

**草加都市計画事業
新田駅西口土地区画整理事業**

**事業計画
(第2回変更)**

草加市

事業計画変更理由

草加都市計画事業新田駅西口土地区画整理事業の事業計画を次の理由により変更する。

1. 事業の進捗状況を踏まえ、工事・建物移転の展開計画を検討した結果、工事期間が令和12年度まで必要となるため、事業期間を延伸する。
2. 過年度実績の精査及び期間延伸に伴い、年度別歳入歳出資金計画表を変更する。

変更の経緯

平成23年 3月28日	事業計画の決定の日
平成29年12月22日	事業計画の変更(第1回)の決定の日
令和6年 3月 1日	事業計画の変更(第2回)の決定の日

目 次

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
(3) 設計の方針	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) 都市計画等との関係	7
(ロ) 公共施設別調書	9

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	10
2 設計図	10
第4 事業施行期間	10
第5 資金計画書	11
1 収入	11
2 支出	12
3 年度別歳入歳出資金計画表	14
第6 参考図書	17

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
草加都市計画事業 新田駅西口土地区画整理事業

- (2) 施行者の名称
草加市（法第3条第4項）

第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置
本地区は、埼玉県草加市北部のほぼ中央に位置し、東武伊勢崎線「新田」駅西口地区であり、北側に都市計画道路3・4・16草加北通線、南側に県道金明町鳩ヶ谷線が接している。また、地区の東側は東武伊勢崎線、西側はA-167号水路に囲まれた面積約10.6haの地区である。

- (2) 施行地区位置図
別添 施行地区位置図（1/10,000）のとおり。

- (3) 施行地区の区域
面積 約10.6ha
本事業の施行地区に含まれる区域は、次のとおりである。
埼玉県草加市金明町の一部

- (4) 施行地区区域図
別添 施行地区区域図（1/1,000）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、草加市内4駅の中で、駅周辺の都市基盤整備が最も遅れている地区であり、その整備が以前より要望されている地区である。

このような現状から、道路、公園などの公共施設を整備改善し、宅地の利用増進を図るとともに、防災に強い駅周辺地区にふさわしい環境を整備することを本事業の目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

①地区の性格、発展状況

新田駅に近いことから住宅地として利用されてきており、地区外には、中高層の集合住宅もみられる。

②地区内人口及びその密度

本地区の人口は、平成22年4月現在、1,046人であり、その人口密度は、99人/haである。

③土地利用の状況

本地区の土地利用の割合は、次のとおりとなっている。

公共用地	13.3%
宅地	52.8%
農地	21.7%
その他	12.2%
合計	100.0%

④街路及び宅地の状況

北側地区界沿いの都市計画道路3・4・16草加北通線（幅員16m）、南側地区界沿いの県道金明町鳩ヶ谷線（幅員12m）が主要道路として存在している。その他生活道路は、6m以下の道路で構成されているが、一部に行き止まり道路も見られる。

地区内には、182棟の建物があり、大部分は木造の住宅であるが、鉄筋コンクリート造の集合住宅も3棟ある。また、地区外ではあるが、高層の集合住宅も数棟みられる。

⑤地勢

地区の標高は、概ね3m～4mであり、ほぼ平坦である。

⑥供給処理施設（用排水、上水、下水、ガスなど）

本地区には、電気、電話、上水道は整備されている。地区西側には下水道幹線が縦断しているが、その他の下水道の整備は遅れている。

都市ガスは集合住宅には整備されているが、その他の住宅は整備されていない。また、本地区は、金右衛門川第7排水区に属しており、雨水排水は金明雨水幹線に接続し綾瀬川へ放流する計画となっている。

⑦学校など文教施設

本地区内には、新田幼稚園があるが、その他の文教施設はない。地区に隣接して、新田小学校があるが、地区内には、新田小学校区と長栄小学校区の2つの小学校区がある。

⑧工場の立地状況

本地区内には、家内工業的な工場が若干あるが、大規模な工場は立地していない。

⑨地価

本地区における土地の価額は、平成19年10月1日の不動産鑑定額1㎡当たり190,000円を基準とし、平成19年度と平成21年度の地価調査価格の変動率を乗じて補正を行うことにより、1㎡当たり181,000円とする。

(3) 設計の方針

①土地利用計画

本地区の土地利用計画は、駅前広場周辺については、商業系土地利用、駅近接については、近隣向けの店舗と共同住宅が共存する土地利用、その他については、戸建住宅の土地利用を図るものとする。

②人口計画

計画人口は、商業系、住居系の土地利用を主体とするため、人口密度 100 人/ha と想定し、約 1,060 人とする。

③公共施設計画

道路については、都市計画道路 3・4・17 新田駅前旭町線、都市計画道路 3・4・18 新田西口停車場線と新田西口交通広場を根幹とする。さらに、駅前街区を囲む道路は、商業的な土地利用が考えられるので、幅員 8 m とする。その他の区画道路は、幅員 6 m を基本とし、5 m を適宜配置する。

公園については、地区ほぼ中央に面積約 3,200 m²の街区公園を配置する。

④公益施設計画

地区外ではあるが、地区周辺に新田小学校、長栄小学校および新田中学校があるため、地区内に新規設置の計画はない。

⑤供給処理施設の計画

下水道（污水）については、市の公共下水道事業で整備する。

ガス工作物については、必要に応じて、事業者が設置する。

電気工作物については、必要に応じて、事業者が設置する。

(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(m ²)	割合(%)	筆数(筆)	地 積(m ²)	割合(%)		
公 共 用 地	地方公共 団体所有 地	道 路	6,150.29	5.8		26,615.38	25.1		
		水 路	1,223.00	1.2		1,223.00	1.2		
		公 園	197.33	0.2		3,200.00	3.0		
		広 場	6,484.04	6.1					
	計		14,054.66	13.3		31,038.38	29.2		
宅 地	田		21,328.57	20.1	78	73,629.98	69.4		
	畑		1,740.49	1.6	14				
	宅 地		56,034.12	52.8	266				
	墓 地		204.00	0.2	1				
	公 衆 用 道 路		977.10	0.9	15				
	雑 種 地		6,403.38	6.0	40				法第95条第1項第4号該当 1筆826.00m ²
	計		86,687.66	81.6	414			73,629.98	69.4
合 計		100,742.32	94.9		104,668.36	98.6			
保 留 地					1,474.38	1.4			
測 量 増 減		5,400.42	5.1						
総 計		106,142.74	100.0		106,142.74	100.0			

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (登記簿地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	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	保留地を 除いた 宅地地積	公共減歩地積	公共、保留地を 合算した 減歩地積	公共減歩率	公共・保留地 合算減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	
86,687.66	92,088.08	75,104.36	73,629.98	16,983.72	18,458.10	18.5	20.0

(5) 保留地の予定地積

整理前 宅地価格 総額(予想)	整理後 宅地価格 総額(予想)	宅地価格 総額の 増加額	整理後 1平方メートル 当たり 予定価格	保留地として 取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	
16,667,942	17,349,107	681,165	231,000	2,948.76	1,474.38	50.0	整理前宅地価格 181,000円/m ²

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画等との関係

①市街化区域

内容	公告年月日	公告番号
決定（当初）	昭和 45 年 8 月 25 日	埼玉県告示第 1002 号
変更	平成 18 年 3 月 31 日	埼玉県告示第 597 号

②用途地域

本地区は、近隣商業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域に指定されている。

内容	公告年月日	公告番号
決定（当初）	昭和 41 年 12 月 28 日	建設省告示第 4206 号
変更	平成 22 年 3 月 9 日	埼玉県告示第 354 号

③都市計画道路

本地区には、都市計画道路 3・4・17 新田駅前旭町線と都市計画道路 3・4・18 新田西口停車場線の 2 路線と新田西口交通広場（4,000 m²）が計画されている。

内容		公告年月日	公告番号
3・4・17 新田駅前旭町線	決定（当初）	昭和 46 年 3 月 26 日	埼玉県告示第 371 号
	変更	平成 22 年 3 月 9 日	埼玉県告示第 355 号
3・4・18 新田西口停車場線	決定（当初）	昭和 46 年 3 月 26 日	埼玉県告示第 371 号
	変更	平成 22 年 3 月 9 日	埼玉県告示第 355 号
新田西口交通広場	決定	昭和 51 年 4 月 23 日	埼玉県告示第 620 号

④防火地域・準防火地域

本地区では、新田駅に近接している地域においては防火地域、その他の地域においては準防火地域に指定されている。

内容		公告年月日	公告番号
防火地域	決定（当初）	平成 26 年 5 月 9 日	草加市告示第 506-2 号
準防火地域	決定（当初）	平成 26 年 5 月 9 日	草加市告示第 506-2 号

(ロ) 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)			
街路	幹線街路	3.4.17 新田駅前旭町線	◇	18	310	5,631.88	4.5m-9.0m-4.5m 車道：アスファルト舗装 歩道：インターロッキング舗装 U型側溝	埼玉県告示第355号 平成22年3月9日
		3.4.18 新田西口停車場線	◇	18	259	4,747.99	4.5m-9.0m-4.5m 車道：アスファルト舗装 歩道：インターロッキング舗装 U型側溝	埼玉県告示第355号 平成22年3月9日
		新田西口交通広場				4,000.00	車道：アスファルト舗装 歩道：インターロッキング舗装 U型側溝	埼玉県告示第620号 昭和51年4月23日
		小計			569	14,379.87		
	区画街路	県道金明町鳩ヶ谷線		12		18.66	アスファルト舗装 U型側溝	
		県道金明町鳩ヶ谷線 (改良部)		12		148.42	アスファルト舗装 U型側溝	
		区画道路 9m		9	131	1,179.60	6.0m-3.0m アスファルト舗装 U型側溝	
		区画道路 8m		8	388	3,107.21	6.0m-2.0m アスファルト舗装 U型側溝	
		区画道路 6m		6	915	5,492.60	アスファルト舗装 U型側溝	
		区画道路 5m		5	452	2,258.05	アスファルト舗装 U型側溝	
		小計			1,886	12,204.54		
	特殊街路	歩行者専用道路 4m		4	40	160.29	アスファルト舗装 U型側溝	
		歩行者専用道路 3.64m		3.64	365	1,093.68	インターロッキング舗装	下部：水路敷
		小計			405	1,253.97		
	小計				2,860	27,838.38		

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
公園	街区公園				3,200.00	整地等、地下貯留施設	
	小計				3,200.00		
合計					31,038.38		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

①上水道

本地区内に計画されている道路に水道管を埋設し、宅地利用の増進を図る。

②下水道（雨水）

本地区内に計画されている道路に下水道を埋設し、地区中央の街区公園下に併設する調整池に集めて水量調整を行った後、放流することとする。

2 設計図

別添設計図（1/1,000）のとおり。

第4 事業施行期間

自 平成23年3月28日（施行認可の公告の日）

至 平成46
令和19年3月31日（清算期間5年含む）

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	国費	2,979,000 3,048,000	1,876,250 活力創出基盤整備 : 1,084,500 千円 1,102,750 市街地整備 : 1,963,500 千円
	市費	2,979,000 3,048,000	1,876,250 活力創出基盤整備 : 1,084,500 千円 1,102,750 市街地整備 : 1,963,500 千円
	小計	5,958,000 6,096,000	3,752,500 活力創出基盤整備 : 2,169,000 千円 2,205,500 市街地整備 : 3,927,000 千円
保留地処分金		340,581 321,414	1,474.38㎡ × 231,000円/㎡ 1,474.38㎡ × 218,000円/㎡
市単独費		1,770,000 5,878,006	
その他		4,580	預金利子、手数料等
合計		8,073,161 12,300,000	

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	道路 築造費	幹線街路	m	569	514,416 928,647	新田駅西口交通広場整備費含む
			区画街路	m	1,886	216,298 691,176	
			特殊街路	m	405	22,680 52,486	
			公園施設費	m ²	3,200	59,200 139,656	
			県道改良費			192,000 113,168	
			調整池等			320,882 1,265,000	
			計			1,325,476 3,190,132	
	移転	建物移転費	棟	114	4,351,530 6,537,010	独立工作物(24箇所)含む	
		計			4,351,530 6,537,010		
	移設	上水道移設費	m	1,366	75,130 30,855		
		下水道(汚水)移設費	m	320	168,000 378,869		
		ガス移設費	m	330	16,500		
		電柱移設費	本	74	40,710 64,760	電柱移設費及びCATV移設費	
		水路移設費	m	337	58,975 7,480		
		計			359,315 498,464		
	計				6,036,321 10,225,606		

事項	単位	事業量	事業費(千円)	摘要
法第2条第2項 該当事業費	上水道	m	2,211	110,108 212,803
	下水道 (雨水)	m	647	113,225 125,153
	計			223,333 337,956
整地費	m ²	74,830	374,150 263,420	
工事雑費	式	1	337,404 458,035	
調査設計費	m ²	106,143	530,715 753,615	
工事費計			7,501,923 12,038,631	
損失補償費	式	1	114,267	土地使用料
計			7,616,190 12,152,898	
事務費	式	1	456,971 147,102	
合計			8,073,161 12,300,000	

単位：千円

区 分	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度	平成41年度 ～ 平成45年度	—	—	
	令和3年度	令和4年度	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	
歳出	工 事 費	567,809 654,887	482,711 1,255,687	484,486 1,588,211	698,259 1,771,524	602,345 1,966,508	692,437 377,499	286,056 178,783	125,469 205,464	— 118,418	— 268,693	— 56,749
	補 償 費	12,544 5,716	10,495 3,679	10,537 15,880	11,708 3,000	8,373 11,517	12,952 11,517	7,572 11,517	— 11,517	— 11,517	— 11,518	— 0
	利 子											
	事 務 費	44,000 811	44,000 747	44,000 4,753	44,000 2,000	44,000 16,400	44,000 16,400	44,000 16,400	45,262 16,400	— 16,400	— 16,400	— 16,400
	計	624,353 661,414	537,206 1,260,113	539,023 1,608,844	753,967 1,776,524	654,718 1,994,425	749,389 405,416	337,628 206,700	170,731 233,381	— 146,335	— 296,611	— 73,149
歳入	補 助 金	590,000 232,406	470,000 471,960	460,000 463,226	680,000 596,740	584,000 1,580,166	624,700 344,000	140,000 156,000	98,056 196,000	— 99,000	— 257,000	— 56,000
	市 単 独 費	34,003 422,714	26,856 787,677	28,673 1,134,453	23,617 1,179,619	30,368 285,094	94,339 21,251	97,275 20,535	42,094 17,216	— 27,170	— 29,446	— 6,984
	保 留 地 処 分 金	— 5,427	40,000 0	50,000 11,000	50,000 0	40,000 129,000	30,000 40,000	100,000 30,000	30,581 20,000	— 20,000	— 10,000	— 10,000
	そ の 他	350 867	350 476	350 165	350 165	350 165	350 165	353 165	— 165	— 165	— 165	— 165
	計	624,353 661,414	537,206 1,260,113	539,023 1,608,844	753,967 1,776,524	654,718 1,994,425	749,389 405,416	337,628 206,700	170,731 233,381	— 146,335	— 296,611	— 73,149
差 引 過 不 足	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
借 入 金												

単位：千円

区 分		— 令和14年度 ～ 令和18年度	計
歳出	工 事 費	— 0	7,501,923 12,038,631
	補 償 費	— 0	114,267
	利 子		
	事 務 費	— 10,321	456,971 147,102
	計	— 10,321	8,073,161 12,300,000
歳入	補 助 金	— 0	5,958,000 6,096,000
	市 単 独 費	— 7,214	1,770,000 5,878,006
	保 留 地 処 分 金	— 2,942	340,581 321,414
	そ の 他	— 165	4,580
	計	— 10,321	8,073,161 12,300,000
差 引 過 不 足		0	0
借 入 金			

第6 参考図書

- ① 施行規程
- ② 現況図（イ）
- ③ 現況図（ロ）
- ④ 市街化予想図

