

和光都市計画事業  
和光市駅北口土地区画整理事業

事業計画変更（第 3 回）案について

目 次

1	変更の概要	1
2	変更の内容	1
	（1）設計図の変更	
	（2）事業施行期間の延伸	
	（3）資金計画の変更	
3	事業計画変更の認可スケジュール	5

和 光 市

駅北口まちづくり事務所

# 1 変更の概要

○ 和光市駅北口土地区画整理事業地区内に市街地再開発事業を導入するために、以下の事業計画の変更を行う。

- (1) 設計図の変更・工区分け
- (2) 事業施行期間の延伸及び資金計画の変更

- ・ 本事業は、平成 20 年 12 月 16 日の事業計画決定後、平成 25 年 8 月 27 日に仮換地指定を実施し、現在までに 2 回の事業計画変更（以下参照）を行い、工事及び建物移転等を行ってきた。
  - 平成 25 年 7 月 30 日 事業計画（第 1 回変更）
  - 令和 4 年 2 月 22 日 事業計画（第 2 回変更）
- ・ このような中、駅前への市街地再開発事業の導入に向けて、令和 6 年 3 月 28 日に市街地再開発事業及び道路等の都市計画決定・変更を行った。

# 2 変更の内容

(1) 設計図の変更・工区分け（右図、下表参照）

- 設計図の変更：街区再編区域の南側に市街地再開発事業施行区域（第 1 工区）を設定。それに伴い、公共用地（道路、緑地）の配置を変更
- 公共用地面積：道路面積の減少、緑地面積の増加により、公共施設面積の増減なし

## ① 公共施設計画

上段：事業計画（第 2 回）  
下段：事業計画変更（第 3 回）

### 道路計画

区分	名称	幅員	延長	面積
幹線道路	3・4・2 宮本清水線	18.0m	203.20m	3,616.49㎡
	3・4・6 北口駅前線	16.0m	248.50m 191.40m	3,679.66㎡ 2,929.78㎡
	—	—	—	—
	3・5・14 和光市駅北口線 和光市駅北口駅前交通広場	15.0m	119.70m	1,851.42㎡ 4,500.01㎡ 4,756.98㎡
幹線道路計			451.70m 514.30m	11,796.16㎡ 13,204.67㎡
区画道路		18.0m~4.0m 12.0m~4.0m	3,102.30m 2,956.30m	21,461.64㎡ 19,513.73㎡
特殊道路		4.0m~1.0m	274.90m 232.00m	586.27㎡ 542.99㎡
合計			3,828.90m 3,702.60m	33,844.07㎡ 33,261.39㎡

### 緑地計画

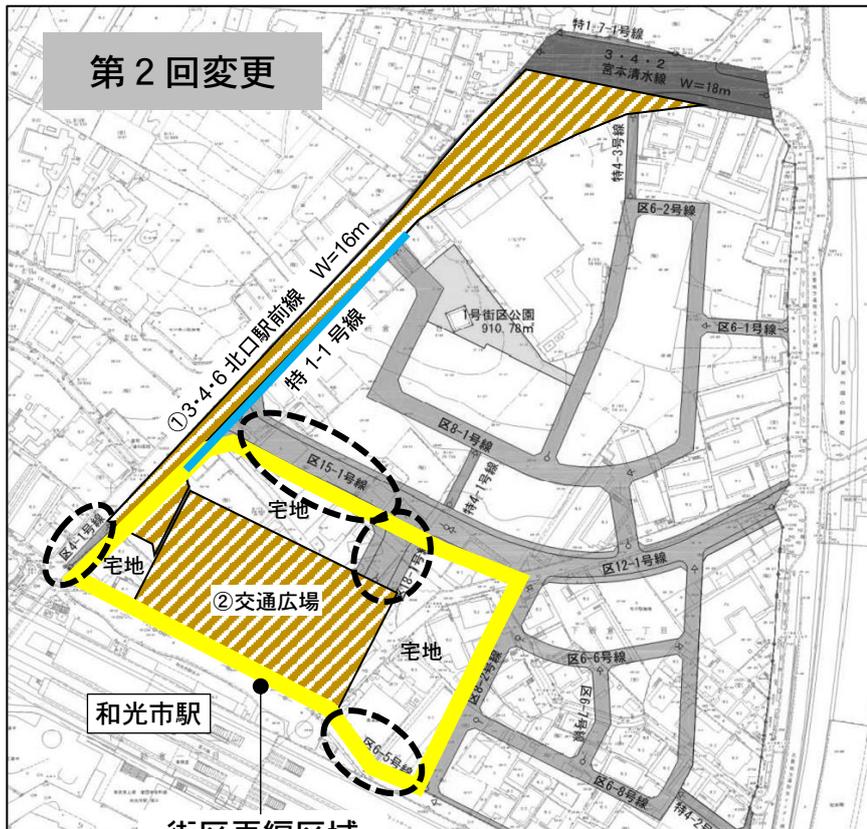
区分	名称	面積
緑地	1号緑地	69.99㎡
	2号緑地	141.28㎡
	3号緑地	— 582.68㎡
合計		211.27㎡ 793.95㎡

道路面積 582.68㎡減少

公共用地面積  
の増減なし

緑地面積 582.68㎡増加

# 設計図の変更(工区分け含む)



- 凡例
- 公共用地の変更箇所
  - ▨ 幹線道路
  - 区画道路
  - 特殊道路
  - 緑地



② 事業施行前後の面積・減歩率

- ・工区設定にともなう施行前後対照表の追加
- ・平均減歩率の変更はなし

上段：事業計画（第2回）

下段：事業計画変更（第3回）

《土地の種目別施行前後対照表（変更種目のみ）》

地区全体

種目	施行前		施行後		
	面積	割合	面積(㎡)	割合(%)	
公共用地	道路	16,993.99㎡	15.03%	33,844.07㎡ 33,261.39㎡	29.92% 29.41%
	公園	995.00㎡	0.88%	3,450.00㎡	3.05%
	水路	644.50㎡	0.57%		
	緑地			211.27㎡ 793.95㎡	0.19% 0.70%
公共用地計	18,633.49㎡	16.48%	37,505.34㎡	33.16%	
宅地	94,470.92㎡	83.52%	73,999.07㎡	65.43%	



第1工区（市街地再開発事業施行区域の一部）

種目	施行前		施行後	
	面積	割合	面積(㎡)	割合(%)
公共用地				
宅地	6,650.30㎡	100.00%	4,585.59㎡	100.00%

第2工区（第1工区以外）

種目	施行前		施行後	
	面積	割合	面積(㎡)	割合(%)
公共用地	18,633.49㎡	17.50%	37,505.34㎡	34.56%
宅地	87,820.62㎡	82.50%	69,413.48㎡	63.97%

《減歩率》

公共減歩率	公共保留地 合算減歩率 (平均減歩率)
19.98%	21.67%

○公共減歩率

- ・道路公園等の用地を生み出すために、宅地面積が減少する割合

○公共保留地合算減歩率

- ・道路公園等に加え、保留地を生み出すために、宅地面積が減歩する割合

(2) 事業施行期間の延伸

- 現事業計画の施行期間は、令和11年度に事業完了としているが、工事完了が見込めないため、施行期間を延伸
- 工事の施工計画及び資金計画を踏まえ、事業施行の延伸期間を7年間と設定



### (3) 資金計画の変更

#### ① 総事業費の増額

【変更前】 138.83 億円	} 36.59 億円の増額
【変更後】 175.42 億円	

#### ■ 総事業費の増額理由

- ・ 施行期間の延伸及び近年の資材単価・労務単価の高騰（建設デフレーター・技術者単価）を踏まえ、残事業の工事単価の見直しを行うことにより増額

#### ② 市負担額（国庫補助金の裏負担＋市単独費）の増額

【変更前】 約 95 億円	} 約 27 億円の増額
【変更後】 約 122 億円	

### 資金計画

#### 収入

区分		金額	うち市負担額	摘要
国庫補助金	旧地域活力基盤創造交付金	70.17億円	約32.18億円	
		81.99億円	約34.70億円	
保留地処分金		5.84億円	—	1,600㎡ ×36.5万円/㎡
市単独費		62.82億円 87.59億円	62.82億円 87.59億円	
合計		138.83億円 175.42億円	約95.00億円 約122.29億円	

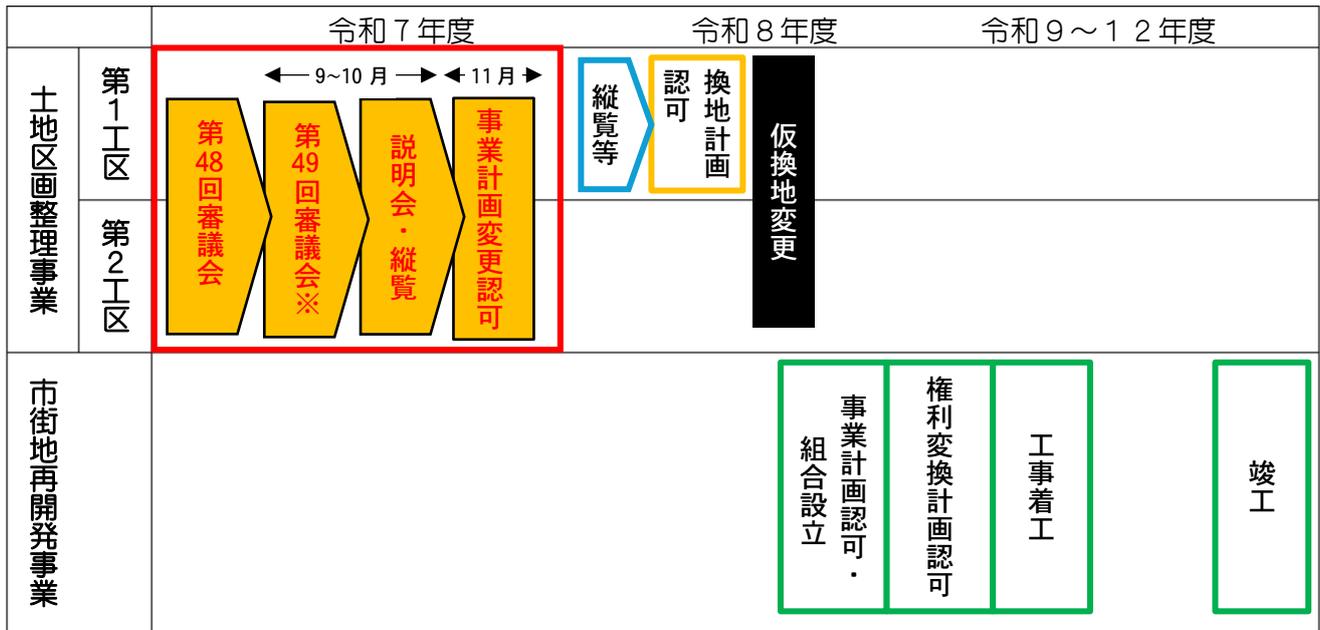
#### 支出

区分	金額	摘要
道路公園整備費	13.67億円 15.84億円	道路・公園等の工事費
建物移転費	81.00億円 98.91億円	建築物・工作物等の移転補償費
移設費	3.42億円 3.99億円	電柱・上下水道管の移設費
法2-2項事業費	4.72億円 4.81億円	上下水道・ガス管整備費
整地費・工事雑費	8.12億円 8.86億円	整地費（宅地造成費等） 工事雑費（仮設道路・維持修繕費等）
損失補償費	3.90億円 8.18億円	補償関連の調査・測量費、その他補償費
その他	24.00億円 34.83億円	調査設計費・事務費
合計	138.83億円 175.42億円	

### 3 事業計画変更の認可スケジュール

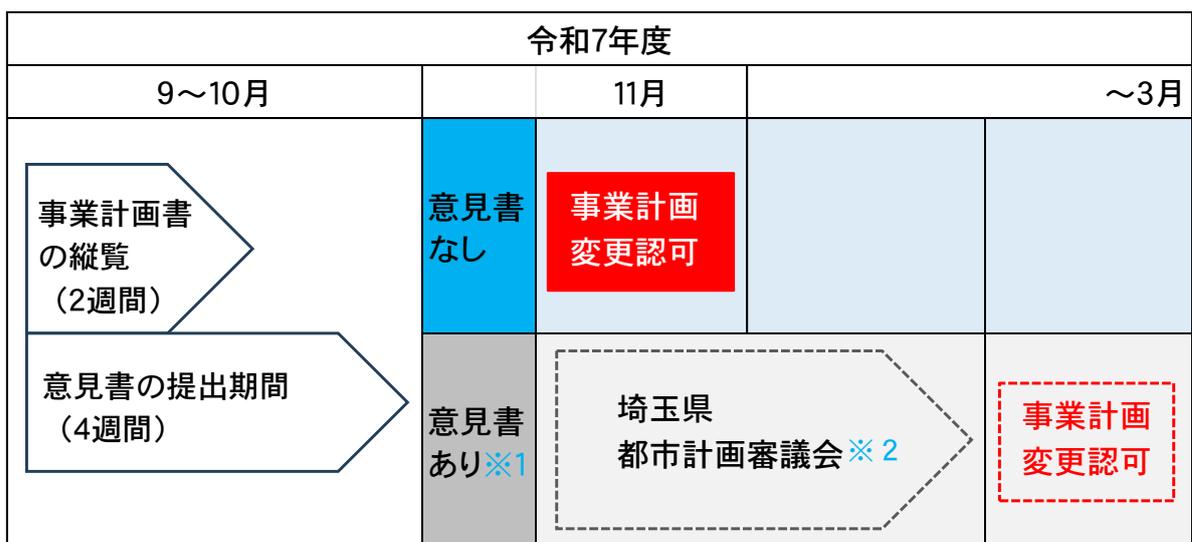
- 事業計画変更（第3回）は、令和7年度に埼玉県での認可を得る予定で進める。
- 事業計画変更に際して「縦覧」が必要になり、「縦覧」に先立ち事業計画の変更内容を周知するため、「説明会」を開催。

#### 全体スケジュール



※第49回審議会では、説明会及び縦覧の詳細について、説明を予定。

#### ■事業計画の縦覧から認可・公告までの予定



※1 和光市駅北口土地区画整理事業の利害関係者は、埼玉県知事に意見書を提出することができる。

※2 意見書が提出されると、埼玉県都市計画審議会にて諮問されることになる。