

東富田久下塚地区 地域整備計画の案について (表)

東富田久下塚地区の現状

- 本庄新都心地区は平成15年3月に土地区画整理事業を施行する区域として都市計画決定されましたが、UR都市機構からの事業規模縮小の申し入れにより、本庄早稲田駅周辺地区は土地区画整理事業が完了していますが、残りの3地区は、いまだ事業未着手の状況です。



H15.3 本庄新都心地区
都市計画決定 (154ha)

土地区画整理事業の施行区
域縮小

本庄新都心地区を地域の特
性に応じて4地区に分割

H26.3 本庄早稲田駅周
辺土地区画整理事業完了

東富田久下塚地区を含む3
地区は事業未着手

まちづくりの整備手法の検討

- まちづくり協議会では、地域の特性に応じたまちづくりの整備手法の検討を行うほか、地権者向けのアンケートを行うなどの意向調査を実施しました。その結果、高い減歩率が想定されることや、土地区画整理事業を望まない意見が多数合ったことから、地区全体の土地区画整理事業で整備を進める事は難しいとの結論に達しました。

土地区画整理事業を行うとしても…

- 既存の集落が多く、高い減歩率の予想
- 都市計画決定時からの社会経済情勢の変化
- 道路や下水道は土地区画整理事業でなく、個別事業での整備が望ましい。

地区全体の土地区画整理事業が困難

土地区画整理事業以外の整備手法の検討
(※但し、一回の土地については面的整備についてアンケートを実施)

新たな整備手法を検討するにあたって・・・

長期未着手土地区画整理事業に係る市街化整備指針 (H24.3 埼玉県都市整備部)

基本的な考え方（一部抜粋）

- 土地区画整理事業の都市計画決定をした後、長期にわたって事業に着手していない施行区域は、区域を再検証し、地域の実情に応じた市街地整備の促進を図る。
- 今日の社会経済情勢や地域の状況は、都市計画決定された当時と大きく変化している。このため、各施行区域の現状や課題を踏まえて、目指すべき「地域整備構想」を策定する。
- 土地区画整理事業以外の手法で基盤整備を行う場合は、「地域整備構想」を具現化する「地域整備計画」を策定する。
- 「地域整備計画」は関連する都市計画との整合を図り、その都市計画を変更する場合は、原則として施行区域の変更と同時に行う。

求められる最低限の整備水準

- ・避難場所へのアクセス道路の整備
- ・消防活動困難区域の解消
- ・未接道宅地の解消
- ・都市計画道路の整備

望ましい整備水準

- ・道路の隅切の設置
- ・袋路状道路の解消
- ・公園、緑地整備未着手区域面積の3%以上確保

原則としてこれらの整備水準を満たした計画を策定することが必要

地域整備構想の策定
※基本方針を示したもの

地域整備計画の策定
※整備手法を示したもの

同一の計画内で策定してもよい。

土地区画整理事業施行区域の変更 + 関連する都市計画の変更・決定（地区計画等）

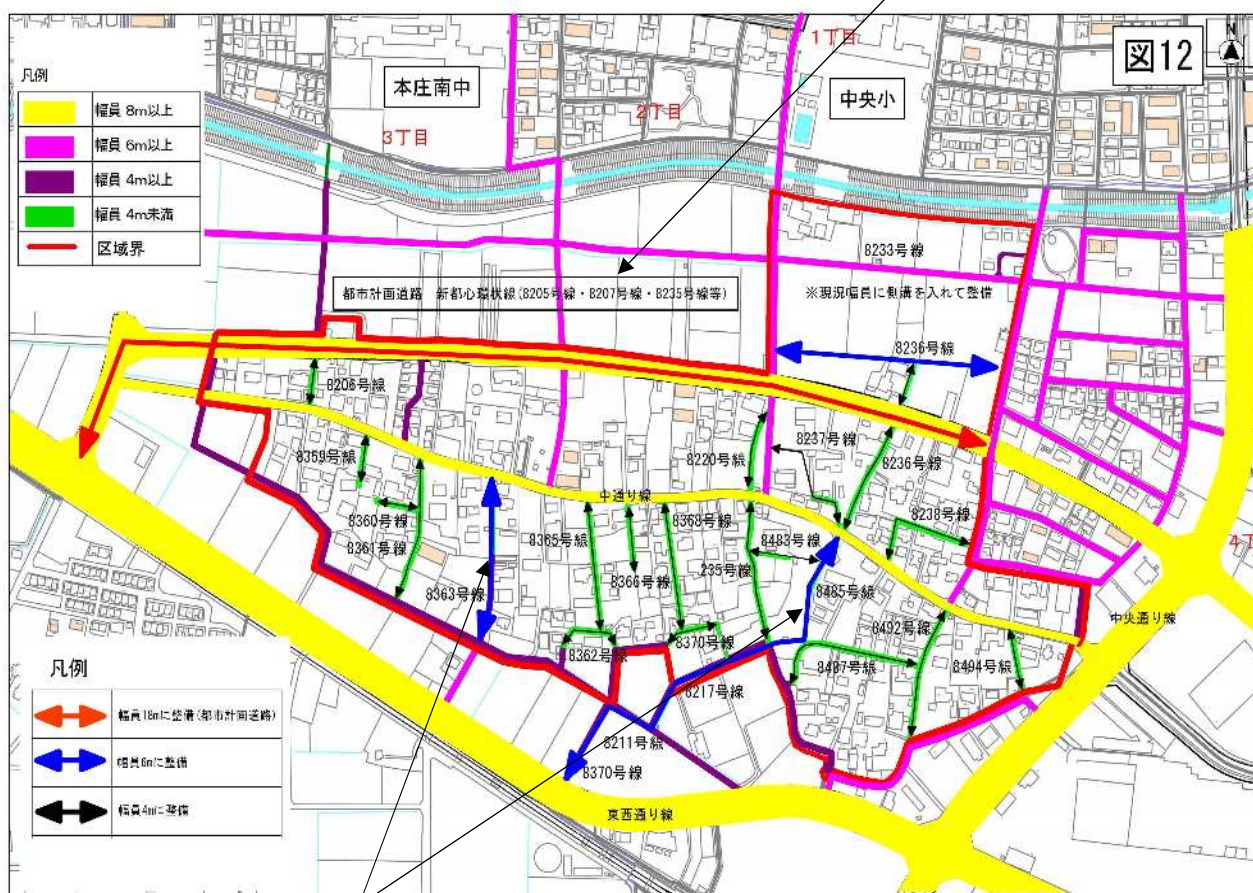
東富田久下塚地区 地域整備計画の案について（裏）

整備イメージ

県指針で求める整備水準を満たすために以下の事業について段階的に整備を進めていきます。

生活道路の整備

都市計画道路の整備



6m道路への拡幅整備

下水道の整備

※区域外の道路については主要道路のみ表示
 ※新設道路や開発行為等に合わせて整備する道路の位置は確定したものではありません。
 ※整備内容は現在検討中のため、今後変更となる場合があります。

主な整備方針

都市計画道路

新都心環状線（18m道路）：道路事業として整備

主要区画道路（6m道路）

：地区計画に位置づけ拡幅整備(一部新設)

生活道路（4m道路）

：建築行為時における道路後退による段階的な整備

下水道事業(汚水)

：下水道事業により道路内に整備予定

「地域整備計画」の策定

※土地区画整理事業に替わる地域の実情に応じた新しいまちづくりの計画

都市計画の変更

土地区画整理事業施行区域の変更

関連する都市計 画の変更・決定

地 区 計 画 の 設 定

用 途 地 域 の 変 更

防 火 ・ 準 防 火 地 域 の 設 定

スケジュール

まちづくり協議会への報告 (令和元年10月31日)

地権者説明会の開催 (令和元年11月19日)

都市計画審議会への報告 (令和元年12月24日)

都市計画決定の変更手続き (令和2年1月~12月)

変更の告示 (令和3年1月~3月)

※都市計画決定の変更まで、今後約1年半程度での完了を目指しています。