

# 旧暫定逆線引き地区（下安松地区）における 今後の街づくりに向けた説明会



平成30年2月  
所沢市 街づくり計画部 都市計画課 土地利用推進室

## 本日の次第



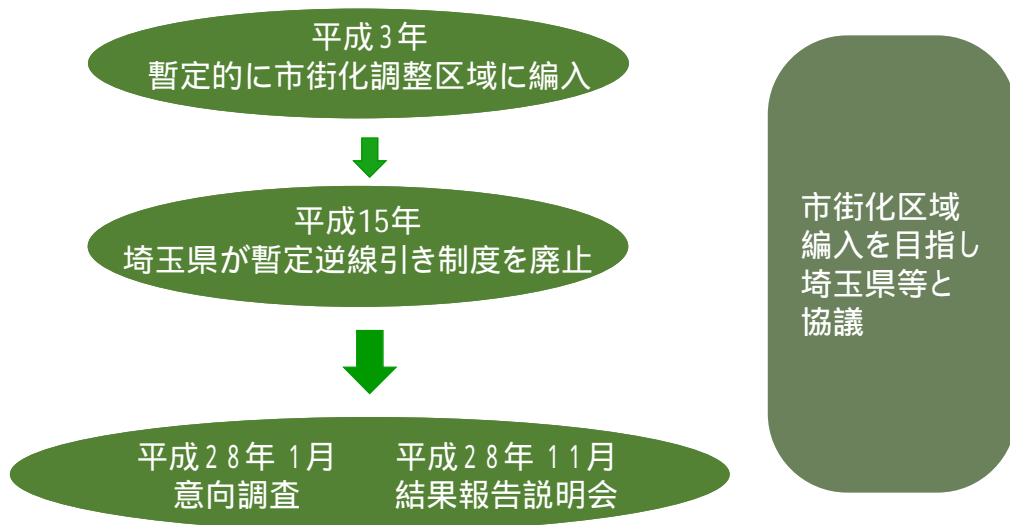
### あいさつ

- 1 これまでの経緯について
- 2 地区の現況と課題について
- 3 街づくりの方向性を実現するための方策について
- 4 市街化区域編入の判断について
- 5 今後の予定について

### 質疑応答

# 1 これまでの経緯について

## これまでの経緯



# 意向調査結果 下安松地区（地区全域）

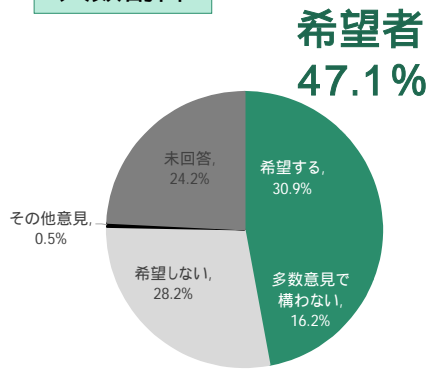


所沢市

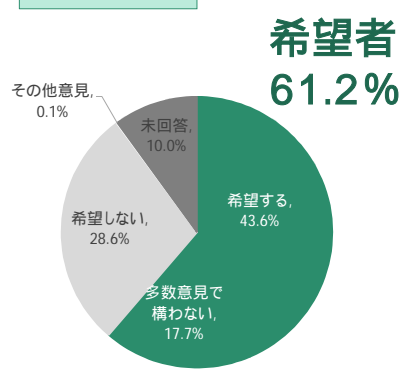
回答率：75.8%

## 市街化区域編入について

人数割合



面積割合



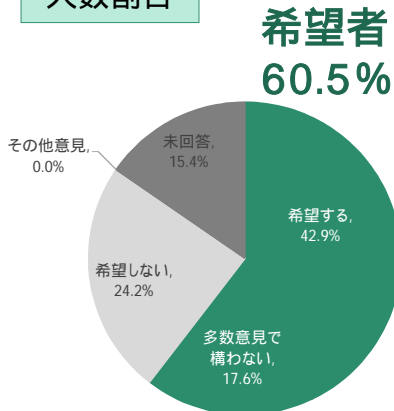
# 意向調査結果 下安松地区（農地）



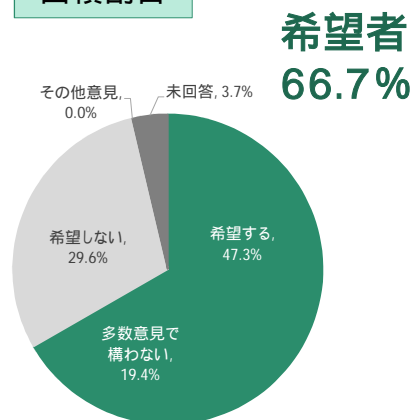
所沢市

## 市街化区域編入について

人数割合



面積割合



## これまでの経緯



平成28年1月から  
意向調査

平成28年11月  
結果報告説明会

市街化区域編入・土地区画整理事業の実施可能性があることがわかったため検討を進める

説明会にて街づくりの「青写真」の要望



将来像となる「地域整備構想案」の作成



## 2 地区の現況と課題について

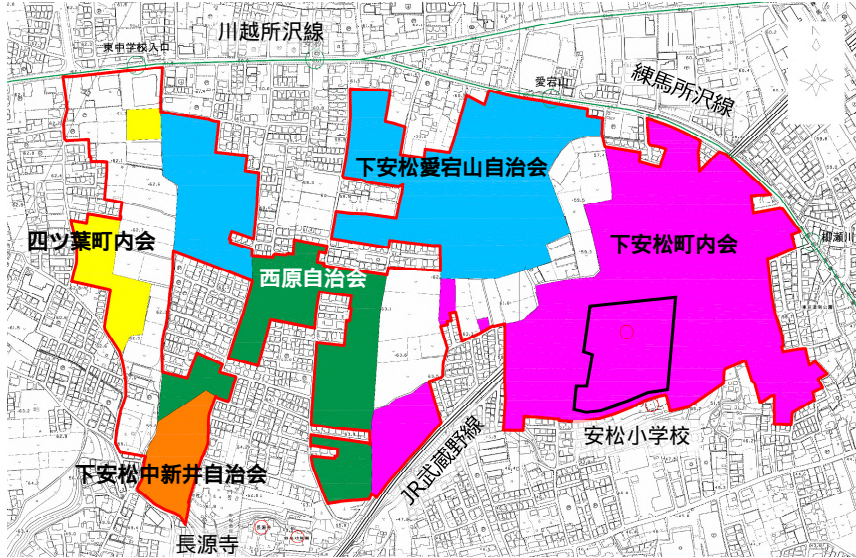


# 下安松地区の現況と課題



所 沢 市

## 生活環境



- JR東所沢駅へ約1.5 k m
- 地区内に 5 町会
- 地区内に安松小学校  
周辺に長源寺
- 練馬所沢線、川越所沢線に  
生活利便施設が立地
- 地区北側にバス路線

凡 例	
	地区界
	バス停・バス路線
	町内会・自治会
	主な施設

所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市

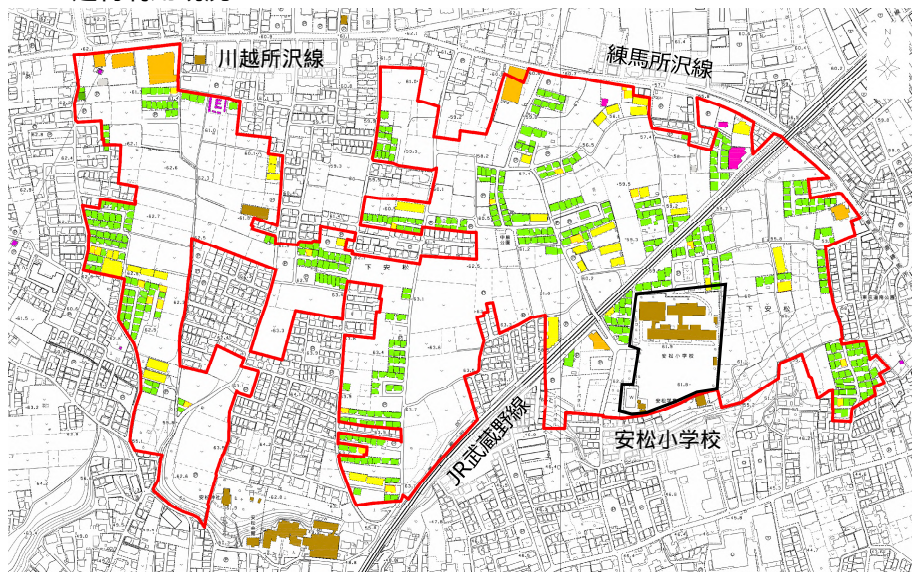
8

# 下安松地区の現況と課題



所 沢 市

## 建物利用現況



- 道路に沿って  
宅地開発が進んだ

凡 例	
	地区界
	公園
	業務施設
	商業施設
	戸建住宅
	共同住宅
	店舗併用住宅
	文教厚生施設
	運輸倉庫施設
	家内工業施設
	その他の施設

所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市

9

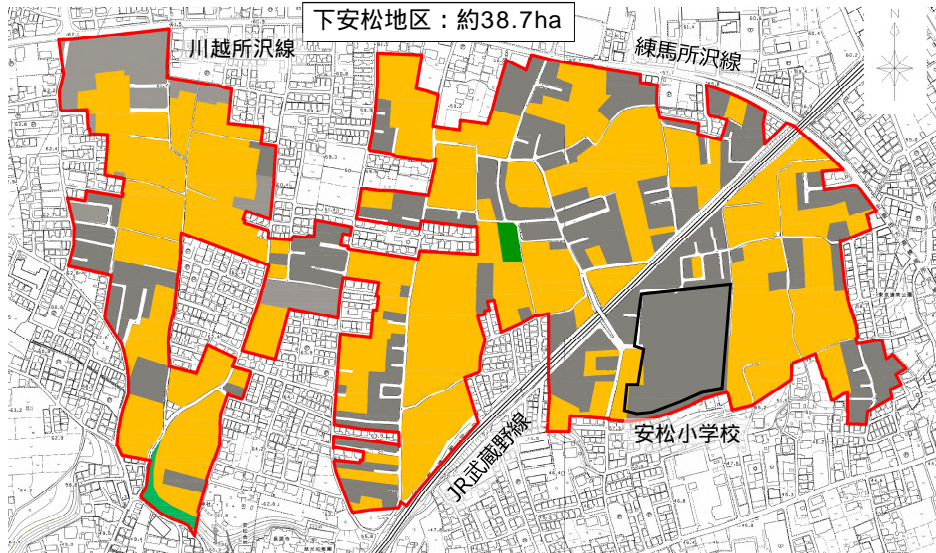


# 下安松地区の現況と課題



所 沢 市

## 土地利用現況



○地区の各所に農地が広がっている

凡 例	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	地区界
<span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	宅地
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	農地
<span style="background-color: green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公園

所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市

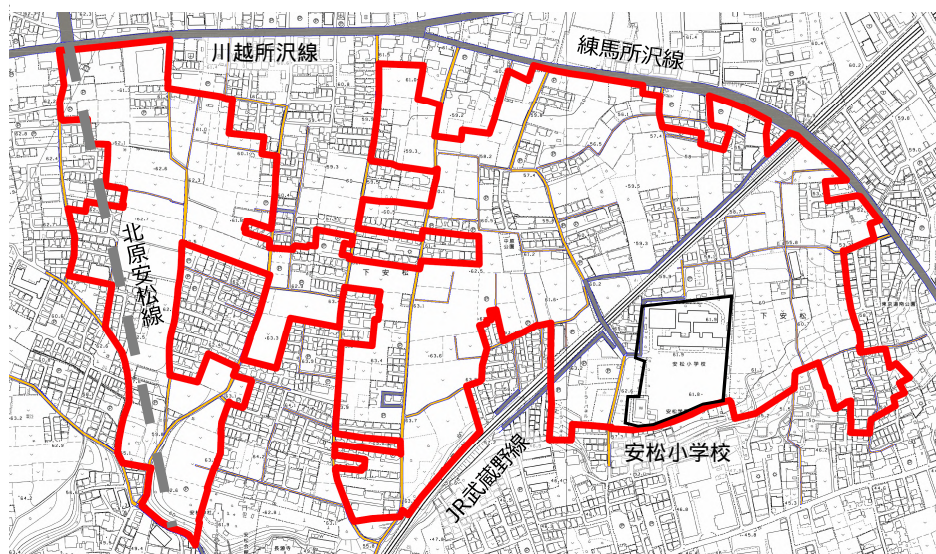
10

# 下安松地区の現況と課題



所 沢 市

## 道路の現況



○地区内にある都市計画道路が未整備（北原安松線）

凡 例	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	地区界
<span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	認定路線(4.0m以上)
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	認定路線(4.0m未満)

所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市

11

# 下安松地区の現況と課題



所 沢 市

## 現況の中間まとめ

### 下安松地区の現状の課題

- ・ 農地と住宅の混在
- ・ 未利用地の増加
- ・ 東西に通り返ける道路が無い
- ・ 狭あい、行き止まり道路
- ・ 街区公園の質的・量的不足

### 所沢市を取り巻く一般情勢

- ・ 農業従事者の高齢化と後継者不足
- ・ 急速な高齢化と人口減少予測
- ・ 暫定逆線引き地区の解消

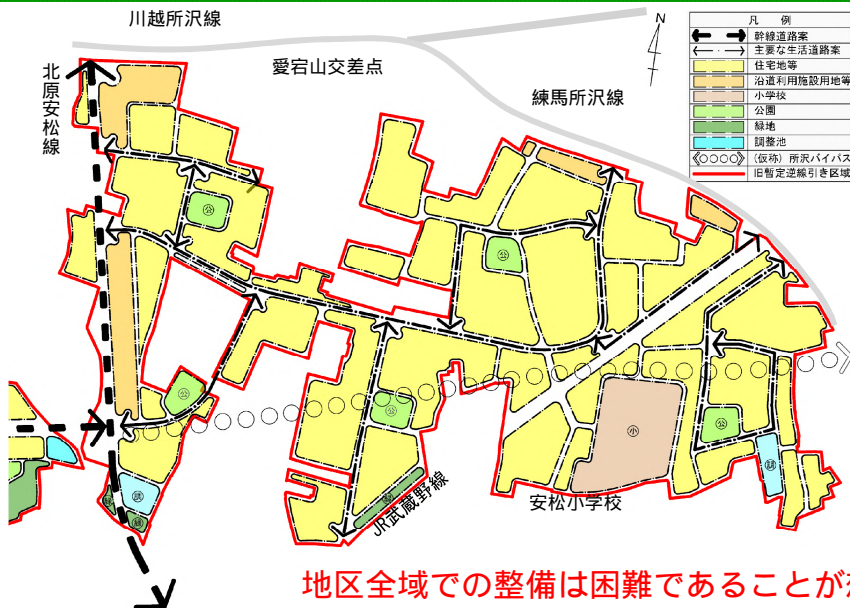
### 街づくりの方向性

- ・ 高齢者・子ども達が安全・安心に暮らせる基盤整備の充実
- ・ 若者定住を促進する住宅地供給と生活利便施設等の誘致

# 下安松地区 整備構想案



所 沢 市



地区全域での整備は困難であることが想定されます。

### 3 街づくりの方向性を 実現するための方策について

## 市街化区域への編入の条件

#### 【市街化編入の条件】

市街化編入する区域は道路等で区分すること。  
幅員6m以上の道路を適切に整備すること。  
市街化区域に隣接して5ha以上であること。  
市街化調整区域が小規模で残らないこと。



部分的な  
市街化区域への  
編入も可能



#### 土地区画整理事業等による一体的な整備

#### 【土地区画整理事業（組合）の条件】

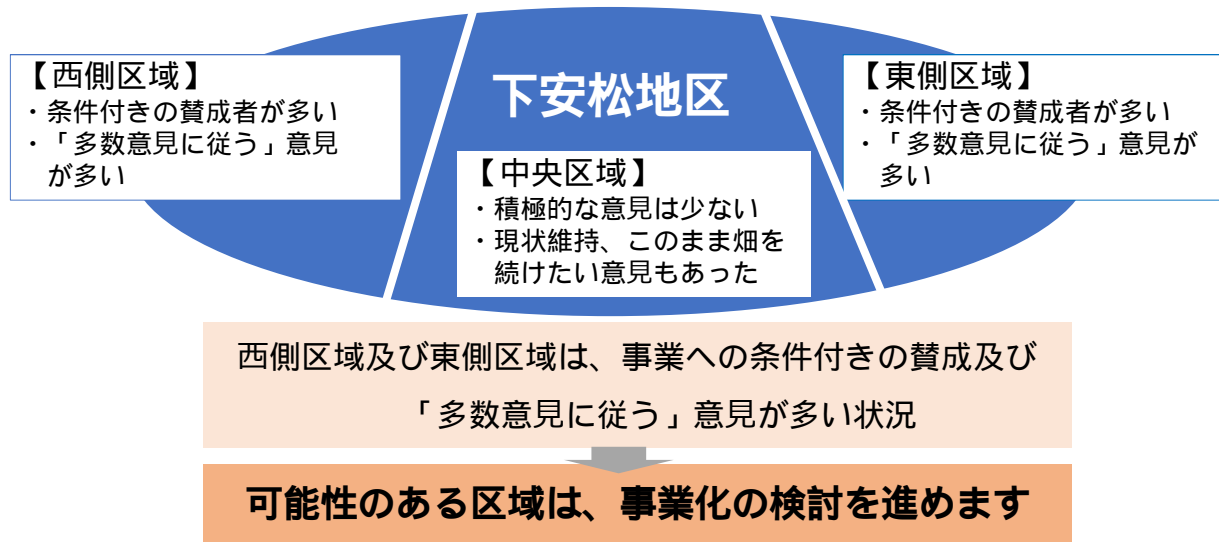
地区内地権者及び借地権者の2/3以上の同意  
かつ同意者の面積合計が地区面積の2/3以上

土地区画整理法第18条



地権者の皆様の  
事業化意思が重要

# 事業化に向けた大型地権者様のご意見



# 事業化に向けた大型地権者様のご意見



地区全体の回答率：人数割合 = 71%  
面積割合 = 83%

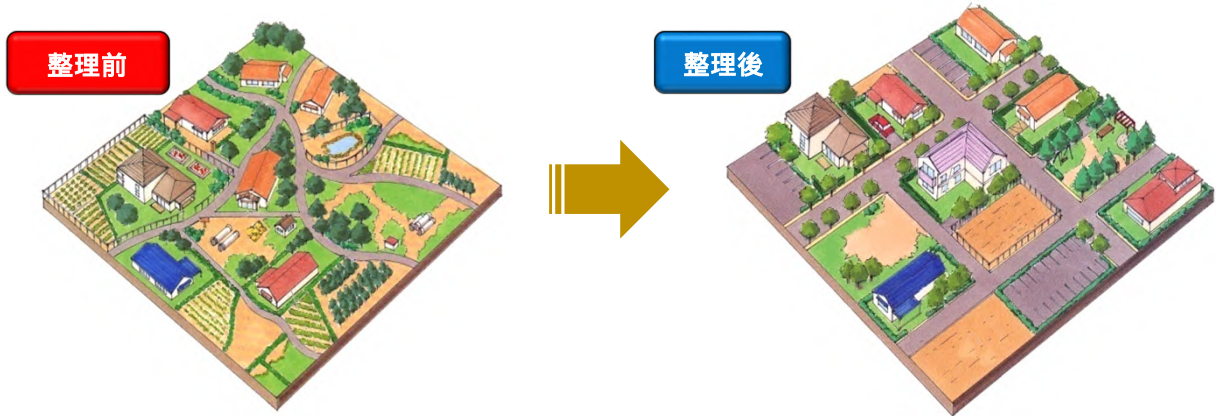
	西側区域	中央区域	東側区域
賛成	44% (65%)	62% (66%)	80% (77%)
多数意見に従う	37% (22%)	14% (8%)	4% (7%)
現状維持	19% (13%)	24% (26%)	16% (16%)



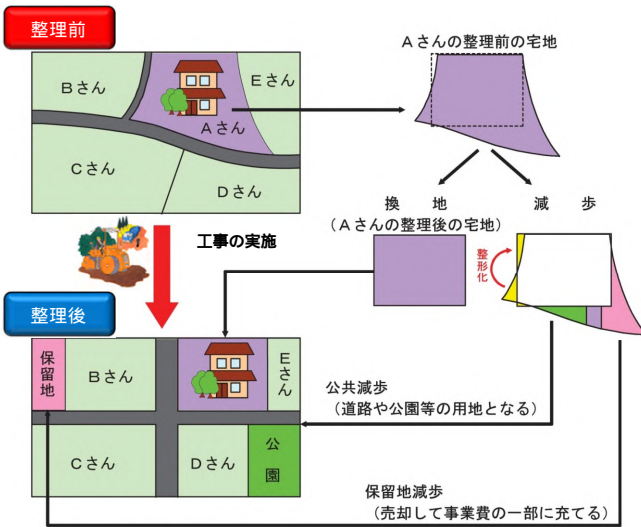
# 土地区画整理事業とは



道路・公園・下水道等を一体的に整備し、総合的に都市の環境を整備する事業です



## 土地区画整理事業の仕組み



皆様の土地は、形状を整形化し、道路に面するように再配置（換地）

それぞれの土地から計算により公平に土地を負担（減歩）

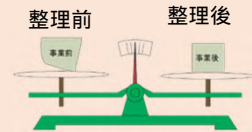
**公共減歩**

新しく道路・公園となる土地

**保留地減歩**

売却して事業費に充てる土地

宅地面積は減りますが、利用価値が上がります。宅地の価値は、整理前と整理後で同価値となります。



出典: まちづくり区画整理協会「区画整理(組合施行等土地区画整理事業)」より

## 土地区画整理事業のメリット・デメリット



### メリット

- ・地域のコミュニティが持続できます。
- ・地区内の道路及び公共下水道等が一体的に整備されます。
- ・公園が整備されます。
- ・地区内すべての宅地が利用しやすい土地となり、価値が増進します。

### デメリット

- ・事業費の捻出のため、土地の一部をご提供いただきます。
- ・法手続きや事業制度が多少複雑であるため準備が必要です。
- ・地権者等との調整に時間がかかり、事業期間が長くなる場合もあります。

## 土地区画整理事業（組合）の特徴



### 地権者が中心となって進めるまちづくり

- 組合施行の場合、地権者は全員、組合員になります。
- 総会等において事業内容や予算を決めます。
- 地権者の中から組合の役員を決めて運営します。

多世代が安心して  
永く住みつづけるまちを

地権者の皆様が話し合っ決めていきます

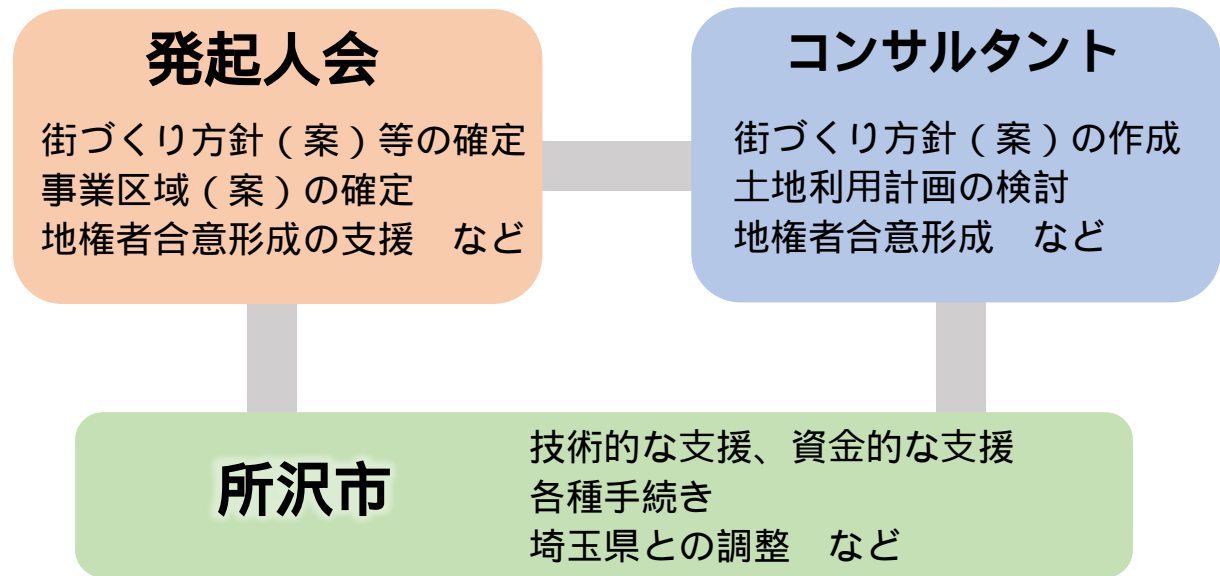


出典：国土交通省

# 土地区画整理事業（組合）の進め方



# 発起人会の役割





## 4 市街化区域編入の判断について

### ここまでのおさらい

市街化区域への編入条件は  
土地区画整理事業等の実施。



市街化区域への編入条件を満たした場合は  
部分的な編入が可能。

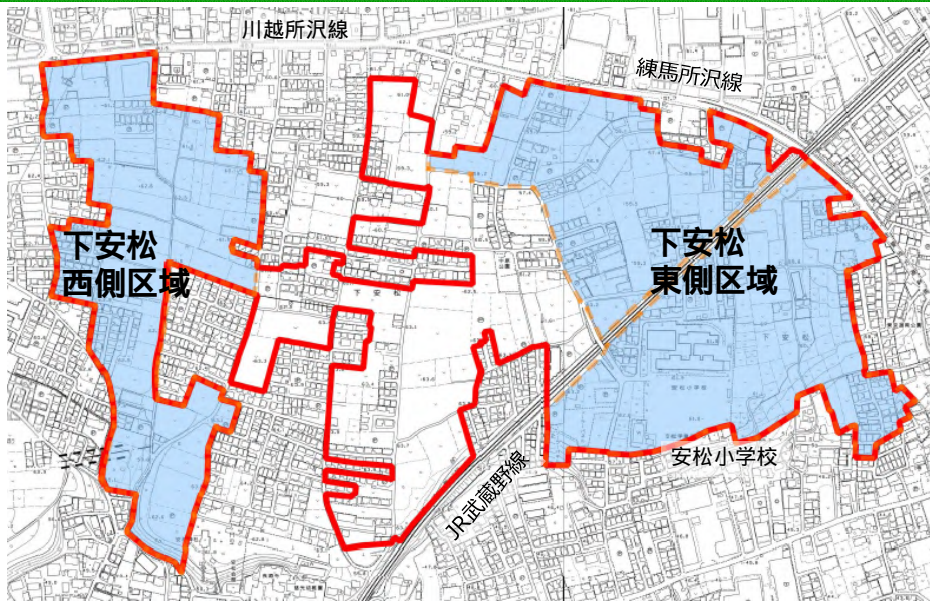


今後、地権者の皆様との話し合いにより、  
**土地区画整理事業を実施する区域の検討が必要です。**

## 市街化区域編入の判断について



所 沢 市



所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市

26



所 沢 市

## 5 今後の予定について

所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市

27

## 今後の予定



所沢市

平成29年度

平成30年度以降

検討を進める  
発起人会の発足  
(3月～4月)

街づくりの  
方向性の決定

準備組合の設立  
(平成30年9月予定)

又は

用途地域指定の廃止  
及び建築物の形態規制の手続き



所沢市

## 質疑応答

本日はお忙しい中  
ありがとうございました



お気を付けてお帰りください

お問い合わせ先

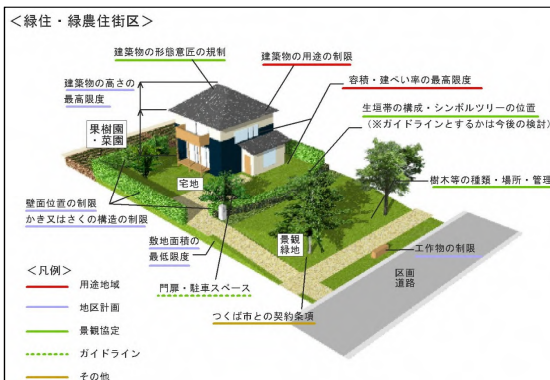
所沢市 街づくり計画部 都市計画課 土地利用推進室  
〒359-8501 所沢市並木一丁目1番地の1 高層棟5階  
TEL : 04-2998-9192 FAX : 04-2998-9163

## 【参考】街づくりの事例（1）



所 沢 市

### つくば春風台（茨城県つくば市）



道路に接する部分をパブリックスペースとして  
ゆとりある歩行空間を確保  
敷地裏をプライベートスペースとして  
果樹園・菜園として利用

出典：中根・金田台まちづくり協議会

所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市



## 【参考】街づくりの事例（2）



### サスティナブルスマートタウン（神奈川県藤沢市）



出典：FujisawaSST

所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市

## 【参考】街づくりの事例（3）



### 国領北浦地区（東京都調布市）

施行前後ではこのように変わります。



所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市