

所 沢 都 市 計 画 事 業
三ヶ島工業団地周辺土地区画整理事業

事業計画書
第2回変更

令和8年1月

三ヶ島工業団地周辺土地区画整理組合

所沢都市計画事業
三ヶ島工業団地周辺土地区画整理事業
事業計画書

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
(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	12
(8)	換地設計の方針	12
2.	設計図	12
第4	事業施行期間	12
第5	資金計画書	13
1.	収入	13
2.	支出	14
3.	年度別歳入歳出資金計画表	15
第6	参考図書	16
1.	現況図	16
2.	市街化予想図	16

所沢都市計画事業
三ヶ島工業団地周辺土地区画整理事業
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

所沢都市計画事業三ヶ島工業団地周辺土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

三ヶ島工業団地周辺土地区画整理組合

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、所沢市北西端に位置し、首都圏中央連絡自動車道入間ICまで約1.5km、国道16号及び国道463号まで約1km、鉄道では西武池袋線狭山ヶ丘駅及び武蔵藤沢駅までそれぞれ約2.6kmの場所にあり、北側及び西側、南側は入間市との行政界に接し、東側は不老川支流の谷川や市道に沿って入間市との行政界まで続く面積約24.4ha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

本地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。

本地区は、所沢市林一丁目の一部である。

(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、「第6次所沢市総合計画」において都市機能の無秩序な拡散防止と自然環境との調和に配慮しながら、計画的かつ適正な土地利用の転換を目指す地区である土地利用転換推進エリアに位置付けられている。また、「所沢市都市計画マスタープラン」においては土地利用推進エリアとして首都圏中央連絡自動車道（圏央道）、国道16号に近接した交通の利便性を活かし、自然環境に調和した計画的な都市基盤の整備を図り、住工混在解消のための市内企業の移転先の確保、新たな産業の誘導など、既存の工業団地の拡張に向けた土地利用を推進する地区として位置付けられている。

このことから、本地区は交通の利便性を活かし、環境に配慮した基盤整備を行い、産業系の土地利用を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格と発展状況

本地区は、全域が市街化調整区域であり、農地が大部分を占めている。また、地区中央部には業務施設・養鶏場等が、東部には市道に沿って住宅が立地しており、さまざまな土地利用が混在している状況である。

(ロ) 地区内の人口及びその密度

令和4年4月現在、本地区の人口は、37人で人口密度は1.5人/haである。

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用状況は、公共用地約10.4%、農地約71.8%、宅地約7.8%、その他約10.0%である。

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の道路については、市道4-1033号線、市道4-723号線、市道4-707号線が主要道路として構成されており、既存工業団地周辺道路は歩車道分離が一部されている。そのほかの道路は幅員6m程度の道路が一部あるほか、ほとんどが幅員4m以下の狭隘道路となっている。

宅地については、居住用宅地や業務施設が点在するほか、神社などの宗教施設が2箇所存在するが、大半は農地である。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内の建物は、戸建て住宅、工場及び倉庫等があり、特に高度化の傾向は見られない。

(ヘ) 地 勢

本地区の標高は、103m～109mと概ね平坦地で、南西から北東に向かって緩やかに傾斜している。

(ト) 用排水

本地区の雨水排水は、整備されていない。一級河川不老川の支流である谷川沿いに立地している既存住宅地は谷川に直接放流している。地区内を南北に流れている谷川は、整備済みである。

(チ) 上水道、ガス等供給処理施設

本地区は、既存建付地及び既存工業団地への供給処理を目的として上水道が埋設されている。

都市ガスについては、未整備である。

(リ) 学校等文教施設

地区内には学校等の文教施設はないが、地区の東約1.5kmに林小学校、南東約2.2kmに三ヶ島中学校が立地している。

(ヌ) 工場等の立地状況

本地区内には物流施設等の業務施設が立地しているが、大規模な工場はない。なお、地区外北側には所沢市西部クリーンセンターや所沢三ヶ島工業団地が立地している。

(ル) 地 価

本地区の地価の平均価格は、約25,000円/㎡である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区は、首都圏中央連絡自動車道入間IC、国道16号に近接した交通の利便性を活かし、隣接の所沢三ヶ島工業団地の拡張に向け、産業施設用地を主体とした計画を行う。

産業施設用地は、広幅員道路に面して大規模な街区で配置することを基本とし、均質なアクセス利便性を確保する。住宅用地は隣接する既存集落との連担性を考慮して、適宜配置する。

また、産業施設用地には、共同売却区域、共同賃貸区域、自己利用区域を適宜配置し、工業団地にふさわしい土地利用の実現を図る。住宅用地には、自己利用区域を適宜配置する。

産業施設用地については、周辺環境に配慮するため緩衝帯及び高木植栽帯を適宜配置する。

(ロ) 人口計画

継続居住希望者の移転先として、住宅地を地区の一部に確保し、計画人口は従前と同規模とする。

(ハ) 公共施設計画

①道 路

本地区の土地利用の骨格を形成する道路については、計画済である上藤沢・林・宮寺間新設道路及び市道4-707号線を地区内外を連絡するための幅員12.5m及び12.0mの幹線道路とし、これを補完する主要な区画道路として、幅員9.5mの道路を配置する。

そのほかの区画道路については、地区内の土地利用を考慮して、幅員9.5m、9m、6m、4.2mの道路を適宜配置する。

また、本地区に接する既存道路については、地区内計画道路との接続及び現況道路の幅員を考慮し、適宜整備する。

②公 園

本地区の公園計画は、地区面積の3%を確保して、本地区の東側に街区公園を3箇所計画する。

③調整池

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、地区内に計画する3箇所の調整池にて対応する。

(二) 供給処理施設計画

①上水道

上水道は、各道路整備と合わせて本事業で計画する。

②下水道

下水道は、公共下水道事業として本事業で整備する。

雨水排水は、道路側溝、管渠等により集水し、調整池に導いて洪水調整した後、谷川に放流する。

汚水排水は、管渠で集水し、汚水幹線へ接続する。

③その他

電気・電話・ガス等は関係機関と協議しながら、事業の進捗に合わせて計画する。

(ホ) 公益施設計画

特になし

(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 別			施 行 前			施 行 後		備 考
			地 積 (㎡)	割合 (%)	筆 数	地 積 (㎡)	割合 (%)	
公 共 用 地	国 有 地	道 路						
		水 路						
		計						
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	23,517.02	9.63	153	28,814.12	11.80	内無地番7,451.87㎡ 入間市所有地1.73㎡含む
		公 園				7,538.56	3.09	
		河 川	2,973.73	1.22	2	2,714.25	1.11	内無地番2,488.73㎡
		調整池				13,164.24	5.39	
		計	26,490.75	10.85	155	52,231.17	21.39	
	合 計		26,490.75	10.85	155	52,231.17	21.39	
宅 地	民 有 地	畑	173,681.37	71.14	183	115,948.65	47.49	
		宅 地	19,050.29	7.80	32			
		山 林	2,123.00	0.87	2			
		境内地	2,221.00	0.91	2			
		公衆用道路	78.00	0.03	1			
		雑種地	19,321.00	7.91	24			
		計	216,474.66	88.66	244			
	公 有 地	所沢市	940.00	0.39	4			
		計	940.00	0.39	4			
	合 計		217,414.66	89.05	248	115,948.65	47.49	
保 留 地						75,973.14	31.12	
測 量 増 減			247.55	0.10				
総 計			244,152.96	100.00	403	244,152.96	100.00	

(ロ) 減歩率計算表

整 理 前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を を加減した 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	%	%
217,414.66	217,662.21	191,921.79	115,948.65	25,740.42	101,713.56	11.83	46.73

(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 当り 予定価額	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
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	
5,441,555	14,202,212	8,760,657	74,000	118,387.26	75,973.14	64.17	整理前単価 25,000円/m ²

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 施行地区に係る都市計画

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	28.6	令和5年10月6日	埼玉県告示 第1125号	
地 域 地 区	用途地域	28.6	令和5年10月6日	所沢市告示 第484号	
	その他の 地域地区	28.6	令和5年10月6日	所沢市告示 第485号	
市 街 地 開 発 事 業	所沢都市計画事業 三ヶ島工業団地周辺土 地区画整理事業	24.4	令和5年10月6日	所沢市告示 第486号	
地 区 計 画	三ヶ島工業団地 周辺地区地区計画	28.6	令和5年10月6日	所沢市告示 第487号	

(ロ) 道路配置及び計画

本地区の土地利用の骨格を形成する道路については、計画済である上藤沢・林・宮寺間新設道路及び市道4-707号線を地区内外を連絡するための幅員12.5m及び12mの幹線道路とし、これを補完する主要な区画道路として、幅員9.5mの道路を配置する。

そのほかの区画道路については、地区内の土地利用を考慮して、幅員9.5m、9m、6m、4.2mの道路を適宜配置する。

また、本地区に接する既存道路については、地区内計画道路との接続及び現況道路の幅員を考慮し、適宜整備する。

(ハ) 公園・緑地の配置及び計画

本地区の公園計画は、地区面積の3%を確保して、本地区の東側に街区公園を3箇所計画する。

(ニ) 排水計画

雨水排水は、道路側溝、管渠等により集水し、調整池に導いて洪水調整した後、谷川に放流する。

污水排水は、管渠で集水し、污水幹線へ接続する。

(ホ) 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	備考
				幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
道 路	幹 線 道 路	幹線道路 W=12.5m	◇	12.5	995.4	14,242.18	As舗装、側溝 2.5-7.5-2.5	
		幹線道路 W=12.0m	◇	12.0	329.3	4,296.13	As舗装、側溝 2.5-7.0-2.5	
		小 計			1,324.7	18,538.31		
	道 画	区画道路 W=9.5m		9.5	561.0	6,274.03	As舗装、側溝 2.5-7.0	
		区画道路 W= 9 m		9.0	56.7	521.81	As舗装、側溝	
		区画道路 W= 6 m		6.0	421.4	2,175.33	As舗装、側溝	
		区画道路 W=4.2m		4.2	509.2	1,304.64	As舗装、側溝	
		小 計			1,548.3	10,275.81		
	計				2,873.0	28,814.12		
水 路 ・ 調 整 池	谷 川			361.0	2,714.25			
	調 整 池				13,164.24	ブロック積擁壁 外柵、管理用通路等		
	計				15,878.49			
公 園	公 園				7,538.56	整地、法面、外柵		
	計				7,538.56			
合 計						52,231.17		

② 内訳表

区分		名称・番号・符号	道路 種別	形状寸法			整備計画	備考
				幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
道 路	幹 線 道 路	幹線道路 12.5-1 (1)	◇	12.5	597.5	8,400.76	As舗装、側溝 2.5-7.5-2.5	
		幹線道路 12.5-1 (2)	◇	12.5	193.7	2,869.95	As舗装、側溝 2.5-7.5-2.5	
		幹線道路 12.5-2	◇	12.5	204.2	2,971.47	As舗装、側溝 2.5-7.5-2.5	
		幹線道路 12-1	◇	12.0	329.3	4,296.13	As舗装、側溝 2.5-7.0-2.5	
		小 計			1,324.7	18538.31		
	区 画 道 路	区画道路 9.5-1		9.5	276.2	3,256.26	As舗装、側溝 2.5-7.0	付帯地含む (244.93㎡)
		区画道路 9.5-2		9.5	284.8	3,017.77	As舗装、側溝 2.5-7.0	付帯地含む (7.17㎡)
		小 計			561.0	6,274.03		
		区画道路 9-1		9.0	53.1	489.15	As舗装、側溝 2.0-7.0	
		区画道路 9-2		9.0	3.6	32.66	As舗装、側溝	
		小 計			56.7	521.81		
		区画道路 6-1		6.0	180.9	568.28	As舗装、側溝	
		区画道路 6-2		6.0	137.0	955.30	As舗装、側溝	付帯地含む (120.37㎡)
		区画道路 6-3 (1)		6.0	46.3	289.98	As舗装、側溝	
		区画道路 6-3 (2)		6.0	36.0	220.54	As舗装、側溝	
		区画道路 6-4		6.0	21.2	141.23	As舗装、側溝	
		小 計			421.4	2,175.33		
		区画道路 4.2-1		4.2	112.0	234.30	As舗装、側溝	
		区画道路 4.2-2		4.2	170.2	354.73	As舗装、側溝	
		区画道路 4.2-3		4.2	65.9	147.82	As舗装、側溝	

区分		名称・番号・符号	道路 種別	形状寸法			整備計画	備考
				幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
道 路	区 画 道 路	区画道路 4.2-4	4.2	86.9	209.27	As舗装、側溝		
		区画道路 4.2-5	4.2	74.2	358.52	As舗装、側溝	付帯地含む (39.26㎡)	
		小 計		509.2	1,304.64			
	計			2,873.0	28,814.12			
水 路 ・ 調 整 池	水 路	谷 川		361.0	2,714.25			
		小 計		361.0	2,714.25			
	調 整 池	1号調整池			8,267.34	ブロック積擁壁 外柵、管理通路等		
		2号調整池			4,215.05	ブロック積擁壁 外柵、管理通路等		
		3号調整池			681.85	プラスチック地下貯留施設 外柵 等		
		小 計			13,164.24			
	計				15,878.49			
公 園	公 園	1号公園			3,063.81	整地、法面、外柵		
		2号公園			1,491.15	整地、法面、外柵		
		3号公園			2,983.60	整地、法面、外柵		
	計				7,538.56			
合 計					52,231.17			

(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

地区内の各戸に供給できるように、本事業で整備する。

(ロ) 下水道

雨水は、雨水管及び調整池を経て、谷川に放流する。

汚水は、汚水管を経て、地区外の整備済みの公共下水道管渠に排水する。

(ハ) ガス

武州ガス(株)より都市ガスの供給を受ける予定である。

(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、設計方針により将来の土地利用計画に合わせた申出による換地ができるものとする。また、保留地を集約できるものとする。

2. 設計図

別添「設計図」のとおり

第4 事業施行期間

自 令和5年10月6日(組合設立認可の公告の日)

至 令和12年3月31日

第5 資金計画書

1. 収 入

(単位：千円)

区 分	金 額	摘 要
保 留 地 処 分 金	6,621,400	保留地面積 単価 75,973.14m ² ×87,154円/m ² (288,111円/坪)
特別事業費補助金	654,600	幹線道路築造費 301,620 入間市流入排水施設整備費 38,470 北側地区外放流施設整備費 30,608 幹線道路用地費・補償費 283,902
特別事業費補助金 (廃棄物対策工事費)	1,476,900	林運動場廃棄物対策工事費
市 助 成 金	763,985	
上下水道局負担金	315,500	地区外污水工事
合 計	9,832,385	

2. 支 出

(単位:千円)

事 項				単位	事業量	事業費（千円）	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道路 築造費	幹 線 道 路	m	1,324	332,525	
			区 画 道 路	m	1,548	200,644	
		公 園 整 備 費		m ²	7,539	24,591	
		調 整 池 整 備 費		m ²	13,164	1,138,476	
		計				1,696,236	
	移 転	建 物 移 転 費		戸	25	2,540,000	
		計				2,540,000	
	移 設	電 柱 移 設 費		本	69	55,890	
		計				55,890	
	法第2条第2項 該 当 工 事 費			上 水 道	m	2,471	190,432
下 水 道 （雨 水）				m	2,958	672,083	
下 水 道 （汚 水）				m	2,128	774,230	
都 市 ガ ス				式	1	10,000	
整 地 費				m ²	186,100	243,928	
工 事 雑 費				式	1	500,000	
調 査 設 計 費				式	1	1,085,900	
損 失 補 償 費				式	1	29,686	
工 事 費 計						7,798,385	
借 入 金 利 子				式	1	50,000	
計						50,000	
事 務 費				式	1	400,000	
廃 棄 物 対 策 工 事 費				式	1	1,584,000	
合 計						9,832,385	

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		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	計	摘 要
歳 出	工 事 費	408,291	3,562,664	3,167,300	1,758,062	240,623	120,440	95,319	9,352,699	
	補 償 費			4,000	25,686				29,686	
	利 子	254	618	10,000	39,128				50,000	
	事 務 費	29,461	54,032	58,400	70,000	70,000	60,000	58,107	400,000	
	計	438,006	3,617,314	3,239,700	1,892,876	310,623	180,440	153,426	9,832,385	
歳 入	市 補 助 金	96,000	249,346	336,000	82,639				763,985	
	保 留 地 処 分 金		602,950	9,000	4,381,835	1,627,615			6,621,400	
	特別事業費補助金		1,029,863	802,000	178,707	120,930			2,131,500	
	上下水道局負担金				315,500				315,500	
	計	96,000	1,882,159	1,147,000	4,958,681	1,748,545			9,832,385	
差 引 過 不 足		△ 342,006	△ 1,735,155	△ 2,092,700	3,065,805	1,437,922	△ 180,440	△ 153,426		
借 入 金		338,902	1,735,155	2,092,700					4,166,757	
借 入 金 返 済					3,183,631	983,126			4,166,757	

第6 参考図書

1. 現況図（イ）、（ロ） 縮尺 1／1,000
2. 市街化予想図 縮尺 1／1,000