

# 栗橋駅東口周辺まちづくりに関する意見交換会 報告資料

令和 6 年 1 1 月  
久喜市 まちづくり推進部 都市整備課

この資料は、栗橋駅東口周辺における「重点地区」の土地所有者を対象に開催した意見交換会に関し、ご参加いただいた方々からのご意見やご要望を取りまとめ、今後の進め方などをお示しするものです。

## 意見交換会の概要

### 1 開催目的

令和 4 年度に実施したアンケートの結果を踏まえ、想定される事業手法である土地区画整理事業の実施に関する検討を進めていくため、土地所有者の皆様のご意見やご要望を把握し、事業に伴う様々な課題を整理することを目的に開催しました。

### 2 対象者

重点地区内の土地所有者

### 3 会場

クラッセくりはしコミュニティホール

### 4 開催日程

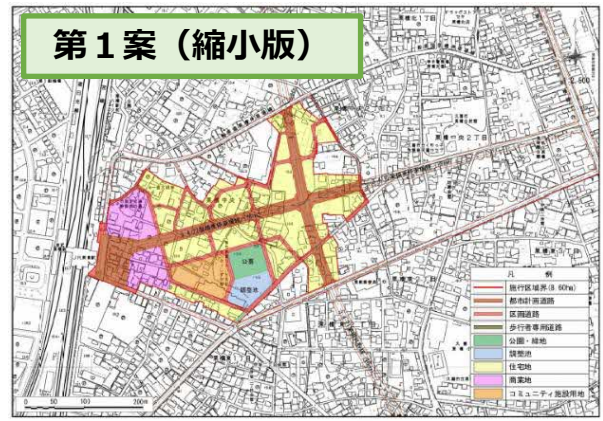
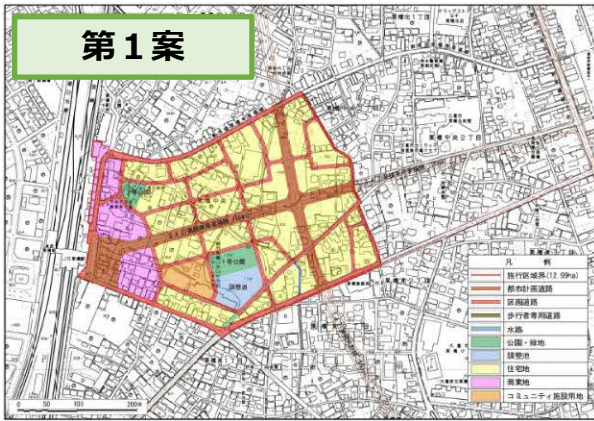
	日 時	参加者数
第 1 回	令和 5 年 11 月 15 日 (水) 19 : 00 ~	5 名
第 2 回	令和 5 年 11 月 18 日 (土) 10 : 00 ~	19 名
第 3 回	令和 5 年 12 月 18 日 (月) 14 : 00 ~	16 名
第 4 回	令和 6 年 1 月 20 日 (土) 10 : 00 ~	14 名
第 5 回	令和 6 年 1 月 20 日 (土) 14 : 00 ~	7 名

### 5 開催内容

#### (1) スライドによる事前説明

これまでの検討状況として、アンケートで最も多くの方に選ばれた土地区画整理事業による整備案（第 1 案及びその縮小版）にかかる概算事業費、減歩率、事業期間などを説明しました。

また、整備案に基づくまちづくりを進めていくための手法の一つである土地区画整理事業について、事業の仕組み、事業のメリットやデメリット、事業が長期化した事例、よくある質問などを紹介しました。



■減歩率 41%程度 ■事業期間 30年程度

■減歩率 28%程度 ■事業期間 21年程度

(2) グループ別意見交換

参加者を複数のグループに分け、重点地区内の地図、付箋、筆記用具を活用しながら、市職員がファシリテーターとなり、以下の4つのテーマごとに意見交換を行いました。

テーマ1	都市計画道路や駅前広場などの整備に関すること
テーマ2	土地区画整理事業に関する疑問の解消
テーマ3	所有地の減歩に関すること
テーマ4	家屋の移転、補償に関すること

(3) 報告、まとめ

参加者から出されたご意見やご要望を各グループのファシリテーターが報告するとともに、今後の進め方などを説明しました。



土地区画整理事業に関する説明



グループ別意見交換



グループ別意見交換  
(所有地の減歩に関すること)



グループ別意見交換  
(家屋の移転、補償に関すること)

## 総括、今後の方向性

参加者からのご意見やご要望を踏まえ、今後のまちづくりに関する検討の方向性を、次のとおり整理します。

### ①土地区画整理事業全般に関すること

#### ◆主なご意見・ご要望

- ・区画整理のメリットだけでなく、デメリットもしっかりと理解する必要がある。
- ・第1案及びその縮小版では事業期間が長く減歩率が高すぎるため現実的でないとする。
- ・区画整理後に固定資産税が上がるのは困る。
- ・アンケートの回答数が少ないため、このまま区画整理を進めるのは避けるべき。

#### ■まとめ

令和4年度のアンケート調査では、重点地区を土地区画整理事業で一体的に整備する第1案が最も多く方に選ばれましたが、今回の意見交換会において、第1案及びその縮小版では事業期間が長いことや減歩率が高く、土地所有者への負担が大きすぎることから、このまま事業を進めるべきではないとのご意見を多くいただきました。

昨年度のアンケート調査では、土地区画整理事業を実施する場合のデメリットを十分に伝えることができなかつたものと考えられるため、今後は、土地所有者の皆様が正確な判断をしていただけるよう、丁寧な情報提供を行ってまいります。

### ②都市計画道路や駅前広場などの整備に関すること

#### ◆主なご意見・ご要望

- ・車道としっかり区切られた歩道を整備してほしい。
- ・都市計画道路と駅前広場のみの整備であれば短期間で終わられるため、それらを先行して整備してほしい。
- ・区画整理方式ではなく用地買収方式であれば、土地の提供に応じた代金が支払われるため、事業に賛成してもよい。
- ・すずらん通りに歩道がない。既存の道路を拡幅して、歩道を整備した方が安全に利用でき良いのではないかと。

#### ■まとめ

意見交換会では、道路整備の事業に協力する旨の発言がみられたほか、都市計画道路や駅前広場の先行的な整備を求めるとのご意見をいただきました。

これらのご意見を踏まえ、今後は、重点地区を一体的に整備する手法とは別の整備手法も含めて検討してまいります。

### ③所有地の減歩に関すること

#### ◆主なご意見・ご要望

- ・自宅の敷地面積が狭いため、減歩後の土地で再建築ができるか心配である。
- ・所有地を提供してまで、自分の土地を整備したいとは思わない。
- ・重点地区内の地権者だけが所有地を提供しなければならないのは、不公平に感じる。

#### ■まとめ

第1案の減歩率（41%程度）や縮小版の減歩率（28%程度）に対し、減歩後は自宅の再建築ができなくなることを危惧するご意見や、次の世代に土地を継ぐ予定がないため、減歩をしてまで土地の整序をしたくない、などのご意見をいただきました。

今後は、整備範囲や整備内容の見直しを通じて、減歩率の抑制を図り、土地所有者にとって負担の少ない事業計画の作成について検討してまいります。

#### ④家屋の移転、補償に関すること

##### ◆主なご意見・ご要望

- ・交通量の多い道路沿いには移転したくない。
- ・移転先がすぐ近くに確保されない場合は事業に同意したくない。
- ・現在住んでいる場所が気に入っているため、重点地区内であっても遠くへ移転したくない。

##### ■まとめ

意見交換会では、自宅の移転に伴う補償金がどの程度支払われるのか、移転先の住環境が事業前から大きく変わることはないのか、などのご質問を多くいただきました。

今後は、土地区画整理事業や道路整備事業における移転補償について、具体的な事例を交えながら周知することにより、皆様の疑問や不安の解消を図ってまいります。

#### ⑤新たな整備案の作成に関すること

##### ◆主なご意見・ご要望

- ・主要な道路は、幅員が狭い上に道路内に電柱が建っているため、自動車同士のすれ違いが困難な箇所がある。
- ・駅周辺の空き地や、しずか館の跡地を有効活用できないか。
- ・重点地区をさらに細分化し、合意形成が完了した地域から順に事業に着手するのも、一つの方法ではないか。

##### ■まとめ

意見交換会では、重点地区内における道路や排水など、生活環境における課題が挙げられましたが、今後は、優先的に取組むべき課題について検討し、総事業費の縮減や事業期間の短縮、減歩率の抑制が図られるよう、より実現性が高い整備案の作成に取り組めます。

また、土地区画整理事業を不安視するご意見が多く出されていることを受け、現行の整備案ありきではなく、範囲を縮減するなど新たな整備案についても並行して検討を進めていきます。



日中の栗橋駅東口



夜間の栗橋駅東口



電柱を避けて通行する車両



歩行者を避けて通行する車両

## Q & A

意見交換会において寄せられた主なご質問を、Q&A形式で紹介します。

**Q1.**重点地区では、土地区画整理事業を行うことが決定しているのですか。

**A1.**土地区画整理事業は、あくまでも第1案または縮小版に基づき整備を進めていく際に考えられる手法です。

そのため、重点地区で土地区画整理事業を行うことが決定しているわけではありません。

**Q2.**土地区画整理事業の実施に伴い、自宅を建てるための広さの土地が残らない場合でも、所有地を提供する必要があるのですか。

**A2.**事業後に宅地の面積が著しく小さくなる場合は、次の対応が考えられます。

- ・建物を建てるための十分な宅地面積を確保するため、事業後の宅地に隣接して保留地※を定めた上で、その保留地（付け保留地）をご購入いただく方法
- ・土地を提供する代わりに、金銭（清算金）をお支払いいただく方法

※保留地：土地所有者から提供いただいた土地のうち、売却され事業費に充てられる土地をいいます。

**Q3.**第1案では減歩率が41%と試算されていますが、地区内の土地が一律で41%減歩されるということですか。

**A3.**お示ししている減歩率は、重点地区内の平均値です。それぞれの土地の減歩率は、土地区画整理事業前と事業後の土地の価値の差に応じて変動します。

例えば、接道状況が悪く評価額が低い農地は、区画整理後に土地の価値が大きく向上する分減歩率も高くなるため、結果として全体の公平性が保たれる仕組みとなっています。

**Q4.**移転先の土地は選ぶことはできますか。

**A4.**土地区画整理事業では、「照応の原則」に基づき、事業の前後でそれぞれの土地の環境が相対的に大きく変わらないよう設計することとなります。

そのため、皆様のご意向を全て事業に反映できるものではございません。

**Q5.**自宅は築年数が長いため、不動産としての価値はほとんど残っていません。この場合、移転補償額がゼロになってしまうこともあるのですか。

**A5.**移転に伴う補償額は、一般的な不動産売買のように買手の希望額や固定資産税の減価償却等に応じて決まるのではなく、公共工事の補償の基準に沿って算定されます。

そのため、建築後相当の年数が経過している場合でも、著しく安い額とはなりません。

**Q6.**地区外に移転する場合でも、補償金は支払われるのですか。

**A6.**実際に地区内で移転しない場合も補償金は支払われますが、その場合は各自で地区外の土地を購入していただくこととなります。

**Q7.**所有地が都市計画道路にかかっています。区画整理や道路整備事業が行われた場合、事業後の土地はどうなるのでしょうか。

**A7.**土地区画整理事業の場合は、減歩した上で現在の所有地の近くに移転先が定められます。一方で、道路整備事業（用地買収方式）の場合は、都市計画道路にかかっている部分の土地が金銭により買収され、それ以外の土地はそのまま残る形となります。