

所沢都市計画事業

北秋津・上安松土地地区画整理事業

事業計画書

(第2回変更)

目 次

第 1	土地区画整理事業の名称等	1
1	土地区画整理事業の名称	1
2	施行者の名称	1
第 2	施行地区	1
1	施行地区の位置	1
2	施行地区位置図	1
3	施行地区の区域	1
4	施行地区区域図	1
第 3	設計の概要	2
1	設計説明書	2
	(1) 土地区画整理事業の目的	2
	(2) 施行地区内の土地の現況	2
	(3) 設計の方針	4
	(4) 整理施行前後の地積	6
	(イ) 土地の種目別施行前後対照表	6
	(ロ) 減歩率計算表	7
	(5) 保留地の予定地積	7
	(6) 公共施設整備改善の方針	8
	(7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要	13
	(8) 換地設計の方針	13
2	設計図	13
第 4	事業施行期間	13
第 5	資金計画書	14
1	収入	14
2	支出	15
3	年度別歳入歳出資金計画表	16

所沢都市計画事業 北秋津・上安松土地区画整理事業
事業計画書

第1 土地区画整理事業の名称等

1 土地区画整理事業の名称

所沢都市計画事業 北秋津・上安松土地区画整理事業

2 施行者の名称

所沢市北秋津・上安松土地区画整理組合（法第3条2項）

第2 施行地区

1 施行地区の位置

本地区は、所沢市の中心である西武池袋線・新宿線の所沢駅の東側約0.4～1.4kmに位置し、北側は都市計画道路・東幹線、東側は西武池袋線、西側と南側は所沢市道で囲まれた面積約27haの地区である。

2 施行地区位置図

別添「位置図」のとおり。

3 施行地区の区域

本地区に含まれる区域は次のとおりである。

所沢市大字北秋津字北ノ台、上ノ台、逢山、東境、生場、篠山、茨原前、中山、岨山、下ヶ谷戸、下川原、阿間巖下、牛沼道の各一部
所沢市大字上安松字谷戸崎、清水久保、道上の各一部

4 施行地区区域図

別添「区域図」のとおり。

第3 設計の概要

1 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本地区は、西武池袋線・新宿線の所沢駅に近接する好立地にありながら、地区の8割以上が農地や山林などの都市的低未利用地となっている。

そこで、本事業により、新たに公共施設の整備・改善を図ると共に、既存の自然緑地の保全に配慮した、安全・安心に生活できる住宅系土地利用の実現を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格、発展状況

本地区は、西武池袋線・新宿線の所沢駅に近接しながら、道路等の公共施設は未整備で、地区の大半は農地や樹林地として利用されており、地区の一部では小規模な宅地化が進んでしまっている状況にある。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

平成28年4月現在、地区内には80人が居住し、人口密度は約2.9人/haとなっている。

(ハ) 土地利用現況

本地区の土地利用の割合は次のとおりとなっている。

公共用地	3.5%
宅地	1.7%
農地	53.8%
山林	28.6%
<u>その他</u>	<u>12.4%</u>
計	100.0%

(ニ) 道路及び宅地の状況

地区北側の都市計画道路・東幹線など、地区外縁部には幅員6m以上の道路が存するが、地区内の現況道路のほとんどは幅員4m未満の狭隘道路となっている。

既存建付地群を施行地区から外しているため、地区内の宅地利用は全体の2%未満と少なく、農地や山林が多くなっている。

(ホ) 建物の高度化の傾向

本地区内の既存建物は2階建てまでとなっており、高度化の傾向はない。

(ヘ) 地 勢

地区南側の東西に延びる斜面緑地により、本地区の地形は南北に分割される。この斜面緑地より、北側は標高 67～69m程度のほぼ平坦な地形、南側は標高 53～56m程度のほぼ平坦な地形となっており、地区東側の西武池袋線沿い及び西側の市道沿いはそれぞれ地区内から下りの斜面を形成している。

(ト) 用排水

本地区内に用排水路はない。

(チ) 上水道、ガス等供給処理施設

本地区内には、既存建付地への供給処理を目的として上下水道及びガス管が埋設されている。

(リ) 学校等文教施設

本地区内に該当施設はなく、地区外西側に所沢市立北秋津小学校がある。

(ヌ) 工場の立地状況

本地区内に大規模な工場は立地していないが、車両塗装の作業場がある。

(ル) 地 価

本地区の地価は、平均 87,000 円 / m²である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

平成 26 年に改定された所沢市街づくり基本方針などの上位計画を踏まえ、本地区内に残る豊かな自然と調和のとれた住環境の創出を目指した低層戸建住宅による土地利用を基本としつつ、地区中央には生活利便施設を誘致し、利便性の高いまちづくりを計画する。

(ロ) 人口計画

住宅地として計画している土地利用は約 12.4ha あり、予定戸数は約 960 戸(1 宅地あたりの平均敷地規模は約 130 m²)、予定人口 約 2,200 人を計画する。このときの計画人口密度は約 80 人/ha。

(ハ) 公共施設計画

道路計画

地区外の都市計画道路 3・4・5 所沢駅東口線と 3・4・12 東幹線の交差点から地区中央を縦断する位置に、地区内の交通を集約する地区内幹線道路として幅員 16m の道路を配置し、これを補完する主要区画道路として幅員 11.5m、9 m の道路を適宜配置する。これらの道路はいずれも歩車道を区分し、歩行者の安全を確保する。

その他の区画道路については基本的には幅員 6 m を確保し、地区内幹線道路等からの通過交通を排除するため、そのアクセス経路を制限しつつ適正街区を形成するよう適宜配置し、地区外の道路高及び地区内の現況地盤高を考慮した整備を行う。

また、既存建付地周辺や保留地街区の戸建住宅周辺の道路については、現況道路の幅員を考慮し、幅員 6 m 未満(5 m や 4.2m など)の道路を適宜配置する。

なお、保留地街区については幅員 5 m の道路を適宜配置する。

公園・緑地計画

公園は、地区面積の 3 % 以上且つ計画人口 1 人あたり 3 m² 以上の面積を確保し、1 号緑地によって分けられる南北地区それぞれに街区公園(1 号公園及び 3 号公園)を配置する。

地区南側の既存斜面緑地の位置には 1 号緑地、西武池袋線沿いの既存斜面緑地の位置には 2 号公園及び 2・3・4 号緑地をそれぞれ配置することで、豊かな自然の保全に努める。

雨水流出抑制施設

埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例による雨水流出増加行為に対する必要対策については、所沢市公共下水道計画との整合を図りながら、地区南側に計画する 2 箇所の調整池にて対応する。

(二) 公益的施設の配置

該当する施設は計画しない。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考		
		地積(m ²)	%	筆 数	地積(m ²)	%			
公 共 用 地	国 有 地	道 路							
		計							
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	9,500.20	3.49	59	56,064.92	20.60		
		水路 (調整池)				10,000.33	3.68		
		公 園				8,200.00	3.01		
		緑 地				22,703.99	8.34		
		計	9,500.20	3.49	59	96,969.24	35.63		
	合 計	9,500.20	3.49	59	96,969.24	35.63			
	宅 有 地	民 有 地	畑	146,501.08	53.84	198	146,729.45	53.93	
			宅 地	4,553.50	1.67	36			
原 野			611.00	0.22	1				
山 林			77,698.35	28.55	137				
公衆用道路			785.67	0.29	17				
雑種地			7,673.00	2.83	16				
計			237,822.60	87.40	405				
公 有 地		所 沢 市		0.00					
		計		0.00	0				
合 計		237,822.60	87.40	405	146,729.45	53.93			
保 留 地					28,416.42	10.44			
測 量 増 減		24,792.31	9.11						
総 計		272,115.11	100.00	464	272,115.11	100.00			

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (登記地積) (A)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの) A	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含め た宅地地積 E	保留地を除い た宅地地積 E [′] =E-R	公 共 減 歩 地 積 P=A-E	公共保留地を 合算した 減歩地積 D=A-E [′]	公 共 減 歩 率 p=P/A	公共保留地 合算減歩率 d=D/A
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
237,822.60	262,614.91	175,145.87	146,729.45	87,469.04	115,885.46	33.31%	44.13%

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) V=A×a [′]	整理後宅地 価格総額 (予想) V [′] =E×b [′]	宅地価格 増加額 ΔV=V [′] -V	整理後1m ² 当り予定価格 b [′]	保留地として取 り得る最大限地 積 R _{max} = ΔV/b [′]	保留地 予定地積 R	割 合 R/R _{max}	摘 要 a [′]
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	整理前単価 (円/m ²)
22,847,497	31,000,819	8,153,322	177,000	46,063.96	28,416.42	61.69	87,000 増進率 2.03

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事 項		面積 (ha)	決 定 年 月 日	告 示 番 号	備 考	
区 域 区 分	市 街 化 区 域	33.0	平成29年3月31日	埼玉県告示 第419号		
地 域 区 画	用途地域	第一種低層 住居専用地域	21.2	令和 2年3月27日	所沢市告示 第136号	
		第一種住居地域	9.7	令和 2年3月27日	所沢市告示 第136号	
		第二種住居地域	2.1	令和 2年3月27日	所沢市告示 第136号	
	その他の 地域地区	準 防 火 地 域	33.0	令和 2年3月27日	所沢市告示 第137号	
		生 産 緑 地 地 区	4.4	令和 2年7月31日	所沢市告示 第413号	
都 市 施 設	3・4・12 東幹線	0.1	昭和57年10月5日	埼玉県告示 第1517号		
	都・緑・03 あきつの 杜	2.0	令和 3年3月22日	所沢市告示 第58号	都市緑地	
	都・緑・04 かみの山	1.5	令和 3年3月22日	所沢市告示 第58号	都市緑地	
市街地開発事業	北秋津・上安松土地区 画整理事業	27.2	平成29年3月31日	所沢市告示 第177号		
地 区 計 画	北秋津・上安松地区	27.2	令和 2年3月27日	所沢市告示 第139号		

(口) 公共施設別調書

①総括表

区分	名称・番号・符号	道路 種別	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要	
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (m ²)			
道 路	幹線道路	地区内幹線道路 W = 16 m	◇	16	874.24	14,191.33	As舗装、植栽、 側溝 3.5m-9.0m-3.5m	
		3・4・12 東幹線	◇	16	53.75	34.52	As舗装 (3.5m-9.0m-3.5m)	地区内幅員0.6m
		幹線道路計			927.99	14,225.85		
	区 画 道 路	区画道路 W=11.5m		11.5	48.29	556.63	As舗装、側溝、擁壁 3.0m-6.0m-2.5m	
		区画道路 W=9m		9	726.70	6,709.97	As舗装、側溝、擁壁 6.0m-3.0m	
		区画道路 W=6.2m		6.2	64.83	418.92	As舗装、側溝	
		区画道路 W=6m		6	4,121.11	25,380.29	As舗装、側溝、擁壁	
		区画道路 W=5m		5	646.11	3,498.44	As舗装、側溝	
		区画道路 W=4.2m		4.2	1,224.75	5,274.82	As舗装、側溝、擁壁	
		区画道路計			6,831.79	41,839.07		
	道 路 計			7,759.78	56,064.92			
	水 路	調整池				10,000.33	コンクリートブロック張、 大型ブロック積擁壁、外柵、 管理通路等	
		水路計				10,000.33		
公 園 ・ 緑 地	公園				8,200.00	整地、外柵、街灯、擁壁 貯留浸透施設		
	緑地				22,703.99			
	公園・緑地計				30,903.99			
合 計				7,759.78	96,969.24			

②内訳表

区分	路線名・番号・符号	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)			
道 路	幹線道路	地区内幹線道路 16-1号線	◇	16.0	874.24	14,191.33	As舗装、植栽、側溝 3.5m-9.0m-3.5m	
		3・4・12東幹線	◇	16.0	53.75	34.52	As舗装 (3.5m-9.0m-3.5m)	地区内幅員0.6m
		幹線道路計			927.99	14,225.85		
	区 画 道 路	区 11.5-1号線		11.5	48.29	556.63	As舗装、側溝、擁壁 3.0m-6.0m-2.5m	
		区画道路 W=11.5m計			48.29	556.63		
		区 9-1号線		9.0	209.51	2,010.94	As舗装、側溝、擁壁 6.0m-3.0m	
		区 9-2号線		9.0	357.24	3,248.43	As舗装、側溝 6.0m-3.0m	
		区 9-3号線		9.0	159.95	1,450.60	As舗装、側溝 6.0m-3.0m	
		区画道路 W=9m計			726.70	6,709.97		
		区 6.2-1号線		6.2	64.83	418.92	As舗装、側溝	
		区画道路 W=6.2m計			64.83	418.92		
		区 6-1号線		6.0	200.16	1,243.21	As舗装、側溝	
		区 6-3号線		6.0	72.77	463.27	As舗装、側溝	
		区 6-4号線		6.0	113.40	706.23	As舗装、側溝	
		区 6-5号線		6.0	273.35	1,682.52	As舗装、側溝	
		区 6-6号線		6.0	198.41	1,221.62	As舗装、側溝	
		区 6-7号線		6.0	29.89	197.21	As舗装、側溝	
		区 6-8号線		6.0	15.59	116.19	As舗装、側溝	
		区 6-9号線		6.0	88.55	562.07	As舗装、側溝	
		区 6-10号線		6.0	164.87	1,020.67	As舗装、側溝	
		区 6-11号線		6.0	324.29	1,969.97	As舗装、側溝	
		区 6-12号線		6.0	19.99	144.78	As舗装、側溝	
	区 6-13号線		6.0	36.89	246.95	As舗装、側溝		
	区 6-15号線		6.0	92.68	581.06	As舗装、側溝		
	区 6-16号線		6.0	57.35	369.96	As舗装、側溝		
	区 6-17号線		6.0	39.13	260.10	As舗装、側溝		

区分	路線名・番号・符号	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)			
道 画 道 路	区 6-18 号 線		6.0	405.80	2,476.82	As舗装、側溝		
	区 6-19 号 線		6.0	185.44	1,141.34	As舗装、側溝		
	区 6-20 号 線		6.0	72.60	436.43	As舗装、側溝		
	区 6-22 号 線		6.0	244.42	1,505.25	As舗装、側溝		
	区 6-23 号 線		6.0	403.03	2,447.64	As舗装、側溝		
	区 6-24 号 線		6.0	143.18	891.20	As舗装、側溝		
	区 6-25 号 線		6.0	95.76	599.67	As舗装、側溝		
	区 6-26 号 線		6.0	64.33	413.31	As舗装、側溝		
	区 6-27 号 線		6.0	95.89	606.33	As舗装、側溝		
	区 6-28 号 線		6.0	104.04	649.39	As舗装、側溝		
	区 6-29 号 線		6.0	104.07	649.69	As舗装、側溝、擁壁		
	区 6-31 号 線		6.0	420.43	2,577.20	As舗装、側溝、擁壁		
	区 6-32 号 線		6.0	54.80	200.21	As舗装、側溝		
	区画道路 W=6m計				4,121.11	25,380.29		
	区 5-1 号 線		5.0	70.17	353.23	As舗装、側溝		
	区 5-3 号 線		5.0	114.92	782.63	As舗装、側溝、付帯地	付帯地198.59㎡含む	
	区 5-4 号 線		5.0	53.33	276.30	As舗装、側溝		
	区 5-5 号 線		5.0	152.58	776.91	As舗装、側溝		
	区 5-6 号 線		5.0	21.43	116.13	As舗装、側溝		
	区 5-7 号 線		5.0	16.52	91.60	As舗装、側溝		
	区 5-8 号 線		5.0	217.16	1,101.64	As舗装、側溝		
	区画道路 W=5m計				646.11	3,498.44		
	区 4.2-1 号 線		4.2	101.40	434.92	As舗装、側溝		
	区 4.2-2 号 線		4.2	38.27	167.30	As舗装、側溝		
	区 4.2-3 号 線		4.2	53.69	228.77	As舗装、側溝		
	区 4.2-4 号 線		4.2	87.63	407.22	As舗装、側溝		
	区 4.2-5 号 線		4.2	175.47	724.06	As舗装、側溝		
	区 4.2-6 号 線		4.2	26.07	115.79	As舗装、側溝		
	区 4.2-7 号 線		4.2	33.13	144.40	As舗装、側溝		
	区 4.2-8 号 線		4.2	12.46	9.91	As舗装、側溝	地区内幅員0.8m	
	区 4.2-9 号 線		4.2	39.41	126.89	As舗装、側溝		
	区 4.2-10 号 線		4.2	19.29	59.22	As舗装、側溝		
区 4.2-11 号 線		4.2	25.33	109.25	As舗装、側溝			
区 4.2-12 号 線		4.2	10.63	48.95	As舗装、側溝			

区分	路線名・番号・符号	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
道路	区画道路	区 4.2-13 号線	4.2	71.88	313.57	As舗装、側溝	
		区 4.2-14 号線	4.2	155.22	659.41	As舗装、側溝、擁壁	
		区 4.2-15 号線	4.2	37.72	164.79	As舗装、側溝、擁壁	
		区 4.2-16 号線	4.2	42.91	170.54	As舗装、側溝	
		区 4.2-17 号線	4.2	13.18	56.41	As舗装、側溝	
		区 4.2-18 号線	4.2	38.75	168.72	As舗装、側溝	
		区 4.2-19 号線	4.2	37.06	162.17	As舗装、側溝	
		区 4.2-20 号線	4.2	31.54	149.78	As舗装、側溝	
		区 4.2-21 号線	4.2	33.69	145.84	As舗装、側溝	
		区 4.2-22 号線	4.2	19.57	91.59	As舗装、側溝	
		区 4.2-23 号線	4.2	66.31	352.30	As舗装、側溝	
		区 4.2-25 号線	4.2	54.14	263.02	As舗装、側溝	
		区画道路 W=4.2m計		1,224.75	5,274.82		
		区画道路計		6,831.79	41,839.07		
		道路計		7,759.78	56,064.92		
水路	調整池	1号調整池			5,000.22	大型ブロック積擁壁、 外柵、管理通路等	
		2号調整池			5,000.11	コンクリートブロック張、 外柵、管理通路等	
	水路計			10,000.33			
公園・緑地	公園	1号公園			2,600.47	整地、外柵、擁壁、 スロープ	
		2号公園			4,200.27	整地、外柵、街灯、 スロープ	
		3号公園			1,399.26	整地、外柵、擁壁、 スロープ、貯留浸透施設	
		公園計			8,200.00		
	緑地	1号緑地			14,848.92	外柵	
		2号緑地			5,242.15	外柵、側溝	
		3号緑地			689.40	外柵、側溝	
		4号緑地			1,923.52	外柵、側溝	
		緑地計			22,703.99		
		公園・緑地計			30,903.99		
合計			7,759.78	96,969.24			

(7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要

(イ) 電気

電柱の撤去・移設・新設は企業者が行う。撤去・移設費用は組合が負担し、新設費用は企業者が負担する。

(ロ) 上水道

地区内の各戸に供給できるように、本事業で整備する。

(ハ) 下水道

雨水

道路側溝及び雨水管で集水し、排水区別に計画する調整池を經由して、地区外南側の柳瀬川へ放流させる。

汚水

地区内の各戸が利用できるように、本事業で整備する。

(ニ) ガス

ガスの撤去・移設・新設は企業者が行う。撤去・移設費用は組合が負担し、新設費用は企業者が負担する。

(8) 換地設計の方針

本地区の換地設計は、定款において規定する従前の地積を基準として、土地利用計画を考慮し、従前土地に照応するよう合理的に各換地を定めるものとする。

ただし、生活利便施設と良好な住宅地の創出のため、保留地及び申し出による換地を集約することができるものとする。

2 設計図

別添「設計図」のとおり

第 4 事業施行期間

自 平成 29 年 4 月 3 日 (組合設立認可の公告の日)

至 令和 9 年 3 月 31 日

第5 資金計画

1 収 入

単位：千円

項 目	金 額	適 要
事業費補助金	858,000	区画道路 103,000 千円 公園 148,000 千円 調整池 607,000 千円
特別事業費補助金	1,962,000	
公共施設管理者負担金	774,000	1・2・4号緑地
保留地処分金	5,264,700	(一般) 4,178.28 m ² × 165,000 円/m ² (集合) 24,238.14 m ² × 189,000 円/m ²
寄付金その他	1,000	
計	8,859,700	

2 支 出

単位:千円

事 項		単 位	事 業 量	事 業 費	摘 要		
公 共 施 設 費	築 造	道路 築造費	幹線道路	m	928	212,000	
			区画道路	m	6,831	768,200	
		公園・緑地施設費	m ²	30,904	148,000		
		調整池整備費	m ²	10,000	345,000		
		計			1,473,200		
	移 転	建物移転費	戸	32	849,000		
		その他補償	式	1	91,000	休耕補償・工作物補償	
		計			940,000		
	移 設	電 柱	本	110	88,000		
		上 水 道	m	822	21,000		
下 水 道		m	332	92,000			
ガ ス		m	766	19,000			
計				220,000			
法 第 2 条 第 2 項	該 当 事 業 費	電 柱	本			企業者負担	
		上 水 道	m	8,444	317,900		
	下 水 道	雨水	m	9,204	1,568,900		
		汚水	m	8,456	823,000		
	ガ ス	m			企業者負担		
宅 地 整 地 費		式	1	1,058,700			
工 事 雑 費		〃	1	836,200	防災仮設・地区外宅地補償・山林伐採等		
調 査 設 計 費		〃	1	1,064,800			
工 事 費 計				8,302,700			
損 失 補 償 費		式	1	23,000			
借 入 金 利 子		〃	1	9,500			
事 務 費		年	10	524,500			
合 計				8,859,700			

3 年度別歳入歳出資金計画表

単位:千円

区分	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	計
支出											
工事費	188,818	274,938	100,727	588,390	793,265	2,038,626	3,510,287	619,721	123,724	64,204	8,302,700
補償費	0	0	0	8,140	0	10,600	2,000	2,260	0	0	23,000
利子	0	0	0	0	4,500	3,000	2,000	0	0	0	9,500
事務費	35,159	27,655	42,540	63,452	71,600	60,000	60,000	56,400	53,500	54,194	524,500
計	223,977	302,593	143,267	659,982	869,365	2,112,226	3,574,287	678,381	177,224	118,398	8,859,700
収入											
事業費補助金	93,960	205,241	65,032	128,900	150,000	150,000	64,867	0	0	0	858,000
特別事業費補助金	0	0	0	243,715	450,000	500,000	550,000	218,285	0	0	1,962,000
公共施設管理者負担金	0	0	0	199,751	224,000	131,369	120,000	98,880	0	0	774,000
保留地処分金	130,158	97,511	195,271	0	0	1,822,173	2,656,987	362,600	0	0	5,264,700
寄付金その他	0	29	39	66	100	100	100	134	232	200	1,000
計	224,118	302,781	260,342	572,432	824,100	2,603,642	3,391,954	679,899	232	200	8,859,700
差引過不足	141	188	117,075	△ 87,550	△ 45,265	491,416	△ 182,333	1,518	△ 176,992	△ 118,198	0
借入金	0	0	0	0	400,000	200,000	100,000	0	0	0	700,000