

氷川町土地区画整理事業の 見直しに係る意見交換会

【日 時】

《第1回》	令和5年1月21日（土）	15:00～17:00
《第2回》	令和5年1月27日（金）	19:00～21:00
《第3回》	令和5年2月 2日（木）	15:00～17:00
《第4回》	令和5年2月 5日（日）	15:00～17:00

【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・経過について
- 2 目指す整備水準と課題について
- 3 今後の整備の検討について
- 4 事例紹介（川越市高階地区）
- 5 今後の進め方について
- 6 質疑応答・意見交換

1.これまでの経緯・経過について

- (1) 都市計画決定された土地区画整理事業について
- (2) 長期未着手となった要因と見直しの必要性

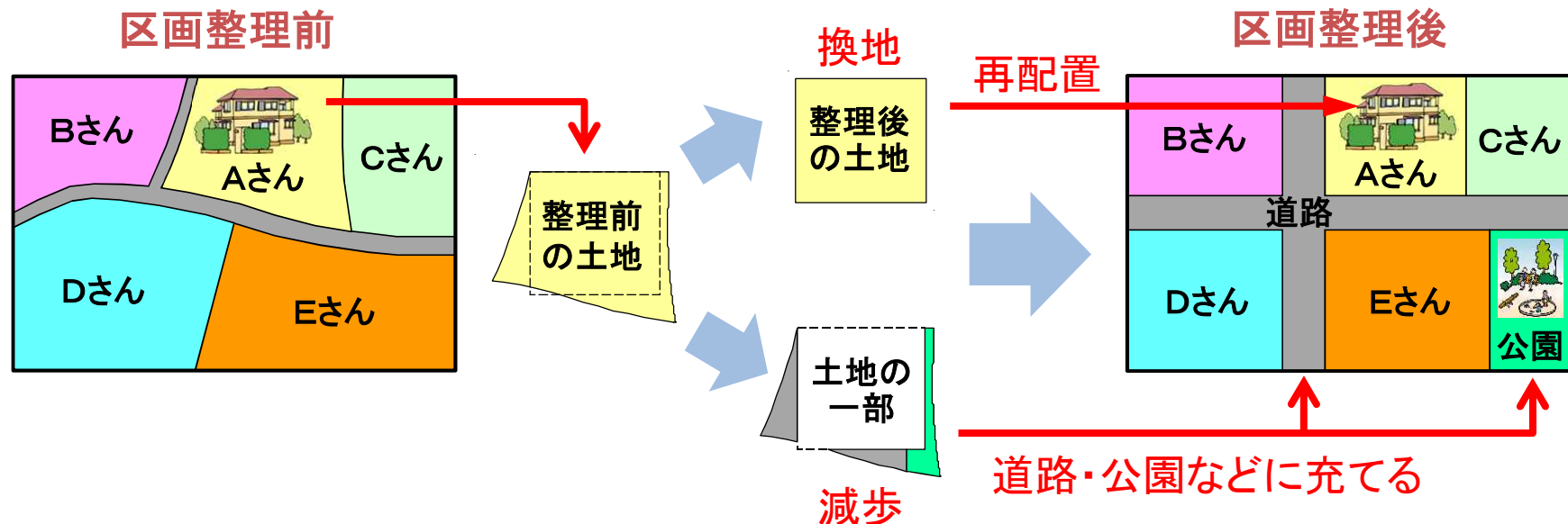
(1) 都市計画決定された土地区画整理事業について

～土地区画整理事業とは～

■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・水道・下水道等の基盤整備、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) 都市計画決定された土地区画整理事業について

～都市計画決定の状況～

昭和43年5月10日

- 氷川町土地区画整理事業の区域を
都市計画決定
(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

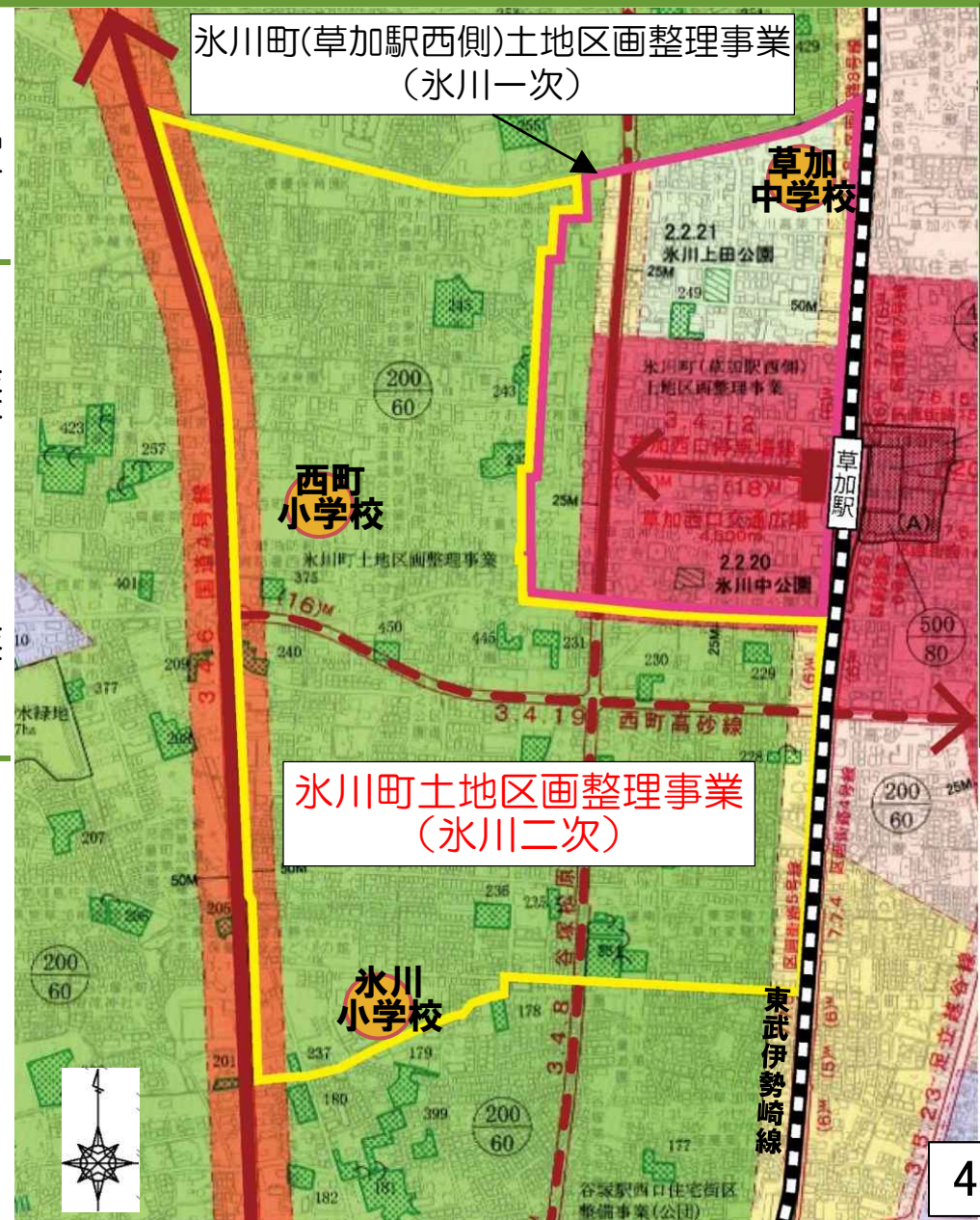
平成17年6月10日

- 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



1 これまでの経緯・経過について

2

3

4

5

6

4

(2) 長期未着手となった要因と見直しの必要性 ～航空写真から見る市街地の変遷～

昭和41年

平成元年

令和元年



出典：国土地理院撮影の空中写真（1966年撮影）
草加市で文字及び区域界等を追加し掲載

出典：国土地理院撮影の空中写真（1989年撮影）
草加市で文字及び区域界等を追加し掲載

出典：国土地理院撮影の空中写真（2019年撮影）
草加市で文字及び区域界等を追加し掲載

（都市計画決定の2年前）

（都市計画決定の23年後）

（都市計画決定から53年後）

氷川町の
人口・
世帯数

人口：4,954人
世帯数：1,376世帯

人口：10,073人
世帯数：3,892世帯

人口：13,428人
世帯数：7,199世帯

1 これまでの経緯・経過について

2

3

4

5

6

(2) 長期未着手となった要因と見直しの必要性 ～未着手の要因と未着手期間の動向～

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、道路及び水路が整備されていたこと。

未着手期間中も、区域内の基盤整備を行ってまいりました。

平成3年

- 区画整理着手を目指した調整が再開するも、地域の意見が割れてしまい、合意形成に至らず

平成12年～

- 水路や道路などの整備に着手

(整備例)

- 旧赤堀用水沿道整備

(平成20年度～、道路整備は平成24年度～)

- 市道30229号線整備 (平成25年度～)

平成14年～

- 下水道整備事業に着手

平成16年～

- 53条許可を2階建てから3階建てに緩和

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。

(2) 長期未着手となった要因と見直しの必要性

～長期未着手による影響～

■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きます。

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。

都市計画法53条とは

道路や公園などを整備するために都市計画決定された区域内では、将来の事業を円滑に行うため、**大規模又は堅牢な建物の新設を制限**しています。

(2) 長期未着手となった要因と見直しの必要性

～現状の整理～

■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。
- 生活に必要なものは整備され、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、
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) 長期未着手となった要因と見直しの必要性

～事業見直しの検討状況～

■事業見直しの検討状況について

平成29年4月

- 草加市都市計画マスタープランの改定

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

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

令和元年12月～令和2年2月

- 氷川町土地区画整理事業の見直しに係る説明会の開催
- まちづくりに関するアンケート調査の実施

令和2年度～3年度

- 新型コロナウイルス発生により、まちづくり活動中断

令和4年度

- 土地区画整理事業見直し検討、まちづくり活動再開

1 これまでの経緯・経過について

2

3

4

5

6

2. 目指す整備水準と課題について

- (1) 見直しの進め方
- (2) 最低限の整備水準内容
- (3) 整備水準の検証
- (4) 地区の課題と整備方針
- (5) 都市計画道路について

(1) 見直しの進め方

～見直しの手法～

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(R04)

平成23年3月31日

県全体 18市1町 **34区域**
(未着手区域面積：1,423ha)



令和4年3月31日

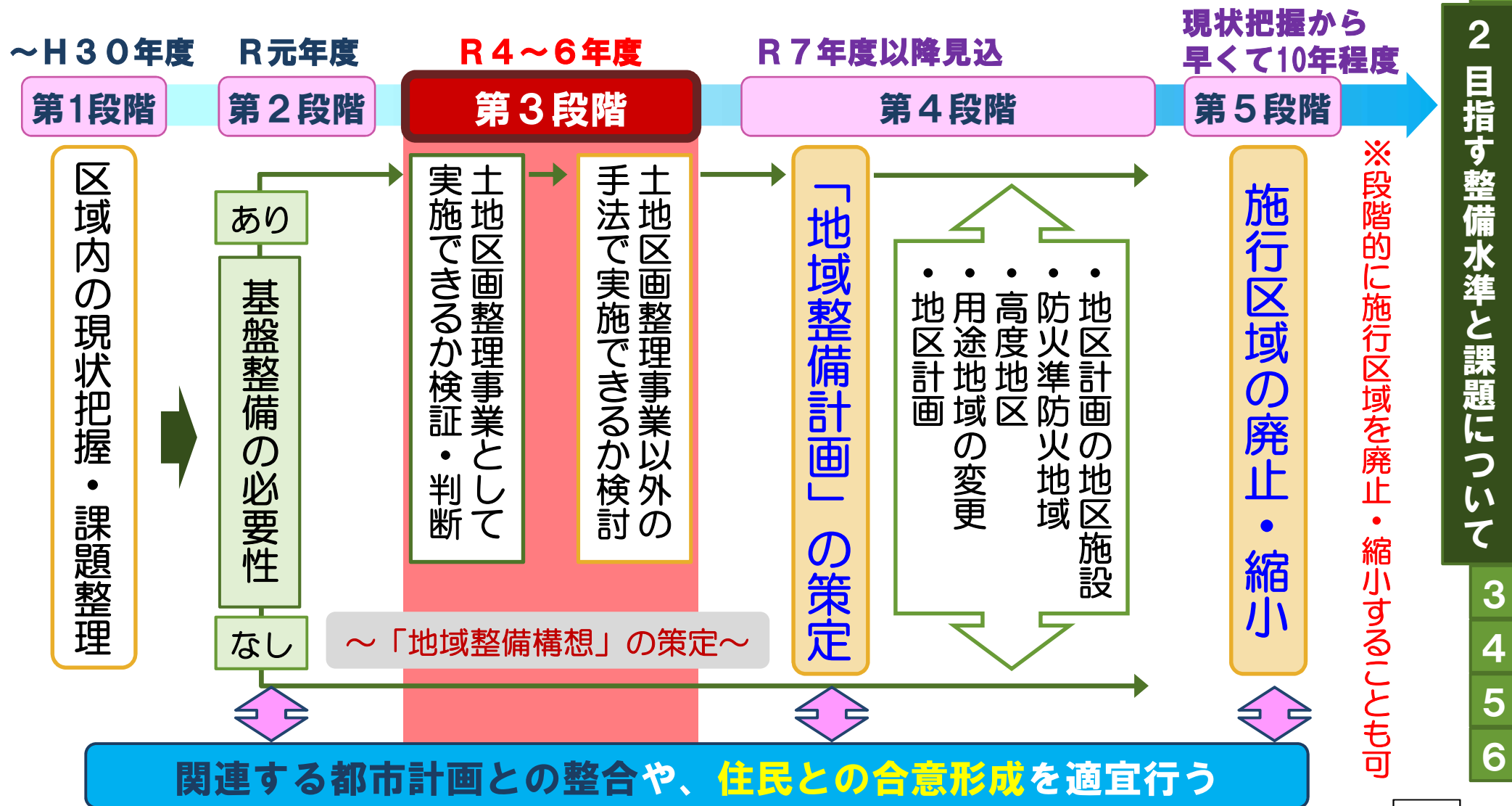
県全体 15市1町 **25区域**
(未着手区域面積 1,042ha)

11年間で、9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381haの長期未着手区域を解消しています。

(1) 見直しの進め方

～見直し作業フロー～

区画整理の廃止は一朝一夕にはできず、必要な手続きが段階で示されています



※上記フローは県の整備指針に位置付ける一般的なモデルケースです

(2) 最低限の整備水準内容

●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

■県の市街地整備指針に定められた、最低限の整備水準内容

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以上の道路を通過して、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) 整備水準の検証 ～避難場所へのアクセス～

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。

避難場所への距離が最も長くなると想定される代表点を3点抽出。

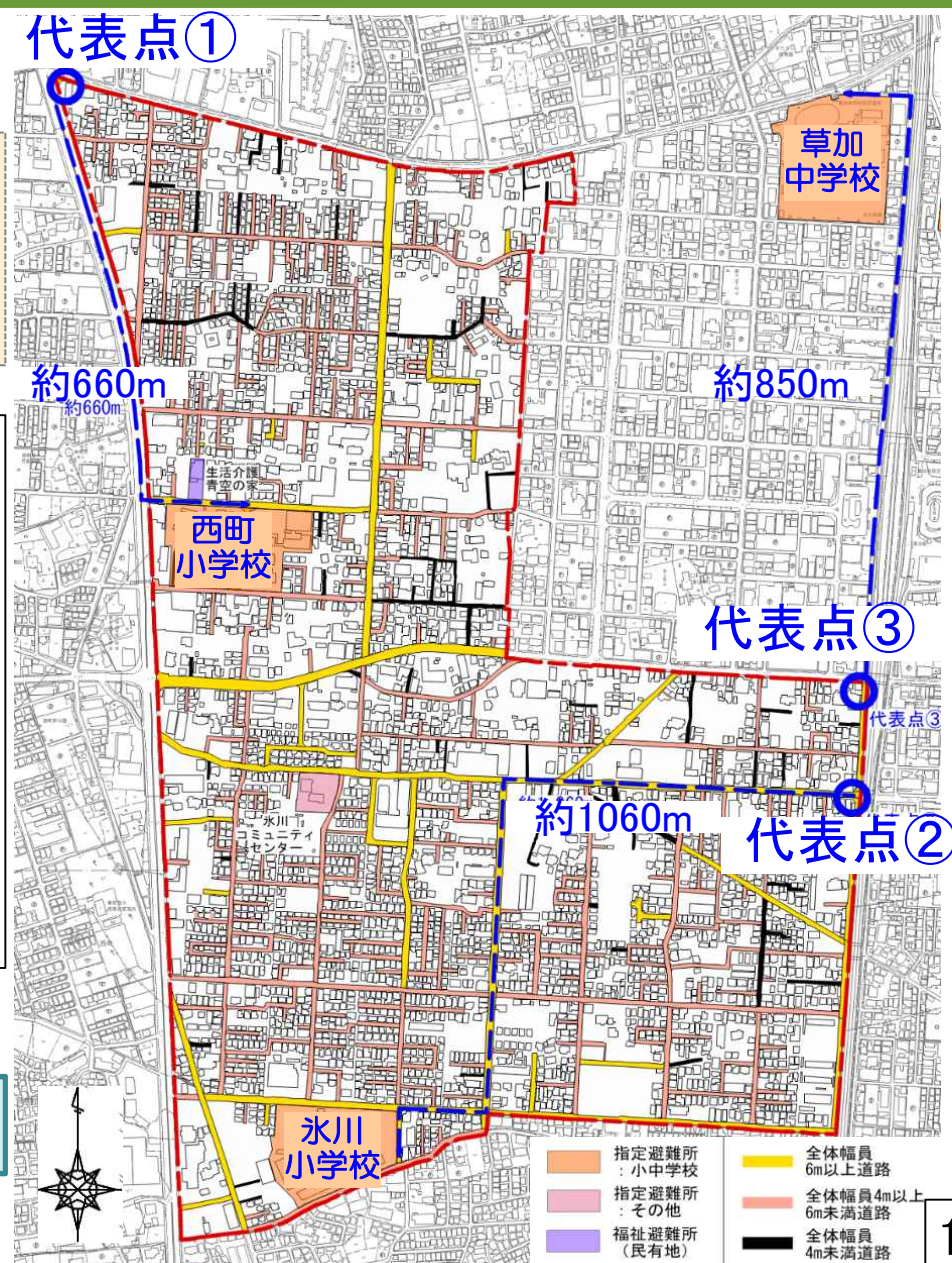
代表点①から西町小学校：約660m

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)

整備水準を満たしている (○)



1

2 目指す整備水準と課題について

3

4

5

6

(3) 整備水準の検証 ～消防活動困難区域の解消～

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、消防活動及び通り抜けが可能な幅員6m以上の道路から140m以内に入ること。

通り抜け可能な道路（幅員6m以上）を抽出し、検証を行った。

⇒地区内3箇所に消防活動困難区域が存在。

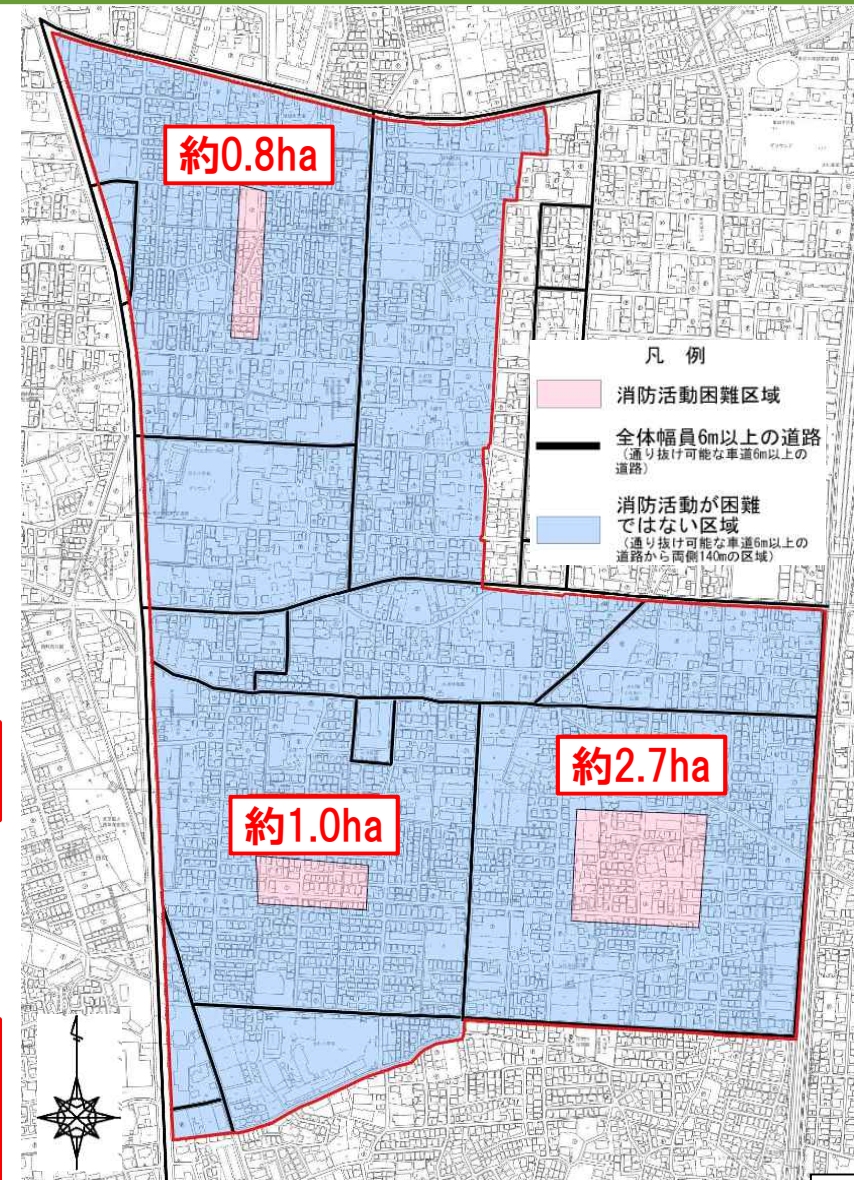
- 地区北西部：約0.8ha
- 地区南西部：約1.0ha
- 地区南東部：約2.7ha

整備水準を満たしていない（×）

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。（草加八潮消防組合に確認済）

【市の考え】

消防活動水準を満たしている（▲）



1

2 目指す整備水準と課題について

3

4

5

6

(3) 整備水準の検証 ～広場の確保～

③広場の確保

【運用の考え方（概要）】

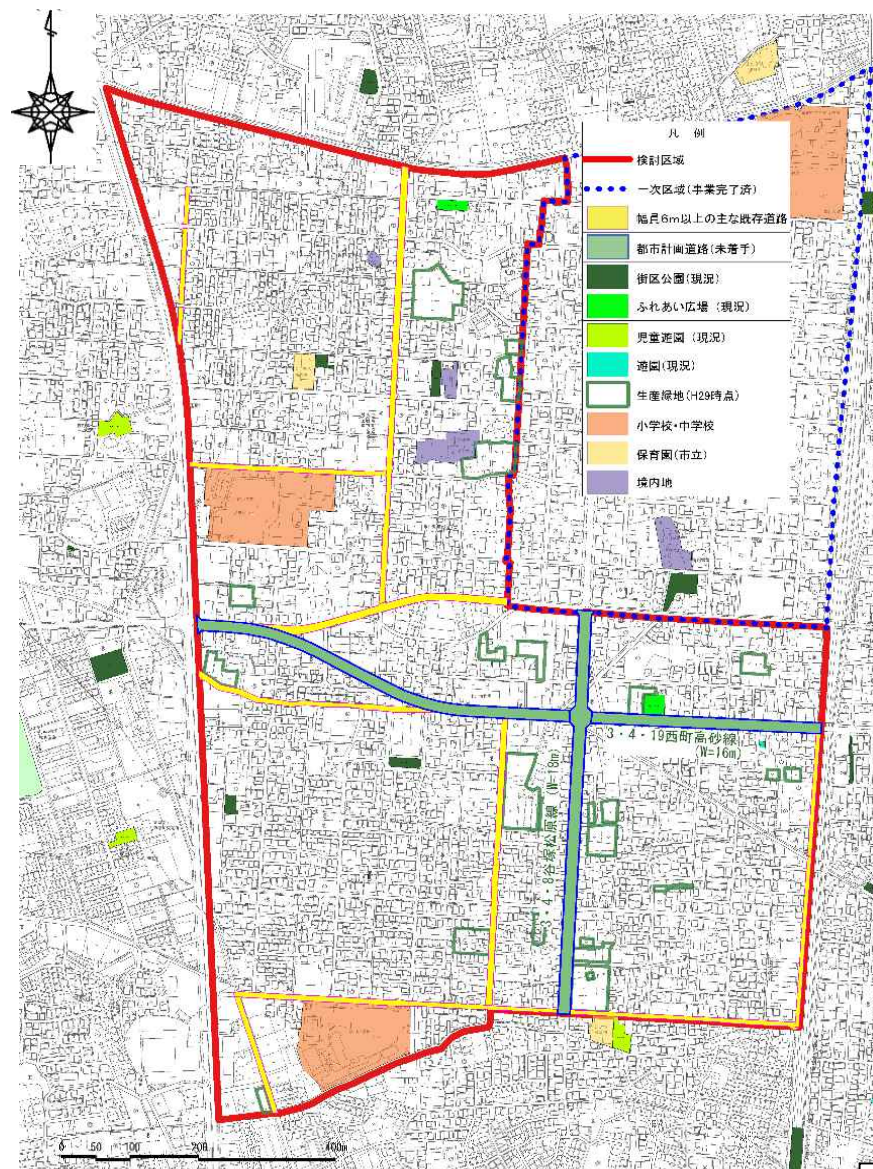
未着手区域周辺の避難場所となりうる公園、緑地、境内地又は校庭等を広場と見なせる。

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	917,000㎡
②生産緑地面積（R04）	31,307㎡
③未着手区域面積（①-②）	885,693㎡
④校庭・境内地面積	40,700㎡
・校庭（3箇所）	36,000㎡
・境内地（3箇所）	4,700㎡
⑤公園面積	3,796㎡
・公園（8箇所）	3,796㎡
⑥広場面積（④+⑤）	44,539㎡
⑦広場率（⑥÷③）	約5.0%

面積割合としては整備水準を満たしている（○）

※公園新設のご要望は地域より多数いただいています。



1

2 目指す整備水準と課題について

3

4

5

6

(3) 整備水準の検証 ～未接道宅地の解消～

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。

【市の考え】

建築確認の中で接道条件を満たしていることを確認している（▲）

※実態として、接道条件を満たしていないものがある可能性は残っている。

1

2 目指す整備水準と課題について

3

4

5

6

(3) 整備水準の検証 ～都市計画道路の整備～

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)

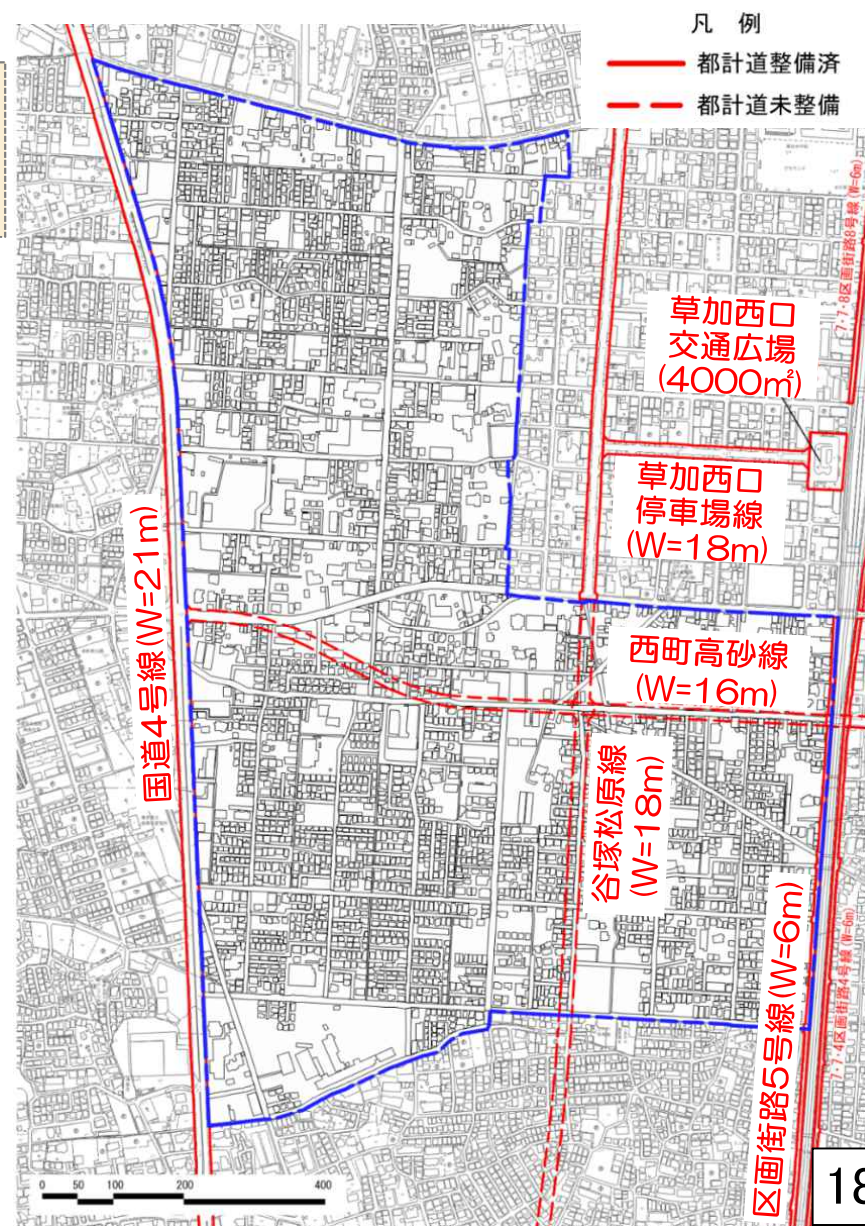
3・4・19西町高砂線 (W=16m)

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 (×)



1

2 目指す整備水準と課題について

3

4

5

6

18

(3) 整備水準の検証 ～整備水準の充足状況～

項 目	整備完了水準		現状における整備水準（H30時点）
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%	△	消防活動困難区域の課題は無いが、生活 道路の充実としては課題がある。
③広場の確保	未着手区域の 3%以上	○	区域内広場率：約5.0% ※広場率＝ (公園緑地＋校庭・境内地)÷(区域面積－生産緑地)
④未接道宅地の解消	100%	△	建築基準法制定以前（1949年以前）に 建築された建物は接道条件を満たしてい る。制定以後は建築確認手続きにより接 道条件を確認している。
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）の整備方針の 具体化に至っていない



本地区においては、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。

(4) 地区の課題と整備方針

■全体的な方向性

埼玉県の手針に沿って、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

都市計画道路（谷塚松原線、西町高砂線）の整備

+α

公園面積の拡充

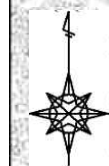
※地域からのご要望が大きい内容であることから、整備を進めてまいります。

公園の不足

・密集市街地の解消
・不燃化の促進

都市計画道路の整備

草加駅



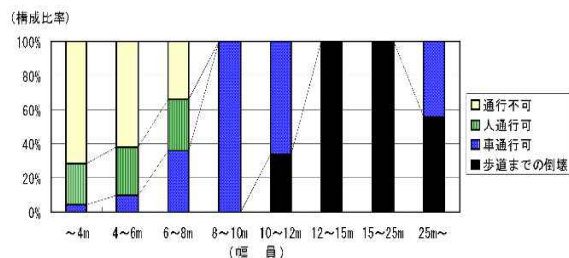
(5) 都市計画道路について

(機能)

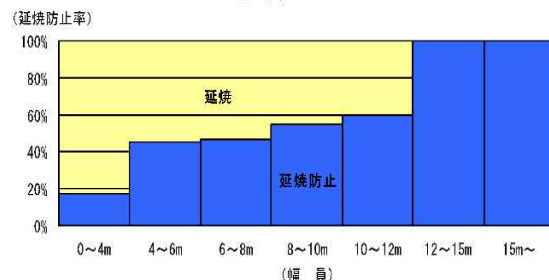
- ①人や物の円滑な交通機能
- ②災害時の避難路・延焼遮断機能
- ③インフラの収容空間
- ④雨水管の設置によるゲリラ豪雨冠水被害軽減

(事例)

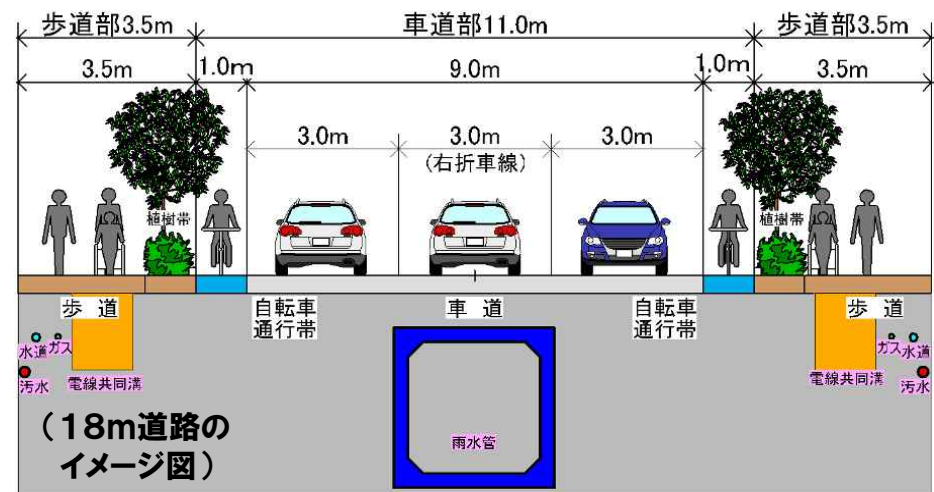
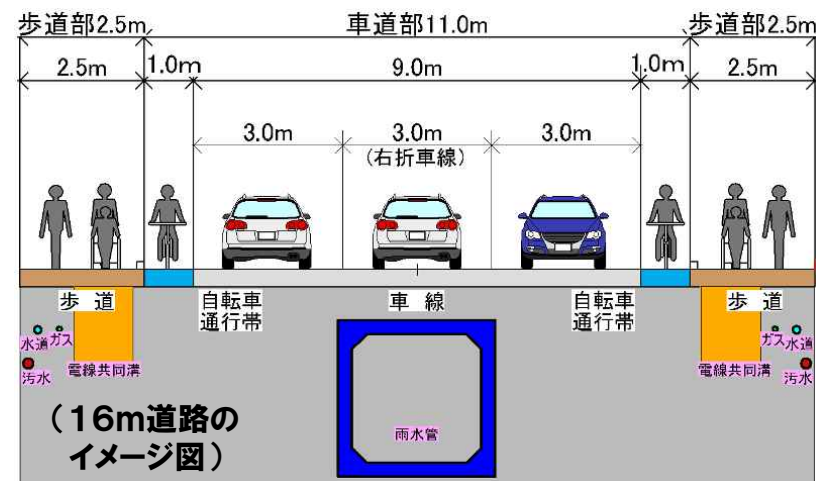
阪神淡路大震災
における道路幅員
と道路閉塞の
関係



道路幅員と延焼
防止率の関係
(無風)



(断面図) 交差部に伴うイメージ



※道路の幅員構成、埋設管の種類及び位置は想定です。

3. 今後の整備の検討について

- (1) 整備案作成について
- (2) 検討課題解決に向けた整備案
- (3) 整備案の比較

(1) 整備案作成について

各案は以下の観点から検討・作成を行いました。

- 全面的な区画整理は**現実的に困難**である。
- 区画整理を**実施しない場合**でも、**何も整備が行われないわけではない**。
- 最低でも県の指針や市の各種基本計画や条例に基づき、**最低限必要な整備を検討・実施することで、地域の課題解消を図る**。
- また、**来年度から勉強会を開始し、最低限の整備に地域の皆様のご意見を加えて充実させ、皆様とともに整備案を作成していく**。



次のページより、以下の2案の検討内容を見ていきます

【参考】

地区全体を
区画整理事業で
整備した場合

【最低限の整備案】

都市計画道路及び
公園のみ整備した場合

1

2

3 今後の整備の検討について

4

5

6

(1) 整備案作成について

【参考】 当初の都市計画決定に基づく 土地区画整理事業

- ・ 最低道路幅員は6m（歩行者用道路は除く）
- ・ 減価補償地区となるため宅地の先行買収が必要（11,150m²程度）
- ・ 区域内の宅地に対し減歩が生じる
（既成市街地の目安：面積の10～20％程度）
- ・ 消防活動困難区域はすべて解消

減価補償地区とは

整備後の宅地総価額が整備前と比べ減少する地区のことです。皆様の土地が減歩によって狭くなりすぎることを防ぐため、一部の宅地を先行買収して、道路や公園に充てることが一般的です。

～【参考】区画整理の特徴～

【整備のイメージ】

【整理前】

- ・ 道路が狭い
- ・ 宅地が不整形
- ・ 公園が不足



【整理後】

- ・ 道路拡幅
- ・ 宅地整形化
- ・ 公園新設



1
2

3 今後の整備の検討について

4
5
6

(1) 整備案作成について

～【参考】区画整理での整備内容・事業期間～

【参考】 当初の都市計画決定に基づく土地区画整理事業

1

2

3 今後の整備の検討について

4

5

6

■整備内容

整備対象
3・4・8谷塚松原線(W=18m)
3・4・19西町高砂線(W=16m)
区画道路(線路沿い都計道)
区画道路(生活道路)
公園(地区面積の3%以上)

■概算事業費

家屋9割移転の場合	約1,740億円
家屋6割移転の場合	約1,260億円

■事業期間

事業期間は50年以上が
想定される

※事業化前の調査検討及び
合意形成期間は含まない

(1) 整備案作成について

～【参考】区画整理の良い点・悪い点～

■区画整理を実施した場合の主な良い点と悪い点（住民目線）

【良い点】

- ・ 県の定める最低限の整備水準をすべて満たし、**防災性の向上や住環境の改善**を図ることができる。
- ・ 地区内に住み続けたい方は、整備後も**地区内に住み続ける**ことができる。
- ・ 宅地の整形化により**土地活用が行いやすくなる**。
- ・ **土地権利の明確化**を行うことができる。
- ・ 4m道路が6m道路になる。

【悪い点】

- ・ 減歩（目安として面積の10～20%程度）により所有する**土地が小さくなる**。
（減歩緩和した場合（減歩0%）、清算金が数百万円程度になる可能性もある。
- ・ **多数の地区内家屋の地区内での移転が必要**となることが想定される。
- ・ 事業の進捗によっては、仮住まい期間が長くなる。
- ・ 工事による**騒音振動や道路規制が長期間発生**する。
- ・ 場合によっては**清算金の支払い**が発生する。
- ・ 関係権利者が多く、**合意形成期間が長期に渡る**ことが想定される。
- ・ 下水道整備はすでに整っているので区画整理をしても変わらない。

1

2

3 今後の整備の検討について

4

5

6

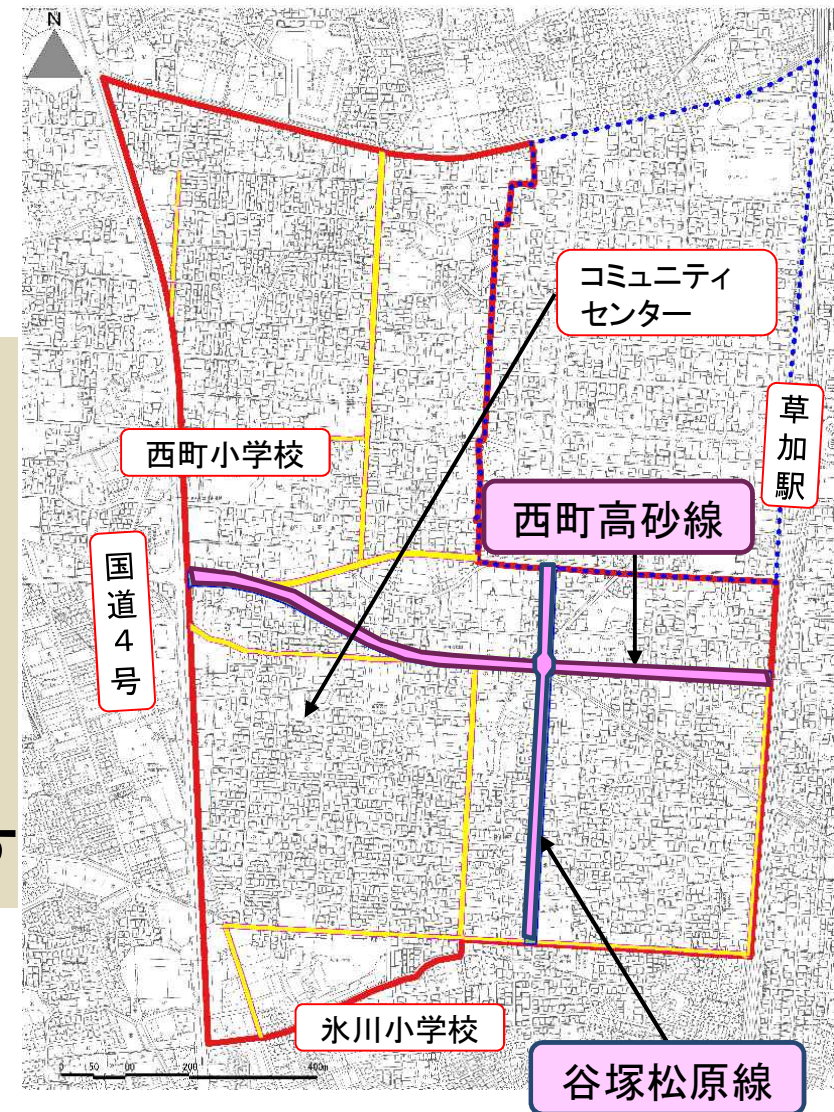
(2) 検討課題解決に向けた整備案

～【最低限の整備案】特徴～

【最低限の整備案】

都市計画道路2路線+公園整備

- ・ 公園は区域内で不足するエリアを中心に、一定以上の面積割合で整備
(市の基本計画に基づく)
- ・ 市の街路事業と公園事業による実施を想定
- ・ 地区の準防火地域指定により、地区の中長期的な防火性能の向上を目指す



幅員6m以上の主な既存道路

1
2

3 今後の整備の検討について

4
5
6

(2) 検討課題解決に向けた整備案

～【最低限の整備案】整備内容・事業期間～

【最低限の整備案】 都市計画道路2路線+公園整備

■整備内容

整備対象
3・4・8谷塚松原線(W=18m)
3・4・19西町高砂線(W=16m)
公園(不足エリアを中心に整備)

■概算事業費：約146億円

※次年度以降の勉強会で必要な整備について検討した上で、
+αの事業費が加わります。

■想定事業期間

都計道整備：15～25年程度

公園整備：15～20年程度

※事業化前の調査検討及び合意形成等期間は含まない

1

2

3 今後の整備の検討について

4

5

6

(3) 整備案の比較

	課 題			
	① 都市計画 道路整備	② 消防活動困難 区域の解消	③ 未接道宅地の 解消	公園・広場の 整備
参考	○ 整備	○ 解消	○ 解消	○ 二次区域 面積の3%
最低限 整備	○ 整備	△ 一部解消 されず	△ 整備する 道路沿いのみ解消	△ 公園不足 エリア中心に整備

区画整理との違いについて

- ・ 減歩による土地負担無し
- ・ 大規模な移転を伴わない
- ・ 整備規模を最小限に抑える

1

2

3 今後の整備の検討について

4

5

6

4.事例紹介（川越市高階地区）

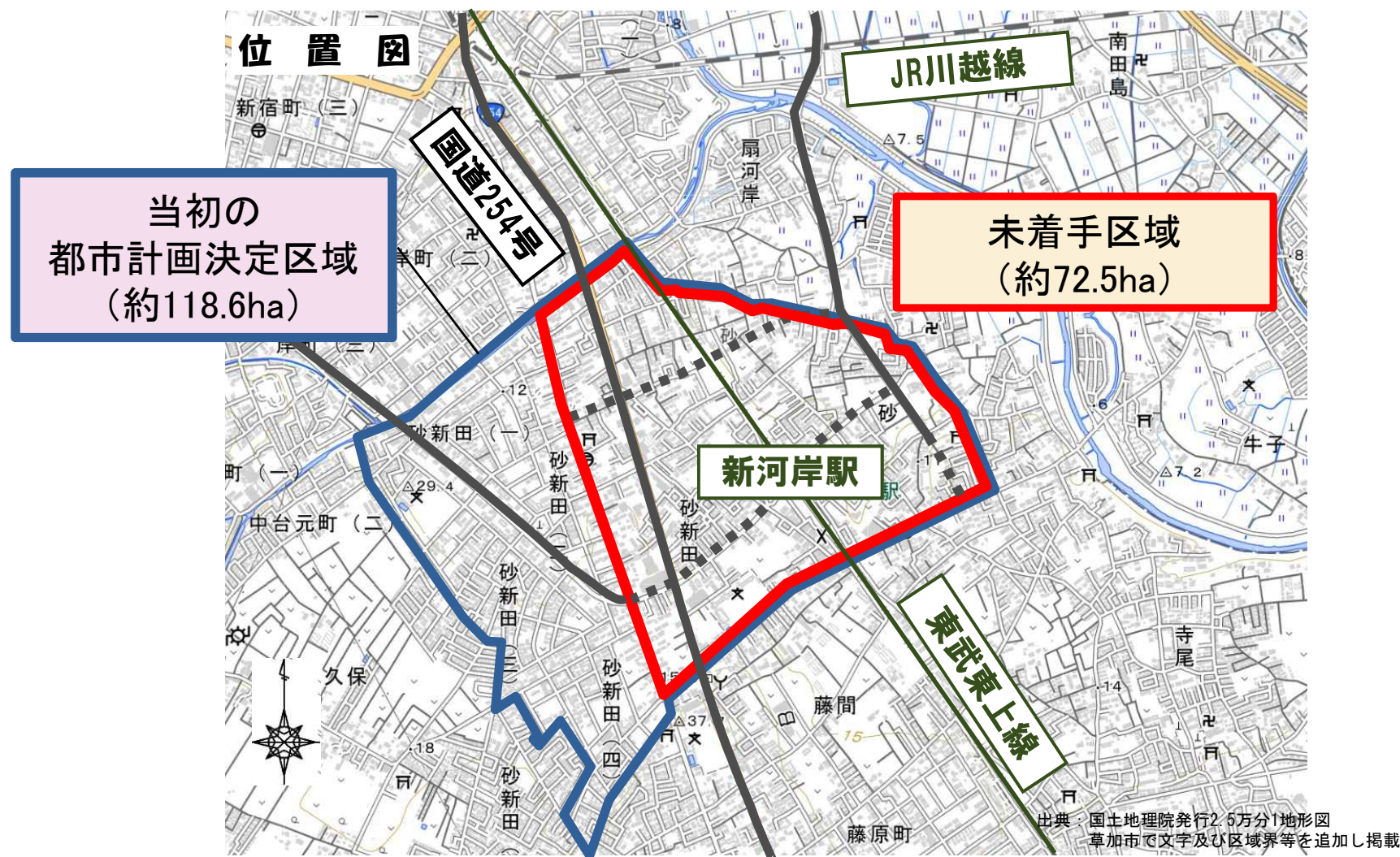
（１）見直しの背景

（２）見直しスケジュールについて

(1) 見直しの背景-1

※図は空中写真（国土地理院）を加工して作成

昭和42年に土地区画整理事業の都市計画決定を行ってから、50年以上事業が実施されていない地区です。



1
2
3

4 事例紹介（川越市高階地区）

5
6

(1) 見直しの背景-2

- 氷川町と同様に、昭和40年代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、一部の先行工区を除き事業化に至らず、防災上や交通環境等に課題を抱えたままの状況でした。
- 平成4年より、市の現場事務所を立ち上げ、市民との検討会等を定期的に行うようになりました。
- 平成20年に駅前の都市計画道路整備について説明会を開催、翌年にはアンケートで地域の賛成多数を得て具体的な検討に入りました。



[撮影] 1967年（昭和42年）



[撮影] 1998年（平成10年）

出典：国土地理院撮影の空中写真（1967年撮影）
草加市で文字及び区域界等を追加し掲載

出典：国土地理院撮影の空中写真（1998年撮影）
草加市で文字及び区域界等を追加し掲載

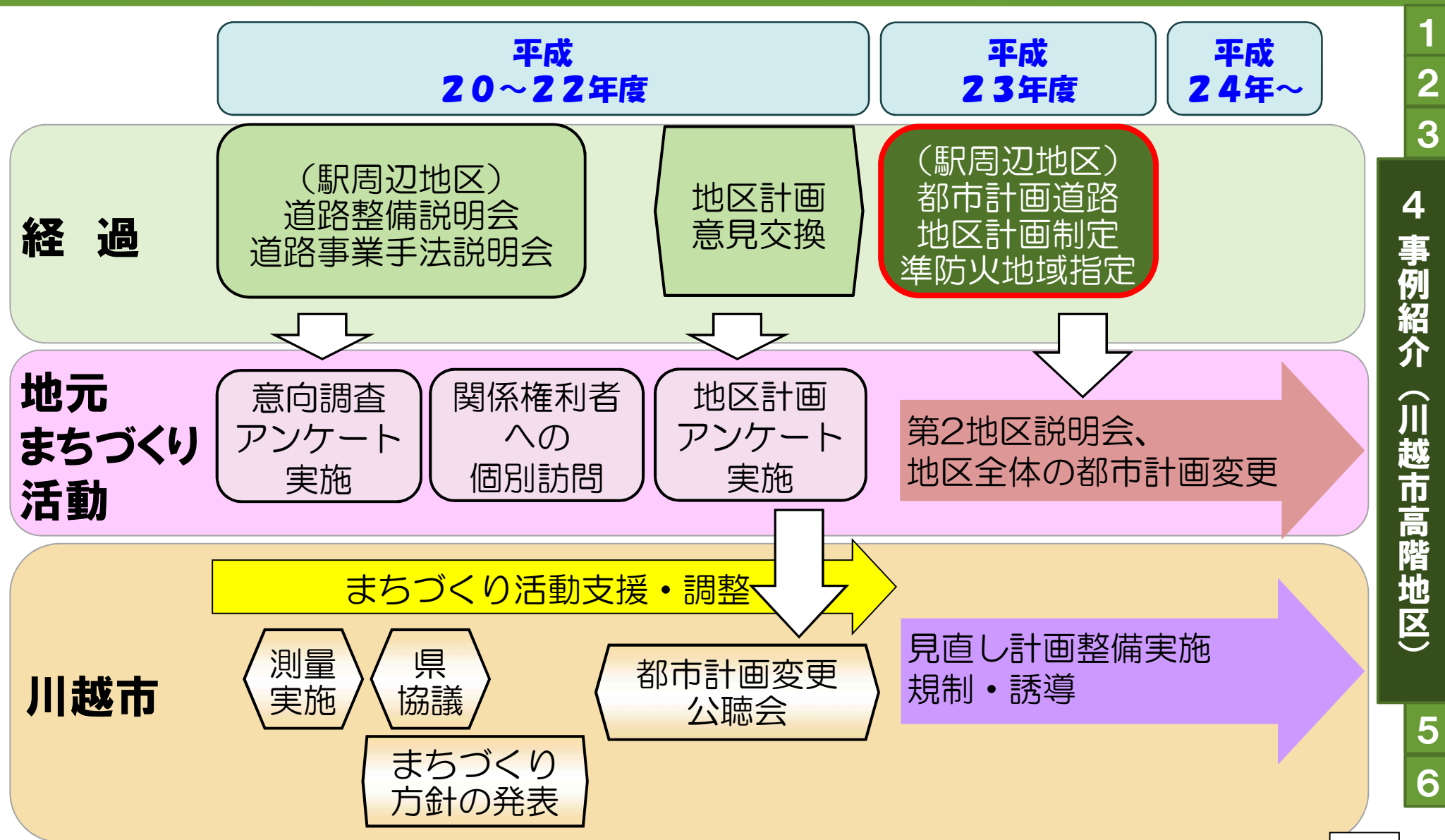
1
2
3

4 事例紹介（川越市高階地区）

5
6

(2) 見直しスケジュールについて

※紙面の関係上、駅周辺地区のみ抜粋



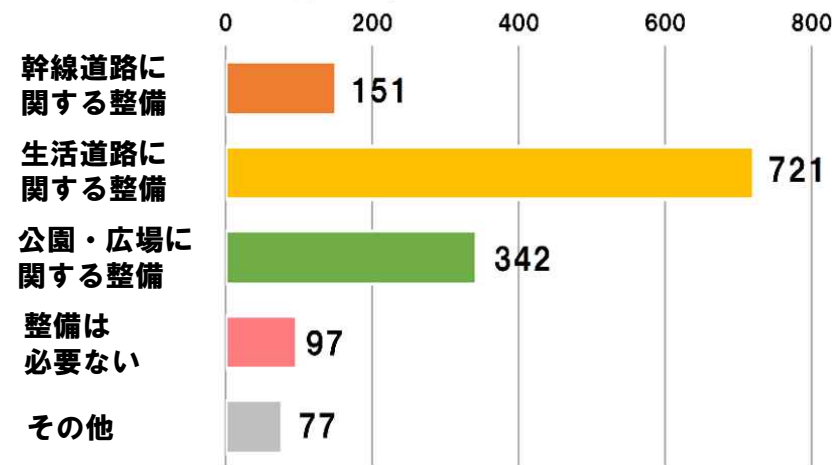
5. 今後の進め方について

今後の進め方について ～地域の方との意見交換～

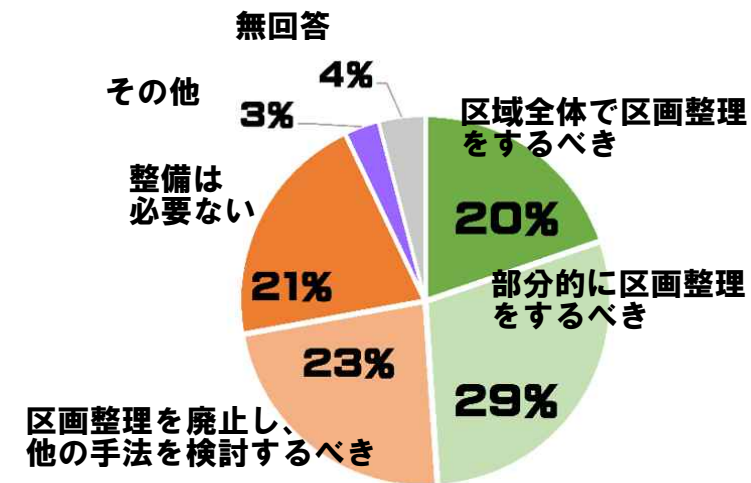
■アンケート調査（R元年12月～R2年2月実施）

配布：6,118通
回収：1,130通（回収率：18.5%）

●最も優先すべき整備について



●今後のまちづくりに対する考え方



今後は、令和元年度のまちづくりニュースでご案内していた勉強会に加え、以下の目的から地域の方々との意見交換会も並行して実施する方針です。

- ・まちづくりの実施について、改めて地域の方々と一緒に、方向性の検討を行うため。
- ・整備案をベースに、整備の具体的な内容について意見交換を行うため。

1
2
3
4

5 今後の進め方について

6

今後の進め方について ～地域の方との意見交換～

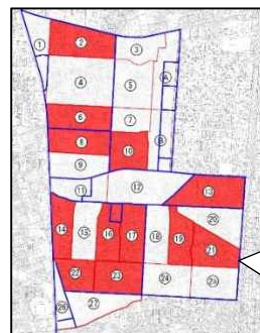
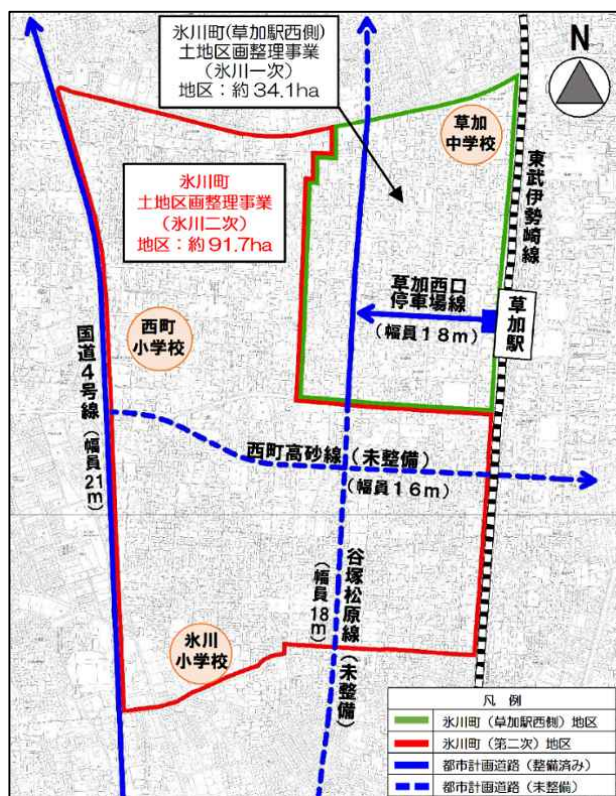


地域の皆様が生活されている中で感じている課題を解決するために、何が必要になるかなど、勉強会などを通して皆様と一緒に検討していきます。

■アンケート結果より～

地域全体で特に多かった意見

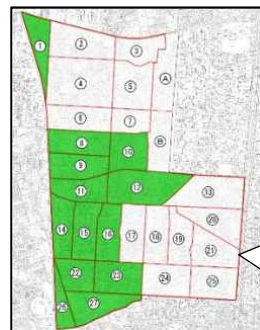
- ①道路・歩道が狭い ②公園が無い/少ない/狭い
③街路灯が無く暗い ④洪水等の水害が心配



生活道路に不満を持っている方が半数以上いるエリア

議論したい内容の例

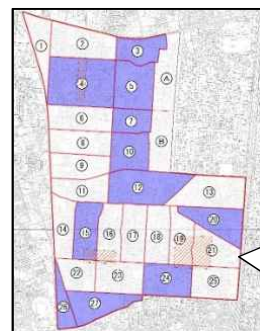
- ・ 拡幅する道路はどこにする？
 - ・ 道路幅員は何メートルがよい？
 - ・ 移転となってしまう方はどうする？
- など



■ 公園や広場に不満を持っている方が半数以上いるエリア

議論したい内容の例

- ・公園をどこに整備する？
- ・どんな公園にする？
(広さ・設置物等)
- ・どうやって整備する？ など



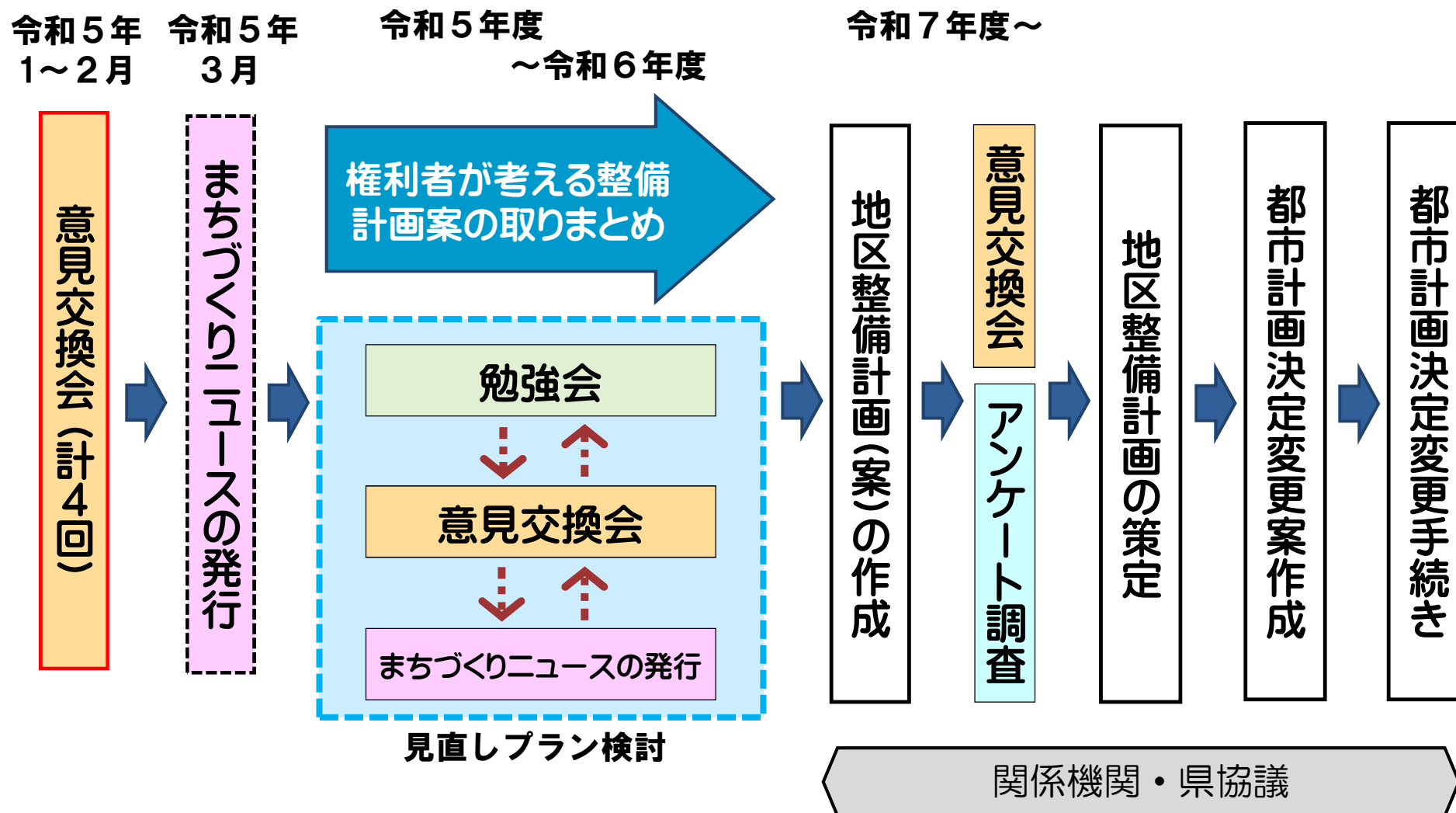
■ 防災・防犯に不満を持っている方が半数以上いるエリア

議論したい内容の例

- ・日常生活での防犯・防災上課題がある場所は？
- ・どのような防災上の対策があるのか？ など

今後の進め方について ～都市計画決定変更までの流れ～

※今後の進捗等に伴い変更となる可能性があります



1
2
3
4

5 今後の進め方について
6

今後の進め方について ～まちづくり勉強会～

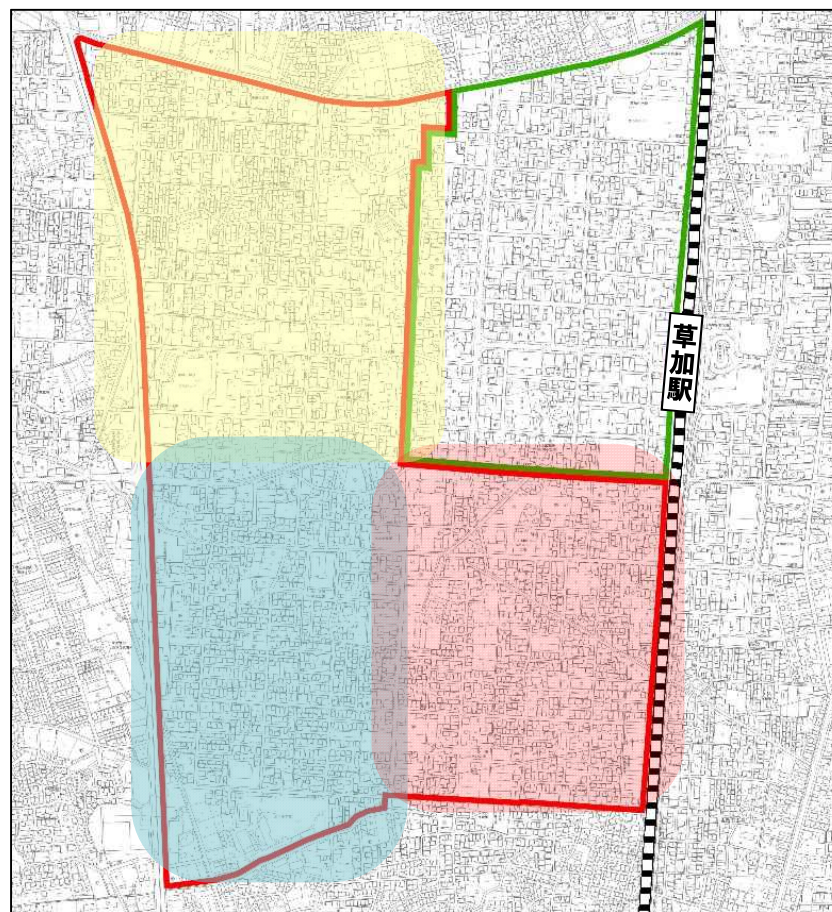
※今後の進捗等に伴い変更となる可能性があります

1) 3つのエリアに分けて、エリアごとに勉強会の開催を予定しています。

地域によってまちの課題が異なるため、まちの状況や特性等を考慮した一定の範囲でエリアを3つに区分し、エリア単位でまちづくり勉強会を開催いたします。

各エリアにおいて検討したまちの課題やまちの将来像、道路や公園の計画案については、意見交換会において共有し、氷川二次区域全体の地区整備計画に反映しています。

■エリア区分図



1
2
3
4

5 今後の進め方について

6

これまでの説明の項目

1

2

3

4

- 全面的な区画整理は**現実的に困難**である。
- 区画整理を**実施しない場合**でも、**何も整備が行われないわけではない**。
- 最低でも県の指針や市の各種基本計画や条例に基づき、**最低限必要な整備を検討・実施することで、地域の課題解消を図る**。
- また、**来年度から勉強会を開始し、最低限の整備に地域の皆様のご意見を加えて充実させ、皆様とともに整備案を作成していきます**。

5 今後の進め方について

6

6. 質疑応答・意見交換