

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 意見交換

1. 久喜駅西口周辺のまちづくりについて

<意見：久喜駅西口周辺のまちづくりの経緯について>

資料のP18に「積極的な取り組み意思がある銀座商店会内で検討を進めた」とあるが、Aブロックの県道の向かい側は、積極的ではなかったから再開発エリアから除外されたのか、話し合いの結果除外されたのか教えていただきたいです。

<回答>

資料のP17の基本方針を定める際のアンケートの結果では、県道北側の方は現状に満足しており、県道南側の方は改善したほうがいいとの意見が多く寄せられました。そのような中で、まちづくりに積極的な意思があった銀座商店会に現在の区域を作成していただき、その後、説明会を実施し、9割の方が賛成側の意思であったため、まずはこの区域でまちづくりを進めることに決定いたしました。今後も権利者の皆様と意見交換を行いながら計画の深度化を図ってまいります。

2. 再開発事業について

<意見：再開発事業の検討状況について>

建築資材、人件費などの物価高騰や金利上昇がある中で、全国的に多くの再開発事業が遅延や中止になっています。今回の久喜駅西口周辺の再開発について、この状況を踏まえて、どのように考えているのでしょうか。

<回答>

物価高騰などにより遅延や中止になっている再開発事業があることは承知しています。一方で、順調に進んでいる再開発事業も数多くあります。昨今の社会情勢を踏まえた上で、今回の事業の適切な規模を検討していく必要があると考えています。

また、事業を実施する民間事業者へのヒアリングを密に行うことで、事業の推進に努めてまいります。

<意見：再開発事業への合意について>

再開発事業を行うためには、権利者の2/3以上の合意が必要になると思いますが、ブロックごとに2/3以上の合意が必要となるのでしょうか。

また、私は再開発を行わずに、現状のまま住み続けたいと考えています。もしも権利者全体の2/3以上の合意が得られ、事業が進んだ場合、事業に合意しなかった権利者に対して、行政執行を行うことはあるのでしょうか。

<回答>

ブロックごとでの合意ではなく、権利者全体の2/3以上の人数の合意と、合意した権利者の所有している土地の面積の合計が再開発エリア全体の2/3以上の面積を満たすことが、法律上の組合設立の条件ですが、皆様にご理解いただけますよう、丁寧な説明に努めてまいります。

また、再開発事業を進めていく際には、権利者の皆様にご理解いただけるよう意見交換を重ねながら事業に合意いただけるよう努めてまいります。

<意見：再開発事業における補償等について>

今回の説明会の内容がこれまでの説明会で出た権利者の意見を反映しているのか疑問が残ります。今までの説明会では、テナントで商売をしたくないという意見や、どういう形で商売が継続できるのか知りたいといった意見などがありました。こういった意見を吸い上げて、反映してくれるような説明会を行わないと関係者の協力を得られないと思います。私は、再開発事業が行われた際には移転を検討しているので、説明会では、補償などの具体的な説明をしていただきたいと思います。

<回答>

補償内容などの具体的な話については、これから皆様と検討を進めていく中でとりまとめていくものなので、現時点では、お伝えできることに限りがありますが、このようなことが事業への合意の判断材料になるものと承知しております。今年度末に開催予定の説明会で、少しでも具体的な話ができるよう、引き続き、市や権利者の会役員と議論を進めてまいります。

<意見：再開発事業における行政等の役割について>

今回の再開発事業での久喜市、コンサルタント、開発事業者の役割は、それぞれどのようなものでしょうか。

まず、今回の再開発事業は、民間の事業なんでしょうか。また、行政は資金面の援助を行うのでしょうか。

<回答>

この度のまちづくりは、権利者の皆様が主体となって進めていく再開発事業を基本に検討を進めておりますが、地域の課題を解消するための事業であるため、久喜市としては、検討業務を行ったり、事務局を担うなどの支援をしております。再開発事業の資金につきましては、基本的には事業に進出する民間事業者に資金調達をしていただきますが、共有部分の整備に関する費用など、法令に基づく補助の対象となるものは、資金の援助を行うものです。

今後、権利者の皆さまや市などのそれぞれの役割について図面などを用いて説明いたします。

<意見：再開発事業における行政の負担について>

行政からの補助額はどのくらいになるのでしょうか。わかるようであれば、教えていただきたいです。

<回答>

エレベーターなどの共有部分の整備費用や建物の除却費用などが補助対象となり、国、地方自治体、民間事業者でそれぞれ負担することとなります。

他の地方自治体の再開発事業では、補助額が総事業費の10%程度となる事例が多く見受けられました。今後、詳細な内容の検討を進めていく中で、補助額等をお示ししてまいりたいと考えております。

<意見：組合の設立時期について>

法的な効力のある組合の設立は、いつ頃になるのでしょうか。

<回答>

資料では期間を提示しておりますが、合意形成の関係や法的手続きの進捗状況に合わせて、組合設立の時期を検討していくこととなります。

事務局としては、なるべく早く事業を実施したいと考えております。

<意見：今回の再開発事業のメリット・デメリットについて>

今回の事業について、メリット、デメリットを次回説明会等で説明していただきたいと思います。

また、現時点では、「今後」、「これから」というあいまいな発言になることは理解できますが、もっと具体的な内容を説明できるよう要望いたします。

<回答>

ご指摘のとおり、これから権利者の皆様とともに検討を進めるため、このような表現となりましたが、もっと具体的な内容を役員会含めて皆様にご提示できるよう、努めてまいります。

<意見：再開発事業の権利者に対するリスクについて>

マンションの入所者が決まらない場合や店舗に入るテナントが見つからないなどにより、再開発事業の採算が取れなかった場合、権利者のリスク等はあるのでしょうか。

<回答>

採算性も含めて民間事業者が責任を持ち、権利者にはリスクがない形で事業を進めていくこととなります。採算が取れない計画では、民間事業者は事業に進出しませんので、慎重に検討していく必要があります。口頭でのみの説明ではわかりづらいため、この内容も今後の説明会でお示しいたします。

3. バスターミナルについて

<意見：バスターミナルのシミュレーション等について>

バスターミナルについてのシミュレーション等があれば、お示しいただきたいです。

<回答>

駅周辺の交通量調査の結果、朝方ピーク時の1時間あたりの停留台数68台を処理できるよう検討を進めているところでございます。

<意見：バスターミナル整備の目的について>

バスターミナルについて、自転車や歩行者の安全を確保できるよう検討しているという認識でよろしいでしょうか。

<回答>

バスターミナルは、車両の円滑な交通を確保するとともに、歩行者や自転車の安全を確保するためのものがございます。