

第2回 上安松・下安松西地区の まちづくりに関する説明会

所沢市 街づくり計画部 市街地整備課

■ 説明内容

1 (仮称) 上安松・下安松西土地区画整理事業について

- (1) まちづくりの経緯 P 1～P 4
- (2) 土地利用の計画について P 5～P 12

2 上安松・下安松西地区における都市計画の変更について

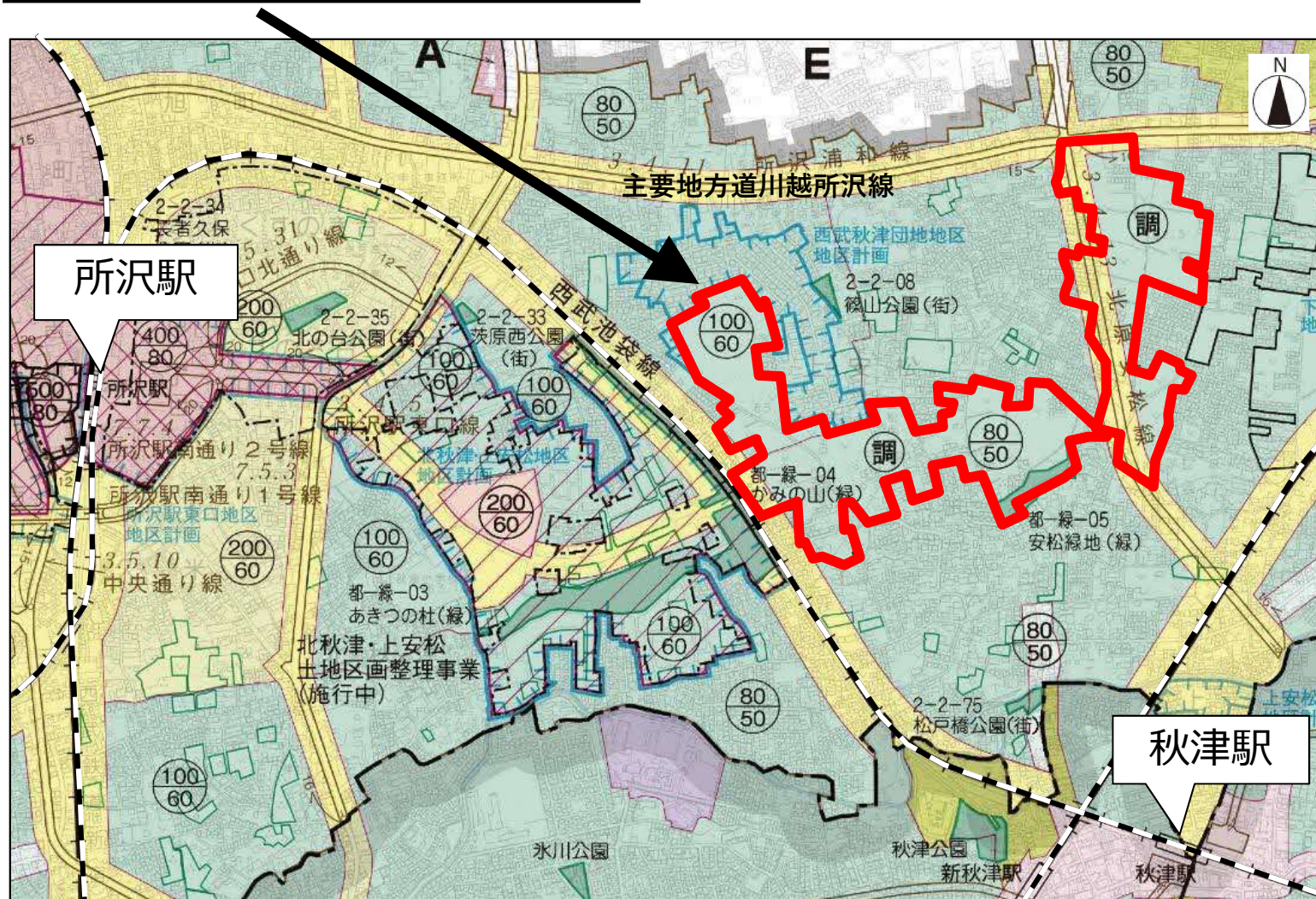
- (1) まちづくりの経緯 P 13
- (2) 変更する都市計画 P 14～P 39
 - ① 区域区分 P 16～P 17
 - ② 土地区画整理事業 P 18～P 21
 - ③ 用途地域 P 22～P 24
 - ④ 防火地域及び準防火地域 P 25～P 27
 - ⑤ 地区計画 P 28～P 32
 - ⑥ 道路 P 33～P 40
- (3) 今後の予定 P 41

1

**（仮称）上安松・下安松西
土地区画整理事業について**

■ まちづくりの経緯

上安松・下安松西地区



■ まちづくりの経緯

上安松・下安松西地区における都市計画の経緯

暫定逆線引き制度とは…

計画的な市街地整備を行うため、用途地域の指定を残したまま暫定的に市街化調整区域に編入し、その後、まちづくりの実施が確実になった時点で、再び市街化区域に編入することができた制度。

昭和45年 所沢市における『線引き制度』の開始

➡優先的かつ計画的に市街化を図る『市街化区域』に指定

昭和59年 平成3年 埼玉県による『暫定逆線引き制度』の導入

➡暫定的に、市街化を抑制する『市街化調整区域』に指定

平成15年 埼玉県が暫定逆線引き制度を廃止

本地区におけるまちづくりの方向性について検討を開始

■ まちづくりの経緯

(仮称) 上安松・下安松西土地区画整理事業の経緯

平成30年 3 月	『上安松・下安松西地区土地区画整理発起人会』を発足。
同年 5 月	事業協力者として『 大和測量株式会社 』を選定し、覚書を締結。
同年 7 月～	仮同意書の収集を開始。
同年 9 月	『 所沢市上安松・下安松西土地区画整理準備組合 』を結成。
令和 5 年 2 月	事業協力者として『 野村不動産株式会社 』を選定し、覚書を締結。
令和 6 年10月	『 野村不動産株式会社 』『 戸田建設株式会社 』を業務代行予定グループとして選定し、協定書を締結。

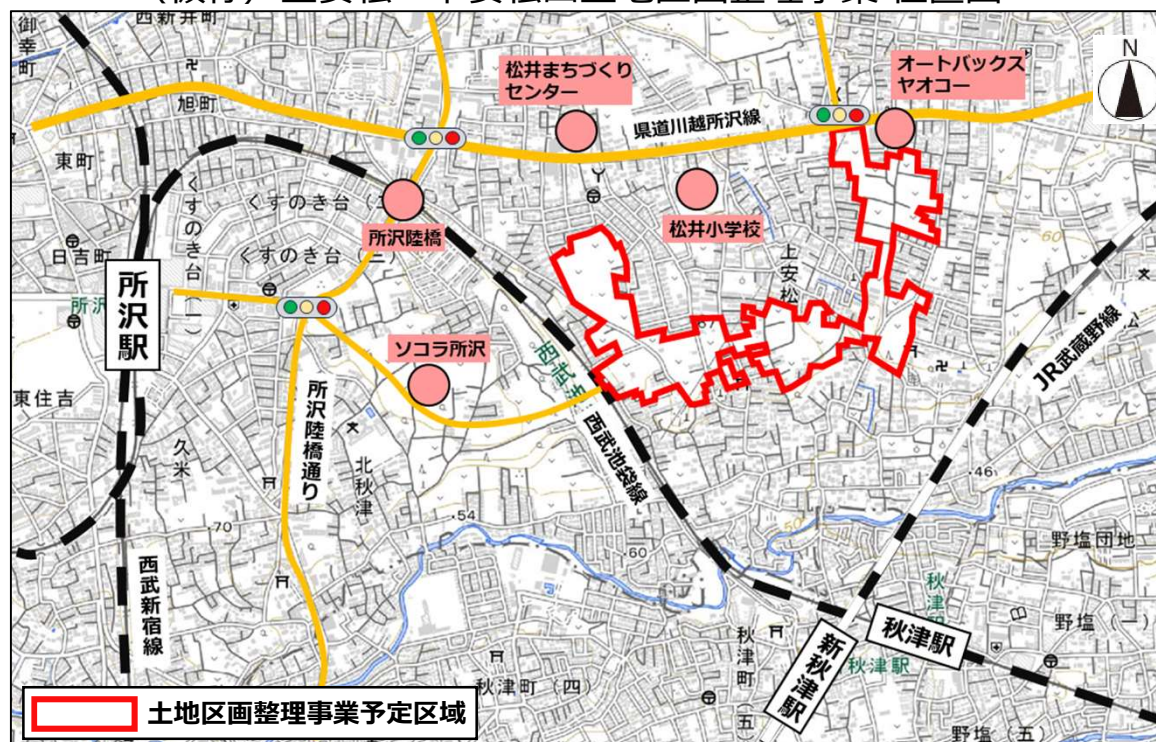
■ まちづくりの経緯

土地区画整理事業の概要

平成30年、地権者主体の組織である「所沢市上安松・下安松西土地区画整理準備組合」が結成されました。現在、土地区画整理事業による新たなまちづくりの実現に向けて、様々な検討を進めております。

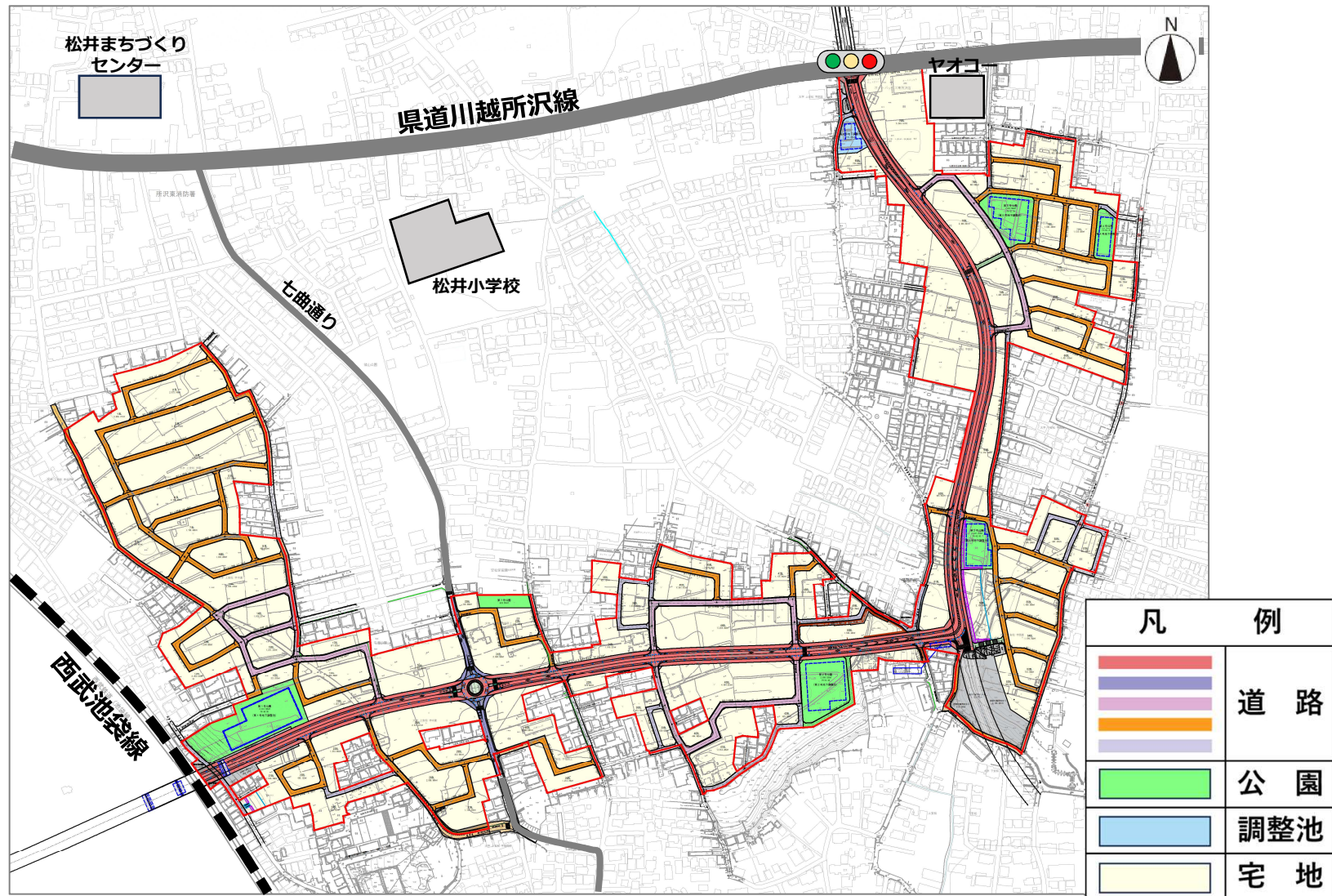
事業計画の概要	
施行予定面積	約21.5ha
事業期間	R8年度～ (10年間程度)
総事業費	約118億円
想定土地利用	住居系
業務代行予定者	野村不動産 戸田建設
事業協力者	大和測量

(仮称) 上安松・下安松西土地区画整理事業 位置図



■ 土地利用の計画について

土地利用の計画図（案）



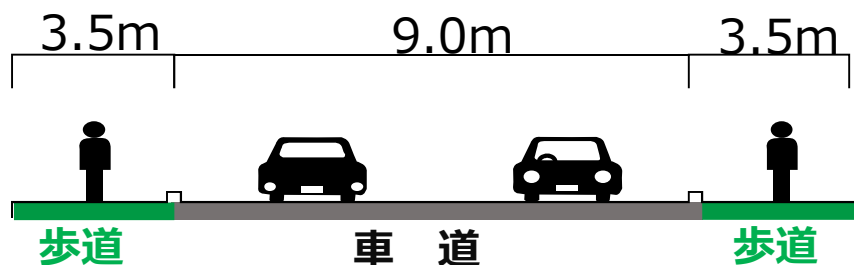
■ 土地利用の計画について

配置する公共施設について

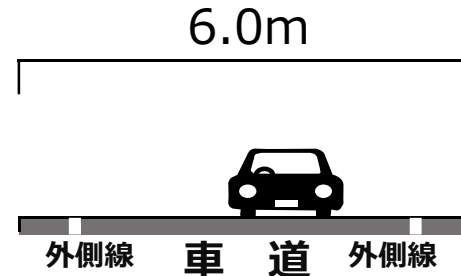
① 道 路

街区の構成に応じて幅員4.2m～16mの道路を整備します。これにより、緊急車両の通行が容易になり防災性が向上するとともに、歩道の整備によって歩行者の安全性も高まります。

幅員 16 mの道路イメージ

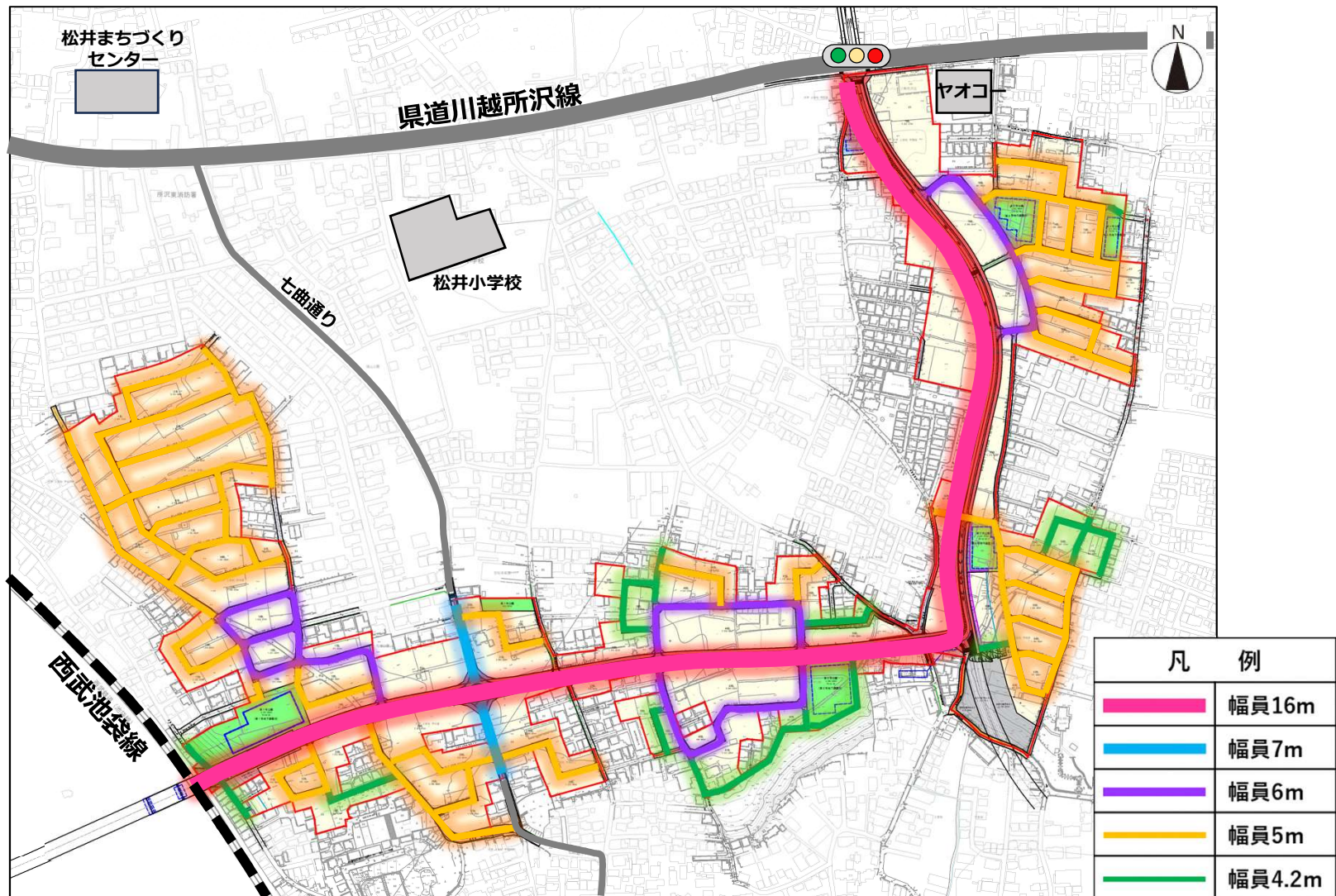


幅員 6 mの道路イメージ

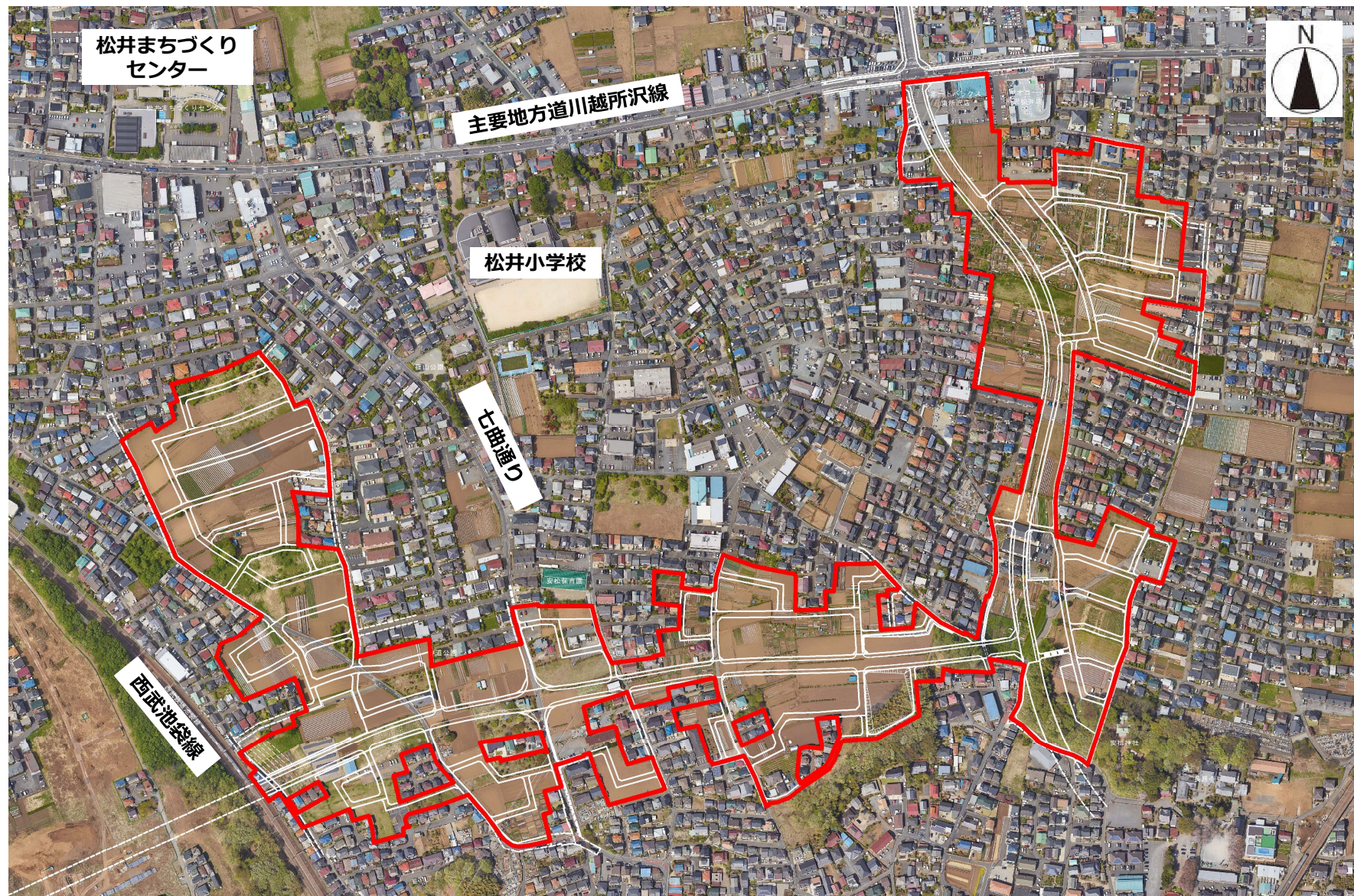


■ 土地利用の計画について

道路配置のイメージ

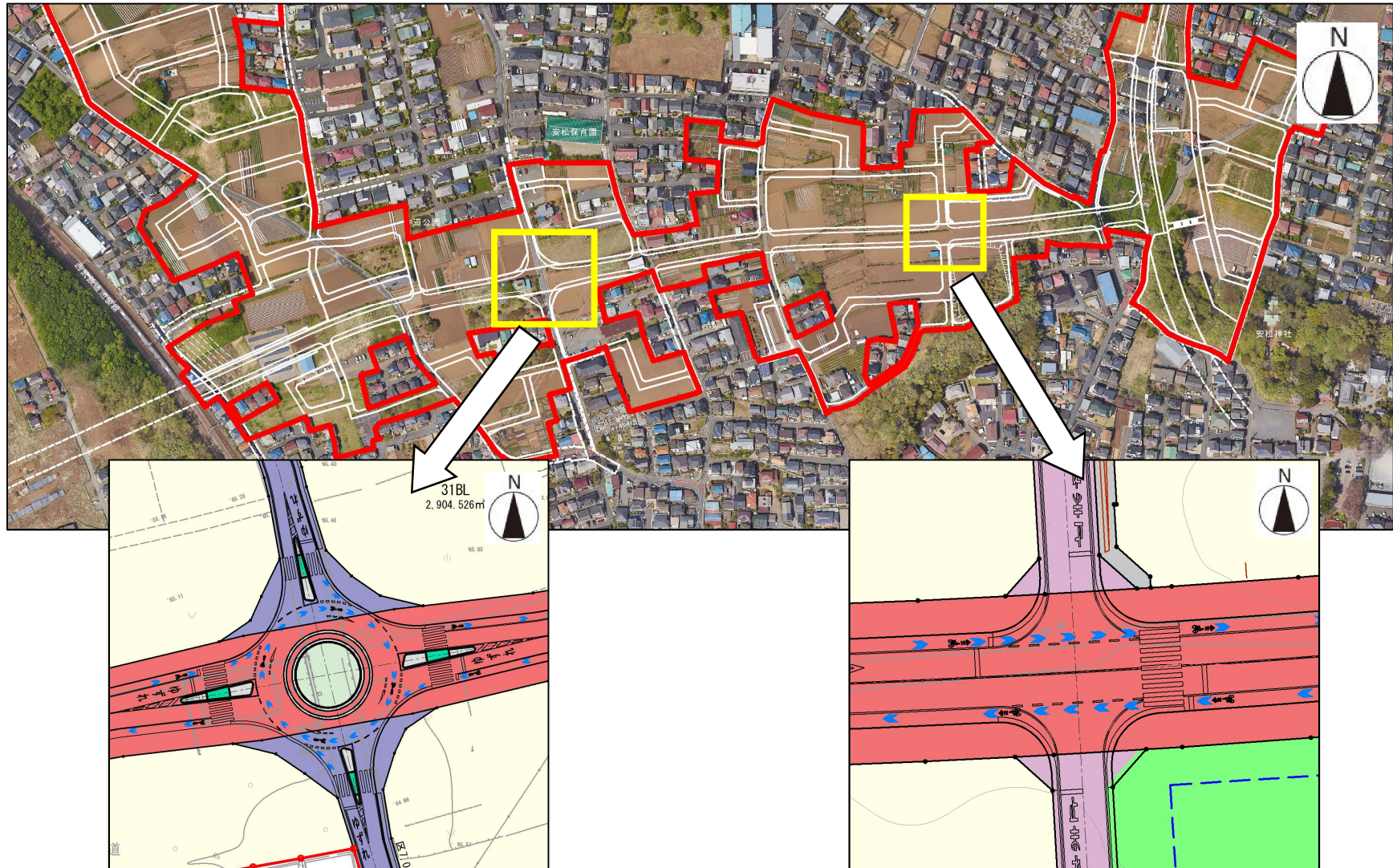


■ 土地利用の計画について（道路の整備イメージ）



■ 土地利用の計画について（道路の整備イメージ）

横断歩道の設置予定箇所とイメージ



■ 土地利用の計画について

② 公園

事業面積の3%以上かつ将来の地区内居住人口1人当たり3㎡以上を確保し、地区内6カ所に公園を配置します。これらは地域の憩いの場であるとともに、災害時には避難場所としても機能する重要な防災施設となります。

事業で整備する公園のイメージ

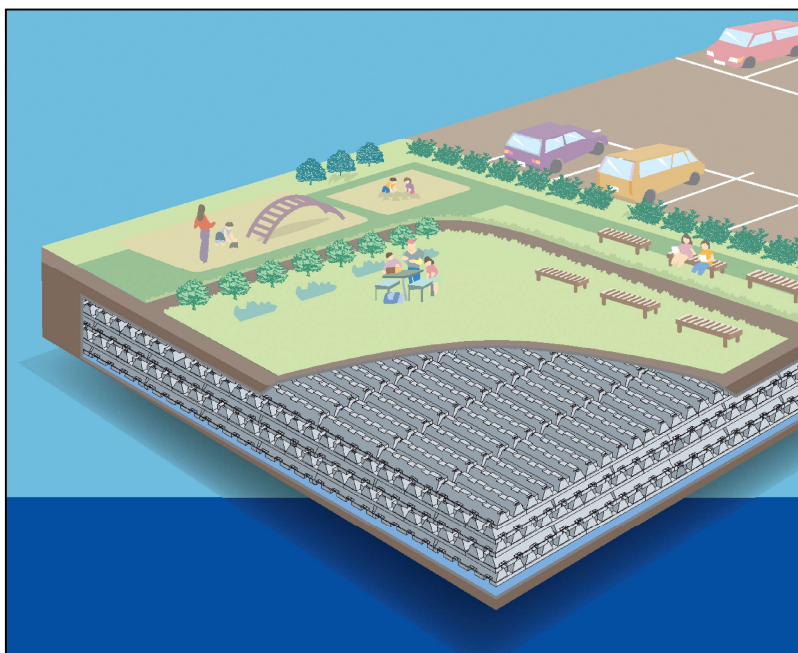


■ 土地利用の計画について

③ 調整池

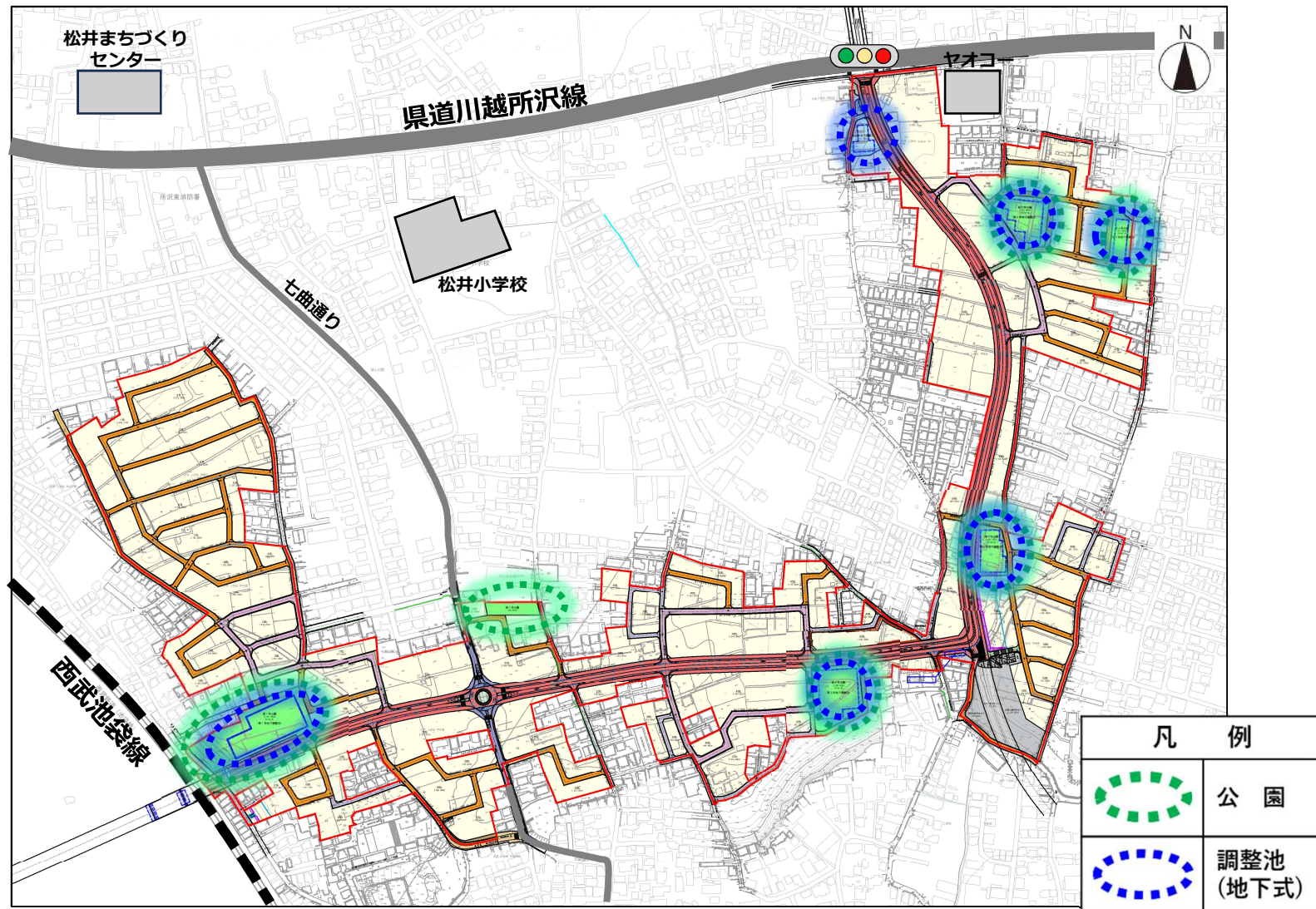
本事業では、地区内に降った雨水の放流先である水路や河川の排水能力を超える氾濫を防ぐため、一時的に雨水を貯留するための地下式調整池を6カ所整備します。

地下式調整池のイメージ



■ 土地利用の計画について

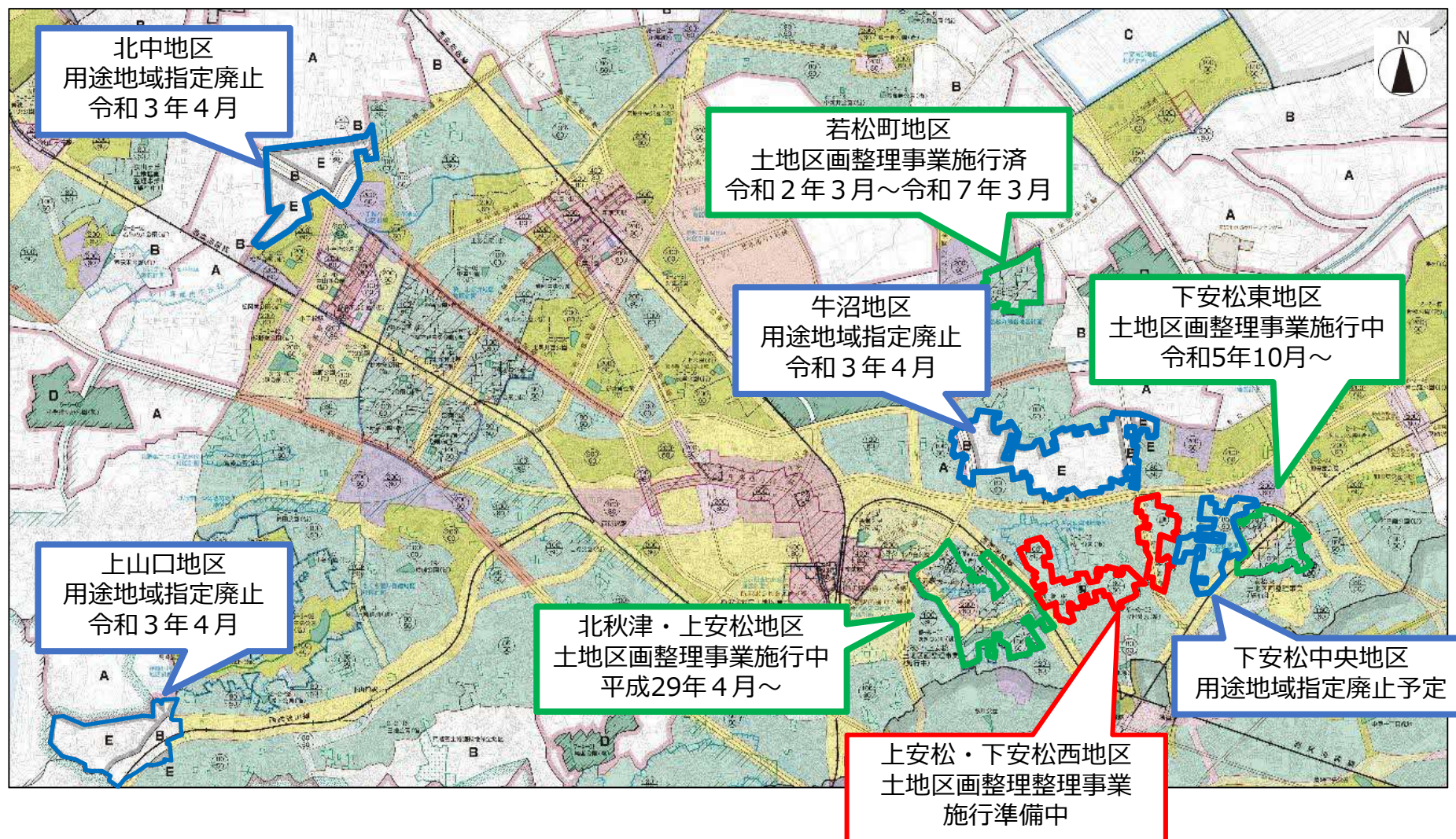
公園・調整池配置のイメージ



2 上安松・下安松西地区 における都市計画変更について

■ 街づくりの経緯

旧暫定逆線引き地区一覧図



■ 変更する都市計画

①区域区分 (埼玉県決定)

④防火地域及び準防火地域

②土地区画整理事業

⑤地区計画

③用途地域

⑥道路

① 区域区分

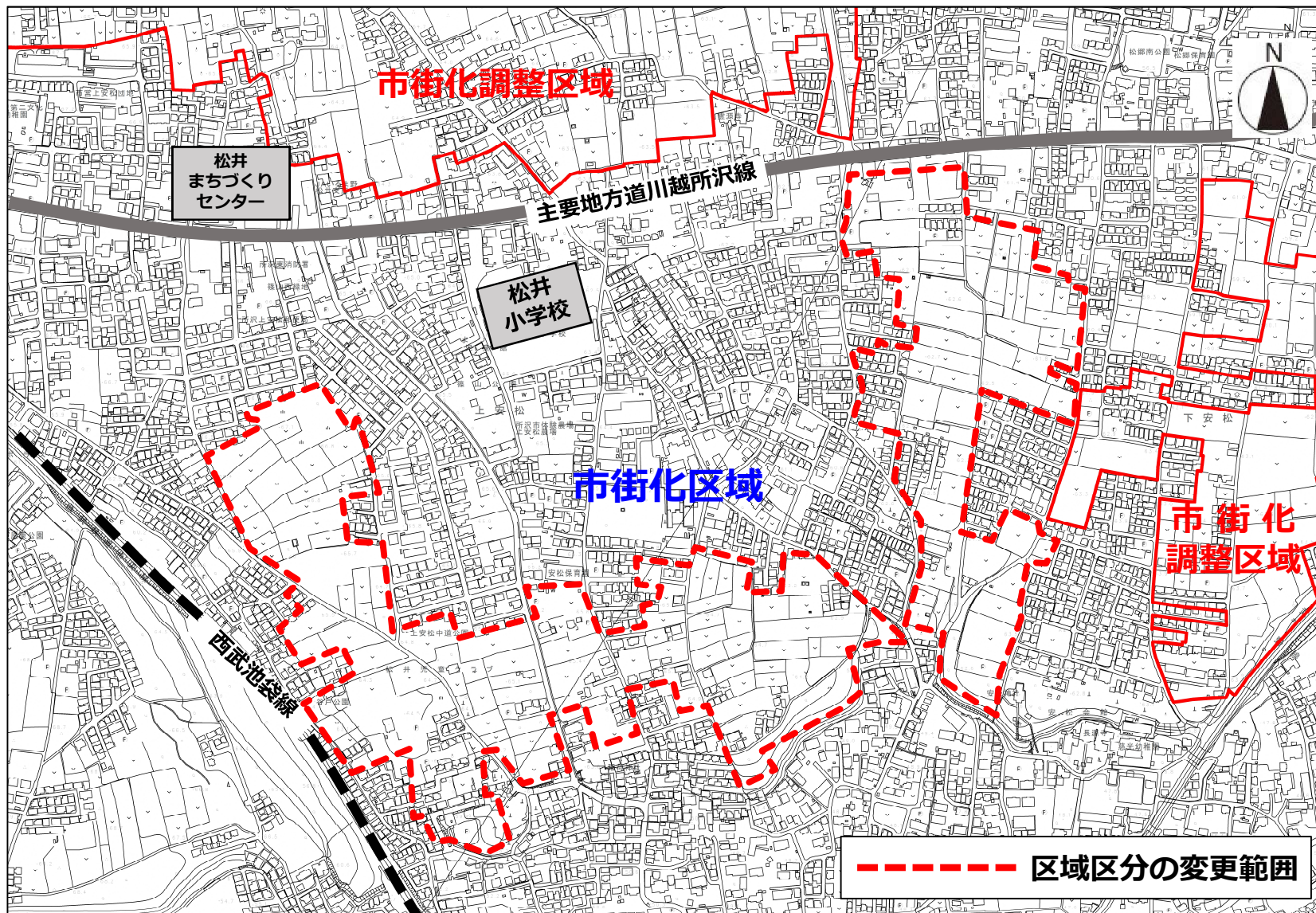
■ 区域区分とは

埼玉県が決定する都市計画



無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに定められる都市計画。都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。

■ 区域区分変更の方針

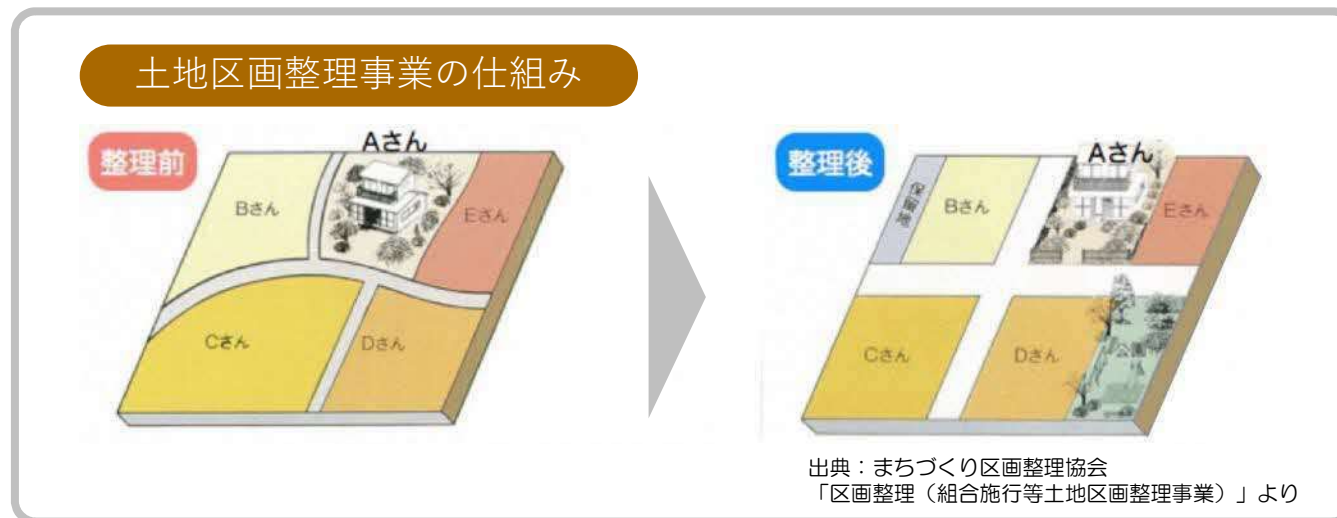


② 土地区画整理事業

■ 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業とは

- 整備を行う区域において、地権者皆様の土地から少しずつ土地を提供（減歩）してもらいます。
- その土地で公共用地（道路、公園等）や保留地（売却し事業費の一部に充てる土地）を整備します。
- 公共用地を整備することにより地権者の土地（宅地）の利用価値を高めます。
- これらにより、良好な街並みを整備する事業です。



■ 土地区画整理事業決定の方針

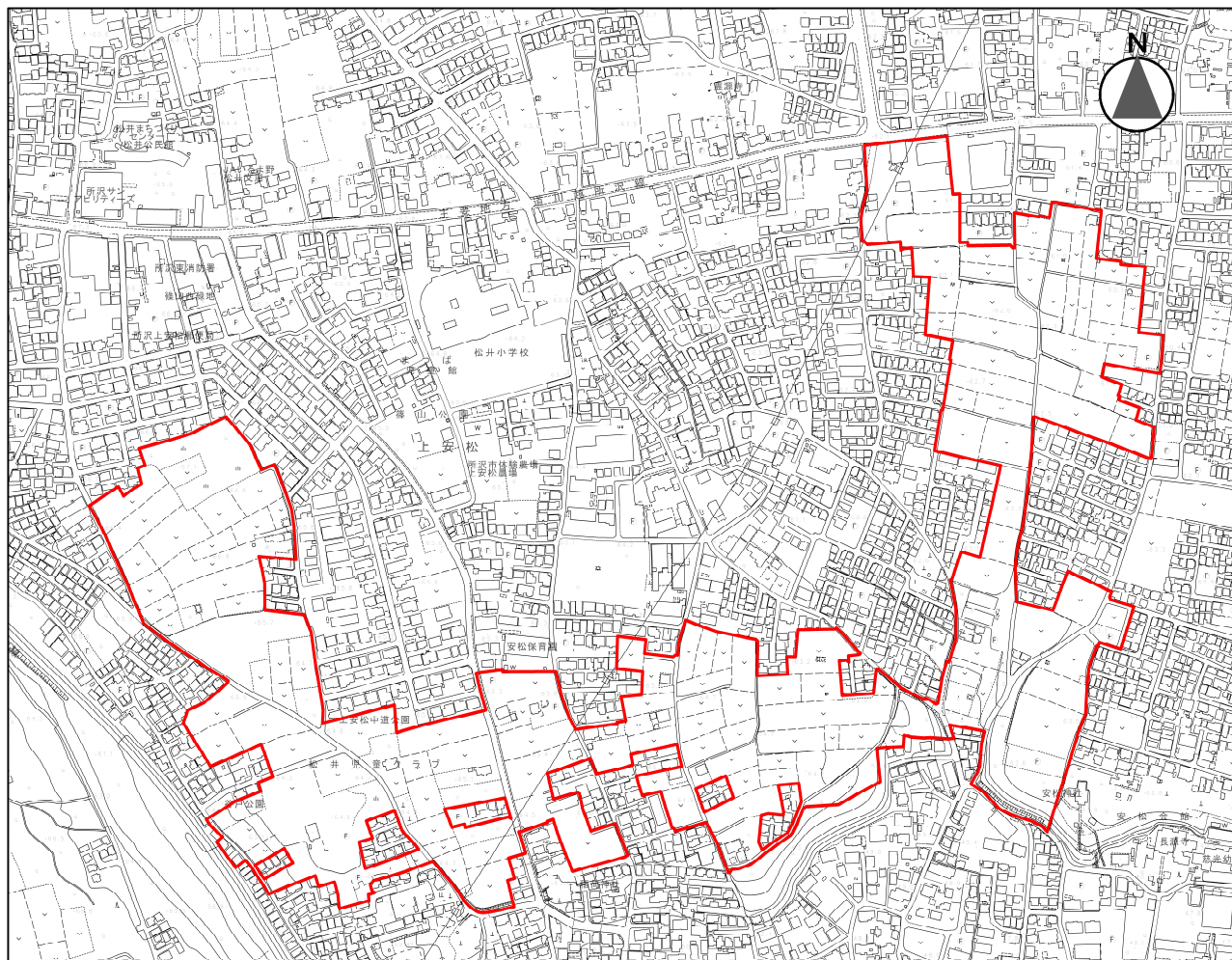
土地区画整理事業を行う範囲について

既に、基盤整備され市街地を形成している区域（既存住宅地）は土地区画整理事業区域に含まず、まとまった農地や空き地を中心に土地区画整理事業を実施します。

土地区画整理事業の実施により上安松・下安松西地区の公共施設の整備改善を図り、一体的な市街地として市街化区域へ編入します。

■ 土地区画整理事業決定の方針

上安松・下安松西土地区画整理事業の区域について



種類、名称及び施行区域

種類：土地区画整理事業

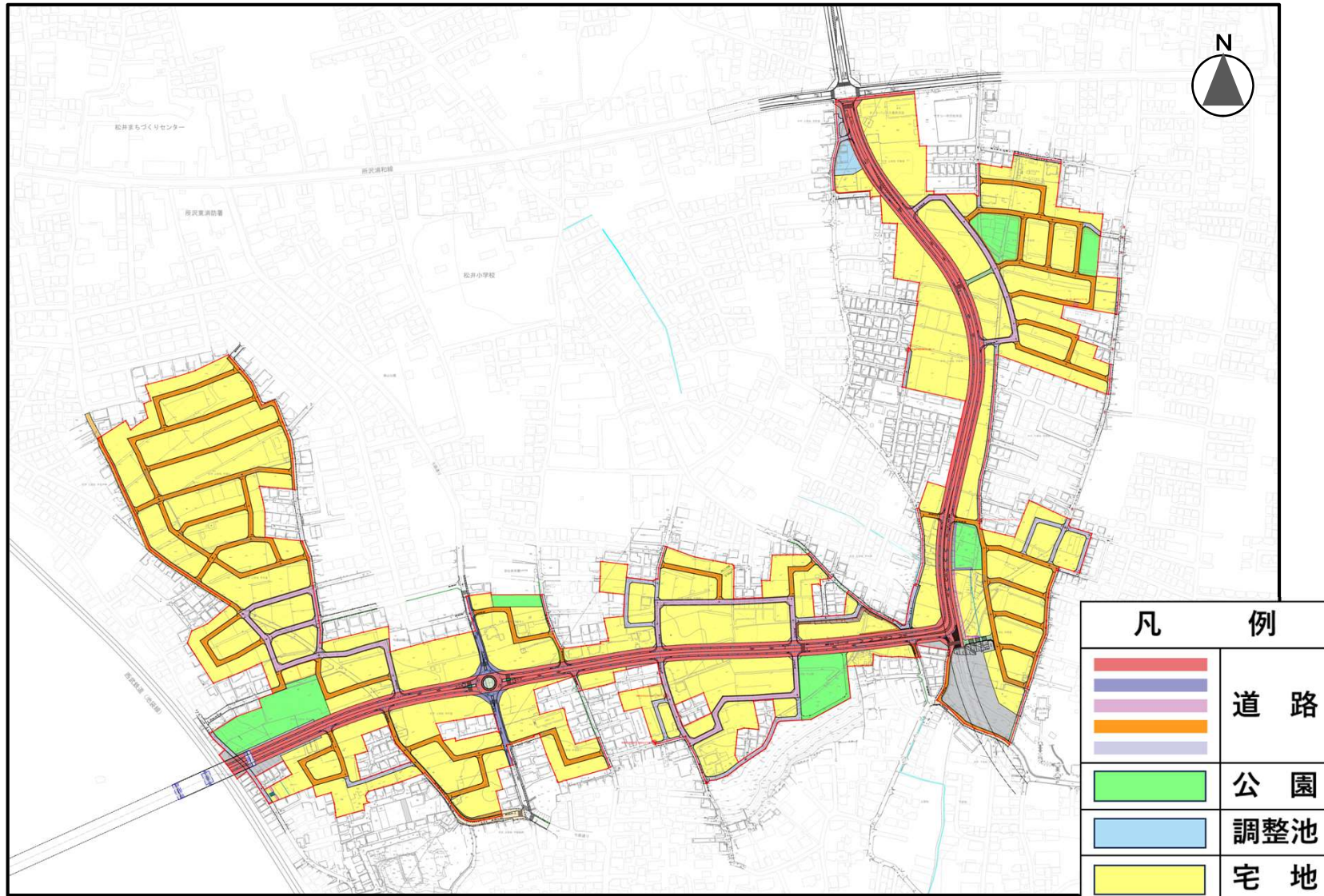
名称：上安松・下安松西
土地区画整理事業

施行区域：

面積：約 21.5 ha

■ 土地区画整理事業決定の方針

上安松・下安松西土地区画整理事業の土地利用計画



③ 用途地域

■ 用途地域とは

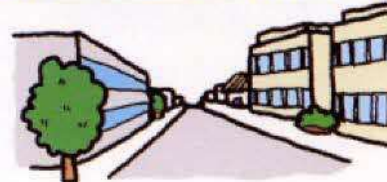
第一種低層住居専用地域



第二種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



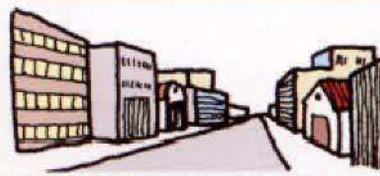
第二種中高層住居専用地域



第一種住居地域



第二種住居地域



準住居地域



田園住居地域



近隣商業地域



商業地域



準工業地域



工業地域



工業専用地域



■ ^{ぺい}建蔽率・容積率とは

$$\text{^{ぺい}建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b}{A} \times 100$$

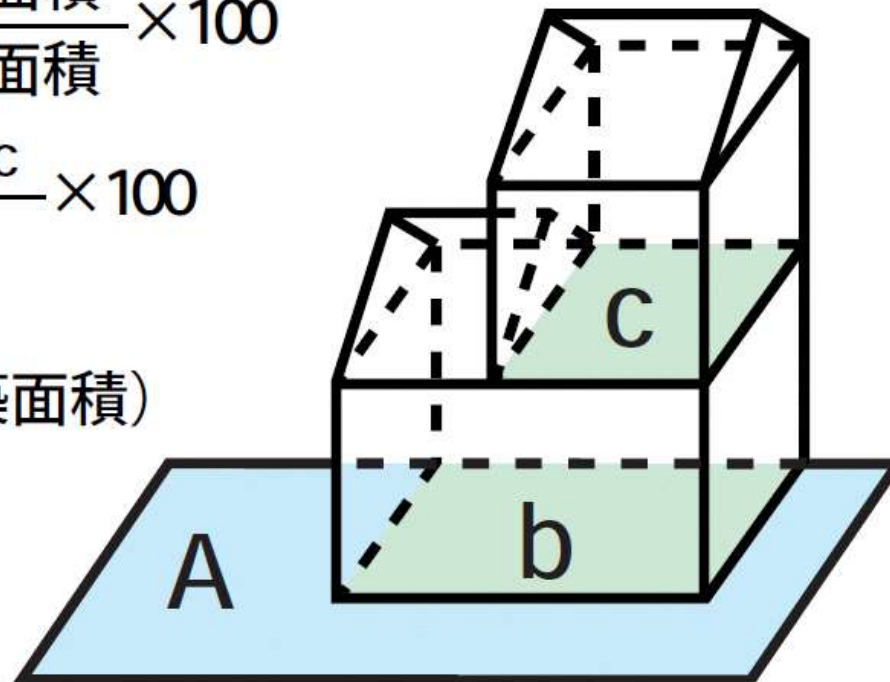
$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A = 敷地面積

b = 1 階床面積 (建築面積)

c = 2 階床面積

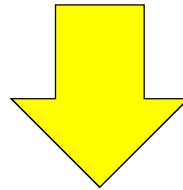




④ 防火地域及び準防火地域

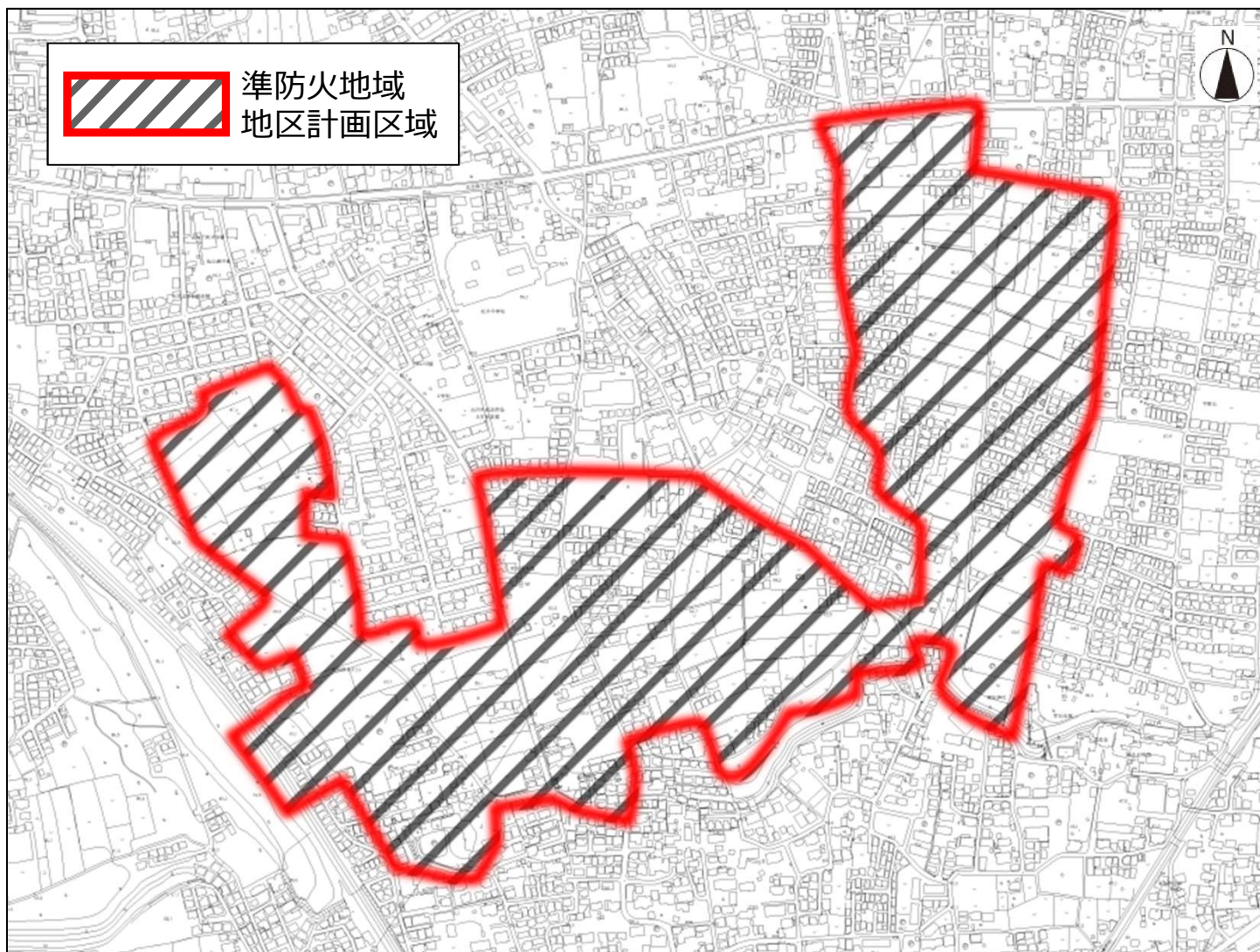
■ 防火地域及び準防火地域の指定の目的

建築物の不燃化・難燃化の促進

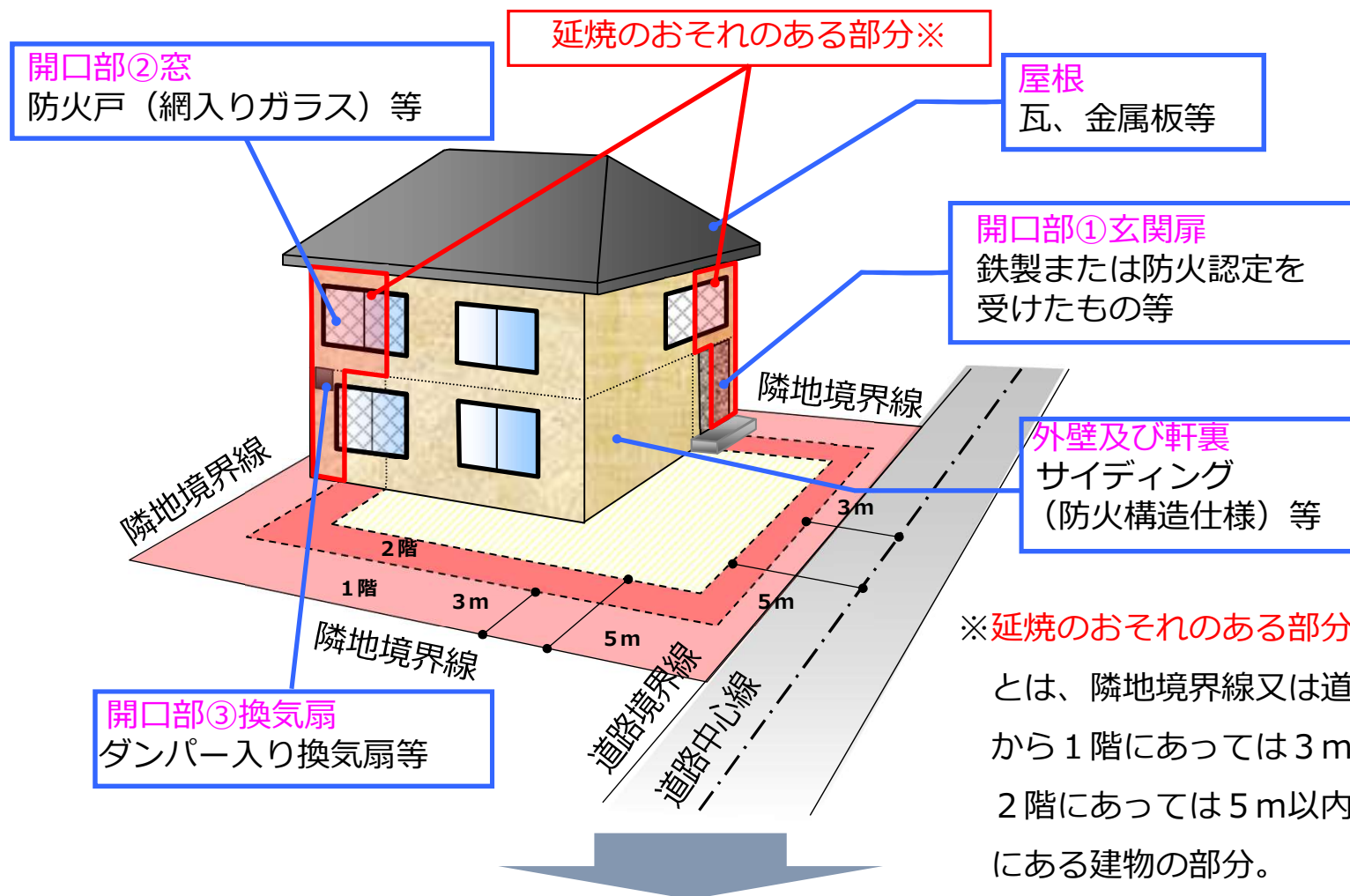


防火地域及び準防火地域の指定

■防火地域及び準防火地域指定の方針



■防火措置の内容（木造2階の一戸建て住宅の例）



木造2階一戸建ての住宅においては、屋根及び外壁は、概ね防火性能を満足する部材の使用が見込まれるため、**実質的な防火措置は、延焼の恐れのある開口部及び軒裏のみ**となります。

⑤ 地区計画

■地区計画とは

街づくりのルール

地区計画は、「地区施設」「建物の用途」など、
地区の特性に応じて定める街づくりのルール。

地区レベルのきめ細かい都市計画

地区計画は、生活に密着した身近な都市計画。

■地区計画のしくみ

地区計画

1 地区計画の目標

街づくりの全体構想

2 地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための
土地利用、地区施設、建築物に関する整備の方針等

3 地区整備計画

地区計画の方針に従った道路や公園の配置、
建築物等に関する制限等

■地区計画策定の方針

1 地区計画の目標

地区の大半を上安松・下安松西土地地区画整理事業により計画的な基盤整備を行い、地区内の土地利用を適正に誘導及び日常生活に必要な都市機能を集積するとともに、脱炭素社会の構築に貢献し、周辺環境に調和したみどり豊かでうるおいのある街並みと、良好な住環境の形成を図ることを目標とします。

2 地区計画の方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

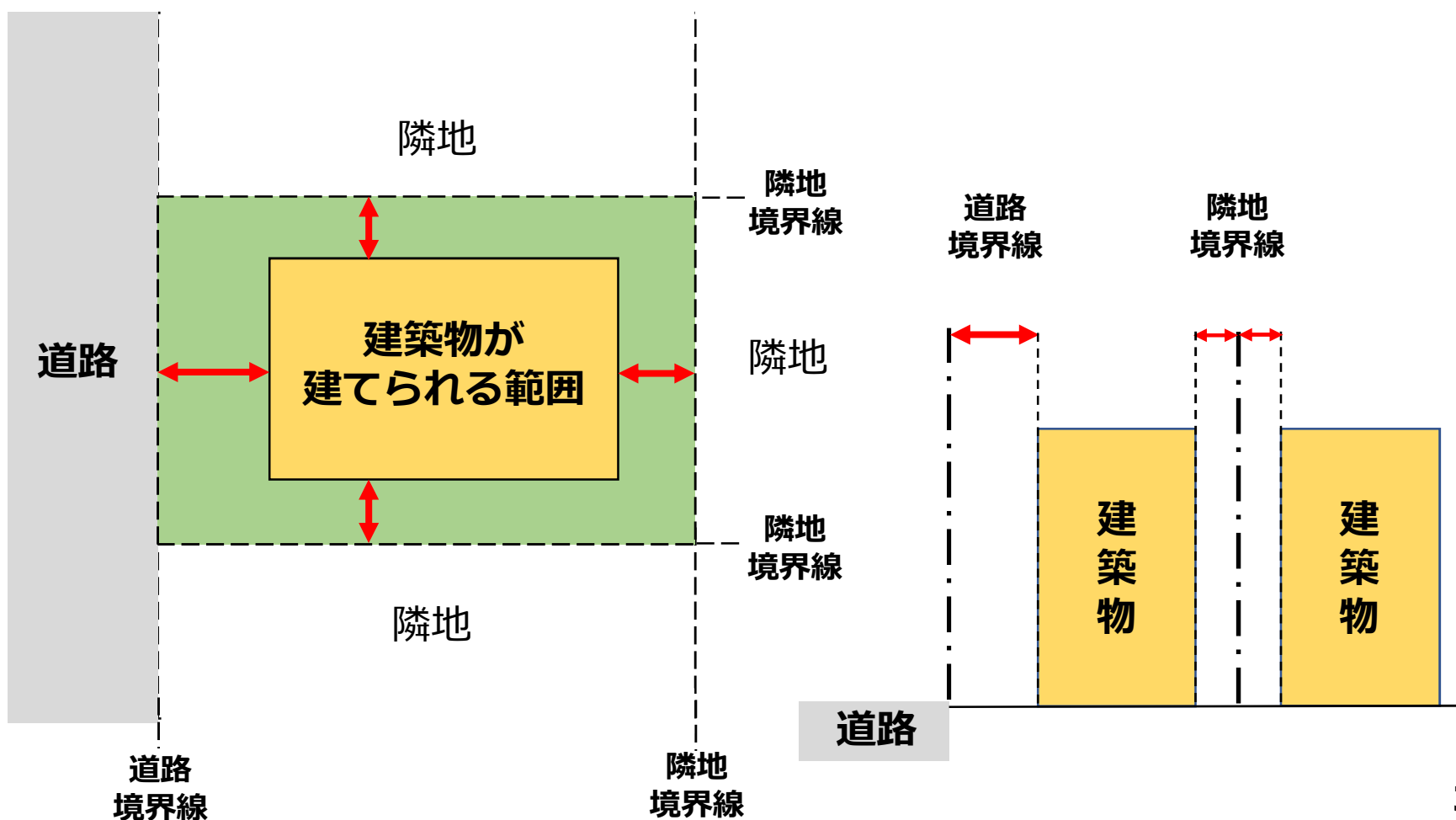
3 地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②地区の区分
- ③建築物等に関する事項
 - ・建築物等の用途の制限
 - ・壁面の位置の制限
 - ・建築物等の形態又は意匠の制限
 - ・建築物の敷地面積の最低限度
 - ・建築物等の高さの最高限度
 - ・垣又は柵の構造の制限

■ 壁面の位置の制限のイメージ

壁面の位置は道路境界線からの距離、隣地境界線からの距離について定めます。

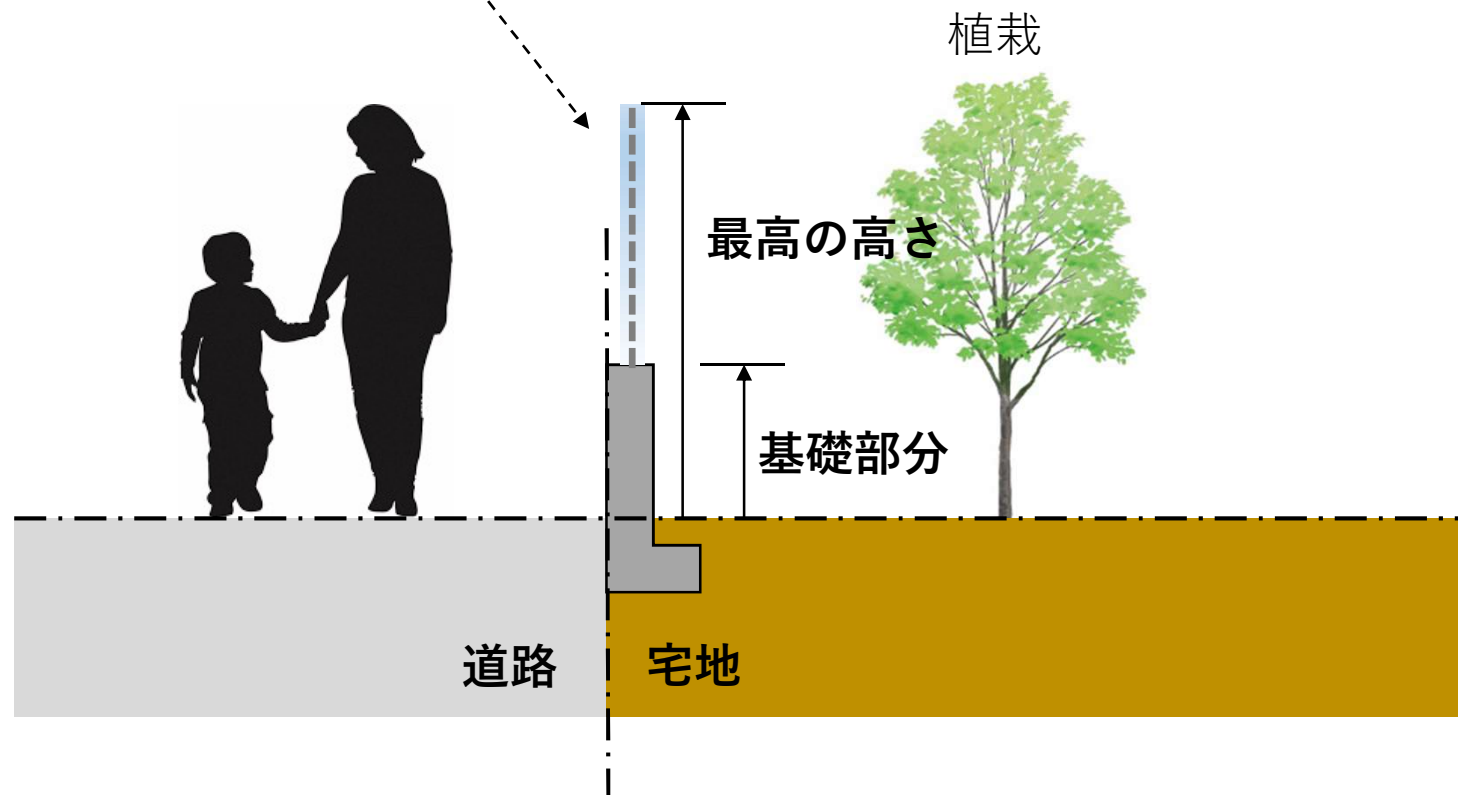
＊壁面とは、建築物の外壁面（または外壁に代わる柱の面）のことをいいます。



■ 垣又は柵の構造のイメージ

○ フェンス等を設ける場合の例

透視可能なフェンス等



⑥ 道路

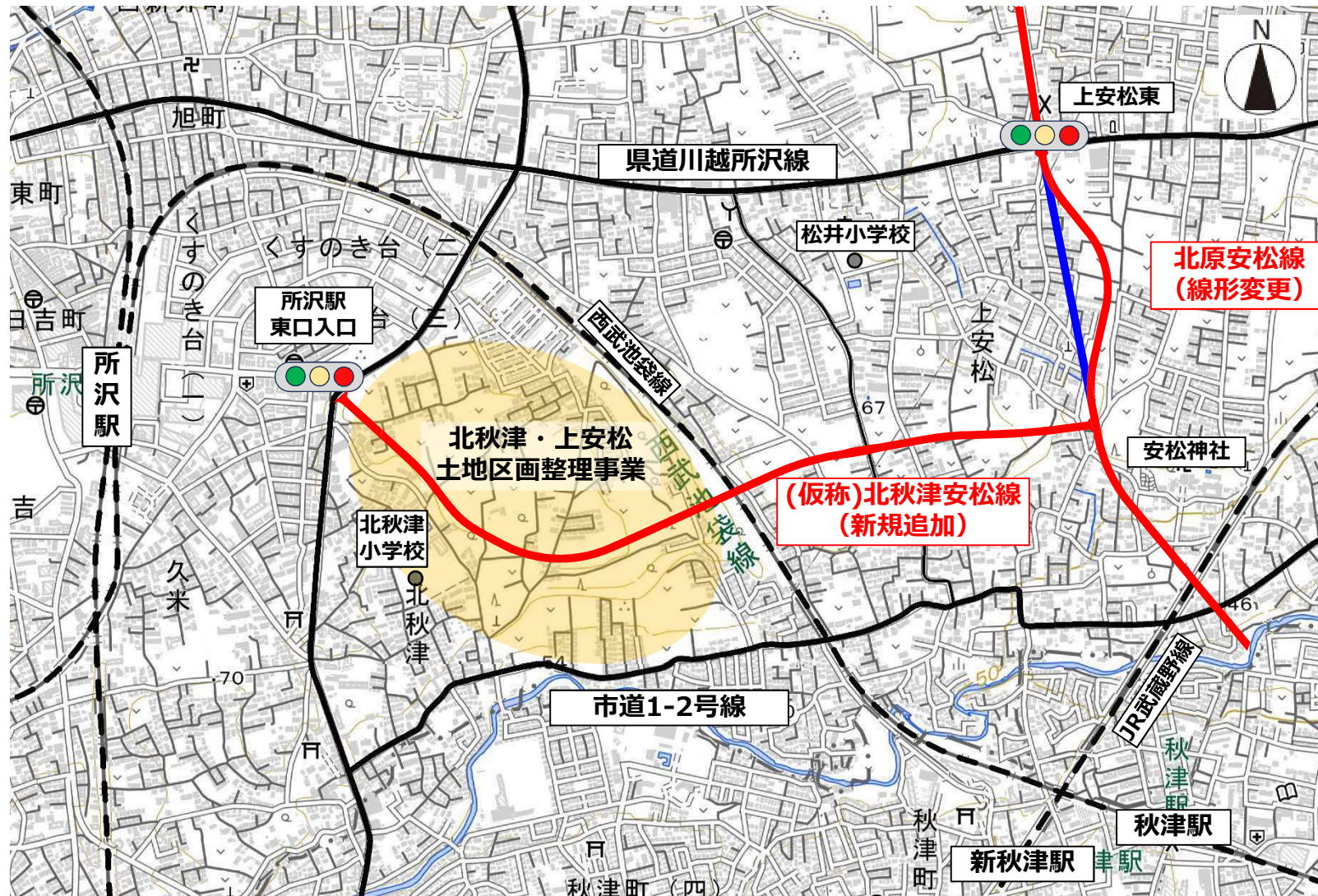
■ 都市計画道路とは

「道路」は都市に住み、都市で活動するすべての人々が日常的に利用する都市施設であり、都市の骨格を形成し都市の発展に大きな影響を与えています。単に交通施設としてののみならず、次のような役目を担っている都市施設です。

役割	内容
①都市交通施設機能	●人や物の動きのための通路としての機能 ●沿道利用のための機能
②都市環境保全機能	●オープンスペースとしての住環境を維持する機能
③都市防災機能	●災害発生時に被災者の避難や救助のための通路としての機能 ●災害の拡大を抑え、遮断するための空間としての機能
④都市施設のための空間機能	●電気や上下水道等の供給処理施設を設置するための空間 ●通信情報施設を設置するための空間 ●信号や案内板等の施設を設置するための空間
⑤街区の構成と市街化の誘導	●街区を囲み、その位置・規模・形状を規定する機能 ●沿道の土地利用の高度化を促し、市街化を誘導する機能

■ 変更の対象となる都市計画道路の位置について

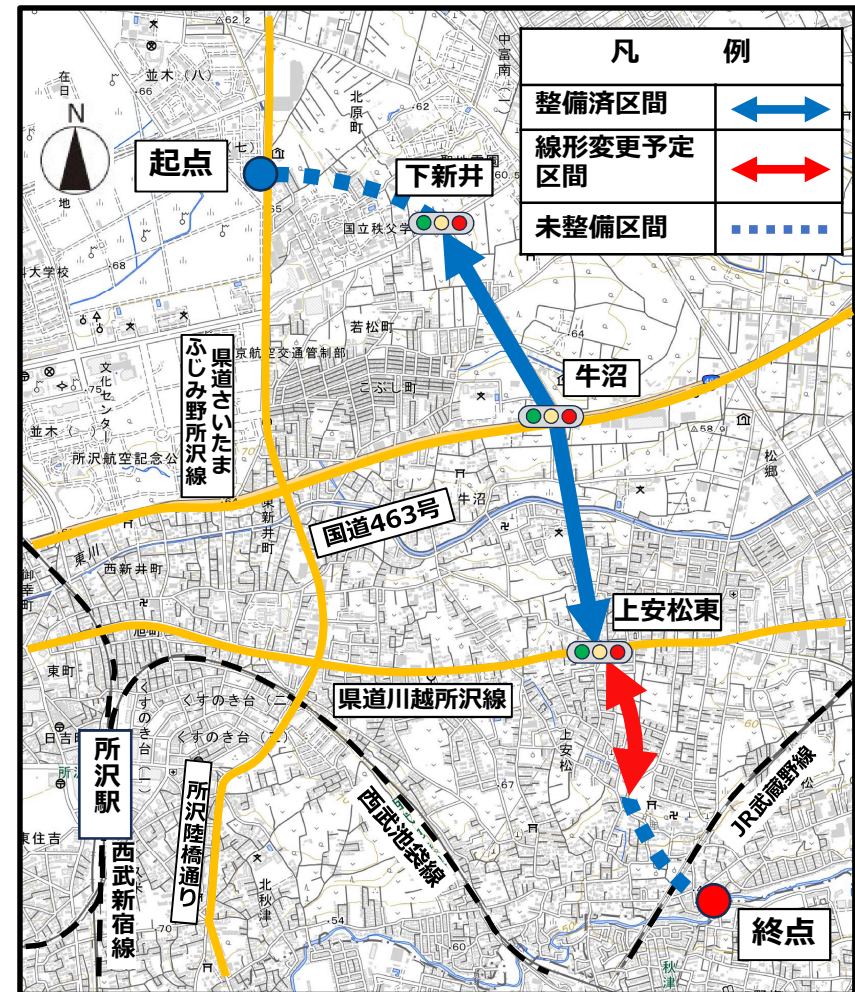
北原安松線及び（仮称）北秋津安松線の位置



■ 3・4・13 北原安松線について

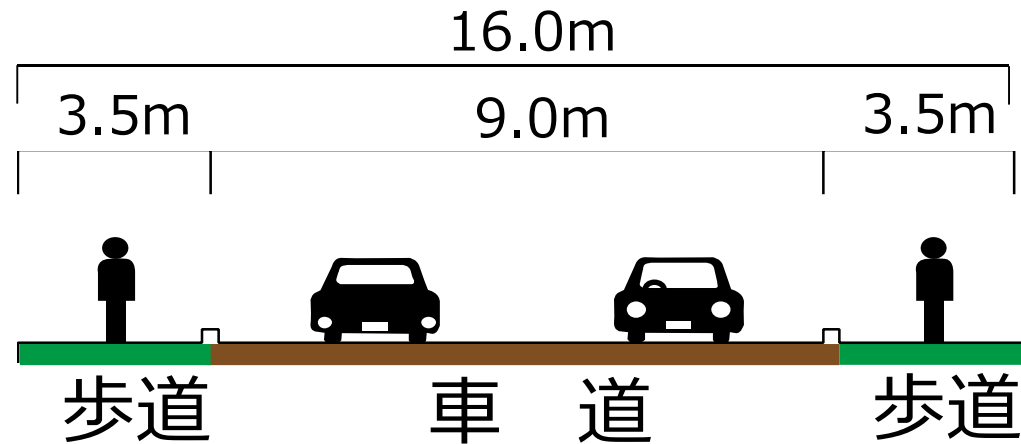
3・4・13 北原安松線の概要

種 類	道路
名 称	3・4・13 北原安松線
起 点●	所沢市北原町
終 点●	所沢市大字下安松字日ノ向甲
路線延長	約3,630m
種 別	幹線街路
構造形式	地表式
幅 員	16m
車線数	2車線（片側1車線）



■ 3・4・13 北原安松線について

3・4・13 北原安松線の整備済み区間



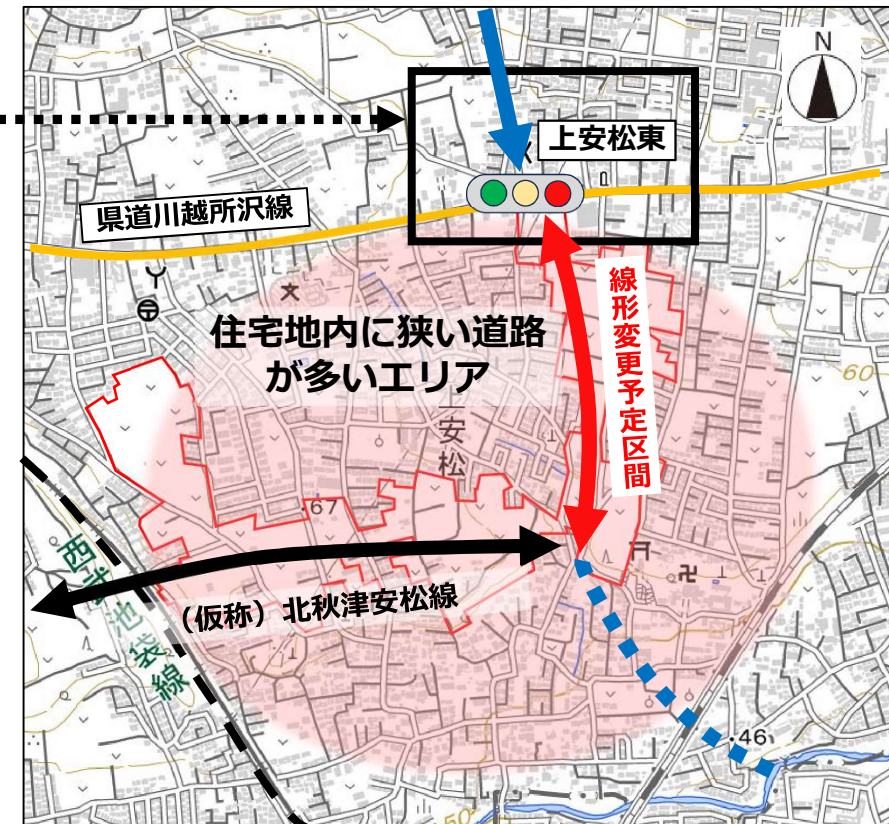
■ 3・4・13 北原安松線について

松井地区における3・4・13 北原安松線の必要性

松井地区では幹線道路が未整備であり、住宅地内に狭い道路が多いエリアです。このため、松井地区における南北方向の道路ネットワークと安全な交通環境の形成が必要となっています。



上安松東交差点のようす（交差点北側から撮影）



■ 3・4・13 北原安松線について

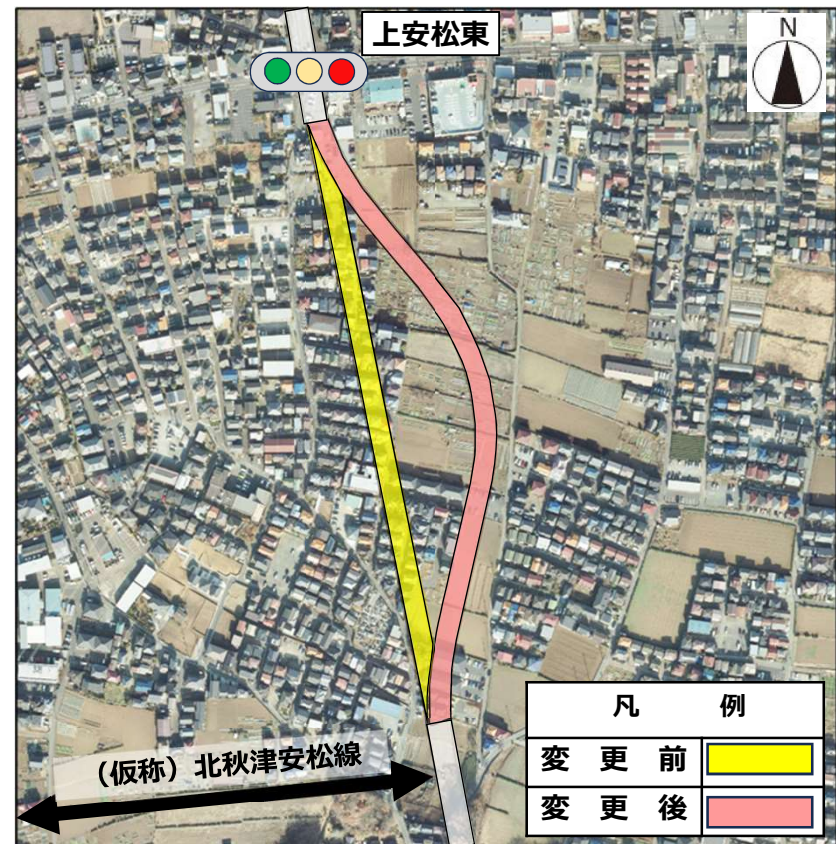
3・4・13 北原安松線の変更内容

上安松東交差点の南側から（仮称）北秋津安松線に接続する区間では、**既存住宅地を迂回し、畑地部分を通過する線形に変更します。**

－整備課題の解決－

- ・ 既存住宅地を避けることで地域コミュニティの分断を最小限に抑制
- ・ 移転対象となる建築物の縮減

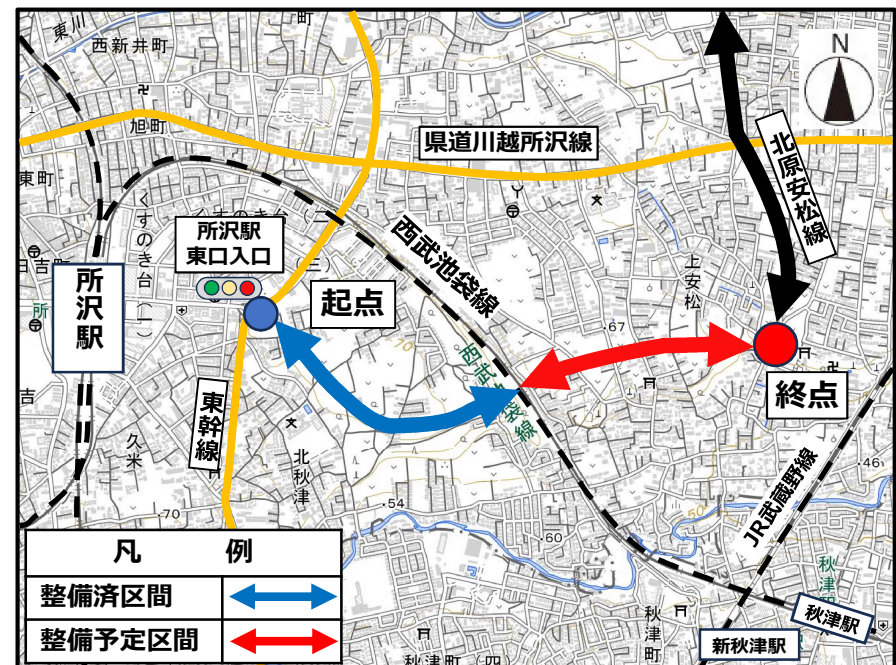
現在計画中の上安松・下安松西土地区画整理事業の施行にあわせて整備を行うことで、建物移転も含めて周辺の宅地や道路と一体的な整備が可能となり、スピーディかつ確実に整備を進めることができます。



■ 3・4・36（仮称）北秋津安松線について

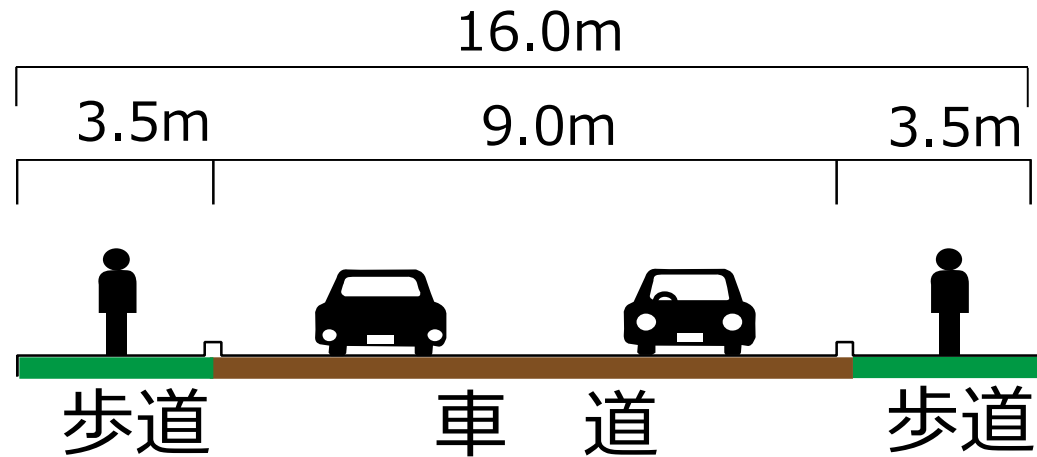
3・4・36（仮称）北秋津安松線の概要

種 類	道路
名 称	3・4・36（仮称）北秋津安松線
起 点 ●	所沢市大字北秋津字北ノ台
終 点 ●	所沢市大字上安松字久保
路線延長	約1,693m
種 別	幹線街路
構造形式	地表式
幅 員	16m
車線数	2車線（片側1車線）

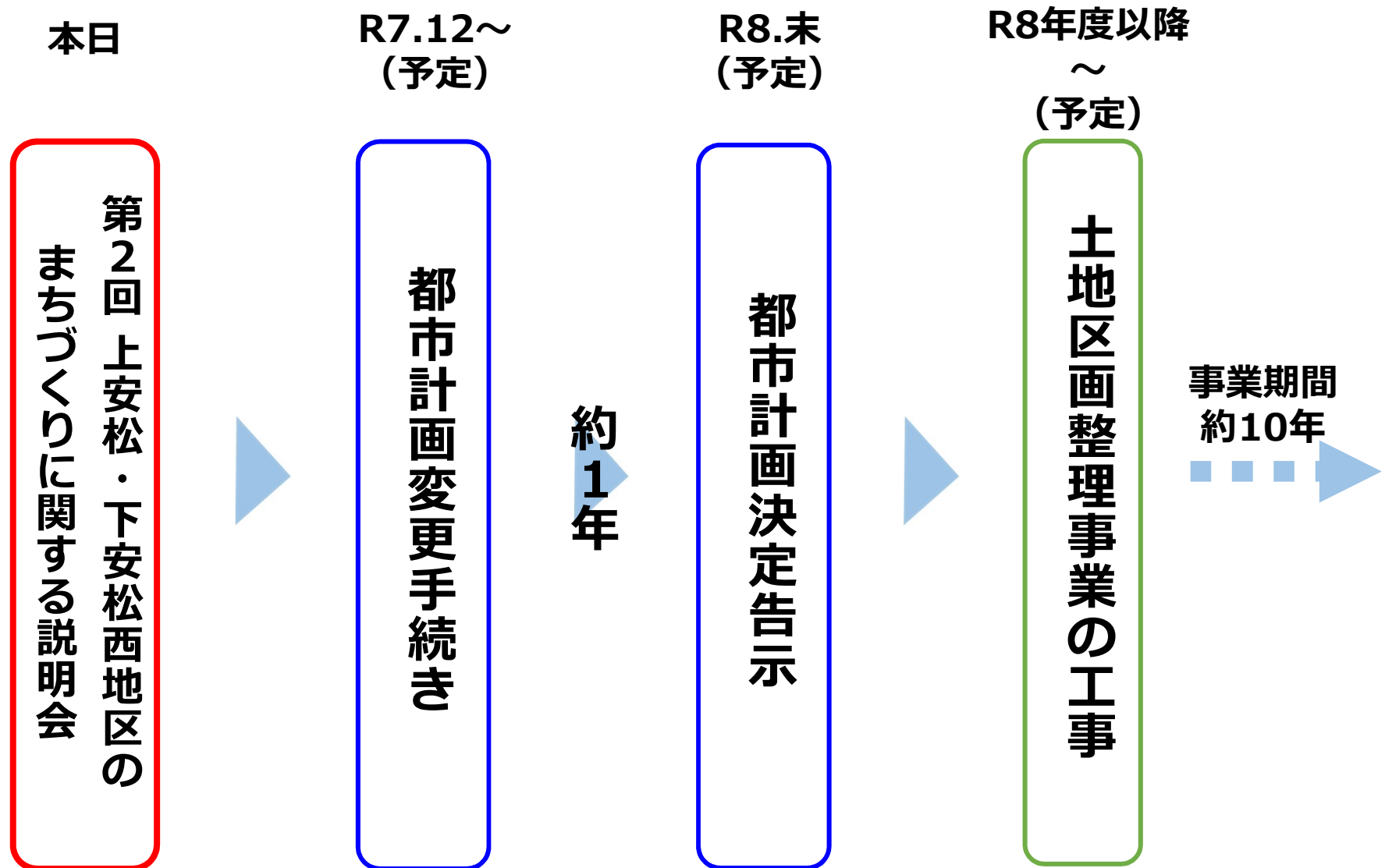


■ 3・4・36（仮称）北秋津安松線について

3・4・36（仮称）北秋津安松線の整備済み区間



■ 今後の予定



※現時点での想定であり、関係機関との調整等の状況により変更となる可能性があります。

ご清聴ありがとうございました



所沢市街づくり計画部市街地整備課
04-2998-9208（直通）