

川越所沢線沿道整備土地区画整理事業

事業計画書

川越市

# 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
(7)	土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	8
2.	設計図	8
第4	事業施行期間	8
第5	資金計画書	9
1.	収入	9

2.	支 出	1 0
3.	年度別歳入歳出資金計画表	1 1
第6	参 考 図 書	1 2



# 川越所沢線沿道整備土地区画整理事業

## 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

川越所沢線沿道整備土地区画整理事業

#### (2) 施行者の名称

川越市（法第3条第1項）

### 第2 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

本地区は、川越駅西口から南西約350mに位置し、市道1530号線と市道1606号線、市道0009号線に囲まれ、西側に県南西部地域の中核拠点である西部地域振興ふれあい拠点施設「ウエスタ川越」が隣接する川越市新宿町1丁目地内の面積約1.7ヘクタールの地区である。

#### (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

本地区の区域は次のとおりである。

川越市新宿町一丁目の一部

#### (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

本地区が位置する川越駅西口周辺は、近年、先述の「ウエスタ川越」や川越駅西口市有地利活用事業による「U PLACE (ユープレイス)」といった官民複合拠点施設の整備のほか、業務用ビルや高層マンション等の大規模民間開発が進展しており、これらに伴う交通需要の増加に対して、都市計画道路等の道路ネットワークの整備が急務となっている。

その中で本地区は、川越市の優先整備路線である川越都市計画道路事業 3・5・18号 川越所沢線（以下、「川越所沢線」という。）を地区内に含み、近隣商業地域でありながら駐車場等の低未利用地が点在する地区となっている。

そこで、本事業は、街路事業による川越所沢線整備と併せて、周辺の基盤整備を土地区画整理事業により実施し、交通の円滑化や土地利用の増進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

本地区が位置する川越駅西口周辺は、川越市都市計画マスタープランや川越市立地適正化計画において、都心核や都市機能誘導区域に位置づけられており、商業・業務機能の集積と利便性の高い都市型住宅地の形成が求められている。

本地区内においても、近年、農地から宅地への土地利用転換が進み、主に中低層の住宅地として利用されている。

###### ロ) 地区内の人口及び人口密度

本地区の人口は、101人となっており、その人口密度は、約59人/haとなっている。(2025年9月1日時点)

###### ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用状況は、以下に示すとおりである。

公共用地	7.1 %
宅 地	44.2 %
農 地	15.7 %
そ の 他	33.0 %
計	100.0 %

## ニ) 街路及び宅地の状況

本地区に近接する幹線道路は、南側に一般国道 16 号（幅員約 18m）と西側に都市計画道路川越駅南大塚線（幅員 25m）があり、隣接する幹線道路は、西側に川越所沢線（幅員 16m）がある。隣接する市道は東側に市道 0009 号線（幅員約 8～10m）、西側に市道 1530 号線（幅員約 8～10m）、南側に市道 1606 号線（幅員約 8m）がある。

地区内には、市道 0009 号線（幅員約 8m）、市道 1526 号線（幅員 4～8m）、市道 1531 号線（幅員 4m）、位置指定道路（幅員 4m）がある。

なお、地区内の一部では街路事業による川越所沢線の用地取得が進められている。宅地は、地区全体に広がっており、すべての宅地が接道している。

## ホ) 建物の高度化の傾向

本地区内の建物は、3 階建の事務所 1 棟、共同住宅 1 棟、専用住宅 3 棟のほかは、ほとんどが 2 階建となっている。

## へ) 地 勢

本地区は標高約 22m に位置し、ほぼ平坦な地形である。

## ト) 用 排 水

本地区内の全ての道路に合流式下水道が敷設されている。

## チ) 上水・ガス等供給処理施設

ガス管については、市道 0009 号線の市道 1526 号線～市道 1606 号線間、及び市道 1526 号線の市道 1531 号線～市道 0009 号線間に未整備区間があるが、それ以外は上水道及びガス管ともに整備されている。

## リ) 学校等文教施設

本地区内には学校等文教施設は立地していない。

## ヌ) 工場の立地状況

本地区内には工場は立地していない。

## ル) 地 価

本地区の地価は、約 289,000 円／㎡（約 954,000 円／坪）である。（施行認可時点）

### (3) 設計の方針

#### イ) 土地利用計画

本地区の土地利用計画は、従前の土地利用を考慮して、住宅地としての土地利用を計画する。

#### ロ) 人口計画

本事業の主旨は、施行地区内の敷地の再配置による都市計画道路及び区画道路の用地確保であることから、本地区内の計画人口及び計画人口密度は、整理前と同じ 101 人、約 59 人/ha として計画する。

#### ハ) 公共施設計画

##### ①街路計画

幹線街路として、川越所沢線（幅員 16m）の用地を確保した上で暫定道路として幅員 6m の道路を整備する。築造は別途街路事業で行う。

区画道路として、区 12-1 号線と区 12-2 号線の 2 路線（幅員 12m）は、用地を確保した上で暫定整備とし、築造は別事業で行う。また、既存市道 2 路線（幅員 8 m）を計画する。

##### ②公園計画

公園は、本事業が都市計画道路の整備を主たる目的として実施する事業であることから、土地区画整理法施行規則第 9 条第 6 号ただし書きを適用し、設置しないものとする。

##### ③排水計画

雨水排水処理は、本地区の街路計画に合わせ、側溝や街渠柵、管渠等により、地下浸透及び合流式下水道への放流とする。

#### ニ) 供給処理施設計画

上下水道、電気等の供給処理施設は、川越所沢線については新設整備とし、区画道路については移設を行った上で整備する。

(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			施 行 後		備 考	
		地積 (㎡)	%	筆数	地積 (㎡)	%		
公共用地	道 路	1,219.13	7.07	4	5,993.75	34.76		
	合 計	1,219.13	7.07	4	5,993.75	34.76		
宅	民 有 地	畑	2,704.77	15.69	11			
		宅 地	7,622.33	44.21	40	9,983.02	57.90	
		雑種地	273.95	1.59	1			
		計	10,601.05	61.48	52	9,983.02	57.90	
地	公 有 地	市有地	5,421.75	31.45	22	1,265.16	7.34	
		計	5,421.75	31.45	22	1,265.16	7.34	
	合 計	16,022.80	92.93	74	11,248.18	65.24		
保 留 地								
測 量 増 減								
総 計		17,241.93	100.00	78	17,241.93	100.00		

ロ) 減歩率計算表

整理前宅地面積 [用地測量地積]	同更生地積 [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
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
16,022.80 (11,384.40)	16,022.80 (11,384.40)	11,248.18	11,248.18	4,774.62 (136.22)	4,774.62 (136.22)	29.80 (1.20)	29.80 (1.20)

※ ( ) 内の数値は、減価補償金相当額をもって整理前の宅地 4,638.40 ㎡を買収し、減歩率を緩和した場合の数値

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地価格総額	整理後宅地価格総額	宅地価格総額の増加額	整理後 1 ㎡ 当り 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/㎡	㎡	㎡	%	
4,630,589	3,290,093	-1,340,496	292,500	—	—	—	整理前 289,000 円/㎡ 増進率 1.012

(6) 公共施設整備改善の方針

イ) 都市計画との関連

事 項			年 月 日	備 考
市 街 化 区 域			昭和 45 年 8 月 25 日	埼玉県告示第 982 号
地域地区	用途地域	近隣商業地域	平成 7 年 12 月 22 日	埼玉県告示第 1740 号
	その他の地域地区	準防火地域	昭和 38 年 9 月 19 日	建設省告示第 2452 号
都市計画施設	街 路	3・5・18 川越所沢線 (幅員 16m)	昭和 37 年 3 月 19 日	建設省告示第 651 号
市街地開発事業	土地区画整理事業	川越所沢線沿道整備 土地区画整理事業	令和 8 年 2 月 25 日	川越市告示第 119 号

①都市計画道路

本地区における都市計画施設は都市計画道路川越所沢線のみであり、本事業により施設用地を確保し、暫定道路（幅員 6m）の整備を行う。築造は別事業で行う。

ロ) 都市計画以外の主要公共施設との関連

①区画街路

区画街路は地区内に 4 路線計画する。幅員 12m の区画街路 2 路線は、本事業により施設用地を確保し、既存道路を活用して暫定整備を行う。築造は別事業で行う。幅員 8m の区画街路は、市道 1530 号線の拡幅部である区 8-1 号線、及び市道 0009 号線の都市計画道路取付部である区 8-2 号線の整備を行う。

ハ) 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(㎡)			
街 路	幹 線 街 路	3・5・18号 川越所沢線	◇	16.0	235.00	3,767.02	As 舗装	道路付帯地 1 (417 ㎡) を含む 暫定として幅員6mの道路を整備
		小 計			235.00	3,767.02		
	区 画 街 路	区 1 2 - 1 号線		12.0	100.00	1234.22	As 舗装	道路付帯地 2 (223 ㎡) を含む 暫定として既存道路を活用し整備
		区 1 2 - 2 号線		12.0	44.00	663.21	As 舗装	道路付帯地 3 (908 ㎡) を含む 暫定として既存道路を活用し整備
		小 計			144.00	1,897.43		
		区 8 - 1 号線		8.0	66.00	74.94	As 舗装	一部地区内
		区 8 - 2 号線		8.0	22.00	254.36	As 舗装	
		小 計			88.00	329.30		
	区 画 街 路 計			232.00	2,226.73			
	街 路 計			467.00	5,993.75			
	合 計					5,993.75		

(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

川越所沢線にかかる上水道は、各宅地に供給できるよう、管理者との協議により整備する。

ロ) 下水道

川越所沢線にかかる下水道は、街路計画に合わせて管理者との協議により整備する。

2. 設 計 図

別添「設計図」のとおり

第4 事業施行期間

自 令和 8年 3月18日  
至 令和18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	1, 5 7 4, 1 1 8	
公共施設管理者負担金	8 7 4, 0 0 0	川越都市計画道路事業3・5・18号川越所沢線
国 庫 補 助 金	1 3 1, 5 0 0	都市再生土地地区画整理事業
そ の 他	4 2	
合 計	2, 5 7 9, 6 6 0	

### 他事業施行分

事業名称	事業費（千円）	摘 要
川越都市計画道路事業 3・5・18号川越所沢線	2 2 2, 7 8 0	令和16年度～令和17年度
補助幹線道路市道0009号線 ・同市道1526号線	6 4, 6 5 6	令和16年度～令和17年度

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 幹線街路	m	235	30,920	暫定道路(幅員6m)整備
		築造費 区画街路	〃	232	31,160	一部は既存道路を活用した暫定整備
		計		467	62,080	
	移転	建物等移転費	式	1	781,180	
		計			781,180	
	移設	電柱移設費	本	2	1,000	
		ガス移設費	m	165	3,099	
		電纜移設費	〃	210	73,500	
		上水道移設費	〃	495	27,000	
		下水道移設費	〃	495	32,490	
		計			137,089	
該 当 事 業 費 法 第 二 項 第 一 条	上水道	m	440	26,400		
	下水道	〃	440	31,680		
	計			58,080		
宅地整地費		式	1	24,724		
工事雑費		式	1	26,658		
調査設計費		式	1	148,590		
工事費計				199,972		
減価補償費		式	1	1,340,496		
計				1,340,496		
事務費		式	1	763		
合計				2,579,660		

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		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	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	合 計	摘 要
歳 出	工 事 費	20,094	8,248	10,320	10,420	30,270	27,620	58,550	49,420	80,639	87,570	73,070	456,221	
	補 償 費	0	442,111	351,317	582,625	219,329	134,896	129,718	120,000	132,680	10,000	0	2,122,676	
	事 務 費	33	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	763	
	計	20,127	450,432	361,710	593,118	249,672	162,589	188,341	169,493	213,392	97,643	73,143	2,579,660	
歳 入	市 単 独 費	20,123	156,408	187,525	378,913	159,168	125,584	154,937	109,488	134,388	76,841	70,743	1,574,118	
	公共施設管理者負担金	0	292,419	172,781	212,800	24,200	16,000	33,400	60,000	57,400	5,000	0	874,000	
	国 庫 補 助 金	0	1,600	1,400	1,400	66,300	21,000	0	0	21,600	15,800	2,400	131,500	
	そ の 他	4	5	4	5	4	5	4	5	4	2	0	42	
	計	20,127	450,432	361,710	593,118	249,672	162,589	188,341	169,493	213,392	97,643	73,143	2,579,660	

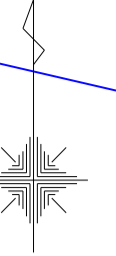
## 第6 参考図書

1. 規準
2. 現況図（イ）（ロ）（ハ）
3. 市街化予想図



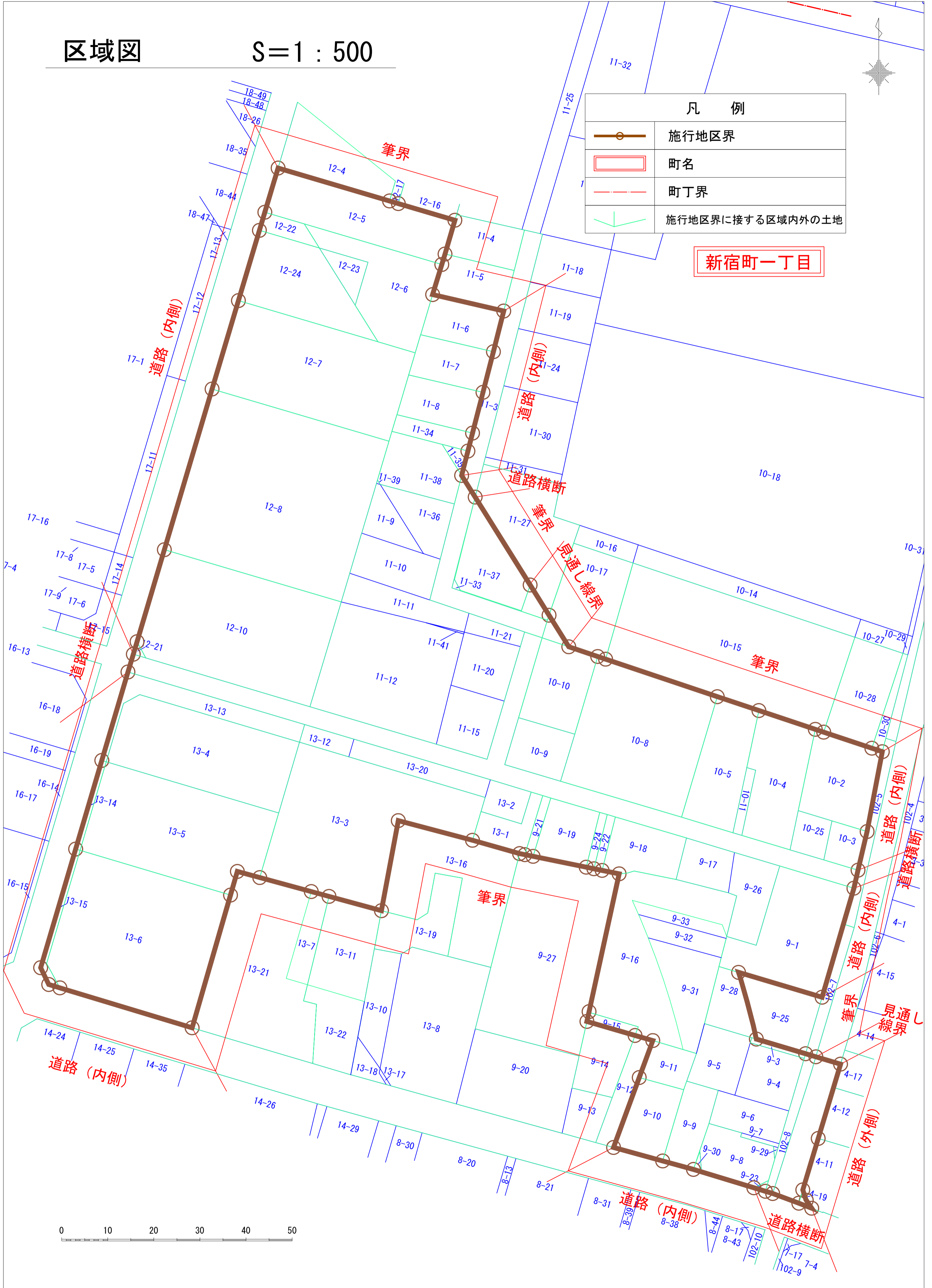
区域図

S=1 : 500



凡 例	
	施行地区界
	町名
	町丁界
	施行地区界に接する区域内外の土地

新宿町一丁目



0 10 20 30 40 50

# 川越所沢線沿道整備土地区画整理事業

## 設計図

## S=1 : 500

川越市新宿町一丁目

### 凡 例

- 都市計画街路
- 区画街路
- 施行地区区域界

道路付帯地-1

道路付帯地-2

3・5・18

川越所沢線

区8-1号線 (W=8m)

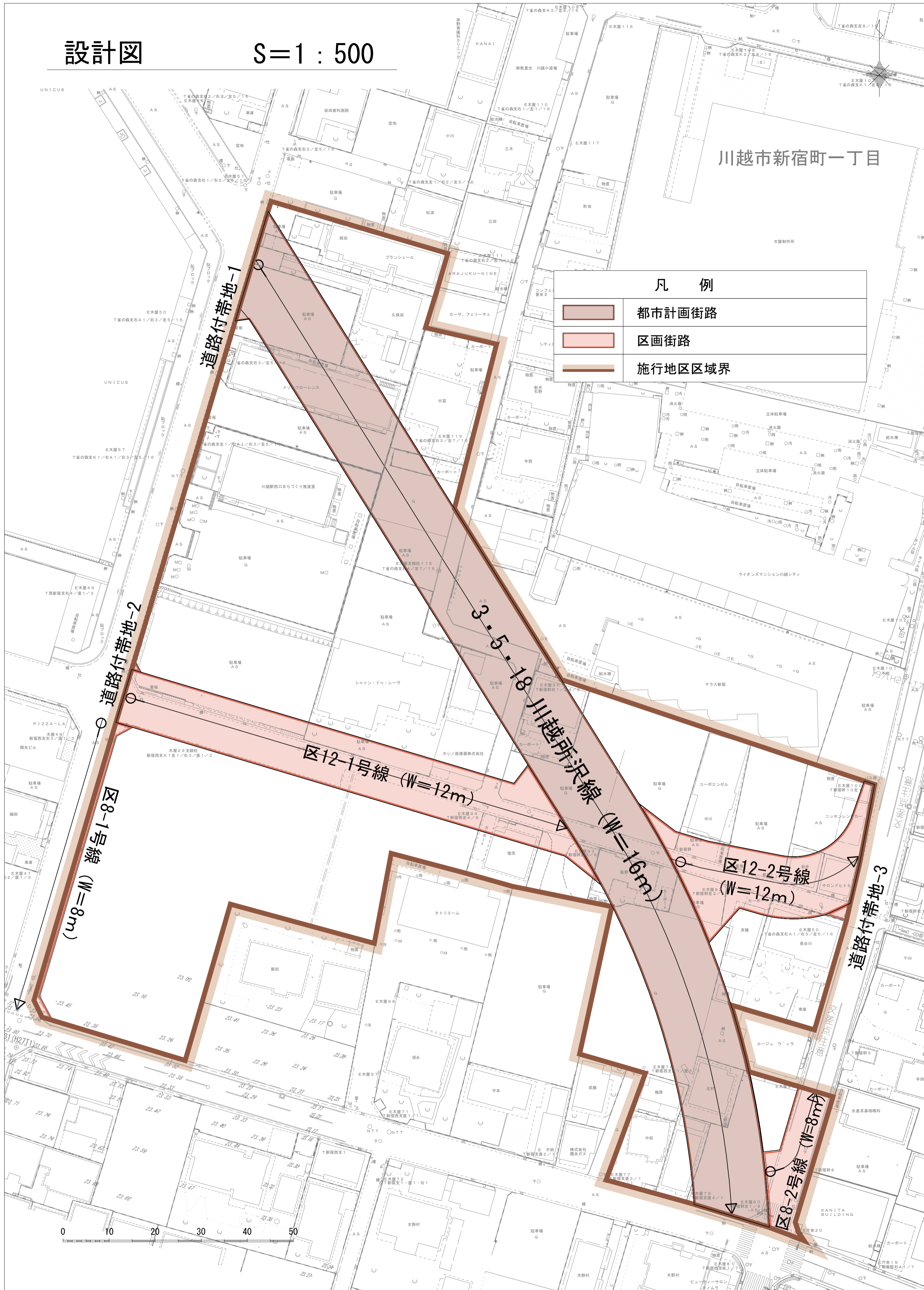
区12-1号線 (W=12m)

(W=16m)

区12-2号線 (W=12m)




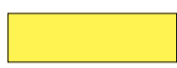
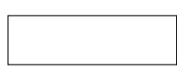

道路付帯地-3

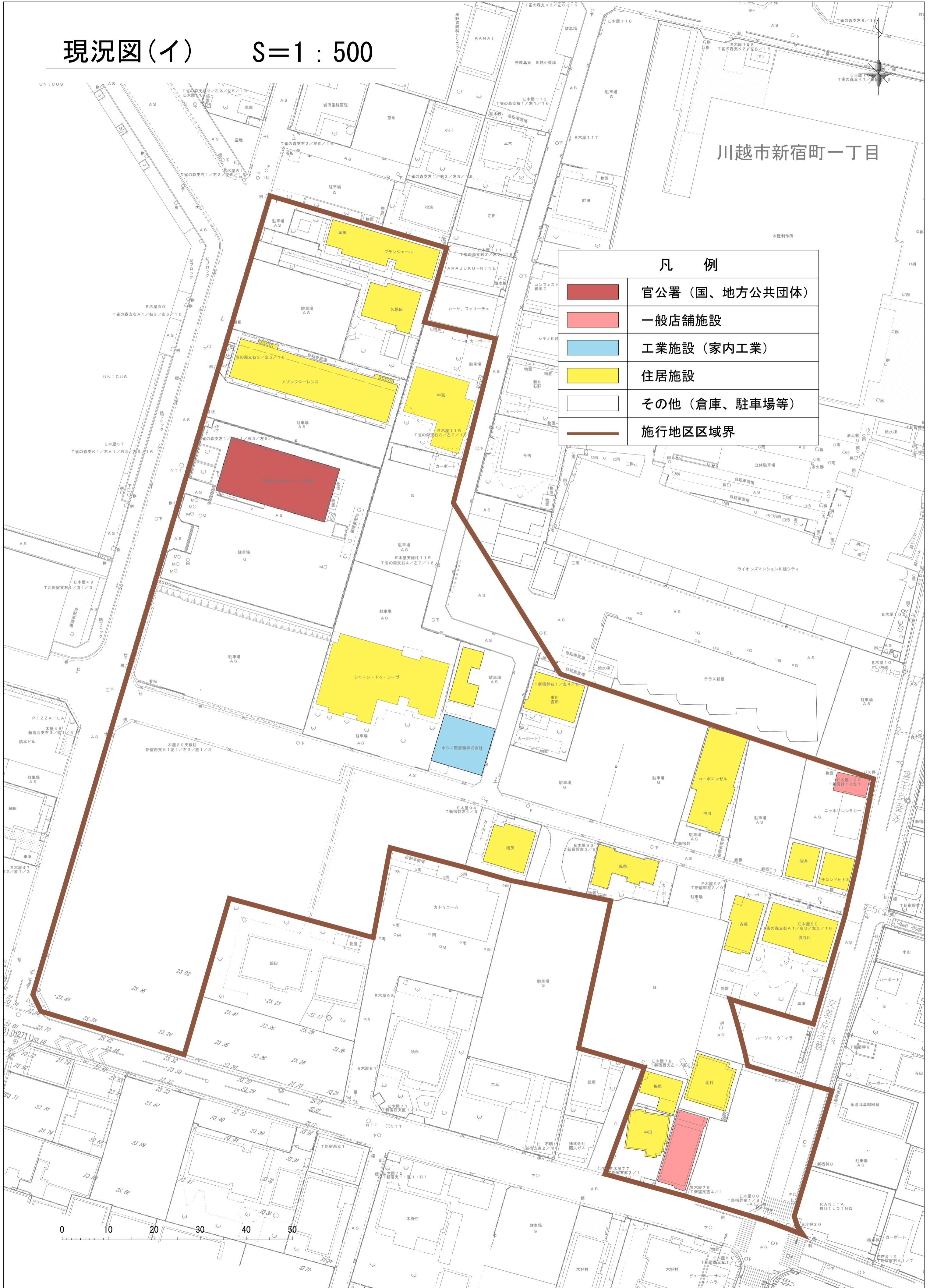
区8-2号線 (W=8m)



現況図(イ) S=1:500

川越市新宿町一丁目

凡 例	
	官公署 (国、地方公共団体)
	一般店舗施設
	工業施設 (家内工業)
	住居施設
	その他 (倉庫、駐車場等)
	施行地区区域界



川越所沢線沿道整備土地整理事業

現況図(口・ハ) S=1:500

川越市新宿町一丁目

凡 例	
	上水道
	下水道
	ガス主要配管
	埋設配管(電力)
	主要配電線
	電力柱
	舗装道路(区域内)
	交通量(台/時)
	バス路線(西武バス)
	バス停留所(新所02, 本55)
	施行地区区域界

82  
(台/時)

110  
(台/時)

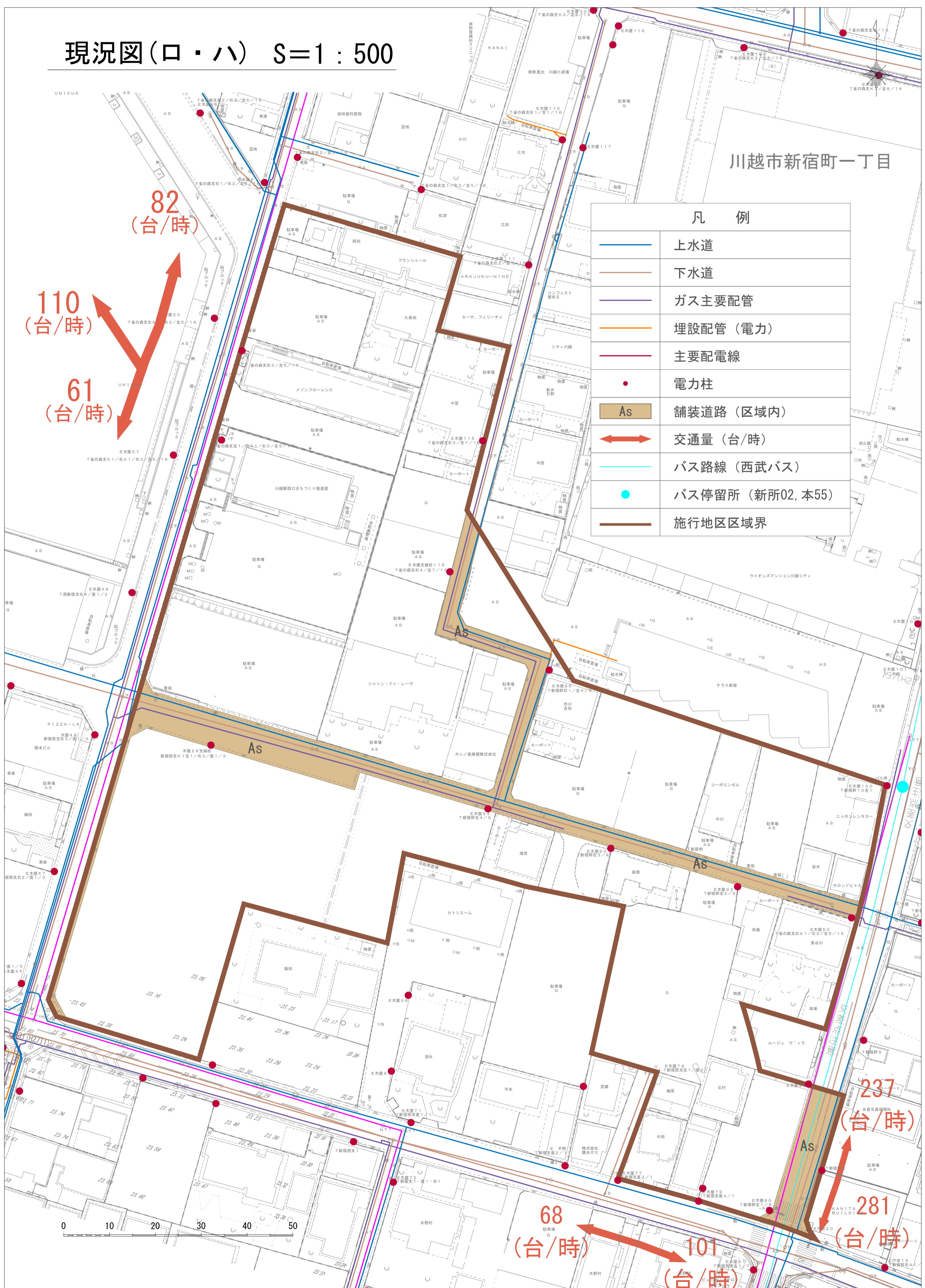
61  
(台/時)

237  
(台/時)

281  
(台/時)

68  
(台/時)

101  
(台/時)



# 市街化予想図 S=1:500

