

東武動物公園駅東口通り線 杉戸地区

杉戸町

# まち・道づくりニュース

第15号

発行/杉戸地区 まち・  
道づくり協議会  
平成26年1月31日

□ 記事：平成25年度 第1回幹事会報告、事業手法の検討等

## 「第1回幹事会」を開催しました。

平成25年12月12日（木）愛宕本町会館において、『東武動物公園駅東口通り線の整備について』幹事会を開催しました。

杉戸地区の幹事の方々にご参加いただき、都市計画道路及びその周辺の整備手法の再確認、平成24年度に実施した個別相談会における意向結果状況の再確認、現時点における意向結果を踏まえた整備手法の検討について意見交換が行われました。



### 議題 『東武動物公園駅東口通り線の整備について』

- ① 区域の特徴に合った整備手法は？
- ② 関係権利者の意向結果の再確認
- ③ 意向結果を踏まえた現時点での検討内容について

幹事の方々からは、個別相談会による意向結果を十分に精査して、この区域に合った整備手法を検討し、その実現に向けた方策を考えていこうとの意見交換が行われました。

## 議題 『東武動物公園駅東口通り線の整備について』

### 1・都市計画道路の整備手法として、この地区では次の手法が考えられます

#### ① 街路事業（街路：がいろ）

- ・都市計画道路の用地（道路拡幅部分）のみを県が買収します。
- ・建物が道路拡幅部分にかかる場合は、建物補償があります。

#### ② 沿道区画整理型街路事業（沿区：えんく）

- ・都市計画道路と沿道の区域を、区画整理の手法により整備するもので、道路用地は皆様の土地から面積の割合に応じて負担（減歩）していただくことで確保します。
- ・事業区域としては、都市計画道路から一つ奥の道路の沿道までを含めた、ある程度広い区域が望ましいと考えられます。
- ・区画整理に伴う建物移転等には、移転補償があります。

#### ③ 沿道整備街路事業（沿街：えんがい）

- ・街路事業と区画整理事業を組み合わせた手法であり、都市計画道路や周辺で土地を取得し、道路整備に伴う土地の入れ替え等の移転用地として活用します。
- ・希望者の土地について買収をします。また、建物の移転が伴う場合は移転補償があります。

### 2・平成24年度実施の個別相談会による意向結果の再確認

この意向確認は、整備手法の検討や、整備内容を決める上で大切な基礎資料となるものです。個別相談会では全57名の関係権利者のうち、46名の方から意向確認することが出来ました。

#### 【生活再建の問題内容】



#### 【土地の売却意向】



道路拡幅後の残地での生活再建について、問題があると回答された方が半数に至り、それらの問題内容を見ると、「残地が狭くなる」ことが大きな要因であることが判りました。

このことから、街路事業による整備だけではなく、残地での生活再建が図れるような工夫をすべきだと考えられます。

また、土地をお持ちの方を対象とした道路拡幅後の残地の売却意向については、半数以上の方は「売りにくい」との回答でしたが、残地の全部または一部について売却を希望された方は30%から40%に至りました。

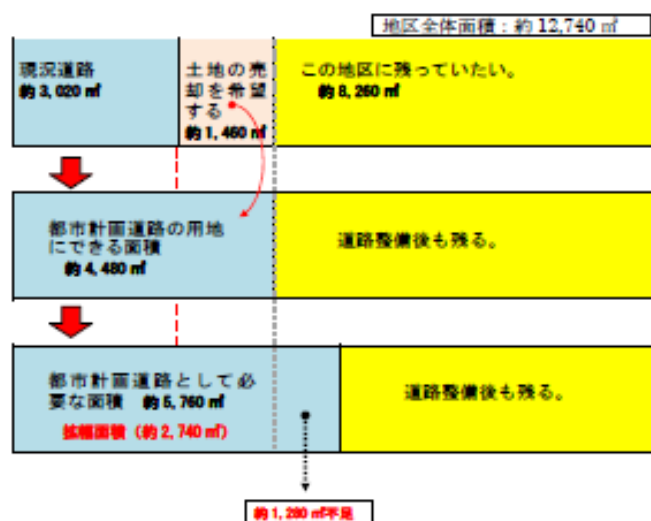
以上の結果から、道路拡幅により狭くなってしまふ残地の救済が必要であることに加え、売却意向の方がいらっしゃることから、都市計画道路及びその沿道部の整備手法の一つである「沿道整備街路事業（えんがい）」による整備の可能性が考えられるようになりました。

## 議題 『東武動物公園駅東口通り線の整備について』

### 3・沿道整備街路事業（えんがい）の可能性について

意向結果から沿道整備街路事業（以降「沿街」と記載）の可能性がみえてきましたが、この事業が成立する為には重要な条件があります。その条件とは、土地の売却希望面積が、都市計画道路の拡幅に必要な面積と概ね等しいことであり、この条件が満たされることによって買収地を活用した土地の入れ替え等の再配置が可能になります。

しかし、意向結果を参考として現時点の集計を行ったところ、以下の結果になりました。



検討区域全体における土地の売却希望面積は約 1,460 m<sup>2</sup>となり、現況道路面積と合わせると約 4,480 m<sup>2</sup>になりますが、道路拡幅後の都市計画道路の面積は約 5,760 m<sup>2</sup>であるため、約 1,280 m<sup>2</sup>が不足することが判りました。

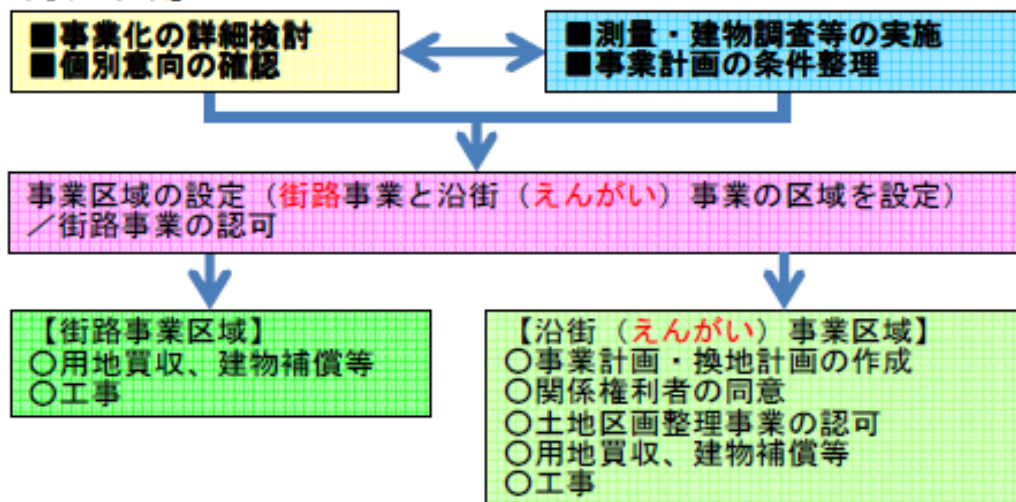
(※面積は図上で測ったものです。)

この集計結果により、検討区域全体を「沿街」で行うことは難しいことが判りました。しかし、今後の更なる検討によって、土地の売却希望面積と道路拡幅面積が概ね等しくなる範囲を「沿街」の区域とすることは可能です。

この場合、「沿街」の区域とならなかった箇所については、街路事業による整備が行われますが、都市計画道路としては一連の整備が行われることとなります。

以上の結果を踏まえ、今後も更に詳細な意向確認を行い、事業の成立に向けた検討を重ねていきたいと考えています。

#### 「今後の手順」



## ○ 商業分科会の活動について

### 「東口バル」の開催

ここ数年、来街者を招く「…祭り」といった当日限りのイベントから来店者を招きリピーターとなっていく機会が生まれる「街バル」に期待が寄せられているため、駅東口においても実施について検討を進め、開催しました。

#### (1) 第1回実行委員会（平成25年4月24日）

街バル実施の賛否等

#### (2) 第2回実行委員会（平成25年10月7日）

街バル実施の確認と参加店の決定

#### (3) 「東口バル」の開催

平成25年11月29日・30日の2日間

参加店【東口商店会】

やきとり春馬、ティーサロンすみれ、居酒屋のん喜

居酒屋ひろた、大衆割烹なかむら

【杉戸町中央商店会】

NO. TEA 'S BAR（ノーティーズバー）

開催の結果、1セット1,500円（1枚300円×5枚綴り）のチケットは145セット販売され、およそ725メニューが来店者に提供されました。

→ 今後の参考とするため、アンケート調査を実施し、検討を図ります。

※「バル」とは、スペイン語でバーを表す言葉で、日本ではチケットを購入し、バル参加店を巡りながら各参加店のオススメの一品を、飲み歩き・食べ歩きをするイベントです。

#### 実行委員会メンバー

- ・杉戸町商工会
- ・杉戸町中央商店会
- ・杉戸町
- ・宮代町商工会
- ・東口商店会
- ・宮代町
- ・日本工業大学（まちプロ）

## ○ 東武動物公園駅西口整備について



(イメージ図)

	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度
区画整理 (UR施行)		区画整理	区画整理	区画整理	区画整理	区画整理
街路事業 794A道路整備 (町施行)		街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業
新西口整備 (東武鉄道)			新西口整備	新西口整備	新西口整備	新西口整備



(イメージ図)

## 「まち・道づくり協議会」へのご意見・お問い合わせは…

会長：鈴木 豊（あづまや）  
事務局：杉戸町都市施設整備課  
都市計画整備担当

TEL：0480-32-0216  
TEL：0480-33-1111(内線375)  
FAX：0480-33-2958