

所 沢 都 市 計 画 事 業

所沢駅西口土地区画整理事業

事 業 計 画 書

(第5回変更案)

所 沢 市

所沢都市計画事業所沢駅西口土地区画整理事業 事業計画 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 -----	3
	(4) 整理施行前後の地積 -----	5
	(5) 保留地の予定地積 -----	6
	(6) 公共施設整備改善の方針 -----	7
	(7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要 -----	10
2	設計図 -----	10
第 4	市街地再開発事業区 -----	10
1	設計説明書 -----	10
2	設計図 -----	10
第 5	事業施行期間 -----	10
第 6	資金計画書 -----	11
1	収入 -----	11
2	支出 -----	12
3	年度別歳入歳出資金計画表 -----	13

所沢都市計画事業所沢駅西口土地区画整理事業 事業計画

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

所沢都市計画事業所沢駅西口土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

所沢市

第 2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、所沢市南部にある西武鉄道所沢駅の西方約0.3kmに位置し、地区北側は3・4・4 所沢村山線に接し、西側は市道、南側は筆界を境界とし、東側は県道久米・所沢線を含んだ面積約8.5haの地区である。

(2) 施行地区位置図

別添「位置図（縮尺1:15,000）」のとおり

(3) 施行地区の区域

所沢市東住吉及び日吉町の各一部

(4) 施行地区区域図

別添「施行地区区域図（縮尺 1:1,000）」のとおり

第 3 設 計 の 概 要

1 設 計 説 明 書

(1) 土地地区画整理事業の目的

本地区は、所沢駅に近接していながら、西武鉄道所沢車輛工場の機能移転による大規模な低未利用地が発生していることから、駅前に相応しいにぎわいと魅力ある街の形成が求められている。

土地地区画整理事業により公共施設を新設整備するとともに、市街地再開発事業との一体的施行により、市の表玄関にふさわしい魅力と活力あふれる健全な市街地を形成し、安心・安全なまちづくりを進めることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格と発展状況

本地区は、西武鉄道所沢駅より徒歩約3分圏内にあり、商業・業務・住宅等の複合的な土地利用が図れる中心市街地としての地理的好条件を備えた地区であるが、西武鉄道所沢車輛工場の機能移転による大規模な低未利用地が生じ有効な土地利用が図られていないため、周辺を含め一体的な公共施設の整備改善を行い、土地の有効活用及び良好な居住環境の形成が求められている。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

本地区内の人口は約164人で、人口密度は約19.4人/haである。

(ハ) 土地利用状況

本地区の用途地域の状況は、第一種住居地域約7.8ha（91.8%）、商業地域約0.7ha（8.2%）となっている。

本地区の土地利用状況は、公共用地約0.8ha（9.2%）、一般の宅地約1.7ha（19.8%）、西武鉄道所沢車輛工場跡地約5.5ha（65.0%）、その他約0.5ha（6.0%）となっている。

(ニ) 街路及び宅地の状況

道路は、地区東側に県道久米・所沢線が幅員8mから19.5mで整備されているが、それ以外は幅員4m前後の狭小道路がほとんどである。

住宅等は、地区の西部及び南部を中心に約60戸立地している。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区北東部及び地区外の東部には、駅に近接して高層の商業・業務系ビルが立地しているが、地区内の建物は中層の集合住宅が見られるほか、低層戸建住宅が中心である。

(へ) 地勢

本地区の標高は、約74mから76mであり、概ね平坦な地形をしている。

(ト) 用排水

本地区に用水施設は無い。また、排水については、合流式にて地区全域が整備されている。

(チ) 上水、ガス等供給処理施設

上水道、電気及び電話は、地区内の既存家屋全域に供給されている。

ガスについては、地区の北部及び東部の一部において都市ガスによる供給がなされているが、ほとんどの家屋はプロパンガスによる供給である。

(リ) 学校等文教施設

本地区内に教育施設はない。なお、地区内の児童生徒のうち、東住吉に居する児童生徒は、地区外南西側の所沢市立南小学校及び南陵中学校へ、日吉町に居する児童生徒は、地区外北西側の所沢市立所沢小学校及び所沢中学校へそれぞれ通学している。

(ヌ) 工場の立地状況

本地区の中央に西武鉄道車輛工場が立地していたが、現在はない。

(ル) 地価

地区内の平均単価は207,000円/㎡と推定される。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区の土地利用は、所沢市の玄関口として商業・業務・都市型住宅等の機能を有した「にぎわい創出ゾーン」、良好な住環境の形成をはかる「居住ゾーン」を計画する。

また、健全な市街地を形成するために道路及び公園等の公共施設を適切に配置するとともに、「にぎわい創出ゾーン」の北東部に市街地再開発事業区を設定し、市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、「居住ゾーン」には、住宅地に相応した環境の保全を図る。

(ロ) 人口計画

人口計画は、計画人口密度を約100人/haと想定して計画人口約850人を想定する。

(ハ) 公共施設計画

地区内の道路構成は、地区内交通の利便性・快適性の向上を図りながらも、居住環境を守るために通過交通を排除する段階構成を基本とする。

都市の根幹を形成する幹線道路として、3・5・10 中央通り線、3・4・35 所沢駅ふれあい通り線を計画し、地区西側の幅員12mの区画道路と地区外北側の3・4・4 所沢村山線を含めて、東西南北各方向の骨格とする。

区画道路はにぎわい創出ゾーンでは幅員8m、居住ゾーンでは幅員6mを基本とし、適正に配置する。

歩行者動線は、主要道路の歩道および歩行者専用道路によって所沢駅を中心とした日常生活動線を含め、回遊性のある歩いて楽しい歩行空間ネットワークの形成を図るように配置する。

(ニ) 排水計画

雨水排水計画は、道路に埋設される管渠による集水を基本とし、地区外北の流末に排水する。また、開発に伴う雨水流出抑制については地下浸透方式とし、関係機関との協議により設置する。

污水排水計画は、全戸から污水处理が可能となるように地区全域に整備し、本地区に隣接した柳瀬第4処理分区に排水する。

(ホ) 公園・緑地計画

本地区の公園は、地区面積の3%以上および計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、街区公園2ヶ所を配置する。

(ヘ) 供給施設の整備計画

上水道、電気、電話については地区内全戸に供給できるように整備する。ただし、にぎわい創出ゾーンについては建築計画、施設規模に配慮する。

また、ガスについては、ガス事業者との協議により設置する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

区 分			施 行 前			施 行 後		備 考			
			面 積 (㎡)	割 合 (%)	筆数	面 積 (㎡)	割 合 (%)				
公 共 用 地	国 有 地	道 路	1,799.00	2.13	162 169 4 24 1 191 198 2 193 200	1,799.00					
						1,799.04	2.13				
		小 計	1,799.00	2.13		1,799.04	2.13				
	地方公共団体 所 有 地	道 路	6,016.95	7.12			25,922.91	30.66			
						25,941.38	30.68				
		公 園	0.00	0.00			2,600.00				
				2,600.18		3.07					
	小 計	6,016.95	7.12			28,522.91	33.73				
				28,541.56		33.75					
公 共 用 地 計		7,815.95	9.25		30,321.91	35.86					
					30,340.60	35.89					
宅 地	民 有 地	宅 地	55,883.80	66.10				法第95条第6号 該当地			
		畑	289.00	0.34	4						
		雑 種 地	14,718.76	17.41	24						
		公衆用道路	57.00	0.06	1						
		小 計	70,948.56	83.92	191 198						
	市 有 地		748.15	0.88	2						
	宅 地 計		71,696.71	84.80	193 200				49,854.00 49,783.39	58.97 58.88	94.61 2筆89.22㎡
	保 留 地		-	-	-				4,370.00 4,421.92	5.17 5.23	
測 量 増 減		5,033.25	5.95	-	-	-					
合 計		84,545.91	100.00	-	84,545.91	100.00					

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減 を加算 したもの)	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	保留地を 除いた 宅地地積	公共減歩 地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共 減歩率	公共保留 地合算 減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
71,696.71	76,729.96	54,224.00	49,854.00	22,505.96	26,875.96	29.33	35.03
		54,205.31	49,783.39	22,524.65	26,946.57	29.36	35.12

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格総 額の増加額	整理後 1 m ² あたり 予定価格	保留地とし て取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要 (整理前 単価)
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	円/m ²
15,883,101	18,826,572	2,943,471		8,477.73	4,370.00	51.55	
	18,820,083	2,936,982	347,200	8,459.04	4,421.92	52.27	207,000

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

地域地区及び都市施設の都市計画決定状況は以下のとおりである。

種 別		面積 (ha)	割合 (%)	決定年月日	備 考
市 街 化 区 域		8.5	100.0	令和2年3月27日	埼玉県告示第269号
用 途 地 域	第 一 種 住 居 地 域	2.7	31.8	令和元年7月10日	所沢市告示第150号
	商 業 地 域	5.8	68.2	令和元年7月10日	所沢市告示第150号
都 市 施 設	3・5・10 中央通り線	W=32m L=319m		平成18年3月10日	埼玉県告示第461号
	3・4・35 所沢駅ふれあい通り線	W=20m L=357m		平成18年3月10日	所沢市告示第80号
	7・5・3 所沢駅南通り1号線	W=12m L=16m		平成18年3月10日	所沢市告示第80号
所沢都市計画事業 所沢駅西口土地区画整理事業		8.5	100.0	平成26年7月10日	所沢市告示第385号
防火地域		5.7	67.1	令和元年7月10日	所沢市告示第151号
高度利用地区 (所沢駅西口北街区)		0.6	7.0	平成27年9月30日	所沢市告示第519号
第一種市街地再開発事業 (所沢駅西口北街区)		0.6	7.0	平成27年9月30日	所沢市告示第518号
地区計画 (所沢駅西口地区)		7.9	92.9	令和4年9月1日	所沢市告示第430号

(ロ) 公共施設整備改善の方針

3・5・10 中央通り線及び3・4・35 所沢駅ふれあい通り線については植栽を
 設け、また、自転車及び歩行者の安全を確保するために自転車歩行者道を整備
 する。

なお、公園については、必要な施設、植栽、広場等を整備する。

(ハ) 公共施設別調書

区 分	名 称	道路 種別	形 状 寸 法				備 考
			幅員 (m)	延 長 (m)	面 積 (㎡)	整備計画	
街 路	3・5・10 中央通り線	◎	32.0 ～ 15.0	 283.00 319.00	 8,604.91 9,142.58	歩 車 歩 7.5m - 17.0m - 7.5m 排水性舗装、 排水性舗装（車）・インターロッキング（歩）、街渠、植栽、街路灯	延長ついて、所沢駅ふれあい通りとの交差部 除く (36m)を含む。
	3・4・35 所沢駅ふれあい 通り線	◇	35.5 ～ 20.0	 357.00 341.00	 10,545.00 10,015.55	歩 車 歩 平面（7.5m-17.0m-7.5m） アンダー（4.75m-8.0m-4.75m） 密粒度As舗装、 排水性舗装（車）・密粒度As舗装 （歩）、植栽、街路灯	延長ついて、中央通り 線との交差部（16m）を 除く。
	7・5・3 所沢駅南通り 1号線	◇	12.0	16.00	259.63	側道（4.0m-5.0m） 歩 車 歩 2.5m - 7.0m - 2.5m 密粒度As舗装、街渠	
	小 計			656.00 676.00	19,407.91 19,417.76		
	区画 街路		15.0 ～ 12.0			歩 車 歩 2.5m - 7.0m - 2.5m 密粒度As舗装、 排水性舗装（車）・浸透性舗装 （歩）、街渠、植栽、街路灯	
		幅 員 12m	12.0	279.00	3,851.00 3,854.21		
		幅 員 8m	8.0	227.00	1,843.00 1,844.36	密粒度As舗装、L型側溝	
		幅 員 6m	6.0	120.00	747.00 753.73	〃	
		幅 員5.1(3.0)m	5.1(3.0)	312.00	941.00 942.89	〃	
		幅 員5.1(1.0)m	5.1(1.0)	54.00	88.00 81.83	〃	
		道路付帯施設			510.00 511.11		
		小 計		992.00	7,980.00 7,988.13		
	特殊 街路	幅 員 4.2m	4.2	78.00	334.00 334.53	密粒度Asカラー舗装、 浸透性舗装、L型側溝、車止め	
		小 計		78.00	334.00 334.53		
	計			1,726.00 1,746.00	27,721.91 27,740.42		
公園	1号公園				1,300.00 1,300.11	整地・外柵 整地	
	2号公園				1,300.00 1,300.07	整地・外柵 整地、外柵、防球ネット、植栽、ベンチ、遊具	
	計				2,600.00 2,600.18		
	合 計				30,321.91 30,340.60		

路線別調書

種別	名 称	NO.	幅 員 m	延長 m	面積 ㎡	摘 要	
幹線街路	3 ・ 5 ・ 1 0 中 央 通 り 線	1	32.0	254.00	8,249.91 8,249.61		
		2	15.0	29.00	355.00 363.90		
		-	-	-	-		
		3	16.0	36.00	529.07		
		計		283.00 319.00	8,604.91 9,142.58		
	3 ・ 4 ・ 3 5 所沢駅ふれあい通り線	1	35.5～20.0	341.00	357.00 10,015.55		
		計		341.00	357.00 10,015.55		
	7 ・ 5 ・ 3 所沢駅南通り1号線	1	12.0	16.00	258.00 259.63		
		計		16.00	258.00 259.63		
	計			656.00 676.00	19,407.91 19,417.76		
区画街路	12M道路	区12 - 1	15.0～12.0	279.00	3,851.00 3,854.21	南北道路	
		計		279.00	3,851.00 3,854.21		
	8M道路	区8 - 1	8.0	142.00	1,151.00 1,151.57		
		区8 - 2	8.0	85.00	692.00 692.79		
		計		227.00	1,843.00 1,844.36		
		6M道路	区6 - 1	6.0	23.00	148.00 148.01	
	区6 - 2		6.0	23.00	149.00 149.70		
	区6 - 3		6.0	39.00	236.00 243.40		
	区6 - 4		6.0	35.00	214.00 212.62		
	計			120.00	747.00 753.73		
	5.1(3.0)M道路		区5.1(3.0) - 1	3.0	313.00	941.00 942.89	
		計		312.00	941.00 942.89		
	5.1(1.0)M道路	区5.1(1.0) - 1	1.1	54.00	88.00 81.83		
		計		54.00	88.00 81.83		
	道路付帯施設				510.00 511.11		
	区画道路 計			992.00	7,980.00 7,988.13		
	特殊街路	4.2M道路	特4.2 - 1	4.2	68.00	291.00 290.79	
			特4.2 - 2	4.2	10.00	43.00 43.74	
			計		78.00	334.00 334.53	
特殊道路 計			78.00	334.00 334.53			
道路 合計				1,726.00 1,746.00	27,721.91 27,740.42		
公園	第1号公園				1,300.00 1,300.11		
	第2号公園				1,300.00 1,300.07		
	公園 計				2,600.00 2,600.18		
	公共用地 総計					30,322.09 30,340.60	

(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) 上水道施設

地区内の各道路に上水道管を布設し、地区全域に供給できるよう計画するとともに、防火のための消火栓を適宜配置し整備する。

(ロ) 下水道施設

地区内全域にわたり、公共下水道計画との整合を図り、各道路に布設し雨水および汚水を排水する。

(ハ) その他施設

電気・電話については、各事業者と協議の上、地区全域に供給する。ガスについては、ガス事業者との協議により整備する。

2 設計図

別添 設計図のとおり。

第4 市街地再開発事業区

1 設計説明書

本地区の北東部に市街地再開発事業区を設定し、市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

市街地再開発事業区 約0.4ha

2 設計図

第3 設計の概要 2 設計図に表示。

第5 事業施行期間

自 平成27年 9月30日

令和 8年 3月31日

至 令和13年 3月31日

第 6 資 金 計 画 書

1 収 入

区 分		金額（千円）	摘 要		
社会資本整備総合交付金	道 路 事 業	3,516,170	旧交付金 3,516,170 千円		
	国 費	1,780,805	旧交付金（H28～H29） 454,400 千円 × 5.5/10=	249,920 千円	
			旧交付金（H30～R7） 3,061,770 千円 × 1/2=	1,530,885 千円	
	市 費	1,735,365	旧交付金（H28～H29） 454,400 千円 × 4.5/10=	204,480 千円	
			旧交付金（H30～R7） 3,061,770 千円 × 1/2=	1,530,885 千円	
	都市再生区画整理		1,366,680		
			1,335,200		
		国 費	683,340	1,366,680 千円 × 1/2=	683,340 千円
			667,600	1,335,200 千円 × 1/2=	667,600 千円
	市 費	683,340	1,366,680 千円 × 1/2=	683,340 千円	
667,600		1,335,200 千円 × 1/2=	667,600 千円		
市 単 独 費		3,342,050			
		4,414,266			
保 留 地 処 分 金		1,837,100	4,370 m ² × 420,400 円/m ²		
そ の 他		1,020,000	無電柱化推進計画事業補助金（R5～R6国費） 1,020,000 千円 × 1/2=	510,000 千円	
			無電柱化推進計画事業補助金（R5～R6市費） 1,020,000 千円 × 1/2=	510,000 千円	
			無電柱化推進計画事業補助金（R5～R6国費） 863,000 千円 × 1/2=	431,500 千円	
			無電柱化推進計画事業補助金（R5～R6市費） 863,000 千円 × 1/2=	431,500 千円	
			-	-	
		883,714	雑入（施行者管理地使用料等） 20,714 千円		
計		11,082,000			
		11,986,450			

2 支出

(単位：千円)

事 項				単位	事 業 量	事 業 費	摘 要	
公共施設整備費	築造	道 路 築造費		幹線道路	m	625	2,622,381 3,217,656	電線共同溝含む。所沢駅ふれあい通り線357mの内、31mは重複認可による道路事業にて築造。ふれあい通り線アンダーパス部分の舗装（車道・歩道）については、換地処分後別事業にて実施。
				区画道路	m	992	571,104 559,603	
				特殊道路	m	78	12,000 12,253	
				公園整備費		m ²	2,600	
		計				3,260,638 3,850,852		
		移転	建物移転費		戸	35	3,477,343 3,663,610	電線共同溝含む
	計				3,477,343 3,663,610			
	移設	電柱移設費		本	55	84,650 48,241		
		特別高圧移設費		式	1	348,957		
		ガス移設費		m	826	76,100 113,214		
		電纜移設費		式	1	221,926 214,736		
		上水道移設費		m	1,021	189,415 189,186		
		下水道移設費		m	1,409	541,170 495,785		
		計				1,462,218 1,410,119		
	法第2条 第2項該 当事業費	上水道		m	1,320	123,960 124,188		
		下水道		m	703	254,099 270,932		
		計				378,059 395,120		
	整 地 費				m ²	54,200	125,471 161,283	
工 事 雑 費				式	1	209,886 238,141		
調 査 設 計 費				式	1	360,137 384,963		
工 事 費 計						9,273,752 10,104,088		
損 失 補 償 費				式	1	0		
償 還 金※				式	1	1,104,129 1,146,443		
計						10,377,881 11,250,531		
事 務 費				式	1	704,119 735,919		
合 計						11,082,000 11,986,450		

上段：変更前

下段：変更後

注）※項目について、国費の裏負担（市費）に市債を充当しているため、その償還金を計上した。

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区分	平成27年度	平成28年度	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	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	計
歳出																	
工事費	16,200	212,856	639,316	1,113,605	1,130,397	1,198,761	1,487,148	750,518	1,173,294	876,486	84,988	-	-	-	-	-	9,273,752
補償費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	0
償還金	0	0	3	834	21,832	36,061	79,196	130,340	217,539	282,703	335,621	-	-	-	-	-	1,104,129
事務費	403	82,344	54,888	55,776	72,937	73,483	70,887	82,096	78,845	66,478	65,982	-	-	-	-	-	704,119
合計	16,603	295,200	694,207	1,170,215	1,225,166	1,308,305	1,637,231	962,954	2,059,851	1,225,667	486,601	-	-	-	-	-	11,082,000
歳入																	
国費																	
道路事業	0	39,072	210,848	249,000	232,992	131,162	388,650	192,943	163,470	142,668	30,000	-	-	-	-	-	1,780,805
都市再生 区画整理	0	0	0	100,000	157,248	212,317	171,735	9,000	0	0	17,300	-	-	-	-	-	683,340
市費																	
道路事業	0	31,968	172,512	249,000	232,992	131,162	388,650	192,943	163,470	142,668	30,000	-	-	-	-	-	1,735,365
都市再生 区画整理	0	0	0	100,000	157,248	212,317	171,735	9,000	0	0	17,300	-	-	-	-	-	683,340
車道費	16,603	224,160	243,457	394,595	225,112	434,494	501,779	488,142	719,368	29,282	60,541	-	-	-	-	-	3,342,050
保留地処分金	0	0	67,390	77,620	219,574	186,853	14,682	66,409	343,543	501,049	359,980	-	-	-	-	-	1,837,100
その他								-	670,000	350,000	0	-	-	-	-	-	1,020,000
合計	16,603	295,200	694,207	1,170,215	1,225,166	1,308,305	1,637,231	962,954	2,059,851	1,225,667	486,601	-	-	-	-	-	11,082,000
差引過不足																	
借入金																	