

栗橋駅東口周辺におけるまちづくり

意見交換会

1. これまでの検討状況：整備範囲の案

案1



- 整備範囲
重点地区全体
- 特徴
 - ・まちを一体的に整備するため、良好な街並みをつくり出すことができます。
 - ・全ての宅地が整備対象となるため、宅地の利用価値を大きく高めることができます。

案2



- 整備範囲
駅前広場及び都市計画道路の沿道の一部
- 特徴
 - ・都市計画道路沿道の宅地を、利用価値の高い形状に整えることができます。

案3

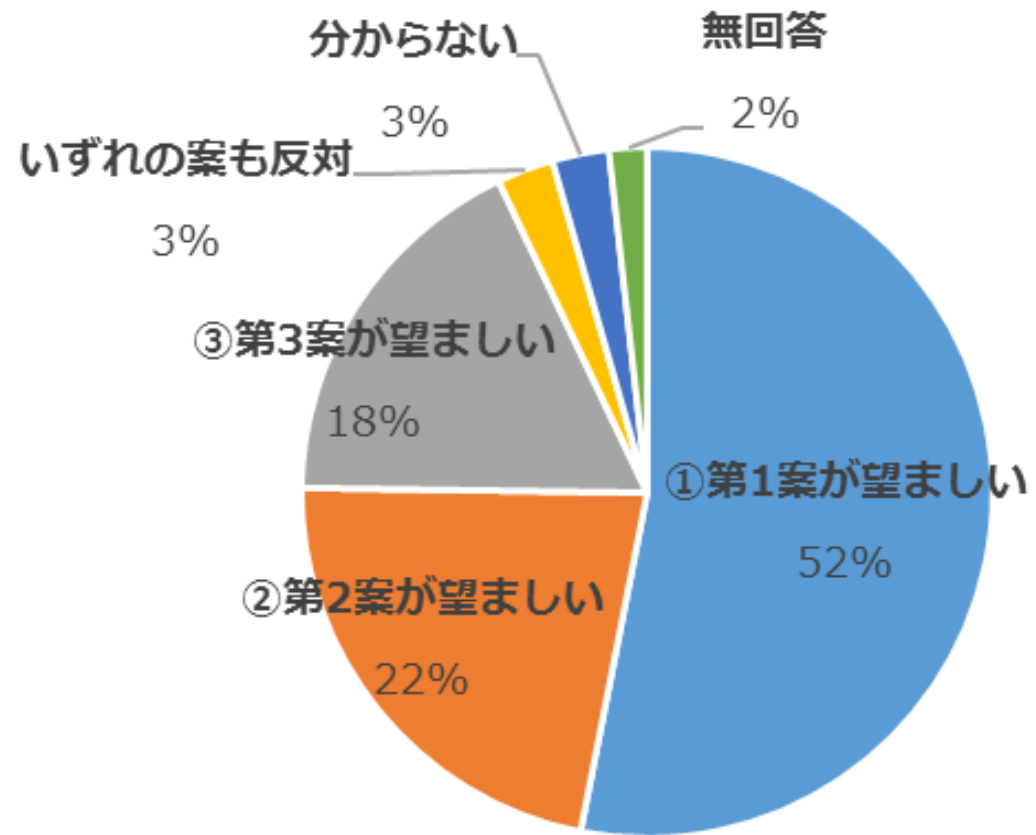


- 整備範囲
駅前広場と都市計画道路
- 特徴
 - ・駅前広場や都市計画道路の沿道において、狭い土地や整形でない土地など、利用価値の低い土地が残ってしまうおそれがあります。

1. これまでの検討状況：アンケートの実施結果

【望ましい整備範囲】

	回答数	割合
① 第1案が望ましい	60	52%
② 第2案が望ましい	25	22%
③ 第3案が望ましい	20	18%
その他	8	8%
合計	113	100%



1. これまでの検討状況：アンケートの実施結果

【まちづくりに関するご意見・ご要望】

○まちづくり全般

種別	概要	回答数
ご要望	栗橋ならではの個性（歴史、自然、鉄道）を活かしたまちづくり	9
	若い世帯が暮らしやすいまちづくり	3
	土地の利用価値向上	2
	住みやすいまちづくり、きれいなまちづくり	各1
ご要望	早期の事業実施	8
	事業費削減、実現性の高い計画策定、市による土地買収、大規模な整備、民間活力の活用	各1

○施設整備等

種別	概要	回答数
ご要望	道路の拡幅・歩道の整備	40
	公園の整備	23
	商業施設の整備	6
	植栽の整備	4
	ロータリーの整備	3
	医療施設の整備	3
	避難施設の整備	3
	スポーツ施設の整備	3
	しずか館の活用	2
	街灯整備	2
ご意見	公共交通（バス）の整備	2
	公共下水道の整備、交番の設置、路上駐車場の整備、無電柱化	各1
	駅前に市役所は不要	2
	公共施設、商業施設より住宅地の整備を優先すべき	1
	道路の拡幅、駅前の商業施設、公園は不要	各1

1. これまでの検討状況：アンケートの実施結果

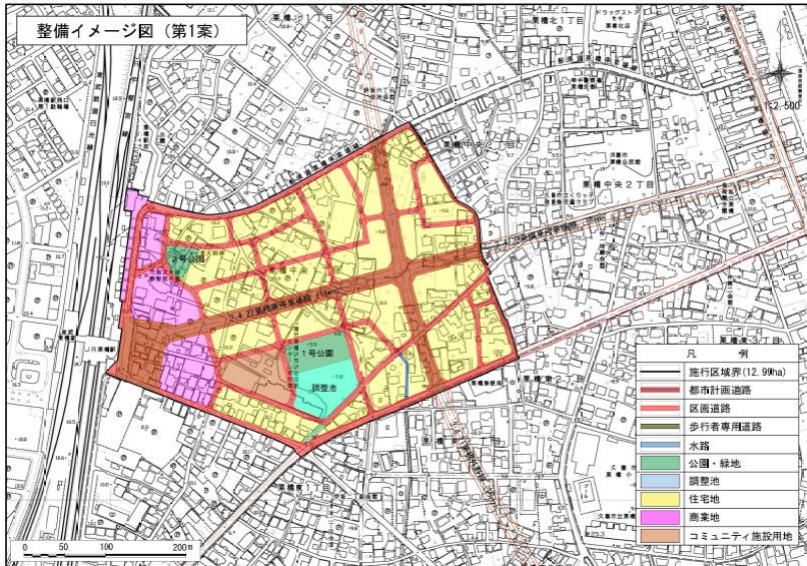
【整備を求める施設・機能】

分類	内訳	指摘者数
商業施設	店舗、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、西口への直通道路	13
医療施設		8
公園		7
防犯・安全	交番、街灯	7
公共施設	市役所、コミュニティセンター、図書館等	5
景観	電柱地中化	4
避難施設		3
その他施設・機能	ロータリー、福祉施設、子育て支援施設、文化施設、デジタル技術を活用した次世代施設、銀行、駐車場、公共交通機能（バス）等	7

1. これまでの検討状況：分析結果を踏まえた試算

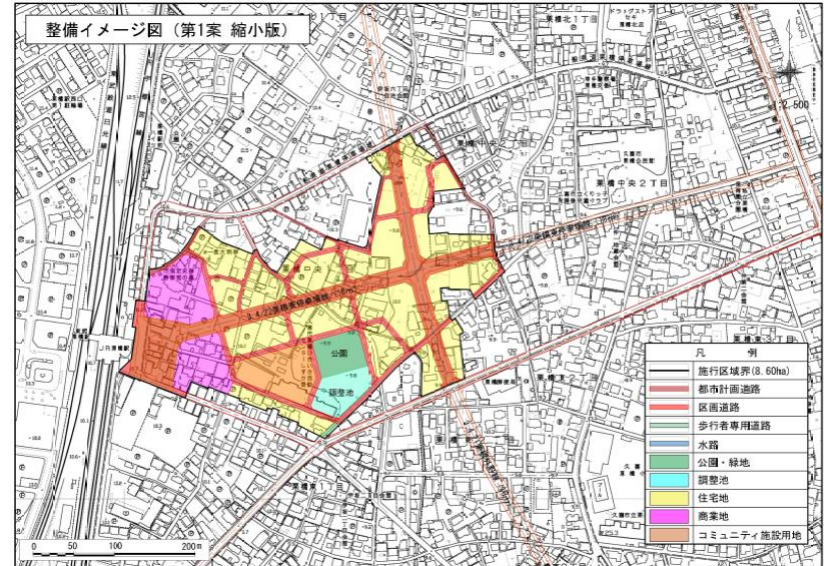
- アンケートで最も多くの方に選ばれた第1案について、分析結果を踏まえ、概算事業費、減歩率、事業期間等を試算しました。

【第1案】



■ 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

【第1案（縮小版）】



■ 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

2. 土地区画整理事業の仕組み

- ・ 第1案または第1案(縮小版)に基づくまちの整備に当たっては、「**土地区画整理事業**」の施行が想定されます。

【土地区画整理事業とは】

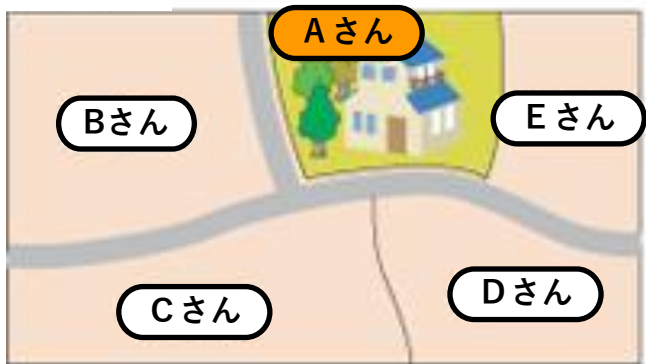
一定の区域内において、地権者の皆様が土地を少しずつ出し合い、その区域内の都市基盤を一体的に整備する事業のことです。

次のスライドにおいて、事業の仕組みをイメージ図で説明します。

2. 土地区画整理事業の仕組み：イメージ図

【土地区画整理事業とは】

事業前

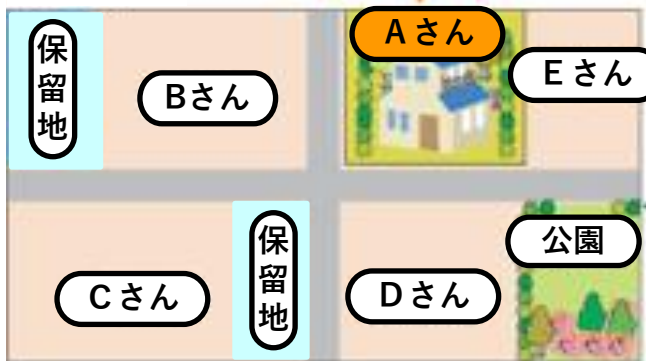


① Aさんの事業後の宅地

換地

減歩

事業後



② 公共減歩
(道路・公園などの用地)

③ 保留地
減歩

家屋移転
補償費

道路、公園など
の整備費

保留地

事業費

保留地処分金
国庫補助金
県・市町村費
公共施設管理者負担金
助成金その他

売却

(事業費の一部に充てる)

2. 土地区画整理事業の仕組み：メリットとデメリット

【土地区画整理事業の実施によるメリット】

①道路や公園などの都市基盤の整備

→道路や駅前広場、公園等の都市基盤が整備されるため、お住まいの方の利便性が高まります。

②自身の土地（宅地）の価値利便性の向上

→事業区域内の土地が整形になるため、土地の使い勝手が良くなります。

また、自身の土地（宅地）に接する生活道路の改善（幅員の増加）や土地の整形化などにより、土地の利便性が向上します。

③地権者の意向に沿ったまちづくりの推進

→地権者の皆様が主体となり、皆様の意向に沿ったまちづくりを進めることができます。

2. 土地区画整理事業の仕組み：メリットとデメリット

【土地区画整理事業で懸念されること】

①減歩の影響

→ 区域内の地権者の皆様は、土地の一部を提供する必要があるため、減歩後の土地において、住宅や店舗などを建てるのが難しくなる場合があります。

②事業期間の長期化

→ 既存の市街地において土地区画整理事業を行う場合は、多くの建物の移転や建替などに伴い、工事の規模が大きくなることが想定されるため、事業期間の長期化が懸念されます。

2. 土地区画整理事業の仕組み：事業が長期化した事例

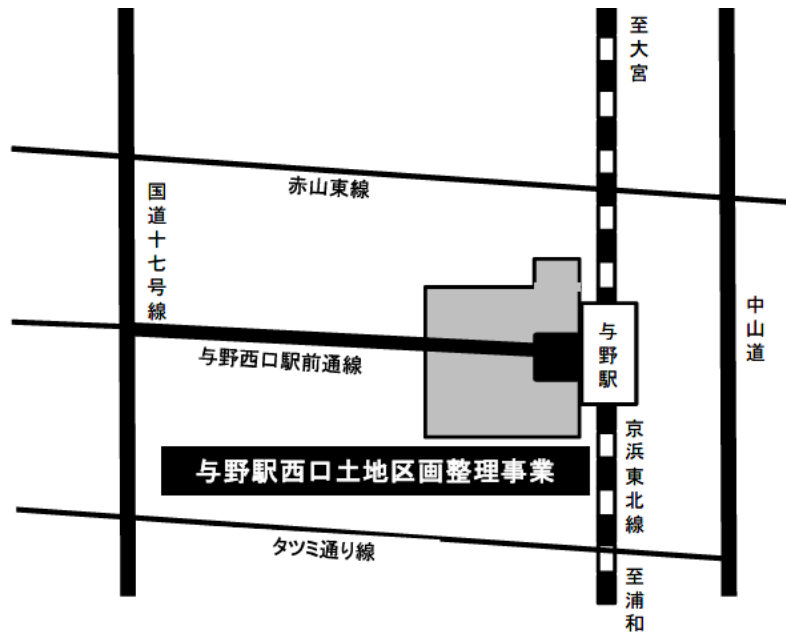
●与野駅西口土地区画整理事業：さいたま市

面積：8.3ha

事業期間：昭和43年～令和7年（施行中）※58年間

工事内容：与野駅西口駅前広場の整備

都市計画道路（3・4・117 与野西口駅前通線）の拡幅
区画街路18本（幅員4m～9m）の整備 など



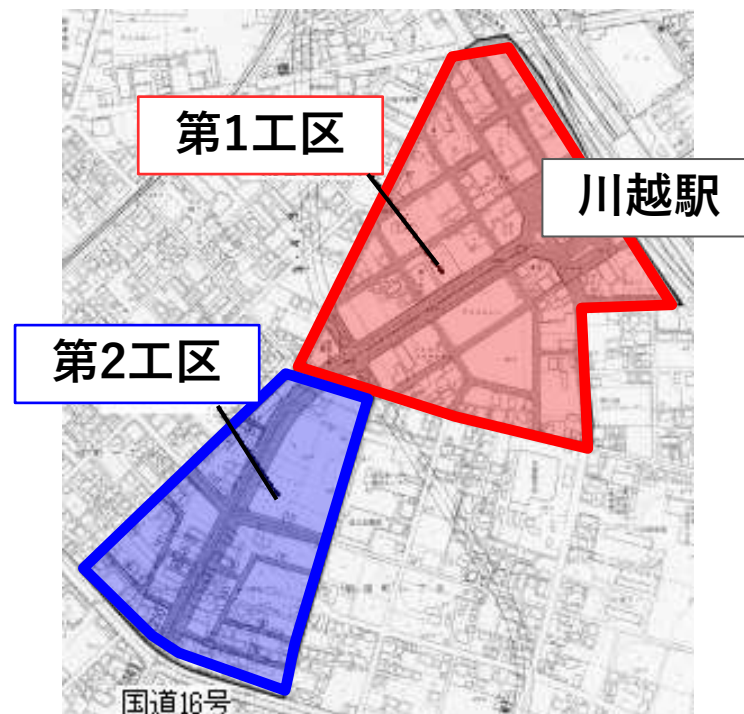
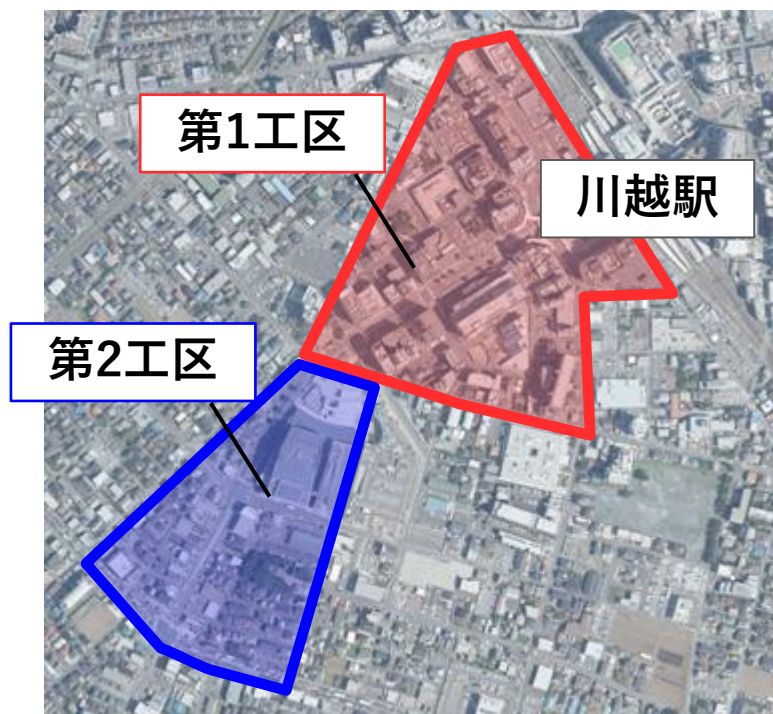
2. 土地区画整理事業の仕組み：事業が長期化した事例

●川越駅西口（第2工区）土地区画整理事業：川越市

面積：6.2ha

事業期間：昭和45年～平成23年（終了）※41年間

工事内容：都市計画道路（3・4・10 川越駅南大塚線）の拡幅
街区公園600㎡の整備 など



3. よくある質問

【土地区画整理事業 Q & A】

Q：現状で満足しているのに、なぜ土地区画整理事業を実施する必要があるのですか？

A：日常生活である程度満足していても、実際には多くの都市に関する問題があり、このような問題を放置すると、生活環境が悪化していくおそれがあります。

【都市問題の例】

- 道路の幅員が狭いために、交通事故が頻繁に発生する箇所や、消防車のホースが届かない住宅が点在している。
- 敷地に接する道路が法令上の基準を満たしていないため、新築や改築ができない土地がある。
- 子ども達が遊べる公園が近くにない。

3. よくある質問

【土地区画整理事業 Q & A】

Q：土地区画整理事業を実施する場合は、現在の建築物を移転させる必要がありますか？

A：区画整理の実施に当たっては、現在の土地利用にできるだけ配慮しますが、建築物の分布状況によっては、移転が避けられない場合もあります。

道路や公園等の整備効果などを踏まえ、適切な計画を検討していきます。

3. よくある質問

【土地区画整理事業 Q & A】

Q：建築物の移転はどのように行われますか？費用負担はどのようになりますか？

A：土地区画整理事業では、建物等の移転工事を所有者自らが行うことが原則となり、それに対して費用補償がなされます。
建築物の所有者に対する主な補償内容は、次のとおりです。

- ・ 建物等の移転補償：建物等を移転するために要する費用に対する補償
（現在の建物の状況に応じた補償額）
- ・ 仮住居の補償：移転期間中に仮住まいが必要な場合における家賃等に対する補償
- ・ 営業等の補償：移転期間中に営業等を一時休止するために生じる損失に対する補償

3. よくある質問

【土地区画整理事業 Q & A】

Q：土地区画整理事業が行われると、借地権や借家権の権利はどのようになりますか？

A：土地区画整理事業は、事業後も原則として現在の権利関係（登記状況）をそのまま継続させる事業です。そのため、借地権も対象地で権利が存続します。

また、借家権については、建築物がそのまま移転した場合、その建築物上に権利が存続しますが、借家権を定める当事者間で協議が整った場合は、移転に合わせて建築物を新築し、新たに借家権を設定することもあります。