

和光都市計画事業
和光北インター東部地区土地区画整理事業

事業計画書
(第二回変更)

組合設立認可公告 令和5年10月 6日

第一回変更認可公告 令和6年 7月23日

第二回変更認可公告 令和7年 3月14日

和光北インター東部地区土地区画整理組合

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	2
(ホ) 建物の高度化の傾向	2
(ヘ) 地勢	3
(ト) 用排水	3
(チ) 上下水道、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	9
(イ) 電気・通信	9
(ロ) 上水道	9
(ハ) 下水道	9
(ニ) ガス	9
(8) 換地設計の方針	9
2 設計図	9
 第4 事業施行期間	9
 第5 資金計画書	10
1 収 入	10
2 支 出	11
3 年度別歳入歳出資金計画表	12
 第6 参考図書	13

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 和光北インター東部地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

和光北インター東部地区土地区画整理組合（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、都心から北西に約 20km 圏の和光市の北部にあり、東京メトロ有楽町線・副都心線・東武東上線和光市駅の北東方約 1.5km、都営地下鉄三田線西高島平駅の西方約 1.5km に位置している、東西約 1,200m、南北約 650m、面積約 38.1ha の地区である。

東京外環自動車道和光北インターチェンジまでは西に約 400m、東京都内までは東に約 1.0km の位置にある。

北方約 400m には一級河川荒川及び新河岸川が東西方向に流れている。

令和 2 年 3 月に都市計画決定された 3・2・13 号志木和光線（国道 254 号和光バイパス）が地区を横貫しており、隣接している和光北インター地域土地区画整理事業により、本地区西端まで一部整備済みである。

(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。

和光市新倉二丁目、新倉三丁目、新倉四丁目、新倉七丁目、新倉八丁目、下新倉五丁目及び下新倉六丁目の各一部

(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、東京外環自動車道と和光北インターチェンジと国道 298 号、国道 254 号と和光富士見バイパス、主要地方道と和光インター線が整備され、さらに都市計画決定された 3・2・13 号志木和光線（国道 254 号と和光バイパス）が整備予定となっており、広域交通の結節点に隣接し、第五次和光市総合振興計画で、「交通の利便性を生かした産業拠点の創出」として位置付けられている区域である。

本事業は、計画的な整備によりこれらの広域交通インフラを有効に活かし、新たな産業拠点として都市的土地利用を図り、既存住宅地との住み分けにより健全な市街地形成を行うことを目的とする。

(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、古くから水田が広がる農耕地帯であったが、主要地方道と和光インター線の設置から東京外環自動車道（和光北インターチェンジ）、国道 298 号、国道 254 号と和光富士見バイパスという広域道路の整備が順次に進み、農業地域より広域交通の要衝という特性が強くなっている。

(ロ) 地区内の人口及びその密度

本地区内の人口は、197 人（68 世帯）、人口密度は 5.2 人／ha である。

(ハ) 土地利用状況

公共用地	14.87%
宅地	19.65%
農地	36.79%
その他	28.69%
合計	100.00%

(ニ) 街路及び宅地の状況

地区に隣接して広域幹線道路である東京外環自動車道（和光北インターチェンジ）、国道 298 号、国道 254 号と和光富士見バイパスがあり、地区内の幹線道路である主要地方道と和光インター線があるほか、西側地区界沿いに竹の下通り（市道 269 号）、東側地区界沿いに金泉寺通り（市道 376 号）がある。地区内は、西側に未整備の道路を残すものの、幅員 4m 以上の整備済みの道路が中心である。

宅地は、竹の下通りと市道 273 号、金泉寺通り沿いに住宅が連担し、主要地方道と和光インター線沿いには、コンビニエンスストアや交番、埼玉県立和光高等学校が立地し、比較的道路付けの良い地区内の土地の多くは、病院や工場、資材置場、駐車場等として利用されている。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内の既存建物として、和光病院が 7 階建て、埼玉県立和光高等学校が 5 階建てであ

るが、そのほか工場や倉庫、テニスコート等、建物としての高度化の傾向はない。

(へ) 地勢

本地区は、北方及び東方にゆるやかに傾斜しており、標高約 9m～5m と高低差が少なく、概ね平坦な地形である。

荒川低地に位置する本地区の地質は、沖積層とローム層が複雑に入り組み、比較的良好的な地質と軟弱な地質が入り組んだ土質構成となっている。

(ト) 用排水

本地区の農地は、現在客土されほぼ全域田から畑となっていることから、公図上の水路の多くは道路となっており、現在水路の態を成しているのは、地区西側及び主要地方道と和光インター線北側の一部の排水路のみである。

(チ) 上下水道、ガス等供給処理施設

供給処理施設としては、上水道・電気・電話等が新倉四丁目及び新倉八丁目の一部を除く道路沿いの各戸に供給されている。下水道は既存の住居系市街化区域に面する道路、下新倉五丁目の一部を除く道路及び新倉交番前の主要地方道と和光インター線に埋設されている。ガスは一部の区域で都市ガスが利用されている。また、水道道路（主要地方道と和光インター線）には東京都水道局の大型送水管が埋設されている。

(リ) 学校等文教施設

本地区には文教施設として埼玉県立和光高等学校が地区のほぼ中央にある。また、東側地区界沿いに和光市立下新倉小学校がある。

(ヌ) 工場の立地状況

地区北部の大野前通り（市道 405 号）沿いに鋼板加工工場が、埼玉県立和光高等学校東側に精密機器、板金加工、車体造形等の工場がある。また、地区東側に JR 東日本の高圧線の鉄塔が 2 基あり、地区南北方向にその高圧線下地がある。

(ル) 地価

本地区の地価は、平均 95,300 円/㎡である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

東京外環自動車道和光北インターチェンジと国道 298 号、国道 254 号和光富士見バイパス、都市計画決定された 3・2・13 号志木和光線（国道 254 号和光バイパス）という広域交通の結節点にあり、第五次和光市総合振興計画で、「交通の利便性を生かした産業拠点の創出」として位置付けられている本地区は、これらの広域交通インフラを有効に活かした流通・工業など産業の拠点（新産業・物流ゾーン）として、また、混在する土地利用を整序し、都市的土地利用を図る計画とする。

(ロ) 人口計画

地区内の既存人口の範囲とし、新たな人口は計画しないものとする。

(ハ) 公共施設計画

・道路

区画道路を、幹線道路である 3・2・13 号志木和光線（国道 254 号和光バイパス）、3・4・4 号諏訪越四ツ木線（主要地方道和光インター線）に接続して、土地利用機能を充分発揮できるよう計画配置する。産業区域の区画幹線は主要部分を幅員 10.5m、その他 8m として計画する。また、住居区域の区画道路は、6m として計画する。埼玉県立和光高等学校及び和光市立下新倉小学校の周辺の道路には、登下校の安全を考慮し、歩道を計画配置する。

・公園

地区面積の 3 % 以上、計画人口の 1 人あたり 3 m² 以上の面積を確保し、午王山の斜面緑地に隣接して 1 箇所、和光市立下新倉小学校に近接して 1 箇所、地区外住宅地への緩衝機能等を考慮し、計 7 箇所配置する。和光市立下新倉小学校に近接する公園は地下式調整池を兼用させるものとする。

(ニ) 供給処理施設計画

・雨水排水

地区内の雨水排水は、和光市公共下水道事業計画に準じて整備する。雨水は側溝で受けた後、管渠を経由し調整池（一部地下式）に貯留させる。地区西側は、1 号調整池及び 2 号調整池から既存放流路を経由し、新河岸川へ放流する。東側は 3 号調整池から放流路を経由して、白子川へ流下させる。調整池は、既存宅地と既存舗装道路を除く開発面積に対して算定された雨水流出増を抑制するために設置する。

・污水排水

地区内の污水排水は、和光市公共下水道事業計画に準じて整備する。計画する道路内の管渠を経由し、新河岸第 19 処理分区東部第 2 分区ルートで、荒川右岸流域下水道の終末処理場で下水処理を行い、新河岸側川に放流する。

・上水道

上水道は、各道路整備と合わせて本事業で整備する。

・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

公益施設の新設計画はない。

(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(㎡)	%	筆数	地 積(㎡)	%	
公 共 用 地	所 有 地	道 路	51,181.98	13.45	347	94,968.74	24.88	
		水 路	5,409.42	1.42	16	311.61	0.08	
		公 園	0.00	0.00	0	11,827.00	3.11	
		調 整 池	0.00	0.00	0	13,574.56	3.57	
		計	56,591.40	14.87	363	120,411.91	31.63	
	合 計		56,591.40	14.87	363	120,411.91	31.63	
	宅 地	民 有 地	公衆用道路	18.59	0.00	2	222,663.40	58.49
田			119,841.68	31.48	277			
畑			39,635.59	10.41	94			
山林			284.00	0.07	1			
宅地			34,637.90	9.10	106			
雜種地			87,768.54	23.06	195			
計			282,186.30	74.13	675			
公 有 地		溜池	49.00	0.01	1			
		学校用地	32,951.00	8.66	4			
		田	1,374.00	0.36	3			
		宅地	375.79	0.10	1			
		水道用地	50.00	0.01	1			
		計	34,799.79	9.14	10			
合 計		316,986.09	83.27	685	222,663.40	58.49		
保 留 地						37,587.68	9.87	
測 量 増 減			7,085.50	1.86				
総 計			380,662.99	100.00	1,048	380,662.99	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 えたもの) (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 (B-C)/B×100	公共・保留地 合算減歩率 (B-D)/B×100
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
316,986.09	324,071.59	260,251.08	222,663.40	63,820.51	101,408.19	19.69	31.29

(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 (整理前価格)
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	円/m ²
30,884,023	41,900,424	11,016,401	161,000	68,425	37,587.68	54.93	95,300

(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			告示年月日 告示番号	土地区画整理事業 計画地区との関連	備考
区 分	種 別	名 称			
区域区分	市街化 区域	和光都市計画	令和 5 年 10 月 6 日 埼玉県告示	38.1ha（事業面積）	
地域地区	用途地域	工業専用地域、工業地域、準工業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域	令和 5 年 10 月 6 日 和光市告示	建蔽率 60%、容積率 200%	
	防火・準 防火地域	準防火地域	令和 5 年 10 月 6 日 和光市告示	一定の建築物の準耐火構造化による、市街地火災の危険防除	
	高度地区	25m高度地区	令和 5 年 10 月 6 日 和光市告示	一定の高さ制限による、住環境の維持	
	生産緑地 地区	和光市生産緑地地区	令和 5 年 10 月 6 日 和光市告示	一定の行為制限による、農業との調和と環境の保全	
市街地 開発事業	土地区画 整理事業	和光北インター東部地区 土地区画整理事業	令和 5 年 10 月 6 日 和光市告示	38.1ha（事業面積）	
地区計画等	地区計画	和光北インター東部地区 地区計画	令和 6 年 7 月 23 日 和光市告示	建築物等の用途等の規制による、土地利用の誘導と保全	
都市施設	都市計画 道路	3・2・13 号 志木和光線 (国道 254 号和光バイパス)	令和 2 年 3 月 6 日 埼玉県告示	W=36m、L=1096m (事業地区内)	
		3・4・4 号 諏訪越四ツ木線 (主要地方道 and 和光インター線)	令和 2 年 3 月 6 日 埼玉県告示	W=16m、L=273m (事業地区内)	
	公共 下水道	和光公共下水道	令和 5 年 10 月 6 日 和光市告示	38.1ha（事業面積）	

(ロ) 道路配置及び計画

区画道路を、幹線道路である 3・2・13 号志木和光線（国道 254 号和光バイパス）、3・4・4 号諏訪越四ツ木線（主要地方道 and 和光インター線）に接続して、土地利用機能を充分発揮できるよう計画配置する。産業区域の区画道路は、幅員 8m 以上、住居区域の区画道路は、6m として計画する。

(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 人あたり 3 m² 以上の面積を確保し、誘致距離、緩衝機能等を考慮し 7 箇所配置する。

(ニ) 排水計画

排水方式は分流式とし、和光市公共下水道事業計画に準拠して雨水及び汚水を処理し、地区内の完備を図る。

(ホ) 公共施設別調書

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	幹線道路	3・2・13号志木和光線 (国道254号和光バイパス)	36.00	1,095.71	39,303.35	As舗装、側溝 10.0m-16.0m-10.0m	
		3・4・4号諏訪越四ツ木線 (主要地方道和光インター線)	16.00	273.42	4,562.54	As舗装、側溝 3.5m-9.0m-3.5m	
		小 計	－	1,369.13	43,865.89		
	区画道路	区画道路15.0	15.00	87.73	1,293.42	As舗装、側溝 2.5m-10.0m-2.5m	道路用地含む
		区画道路13.5	13.50	14.11	417.50	As舗装、側溝 2.5m-11.0m	
		区画道路12.6	12.60	391.57	5,617.48	As舗装、側溝 2.3m-8.0m-2.3m	
		区画道路10.5	13.50	14.11	417.50	As舗装、側溝 2.5m-8.0m	道路用地含む
		区画道路9.5	9.50	775.06	7,729.34	As舗装、側溝 2.5m-7.0m	
		区画道路8.0	8.00	2,418.28	19,938.75	As舗装、側溝 2.5m-5.5m、8.0m	
		区画道路7.0	7.00	89.38	851.69	As舗装、側溝	道路用地含む
		区画道路6.0	6.00	1,024.82	6,244.81	As舗装、側溝	ごみ集積所 用地含む
		区画道路5.5	5.50 ～7.00	20.93	130.69	As舗装、側溝	
		区画道路5.0	5.00	123.89	598.04	As舗装、側溝	ごみ集積所 用地含む
		区画道路4.5		210.51	1,200.53	As舗装、側溝	道路用地含む
		小 計	－	5,665.96	49,544.15		
	特殊道路	特殊道路4.0	4.00	322.19	1,288.70	As舗装、側溝	
		小 計	－	322.19	1,288.70		
		計	－	7,357.28	94,698.74		
調整池	調整池	－	－	13,574.56			
	計	－	－	13,574.56			
公園	公園	－	－	11,827.00			
	計	－	－	11,827.00			
水路	水路	－	－	311.61			
	計	－	－	311.61			
合 計		－	－	120,411.91			

(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、新設は事業者が行う。撤去、移設の費用は組合が一部負担し、新設費用は事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。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、放流路を経由して、それぞれ新河岸川、白子川に放流する。

・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

東京ガス株式会社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、将来の土地利用実現のため、組合員の申出により換地を定めることが出来るものとし、保留地は集約して定めることが出来るものとする。

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（組合設立認可の公告の日）

至 令和16年3月31日

第5 資金計画書

1 収入

区分	金額(千円)	摘要
社会資本整備 総合交付金	3,100,000	都市再生区画整理事業補助 1/3 補助率1/2
市補助金	3,542,000 3,927,000	和光市組合等まちづくり整備事業補助金 14.75% (対事業費割合 16.55%)
保留地処分金	10,602,000	282,061円×37,588㎡
公共施設管理者負担金 (埼玉県)	6,770,000 6,093,400	3・2・13号志木和光線(国道254号和光バイパス) 3・4・4号諏訪越四ツ木線(主要地方道和光インター線)
その他	0	
合計	24,014,000 23,722,400	

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	5,988	949,000	
		調整池	m ²	13,575	1,743,000	
		公園	m ²	11,827	42,000	
		計	-	-	2,734,000	
	移 転 移 設	移転費	式	1	8,501,000 7,619,300	
		移設費	式	1	332,000	電柱、電信柱及びガス管
		計	-	-	8,833,000 7,951,300	
法 第 2 条 第 2 項 該 当 事 業	上水道		m	3,371	318,000	
	下水道(汚水)		m	3,722	274,000	
	下水道(雨水)		m	5,279 5,483	877,000 1,249,200	水路含む 水路及び地区外放流管を含む
	都市ガス		m	3,687	116,000	
	計		-	-	1,585,000 1,957,200	
整 地 費			式	1	1,136,000	
工 事 雑 費			式	1	3,265,000	
調 査 設 計 費			式	1	2,113,000 2,330,900	
工 事 費 計			-	-	19,666,000 19,374,400	
損 失 補 償 費			式	1	2,992,000	
借 入 金 利 子			式	1	0	
事 務 費			年	10	1,356,000	
合 計			-	-	24,014,000 23,722,400	

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	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	合計	摘要
歳出													
工 事 費	200,000	1,053,000	312,800	3,121,200	214,100	2,594,000	1,303,000	873,000	1,423,000	277,000	52,000	10,833,000	10,833,000
補 償 費	0	480,400	1,155,800	2,227,500	2,127,700	1,478,600	1,134,900	1,800,600	701,000	0	0	11,423,100	11,423,100
利 子	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事 務 費	300	165,200	146,200	146,200	146,200	146,200	146,200	146,200	123,800	111,100	78,400	1,356,000	1,356,000
計	200,300	1,698,600	1,602,000	5,841,200	2,282,900	4,218,800	2,584,100	2,819,800	2,247,800	388,100	130,400	24,014,000	24,014,000
歳入													
社会資本整備 総合交付金	0	324,000	570,000	724,000	1,180,000	302,000	0	0	0	0	0	3,100,000	3,100,000
市補助金	200,000	376,000	332,800	710,200	0	290,000	700,000	700,000	618,000	0	0	3,927,000	3,927,000
保留地処分金	0	2,120,000	1,060,000	4,241,000	0	3,170,017	0	0	0	0	0	10,602,000	10,602,000
公共施設 管理者負担金	0	726,000	293,000	1,187,000	1,652,400	1,191,100	856,500	744,700	0	0	0	6,770,000	6,770,000
そ の 他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	200,000	976,000	2,003,000	7,904,300	2,110,000	4,129,700	700,000	571,000	618,000	0	0	24,014,000	24,014,000
差引過不足	△300	1,847,400	641,000	2,198,800	173,100	241,200	△1,884,100	△1,068,800	△1,629,800	△388,100	△130,400	0	0
立 替 金	300	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000	1,000
立替金精算	0	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000	1,000

第6 参考図書

- 1 定款
- 2 現況図(イ)(ロ)(ハ)
- 3 市街化予想図