

草加都市計画事業
三郷北部地区土地地区画整理事業

事業計画書
(第4回変更)

令和8年3月

三郷北部地区土地地区画整理組合

目 次

上段：変更前

下段：変更後

第 1	土地区画整理事業の名称	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	1
1	設計説明書	1
(1)	土地区画整理事業の目的	1
(2)	施行地区内の土地の現況	2
(イ)	地区の性格と発展状況	2
(ロ)	地区内人口及び人口密度	2
(ハ)	土地利用現況	2
(ニ)	道路の現況	2
(ホ)	宅地の状況	2
(ヘ)	建物の高度化の傾向	2
(ト)	地勢	2
(チ)	用排水	3
(リ)	上下水道、ガス等供給処理施設	3
(ヌ)	工場の立地状況	3
(ル)	地価	3
(ヲ)	文教施設	3
(3)	設計の方針	3
(イ)	土地利用計画	3
(ロ)	人口計画	3
(ハ)	公共施設計画	3
(ニ)	公益的施設の配置等	4
(ホ)	供給処理施設の整備計画	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	6
(イ) 都市計画との関連	6
(ロ) 公共施設別調書	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
(8) 換地設計の方針	8
2 設計図	8
第4 事業施行期間	8
第5 資金計画書	8
1 収入	8
2 支出	9
3 年度別歳入歳出資金計画表	10
第6 参考図書	10
1 現況図	10
2 市街化予想図	10

草加都市計画事業三郷北部地区土地区画整理事業
事業計画書

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

草加都市計画事業三郷北部地区土地区画整理事業

2 施行者の名称

三郷北部地区土地区画整理組合（法第3条第2項）

第2 施行地区

1 施行地区の位置

本地区は、三郷市北西部、東京外環自動車道三郷西 IC の北側約2km に位置し、地区内を主要地方道葛飾吉川松伏線が通過するなど、交通環境に恵まれた地域である。地区の北側は吉川市との行政界、南側および西側、東側は市道に囲まれた面積約23.1ha 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の名称は次のとおりである。

三郷市彦糸二丁目、彦音二丁目、彦成二丁目の各一部

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、第4次三郷市総合計画及び都市計画マスタープランにおいて「産業立地ゾーン」に位置づけされ、産業の活性化に資する都市的土地利用への転換が求められている。

そこで本事業により、公共施設の整備・改善を図るとともに大規模な区画を創出し、良好な産業系市街地の形成を図ることを目的とする。

なお、第5次三郷市総合計画においても、「産業拠点」として位置づけられている。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格と発展状況

本地区の土地利用は、大半が農地であり、主要地方道葛飾吉川松伏線沿道を中心に店舗等が点在している。また、都心から25km圏内、三郷西ICから約2kmと、広域交通の利便性が高く、物流等の産業系土地利用の需要が高い地区である。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

地区内に居住者はおらず、居住人口密度は0人/haである。

(ハ) 土地利用現況

本地区の土地所有者は、令和2年3月27日現在、104人で、その土地利用状況は次のとおりである。

公共用地	3.9ha	16.9%
農地	17.4ha	75.5%
宅地	0.5ha	2.0%
その他	1.3ha	5.6%
合計	23.1ha	100.0%

(ニ) 道路の現況

地区内の道路は、地区中央部に、主要地方道葛飾吉川松伏線（幅員22.0m）が幹線道路として南北方向に通行している。これ以外の道路は、幅員5.0～9.5mの道路が、生活道路や農道として、東西方向に通行している。

(ホ) 宅地の状況

地区内には、主要地方道葛飾吉川松伏線沿いを中心に店舗・医療施設・駐車場等が点在しているほかは、農地として利用されている。

(ヘ) 建物の高度化の傾向

本地区内の既存建物は、いずれも平屋建てであり、高度化の傾向はない。

(ト) 地勢

地区の標高は、1.0m～1.5mで概ね平坦な地形である。

(チ) 用排水

本地区には市道沿いに用水路があり、地区に隣接する二郷半領用水路より給水している。また、市道に平行し、東西に横断する形で排水路があり、地区外西側の中川に排水している。

(リ) 上下水道、ガス等供給処理施設

地区内の上水道は、主要地方道葛飾吉川松伏線沿い、及び、市道0109号線より供給されている。

下水道は、未整備である。

ガスは、地区外の東側に隣接する市道に中圧管・低圧管が埋設されており、一部はそこから供給されている。

NTT 通信ケーブルは、地区外の東側に隣接する市道に埋設されており、地区外西側へ供給されている。

(ヌ) 工場の立地状況

本地区内に工場等は立地していない。

(ル) 地 価

本地区の地価は、平均58,300円/㎡である。

(ロ) 文教施設

本地区内に学校等文教施設は立地していないが、地区外東側に、三郷市立彦郷小学校、彦糸小学校、彦糸中学校がある。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本事業は、上位計画等を踏まえ、周辺環境と調和した新たな産業拠点としての土地利用を計画する。

(ロ) 人口計画

本事業では、地区内の居住人口は計画しない。

(ハ) 公共施設計画

道路は、本地区を含む周辺地域の幹線道路として主要地方道葛飾吉川松伏線（幅員22.0m）を骨格とし、産業系土地利用を図るために必要な区画道路（幅員8.0～

19.0m) を適宜配置する。

また、通学路としての機能を確保するために、地区を東西に抜ける区画道路には歩道付の区画道路を計画する。

公園は、地区内に立地する産業系施設の就業者のレクリエーションや災害時の避難場所などの利用を想定し、地区面積の3%以上の面積を確保し、地区北側と地区南側にそれぞれ1箇所配置する。

水路は、地区外下流側の農地への供給を確保するため、地区内の既存水路を切り回し、区画道路に暗渠として整備する。

雨水流出抑制施設は、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づく容量を確保した調整池を、雨水排水の下流側となる地区西側に2箇所計画する。

雨水排水は、側溝等で集水し、管渠を経て調整池へ一旦流入後、地区外西側の水路に放流する計画とする。

(二) 公益的施設の配置等

該当する施設は計画しない。

(ホ) 供給処理施設の整備計画

上水道は、各宅地に供給できるよう、計画道路内に上水道管を新設する。

汚水排水は、計画道路内に污水管を新たに整備し、地区外の公共下水道の既設管に接続する計画とする。

電気・ガスについては、各事業者と協議を行い、必要に応じて事業者が整備を行う。

NTT 通信ケーブルは、地区外西側の宅地へ供給できるよう移設する。

(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 (㎡)	割 合 (%)	筆数	地 積 (㎡)	割 合 (%)	
公 共 用 地	国 有 地	道 路						
		水 路						
		計						
	地方公共団体 所有地	道 路	24,216.96	10.47	55	32,300.96 31,576.10	13.97 13.66	
		水 路	14,811.73	6.40	48	20,017.11 20,016.57	8.65	調整池
		公園・緑地				10,140.32 10,881.61	4.38 4.70	緑地3,180.12㎡ 緑地3,924.39㎡
		計	39,028.69	16.87	103	62,458.39 62,474.28	27.00 27.01	
	合 計		39,028.69	16.87	103	62,458.39 62,474.28	27.00 27.01	
宅 地	民 有 地	田	165,430.00 165,424.01	71.53 71.52	202 210	131,767.94 131,752.04	56.97 56.96	
		畑	6,679.00 6,674.98	2.89	23 25			
		宅 地	6,549.89	2.83	9			
		境内地	489.00	0.21	1			
		墓 地						
		雑種地	13,062.00 13,064.00	5.65	17 19			
		公衆用道路						
		計	192,209.89 192,201.88	83.11 83.10	252 264			
	地方公共団体	県有地						
		市有地						
		計						
合 計		192,209.89 192,201.88	83.11 83.10	252 264	131,767.94 131,752.04	56.97 56.96		
保 留 地					37,070.00 37,070.01	16.03		
測 量 増 減		57.75 65.76	0.02 0.03					
総 計		231,296.33	100.00	355 367	231,296.33	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	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 ² 192,209.89	m ²	m ² 168,837.94	m ² 131,767.94	m ² 23,429.70	m ² 60,499.70	%	%
192,201.88	192,267.64	168,822.05	131,752.04	23,445.59	60,515.60	12.19	31.47

(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 11,209,203	千円 21,560,605 21,558,576	千円 10,351,402 10,349,373	円/㎡ 127,700	㎡ 81,060.31 81,044.42	㎡ 37,070.00 37,070.01	% 45.73 45.74	整理前単価 58,300円/㎡

(６) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事 項		面積 (ha)	決 定 年 月 日	告 示 番 号	備 考	
区 域 区 分		市 街 化 区 域	24.6	令和2年 3月27日	埼玉県告示 第270号	
地域 地区	用途地域	工 業 地 域	24.6	令和2年 3月27日	三郷市告示 第82号	
	その他の 地域地区	準 防 火 地 域	24.6	令和2年 3月27日	三郷市告示 第83号	
都 市 施 設		公 共 下 水 道	24.6	令和2年 3月27日	三郷市告示 第86号	
		3.3.32三郷吉川線 (地方主要道葛飾吉川松伏線)	—	昭和48年3月13日	埼玉県告示 第325号	
		3.3.77三郷流山線 (都市軸道路三郷流山線)	—	平成17年11月22日	埼玉県告示 第2164号	
市街地開発事業		三 郷 北 部 地 区 土 地 区 画 整 理 事 業	23.1	令和2年 3月27日	三郷市告示 第85号	
地 区 計 画		三 郷 北 部 地 区	23.1	令和2年 3月27日	三郷市告示 第84号	

(ロ) 公共施設別調書

区 分		名 称	形 状 寸 法			整備計画	備 考
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
道 路	幹線道路	主 要 地 方 道 葛 飾 吉 川 松 伏 線	22.0	453.42	10,526.35 10,501.30	3.5-15.0-3.5 As舗装、側溝	整備済み 一部改修
		都 市 軸 道 路 三 郷 流 山 線			758.11 788.53	As舗装、側溝	隅切部のみ
		小 計		453.42	11,284.46 11,289.83		
	区 画 道 路	区 画 道 路 19-1	19.0	191.95	3,689.17 3,704.58	5.0-9.0-5.0 As舗装、側溝	
		区 画 道 路 幅 員 19.0m 小 計		191.95	3,689.17 3,704.58		
		区 画 道 路 13-1	13.0	189.94	2,797.67 2,796.90	3.0-7.0-3.0 As舗装、側溝	
		区 画 道 路 13-2	13.0	197.93	2,901.93 2,901.10	3.0-7.0-3.0 As舗装、側溝	
		区 画 道 路 幅 員 13.0 m 小 計		387.87	5,699.60 5,698.00		
		区 画 道 路 10-1	10.0	209.16	2,221.12 2,221.23	7.5-2.5 As舗装、側溝	
		区 画 道 路 10-2	10.0	190.67	2,029.11 2,028.24	7.5-2.5 As舗装、側溝	
		区 画 道 路 10-3	10.0	202.71	2,005.25 2,006.44	7.5-2.5 As舗装、側溝	
		区 画 道 路 幅 員 10.0m 小 計		602.54	6,255.48 6,255.91		
		区 画 道 路 8-1	8.0	202.71	1,639.68 1,638.89	As舗装、側溝	
		区 画 道 路 8-2	8.0	210.53	1,726.74 1,726.26	As舗装、側溝	
		区 画 道 路 幅 員 8.0 m 小 計		413.24	3,366.42 3,365.15		
		小 計		1,595.60	19,010.67 19,023.64		
		特殊道路	歩行者専用道路4-1	4.0	186.06	744.23	
	歩行者専用道路4-2		4.0	315.40	1,261.60 1,262.63		
	小 計			315.40	501.46 2,005.83 1,262.63		
	道 路 計				2,550.48 2,364.42	32,300.96 31,576.10	
公 園 ・ 緑 地	公 園	1 号 公 園			2,510.10 2,509.39	整地、外柵等	
		2 号 公 園			4,450.10 4,447.83	整地、外柵等	
		小 計			6,960.20 6,957.22		
	緑 地	1 号 緑 地			3,180.12 3,179.71	外柵、管理通路等	
		緑 道 4-1	4.0	186.06	744.68		
		小 計			3,180.12 3,924.39		
公 園 ・ 緑 地 計					10,140.32 10,881.61		
水 路	1 号 調 整 池			9,750.10 9,750.27			
	2 号 調 整 池			10,267.01 10,266.30			
水 路 計					20,017.11 20,016.57		
合 計					62,458.39 62,474.28		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

本事業の目的となる産業系市街地の形成を図るため、上水道及び下水道（雨水及び汚水）を施行者が敷設する。

(8) 換地設計の方針

本地区の換地設計は、定款において規定する従前の地積を基準として、将来の土地利用実現のため、保留地及び申し出による換地を集約できるものとする。

2 設計図

別添「設計図」のとおり

第4 事業施行期間

自 令和2年 3月27日（組合設立認可の公告の日）

至 令和9年 3月31日

第5 資金計画書

1 収 入

区 分	金額（千円）	摘 要
市 助 成 金	778,000	
保 留 地 処 分 金	6,850,000	≒ 184,800 円/㎡ × 37,070.00 ㎡ 37,070.01 ㎡
そ の 他	300 12,362	地籍整備推進調査費補助金を含む
合 計	7,628,300 7,640,362	

2 支 出

事 項				単位	事業量	金額（千円）	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道路 築造費	幹 線 道 路	m	453	100,000	
			区 画 道 路	m	1,596	410,000	防犯灯含む
			特 殊 道 路	m	501 315	30,000 17,000	
		水路 築造費	水 路	式	1	240,000	
			調 整 池	m ²	20,017	1,800,000	
		公 園 緑 地 整 備 費		m ²	10,882	10,000 23,000	緑道4-1を含む
		計		—		2,590,000	
	移 転	建 物 移 転 費		戸	34	610,000 611,353	内、工作物30件
		計		—		610,000 611,353	
	移 設	電 柱 移 設 費		本	91	50,000	
NTTケーブル移設費		式	1	150,000			
計		—		200,000			
法 第 2 条 第 2 項	該 当 事 業 費	上 水 道		式	1	150,000	
		下 水 道（雨水）		式	1	460,000	
		下 水 道（污水）		式	1	200,000	
		計		—		810,000	
整 地 費				式	1	1,500,000	
工 事 雑 費				式	1	1,030,000	
調 査 設 計 費				式	1	750,000 756,000	
工 事 費 計				—		7,490,000 7,497,353	
損 失 補 償 費				式	1	51,318	
借 入 金 利 子				式	1	0	
事 務 費				式	1	528,982 533,691	
物 価 変 動 調 整				式	1	▲ 442,000	業務代行者
合 計						7,628,300 7,640,362	

3 年度別歳入歳出資金計画表

単位:千円

区 分		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	計
歳 出	工 事 費	0	1,637,416	1,466,380	368,644	3,204,682	154,500 127,247	658,378 675,125	0 17,860	7,490,000 7,497,354
	補 償 費	0	21,432	3,806	1,990	513	2,500	21,077	0	51,318
	利 子	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	事 務 費	0	75,862	95,439	94,289	83,535	83,350 81,883	64,047 63,703	32,460 38,979	528,982 533,690
	物価変動調整 (業務代行者)	0	0	0	0	0	0	▲ 442,000	0	▲ 442,000
	計	0	1,734,710	1,565,625	464,923	3,288,730	240,350 211,630	301,502 317,905	32,460 56,839	7,628,300 7,640,362
歳 入	市助成金	0	160,000	160,000	160,000	160,000	0	138,000	0	778,000
	保留地処分金	0	1,027,500	1,027,500	0	4,795,000	0	0	0	6,850,000
	そ の 他	0	1	197	34	24	20 6,020	20 76	4 6,010	300 12,362
	合 計	0	1,187,501	1,187,697	160,034	4,955,024	20 6,020	138,020 138,076	4 6,010	7,628,300 7,640,362
差 引 過 不 足		0	△ 547,209	△ 377,928	△ 304,889	1,666,294	△ 240,330 △ 205,610	△ 163,482 △ 179,829	△ 32,456 △ 50,829	0
借 入 金		0	578,711	359,048	302,138	0	0	0	0	

第6 参考図書

1 現況図

別添「現況図」のとおり

2 市街化予想図

別添「市街化予想図」のとおり

