

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4回変更)

所沢市北秋津・上安松土地地区画整理組合

# 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
第 6	参考図書	17
1	現況図	17
2	市街化予想図	17
3	その他参考図書	17

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。

(へ) 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パイプが埋設されている。

(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／㎡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 m<sup>2</sup>）、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

##### ①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。

##### ②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 m<sup>2</sup> 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。

##### ③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(㎡)	%	筆 数	地積(㎡)	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路						
		計						
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	9,500.25	3.49	59	56,007.76	20.58	
		水路 (調整池)				9,999.44	3.67	
		公 園				8,198.95	3.01	
		緑 地				22,807.49	8.38	
		計	9,500.25	3.49	59	97,013.64	35.64	
	合 計		9,500.25	3.49	59	97,013.64	35.64	
宅 地	民 有 地	畑	147,091.37	54.05	328	134,000.41	49.24	
		宅 地	4,553.50	1.67	39			
		原 野	611.00	0.22	1			
		山 林	55,057.74	20.23	139			
		公衆用道路	782.36	0.29	22			
		雑 種 地	7,667.74	2.83	24			
		計	215,763.71	79.29	553			
	公 有 地	所 沢 市	22,623.53	8.32	26	13,255.67	4.88	
		計	22,623.53	8.32	26	13,255.67	4.88	
		合 計		238,387.24	87.61	579	147,256.08	54.12
保 留 地						27,841.69	10.23	
測 量 増 減			24,227.62	8.90		3.70	0.01	
総 計			272,115.11	100.00	638	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 <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
238,387.24	262,614.86	175,097.77	147,256.08	87,517.09	115,358.78	33.33%	43.93%

## (5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) $V = A \times a'$	整理後宅地 価格総額 (予想) $V' = E \times b'$	宅地価格 増加額 $\Delta V = V' - V$	整理後1m <sup>2</sup> 当り予定価格 $b'$	保留地として取 り得る最大限地 積 $R_{\max} = \Delta V / b'$	保留地 予定地積 R	割 合 R/R <sub>max</sub>	摘 要 a'
千円	千円	千円	円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	整理前単価 (円/m <sup>2</sup> ) 87,000 増進率 2.03
22,847,493	30,992,305	8,144,812	177,000	46,015.88	27,841.69	60.50	

(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 地区	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	

## (ロ) 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 (㎡)		
道 路	幹 線 道 路	地区内幹線道路 W = 16 m	◇	16	874.18	14,194.23	As舗装、植栽、 側溝 3.5m-9.0m-3.5m	
		3・4・12 東幹線	◇	16	53.75	34.04	As舗装 (3.5m-9.0m-3.5m)	地区内幅員0.6m
		幹 線 道 路 計			927.93	14,228.27		
	区 画 道 路	区画道路 W=11.5m		11.5	48.39	556.54	As舗装、側溝、擁壁 3.0m-6.0m-2.5m	
		区画道路 W= 9 m		9	726.69	6,704.85	As舗装、側溝、擁壁 6.0m-3.0m	
		区画道路 W=6.2m		6.2	64.83	418.91	As舗装、側溝	
		区画道路 W= 6 m		6	4,066.81	25,168.67	As舗装、側溝、擁壁	
		区画道路 W= 5 m		5	576.37	3,230.98	As舗装、側溝	
		区画道路 W=4.2m		4.2	1,351.13	5,699.54	As舗装、側溝、擁壁	
		区 画 道 路 計			6,834.22	41,779.49		
	道 路 計				7,762.15	56,007.76		
水 路	調 整 池	調 整 池				9,999.44	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					9,999.44		
公 園 ・ 緑 地	公 園	公 園				8,198.95	整地、外柵、街灯、擁壁 貯留浸透施設	
	緑 地	緑 地				22,807.49		
	公 園 ・ 緑 地 計					31,006.44		
合 計					7,762.15	97,013.64		

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	874.18	14,194.23	As舗装、植栽、側溝 3.5m-9.0m-3.5m	
		3・4・12 東幹線	◇	16.0	53.75	34.04	As舗装 (3.5m-9.0m-3.5m)	地区内幅員0.6m
		幹 線 道 路 計			927.93	14,228.27		
	区   <							

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	区 6-24 号 線		6.0	143.17	891.72	As舗装、側溝	
		区 6-25 号 線		6.0	95.75	599.78	As舗装、側溝	
		区 6-26 号 線		6.0	64.32	413.50	As舗装、側溝	
		区 6-27 号 線		6.0	96.34	609.41	As舗装、側溝	
		区 6-28 号 線		6.0	104.04	649.59	As舗装、側溝	
		区 6-29 号 線		6.0	104.06	650.26	As舗装、側溝、擁壁	
		区 6-31 号 線		6.0	420.38	2,549.48	As舗装、側溝、擁壁	
		区画道路 W=6m計			4,066.81	25,168.67		
	道 画	区 5-3 号 線		5.0	115.41	867.93	As舗装、側溝、付帯地	付帯地281.10㎡含む
		区 5-4 号 線		5.0	53.27	275.78	As舗装、側溝	
		区 5-5 号 線		5.0	152.58	777.66	As舗装、側溝	
		区 5-6 号 線		5.0	21.43	116.15	As舗装、側溝	
		区 5-7 号 線		5.0	16.52	91.62	As舗装、側溝	
		区 5-8 号 線		5.0	217.16	1,101.84	As舗装、側溝	
		区画道路 W=5m計			576.37	3,230.98		
	路	区 4.2-1 号 線		4.2	101.40	435.84	As舗装、側溝	
		区 4.2-2 号 線		4.2	38.28	167.45	As舗装、側溝	
		区 4.2-3 号 線		4.2	53.69	226.12	As舗装、側溝	
		区 4.2-4 号 線		4.2	88.39	407.45	As舗装、側溝	
		区 4.2-5 号 線		4.2	175.46	722.59	As舗装、側溝	
		区 4.2-6 号 線		4.2	26.35	117.61	As舗装、側溝	
		区 4.2-7 号 線		4.2	33.42	145.90	As舗装、側溝	
		区 4.2-8 号 線		4.2	12.46	9.93	As舗装、側溝	地区内幅員0.8m
		区 4.2-9 号 線		4.2	39.42	126.98	As舗装、側溝	
		区 4.2-10 号 線		4.2	19.28	59.23	As舗装、側溝	
		区 4.2-11 号 線		4.2	25.30	109.16	As舗装、側溝	
		区 4.2-12 号 線		4.2	10.63	49.01	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	71.86	313.81	As舗装、側溝	
		区 4.2-14 号 線		4.2	155.26	660.06	As舗装、側溝、擁壁	
		区 4.2-15 号 線		4.2	37.71	164.99	As舗装、側溝、擁壁	
		区 4.2-16 号 線		4.2	42.93	170.62	As舗装、側溝	
		区 4.2-17 号 線		4.2	13.17	56.36	As舗装、側溝	
		区 4.2-18 号 線		4.2	38.73	168.68	As舗装、側溝	
		区 4.2-19 号 線		4.2	37.24	163.17	As舗装、側溝	
		区 4.2-20 号 線		4.2	31.54	149.80	As舗装、側溝	
		区 4.2-21 号 線		4.2	33.69	146.07	As舗装、側溝	
		区 4.2-22 号 線		4.2	19.57	91.81	As舗装、側溝	
		区 4.2-23 号 線		4.2	66.29	352.26	As舗装、側溝	
		区 4.2-25 号 線		4.2	54.13	262.40	As舗装、側溝	
		区 4.2-26 号 線		4.2	70.13	302.30	As舗装、側溝	一部幅員5.0m
		区 4.2-27 号 線		4.2	54.80	119.94	As舗装、側溝	
		区画道路 W=4.2m計			1,351.13	5,699.54		
		区 画 道 路 計			6,834.22	41,779.49		
		道 路 計			7,762.15	56,007.76		
水 路	調 整 池	1 号 調 整 池				4,999.31	大型ブロック積擁壁、 外柵、管理通路等	
		2 号 調 整 池				5,000.13	コンクリートブロック張、 外柵、管理通路等	
	水 路 計					9,999.44		
公 園 ・ 緑 地	公 園	1 号 公 園				2,599.69	整地、外柵、擁壁、 スロープ	
		2 号 公 園				4,200.03	整地、外柵、街灯、 スロープ	
		3 号 公 園				1,399.23	整地、外柵、擁壁、 スロープ、貯留浸透施設	
		公 園 計				8,198.95		
	緑 地	1 号 緑 地				14,848.07	外柵	
		2 号 緑 地				5,270.85	外柵、側溝	
		3 号 緑 地				689.88	外柵、側溝	
		4 号 緑 地				1,923.44	外柵、側溝	
		5 号 緑 地				75.25	外柵、側溝	
		緑 地 計				22,807.49		
	公 園 ・ 緑 地 計					31,006.44		
合 計					7,762.15	97,013.64		

(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経由して、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	<div>区画道路 103,000 千円</div> <div>公 園 149,000 千円</div> <div>調整池 606,000 千円</div>
特別事業費補助金	1,760,000	
公共施設管理者負担金	774,000	1・2・4号緑地
保留地処分金	5,832,314	<div>(一般) 3,603.61 m<sup>2</sup>× 249,900 円/m<sup>2</sup></div> <div>(集合) 24,238.08 m<sup>2</sup>× 203,500 円/m<sup>2</sup></div>
寄付金その他	46,686	
計	9,271,000	



## 2 支 出

単位:千円

事 項				単位	事 業 量	事 業 費	増 減 及 び 理 由
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道路 築造費	幹線道路	m	928	212,000	
			区画道路	m	6,834	768,403	
		公園・緑地施設費		m <sup>2</sup>	31,006	200,741	
		調 整 池 整 備 費		m <sup>2</sup>	9,999	748,789	
		計				1,929,933	
	移 転	建 物 移 転 費		戸	32	868,560	
		そ の 他 補 償		式	1	153,091	
		計				1,021,651	
	移 設	電 柱		本	110	92,682	
		上 水 道		m	822	8,135	
		下 水 道		m	332	7,361	
		ガ ス		m	766	18,444	
		計				126,622	
法 第 2 条 第 2 項	該 当 事 業 費	電 柱		本			企業者負担
		上 水 道		m	7,946	483,895	
		下 水 道	雨水	m	8,728	1,510,066	
			汚水	m	7,998	463,776	
		ガ ス		m			企業者負担
宅 地 整 地 費				式	1	1,100,048	
工 事 雑 費				〃	1	992,895	
調 査 設 計 費				〃	1	1,042,294	
工 事 費 計						8,671,180	
損 失 補 償 費				式	1	8,140	
借 入 金 利 子				〃	1	7,080	
事 務 費				年	10	584,600	
合 計						9,271,000	

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	777,780	1,532,908	2,163,340	1,790,772	1,073,752	179,755	8,671,180
補 償 費	0	0	0	8,140	0	0	0	0	0	0	8,140
利 子	0	0	0	0	3,844	3,236	0	0	0	0	7,080
事 務 費	35,159	27,655	42,540	63,452	70,921	70,851	70,689	71,460	53,120	78,753	584,600
計	223,977	302,593	143,267	659,982	852,545	1,606,995	2,234,029	1,862,232	1,126,872	258,508	9,271,000
収 入											
事業費補助金	93,960	205,241	65,032	128,900	150,000	125,000	89,867	0	0	0	858,000
特別事業費補助金	0	0	0	243,715	450,000	400,000	400,000	218,285	48,000	0	1,760,000
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	7,378	2,264,965	2,310,798	119,472	667,961	38,800	5,832,314
寄付金その他	0	29	39	66	2,546	11,815	4,828	23,172	4,102	89	46,686
計	224,118	302,781	260,342	572,432	833,924	2,933,149	2,925,493	459,809	720,063	38,889	9,271,000
差 引 過 不 足	141	188	117,075	△ 87,550	△ 18,621	1,326,154	691,464	△ 1,402,423	△ 406,809	△ 219,619	0
借 入 金	0	0	0	0	300,000	200,000	0	0	0	0	500,000

## 第6 参 考 図 書

- |           |        |
|-----------|--------|
| 1 現況図     | 別添のとおり |
| 2 市街化予想図  | 別添のとおり |
| 3 その他参考図書 | 別添のとおり |