

社会資本総合整備計画

北部副次核形成地区(第4期)都市再生整備計画

平成31年 2月 1日

埼玉県 越谷市

社会資本総合整備計画（市街地整備）

平成31年 2月1日

計画の名称	北部副次核形成地区（第4期）都市再生整備計画		
計画の期間	平成31年度～平成35年度（5年間）	交付対象	越谷市
計画の目標			

大目標:市北部の拠点となるにふさわしい、安全で快適な魅力あるまちづくりを図る。
 目標1:西大袋土地区画整理事業による良質な住環境を有する快適な住宅地の供給。
 目標2:西大袋土地区画整理事業の計画的な道路整備による交通環境および交通利便性の向上。
 目標3:西大袋土地区画整理事業の計画的な公園整備による潤いと魅力ある住環境の形成。

計画の成果目標（定量的指標）	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内人口 ・駅利用者数（大袋駅） ・公園を使用したイベント回数 		
----------------	---	--	--

定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値			備考						
	当初現況値	中間目標値	最終目標値							
快適な住宅地の供給により、地区内人口の増加を図り、住民基本台帳による調査にて地区内人口を算定する。	5,914		6,700							
快適な住宅地の供給による地区内人口の増加及び駅へのアクセス道路の整備等により、交通利便性の向上および駅利用者の増加を図る。	9,089		9,500							
公園の整備を行い、各種イベント等の開催を行うことのできる場を創出することにより、住民間の相互交流を深め、潤いと魅力ある地区の形成を図る。	27		30							
全体事業費	合計 (A+B+C)	3,538 百万円	A	3,538 百万円	B	0 百万円	C	0 百万円	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C)	0.0%

交付対象事業

A1 基幹事業															
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
									H31	H32	H33	H34	H35		
1-A-1	都市再生	一般	越谷市	直接	越谷市	北部副次核形成地区（第4期）都市再生整備計画事業	A=125.9ha	越谷市						1,280.0	
2-A-1	市街地	一般	越谷市	直接	越谷市	西大袋地区都市再生区画整理事業	A=125.9ha	越谷市						2,258.0	
合計													3,538.0		

B 関連社会資本整備事業															
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
									H26	H27	H28	H29	H30		
合計													0.0		

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考

C 効果促進事業															
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
									H26	H27	H28	H29	H30		
合計													0.0		

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考

交付金の執行状況

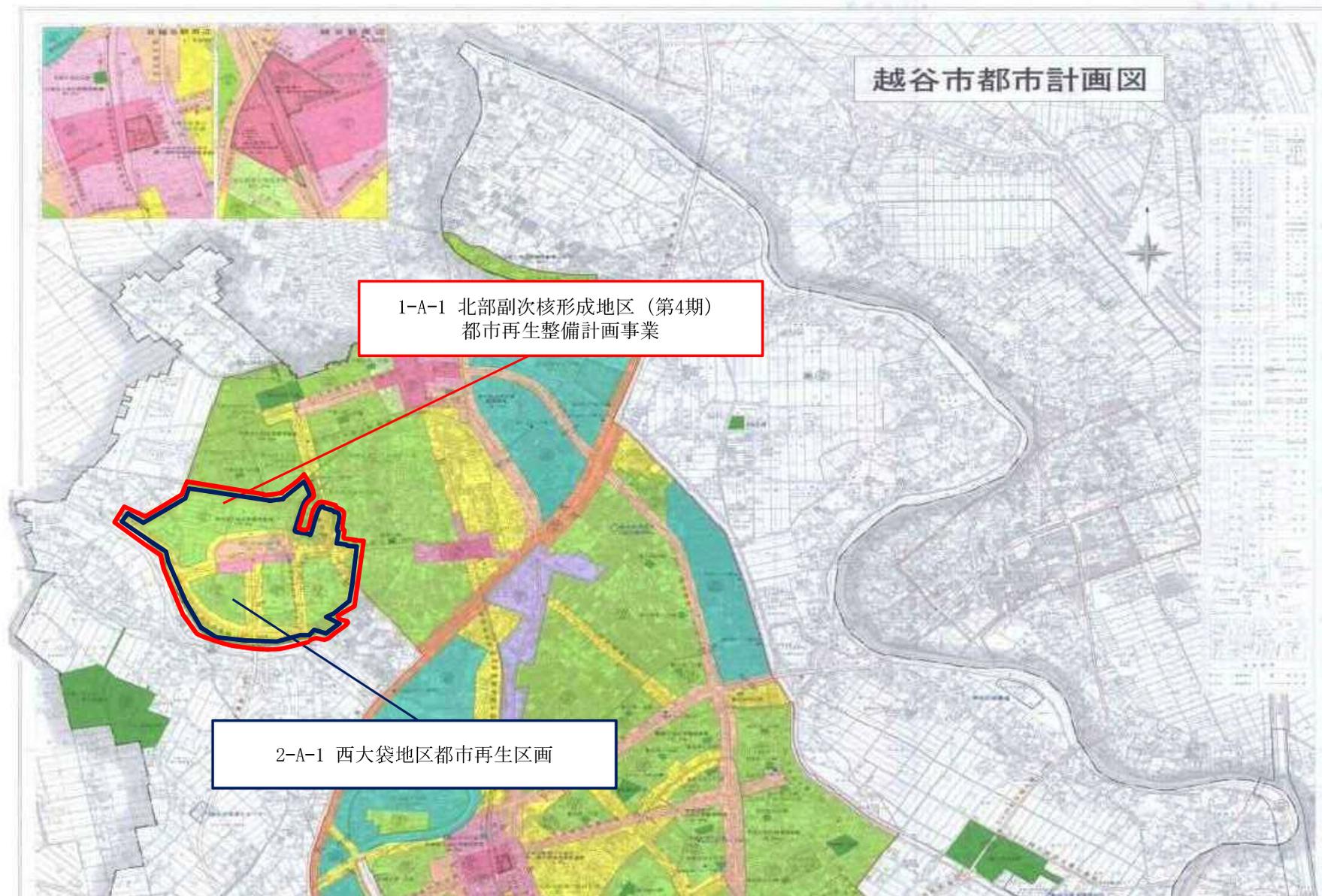
(単位:百万円)

	R1	R2	R3	R4	R5
配分額 (a)					
計画別流用 増△減額 (b)					
交付額 (c=a+b)					
前年度からの繰越額 (d)					
支払済額 (e)					
翌年度繰越額 (f)					
うち未契約繰越額 (g)					
不用額 (h = c+d-e-f)					
未契約繰越+不用率 (h = (g+h)/(c+d))					
未契約繰越+不用率が10%を超えている 場合その理由					

※ 令和元年度以降の各年度の決算額を記載。

(参考図面) 市街地整備

計画の名称	北部副次核形成地区（第4期）都市再生整備計画	交付対象	越谷市
計画の期間	平成31年度 ～ 平成35年度（5年間）		



社会資本総合整備計画の添付書類等

交付対象事業別概要

ほくぶ ふくじ かく けいせい ちく だい き とし さいせい せいび けいかく さいたま こしがや し
北部副次核形成地区(第4期)都市再生整備計画 (埼玉県越谷市)

(参考)年次計画

(事業費:百万円)

基幹事業								
事業名	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度
北部副次核形成地区(第4期)都市再生整備計画事業	北部副次核形成地区	越谷市	1,280.0	328.0	226.5	224.0	261.5	240.0
西大袋地区都市再生区画整理事業	西大袋地区	越谷市	2,258.0	481.0	612.5	393.0	301.5	470.0
計			3,538	809.0	839.0	617.0	563.0	710.0
関連社会資本整備事業								
事業名	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成〇〇年度	平成〇〇年度	平成〇〇年度	平成〇〇年度	平成〇〇年度
			0.0					
			0.0					
			0.0					
			0.0					
			0.0					
計			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
効果促進事業								
事業名	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成〇〇年度	平成〇〇年度	平成〇〇年度	平成〇〇年度	平成〇〇年度
			0.0					
			0.0					
			0.0					
			0.0					
計			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
合計			3,538.0	809.0	839.0	617.0	563.0	710.0
累計進捗率 (%)				22.9%	46.6%	64.0%	79.9%	100.0%

都市再生整備計画

ほくぶふくじか けいせいちく だい き
北部副次課形成地区(第4期)

さいたま こしがや
埼玉県 越谷市

平成31年2月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	埼玉県	市町村名	越谷市	地区名	北部副次核形成地区	面積	125.9 ha
計画期間	令和 1 年度 ~ 令和 5 年度	交付期間	令和 1 年度 ~ 令和 5 年度				

目標
 大目標 市北部の拠点となるにふさわしい、安全で快適な魅力あるまちづくりを図る。
 小目標① 西大袋土地区画整理事業による良質な住環境を有する快適な住宅地の供給。
 小目標② 西大袋土地区画整理事業の計画的な道路整備による交通環境および交通利便性の向上。
 小目標③ 西大袋土地区画整理事業の計画的な公園整備による潤いと魅力ある住環境の形成。

目標設定の根拠
まちづくりの経緯及び現況
 ・本地区は、第4次越谷市総合振興計画や越谷市都市計画マスタープランにおいて、越谷市北部の副次核(拠点)として商業及び行政サービス関連施設などの諸機能の導入が位置づけられている西大袋土地区画整理事業地区、並びに西大袋区画整理地区の北側に位置する中間台土地区画整理事業地区(施行済)の一部により形成されている。
 ・本地区は都心から約30kmに位置し、多くが田園地帯であった地域であるが、昭和45年より中間台土地区画整理事業(昭和56年換地処分)によるまちづくりを行い、また平成8年より西大袋土地区画整理事業(平成40年度換地処分予定)を施行中である。
 ・西大袋土地区画整理地区内では、土地区画整理事業開始当初から地元住民による「まちづくり委員会」が組織され、今後の魅力あるまちづくりについて検討を行い、平成13年には緑豊かで快適な住環境の実現を目標として地区計画を策定するなど、まちづくりへの関心が高い地区である。
 ・本地区においては、平成16年度から20年度において第1期、平成21年度から25年度において第2期、平成26年度から30年度において第3期の都市再生整備計画を策定し、まちづくり事業を行ってきた。第1期では西大袋土地区画整理事業や公園整備事業のほか、平成17年度に消防署新設、平成18年度に公営住宅を整備し、第2期では第1期に引き続き西大袋土地区画整理事業や公園整備事業のほか、東武スカイツリーライン大袋駅に係る駅舎を改修し、第3期では第2期に引き続き西大袋土地区画整理事業や公園整備事業のほか、平成26年度に自治会集会所新設、西大袋区画整理事業地区の北側に隣接する中間台エリアの既存道路改修を行った。このように第1期から第3期までの各事業の進捗により、まちづくりに係る一定の成果は得られたが、西大袋土地区画整理事業の進捗が不十分であったため、区画整理事業の着実な進捗による早期完成が求められている。

課題
 ・平成20年度までの第1期計画、平成25年度までの第2期計画、平成30年度までの第3期計画において、消防署建設による消防力の強化や公営住宅建て替えによる居住環境の向上、大袋駅舎改修による交通利便性の向上、自治会集会所新設による住民福祉の向上、西大袋区画整理事業地区の北側に隣接する中間台エリアの既存道路改修による交通安全性の向上など一定の成果は得られたが、一方では移転補償交渉の難航等により西大袋土地区画整理事業の進捗が事業計画通りに進まず、事業完了予定年度を平成32年度から平成40年度に8年延伸する事業計画の変更を行う予定である。土地区画整理事業の遅れは、地区内人口の増加等の指標にも影響を与えるものであり、従って当整備計画においては土地区画整理事業による道路整備や建物移転等の着実な進捗が大きな課題となる。
 ・快適で魅力あるまちづくりを実現するために、道路・下水等のライフラインの整備や公園の適正な配置を行い、越谷市北部の拠点地域にふさわしい機能の集積を図る必要がある。

将来ビジョン(中長期)
【第4次越谷市総合振興計画】
 ・越谷市北部の拠点として西大袋土地区画整理事業による計画的な都市基盤の整備を行い、また市北部の魅力づくりやにぎわいの形成を図るため、西大袋土地区画整理事業地区の中央部に位置する調整池・近隣公園・公共公益施設用地内に地区センター・公民館や図書館等の機能を備えた複合拠点施設の整備を図る。
【都市計画マスタープラン】
 ・越谷市北部副次核として安全で生活利便性に優れ、商業・行政等の機能を備えた複合拠点市街地の形成を図るとともに、水と緑に恵まれた潤いのある住宅地の形成を図る。
 ・越谷市北部副次核に係る都市計画道路等の整備状況に合わせてバス事業者と連携し、バス路線網の再編整備を図る。

目標を定量化する指標

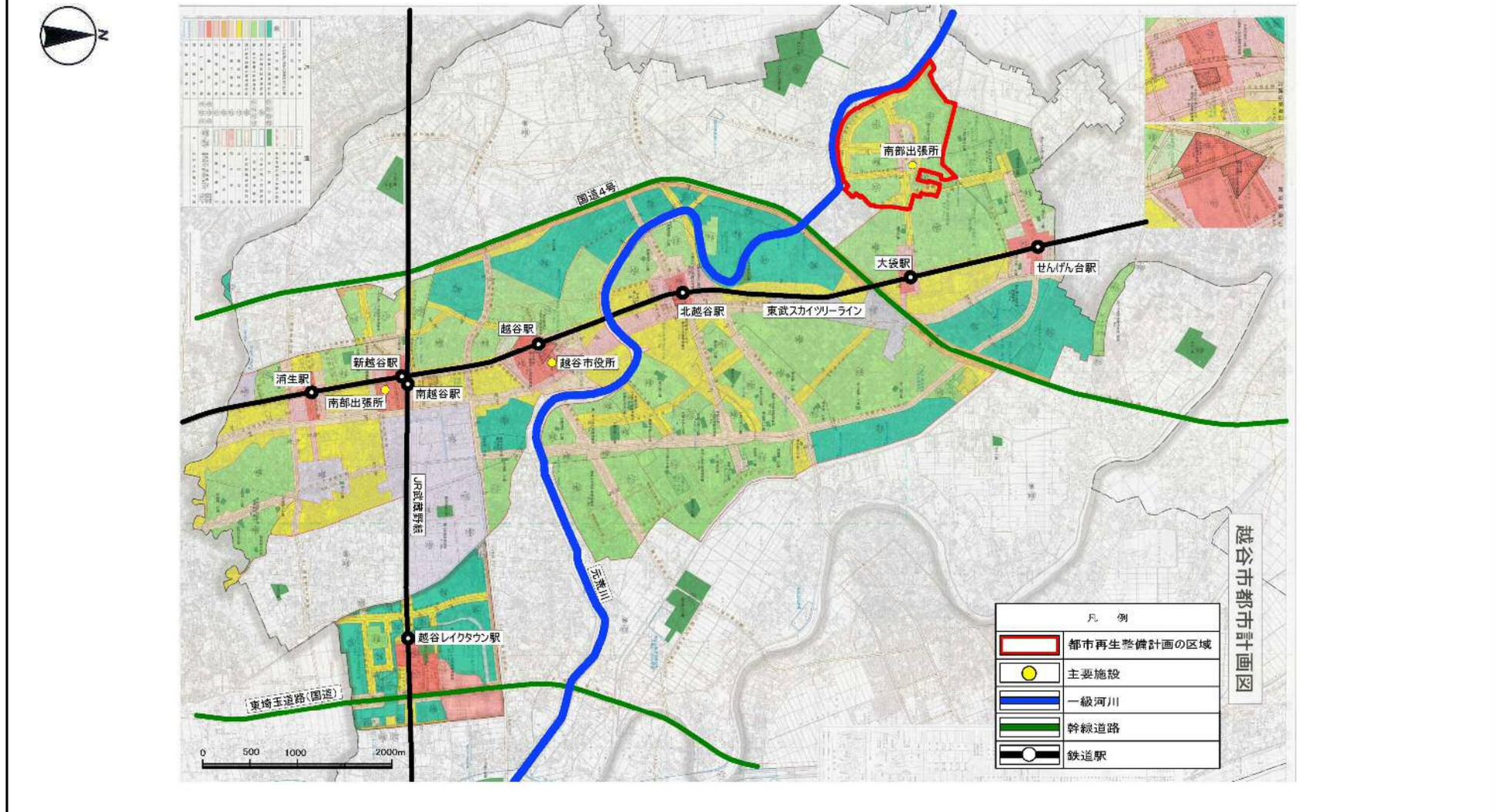
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
地区内人口	人	住民基本台帳による調査	快適な住宅地の供給により、地区内人口が増加すると考えられる。	5,914	平成30年度	6,700	平成35年度
駅利用者数(大袋駅)	人/日	通勤・通学等で駅を利用する人数(乗車人数)	快適な住宅地の供給による地区内人口の増加及び駅へのアクセス道路の整備等により、交通利便性の向上が図られ、駅利用者が増加すると考えられる。	9,089	平成28年度	9,000	平成35年度
公園を使用したイベント回数	回/年	地区内都市公園を使用した各種イベント等開催回数	公園の整備を行い、各種イベント等の開催を行うことのできる場を創出することにより、住民間の相互交流を深め、潤いと魅力ある地区の形成が図られると考えられる。	27	平成30年度	30	平成35年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1 快適な住宅地の供給 ・良質な住環境を有する快適な住宅地を創出するため、西大袋土地区画整理事業の推進を図る。</p>	<p>【基幹事業】 土地区画整理事業：西大袋土地区画整理事業 【関連事業】 土地区画整理事業：西大袋土地区画整理事業</p>
<p>整備方針2 交通環境及び交通利便性の向上 ・交通環境及び交通利便性を向上するため、西大袋土地区画整理地区内道路の整備推進を図る。</p>	<p>【基幹事業】 土地区画整理事業：西大袋土地区画整理事 【関連事業】 土地区画整理事業：西大袋土地区画整理事業</p>
<p>整備方針3 魅力ある住環境の形成 ・西大袋土地区画整理事業の進捗に併せて計画的に公園を整備し、うるおいと魅力あるまちづくりを図る。 ・西大袋区画整理事業の進捗と併せて地域活動の拠点となる集会施設の建設整備補助を行い、地域住民の活発な相互交流を図ることにより、安全・快適で魅力あるまちづくりを図る。</p>	<p>【基幹事業】 公園事業：第1号近隣公園 【基幹事業】 高次都市施設：(仮称)三野宮自治会集会施設建設補助事業外1箇所</p>
<p>その他</p>	
<p>○都市再生整備計画について 平成16年度から平成20年度の期間で都市再生整備計画【第1期】を策定し、道路・下水・公園等の整備や消防力の強化等、一定の成果を得ている。 第1期計画に引き続いて、平成21年度から平成25年度の期間で都市再生整備計画【第2期】を策定し、道路・下水・公園等の整備や駅舎建設等の交通利便性の向上等、一定の成果を得ている。 第2期計画に引き続いて、平成26年度から平成30年度の期間で都市再生整備計画【第3期】を策定し、道路・下水・公園等の整備や駅舎建設等の交通利便性の向上等、一定の成果を得ている。 ○交付期間中の計画の管理について 各種の事業を円滑に執行するため、事業各課に担当者を置き、適宜打ち合わせ等を行いながら問題点等の処理や計画の改善を検討する。 西大袋土地区画整理事業地区内の住民等に対して、事業の進捗状況をお知らせする区画整理情報誌を発行する。</p>	

北部副次核形成地区(埼玉県越谷市)

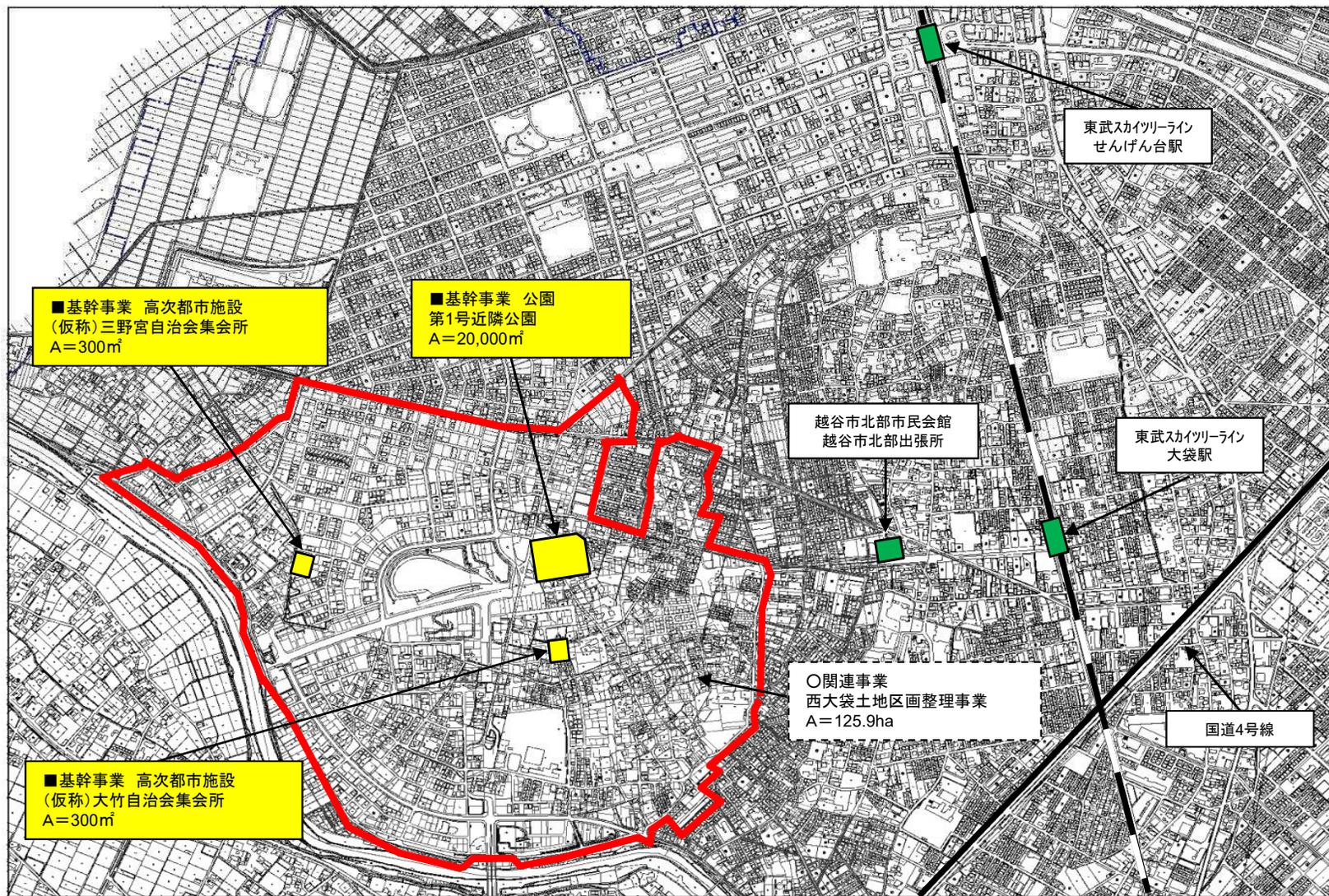
面積	125.9 ha	区域	大字三野宮、大字大道、大字大竹、大字恩間及び大字南荻島の各一部。
----	----------	----	----------------------------------

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。



北部副次核形成地区（埼玉県越谷市） 整備方針概要図

目標 市北部の拠点となるにふさわしい、安全で快適な魅力あるまちづくりを図る。	代表的な指標	地区内人口（人）	5,914	(H30年度)	→	6,700	(H35年度)
		駅利用者数(大袋駅)（人/日）	9,089	(H28年度)	→	9,500	(H35年度)
		公園を使用したイベント回数（回/年）	27	(H30年度)	→	30	(H35年度)



凡 例	
	基幹事業
	関連事業

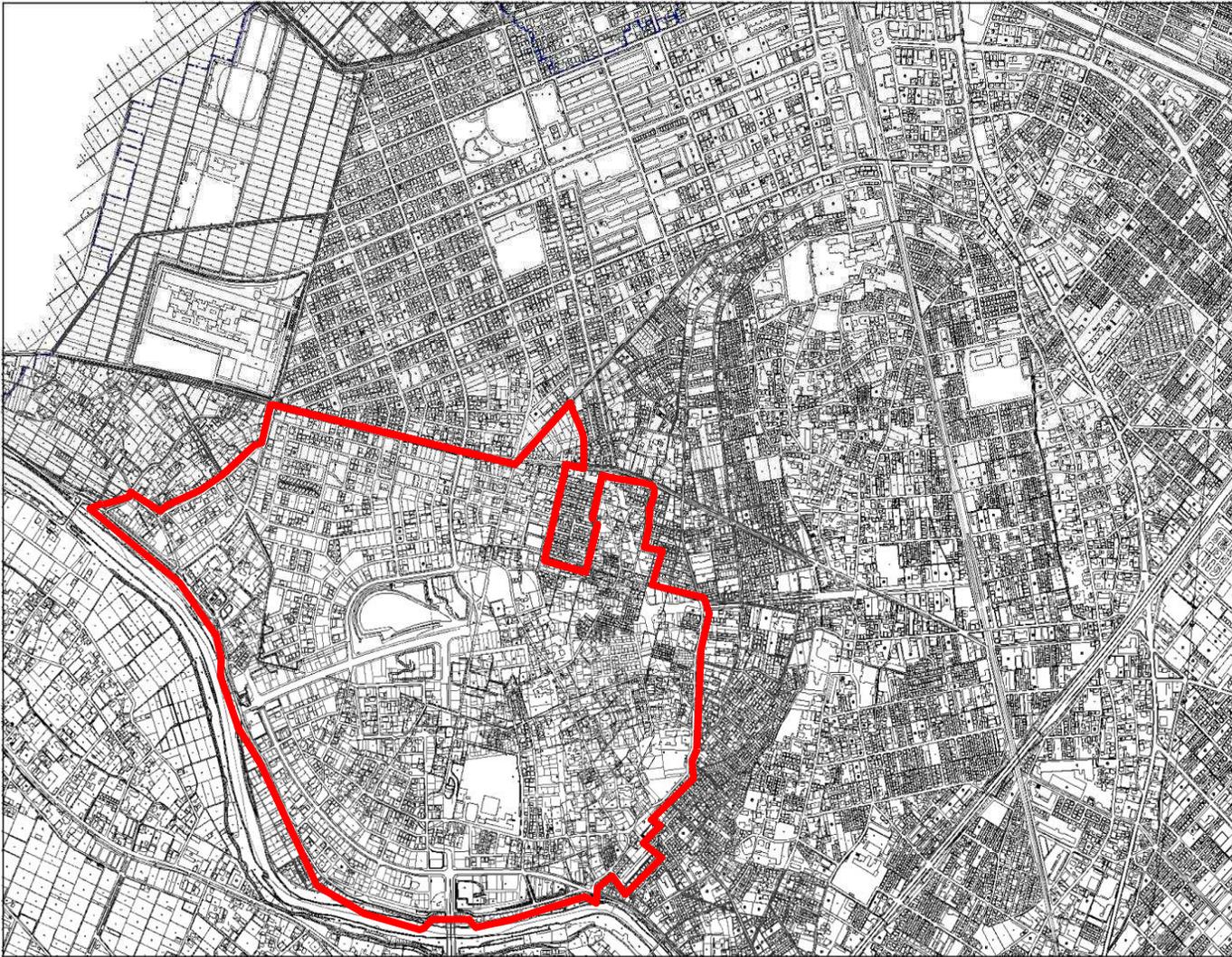


都市再生整備計画の添付書類等

交付対象事業別概要

ほくぶ ふくじ かく けいせい ちく だい き さいたまけん こしがやし
北部副次核形成地区(第4期)(埼玉県越谷市)

北部副次核形成地区(第4期)(埼玉県越谷市) 現況図



0 70 140 280 420 560

交付限度額算定表(その1)

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額の合計(X)	512.0 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	30,528.0 百万円	X ≤ Yゆえ、本計画における交付限度額	512.0 百万円
-----------------------------	-----------	-----------------------	--------------	----------------------	-----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

Au	503,699 m ²
-----------	------------------------

公共施設の上限整備水準

区域面積(m ²)	1,259,248
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合	
○ 区域の面積が10ha未満の地区	0.50
○ 最近の国勢調査の結果による人口集中地区内	0.45
○ その他の地域	0.40

Ci	121,000 円/m ²
-----------	--------------------------

単位面積あたりの標準的な用地費

標準地点数	1
公示価格の平均値(円/m ²)	121,000

単位面積あたりの標準的な補償費

当該区域内の戸数密度(戸/m ²)	
標準補償費(円/戸)	44,000,000

Cf	23,000 円/m ²
-----------	-------------------------

控除額	11,476 百万円
------------	------------

まちづくり交付金とは別に国庫補助事業等により整備する施設

施設名(事業名)	面積(m ²)	国庫補助事業費等(百万円)
大袋駅西口線	32,939.03	5,391
健康福祉村大袋線	16,814.65	2,752
袋山恩間線	1,195.64	196
大竹大道線	15,743.93	2,577
大竹中央通り線	3,421.70	560
合計	70,114.95	11,476

Ap	0 m ²
-----------	------------------

公共施設の現況整備水準

整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定	
推定現況整備水準(小数第2位まで)	0.15
推定公共施設面積(m ²)	188887.2

個別公共施設の積み上げ

	面積(m ²)	割合
道路	-	-
公園	-	-
広場	-	-
緑地	-	-
公共施設合計	0	0

Cn を考慮しない場合の交付限度額(Y1)	30528 百万円
------------------------------	-----------

ΣCn	0 円
------------	-----

下水道	0 円
-----	-----

区域面積(m ²)	1,259,248
うち現況の供用済み区域面積(m ²)	
標準整備費(円/m ²)	3,600

地域交流センター等の公益施設(建築物)	0 円
---------------------	-----

上限床面積(m ²)	9,400
標準整備費(円/m ²)	501,000

調整池	0 円
-----	-----

調整池の容積(m ³)	
標準整備費(円/m ³)	140,000

河川	0 円
----	-----

河川整備延長(m)	
標準整備費(円/m)	3,700,000

住宅施設	0 円
------	-----

建設予定戸数(戸)	超高層	
	一般	
	合計	0

標準整備費(円/戸)

	超高層	一般
北海道特別地区	41,310,000	33,500,000
北海道一般地区	38,190,000	30,990,000
特別地区	49,120,000	35,690,000
大都市地区	37,170,000	30,180,000
多雪寒冷地区	41,510,000	32,370,000
奄美地区	39,520,000	35,640,000
沖縄地区	30,280,000	30,280,000
一般地区	33,700,000	28,640,000

市街地再開発事業による施設建築物	0 円
------------------	-----

施設建築物の延べ面積(m ²)	
標準共同施設整備費(円/m ²)	132,000

電線共同溝等	0 円
--------	-----

電線共同溝等延長(m)	
標準整備費(円/m)	680,000

人工地盤	0 円
------	-----

人工地盤の延べ面積(m ²)	
標準整備費(円/m ²)	5,300,000

協議して額を定める大規模構造物等	0 円
------------------	-----

大規模構造物等	協議状況	整備費(円)

Cn を考慮した場合の交付限度額(Y2)	30528 百万円
-----------------------------	-----------

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額(活用する交付金の欄のみご記載ください。)

<都市構造再編集中支援事業>

交付限度額(X1)	百万円
-----------	-----

<都市再生整備計画事業>

交付限度額(X2)	512.0 百万円
-----------	-----------

<まちなかウォーカーブル推進事業>

交付限度額(X3)	百万円
-----------	-----

交付限度額算定表(その2)(都市再生整備計画事業)

社会資本整備総合交付金交付要綱に掲げる式による限度額算定(詳細)

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。(百万円単位)

単位:百万円

○交付対象事業費(必ず入力) (百万円) (百万円)

交付対象事業費	基幹事業合計(A)	1,280.000	A (事業費)	1)式で求まる額(4/10*(A+B))	512.000	①(国費)
	提案事業合計(B)	0.000	B (事業費)	2)式で求まる額(5/9*A)	711.111	②(国費)
	合計(A+B)	1,280.000	(事業費)	上記①、②の小さい方	512.000	③(国費)
	提案事業割合(B/(A+B))	0.000		国費率(③÷(A+B))	0.400	④(国費率)

○拡充の有無

以下の3つの拡充のうち、いずれかの拡充がある場合は、該当する欄に○を記入し、事業費等を入力。

・3)式の適用[提案事業2割拡充]		(選択)	⇒	3)式で求まる額(5/8*A)	0.000	⑤(国費)
・平成20年度二次補正予算の執行		(選択)		3)式の適用後(適用がある場合は3式反映)	512.000	⑥(国費)
・4)式の適用[都市再生緊急整備地域等の45%拡充]		(選択)		3)式適用後の国費率(⑥÷(A+B))	0.400	⑦(国費率)

○拡充がある場合の事業費等

平成20年度二次補正の執行がある場合及び4)式の適用がある場合は、以下に事業費等を入力。

平成20年度二次補正の執行がある場合	防災対象事業(A')		A' (事業費)	③をA'に置き換えた額(A⇒(A-A')+9/8*A')	512.000	⑧(国費)
	補正予算の執行額		(国費)	執行額を足した額	512.000	⑨(国費)
				補正適用後(上記⑧、⑨の小さい方)	512.000	⑩(国費)
				補正適用後の国費率(⑩÷(A+B))	0.400	⑪(国費率)

4)式の適用を受ける場合	計画の認定等の年度末までの執行事業費(F)		F (事業費)	適用前の国費率(⑩÷(A+B))	0.400	⑫(国費率)	
	適用対象となる交付対象事業費(A''+B'')	0.000	(事業費)				
	適用対象となる基幹事業合計(A'')		A'' (事業費)	⇒	適用対象事業費から求まる限度額	0.000	⑬(国費)
	適用対象となる提案事業合計(B'')		B'' (事業費)		適用後の国費率(⑬÷(A''+B''))	#DIV/0!	⑭(国費率)
	適用対象事業のうち翌年度以降の執行事業費(H)		H (事業費)	4)式適用後の限度額(⑫×F+⑭×H)	#DIV/0!	⑮(国費)	

※4)式の適用を受ける場合で、経過措置を適用しない場合(H21以降新規地区)は、Fの欄を記入せず、A''、B''を記入し、A''=A、B''=B、H=A''+B''=A+Bとなる。

↓

拡充も考慮した交付限度額	512.000	⑯(国費)
--------------	---------	-------

○交付限度額、国費率の算出

交付対象事業費(A+B)	1,280.0	(事業費)	社会資本整備総合交付金交付要綱に掲げる式による交付限度額(⑯を1万円の位を切り捨て)	512.0	⑰(国費)
			国費率	0.400	⑱(国費率)

年次計画(都市再生整備計画事業)

様式(2)-⑤-2
(事業費:百万円)

事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度
細項目									
道路									
公園		第1号近隣公園	越谷市	300.0				100.0	200.0
古都保存・緑地保全等事業									
河川									
下水道									
駐車場有効利用システム									
地域生活基盤施設									
高質空間形成施設									
高次都市施設	地域交流センター 観光交流センター まちおこしセンター 子育て世代活動支援センター 複合交通センター	三野宮自治会集会所・大竹自治会集会所	自治会	80.0				80.0	
既存建造物活用事業									
土地区画整理事業		西大袋	越谷市	900.0	328.0	226.5	224.0	81.5	40.0
市街地再開発事業									
住宅街区整備事業									
バリアフリー環境整備促進事業									
優良建築物等整備事業									
住宅市街地総合整備事業									
街なみ環境整備事業									
住宅地区改良事業等									
都心共同住宅供給事業									
公営住宅等整備									
都市再生住宅等整備									
防災街区整備事業									
計				1,280.0	328.0	226.5	224.0	261.5	240.0

事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度
細項目									
地域創造 支援事業									
事業活用 調査									
まちづくり活動 推進事業									
計				0	0	0	0	0	0
合計				1,280	328	226.5	224	261.5	240
累計進捗率 (%)					25.6%	43.3%	60.8%	81.3%	100.0%

事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度
細項目									
合計				0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
累計進捗率 (%)					#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度
細項目									
西大袋土地区画整理事業		西大袋	越谷市	2258.0	481.0	612.5	393.0	301.5	470.0
合計				2258.00	481.00	612.50	393.00	301.50	470.00
累計進捗率 (%)					21.3%	48.4%	65.8%	79.2%	100.0%

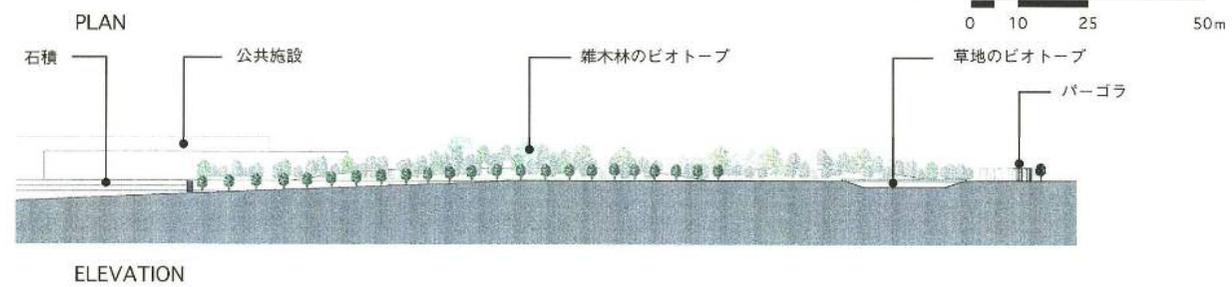
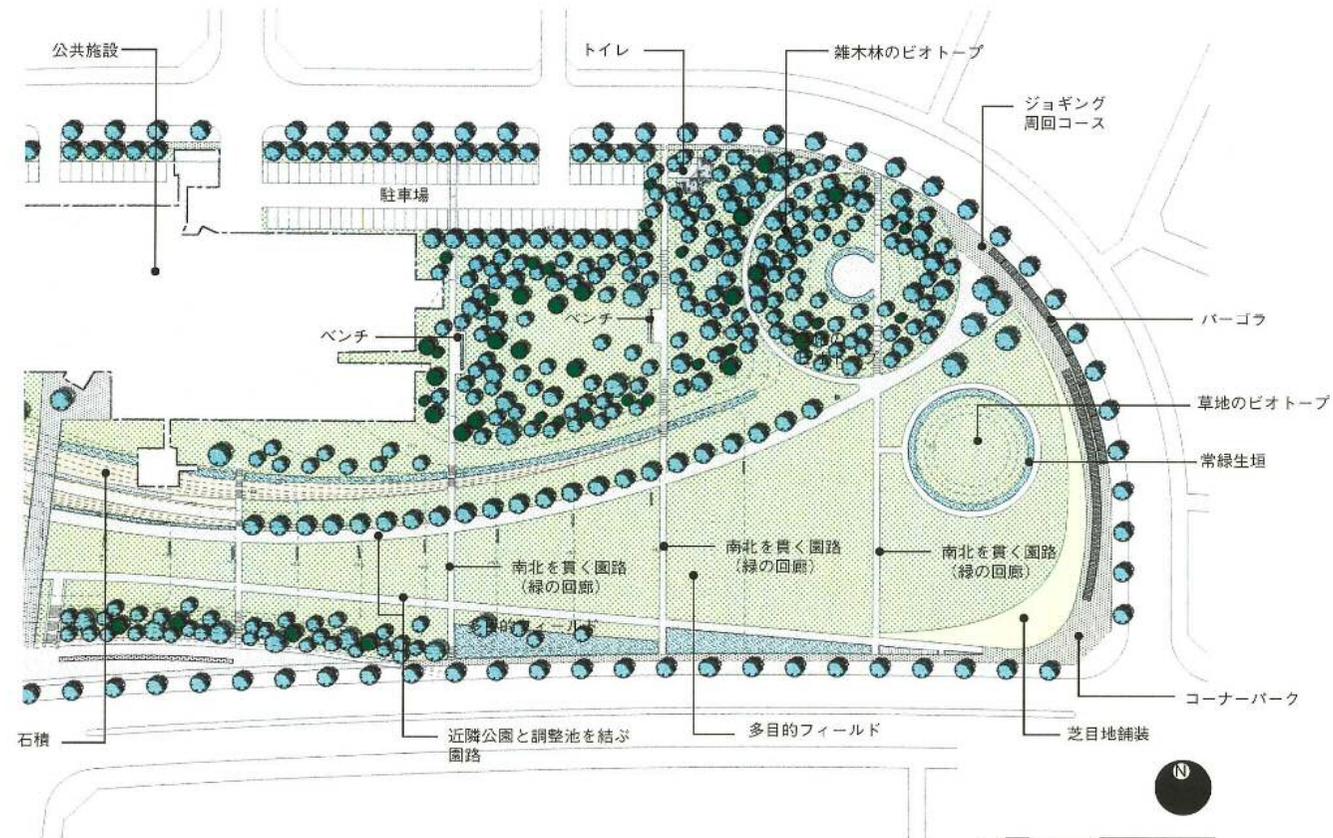
都市再生整備計画の添付書類等②

交付対象事業別概要

ほくぶ ふくじ かくけいせい ちく だい き さいたま こしがやし
北部副次核形成地区(第4期) (埼玉県越谷市)

- ・都市再生整備計画に位置付けない事業については不要。
- ・各葉に交付対象事業別にその内容が分かる設計図(平面図)を添付すること。
- ・設計図は、原則として、事業個所ごとに各々A4一枚とする。ただし、交付金対象事業のうち地域生活基盤施設、高質空間形成施設、高次都市施設、既存建造物活用事業についてはそれぞれ複数の施設を1枚で表示するなど、なるべく少ない枚数で収めること。また、土地区画整理事業の設計図については、「シート1」の様式で添付すること。

西大袋第1号公園 A=20,000m²



近隣公園全景1



近隣公園全景2



雑木林と草地のビオトープ

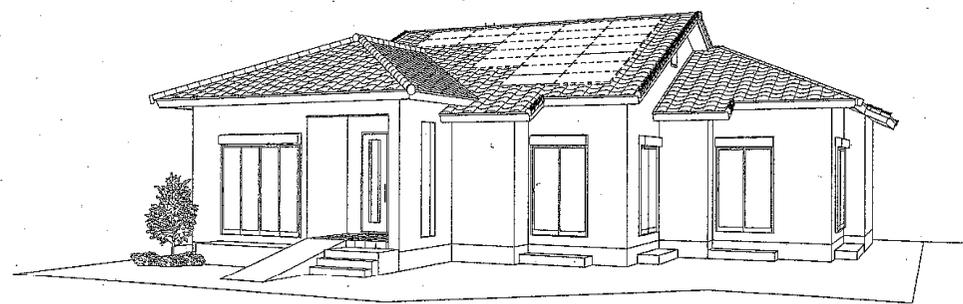
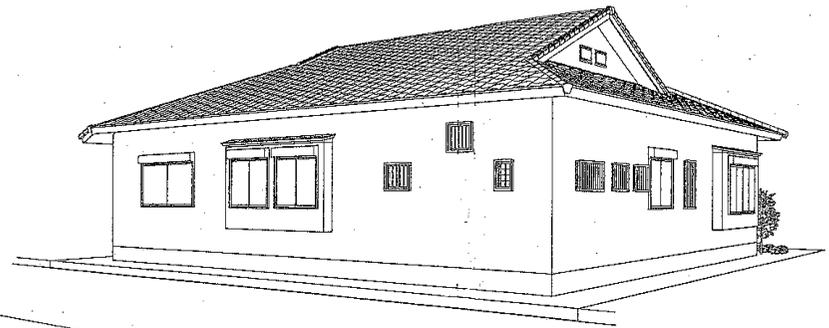


雑木林の林床をぬける緑の回廊

第1号公園概算工事費

	工種	数量	単位	単価(千円)	価格(千円)	備考
直接工事費	土工	1	式	9,000	9,000	
	防災倉庫設置工	1	棟	14,000	14,000	
	トイレ設置工	1	棟	30,000	30,000	男、女、多機能
	排水設備工	1	式	4,000	4,000	側溝、柵、排水管等
	給水設備工	1	式	2,000	2,000	水道管、散水栓等
	遊戯施設設置工	1	式	-	15,000	幼児用、児童用等
	管理施設工	1	式	-	8,000	出入口、外周フェンス等
	便益施設工	1	式	-	8,000	水飲場、時計、駐車場
	照明施設工	1	式	-	14,000	引込柱、照明灯等
	休養施設工	1	式	-	45,000	ベンチ、パーゴラ、東屋等
	園路広場工	1	式	-	16,000	園路舗装
	小計					165,000
間接工事費	経費率	70	%		115,500	
工事価格					280,500	
消費税相当額		10	%		308,550	
合計					308,550	

越谷市大道
大道自治会館新築工事



外観イメージパース



自治会館 積算根拠

構 造 木造二階建

規 模 1階床面積 175.00㎡、2階床面積 33.00㎡、延床面積 208.00㎡

新築工事(見積額)

番号	名 称	金 額	備 考
1	仮設工事代	407,010	
2	土工事代	1,580,665	
3	基礎工事代	3,657,850	
4	屋根工事代	2,505,040	
5	外装工事代	1,562,200	
6	材木工事代	9,381,822	
7	真壁和室工事代	830,508	
8	室内工事代	1,032,877	
9	クロス工事代	915,593	
10	木製建具工事代	1,493,900	
11	アルミサッシ工事代	1,678,360	
12	電気工事代	1,634,280	
13	換気空調設備工事代	2,620,701	
14	消防設備工事代	615,100	
15	水道工事代	1,085,160	
16	住宅設備工事代	3,587,000	
17	カーテン工事代	383,510	
18	建設設計料	2,243,540	
19	外構工事代	1,241,500	
20	諸経費	300,000	
	小 計	38,756,616	
	消 費 税	3,100,529	8%
	合 計	41,857,145	
		39,764,145	分切り5%
		40,000,000	改め

土地区画整理事業

シート0 土地区画整理事業の一般事項（緊急防災空地整備事業を除く）

(1) 事業の名称

越谷都市計画事業西大袋土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

越谷市

(3) 施行地区の所在する市町村名

埼玉県 越谷市

(4) 施行地区の面積

1,259,248.06㎡

(5) 事業期間

平成 8年度 ～ 平成 40年度

(6) 事業の目的

本地区は首都圏への通勤圏にあるため、年々宅地化が進み無秩序な市街化が形成されつつあり、環境悪化と公共施設の整備不足の弊害をもたらしていることから、早期に公共施設等を整備し市街化の方向へ誘導するなど、健全なまちづくりを行うことを目的とする。

(7) 施行地区に関する都市計画決定状況

事 項	面積(ha)	割合(%)	決定年月日	備考	
市街化区域	125.9	100	平成8年5月10日	埼玉県告示第824号	
用途地域	第1種低層住居専用地域	5.4	4.3	平成13年6月29日	埼玉県告示第1083号
	第1種中高層住居専用地域	71.7	56.9	平成13年6月29日	埼玉県告示第1083号
	第1種住居専用地域	37.2	29.5	平成13年6月29日	埼玉県告示第1083号
	第2種住居専用地域	7.9	6.3	平成13年6月29日	埼玉県告示第1083号
	近隣商業地域	3.7	2.9	平成13年6月29日	埼玉県告示第1083号
その他の地域地区 (準防火地域)	124.1	98.6	平成13年6月29日	越谷市告示第127号	
都市施設	3・3・7大袋駅西口線	3.3	2.6	平成8年5月10日	埼玉県告示第831号
	3・3・56健康福祉村大袋線	1.6	1.3	平成8年5月10日	埼玉県告示第831号
	3・4・6袋山間線	1	0.8	平成8年5月10日	埼玉県告示第831号
	3・4・57大竹大道線	1.5	1.3	平成8年5月10日	埼玉県告示第831号
	3・4・58大竹中央通り線	1.1	0.9	平成8年5月10日	埼玉県告示第831号

- (注) ① 予定の場合は () 書きで記入すること。
 ② 都市施設については、都市計画道路・公園・下水道等について路線・施設ごとに記入すること。
 ③ 都市計画法第7条から第12条の6までの都市計画の決定状況を適宜記

(8) 手続等

イ) 事業経緯・予定

事 項	年 月 日	備 考
話のもち上がった時	昭和59年3月	
まちづくり基本調査	昭和62年度	134ha
区画整理事業調査	平成6年度	126ha
都市計画決定 (告示の日)	平成8年5月10日	125.9ha
事業計画決定 (公告の日)	平成9年1月28日	
実施計画の承認	平成13年12月4日	ふるさとの顔づくりモデル土地 区画整理事業 地区指定 平成10年11月13日
本工事着工	平成9年4月	
実施計画第1回 (変更)の承認	平成14年5月27日	ふるさとの顔づくりモデル土地 区画整理事業 地区指定 平成13年11月8日
本工事概成 (平成40年度)		
換地処分公告の日 (平成40年度)		

- (注) ① 予定の場合は () 書きで記入すること。
 ② ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業、まちづくり交付金、都市再生総合整備事業については記入例を参考に経緯を備考欄に記入すること。

ロ) 仮換地指定状況

年 月 日	指定済面積(ha)	割合(%)	備 考
平成12年4月4日現在	125.9	100	

- (注) ① 仮換地指定が完了した場合、指定面積合計と施行面積・地区面積は一致させること。
 ② 備考欄にこれまでの指定時期を記入すること。

(9) 地区内人口等

事 項	備 考
都市人口 A	341,579人
地区内人口 B	5,871人
地区内人口密度 B/地区面積	47人/ha
土地所有者数 C	1,038人 (うち100㎡以下274人)
借地権者数 D	5人 (うち100㎡以下1人)
権利者 C+D	1,043人
筆数 B	4,466筆

(注)直近の事業認可時の状況を記入。

(10) 市街化の状況

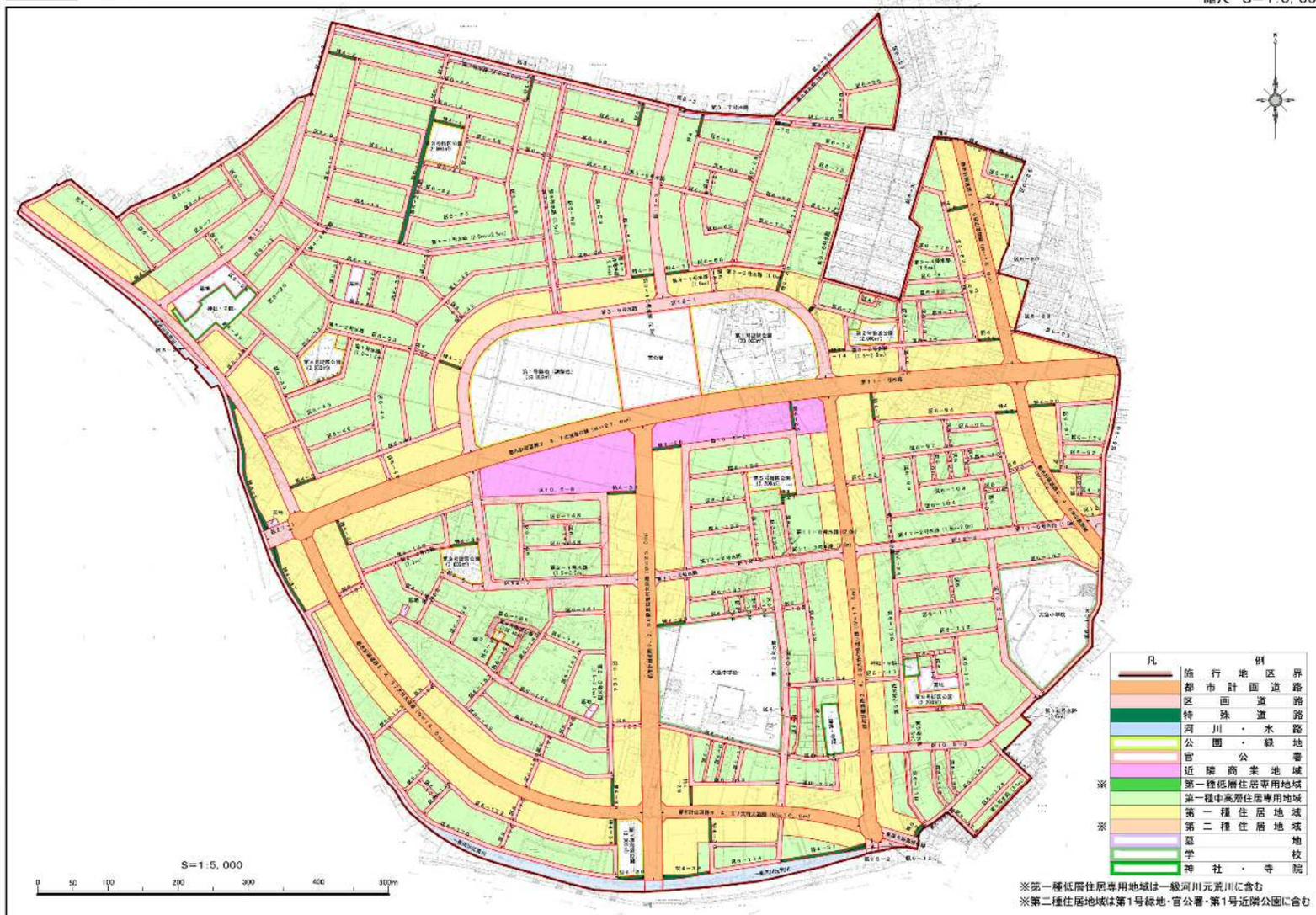
事 項	備 考
地区内宅地総面積 A	1,103,069.23㎡
建築物敷地面積等 B	360,956.36㎡
市街化率 B/A	32.72%
建築物戸数 C	923戸 (建築物棟数 1,175棟)
要移転戸数 D	747戸 (要移転棟数 940棟)
移転率 D/C	80.93% (移転率 80.00%)

(注)直近の事業認可時の状況を記入。

シート1 土地区画整理事業の設計図（緊急防災空地整備事業を除く）

シート1 設計図

縮尺 S=1:5,000



(1)収入

種 別	金 額 (千円)	備 考	
		元 率	
基本事業費等			
通 常 費	860,564	100%	
地域活力基盤創造交付金(地方道路整備事業)	6,084,000	99%	臨交金含む
住 宅 基 盤	4,532,000	100%	
計	11,476,564	97%	
その他補助金			
地域活力基盤創造交付金(関連社会資本整備事業)		%	
地域活力基盤創造交付金(効果促進事業)			
地方特定道路A(補助対象路線分)		%	
特 定 公 安			
都 市 再 生	5,659,736	46.7%	
まちづくり交付金(土地区画整理)	859,000	100%	
まちづくり交付金(都市再生)	6,682,543	100%	
まちづくり交付金(提案)			
そ の 他	135,900		地籍整備推進調査費補助金
保 留 地 処 分 金	6,700,000		積算根拠65,500㎡×102,290円/㎡
公 道	478,000		
公 園	1,518,000		
河 川	31,857		
計	2,027,857		
地方特定道路B(単独事業路線分)			
都 道 府 県 単 独 費			
市 町 村 単 独 費	9,319,297		
鉄 道 負 担 金			
そ の 他	69,103		
合 計	42,930,000		

(2)減歩率

施行前 宅地面積 (登記簿地積) (A)	同更止 地積 (実測更正 A)	施行後 宅地地積 (全保留地) (E)	減 歩 地 積			減 歩 率		
			公共 P	保留地 R	合算 D	公共 p=P/A	保留地 r=R/A	合算 d=D/A
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%	%
1,088,371	1,103,069	867,749	235,321	65,500	300,821	21.3%	5.9%	27.3%

(3)宅地価格

施行前 宅地地積 (登記簿地積) (A)	同更止 地積 (実測更正 後) A	施行前 単 価 (年 月) a=V/A	施行前 宅 地 総 価 額 V=Aa	施行後 宅地地積 (含保留地) E	施行後 単 価 e=V'/E	施行後 宅 地 総 価 額 V'=Ee	増進率 y=e/a
㎡	㎡	円/㎡	千円	㎡	円/㎡	千円	
1,088,371	1,103,069	139,400	153,767,850	867,749	206,000	178,756,193	1.48

(4)保留地

施行前 宅 地 総 価 額 V	施行後 宅 地 総 価 額 V'	立体換地 建 築 物 総 価 額 V''	宅地総価額 の増価額 △V=V'+V''-V	施行後 単 価 e	保留地とし て取り得る 最大地積 Rmax=△V/e	保留地積 R	割合 R/Rmax
千円	千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%
153,767,850	178,756,193		24,988,343	206,000	121,303	65,500	54.00%

(5)減価補償金

施行前 宅 地 総 価 額 V	施行後 宅 地 総 価 額 V'	立体換地 建 築 物 総 価 額 V''	宅地総価額 の減少額 (減価補償金) △V=V'+V''-V	用地買収費			交付金 K2=△V-K1
				買収予定 地 積 B	単 価 a	用 地 買 収 費 K1=Ba	
千円	千円	千円	千円	㎡	円/㎡	千円	千円

(注) △V=K1+K2

(注)

- ① 地方特定道路、特定交安がある場合は、備考欄にその事業内容を記入すること。
- ② 住宅基盤の備考欄には、住宅市街地基盤整備事業等の種別を記載すること。
- ③ 都市再生欄には、都市再生推進事業による都市再生区画整理事業について記載すること。
- ④ まちづくり交付金(特会)欄には、「公共団体等区画整理補助事業実施要領」或いは「組合等区画整理補助事業実施要領」に基づき、まちづくり交付金により実施する土地区画整理事業について記載すること。(記載する場合は、シート3～シート5を作成すること。)
- ⑤ まちづくり交付金(都市再生)欄には、「都市再生推進事業制度要綱」に基づき、まちづくり交付金により実施する都市再生区画整理事業について記載すること。(記載する場合は、シート6、7を作成すること。)
- ⑥ まちづくり交付金(提案)欄には、まちづくり交付金により実施する提案事業について記載すること。
- ⑦ その他欄には上記以外の一般会計国庫補助事業について記載すること。

H20年度以降に採択される地区用

① まちづくり交付金における事業期間

平成	12	年度	～	平成	40	年度
----	----	----	---	----	----	----

②-1 採択要件 (■: 都市再生土地画整理事業)

[イ)、ロ)については、重点地区についても記載すること]

イ) 面積要件
(要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)

● 換算面積 = (208.4) ha ≥ 2.0ha
一体型プログラム、密集リノベーション整備計画への位置づけ、旧大都市法の重点供給地域、拠点市街地形成重点地区において公益施設等が整備される場合に係る面積要件の緩和措置を適用する場合は、以下に適用要件と適用状況を記入すること

(適用要件)	(状況)	(条件)
○		= () ha ≥ ha

施行面積(ha)	125.9 ha
指定容積率(%)	166 %
60%	5.4 ha
150%	71.7 ha
200%	48.8 ha
計	125.9 ha

※指定容積率の欄は適宜追加すること。

ロ) 一般地区
(要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)

■ 直前の国勢調査によるDIDに係る地区(重点地区は見込み)

■ 従前公共用地率 = (12.4) % < 15%

○ 都市計画法に規定する整備、開発又は保全の方針

● 都市計画法に規定する基本方針

● 地方自治法に規定する基本構想

○ 災害対策法に規定する地域防災計画

○ 改正中心市街地活性化法に規定する基本計画

○ 地方拠点法に規定する基本計画

● 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画

ハ) 安全市街地形成重点地区
(要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)

○ 防災再開発促進地区

○ 地域防災計画に位置づけ

○ 三大都市圏既成市街地

○ 大規模地震発生の可能性の高い地域

○ 「指定市」又は「県庁所在地」

○ 地区内の老朽住宅棟数: () 棟 ≥ 50棟

重点供給地域又はリノベーション整備計画に位置付けられた地区の場合: () 棟 ≥ 25棟

重点供給地域かつリノベーション整備計画に位置付けられた地区の場合: () 棟 ≥ 13棟

○ 30 ≤ a < 40 かつ b ≥ 70%

○ 40 ≤ a < 50 かつ b ≥ 60%

○ 50 ≤ a < 60 かつ b ≥ 50%

○ 60 ≤ a < 70 かつ b ≥ 40%

○ 70 ≤ a かつ b ≥ 30%

a. 住宅棟数密度: () 棟/ha

b. 老朽住宅棟数率: () %

○ 防災公園・市街地一体整備事業

ニ) 拠点市街地重点地区
(要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)

○ 改正中心市街地活性化法に基づく基本計画に位置づけ

○ 都市再生緊急整備地域又は再開発方針2号・2項地区

○ 交通結節機能高度化構想、パブリック基本構想

● 都市マス又は自治体基本構想に「拠点」の位置付け

ホ) 歴史的風致維持向上重点地区

○ 「歴史的風致維持向上計画」に基づく事業地区

②-2 採択要件 (□: 被災市街地復興土地画整理事業)

(要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)

□ 被災地の面積 () ha ≥ 20.0 ha

□ 被災戸数 () 戸 ≥ 1,000 戸

□ 被災市街地復興推進地域内

③ 補助率(該当する項目に○を記入)

1	都市再生土地画整理事業(一般地区)	(1/3)
2	都市再生土地画整理事業(重点地区)	(1/2)
3	被災市街地復興土地画整理事業	(1/2)

注) 黄色の網がけをした部分のみ入力すること(黄色の網がけ部分以外は、自動計算により入力される)。

○、□については、項目に該当する場合に、●、■を入力すること。

(単位:千円)

補助限度額 18,480,736千円

公共用地の増分 5,302,723

	施行前			施行後		
	面積(㎡)	割合(%)	換算(%)	面積(㎡)	割合(%)	
道 路 (歩道状公開空地)	108,089.07	8.6%	10.4%	305,620.45	24.3%	
公 園	298.00	0.0%	0.0%	37,985.49	3.0%	
緑 地		0.0%	0.0%	30,000.00	2.4%	
河 川	17,493.92	1.4%	1.7%	17,893.61	1.4%	
水 路	30,297.84	2.4%	2.9%		0.0%	
公 共 用 地 計	156,178.83	12.4%	15.0%	391,499.55	31.1%	

地 区 面 積 1,259,248.06 1,259,248.06

(控除分)

	面積(㎡)	割合(%)
特会補助算入分	78,122.80	6.2%
地特A算入分		0.0%
地特B算入分		0.0%
旧活力交付金算入分		
公管金等算入分	14,322.18	1.1%
道路	2,836.52	0.2%
公園	11,085.97	0.9%
河川	399.69	0.0%
その他		0.0%
控除分計	92,444.98	7.3%

現在値に修正した施行前宅地価格(A:円/㎡) 72,200

※地区全体について記入。

Aを修正した都市再生対象宅地価格(円/㎡) 72,200

※他の補助金等の用地費算定対象となった宅地を控除。

	算入率(%)	算入面積(㎡)	金額(千円)
全体	5.83%	73,444.9	5,302,723
既執行分	2.52%	31,725.2	2,290,562
残り分	3.31%	41,719.7	3,012,161

※公共用地の増分の用地費に2/3を乗じたもの。ただし、公益施設の整備が図られることが確実な場合は、道路用地については全額算入。

公益施設
(有/無)
無

※「有」または「無」を記入。

立体換地建築物工事費

	金額(千円)
調査設計費	
公開空地等整備費	
立体的遊歩道、人工地盤等整備費	
共同施設整備費	
消防施設整備	
避難施設等整備	
テレビ障害防除施設整備	
監視装置整備	
被雷施設整備	
電気室及び機械室建設	
公共用通路整備	
駐車場整備	
共用通行部分整備	
特殊基礎工事費	
生活基礎施設整備	
航空障害灯整備	
高齢者等生活支援施設整備	
駐車場整備費	

公益施設等用地上の従前建築物等の移転補償費

種類	補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
都心居住建築物用地			
商業活性化施設用地			
公益施設用地			
沿道耐火建築物等用地			
歴史的建築物等用地			

電線類地下埋設施設整備費(移転移設費は除く)

路線名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

公開空地整備費

路線名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
歩道状公開空地			
広場状公開空地			

防災関連施設整備費

施設名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

浸水対策施設整備費

※浸水対策施設整備費に2/3を乗じたもの

施設名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

公共施設整備費 13,178,013

(都市再生区画整理事業の限度額算定対象とするものを記入)

区画道路等 8,513,250

幅員(m)	延長(m)	工事費(千円)	補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
区(W=27.0m)	36.9	17,277	6,303		23,580
区(W=16.0m)	751.0	189,289	433,833		623,122
区(W=12.0m)	1,767.9	309,740	720,064		1,029,804
区(W=10.5m)	1,661.6	250,824	369,053		619,877
区(W=9.5m)	65.2	14,680	31,682		46,362
区(W=8.0m)	746.4	70,393	4,599		74,992
区(W=7.0m)	1,072.2	94,905	56,549		151,454
区(W=6.0m)	22,625.0	1,758,144	3,701,660		5,459,804
区(W=4.0m)	512.1	45,287	86,455		131,742
特(W=6.0m)	224.1	34,791			34,791
特(W=4.0m)	1,736.0	157,965	158,039		316,004
特(W=1.8m)	70.7	1,718			1,718
		2,945,013	5,568,237		8,513,250

広場等(道路、公園等公物管理者に移管するものに限る。)

名称	面積(㎡)	工事費(千円)	補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

公園・緑地 3,276,659

名称	面積(㎡)	工事費(千円)	補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
近隣公園	20,000.0	400,000	764,296		1,164,296
街区公園	17,985.5	44,863	326,521		371,384
緑地	30,000.0	1,740,979			1,740,979
		2,185,842	1,090,817		3,276,659

河川・水路 1,388,104

名称	面積(㎡)	工事費(千円)	補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
水路	13,636.19	1,348,636	39,468		1,388,104
		1,348,636	39,468		1,388,104

社会資本整備総合交付金チェックシート

(都市再生整備計画事業等タイプ)

計画の名称: 北部副次核形成地区(第4期)都市再生整備計画 事業主体名: 越谷市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①都市再生基本方針との適合等	
1)まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	○
2)上位計画等と整合性が確保されている。	○
②地域の課題への対応	
1)地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	○
2)まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等	
1)目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	○
2)指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	○
3)目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	○
4)指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	○
5)地域資源の活用はハードとソフトの連携等を図る計画である。	○
④事業の効果	
1)十分な事業効果が確認されている。	○
2)事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意	
1)まちづくりに向けた機運がある。	○
2)住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○
3)継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○
⑥円滑な事業執行の環境	
1)計画の具体性など、事業の熟度が高い。	○
2)交付期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	—
3)計画について住民等との間で合意が形成されている。	○