

# 久喜駅西口周辺地区 権利者の会

## 勉強会資料

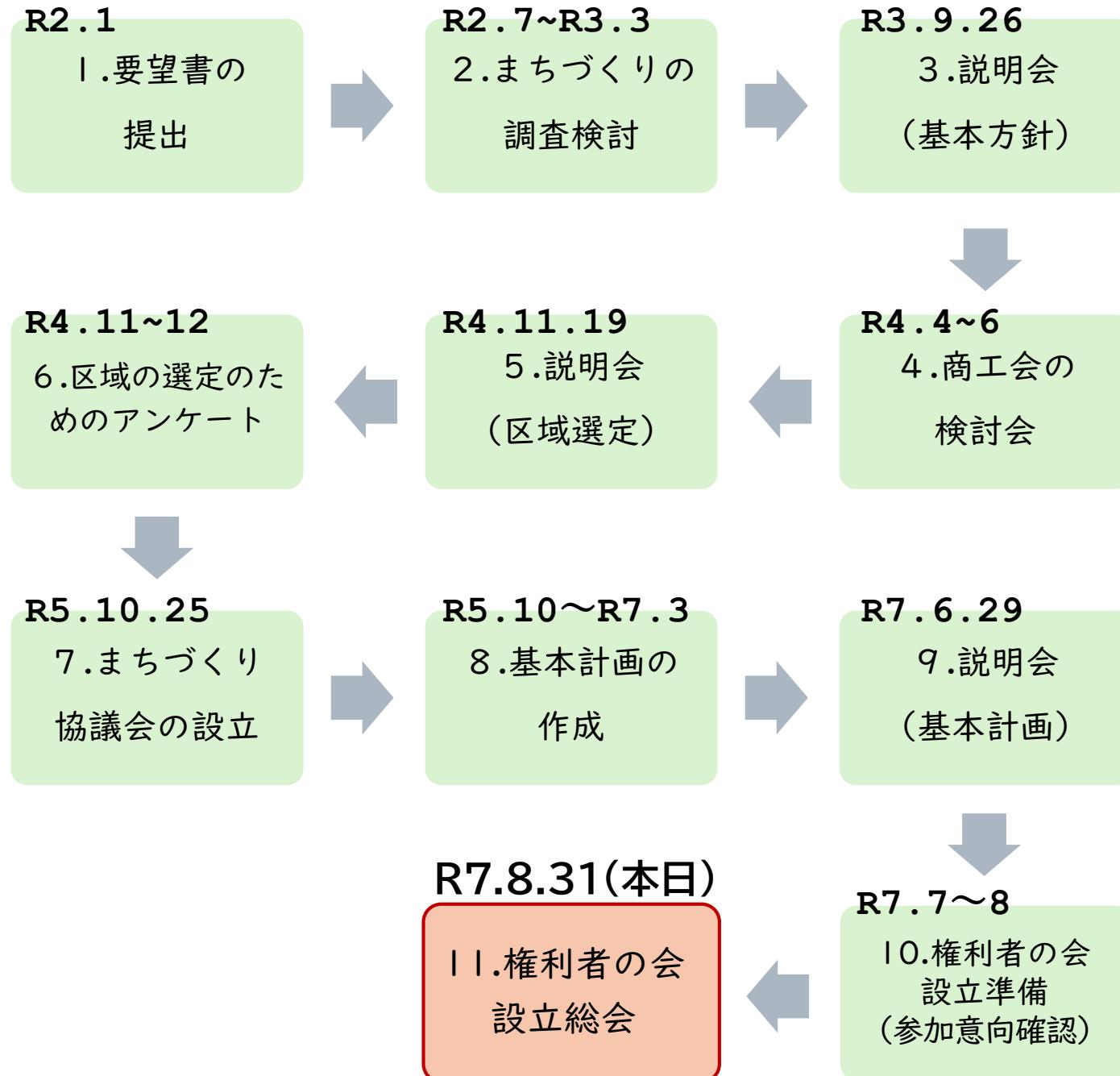
日時:令和7年8月31日(日)午後2時～午後3時30分  
場所:久喜市商工会

### <目次>

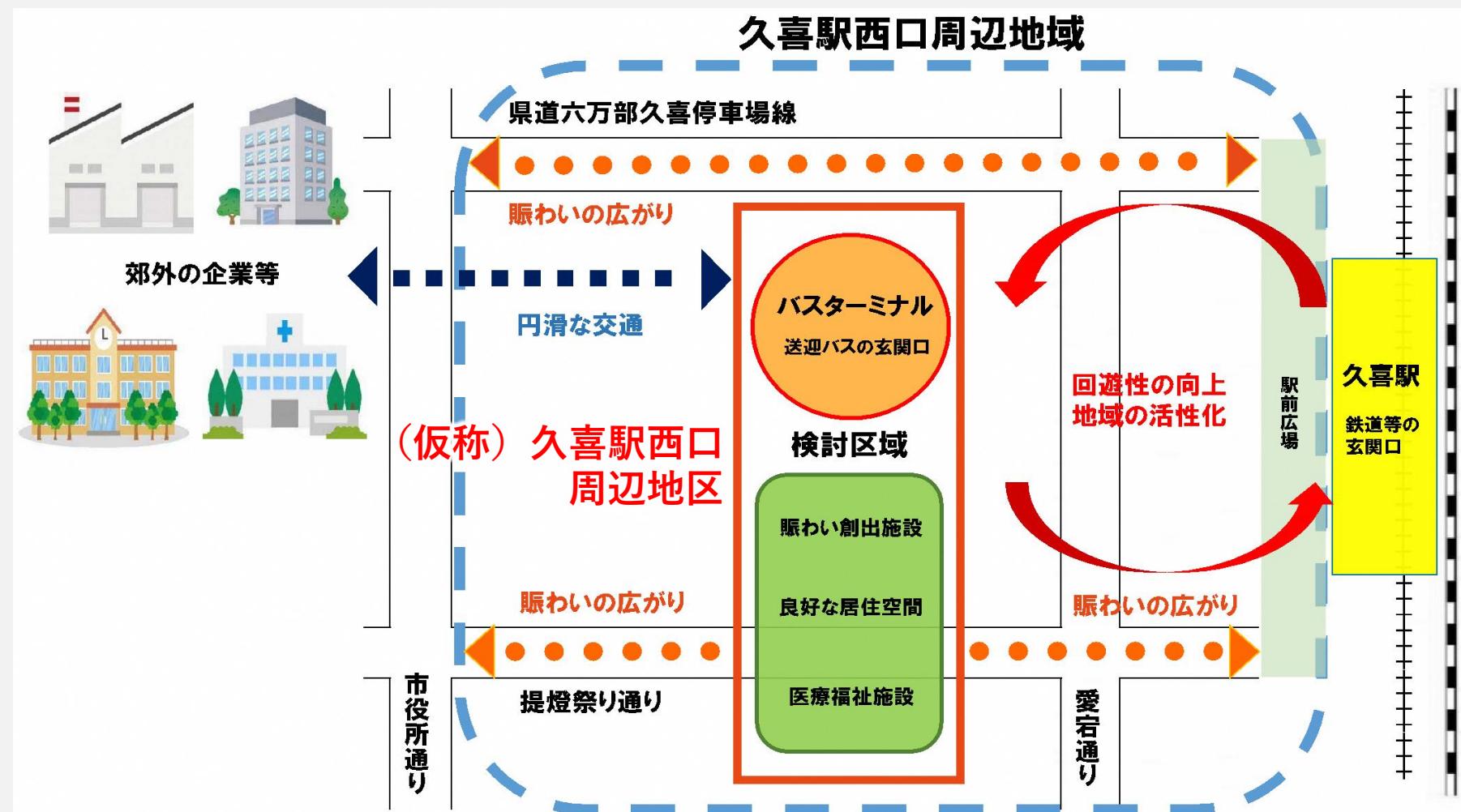
1. 検討経緯と基本計画
2. 今年度の検討概要
3. 想定する事業手法と事業概要
4. 意向調査協力のお願い
5. まとめ

# 1. 検討経緯と基本計画

# 1-1 これまでの経緯



## (1) 将來の都市構造

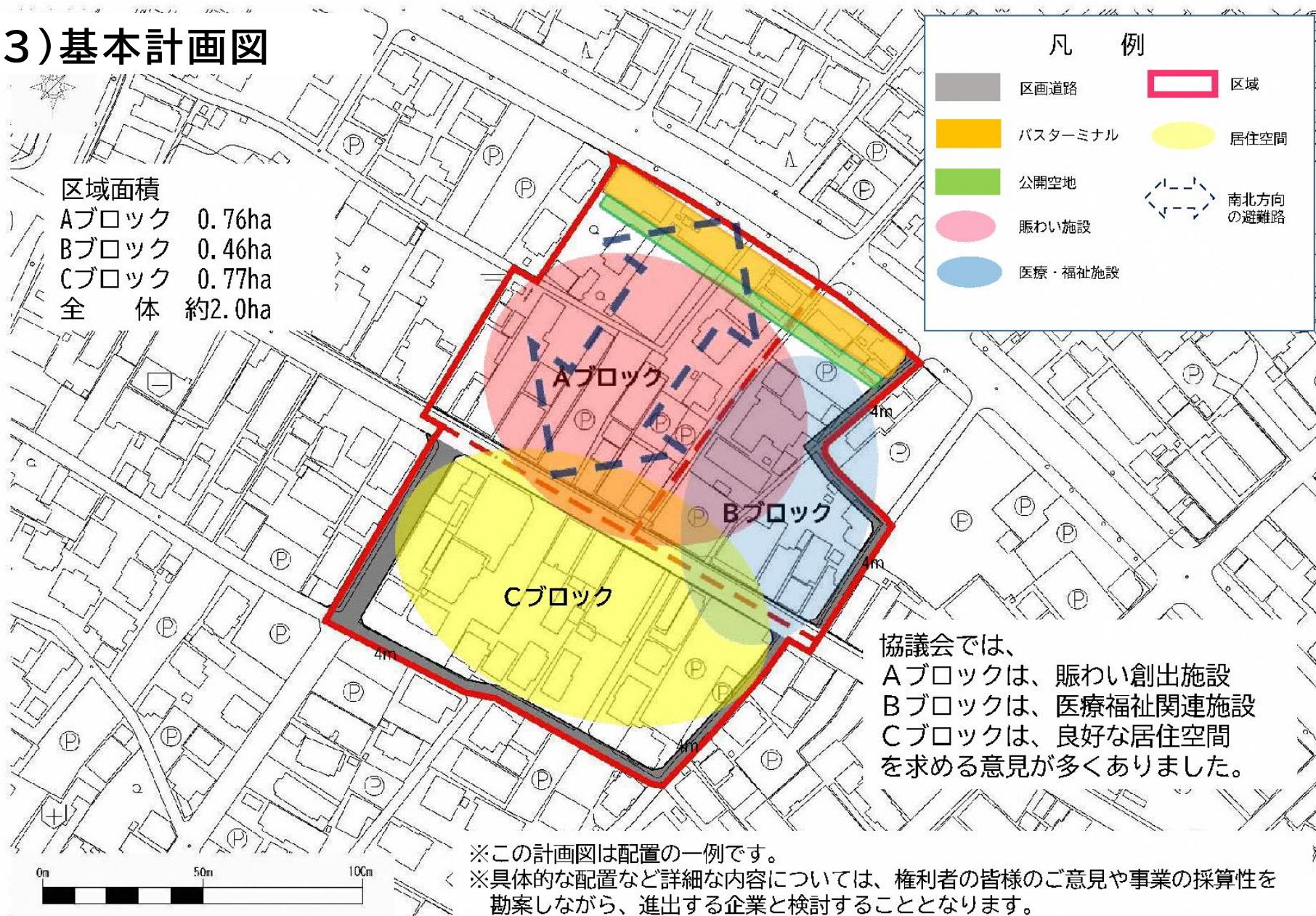


## (2) 将来必要な施設等

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4m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

# 1-2 基本計画 令和7年7月策定

## (3) 基本計画図



## 2. 今年度の検討概要

## 2-1 今年度の検討内容

### 【今年度の検討内容】

- **合意形成の推進**

権利者の会において、具体的な事業化に向けた検討を進めながら、  
権利者みなさまの事業に対する理解促進を図ります。

権利者みなさまへ意向調査を実施し、再開発への参加意向等を確認します。

- **民間事業者の意向調査**

早期の民間事業者の参画可能性や事業性を把握します。

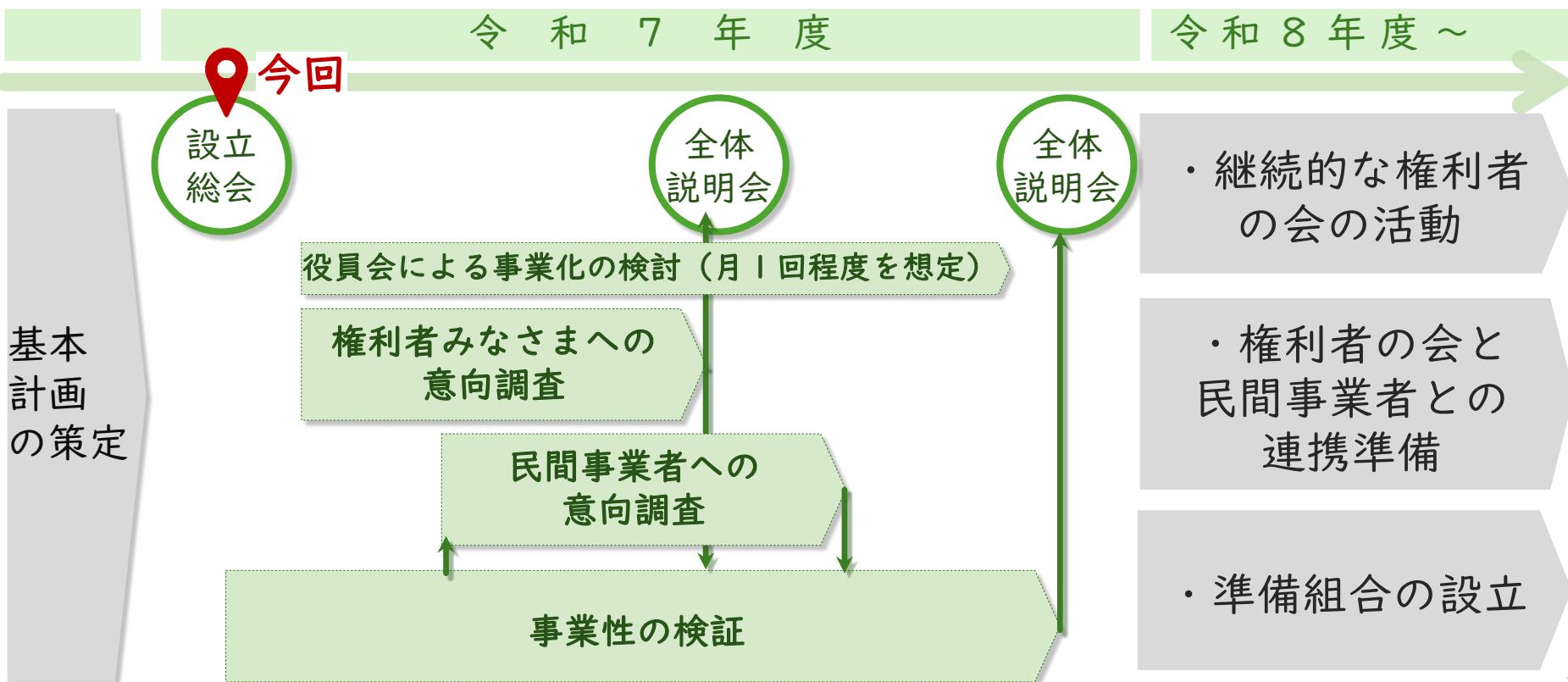
- **事業性の検討**

市場性等を踏まえ市街地再開発事業の成立性を検証します。

※近年の社会経済情勢を踏まえると、事業性は慎重に判断する必要があります。

## 2-2 今年度の予定

- ・本日の権利者の会設立総会以降、当面は**役員会**を中心に事業化に向けた検討を行う予定です。
- ・年度末や節目において**全体説明会**を開催し、検討状況をみなさまに報告し、意見交換を行います。  
(今年は2回程度の開催を予定しています。)

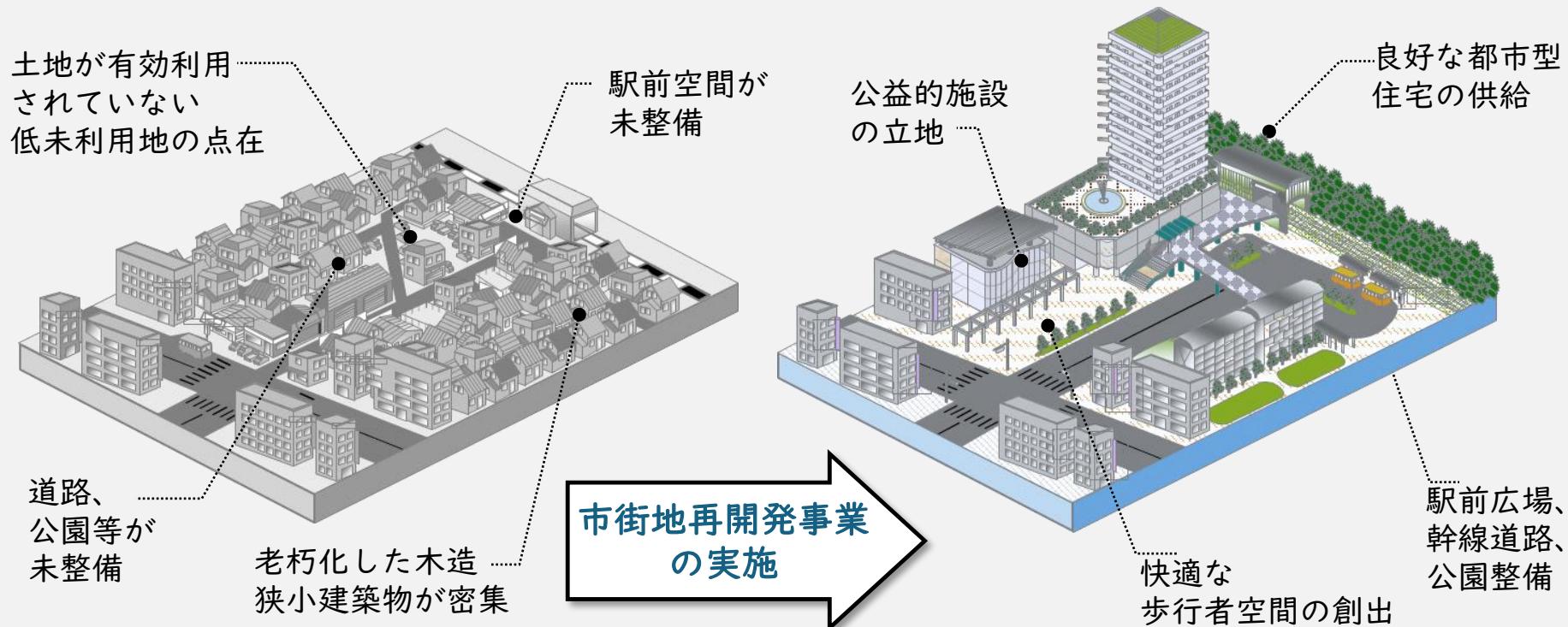


### 3. 市街地再開発事業の概要

### 3-1 再開発事業のイメージ

○市街地再開発事業とは…

老朽化した建築物の建替えや公園、駅前広場、道路空間等の公共施設の整備等、土地の高度利用と都市機能の更新を図ること。



(国土交通省HP資料よりイメージ図を引用)

## 3-2 事業のイメージ(まちの変化のイメージ)

### 事例1 鴻巣駅東口駅通り地区 市街地再開発事業 (埼玉県鴻巣市)

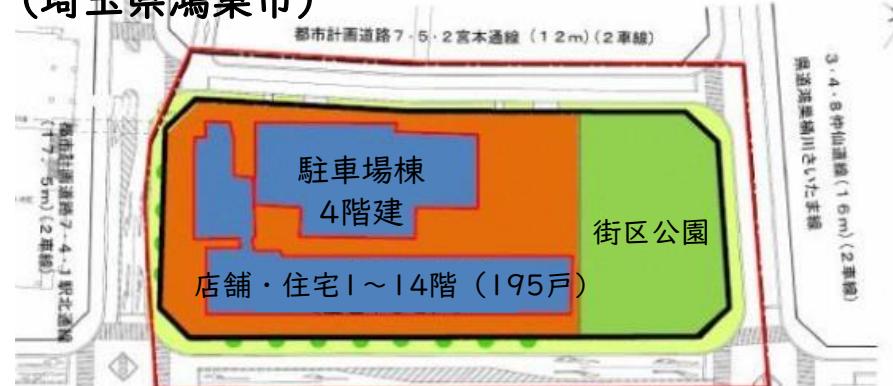
#### ■概要

施行者：鴻巣駅東口駅通り地区市街地再開発組合

地区面積：約1.2ha

施行期間：H.28～現在

建物（用途）：14階（住宅195戸、店舗）



#### 事業前

#### ■背景

旧中山道沿いの宿場町として栄えていたが、商店の衰退や老朽化した木造低層建築物により地域の活力が低下

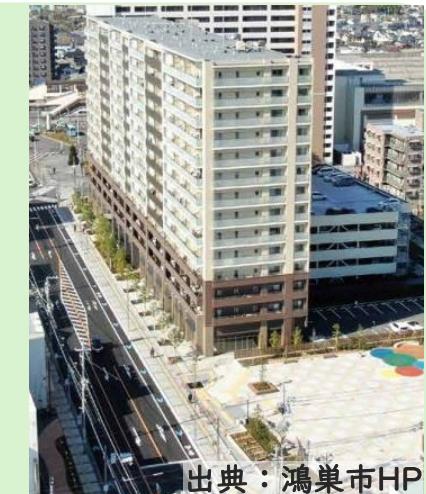


#### ■課題

- ・商業機能の衰退
- ・建築物の老朽化
- ・地域の魅力・賑わいの喪失

#### 事業後

住宅を中心とした再開発



#### ■主な取り組み

- ・住宅・商業等の複合機能の導入
- ・街区公園の創出

#### ■成果

- ・多機能で賑わいのある都市空間の形成
- ・歴史と現代性が融合した地域再生

## 3-2 事業のイメージ(まちの変化のイメージ)

### 事例2 蓼田駅西口地区 市街地再開発事業 (埼玉県蓼田市)

#### ■ 概要

施行者：蓼田駅西口地区市街地再開発組合

地区面積：約1.8ha

施行期間：H.12～R.3

建物（用途）：14階（住宅168戸、公益施設ほか）



#### 事業前

##### ■ 背景

狭隘な道路や老朽化の進行した建物が多く、都市機能の更新が求められた



出典：蓼田市HP

##### ■ 課題

- ・交通の利便性の低さ
- ・建築物の老朽化
- ・公共施設の不足

#### 事業後

住宅を中心とした再開発



出典：蓼田市HP

##### ■ 主な取り組み

- ・駅前交通広場と一体となった整備
- ・高層住宅の整備

##### ■ 成果

- ・安心・利便性が融合した地域拠点形成
- ・行政・医療・居住機能の集約

## 3-2 事業のイメージ(まちの変化のイメージ)

### 事例3 酒田駅前 市街地再開発事業 (山形県酒田市)

#### ■ 概要

施行者：光の湊株式会社（個人施行者）

地区面積：約1.4ha

施行期間：H.29～R.5

建物（用途）：A棟 8階、B棟 5階、C棟 10階

（住宅57戸、公益施設ほか）

#### 事業前

##### ■ 背景

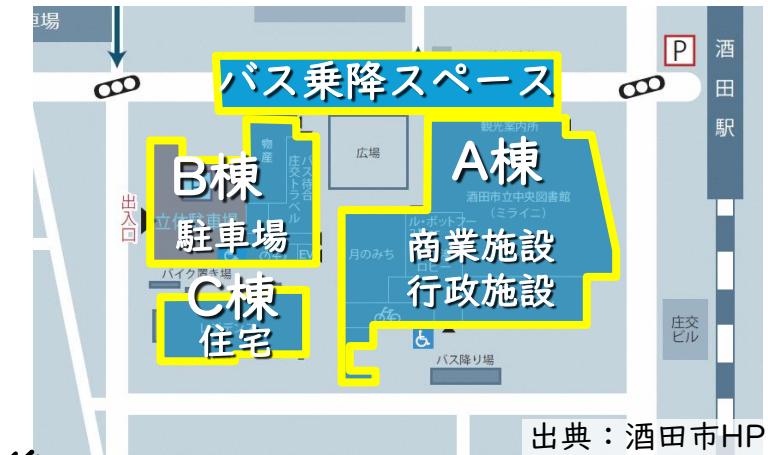
駅前の空き地活用と、老朽化・災害脆弱性への対応が求められた



出典：townphoto.net

##### ■ 課題

- ・建物の利活用
- ・建築物の老朽化
- ・玄関口としての賑わい不足



出典：酒田市HP

#### 事業後

再開発事業の一環で  
バス乗降スペース  
を整備



出典：酒田市HP

##### ■ 主な取り組み

- ・バスターミナルの整備
- ・居住機能の強化
- ・賑わい交流拠点機能の強化

##### ■ 成果

- ・安心・利便性が融合した地域拠点形成
- ・行政・医療・居住機能の集約

### 3-3 事業化の主なポイント

- 久喜駅西口周辺地区では市街地再開発事業が課題解決に効果的

#### 地域の課題 (基本計画策定時の整理)

企業バス送迎等による朝夕の慢性的な交通混雑の発生

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

交通基盤の整備

賑わいの創出

集合住宅の整備

これらを一体的に解決できる手法が

**市街地再開発事業** です。

### 3-3 事業化の主なポイント

#### ●再開発で、何が変わるの？

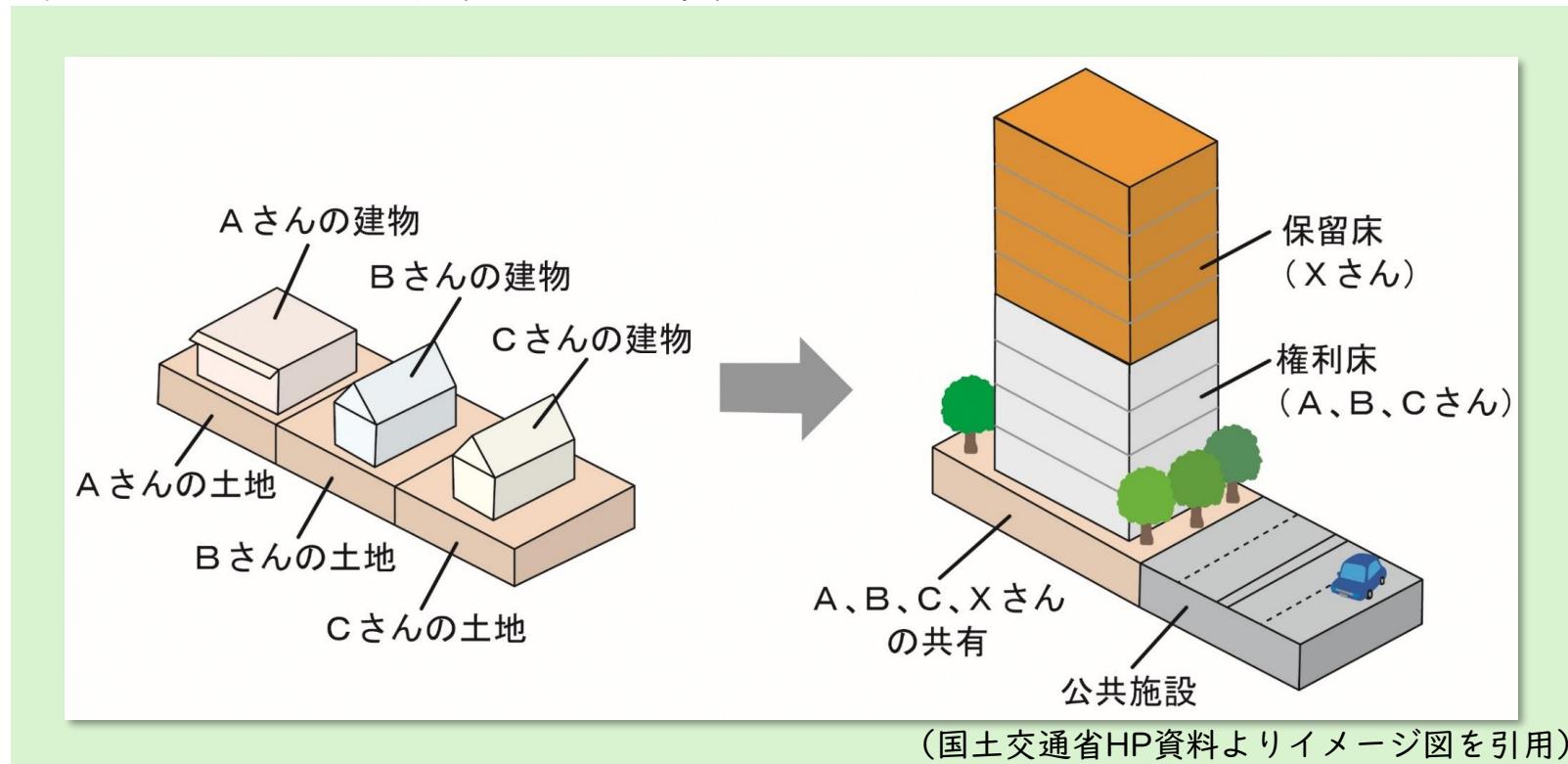
- **地域の活性化・魅力向上**  
→円滑な交通、賑わいの創出と回遊性向上による地域の活性化
- **安全・快適な暮らし**  
→耐震性やバリアフリー化など、安心できる暮らし
- **新しい住まい・店舗の実現**  
→みなさんの権利に応じて、新しい建物内に住宅や店舗を取得  
(仮住まいや移転費用などの補償)
- **国や自治体の補助制度の活用**  
→事業費への補助金交付
- **資産価値の向上**  
→土地・建物の有効活用による資産価値向上

#### ●再開発における注意点

- **合意形成に向けた調整**  
→権利者の意見調整と合意形成に時間がかかる場合有
- **一時的な移転の必要性**  
→工事期間中は仮住まいや仮店舗での営業が必要
- **権利変換のしくみへの理解**  
→新しい建物における将来の生活イメージ
- **地域のつながりの変化**  
→建替え後の新たなコミュニティ（町内会等）形成

## 3-4 事業のしくみ

- 皆様の土地をまとめて使う（共同化する）ことで、スペースをうまく活かします。
  - スペースを上手に活用し道路や広場など新しい公共空間を生み出します。
- 権利者の土地や建物は、新しくできる建物の“持ち分”として等価で交換されます。
  - 今までの価値に見合うかたちで、“権利床”が割り当てられます。（＝権利変換）
- 権利者に与えられる権利床以外の部分（保留床）を生み出し事業資金とします。
  - 保留床を売ることで、事業にかかる費用にあてます。



### 3-4 事業のしくみ(将来の権利の姿)

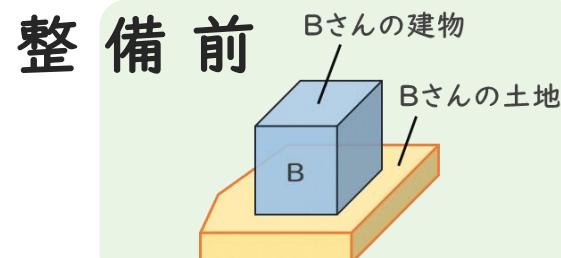
- 市街地再開発事業ではお持ちの権利（土地・建物）について、大きく分けて以下の2つを選択できます。

#### ①権利変換

…整備前の土地・建物の**価値**と**等価**の整備後の建築物の床を取得する

#### ②転出

…床を取得せず、整備前の土地・建物について**金銭補償**を受ける



### 整備後

#### ①権利変換



or

#### ②転出

床を取得せず、金銭補償を受けて地区外へ転出します。



＜別途、損失補償費用＞

仮移転に伴う損失補償（往復の引っ越し費用、仮住居・仮店舗、家賃減収など）

＜別途、損失補償費用＞

転出に伴う損失補償（引っ越し費用、転出に伴う営業補償など）

## 3-4 事業のしくみ(お金の流れ)

- 事業には様々な費用が発生しますが、その多くは**保留床処分金**により賄います。
- 保留床処分金は事業収入の約6割を占めると言われており、**保留床を確実に処分**できるかが、事業成立の重要な要素となります。

### <支出>

#### ● 調査設計費

道路・建物の設計費、権利変換計画の策定費などにかかる費用

#### ● 土地整備費

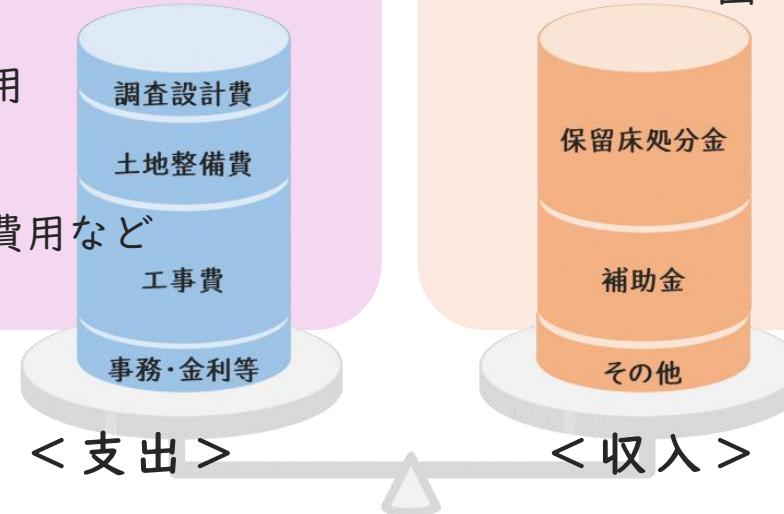
建物の除却・整地費、補償にかかる費用

#### ● 工事費

建物や道路の工事費用

#### ● 事務費・金利等

事業を進めるための費用など



### <収入>

#### ● 保留床処分金

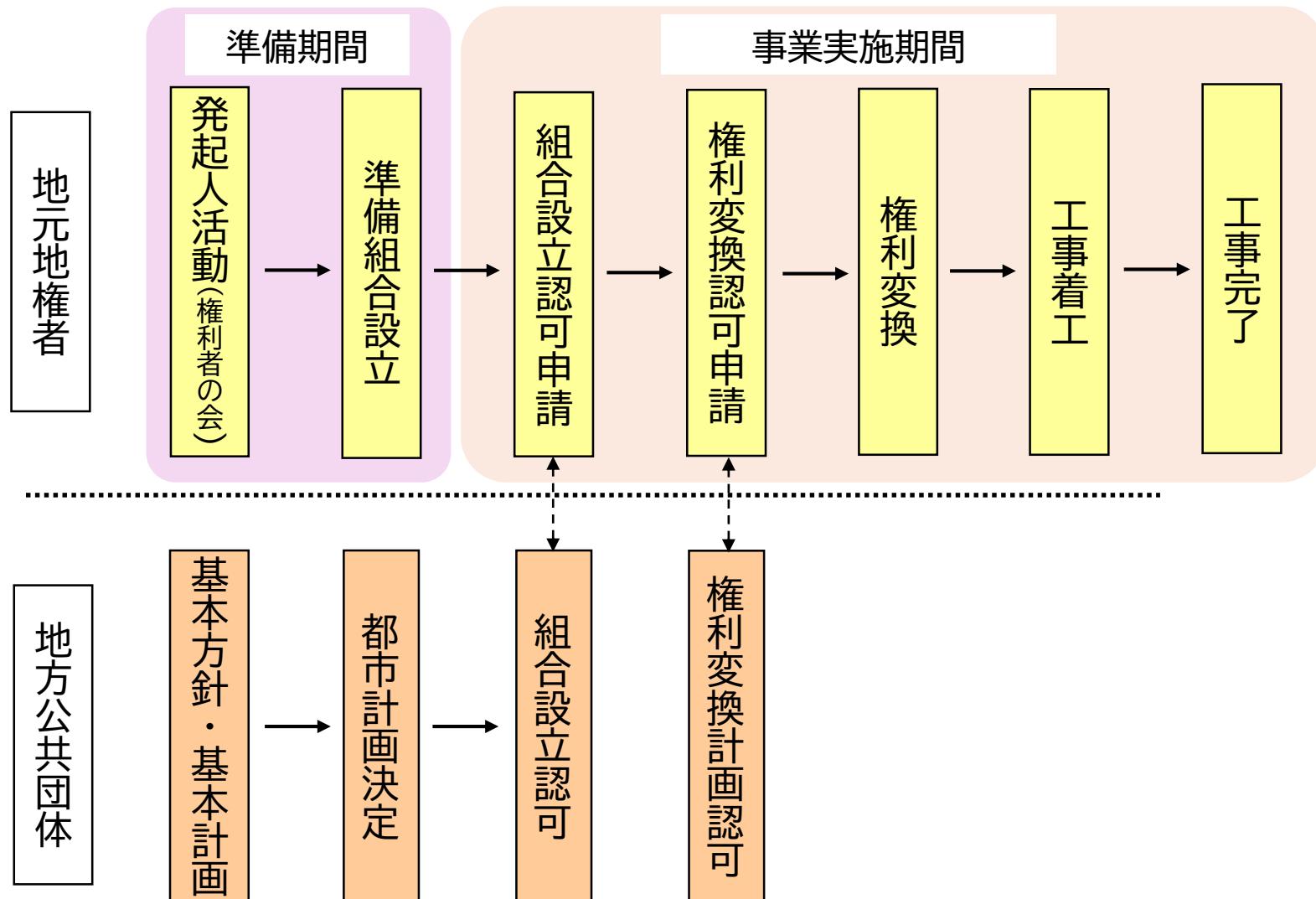
不動産開発業者（デベロッパー）などに保留床を売却して得る資金

#### ● 補助金/その他

国・県・市からの補助金等

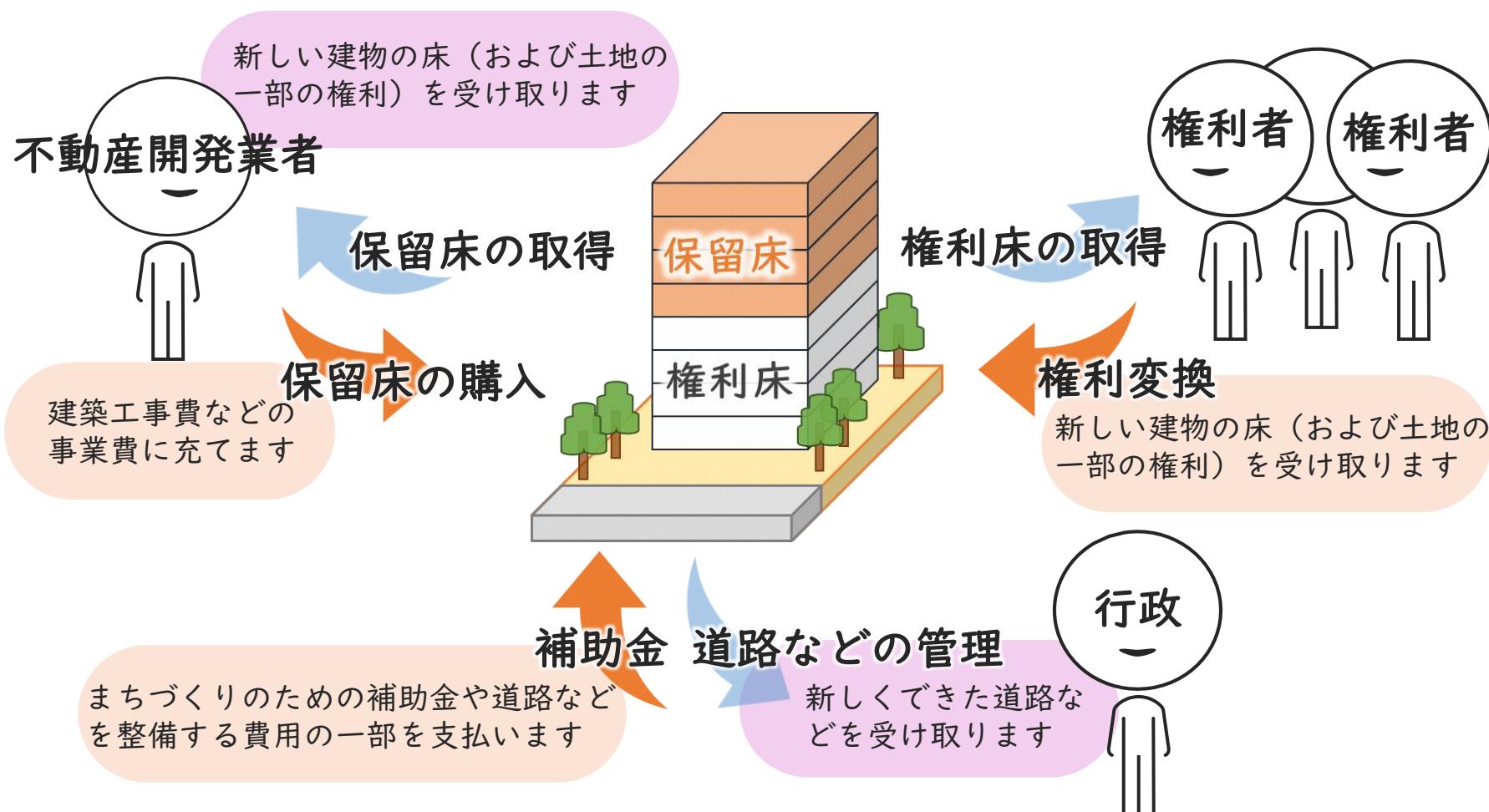
### 3-5 事業の流れ

- 本地区で市街地再開発事業を実施する場合、権利者のみなさんが組合員となって進める**組合施行**の一般的な事業の主な流れは以下の通り。



## 3-6 事業の関係者

- 「権利者」「不動産開発業者」「行政」の3者の協力によって事業を推進します。
- 特に、「不動産開発業者」は “保留床を確実に処分できるか” に大きな影響を与えるため、早期に連携を図ることが重要です。



## 4. 意向調査協力のお願い

## 4-1 意向調査の概要

### 【目的】

- 今後、権利者の会として市街地再開発事業の検討を具体的に進めていくために、権利者みなさまへの意向調査を実施します。  
※現時点でのお考えを把握するもので、今回の意向調査が将来にわたり  
みなさんのご意向に拘束力を持つものではありません。  
率直なご意見をぜひお聞かせください。  
※本調査の結果は、勉強会の内容等の参考とさせていただきます。

### 【対象者】

- 対象区域内で権利をお持ちの土地所有者・建物所有者の方々  
※ご欠席の方には、明日以降郵送または配布いたします。

### 【回答期限】

令和7年9月12日（金）中にご投函をお願いします。

※本日回答いただける方は、後ほど回収させていただきます。

## 4-2 調査スケジュール

### 第1回総会（本日）

本日、意向調査にご回答いただける方は会終了後、回答、提出ください。

※調査票をお持ちでない方はお渡ししますので、スタッフにお声がけください。

### 意向調査回答期間

令和7年9月12日(金)

上記を目安に同封の返信用封筒にて返送ください。

※戸別訪問を行う場合もあります。

### 回答が間に合わない方への 再度のご連絡

皆さま全員の意向を把握するため、回答率100%を目指しています。

個別に訪問させていただく場合もありますので、あらかじめご承知おきください。

### 結果概要の報告

## 5. まとめ

# 5-1 まとめ

- 本日は市街地再開発事業の概要と、意向調査のご協力のお願いについて説明しました。
- 今後、市街地再開発事業の実現に向け、権利者の会としてさまざまな課題に取り組む必要があります。
- まずは、意向調査に回答いただき、現在のお考えをお聞かせください。
- 皆様から回答いただいた後、全体説明会の開催を予定しています。是非ご出席ください。

