

都市再生整備計画(第1回変更)

ふじづかきよてん
富士塚拠点ゾーン地区

さいたまけん みよしまち
埼玉県 三芳町

平成29年1月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	埼玉県	市町村名	三芳町	地区名	富士塚拠点ゾーン地区	面積	25.1 ha
計画期間	平成 26 年度	～	平成 29 年度	交付期間	平成 26 年度	～	平成 29 年度

目標

- 大目標 富士塚拠点ゾーン地区の都市基盤を整備し、利便性に優れた安全・安心・快適なまちづくりを目指す
- 小目標① 安全・安心・快適な住環境整備を推進し、地区内人口の増加を目指す
- 小目標② 駅前アクセス路の整備改善を進め、安全・安心・快適な交通環境を形成する

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

まちづくりの経緯

○計画対象地区の中心約14.6haは、町の中心部に位置しながら計画的な市街地整備の見通しがたないため、平成3年12月14日、「暫定逆線引き地区」として市街化調整区域に編入された。一方、隣接区域では、土地区画整理事業によるまちづくりが進行しており、町の中心的市街地として、本地区と一体となった良質な住宅市街地の形成と発展が期待されている。

○このような中、埼玉県の「暫定逆線引き」制度の廃止の方針を受け、富士塚地区のまちづくりの取組みが開始され、地元権利者12名によるまちづくり協議会が発足し、アンケートによる市街化区域編入とまちづくりの推進が確認された。その後、まちづくり協議会と地元住民、三芳町によるまちづくりワークショップが開催され、まちづくりに向けた勉強会や話し合い等を経て、平成25年2月5日、業務代行方式による土地区画整理事業を施行する組合設立の認可を得た。同時に全域が市街化区域に編入された。

現況

○地区内に公共公益施設が集積する他、近年、国道254号を挟んだ地区の向かいに大規模なショッピングモールが立地するなど、鶴瀬駅からほど良く離れながら日常生活の利便性を有し、川越街道の松並木とその沿道の屋敷林等、多くの自然に恵まれた地区である。一方、これまで市街化調整区域に編入されていたことから農地としての利用が大半を占めており、道路や公園等の都市基盤施設整備が遅れた状況となっている。

課題

○本地区は、市街地を南北に走る都市計画道路3.4.1竹間沢・大井・勝瀬通り線(幅員16m)及び東西に走る都市計画道路3.4.鶴瀬駅西通り線(幅員20m)等の町の重要幹線が存在するとともに、地域拠点ゾーンとして公民館や図書館、小学校や保育施設、子育て支援センター等が集積した地区である。一方、計画対象地区内の区画整理区域(約14.6ha)は、暫定逆線引き区域として用途地域の指定を残したまま市街化調整区域に編入されていたため、町の中心部に位置しながら市街地としての発展が遅れた状況となっている。平成25年2月5日に全域が市街化区域に編入されたことに伴い、道路や公園等の都市基盤整備とともに町の中心部に相応しい計画的かつ魅力ある都市環境整備が必要となっている。

○鶴瀬駅～国道254号を結ぶ都市計画道路3.4.鶴瀬駅西通り線(幅員20m)は、計画対象区域内の整備を残すのみであり、全面開通に向け国道254号との交差点改良とあわせた早急な整備が必要となっている。

将来ビジョン(中長期)

○第4次三芳町総合振興計画では、「時代の潮流の中で一層の発展と飛躍をするためには、多様化する新たな政策課題や都市基盤整備などで直面している課題に的確に対応していかなければならない」とし、本町の目指す将来像を「みんながつくる みどり いきいき めくもり のまち」と定め、住民と行政が一体となった「協働のまちづくり」を基本においた施策の推進を掲げている。また、総合振興計画の土地利用構想では以下の位置付がなされている。

【住宅ゾーン】

市街地を南北に走る竹間沢・大井・勝瀬通り線と東西に走る鶴瀬駅西通り線などの道路整備を促進し、土地区画整理事業の推進と合わせて、若者や退職者の定住拠点となる良質な住環境の促進、緑との調和や公園の整備など、既存住宅地の向上が掲げられている。

【自然環境保全ゾーン】

川越街道(国道254)沿道は、緑の景観八景として、町に伝わる歴史や文化遺産と一体となって三芳町らしさを感じさせてくれる「みどり」として選定されている。基本構想においては、その沿道区域を自然環境保全ゾーンとして、自然的・歴史的価値のある平地林や並木の保全、遊歩道や緑地公園などの住民が森林に親しめる環境づくりが掲げられている。

【拠点ゾーン】

藤久保公民館周辺については、地域拠点ゾーンとしての位置付けがなされており、拠点機能の強化や他の拠点相互のネットワーク化の推進、防災機能などの安全性・多様性確保が掲げられている。

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	
定住人口	人	土地区画整理事業地内の建物増加による定住人口の増加	定住人口の増加による地域の発展	262 人	H25	530 人 H29
交通事故発生件数	件/年	都市計画道路 3.4.鶴瀬駅西通り線(国道254号との交差点付近)の交通事故発生件数の減少	国道254号との交差点改良と鶴瀬駅西通り線の歩車道分離	3 件/年	H24	0 件/年 H29

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【安全・安心・快適な住環境整備を推進し、地区内人口の増加を目指す】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路整備を推進し、若者や退職者の定住拠点となる住環境整備の推進を図る。 ・緑との調和や公園の整備等を図る。 	<p>【基幹事業】</p> <p>道路事業：都市計画道路3.4.1竹間沢・大井・勝瀬通り線整備事業</p> <p>公園事業：第1号街区公園整備事業</p> <p>公園事業：第2号街区公園整備事業</p> <p>地域生活基盤施設：街区公園内マンホールトイレ整備事業</p> <p>【関連事業】</p> <p>三芳町富士塚土地区画整理事業</p>
<p>【駅前アクセス路の整備改善を進め、安全・安心・快適な交通環境を形成する】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業と合わせて都市計画道路の整備を推進し、安全・安心・快適な交通環境を形成する。 ・国道254号の交差点改良により、安全・安心・快適な交通環境を形成する。 	<p>【基幹事業】</p> <p>道路事業：都市計画道路3.4.鶴瀬駅西通り線整備事業</p> <p>道路事業：国道254号交差点改良事業</p>
<p>その他</p> <p>■ 交付期間中の計画の管理について</p> <p>目標達成に向けた各種事業の円滑な進行にあたっては、関係各課間との調整会議を随時実施し、情報共有と意見交換を密に図っていくことに加え、広報誌やまちづくりニュース等を活用して地域住民への積極的な情報提供を行う。また、ワークショップ等を適宜開催して地域住民との連携を図っていく。</p>	

様式3 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項

交付対象事業費	691	交付限度額	276	国費率	0.4
---------	-----	-------	-----	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比B/C
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
	道路		3.4.鶴瀬駅西通り線整備	三芳町	直	304.75m	平成25年度	平成28年度	平成26年度	平成29年度	682	530	530	530	
	道路		3.4.竹間沢・大井・勝瀬通り線整備	三芳町	直	191.98m	平成25年度	平成26年度	平成26年度	平成28年度	45	45	45	45	
	道路		国道254号交差点改良	三芳町	直	1箇所	平成29年度	平成29年度	平成29年度	平成29年度	14	14	14	14	
	道路														
	公園		第1号街区公園整備	三芳町	直	2,550㎡	平成27年度	平成27年度	平成27年度	平成28年度	55	55	55	55	
	公園		第2号街区公園整備	三芳町	直	2,000㎡	平成26年度	平成26年度	平成26年度	平成26年度	45	45	45	45	
	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		街区公園内マンホールトイレ整備	三芳町	直	2基	平成26年度	平成27年度	平成26年度	平成28年度	2	2	2	2	
	高質空間形成施設														
	高次都市施設														
	中心拠点誘導施設														
	連携生活拠点誘導施設														
	生活拠点誘導施設														
	高齢者交流拠点誘導施設														
	既存建造物活用事業(高次都市施設)														
	土地区画整理事業														
	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事業														
	優良建築物等整備事業														
	住宅市街地総合整備事業		拠点開発型												
			沿道等整備型												
			密集住宅市街地整備型												
			耐震改修促進型												
	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														
	合計										843	691	691	0	691

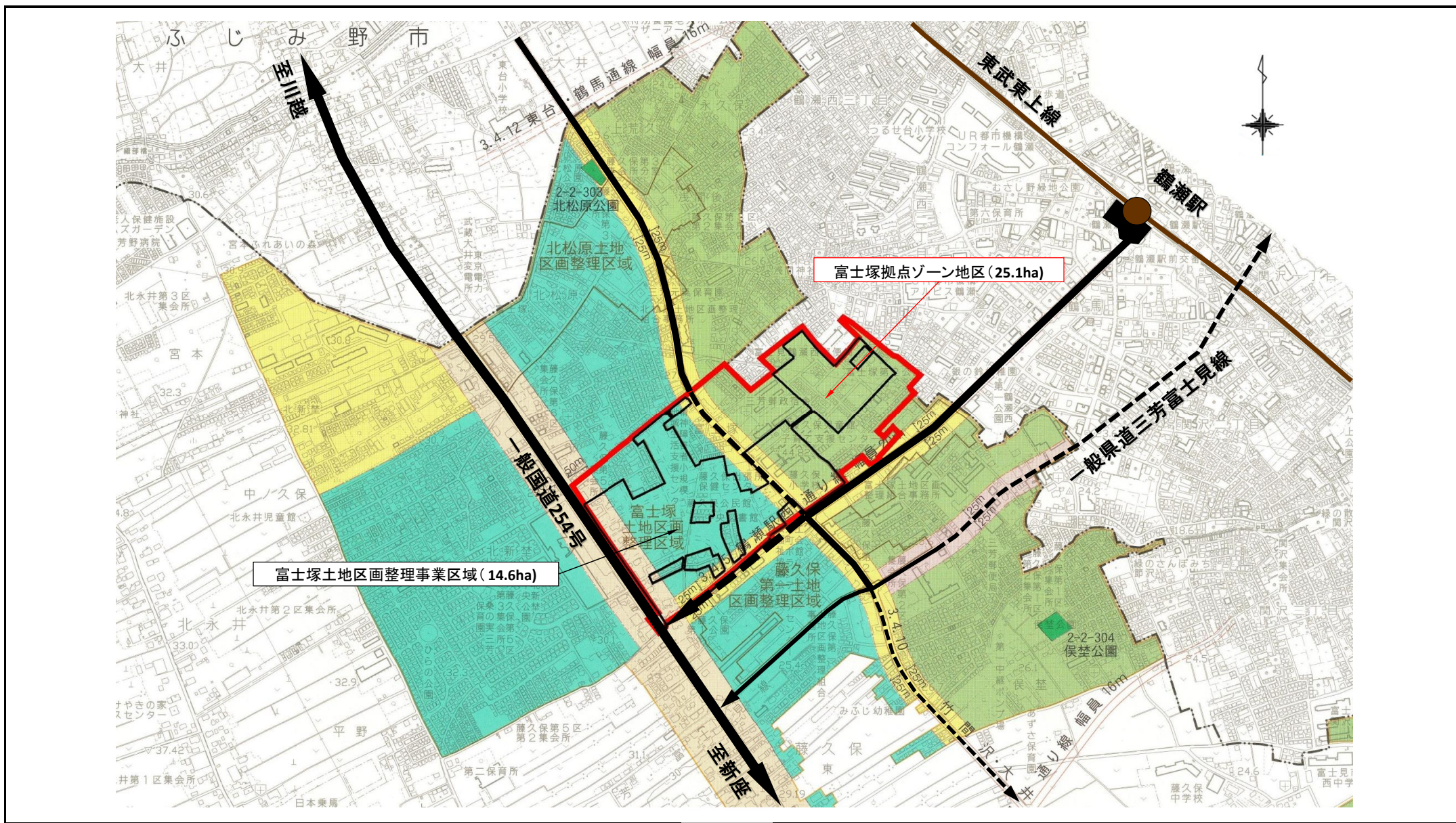
提案事業(継続地区の場合のみ記載)															
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比B/C	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分			
地域創造支援事業															
事業活用調査															
まちづくり活動推進事業															
合計										0	0	0	0	0	

(参考)関連事業															
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)			事業期間		全体事業費					
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度		終了年度				
三芳町富士塚土地区画整理事業	富士塚地区	土地区画整理組合		14.6ha				○	H24	H31	2,938				
3.4.10竹間沢・大井・勝瀬通り線整備事業	富士塚拠点ゾーン地区	三芳町		110m				○	H26	H28	125				
合計											3,063				

合計(A+B) 691

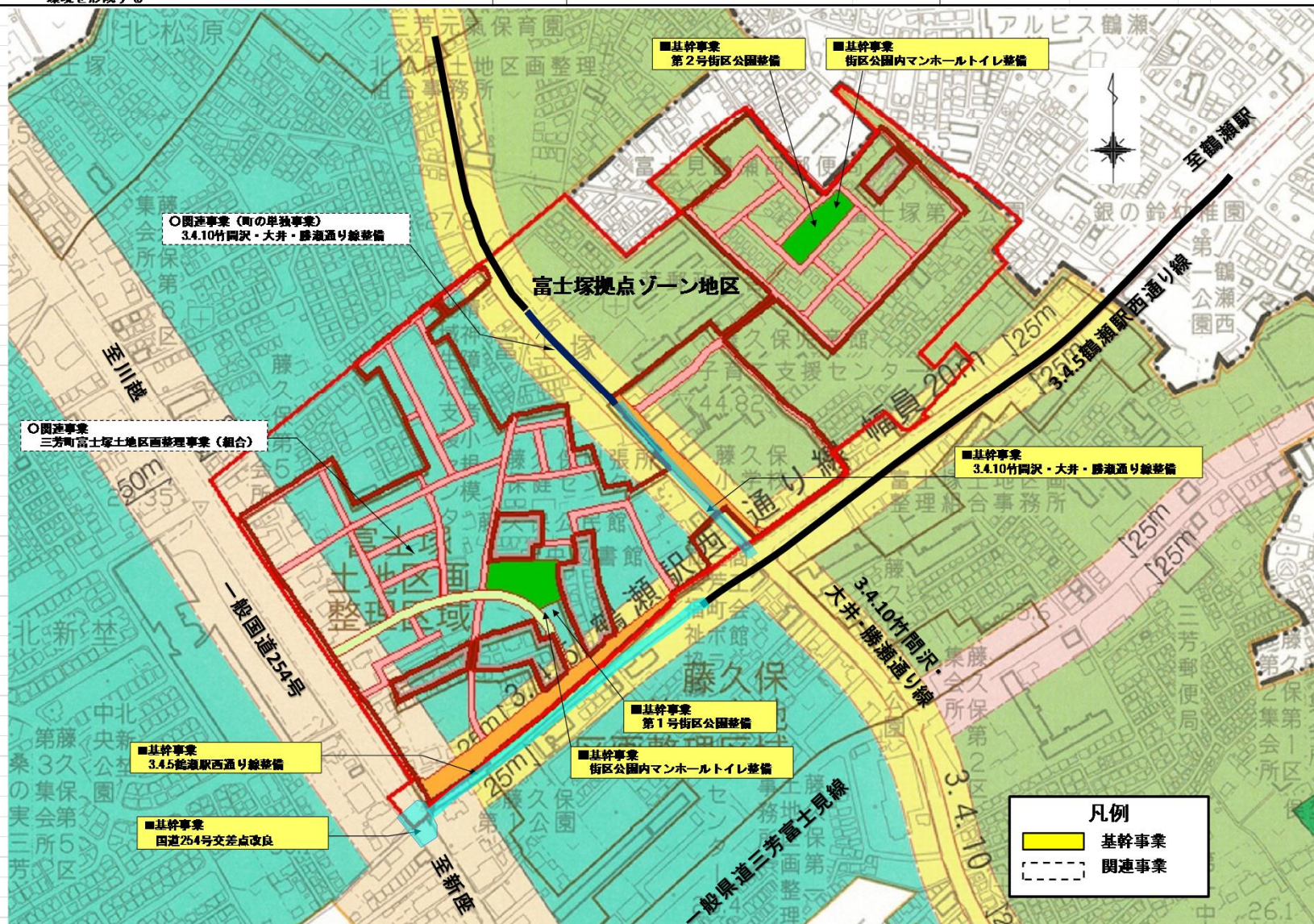
都市再生整備計画の区域

富士塚拠点ゾーン地区(埼玉県三芳町)	面積	25.1 ha	区域	三芳町大字藤久保字富士塚、同字東の一部
--------------------	----	---------	----	---------------------



富士塚拠点ゾーン地区(埼玉県三芳町) 整備方針概要図

目標	大目標	富士塚拠点ゾーン地区の都市基盤を整備し、利便性に優れた安全・安心・快適なまちづくりを目指す	代表的な指標	定住人口 (人)	262 (H25年度)	→	530 (H29年度)
	小目標①	安全・安心・快適な住環境整備を推進し、地区内人口の増加を目指す		交通事故発生件数 (件/年)	3 (H24年度)	→	0 (H29年度)
	小目標②	駅前アクセス路の整備改善を進め、安全・安心・快適な交通環境を形成する					

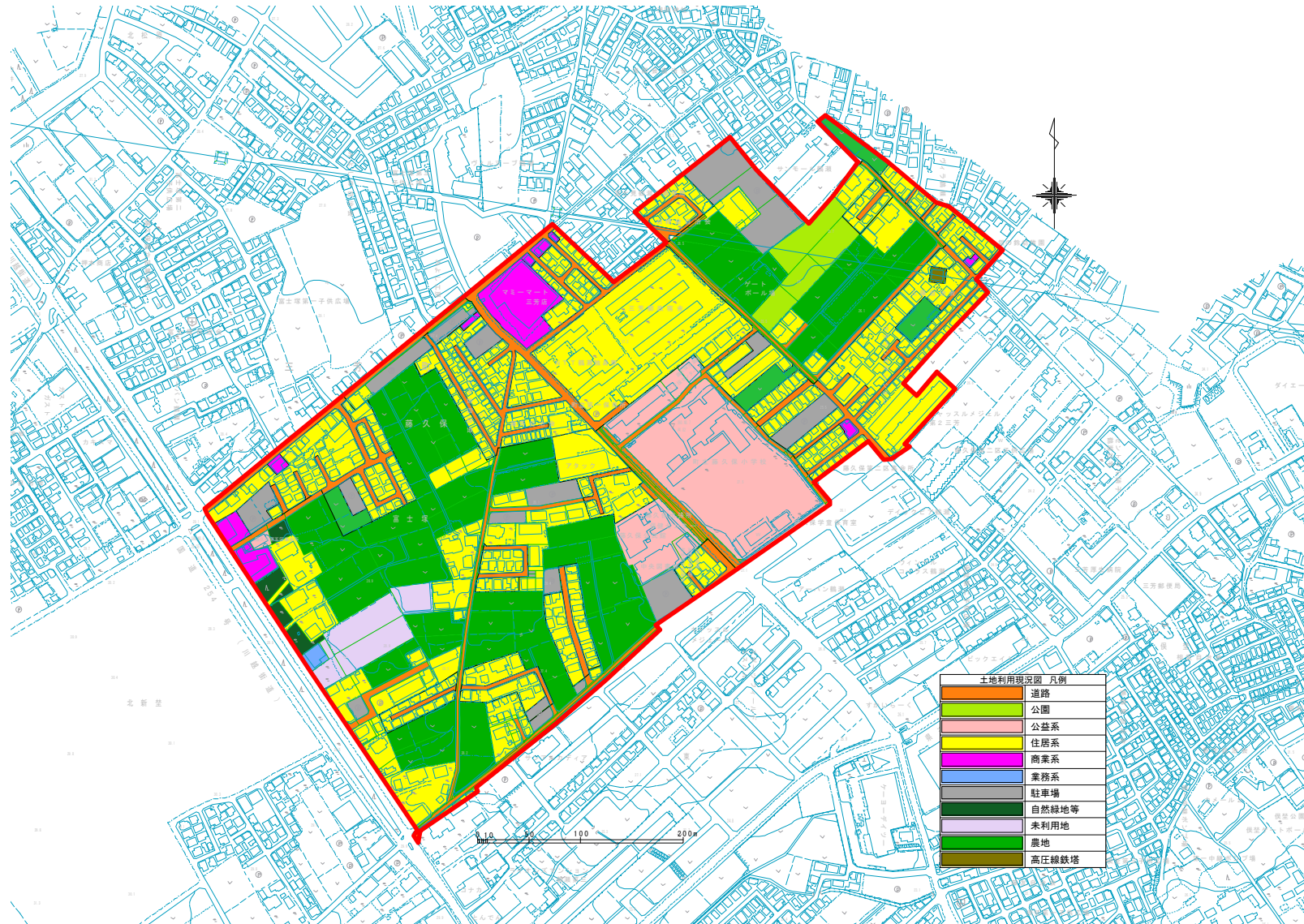


都市再生整備計画の添付書類等(第1回変更)

交付対象事業別概要

ふじづか きよてん富士塚拠点ゾーンちく地区 さいたま けん みよしまち(埼玉県三芳町)

富士塚拠点ゾーン地区(埼玉県三芳町) 現況図



交付限度額算定表(その1)

富士塚拠点ゾーン地区(埼玉県三芳町)

要綱第Ⅲ編イ-10-(1)に掲げる式による交付限度額(X)	276.4 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	17,226.0 百万円	X ≤ Yゆえ、本計画における交付限度額	276.4 百万円
-------------------------------	-----------	-----------------------	--------------	----------------------	-----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

Au	100,400 m ²
-----------	------------------------

公共施設の上限整備水準

区域面積(m ²)	251,000
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	471,300 円/m ²
-----------	--------------------------

単位面積あたりの標準的な用地費

標準地点数	2
公示価格の平均値(円/m ²)	154,500

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)	0.002
標準補償費(円/戸)	44,000,000

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

控除額	0 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)
合計	0	0

要綱第5に掲げる式による限度額算定

<社会資本整備総合交付金>

交付対象事業費	基幹事業(A)	691 百万円
	提案事業(B)	0 百万円
	合計	691 百万円

Ap	30,700 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)	
推定公共施設面積(m ²)	0

個別公共施設の積み上げ	
--------------------	--

	面積(m ²)	割合
道路	25,600	0.1
公園	5,100	0.02
広場	-	-
緑地	-	-
公共施設合計	30,700	0.12

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1)	17,226 百万円
-----------------------------	------------

ΣCn	0 円
------------	-----

下水道

区域面積(m ²)	251,000
うち現況の供用済み区域面積(m ²)	171,000
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
----------------------------	-----

上層床面積(m ²)	9,400
標準整備費(円/m ²)	534,500

調整池	0 円
------------	-----

調整池の容積(m ³)	7,410
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)	17,226 百万円
----------------------------	------------

[1]式]	$\alpha 1 = 4(A+B)/5 =$	553
-------	-------------------------	-----

[2]式]	$\alpha 2 = 10A/9 =$	768
-------	----------------------	-----

	交付限度額(X)	276.4 百万円
--	----------	-----------

要綱第Ⅲ編イ-10-(1) 3)式の適用[提案事業2割拡充]

平成20年度二次補正予算の執行

要綱第Ⅲ編イ-10-(1) 4)式の適用[中活等の45%拡充]
--

要綱第Ⅲ編イ-10-(1) 5)式・6)式の適用[リノベ事業の50%拡充]
--

交付限度額算定表(その2)

要綱第三編イ-10-(1)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)	691.000	A (事業費)	1)式で求まる額(4/10*(A+B))	276.400	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)	383.889	② (国費)
	合計(A+B)	691.000	(事業費)	上記①、②の小さい方	276.400	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)	276.400	⑥ (国費)
・4)式の適用[中活等の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')	276.400	⑧ (国費)
	補正予算の執行額		(国費)		執行額を足した額	276.400	⑨ (国費)
					補正適用後(上記⑧、⑨の小さい方)	276.400	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)		適用対象事業費から求まる限度額	0.000	⑬ (国費)
	適用対象となる基幹事業合計(A'')		A'' (事業費)		適用後の国費率(⑬÷(A''+B''))	#DIV/0!	⑭ (国費率)
	適用対象となる提案事業合計(B'')		B'' (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	276.400	⑯ (国費)
--------------	---------	--------

○交付限度額、国費率の算出

交付対象事業費(A+B)	691.0	(事業費)	⇒	交付要綱第5に基づく交付限度額(⑯を1万円の位を切り捨て)	276.4	⑰ (国費)
				国費率	0.400	⑱ (国費率)

地域生活基盤施設

単位:百万円

交付対象施設	施設名 (路線名等)	事業主体	概要 (面積、幅員、 延長、規模等)	交付期間内 事業費	交付期間内事業費内訳			備考
					設計費	用地費	施設整備費 うち購入費	
緑地							—	
広場							—	
駐車場								
自転車駐車場								
荷物共同集配施設								
公開空地							—	
情報板							—	
地域防災施設	施設種別:街区公園内マン ホールトイレ	三芳町	2基	2			2	貯留型、便槽タイプ
地域防災施設								
人工地盤							—	
合計				2			2	

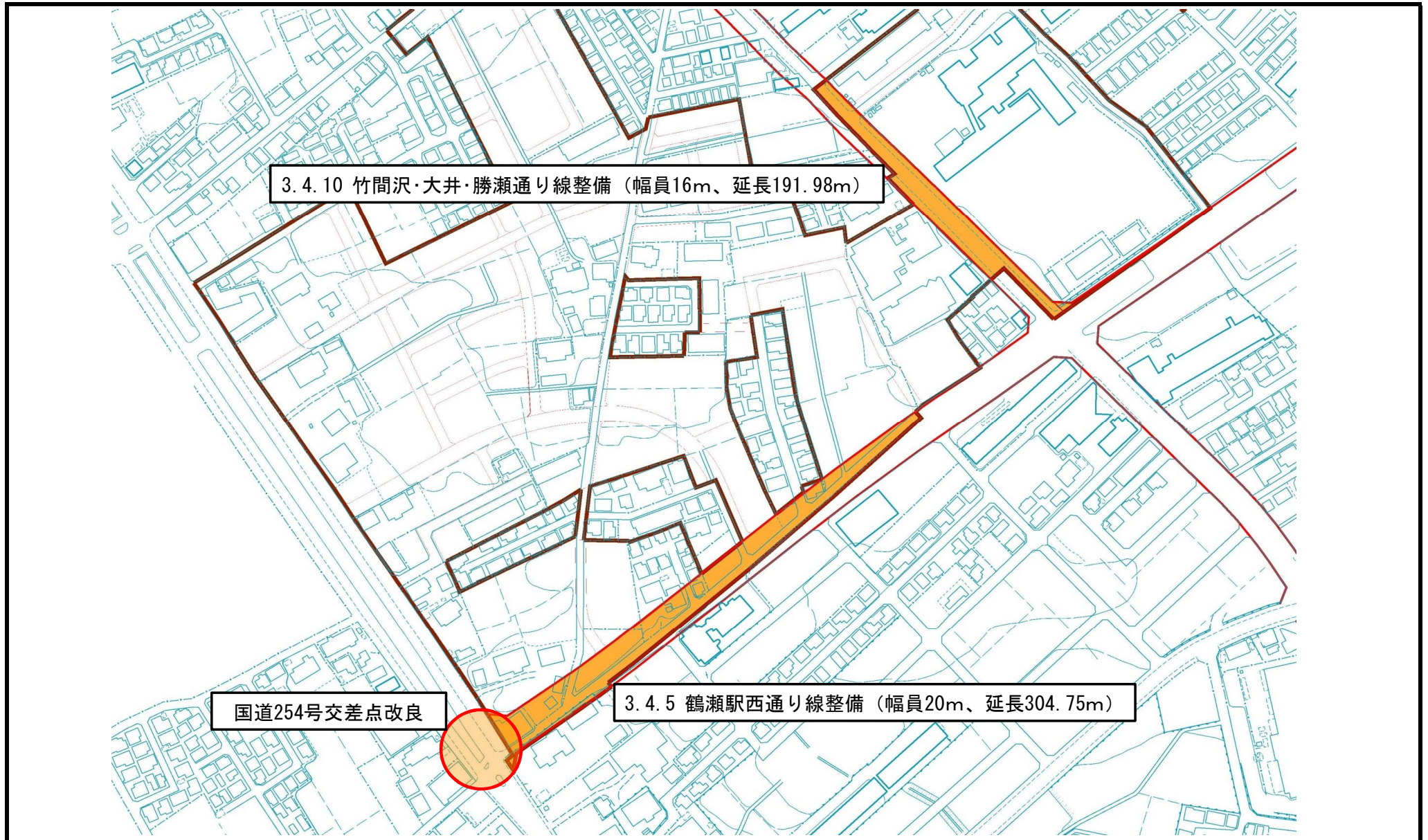
- ・施設名ごとに1行ずつ記入。足りない場合は、適宜行を追加すること。
- ・「事業主体」欄には、事業の施行者を記入。(間接交付の場合は、交付金事業者ではなく、「第三セクター」等の施行者を記入。)
- ・「駐車場」、「自転車駐車場」については、「概要」欄に、形式(立体〇層、タワーパーキング、地下駐輪場等)、面積及び駐車台数を記入。
- ・駐車場については、「備考」欄に駐車場全体の整備に要する費用を記入。
- ・自転車駐車場については、「備考」欄に都市計画決定の有無、自転車駐車施設整備計画における位置づけの有無、自転車駐車場に関する附置義務条例等における位置づけの有無を記入すること。
- ・地域防災施設の「施設名」欄には、耐水性貯水槽、備蓄倉庫、放送施設、情報通信施設、発電施設、排水再利用施設、避難空間等の施設の種別を記入。
- ・共同駐車場については、別の所定のシートに記載すること。

富士塚拠点ゾーン地区(埼玉県三芳町)【基幹事業・道路】位置図

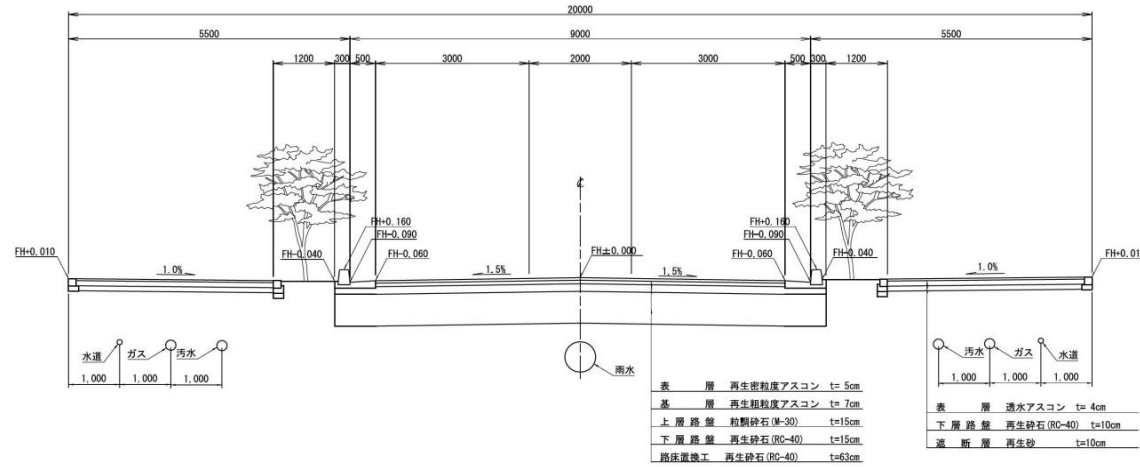
3.4.5 鶴瀬駅西通り線 (拡幅)

3.4.10 竹間沢・大井・勝瀬通り線 (拡幅)

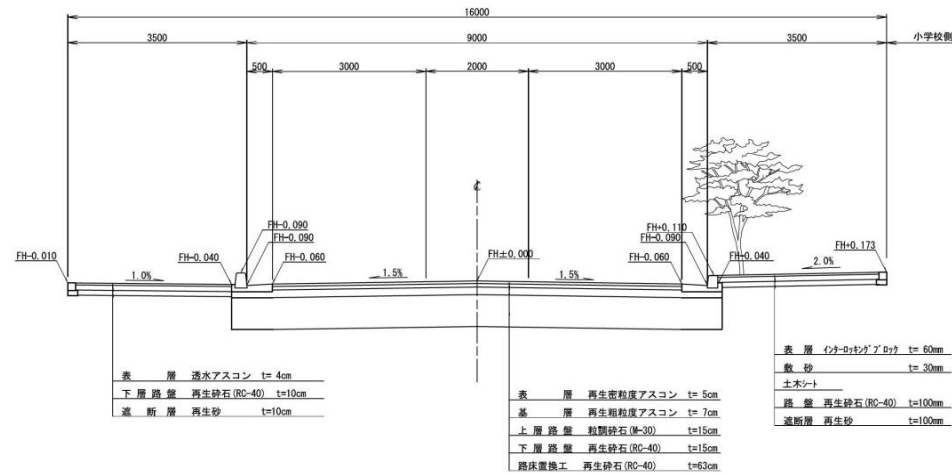
国道254号交差点改良 (交差点改良)



3.4.5 鶴瀬駅西通り線



3.4.10 竹間沢・大井・勝瀬通り線

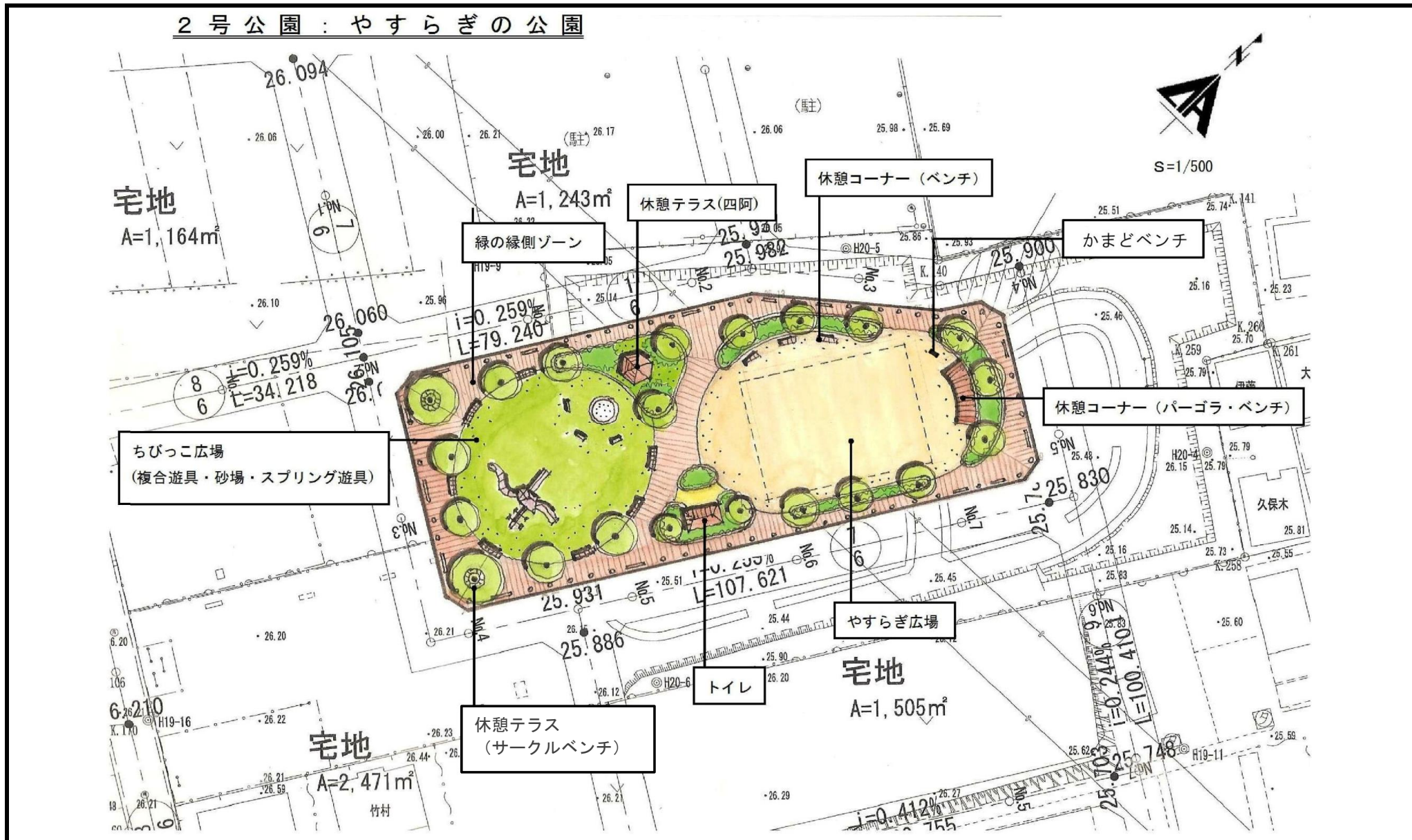


富士塚拠点ゾーン地区(埼玉県三芳町) 【基幹事業・公園】 第1号街区公園整備計画図



富士塚拠点ゾーン地区(埼玉県三芳町) 【基幹事業・公園】 第2号街区公園整備計画図

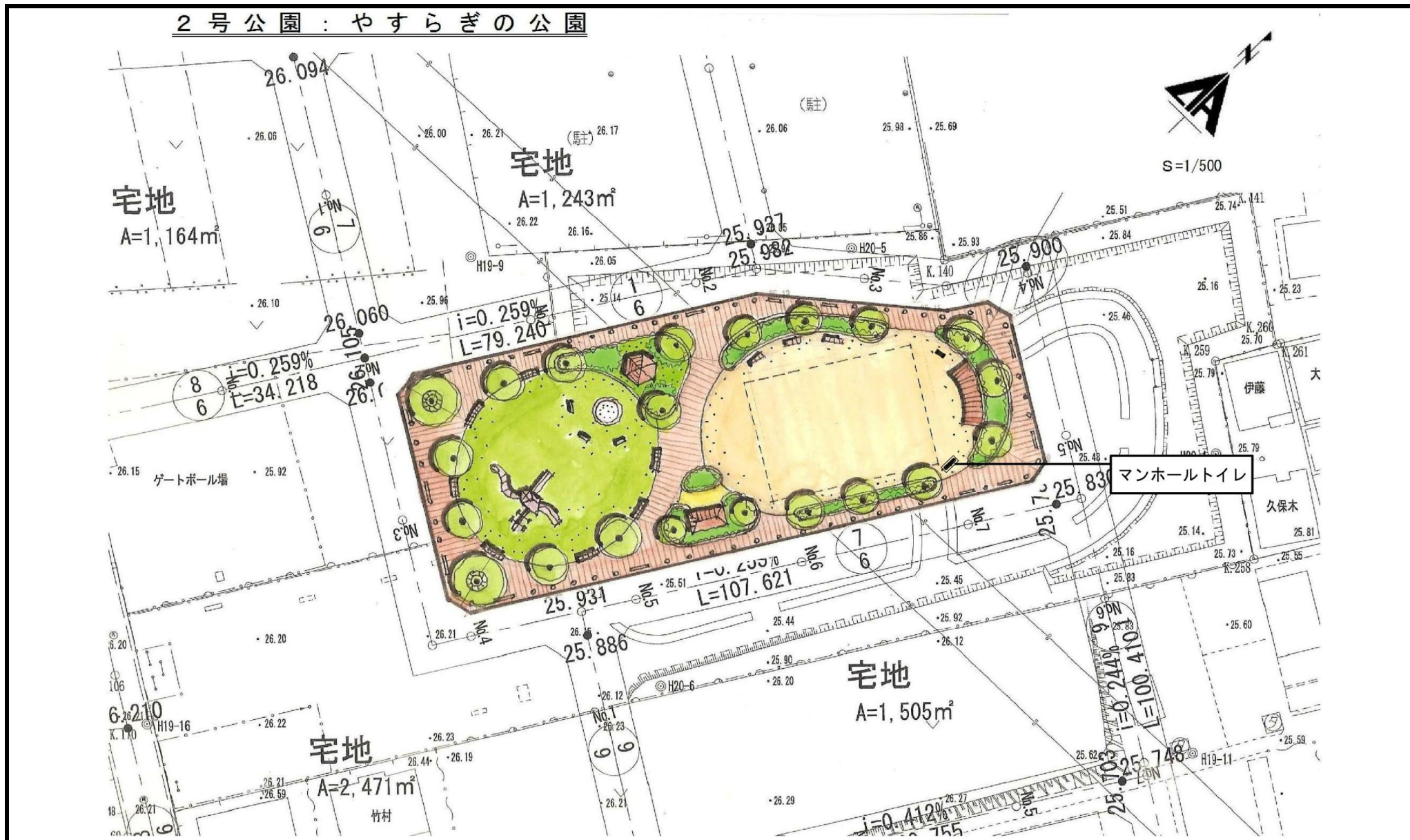
2号公園：やすらぎの公園



富士塚拠点ゾーン地区(埼玉県三芳町) 【基幹事業・地域生活基盤施設】 第1号街区公園内マンホールトイレ配置図

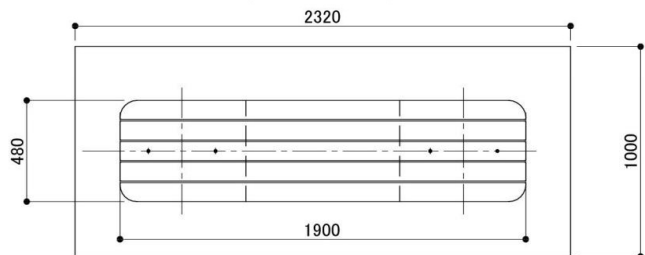


富士塚拠点ゾーン地区(埼玉県三芳町) 【基幹事業・地域生活基盤施設】 第2号街区公園内マンホールトイレ配置図



マンホールトイレ

ベンチ時



災害時

