

和光都市計画事業  
和光市駅北口土地地区画整理事業

事業計画書

(第2回変更)

埼玉県

和光市

凡例

上段(赤字) : 変更前(第1回変更)

下段 : 変更後(第2回変更)



## 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	1
（1）土地区画整理事業の目的	1
（2）施行地区内の土地の現況	2
（イ）地区の性格と発展状況	2
（ロ）地区内の人口及びその密度	2
（ハ）土地利用状況	2
（ニ）道路・公園及び宅地の状況	2
（ホ）建物の高度化の傾向	2
（ヘ）地勢	3
（ト）用排水	3
（チ）上水、ガス等供給処理施設	3
（リ）文教施設	3
（ヌ）工場の立地状況	3
（ル）地価	3
（3）設計の方針	3
（イ）土地利用計画	3
（ロ）人口計画	3

(ハ) 公共施設計画	4
(ニ) 供給処理施設の設計	4
(ホ) 公益施設の整備計画	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	6
(イ) 地域地区等の指定	6
(ロ) 道路計画	7
(ハ) 公園・緑地計画	7
(ニ) 水路及び排水施設の整備	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
(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	
1. 収入	14
2. 支出	15
3. 年度別歳入歳出資金計画表	17
第6 参考図書	
1. 市街化予想図	19

# 和光都市計画事業 和光市駅北口土地区画整理事業 事業計画

## 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

和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業

### 2. 施行者の名称

埼玉県和光市（法第3条第4項）

## 第2 施行地区

### 1. 施行地区の位置

本地区は、都心から北西方約20kmに位置する和光市の中心部にあり、従来からの中心市街地として東武東上線・東京メトロ有楽町線及び副都心線と和光市駅北口に位置し、南は東武東上線・東京メトロ有楽町線及び副都心線、西は県道新倉蕨線、東は和光都市計画事業中央第二谷中土地区画整理事業に囲まれた東西約0.5km、南北約0.4kmのほぼ長方形をし、東京外郭環状道路により東西に分断した約11.3haの地区である。

### 2. 施行地区位置図

別添図面のとおり。

### 3. 施行地区の区域

本地区の区域は、埼玉県和光市新倉一丁目、下新倉一丁目、二丁目の各一部である。

### 4. 施行地区区域図

別添図面のとおり。

## 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

和光市は、首都東京に隣接し、東武東上線や東京メトロ有楽町線及び副都心線の乗り入れや東京外郭環状道路及びインターチェン

ジの整備により、著しく発展している都市である。

本地区は、昭和45年に土地区画整理事業の区域決定がなされたまま未着手となっている『中央土地区画整理事業区域（約142ha）』の一部であり、かつ道路が狭小であり密集市街地、接道条件の悪い宅地などが多い。

よって本事業は、道路、公園等の公共施設の整備改善を行い、宅地の利用価値を増進させるとともに、駅南口と併せた中心市街地として、計画的な市街地形成、交通の円滑化、安全で快適な居住空間の確保など、災害に強い住み良いまちづくりを目的とする。

## (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、東武東上線・東京メトロ有楽町及び副都心線と和光市駅北口に隣接する立地条件から、住宅地として発展の傾向にあるが、道路が狭小であることや接道条件の悪い宅地もあり、また、駅周辺部では、商業地域に指定されているものの有効活用がされていない状況である。

### (ロ) 地区内の人口及びその密度

現在、地区の人口については次のとおりである。（平成19年12月現在）

・人口 1,094人 ・人口密度 97人/ha

### (ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用状況は、地区の約60%が既に建築用地として利用されており、その他は畑・駐車場等の低未利用地である。駅前周辺及び県道新倉蕨線沿道に商業施設が点在するほかは住居系の利用がほとんどである。

### (ニ) 道路・公園及び宅地の状況

本地区の道路は、県道新倉蕨線（W=12m）及び妙蓮寺通り（W=6m）が現況の主要な生活道路として機能しているが、その他は、大半が幅員6m未満の狭隘な道路である。地区内の公園は、東妙蓮寺児童遊園地が整備されている。宅地は、地区面積の約81%が民有地であり、その内訳は宅地が43%、畑が33%、その他が5%となっている。

### (ホ) 建物の高度化の傾向

本地区は、県道新倉蕨線沿道に商業系大型店舗が立地している以外は、住居系施設が大半を占めている。住居系施設は、戸建住宅・低層アパートがあるのみで、建築物の高層化は進んでいない。

(へ) 地勢

本地区は、北から南に傾斜しており、特に地区南東部で急激に傾斜している。

(ト) 用排水

本地区は、用排水路としての利用はされていない。

(チ) 上水、ガス等供給処理施設

上水道は地区内全宅地に、都市ガスは地区内一部宅地に供給されている。

雨水排水は、谷中川第15排水区に含まれている。また、汚水排水については、中央処理区新河岸第19処理分区に含まれている。

(リ) 文教施設

地区内には、保育園が3箇所存在しているが小中学校は存在しない。小学校は、地区外西側(約900m)にある北原小学校を利用し、中学校は、地区外南側(約700m)にある大和中学校を利用している。

(ヌ) 工場の立地状況

特になし。

(ル) 地価

本地区の地価の平均は、不動産鑑定評価等の結果により、平成19年9月時点で平均280,000円/㎡である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区の土地利用計画は、駅前広場周辺については商業系土地利用、駅近接地区については集合住宅、その他は戸建住宅の土地利用を図るものとする。

(ロ) 人口計画

本地区は、商業系、住居系の土地利用を主体とするため、人口密度を100人/haとし、約1,140人とする。

(ハ) 公共施設計画

本地区の道路は、交通広場へのアクセスと居住環境の確保に重点をおき、適正な交通分担が図れるよう、幹線街路、区画街路の段

階構成をとる。

幹線街路の3・4・6北口駅前線は、和光市駅北口へのアクセス道路として、都市計画決定されている幅員16mの半幅員を、本事業により整備を行う。

幹線街路の3・4・2宮本清水線は、市域の幹線として幅員18mで都市計画決定されている。東京外郭環状道路を横断する橋梁部は、本事業と別事業で整備を行う。

交通広場は、バス、タクシー等の公共交通の乗降スペースを設け、4,500㎡を計画し、別事業により整備する。

区画街路は、幅員18m～4mで構成し、地区内の生活道路及び商業サービス道路として、利便性を考慮し配置する。

公園・緑地は、街区公園を4箇所、緑地を2箇所設置する。街区公園の位置は、誘致距離を考慮し、適宜配置する。

## (二) 供給処理施設の設計

上水道は、既設の管渠については道路計画に合わせて移設し、増設分は法第2条第2項該当事業として、土地区画整理事業計画における道路計画に基づき配水小管等の布設を行う。

電気・電話等は、現況施設を道路計画に合わせて移設し、増設分は各事業者が整備する。

下水道の汚水・雨水処理施設は、上位計画と整合を図り、道路計画に合わせて移設し、雨水処理施設の増設分は法第2条第2項該当事業として、土地区画整理事業計画における道路計画に基づき新設する。なお、雨水流出抑制や自然環境に配慮して、浸透トレンチ、浸透枘等の設置を計画する。汚水処理施設は別事業で、土地区画整理事業計画における道路計画に基づき新設する。

## (ホ) 公益施設の整備計画

学校は、本地区を含む近隣住区において充足されているので新設はしない。

(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 (㎡)	割 合 %	筆 数	地積 (㎡)	割 合 %	
公 共 用 地	地 所 有 公 共 団 体 地	道 路	16,993.99	15.03	147	33,844.07	29.92	駅前交通広場含む
		公 園	995.00	0.88	2	3,450.00	3.05	
		水 路	644.50	0.57	4			
		緑 地				211.27	0.19	
	合 計		18,633.49	16.48	153	37,505.34	33.16	
宅 地	民 有 地	畑	36,807.08	32.54	99	73,999.07	65.43	
		宅 地	49,044.54	43.35	295			
		山林	428.00	0.38	1			
		墓地	76.00	0.06	1			
		用悪水路	6.48	0.01	1			
		公衆用道路	1,594.24	1.41	27			
		雑種地	3,400.32	3.01	26			
		鉄道用地	6.66	0.01	1			
	小 計		91,363.32	80.77	451			
	公 有 地	市有地	790.18	0.70	4			
小 計		790.18	0.70	4				
合 計		92,153.50	81.47	455	73,999.07	65.43		
保 留 地						1,600.00	1.41	
測 量 増 減			2,317.42	2.05				
総 計			113,104.41	100.00	608	113,104.41	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 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
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
92,153.50	94,470.92	75,599.07	73,999.07	18,871.85	20,471.85	19.98	21.67

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額	整理後宅地 価格総額	宅地価格総額 の増加額	整理後1平方 メートル当たり 予定価格	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/㎡	㎡	㎡	%	(整理前単価) 円/㎡
26,451,857	27,593,661	1,141,804	365,000	3,128.23	1,600.00	51.15	280,000

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 地域地区等の指定

事項		面積(ha)	割合(%)	決定年月日	備考
市街化区域		11.3	100.0	昭和45年8月25日	埼玉県告示 第981号
用途 地域	第一種中高層 住居専用地域	7.7	68.2	平成7年12月22日	埼玉県告示 第1739号
	第一種住居地域	1.8	15.9	平成7年12月22日	埼玉県告示 第1739号
	商業地域	1.8	15.9	平成7年12月22日	埼玉県告示 第1739号
中央土地区画整理事業区域		142.0		昭和45年12月25日	埼玉県告示 第1544号
都市 施設	3・4・2 宮本清水線	幅員 18.0m 延長 203.2m		昭和47年4月25日	埼玉県告示 第698号
	3・4・6 北口駅前線	幅員 16.0m 延長 248.5m		昭和47年4月25日	埼玉県告示 第698号
	和光市駅北口 駅前交通広場	面積 4,500㎡		昭和47年4月25日	埼玉県告示 第698号

(ロ) 道路計画

本地区の都市計画街路は、東西に3・4・2宮本清水線(W=18.0m)、南北に3・4・6北口駅前線(W=16.0m)、和光市駅北口に和光市駅北口駅前交通広場(A=4,500㎡)を計画し、安全で円滑な交通処理並びに沿道環境の保全を図るよう「公共施設別調書」を基準として本事業又は別事業により築造する。

区画街路については、地区内の土地利用計画に合わせて幅員18m～4mとし、「公共施設別調書」を基準として整備する。

(ハ) 公園・緑地計画

公園・緑地は街区公園4箇所、緑地2箇所を整備し、休養施設、植栽等は別事業により設置する。

(ニ) 水路及び排水施設の整備

雨水排水施設は、地区内の地形を考慮してその系統を整え、計画道路に設けるLU形側溝、管渠により集水し、流下させる。  
なお、雨水流出量抑制のために、浸透トレンチ、浸透枡等の設置を計画する。

(ホ) 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要		
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)				
路 街	幹線街路	3・4・2 宮本清水線	◇	18.0	203.2	3,616.49	アスファルト舗装 LU形側溝 歩道部透水性アスファルト舗装 (4.5-9.0-4.5)	埼玉県告示698号 昭和47年4月25日	
		3・4・6 北口駅前線	◇	16.0	248.5	3,679.66	アスファルト舗装 LU形側溝 歩道部透水性アスファルト舗装 (3.0-10.0-3.0)	地区内幅員 8 m 埼玉県告示698号 昭和47年4月25日	
		和光市駅北口 駅前交通広場	◇			4,500.01		埼玉県告示698号、別途整備 昭和47年4月25日	
	幹線街路計				451.7	11,796.16			
	区 画 街 路	区18-1号線			18.0	24.7	497.06	アスファルト舗装 LU形側溝 歩道部透水性アスファルト舗装 (4.0-10.0-4.0)	
		小 計				24.7	497.06		
		区15-1号線			15.0	93.9	1,459.29	アスファルト舗装 LU形側溝 歩道部透水性アスファルト舗装 (2.5-10.0-2.5)	
		小 計				93.9	1,459.29		
		区12-1号線			12.0	137.9	1,815.60	アスファルト舗装 LU形側溝 歩道部透水性アスファルト舗装 (2.5-7.0-2.5)	
		区12-2号線			12.0	168.5	2,034.37	〃	
		区12-3号線			12.0	117.7	1,436.40	〃	
		小 計				424.1	5,286.37		

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
街 区 画 街 路	区8-1号線	8.0	197.3	1,604.75	アスファルト舗装 LU形側溝	
	区8-2号線	8.0	94.5	761.18	〃	
	小計		291.8	2,365.93		
	区7-1号線	7.0	115.9	210.78	アスファルト舗装 LU形側溝 (2.0-5.0)	地区内幅員2m
	小計		115.9	210.78		
	区6-1号線	6.0	34.0	213.28	アスファルト舗装 LU形側溝	
	区6-2号線	6.0	253.6	1,545.36	〃	
	区6-5号線	6.0	50.8	30.52	アスファルト舗装 LU形側溝 (2.0-4.0)	地区内幅員0.2~0.8m
	区6-6号線	6.0	68.2	416.51	アスファルト舗装 LU形側溝	
	区6-7号線	6.0	40.7	253.14	〃	
	区6-8号線	6.0	183.5	1,112.11	〃	
	区6-9号線	6.0	8.8	54.13	〃	
	区6-11号線	6.0	158.1	666.03	〃	

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
路 街 区 画 街 路	区6-12号線	6.0	53.7	331.44	アスファルト舗装 LU形側溝	
	区6-13号線	6.0	118.7	721.30	〃	
	区6-14号線	6.0	97.1	577.11	〃	
	区6-17号線	6.0	160.4	969.79	〃	
	区6-18号線	6.0	70.4	431.11	〃	
	区6-19号線	6.0	130.8	792.19	〃	
	区6-20号線	6.0	46.7	285.04	〃	
	小計		1,475.5	8,399.06		
	区5-1号線	5.0	149.4	761.70	アスファルト舗装 LU形側溝	
	区5-2号線	5.0	54.9	274.72	〃	
	小計		204.3	1,036.42		
	区4.8-1号線	4.8	94.3	457.17	アスファルト舗装 LU形側溝	
	区4.8-2号線	4.8	43.3	216.25	〃	
	区4.8-3号線	4.8	122.7	603.56	〃	
	区4.8-4号線	4.8	94.6	364.27	〃	一部別途整備
	小計		354.9	1,641.25		

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要	
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)			
街	区画街路	区4.2-1号線	4.2	38.7	171.13	アスファルト舗装 LU形側溝	
		小計		38.7	171.13		
		区4.1-1号線	4.1	50.6	211.86	アスファルト舗装 LU形側溝	
		小計		50.6	211.86		
		区4-1号線	4.0	24.4	168.31	アスファルト舗装 LU形側溝	
		区4-2号線	4.0	3.5	14.18	〃	
		小計		27.9	182.49		
	区画街路計			3,102.3	21,461.64		
	特殊街路	特4-1号線	4.0	25.0	100.00	透水性アスファルト舗装 LU形側溝	歩行者専用道路
		特4-2号線	4.0	30.1	144.89	〃	〃
		特4-3号線	4.0	33.8	135.02	〃	〃
		小計		88.9	379.91		
		特1.7-1号線		51.4	78.13	透水性アスファルト舗装	
		小計		51.4	78.13		
特1-1号線			134.6	128.23	透水性アスファルト舗装		
小計			134.6	128.23			
特殊街路計			274.9	586.27			
街路計			3,828.9	33,844.07			

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
公園	1号街区公園			910.78	整地・外柵の整備、その他は別途整備	
	2号街区公園			1,263.63	〃	
	3号街区公園			720.00	〃	
	4号街区公園			555.59	〃	
	公園計			3,450.00		
緑地	1号緑地			69.99	整地の整備	
	2号緑地			141.28	整地・外柵の整備、その他は別途整備	
	緑地計			211.27		
合計				37,505.34		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

上水道は、本事業により全ての宅地に供給できるよう整備を行う。

下水道は、和光市公共下水道計画と整合を図り、雨水は当事業、汚水は別事業で整備する。

ガスは、事業者との協議により全ての宅地に供給できるよう整備を行う。

(8) 換地設計の方針

地区の換地設計は、条例において規定する従前の地積を基準とし、換地の位置は、原則として従前の宅地の相隣関係及び土地利用を考慮して原位置付近に定めるものとする。

ただし、この事業の施行により新たな公共施設及びその他特別の事情により原位置付近に換地を定めることができないときは、従前の宅地の照応する他の位置に定めるものとする。

2. 設計図

別添図面のとおり。

第4 事業施行期間

自 平成20年12月16日

平成35年 3月31日

至 令和12年 3月31日

第5 資金計画

1. 収入

区 分	金 額 ( 千 円 )	摘 要
国庫補助金	8,502,000 7,017,000	8,502,000千円 4,641,000千円 ————— 3,861,000千円 交付金7,017,000千円 (国費3,520,872千円、県費278,055千円、市費3,218,073千円)
保留地処分金	584,000	1,600㎡×365,000円/㎡
市単独費	1,877,000 6,282,000	
合 計	10,963,000 13,883,000	

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	道 路 築 造 費	幹 線 街 路	m	451.7	96,000 187,000	街築、舗装、安全施設、排水施設等	
			区 画 街 路	m	3,102.3	497,000 1,120,000		〃
			特 殊 街 路	m	274.9	11,000 20,000		
		公 園 緑 地 施 設 費	m <sup>2</sup>	3,661.3	12,000 40,000	整地・外柵の整備、その他は別途整備		
		計			616,000 1,367,000			
	移 転	建 物 移 転 費	戸	190	7,390,000 8,100,000	工作物補償費含む		
			計		7,390,000 8,100,000			
	移 設	電 柱 移 設 費 ガ ス 移 設 費 上 水 道 移 設 費 下 水 道 ( 雨 水 ) 移 設 費 下 水 道 ( 汚 水 ) 移 設 費 計	本	166	125,000			
			m	819	51,000			
			m	886	35,000			
			m	324	118,000			
			m	680	13,000			
						342,000		

事 項		単 位	事業量	事業費 (千円)	摘 要
法 第 2 条 第 2 項 該 当 事 業 費	上 水 道	m	2,900	224,000	消火栓、防火水槽整備費含む
	下 水 道 ( 雨 水 )	m	550	228,000	
	下 水 道 ( 汚 水 )	m	—	—	別事業
	ガ ス 式		1	20,000	
	計			472,000	
整 地 費	式	1	243,000 480,000	整地、擁壁等の整備費	
工 事 雑 費	式	1	332,000	仮設道路、維持補修費等	
調 査 設 計 費	式	1	738,000 903,000	測量調査、工事設計、換地設計、その他調査費	
工 事 費 計			10,133,000 11,996,000		
損 失 補 償 費	式	1	70,000 390,000	調査、測量、その他仮換地指定に伴う補償費	
計			70,000 390,000		
事 務 費	式	1	760,000 1,497,000	事務運営費、事務所建築費、諸会議費、備品、その他雑費	
合 計			10,963,000 13,883,000		

3. 年度別歳入歳出資金計画表

単位：千円

区 分		平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度 令和元年度	平成32年度 令和2年度
歳 出	工 事 費	2,046	17,955	24,074	39,594	43,932	140,766	1,080,000	1,391,000	1,565,000	1,848,000	1,699,000	1,323,000	907,000
	補 償 費	0	18,033	24,386	39,820	40,622	54,697	180,875	663,579	435,707	959,493	715,400	483,879	565,938
	事 務 費	39,941	41,807	39,437	37,220	45,504	45,000	45,000	45,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000
	計	41,987	59,762	63,511	76,814	89,436	185,766	1,132,000	1,446,000	1,648,000	1,931,000	1,782,000	1,403,000	981,000
歳 入	国庫補助金 (交付金)	0	0	0	0	10,000	15,000	10,000	39,500	0	72,000	154,078	80,000	60,080
	市単独費	41,987	59,762	63,511	76,814	83,345	116,621	247,826	727,752	559,377	1,017,521	689,220	536,279	646,563
	保留地処分金	0	0	0	0	0	0	0	40,000	62,000	125,000	113,000	94,000	110,000
	計	41,987	59,762	63,511	76,814	89,436	185,766	1,132,000	1,446,000	1,648,000	1,931,000	1,782,000	1,403,000	981,000
差し引き過不足		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



第6 参考図書

1. 市街化予想図

2. 変更対照図

