

みんなであちづくり

第19号 2012年2月発行（平成23年度）

～主な内容～

- 新年のご挨拶
- 平成22年度 事業報告
- 平成23年度 事業の取り組み
 - 第3回事業計画変更認可と資金計画及び事業構造
 - 事業計画変更により新設された住宅街区の供覧と宅地造成



第3回事業計画変更で中尾緑島の近隣公園南側に新設された住宅街区の造成地

都市局 まちづくり推進部 東浦和まちづくり事務所

〒336-0926 さいたま市緑区東浦和8丁目19番地1

電話 048(873)4201・0053 FAX 048(873)3193

E-mail higashi-urawa-machidukuri@city.saitama.lg.jp

さいたま市 東浦和第二地区

検索

●東浦和まちづくり事務所長あいさつ

立春の候、皆様にはますますご健勝のこととお喜び申し上げます。

また日頃よりさいたま都市計画事業東浦和第二土地区画整理事業に多大なるご理解、ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

昨年は、東日本大震災が3月11日にあり、さいたま市緑区も震度5強の揺れに大変驚かされました。そのためにも土地区画整理事業による災害に強いまちづくりを早期に実現することの重要性を改めて認識した方々も多いのではないのでしょうか。

また、昨年度より取り組んでおりました、事業計画上の課題を解消する第3回事業計画の変更が、昨年5月に国の認可を得ましたので、今年度より約0.4ヘクタールの新たな住宅街区の造成に着手いたしました。(表紙の写真のところ)

また、今回で第19号となりました「みんなでまちづくり」にて、第3回事業計画の変更による資金計画と事業構造の概要をご報告させていただきます。

今後とも皆様のご理解・ご協力の程、どうぞよろしくお願い申し上げます。

●東浦和第二土地区画整理事業の経緯

	今までの主な経緯		概要
1	昭和42年 9月 26日	施行区域の都市計画決定	施行面積 約76.7ha
2	平成10年 12月 15日	事業計画決定	事業期間 平成10年度～平成24年度
3	平成14年 3月 27日	第1回事業計画変更認可	3市合併に伴う事業名称等の変更
4	平成16年 10月～11月	仮換地案の供覧	
5	平成17年 2月 23日	第2回事業計画変更認可	平成27年度完了に期間延長。道路、公園の変更
6	平成17年 10月 21日	第1回仮換地指定(地区の一部)	指定面積：約6.5ha 仮換地指定率：12.6%
7	平成18年 3月 10日	第2回仮換地指定(地区の一部)	指定面積：約3.8ha 仮換地指定率：20.0%
8	平成19年 2月 2日	第3回仮換地指定(地区の一部)	指定面積：約9.2ha 仮換地指定率：37.9%
9	平成20年 3月 3日	第4回仮換地指定(地区の一部)	指定面積：約13.2ha 仮換地指定率：63.5%
10	平成21年 3月 10日	第5回仮換地指定(地区の一部)	指定面積：約7.9ha 仮換地指定率：78.9%
11	平成22年 3月 26日	第6回仮換地指定(地区の一部)	指定面積：約8.5ha 仮換地指定率：95.6%
12	平成23年 5月 26日	第3回事業計画変更認可	平成37年度完了に期間延長。道路、公園の変更

●平成22年度 事業報告

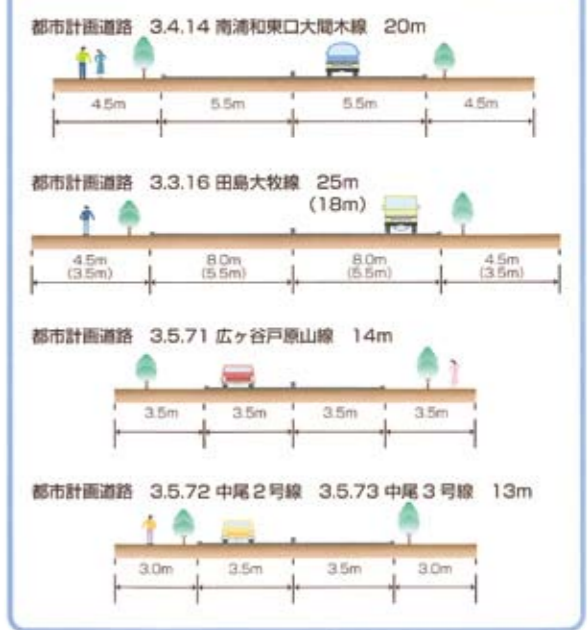
平成22年度より取り組みました第3回事業計画の変更手続きにつきましては、平成23年3月に国に認可申請し、5月26日に認可されました。

また、17戸の建物移転等のご協力をいただき道路築造工事を実施しました。これで事業当初からの移転済戸数は51戸となり、地区全体の要移転建物552戸のうち約9.2%が移転完了しました。平成22年度末現在の総事業費に対する進捗率は、約16.4%です。

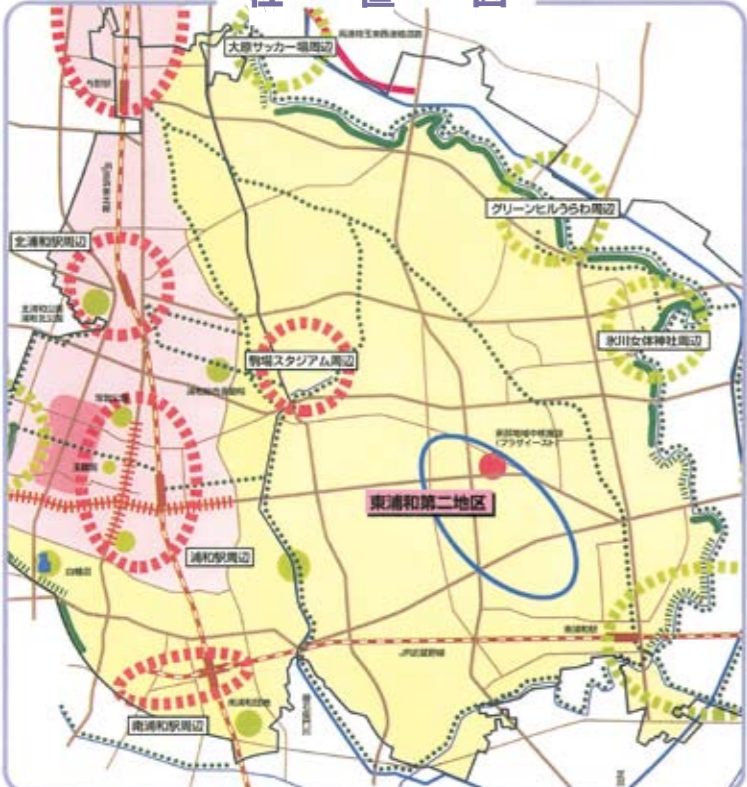
さいたま都市計画事業東浦和第二土地区画整理事業設計図



道路の標準断面図



位置図



凡 例	
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	歩行者専用道路
	水路
	公園
	調整池
	小学校

●平成23年度 事業の取り組み

1. 東浦和第二土地区画整理審議会

8月4日に第11回審議会を開催して第3回事業計画変更認可の概要と資金計画及び事業構造について報告いたしました。(詳細は、裏面の通りです。)

2. 仮換地(案)の供覧実施 (第3回事業計画変更で新設された住宅街区)

第3回事業計画変更で新設された住宅街区を対象として、ご関係の皆様への仮換地案について9月～10月に供覧を実施して意向を確認いたしました。

この結果を踏まえて仮換地指定案を取りまとめ東浦和第二土地区画整理審議会に諮りまして第7回仮換地指定を3月末に行なう予定です。

3. 宅地造成工事

第3回事業計画変更に伴い新設された住宅街区の造成に着手いたしました。

●場所イメージ図



以上の宅地造成、及び街区道路の完成は、平成25年度を予定しています。

完成後は、引き続き、関係する約44戸の建物移転について、平成24年度～平成29年度に向けて逐次ご協力をお願いする予定で取り組んでまいります。

●第3回事業計画変更の資金計画と事業構造

()内第三回変更の数値

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

さいたま都市計画事業東浦和第二土地区画整理事業

2) 施行者の名称

さいたま市

2. 施行地区の区域

施行面積 約 76.7ha

3. 施行前後の面積

()内第三回変更の数値

	施行前			施行後		
	種目	面積	割合	種目	面積	割合
公共用地	道路	7.0ha	9.1%	道路	(17.0ha) 17.1ha	(22.2%) 22.3%
	水路	0.2ha	0.2%	水路・調整池	(1.3ha) 1.3ha	(1.7%) 1.7%
	公園	0.1ha	0.1%	公園	(2.1ha) 2.1ha	(2.7%) 2.7%
	小計	7.2ha	9.4%	小計	(20.4ha) 20.5ha	(26.6%) 26.7%
宅地	田・畑・山林	33.8ha	44.1%	一般住宅等	(56.3ha) 56.2ha	(73.4%) 73.3%
	宅地	26.2ha	34.2%			
	その他	9.3ha	12.1%			
	国、公団等	0.2ha	0.2%			
	小計	69.5ha	90.6%	小計	(56.3ha) 56.2ha	(73.4%) 73.3%
合計	76.7ha	100.0%	合計	(76.7ha) 76.7ha	(100.0%) 100.0%	

施行後の宅地面積は、保留地(4.93)4.85haを含みます。

4. 事業期間

平成10年度～平成(37)27年度

……()内第三回変更

5. 資金計画

支出		収入	
工事費	(225)227億円	区画整理補助金 (国費・市費)	(148)110億円
建設利息	(8)8億円	市単独費	(23)38億円
小計	(233)235億円	小計	(171)148億円
事務費	(9)8億円	保留地処分金	(71)95億円
計	(242)243億円	計	(242)243億円

6. 工事費の概要

()内第三回変更の数値

区分	内訳	金額
公共施設整備費	道路・公園・緑地	(34)35億円
移転移設補償費	建物移転(552戸)548戸・立竹木移転・その他	(108)107億円
関連事業負担金	上水道・下水道(雨水)	(20)20億円
宅地整備費	盛土・宅地造成等・地盤改良	(20)23億円
その他費用	調査設計・文化財調査費・仮設工事等	(43)42億円
計		(225)227億円

7. 整理前後の宅地単価

整理前の宅地単価 (地区内の平均)	約 176,000円 / m ²	整理後の予定単価 (地区内の平均)	約 242,000円 / m ²
----------------------	-----------------------------	----------------------	-----------------------------

8. 平均減歩率

平均減歩率は、事業地区内全体における土地の平均の減歩率であり、地権者個々の減歩率ではありません。

()内第三回変更の数値

公共減歩率	保留地減歩率	合算減歩率
(19.0%)19.1%	(7.1%)7.0%	(26.1%)26.1% (平均減歩率)

$$\text{「公共減歩率」} \frac{\text{施行後公共用地 (20.4)20.5ha} - \text{施行前公共用地 (7.2)7.2ha}}{\text{施行前宅地 (69.5) 69.5ha}} = (19.0)19.1\%$$

$$\text{「保留地減歩率」} \frac{\text{保留地 (4.93) 4.85ha}}{\text{施行前宅地 (69.5) 69.5ha}} = (7.1)7.0\%$$