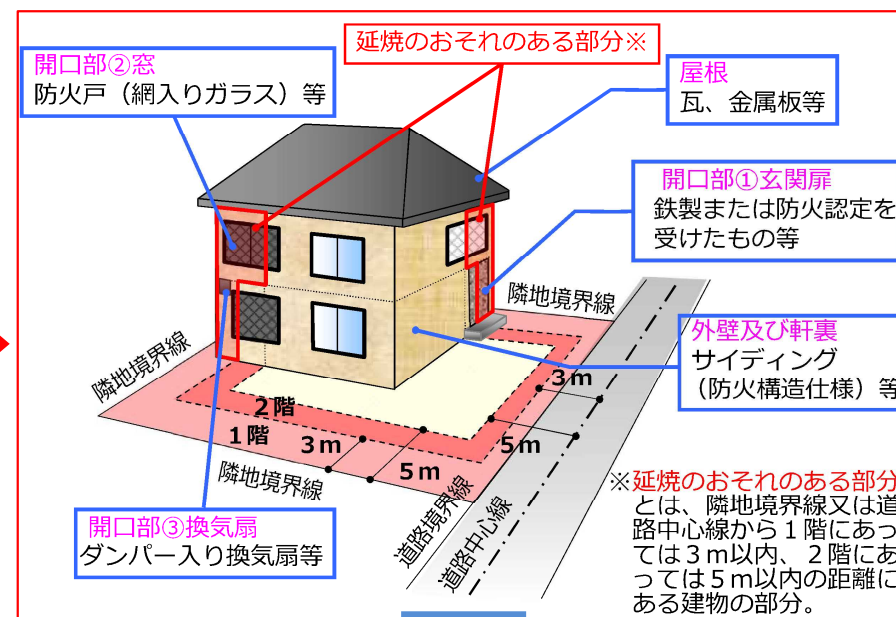
延べ面積 階数	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡ 超
4階以上	耐火建築物等		
3階	耐火建築物、準耐火建築物等		
2階以下	木造建築物でもよい (一定の防火措置が必要)		

●防火規制の無いところと比べ、上記のような規制が生じます

- 耐火建築物：壁・床・柱などが、火災が発生してから消火されるまでの間、倒壊・延焼しない性能を有している建築物(RC造など)
- 準耐火建築物：耐火建築物に比べ性能は低くなるが、火災に対し倒壊・延焼しない性能を有している建築物

準防火地域の規制内容

参考：埼玉県「防火地域、準防火地域の指定パンフレット」



防火措置の内容

画像出典：埼玉県「防火地域、準防火地域の指定パンフレット」P3

6. アンケート調査の実施と協力をお願い

■ アンケート調査の概要

皆さんに郵送させていただいた、アンケート調査の概要について説明します。

【目 的】 現在のまちの状況や、将来のまちづくりについての意見収集
(今後の方針及び整備内容を検討する際の参考として活用させていただきます)

【対象者】 区域内に土地や建物をお持ちの方

【調査方法】 配 付：郵送による配付（配布済み）

回答締切：2月7日（金）まで

回答方法：同封の返信用封筒による郵送や、Google Forms
を活用したインターネットからの回答

以下は、回答される際の参考としてご活用ください。

- ・説明会資料には、そのページを回答の参考にしていただけるアンケートの設問番号が付されています。
- ・アンケート調査票には、回答の参考となる説明会資料のページ番号が付されています。

6. アンケート調査の実施と協力をお願い

■ アンケート調査の概要

皆さんに郵送させていただいた、アンケート調査の概要について説明します。

【設問項目について】

1. 回答される方について

- ・ 年齢、家族人数・構成などの基本属性
- ・ 所有される土地建物等の所在、所有形態、利用状況など

属性ごとの傾向などを集計いたしますので、なるべく記入いただきますようお願いいたします

2. 現在のまちの状況について

- ・ 本区域の現状に対する満足度
- ・ 優先すべきだと考える整備

ご自身が感じる地域の現状に対する満足度について、直感的に回答してください

3. 土地区画整理事業について

- ・ 土地区画整理事業区域に定められていることの認知度
- ・ 本区域の今後のまちづくりについて
- ・ 所有する土地建物周辺の将来整備について

土地区画整理事業に関して、認知度や今後の整備の意向について回答してください

4. 将来のまちづくりについて

- ・ 所有する土地建物の将来活用意向について
- ・ 区域内の暮らしやすさや魅力の向上について
- ・ 自由意見欄

ご自身の土地建物やまちの将来について、現時点の意向を回答してください

7. 今後のスケジュール

本区域のまちづくりは、以下のようなステップで検討を行い、エリアごとの具体的なまちづくりをスタートさせることを目指します。

ステップ1

- ・区域内の現状を地域の皆さんと共有します
- ・地域の皆さんに改善したいことを伺います

ステップ2

- ・改善したいことの優先順位を考えます
- ・将来のまちの姿について意見を伺います

ステップ3

- ・整備する対象や範囲など、具体的な整備内容を考えます
- ・関係者との合意形成を行います

ステップ1

1～2年間

区域内の現状や
改善したいことの洗い出し

ステップ2

2～3年間

まちづくりの方針をまとめる
(区域全体、エリアごと)

ステップ3

3～5年間

具体的な整備内容の検討
・合意形成(エリアごと)

エリアごとのまちづくり