

# 久喜駅西口周辺地区 権利者の会

## 令和7年度 第1回全体説明会

日時：令和7年12月21日（日）午前10時～午前11時

場所：久喜市商工会

### 次 第

1. 開会
2. あいさつ
3. 出席者紹介
4. 説明
  - (1) 市街地再開発事業の仕組みについて(設立総会資料再掲)
  - (2) 意向調査回答状況について
  - (3) 事業実施に向けたご意見やご質問について
  - (4) まとめ
5. 意見交換
6. 閉会

**(1)市街地再開発事業の仕組みについて  
(設立総会資料再掲)**

○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。

土地が有効利用  
されていない  
低未利用地の点在

駅前空間が  
未整備

道路、  
公園等が  
未整備

老朽化した木造  
狭小建築物が密集

市街地再開発事業  
の実施

公益的施設  
の立地

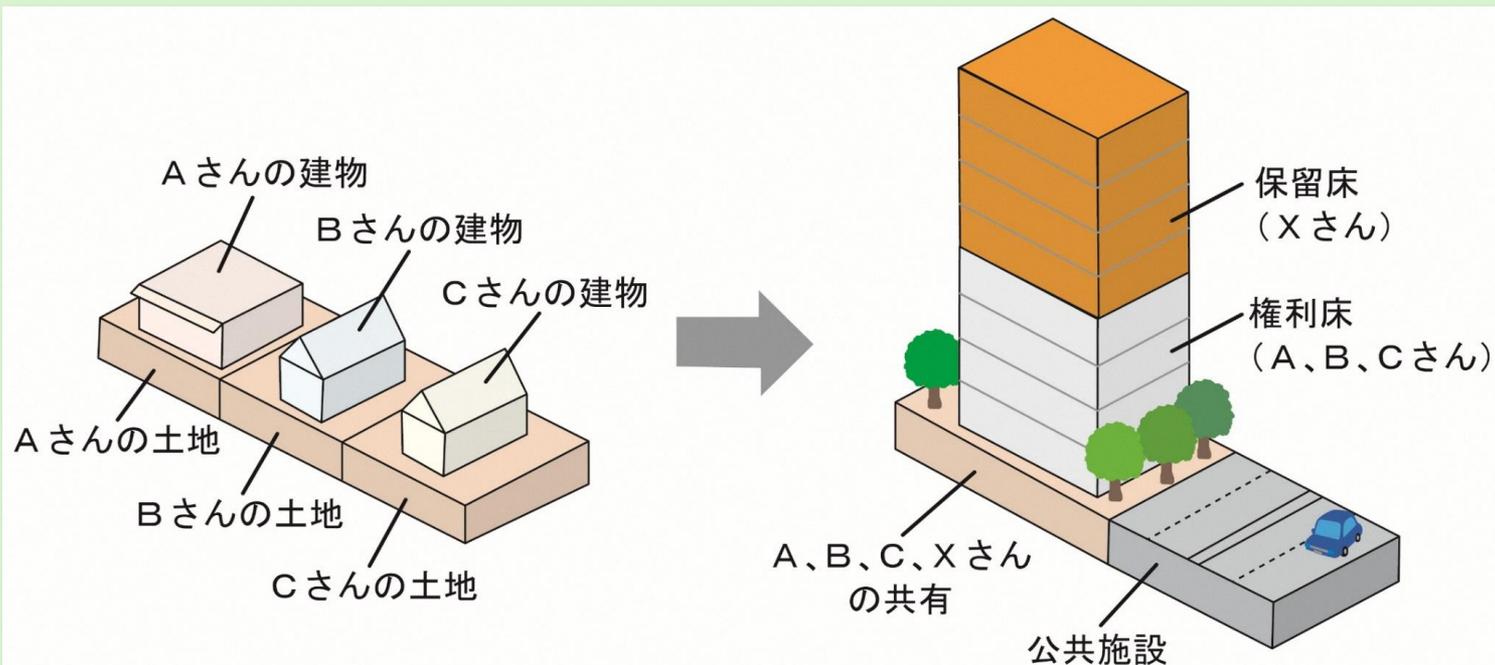
良好な都市型  
住宅の供給

快適な  
歩行者空間の創出

駅前広場、  
幹線道路、  
公園整備

(国土交通省HP資料よりイメージ図を引用)

- ・ 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、事業にかかる費用にあてます。



(国土交通省HP資料よりイメージ図を引用)

- 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。

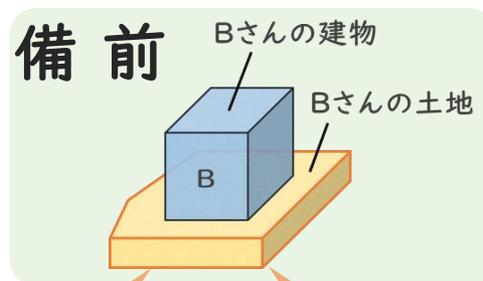
### ①権利変換

…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

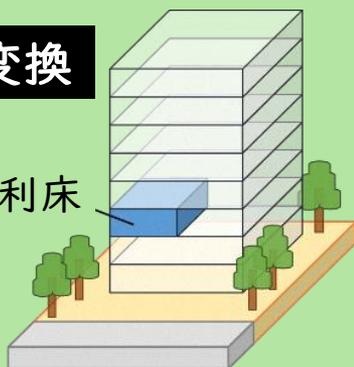
整備前



整備後

### ①権利変換

Bさんの権利床



### 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。



or

<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）

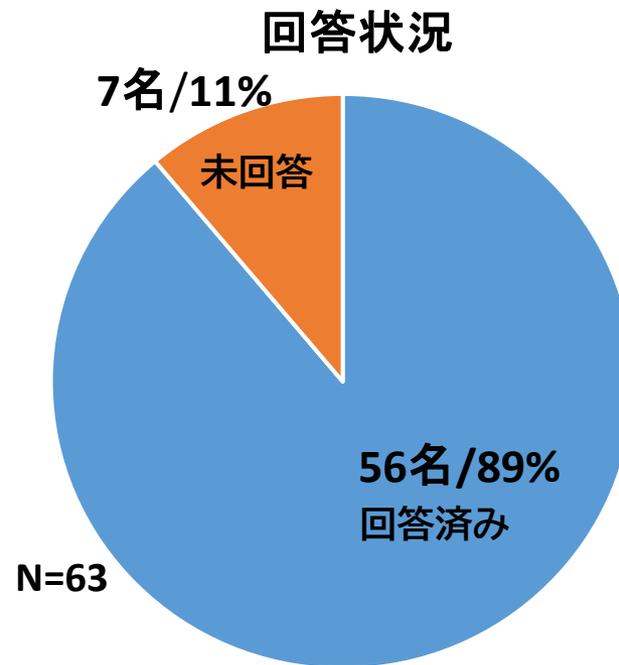
## (2)意向調査回答状況について

## 2-1 意向調査の回収状況

【現在の状況】12/21日時点

調査対象者63名に対し、

- ・回収率は89%
- ・未回答者は7名



お忙しい中、意向調査にご協力賜り、誠にありがとうございました。  
今後も継続的に皆様のお考えをお聞かせいただきますので、  
引き続きご協力ください。

## 2-2 意向調査の回答結果

### 設問1

#### 市街地再開発の仕組み等について(択一)

1名/2% 未記入

0人/0% 知らないし、興味もない

1名/2%  
知らないが、  
興味がある

15名/27%  
聞いたことはあるが、  
仕組みは知らない

39名/69%  
知っている

N=56

※未回答者7名を除く

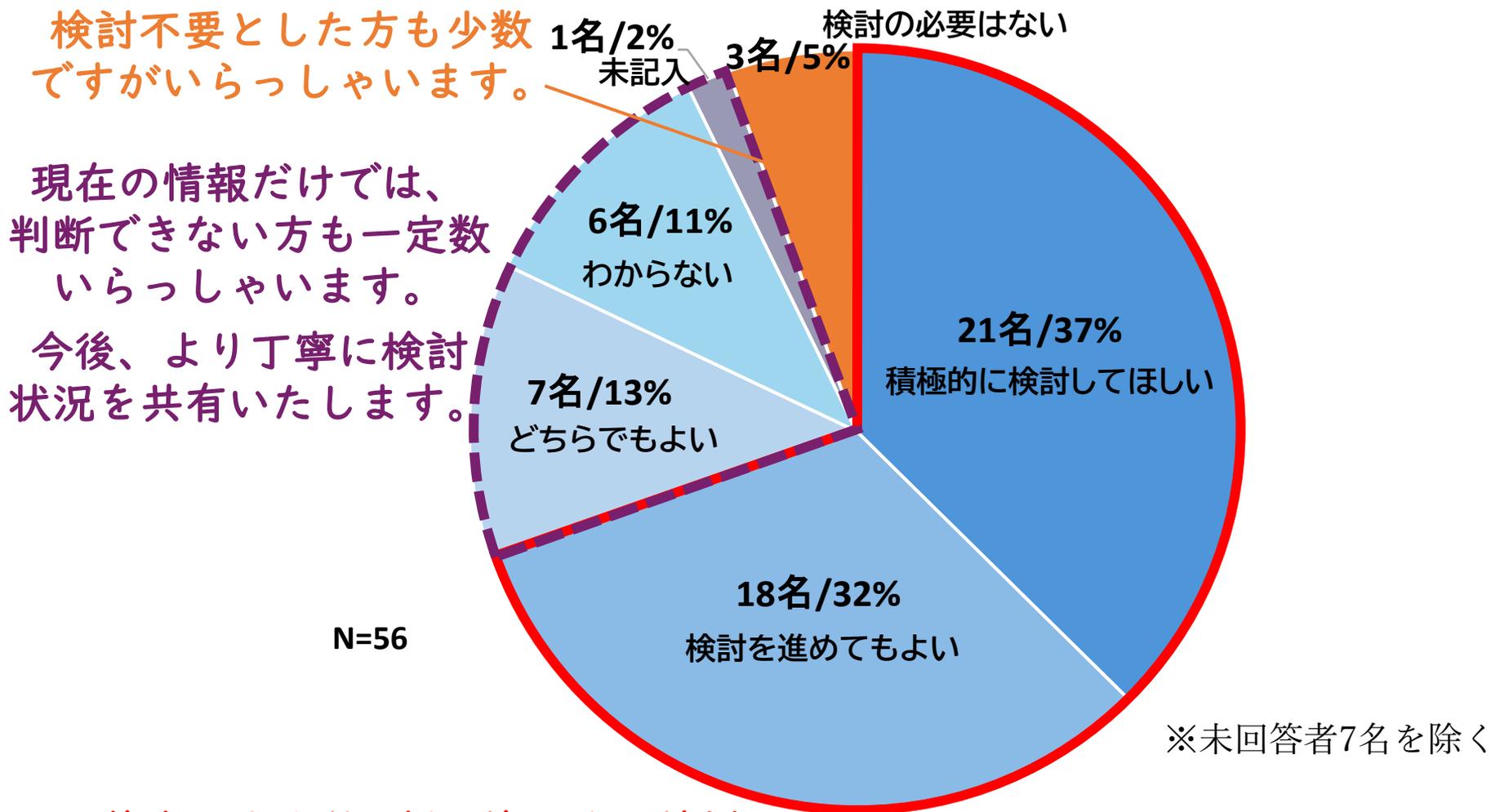
仕組みについてご存じでない方も一定数いらっしゃるため、継続的に勉強会等を開催し、ご理解いただけるよう努めてまいります。

回答者のうち約7割の皆さまが市街地再開発事業を知っていると回答いただいています。

## 2-2 意向調査の回答結果

### 設問2

事業化に向けた検討を進めることについて(択一)



回答者のうち約7割の皆さまが検討に前向きな意向です。

## 2-2 意向調査の回答結果

### 設問3

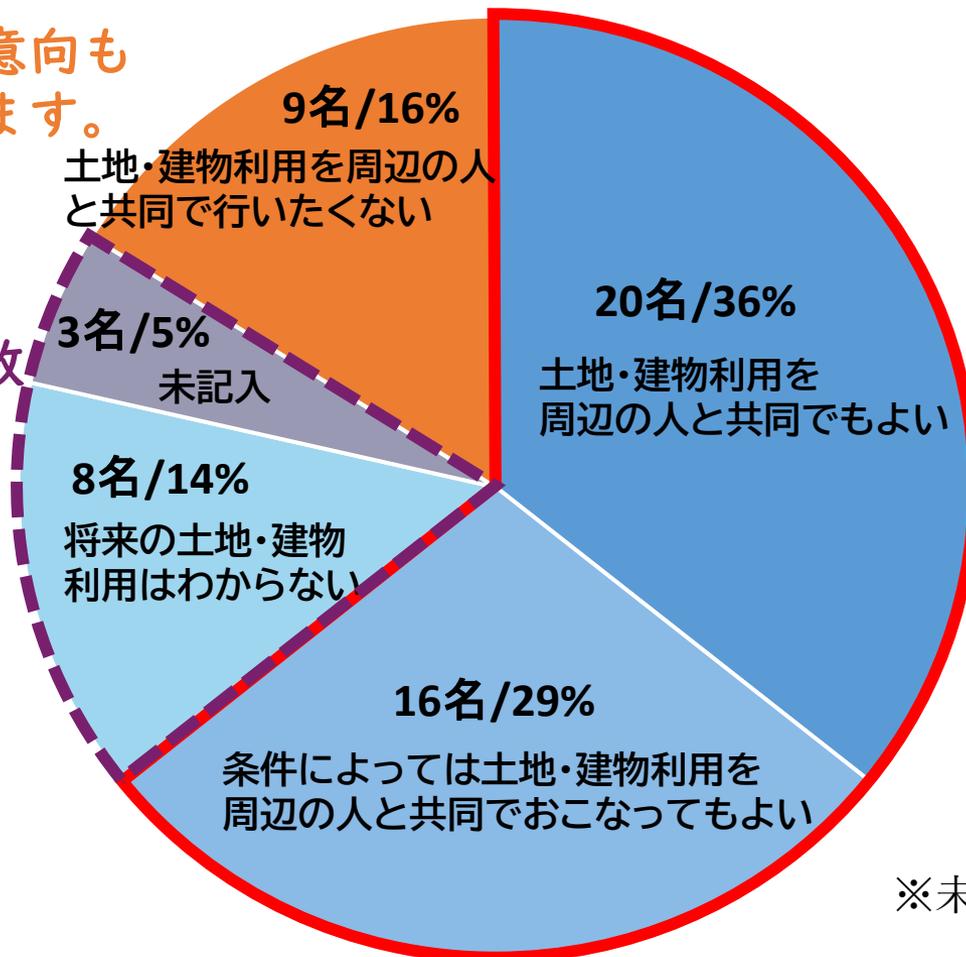
#### 将来の資産活用に関する現時点の考え(択一)

共同で行いたくない意向も  
一定数いただいています。

現在の情報だけでは、  
判断できない方も一定数  
いらっしゃいます。

今後、より丁寧に検討  
状況を共有いたします。

N=56



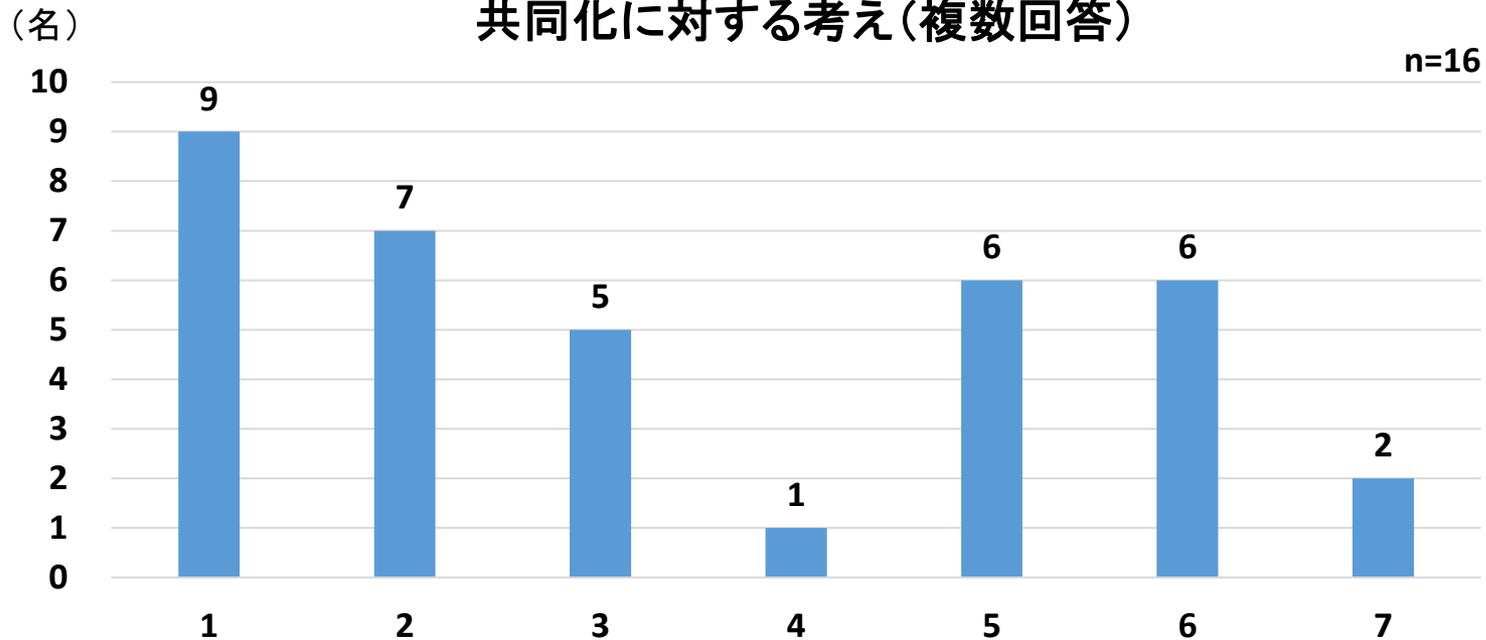
※未回答者7名を除く

回答者のうち約6.5割の皆さまが検討に  
前向きな意向です。

## 2-2 意向調査の回答結果

### 設問4

#### 共同化に対する考え(複数回答)



1. 自由な土地・建築利用したいから
2. 自分の資産がどうなるかわからないから
3. 代替地や建築の条件が分からないから
4. 地域コミュニティがなくなるのが困るから
5. スケジュールや信頼性に不安があるから
6. 家族の理解が必要、相続の問題があるかもしれないから
7. その他

※設問3で「将来の土地・建物利用はわからない」、「土地・建物利用を周辺の人と共同で行いたくない」を選択した方のみ回答

### (3)事業実施に向けた ご意見やご質問について

- これまでの説明会や、意向調査でいただいたご意見やご質問について、回答いたします。
- なお、検討中の事項も多いため、本日すべての事項に回答することはできませんので、ご承知おきください。
- 検討や合意形成の進捗にあわせて、今後、情報を深度化してまいります。

## 3-1 久喜駅西口周辺まちづくりについて

## 3-1 久喜駅西口周辺まちづくりについて

### <意見>

- ・西口に大きなマンションを建てて人口を増やし、活性化を図って欲しい。
- ・送迎バスが道路上に停まっていると、道路横断時に安全確認がしづらい。高齢者でも安心して歩ける環境づくりをして欲しい。
- ・まちづくりは、とにかくスピード感が大事だと思うので、早急に進めて欲しい。
- ・人が集まりたくなるようなまちになって欲しい。
- ・A、B、Cブロックだけの再開発事業では意味がないのではないか。
- ・一般市民に何のメリットがあるのか。再開発事業を行うことにより人の流れはどのように変わるのか。
- ・この場所にバスターミナルは必要なのか。
- ・市民意見を確認したのか。
- ・ごく一部の人の意見で再開発事業が行われており、一部のみにしか利がないように感じるがどうなのか。

## 3-1 久喜駅西口周辺まちづくりについて

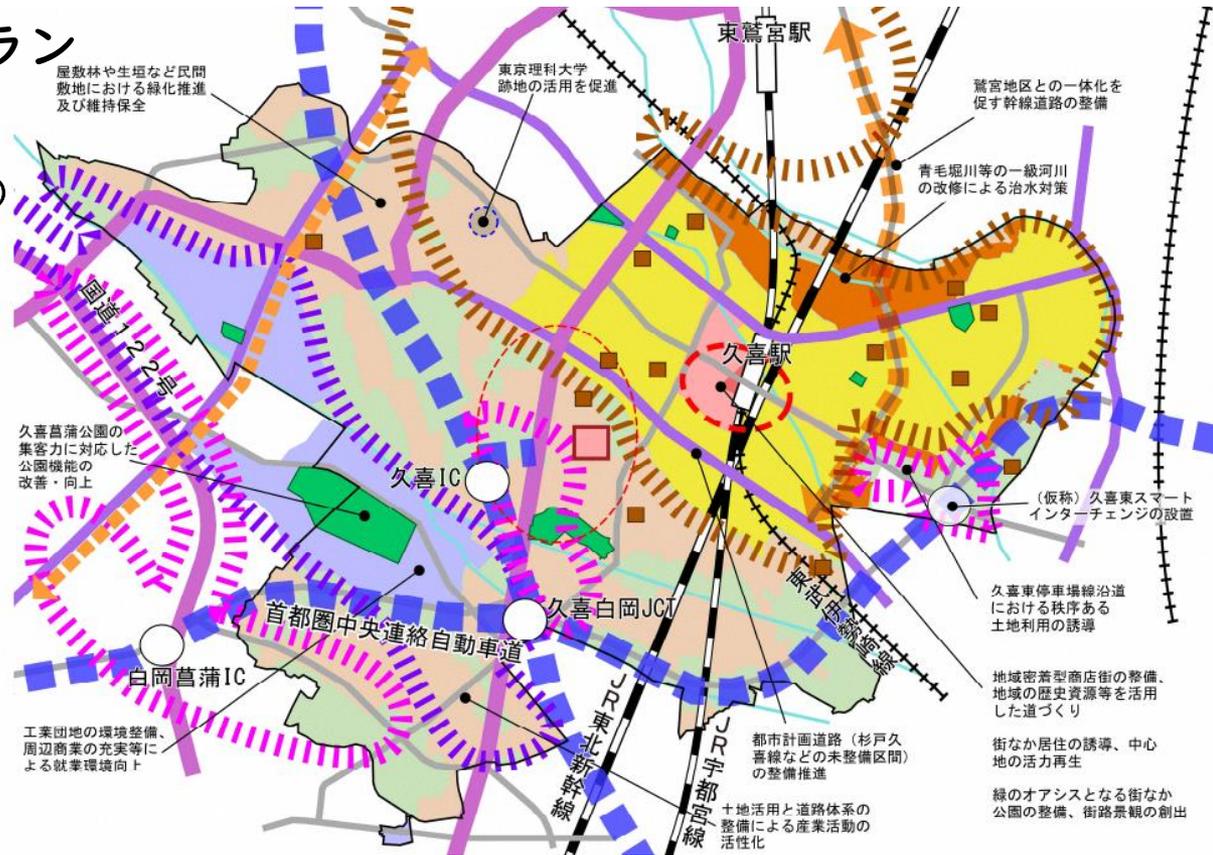
### <回答>

- 本地区のまちづくりは、久喜市及び久喜駅西口周辺の持続的な発展のために、市としても必要性を認識した上で積極的に検討を進めています。
- 市全域のまちづくりの基本的な方針を示した都市計画マスタープランでは、久喜駅西口は「**商業と居住の再生地区**」に位置付けています。
- さらに、具体的には駅前中心地に活気と魅力をもたらす環境づくりとして、
  - ①**駅前環境整備**
  - ②**土地の有効活用による住宅供給**
  - ③**若年層の街なかへの居住誘導**
  - ④**中心地の活力再生**に取り組む方針を示しています。

# 3-1 久喜駅西口周辺まちづくりについて

## 久喜市都市計画マスタープラン 久喜地区 地区整備構想図

(平成25年3月策定 令和4年12月改定版)



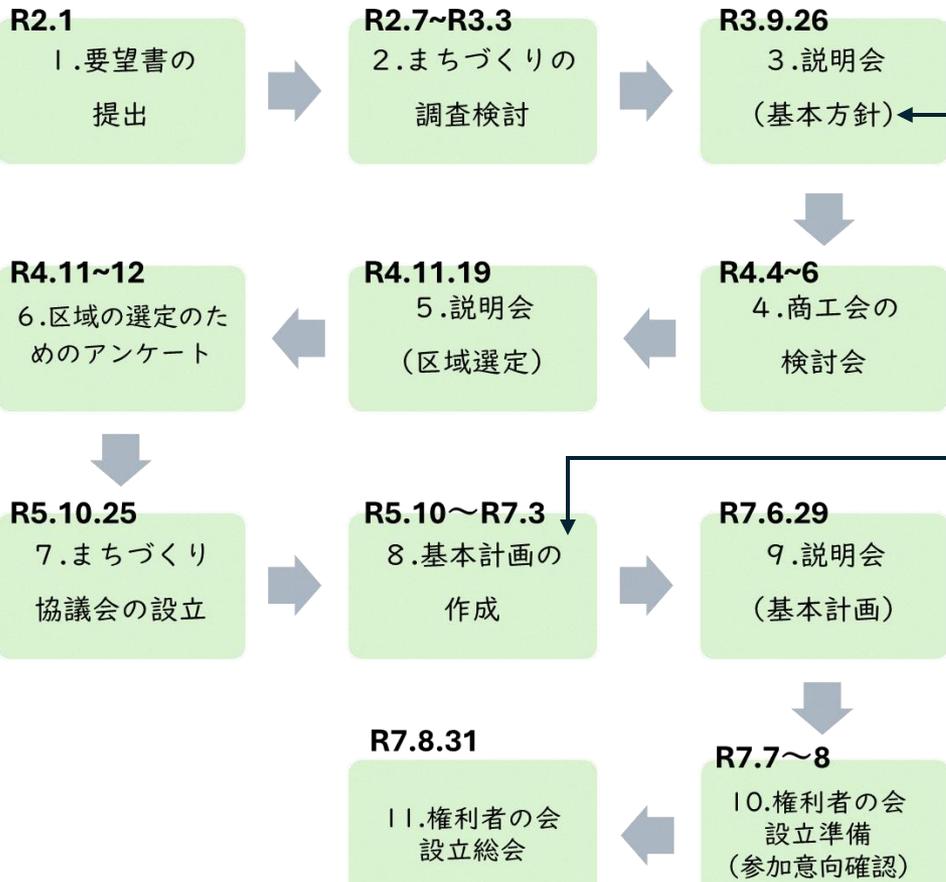
### 凡 例

	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		

# 3-1 久喜駅西口周辺まちづくりについて

## 都市計画マスタープランでの久喜駅西口の位置づけ 商業と居住の再生地区

商業と居住の再生に向けた  
久喜駅西口周辺の  
具体的なまちづくりの動き

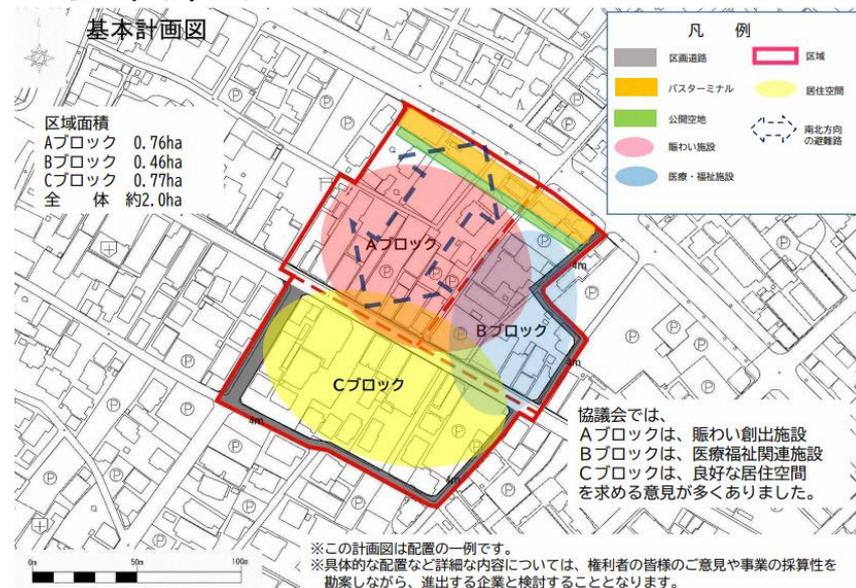


## 基本方針



分野	まちづくりの基本方針
土地利用	○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	○地区南側に公園の整備 ○道路整備にあわせて下水道の改善
景観	○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	○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	○狭い道路の拡幅 ○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	○駐車スペースの路外での確保 ○転回場における駐車可

## 基本計画





# 3-1 久喜駅西口周辺まちづくりについて

・久喜市と要望書を提出いただいた商工関係の関係者で議論

① 駅周辺の混雑緩和には**バスターミナルが必要**

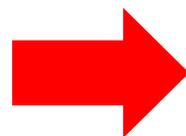
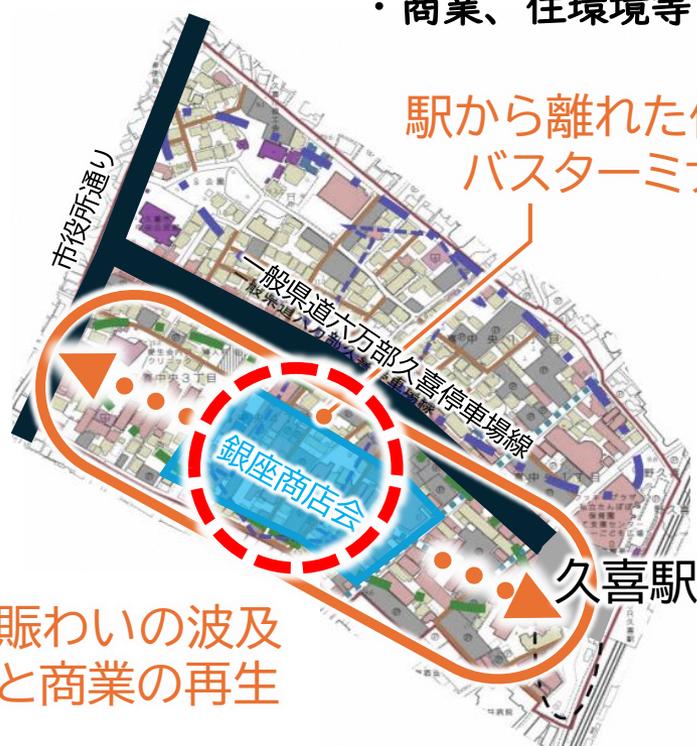
② **バスターミナルは駅から離れて設置し**、人の流れを生み周辺の賑わいに繋げる

③ 積極的な取り組み意思がある**銀座商店会**内で、先行的にまちづくりの検討を進める

・銀座商店会にまちづくりを進める区域の素案を作成いただき、令和4年11月に説明会を開催し、これまでの検討結果を含め、権利者の皆様と意見交換を行いました。

## 主な意見

- ・まちの活性化は次の世代にとって必要であり、まちづくりを進めていきたい
- ・商業、住環境等を踏まえた多面的な視点で検討してほしい



区域素案の絞り込み



# 3-1 久喜駅西口周辺まちづくりについて

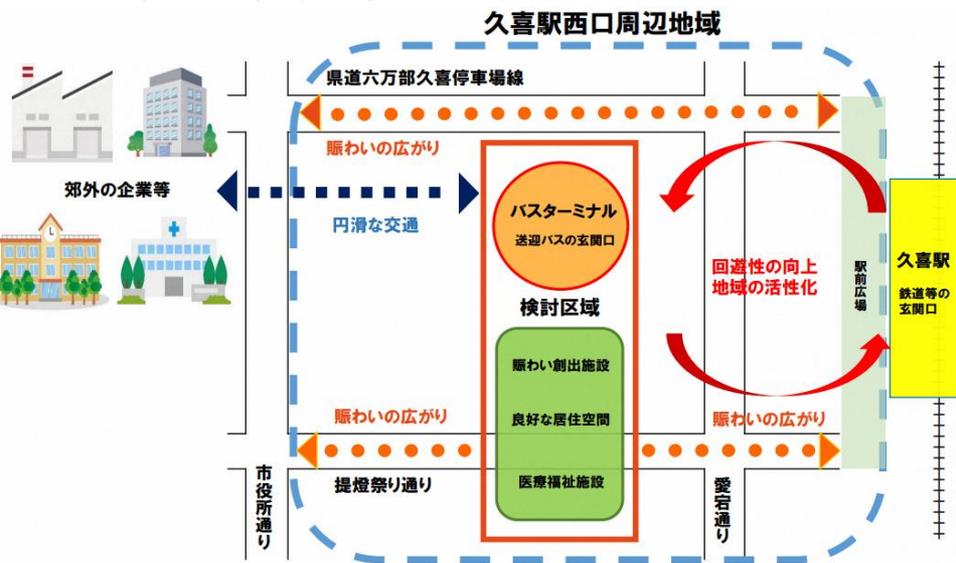
- アンケートで区域設定に対する賛成意見が多いことを踏まえ、“久喜駅西口周辺まちづくり協議会”と市が協力し検討区域の基本計画案を作成しました。
- 令和7年6月に説明会を開催し、権利者の皆様と意見交換を行い基本計画を策定しました。

主な意見

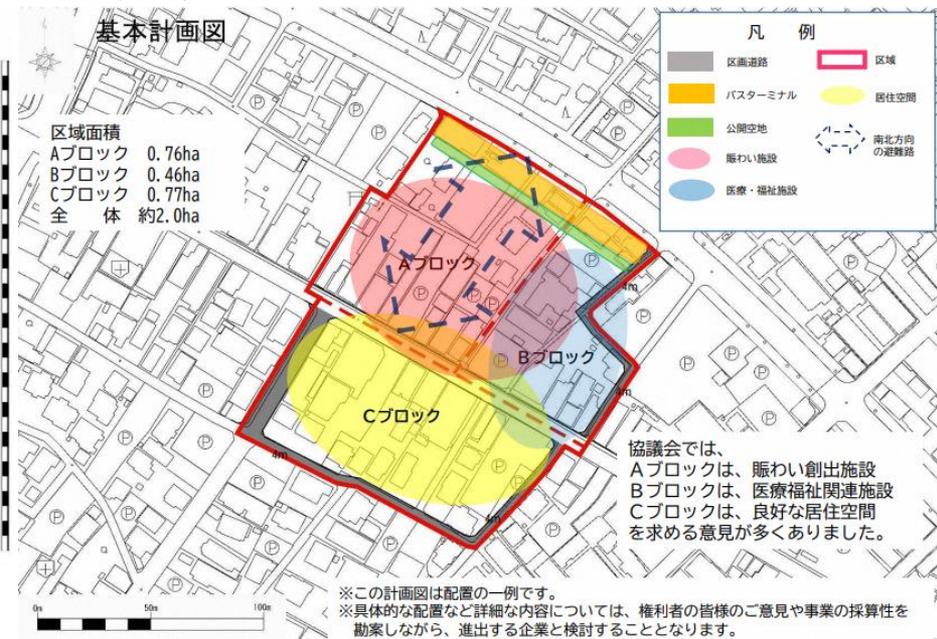
- 久喜市の発展や安心・安全なまちづくりのためには再開発事業は必要
- 土地に対して思い入れはあるが、このまちづくりを実現したい

## 【基本計画】

### 将来の都市構造

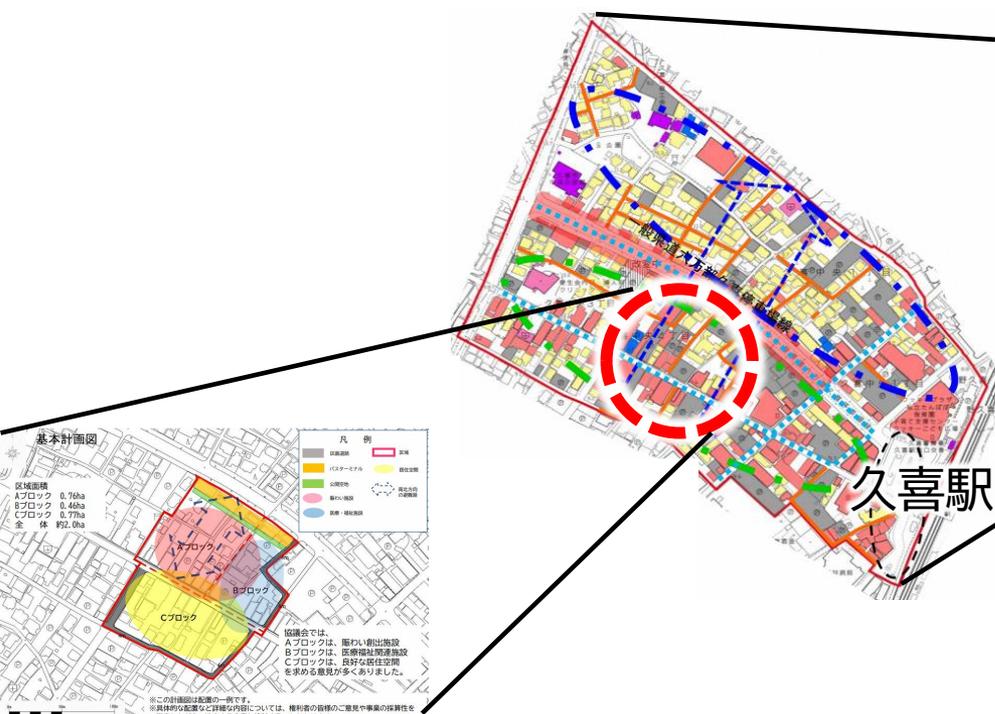
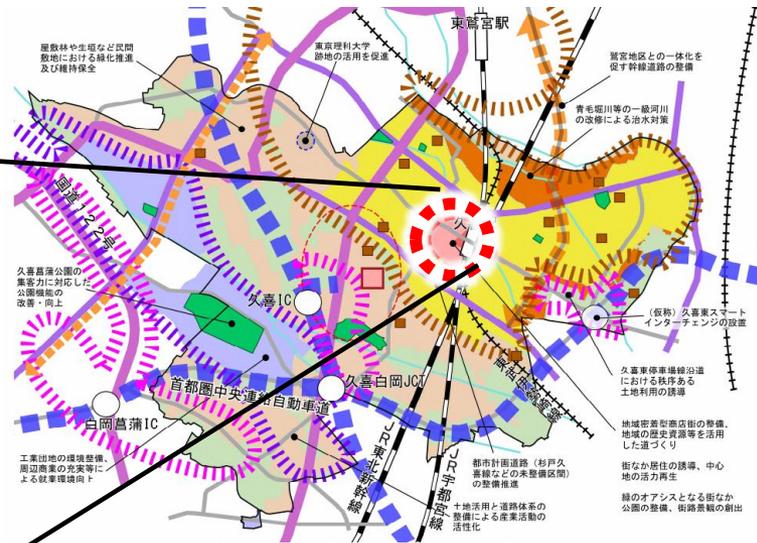


### 基本計画図



# 3-1 久喜駅西口周辺まちづくりについて

- このように市全体のまちづくりでの位置づけである久喜駅西口は「商業と居住の再生」を実現するために、検討を重ね、現在の検討区域に絞り込みを行い、先行的にまちづくりを実施するものです。
- **市は、A,B,Cブロックの再開発事業を基本としたまちづくりが久喜駅西口全体の商業と居住の再生のきっかけとなると捉えており、西口全体、さらには市全体の飛躍、持続可能な更なる発展を図るために必要な事業と認識しています。**



## 3-2 事業の進め方について

## 3-2 事業の進め方について

### <質問>

- ブロック別でディスカッションをしてもいいのでは？
- 一方的な説明と形式的な問答だけで他の方の考えもよくわからず、ブロックごとの一体感が得にくいのでは？

### <回答>

- まずは役員を中心に議論を進め、途中経過や状況について、報告を兼ねた地権者全体の意見交換の機会を設けます。
- なお、役員は各ブロックから参加していますので、ご意見やご不安な点は役員にお伝えいただき、意向の把握や不安の解消に取り組んでまいります。
- また、説明会や意向調査等で寄せられた意見をご報告し、情報共有を図ります。
- 今後、ご希望される方が多いようであれば、ブロック別でのディスカッション等も検討してまいります。

## 3-3 施設計画について

## 3-3 施設計画について

### <質問>

- ・雷雨時などの一時的に避難できる公共スペースが少なく、急な天候変化に身を寄せられる場所を検討してほしい。

### <回答>

- ・酷暑と言われる夏をはじめ、昨今の急激な天候変化は私たちの生活に大きな影響を与える状況となっています。ご意見を踏まえ、公共的なスペースを設けるなど、施設計画の検討材料といたします。

### <質問>

- ・再開発を実施することによりイベント等は増えるのか。

### <回答>

- ・都市計画マスタープランには、駅前中心地に活気と魅力をもたらす環境づくりが整備の方針に定められており、賑わいの拠点としての役割を担えるまちづくりを目指します。
- ・また賑わい創出の一環としてイベント等が行えるような空間づくりを検討していきたいと考えます。

## 3-3 施設計画について

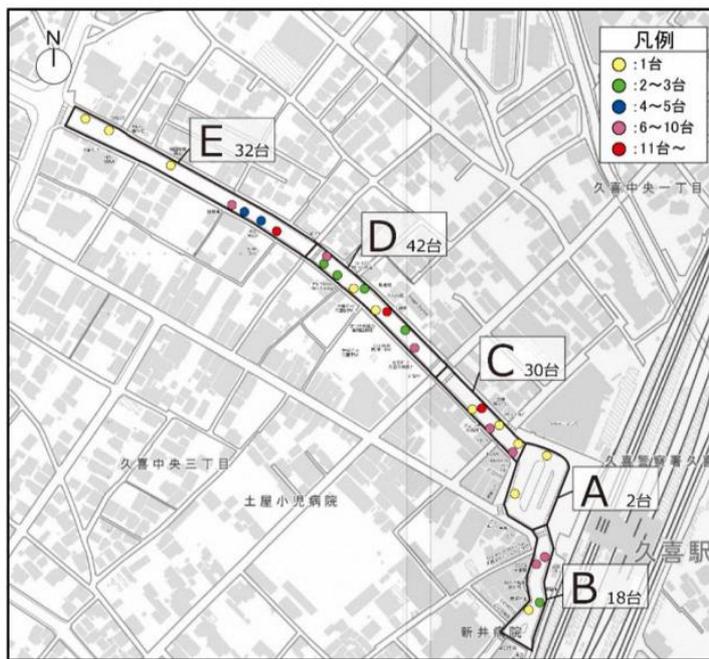
### <質問>

- ・交通渋滞が解消するのか疑問。

### <回答>

- ・令和2年度に実施した交通量調査結果を踏まえ、現在路上で送迎している企業バスが乗降する空間を本事業で整備することにより、安心安全で快適な交通環境を構築できるよう取り組んでまいります。

朝方エリア別駐停車 6:00~9:00



#### 【朝方の問題点】

- 県道と駅前広場内は駐車禁止区域ですが、県道は人待ちの企業バス等が多く、駐車状態になっています。
- 通勤通学等の歩行者が、駅との往来時に、バス待ちの利用者が歩道上で待機しているため、交錯する場合があります。
- 自転車は、バスが自転車専用通行帯に駐停車するため、回避して車道や歩道を走ることによって新たな危険も生じています。

## 3-4 事業採算性について

## 3-4 事業採算性について

### <質問>

- ・ 事業採算性が全く見えない。
- ・ 駅に直結していない開発が成功するのか疑問がある。

### <回答>

- ・ 事業採算性は、さまざまな要因が関係するため、事業を支える民間事業者（ディベロッパー）等へのヒアリングを実施しながら、検討を進めます。
- ・ 様々な施設の整備やバスターミナル整備による回遊性向上等、市街地再開発事業だからこそできる施設計画の検討を進め、事業実現を目指します。

## 3-5 生活再建について

# 3-5 生活再建について

## <質問>

- ・移転した際の補償費等はどのようになるのか。

## <回答>

- ・権利変換、地区外転出ともに、移転に要する費用（引越し費用、仮住居・仮店舗の賃料や休業に伴う営業補償など）が、補償費として支払われます。
- ・再開発事業が進む過程で、皆さまの状況を調査・把握したうえで、補償額を算出します。改めて個別にご相談をさせていただきます。

## 【権利変換の場合】

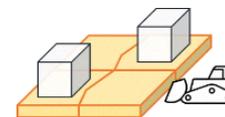
### ①仮のお店、住まいを探して引っ越し

- ・引越代は事業で補償
- ・仮店舗や仮住まいは事業者と相談
- ・休業補償や家賃補償もあり



### ②現在の建物を取壊して整地

- ・取壊しは事業者が実施



### ③新しい共同化建築物を建設

- ・建築費は事業費で賄う

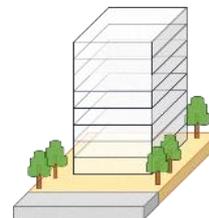
### ④新しい共同化建築物へ引っ越し

- ・引越代は事業で補償



### ⑤新しい建物登記等

- ・登記手続きは事業者が実施



## 3-5 生活再建について

### <質問>

- ・住宅を建て替えたばかりのため、事業区域を調整できないか。

### <回答>

- ・まずは現在の区域で検討を深度化したいと考えています。
- ・移転補償など皆さまのご負担を減らしながら事業にご協力いただける可能性について、個別にご相談させていただきたいと思えます。

### <質問>

- ・再開発事業のために、強制的に移転してほしいなどの勧告はあり得るのか。

### <回答>

- ・都市再開発法に基づく市街地再開発組合の設立認可を受けた後は、公共事業と同様の権限を組合は持つこととなりますが、再開発事業は権利者の生活再建がとて最も重要なことですので、皆さまひとり一人のご理解いただくように努めてまいります。

## 3-6 その他のご意見

## 3-6 その他のご意見

### <質問>

- ・建物解体後の皆さま（所有者）が、どの程度地区内に残るのか疑問があり、判断できない。

### <回答>

- ・従来からの地域コミュニティは、お住いになる皆さまにとって重要な要素と理解しています。権利変換や転出は地権者の皆さまの選択によりますが、地域に残っていただける方や新規に入居される方のコミュニティの維持発展の在り方は今後検討していきます。

### <質問>

- ・毎年入れ替わる市の職員の方々による継続体制など疑問が多く、現状では検討を進める判断ができません

### <回答>

- ・人事異動に関しては、官民間問わず行われるものですが、部署内での引き継ぎ体制を徹底し、事業の一貫性を保つよう取り組んでまいります。また、事業を一貫してサポートいただける民間事業者(ディベロッパー)を早期に選定するなど、皆さまが安心感をもって判断しやすい環境整備に努めます。

## 3-6 その他のご意見

### <質問>

- ・遠方者はZoomでやっていただければありがたい。またなるべく参加したいため、案内が直前すぎるので早めにおしえてほしい。

### <回答>

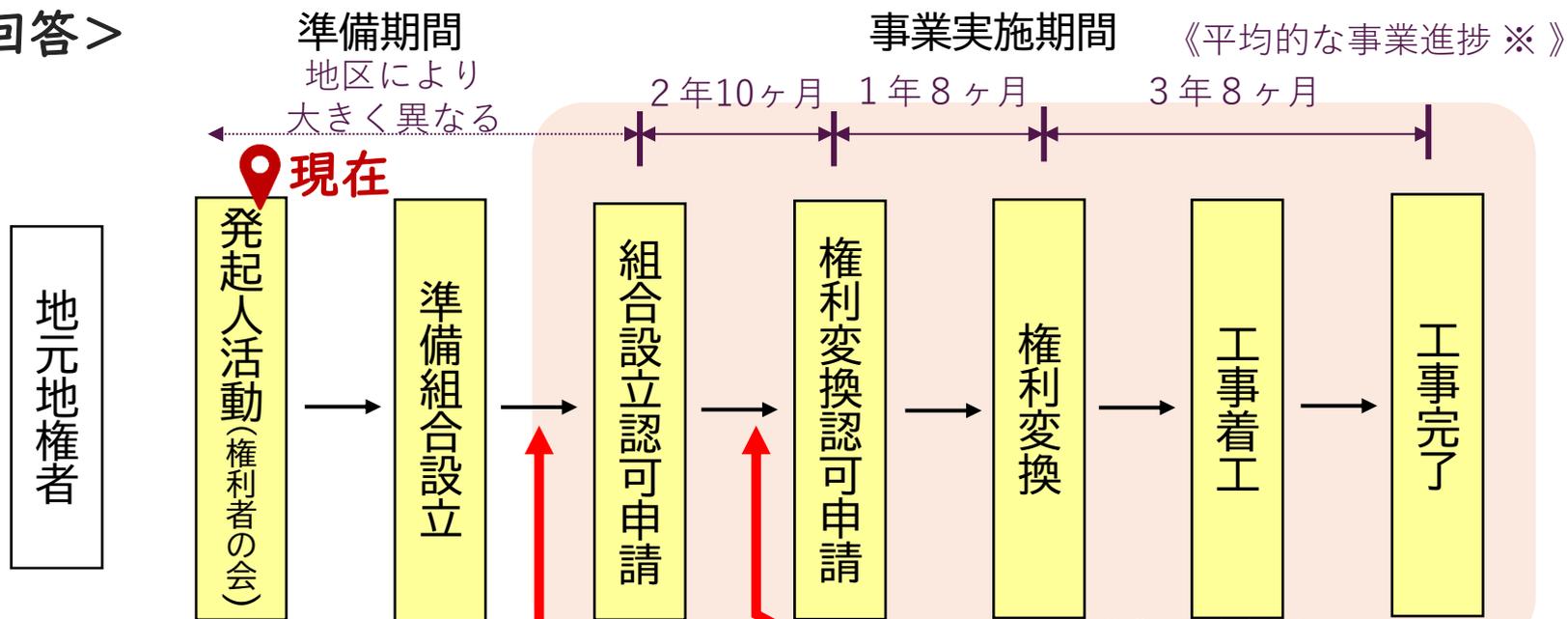
- ・多くの皆さまにご参加いただけるよう、可能な限り早期にご案内できるよう努めてまいります。また、ご希望される方が多いようであれば、今後リモートでの開催についても検討してまいります。なお、欠席の方には資料や意見交換の概要を送付をさせていただき情報共有を図ってまいります。

# 3-6 その他のご意見

## <質問>

- ・最終的な意思表示はいつになるのか？

## <回答>



出典：国土交通省HP  
※H30～R4（2018～2022）完了80地区の平均

（事業着手への意思表示）

組合設立前に事業全体の計画案について同意をいただきます。法定数以上の同意を得て組合設立が認可されると、都市再開発法に基づく組合として再開発事業を進めていきます。

（権利変換計画への意思表示）

みなさまのご意向に基づき、それぞれの権利変換の内容を確定後、その内容について同意をいただきます。この段階がほぼ最終的な意思表示となります。

## (4)まとめ

## 4 まとめ

- 本日は意向調査でいただいたご意見やご質問に対する現時点の回答と市街地再開発事業の概要についての説明を行いました。
- 引き続き、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んでまいります。
- 次回、来年3月ごろに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。

