

所沢都市計画事業
下安松東土地地区画整理事業

事業計画書

第1回変更

令和6年10月8日

下安松東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) 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) 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	
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) 地区の性格並びに発展状況等	2
	ロ) 地区内人口及び人口密度	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) 上下水、ガス等供給処理施設の状況	3
	リ) 学校等文教施設	3
	ヌ) 工場の立地状況	3
	ル) 地 価	4
	(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	5
(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	7
イ) 都市計画との関連	7
ロ) 都市計画以外の主要公共施設の新設及び改良計画との関連	8
ハ) 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	12
イ) 電気	12
ロ) 上水道	12
ハ) 下水道	12
ニ) ガス	12
(8) 換地設計の方針	12
2 設 計 図	12
第4 事業施行期間	13
第5 資金計画書	
1 収 入	13
2 支 出	14
3 年度別歳入歳出資金計画表	15
第6 添付図面及び参考図書	
1 添 付 図	16
2 参 考 図 書	16

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 下安松東土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

下安松東土地区画整理組合（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JR武蔵野線東所沢駅と新秋津駅のほぼ中間、及び西武鉄道秋津駅より北東方向約2kmに位置し、地区中央にJR武蔵野線線路敷をまたぐ面積約8.5ha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。

所沢市大字下安松字刷下、中原、東京道南の各一部

(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、所沢市都市計画マスタープランにおいて、土地区画整理事業などによる都市基盤の整備を進めるものとされ、みどりと調和した良好な住環境の形成や保全を図る方針とされている。

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、周辺環境に配慮し、自然と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) 地区の性格並びに発展状況等

本地区は地区の大半が農地として利用されており、地区の一部に宅地が点在している状況である。

ロ) 地区内人口及び人口密度

令和4年4月現在、地区内には42人が居住し、人口密度は約4.9人/haとなっている。

ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用の現況は、次のとおりである。

区分	面積 (ha)	割合
公共用地	0.70	8.2%
宅地	0.19	2.2%
農地	6.63	77.3%
その他	1.06	12.3%
計	8.58	100.0%

ニ) 道路及び宅地の状況

地区北側の市道 1-973 号線（旧主要地方道 練馬・所沢線）を基幹として、接続する道路はいずれも幅員 4 m から 5 m 程度であるが、通過交通性がなく、地区内部においては、現況道路のほとんどが幅員 4 m 未満の狭隘道路となっている。

地区内の宅地利用は 3 % 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

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

本地区の JR 武蔵野線北側は標高約 56～59m に位置し、緩やかに北側に傾斜している。

JR 武蔵野線南側は、地区外に隣接する安松小学校（標高約 61m）を中心としそれぞれ南側に傾斜している。特に南側地区界部分については高低差 5m 程度の傾斜地が見られる。

ト) 用 排 水

本地区内に用排水路はない。

チ) 上下水、ガス等供給処理施設の状況

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

本地区内に該当施設はなく、地区外南側に所沢市立安松小学校がある。

ヌ) 工場の立地状況

本地区内に工場の立地はない。

ル) 地 価

本地区の地価は、平均 60,000 円/㎡ である。

(3) 設計の方針

イ) 土地利用計画

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

地区内将来人口は、約 680 人、人口密度約 80 人/ha を想定し、計画を行う。

ハ) 公共施設計画

①道路

本地区北側の市道 1-973 号線（旧主要地方道 練馬・所沢線）から地区内にアクセスする主要区画道路（幅員 6 m）を 1 系統配置するほか、既存跨線橋を含めた北側と南側を縦貫する 1 系統を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 ㎡以上の面積を確保し、誘致距離等を考慮して 2 ヶ所の街区公園を設ける。

ニ) 供給処理施設計画

排水施設については、公共下水道計画に基づき、雨水・汚水を分流方式により整備する。

① 雨水排水

雨水排水は、「所沢市下水道整備計画（雨水）」と整合を図り、各道路に雨水管を敷設し、調整池に集約した後、一級河川柳瀬川に放流する。

② 汚水排水

汚水排水は、「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、地区外の柳瀬川4号幹線に接続して、終末は荒川右岸流域下水道新河岸川水循環センターで処理し荒川へ放流する。

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	7,020.94	8.18	63	21,430.60	25.02	
		公 園				2,580.09	3.01	
		調整池				1,236.23	1.44	
合 計			7,020.94	8.18	63	25,246.92	29.47	
宅 地	民有地	畑	66,282.05	77.26	94	39,933.56	46.46	
		宅地	1,917.66	2.24	6			
		雑種地	6,824.82	7.95	27			
合 計			75,024.53	87.45	127	39,933.56	46.46	
保 留 地						20,617.18	24.07	
測 量 増 減			3,752.19	4.37				
総 計			85,797.66	100.00	190	85,797.66	100.00	

ロ) 減歩率計算表

整理前宅地地積 (台帳地積) (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'	公共共減歩率 p = P / A	公共・保留地合算減歩率 d = D / A
75,024.53	78,776.72	60,550.74	39,933.56	18,225.98	38,843.16	23.14	49.31

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地価額総額 (予想) V = A × a'	整理後宅地価額総額 (予想) V' = E × b'	宅地価格増加額 ΔV = V' - V	整理後1㎡当り予定価格 b'	保留地として取り得る最大限地積 R _{max} = ΔV / b'	保留地積 R	割合 R / R _{max}	摘要 a' 整理前単価 (円/㎡) 増進率 2.21
4,726,603	8,022,973	3,296,370	132,500	24,878.26	20,617.18	82.87	60,000

(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	15.1ha	令和5年10月6日	埼玉県告示第1125号		
地域地区	用途地域	第一種低層住居専用地域	10.0ha	令和5年10月6日	所沢市告示第484号	
		第一種住居地域	5.1ha	令和5年10月6日	所沢市告示第484号	
	防火地域及び準防火地域	準防火地域	15.8ha	令和5年10月6日	所沢市告示第485号	
	生産緑地地区	生産緑地地区		令和 年 月 日	所沢市告示第 号	
市街地開発事業	下安松東土地区画整理事業	8.5ha	令和5年10月6日	所沢市告示第486号		
地区計画	下安松地区地区計画	15.8ha	令和5年10月6日	所沢市告示第487号		

ロ) 都市計画以外の主要公共施設の新設及び改良計画との関連

本地区北側の市道 1-973 号線（旧主要地方道 練馬・所沢線）から地区内にアクセスする主要区画道路（幅員 6 m）を 1 系統配置するほか、既存跨線橋を含めた北側と南側を縦貫する 1 系統を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。

また、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 2 ヲ所の街区公園を設ける。

ハ) 公共施設別調書

① 総括表

区分	名称	形状・寸法			整備計画	備考
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
区画道路	区画道路6m	6.00	2,188.0	13,933.90	As舗装、L型側溝	道路用地含む
	区画道路5m	5.00	422.1	2,208.24	As舗装、L型側溝	道路用地含む
	区画道路4.0m～4.2m	4.0～4.2	1,233.9	5,288.46	As舗装、L型側溝	道路用地含む
	計		3,844.0	21,430.60		
調整池	調整池			1,236.23		
	計			1,236.23		
公園	公園			2,580.09		
	計			2,580.09		
合	計		3,844.0	25,246.92		

② 内訳表

区分	名称	形状・寸法			整備計画	備考
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
区画道路	区画道路6-1	6.00	97.8	595.95	As舗装、L型側溝	
	区画道路6-2	6.00	56.7	349.59	As舗装、L型側溝	
	区画道路6-3	6.00	151.8	823.79	As舗装、L型側溝	
	区画道路6-4	6.00	118.6	724.04	As舗装、L型側溝	
	区画道路6-5	6.00	555.1	4,093.93	As舗装、L型側溝	
	区画道路6-6	6.00	128.3	790.03	As舗装、L型側溝	
	区画道路6-7	6.00	64.8	397.77	As舗装、L型側溝	
	区画道路6-8	6.00	33.8	207.14	As舗装、L型側溝	
	区画道路6-9	6.00	25.5	166.81	As舗装、L型側溝	
	区画道路6-10	6.00	833.9	5,040.85	As舗装、L型側溝	
	区画道路6-11	6.00	108.1	657.76	As舗装、L型側溝	
	区画道路6-12	6.00	13.6	86.24	As舗装、L型側溝	
	区画道路 6計		2,188.0	13,933.90		
	区画道路5-1	5.00	45.9	238.65	As舗装、L型側溝	
	区画道路5-2	5.00	50.0	259.08	As舗装、L型側溝	
	区画道路5-3	4.8~6.0	15.1	90.68	As舗装、L型側溝	
	区画道路5-4	5.00	49.1	254.47	As舗装、L型側溝	
	区画道路5-5	5.00	35.3	189.16	As舗装、L型側溝	
	区画道路5-6	5.00	101.6	516.83	As舗装、L型側溝	
	区画道路5-7	5.00	68.4	358.87	As舗装、L型側溝	
	区画道路5-8	5.00	56.7	300.50	As舗装、L型側溝	
	区画道路 5計		422.1	2,208.24		

区分	名称	形状・寸法			整備計画	備考
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
区画道路	区画道路4.2-1	4.00~4.20	192.8	790.78	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-2	4.20	34.3	159.02	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-3	4.20	59.7	260.10	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-4	4.20	79.6	339.85	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-5	4.20	18.2	83.59	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-6	4.08~4.20	47.2	198.43	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-7	4.10	26.8	120.71	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-8	4.20	48.6	213.15	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-9	4.00~4.20	254.2	1,065.08	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-10	4.20	58.4	255.24	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-11	4.20	75.1	327.06	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-12	4.10~4.20	92.6	395.56	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-13	4.20	17.0	76.44	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-14	4.20	80.9	349.22	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-15-1	4.10	44.7	190.51	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-15-2	4.20	12.1	55.33	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-16	4.20	45.7	201.20	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-17	4.20	15.3	70.14	As舗装、L型側溝	
	区画道路4.2-18	4.20	30.7	137.05	As舗装、L型側溝	
区画道路 4.2計			1,233.9	5,288.46		
計			3,844.0	21,430.60		

区分	名 称	形状・寸法			整 備 計 画	備 考
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
調整池	調整池			1,236.23	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			1,236.23		
公園	1号公園			1,431.95	整地、ダスト舗装、外柵	
	2号公園			1,148.14	整地、ダスト舗装、外柵	
	計			2,580.09		
合 計			3,844.0	25,246.92		

(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

地区内の各戸が利用できるように、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に流入させた後、一級河川柳瀬川に放流する。

○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(株)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 5年10月 6日（組合設立認可公告の日）

至 令和11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	2,732,439	$20,617.18\text{m}^2 \times 132,500\text{円}/\text{m}^2 = 2,732,439\text{千円}$
市 助 成 金	378,921	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	422,483	地区外調整池分負担金
合 計	3,533,843	

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 等	区 画 道 路	m	3,844.0	343,969		
		調 整 池 整 備 費	m ²	3,816.3	958,259		
		公 園 整 備 費	m ²	2,580.1	54,475		
		計			1,356,703		
	移 転	建 物 移 転 費	戸		0		
		そ の 他 補 償 費	式	1	83,500		
		計			83,500		
	移 設	上 水 道 移 設 費	m	483.0	49,661		
		下 水 道 移 設 費	m	398.0	22,009		
		ガ ス 移 設 費	m	204.0	14,982		
		電 柱 移 設 費	本	18	18,000		
		計			104,652		
	合計				1,544,855		
	法 2 条 2 項 該 当 事 業 費	上水道		m	2,449.0	215,600	
		下 水 道	雨 水	m	2,739.0	270,586	
汚 水			m	2,346.0	113,296		
ガ ス		m	2,849.0	2,781			
計				602,263			
整 地 費		式	1	311,107			
付 帯 工 事 費		式	1	349,067			
工 事 雑 費		式	1	129,561			
調 査 設 計 費		式	1	367,490			
工 事 費 計			1	3,304,343			
損 失 補 償 費		式	1	28,800			
借 入 金 利 子		式	1	0			
事 務 費		式	1	200,700			
合 計			1	3,533,843			

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	計	摘 要
歳 出	工 事 費	196,721	776,408	1,861,646	336,895	119,625	13,048	3,304,343	
	補 償 費	0	14,400	0	14,400	0	0	28,800	
	利 子	0	0	0	0	0	0	0	
	事 務 費	25,805	33,340	33,340	33,840	35,306	39,069	200,700	
	計	222,526	824,148	1,894,986	385,135	154,931	52,117	3,533,843	
歳 入	保留地処分金	272,254	272,254	0	2,187,931	0	0	2,732,439	
	市 助 成 金	13,373	25,212	257,724	82,612	0	0	378,921	
	そ の 他	0	37,784	384,699	0	0	0	422,483	
	計	285,627	335,250	642,423	2,270,543	0	0	3,533,843	
差引過不足		63,101	△ 488,898	△ 1,252,563	1,885,408	△ 154,931	△ 52,117	0	
借 入 金		2	425,797	1,252,563	0	0	0		

第6 添付図及び参考図書

1 添付図

- (1) 位置図
- (2) 区域図
- (3) 設計図

2 参考図書

- (1) 定款
- (2) 現況図
 - イ) 土地利用及び建物用途別現況
 - ロ) 給排水・地下埋設物
 - ハ) 交通施設
- (3) 市街化予想図
- (4) 変更対照図

