

## 越谷市から「大袋駅東口周辺地区まちづくり基礎調査等業務委託」の報告がありました

## 第20回協議会について

令和7年7月19日に、第20回大袋駅東口周辺地区まちづくり協議会が北部市民会館で開催され、越谷市から令和6年に実施した「大袋駅東口周辺地区まちづくり基礎調査等業務委託」について報告がありました。

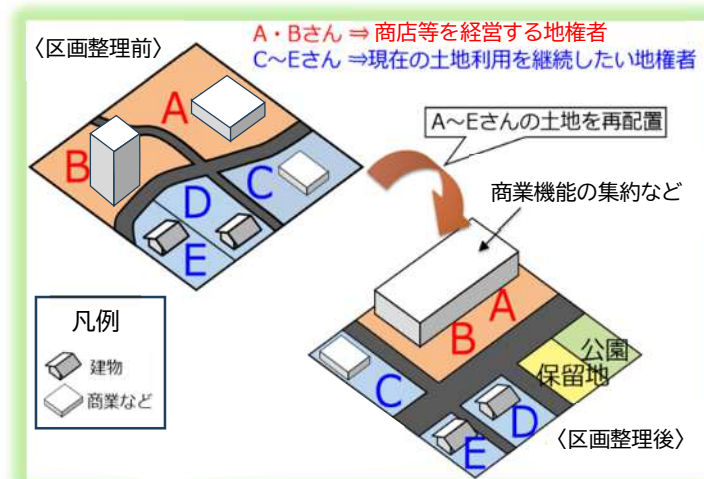
「大袋駅東口周辺地区まちづくり基礎調査等業務委託」は、令和4年に当協議会から越谷市に提出した“大袋駅東口周辺地区まちづくり構想”を実現するための整備手法を検討したもので、各整備手法で想定される事業費や事業期間を簡易的に算出したものです。



今回の協議会の報告では、“大袋駅東口周辺地区まちづくり構想”の“まちづくりのコンセプト”を最も実現できる整備手法との理由から、“**構想区域全域を対象とした土地区画整理事業**”を実施した場合の検証結果について説明がありました。

## 土地区画整理事業について

土地区画整理事業は、地権者から土地を一部提供(減歩)していただき、道路の整備や公共施設の整備、宅地の整形などが行われ、地域全体のインフラを向上させます。新しい道路や公園、広場が設けられることで、住民の生活の質が向上し、より便利で快適な生活環境が実現します。また、地域全体のアクセスが良くなり、コミュニティが活性化します。



【 土地区画整理事業のイメージ図 】

## 大袋駅東口周辺地区まちづくり構想について

令和4年に当協議会が越谷市に提出した“大袋駅東口周辺地区まちづくり構想”は、下記の“まちづくりのコンセプト”を基に、駅前広場、駅へのアクセス道路の整備、既存道路の改修、商業機能の集約、既存住宅のコミュニティ確保などを提案しています。

### 【まちづくりのコンセプト】

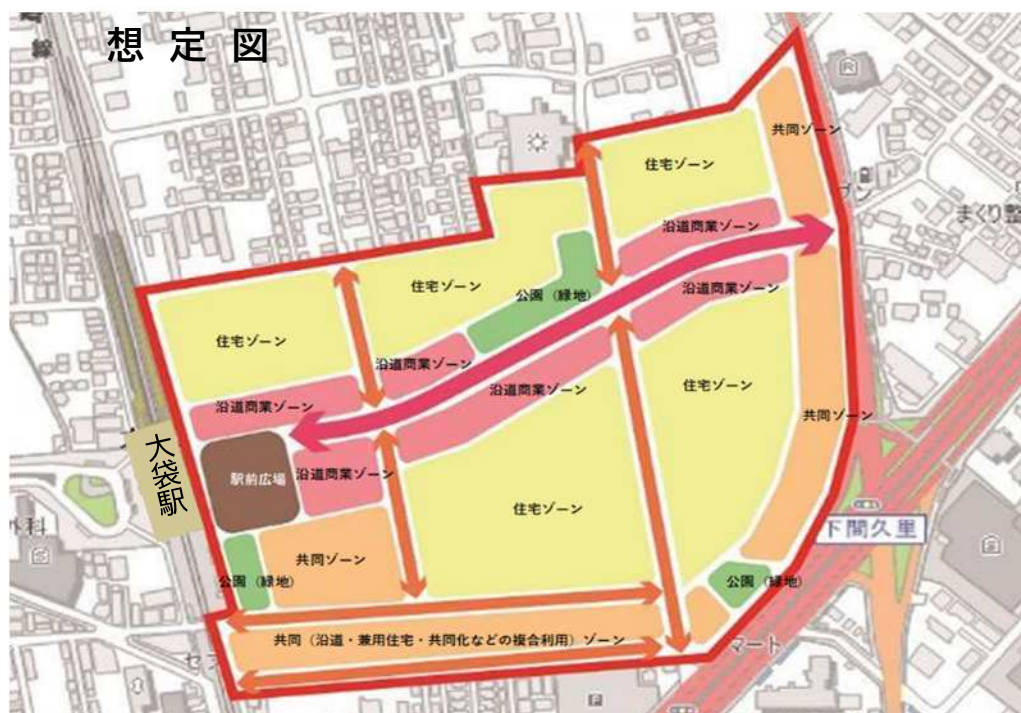
#### 5つの柱 – 駅前広場と道路を中心とした、安全で機能的なまち

- 1 駅を生活圏とする人たちが利用しやすい、安全で機能的な**駅前広場**の実現
- 2 駅前からアクセスしやすく、地域内を**安全に通行できる道路**の実現
- 3 地域住民が利用しやすく、住民の交流の場となる「**まちなかスペース**」の実現
- 4 地域住民が安心、安全で**快適に暮らせるまちなみ**の実現
- 5 今、地域に暮らす人たちと未来に続く人たちが、継続して対話できる**コミュニティの確保**

### 構想区域全域を対象とした土地区画整理事業

今回、報告された検証結果は“大袋駅東口周辺地区まちづくり構想”の区域全域で、下記の図の通り土地区画整理事業を実施することを想定したものです。

約 2,000 m<sup>2</sup>の駅前広場や、幅員14mの駅へのアクセス道路、区画の造成と併せて道路の整備（既存道路の改修）、商業機能の集約、既存住宅のコミュニティ確保など、構想区域全域を一体で整備し、構想のまちづくりを実現させる整備手法です。



※検討のための想定図であるため、土地利用・区域等について決定しているものではありません。

## 事業性の検証結果

※市からは、下記の理由から「構想区域全域を対象とした土地区画整理」の事業化は非常に課題が多い旨の話がありました。

### ① 事業規模が大きく事業費の確保が必要(事業費:約292億円)

概算になりますが、主な内訳は、道路、公園、上下水道、雨水貯留施設などの整備にかかる費用が約116億円、従前の建物や工作物を移転するための補償費に約156億円になります。

また、調査費や経費の他に約12億円の地権者に価値の減少分を補償する「減価補償費」相当額が必要となります。

### ② 先行買収による地区外移転が発生(減価補償地区)

既に宅地の価値が高く、建物が密集している本地区の土地区画整理事業は、区画整理事業後に宅地利用価値が高まり坪単価が上昇しても、宅地面積の減少により地区全体の宅地の総額が事業前より減少する「減価補償地区」となります。

通常の区画整理の場合、保留地を売却し事業費の財源としますが、減価補償地区の場合は売却する保留地が無く、更に減価補償費が必要となることから事業費の確保が課題となります。

実際の事業では、一部の宅地を先行買収して公共用地に充てることで、従前の宅地総額を小さくして減価補償費を出ないようにしますが、地権者の一部の方には、先行買収により地区外移転が必要となることが想定されます。

### ③ 土地の提供や清算金の負担(減歩率:平均18%)

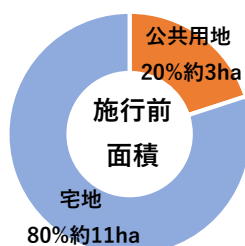
土地区画整理では、道路や公園など公共施設の整備、宅地の整形など公共用地を創出するため、地権者から土地を一部提供(減歩)していただくことになります。従前の土地の価格と換地処分後の土地の価格に不均衡が生じた場合、金銭で是正するものが清算金となります。

本地区は、比較的小規模な宅地が多いことから、減歩により建物が建たない面積となってしまうことを防ぐため、減歩をしない代わりに高い清算金の支払いをお願いする方や平均よりも大きな減歩をお願いする方が生じることが想定されます。

#### 【施行前後の土地利用面積の変化】

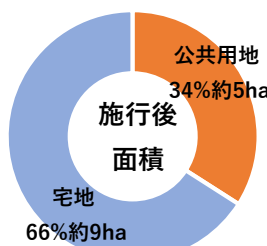
##### <施行前>

|      |       |
|------|-------|
| 公共用地 | 約3ha  |
| 宅地   | 約11ha |
| 合計   | 約14ha |



##### <施行後>

|      |       |
|------|-------|
| 公共用地 | 約5ha  |
| 宅地   | 約9ha  |
| 合計   | 約14ha |





#### ④ 長期に渡る事業期間(事業期間:約40～50年)

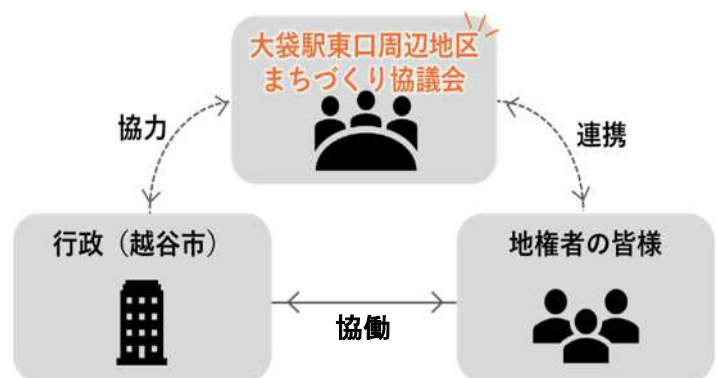
多くの住宅が密集している本地区で、新たな道路や街区を作り建物の移転を行うため、地権者の皆様に約1～2年間地区外での仮住まいをしていただくことが想定されます。駅前の街の機能を維持しながら1度に移転できる建物を15棟／年程度と考えると、約470棟の建物を順番に約30年かけて移転していただくことが想定され、公共施設の整備工事を実施する期間を考慮すると、事業全体で、40～50年ほど要することが考えられます。

### 今後の関わり方について

今後もまちづくり協議会では、整備手法の検討を進めていく予定ですが、今後の計画の方向性を決定するためには「地権者の皆様の合意形成」や「機運の高まり」が今以上に必要になると考えております。また、地権者の皆様からのまちづくりへのご賛同(大変高い賛同率)を得なければなりません。

引き続き、まちづくり協議会と越谷市が協力し、地元と連携しながら、この様な問題点のご意見を聞いた中で、地権者の方々の合意形成の進め方(意向調査や勉強会・説明会の実施等)など、まちづくりの検討を進めて行きたいと思っています。そのためにも、更に多くの方々に協議会にご参加いただき、一緒に意見を出し合い、共に考えることが重要になります。

今後とも協議会の活動に、ご理解・ご協力頂けますよう宜しくお願いいたします。



※構想(本編・資料編)については、  
越谷市公式ホームページ上で公開しています。  
ホームページ番号:10060



**O bukuro**  
East Gate Town

大袋駅東口周辺地区まちづくり構想2022  
(大袋駅東口周辺地区まちづくり協議会)

### お問い合わせ

大袋駅東口周辺地区まちづくり協議会 事務局  
〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷 4-2-1 越谷市役所都市整備部 市街地整備課  
電話 048-963-9231 (直通) FAX 048-965-0948  
Eメール shigaichi@city.koshigaya.lg.jp