八潮市地域開発事業経営戦略（八潮南部東地区）

令和３年３月

八潮市

■経営戦略策定の趣旨

本市が施行する土地区画整理事業について、経営の健全化を図り、安定的に事業を推進するため、平成 26 年８月 29 日付け総務省通知「公営企業の経営に当たっての留意事項について」（総財公第 107 号、総財営第 73 号、総財準第 83 号、総務省通知）及び平成 28 年１月 26 日付け総務省通知「経営戦略」の策定推進について」（総財公第 10 号、総財営第２号、総財準第４号）に基づき、経営戦略を策定する。

■計画期間

令和２年度～令和１６年度

■事業概要

事業名：草加都市計画事業八潮南部東一体型特定土地区画整理事業

事業の種類：土地区画整理事業

事業開始年月日：平成９年５月９日

施行地区：八潮南部東地区

地方公営企業法：非適用

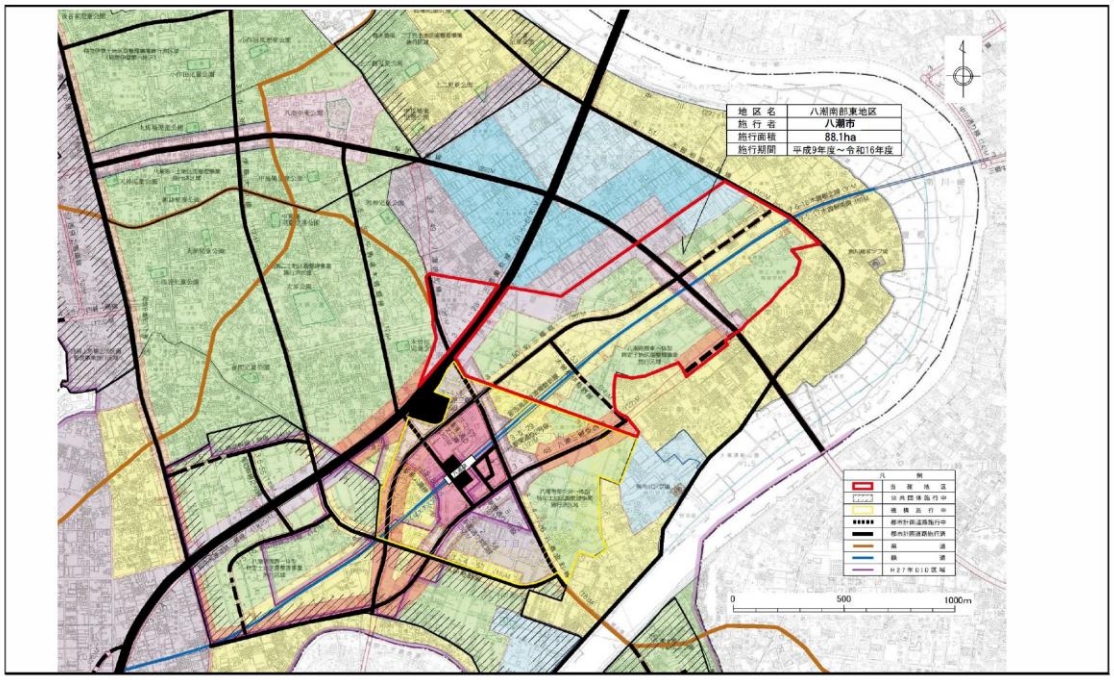
■施行地区

（１）施行地区の位置

本地区は、東京都心から北東約 15 ㎞、八潮市中心市街地の南約 0.9～2.1 ㎞の距離にあり、都市高速道路三郷線の八潮ランプの西側の一部を含み、同線の東側に位置する東西約 1.7km、南北約 0.7km の区域である。

大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（宅鉄法）に基づいて、特定鉄道に指定された都市高速鉄道常磐新線を含み、宅地開発と鉄道の一体的整備の拠点として位置づけられた重点地域（八潮南部地区：約 259.2ha を含む）で施行される一体型土地区画整理事業のうち、東側の約 88.1ha の地区である。

（２）施行地区位置図



（３）施行地区の区域

本地区は、草加都市計画事業八潮南部土地区画整理事業として決定された施行区域約259.2ha のうち、東側の約 88.1ha の区域で、施行地区に含まれている土地の名称は次のとおりである。

八潮市大字南川崎字八反野の全部及び大字二丁目字下、大字木曽根字西及び字下、大字南川崎字根通、大字伊勢野字根通、大字大瀬字稗田の各一部。

（4）設計図

3・4・51 木曽根南川崎線 W=16m
3・3・3 寄知三郷線 W=22m
3・4・50 坂三郷線 W=20m
3・5・53 木曽根伊勢野線 W=14m
3・3・48 八潮三郷東西線 W=27m
3・3・49 八潮南北線 W=27m
凡例
施行地区界
都市計画街路
区画街路
特殊街路
公園・緑地・調整池
水路
学校
墓地
集合農地区
鉄道施設

■設計の概要

（１）土地区画整理事業の目的

大都市地域に置ける著しい住宅・宅地需用を背景に、大量の住宅地の円滑な供給と新たな鉄道の整備を一体的に推進するいわゆる「宅鉄法」が平成元年に法制化され、大量の住宅・宅地供給を行う重点地域として、当地区を含む八潮南部地区（約 259.2ha）が指定を受けたことから、一体型土地区画整理事業の実施により常磐新線の建設と良質な住宅・宅地を同時に整備し、新駅を中心とした新たな拠点形成の必要性が高まっている。

八潮市は、都心より約 15 ㎞の至近距離に位置しながらこれまで鉄道が市域に存在せず、高速かつ大量輸送交通機関である鉄道の導入とこれに併せた交通体系の整備及び都市機能の強化は多年にわたる課題であったことから、本事業により都市基盤整備と良質な住宅・宅地の供給を行うとともに、都市高速鉄道常磐新線の整備による交通事情の改善と都市機能集積の促進を図り、以て地域の秩序ある発展に寄与することを目的として行うものである。

（２）施行地区内の土地の現況

（イ）地区の性格と発展状況

本地区は、平成８年５月に新たに市街化区域に編入された地区であり、昭和初期の土地改良事業以降は道路・公園等の公共施設整備がほとんど行われておらず、農地や資材置き場等の低未利用地が土地利用の主体となっている。

一方、都心部への近接性を反映して、地区全域にわたって農地転用等による工場･住宅等の立地がみられ、土地利用の混在が問題となっている。特に地区の北東部には比較的規模の大きな工場・倉庫等の事業所が集中している。

（ロ）地区内の人口及びその密度

平成７年 10 月現在、地区内の人口は約 1,805 人、563 世帯であり、人口密度は 20.5 人／ha となっている。

（ハ）土地利用状況

本地区の土地利用現況としては、平成７年度における現況調査等によると、農地や資材置き場等の低未利用地が全体の約 49％を占め、次いで工業地約 16％、住宅地約 8％となっており、農・住・工の土地利用混在が著しい状況となっている。

地区内には約 590 戸の建物が分布し、東京電力の高圧線が東西１系統（潮止線 154kv）、南北２系統（小松川線 154kv、亀戸線 154kv）存在する。

（二）街路及び宅地の状況

主要地方道松戸・草加線（幅員 11m）が地区の西側を通過するほかは、東側地区界となる潮止通り、県立八潮南高等学校前のゆまにて通り等の幅員 8m以上を有する道路が数路線あるのみで、地区内の道路の大半は昭和初期の土地改良事業により整備された 6m未満の道路である。このため、道路幅員及び道路密度ともに不足している。

一部に農地等のまとまった空閑地が存在するが、幅員 6m以上の道路沿道を中心に、工場・倉庫及び住宅がほぼ地区全域に立地している。

（ホ）建物の高度化の傾向

地区北東部に比較的規模の大きな工場・倉庫等の事業所が立地し、地区のほぼ全域に中小規模の作業所や住宅が存在する。

県立八潮南高等学校及び集合住宅の一部が４階建てである以外は、いずれも３階以下の建築物であり、現在は特に高度化の傾向は見られない。

（ヘ）地勢

本地区の地勢は中川の後背低地をなし、標高１～３mの概ね平坦な地形である。

地質は、洪積層の下総層群を相対的基盤としてその上部を立川礫層及び七号地積相当層が覆っており、さらにその上位には軟弱な沖積層である有楽町層相当層が厚く分布している。

（ト）用排水

地区内には雨水排水兼用の用水路が縦横に見られる。また、地区中央から南西方向に流れる大正第一幹線都市下水路があり、垳川に流入している。

（チ）公益施設

地区の西側に老人福祉センター「寿楽荘」が立地し、東側には勤労青少年ホーム・勤労者体育センター「ゆまにて」、中央部には学童保育所・福祉作業所「わかくさ」がある。

（リ）上水、ガス等供給処理施設

上水道、電気、電話は地区内の各戸に供給されている。

（ヌ）学校等文教施設

地区のほぼ中央に市立潮止小学校、東側には県立八潮南高等学校が立地する。

（ル）工場の立地状況

地区北東部及び中央部を中心に大規模な工場及び倉庫等の事業所が立地しており、そのほかにも中小規模の家内工場等が地区内に散在している。

（ヲ）地価

平成９年５月９日現在の地価については、平均 170,000 円／㎡程度となっている。

（３）設計の方針

（イ）土地利用計画

本地区の基本的な土地利用計画としては、増大する住宅・宅地需用への対応を図るため、大都市近郊の利便性の高い住宅地を基本とし、さらに地区内に立地する教育施設及び公益施設を核とした教養文化ゾーンの形成を図る。

また、４車線以上の幹線道路沿いには沿道型商業・業務施設の立地誘導を図るほか、既存の工場・倉庫等の事業所が多く立地する地区北東部及び都市高速道路三郷線西側には工業系の土地利用を計画する。

なお、現況の土地利用において農地が多く存在するため、営農意向に基づき集合農地区を約 0.20ha 計画する。

（ロ）人口計画

本地区内の計画人口密度は１ha 当り 103 人、計画人口は約 9,100 人を計画する。

（ハ）公共施設計画

道路網の構成は、都市計画道路 3・3・3 草加三郷線（幅員 22m）、3・3・48 八潮三郷東西線（幅員 27m）、3・3・49 八潮南北線（幅員 27m）、3・4・50 垳三郷線（幅員 20m）、3・4・51 木曽根南川崎線（幅員 16m）、3・5・53 木曽根伊勢野線（幅員 14m）等の都市計画道路を根幹として、地区内に幅員 4～14mの区画道路を適宜配置し、

地区外既存道路と関連させて円滑な道路系統を確立するよう計画する。

また、幅員 9m以上の道路及び幅員 8m道路の一部については、歩行者の安全性及び利便性を考慮して歩車道の分離を図る。

公園については、施行地区面積の 3%以上、かつ計画人口１人当たり３㎡以上を確保し、近隣公園２か所と、街区公園３か所を誘致距離を考慮しながら適切に配置する。また、雨水排水の調整池を各排水区の容量を勘案した上で３か所配置する。

（二）供給処理施設計画

上水道は、地区全域に供給を行うものとし、本事業による道路計画にあわせて給水管の移設及び新設を行う。

下水道は、中川流域関連八潮市公共下水道計画に基づき、分流式により整備を行うものとし、道路計画にあわせて排水管を布設する。

電気・電話・ガスについても、道路整備及び市街化の進捗状況にあわせて、各事業者と協議のうえ移設・新設を行い、地区全域に供給する。

（ホ）公益的施設の配置等

地区内には「寿楽荘」、「ゆまにて」、「わかくさ」等の公益施設があり、既存施設の利用を図るものとし、新たな公益施設は特に計画しない。

また、教育施設としては、地区のほぼ中央に市立潮止小学校、東側には県立八潮南高等学校が立地しており、さらに中学校の新設を計画する。

公益的施設計画表

種　　別	数　　量	面 積（ｈａ）	摘　　要
公 益 施 設	3か所	0.9	寿楽荘、ゆまにて、わかくさ
教 育 施 設	3か所	7.9	市立潮止小学校及び新設中学校用地、県立八潮南高等学校
そ の 他	－	0.7	鉄塔用地（9か所）、社寺、墓地
合　　計		9.5	

（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 地積(㎡)	施行前 割合(%)	施行前 筆数	施行後 地積(㎡)	施行後 割合(%)	備考
公共用地	国有地	道路	34,415.89	3.91	6	65,270.67	7.41	
		水路	32,715.92	3.71	5	1,861.14	0.21	大正第一幹線都市下水路
		小計	67,131.81	7.62	11	67,131.81	7.62	
	地方公共団体所有地	道路	24,550.85	2.79	489	136,544.82	15.49	
		水路	1,855.09	0.21	49			
		公園	673.51	0.08	2	27,369.30	3.11	
		緑地				17,843.91	2.03	調整池(14,844.32㎡)含む
		小計	27,079.45	3.08	540	181,758.03	20.64	
	合計		94,211.26	10.70	551	248,889.84	28.26	
宅地	民有地	田	341,378.95	38.76	653			
		畑	27,530.82	3.13	131			
		宅地	210,090.13	23.85	1,002			
		墓地	1,298.00	0.14	6			
		境内地	2,915.00	0.33	2			
		公衆用道路	2,831.28	0.32	70	524,947.08	59.60	うち鉄道施設区17,339.99㎡
		雑種地	83,583.00	9.49	252			
		小計	669,627.18	76.02	2,116			
	公有地	国有地	682.12	0.08	3			
		県有地	73,000.27	8.29	77			
		市有地	38,897.44	4.41	70			
		小計	112,579.83	12.78	150			
	合計		782,207.01	88.80	2,266	524,947.08	59.60	
保留地						106,950.00	12.14	
測量増減			4,368.65	0.50				
総計			880,786.92	100.00	2,817	880,786.92	100.00	

（ロ）減歩率計算表

整理前宅地面積（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	保留地を除いた	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
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
782,207.01	786,575.66	631,897.08	524,947.08	154,678.58	261,628.58	19.66	33.26

（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㎡当り予定価格	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（整理前）
千円	千円	千円	円／㎡	㎡	㎡	%	円／㎡
133,717,862	172,507,902	38,790,040	273,000	142,088.05	106,950.00	75.27	170,000

（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、第一種低層住居専用地域であるが、今後、土地用計画にあわせて用途地域の見直しを行う予定である。

施行地区に係る都市計画

種類＼項目	内　　容	告示年月日	告示番号	備　　考
都市計画区域	草加都市計画区域の変更決定	昭和36年9月1日	建設省告示第 2546号	
市街化区域	草加都市計画市街化区域の変更決定	平成4年5月9日	埼玉県告示第　823号	
地域地区	草加都市計画用途地域の変更決定	平成8年4月24日	埼玉県告示第　677号	第一種中高層住居専用地域
		平成8年4月24日	埼玉県告示第　677号	第一種住居地域
		平成8年4月24日	埼玉県告示第　677号	準住居地域
		平成8年4月24日	埼玉県告示第　677号	近隣商業地域
		平成8年4月24日	埼玉県告示第　677号	準工業地域
		平成8年4月24日	埼玉県告示第　677号	工業地域
	草加都市計画生産緑地地区の決定	平成4年5月9日	八潮市告示第　75号	八潮南部東地区内20か所
	草加都市計画地区計画の決定	平成8年4月24日	埼玉県告示第　79号	
	草加都市計画準防火地域の決定	平成8年4月24日	埼玉県告示第　76号	
促進地区	草加都市計画八潮南部土地区画整理促進区域の決定	平成4年5月9日	八潮市告示第　76号	
都市施設	草加都市計画道路			
	3･3･3草加三郷線の決定	昭和42年3月25日	埼玉県告示第　371号	幅員22m
	同変更決定	平成4年5月9日	埼玉県告示第　830号	一部線形変更
	3･3･48八潮三郷東西線の決定	平成4年5月9日	埼玉県告示第　830号	幅員27m
	3･3･49八潮南北線の決定	平成4年5月9日	埼玉県告示第　830号	幅員27m
	3･4･50垳三郷線の決定	平成4年5月9日	埼玉県告示第　830号	幅員20m
	3･4･51木曽根南川崎線の決定	平成4年5月9日	埼玉県告示第　830号	幅員16m
	3･5･53木曽根伊勢野線の決定	平成4年5月9日	八潮市告示第　74号	幅員14m
	都市高速鉄道常磐新線の決定	平成4年5月9日	埼玉県告示第　829号	
市街地開発事業	草加都市計画土地区画整理事業 八潮南部土地区画整理事業の決定	平成4年5月9日	埼玉県告示第　837号	

（ロ）街路の整備計画

本事業により整備する３・３・48 八潮三郷東西線（幅員 27m）と埼玉県の道路事業で進められている３・３・３草加三郷線（幅員 22m）により地区の東西及び南北交通軸を形成し、新駅や八潮市中心市街地等への連絡強化を図る。さらに３・４・51 木曽根南川崎線（幅員 16m）及び３・５・53 木曽根伊勢野線（幅員 14m）を地区内外への交通を効率的に集散させる道路とし、これらの道路により交通の円滑化と道路体系の強化を図る。

また、都市計画道路を軸として、幅員 14m、12m、11m、10m、9m、8.5m、7.5m、7m、6m、4mの区画街路及び 6m、4mの特殊街路を各道路の段階構成と土地利用計画を勘案して適宜配置する。

都市計画街路についてはすべて歩道を設け、車道はアスファルトコンクリート舗装、歩道はインターロッキング舗装等により整備を行う。区画街路については、幅員９～14m街路及び８m街路の一部は歩道を設け、歩道はすべてアスファルトコンクリート舗装とし、特殊街路についてはインターロッキング舗装等により整備を行う。

（ハ）公園の整備計画

公園については、住区構成や分断要素、誘致距離等を勘案して近隣公園２か所、街区公園３か所を適宜配置する。

なお、公園合計面積は約 2.7ha で、施行地区面積の３%以上、かつ計画人口１人当たり３㎡以上確保する。

（二）排水計画

本地区の排水は、中川流域関連八潮市公共下水道計画に基づき分流式により整備を行う。

雨水排水については、大正排水区、鳥内排水区、南川崎排水区に属しており、道路側溝及び雨水管渠等により地区内３か所の調整池に集水し、流量調整後、大正第一幹線都市下水路及び中川に放流する。

汚水排水については、第四処理分区に属しており、汚水函渠により集水し、三郷市の中川流域下水道処理センターにおいて処理する。

（ホ）公共施設別調書

区分		名称	道路種別	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	摘要
街	幹	３・３・３ 草加三郷線	◎	22	593.2	14,573.35	「3.5-15.0-3.5」 車道ＡＳ 歩道ＩＬＢ	別途施行(埼玉県)
		３・３・４８ 八潮三郷東西線	◇	27	346.3	12,443.10	「5.5-16.0-5.5」 車道ＡＳ 歩道ＩＬＢ	一部地区外
	線	３・３・４９ 八潮南北線	◇	27	438.9	11,027.86	「5.5-16.0-5.5」 車道ＡＳ 歩道ＩＬＢ	一部地区外
		３・４・５０ 垳三郷線	◇	20	1,468.7	30,510.46	「5.5-9.0-5.5」 車道ＡＳ 歩道ＩＬＢ	
	街	３・４・５１ 木曽根南川崎線	◇	16	477.8	5,773.49	「4.5-7.0-4.5」 車道ＡＳ 歩道ＩＬＢ	一部地区外
		３・５・５３ 木曽根伊勢野線	◇	14	459.5	7,052.25	「3.5-7.0-3.5」 車道ＡＳ 歩道ＩＬＢ	一部地区外
	路	幹線街路計			3,784.4	81,380.51		
	区	区１４－１号線		14	58.6	730.91	「3.5-7.0-3.5」 アスファルト舗装	一部地区外
		小計			58.6	730.91		
		区１２－１－１号線		12	11.8	253.44	「2.5-7.0-2.5」 アスファルト舗装	
		区１２－１－２号線		12	72.2	375.24	アスファルト舗装	
		小計			84.0	628.68		
		区１１－１号線		11	131.7	1,784.10	「5.5-5.5」 アスファルト舗装	一部地区外
		小計			131.7	1,784.10		
	画	区１０－１号線		10	167.4	1,690.44	「2.0-6.0-2.0」 アスファルト舗装	
		区１０－２号線		10	222.3	2,232.26	〃	
		区１０－３号線		10	340.0	3,196.74	〃	一部地区外
		区１０－４号線		10	223.3	2,244.99	〃	
		区１０－５号線		10	312.5	3,133.67	〃	
		区１０－６号線		10	67.7	695.10	「2.0-8.0」 アスファルト舗装	
		小計			1,333.2	13,193.20		
		区９－１号線		9	99.3	998.27	「3.0-6.0」 アスファルト舗装	一部地区外
	街	区９－２号線		9	220.7	1,991.01	〃	
		区９－３号線		9	317.1	2,862.57	〃	
		区９－４号線		9	184.3	1,663.57	〃	
		区９－５号線		9	108.7	987.36	〃	
		区９－６号線		9	372.3	3,355.10	〃	
		区９－７－１号線		9	1.4	25.40	アスファルト舗装	
		区９－７－２号線		9	117.3	30.56	〃	
		区９－８号線		9	186.1	1,687.70	「3.0-6.0」 アスファルト舗装	
路	路	小計			1,607.2	13,601.54		

区分		名称	道路種別	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	摘要
街	区	区 8.5 － 1 号線		8.5	208.0	510.79	アスファルト舗装	一部地区外
		小計			208.0	510.79		
		区 8 － 1 号線		8	244.6	1,984.12	アスファルト舗装	
		区 8 － 2 号線		8	62.5	517.39	〃	
		区 8 － 3 号線		8	147.5	1,214.68	〃	
		区 8 － 4 号線		8	147.0	1,218.87	〃	
		区 8 － 5 号線		8	11.2	93.82	〃	
		区 8 － 6 号線		8	199.7	140.74	〃	
		区 8 － 7 号線		8	173.9	1,395.66	〃	一部地区外
		区 8 － 8 号線		8	131.1	1,065.86	〃	
	画	区 8 － 9 号線		8	153.2	1,247.69	〃	
		区 8 － 10 号線		8	108.7	886.97	〃	
		区 8 － 11 号線		8	146.5	1,189.27	〃	
		区 8 － 12 号線		8	110.1	898.07	〃	
		区 8 － 13 号線		8	327.5	2,637.83	〃	
		区 8 － 14 号線		8	211.9	1,721.55	「2.0-6.0」 アスファルト舗装	
		区 8 － 15 号線		8	45.7	367.92	〃	
		区 8 － 16 号線		8	105.1	845.08	〃	
		区 8 － 17 号線		8	37.5	307.41	〃	
		区 8 － 18 号線		8	83.2	674.86	〃	
	街	小計			2,446.9	18,407.79		
		区 7.5 － 1 号線		7.5	34.7	48.04	アスファルト舗装	一部地区外
		小計			34.7	48.04		
		区 6 － 1 号線		6	136.2	827.21	アスファルト舗装	
		区 6 － 2 号線		6	54.8	336.97	〃	
		区 6 － 3 号線		6	97.0	585.26	〃	
		区 6 － 4 号線		6	286.8	1,734.18	〃	
		区 6 － 5 号線		6	66.5	406.10	〃	
		区 6 － 6 号線		6	152.0	916.42	〃	
		区 6 － 7 号線		6	54.7	337.31	〃	
路	路	区 6 － 8 号線		6	453.3	2,727.17	〃	

区分		名称	道路種別	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	摘要
街	区	区６－９号線		6	92.9	566.55	アスファルト舗装	
		区６－１０号線		6	125.6	766.77	〃	
		区６－１１号線		6	160.0	972.67	〃	
		区６－１２号線		6	257.2	1,556.29	〃	
		区６－１３号線		6	99.9	601.42	〃	
		区６－１４号線		6	78.0	476.56	〃	
		区６－１５号線		6	111.8	679.83	〃	
		区６－１６号線		6	117.3	721.64	〃	
		区６－１７号線		6	38.5	239.91	〃	
		区６－１８号線		6	51.7	323.93	〃	
	画	区６－１９号線		6	68.1	413.88	〃	
		区６－２１号線		6	107.7	660.83	〃	
		区６－２２号線		6	138.7	841.44	〃	
		区６－２３号線		6	108.8	659.55	〃	
		区６－２４号線		6	166.7	1,009.74	〃	
		区６－２５号線		6	193.7	1,176.56	〃	
		区６－２６号線		6	68.8	421.90	〃	
		区６－２７号線		6	256.7	1,553.97	〃	
		区６－２８号線		6	178.1	1,091.06	〃	
		区６－２９号線		6	88.2	538.48	〃	
	街	区６－３０号線		6	313.6	1,889.30	〃	
		区６－３１号線		6	67.1	412.11	〃	
		区６－３２号線		6	249.0	750.54	〃	一部地区外
		区６－３３号線		6	122.9	746.19	〃	
		区６－３４号線		6	104.3	635.11	〃	
		区６－３５号線		6	34.9	214.59	〃	
		区６－３６号線		6	84.1	511.97	〃	
		区６－３７号線		6	362.5	2,183.99	〃	
		区６－３８号線		6	53.1	328.39	〃	
		区６－３９号線		6	119.5	727.60	〃	
路	路	区６－４０号線		6	59.9	368.19	〃	

区分		名称	道路種別	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	摘要
街	区	区６－４１号線		6	253.5	1,531.93	アスファルト舗装	
		区６－４２号線		6	63.7	391.43	〃	
		区６－４３号線		6	42.6	264.86	〃	
		区６－４４号線		6	263.5	1,598.82	〃	
		区６－４５号線		6	32.7	205.12	〃	
		区６－４６号線		6	52.3	323.78	〃	
		区６－４７号線		6	153.9	928.97	〃	
		区６－４８号線		6	256.9	1,556.74	〃	
		区６－４９号線		6	44.4	279.45	〃	
		区６－５０号線		6	136.1	826.08	〃	
	画	区６－５１号線		6	98.7	606.75	〃	
		区６－５２号線		6	22.7	69.82	〃	一部地区外
		区６－５３号線		6	181.4	1,097.55	〃	
		区６－５４号線		6	192.0	1,160.92	〃	
		区６－５５号線		6	84.9	518.60	〃	
		区６－５６号線		6	147.0	896.45	〃	
		区６－５７号線		6	56.2	346.49	〃	
		区６－５８号線		6	44.2	274.33	〃	
		区６－５９号線		6	70.5	432.45	〃	
		区６－６０号線		6	56.2	346.47	〃	
	街	区６－６１号線		6	36.0	224.99	〃	
		区６－６２号線		6	229.9	1,392.41	〃	
		区６－６３号線		6	125.9	760.93	〃	
		区６－６４号線		6	223.2	279.20	〃	
		区６－６６号線		6	106.5	647.76	〃	
		区６－６７号線		6	105.2	640.01	〃	
		区６－６８号線		6	153.9	934.43	〃	
		区６－６９号線		6	64.7	397.04	〃	
		区６－７０号線		6	64.7	397.07	〃	
		区６－７１号線		6	53.0	327.14	〃	
路	路	区６－７２号線		6	56.6	352.35	〃	

区分		名称	道路種別	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	摘要
街	区	区６－７３号線		6	127.2	774.52	アスファルト舗装	
		区６－７４号線		6	283.0	1,709.31	〃	
		区６－７５号線		6	40.1	249.87	〃	
		区６－７６号線		6	54.6	336.45	〃	
		区６－７７号線		6	38.4	239.47	〃	
		区６－７８号線		6	39.3	244.62	〃	
		区６－７９号線		6	370.1	2,229.81	〃	
		区６－８１号線		6	51.4	317.26	〃	
		区６－８２号線		6	366.9	2,200.86	〃	
		区６－８３号線		6	69.1	423.85	〃	
	画	区６－８４号線		6	171.2	1,036.11	〃	
		区６－８５号線		6	57.2	352.96	〃	
		区６－８６号線		6	34.0	213.02	〃	
		区６－８７号線		6	115.6	703.21	〃	
		区６－８８号線		6	39.7	247.33	〃	
		区６－８９号線		6	150.9	915.66	〃	
		区６－９０号線		6	39.5	246.69	〃	
		区６－９１号線		6	10.5	71.96	〃	
		区６－９２号線		6	9.6	66.60	〃	
		区６－９３号線		6	9.6	66.60	〃	
	街	区６－９４号線		6	9.6	66.60	〃	
		区６－９５号線		6	18.6	168.18	〃	
		区６－９６号線		6	27.7	175.28	〃	
		区６－１００号線		6	31.5	198.27	〃	
		区６－１０１号線		6	6.4	1.59	〃	一部地区外
		区６－１０２号線		6	81.4	503.81	〃	
		区６－１０３号線		6	113.1	689.78	〃	
		小計			11,219.8	66,371.59		
		区４－１号線		4	105.3	432.16	アスファルト舗装	
		区４－５号線		4	54.0	225.04	〃	
路	路	区４－６号線		4	66.1	268.72	〃	

区分		名称	道路種別	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	摘要
街路	区画街路	区４－７号線		4	53.4	217.93	アスファルト舗装	
		区４－８号線		4	56.6	235.46	〃	
		区４－９号線		4	54.6	227.32	〃	
		区４－１０号線		4	54.6	227.32	〃	
		区４－１２号線		4	205.1	408.51	〃	一部地区外
		区４－１３号線		4	107.3	83.13	〃	一部地区外
		小計			757.0	2,325.59		
		区画街路計			17,881.1	117,602.23		
	特殊街路	歩６－１号線		6	30.4	182.57	ｲﾝﾀｰﾛｯｷﾝｸﾞ舗装	
		歩６－２号線		6	40.0	240.00	〃	
		歩６－３号線		6	39.4	248.19	〃	
		歩６－４号線		6	39.4	236.19	〃	
		歩６－８号線		6	34.4	217.91	〃	
		歩６－９号線		6	36.5	218.60	〃	
		小計			220.1	1,343.46		
		歩４－１号線		4	59.7	238.67	ｲﾝﾀｰﾛｯｷﾝｸﾞ舗装	
		歩４－２号線		4	46.0	183.99	〃	
		歩４－３号線		4	39.3	157.00	〃	
		歩４－４号線		4	37.6	150.60	〃	
		歩４－５号線		4	38.2	152.90	〃	
		歩４－６号線		4	61.6	246.25	〃	
		歩４－７号線		4	16.7	66.76	〃	
		歩４－８号線		4	73.3	293.12	〃	
		小計			372.4	1,489.29		
	特殊街路計				592.5	2,832.75		
	街路計				22,258.0	201,815.49		
公園・緑地	公園	１号近隣公園				10,800.07		
		２号近隣公園				10,001.63		
		小計				20,801.70		
		１号街区公園				2,000.00		
		２号街区公園				2,500.03		

区分		名称	道路種別	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	摘要
公園・緑地	公園	3号街区公園				2,067.57		
		小計				6,567.60		
		公園計				27,369.30		
	緑地	1号緑地				289.53		
		2号緑地				104.65		
		3号緑地				170.60		
		4号緑地				192.45		
		5号緑地				486.16		
		6号緑地				145.85		整備済み
		7号緑地				1,610.35		
		緑地計				2,999.59		
	調整池	1－1号調整池				5,689.73		
		1－2号調整池				4,899.28		
		2号調整池				1,940.69		
		3号調整池				2,314.62		
		調整池計				14,844.32		
	公園・緑地計					45,213.21		
水路	大正第一幹線都市下水路				375.7	1,861.14		
	水路計				375.7	1,861.14		
総合計						248,889.84		

（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）事業施行のため必要な工作物その他の物件の内容

　　な　し

（ロ）事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他物件の内容

１）上水道

上水道については、地区全域に供給を行うため、道路計画にあわせて給水管の移設及び新設を行う。

なお、本事業においては、その一部を実施する。

２）下水道

中川流域関連八潮市公共下水道計画に基づき、雨水・汚水共に整備を行うものとし、道路計画にあわせて排水管を布設する。

雨水は、雨水管渠（φ450 ㎜～φ2,400 ㎜、延長約 6,900m）により、地区内に設ける３か所の調整池に集水し、流量を調整したのち大正第一幹線都市下水路などを経由し中川に放流する。

汚水は、汚水函渠（φ200 ㎜～φ700 ㎜、延長約 22,900m）を設置し、市の下水道幹線を経て、三郷市の中川流域下水道処理センターにおいて処理する。

なお、本事業においては、その一部を実施する。

３）ガス

ガスについては、地区全域に供給するものとし、道路計画にあわせてガス管を布設する。

なお、本事業においては、その一部を実施する。

■鉄道施設区

大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法第 12 条に規定する鉄道施設区を計画する。

鉄道施設区の面積は約 17,300 ㎡である。

■集合農地区

大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法第 17 条に規定する集合農地区を計画する。

集合農地区の面積は約 2,000 ㎡である。

■効率化・経営健全化のための取組

○保留地の早期売却に向けた販売計画を検討することにより、土地売却収入の安定確保に努める。

○事業の効率化や保留地処分の推進にあたり、民間事業者の持つノウハウを活用する。

○国庫補助金等を活用する他、市単独費により事業費の確保に努める。

■経営戦略の事後検証、更新等に関する考え方

計画は、土地区画整理事業計画の変更時に合わせ見直しを行う。なお、健全な経営に向けた進捗管理を行うとともに、収支計画と実績との間に大きな乖離があった場合や事業推進に課題が生じた場合には、原因を分析し、その結果を計画の見直しに活用する。

■資金計画書

１．収入

区　　分	金 額 （ 千 円 ）	摘　　要
国　　費	8,113,387	
市　　費	10,153,613	
保 留 地 処 分 金	17,848,000	≒106,950㎡×166,900円/㎡
公共施設管理者負担金	744,014	3･3･3草加三郷線
市　単　独　費	7,281,986	
合　　計	44,141,000	

2．支出

事項				単位	事業量	事業費（単位 千円）	摘要
公共施設整備費	築造	道路築造費	幹線街路	m	3,191	1,673,112	
			区画街路	m	17,881	2,013,802	
			特殊街路	m	593	64,916	
		公園施設費		㎡	27,369	286,829	
		緑地整備費		㎡	17,844	2,426,204	調整池（14,844㎡）整備費含む
		計				6,464,863	
	移転	建物移転費		戸	400	17,304,631	
		計				17,304,631	
	移設	電力柱移設		本	419	88,808	
		電話柱移設		本	79	16,744	
		電気ケーブル移設		m	60	7,908	
		電話ケーブル移設		m	175	60,561	
		上水道移設		m	8,877	205,555	
		工業用水移設		m	470	69,327	
		計				448,903	
法第2条第2項	該当事業費	上水道		m	25,175	1,773,911	
		下水道		m	6,970	840,706	雨水
				m	19,800	1,901,041	汚水
		ガス		m	27,986	452,000	
		電線地中化		m			
		計				4,967,658	
整地費				式	1	3,444,672	

事　　項	単位	事業量	事　業　費 （単位 千円）	摘　　要
工　事　雑　費	式	1	1,583,464	
調　査　設　計　費	式	1	3,575,304	
工　事　費　計			37,789,495	
損　失　補　償　費	式	1	3,288,559	
借　入　金　利　子			1,335,364	
事　務　費			1,727,582	
合　計	－		44,141,000	

３．年度別歳入歳出資金計画表

単位：千円

区分		平成8年度	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	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
歳出	工事費				50,000	498,112	457,616	591,219	466,814	596,741	669,739	328,746	380,221	413,224	230,607	261,039	283,116	231,648	202,441	114,616	130,185
	補償費				3,065	634,097	1,173,858	1,320,328	1,107,215	939,213	1,367,910	840,647	755,718	588,784	612,873	418,028	379,058	405,784	316,597	237,752	234,892
	換地諸費	82,400	105,315	239,442	179,232	171,769	147,148	280,610	131,020	67,674	65,993	78,903	81,521	75,641	66,625	65,922	56,681	76,842	65,107	68,524	90,898
	利子			654	2,162	10,029	25,354	35,452	41,235	43,305	50,310	54,256	58,912	64,497	63,766	66,010	64,682	60,954	56,227	50,421	43,176
	事務費		33,436	41,373	62,991	61,326	52,134	49,944	53,387	50,578	54,831	54,686	53,475	57,799	59,598	52,370	47,565	42,230	46,709	43,489	37,436
	計	82,400	138,751	281,469	297,450	1,375,333	1,856,110	2,277,553	1,799,671	1,697,511	2,208,783	1,357,238	1,329,847	1,199,945	1,033,469	863,369	831,102	817,458	687,081	514,802	536,587
歳入	国費	15,000	38,000	86,000	75,800	186,000	448,700	603,000	447,850	358,400	415,500	366,420	283,100	294,150	234,250	182,500	122,000	134,250	103,568	59,906	47,552
	市費	15,000	38,000	84,000	74,200	195,000	421,300	592,000	449,150	367,600	405,500	366,980	290,900	286,850	235,750	178,500	129,000	137,750	109,964	66,906	47,552
	保留地処分金							273,472	145,303	173,744	342,081	275,131	474,442	199,577	451,144	412,835	1,199,850	174,407	374,613	602,900	294,427
	公共施設管理者負担金					194,000	100,000	118,000	205,000	127,014											
	市単独費											3,709	4,729	358,104	465,423	105,505	5,823	4,112	4,381	210,746	323,567
	計	30,000	76,000	170,000	150,000	575,000	970,000	1,586,472	1,247,303	1,026,758	1,163,081	1,012,240	1,053,171	1,138,681	1,386,567	879,340	1,456,673	450,519	592,526	940,458	713,098
差引過不足		−52,400	−62,751	−111,469	−147,450	−800,333	−886,110	−691,081	−552,368	−670,753	−1,045,702	−344,998	−276,676	−61,264	353,098	15,971	625,571	−366,939	−94,555	425,656	176,511
借入金		52,400	62,751	111,469	147,450	800,333	886,110	691,081	552,368	670,753	1,045,702	528,258	804,476	715,552	3,683,254	469,109	205,817	899,747	723,063	269,992	567,697

単位：千円

区分		平成28年度	平成29年度	平成30年度	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	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	計
歳出	工事費	189,687	174,686	264,739	649,862	670,000	801,000	901,000	1,002,000	1,103,000	1,205,000	1,103,000	972,000	854,000	664,599						16,460,657
	補償費	239,984	278,135	257,061	424,012	577,000	667,000	758,000	848,000	938,000	1,129,000	977,000	948,000	934,000	731,082						21,042,093
	換地諸費	78,037	78,978	137,098	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	83,924						3,575,304
	利子	35,419	27,973	20,436	19,701	54,338	57,917	60,960	63,864	63,449	57,181	43,181	25,181	11,181	3,181						1,335,364
	事務費	35,282	32,307	38,534	39,841	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	60,000	100,000	111,261	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	1,727,582
	計	578,409	592,079	717,868	1,233,416	1,441,338	1,665,917	1,859,960	2,053,864	2,244,449	2,531,181	2,263,181	2,105,181	1,999,181	1,594,047	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	44,141,000
歳入	国費	65,544	69,826	80,079	92,548	274,167	304,167	390,833	390,833	405,833	405,833	405,833	395,833	330,111							8,113,386
	市費	82,440	84,732	124,958	163,072	440,833	470,833	624,167	624,167	639,167	639,167	639,167	629,167	499,842							10,153,614
	保留地処分金	407,838	167,866	1,007,409	500,000	503,560	578,560	542,960	519,360	1,085,160	1,631,960	1,399,760	1,256,960	1,325,785	1,526,896						17,848,000
	公共施設管理者負担金																				744,014
	市単独費	239,016	608,044	1,939	630,436	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	200,000	41,452	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	7,281,986
	計	794,838	930,468	1,214,385	1,386,056	1,718,560	1,853,560	2,057,960	2,034,360	2,630,160	3,176,960	2,944,760	2,781,960	2,355,738	1,568,348	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	44,141,000
差引過不足		216,429	338,389	496,517	152,640	277,222	187,643	198,000	−19,504	385,711	645,779	681,579	676,779	356,557	−25,699	0	0	0	0	0	0
借入金		570,619	515,523	301,703	630,000	80,778	221,357	232,000	540,504	245,289	65,221	254,421	57,221	98,201							17,700,219