

久喜駅西口周辺まちづくり説明会 資料

日時：令和7年6月29日（日）10：00
場所：久喜市商工会 2階 会議室

次 第

1. 開会
2. あいさつ
3. 出席者紹介
4. 説明
 - (1) 久喜駅西口周辺まちづくり基本計画案について
 - (2) まちづくりを進めるための組織について
 - (3) 今後の流れについて
5. 意見交換
6. 閉会

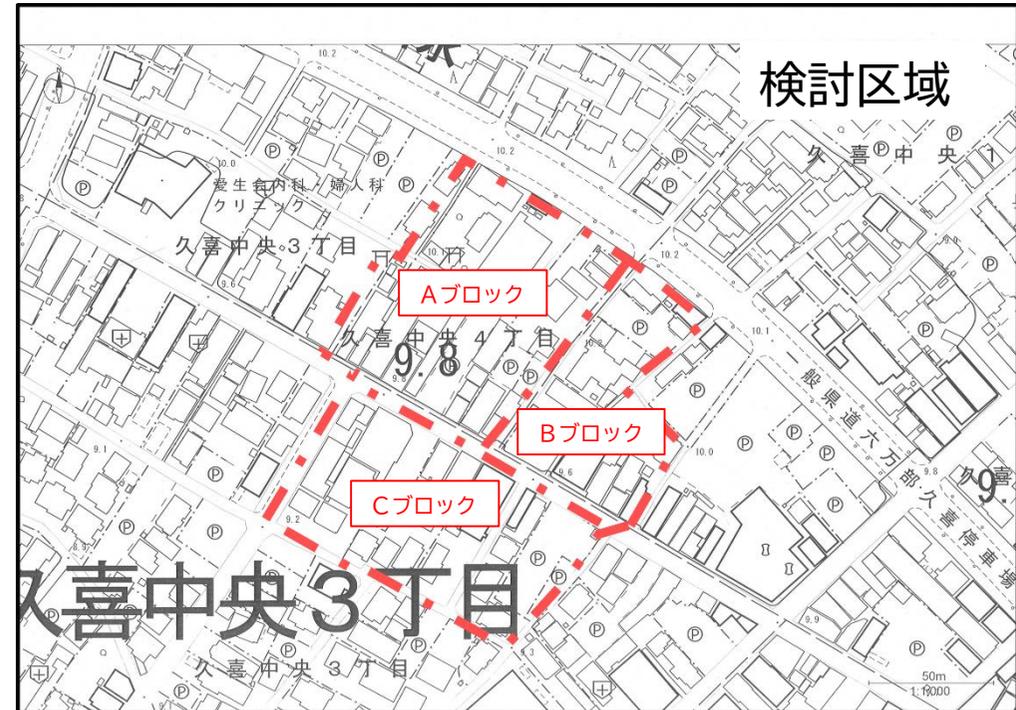
●説明

- (1) 久喜駅西口周辺まちづくり基本計画案について
- (2) まちづくりを進めるための組織について
- (3) 今後の流れについて

(1) 基本計画案について

①基本計画の目的

- 久喜駅西口周辺は、JR宇都宮線と東武伊勢崎線が乗り入れ、県道六万部久喜停車場線が接続する交通利便性の高い本市の顔となる地域です。
- 当該地域においては、企業バスの送迎等の増加による朝夕の慢性的な交通混雑が発生しております。また、高齢化に伴う商店の担い手不足、既成市街地における新たな居住空間の確保など地域の課題もあります。
- そのようなことから、駅から約300メートル離れた検討区域において、交通混雑の解消や賑わいの創出など地域の課題の改善が図れるよう、バスターミナルを含めた将来の土地利用などまちづくりの検討を進めております。
- このまちづくりをきっかけに、鉄道等の玄関口となる久喜駅と送迎バスの玄関口となる検討区域を中心に回遊性向上による新たな人の流れをつくり、持続可能な更なる発展が図れるよう「久喜駅西口周辺まちづくり基本計画」を策定するものです。



(1) 基本計画案について

②まちづくりの背景（再開発ビル）



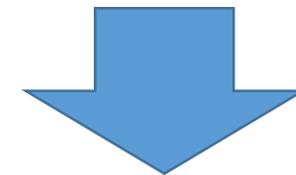
平成 2年11月 スーパー操業

平成14年 5月 スーパー撤退

(約7年間閉鎖)

平成21年 8月 住宅メーカー操業

現在 スーパー、飲食店など
営業



中心市街地の空洞化を防ぐためにも駅周辺に賑わいが必要

(1) 基本計画案について

②まちづくりの背景 (産業の発展)



郊外の産業団地

既存の産業団地

久喜菖蒲工業団地

清久工業団地

近年操業した産業団地

菖蒲北部地区

清久工業団地周辺地区

菖蒲南部産業団地

(1) 基本計画案について

②まちづくりの背景（駅周辺における交通混雑の発生）

1. 西停車場線：朝



自転車が占用レーンを通行できない
歩道を通行するスペースがない

駅前広場：夜



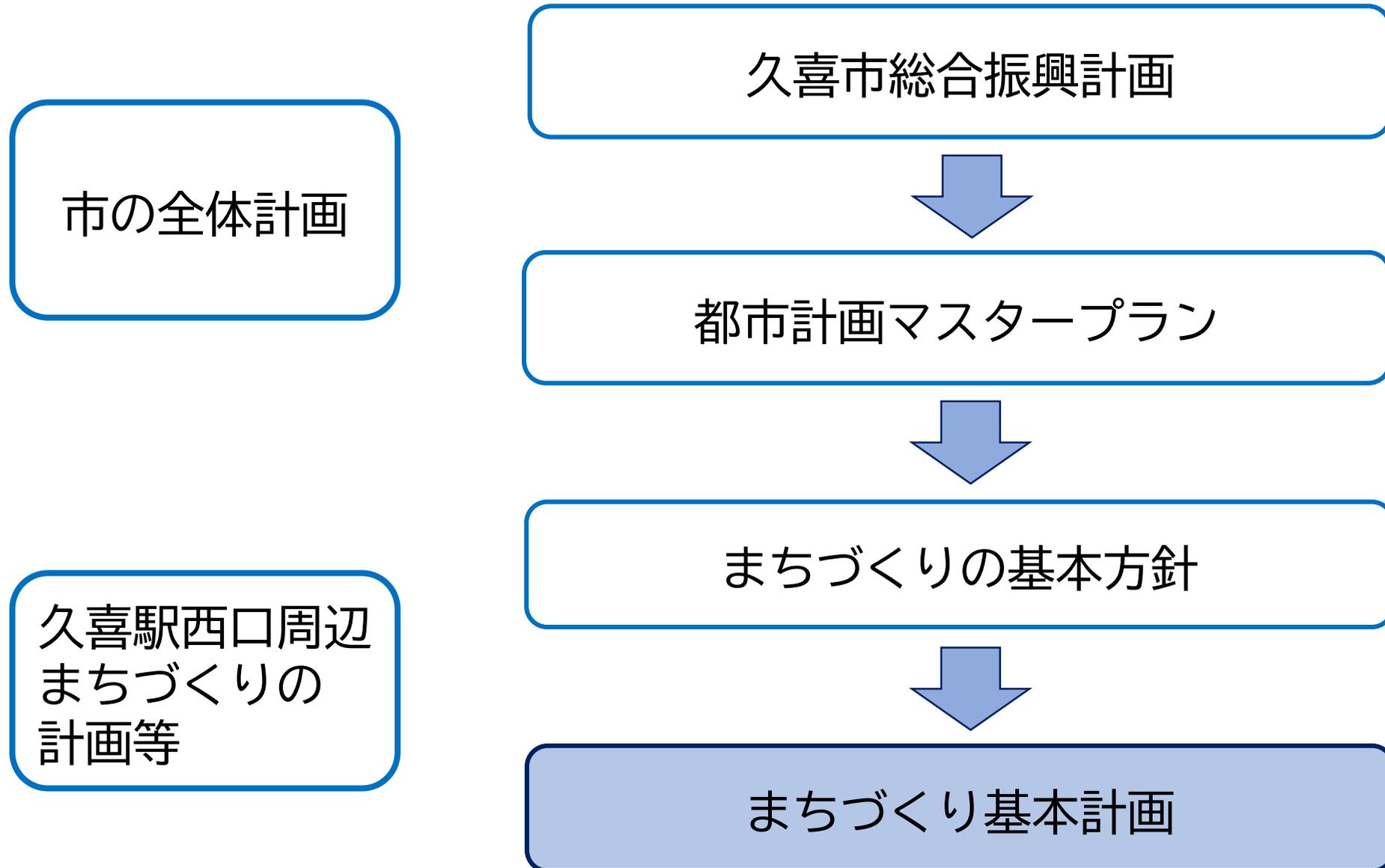
企業バス停車箇所周辺で交通混雑
センターラインを跨ぎ車両が通過



**安全で安心して通行するためには、交通混雑の解消が必要
駅前の賑わいのきっかけ**

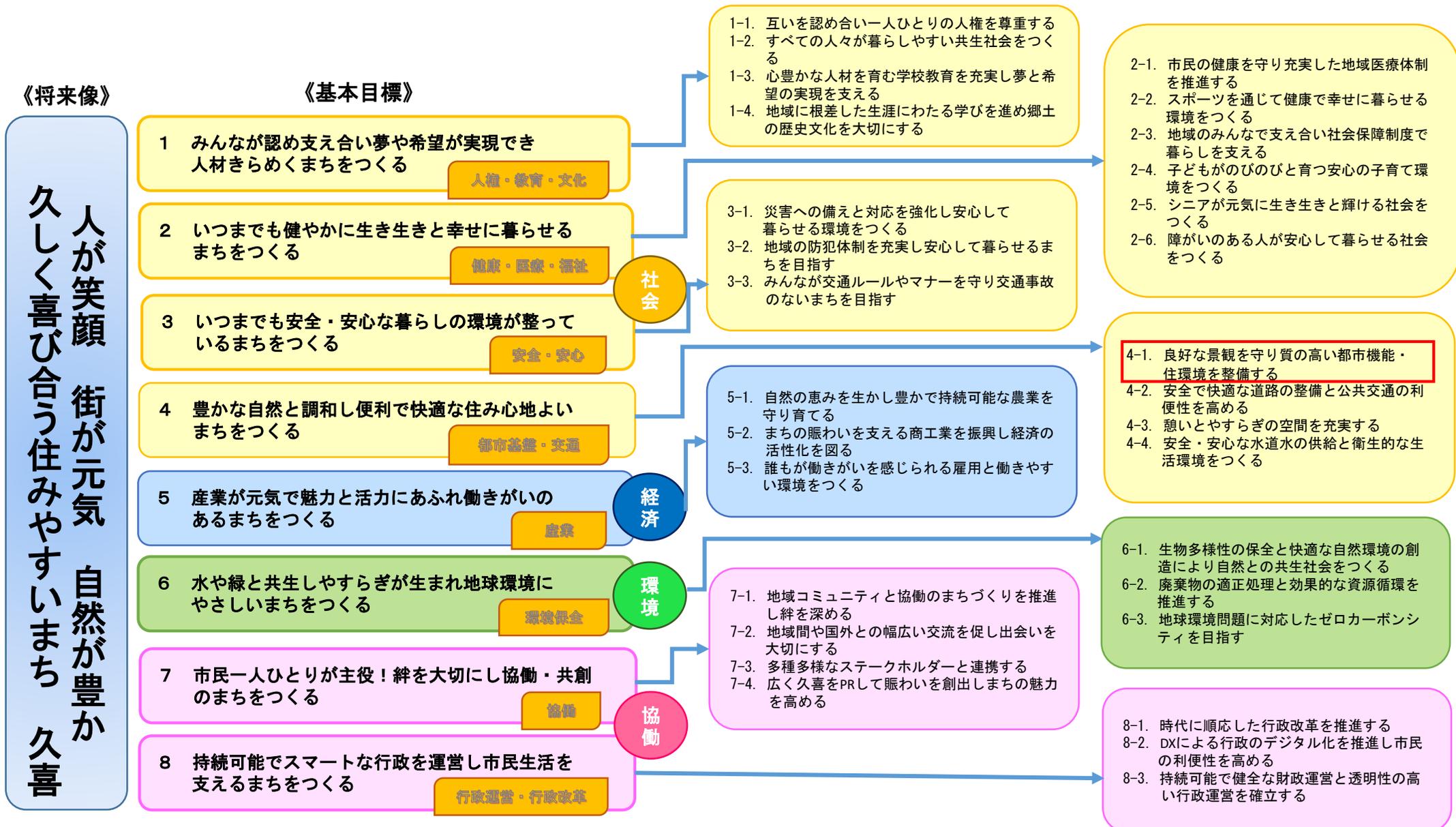
(1) 基本計画案について

③久喜駅西口周辺まちづくりの位置づけ



(1) 基本計画案について

③久喜駅西口周辺まちづくりの位置づけ（総合振興計画①）



(1) 基本計画案について

③久喜駅西口周辺まちづくりの位置づけ（総合振興計画②）

●基本目標 4

豊かな自然と調和し便利で快適な住み心地よいまちをつくる

●施策の目標 4-1

良好な景観を守り質の高い都市機能・住環境を整備する

●施策の方向性

鉄道駅周辺の市街地においては、駅前広場や都市計画道路といった都市基盤の整備を推進するとともに、これからの都市に求められる「コンパクト（集約）」、「スマート（技術活用）」、「レジリエント（強靱）」の要素を取り入れたまちづくりを産官学の連携や市民との協働により進めます。特に、久喜駅東西口周辺においては、本市の中心拠点にふさわしい市街地として、最適な交通環境を構築するとともに、多様な都市機能の集約を進めます。

(1) 基本計画案について

③久喜駅西口周辺まちづくりの位置づけ（都市計画マスタープラン①）

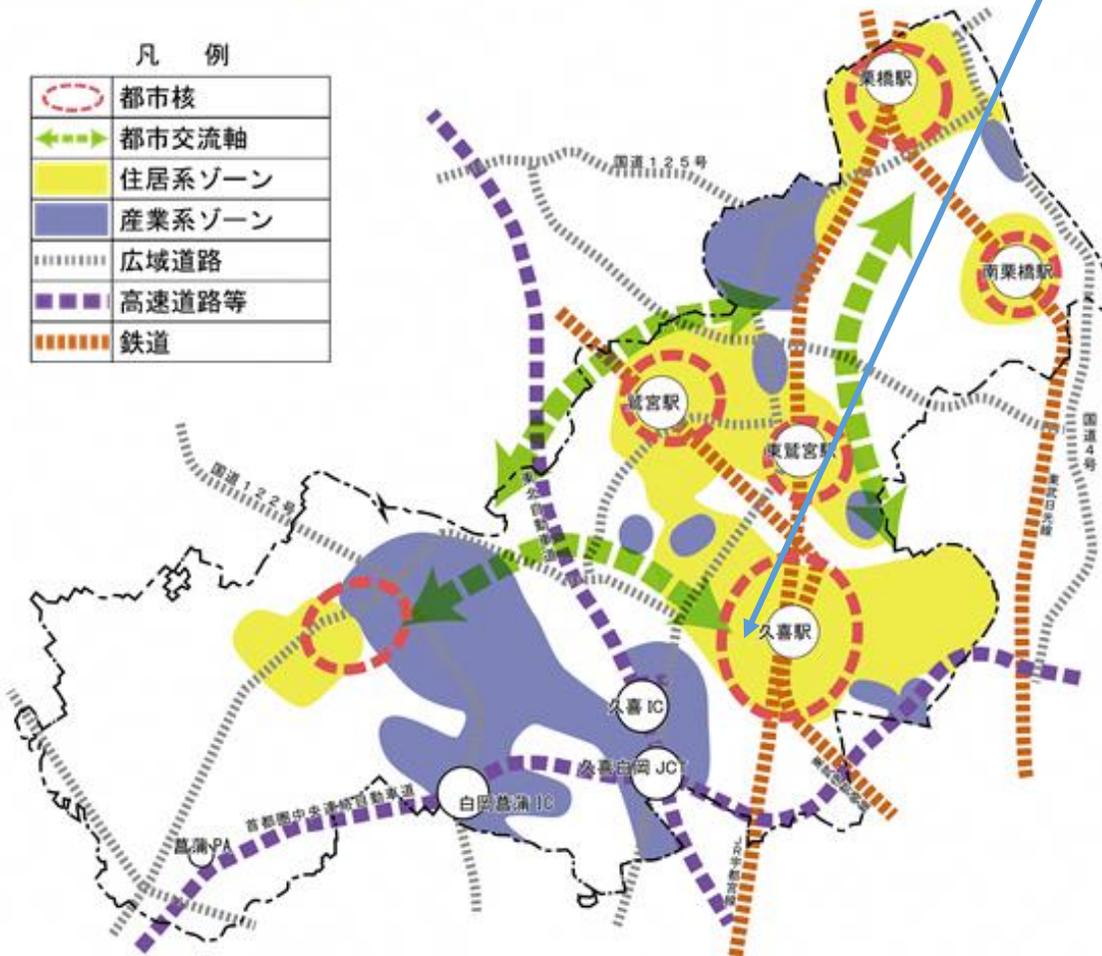
(全体構想)

久喜駅西口周辺地域

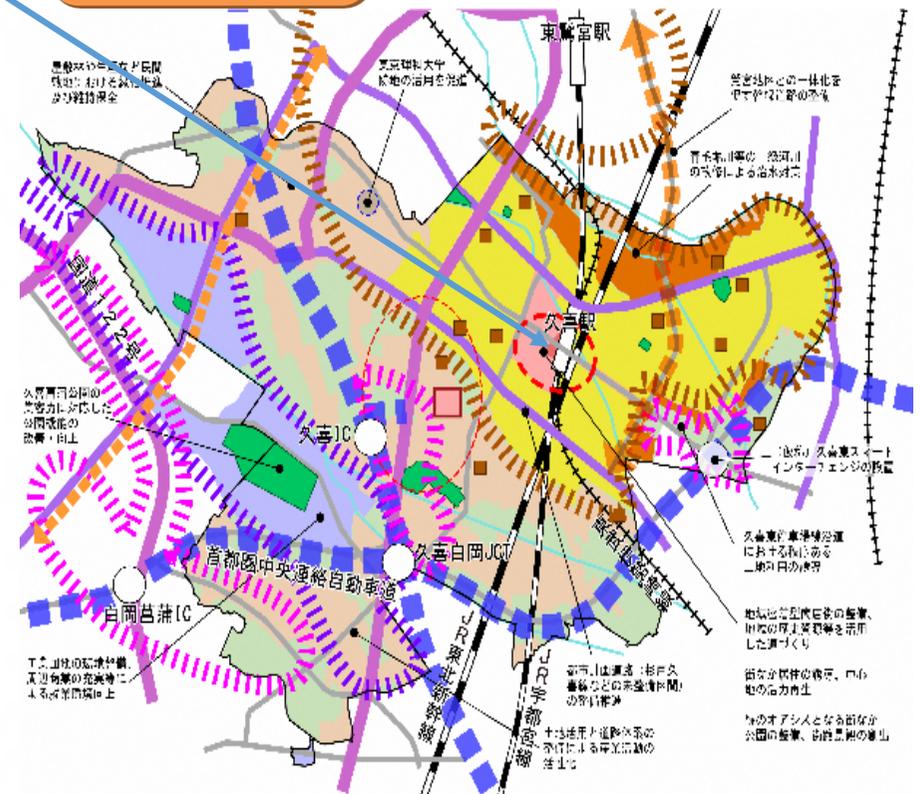
(地域別構想)

都市構造図

凡例	
	都市核
	都市交流軸
	住居系ゾーン
	産業系ゾーン
	広域道路
	高速道路等
	鉄道



地区整備構想図



凡例

	拠点商業市街地		田園地区		本市を一体化する道路交通
	商業複合市街地		住居系市街地誘導地区		公園緑地
	沿道系市街地		工業系市街地誘導地区		河川
	住宅系市街地		新産業複合市街地誘導地区		小中学校
	工業系市街地		商業と居住の再生地区		防災拠点（市役所・総合支所）
	産業複合市街地		広域幹線道路		産業複合施設
	市街地近郊地区（区域指定）		都市幹線道路		
	田園居住地区（既存集落）		地域幹線道路		

(1) 基本計画案について

③久喜駅西口周辺まちづくりの位置づけ（都市計画マスタープラン②）

●全体構想での位置づけ

「都市核」の中で、「商業と居住の再生地区」に位置付けられています。商業・文化・行政サービス等の機能が集積した賑わいのある交流拠点としての役割を担います。

●地区別の整備方針

1. 駅前中心地に活気と魅力をもたらす環境づくり
2. 歩行者目線の安全・安心な街づくり
3. 市街地に広がる緑ゆたかな環境の育成
4. 水をとりにくく安全で快適な環境の整備
5. 道路体系の改善による交通円滑化の推進
6. 定住・就労環境の確保

(1) 基本計画案について

③久喜駅西口周辺まちづくりの位置づけ（まちづくりの基本方針）

地域の皆様からのアンケート調査結果や駅周辺の交通量調査を踏まえ地域の課題の解決を図れるようまちづくりの基本方針を作成しました。

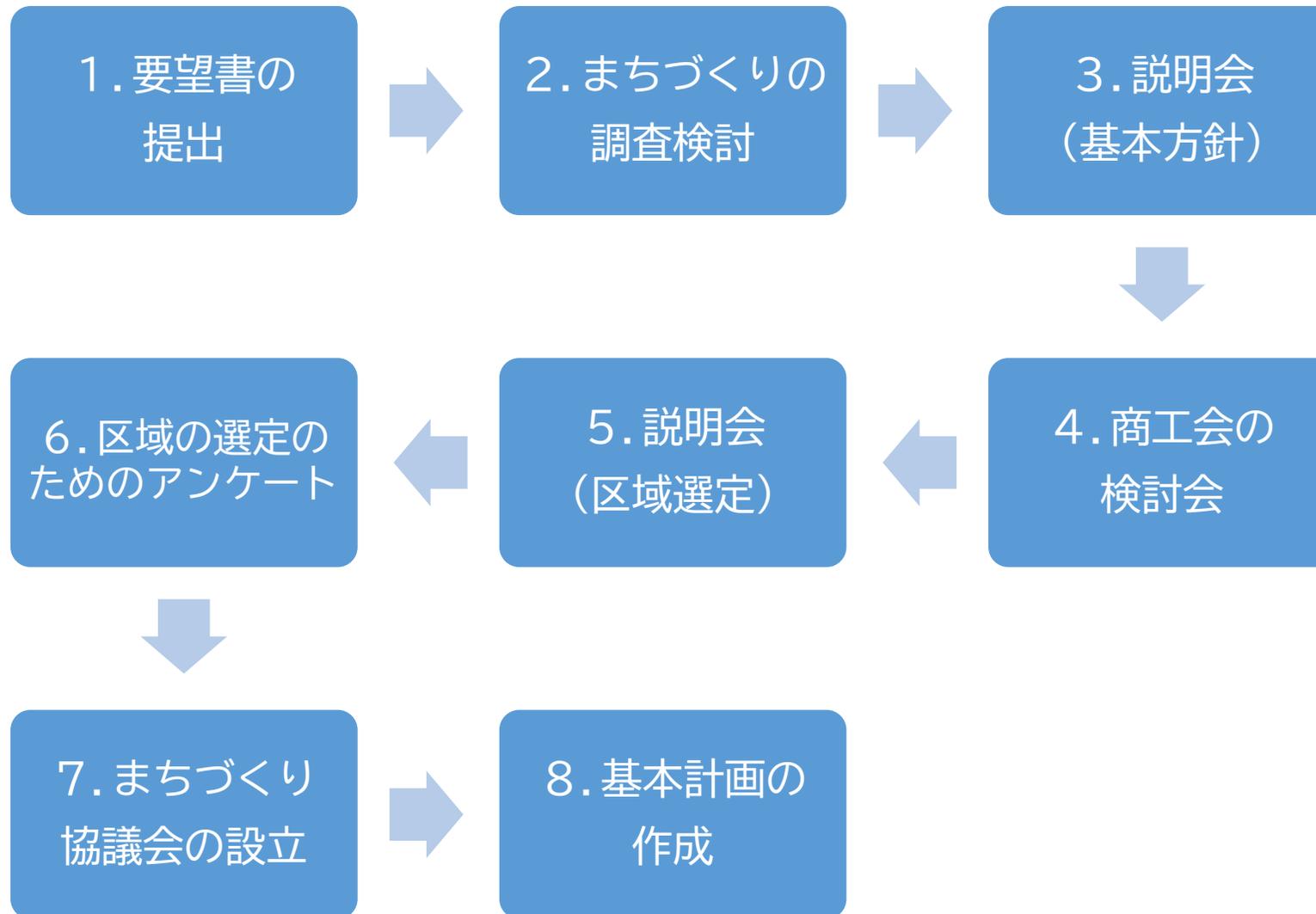


- 県道沿道の土地利用の高度化
- - - 南北方向の避難路確保
- 狭あい道路の拡幅
- · · · ·
 - 沿線建物の景観形成
 - 電線類地中化
 - 道路整備に併せた景観形成
 - 商店街に面した道路の歩行者向き交通化
 - 道路整備に併せた下水道の改善
- - -
 - 駅前広場における二重停車の抑制
 - 転回場における駐車可
- - -
 - 北側エリア
 - 青空駐車場の有効活用
 - 青空駐車場の出入口の削減
- - -
 - 南側エリア
 - 青空駐車場の有効活用
 - 青空駐車場の出入口の削減
 - 地区南側に公園の整備

分野	まちづくりの基本方針
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○県道等の沿道の土地利用の高度化 ○青空駐車場の有効活用
公園・下水道	<ul style="list-style-type: none"> ○地区南側に公園の整備 ○道路整備にあわせた下水道の改善
景観	<ul style="list-style-type: none"> ○沿道建物の景観形成 ○電線類の地中化 ○駐車場は通りの後背地に（再）配置
交通	<ul style="list-style-type: none"> ○青空駐車場の出入口の削減 ○商店街に面した道路の歩行者向き交通化 ○駅前広場における二重停車の抑制
防災	<ul style="list-style-type: none"> ○狭あい道路の拡幅 ○南北方向の避難路確保 ○ブロック塀の生け垣やフェンスへの変更 ○民有地における貯留・浸透
企業バス	<ul style="list-style-type: none"> ○駐停車スペースの路外での確保 ○転回場における駐車可

(1) 基本計画案について

④これまでの流れ



(1) 基本計画案について

④これまでの流れ（1. 要望書の提出～3. 説明会（基本方針））

1. 商工業の団体から市へ要望書の提出
令和2年1月
2. 市で調査検討業務を実施
令和2年7月～令和3年3月
 - ・アンケート調査
 - ・交通量調査
3. まちづくりの基本方針に関する説明会
令和3年9月26日
久喜駅西口周辺地域の皆様にまちづくり
基本方針をお示しし、意見交換を実施

(1) 基本計画案について

④これまでの流れ（4. 商工会の検討会）

4. 商工会の検討会

令和4年4月～6月

商工会が久喜駅西口周辺まちづくりに関する検討会を開催

主な意見

- ・ 駅周辺の交通混雑解消のため、バスターミナルが必要
- ・ 駅から少し離れたところに、バスターミナルができれば周辺の賑わいに繋がる
- ・ 銀座商店会は積極的に取り組みたい



検討会の見解

まずは、銀座商店会の区域の中でまちづくりが進められるのか検討



銀座商店会で計画区域の素案を検討

(1) 基本計画案について

④これまでの流れ（5.説明会（区域選定）～7.まちづくり協議会の設立）

5. 検討区域に関する説明会

令和4年11月19日

権利者の皆様に計画区域の素案などをお示しし、意見交換を実施

6. 区域の選定のためのアンケート

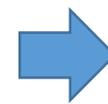
令和4年11月～12月

計画区域の素案等に関するアンケート調査を実施

調査結果

回答数 57/95件 60.0%

賛成率 52/57件 91.2%



素案を検討区域に決定し
基本計画の検討を進める

7. 久喜駅西口周辺まちづくり協議会の設立

令和5年10月25日 第1回協議会開催

協議会で発行したまちづくりニュースで地域の皆様に周知

(1) 基本計画案について

④これまでの流れ（8. 基本計画の作成）

8. まちづくり基本計画の作成

基本計画作成に向け、まちづくり協議会と意見交換を行いながら検討を進める

まちづくり協議会 6回開催

令和5年10月～令和7年3月

主な検討内容

- ・ 将来の土地利用
- ・ 道路
- ・ バスターミナル

まちづくり協議会 視察研修

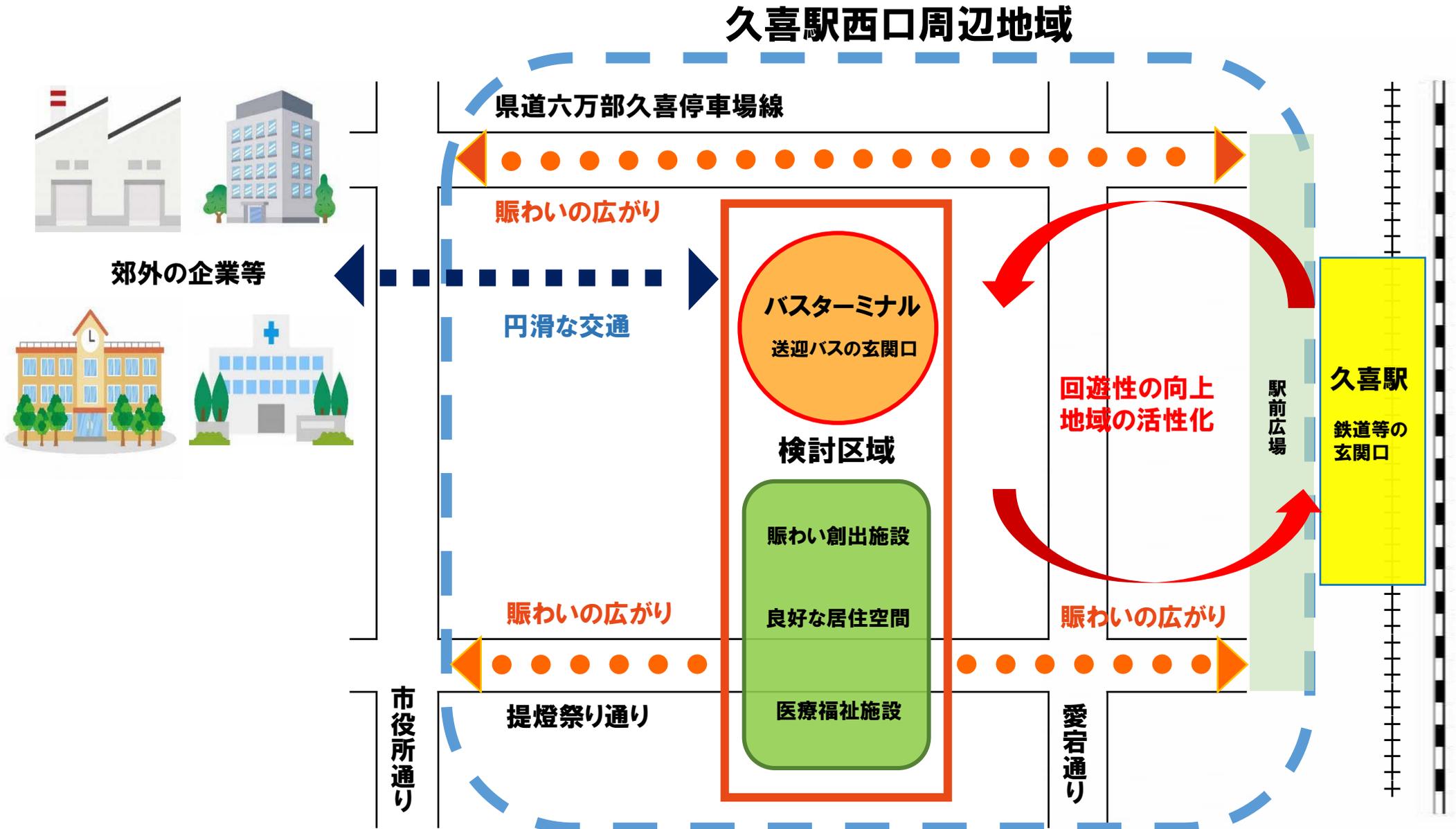
令和6年7月～8月

視察先

- ・ 川越市 U_PLACE及びバス乗降場
- ・ 川口市 川口栄町3丁目銀座地区第1種市街地再開発事業

(1) 基本計画案について

⑤ 将来の都市構造



(1) 協議会での基本計画案の検討について

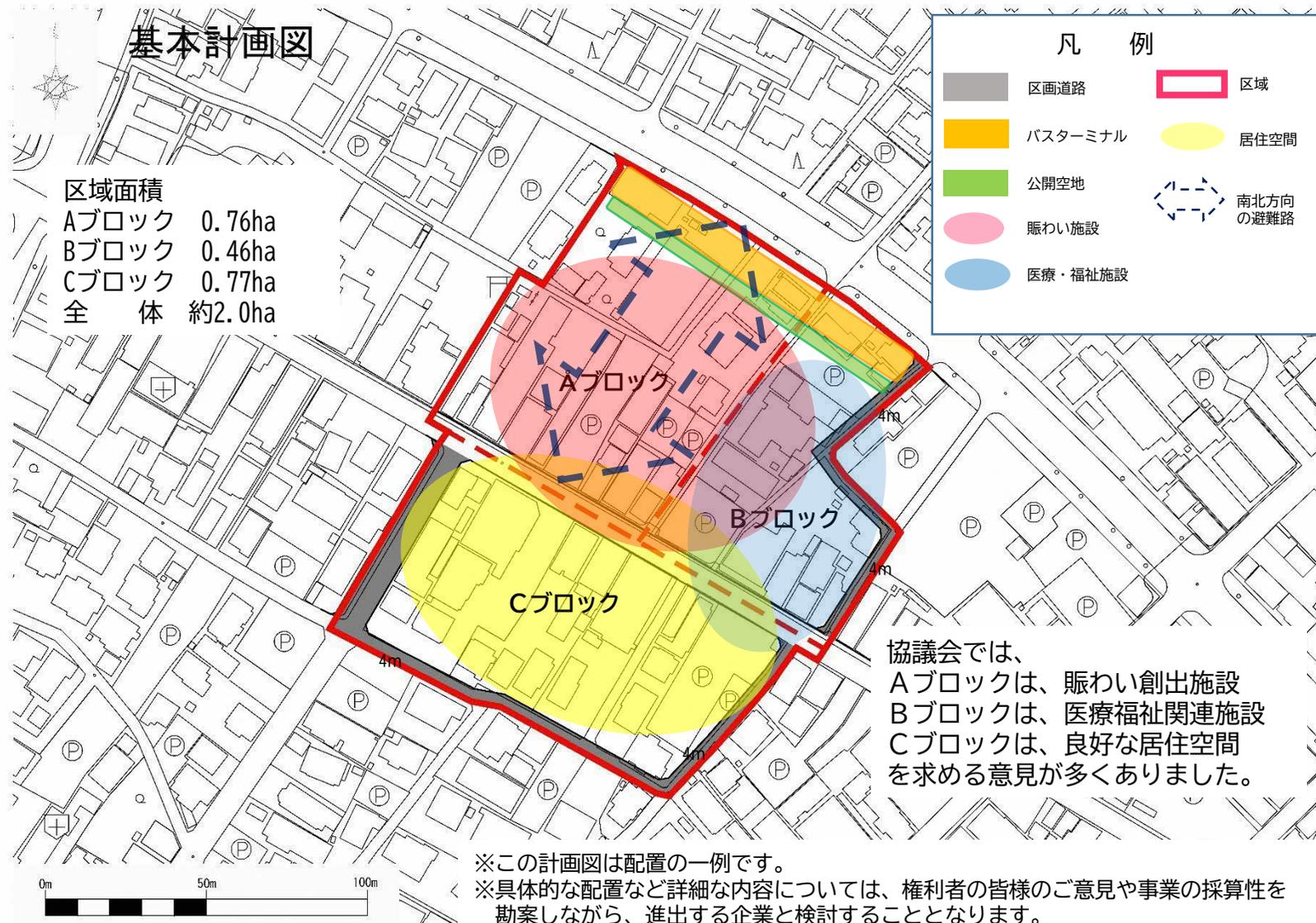
⑥将来の構想（必要な施設等）

協議会での検討結果を踏まえ、将来必要な施設等について、次のとおり取りまとめる

1. 主な必要な機能や施設
 - ・賑わい創出施設（スーパーマーケットや店舗など）
 - ・医療福祉施設（病院、薬局、老人福祉施設・子育て関連施設など）
 - ・良好な居住空間
 - ・バスターミナル、道路、公園 など
2. バスターミナルは1時間あたり68台以上停車できる大きさ
3. 災害時の避難路を確保するための南北方向の道路
道路の幅員は4 m以上
4. 具体的な配置や導入する機能等の詳細な内容は、基本計画に基づき、今後、権利者の皆様のご意見や事業の採算性等を勘案しながら検討
5. 事業手法の基本は市街地再開発事業

(1) 基本計画案について

⑥将来の構想 (基本計画図)



(1) 基本計画案について

⑦事業費及び事業期間（県内の類似事例）

基本計画に基づき、今後、権利者の皆様のご意見や事業の採算性などを検討しながら具体的な案を作成し事業費及び事業期間を算出していくこととなります。近年完了した県内の類似事例は次のとおりです。（期間：組合設立認可～組合解散認可）

事業名	所沢駅西口北街区第1種市街地再開発事業	川口金山町12番地区第1種市街地再開発事業	上尾中山道東側地区第1種市街地再開発事業
施行者	所沢駅西口北街区市街地再開発組合	川口金山町12番地区市街地再開発組合	上尾中山道東側地区市街地再開発組合
地区面積	約0.6ha	約1.1ha	約0.7ha
事業費	約166億円	約144億円	約126億円
都市計画決定	H27.9	H22.3	H3.4
事業期間	H28.11～R5.1 (6年2か月)	H22.10～H26.7 (3年9か月)	※H18.11～H30.8 (11年9か月)
住宅戸数	311戸	360戸	297戸

※建築物の工事は、H25年2月に完成しており、組合設立認可からの期間は、6年3か月です。

(1) 基本計画案について

⑧まちづくりの実現に向けて

基本計画案を踏まえ、今後の事業化に向けては、以下の項目を検討・整理していく必要があります。

- 権利者の会の設立や権利者の皆様の意向確認
- 権利者の会による事業パートナーの選定
- 企業バスの運行ルートや運行方法等の検討
- 持続可能なまちづくりに向け、検討区域の周辺を含めた用途地域等の都市計画の見直しの検討

●説明内容

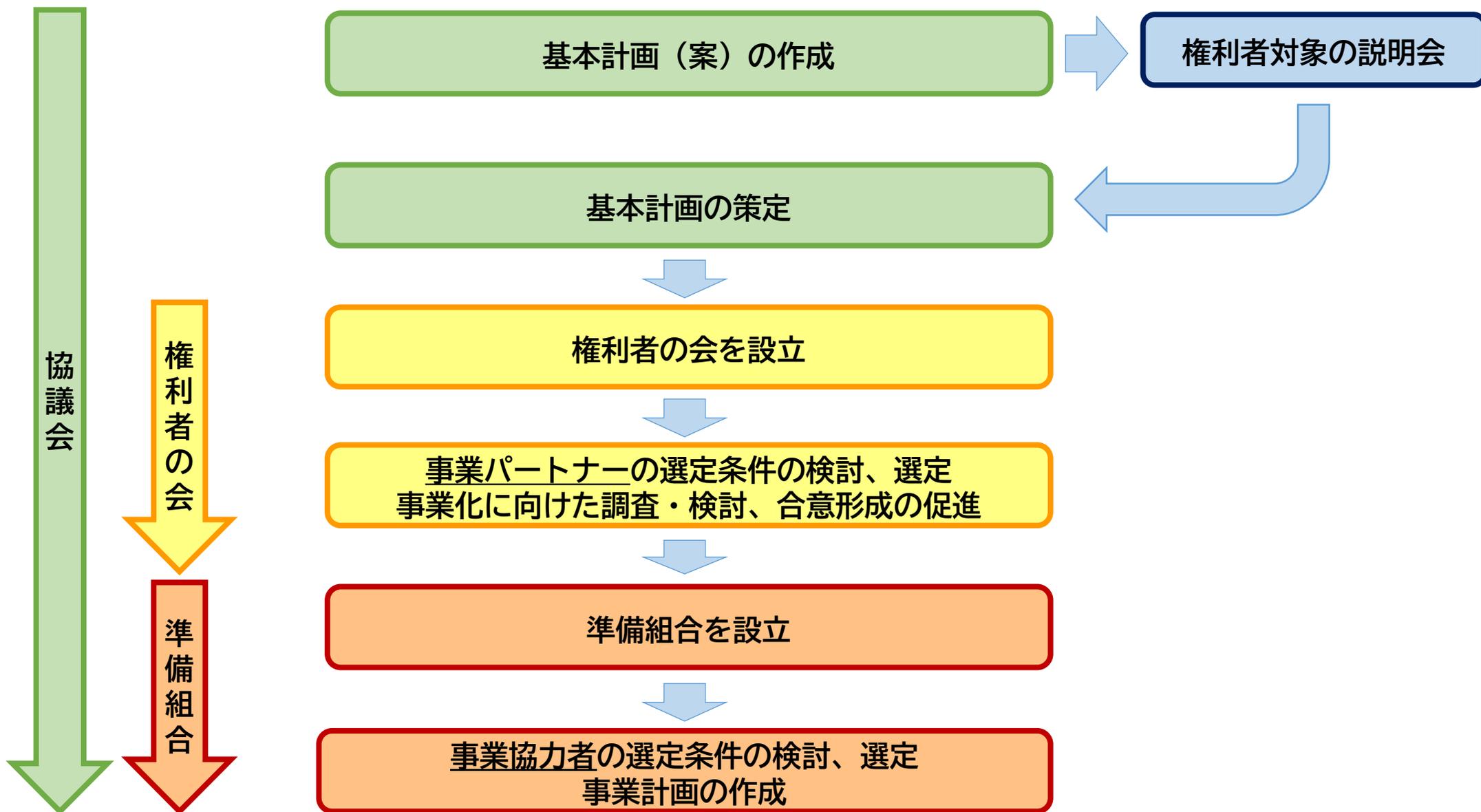
- (1) 基本計画案について
- (2) まちづくりを進めるための組織について**
- (3) 今後の流れについて

(2) まちづくりを進めるための組織について

組織体	概要
協議会	<ul style="list-style-type: none"> ● 久喜駅西口周辺まちづくり協議会は、まちづくりの主役である権利者や有識者計11名で構成され、地域の区長にもオブザーバーとして参加いただいております。 ● 本協議会では、久喜駅西口周辺における交通混雑の解消や地域の活性化を図ることを目的に、久喜駅西口周辺のまちづくりや、基本計画等に関することについて必要な調査及び検討を行っております。
権利者の会	<ul style="list-style-type: none"> ● まちづくりの具体検討区域（A, B, Cブロック）内の関係権利者等によって構成され、まちづくり検討のための勉強やまちづくりを進めるための合意形成活動を行います。 <p>【活動概要(例)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 事業化の検討、事業実施区域の決定 ➢ 権利者意向確認（ヒアリング）、仮同意の取得 ➢ 事業パートナーの選定条件等の検討・決定 <ul style="list-style-type: none"> ● 権利者の会は、準備組合へ移行する際の母体にもなります。 ● 民間事業者の選定は「権利者の会」や「準備組合」で行います。
準備組合	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業の施行者となる「組合」の前段階の組織で、組合と同等の運用がなされ、事業実施に向けて、都市計画決定や組合設立への具体的な検討を行います。 ● 施設計画や資金計画、権利変換モデル等の検討を進め、権利者の合意形成を図ります。 ● 構成員は、個別の事業ごとの権利者となります。
組合	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業計画等の決定とともに設立認可され、法人格となり事業の施行者となります。 ● 基本的には、準備組合からそのまま移行されます。 ● 組合員は、基本的に権利者全員になります。（法的には権利者3分の2以上の同意）

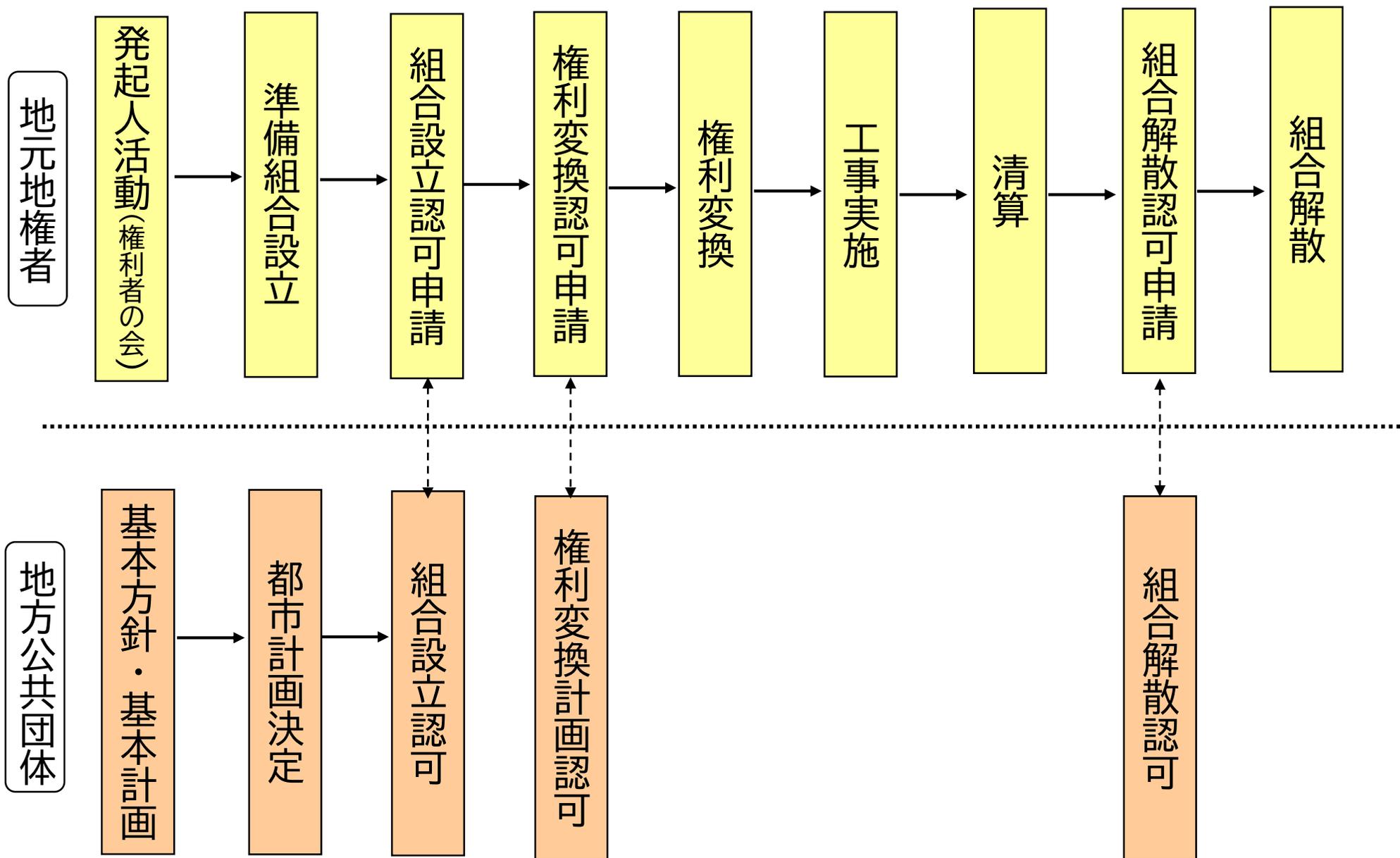
(2) まちづくりを進めるための組織について

● 【事業協力者選定までの主な流れ】



(2) まちづくりを進めるための組織について

○ 市街地再開発事業の手順



●説明内容

- (1) 基本計画案について
- (2) まちづくりを進めるための組織について
- (3) 今後の流れについて

(3) 今後の流れについて

