

所沢都市計画事業
若松町土地区画整理事業

事業計画書
第1回変更

令和2年6月

若松町土地区画整理組合

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
(イ) 地区の性格及び発展状況	2
(ロ) 地区内の人口及びその密度	2
(ハ) 土地利用状況	2
(ニ) 街路及び宅地の状況	3
(ホ) 建物の高度化の傾向	3
(ヘ) 地勢	3
(ト) 用排水	3
(チ) 上水道、ガス等供給処理施設	3
(リ) 学校等文教施設	3
(ヌ) 工場の立地状況	3
(ル) 地価	3
(3) 設計の方針	4
(イ) 土地利用計画	4
(ロ) 人口計画	4
(ハ) 公共施設計画	4
(ニ) 供給処理施設計画	4
(ホ) 公益施設計画	4
(4) 整理施行前後の地積	5
(イ) 土地の種目別施行前後対照表	5
(ロ) 減歩率計算表	6
(5) 保留地の予定地積	6
(6) 公共施設整備改善の方針	7
(イ) 都市計画との関連	7
(ロ) 道路配置及び計画	7
(ハ) 公園・緑地の配置及び計画	7
(ニ) 排水計画	7
(ホ) 公共施設別調書	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
(イ) 電気・通信	13
(ロ) 上水道	13
(ハ) 下水道	13
(ニ) ガス	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

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 若松町土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称
若松町土地区画整理組合（法第3条第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。
所沢市若松町の一部
- (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、所沢市の都市計画マスタープランである所沢市まちづくり基本方針において、住宅ゾーンに位置づけられ、市街地の状況に応じて土地区画整理事業などの事業手法を活用しながら、計画的で合理的な土地利用の誘導を推進し、良好な住環境の形成に努めることとされている。

また、本地区は旧暫定逆線引き地区であり、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ており、早期に市街化区域に編入し、都市へのアクセスが良い住宅地として整備を図ることとされている。

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する。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格及び発展状況

本地区は、大半が農地として利用されている。

地区南側にはこぶし団地があり、東側にはミニ開発による既存住宅が立地している。

(ロ) 地区内の人口及びその密度

現在人口は0人である。

(ハ) 土地利用状況

土地利用状況は次のとおりである。

区 分	面積 (ha)	割合 (%)	備 考
公 共 用 地	0.51	5.9	
宅 地	農 地	7.57	87.5
	宅地	0.02	0.3
	その他	0.55	6.3
合 計	8.65	100.0	

(二) 街路及び宅地の状況

地区北側に市道 2-1 号線（3・5・32 若松町中富線）を基幹として、地区外縁部には幅員 6 m 以上の道路があるが、地区内の現況道路のほとんどは幅員 4 m 未満の狭隘道路となっている。

地区内の宅地利用は 1 % 未満と少なく、農地利用がほとんどである。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内の既存建物は自動車修理工場である。地区の北側にゴルフセンターがあるが、建物としての高度化の傾向はない。

(ヘ) 地勢

本地区は、標高約 65m に位置し、周辺は低層住宅地に囲まれ、学園通りから南側に緩やかに傾斜した地形となっている。

(ト) 用排水

本地区内に用水路はない。

(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管が埋設されている。

(リ) 学校等文教施設

本地区内には、若松町会館が立地している。学校等の文教施設はなく、地区周辺の既存の施設（若松小学校、中央中学校等）を利用している。

(ヌ) 工場の立地状況

本地区内には、自動車修理工場が立地しているが、大規模な工場の立地はない。

(ル) 地価

本地区の地価は、平均 54,800 円/㎡である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区は住宅系の用途地域が指定されることから、住宅地と農地の混在による住環境を解消し、良好な居住環境の住宅地形成を図る計画とする。

(ロ) 人口計画

住宅地として計画している土地利用は約 6.0ha あり、予定戸数は約 462 戸（1 宅地当たりの平均敷地規模は約 130 m²）、予定人口は所沢市の平成 30 年の平均世帯人員（2.16 人/世帯）に基づき約 1,000 人を計画する。

このときの計画人口は約 115 人/ha である。

(ハ) 公共施設計画

①道路

本地区北側の学園通りから地区内にアクセスする主要区画道路（幅員 6 m）を 2 系統配置することにより、消防活動困難区域を解消することとする。

主要区画道路の配置を骨格として、生活道路となる区画道路（幅員 5 m から 4.2 m）を適宜配置する。

②公園・緑地

地区面積の 3% 以上、計画人口の 1 人当たり 3 m² 以上の面積を確保し、誘致距離等を考慮して、5 ヲ所の街区公園を設ける。

(ニ) 供給処理施設計画

①雨水排水

雨水排水については、「所沢市下水道整備計画（雨水）」と整合を図り、並木第二排水区と若松排水区に分割されることを踏まえ各道路に雨水管を敷設し、調整池に集約し、並木雨水 1 号幹線又は日比田水路を経て、一級河川東川に放流する。

②汚水排水

汚水排水については、「所沢市下水道整備計画（汚水）」と整合を図り、道路計画に合わせて管網計画を検討する。そして、地区外の公共下水道柳瀬川 1 号幹線に接続し、荒川右岸流域下水道柳瀬川幹線に流下させ、終末は新河岸川水循環センターにて処理する。

③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。

④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

種目		施行前			施行後		備考	
		地積 (㎡)	%	筆数	地積 (㎡)	%		
公共用地	地方公共団体所有地	道路	4,901.50	5.7	49	18,743.38	21.7	
		水路	165.78	0.2	1			
		調整池				5,746.90	6.6	
		公園				3,000.00	3.5	
合計		5,067.28	5.9	50	27,490.28	31.8		
宅地	民有地	畑	75,700.80	87.5	76	42,032.08	48.6	
		宅地	225.91	0.3	1			
		雑種地	624.00	0.7	4			
		公衆用道路	388.00	0.4	5			
合計		76,938.71	88.9	86	42,032.08	48.6		
保留地					16,962.00	19.6		
測量増減		4,478.37	5.2					
総計		86,484.36	100	136	86,484.36	100		

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの) (B)	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 (C)	保留地を除いた 宅地地積 (D)	公共減歩 地積 (B-C)	公共保留地を 合算した 減歩地積 (B-D)	公共 減歩率 $(B-C)/B \times 100$	公共・保留地 合算減歩率 $(B-D)/B \times 100$
m ² 76,938.71	m ² 81,417.08	m ² 58,994.08	m ² 42,032.08	m ² 22,423.00	m ² 39,385.00	% 27.54	% 48.37

(5) 保留地の予定地積

整理前 宅地価格総額 (予想) (A)	整理後 宅地価格総額 (予想) (B)	宅地価格 総額の 増加額 (C) = (B-A)	整理後1平方 メートル当り 予定価格 (D)	保留地として 取り得る 最大限地積 (E) = (C/D)	保留地の 予定地積 (F)	割合 (F/E) × 100	摘要
千円 4,461,656	千円 7,138,284	千円 2,676,628	円/m ² 121,000	m ² 22,120.89	m ² 16,962.00	% 76.68	(整理前価格) 円/m ² 54,800 増進率2.21

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

都市計画決定事項		面積 (ha)	告示年月日	告示番号	備考	
区分	名称					
区域区分	市街化区域	14.4	令和2年3月27日	埼玉県告示第269号		
地域地区	用途地域	第一種低層住居 専用地域	12.5	令和2年3月27日	所沢市告示第136号	
		第一種住居地域	0.8	令和2年3月27日	所沢市告示第136号	
		準工業地域	1.1	令和2年3月27日	所沢市告示第136号	
	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	14.4	令和2年3月27日	所沢市告示第137号	
	生産緑地地区	生産緑地地区		年 月 日	所沢市告示第 号	
市街地開発事業	若松町 土地区画整理事業	8.7	令和2年3月27日	所沢市告示第138号		
地区計画	若松町地区 地区計画	14.4	令和2年3月27日	所沢市告示第139号		

(ロ) 道路配置及び計画

本地区北側の学園通りから地区内にアクセスする主要区画道路（幅員 6 m）を 2 系統配置することにより、消防活動困難区域を解消することとする。

主要区画道路の配置を骨格として、生活道路となる区画道路（幅員 5 m から 4.2 m）を適宜配置する。

(ハ) 公園・緑地の配置及び計画

地区面積の 3 % 以上、計画人口の 1 人当たり 3 m² 以上の面積を確保し、誘致距離等を考慮して、5 ヲ所の街区公園を設ける。

(ニ) 排水計画

排水方式は分流式とし、所沢市下水道整備計画に準拠して雨水及び汚水进行处理し、地区内の完備を図る。

(ホ) 公共施設別調書

①総括表

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
道路	区画道路6	6.00	1,090.65	6,686.91	As舗装、側溝	道路用地含む
	区画道路5	5.00	1,636.55	8,401.97	As舗装、側溝	道路用地含む
	区画道路4.2	4.20	858.51	3,654.50	As舗装、側溝	道路用地含む
	計		3,585.71	18,743.38		
調整池	調整池			5,746.90	コンクリートブロック張、 ブロック積擁壁、外柵 管理通路等	
	計			5,746.90		
公園	公園			3,000.00	整地、外柵	
	計			3,000.00		
合計				27,490.28		

②内訳表

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (m ²)		
道路	区画道路6-1	6.00	574.95	3,481.17	As舗装、側溝	
	区画道路6-2	6.00	68.57	428.65	As舗装、側溝	
	区画道路6-3	6.00	314.21	1,905.08	As舗装、側溝	
	区画道路6-4	6.00	132.92	829.29	As舗装、側溝	
	道路用地			42.16	As舗装、側溝	道路付帯地
	道路用地			0.56	As舗装、側溝	道路付帯地
	区画道路6 計		1,090.65	6,686.91		
	区画道路5-1	5.00	21.84	118.18	As舗装、側溝	
	区画道路5-2	5.00	89.79	458.42	As舗装、側溝	
	区画道路5-3	5.00	349.17	1,765.37	As舗装、側溝	
	区画道路5-4	5.00	142.64	724.45	As舗装、側溝	
	区画道路5-5	5.00	71.87	370.58	As舗装、側溝	
	区画道路5-6	5.00	22.73	122.65	As舗装、側溝	
	区画道路5-7	5.00	51.35	269.25	As舗装、側溝	
	区画道路5-8	5.00	155.85	794.58	As舗装、側溝	
	区画道路5-9	5.00	85.04	450.69	As舗装、側溝	
	区画道路5-10	5.00	102.54	521.77	As舗装、側溝	

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (m ²)		
道路	区画道路5-11	5.00	42.65	222.18	As舗装、側溝	
	区画道路5-12	5.00	93.41	476.07	As舗装、側溝	
	区画道路5-13	5.00	58.44	301.25	As舗装、側溝	
	区画道路5-14	5.00	55.29	285.29	As舗装、側溝	
	区画道路5-15	5.00	91.90	470.58	As舗装、側溝	
	区画道路5-16	5.00	73.49	378.71	As舗装、側溝	
	区画道路5-17	5.00	128.55	656.16	As舗装、側溝	
	道路用地			15.79	As舗装、側溝	道路付帯地
	区画道路5 計		1,636.55	8,401.97		

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
道路	区画道路4.2-1	4.20	238.31	999.76	As舗装、側溝	
	区画道路4.2-2	4.20	20.83	92.02	As舗装、側溝	
	区画道路4.2-3	4.20	107.08	460.06	As舗装、側溝	
	区画道路4.2-4	4.20	66.72	275.81	As舗装、側溝	
	区画道路4.2-5	4.20	76.26	313.04	As舗装、側溝	
	区画道路4.2-6	4.20	68.90	297.29	As舗装、側溝	
	区画道路4.2-7	4.20	58.76	243.03	As舗装、側溝	
	区画道路4.2-8	4.20	43.35	177.13	As舗装、側溝	
	区画道路4.2-9	4.20	59.99	251.94	As舗装、側溝	
	区画道路4.2-10	4.20	12.56	57.23	As舗装、側溝	
	区画道路4.2-11	4.20	26.95	143.99	As舗装、側溝	
	区画道路4.2-12	4.20	64.59	264.97	As舗装、側溝	
	区画道路4.2-13	4.20	14.21	64.33	As舗装、側溝	
	道路用地			13.90	As舗装、側溝	道路付帯地
	区画道路4.2 計		858.51	3,654.50		
計		3,585.71	18,743.38			

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (m ²)		
調整池	調整池			5,746.90	コンクリートブロック張、 ブロック積擁壁、外柵 管理通路等	
	計			5,746.90		
公園	1号公園			300.00	整地、外柵	
	2号公園			1,429.52	整地、外柵	
	3号公園			460.48	整地、外柵	
	4号公園			510.00	整地、外柵	
	5号公園			300.00	整地、外柵	
	計			3,000.00		
合計				27,490.28		

(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・通信

電柱の撤去・移設・新設は企業者が行う。撤去・移設費用は組合が一部負担し、新設費用は企業者が全額負担する。

(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

地区内の各戸が利用できるように、本事業で整備する。地区内の雨水については、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に集約し、並木雨水1号幹線又は日比田水路を経て、一級河川東川に放流する。

○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

武州ガス㈱より都市ガスの供給を受けるものとし、これに要する費用の一部を負担する。

(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。

また、将来の土地利用実現のため、保留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 令和 2年 3月27日 (組合設立認可の公告の日)
至 令和 7年 3月31日 (予定)

第5 資金計画書

1 収入

区 分	金 額 (千円)	摘 要
保留地処分金	2,052,400	$16,962 \text{ m}^2 \times 121,000 \text{ 円/m}^2 = 2,052,400 \text{ 千円}$ 400,000 円/坪
補助金	210,000	所沢市土地区画整理事業助成要綱に基づく事業費補助金
その他	424,200	地区外調整池分負担金
合 計	2,686,600	

2 支出

事 項		単 位	事 業 量	事業費 (千円)	摘 要	
公共施設整備費	築 造	区画道路	m	3,585.71	351,100	
		調整池整備費	m ²	5,746.90	293,600	
		公園整備費	m ²	3,000.00	27,500	整地・外柵
		計			672,200	
	移 転	移転費	式	1	99,400	建築物1棟 工作物6箇所
		電柱移設費	本	50	40,000	
		計			139,400	
法第2条第2項 該当事業	上水道	m	3,530	273,500		
	下水道 (雨水)	m	3,510	409,000		
	下水道 (汚水)	m	2,881	191,100		
	都市ガス	式	1	0		
	計			873,600		
整 地 費		式	1	257,200		
工 事 雑 費		式	1	296,800		
調 査 設 計 費		式	1	293,200		
工 事 費 計				2,532,400		
損 失 補 償 費		式	1	10,000		
借 入 金 利 子		式	1	0		
事 務 費		年	5	144,200		
合 計				2,686,600		

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区分	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	合計	摘要
歳出	工事費	309,400	40,000	1,585,570	560,430	37,000	2,532,400
	補償費	5,000	5,000	0	0	0	10,000
	利子	0	0	0	0	0	0
	事務費	36,550	35,550	35,550	35,550	1,000	144,200
	計	350,950	80,550	1,621,120	595,980	38,000	2,686,600
歳入	保留地処分金	406,028	0	1,261,302	385,070	0	2,052,400
	補助金	210,000	0	0	0	0	210,000
	その他	0	0	317,650	106,550	0	424,200
	計	616,028	0	1,578,952	491,620	0	2,686,600
	差引過不足	265,078	△ 80,550	△ 42,168	△ 104,360	△ 38,000	0
借入金	0	0	0	0	0	0	

第6 参考図書

- 1 定款
- 2 現況図（イ）（ロ）（ハ）
- 3 市街化予想図