

氷川町土地区画整理事業の 見直しに係る説明会

【日 時】

《第1回》	令和元年12月19日（木）	16：00～18：00
《第2回》	令和元年12月20日（金）	19：00～21：00
《第3回》	令和2年 1月25日（土）	16：00～18：00
《第4回》	令和2年 2月 1日（土）	19：00～21：00

【会 場】 氷川コミュニティセンター 集会室

【主 催】 草加市 都市整備部 都市計画課

【受注業者】 日本測地設計株式会社

本日の流れ

- 1 これまでの経緯について
- 2 これからのまちづくりについて
- 3 地区の現状について
- 4 本地区で取り組むまちづくりについて
- 5 事例紹介 ～川口市の見直しの事例～
- 6 今後の進め方について
- 7 質疑応答・意見交換

1 これまでの経緯について

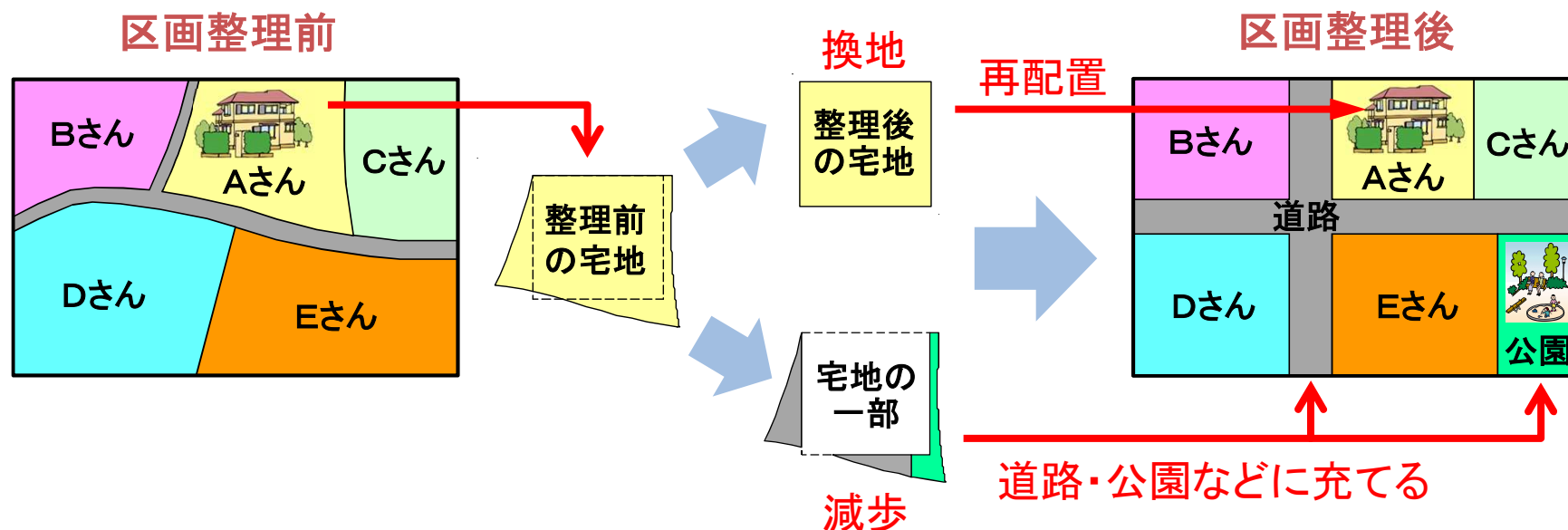
- (1) 土地区画整理事業の都市計画決定の状況について
- (2) 航空写真から見る市街地の変遷
- (3) 都市計画決定の理由と長期未着手となった要因
- (4) 事業の見直しを行う目的と必要性

(1) 土地区画整理事業の都市計画決定の状況について

■土地区画整理事業とは？

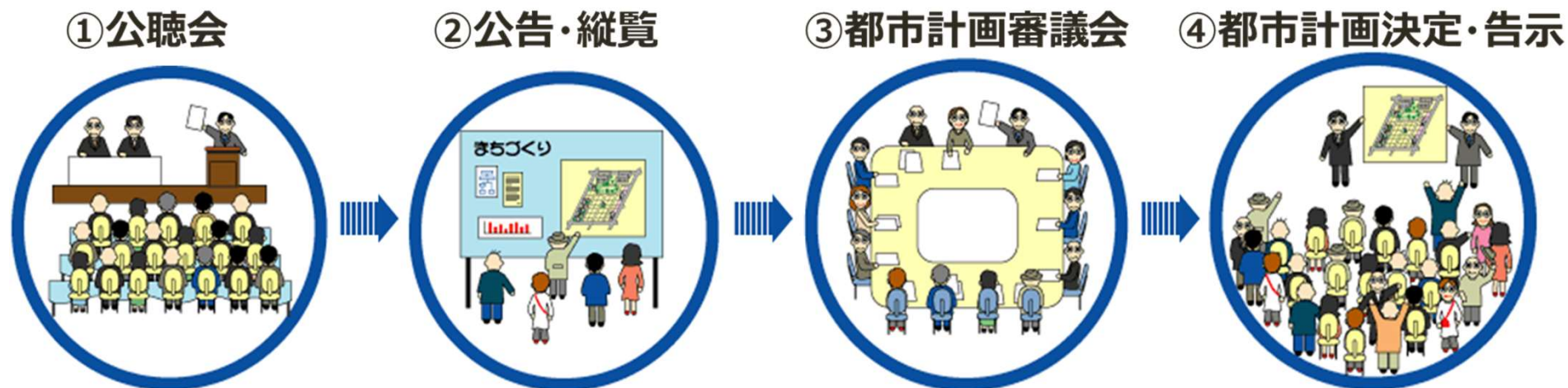
土地区画整理事業は、皆様から少しずつ土地を提供していただいて（減歩といいます）、道路や公園などの公共施設整備やライフライン等の基盤整備、宅地の造成を行った上で、皆様の土地の再配置を行う事業です。

整理後、再配置される土地は（**換地といいます**）整理前の土地と同じ価値分をお返しして、建物については整理前の建物の補償金をもとにご自身で再建していただく形をとります。



(1) 土地区画整理事業の都市計画決定の状況について

■都市計画決定とは？



①公聴会

- ・ 計画案の作成段階で公聴会などを開催し、住民の意見を計画案に反映させます。

②公告・縦覧

- ・ 住民は公告・縦覧に供された計画案について意見書を提出できます。

③都市計画審議会

- ・ 計画案は提出された意見書を添えて、都市計画審議会に提出され審議されます。

④都市計画決定・告示

- ・ 審議を経て決定された計画は、告示により効力を発生します。

(1) 土地区画整理事業の都市計画決定の状況について

昭和43年5月10日

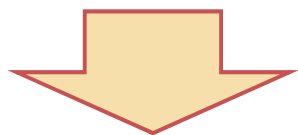
- 氷川町土地区画整理事業が区域決定
(面積：約125.8ha) の区域

昭和50年3月15日

- 氷川町(草加駅西側)土地区画整理事業
(通称：氷川一次)が先行的に事業認可
(面積：約34.1ha) の区域

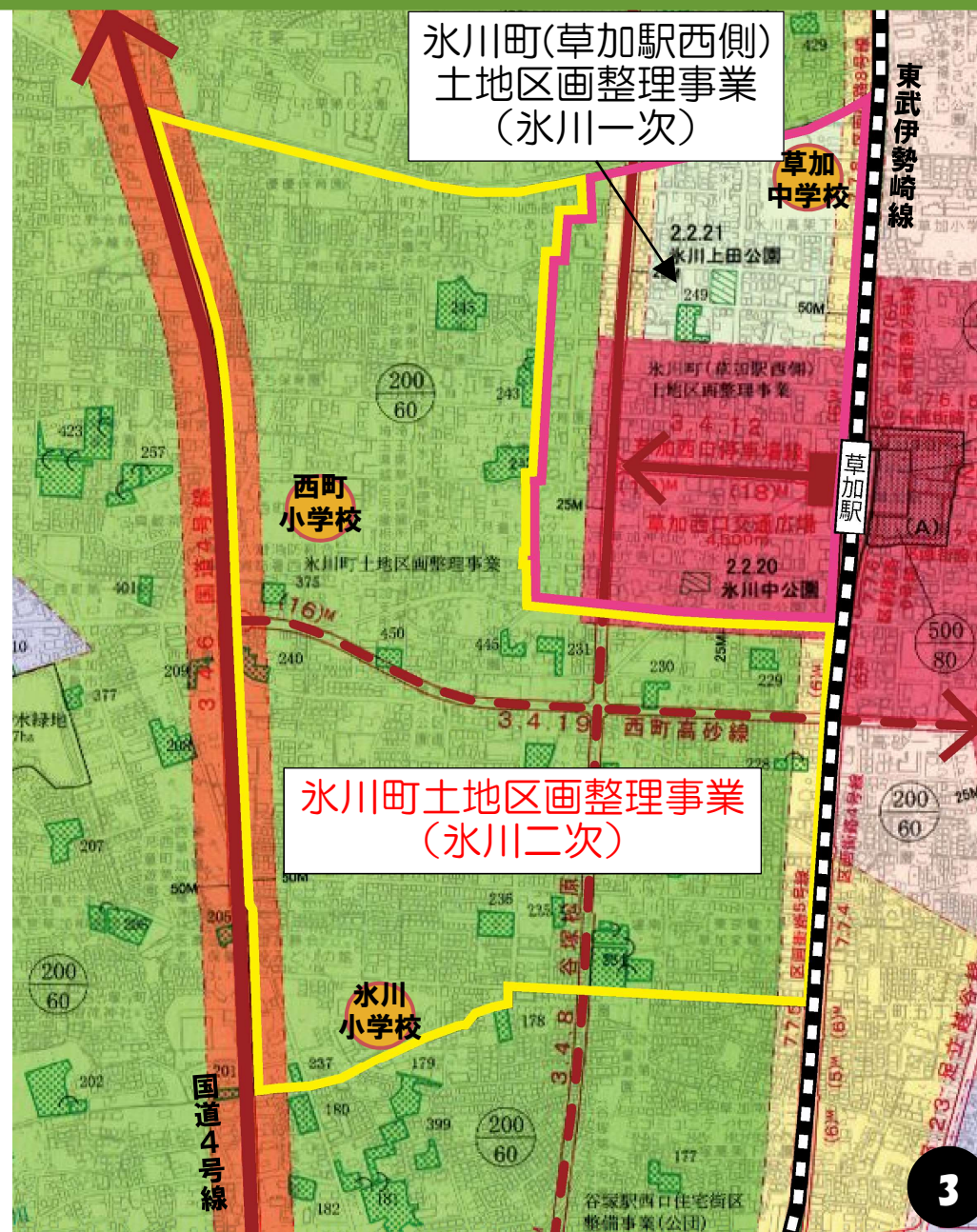
平成17年6月10日

- 氷川町(草加駅西側)土地区画整理事業の
換地処分



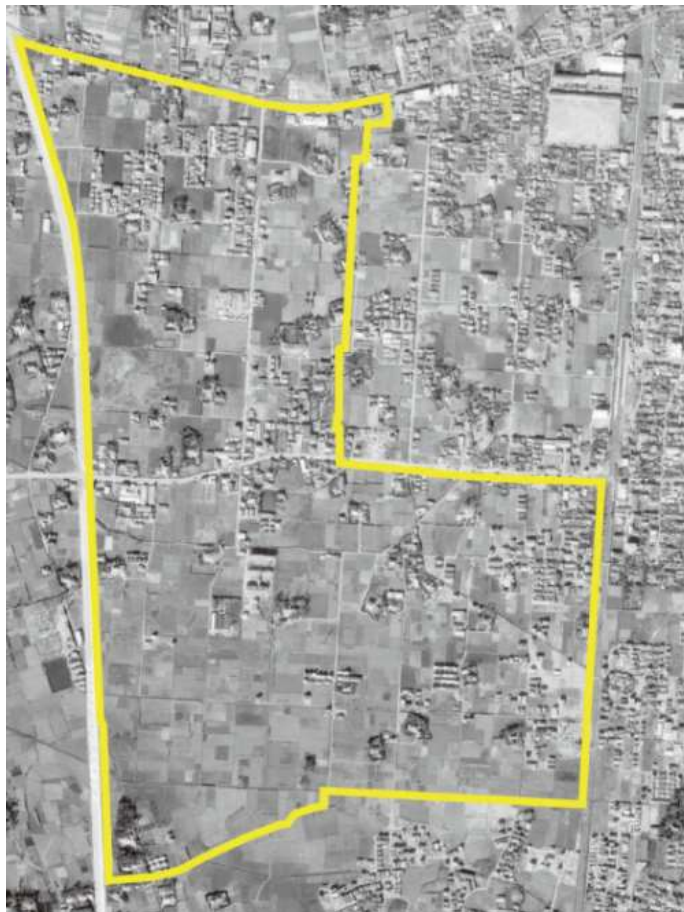
現在までの約50年以上、事業化に至っていない。

- 氷川町土地区画整理事業
(通称：氷川二次)
(面積：約91.7ha) の区域



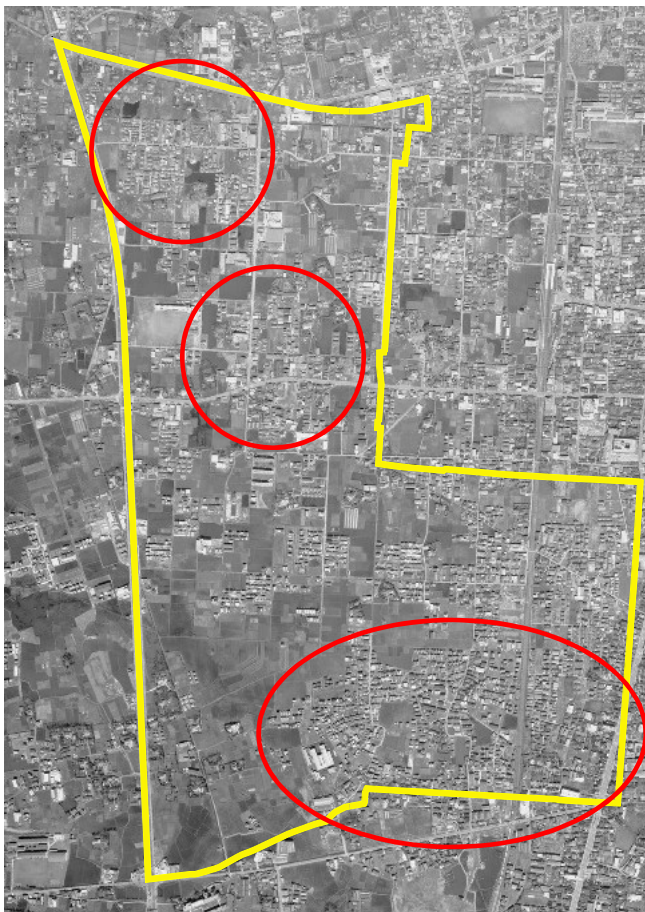
(2) 航空写真から見る市街地の変遷

昭和41年



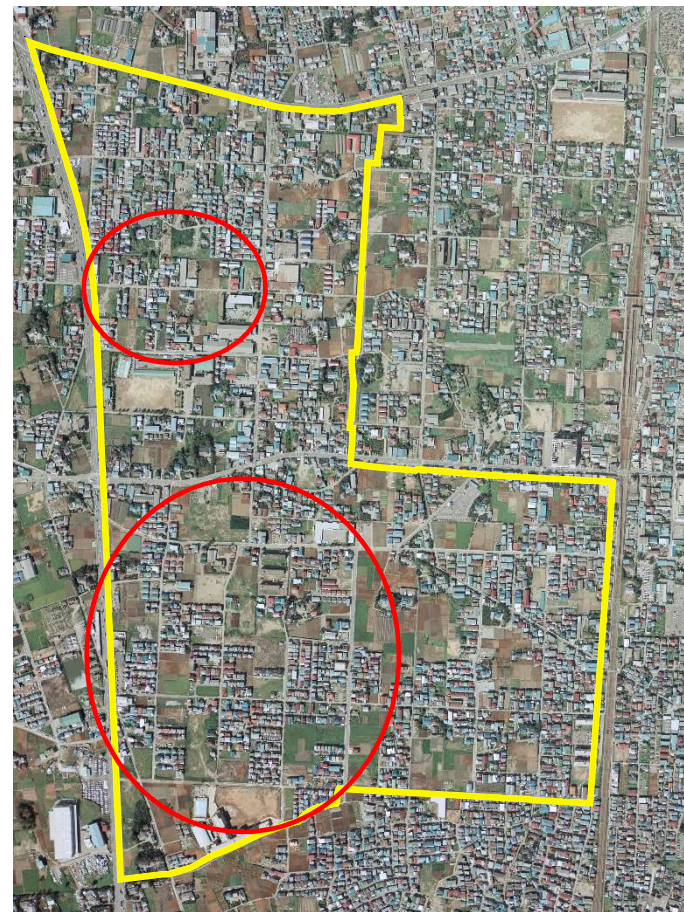
(都市計画決定の2年前)

昭和46年



(都市計画決定から5年後)

昭和54年



(都市計画決定から11年後)

○ 市街化が進行したエリア

(3) 都市計画決定の理由と長期未着手となった要因

都市計画決定の理由

- 農地から宅地への転用が著しく、人口も年々増加していたこと。
- 農道を基にした狭少な道路状況や農業用排水路による排水不全。
- 公園や緑地が整備されていないこと。



幅員6m以上の区画街路、水路や側溝による排水改善、公園の設置など、無秩序な開発を防止して市街地の発展に備えるため、土地区画整理事業として決定。

長期未着手となった要因

- ①減歩による敷地面積の減少や清算金の有無などの不安・心配等。
- ②時間の経過に伴い、人口が急増したこと。
- ③耕地整理により、生活上支障が無い程度に道路及び水路が整備されていたこと。



事業化に向けた住民の合意形成が図れなかったことや整備の必要性が薄れてきたことが長期未着手となった要因。

(4) 事業の見直しを行う目的と必要性

■長期未着手となることで・・・

土地区画整理事業の予定区域のままだと、都市計画法第53条に基づく許可（建築許可の基準）の制限が継続的に掛かってくる。

1. 階数が**3階以下**で、かつ地階を有しないこと。
2. **木造、鉄骨造、コンクリートブロック造**その他これらに類する構造であること。
3. 容易に移転し、または除却することができるものであること。



■現状を整理すると・・・

- 建物が建ち並び、権利者も多く、区域全体での土地区画整理事業が難しい。
- 生活上支障がない程度に整備され、区域全体での整備の必要性が薄い。
- 今後も継続的な建築時の制限が掛かってしまう。
- 行政としても限られた財源の中で、効果的で必要な整備等を実施したい。

区域内の現状を把握した上で、課題を整理し、課題に対して必要な整備等を実施するため、区域全体での土地区画整理事業を一度見直します！

2 これからのまちづくり について

- (1) まちづくりの見直しについて
- (2) 見直しの進め方について
- (3) 本地区のまちづくりの見直し検討状況
- (4) 見直しにおける整備水準について

(1) まちづくりの見直しについて

①まちづくりの見直しは、何に基づいて進めるのか？

基本的には、平成24年3月に埼玉県で定めた「長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備指針」に基づき見直しを進めます。

②県の指針は、どのような内容なのか？

土地区画整理事業の都市計画決定後、長期にわたって事業に着手していない区域（**長期未着手区域**）において、早期に「**安心・安全**」なまちづくりを進めていくための基本的な考え方が示されたものです。

③埼玉県内の長期未着手区域数の推移(H23⇒H30)

平成23年3月31日

県全体 18市1町 **34区域**
(都市計画決定面積: **3,612ha**)

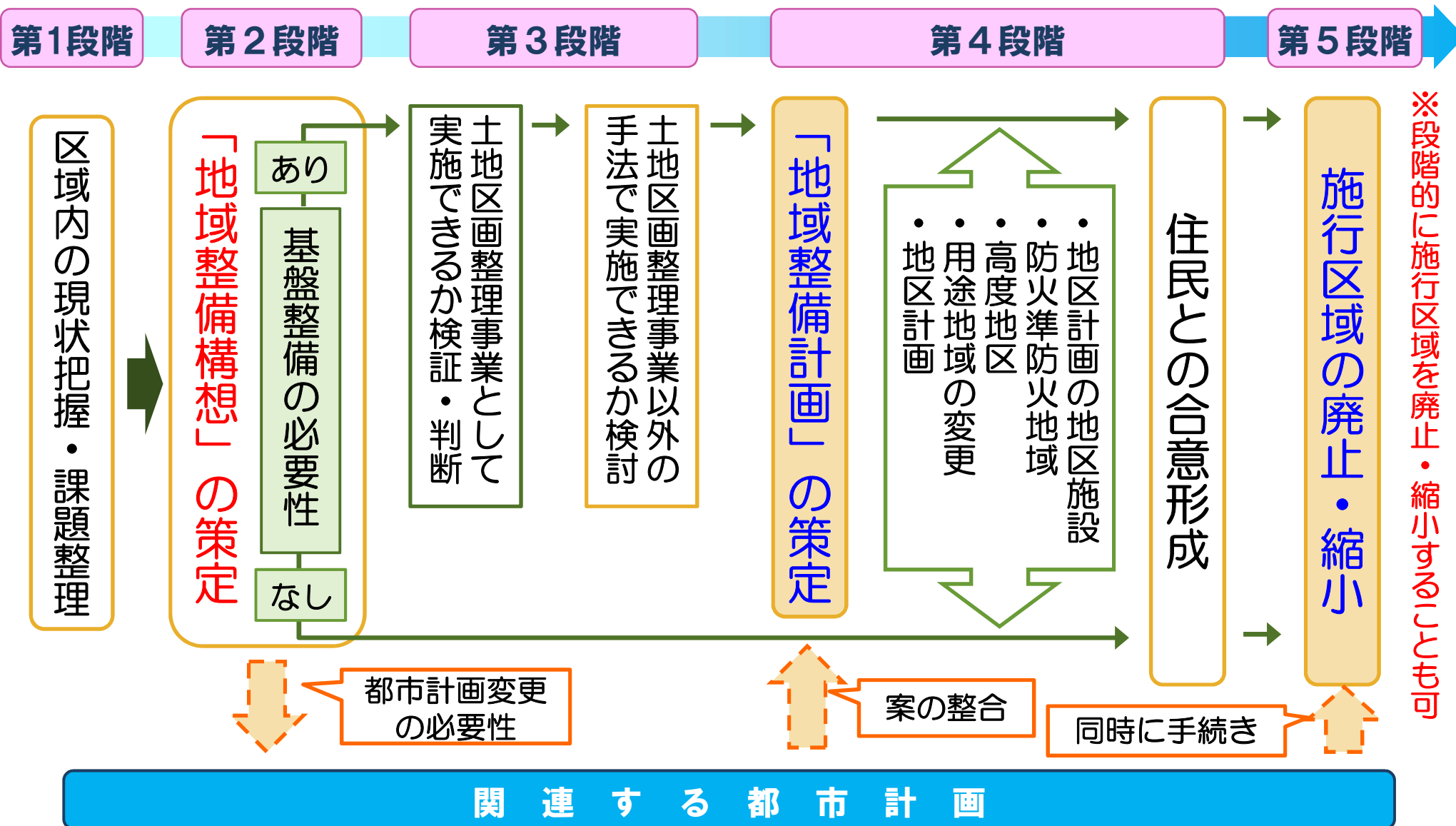


平成30年3月31日

県全体 17市1町 **27区域**
(都市計画決定面積 **3,044ha**)

7年間で、8区域が土地区画整理事業の廃止や他の手法によるまちづくりへと見直しを行い長期未着手区域を解消しています。

(2) 見直しの進め方について



(3) 本地区のまちづくりの見直し検討状況

平成29年4月

●草加市都市計画マスタープランの改定

⇒本地区のまちづくりについて、「地区を限定した土地区画整理事業の事業化も含め、都市計画の見直しについて、住民の意向を反映しながら検討します。」と事業を見直すことが明記されました。



平成29年度～30年度

●本地区におけるまちづくりの基本調査を実施

⇒地区の現状（道路の整備状況、建物の立地状況、上下水道の整備状況など）の調査、地区の課題の整理、まちづくりの方向性等について検討を行いました。



平成31年3月

●本地区に関わる町会・自治会長の方々と意見交換会を実施

⇒これまでの経緯や、検討状況等について報告し、今後のまちづくりの方向性等について意見交換を行いました。

(4) 見直しにおける整備水準について

●基盤整備の必要性を判断するための最低限の整備水準

⇒最低限の整備水準は、現状で基盤整備の必要性が有るのか、無いのかを判断するための指標

項 目	考え方（概要）	整備水準
①避難場所へのアクセス道路の整備	幅員6m以上の道路を通して、避難場所まで概ね1kmで到達できること。	100%
②消防活動困難区域の解消	消防活動が可能な幅員6m以上の道路（原則、通り抜け）から140m以内に入ること。	100%
③広場の確保	広場とは、公園、緑地、境内地又は校庭等の都市空間として担保されるもの。	区域の3%以上
④未接道宅地の解消	建物が建築できる接道条件（幅員4m以上の道路に間口2m以上接する）とすること。	100%
⑤都市計画道路の整備	具体的な整備方針が明確であること。	100%

3 地区の現状について

(1) 本地区の概況

(2) 公共施設の整備状況

(3) 建物の利用状況

[illegible]

草加西部地区

本地区

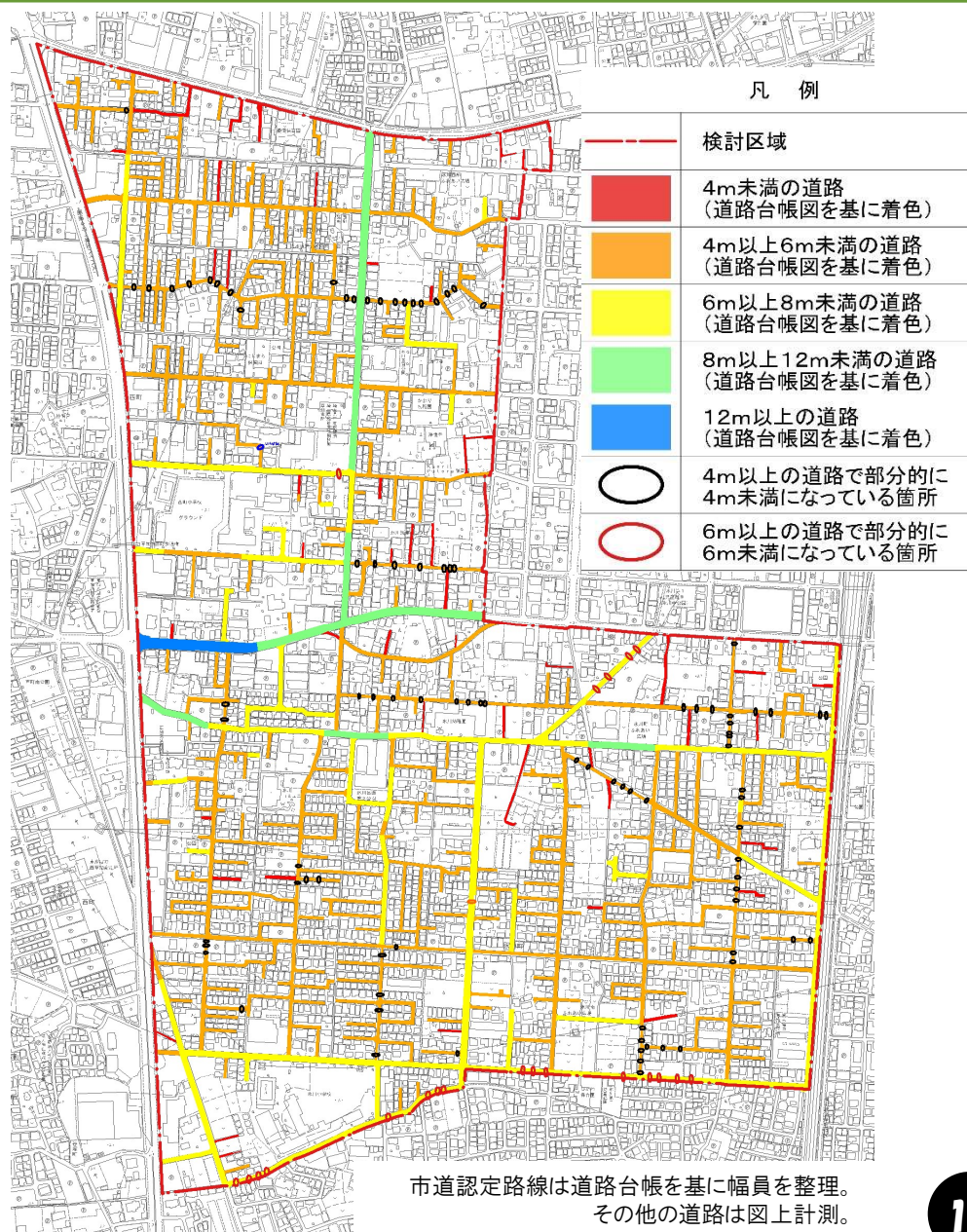
- 11

(2) 公共施設の整備状況- 1

①道路

- 多くの道路は、幅員4m以上6m未満であり、幅員6m以上の道路は一部にしかありません。
- 一部の道路では、蓋がけ水路が歩道として利用されています。
- 地区内全域において、行き止まり道路が多い（227箇所）状況です。

幅 員	公道 延長	私道 延長	合計	割合
12m以上	160m	—	160m	0.6%
8～12m	1,130m	—	1,130m	4.1%
6～8m	5,530m	100m	5,630m	20.4%
4～6m	15,110m	3,680m	18,790m	68.0%
4m未満	360m	1,550m	1,910m	6.9%
合 計	22,290m	5,330m	27,620m	100%



(2) 公共施設の整備状況- 1 (道路現況写真)



国道4号(W=20m)



草加神社通り(W=10~12m)



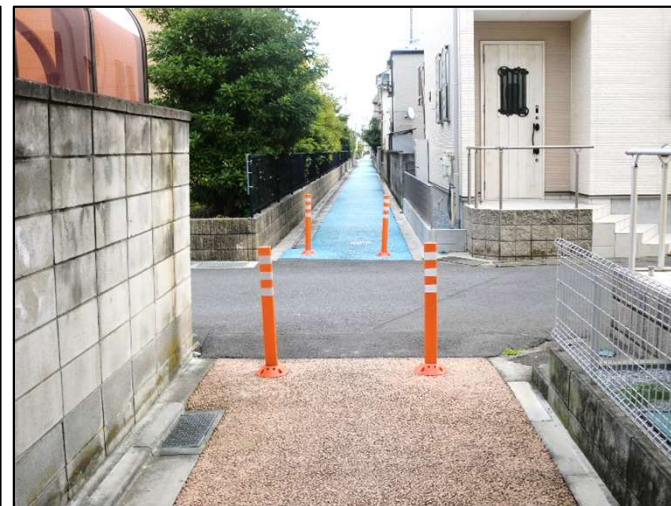
保健所通り(W=8~10m)



生活道路(W=6m)



行き止まり道路(W=4m)



水路敷通路(W=2m)

(2) 公共施設の整備状況- 2

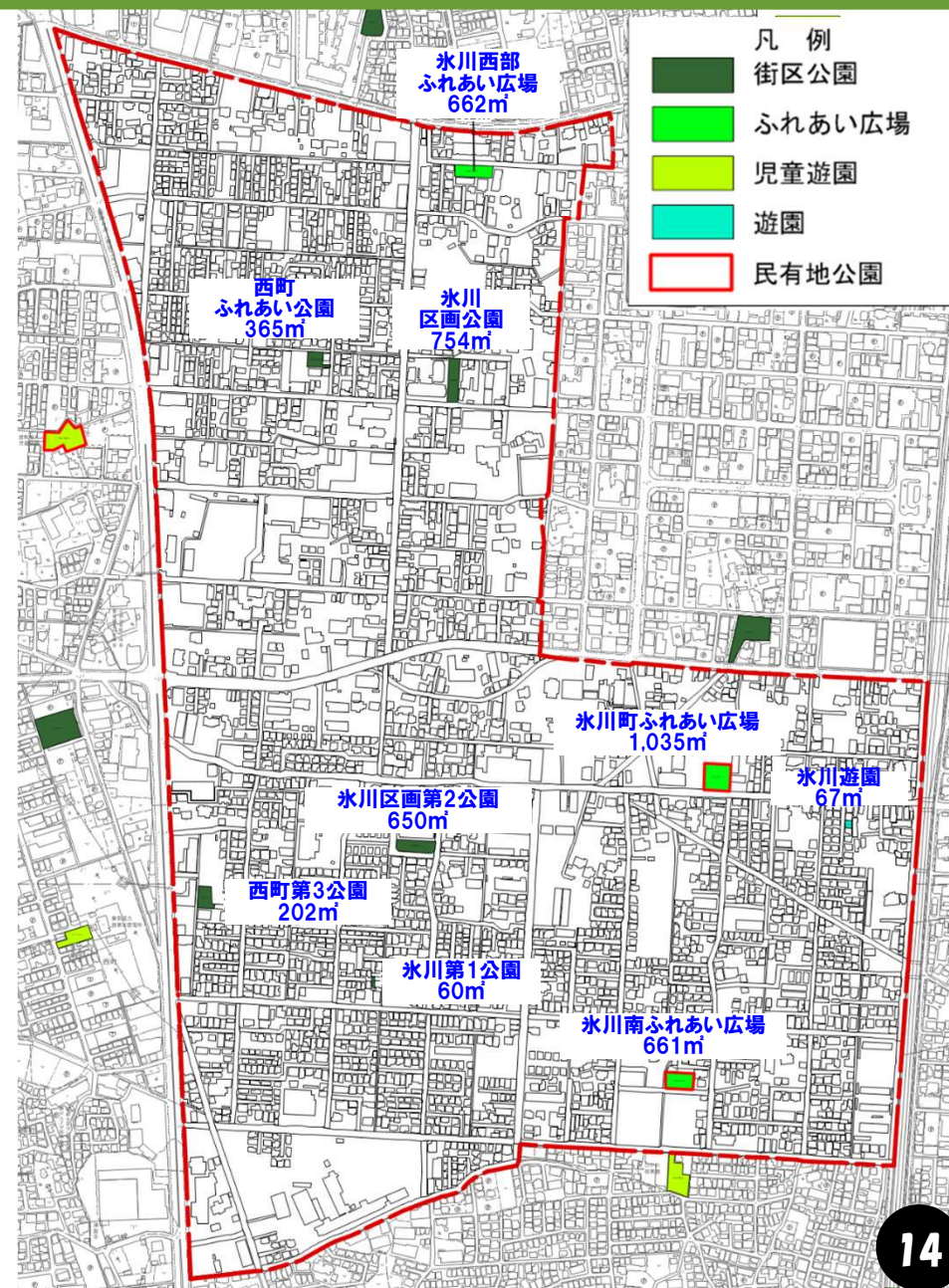
②公園

地区内公園(9箇所)

(面積は市公園台帳より)

分類	公園名	面積
街区公園	西町ふれあい公園	365m ²
	氷川区画公園	754m ²
	西町第3公園	202m ²
	氷川区画第2公園	650m ²
	氷川第1公園	60m ²
ふれあい広場	氷川西部ふれあい広場	662m ²
	氷川町ふれあい広場 (民有地)	1,035m ²
	氷川南ふれあい広場 (民有地)	661m ²
遊園	氷川遊園	67m ²
合	計	4,456m ²

施行地区面積の約0.5%

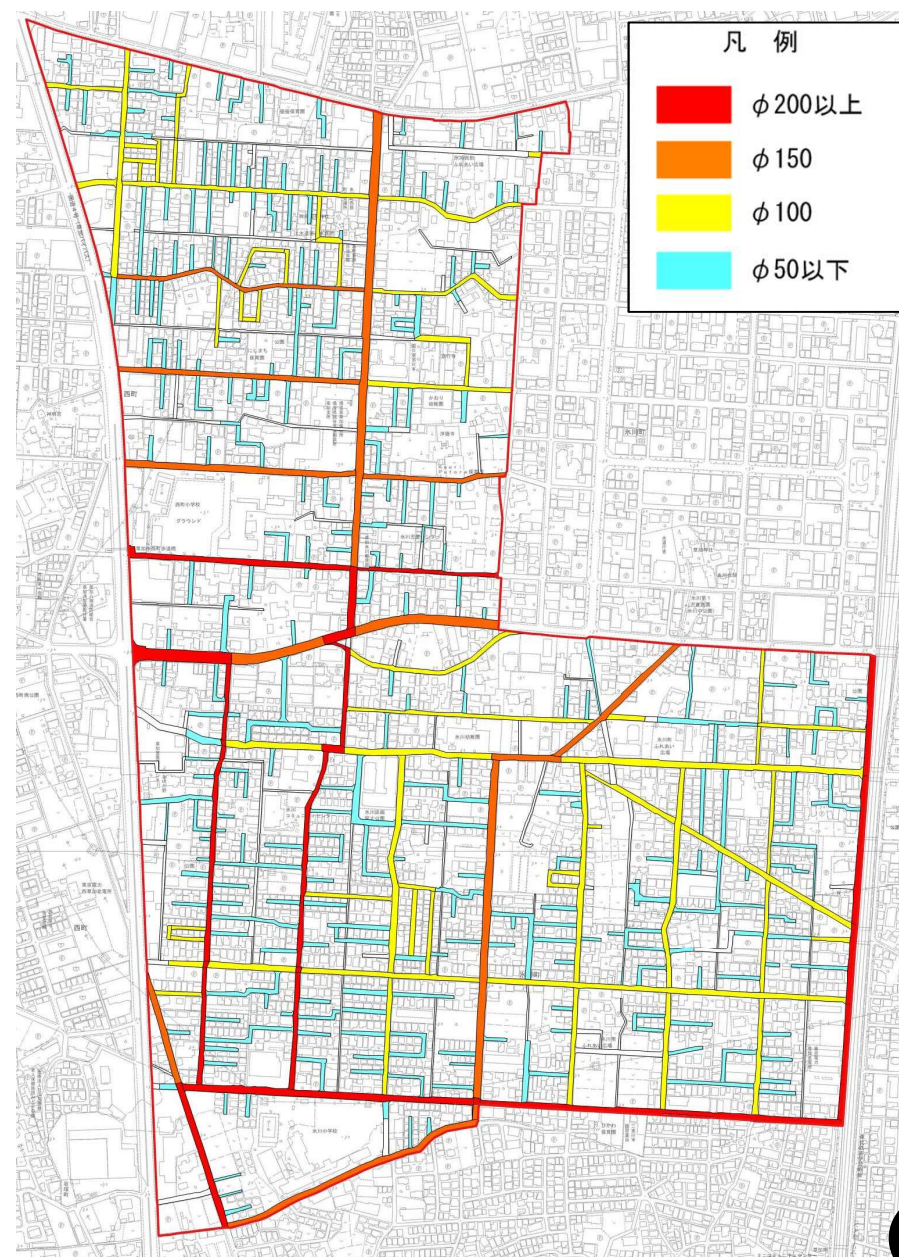


(2) 公共施設の整備状況-3

③上水道

上水道は地区内のほぼ全域に整備されています。

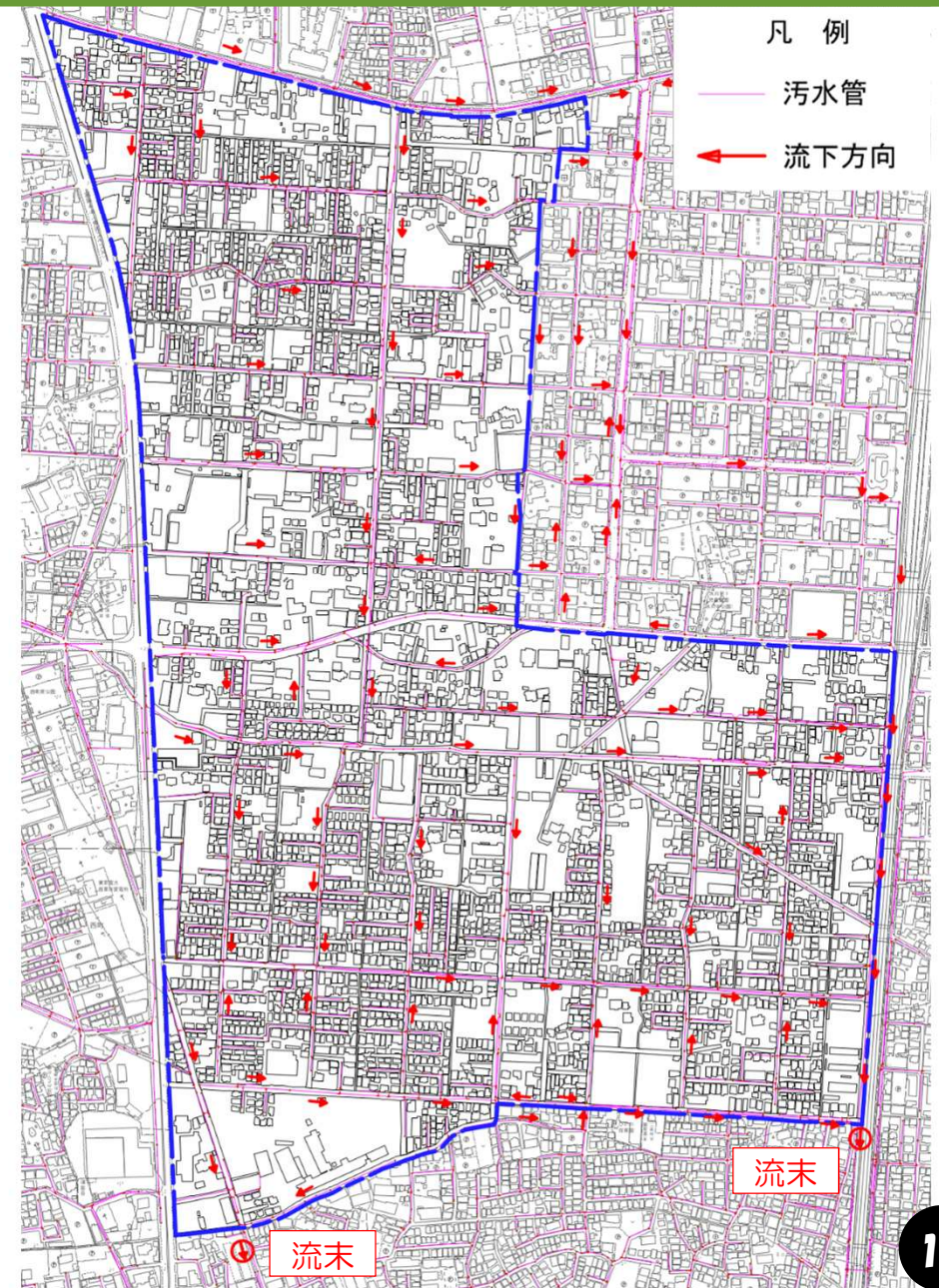
※ただし、重要給水施設（防災拠点・指定避難所等）へ供給する配水管の耐震化を進めることとしており、地震に強い水道管の整備を計画しています。



(2) 公共施設の整備状況-4

④下水道（污水）

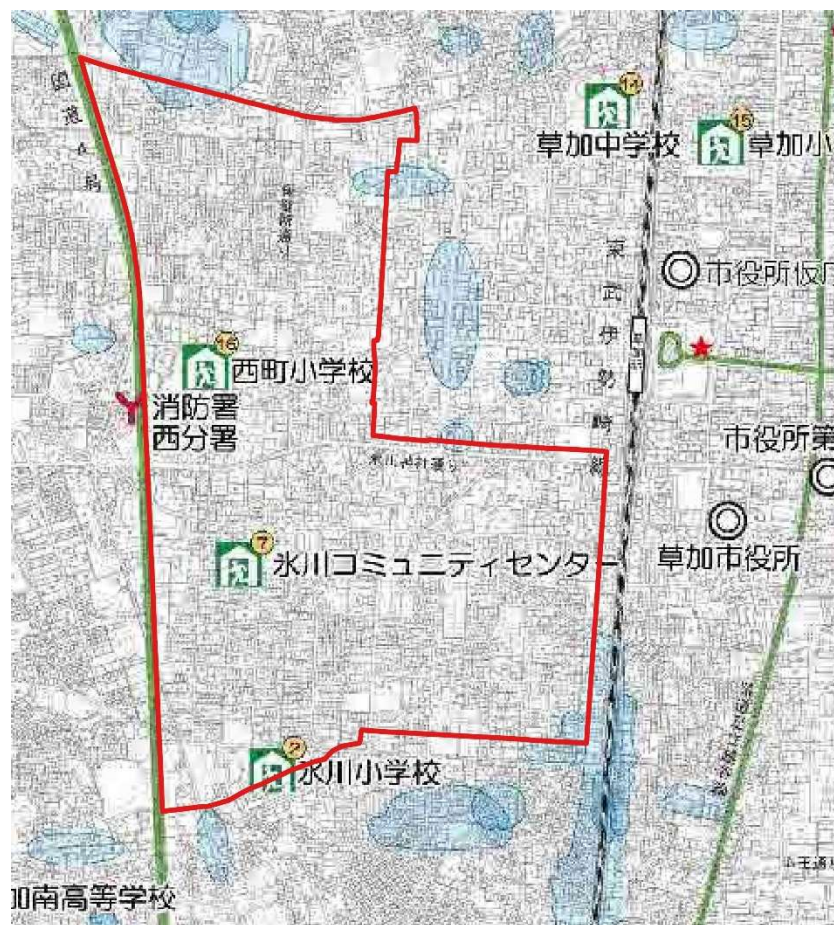
地区内のほぼ全域の道路に污水管が整備されています。



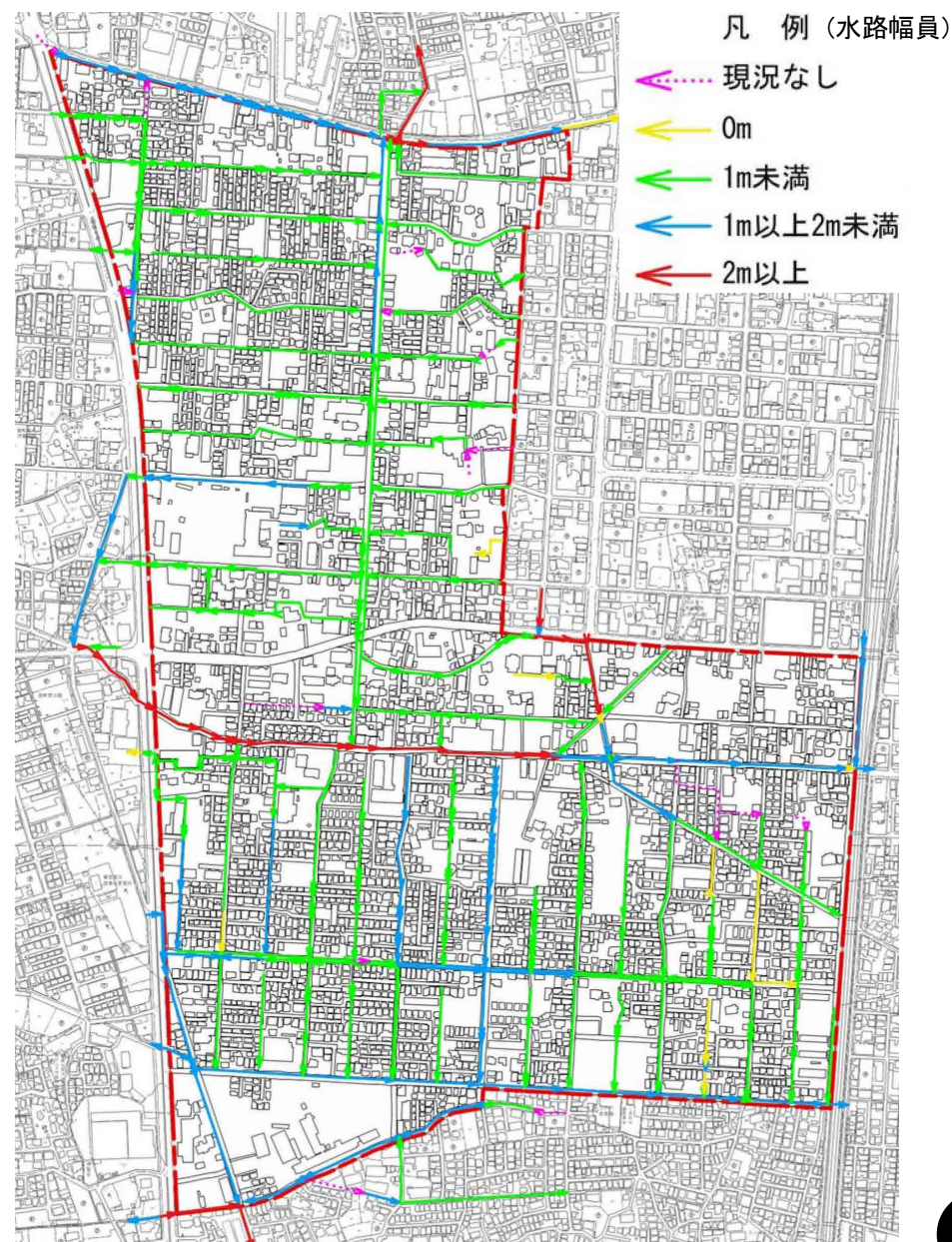
(2) 公共施設の整備状況-5

⑤水路（雨水排水施設）

地区内の一部のエリアにおいて、浸水が発生しています。



市ハザードマップ（内水はん濫マップ）

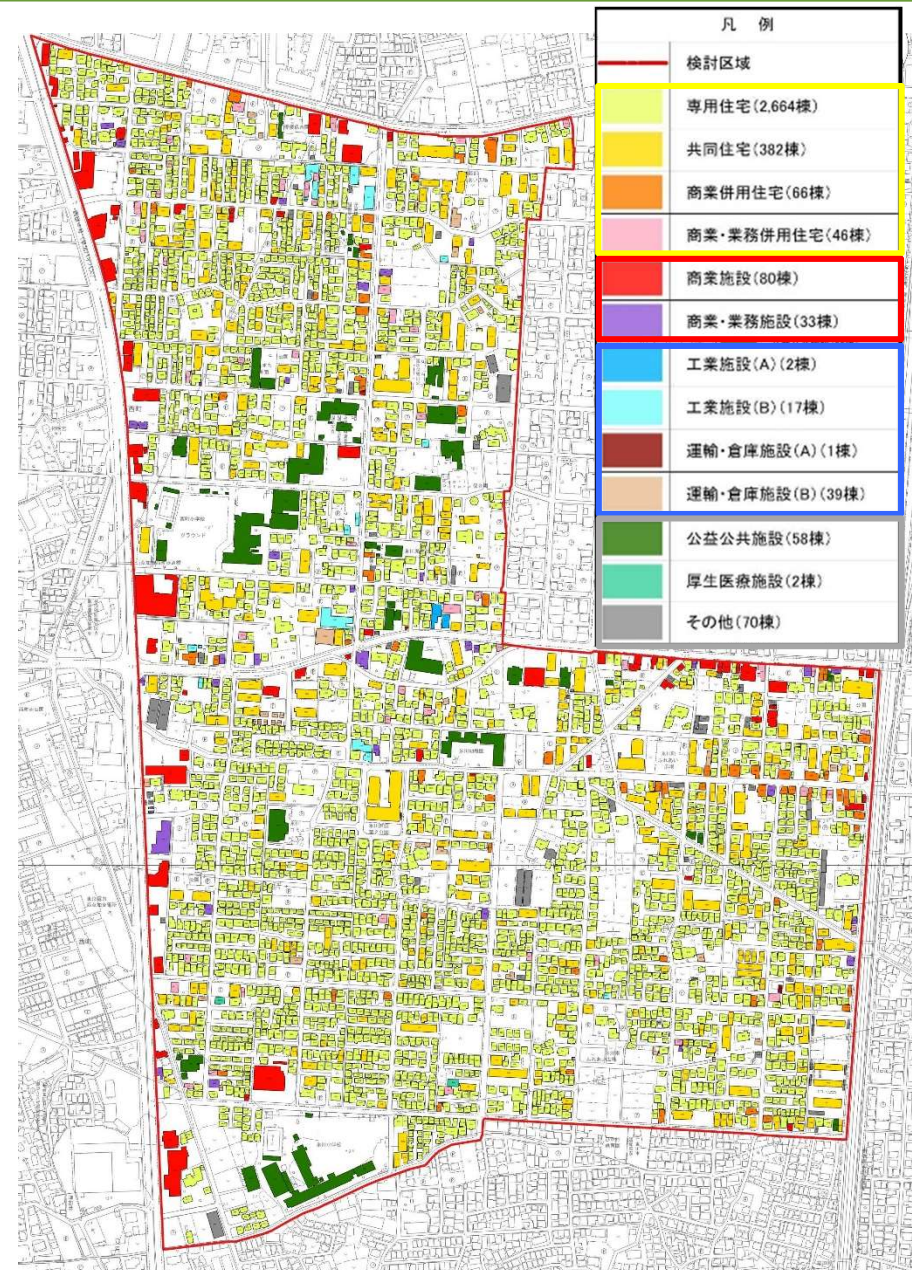


(3) 建物の利用状況- 1

①建物用途

住宅系の建物が約9割を占めている状況です。

分 類	棟 数	割 合
住宅系	3,158	91.2%
商業系	113	3.3%
工業系	59	1.7%
その他	130	3.8%
合 計	3,460	100.0%

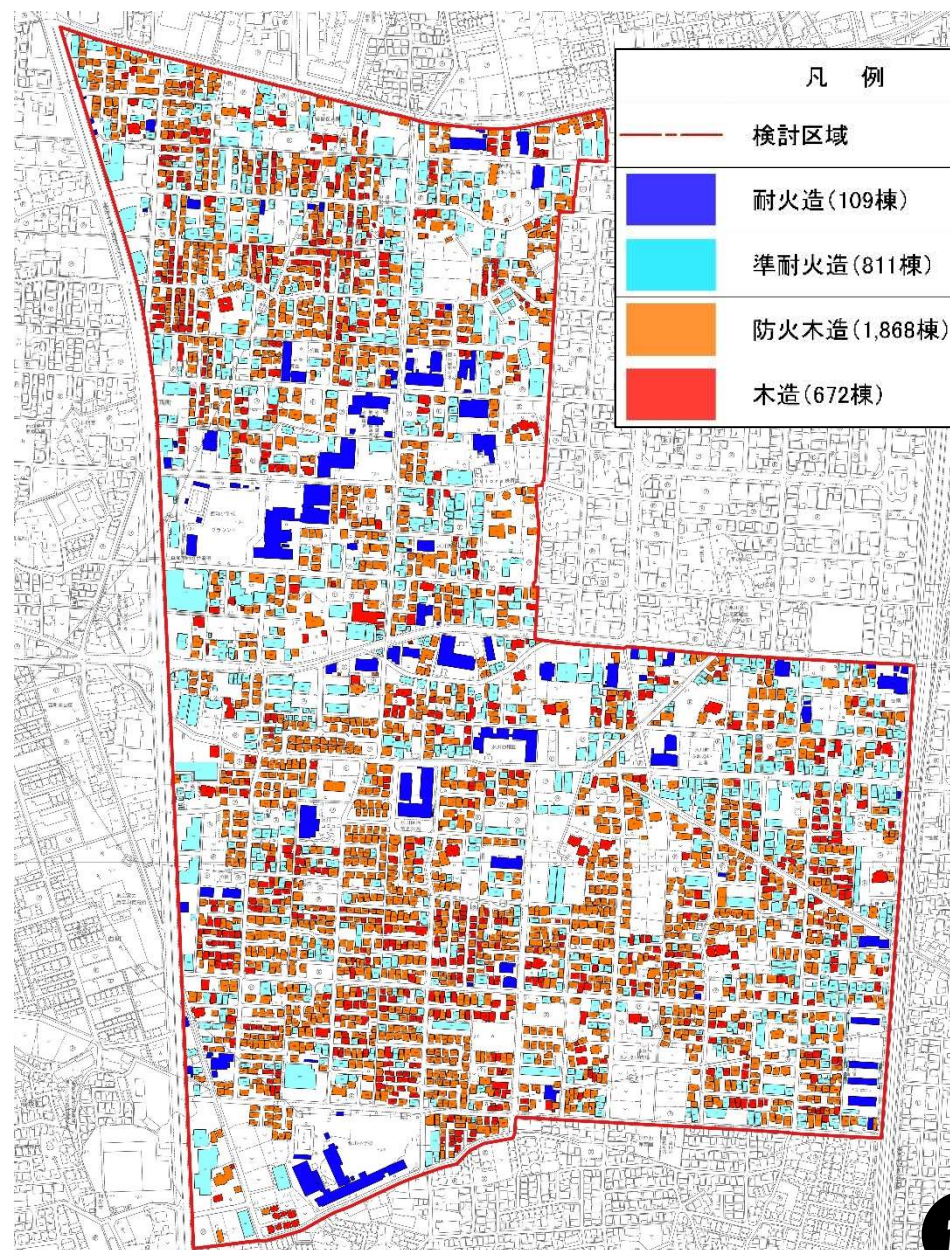


(3) 建物の利用状況- 2

②建物構造

約7割の建物が木造となっています。
地区内北部及び南部の一部のエリアでは
木造の建物が密集している状況です。

分 類	棟 数	割 合
木造	672	19.4%
防火木造	1,868	54.0%
準耐火造	811	23.4%
耐火造	109	3.2%
合 計	3,460	100.0%



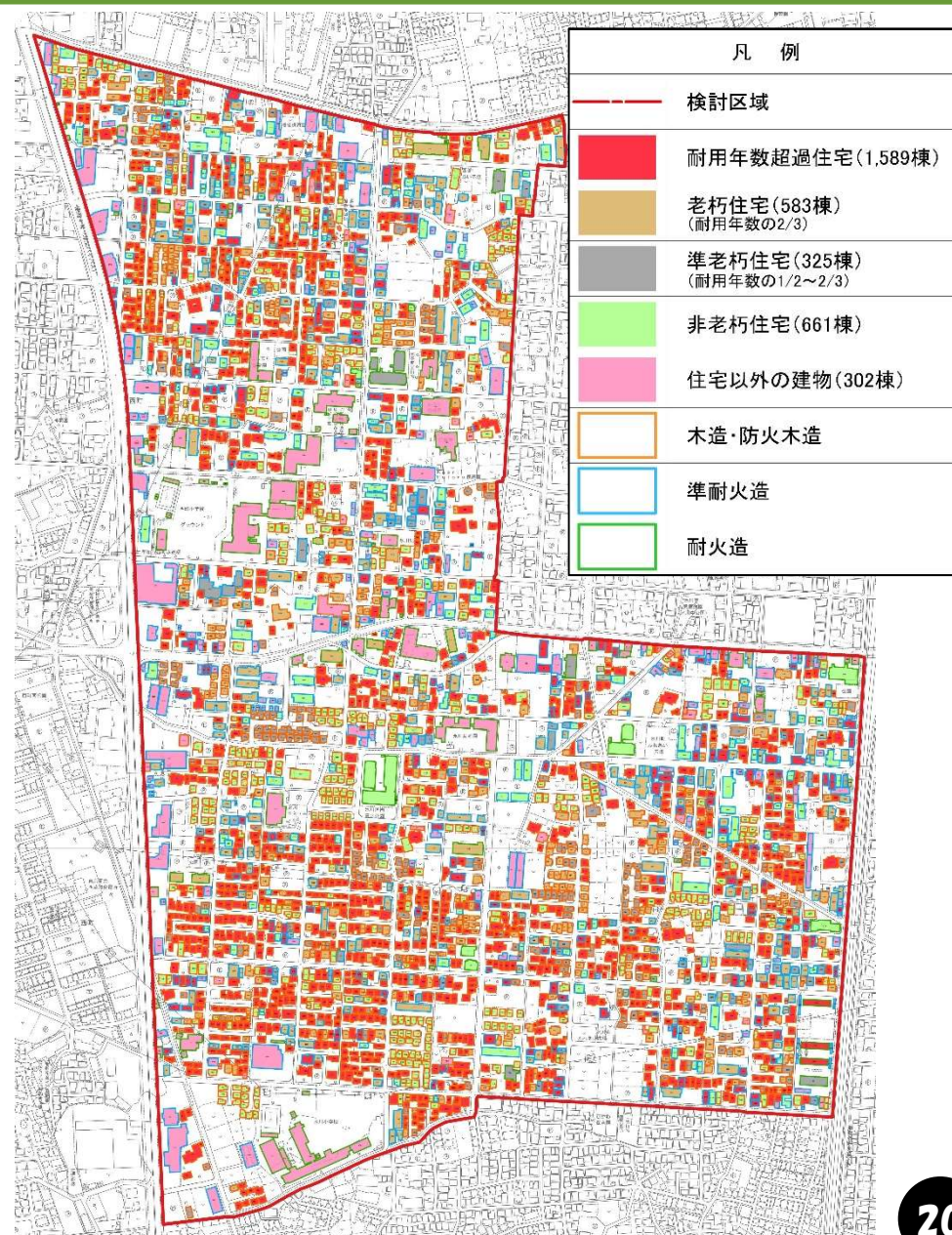
(3) 建物の利用状況-3

③老朽住宅の把握

地区内の全建物の7割以上は老朽住宅で、地区の北側及び南側の一部のエリアに密集している状況です。特に木造の老朽住宅の割合が極めて高い状況です。

分 類		木造	準耐火造	耐火造	計	割合
老朽住宅	耐用年数超過	1,425	161	3	1,589	46.0%
	耐用年数2/3超	339	232	12	583	16.8%
準老朽住宅 1/2超～2/3		240	79	6	325	9.4%
老朽住宅計		2,004	472	21	2,497	72.2%
非老朽住宅					661	19.1%
非住宅					302	8.7%
合計					3,460	

耐用年数：木造22年、準耐火造34年、耐火造47年



4 本地区で取り組む まちづくりについて

- (1) 最低限の整備水準についての検証
- (2) 検証結果のまとめ
- (3) 地区の現状や検証結果から見える検討課題
- (4) 検討課題の解決に向けた方向性
- (5) まちづくりの目標（案）について

(1) 最低限の整備水準についての検証- 1

①避難場所へのアクセス道路の整備

【運用の考え方（概要）】

全ての宅地が幅員6m以上の道路を通過して、地域防災計画に指定された避難場所まで概ね1kmの行程で到達できる状況にあること。

避難場所への行程が最も長くなると想定される代表点を3点抽出。

図上計測にて、全ての行程が概ね1km以内にあるか検証。

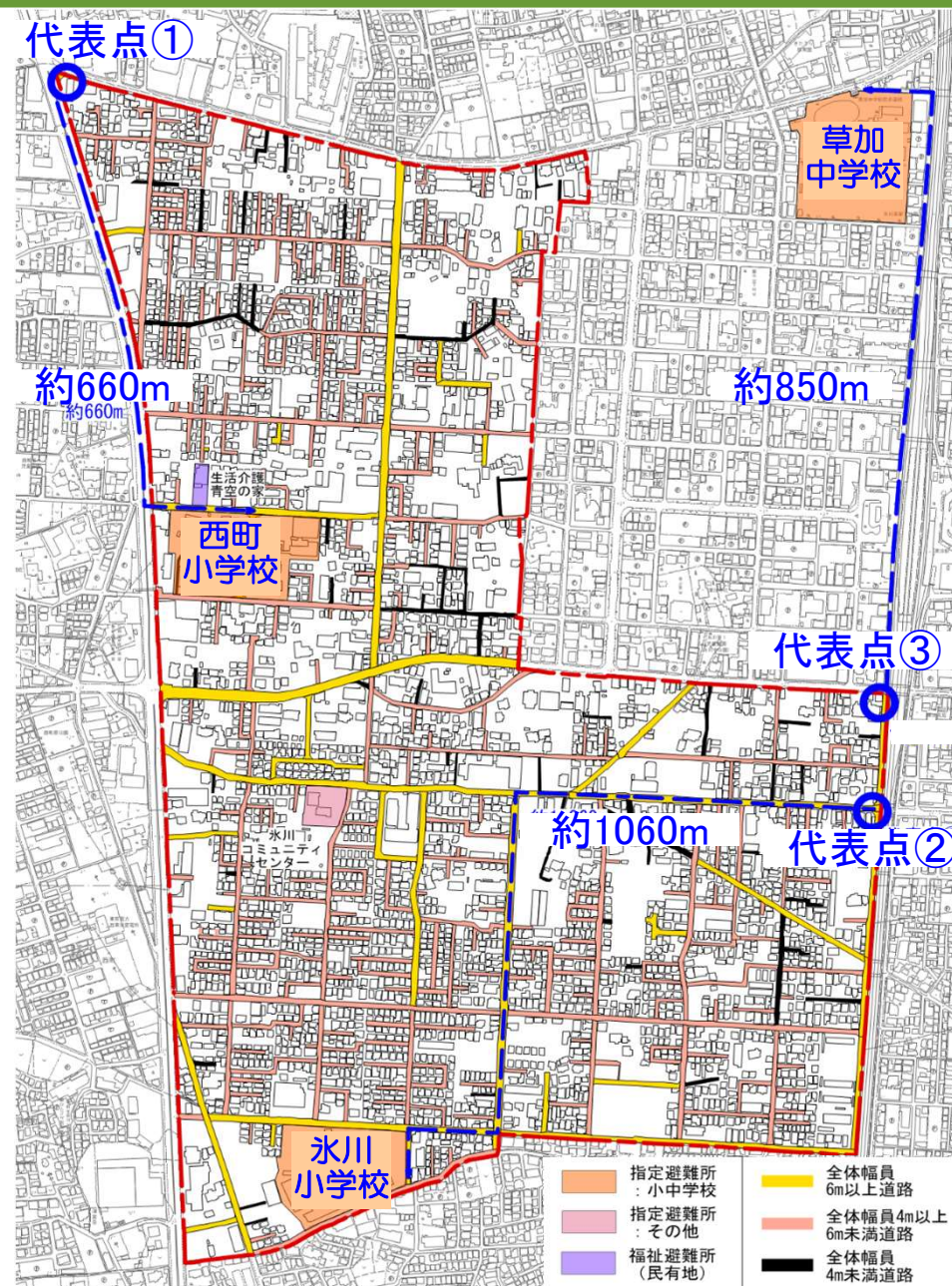
代表点①から西町小学校：約660m

代表点②から氷川小学校：約1,060m

代表点③から草加中学校：約850m

（※各避難所の前面道路は全体幅員6m以上の状況）

整備水準を満たしている（○）



(1) 最低限の整備水準についての検証-2

②消防活動困難区域の解消

【運用の考え方（概要）】

未着手区域全域が、消防活動が可能な幅員6m以上の道路から140m以内に入ること。なお、当該道路は原則として通り抜け可能であること

地区周辺を含め、通り抜け可能な幅員6m以上の道路を抽出。

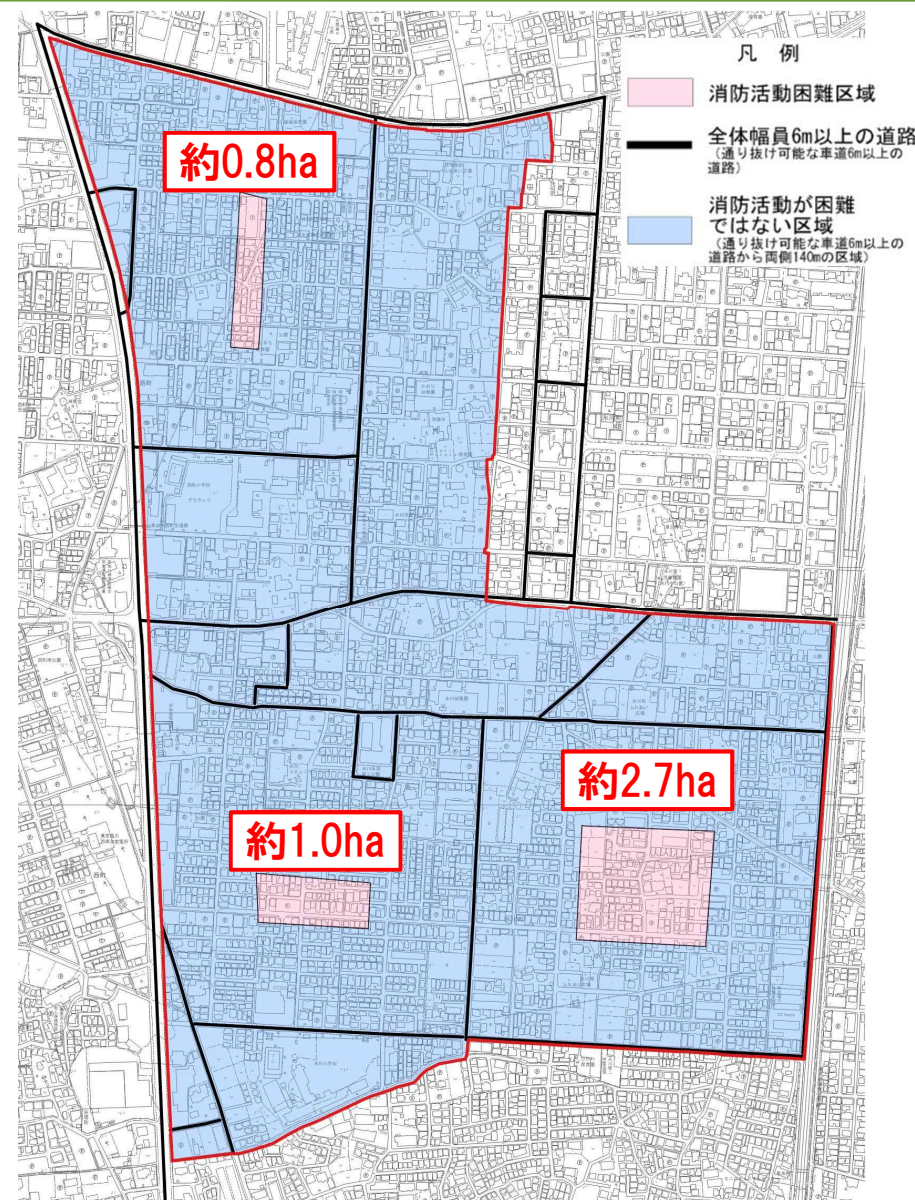
（接続先道路が幅員6m未満の場合は対象外とする。）

抽出した道路の両側140mの範囲に含まれない区域（消防活動困難区域）が存在するか検証。

地区内3箇所に消防活動困難区域が存在。

- ・地区北西部：約0.8ha
- ・地区南西部：約1.0ha
- ・地区南東部：約2.7ha

整備水準を満たしていない（×）



※消防活動困難区域は、県の指針に基づく整理結果であり、草加八潮消防組合による消防活動が困難な区域は存在しない。

(1) 最低限の整備水準についての検証- 3

③広場の確保

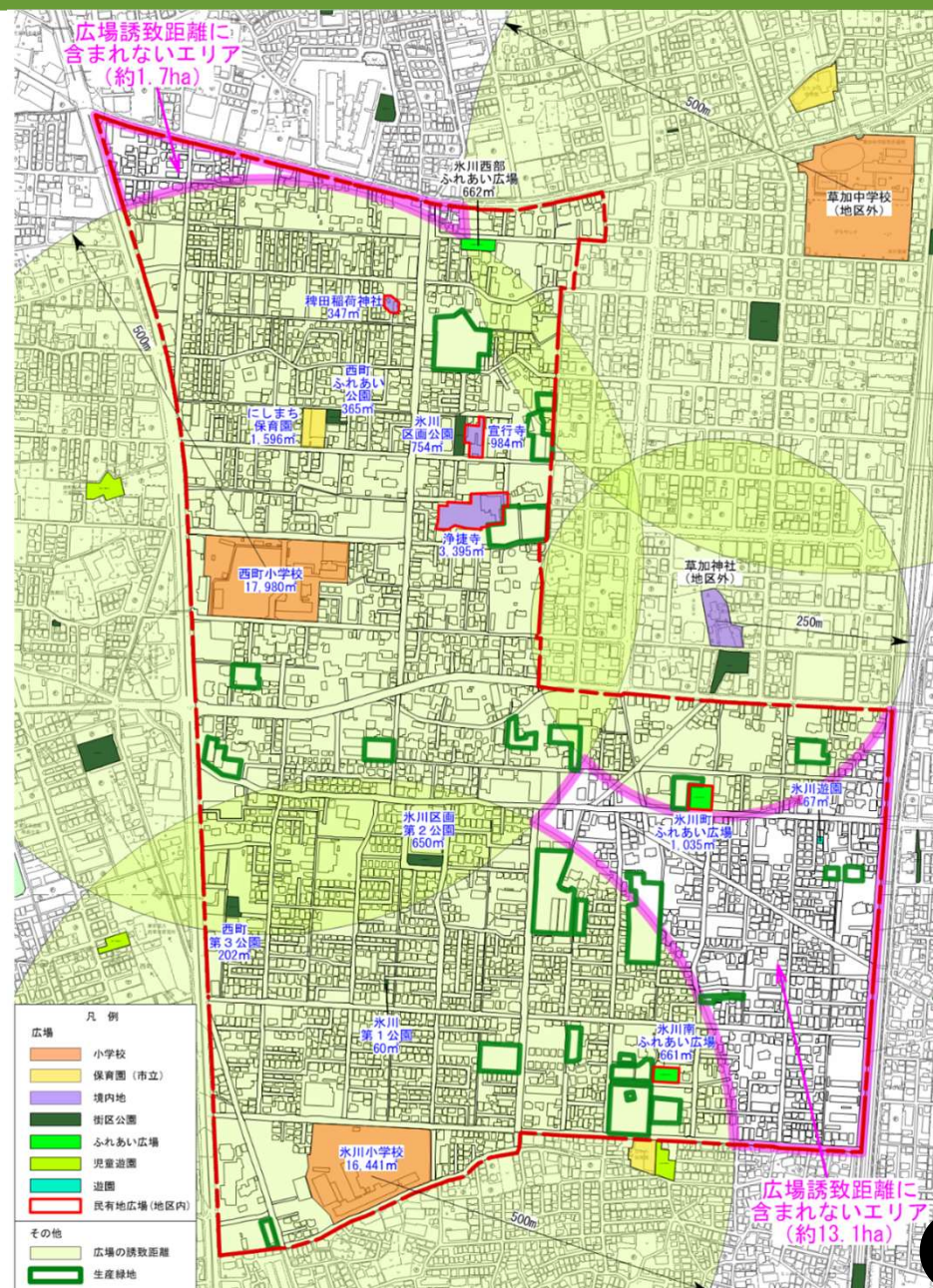
【運用の考え方（概要）】

未着手区域周辺の避難場所となりうる公園、緑地、境内地又は校庭等を広場と見なせる。

公園誘致距離や生産緑地などの面積控除もある。

①区域面積	917,000m ²
②生産緑地面積	37,300m ²
③未着手区域面積(①-②)	879,700m ²
④校庭・境内地面積	40,700m ²
・校庭(3箇所)	36,000m ²
・境内地(3箇所)	4,700m ²
⑤公園面積	4,500m ²
・公園(9箇所)	4,500m ²
⑥広場面積(④+⑤)	45,200m ²
⑦広場率(⑥÷③)	約5.1%

面積割合としては
整備水準を満たしている(○)



(1) 最低限の整備水準についての検証-4

④未接道宅地の解消

【運用の考え方（概要）】

所有者が同一の場合、生産緑地、墓地等は除く。

建物が建築できる接道条件(幅員4m以上の道路に間口2m以上接している宅地)とすること。

■検証方法

①建築基準法制定以前に建築された建物の抽出

建築基準法制定（1950年）以降に建築された建物は、建築確認手続きにより接道条件が満たされている事を前提に、1950年以前に建築された建物を抽出。（8棟が該当）

②住宅地図や航空写真等による確認

上記8棟に対し、住宅地図、航空写真、同敷地内建物の建築年次等を参考に、接道状況について判断。

⇒以上の検証では、未接道宅地はないものと考えられる。

整備水準を満たしている（▲）

(1) 最低限の整備水準についての検証- 5

⑤都市計画道路の整備

【運用の考え方（概要）】

関係機関と具体的な調整がなされ整備方針が明確であること。

未整備路線

3・4・8谷塚松原線 (W=18m)

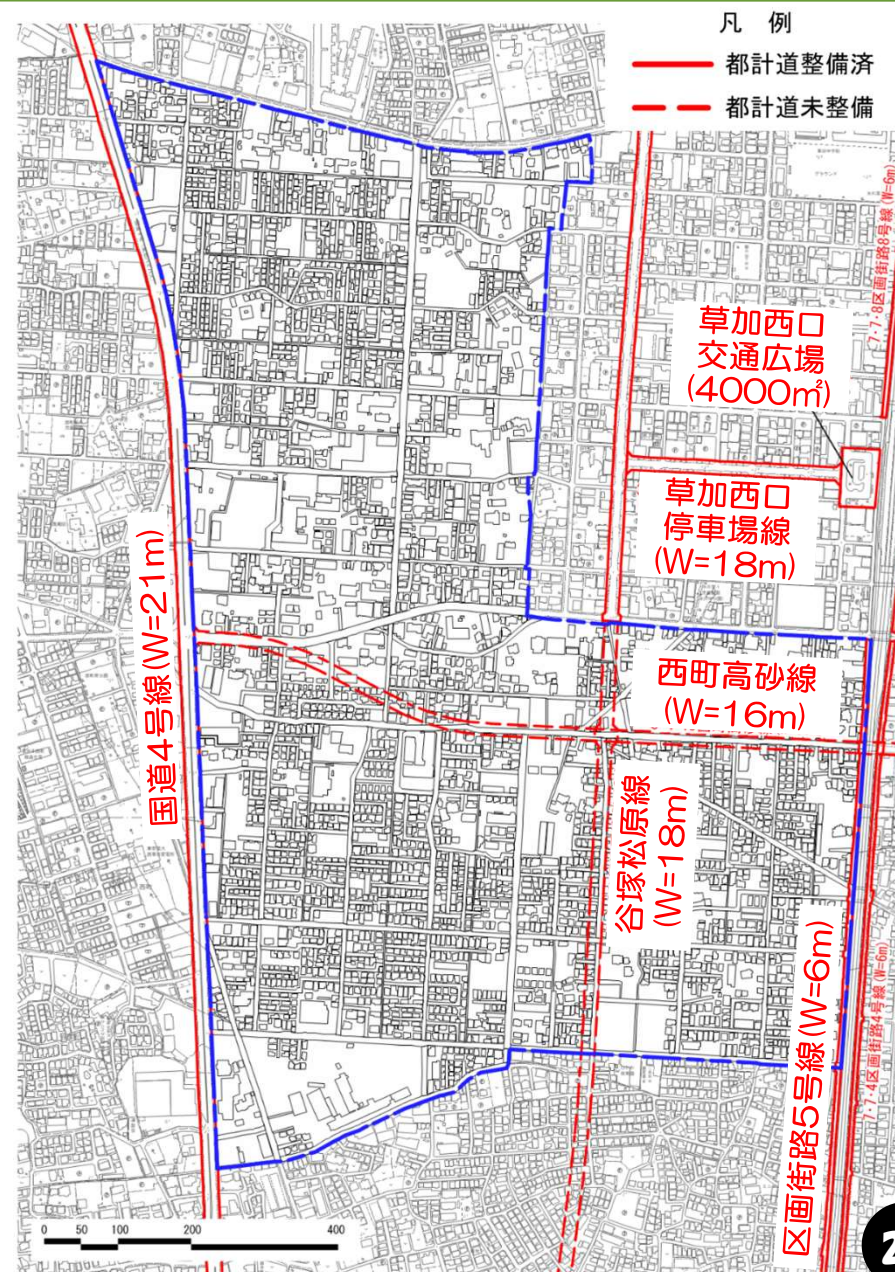
3・4・19西町高砂線 (W=16m)

整備済路線

7・7・5区画街路5号線 (W=6m)

2路線が未整備

整備水準を満たしていない (×)



(2) 検証結果のまとめ

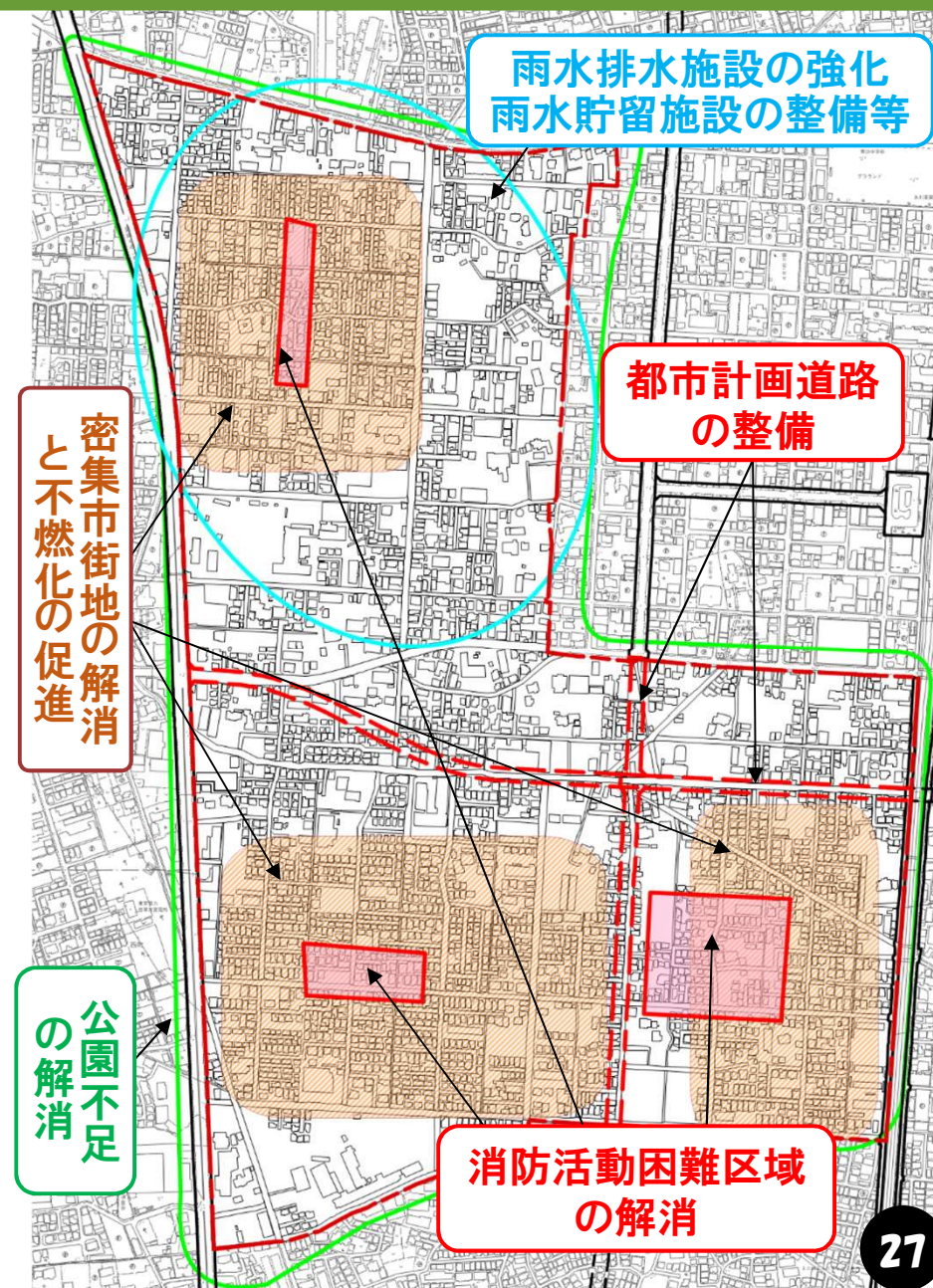
項 目	整備完了水準	現状における整備水準	
①避難場所へのアクセス 道路の整備	100%	○	避難所から最も遠い位置まで約1,060m 避難所の前面道路の幅員は6m以上確保
②消防活動困難区域の解消	100%	×	約4.5ha(約4.9%)が消防活動困難区域 ※消防活動困難区域は、県の指針に基づく整理結果であり、 草加八潮消防組合による消防活動が困難な区域は存在しない。
③広場の確保	未着手区域の 3%以上	○	地区内広場率：約5.1%
④未接道宅地の解消	100%	▲	建築年次や住宅地図等を参考に検証した 結果、未接道宅地はないと考えられる
⑤都市計画道路の整備	100%	×	3・4・8谷塚松原線(W=18m)、3・4・ 19西町高砂線(W=16m)が未整備

本地区においては、消防活動困難区域の解消、都市計画道路の
整備水準が満たされていないため、基盤整備が必要です。

(3) 地区の現状や検証結果から見える検討課題

道路 水路	◎都市計画道路（3・4・8谷塚松原線、3・4・19西町高砂線）の整備が必須 ◎幅員6m以上の道路を整備し消防活動困難区域を解消することが必須 ・現状の水路は老朽化が見受けられるため、将来の市街地整備に併せた排水整備等の方策検討が望ましい ・隅切り未整備や辺長不足箇所の解消、行き止まりや狭隘した道路を解消することが望ましい
公園	・身近な防災空間となりうる公園の整備方策の検討が望ましい
土地 建物	・特に老朽住宅が密集するエリアにおいては、密集市街地の解消方策や不燃化促進の方策検討が望ましい

※消防活動困難区域は、県の指針に基づく整理結果であり、草加八潮消防組合による消防活動が困難な区域は存在しない。



(4) 検討課題の解決に向けた方向性

■全体的な方向性

埼玉県指針に沿って、早期に安心・安全なまちづくりを実現するため、まずは必要最低限の整備水準を満たすことを目指します。



課題1

都市計画道路（3・4・8谷塚松原線、3・4・19西町高砂線）の整備

方針1

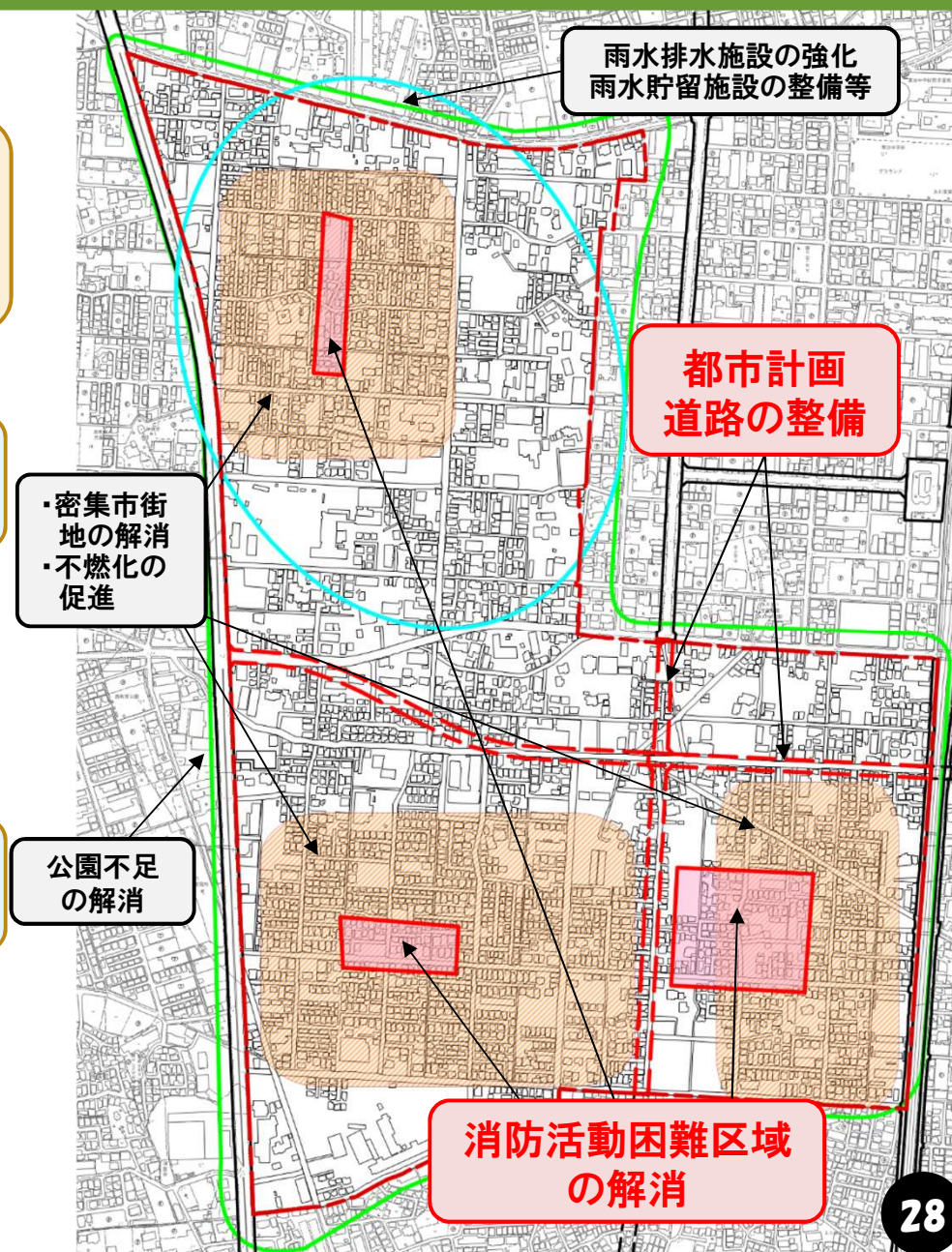
- 2つの都市計画道路の整備の必要性を検証
⇒必要な場合、実現可能な整備手法を検討

課題2

消防活動困難区域の解消に向けた幅員6m以上の道路整備

方針2

- 既存道路を活かして、幅員6mに拡幅するため、影響する建物が少ない路線を検討する。



(5) まちづくりの目標（案）について

■本地区のまちづくり目標（案）

- 地域の防災性の向上を図り、安全・安心・快適な居住環境を整えます。
- 草加駅と周辺地域を結ぶ、都市計画道路等の交通ネットワークを充実させます。
- 駅直近の地域特性を活かし、幹線道路沿道のにぎわいや住宅複合誘導地区の利便性を向上させます。

（※全面的な土地区画整理事業の施行については見直しを行い、優先度の高い内容から段階的に改善を図るものとします。）

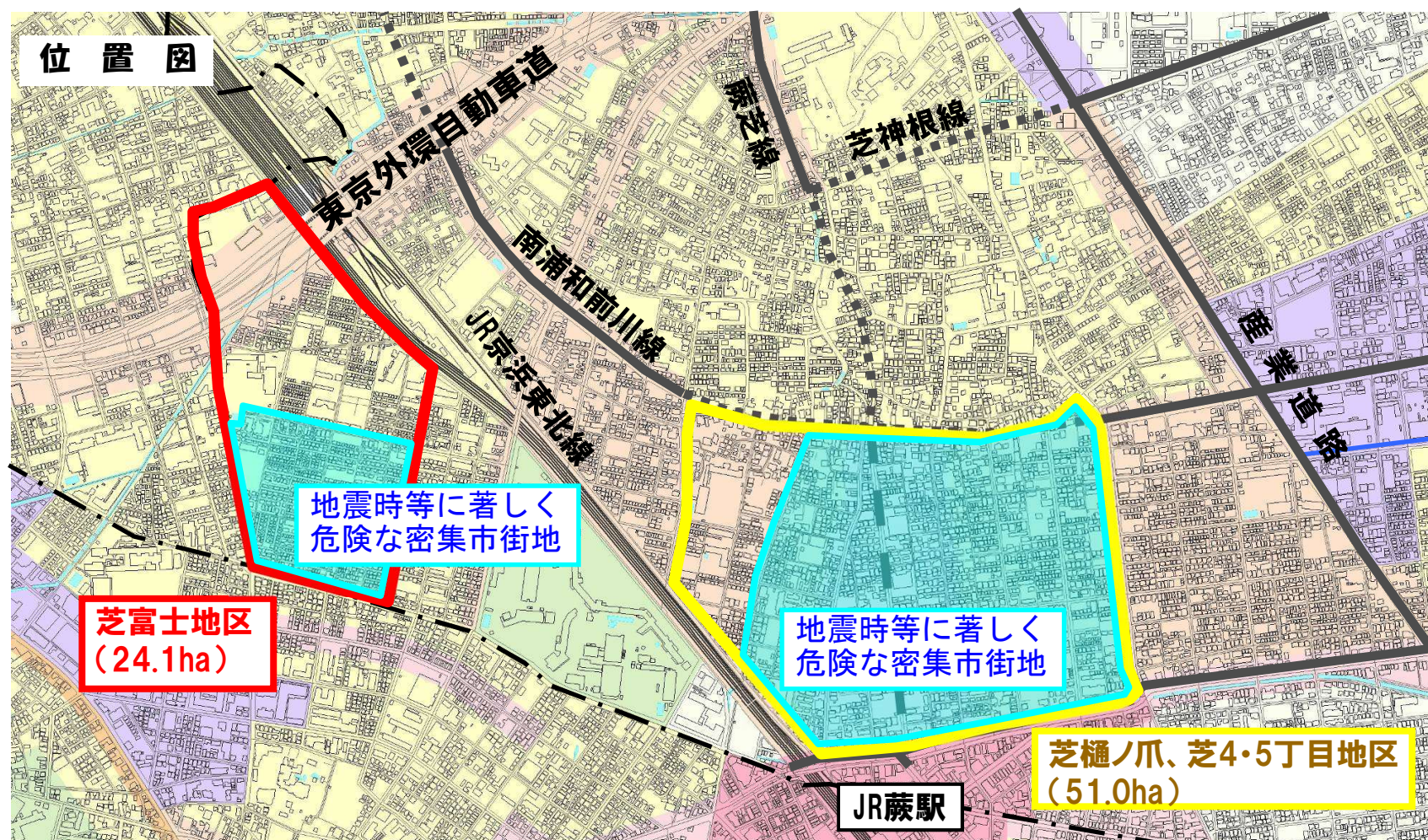
5 事例紹介

～川口市の見直しの事例～

- (1) 見直しの背景
- (2) まちづくり手法の見直しについて
- (3) 見直しスケジュール
- (4) 住市総事業による主要区画道路の拡幅整備

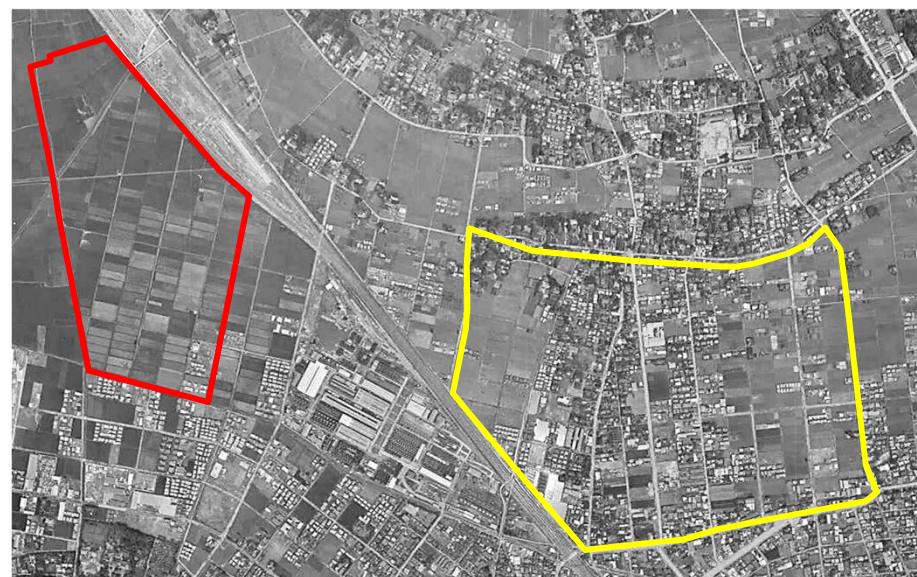
(1) 見直しの背景-1

昭和38年と42年に土地区画整理事業の都市計画決定してから、50年あまり事業が実施されていない地区です。

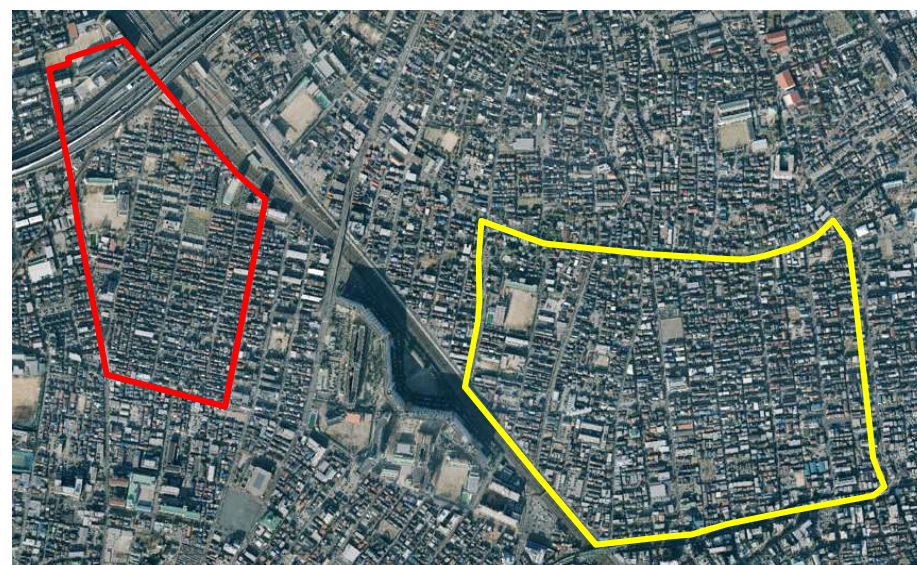


(1) 見直しの背景-2

- 氷川町と同様に昭和35年から昭和45年にかけて急激に市街化が進みました。
- これまで、住民と様々な検討を行なってきましたが、事業化に至らず、防災上と住環境に課題を抱えたままの状況でした。
- 平成21年8月より、まちづくりの見直し検討を再スタートしました。



[撮影] 1961年（昭和36年）



[撮影] 2011年（平成23年）

(2) まちづくり手法の見直しについて

【まちづくりの見直しのための手法】

全面的な土地区画整理事業の廃止

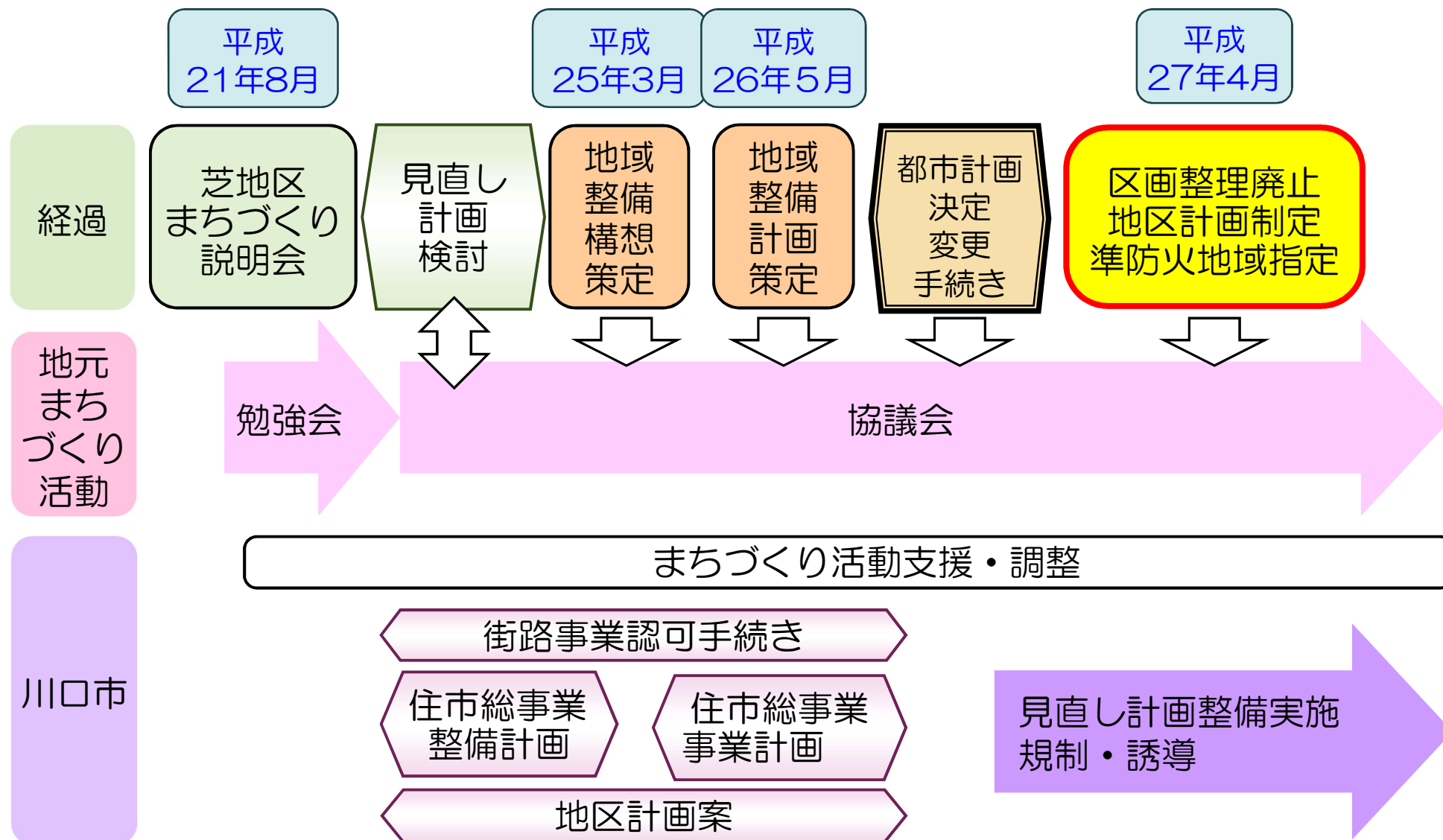
防災上の課題に早急な対応を図る必要性がある一方、従来の土地区画整理事業は合意形成が非常に困難な上、超長期化が懸念されるため、実現性は非常に乏しい



以下の様々な手法を組み合わせ、個別の課題に対して段階的な整備と規制・誘導を進める。

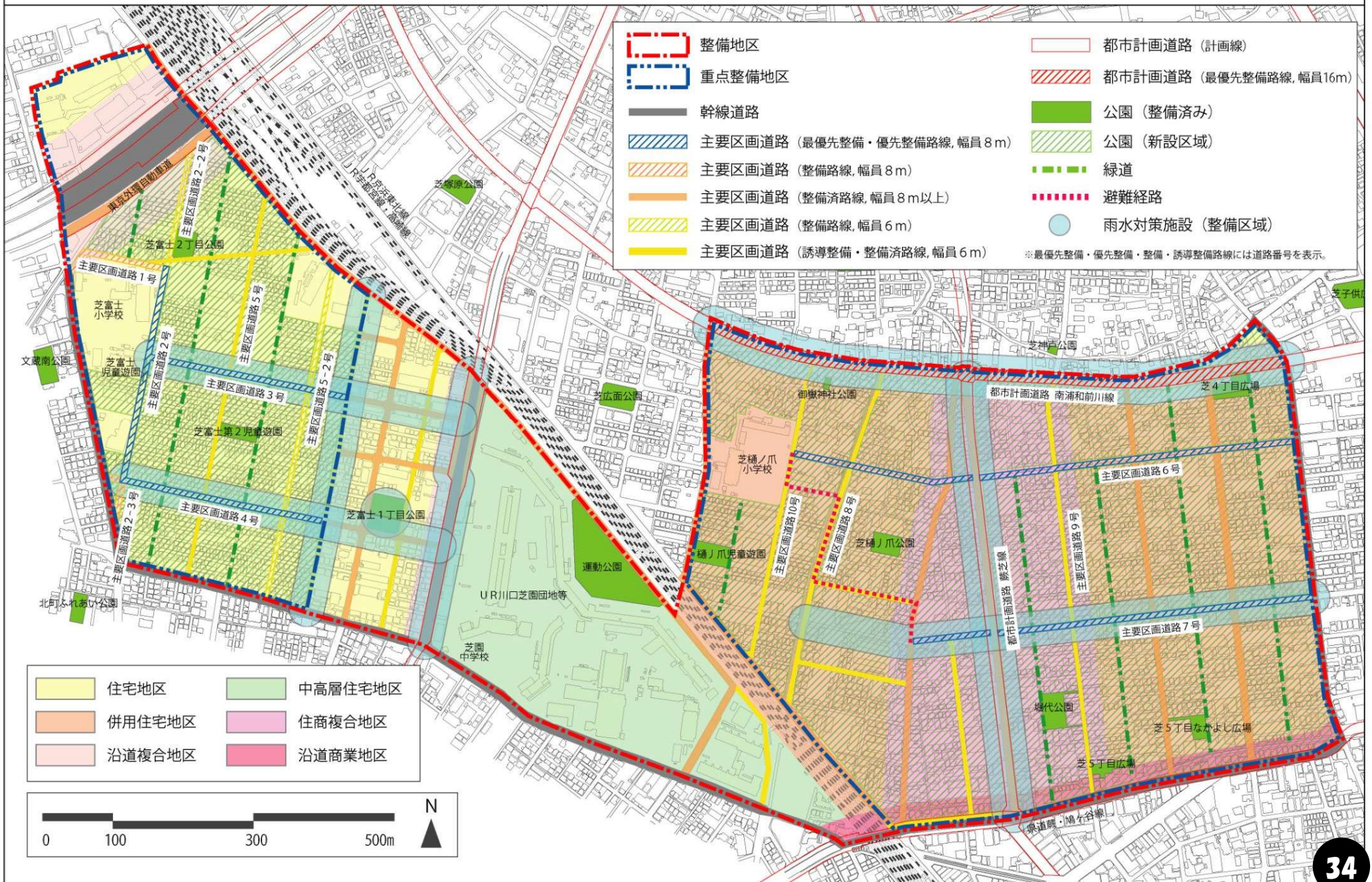
整備 事項	都市区画道路 の整備	主要区画道路 公園等の整備	地区全体の まちのルール	燃えにくい 建物
主な 手法	街路事業 (用地買収)	住宅市街地 総合整備事業 (住市総)	地区計画 の策定	準防火地域 の指定

(3) 見直しスケジュール



整備地区計画図

川口芝地区



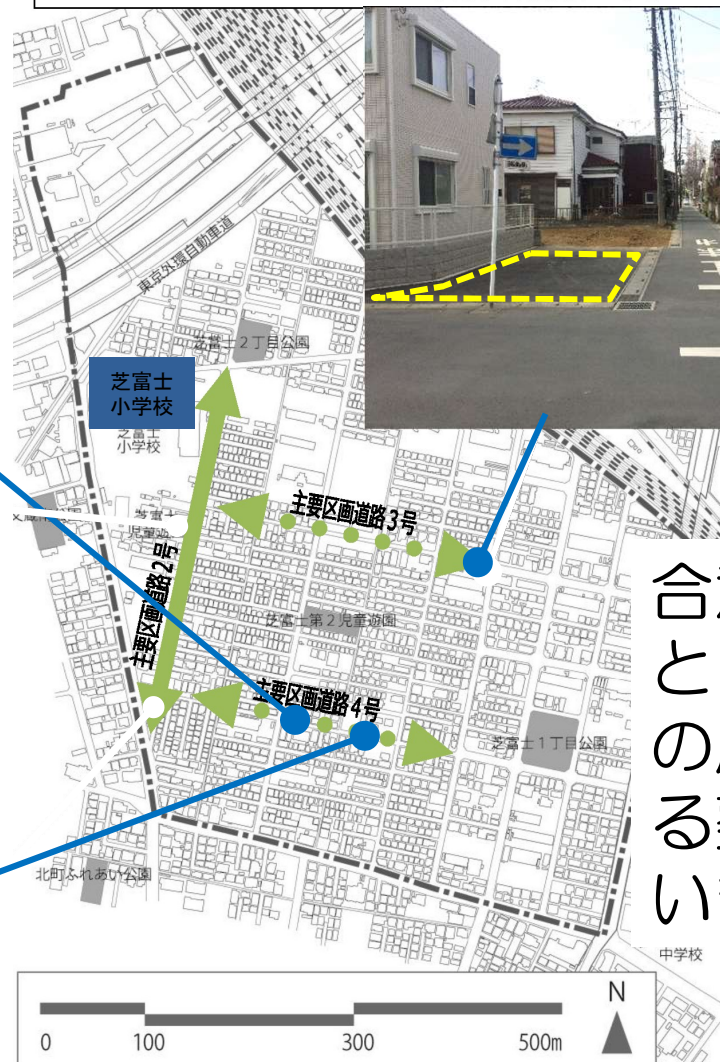
(4) 住市総事業による主要区画道路の拡幅整備



--- 芝富士地区

最優先整備路線 (幅員8m)
主要区画道路2号

優先整備路線 (幅員8m)
主要区画道路3・4号



合意の得られたところから道路の用地買収による整備が進んでいます。

6 今後の進め方について

(1) 今後の進め方について

(2) まちづくりアンケートの実施について

(1) 今後の進め方について

令和元年度

住民説明会開催（土地区画整理事業の見直しについて）

まちづくりアンケート実施

まちづくり
ニュース

令和2年度

まちづくり勉強会の開催
⇒見直し計画案検討
（地域課題、整備区域、整備手法等の検討）

まちづくり
ニュース

地域整備構想（案）の策定

地域整備構想の公表

(2) まちづくりアンケートの実施について

■まちづくりアンケート

【目的】 現在のまちの状況や
今後のまちづくりの方向性について

【対象者】 地区内の土地・建物をお持ちの方、
お住まいの方、働いている方等

【調査方法】
配 付：郵送等による配付（年内の配布予定）
検討期間：約3週間（1月31日まで）
回 収：同封の返信用封筒による郵送

【アンケート調査でお聞きする事項】

- ・ 回答される方の基本的な情報について
（土地や建物の所有状況 など）
- ・ 現在のまちの状況について
（現在のまちに対する満足度 など）
- ・ 将来のまちづくりについて
（今後のまちづくりの進め方、整備して欲しいことなど）

氷川町土地区画整理事業区域におけるまちづくりに関するアンケート

はじめに、基本情報のご記入をお願いします。

年 齢	歳	性 別	男 ・ 女	家 族 人 数	人
家 族 構 成		☐ 一人暮らし ☐ 夫婦のみ ☐ 親子（2世代） ☐ 親と子と孫（3世代） ☐ その他（ ）			

1 回答される方についてお聞きします。

問 1-1（所有・賃借等されている土地・建物のエリア）
所有・賃借等されている土地・建物などがあるエリアを右の地図の中から選び、右の回答欄に記入してください。（複数所有、賃借されている方はそれぞれのエリアを記入してください。）

右の地図エリア①～⑮の中から選択

問 1-2（所有形態）

土地・建物の所有形態について、該当するものを下記のア～エから右の回答欄に記入してください。（複数回答可）

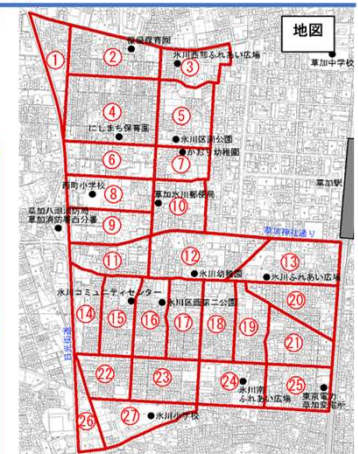
- ア 土地を所有している
イ 土地を借りている
ウ 建物（建物の一室・707含む）を所有している
エ 建物（建物の一室・707含む）を借りている

問 1-3（利用状況及び居住等の年数）

所有・賃借している土地・建物の利用状況について、該当するものを下記の A～H から右の回答欄に記入してください。

また、おおむねの居住等の年数を右の回答欄に記入してください。（複数回答可）

- 利用状況
- A 居住している（戸建住宅）
B 居住している（共同住宅）
C 事業を営んでいる（個人事業主）
D 勤めている（雇用者・従業員）
E 農業を営んでいる
F パート・マンション経営をしている



【問 1-1～1-3 回答欄】

設問	1箇所	2箇所	3箇所	4箇所
問 1-1 エリア（①～⑮）				
問 1-2 所有形態（ア～エ）				
問 1-3 利用状況（A～H）				
問 1-3 おおむねの居住等の年数				

※回答例

例 1) エリア⑤に賃貸物件を借りて 10 年間一人暮らしをしている方
例 2) エリア③に土地・建物どちらも自己所有の戸建住宅に 20 年間住んでおり、エリア⑮にビルの 1 フロアを会社が賃借して、20 年間従業員として勤めている方

設問	1箇所	2箇所
例 1 問 1-1 エリア	⑤	③
問 1-2 所有形態	エ	ア、ウ
問 1-3 利用状況	B	A
問 1-3 居住等の年数	10	20

皆様のご協力をよろしくお願いいたします！！

7 質疑応答・意見交換

区画整理事業を縮小・廃止することについてのメリット・デメリット

メリット

- ・都市計画法第53条に基づく制限がかからない
⇒建物の高度利用や、防災上安全な建物が建てられるようになる
- ・区画整理事業による減歩や移転など、生活上の負担がかからない

デメリット

- ・木造住宅が密集しているエリアが解消されない
⇒防災上危険な状態のままとなる
 - ・生活道路が狭あいのままとなり、利便性や安全性が確保できない
 - ・行き止まり道路や土地利用しにくい土地が残る
- ⇒上記のデメリットを解消していくため、区画整理事業に代わるまちづくりとして、地域整備構想に基づき、本地区の現状に見合ったまちづくりが必要