

熊谷都市計画事業

籠原駅周辺地区土地地区画整理事業

事業計画書

籠原駅周辺地区土地地区画整理組合

籠原駅周辺地区土地区画整理事業
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
(3) 設計の方針	4
(4) 整理施行前後の地積	6
(イ) 土地の種目別施行前後対照表	6
(ロ) 減歩率計算表	7
(5) 保留地の予定地積	7
(6) 公共施設整備改善の方針	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	9
2 設計図	9
第 4 事業施行期間	9
第 5 資金計画書	10
1 収 入	10
2 支 出	11
3 年度別歳入歳出資金計画表	12
第 6 参考図書	12

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

熊谷都市計画事業籠原駅周辺地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

籠原駅周辺地区土地区画整理組合

第 2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、東京都心から約 60km の距離に位置する埼玉県熊谷市西部にある JR 高崎線の籠原駅から南東約 400m に位置する面積約 3.5ha の地区である。

(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

本地区に含まれる区域は、次のとおりである。

熊谷市新堀字新堀西、新堀字寺前、新堀字本村、新堀字深町、新堀字中堀東の各一部

(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

本地区は、本市西部地域の中心でありＪＲ高崎線の主要始発駅でもあるＪＲ籠原駅から徒歩圏に位置していることから、従前から開発ニーズが高く、民間事業者による宅地開発が進められてきた経緯がある。しかしながら、狭隘道路など都市基盤が脆弱な状況で宅地開発が進められたため、緊急車両の通行や災害時の避難経路の確保などが課題となっている。また、地元地権者による都市的土地利用を検討する動きもあるが、接道要件などから新規の開発が困難になりつつある。

一方、本市では、国土交通省が取り組む「スマートシティ」を推進しており、一体的な市街地整備と併せて「暑さに対応したまち（熊谷版スマートハウスの確立）」が求められている。

本事業は、残された未利用地を活用し、土地区画整理事業による計画的なまちづくりと周辺市道の拡幅などを一体的に進めることで、良好な住環境の提供、避難地としての機能も有する公園を整備することと併せ、環境配慮型の良好な住環境を形成することにより、地区外からも居住誘導を図ることで、地域全体の活性化及び市街地形成を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格及び発展状況

地区北端の奈良用水に面した位置に住宅地が立地するほか、地区の大部分は農地である。

(ロ) 地区内の人口及びその密度

地区の現在の人口は３人で、人口密度は 0.85 人/ha となっている。

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用の割合は、以下の通り。

区分	面積(ha)	割合(%)	備考
公共用地	0.36	10.3	
住宅地	0.03	0.9	
田	2.88	82.0	
水路	0.01	0.3	
その他	0.23	6.5	公衆用道路、雑種地、 鉄道用地
合計	3.51	100.0	

(二) 街路及び宅地の状況

地区の最北端は、過去に実施した籠原駅前の土地区画整理事業で整備した道路用地を一部含んでいるが、それ以外の街路が縦横に存在している。

街路の幅員については、幅員 2 ～ 4 m のものが多い。

宅地の状況については、住宅が 1 棟存在するほか、地区の大半が農地利用である。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内には地区北部に住宅が 1 棟存在するのみであり、建物の高度化の傾向はみられない。

(ヘ) 地勢

地区内の標高はおよそ 36 ～ 38 m のほぼ平坦地であり、J R 線路敷から南東側にかけて緩やかに傾斜している。

(ト) 用排水、上水道、ガス等の供給処理施設

① 汚水排水

汚水排水は、既存の建付地が立地されている箇所に管渠が整備されている他、管渠は未整備である。

② 雨水排水

雨水排水は、奈良用水用地内に雨水排水幹線が整備されている以外、管渠は未整備である。

③ 用排水

地区北側を横断する奈良用水が存在するほか、地区中央から南側に水路が存在しており、地区東側に向けて流下している。

④ 上水道

上水道は、既存の建付地が立地されている箇所に管渠が整備されている他、管渠は未整備である。

⑤ ガス

地区内にガス管は整備されていない。

⑥ 電気

既存の建付地が立地されている箇所においては、電柱が設置されている。

(チ) 学校等文教施設

本地区に近接して、熊谷市立新堀小学校及び新堀公民館が立地しているほか、J R を跨いだ籠原駅南口周辺幼稚園や保育園が立地している。

(リ) 工場の立地状況

地区内及び地区近傍において、工場は立地していない

(ヌ) 地価

本地区の地価は、平均 33,000 円/㎡である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本市では、国土交通省が取り組む「スマートシティ」を推進しており、一体的な市街地整備と併せて「暑さに対応したまち(熊谷版スマートハウスの確立)」が求められている。

そのため、鉄道駅から至近の位置に残された未利用地を活用し、計画的なまちづくりと周辺市道の拡幅などを一体的に進めることで、良好な住環境の提供、避難地としての機能も有する公園を整備することと併せ、環境配慮型の良好な住環境の形成を基本方針とする。

具体的には、本市特有の暑熱対策や防風対策を考慮した街区形状や公園・緑地の配置などの土地利用計画とする。

道路配置については、住宅市街地としての安全性や快適性を踏まえ、通過交通を極力排除する線形として計画する。

(ロ) 人口計画

標準宅地規模を 165 m² (約 50 坪) と想定した結果、将来人口を 255 人、人口密度 73 人/ha と推定する。

(ハ) 公共施設計画

① 道路

本地区の主要道路としては、J R線路沿いの区画道路を位置付けるが、極力通過交通を排除するため、T型交差点を基本とした街路配置として計画する。

J R線路沿いについては、熱環境・風環境シミュレーションの結果及び線路沿いという住宅環境を踏まえ、区画街路と宅地の間に緑地(緑道)を設置し、幅員 8.8 m とし計画する。

その他の道路は住宅市街地ということを考慮し、原則全路線幅員 6 m とし計画する。

なお、調整地の周辺については管理用通路を兼ねた幅員 4 m 区画道路として計画する他、地区外との連絡を補足するため、幅員 4 m の歩行者専用道路として計画する。

② 公園

住宅市街地ということを踏まえ、公園位置に関しては誘致距離の範囲内に概ね地区全体が包含されるよう、地区中央部付近に計画する。

また、線路沿いの緑地(緑道)との有機的ネットワークの形成に配慮し、線路側へと計画する。

なお、公園面積については、地区面積の 3 % である約 1,060 m²を確保する。

③ 河川・水路・調整池

地区北部の奈良用水については、区画道路の横断部を暗渠に改修する計画である。

その他の水路については、既存施設の再整備を計画する。

調整池については、地区内の流末部となる箇所計画する。計画容量は 700t/ha を確保するよう計画する。

(二) 供給処理施設計画

①上水道

市道に整備されている既存施設により、地区全域に供給する。

②下水道

(雨水排水)

道路雨水排水及び浸透枡を越流した宅地雨水排水を道路側溝及び区画道路に埋設した管渠により集水し、地区西側に配置する調整池に一時的に貯留した後、地区外水路へ放流する。

(汚水排水)

汚水管の整備により地区外の既設公共下水道に接続し、地区全域の汚水を処理する。

(ホ) 公益施設計画

該当する施設は計画しない。

(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
			面積(㎡)	割合(%)	筆数	面積(㎡)	割合(%)	
公 共 団 体 所 有 地	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	1,762.21	5.03	10	9,884.04	28.19	ゴミ置き場6箇所 33.24㎡含む
		水 路	1,812.48	5.17	3	440.24	1.26	
		調 整 池				1,588.55	4.53	
		公 園				1,052.68	3.00	
		計	3,574.69	10.20	13	12,965.51	36.98	
	計	3,574.69	10.20	13	12,965.51	36.98		
宅 地	民 有 地	田	28,767.80	82.06	35	14,158.65	40.39	
		宅 地	285.97	0.82	4			
		水 路 敷	123.00	0.35	1			
		公衆用道路	359.29	1.02	5			
		雑 種 地	24.65	0.07	2			
		鉄 道 用 地	9.74	0.02	1			
		鉄 道 敷	1.93	0.01	1			
		小 計	29,572.38	84.35	49			
		合 計	29,572.38	84.35	49			
	保 留 地		-			7,933.07	22.63	
測 量 増 減		1,910.16	5.45					
総 計		35,057.23	100.00	62	35,057.23	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

施行前 宅地地積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減を加減 したもの) (B)	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 (C)	保留地を除いた 宅地地積 (D)	公共減歩地積 (B-C)	公共保留地を合 算した減歩地積 (B-D)	公共減歩率 (B-C)/B×100	公共保留地 合算減歩率 (B-D)/B×100
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
29,572.38	31,482.54	22,091.72	14,158.65	9,390.82	17,323.89	29.83	55.03

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) (A)	整理後宅地 価格総額 (予想) (B)	宅地価格 総額の 増加額 (C) = (B-A)	整理後 1 ㎡ 当たり 予定価格 (D)	保留地として 取り得る 最大限地積 (Rmax) (E) = (C/D)	保留地の 予定地積 (F)	割合 R/Rmax (F/E) × 100	備考
千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	
837,436	1,698,853	861,417	76,900	11,201.78	7,933.07	70.82	増進率 2.891 保留地予定価格 89,240円/㎡

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

都市計画決定事項			決定年月日	備 考
区分	種別	名称		
市街地 開発事業	土地区画整理	籠原駅周辺地区 土地区画整理事業	令和6年9月27日	熊谷市告示 (乙)第198号

(ロ) 公共施設整備と管理について

本事業で計画する道路・公園・調整池等の公共施設は、全て本事業で整備する。

本事業で整備する公共施設は、全て熊谷市に移管する。

(ハ) 公共施設別調書

区 分			道路 種別	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要
				幅 員 (m)	延 長 (m)	面 積 (㎡)		
道 路	区画 道 路	幅員4.0m	4.0	105.3	433.22			
		幅員6.0m	6.0	1,176.5	7,488.87		ゴミ置き場用地6箇所33.24㎡ 道路付帯地・水路交差部含む	
		幅員8.8m	8.8	215.2	1,961.95			
		小 計		1,497.0	9,884.04			
	道路計			1,497.0	9,884.04			
公 園	1号公園				1,052.68			
	計				1,052.68			
水 路	幅員2.0m		2.0	153.3	440.24			
	計			153.3	440.24			
調 整 池	1号調整池				1,588.55			
	計				1,588.55			
合 計					12,965.51			

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 上水道

地区外既設本管から宅内接続部までを本事業により整備を行う

(ロ) 下水道

本事業により整備を行う。

2 設計図

別添『設計図』のとおり

第4 事業施行期間

自	令和	7年	2月	10日	(組合設立認可の公告の日)
至	令和	10年	3月	31日	

第5 資金計画書

1 収入

(単位:千円)

区 分	金 額	摘 要
社 会 資 本 整 備 総 合 交 付 金	130,000	都市再生区画整理事業補助
市 補 助 金	530,000	
保 留 地 処 分 金	706,430	7,933.07㎡ × 89,049円/㎡
そ の 他	0	
合 計	1,366,430	

2 支出

(単位:千円)

事 項				単位	事 業 量	事 業 費	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 費	幹 線 道 路	式			
			区 画 道 路 等	式	1	185,295	
		水 路 費	水 路	式	1	30,437	
			調 整 池	式	1	101,266	
		公 園 施 設 費		式	1	38,368	
		緑 地 施 設 費		式			
		計				355,366	
移 転 ・ 移 設 費	移 転	建 物 移 転 費		戸	1	56,335	
		工 作 物 移 転 費		式			
		計				56,335	
	移 設	電 柱 移 設 費		本	23	11,500	
		上 水 道 移 設 費		m			
		計				11,500	
該 第 2 条 第 2 項 費		上 水 道		式	1	97,548	
		下 水 道（汚 水）		式	1	83,798	
		下 水 道（雨 水）		式	1	256,454	
		計				437,800	
整 地 費				式	1	104,764	
工 事 雑 費				式	1	208,770	
調 査 設 計 費				式	1	142,095	
工 事 費 計						1,316,630	
損 失 補 償 費				式	1	3,600	
計						3,600	
借 入 金 利 子				式			
計							
事 務 費				式	1	46,200	
計						46,200	
合 計						1,366,430	

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位:千円)

区 分		令 和 6年度	令 和 7年度	令 和 8年度	令 和 9年度	合 計
歳 出	工 事 費	45,600	664,875	458,570	79,750	1,248,795
	補 償 費		71,435			71,435
	利 子					
	事 務 費	7,700	15,400	15,400	7,700	46,200
	合 計	53,300	751,710	473,970	87,450	1,366,430
歳 入	国 庫 補 助 金		70,000	60,000		130,000
	市 補 助 金		210,000	320,000		530,000
	保留地処分金	140,000		566,430		706,430
	合 計	140,000	280,000	946,430		1,366,430
差引過不足		86,700	-471,710	472,460	-87,450	0
借 入 金						

第6 参考図書

- 1 現況図 (イ) (ロ) (ハ)
- 2 市街化予想図