



氷川町の土地区画整理事業の見直しに係る意見交換会を開催しました！

日頃より、本市のまちづくりにご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

市では、昭和 43 年に都市計画決定した後、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区域（通称：氷川二次）91.7ha について、平成 29 年度から事業の見直しを含むまちづくり活動を進めてまいりました。新型コロナウイルス感染症拡大の影響により中断しておりましたが、本年度より取り組みを再開しました。今年の 1 月から 2 月にかけて計 4 回の意見交換会を開催し、多くの方々にご参加いただきましたので、今回のまちづくりニュースではその内容を皆様にご紹介します。

次年度からは、意見交換会に加え、まちづくり勉強会を開催し、引き続き皆様と検討を進めてまいりたいと考えておりますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

～本誌内容のポイント～

- 見直しの進め方や、地区の状況を整理しました。（詳細は P2～3）
- 市として考えるまちづくりの考え方や方向性をお示しします。（詳細は P4）
- 土地区画整理事業に代わる、都市計画道路と公園を整備する案を作成しました。（詳細は P5）
- 意見交換会でいただいた主なご意見を整理しました。（詳細は P6）
- 意見交換会でいただいたご意見シートの内容を整理しました。（詳細は P7）
- 令和5年度からの勉強会及び今後の予定について。（詳細は P8）

■事業の見直しに係る意見交換会を開催しました

【開催日時】

	日 時	参加人数
第1回	令和5年1月21日（土） 15：00～17：00	86名
第2回	令和5年1月27日（金） 19：00～21：00	20名
第3回	令和5年2月 2日（木） 15：00～17：00	74名
第4回	令和5年2月 5日（日） 15：00～17：00	48名

※参加人数は、受付簿に記載いただいた方の人数になります。

【開催場所】 氷川コミュニティセンター 集会室

- 【内 容】
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
 5. 今後の進め方について
 6. 質疑応答・意見交換



氷川町土地区画整理事業の見直しに係るホームページ内で、意見交換会で使用した資料の説明動画を公開しています。
<https://www.city.soka.saitama.jp/cont/s1801/020/010/010/02.html> （右記 QR コードからもアクセスできます）



1. 事業の見直しの進め方

土地区画整理事業の見直しは、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」に示された見直しの流れに基づいて行います。

本地区に当てはめると、以下のような進め方となります。
氷川二次区域では、現在、第3段階を迎えている状況です。

右記 QR コードより、指針が掲載された埼玉県のページにアクセスできます。



第1段階（実施済）

区域内的の現状把握・課題整理

第2段階（実施済）

- 氷川町土地区画整理事業の見直しに係る説明会の開催、アンケートの実施（令和元年度）

あり

基盤整備の必要性

なし

第3段階（令和4年度～6年度予定）

土地区画整理事業として実施できるか検証・判断

土地区画整理事業以外の手法で実施できるか検討

- 見直しに係る意見交換会・ニュース配布（令和4年度）
- 勉強会・意見交換会・ニュース配布（令和5年度以降）

第4段階（令和7年度以降見込）

「地域整備計画」の策定

（土地区画整理事業に代わるまちづくりの計画）

行政の考える整備計画（案）に、権利者が考える整備計画（案）を統合した計画を作ります。

土地区画整理事業以外の都市計画の位置づけを取りまとめる必要があります。

- ・地区計画の地区施設
- ・高度地区
- ・地区計画
- ・防火準防火地域
- ・用途地域の変更
- など

第5段階（令和10年度目標）

都市計画決定の変更など

※段階的に施行区域を廃止・縮小することも可

見直したまちづくりのスタート

関連する都市計画との整合や、権利者の皆様との合意形成を適宜行います

※合意形成や勉強会の進捗状況によっては、スケジュールが変更となる場合がございます。

2. 地区の状況について

■これまでのまちづくり活動について

平成 29 年に都市計画マスタープランの改定を行い、氷川二次区域の土地区画整理事業の見直しに向けた方針を位置づけました。

その後、地区内の土地や建物、道路や公園等の状況について基本調査を実施し、平成 31 年 3 月に町会・自治会長の方々との意見交換、令和元年 12 月～令和 2 年 2 月にかけて、地元説明会、まちづくりに関するアンケートを実施しております。

令和 2 年度から新型コロナウイルス発生による中断期間を挟み、令和 4 年度の意見交換会より、まちづくり活動を再開しました。

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 29～30 年	：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～3 年	：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	：土地区画整理事業の見直し検討、まちづくり活動再開

■整備水準の充足状況

埼玉県の指針では、基盤整備の必要性の有無を判断するために、最低限の整備水準が定められています。本地区が最低限の整備水準を満たしているかを検証したところ、以下の表の結果となりました。

項 目	整備完了水準	現状における整備水準（R4 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。

※②は、次年度以降の勉強会で整備の有無について検討します。

④は、基本的には該当しないと考えていますが、仮に事例があった場合は対応を検討します。

3. まちづくりの基本的な考え方及び方向性について

■氷川二次区域のまちづくりの基本的な考え方

県の指針や地区の整備状況を踏まえ、市としては氷川二次区域のまちづくりを、以下の考え方に基づいて進めて行く方針です。

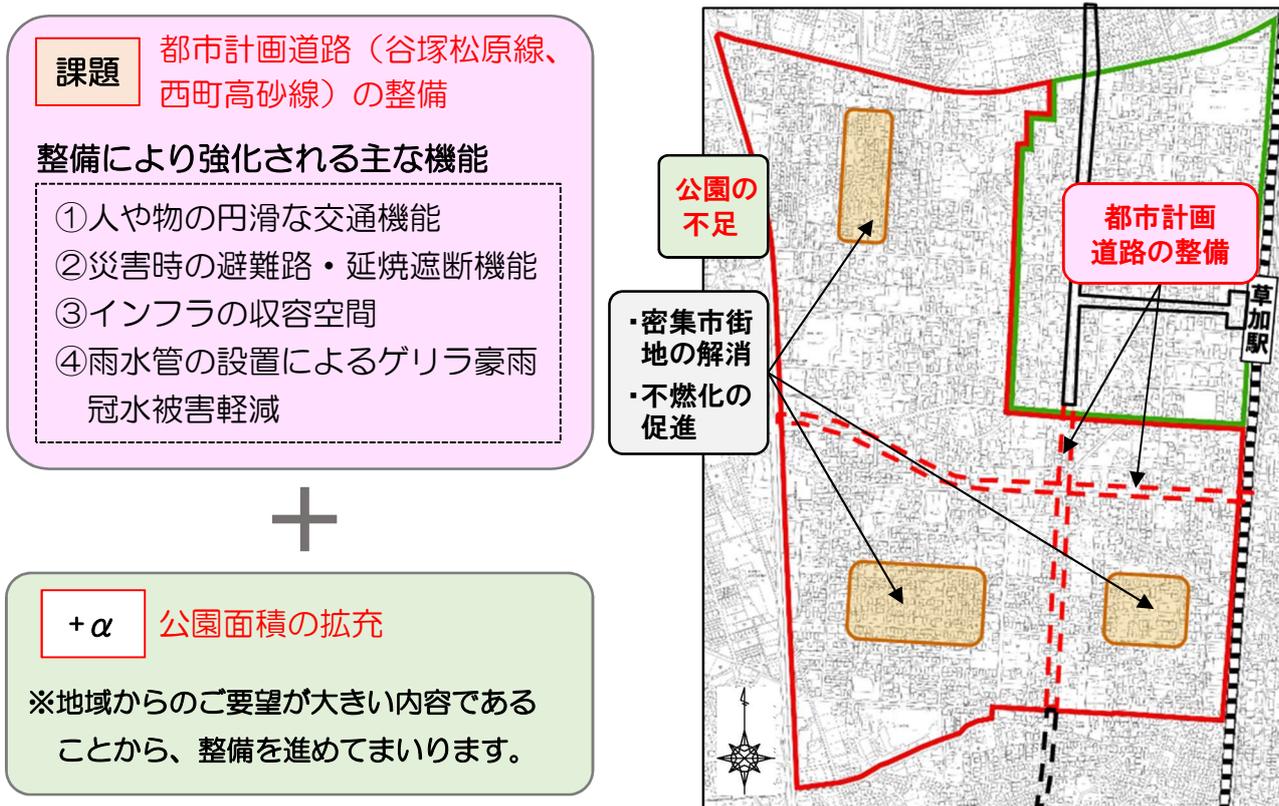
- 全面的な土地区画整理事業は**現実的に困難**である。
- 土地区画整理事業を**実施しない場合でも、何も整備が行われないわけではない。**
- 最低でも県の指針や市の各種基本計画や条例に基づき、**最低限必要な整備を検討・実施することで、地域の課題解消を図る。**
- 来年度から勉強会を開始し、最低限の整備に地域の皆様のご意見を加えて充実させ、皆様とともに**整備案を作成していく。**

■氷川二次区域におけるまちづくりの全体的な方向性

上記の考え方及び検証結果を踏まえ、早期に安心・安全なまちづくりを実現するため、まずは最低限の整備水準を満たすことを目指します。

都市計画道路は、交通の円滑化の他、地域の防災性向上にも寄与する重要な施設でもあることから、整備を進めて行く予定です。

また、公園については、埼玉県の指針で示す最低限の整備水準は満たしているものの、以前より公園整備のご要望が多数寄せられているため、積極的な整備を行っていきます。



4. 土地区画整理事業に代わる整備案について

■整備案について

まちづくりの考え方と本地区におけるまちづくりの方向性（P.4）を踏まえ、その具体的整備案を提案させていただきます。

本案をたたき台として、次年度以降の検討を進めていくことを考えております。

なお、参考として地区全域で土地区画整理事業を実施した場合の試算についてもご紹介します。

最低限の整備案は、地区全域での土地区画整理事業と比べて一部課題は残るものの、現実的な整備であるかと思われます。そのため市としては、**最低限の整備案をベースに、地域の皆様からいただいたご意見を加味したものを、整備案として取りまとめていくことといたします。**

【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（エリアは市のみどり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（全域での土地区画整理事業は廃止）
- ・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

・整備内容：市の街路及び公園事業を想定

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。

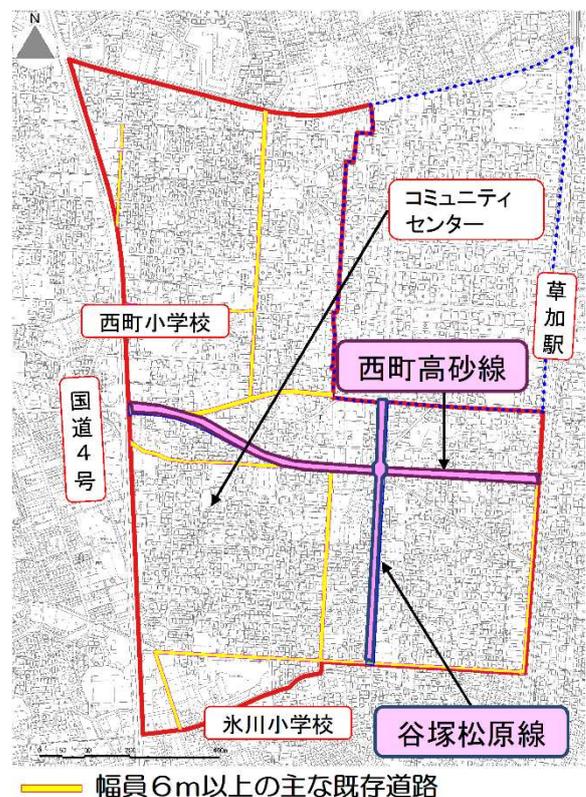
・想定事業期間

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みません。

・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します。



【参考】当初の都市計画決定に基づく土地区画整理事業

- ・整備内容：土地区画整理事業による地区の全面整備を想定

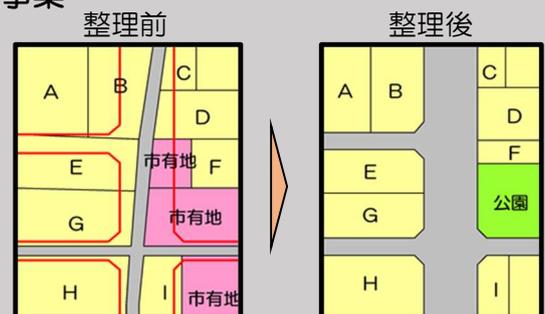
・概算事業費：

約 1,740 億円（家屋 9 割移転の場合）

約 1,260 億円（家屋 6 割移転の場合）

・想定事業期間：50 年以上

※事業化前の調査検討及び合意形成等期間は含みません。



- ・最低道路幅員は 6m（歩行者用道路は除く）
- ・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）

5. 意見交換会でいただいた主な意見

土地区画整理事業を廃止した場合について

●土地区画整理事業は実施しないということか。いつ廃止になるのか。

⇒現実的には全面的な土地区画整理事業の実施は困難であると考えています。
今後の進捗にもよりますが、令和8年度末までに地区整備計画の策定、令和10年度の土地区画整理事業廃止と、それに代わる整備を施行することを目標に進めていきます。

●都市計画法53条の規制が解除されると、高い建物が建って住環境が悪化するのではないか。

⇒土地区画整理事業を廃止した地区では、地区計画を新たに定め、高さ等を規制する場合があります。今後の勉強会では、高さ規制を含む地区計画について皆様とともに検討していきます。

●市の案で整備した場合、事業費は誰が負担するのか。

⇒事業費は市が負担し、一部は国からの補助金を活用できる可能性があります。

都市計画道路について

●都市計画道路の整備を行うのか。都市計画道路にかかっている人にはどう対応するのか。

⇒都市計画道路は交通の円滑化の他、避難路や延焼遮断帯としても機能し、地域にとって非常に重要な施設と考えています。そのため関係する権利者の方々に対しては、用地や建物の補償について個別に交渉をさせていただきたいと考えています。

●西町高砂線は本当に整備が必要な路線なのか。計画の変更はしないのか。

⇒西町高砂線は、現在建替え中の市役所本庁舎への災害時のアクセス道路となること、またその他の都市計画道路との接続を考慮し、市としては整備が必要であると考えています。

●都市計画道路を整備する際に、道路にかかる方のみが補償の対象となるのか。それとも近隣の宅地も影響を受けるのか。

⇒整備手法により異なりますが、一般的な街路事業の場合、道路にかかる方のみが対象となります。整備手法は今後の勉強会や詳細な検討を踏まえ決定し、関係する方々に周知します。

勉強会について

●来年度以降の勉強会はどのように進めるのか。意見交換会や勉強会に参加できない人への周知方法はどうか。

⇒勉強会は有志の方に集まっていただき、令和5、6年度にかけて、グループワークのような形で進めて行くことを考えています。
また、まちづくりニュースを定期的に発行し、勉強会等に参加できない権利者の方々への情報提供を図ります。

●勉強会メンバーだけで、地区全体の方向性が決まってしまうのではないかと不安である。

⇒勉強会だけではなく、地区全体の意見交換会を定期的で開催するとともに、まちづくりニュースでも情報を共有します。勉強会で話し合っている内容のフィードバックを行い、勉強会はオープンにしていきます。

●道路整備に伴い移転等が必要となる方へは、どのように補償を行うのか。

⇒建物は国の基準に基づき、築年数等を考慮した補償費をお支払いします。建物以外に、取壊しや借り住まい、引越し費用等も補償対象となります。

●地区内の都市計画道路の整備に伴い、どのくらいの棟数が移転する必要があるのか。

⇒概算で谷塚松原線は60棟程度、西町高砂線は80棟程度となる見込みです。

地区の課題について

●分譲住宅の開発の際に、周辺道路も整備するよう誘導すべきだったのではないかと。

⇒市の条例で開発区域の面積に応じて区域内の道路の幅員が定められており、その内容に則った指導を行っています。

●通学路の一方通行化や、歩道の新設等、生活道路の利便性向上を行ってほしい。

⇒令和5年度以降の勉強会では、地域住民の方々や地区の様々な課題について意見交換を行いながら、具体的な整備内容を検討していきます。

公園整備について

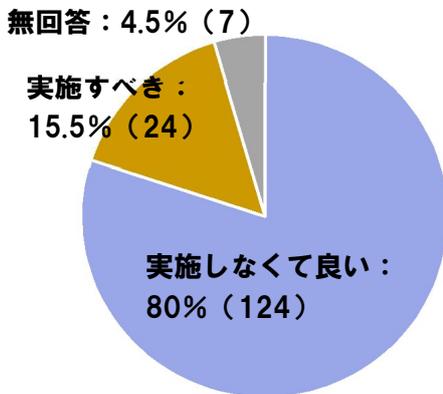
●県の整備水準は満たしているが、公園の整備は行ってもらえるのか。

⇒実態として公園が不足していることは市も認識しており、区域内の生産緑地等を活用しながら、今後の公園整備を積極的に検討していきます。

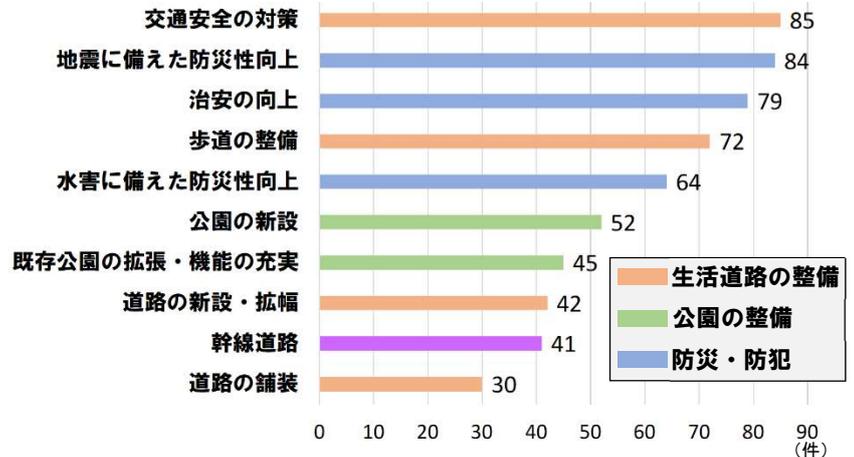
6. ご意見シートの集計結果について

意見交換会にご参加いただいた皆様にご提出いただいた「ご意見シート」の集計結果について、ご報告させていただきます。

●地区全域での土地区画整理事業を実施しないことについて（総数 155）

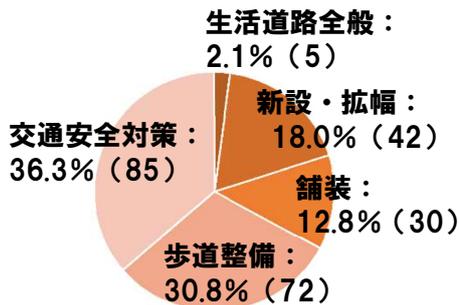


●お住まいの地域で必要だと感じる整備について（複数回答可）



【必要だと感じる整備の内訳】

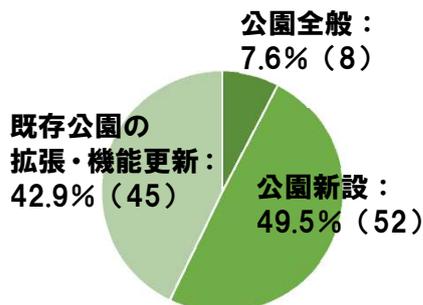
●生活道路の整備について（総数 234）



【その他ご意見（抜粋）】

- ・駐輪場の整備をしてほしい
- ・すれ違えるようにしてほしい
- ・自転車が安全に通れる道がほしい

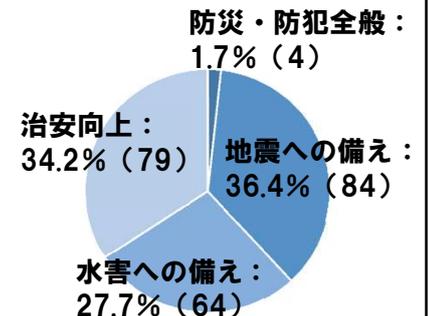
●公園の整備について（総数 105）



【その他ご意見（抜粋）】

- ・遊具や健康用器具を設置してほしい
- ・公園での禁止事項は少ない方が良い

●防災・防犯について（総数 231）



【その他ご意見（抜粋）】

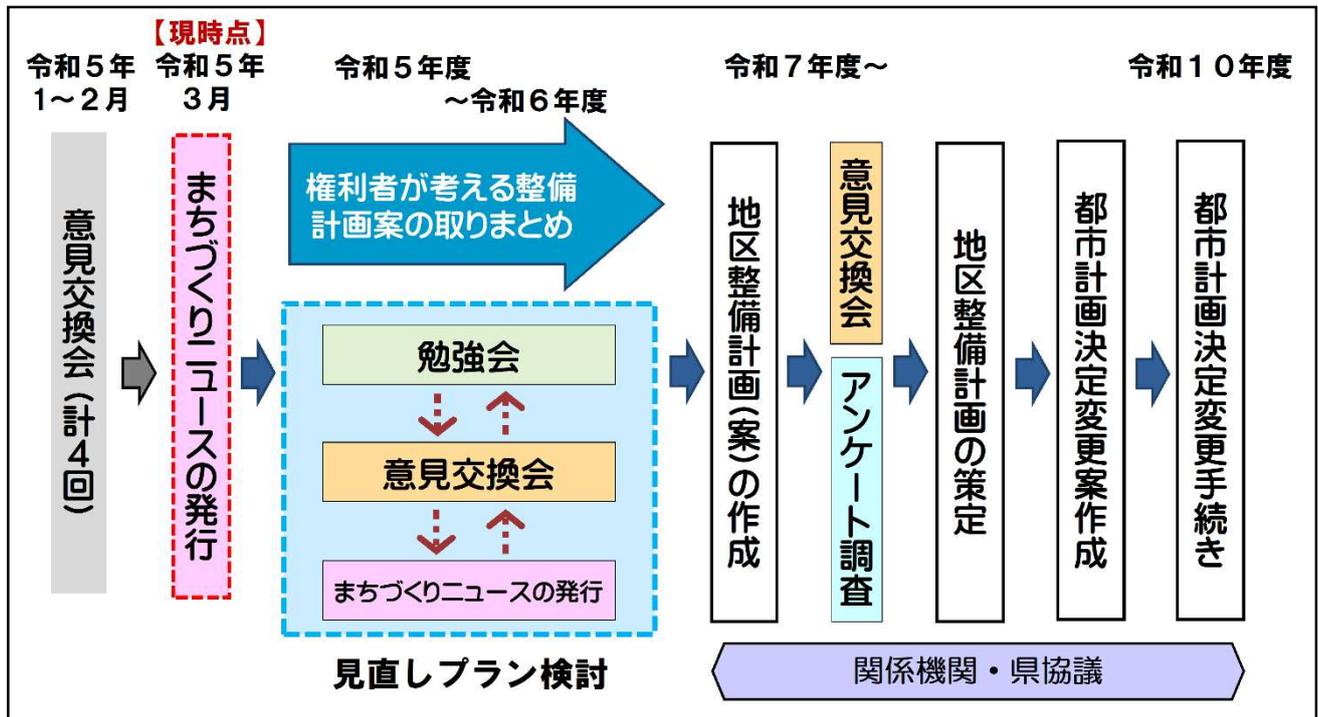
- ・防犯カメラを設置してほしい
- ・街路灯の設置や更新をしてほしい

【多くいただいたご意見（抜粋）】

- ・生活道路について、拡張や防災や交通安全のための整備をしてほしい
- ・意見交換会の質疑応答や記録をホームページで見られるようにしてほしい
- ・今後の開催にあたってはオンラインも活用してほしい
- ・都市計画道路整備の時期や影響などを早期に具体化してほしい
- ・高さ制限等のルールを設けてほしい

7. 今後の予定

土地区画整理事業の変更・廃止等に向けた手続きは、以下の流れで進めて行く予定です。
令和5年度～6年度にかけては、地域住民の方々と勉強会を行いながら、地域整備計画の策定に向けて取り組んでいきたいと考えています。

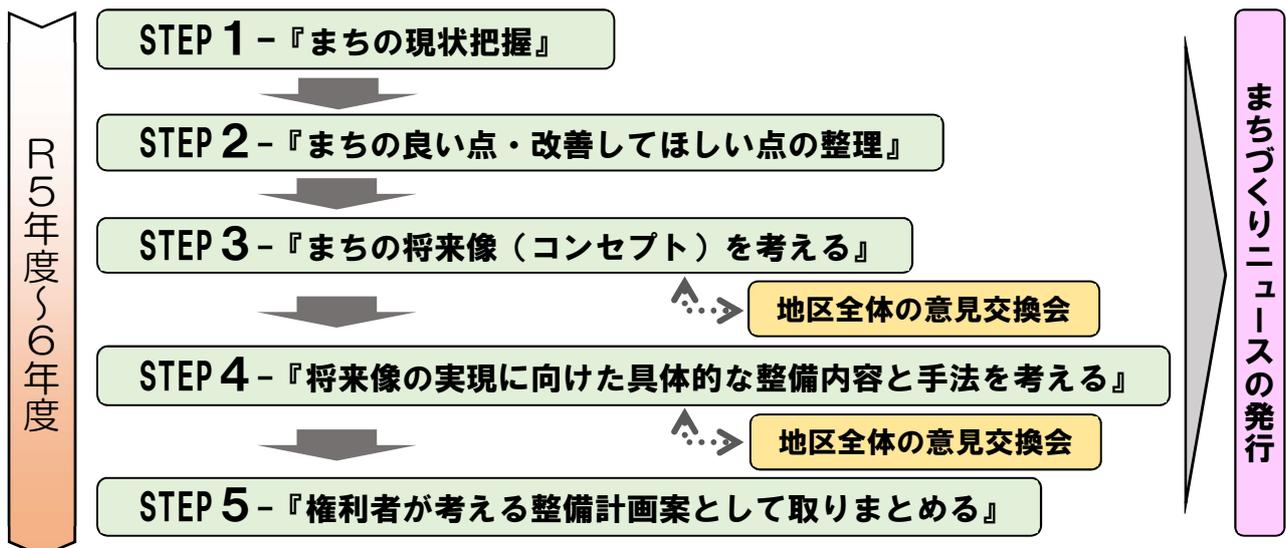


※今後の進捗等に伴い変更となる可能性があります。

■まちづくり勉強会について

勉強会は以下のようなステップを踏んで、グループワーク等で議論を重ねながら、整備計画案を検討していきます。地域にお住いの皆様とひざを突き合わせ、身近な生活課題をきめ細かく伺うため、複数にエリアを分けて開催していきたいと考えています。

時期等の詳細は、草加市のホームページや町会回覧等で改めてお知らせいたします。



お問い合わせ

草加市 都市整備部 都市計画課 まちづくり推進係

TEL : 048-922-1802 (直通)

E-mail : toshikeikaku@city.soka.saitama.jp

住所 : 令和5年4月1日から庁舎移転日 (令和5年5月下旬予定) まで

〒340-0014 埼玉県草加市住吉1-5-2 FTビル 5階

庁舎移転日以降 〒340-8550 草加市役所本庁舎5階 (草加市高砂1-1-1)