熊谷都市計画事業
上石第一土地区画整理事業

事業計画書

（第６回変更）

（令和６年度）

埼玉県　熊谷市

事業計画変更理由書

熊谷都市計画事業上石第一土地区画整理事業の事業計画を下記の理由により変更する。

記

(1)　施行期間の変更

事業の進捗状況を考慮し、施行期間を５か年（令和 18 年度まで）延長する。

(2)　資金計画の変更

令和５年度までの実績、令和６年度以降は残事業の事業工程を考慮して変更する。

事業計画変更の経緯

平成　４年１０月２３日	当 初 決 定	熊谷市公告第１９４号
平成　８年１２月１７日	第１回変更	熊谷市公告第１９０号
平成１４年　３月２７日	第２回変更	熊谷市公告第　３５号
平成２１年　３月３１日	第３回変更	熊谷市公告第１１０号
平成２８年１２月　７日	第４回変更	熊谷市公告第３９５号
令和　２年　６月１２日	第５回変更	熊谷市公告第２０２号
令和　７年　３月　４日	第６回変更	熊谷市公告第　６０号

熊谷都市計画事業上石第一土地区画整理事業
事業計画書目次

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
イ）地区の性格及び発展状況 ……2
ロ）地区内の人口及び人口密度 ……2
ハ）土地利用状況 ……2
ニ）街路及び宅地の状況 ……3
ホ）建物の高度化の傾向 ……3
ヘ）地勢 ……3
ト）用排水 ……3
チ）上水道・ガス等供給処理施設 ……3
リ）学校等文教施設 ……3
ヌ）工場の立地状況 ……3
ル）地価の状況 ……3
（３）設計の方針 ……4
イ）土地利用計画 ……4
ロ）人口計画 ……4
ハ）公共施設計画 ……4
ニ）公益的施設の配置 ……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）地域、地区等の指定 ……7
ロ）道路の配置及び計画 ……7
ハ）公園計画 ……7
ニ）排水計画 ……7
ホ）公共施設別調書 ……8
（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 ……13

第６．参考図書 ……16
１．市街化予想図 ……16

熊谷都市計画事業

上石第一土地区画整理事業　事業計画

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

熊谷都市計画事業上石第一土地区画整理事業

（２）施行者の名称

熊　谷　市

第２．施行地区

（１）施行地区の位置

本地区は、ＪＲ高崎線熊谷駅より西方約２．５ｋｍに位置し、既成市街地の外縁部にあたり三辺を一般国道１７号、同１４０号、市道熊谷第１３１８号（通称、秩父街道）の幹線に、一辺をＪＲ高崎線に囲まれた長方形の形をした面積約１３．５ｈａの区域である。

（２）施行地区位置図

別添「位置図」のとおり。

（３）施行地区の区域

当地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。

熊谷市石原字羽黒・字植木・字正天・字宿の各一部。

熊谷市石原一丁目の一部。

（４）施行地区区域図

別添「区域図」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

熊谷市は、古くからの交通の要衝として栄え、県北の広域都市として重要性が高まっており、中心市街地の周辺部の住宅化には著しいものがある。この周辺部に位置する本地区は無秩序な市街地が進み、農道に接する狭小過密の住宅開発が多く、上下水道、道路整備の遅れを生じ、スプロール化を著しくする恐れがあることから、早急に公共施設の整備改善を行うことにより、健全かつ良好な環境を有する住宅地の造成を目的とする。

（２）施行地区内の土地の現況

イ）地区の性格及び発展状況

本地区は元来、水田を中心とした農耕地であったが本市の中心市街地に接することから宅地化は著しく、地区南部にはスプロール化が見られ、北部の農地にもその影響を及ぼしつつあり、早急に公共施設の整備改善が望まれている。

ロ）地区内の人口及び人口密度

本地区には現在約６００人が居住しており､その人口密度は約４４人／ha である。

ハ）土地利用状況

本地区の土地利用は次のとおりである。(登記簿上)

公共用地	9.42 ％	
農　　地	41.42 ％	
宅　　地	34.98 ％	
そ の 他	14.18 ％	
合　　計	100.00 ％	（登記簿地積による）

ニ）街路及び宅地の状況

本地区の三辺に一般国道１７号、同１４０号、市道熊谷第１３１８号（通称、秩父街道）が走っており、これらが他地区への誘導となっている。その他は幅員２～４ｍ程度の道路が屈曲しているだけである。

本地区の南部は概ね宅地化が進行しており、住宅、商店、倉庫等が混在し、北部は概ね農地であるが地区界道路沿いに住宅、商店などが立地している。

ホ）建物の高度化の傾向

建物は２階建までのものであり、特に高度化の傾向はない。

ヘ）地　　勢

本地区は、標高約３３ｍ前後の平坦地である。

ト）用排水

用水は地区を東西に数本流れており、一部は整備されているが、概ね全線素掘りである。

チ）上水道・ガス等供給処理施設

上水道は、市水道部より、道路に布設された給水管により各戸に供給されている。なお、ガスの供給処理施設はない。

リ）学校等文教施設

本地区内に該当施設はなく、地区内の児童・生徒は地区外の石原小学校、大原中学校を利用している。

ヌ）工場の立地状況

工場に類する施設としては、家内工業的な工場が１ケ所みられるだけである。

ル）地価の状況

本地区の地価は、平均１４６，０００円／㎡位である。

（３）設計の方針

イ）土地利用計画

本地区は一部が準工業地域・商業地域に指定されている他は第一種住居地域に指定されていることから、主に住宅地として計画する。なお、一般国道１７号沿いには沿道サービス系住宅の立地を考慮する。

ロ）人口計画

地区内人口は約１，３５０人と計画する。その人口密度は約１００人／ｈａとなる。

ハ）公共施設計画

道路：地区東辺を南北に走る一般国道１７号（幅員を１６ｍに拡幅予定）を広域幹線に、北辺を東西に走る３．３．１３新甲府熊谷線を都市間幹線に、また南辺を東西に走る市道（秩父街道、幅員９ｍ予定）を地区幹線として地区外との関連を考慮し、区画道路は幅員１２ｍ，９ｍ，６ｍで計画する。

公園：公園面積は地区面積の３％以上、１人当り３㎡以上確保する基準により約4,188 ㎡ を計画する。配置は、誘致距離を考慮し、街区公園を３ケ所配置する。

水路：水路としては、現況の機能の確保をして、開渠で対応し整備する。

ニ）公益的施設の配置

上水道は、計画道路全線に水道管を布設し、地区内全家庭に供給できるよう計画し、又ガスは別途管理者により整備する。

下水道は熊谷都市計画下水道事業公共下水道計画に基づき分流式により、雨水・汚水とも整備する。

電柱については本事業では移設のみとし、別途整備する。

（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 地積（㎡）	施行前 割合(%)	施行前 筆数	施行後 地積（㎡）	施行後 割合(%)	備考
公共用地	国有地	道路	8,391.64	6.20	37	8,553.89	6.32	施行後の地積には国道17号の用地を含む
		水路	162.25	0.12	3			
		小計	8,553.89	6.32	40	8,553.89	6.32	
	地方公共団体所有地	道路	2,001.72	1.48	39	28,276.11	20.89	
		水路	2,198.95	1.62	24	1,754.00	1.30	
		公園				4,188.00	3.09	3ケ所
		緑地				2,482.00	1.83	調整池2ケ所2,482㎡
		小計	4,200.67	3.10	63	36,700.11	27.11	
	合計		12,754.56	9.42	103	45,254.00	33.43	
宅地	民有地	田	39,307.40	29.04	75			
		畑	16,761.61	12.38	79			
		宅地	47,356.55	34.98	200			
		山林	372.00	0.27	3			
		公衆用道路	903.42	0.67	18			
		雑種地	1,306.47	0.97	9			
		寺院境内地	413.00	0.31	1			
		鉄道用地	603.68	0.45	12	80,295.01	59.32	
		小計	107,024.13	79.07	397			
	公有地	熊谷市	234.00	0.17	1			
		小計	234.00	0.17	1			
	合計		107,258.13	79.24	398	80,295.01	59.32	
保留地						9,818.00	7.25	
測量増減			15,354.32	11.34				
総計			135,367.01	100.00	501	135,367.01	100.00	

ロ）減歩率計算表

整理前宅地地積（登記簿地積）（㎡）	同更正地積（測量増減を加算したもの）（㎡）	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（㎡）	公共保留地合算減歩地積（㎡）	公共減歩率（%）	公共保留地合算減歩率（%）
107,258.13	122,612.45	90,113.01	80,295.01	32,499.44	42,317.44	26.51	34.51

（５）保留地の予定地積

整理前宅地価格総額（千円）	整理後宅地価格総額（千円）	宅地価格総額の増加額（千円）	整理後1㎡当り予定価格（円／㎡）	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（円／㎡）
							(整理前)
17,901,417	20,545,766	2,644,349	228,000	11,598.02	9,818.00	84.65	146,000

（６）公共施設整備改善の方針

イ）地域、地区等の指定

本地区は、用途地域指定で、一部準工業地域・商業地域に指定されている他は、全域第一種住居地域に指定されている。

ロ）道路の配置及び計画

地区界東辺を南北に走る一般国道１７号(幅員を１６ｍに拡幅予定)を広域幹線に、北辺を東西に３．３．１３新甲府熊谷線を都市幹線に、また南辺を東西に走る市道（秩父街道幅員９ｍ予定）を地区幹線とし、地区内幹線としては、幅員９ｍ以上の区画街路を歩車道分離整備し、歩行者専用道路とともに歩行者の安全性を図る様に整備する。

ハ）公園計画

公園は、街区公園３ケ所をバランスよく配置する。

ニ）排水計画

排水は分流式として雨水については、側溝等で集水し開渠（一部は暗渠）に流入させ調整池で流量を調節した後、地区外の水路へ放流する。汚水については、本事業内で汚水管を布設する。

ホ）公共施設別調書

区分		名称	道路種別	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	摘要
街路	区画街路	一般国道17号		16	676.00	7,561.00	アスファルト舗装	地区内幅員10.5m
		小計			676.00	7,561.00		
		区12－1号線		12	195.00	2,353.00	(2.5m-7m-2.5m) アスファルト舗装	
		小計			195.00	2,353.00		
		区9－1号線		9	227.00	2,395.00	(3m-6m) アスファルト舗装	
		〃 9－2 〃		9	219.00	1,974.00	〃	
		〃 9－3 〃		9	444.00	4,014.00	(1.5m-6m-1.5m) アスファルト舗装	
		〃 9－4 〃		9	113.00	1,022.00	〃	
		〃 9－5 〃		9	68.00	630.00	〃	
		小計			1,071.00	10,035.00		
		区6－1号線		6	314.00	1,999.00	アスファルト舗装	
		〃 6－2 〃		6	186.00	1,125.00	〃	
		〃 6－3 〃		6	178.00	1,077.00	〃	
		〃 6－4 〃		6	202.00	1,221.00	〃	
		〃 6－5 〃		6	32.00	201.00	〃	
		〃 6－6 〃		6	31.00	195.00	〃	
		〃 6－7 〃		6	197.00	1,194.00	〃	
		〃 6－8 〃		6	159.00	963.00	〃	
		〃 6－9 〃		6	159.00	963.00	〃	
		〃 6－10 〃		6	205.00	1,235.00	〃	
		〃 6－11 〃		6	107.00	651.00	〃	
		〃 6－12 〃		6	32.00	201.00	〃	
		〃 6－13 〃		6	32.00	201.00	〃	
		〃 6－14 〃		6	31.00	195.00	〃	
		〃 6－15 〃		6	237.00	1,431.00	〃	
		〃 6－16 〃		6	159.00	963.00	〃	
		〃 6－17 〃		6	141.00	855.00	〃	
		〃 6－18 〃		6	253.00	1,527.00	〃	

区分		名称	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
街路		小計		2,655.00	16,197.00		
	特殊街路	歩行者専用道路 1号線	4	20.00	80.00	アスファルト舗装	
		〃 2 〃	4	35.00	140.00	〃	
		〃 3 〃	4	35.00	140.00	〃	
		〃 4 〃	4	36.00	144.00	〃	
		〃 5 〃	4	45.00	180.00	〃	
		小計		171.00	684.00		
	計			4,768.00	36,830.00		
公園		第1号 公園			1,608.00	整地・外柵	
		第2号 〃			1,500.00	〃	
		第3号 〃			1,080.00	〃	
		計			4,188.00		
緑地		第1号 緑地			1,456.00	(調整池)	
		第2号 〃			1,026.00	〃	
		計			2,482.00		
水路		第1号 水路	1.3	192.00	250.00	コンクリート三面張	
		第2号 〃	1.5	280.00	420.00	〃	
		第3号 〃	2.1	353.00	741.00	〃	
		第4号 〃	1.5	164.00	246.00	〃	
		第5号 〃	2.7	36.00	97.00	〃	
		計		1,025.00	1,754.00		
合計					45,254.00		

（７）土地区画整理法第２条第２項に規定する事業の概要

土地利用の促進を図るため、街路に上水道管及び下水道管を布設する。

２．設　計　図

別添「設計図」のとおり。

第４．事業施行期間

自　　平成　４年１０月２３日（事業計画決定の公告の日）

１４

至　　令和　１９年　３月３１日

第５．資金計画書

（１）収　入

区　　分	金　　額（千円）	摘　　要
市　単　独　費	3,962,054 4,791,880	
都　市　再　生	2,640,000 2,639,998	
保留地処分金	667,624	9,818.00㎡×68,000円／㎡
そ　の　他	322 498	
合　　計	7,270,000 8,100,000	

（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	区画街路	m	4,768	474,507 537,593	一般国道17号は道路管理者が別途整備する
		水路築造費	支線水路	m	1,025	51,229 214,271	
		公園施設費		㎡	4,188	5,879 28,100	
		緑地施設費		㎡	2,482	176,842 208,811	
		計				708,457 988,775	
	移転	建物移転費		戸	177	3,931,834 4,058,053	
		計				3,931,834 4,058,053	
	移設	電柱移設費		本	123	35,619 87,863	
		上水道移設費		m	2,543	143,496 97,471	
		計				179,115 185,334	
法第2条第2項該当事業費		上水道		m	4,785	224,165 267,859	
		下水道		m	899	19,887 74,943	雨水
				m	4,041	314,866 385,261	汚水
整地費				㎡	34,132	5,472 17,370	
工事雑費				式	1	90,464 118,923	
調査設計費				式	1	644,414 766,603	
工事費計						6,118,674 6,863,121	
損失補償費				式	1	56,913 64,072	
計						56,913 64,072	
事務費				式	1	1,094,413 1,172,807	
合計						7,270,000 8,100,000	

（３） 年度別歳入歳出資金計画表

（単位：千円）

区分		平成4年度	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
歳出	工事費	0	824	0	24,199	66,999	44,291	32,405	76,044	128,119	142,293	138,612	83,833	114,450	116,007	111,895	120,003	187,556	422,554	350,517
	補償費	0	200	0	196	1,445	1,628	1,873	2,375	1,331	1,443	1,530	1,528	1,480	1,632	1,601	1,575	1,899	1,526	1,584
	換地諸費	0	37,955	5,511	5,356	4,398	3,539	6,489	6,825	7,624	12,337	15,020	9,713	7,024	8,673	11,770	13,293	12,043	25,249	32,760
	事務費	3,307	17,842	21,996	23,062	22,955	23,853	24,576	25,950	33,945	35,846	37,215	36,495	24,590	26,490	28,231	31,937	36,937	36,145	37,598
	計	3,307	56,821	27,507	52,813	95,797	73,311	65,343	111,194	171,019	191,919	192,377	131,569	147,544	152,802	153,497	166,808	238,435	485,474	422,459
歳入	市単独費	3,307	56,821	27,507	52,813	95,796	73,308	65,340	111,191	129,016	131,916	132,374	77,566	72,541	73,313	72,484	75,794	122,643	107,868	119,388
	都市再生									42,000	60,000	60,000	54,000	75,000	79,486	81,000	91,000	70,514	377,592	300,195
	保留地処分金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,263	0	2,856
	その他					1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	13	14	15	14	20
	計	3,307	56,821	27,507	52,813	95,797	73,311	65,343	111,194	171,019	191,919	192,377	131,569	147,544	152,802	153,497	166,808	238,435	485,474	422,459

（単位：千円）

区分		平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2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
歳出	工事費	203,220	151,308	142,157	161,697	285,919	204,491	308,304	288,241	397,453 336,807	298,000 372,420	327,000 343,551	258,000 233,923	213,148 157,542	74,721 239,837	0 192,500	0 245,500	0 48,500
	補償費	1,508	2,327	2,167	2,647	2,734	2,647	2,675	2,862	3,500 2,330	3,000 1,884	3,000 1,993	3,000 2,248	0 2,204	0 3,000	0 2,000	0 2,000	0 2,000
	換地諸費	21,284	16,345	24,271	11,758	12,053	13,491	20,739	34,894	36,000 38,991	20,000 34,544	25,000 10,967	19,000 8,502	6,000 6,285	28,000 21,900	65,000 20,000	65,000 20,000	0 20,000
	事務費	37,191	34,757	31,819	33,612	34,368	32,879	29,635	30,416	37,129 31,096	33,000 22,601	33,000 30,874	33,000 26,223	33,000 26,956	33,000 31,726	33,000 30,000	33,000 30,000	32,637 30,000
	計	263,203	204,737	200,414	209,714	335,074	253,508	361,353	356,413	474,082 409,224	354,000 431,449	388,000 387,385	313,000 270,896	252,148 192,987	135,721 296,463	98,000 244,500	98,000 297,500	32,637 100,500
歳入	市単独費	169,897	133,465	125,002	93,266	194,696	114,650	165,695	117,625	296,900 236,854	130,000 355,337	188,000 267,318	144,000 217,919	123,514 185,042	135,721 291,609	98,000 214,500	98,000 217,500	32,637 20,500
	都市再生	93,284	71,249	74,680	69,850	126,000	131,460	144,486	227,409	172,338	99,000 72,051	75,000 105,549	44,000 52,944	20,457 7,911	0	0	0	0
	保留地処分金	0	0	710	46,576	14,356	7,376	51,142	11,348	4,820 0	125,000 4,028	125,000 14,484	125,000 0	108,177 0	0 4,820	0 30,000	0 80,000	0 80,000
	その他	22	23	22	22	22	22	30	31	24 32	0 33	0 34	0 33	0 34	0 34	0	0	0
	計	263,203	204,737	200,414	209,714	335,074	253,508	361,353	356,413	474,082 409,224	354,000 431,449	388,000 387,385	313,000 270,896	252,148 192,987	135,721 296,463	98,000 244,500	98,000 297,500	32,637 100,500

（単位：千円）

区分		― 令和10年度	― 令和11年度	― 令和12年度	― 令和13年度	令和10年度～ 令和14年度～ 令和13年度 令和18年度	合計	摘要
歳出	工事費	― 5,000	― 5,000	― 5,000	― 5,000	― 0	5,474,260 6,096,518	
	補償費	― 0	― 0	― 0	― 0	― 0	56,913 64,072	
	換地諸費	― 35,000	― 50,000	― 50,000	― 70,000	― 0	644,414 766,603	
	事務費	― 30,000	― 30,000	― 30,000	― 29,684	― 0	1,094,413 1,172,807	
	計	― 70,000	― 85,000	― 85,000	― 104,684	― 0	7,270,000 8,100,000	
歳入	市単独費	― 10,000	― 5,000	― 15,000	― 40,019	― 0	3,962,054 4,791,880	
	都市再生	― 0	― 0	― 0	― 0	― 0	2,640,000 2,639,998	
	保留地処分金	― 60,000	― 80,000	― 70,000	― 64,665	― 0	667,624 667,624	
	その他	― 0	― 0	― 0	― 0	― 0	322 498	
	計	― 70,000	― 85,000	― 85,000	― 104,684	― 0	7,270,000 8,100,000	

第６．参考図書

１．市街化予想図