

鴻巣都市計画事業

広田中央特定土地区画整理事業

事業計画書

(第5回変更)

鴻巣市



鴻巣都市計画事業  
広田中央特定土地区画整理事業

事業計画変更理由書

本事業の事業計画を下記理由により変更する。

1. 過年度実績及び残事業を見直し、資金計画を変更する。
2. 残事業を勘案し、施行期間を5ヵ年延伸する。



鴻巣都市計画事業広田中央特定土地区画整理事業  
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	3
	(4) 整理施行前後の地積	5
	(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	11
	(8) 換地設計の方針	11
2.	設計図	11
第4	集合農地区	11
第5	事業施行期間	11
第6	資金計画書	12
	1. 収入	12
	2. 支出	13
	3. 年度別歳入歳出資金計画表	14
第7	参考図書	16



鴻巣都市計画事業広田中央特定土地区画整理事業  
事業計画書（第5回変更）

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

鴻巣都市計画事業広田中央特定土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

鴻 巣 市（法第3条第4項）

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、首都圏 50 km圏にあり、埼玉県 of 県北地域の JR 高崎線鴻巣駅より約 6 km、北鴻巣駅より約 4 kmに位置し、東西約 0.9 km、南北約 0.3 km、面積約 25.3ha の区域である。

(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

本地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。

鴻巣市赤城字前原、北根字西原、字前原、広田字柳原、字東間、字赤城の各一部

(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、近年農地の宅地化が進む反面、公共施設整備が立ち遅れ、このまま放置すれば無秩序な市街地が形成されることが予測される。そこで、計画的な宅地開発を進めるため、公共・公益施設を一体的に整備改善を図り、既存農地等との整合も考慮して良好な居住環境を有する宅地の基盤整備を行うことを目的とする。

##### (2) 施行地区内の土地の現況

###### イ 地区の性格、発展状況

本地区は、今まで農業を最優先にしてきた地域のため農地が大部分を占めている。しかし営農意欲の後退や、後継者不足の問題などが生じてきている。市の北部地域の中心的な市街地としての整備が必要な地区である。

###### ロ 地区内の人口及びその密度

現在、地区の人口については、次のとおりである。

人口 …………… 163 人      人口密度 …………… 約 6.4 人/ha

###### ハ 土地利用現況

本地区内の土地所有者の数は、125 名で、その土地の利用状況は次のとおりである。

公 共 用 地	16.95 %
宅 地	10.12 %
農 地	62.69 %
公 有 地	6.96 %
そ の 他	3.28 %



## ニ 道路及び宅地の状況

本地区の公共用地率は低く、地区内の道路は、地区南側に幅員 12.0m の県道（騎西・吹上線）、幅員 9.0m の県道（北根・菖蒲線）、地区中央を幅員 9.0m の県道（鴻巣・羽生線）及び地区北側には、幅員 6.0m の県道（騎西・吹上線）、また幅員 6.0m の市道が 1 路線あるのみで、その他は 5.5m 以下の市道が数路線みられる。

## ホ 建物の高度化の傾向

本地区の建物は 2 階建までの住宅であり、今後、高度化の傾向はない。

## へ 地 勢

本地区の高低は、西から東にかけ緩傾斜をなし、標高は 16.5m～15.0m である。また、一部地形的に道路設計及び排水計画上、盛土を必要とする場所がある。

## ト 用排水、上水、ガス等

水路については、地区に整備済水路が、数路線ある。また上水道については、地区内全宅地に供給されているほか、その他ガス等の施設はない。

## チ 学校等文教施設

本地区については既存施設により対応するものとし、地区内における整備計画はない。

## リ 工場等の立地状況

本地区内には、精密機械の工場及び倉庫が各 1 件ある。

## ヌ 地 価

本地区内の地価は、平方メートル当たり約 49,800 円である。

## (3) 設計の方針

### イ 土地利用計画

本地区は、市街化調整区域から市街化区域に編入された区域であるため現況は農地が多く農家住宅等が点在している。土地利用は、住居系を計画しているが、地区周辺の土地利用及び営農希望者の意向にも配慮し集合農地区の計画もする。

ロ 人口計画

本地区は、住居系（低層低密度）として土地利用を図るため、人口密度を 60 人／ha とし、約 1,500 人とする。

ハ 公共施設計画

本地区の公共施設計画としては、都市計画街路 3・4・15 赤城台共和線、鴻巣・羽生線（幅員 16.0m）を根幹として、これを補完する生活幹線道路として幅員 12.0 m、9.0m の区画道路を計画し、一般の区画道路についても、地区外との関連を考慮のうえ原則として、幅員 6.0m、5.0m 道路を計画し、歩行者の利便性、安全性を考慮して 4.0m 歩行者専用道路を計画する。

また、都市計画街路 3・4・14 工業団地線（幅員 16.0m）の一部が、地区西側に計画されている。

ニ 公益的施設の配置

本地区の中央に、公民館や児童館等の複合施設を建設する計画である。

(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	23,703.95	9.37		63,720.73	25.19		
		公 園	5,085.84	2.01		7,708.01	3.05		
		水 路	6,867.32	2.72		2,954.93	1.17		
		緑 地	7,207.00	2.85		7,965.42	3.15	調整池を含む	
		計	42,864.11	16.95		82,349.09	32.56		
	合 計		42,864.11	16.95		82,349.09	32.56		
	宅 地	民 有 地	田	20,412.00	8.07	26			
畑			138,138.30	54.62	211				
宅 地			25,578.29	10.12	48				
山 林			4,976.00	1.97	12				
雑 種 地			1,957.00	0.77	5	152,593.06	60.34		
原 野			1,221.00	0.48	3				
計			192,282.59	76.03	305				
団 体 所 有 地		地 方 公 共	市 有 地	17,594.12	6.96	30			内市有地37.12㎡ (防火施設)は 法95条第1項該当
		計	17,594.12	6.96	30				
合 計		209,876.71	82.99	335	152,593.06	60.34			
保 留 地						17,956.75	7.10		
測 量 増			158.08	0.06					
総 計			252,898.90	100.00	335	252,898.90	100.00		

ロ 減歩率計算表

整理前宅地 地面積 (登記簿地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	整理後宅地地積		差引き減歩地積		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 <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
209,876.71	210,034.79	170,549.81	152,593.06	39,484.98	57,441.73	18.80	27.35

(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1m <sup>2</sup> 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	千円	千円	円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	整理前平均単価 円/m <sup>2</sup>
10,459,732	13,081,170	2,621,438	76,700	34,177.80	17,956.75	52.54	49,800

## (6) 公共施設整備改善の方針

### イ 地域、地区等の指定

本地区は、平成14年3月26日付けで、第1種低層住居専用地域、第1種住居地域に指定されている。

### ロ 都市計画道路の配置

本地区の都市計画道路は、3・4・15赤城台共和線が地区南側を東西に、3・4・14工業団地線（一部）西側に計画している。

### ハ 道路の配置及び計画

本地地区の道路計画としては、都市計画道路と県道（鴻巣・羽生線）幅員16.0mを根幹として、幅員12.0m、幅員9.0mの区画道路を生活幹線道路として、地区外との関連を考慮のうえ、幅員6.0m、5.0mの区画道路を計画する。

なお、歩行者の利便性、安全性を考慮して幅員4.0mの歩行者専用道路を計画する。

### ニ 公園の配置及び計画

本地区は、街区公園を3箇所（合計面積7,708.01㎡）を、適所に配置計画し整地及び外柵の整備を計画する。

### ホ 排水計画

本地区の排水計画については、分流方式とし、雨水排水は区画道路のU字側溝及び布設する管渠（下水道事業で施行）により集水し、地区内に設ける調整機能を持つ緑地を経て、地区外に排水する計画である。

また、汚水については、荒川左岸北部流域関連公共下水道事業により施行し、別途関連事業で行う。

へ 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 (㎡)		
幹線道路	3・4・14 工業団地線	◇	(16.0) 1.1	82.10	90.33	「3.5m-9.0m-3.5m」 アスファルト舗装	平成18年8月8日 都市計画決定 B交通
	3・4・15 赤城台共和線	○	16.0	942.08	15,710.98	「3.5m-9.0m-3.5m」 アスファルト舗装	平成18年8月8日 都市計画決定 B交通
	小計			1,024.18	15,801.31		
区	区16-1号線		16.0	265.43	4,569.53	「3.5m-9.0m-3.5m」 アスファルト舗装	B交通
	計			265.43	4,569.53		
	区12-1号線		12.0	229.98	1,599.84	「2.5m-7.0m-2.5m」 アスファルト舗装	B交通
	計			229.98	1,599.84		
	区9-1号線		9.0	266.83	2,403.67	「6.0m-3.0m」 アスファルト舗装	L交通
	区9-2号線		9.0	224.18	2,024.18	〃	〃
	区9-3号線		9.0	453.55	4,061.37	〃	〃
	計			944.56	8,489.22		
	区6.2-1号線		(6.2) 3.1	319.74	1,020.94	アスファルト舗装	簡易舗装
	計			319.74	1,020.94		
画	区6-1号線		6.0	153.82	933.32	アスファルト舗装	簡易舗装
	2号線		〃	109.63	666.96	〃	〃
	3号線		〃	64.18	389.00	〃	〃
	4号線		〃	125.55	762.54	〃	〃
	5号線		〃	162.37	983.35	〃	〃
	6号線		〃	111.84	675.77	〃	〃
	7号線		〃	85.52	522.39	〃	〃
	8号線		〃	113.96	693.32	〃	〃
	9号線		〃	53.52	330.36	〃	〃
	10号線		〃	94.45	573.32	〃	〃
	11号線		〃	155.02	939.20	〃	〃
	12号線		〃	30.50	192.01	〃	〃
	13号線		〃	141.57	858.51	〃	〃
	14号線		〃	266.31	1,608.35	〃	〃
	15号線		〃	40.00	249.01	〃	〃

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
区 街 画 街 路 路	区6-16号線	6.0	101.43	624.00	アスファルト舗装	簡易舗装
	17号線	〃	126.94	770.89	〃	〃
	18号線	(6.0) 3.0	238.93	725.35	〃	〃
	19号線	6.0	230.41	1,398.05	〃	〃
	20号線	〃	55.16	340.12	〃	〃
	21号線	〃	96.96	591.08	〃	〃
	22号線	〃	32.47	203.84	〃	〃
	23号線	〃	82.87	506.57	〃	〃
	24号線	〃	113.06	688.88	〃	〃
	25号線	〃	98.04	597.26	〃	〃
	26号線	〃	93.06	567.42	〃	〃
	27号線	〃	110.85	674.26	〃	〃
	28号線	〃	80.50	494.27	〃	〃
	29号線	〃	92.41	563.49	〃	〃
	30号線	〃	196.10	1,185.61	〃	〃
	31号線	〃	34.00	213.01	〃	〃
	32号線	〃	95.04	579.25	〃	〃
	33号線	〃	75.09	459.60	〃	〃
	34号線	〃	142.26	667.39	〃	〃
	35号線	〃	108.51	660.15	〃	〃
	36号線	〃	197.09	1,193.21	〃	〃
	37号線	〃	220.36	1,331.52	〃	〃
	38号線	〃	76.38	467.47	〃	〃
	39号線	〃	72.07	441.47	〃	〃
	40号線	〃	88.64	540.86	〃	〃
	41号線	〃	111.10	675.66	〃	〃
	42号線	〃	153.51	927.85	〃	〃
	43号線	〃	153.30	928.84	〃	〃

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要	
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)			
街路	区画街	区6-44号線	6.0	117.68	715.09	アスファルト舗装	簡易舗装
		45号線	〃	118.60	720.65	〃	〃
		46号線	〃	157.58	949.78	〃	〃
	計		5,378.64	31,780.30			
	路	区5-1号線	5.0	65.26	337.65	アスファルト舗装	簡易舗装
		計		65.26	337.65		
	区画街路計			7,203.61	47,797.48		
	特殊街路	歩4-1号線	4.0	30.49	121.94	アスファルト舗装	
		計		30.49	121.94		
	街路合計			8,258.28	63,720.73		
公園	第1号街区公園			1,927.89	整地及び外柵		
	第2号街区公園			2,500.06	〃		
	第3号街区公園			3,280.06	〃		
	計			7,708.01			
緑地	1号緑地			2,250.03	調整池		
	2号緑地			5,000.05	〃		
	3号緑地			582.89			
	4号緑地			132.45			
	計			7,965.42			
水路	1号水路		851.12	2,954.93			
	計		851.12	2,954.93			
合計				82,349.09			



## (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

上水道の供給計画については、将来の給水能力にあった計画とし、現在布設されている管渠の移設計画も含め区画道路全線に布設する。

### ロ 下水道

本地区の雨水排水計画は、区画道路の側溝及び布設する管渠（下水道事業で施行）により集水し、地区内に計画する調整機能を持つ緑地を経て、野通川に放流する。

## (8) 換地設計の方針

本地区の換地設計は、施行規程において規定する従前の地積を基準として、各換地は土地利用を考慮し、可能なかぎり従前地に照応するよう合理的に定めるものとする。また、一部集合農地の設定をするため集約換地をする。

## 2. 設計図

別添「設計図」のとおり。

## 第4 集合農地区

本地区の現況土地利用は、農地が約7割を占めているが、事業後においては土地利用の転換を希望する者が多い。しかし地区内において営農を希望する者も若干あることから住宅を主体とした区域と農業を主体とした区域の整合を図り、また用排水等の農業環境にも配慮し、1箇所3,384㎡の集合農地区を定める。

## 第5 事業施行期間

自 平成 9年 12月 1日（事業決定公告の日）から  
平成 33年 3月 31日  
至 令和 8年 3月 31日

## 第6 資金計画書

### 1. 収入

区 分		金額 (千円)	摘 要
補 内 助 基 礎 本 額	国 費	210,300	旧通常 18,000×5/10=9,000千円 旧臨交B 366,000×5.5/10=201,300千円
	市 費	173,700	旧通常 18,000×5/10=9,000千円 旧臨交B 366,000×4.5/10=164,700千円
市 単 独 費		1,900,322	
		1,792,570	
地方特定道路A		130,000	
保留地処分金		759,570	17,956.75㎡×42,300円/㎡
公共施設管理者負担金		247,900	226,000 県道 鴻巣・羽生線
そ の 他		8,208	7,860
合 計		3,430,000	3,300,000

### 関 連 事 業

事 業 名	事業費 (千円)	摘 要
下水道事業	1,514,474	平成8年度～平成19年度

## 2. 支出

事 項			単 位	事 業 量	事業費 (千円)	備 考	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	街 路	幹 線 街 路	m	1,024.18	194,600	
		築 造 費	区 画 街 路	m	7,203.61	655,300	県道鴻巣・羽生線は公管金対応工事
			特 殊 街 路	m	30.49	1,800	
	公園・緑地施設費		m <sup>2</sup>	15,673.43	415,500	整地・外柵及び調整池	
	水 路		m	851.12	28,700		
	計					1,295,900	
移 転 ・ 移 設 費	移 転	建 物 移 転 費		戸	28	618,000	工作物含む
		計				618,000	
	移 設	電 柱 移 設 費		本	97	28,300	
		上 水 道 移 設 費		m	66	950	
		計				29,250	
法第2条第2項 該当事業費	上 水 道		m	7,173	190,000		
	下 水 道		—		68,230	受益者負担金	
整 地 費			式	1	89,400		
工 事 雑 費			式	1	40,000		
調 査 設 計 費			式	1	391,100		
工 事 費 計					2,721,880		
損 失 補 償 費			式	1	25,290 6,865		
計					25,290 6,865		
借 入 金 利 子			式	1	76,300 79,880		
計					76,300 79,880		
事 務 費			式	1	476,530 621,375		
合 計					3,300,000 3,430,000		



3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度		
歳 出	工 事 費	1,533	67,200	44,457	69,320	114,297	152,219	221,694	280,641	182,542	185,361	86,920	82,106	49,035	82,222	61,686		
	補 償 費	0	0	0	0	0	0	1,091	1,674	0	2,717	0	1,383	0	0	0		
	利 子	0	0	803	1,578	2,108	2,164	2,164	2,151	2,238	2,370	2,604	2,611	2,654	2,575	2,812		
	事 務 費	1,587	880	615	305	503	2,575	2,095	2,527	776	40,196	38,581	38,422	29,738	30,407	29,278		
	計	3,120	68,080	45,875	71,203	116,908	156,958	227,044	286,993	185,556	230,644	128,105	124,522	81,427	115,204	93,776		
歳 入	補助 基本 額 内 訳	国庫負担金 又は補助金	通 常	0	0	0	0	0	0	9,000	0	0	0	0	0	0		
			臨交B	0	0	0	0	18,700	22,000	19,800	34,100	44,000	42,350	5,500	9,350	5,500	0	0
			計	0	0	0	0	18,700	22,000	19,800	43,100	44,000	42,350	5,500	9,350	5,500	0	0
	市 費	0	0	0	0	15,300	18,000	16,200	36,900	36,000	34,650	4,500	7,650	4,500	0	0		
	地 方 特 定 道 路 A	0	50,000	40,000	40,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	市 単 独 費	3,120	31,000	6,000	38,864	114,500	4,230	73,800	35,700	12,000	33,350	55,500	52,350	84,500	60,000	100,000		
	保 留 地 処 分 金	0	0	0	0	0	50,779	71,047	99,995	83,046	68,380	22,057	0	11,881	24,924	29,608		
	そ の 他	0	1	1	1	2	15	8	2	0	5	29	5,718	1	6	17		
	公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	0	0	0	0	30,000	30,000	30,000	40,000	20,000	20,000	10,000	20,000	10,000	0	0		
	計	3,120	81,001	46,001	78,865	178,502	125,024	210,855	255,697	195,046	198,735	97,586	95,068	116,382	84,930	129,625		
差 引 過 不 足		0	12,921	126	7,662	61,594	-31,934	-16,189	-31,296	9,490	-31,909	-30,519	-29,454	34,955	-30,274	35,849		
借 入 金		0	0	0	0	0	0	0	27,400	27,000	34,000	17,000	32,300	21,400	37,600	33,000		
借 入 金 返 済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2,740	-5,440	-16,222	-18,059	-21,429		
繰 越 金		0	12,921	13,047	20,709	82,303	50,369	34,180	27,684	59,456	54,561	31,187	21,346	61,479	50,746	98,166		



(単位：千円)

区 分			平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度 令和元年度	平成32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	合計	
歳 出	工 事 費		96,493	220,889	138,110	36,000	100,000	200,000	100,000	149,155	0	—	—	—	—	—	2,721,880	
	補 償 費		0	0	0	0	5,000	5,000	8,425	0	0	—	—	—	—	—	25,290	
	利 子		3,079	3,440	4,967	4,786	4,441	4,038	3,574	3,146	2,819	2,554	2,339	2,134	1,926	7,805	79,880	
	事 務 費		28,311	27,202	28,532	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000	—	—	—	—	—	476,530	
	計		127,883	251,531	172,431	70,860	139,860	239,860	143,285	184,015	34,860	—	—	—	—	—	3,300,000	
歳 入	補助 基本 額内 訳	通常	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—	—	—	9,000	
		国庫負担金 又は補助金 臨交B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—	—	—	201,300
		合 計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—	—	—	210,300
	市 費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—	—	—	173,700
	地 方 特 定 道 路 A		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—	—	—	130,000
	市 単 独 費		90,000	100,000	30,000	80,000	60,000	200,000	84,000	65,000	78,800	63,268	—	—	—	—	—	1,792,570
	保 留 地 処 分 金		24,028	9,217	20,308	55,000	40,000	30,000	30,000	50,000	39,300	—	—	—	—	—	—	759,570
	そ の 他		230	235	210	230	230	230	230	230	230	229	—	—	—	—	—	7,860
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金		0	0	16,000	0	0	21,900	0	16,000	0	0	—	—	—	—	—	226,000	
計		114,258	109,452	50,518	151,230	230,230	201,563	198,285	115,594	82,801	89,790	119,210	150,000	115,000	107,275	60,918	3,300,000	
差 引 過 不 足			-13,625	-142,079	-121,913	80,370	90,370	-38,297	55,000	61,215	67,937	—	—	—	—	—	0	
借 入 金			72,700	180,300	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—	—	—	482,700	
借 入 金 返 済			-23,711	-23,857	-25,962	-45,000	-55,000	-55,000	-55,000	-65,000	-70,280	—	—	—	—	—	-482,700	
繰 越 金			133,529	147,893	18	35,388	70,758	-22,539	-22,539	-26,324	-28,667	—	—	—	—	—	0	
			133,530	147,895	89,669	37,887	39,859	95,239	41,945	29,371	3,161	296	30,373	25,450	23,494	0		





## 第7 参考図書

1. 施行規程 省 略
2. 現況図 省 略
3. 市街化予想図 別添のとおり。

別添

位置図、区域図、設計図、市街化予想図