

栗橋駅東まちづくり意向調査分析結果報告資料

令和5年3月 久喜市 建設部 都市計画課

この資料は、栗橋駅東口の「重点地区」における土地所有者を対象としたアンケートに関し、回答内容の分析を行った結果をまとめたものです。

意向調査の概要

(1) 調査期間

令和4年3月31日(木)から
令和4年9月30日(金)まで

(2) 対象者

重点地区内の土地所有者 223名

(3) 設問内容

- ・望ましい整備範囲
- ・建物移転や土地提供に対する条件
- ・駅東口にあると便利だと思う施設等
- ・まちづくり全般に関するご要望、ご意見

(4) 回収率

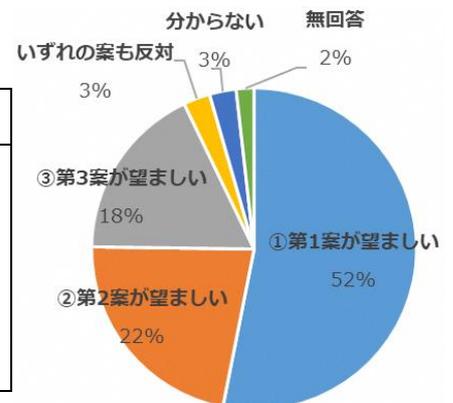
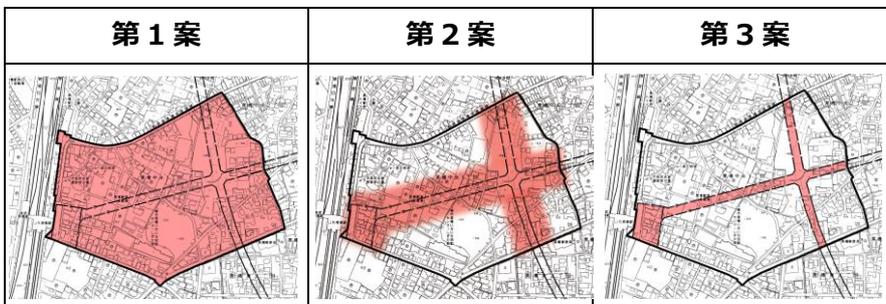
対象者のうち113名(50.7%)から回答をいただきました。



回答票の集計

(1) 望ましい整備範囲

半数を超える方から第1案が選ばれました。



それぞれの案を選択した主な理由については、以下のとおりでした。

第1案を選んだ理由	数	第2案を選んだ理由	数	第3案を選んだ理由	数
暮らしやすいまちに生まれ変わることが期待できる	11	(第1案と比べ) 早期の整備が可能で、一定の整備効果がある	9	(他の案と比べ) 最も早期の整備が可能である	11
生活道路等の整備(拡幅等)が必要	8	(第1案と比べ) 実現可能性が高いと感じる	4	大規模な整備の必要性を感じない	2
全体を見据えた整備が望ましい	8	大きな変化を望まない	3	実現できる可能性が高い	1
公共・公益施設等の整備が必要	3				

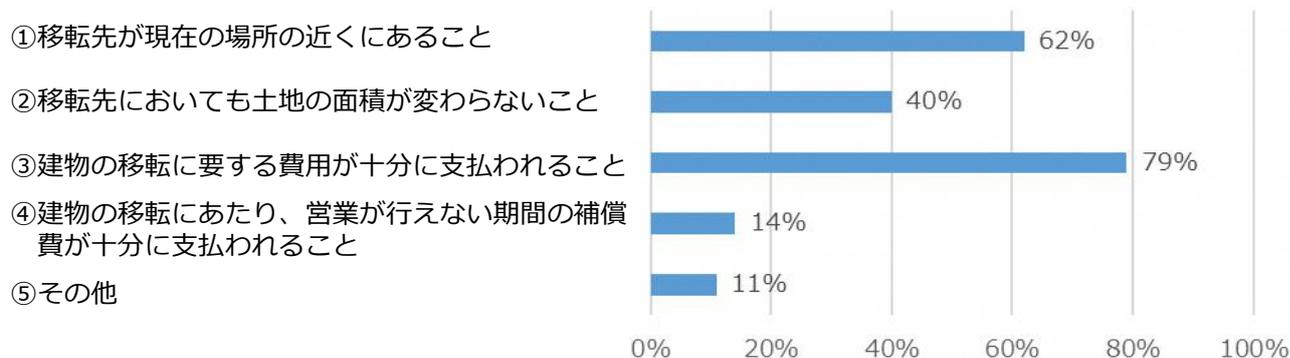
※いずれの案も選択していない方からは、整備の必要性を感じない、課題が分からない、今の情報では判断ができない等のご意見をいただきました。

(2) 建物移転や土地提供に対する条件

建物移転や土地提供に対する条件については、それぞれ以下のとおりでした。

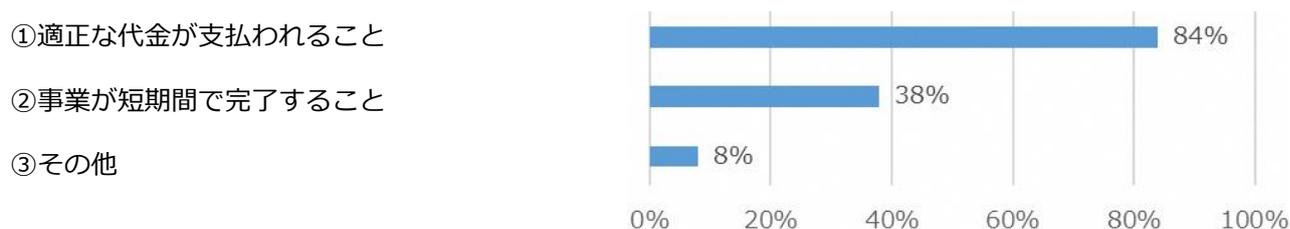
○建物移転の条件(複数回答可)

「①移転先が現在の場所の近くにあること」、「③建物の移転に要する費用が十分に支払われること」が多く挙げられています。



○土地提供の条件(複数回答可)

「①適正な代金が支払われること」が多く挙げられています。



(3) 駅東口にあると便利だと思う施設等

駅東口にあると便利だと思う主な施設等については、それぞれ以下のものが挙げられました。

普段、買い物に行く機会が多い方		普段、栗橋駅を利用する方	
分類（主な内訳）	数	分類（主な内訳）	数
商業施設（スーパー、コンビニ、飲食店等）	64	駅前広場、ロータリー	38
歩道	35	商業施設（スーパー、コンビニ、飲食店等）	25
道路（自転車専用道、広幅員道路等）	13	防犯・安全施設（交番、街灯）	14
医療施設	8	歩道	6
公園	7	公共施設（市役所、コミュニティーセンター、図書館等）	6

(4) まちづくり全般に関するご要望、ご意見

まちづくり全般に関するご要望、ご意見（自由記載）は、以下のものが挙げられました。

分類	主な要望	主な意見
施設整備等	道路の拡幅、歩道、公園等の整備	駅前に市役所は不要
	商業施設の整備	公共施設、商業施設よりも住宅の整備が必要
	その他（ロータリー、医療施設、避難施設、スポーツ施設等）	
まちづくり全般	栗橋の個性（歴史、自然等）を活かしたまちづくり	
	若い世帯が暮らしやすいまちづくり	
整備手法	早期の事業実施 等	新たな道路整備は不要 等
その他	交通指導や安全パトロールを行うボランティアへの報酬の増額	アンケート回答票の様式について

回答内容の分析

(1) 望ましい整備範囲と建物移転に対する条件との関係

望ましい整備範囲として、いずれの案を選んだ回答者も、その多くが移転条件として「①移転先が現在の場所の近くにあること」、「③建物の移転に要する費用が十分に支払われること」を選択しています。

また、第1案を選んだ回答者の半数近くが、「②移転先においても土地の面積が変わらないこと」も選択しています。

この結果から、いずれの案であっても、移転を伴う土地所有者に対しては、十分な移転補償費や移転前と同等の土地面積を確保するとともに、移転先が遠くならないよう配慮する必要があるといえます。

問1 望ましい案	問2 移転条件	指摘者数	問1 選択者に占める割合
第1案	①移転先が現在の場所の近くにあること	33	55%
	②移転先においても土地の面積が変わらないこと	27	45%
	③建物の移転に要する費用が十分に支払われること	49	82%
	④建物の移転にあたり、営業が行えない期間の補償費が十分に支払われること	6	10%
	⑤その他	6	10%
第2案	①移転先が現在の場所の近くにあること	18	72%
	②移転先においても土地の面積が変わらないこと	9	36%
	③建物の移転に要する費用が十分に支払われること	22	88%
	④建物の移転にあたり、営業が行えない期間の補償費が十分に支払われること	3	12%
	⑤その他	3	12%
第3案	①移転先が現在の場所の近くにあること	15	75%
	②移転先においても土地の面積が変わらないこと	5	25%
	③建物の移転に要する費用が十分に支払われること	14	70%
	④建物の移転にあたり、営業が行えない期間の補償費が十分に支払われること	4	20%
	⑤その他	1	5%

(2) 望ましい整備範囲と土地提供の条件との関係

望ましい整備範囲として、いずれの案を選んだ回答者も、その多くが土地提供の条件として「①適正な代金が支払われること」を選択しています。

また、一般的に事業が長期化する傾向のある第1案を選んだ回答者においても、3割以上の方が「②事業が短期間で完了すること」を選択しています。

この結果から、いずれの案であっても、土地の提供が必要となる土地所有者に対しては、適正な代金の支払いに配慮するとともに、事業の短縮化に努める必要があるといえます。

問1 望ましい案	問3 土地提供の条件	指摘者数	問1 選択者に占める割合
第1案	①適正な代金が支払われること	54	90%
	②事業が短期間で完了すること	20	33%
	③その他	2	3%
第2案	①適正な代金が支払われること	24	96%
	②事業が短期間で完了すること	9	36%
	③その他	1	4%
第3案	①適正な代金が支払われること	15	75%
	②事業が短期間で完了すること	13	65%
	③その他	4	20%

(3) 駅東口にあると便利だと思う施設等の実現可能性

駅東口にあると便利だと思う施設等の回答結果について、各案における実現可能性は、以下のとおりになると想定されます。

第1案は、重点地区の全域を整備対象とするため、長い事業期間と多額の事業費を要しますが、道路や公園の整備をはじめ、商業施設や医療施設の立地を誘導できる可能性があります。

第2案は、第1案よりも整備範囲が限られるため、道路や公園については、条件を整えることにより整備は可能ですが、商業施設、医療施設が立地可能な土地の整備は難しいと思われます。

第3案は、整備範囲を駅前広場及び都市計画道路に限定するため、回答者の皆様が求める施設等の立地を進めることは難しいと思われます。

分類	指摘者数	実現可能性		
		第1案	第2案	第3案
商業施設（スーパー、コンビニ、飲食店等）	64	○	△	×
歩道	35	◎	△	△
道路（自転車専用道、広幅員道路等）	13	◎	△	△
医療施設	8	○	△	×
公園	7	◎	○	×

◎：実現可能、○：条件が揃えば実現可能、△：部分的に実現可能性あり、×：実現不可

分析結果を踏まえた第1案のシミュレーション

アンケートで最も多くの方に選ばれた第1案について、分析結果を踏まえ、概算事業費、減歩率、事業期間等を試算しました。

<ul style="list-style-type: none"> ■ 整備面積 約13ha ■ 概算事業費 約64億円 ■ 減歩率 41%程度 ■ 事業期間 30年程度 ※ <p>※埼玉県内で施行中の土地区画整理事業（本案とおおむね同規模のもの）における平均的な事業期間です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内谷・会ノ谷地区（さいたま市） ・南与野駅西口地区（さいたま市）など 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 整備案（別紙「整備イメージ図」参照） 
---	---

アンケート回答者のうち、半数以上の方が商業機能の充実を求めていることや、「移転先が現在の場所の近くにあること」を移転条件としていることを踏まえると、スーパーマーケットなどの立地が可能となるまとまった土地や、地権者の移転先を確保することができる第1案は、多くの方のご要望に沿うものといえます。

一方で、アンケート回答者のうち、約4割の方が「事業が短期間で完了すること」を土地の提供条件としている点を踏まえると、他の2案よりも地権者が多く、事業が長期間に及ぶ可能性が高い第1案では、地権者の皆様の合意を得ることが難しくなると想定されます。

第1案（縮小版）の検討

前述の第1案の懸念事項を踏まえ、第1案を基に整備範囲などを縮小した案を作成し、概算事業費、減歩率、事業期間等を試算しました。

- 整備面積 約9ha
- 概算事業費 約44億円
- 減歩率 28%程度
- 事業期間 21年程度 ※

※埼玉県内で施行中の土地区画整理事業（本案とおおむね同規模のもの）における平均的な事業期間です。

- ・白子三丁目地区（和光市）
- ・新田駅西口地区（草加市）など

- 整備案（別紙「整備イメージ図」参照）



この案は、整備範囲が縮小されますが、まとまった土地や、地権者の移転先を確保することも可能であり、都市計画道路やその沿道に限定して整備する案では、実現することが困難な大きな公園の配置なども計画できるため、おおむね地権者の希望に沿ったものといえます。

また、第1案と比較して、概算事業費は約20億円、減歩率は13%、事業期間は9年ほど削減できる見込みです。

今後の進め方

今回お示しした案を基本として、整備する施設の内容等を精査し、再度、概算事業費や事業期間のほか、減歩率などを算出いたします。

また、これらの算出結果を地権者の皆様にお示しした上で、改めてご意向を確認するとともに、同意率などを把握し、事業の採算性と実現性について検証を進めます。

地権者の皆様におかれましては、引き続きご協力を賜りますようお願い申し上げます。