

所沢市の土地区画整理事業



所沢市

目次

1. 所沢市の概要	1
2. 土地区画整理事業とは	2
3. 所沢市の土地区画整理事業	5
4. 土地区画整理事業の紹介	8
1)北所沢地区	8
2)所沢第一地区	10
3)北野地区	12
4)上新井地区	14
5)松郷工業団地地区	16
6)椿峰地区	18
7)東所沢地区	20
8)所沢駅東口地区	22
9)中富南部地区	24
10)牛沼地区	26
11)荒幡地区	28
12)第二椿峰地区	30
13)山口地区	32
14)狭山ヶ丘駅東口地区	34
15)第二上新井地区	36
16)狭山ヶ丘地区（施行中）	38
17)所沢駅西口地区（施行中）	40
18)北秋津・上安松地区（施行中）	42
19)若松町地区（施行中）	44
5. 施行前・施行後の状況	46
6. 用語解説	48

1. 所沢市の概要

■■地 勢■■

本市は、首都圏 30km 内にあり、武蔵野台地のほぼ中央の埼玉県南西部に位置しています。

東西 15.6km、南北 9.1km、周囲 53.25km、総面積 7,211ha におよぶ市域は、狭山湖周辺の狭山丘陵、武蔵野台地、柳瀬川下流域周辺の低地などで形成され、その地形に沿って狭山丘陵付近に源を発する柳瀬川、東川などが流れています。



■■沿 革■■

本市は、鎌倉時代末期に、新田義貞の軍勢と鎌倉幕府軍による小手指ヶ原の合戦があり、江戸時代には、鎌倉街道の宿場町として栄え、三富開拓地割が柳沢吉保によりつくられました。また、明治 44 年には、わが国最初の飛行場ができるなど、多くの歴史があります。

昭和 18 年に所沢町と近隣の松井、富岡、小手指、山口、吾妻の 5ヶ村が合併し、昭和 25 年に埼玉県で 8 番目に市制を施行しました。昭和 30 年には、三ヶ島村、柳瀬村と合併して現在の市域となりました。市域の全域が所沢都市計画区域に指定されており、令和 2 年 3 月現在、都市計画区域の面積は 7,199ha、そのうち市街化区域の面積は 2,796ha、市街化調整区域の面積は 4,403ha となっています。

市制施行時は、人口 4 万 2 千人余りで、柳瀬川、東川沿いには水田が、台地には茶畑、畑、そして雑木林の広がる農業中心の街でした。その後、昭和 34 年に現在の新所沢地区に住宅団地が建設されたのを機に、都心への交通の利便性を背景に高度経済成長時代には、市内各地で大規模な宅地開発が行われ、急激な人口増加とともに首都圏有数の住宅都市へと変貌し、令和 2 年 12 月末現在で人口が 34 万 4 千人に達しています。

平成 31 年には「所沢市まちごとエコタウン推進計画」を策定し、「“人と人”、“人と自然”との絆で、子どもたちの未来を紡ぐ エコタウン所沢」を将来像として、環境に配慮した持続可能な社会の構築に取り組んでいます。令和元年には、市の環境に対する活動が高く評価され、日本経済新聞社が実施した「SDGs（持続可能な開発目標）先進度調査」で環境部門全国 1 位となりました。

また、市の中央部に位置する米軍所沢通信基地を横断する全長 580m に及ぶ市民待望の道路が、令和 2 年 3 月に開通し、11 月には東所沢に所沢の魅力国内外へ発信する COOL JAPAN FOREST 構想の拠点となるところざわサクラタウンがオープンしました。

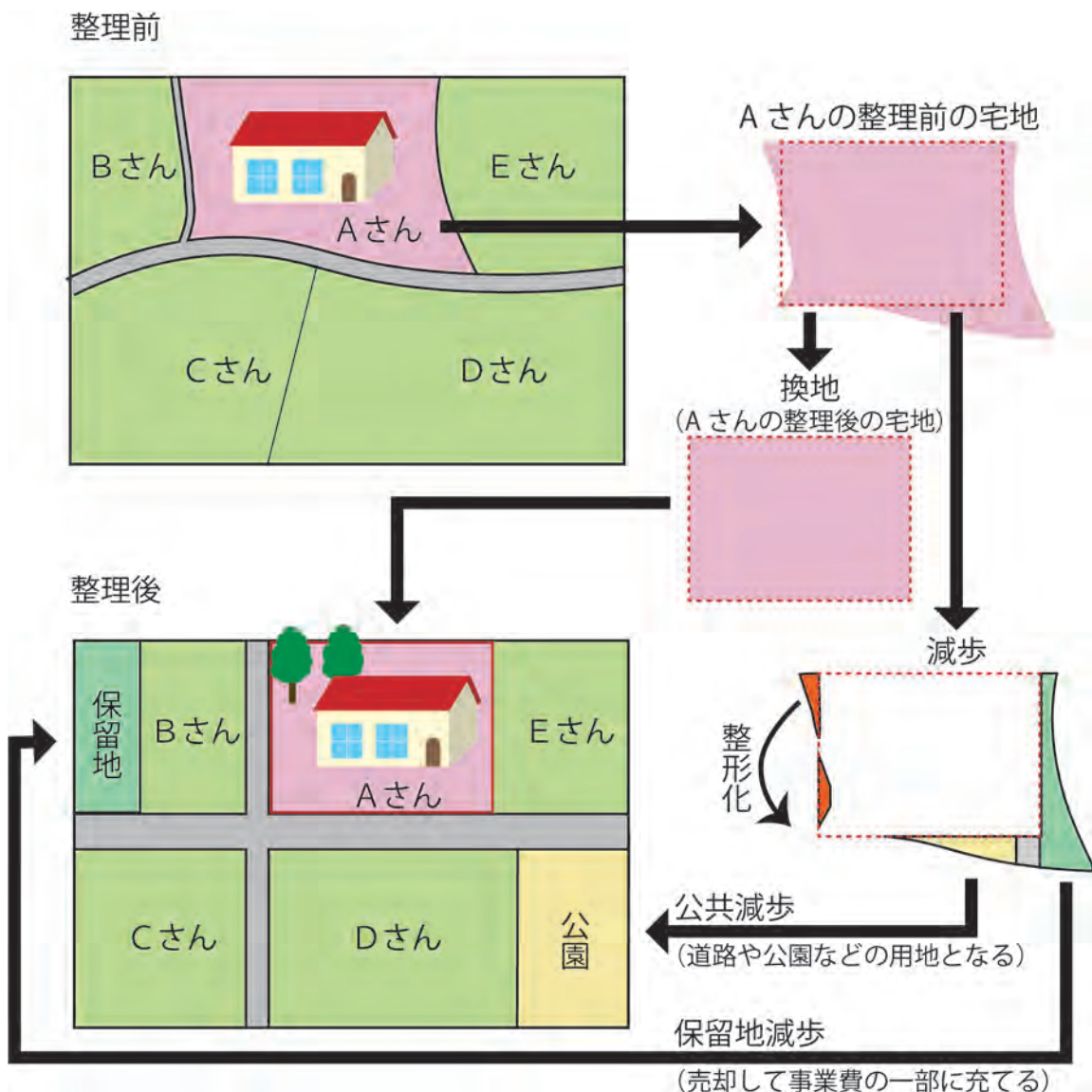
令和 2 年 11 月に市制施行 70 周年を迎え、県内でも有数の豊かな自然と人口規模を有する本市は、都心へのアクセスをはじめ交通の要衝という地理的好条件のもと、～絆、自然、文化 元気あふれる『よきふるさと所沢』～の実現に向け、市内外の人々に誇れる街づくりを進めています。

2. 土地区画整理事業とは

■■土地区画整理事業とは■■

土地区画整理事業は、公共施設の整備が必要とされる一定の区域において、土地所有者からその所有する土地の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地を道路・公園などの公共施設用地や保留地にあて、健全な市街地を整備する事業です。

土地区画整理事業の事業資金は、減歩された土地の一部（保留地）を売却して得た資金（保留地処分金）の他、国・県などの補助金や市町村の一般財源等から構成されます。これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われます。



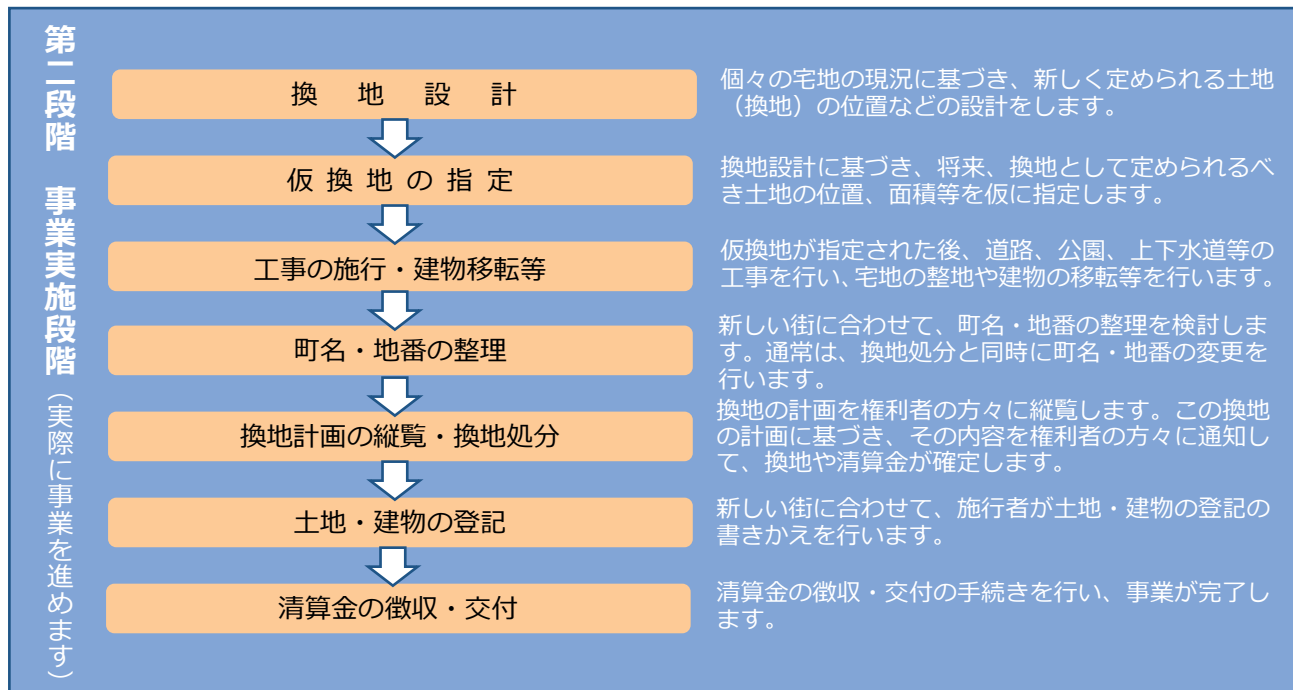
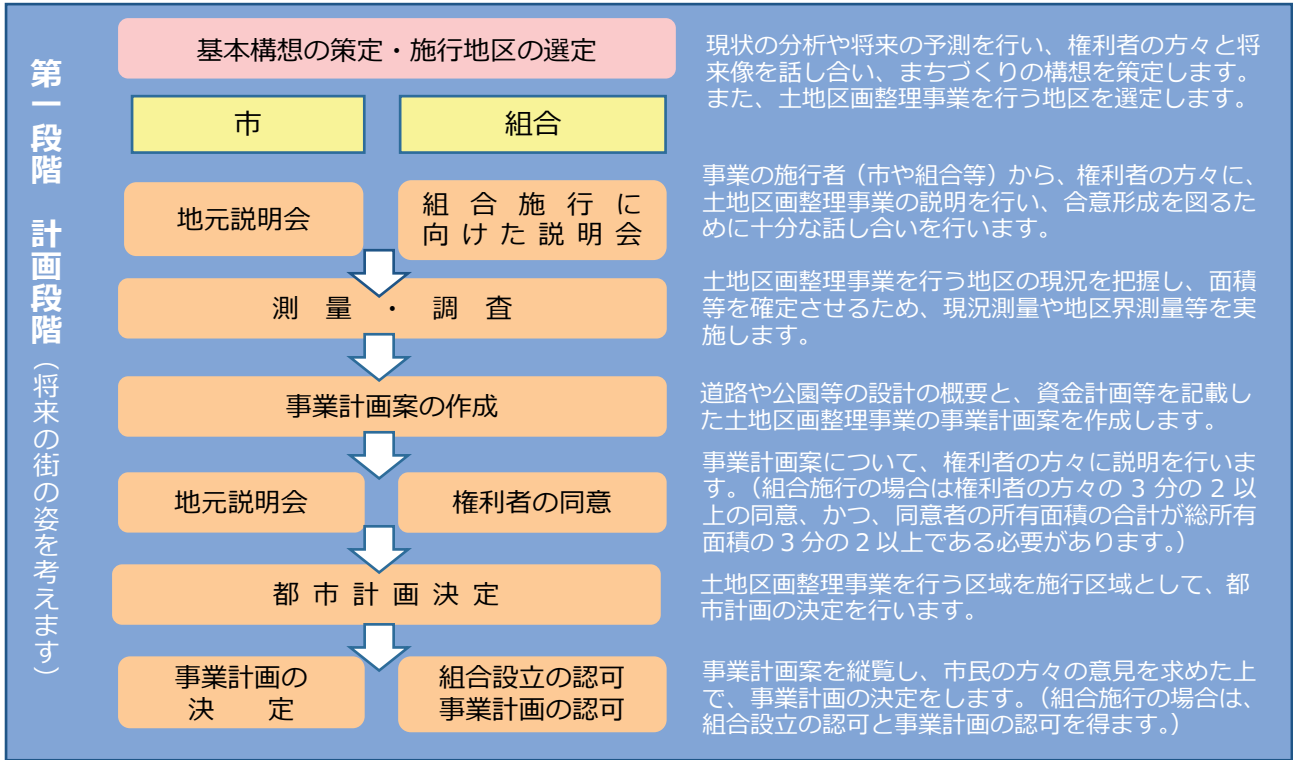
土地区画整理事業の施行者は次のとおりです。施行者は、地区の状況等にしがって選択されます。

個人	土地の所有者や借地権者が、1人または数人で共同して事業を施行します。
土地区画整理組合	土地の所有者または借地権者が、7人以上共同して設立した土地区画整理組合が事業を施行します。
区画整理会社	土地の所有者や借地権者が共同して設立した株式会社が、事業を施行します。
地方公共団体	市町村または都道府県が事業を施行します。
機構・公社	独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社が事業を施行します。
国土交通大臣	国の利害に大きな影響を与えるような地域において、国土交通大臣が事業を施行します。



所沢駅周辺航空写真（2020年）

■■土地区画整理事業の進め方■■

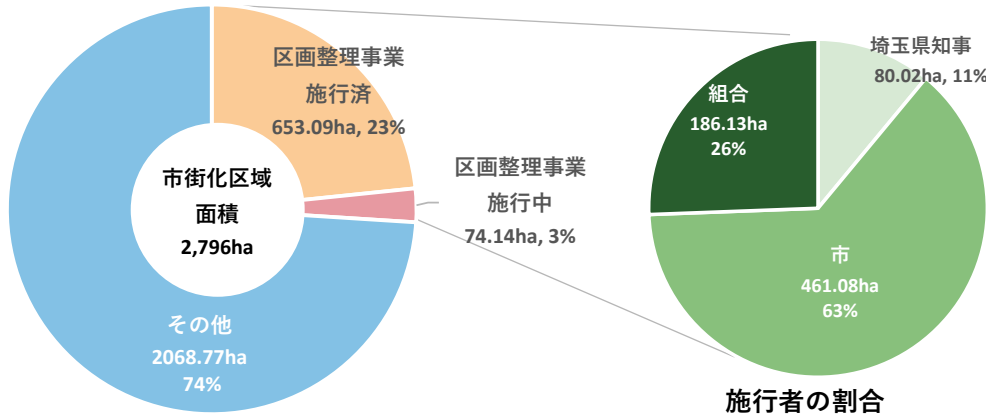


新しい街の誕生

3. 所沢市の土地区画整理事業

概要

本市では、都市基盤の整備と良好な住環境づくりを行い、合わせて土地の有効利用を図るため、昭和32年に北所沢土地区画整理事業(現在の緑町)が着手されたのを始めとして、積極的に土地区画整理事業を推進しています。現在までに15地区(約653ha)で事業が完了し、4地区(約74ha)で事業を施行しています。令和3年3月時点の施行済、施行中を含めた土地区画整理事業施行の面積は約727haであり、これは本市の市街化区域面積2,796haの約26%に相当します。



市街化区域内における土地区画整理事業の割合

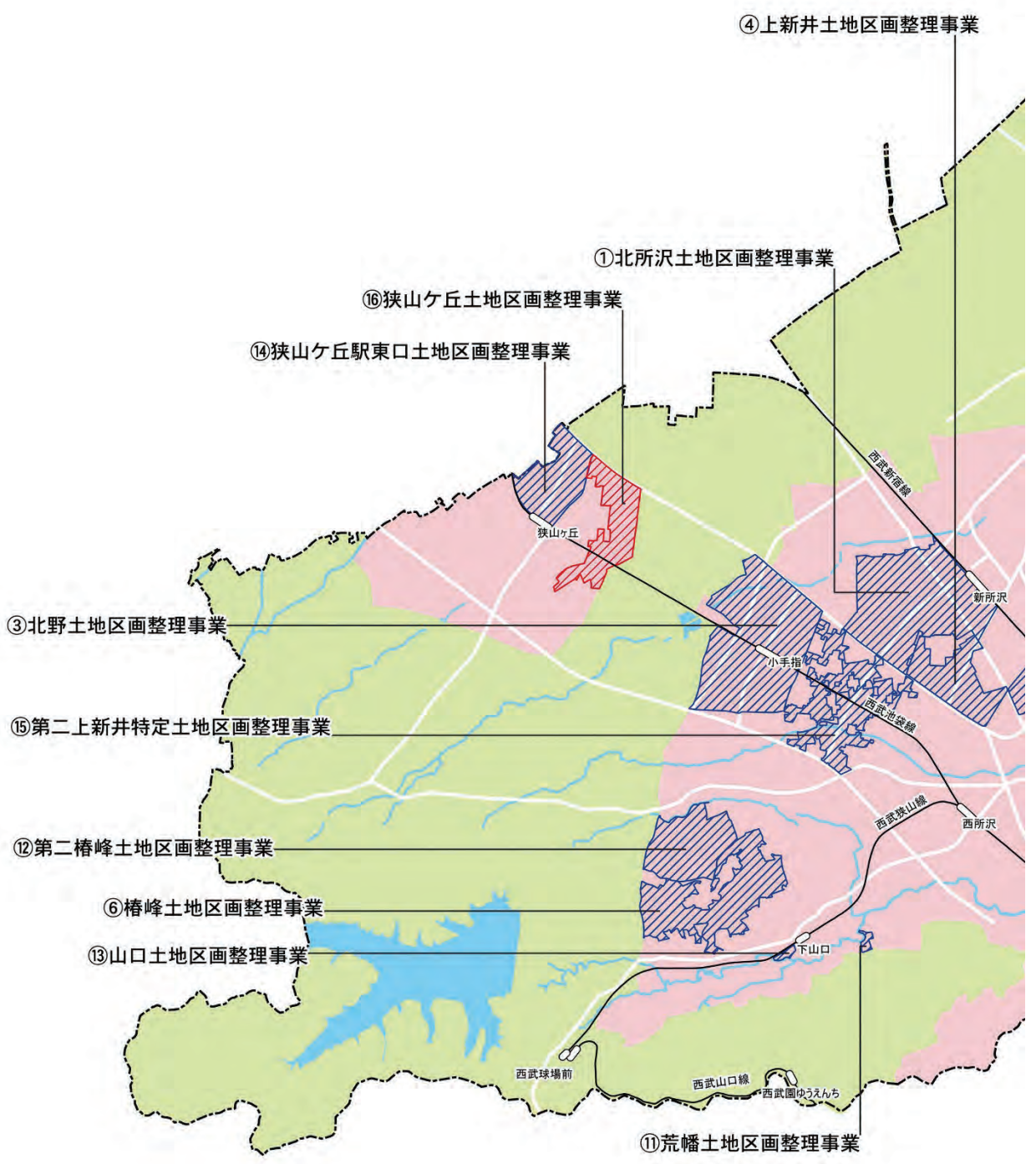
施行者の割合

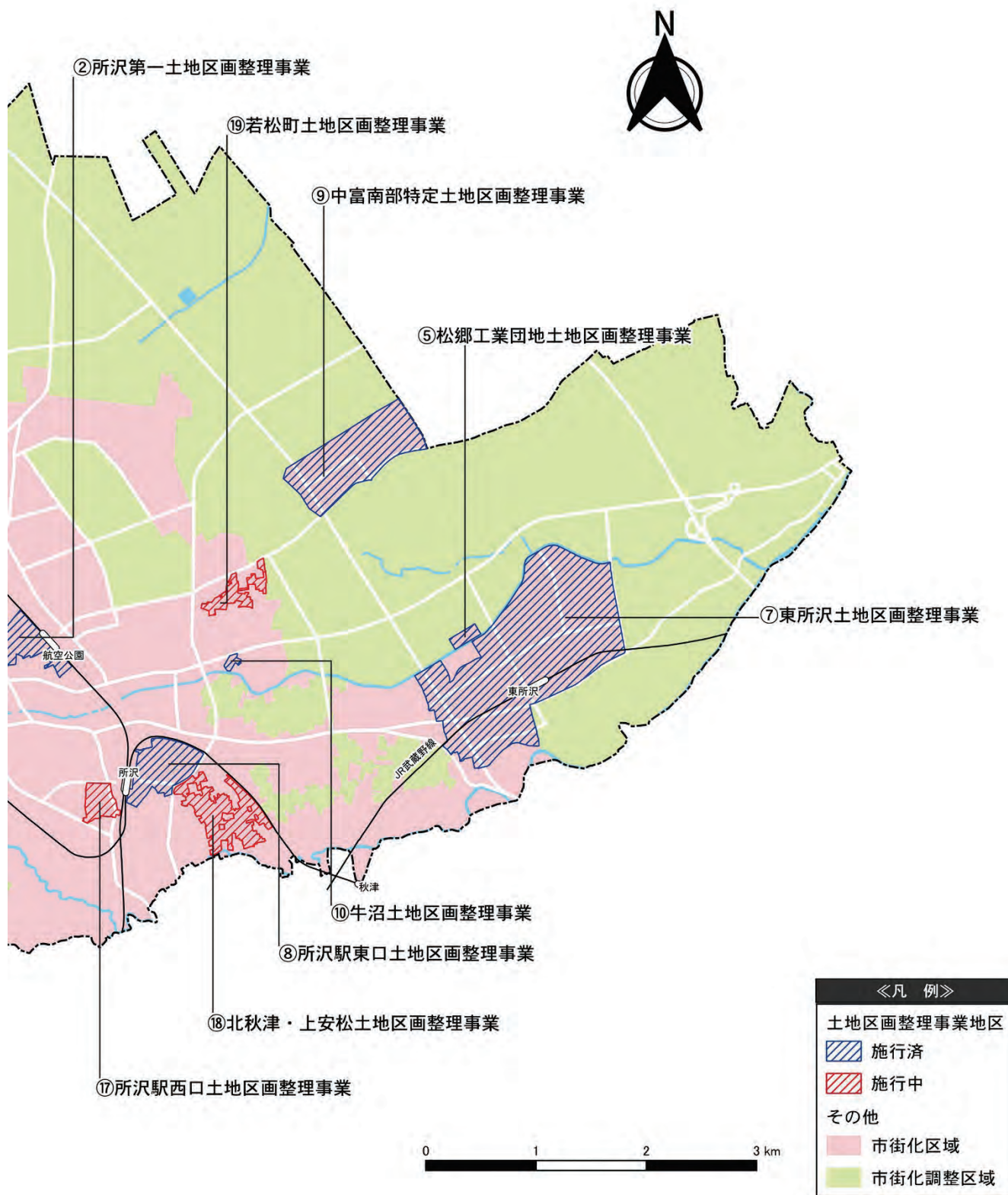
事業一覧

令和3年12月時点

	No.	地区名	施行者	区域決定 (都市計画決定)	事業認可	施行年度	施行面積 (ヘクタール)	減歩率 (%)		総事業費 (千円)	換地処分 公告
								公共	合算		
施行済	1	北所沢	埼玉県知事	S31.12.22	S32.9.15	S32~S35	80.02	17.6	35.6	275,261	S35.5.21
	2	所沢第一	市	S36.4.3	S37.12.13	S37~S42	17.95	14.4	25.6	191,440	S42.5.26
	3	北野	市	S41.12.28	S43.6.17	S43~S52	88.86	16.38	21.3	3,062,325	S52.6.15
	4	上新井	市	S45.8.18	S46.5.19	S46~S56	27.45	16.15	19.47	892,498	S56.6.19
	5	松郷工業団地	組合	—	S55.10.31	S55~S58	2.96	25.55	39.54	371,767	S58.12.6
	6	椿峰	組合	—	S51.2.24	S50~S60	51.37	16.92	35.55	8,041,700	S60.7.27
	7	東所沢	市	S46.9.21	S47.2.9	S46~S61	190.11	17.51	21.7	10,537,800	S61.8.30
	8	所沢駅東口	市	S48.10.9	S50.1.10	S49~S61	24.25	18.43	18.43	2,955,000	S61.11.1
	9	中富南部	組合	S55.9.24	S56.2.13	S55~H2	58.63	13.15	26.1	5,680,000	H2.5.19
	10	牛沼	組合	—	H7.8.30	H7~H9	1.26	14.7	19.01	155,474	H9.12.22
	11	荒幡	組合	—	H9.10.30	H9~H12	1.11	18.1	28.54	255,871	H12.6.30
	12	第二椿峰	組合	—	H5.4.9	H5~H17	33.86	15.2	23.76	7,400,584	H16.7.16
	13	山口	組合	—	H15.1.21	H14~H16	1.03	19.55	34.95	219,346	H17.1.18
	14	狭山ヶ丘駅東口	市	S58.12.9	S59.7.26	S59~H22	28.62	23.16	25.71	10,130,000	H18.10.6
	15	第二上新井	市	【当初】 S57.10.5 【変更】 H19.3.2	H1.10.2	H1~H25	45.61	22.76	25.28	12,600,000	H21.9.4
小計 (15地区)							653.09				
施行中	16	狭山ヶ丘	市	S61.7.22	S63.2.23	S62~R10	29.73	19.36	24.55	15,393,000	
	17	所沢駅西口	市	H26.7.10	H27.9.30	H27~R7	8.5	29.33	35.03	11,082,000	
	18	北秋津・上安松	組合	H29.3.31	H29.4.3	H29~R8	27.21	32.41	44.13	8,514,000	
	19	若松町	組合	R2.3.27	R2.3.27	R1~R6	8.7	27.54	48.37	2,686,600	
小計 (4地区)							74.14				
合計 (19地区)							727.23				

■ ■ 全体図 ■ ■





※図中の事業名は略称を使用しています。

4. 土地区画整理事業の紹介

1) 北所沢地区

■■対象エリア■■



■■事業の特色と目的■■

本地区は、西武新宿線新所沢駅の西側、現在の緑町地区にあり、施行以前、地区の大半は武蔵野の雑木林でした。

本事業は日本住宅公団(現在の独立行政法人都市再生機構)が地区の約50%の先買いを行い、昭和32~35年度にかけて埼玉県知事により施行された当市で初めての土地区画整理事業です。

事業完成に伴い、日本住宅公団による賃貸住宅及び分譲住宅が建ち並び、新所沢駅前通り線沿いに商店街、行政センター(公民館、出張所、保育園等)などが設けられ、市街地の活性化が図られた他、将来増加する人口に備え幼稚園、小学校用地が確保されました。

駅前広場には、喜びの像や噴水が整備され、公園は中央に野球場や野外ステージのある緑町中央公園をはじめ、5ヶ所の公園が整備されました。この事業は所沢市の大規模な住宅開発のさきがけとなった事業であり、これ以降所沢市は急激に発展をとげました。

その後60年あまりが経過し、当時建てられた公団住宅は更新時期を迎えてほとんどの建物が建替えられ、新たな街並みが形成されています。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢都市計画事業北所沢土地区画整理事業
施行者	埼玉県知事
施行面積	80.02ha
施行期間	昭和 32 年度～35 年度
総事業費	275,261 千円
合算減歩率	35.60%
都市計画道路	3,635.3 ㎡ (幅員 12m～20m)
駅前広場	3,645 ㎡
区画道路	14,776m (幅員 4m～12m)
公園	6ヶ所 34,452 ㎡
緑地	5,732 ㎡
法第 2 条第 2 項	合流式下水道
換地処分公告	昭和 35 年 5 月 21 日

■ ■ 経 緯 ■ ■

昭和 31 年 9 月	北所沢地区が住宅地開発地区と決定
昭和 31 年度	日本住宅公団が施行面積の約 50% (約 38ha) を先行買収
昭和 31 年 12 月	土地区画整理区域決定
昭和 32 年 4 月	事務所開設
昭和 32 年 6 月	都市計画事業決定及び行政庁指定 (埼玉県知事施行)
昭和 32 年 9 月	事業計画の決定
昭和 32 年 10 月	造成工事着手
昭和 35 年 5 月	換地処分公告



新所沢駅西入口交差点



緑町中央公園

2) 所沢第一地区

■■対象エリア■■



■■事業の特色と目的■■

本地区は、西武新宿線航空公園駅西口に接する、現在の喜多町や北有楽町及び宮本町2丁目の一部を含む区域です。

事業施行前の家屋は27戸、他に市営第二浄水場があり、地区の大半が農地でした。しかし、住宅地としての立地条件に恵まれているため、昭和35年頃から家屋の建築が行われるようになり、このまま放置するとスプロール化（市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状態の無秩序な市街地を形成すること）が進み、環境の悪い街になることが予想されました。

そのため、公共施設の整備改善と土地の利用増進を目的として、所沢市施行としては初めての土地地区画整理事業が行われました。昭和62年に航空公園駅も開設され、現在は便利で快適な住宅地となっています。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢都市計画事業所沢第一土地区画整理事業
施行者	所沢市
施行面積	17.95ha
施行期間	昭和 37 年度～42 年度
総事業費	191,440 千円
合算減歩率	25.60%
都市計画道路	224m (幅員 16m)
区画道路	6,209m (幅員 4m～12m)
公園	2ヶ所 5,409 m ²
法第 2 条第 2 項	合流式下水道、上水道、都市ガス
換地処分公告	昭和 42 年 5 月 26 日

■ ■ 経 緯 ■ ■

昭和 35 年 1 月	地区内土地所有者に対する説明会を開催
昭和 36 年 4 月	土地区画整理区域決定
昭和 37 年 12 月	事業計画の決定
昭和 40 年 1 月	街路築造工事着手
昭和 40 年 8 月	仮換地指定
昭和 40 年 9 月	造成工事着手
昭和 41 年 11 月	保留地公売
昭和 42 年 5 月	換地処分公告



山の上公園



住宅地の街並み

3) 北野地区

■■対象エリア■■



■■事業の特色と目的■■

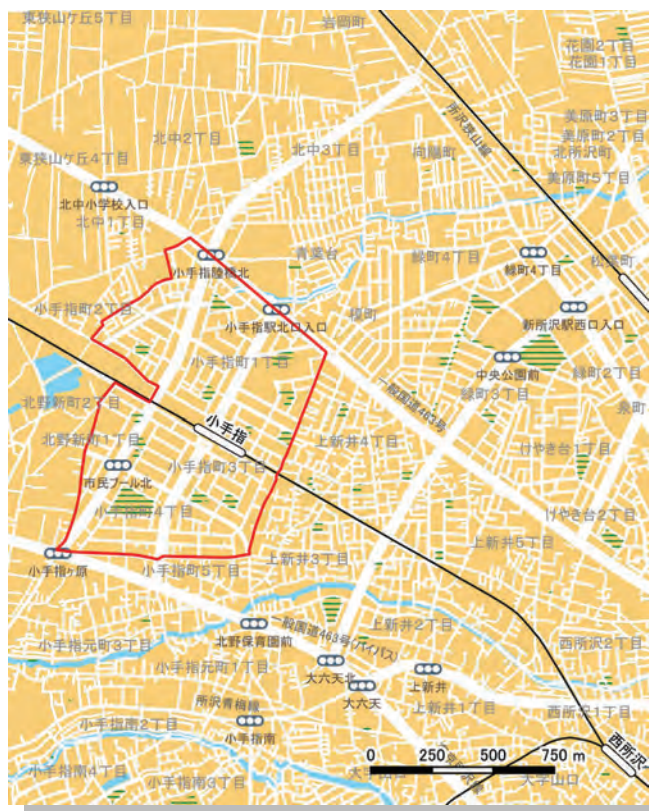
本地区は、所沢市の中心市街地の北西約3kmに位置し、西武池袋線小手指駅を中心とする東西約800m、南北1,200mの区域です。昭和45年の小手指駅の開設により本地区一帯の発展が予想されたため、南北の駅前広場、鉄道との立体交差を含む都市計画道路の整備により、駅前地区としての整備を図ることを目的として施行されました。

高度経済成長期にあった昭和48年の第1回の保留地公売では、地価高騰の誘発を防止するため、上限価格を設定して公売したところ、29区画に1,684名の入札希望がありました。

当地区は都内通勤者にとって立地条件が良いため、中高層・戸建て住宅の大規模な開発により急激に人口が増加し、多くの商店街等が形成され発展を遂げ、利便性の高い快適な街として整備されました。

現在は所沢市を代表する住宅地の一つとなっています。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢都市計画事業北野土地区画整理事業
施 行 者	所沢市
施 行 面 積	88.86ha
施 行 期 間	昭和 43 年度～52 年度
総 事 業 費	3,062,325 千円
合 算 減 歩 率	21.30%
都 市 計 画 道 路	3,086.84m (幅員 16m～18m)
駅 前 広 場	北口 3,355 ㎡ 南口 3,321 ㎡
区 画 道 路	20,447.20m (幅員 4m～16m)
公 園	5ヶ所 26,964.21 ㎡
水 路	685m
法第 2 条第 2 項	合流式下水道、上水道、都市ガス
換 地 処 分 公 告	昭和 52 年 6 月 15 日

■ ■ 経 緯 ■ ■

昭和 39 年 5 月	地区内権利者に対する説明会を開催
昭和 41 年 12 月	土地区画整理区域決定
昭和 43 年 6 月	事業計画の決定
昭和 43 年 10 月	第 1 回審議会の開催
昭和 44 年 2 月	街路築造工事着手
昭和 45 年 11 月	小手指駅の開設
昭和 47 年 9 月	第 1 回仮換地指定、造成工事着手
昭和 48 年 3 月	第 1 回保留地公売
昭和 52 年 6 月	換地処分公告
昭和 54 年 3 月	立体交差橋（小手指陸橋）開通



砂川堀のしだれ桜



ハナミズキ通り

4) 上新井地区

■■対象エリア■■



■■事業の特色と目的■■

本地区は、現在のけやき台1丁目及び2丁目の区域であり、住宅地として立地条件が良好なため、年々、住宅建築によりスプロール化が現れつつあり、事業施行前には、一般住宅102戸、店舗7戸、その他工場等が点在した地区でした。

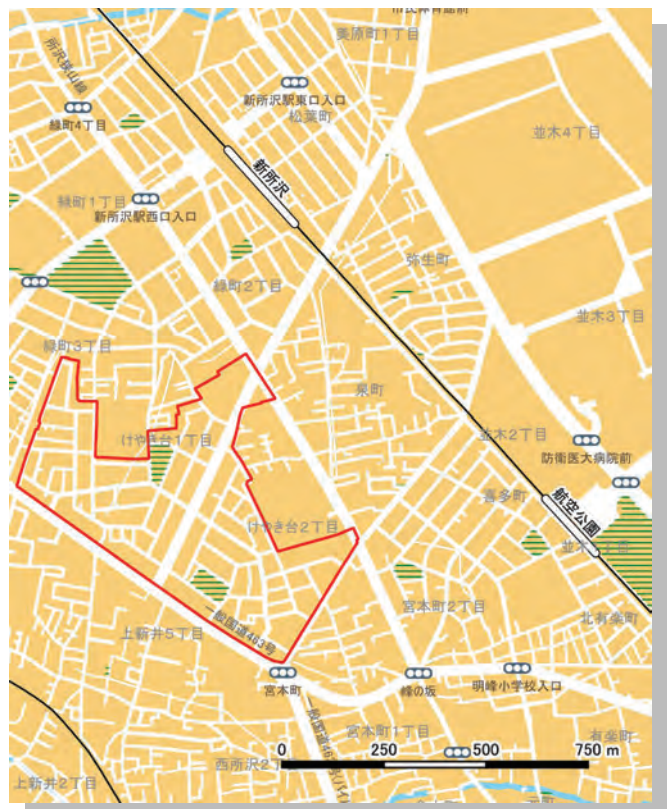
本事業は、良好な市街地の形成と都市基盤の整備改善を目的として施行されましたが、地区内に点在する小宅地については減歩の緩和等により、宅地の環境保全を図りました。

保留地処分については、昭和51年2月の第1回公売に引き続き、同年中に計4回の公売を行いました。

昭和49年の石油危機などにより経済情勢の低迷が続く中での公売であり、当初は厳しい状況もありましたが、その後景気もやや向上し、全区画の処分が完了しました。

現在は戸建て住宅や集合住宅等が整然と整備された利便性の高い住宅地となっています。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢都市計画事業上新井土地区画整理事業
施行者	所沢市
施行面積	27.45ha
施行期間	昭和 46 年度～56 年度
総事業費	892,498 千円
合算減歩率	19.47%
都市計画道路	1,476.55m (幅員 16m～18m)
区画道路	7,702.25m (幅員 4m～14m)
公園	2ヶ所 8,301.87 ㎡
法第 2 条第 2 項	合流式下水道、上水道、都市ガス
換地処分公告	昭和 56 年 6 月 19 日

■ ■ 経 緯 ■ ■

昭和 39 年 2 月	地区内権利者に対する説明会を開催
昭和 45 年 8 月	土地区画整理区域決定
昭和 46 年 5 月	事業計画の決定
昭和 46 年 12 月	街路築造工事着手
昭和 47 年 2 月	第 1 回審議会の開催
昭和 50 年 12 月	第 1 回仮換地指定、造成工事着手
昭和 51 年 2 月	第 1 回保留地公売
昭和 56 年 6 月	換地処分公告



上新井東公園



造成後の区画道路

5) 松郷工業団地地区

■■対象エリア■■



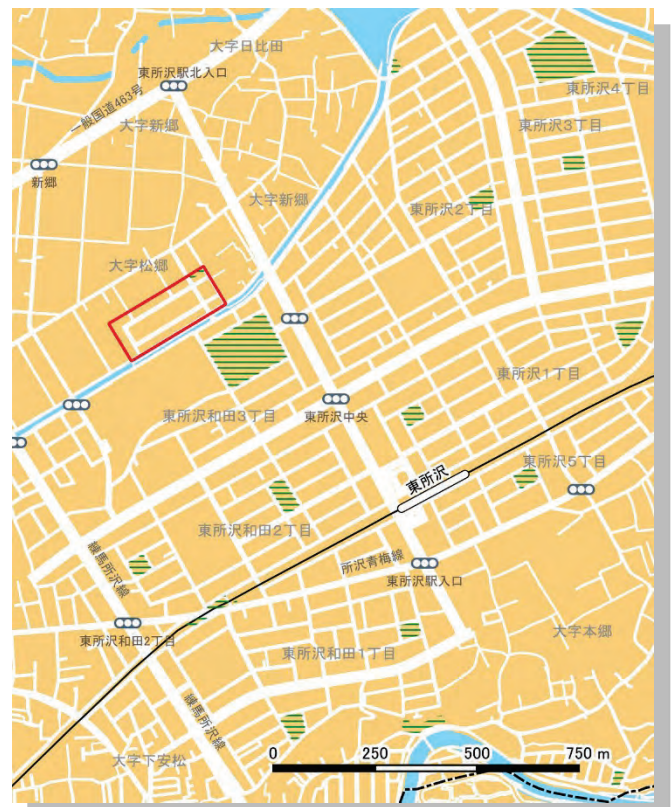
■■事業の特色と目的■■

本地区は、所沢市の東部、国鉄（現在のＪＲ東日本）武蔵野線の東所沢駅まで約 700m の位置にあり、東所沢土地区画整理事業地区の北側にあります。

当市では急激な人口増加による既成市街地の過密化と、住工混在の状況の改善を図るため、市街地内に混在する工場の移転を図り、工業団地として土地利用の合理化と企業の適切な配置を計画し、工業を主体とした団地を造成することが重要な課題となっていました。このため、当地区を市街化区域に編入し、理想的な工業団地を造成することを目的に行われました。

当市では、一括購入した保留地と換地を公害防止事業団に売却し、公害防止事業団では市内の移転企業の計画に合わせて建物を建設し、住工混在の解消を図りました。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢市松郷工業団地土地区画整理事業
施行者	所沢市松郷工業団地土地区画整理組合
施行面積	2.96ha
施行期間	昭和 55 年度～58 年度
総事業費	371,767 千円
合算減歩率	39.54%
区画道路	1,061.2m (幅員 4m～8m)
公園	1ヶ所 547.27 m ²
緑地	1,804.90 m ²
河川	941.34 m ²
法第 2 条第 2 項	分流式下水道、上水道
換地処分公告	昭和 58 年 12 月 6 日

■ ■ 経 緯 ■ ■

昭和 52 年 9 月	地区内権利者に対する説明会を開催
昭和 54 年 3 月	農業振興地域適用除外の区域変更認可
昭和 54 年 4 月	市街化区域編入、工業専用地域の決定
昭和 55 年 2 月	第 1 回組合設立準備委員会の開催
昭和 55 年 10 月	組合設立の認可
昭和 55 年 11 月	第 1 回総会の開催
昭和 56 年 11 月	起工式
昭和 57 年 7 月	松郷工業橋渡し初め式
昭和 58 年 12 月	換地処分公告
昭和 59 年 1 月	組合解散



造成後の地区全景



北山公園

6) 椿峰地区

■■対象エリア■■



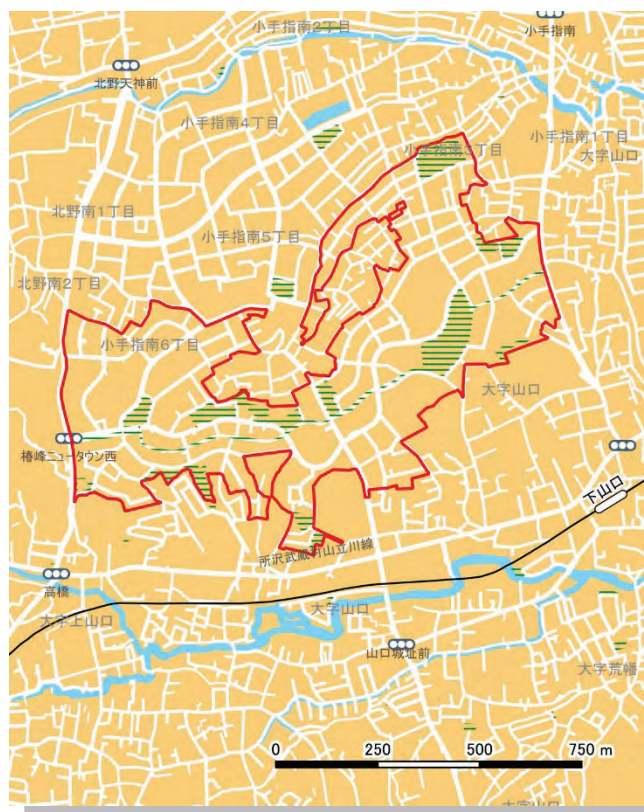
■■事業の特色と目的■■

本地区は、狭山湖、多摩湖、西武球場にほど近い所沢市の西部に位置しています。

本事業は、自然地形の活用と緑地の保全、周辺地域との調和、歩車道の分離を基本方針に掲げ、地区全体が健全で快適な住みやすい郊外住宅地として発展するよう公共施設及び公益施設を配置しました。

事業によって整備された狭山丘陵緑地（緑道）は椿峰の緑のシンボルゾーンとして位置づけられ、地区住民の文化活動のためコミュニティ会館本館及び別館、児童館、図書館分館が建設されるとともに将来にわたる生活環境の保全を目的として建築、緑化、污水处理協定の3協定が関係権利者全員により締結されました。昭和60年6月に建設大臣からまちづくり功労者として組合が表彰されています。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢市椿峰土地区画整理事業
施行者	所沢市椿峰土地区画整理組合
施行面積	51.37ha
施行期間	昭和 50 年度～60 年度
総事業費	8,041,700 千円
合算減歩率	35.55%
区画道路	12,434m (幅員 4m～16m)
特殊道路	1,076m (幅員 1.8m～6m)
公園	4ヶ所 20,896.52 m ²
緑地	21,097.15 m ²
狭山丘陵緑地	1,400m (幅員 6m)
水路	350m
法第 2 条第 2 項	分流式下水道、上水道、都市ガス、コミュニティ会館等の築造
換地処分公告	昭和 60 年 7 月 27 日

■ ■ 経 緯 ■ ■

昭和 45 年 10 月	第 1 回世話人会開催
昭和 47 年 12 月	組合設立準備委員会結成
昭和 51 年 2 月	組合設立の認可
昭和 51 年 3 月	第 1 回総会開催
昭和 51 年 5 月	第 1 回総代会開催
昭和 53 年 10 月	起工式
昭和 53 年 12 月	第 1 回仮換地指定
昭和 55 年 5 月	第 1 回保留地公売
昭和 60 年 4 月	換地計画の認可
昭和 60 年 6 月	建設大臣賞受賞 (まちづくり功労者)
昭和 60 年 7 月	換地処分公告
昭和 61 年 5 月	組合解散



住宅地の街並み



狭山丘陵緑地

7) 東所沢地区

■■対象エリア■■



■■事業の特色と目的■■

本地区は、所沢市の中心市街地の東約4 kmに位置しており、地区の大半は畑及び山林でした。昭和48年の国鉄（現在のJR東日本）武蔵野線東所沢駅の新設により、本地区一帯は住宅地としての発展が予想されたため、良好な居住環境を有する宅地の造成と公共施設の整備改善を目的として本事業が行われました。面積は所沢市の区画整理事業の中で最大の約190haです。

事業地は当市東部地区の最大の市街地となるため、南北の駅前広場、都市計画道路をそれぞれ配置し、駅前地区としての整備を図り、また、良好な住宅地となるよう計画的に道路及び公園11ヶ所を配置しました。施行地区が広大であり、人口急増が予想されたため、小学校2ヶ所、中学校1ヶ所の用地を確保しました。

令和2年11月には、隣接地に「ところざわサクラタウン」がグランドオープンし、「豊かなみどり」「人々のにぎわい」「元気な産業」が同居する街が形成されるなど、現在も発展を続けている街です。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢都市計画事業東所沢土地区画整理事業
施 行 者	所沢市
施 行 面 積	190.11ha
施 行 期 間	昭和 46 年度～61 年度
総 事 業 費	10,537,800 千円
合 算 減 歩 率	21.70%
都 市 計 画 道 路	5,148.3m (幅員 16m～22m)
駅 前 広 場	北口 6,290 m ² 南口 2,200 m ²
区 画 道 路	47,105.5m (幅員 4m～16m)
公 園	11ヶ所 57,804.14 m ²
緑 地	1,771.75 m ²
河 川	10,222.25 m ²
法第 2 条第 2 項	分流式下水道、上水道
換 地 処 分 公 告	昭和 61 年 8 月 30 日

■ ■ 経 緯 ■ ■

昭和 43 年 11 月	地区内権利者に対する説明会を開催
昭和 46 年 9 月	土地区画整理区域決定
昭和 47 年 2 月	事業計画の決定
昭和 47 年 4 月	道路築造工事着手
昭和 47 年 7 月	審議会委員選挙
昭和 48 年 4 月	東所沢駅の開設
昭和 52 年 8 月	第 1 回仮換地指定、造成工事着手
昭和 54 年 3 月	第 1 回保留地公売
昭和 61 年 8 月	換地処分公告



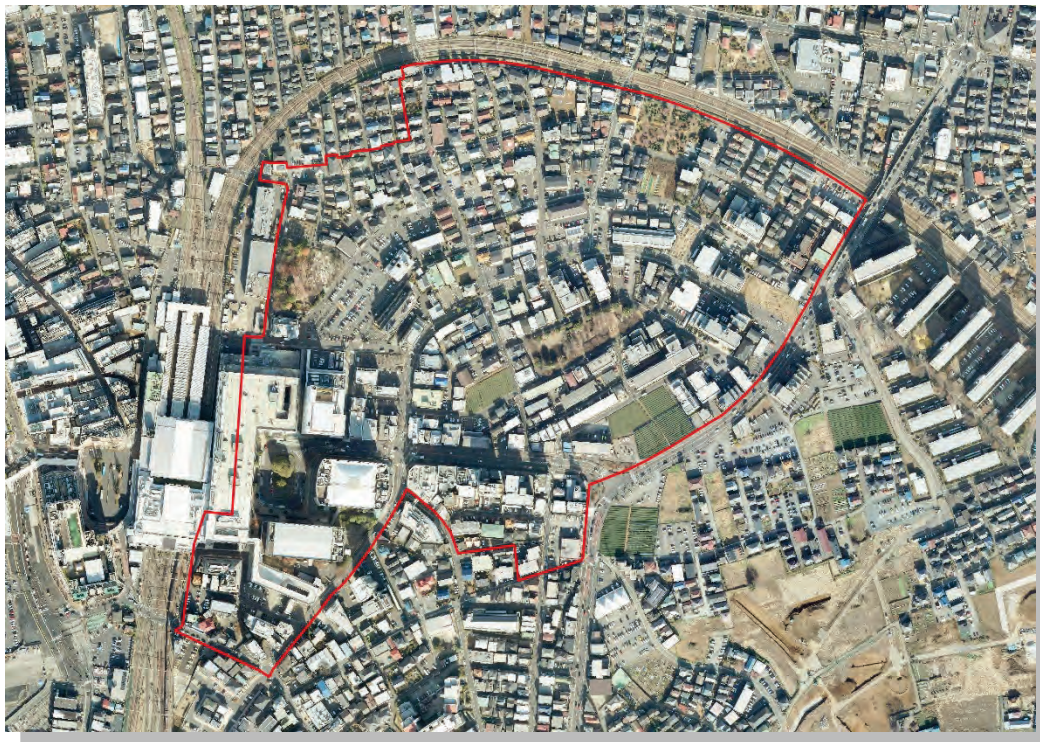
東京狭山線



東所沢公園

8) 所沢駅東口地区

■■対象エリア■■



■■事業の特色と目的■■

本地区は、西武新宿線及び西武池袋線のターミナル駅である所沢駅の東側に位置していますが、駅西側に比較して開発が遅れ、住宅のスプロール化がみられ、地域住民から駅東口の開設要望が出されていた地区です。

本事業は、所沢駅東口の新設と新しく都市機能を備えた市街地を造成することを目的として施行されました。昭和58年には駅前広場とこれに接続する道路の完成によって、待望の所沢駅東口の開設とバスの乗り入れにより、駅東側の通勤通学の利便性が向上しました。

駅前広場には所沢駅東口のシンボルとしてくすの木が植えられており、街の顔となっています。

そして、駅周辺には各種商業・業務施設、そのまわりには閑静で整然とした住宅地が広がり、緑豊かでうるおいのある街が形成されています。

■■位置図■■

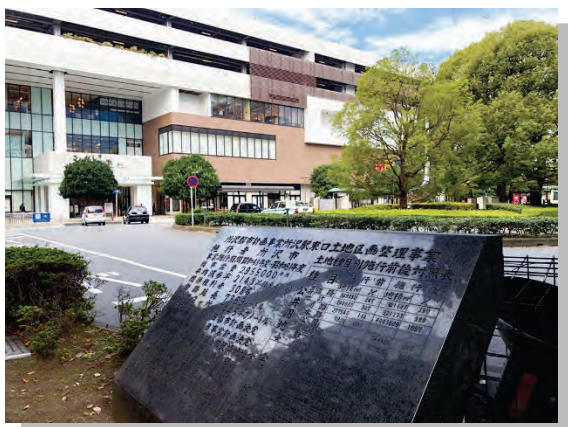


■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢都市計画事業所沢駅東口土地区画整理事業
施行者	所沢市
施行面積	24.25ha
施行期間	昭和 49 年度～61 年度
総事業費	2,955,000 千円 (減価補償金 621,019 千円)
合算減歩率	18.43%
都市計画道路	944.8m (幅員 12m～20m)
駅前広場	東口 4,998 m ²
区画道路	6,101.2m (幅員 4m～9m)
特殊道路	323.3m (幅員 4m)
公園	2ヶ所 7,444.65 m ²
法第 2 条第 2 項	合流式下水道、上水道
換地処分公告	昭和 61 年 11 月 1 日

■ ■ 経 緯 ■ ■

昭和 46 年 8 月	地区内権利者に対する説明会を開催
昭和 48 年 10 月	土地区画整理区域決定
昭和 50 年 1 月	事業計画の決定
昭和 50 年 8 月	審議会委員選挙
昭和 53 年 3 月	第 1 回仮換地指定、造成工事着手
昭和 56 年 11 月	道路築造工事着手
昭和 58 年 4 月	所沢駅東口開設、バス路線運行開始
昭和 61 年 11 月	換地処分公告



駅前広場



長者久保公園

9) 中富南部地区

■■対象エリア■■



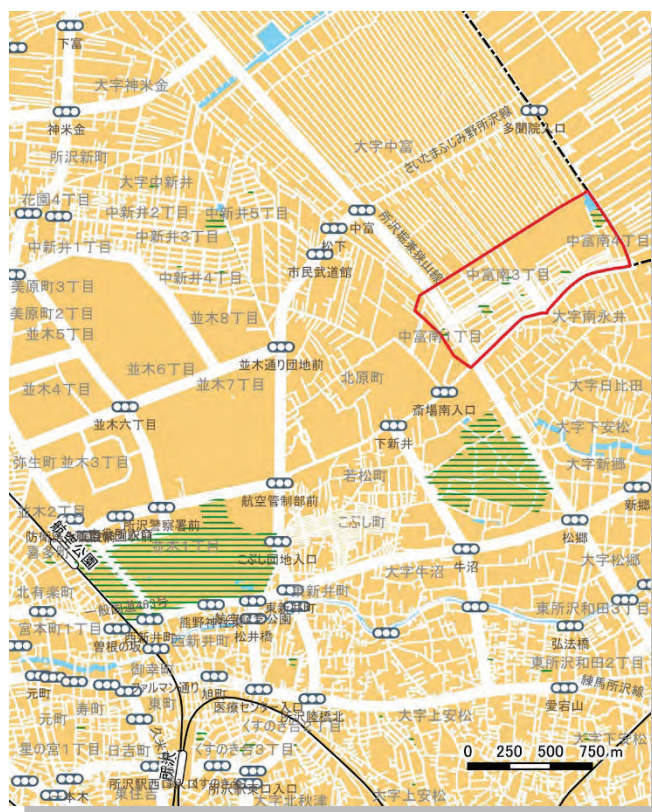
■■事業の特色と目的■■

本地区は、西武新宿線航空公園駅から東へ約3kmに位置し、概ね長方形の形状で、西から東に緩やかに傾斜するほぼ平坦な地形となっており、南側のおよそ3分の1が山林、北側3分の2が畑でした。施行前の土地利用は、江戸時代に行われた柳沢吉保の三富開拓によって短冊型に地割りされていました。

本事業は、当市の都市づくりの一環として日本大学芸術学部を含む学園住区の実現を基本的な目的とし、公共施設の整備を行い、計画的で健全な秩序ある市街地の形成を目指して施行されました。

整理後の土地利用は学園住区構想に基づき、大学を北東部に、中央部にセンターゾーン、それ以外は住宅用地としてそれぞれ配置しました。センターゾーンで学園と住区の共存したコミュニティの発生を促すよう歩行者専用道路（幅員20m）を配置しました。平成2年6月に建設大臣からまちづくり功労者として組合が表彰されています。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢都市計画事業中富南部特定土地区画整理事業
施行者	所沢市中富南部特定土地区画整理組合
施行面積	58.63ha
施行期間	昭和 55 年度～平成 2 年度
総事業費	5,680,000 千円
合算減歩率	26.10%
都市計画道路	2,398m (幅員 12m～25m)
区画道路	8,741m (幅員 4m～9m)
特殊道路	661m (幅員 4m～20m)
公園	4ヶ所 18,345.64 m ²
緑地	7,547.14 m ²
法第 2 条第 2 項	分流式下水道、上水道、都市ガス
換地処分公告	平成 2 年 5 月 19 日

■ ■ 経 緯 ■ ■

昭和 51 年 8 月	組合設立準備委員会結成
昭和 54 年 4 月	市街化区域編入
昭和 55 年 9 月	土地区画整理促進区域決定、土地区画整理区域決定
昭和 56 年 2 月	組合設立の認可、第 1 回総会開催
昭和 56 年 11 月	第 1 回総代会開催
昭和 57 年 6 月	起工式
昭和 58 年 10 月	第 1 回仮換地指定
平成元年 4 月	日本大学芸術学部開校
平成 2 年 5 月	換地処分公告
平成 2 年 6 月	建設大臣賞受賞 (まちづくり功労者)
平成 3 年 2 月	組合解散



モニュメント



遊歩道

10) 牛沼地区

■■対象エリア■■



■■事業の特色と目的■■

三大都市圏においては、生産緑地法の改正と併せて実施された市街化区域内農地に対する宅地並み課税に伴い、農地を宅地化するなどの開発意欲が高まっており、市街化区域内農地の無秩序な市街化が急激に進展することが心配されていました。

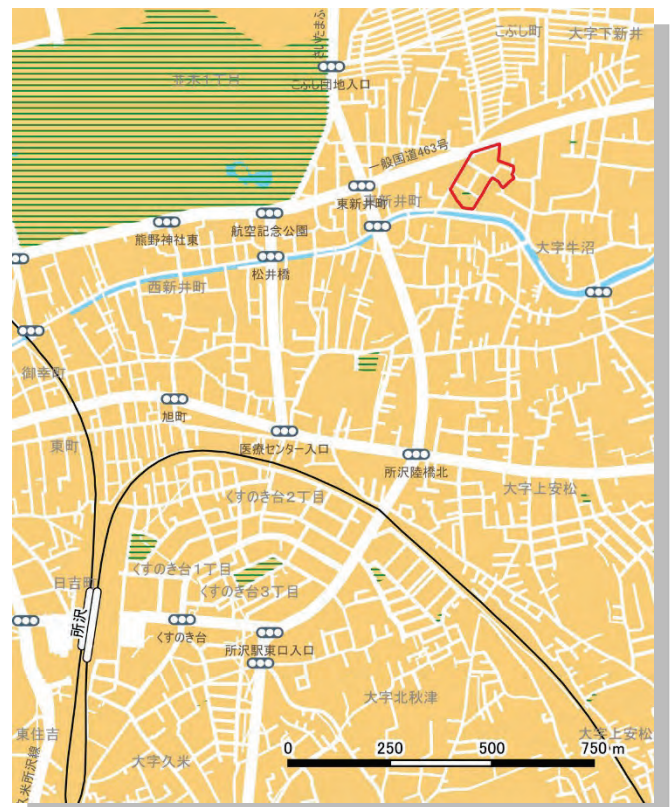
このため、本市では市街化区域内農地の計画的宅地化を促すよう、所沢市緑住区画整理事業助成要綱（平成17年3月31日廃止）を活用した土地区画整理事業を推進していました。

本地区はその第1号で、所沢駅から北東約1.3kmに位置し、周辺の宅地化は進んでいるものの、地区内の70%にあたる約8,000㎡が市街化区域内農地等でした。

このため、全域住宅地としての土地利用を計画し、生活の軸となる道路・公園等を配置しました。

地区内権利者の意欲は高く、事業の立ち上げ時からJA所沢市（現JAいるま野）と組合とが協力し、約3年間で事業が完成しました。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢市牛沼土地区画整理事業
施行者	所沢市牛沼土地区画整理組合
施行面積	1.26ha
施行期間	平成7年度～9年度
総事業費	155,474千円
合算減歩率	19.01%
区画道路	395.2m (幅員 4.2m～5m)
公園	1ヶ所 380㎡
法第2条第2項	分流式下水道、上水道
換地処分公告	平成9年12月22日

■ ■ 経 緯 ■ ■

平成7年8月	組合設立の認可
平成7年9月	第1回総会開催
平成7年12月	仮換地指定
平成8年2月	起工式
平成8年8月	第1回保留地公売
平成9年12月	換地処分公告
平成10年3月	組合解散



牛沼けやき公園



記念碑

11) 荒幡地区

■■対象エリア■■



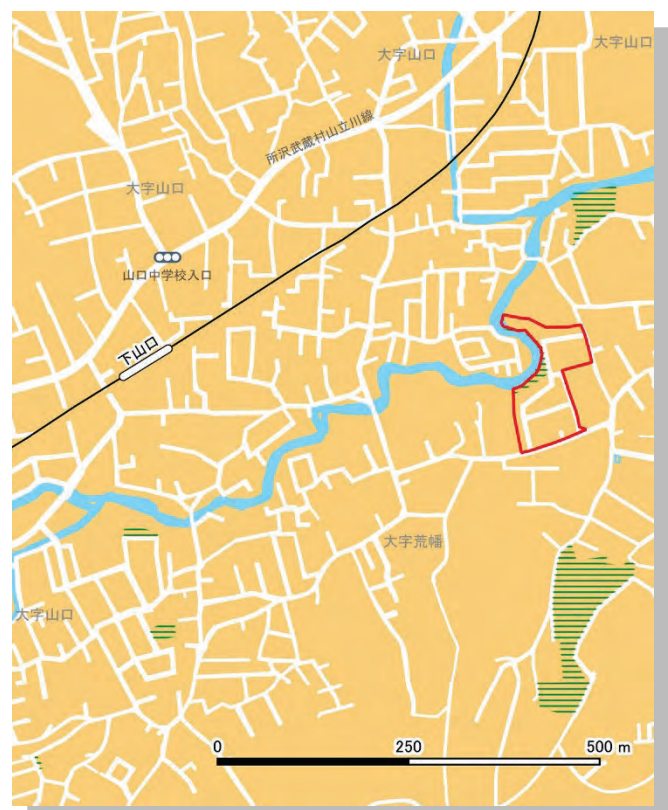
■■事業の特色と目的■■

市街化区域内農地の計画的宅地化を図るために行われた事業であり、所沢市緑住区画整理事業助成要綱（平成17年3月31日廃止）を活用した牛沼地区に続く第2番目の地区です。

本地区は西武狭山線下山口駅から東へ約0.5kmに位置し、地区の北側に接して柳瀬川が蛇行して流れています。最寄り駅から徒歩圏内であり住宅地として好条件を備えているものの、地区内の70%にあたる約7,000㎡が市街化区域内農地等でした。

そこで、無秩序な宅地開発を未然に防止することや柳瀬川の護岸保護などを進めるために面的な整備を行い、全域住宅地としての土地利用を計画して生活の軸となる道路・公園等を配置しました。事業の立ち上げ時からJA所沢市（現JAいるま野）と組合とが協力し、約3年間で事業が完成しました。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢市荒幡土地区画整理事業
施行者	所沢市荒幡土地区画整理組合
施行面積	1.11ha
施行期間	平成9年度～12年度
総事業費	255,871千円
合算減歩率	28.54%
区画道路	425.60m (幅員 4.2m～5m)
公園	1ヶ所 653.01㎡
法第2条第2項	分流式下水道、上水道
換地処分公告	平成12年6月30日

■ ■ 経 緯 ■ ■

平成6年10月	組合設立準備委員会結成
平成9年10月	組合設立の認可
平成9年11月	第1回総会開催
平成10年4月	仮換地指定
平成10年11月	起工式
平成11年5月	第1回保留地公売
平成12年6月	換地処分公告
平成13年3月	組合解散



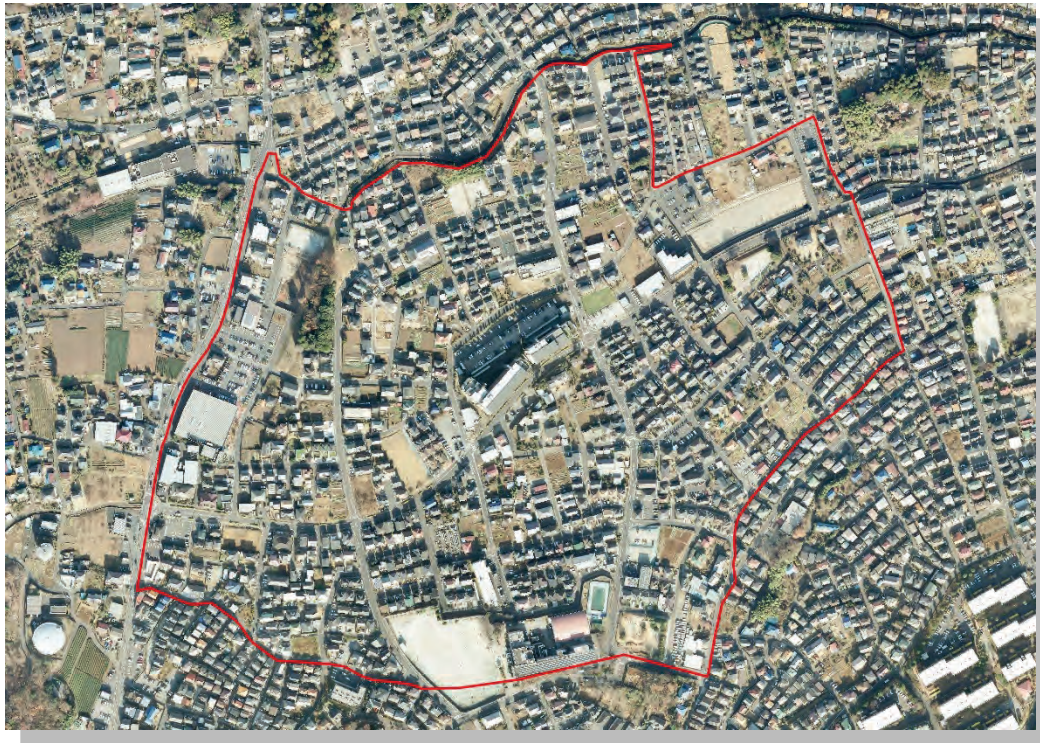
記念碑



造成後の区画道路

12) 第二椿峰地区

■■対象エリア■■



■■事業の特色と目的■■

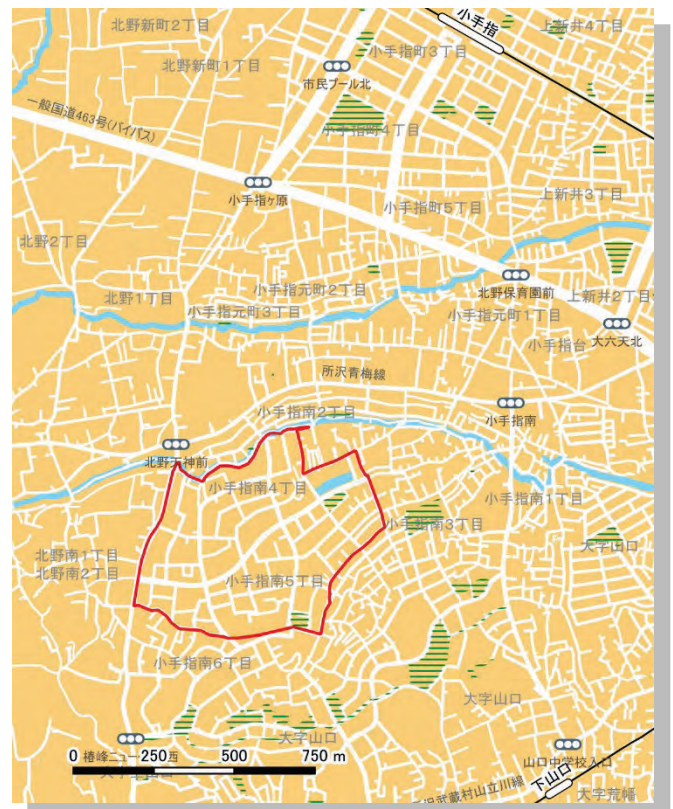
本地区は、所沢市の西部に位置し、狭山丘陵の緑に囲まれ、狭山湖・多摩湖に近く自然環境に恵まれた区域ですが、都心から30kmの位置にあることから、地区北側及び東側は開発行為により、地区南側は区画整理により市街地が整備され、本地区でも計画的な市街地整備が期待されていました。

本事業は「緑豊かなゆとりのあるまちづくり」「安全で便利なまちづくり」を基本方針とし将来の地域開発を考慮し、道路公園等の公共施設の整備改善を先行的に行い、併せて宅地の利用増進を図ることを目的に行ったものです。

事業にあたっては無秩序な市街化開発の防止と緑豊かで良好な景観、居住環境の形成を目的として、地区計画を策定しました。地区計画では、既存住宅の環境を守りながら、沿道施設、集合住宅、プラザハウス、公益施設、ガーデンハウス、独立住宅等の土地利用ゾーンを定め、低層の戸建て住宅と中高層の集合住宅の住み分けを行い、良好な環境づくりを目指しました。

平成17年6月に国土交通大臣からまちづくり功労者として組合が表彰されています。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢市第二椿峰土地区画整理事業
施行者	所沢市第二椿峰土地区画整理組合
施行面積	33.86ha
施行期間	平成5年度～17年度
総事業費	7,400,584千円
合算減歩率	23.76%
区画道路	9,163.02m (幅員4m～12m)
特殊道路	178.32m (幅員4m)
公園	3ヶ所 10,161.61㎡
水路	48.62m
法第2条第2項	分流式下水道、上水道、都市ガス
換地処分公告	平成16年7月16日

■ ■ 経 緯 ■ ■

昭和62年1月	組合設立準備委員会結成
平成5年4月	組合設立の認可、第1回総会開催
平成6年3月	第1回総代会開催
平成8年6月	第1回仮換地指定
平成8年9月	起工式
平成10年7月	第1回保留地公売
平成16年7月	換地処分公告
平成17年4月	組合解散
平成17年6月	国土交通大臣賞受賞 (まちづくり功労者)



住宅地の街並み



造成後の区画道路

13) 山口地区

■■対象エリア■■



■■事業の特色と目的■■

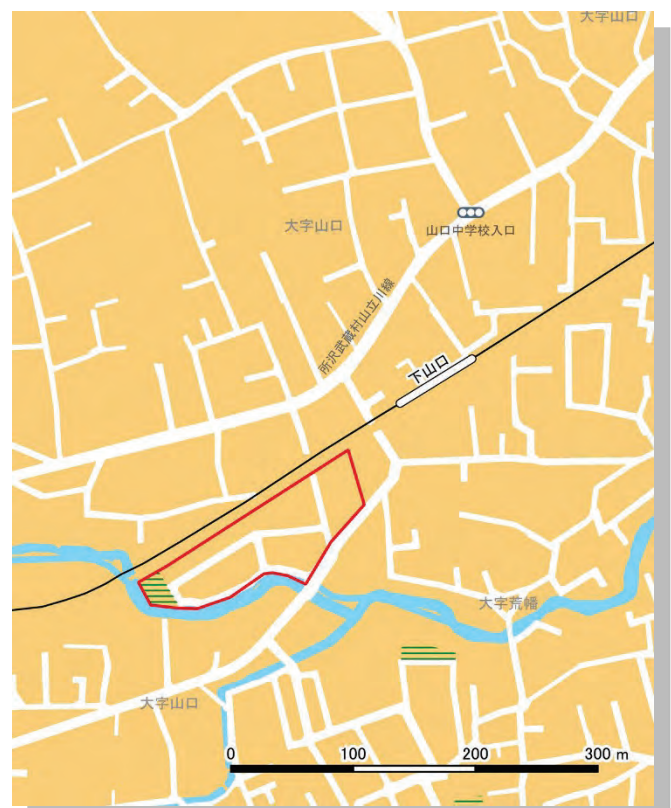
市街化区域内農地の計画的宅地化を図るために
行われた事業であり、所沢市緑住区画整理事業助
成要綱（平成17年3月31日廃止）を活用した牛
沼地区、荒幡地区に続く第3番目の地区です。

本地区は西武狭山線下山口駅から南西へ約150
mに位置した地区です。土地利用は農地が主体で
あり、その他は山林等で構成されていました。

道路に面したところでは宅地化されているところ
もありましたが、西武狭山線及び柳瀬川に挟ま
れた陸の孤島のような場所であり、地区内のほと
んどの農地が道路に接続していませんでした。

そこで、組合施行による土地区画整理事業を施
行して土地の有効利用を図るとともに、無秩序な
宅地化を防止し、良好な市街地の形成を図り、事
業の立ち上げ時からJAいるま野と組合とが協力
し、約3年間で事業が完成しました。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢市山口土地区画整理事業
施行者	所沢市山口土地区画整理組合
施行面積	1.03ha
施行期間	平成14年度～16年度
総事業費	219,346千円
合算減歩率	34.95%
区画道路	409.2m (幅員 4.2m～5m)
公園	1ヶ所 509.25㎡
法第2条第2項	分流式下水道、上水道
換地処分公告	平成17年1月18日

■ ■ 経 緯 ■ ■

平成12年11月	組合設立準備委員会結成
平成15年1月	組合設立の認可、第1回総会開催
平成15年10月	仮換地指定、起工式
平成16年3月	第1回保留地公売
平成17年1月	換地処分公告
平成17年3月	組合解散



桜淵公園



造成後の区画道路

14) 狭山ヶ丘駅東口地区

■■対象エリア■■

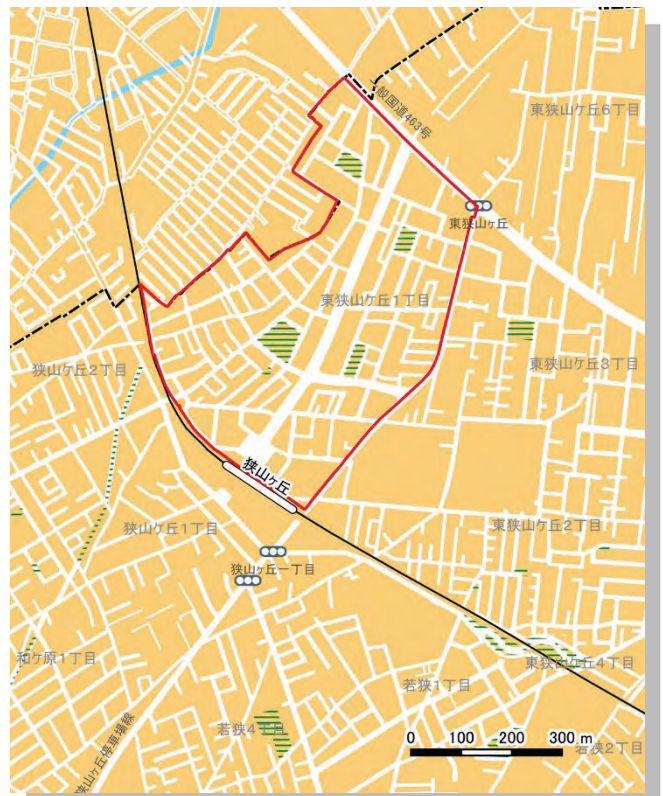


■■事業の特色と目的■■

本地区は、西武池袋線狭山ヶ丘駅の東側で入間市に接している地区ですが、幅員が4 m未満の市道に沿ってスプロール化がみられ、地域住民から駅東口の開設要望が出されていた地区です。

本事業は、駅東口の新設と良好な住宅地としての基盤整備を目的として施行されました。平成5年3月に国道463号から駅へと連絡する都市計画道路が完成し、同年4月には駅東口が開設され、平成15年には駅前広場が完成したことによって、駅東口の通勤通学の利便性が向上しました。また、低層及び中層住宅とともに店舗なども立地し、生活拠点にふさわしい街が形成されています。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢都市計画事業狭山ヶ丘駅東口土地区画整理事業
施行者	所沢市
施行面積	28.62ha
施行期間	昭和 59 年度～平成 22 年度
総事業費	10,130,000 千円
合算減歩率	25.71%
都市計画道路	1,020.3m (幅員 16m)
駅前広場	東口 3,000 m ²
区画道路	9,719.6m (幅員 4m～12m)
特殊道路	290.9m (幅員 4m～6m)
公園	4ヶ所 9,020.21 m ²
緑地	202.87 m ²
法第 2 条第 2 項	分流式下水道、上水道、都市ガス
換地処分公告	平成 18 年 10 月 6 日

■ ■ 経 緯 ■ ■

昭和 55 年 2 月	地区内権利者に対する説明会を開催
昭和 58 年 12 月	土地区画整理区域決定
昭和 59 年 7 月	事業計画の決定
昭和 60 年 2 月	第 1 回審議会の開催
昭和 61 年 9 月	第 1 回仮換地指定、造成工事着手
平成元年 12 月	道路築造工事着手
平成 5 年 4 月	狭山ヶ丘駅東口開設
平成 11 年 10 月	第 1 回保留地公売
平成 18 年 10 月	換地処分公告



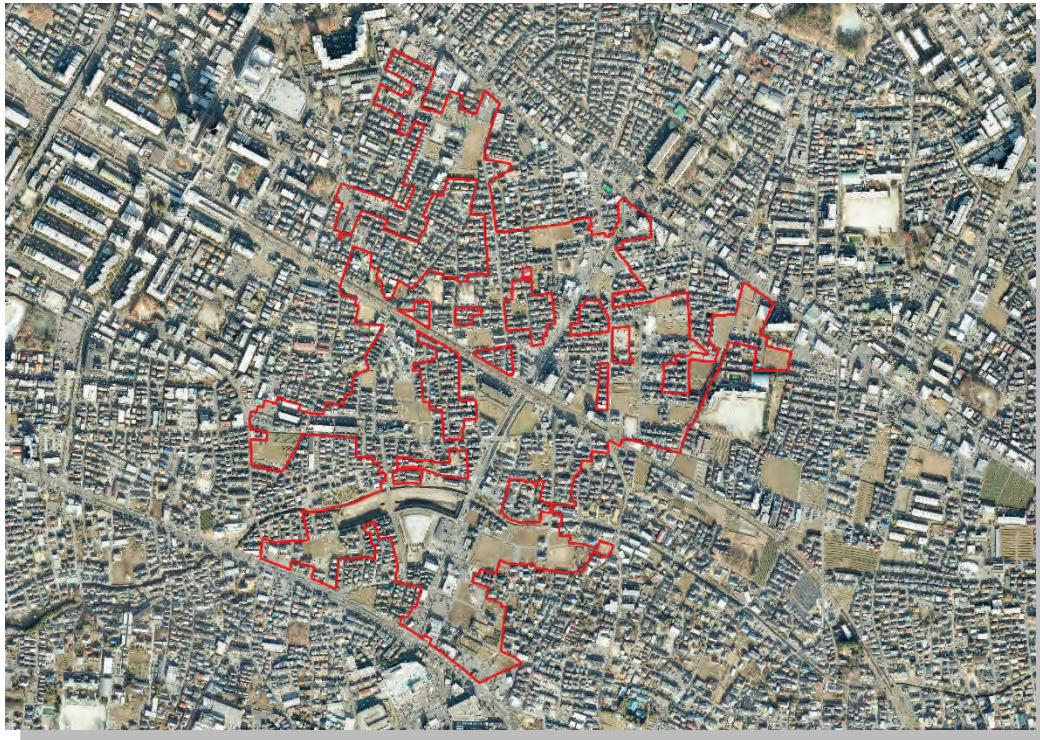
駅前広場



狭山ヶ丘駅東線

15) 第二上新井地区

■■対象エリア■■

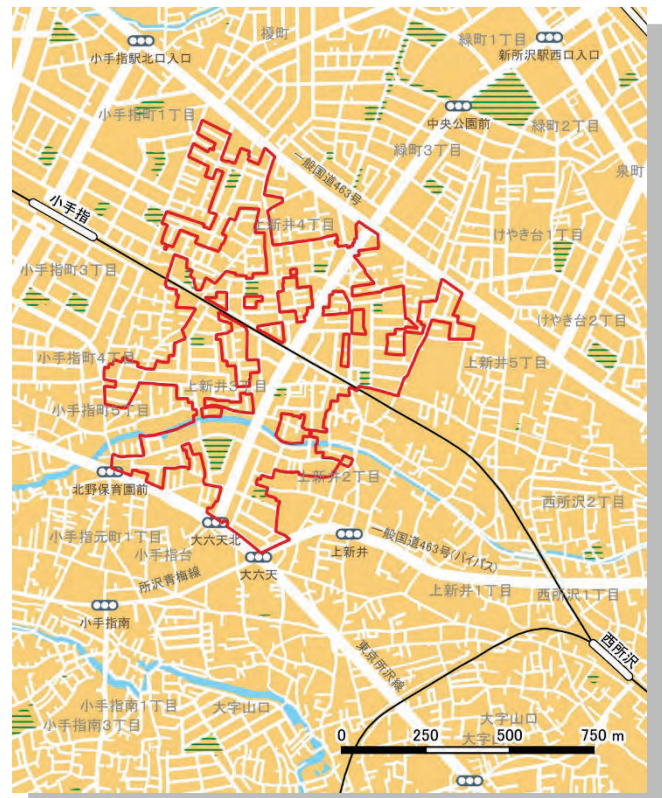


■■事業の特色と目的■■

本地区は、西武池袋線小手指駅、西所沢駅及び西武新宿線新所沢駅のほぼ中央に位置しており、小手指地区、新所沢地区といった土地区画整理事業により街並みが整備された地区に隣接する地区です。

本事業は、昭和51年に埼玉県の方針的な街づくりのための市街化区域見直し作業に端を発し、安心して安全に暮らせる住みよい街を目指して施行されました。平成17年1月には西武池袋線と立体交差する都市計画道路が開通し、長年の懸案であった踏切渋滞が解消され、利便性が向上しました。また、道路や上下水道が整備され、憩いの場となる公園も充実した安全性の高い低層住宅地が形成されています。

■■位置図■■



■ 概要 ■

事業名	所沢都市計画事業第二上新井特定土地区画整理事業
施行者	所沢市
施行面積	45.61ha
施行期間	平成元年度～25年度
総事業費	12,600,000 千円
合算減歩率	25.28%
都市計画道路	1,164.5m (幅員 16m～25.5m)
区画道路	14,711.8m (幅員 4m～7.4m)
特殊道路	98.3m (幅員 4m)
公園	10ヶ所 17,483.32 m ²
緑地	76.14 m ²
河川	5,839.65 m ²
法第2条第2項	合流式下水道、上水道、都市ガス
換地処分公告	平成21年9月4日

■ 経緯 ■

昭和53年3月	所沢市土地利用転換計画策定事業調査完了
昭和56年9月	土地区画整理組合設立準備委員会発足
昭和57年10月	第二上新井土地区画整理促進区域及び第二上新井特定土地区画整理事業の都市計画決定(面積61.4ha)
昭和59年12月	組合施行から市施行への切り替え検討開始
昭和63年8月	地区界測量完了(地区面積44.3haとなる。)
平成元年10月	所沢都市計画事業第二上新井特定土地区画整理事業認可(44.3ha)
平成2年1月	土地区画整理審議会発足(所有者8名、学識経験者2名)
平成3年10月	第1回事業計画変更認可(地区面積45.6haとなる。)
平成5年2月	第1回仮換地指定
平成10年9月	第1回保留地公売
平成17年1月	都市計画道路「新所沢駅前通り線」(アンダーパス)開通
平成21年9月	換地処分公告



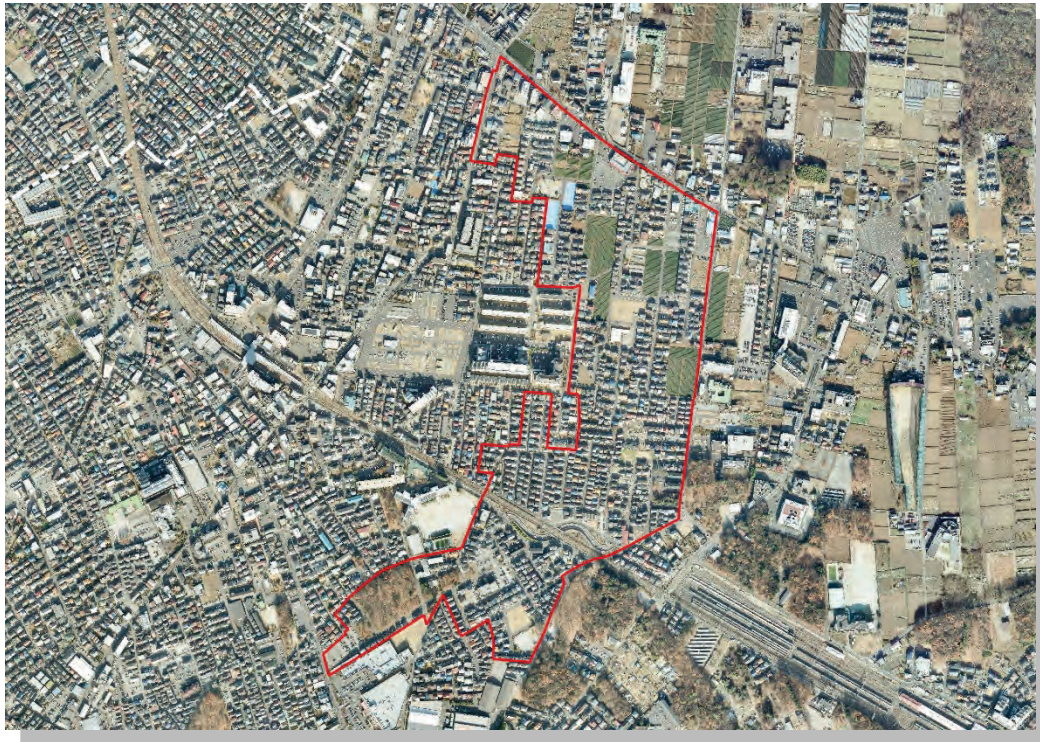
上新井公園



地区全景

16) 狭山ヶ丘地区（施行中）

■■対象エリア■■



■■事業の特色と目的■■

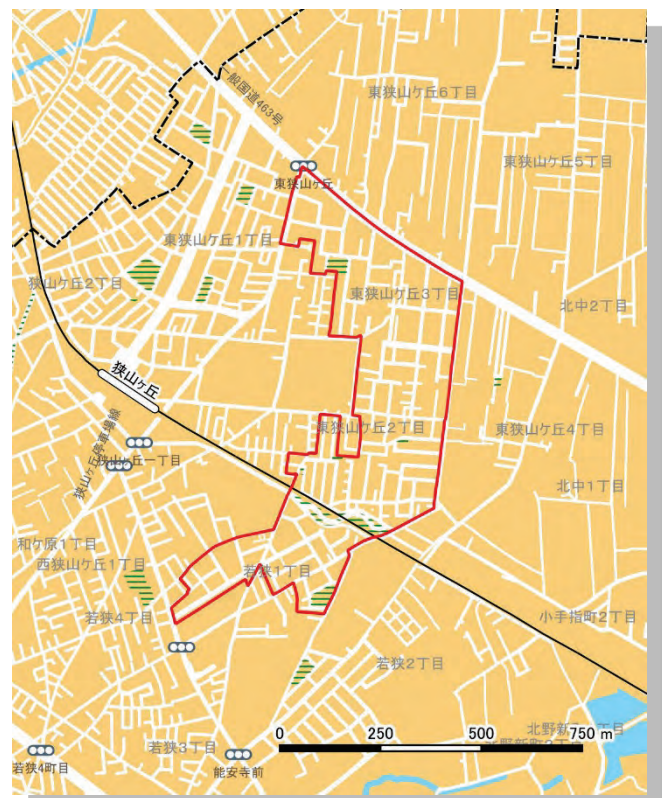
本地区は、西武池袋線狭山ヶ丘駅の東約 600m に位置し、鉄道をはさんで南北に約 1,100m の細長い形状をした地区です。

駅に近く、また都心への通勤圏内であるため、民間の宅地開発が急速に進行しました。

このため、環境のよい低層戸建住宅としての土地利用を基本として道路・公園等の都市基盤整備を行い、既に宅地開発された区域は、現況をいかし道路等の連絡を図るとともに、畑地、樹林地等には区画道路を配置して住宅街区としての計画的整備をすすめる事業です。

鉄道により分断された地区の南北については、立体交差（アンダーパス）により連絡し、地区の一体化が図られています。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢都市計画事業狭山ヶ丘土地区画整理事業
施行者	所沢市
施行面積	29.73ha
施行期間	昭和 62 年度～令和 10 年度
総事業費	15,393,000 千円
合算減歩率	24.55%
区画道路	10,413.3m (幅員 4m～12m)
公園	8ヶ所 9,030.22 m ²
緑地	974.64 m ²
法第 2 条第 2 項	分流式下水道、上水道

■ ■ 経 緯 ■ ■

- | | |
|-------------|-------------------|
| 昭和 61 年 7 月 | 土地区画整理区域決定 |
| 昭和 63 年 3 月 | 事業計画の決定 |
| 昭和 63 年 9 月 | 第 1 回審議会の開催 |
| 平成 3 年 10 月 | 現土地区画整理事務所開設 |
| 平成 3 年 12 月 | 第 1 回仮換地指定、造成工事着手 |
| 平成 14 年 9 月 | 第 1 回保留地公売 |
| 平成 20 年 5 月 | 立体交差道路（アンダーパス）開通 |



立体交差道路（アンダーパス）



緑地

17)所沢駅西口地区（施行中）

■■対象エリア■■



■■事業の特色と目的■■

本地区は、西武新宿線及び西武池袋線所沢駅の西側に位置し、平成12年6月に西武鉄道車両工場が機能移転して閉鎖されたことにより、所沢駅の西口至近に約5.6ヘクタールの大規模な低未利用地が生まれました。

一方、当地区の一带は、幅員が4メートル以下の狭い道路に住宅が密集するなど、都市防災や住環境に関する課題を抱えていました。

そこで、平成24年度から平成25年度にかけ、学識経験者をはじめ地元の商業関係者や住民などによる街づくり協議会を立ち上げ、市の表玄関にふさわしい魅力と活力ある街の創出を目指し、街づくりや土地利用の方向性について協議しました。

現在は、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行による街づくりを進めており、平成27年9月30日には土地区画整理事業の事業計画決定、平成28年11月7日には再開発事業の組合設立認可を受け、事業完了に向けて工事等を進めています。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢都市計画事業所沢駅西口土地区画整理事業
施行者	所沢市
施行面積	8.5ha
施行期間	平成 27 年度～令和 7 年度
総事業費	11,082,000 千円
合算減歩率	35.03 %
都市計画道路	656.00m (幅員 12m～35.5m)
区画道路	992.00m (幅員 5.1m～12m)
特殊道路	78.00m (幅員 4.2m)
公園	2ヶ所 2,600.00 ㎡
法第 2 条第 2 項	合流式下水道、上水道

■ ■ 経 緯 ■ ■

平成 26 年 7 月	土地区画整理区域決定
平成 27 年 9 月	事業計画の決定
平成 28 年 1 月	第 1 回審議会の開催
平成 28 年 6 月	換地計画認可
平成 28 年 7 月	第 1 回仮換地指定
平成 28 年 8 月	造成工事着手



(関連事業) 所沢駅西口ペデストリアンデッキ



地区全景

18) 北秋津・上安松地区（施行中）

■■対象エリア■■



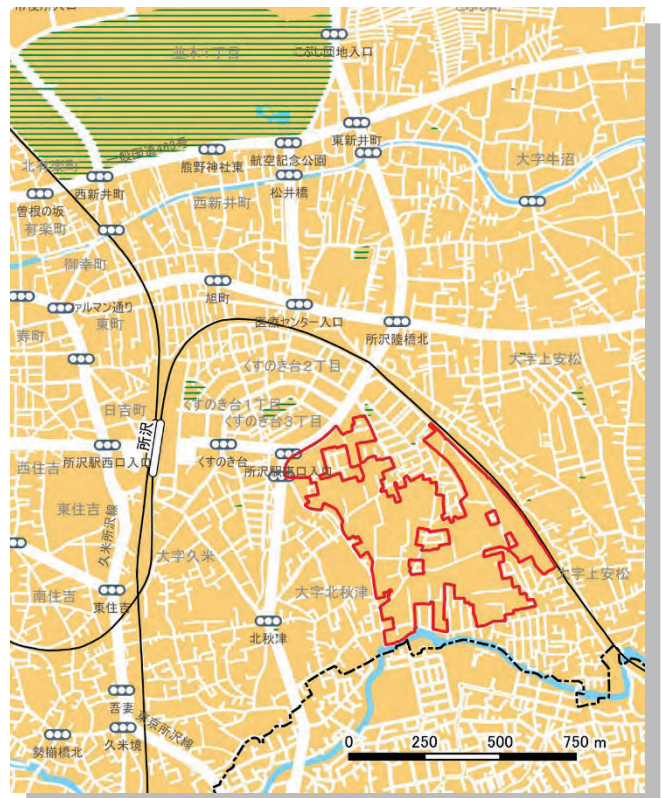
■■事業の特色と目的■■

本地区は、西武新宿線及び西武池袋線所沢駅の東側約 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 の地区です。

本地区は、本市の中心である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ました。

そこで、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し、平成 29 年 3 月 31 日に市街化区域に編入した上で、現在工事等を進めています。

■■位置図■■



■ 概要 ■

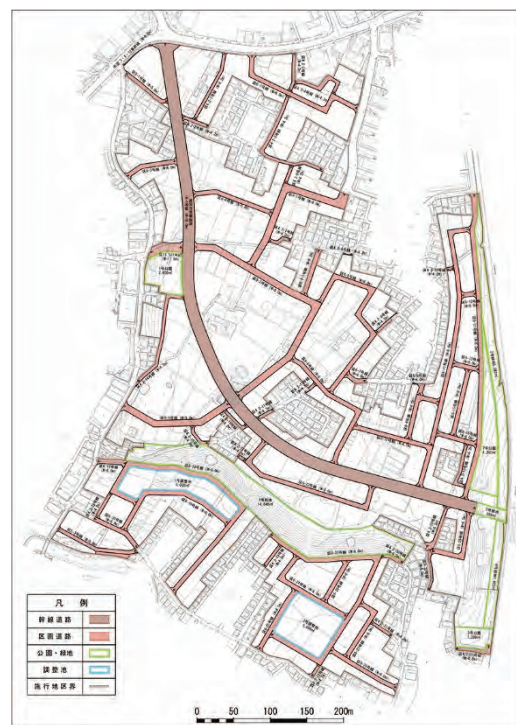
事業名	所沢都市計画事業北秋津・上安松土地区画整理事業
施行者	所沢市北秋津・上安松土地区画整理組合
施行面積	27.2ha
施行期間	平成29年度～令和8年度
総事業費	8,514,000千円
合算減歩率	44.13%
都市計画道路	53.75m (幅員16m)
区画道路	7,706.03m (幅員4.2m～16m)
公園	3ヶ所 8,200.00㎡
緑地	4ヶ所 22,703.99㎡
法第2条第2項	分流式下水道、上水道、都市ガス

■ 経緯 ■

平成26年4月	北秋津・上安松土地区画整理準備組合が結成
平成29年3月	土地区画整理区域決定
平成29年4月	組合設立の認可
令和元年7月	事業計画変更の認可
令和元年10月	第1回仮換地指定
令和2年5月	造成工事着手



工事中



設計図 (令和3年3月時点)

19) 若松町地区 (施行中)

■■対象エリア■■



■■事業の特色と目的■■

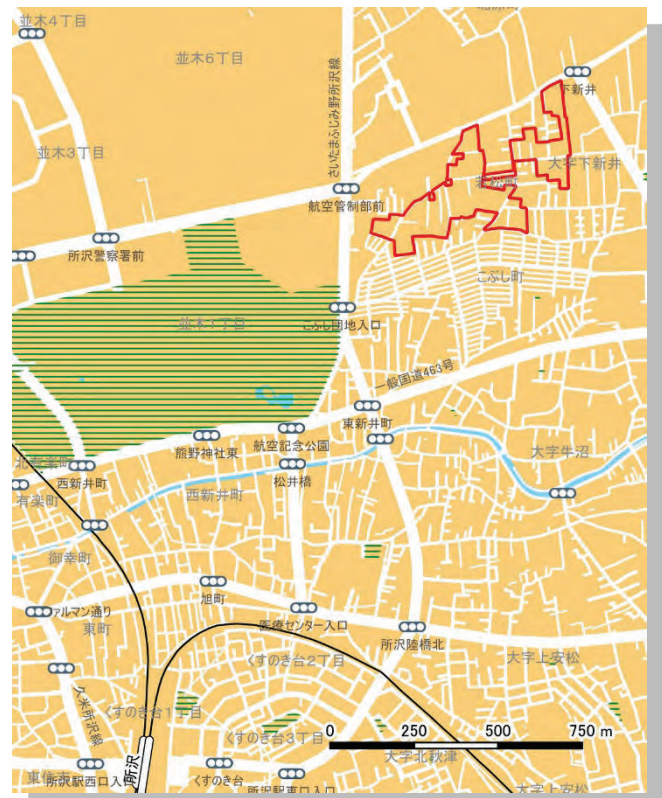
本地区は、所沢市の中央部、所沢航空記念公園の東側に位置し、西武新宿線航空公園駅から東に約2kmの距離にある地区です。

本地区は、所沢市都市計画マスタープランにおいて、住宅ゾーンに位置づけられ、土地区画整理事業などをはじめ、さまざまな手法を活用し、みどりと調和した計画的な土地利用を進めることとされています。

また、本地区は旧暫定逆線引き地区でしたが、周辺の市街化区域と一体性を有していることから、優良な住宅地として都市的土地利用を図るべき地区として位置づけられ、令和2年3月27日に市街化区域に編入されています。

よって、本事業では計画的な基盤整備を実施することとあわせ、地区内の土地利用を適正に誘導し、周辺環境に調和した良好な住環境の形成を図ることを目的とし、現在工事等を進めています。

■■位置図■■



■ ■ 概 要 ■ ■

事業名	所沢都市計画事業若松町土地区画整理事業
施行者	若松町土地区画整理組合
施行面積	8.7ha
施行期間	令和元年度～6年度
総事業費	2,686,600 千円
合算減歩率	48.37%
区画道路	3,585.71m (幅員 4.2m～6m)
公園	5ヶ所 3,000.00 m ²
法第2条第2項	分流式下水道、上水道、都市ガス

■ ■ 経 緯 ■ ■

平成 30 年 3 月	若松町土地区画整理組合設立準備会が結成
令和 2 年 3 月	土地区画整理区域決定、組合設立の認可
令和 2 年 6 月	事業計画変更の認可
令和 2 年 7 月	第 1 回仮換地指定
令和 2 年 8 月	造成工事着手



街区イメージスケッチ



地区全体イメージスケッチ

5. 施行前・施行後の状況

■■北野地区■■

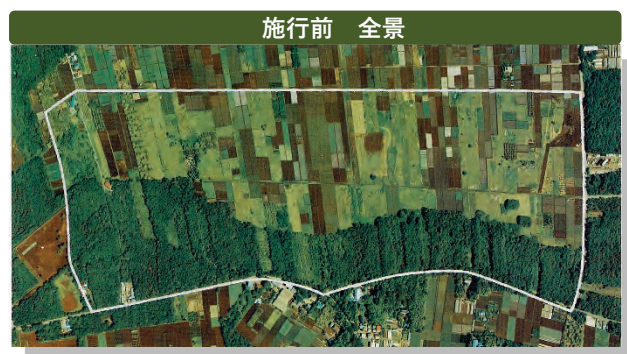


■■東所沢地区■■



所沢市生涯学習推進センター提供

■■中富南地区■■



■■第二樁峰地区■■

施行前 小手指南5丁目10番地の1付近



施行後 小手指南5丁目10番地の1付近



■■狭山ヶ丘駅東口地区■■

施行前 狭山ヶ丘駅東口駅前ロータリー



施行後 狭山ヶ丘駅東口駅前ロータリー



■■第二上新井地区■■

施行前 新所沢駅前通り線（立体交差）



施行後 新所沢駅前通り線（立体交差）



6. 用語解説

仮換地指定	<p>土地の区画形質の変更、公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合、換地処分を行うために必要がある場合に指定する仮に換地となるべき土地を指定することを仮換地指定といいます。</p> <p>仮換地指定されると、換地処分の公告がある日まで、従前の宅地を有する者は、仮換地指定された土地について従前の宅地と同等の使用又は収益ができることとなり、逆に従前の宅地については使用又は収益ができなくなります。</p>
仮換地指定の定め方 (照応の原則)	<p>換地は、もとの宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に勘案してこれに見合うように定めなければならないとされています。これを照応の原則といいます。なお、特例として、もとの宅地から離れた位置に換地されることもあります。</p>
換地	<p>区画整理では、道路・公園等の公共施設を整備すると同時に、個々の宅地の条件を考慮しながら、最も利用しやすいように宅地の再配置を行います。このように、もとの宅地に対して新しく置きかえられた宅地を換地といいます。換地には、もとの宅地についての権利（所有権、地上権、永小作権、賃借権等）がそのまま移っていきます。</p> <p>工事などの必要のため、元の宅地の使用・収益が停止され、仮に使用・収益ができる仮換地が指定されます。最終的に換地処分という方法で権利者に換地の内容が通知され、換地が確定し、登記簿に反映されることとなります。</p>
規 準	<p>区画整理会社施行の事業において定めなければならない区画整理会社の運営に関する規則をいいます。規準に定める事項は、①土地区画整理事業の名称②施行地区③事業の範囲④費用の分担に関する事項⑤事業年度⑥公告の方法などです。</p>
業務代行方式	<p>民間事業者が保留地の取得を条件として、土地区画整理組合からの委託に基づき、組合の運営に関する業務、その他の土地区画整理事業の施行に関する業務の相当部分を代行する方式をいいます。</p>
区画整理会社	<p>区画整理会社は、平成 17 年の法改正において新たな土地区画整理事業の施行者として追加されたものです。地域再生の実現のためには民間事業者のノウハウや資金等を活用することが求められており、次の要件にすべて該当する株式会社が施行できることとなりました。</p> <p>①土地区画整理事業の施行を主たる目的とすること。 ②公開会社（会社法第二条第五号に規定する公開会社）でないこと。 ③施行地区内の宅地の所有権又は借地権を有する者が、総株主の議決権の過半数を保有していること。 ④議決権の過半数を保有している者及び当該株式会社が所有する施行地区内の宅地の地積と借地の地積の合計が、施行地区内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の3分の2以上であること。</p> <p>なお、すべての地権者が会社の運営に関与するわけではないので、重要な決定については地権者の3分の2以上の同意を要件としています。</p> <p>会社形態による施行のメリットは、</p> <p>①取締役会等における決定で迅速な借入や意思決定等が可能であること。 ②事業に参加する意欲を有する者のみが出資の範囲内でリスクを負担することが可能であること。 ③出資を募ることや社債を発行することにより資金を調達するなど、多様な資金調達が可能であること。 ④会社組織により事業の企画を行うことができ様々なノウハウを活用できること。</p> <p>などであり、今後の動向が注目されています。</p>
減価補償金	<p>公共団体施行等の土地区画整理事業において、施行後の宅地価格の総額が、施行前の宅地価格の総額より減少（減価）した場合、宅地価格の総額が減少した差額に対する補償金のことを減価補償金といいます。</p> <p>減価補償金が見込まれる地区では、一般的に減価補償金相当額まで地区内の土地を先行買収することが多いようです。</p>
減 歩	<p>事業に必要な土地は、区域内の権利者から事業による個々の宅地の利用増進に見合った分だけ、公平に出し合う仕組みになっていますが、この個々の宅地の地積が事業により減少することを減歩といいます。</p> <p>減歩には、道路・公園等の公共用地にあてるための土地（公共減歩）と、事業費の一部を生み出すために定められる保留地（保留地減歩）とがあります。</p>
公共施設管理者負担金 (公管金)	<p>都市計画決定された幹線道路、水路、広場、公園、緑地及びその他重要な公共施設用地を取得する場合に、施行者がその公共施設管理者に対して、求めることができる負担金をいいます。公共施設管理者負担金は、公共施設用地の取得費用の額の範囲内で、その土地区画整理事業費に充当されます。</p> <p>なお、公共施設用地の取得費には、買収方式により積算された用地買収費、物件移転補償費、工事雑費、事務費等が含まれます。</p>
合流式下水道	<p>汚水と雨水を同一の管渠で排除する方式の下水道を合流式下水道といいます。合流式下水道は、一本の管渠で汚水と雨水を収集、排除するため分流式下水道にくらべ経済性、施工性、維持管理面で有利ですが、雨天時に計画量を超えた場合、河川等の水質を悪化させるおそれがあります。</p> <p>早期に下水道整備された大都市では合流式下水道が採用されているところが多いですが、近年は分流式下水道が採用されています。</p>
事業計画	<p>事業計画とは、施行者が事業の基本的事項（施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画等）について定めたものです。市施行の土地区画整理事業にあたっては、事業計画を決定する（組合施行の場合は、縦覧の上で県知事等の認可を受ける）ことが、土地区画整理事業の開始とされています。</p>



小規模宅地の救済	狭い土地に建物が建っている場合や、減歩すると事業を行う前よりも利用しにくい宅地になってしまう場合に、総会や土地区画整理審議会の同意を得て、一定規模以下の宅地とならないように救済措置を行うことがあります。
スプロール化	市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成することをスプロール化といいます。スプロールの弊害としては次のようなものがあります。 ①道路や下水道等の都市施設が整備されないまま低質な市街地が形成され、防災上や環境上の問題を生じやすい。 ②市街地が拡散し、公共投資の非効率化を招きやすい。 ③スプロール化された市街地をその後良好な環境に改変するには、社会的な困難が伴うだけでなく、経済的にも膨大な経費を要することとなります。
清算金	換地は、整理前と整理後の宅地の位置や形、地積等を各々評価し、交付すべき地積を算出しますが、それぞれの宅地の様々な事情や、決められた街区の中いくつかの換地を当てはめるといった技術的な面から、必ずしも算出地積どおりの換地を与えることができません。そのため、施行者がこれらの宅地間での不公平をなくすため、金銭による調整を行います。この調整のために地権者の方々から徴収したり、交付する金銭を清算金といいます。 清算金の徴収・交付は換地処分の後に行われます。
総会	組合施行の事業において、組合員全員で組織する議決機関をいいます。総会で決定する事項は、①定款の変更②事業計画の変更③借入金の借入及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法④経費の収支予算⑤換地計画⑥仮換地の指定⑦保留地の処分方法などであり、法で定められています。 なお、組合員の数が100人を超える組合は、総会に代わってその権限を行わせるために総代会を設けることができます。総代会は、総代で組織され、その定数は組合員の総数の10分の1を下らない範囲内において定款で定めます。
定款	組合施行の事業において、定めなければならない組合の運営に関する規則をいいます。定款に定める事項は①組合の名称②施行地区③事業の範囲④役員に関する事項⑤総会・総代会に関する事項などです。
特定土地区画整理事業	土地区画整理促進区域（大都市地域における住宅及び住宅の供給の促進に関する特別措置法第5条に基づき定められた区域）内で行われる土地区画整理事業をいい、面積要件は0.5ha以上です。 特徴としては、 ①土地区画整理促進区域が定められてから2年を経過しても、個人又は組合施行の土地区画整理事業が行われない場合は、市町村は、施行の障害となる事由がない限り、土地区画整理事業を施行するものとなっています。 ②特定土地区画整理事業においては、共同住宅区、集合農地区を設けることができます。また、義務教育施設用地、公営住宅等用地を確保するために、換地計画において特別の措置が可能となっています。
土地区画整理審議会	地方公共団体等が施行する事業において、施行地区ごとに置かれる諮問機関をいい、施行地区内の地権者の利益代表として、換地計画、仮換地の指定などの事項について意見を述べます。
土地区画整理促進区域	市街化区域内において計画的な市街地整備を図るため、「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づき、土地利用を促進することが適当な区域に指定します。 土地区画整理促進区域が定められてから2年を経過しても、個人又は組合施行の土地区画整理事業が行われない場合は、市町村は、施行の障害となる事由がない限り、土地区画整理事業（特定土地区画整理事業）を施行するものとなっています。
評価員	地方公共団体等が施行する事業においては、事業ごとに土地または建築物の評価について経験を有する者3人以上を、評価員として土地区画整理審議会の同意を得て選任することとなっています。 評価員は、換地計画において清算金もしくは保留地を定めようとする場合、及び減価補償金を交付する場合に、その基礎となる土地及び土地について存する借地権等の価額などを評価するにあたり、意見を述べることができます。
分流式下水道	汚水と雨水を別々の系統で排除する方式の下水道のことを分流式下水道といいます。この方式では汚水のみが汚水管により終末処理場まで導かれ、処理後放流されます。雨水については雨水管あるいは在来の雨水排除施設により河川等に直接排水されます。合流式下水道にくらべて、汚水管と雨水管を別々に整備するため、経済性や施工性の面で不利ですが、水質汚濁防止の観点からは分流式下水道の方が有利です。 近年においては分流式下水道の採用が主流です。
法第2条第2項事業	土地区画整理法第2条第2項により土地区画整理事業の施行のため、また地区内の土地利用促進のために行われる工作物等の物件の設置など、土地区画整理事業に附帯して行われる事業のことをいいます。 一般的には、下水道、上水道、都市ガスなどの設置がこれにあたります。



所沢市 街づくり計画部 市街地整備課

〒359-8501 埼玉県所沢市並木1-1-1
TEL 04-2998-9208

冊子内の地図及び空中写真は以下のものを使用しました。

所沢市域：所沢市数値地形図 1/2500

近隣自治体：国土地理院基礎地図情報

冊子内空中写真：所沢市撮影（2020年）

表紙空中写真：国土地理院撮影

表紙 電子国土基本図（オルソ画像）（2007年～）

裏表紙 国土画像情報（1961～1964年）