



若松町地区 全体説明会

平成29年10月15日
平成29年10月20日

まちづくりコンサルタント

 SUPPORT

本日の次第

- 1 これまでの経緯
- 2 若松町地区の現状、課題点
- 3 まちづくりの方向性
- 4 まちづくりの方向性を実現させるための方策
- 5 土地区画整理事業の流れ
- 6 今後の活動について
- 7 意見交換、質疑応答

1 これまでの経緯

平成27年度

市街化区域編入
意向調査実施

平成28年度

市街化区域編入
意向調査結果報告

平成29年度

まちづくり基本構想素案作成

若松町地区 全体説明会

-2-

2 若松町地区の現状、課題点

若松町地区 航空写真

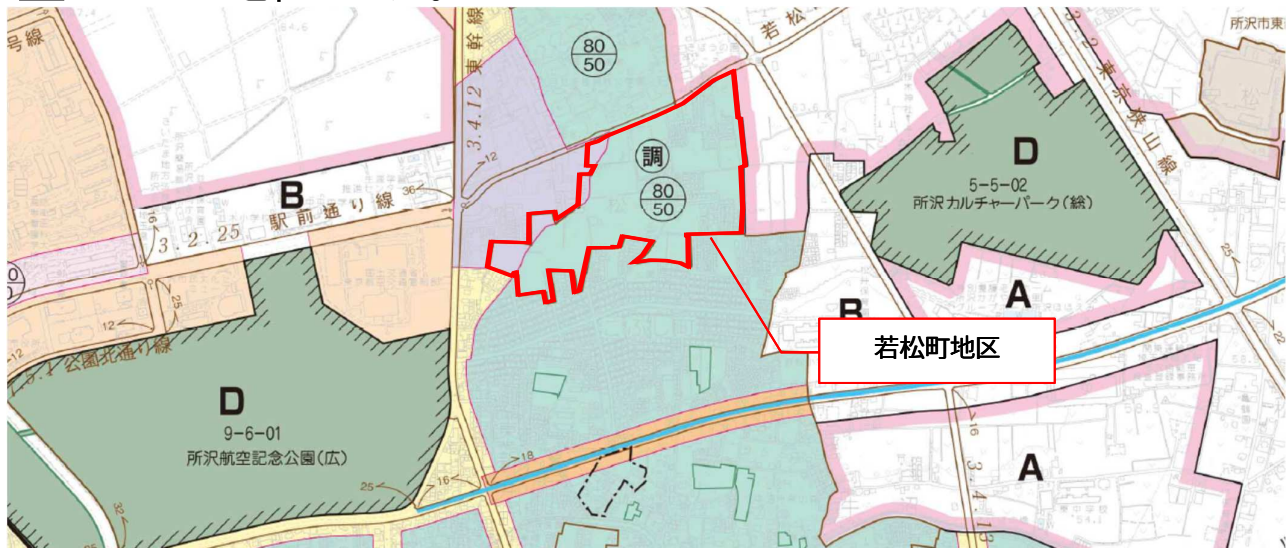


-3-

2 若松町地区の現状、課題点

若松町地区の現状

- ①市街化区域に隣接しており、市街地としての潜在的可能性が高い地区です。
- ②周辺土地利用と整合が取れた付加価値の高いまちづくりが望まれる地区です。



2 若松町地区の現状、課題点

若松町地区の課題点

- ①土地利用
 - ・住宅と畑が混在し、砂じん・臭気等の問題が発生し営農環境が難しくなっています。また、農業従事者の高齢化や、後継者の不足などにより耕作地の適切な管理が継続されるか確実ではありません。
- ②道路
 - ・狭あいな道路が多い。拡幅計画もありません。また、通学路の安全確保も必要です。
- ③雨水排水
 - ・大雨時、下流域(こぶし町との境)において道路冠水の被害があります。
- ④防災
 - ・消防活動困難区域があります。
- ⑤法規制
 - ・旧暫定逆線引き地区の解消を進めていきます。

2 若松町地区の現状、課題点

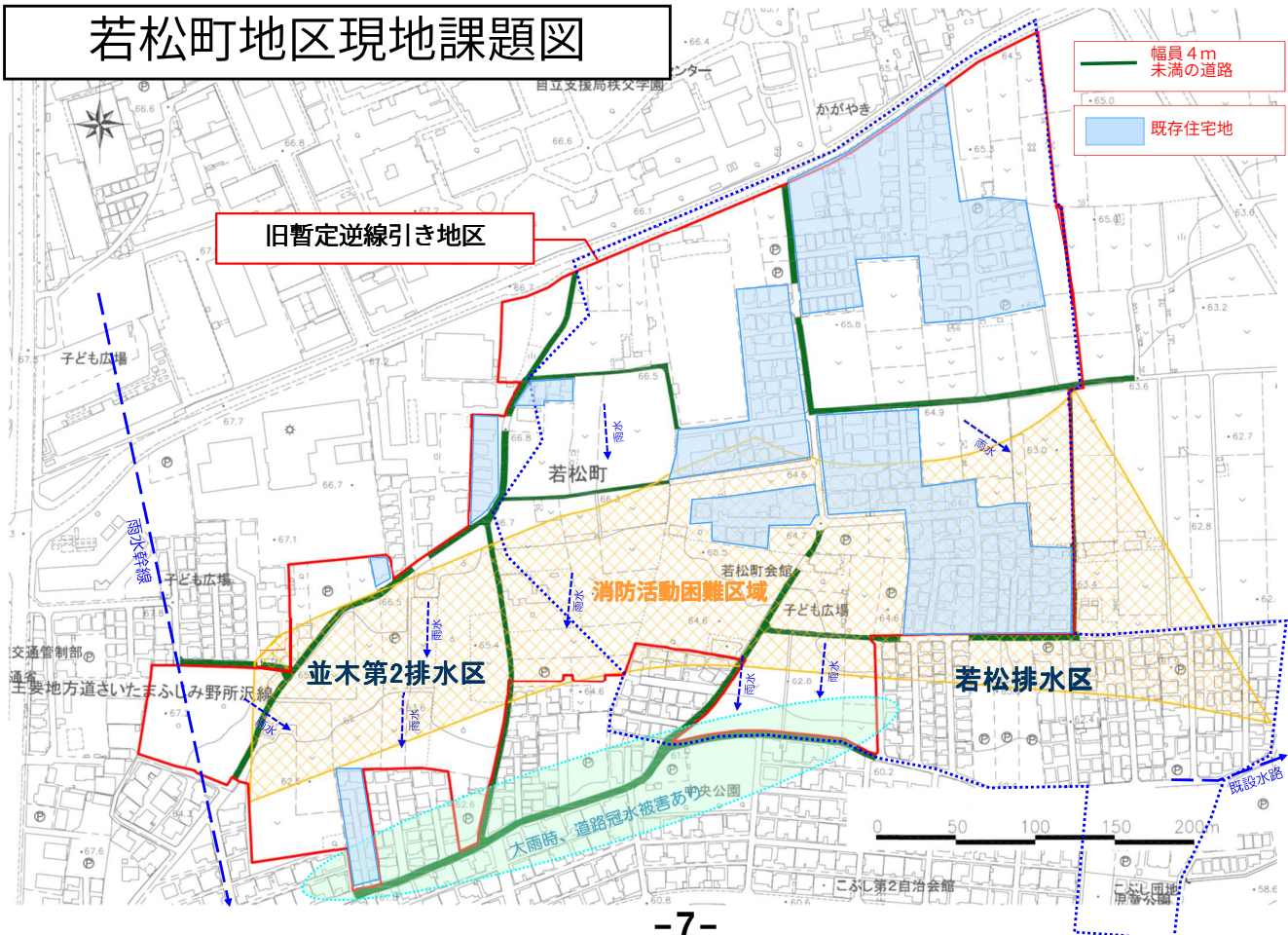
若松町地区既存主要道路図



-6-

2 若松町地区の現状、課題点

若松町地区現地課題図



-7-

3 まちづくりの方向性

①土地利用について

- ・まとまった農地及び空き地において、新たな住宅地整備を中心とする土地利用を考えていきます。
- ・既存住宅地は、道路整備などの先行投資がなされ、既に市街化しているため土地区画整理事業区域に含めないこととします。

②道路網の形成

- ・狭あい道路の拡幅、通学路の安全等を考慮した道路網を構築し、住環境の改善・向上を図ります
- ・道路幅員は6m、5m、4.2mを道路機能に応じて組み合わせます。

3 まちづくりの方向性

③雨水排水対策

- ・2方向の排水区域に対応した雨水排水管網とし、流末に地下調整池(上部を公園利用)を配置し道路冠水被害を軽減します。

④消防活動困難区域の解消

- ・②の道路網構築により、消防活動が困難な区域を解消します。

⑤旧暫定逆線引き地区の解消

- ・組合土地区画整理事業により、良好な街並みを整備し、市街化区域編入を図ります。

⑥付加価値の高い街並みの形成

- ・所沢市みどりの基本計画等に基づき、航空公園、カルチャーパークなどを意識した住宅地環境に配慮し、付加価値の高い街並みを誘導します。
(ゼロエネルギーハウス、無電柱化等)

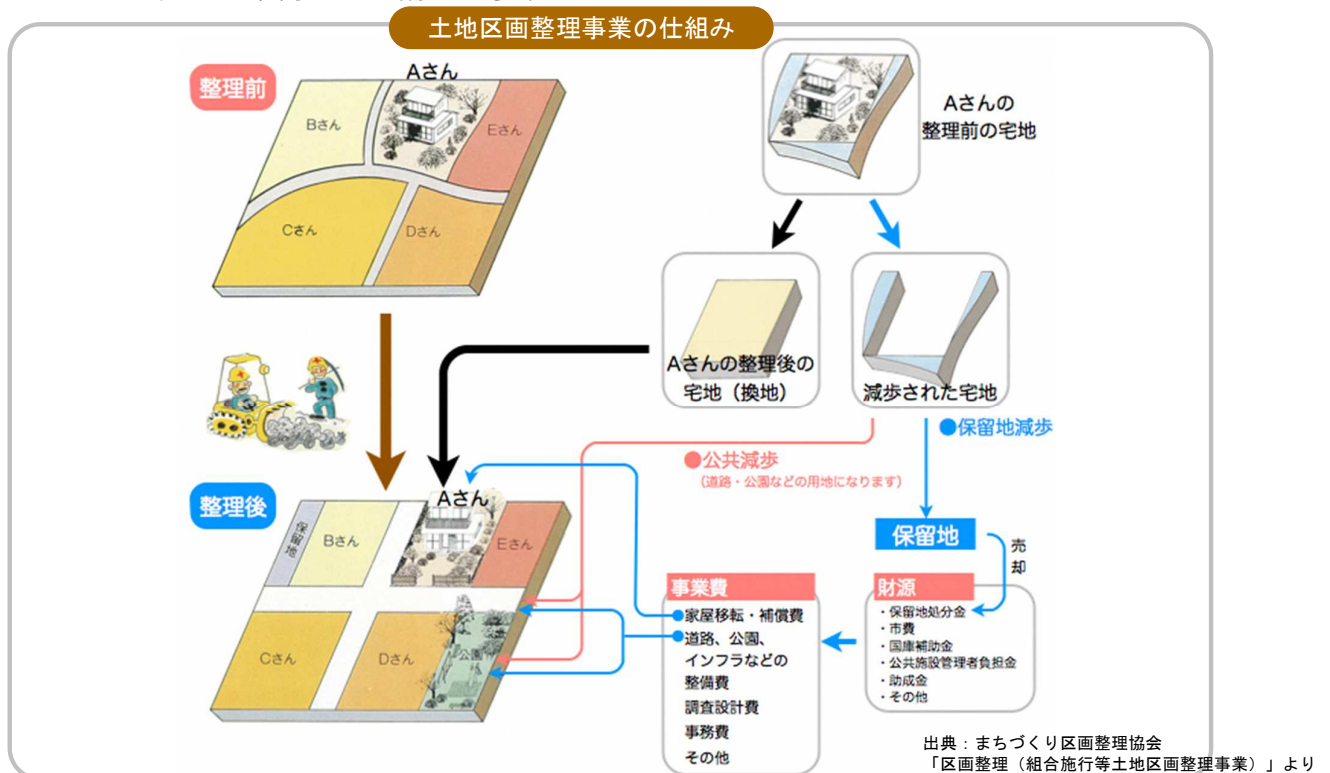
3 まちづくりの方向性



4 まちづくりの方向性を実現させるための方策

土地区画整理事業とは、

- ・整備を行う区域において、地権者みなさん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、健全な市街地を整備する事業です

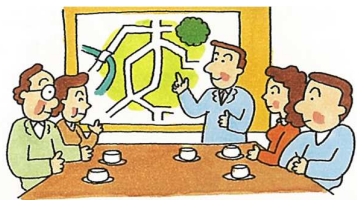


出典：まちづくり区画整理協会
「区画整理（組合施行等土地区画整理事業）」より

5 土地区画整理事業の流れ①

○組合が土地区画整理事業を施行する場合は、次のような手順ですすめられます。

1 基本構想の策定



まちの将来像を、区画整理によりどのように推進するかを地元の皆様の話し合いにより、計画します。

2 組合設立準備会の設立



地元の皆様と話し合いを行い、関係機関協議を経て、区画整理を行う区域の決定と基本計画を策定します。また、7名以上の発起人により準備会を組織して定款及び事業計画を策定し、権利者の3分の2以上の同意を得ます。

3 組合の設立



皆様の同意を得た定款及び事業計画により、組合の設立認可を受けて区画整理が始まります。

4 総会の開催・役員を選挙



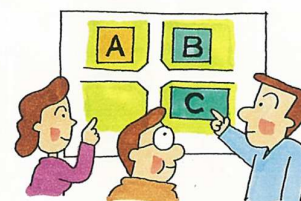
総会を開催して皆様の中から代表となる役員（理事・監事）の選出等を行います。

5 換地設計案の作成



新しく定められる土地の位置などの設計案を作成します。

6 仮換地の指定



将来、換地として定められる土地の位置、範囲を仮に指定します。

-12-

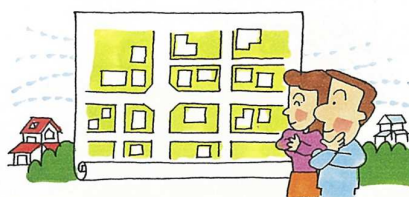
5 土地区画整理事業の流れ②

7 工事の実施



仮換地への建物移転や、道路などの工事をします。

8 町界・町名・地番の整理



新しいまちに合わせて町界、町名、地番を整理します。

9 換地計画の縦覧



換地を最終的に定めるため、その計画を皆様に説明します。

10 換地処分



換地計画に基づいて、皆様の換地や清算金が確定します。

11 土地・建物の登記



新しいまことに合わせて、登記簿を書き換えます。

12 清算金の徴収・交付/組合の解散



清算金の徴収・交付の手続きのあと組合を解散して事業は、完了します。

-13-

6 今後の活動について

既存住宅地について

既に、基盤整備され市街化している区域（既存住宅地）は土地区画整理事業区域から外し、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する予定です。

土地区画整理事業の実施により若松町地区全体の公共施設の充実をはかり、一体的な市街地として市街化区域へ編入する予定です。

6 今後の活動について

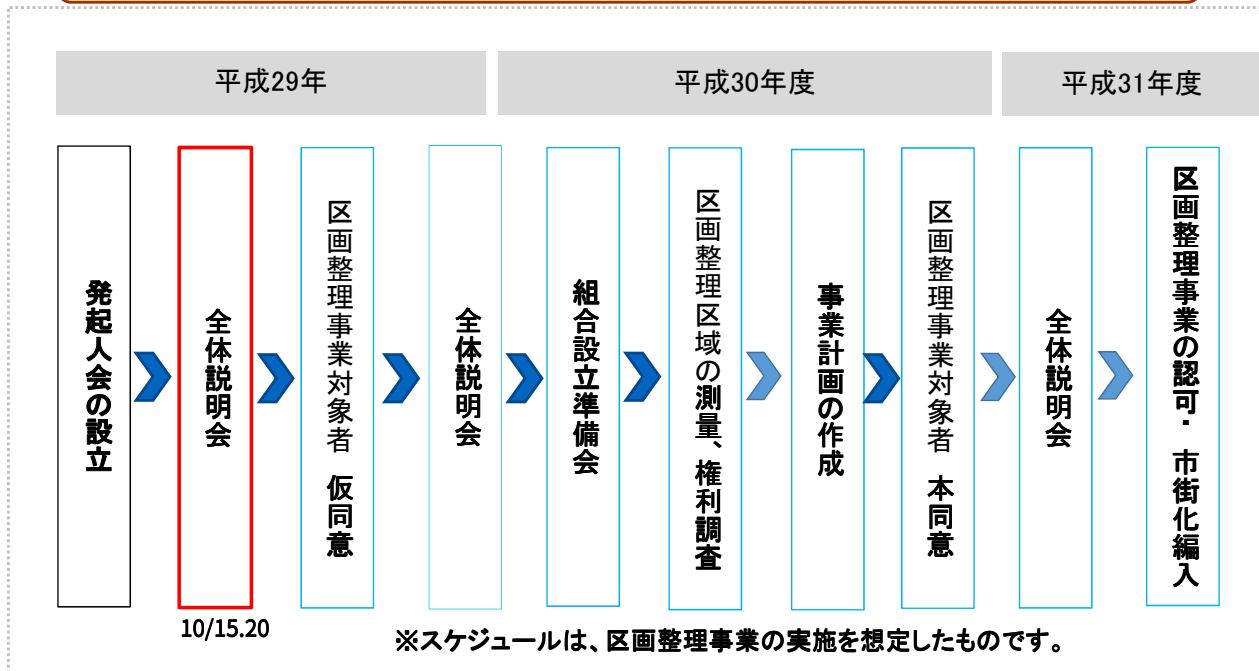
発起人会の発足について

土地区画整理事業の実施に向けての準備組織として「土地区画整理組合設立準備会」を立ち上げることとなります。

組合設立準備会の前身として、地権者の合意形成の先導者となる発起人会が平成29年9月12日に地権者7名により発足されました。

6 今後の活動について

想定スケジュール



-16-

ご清聴ありがとうございました



-17-