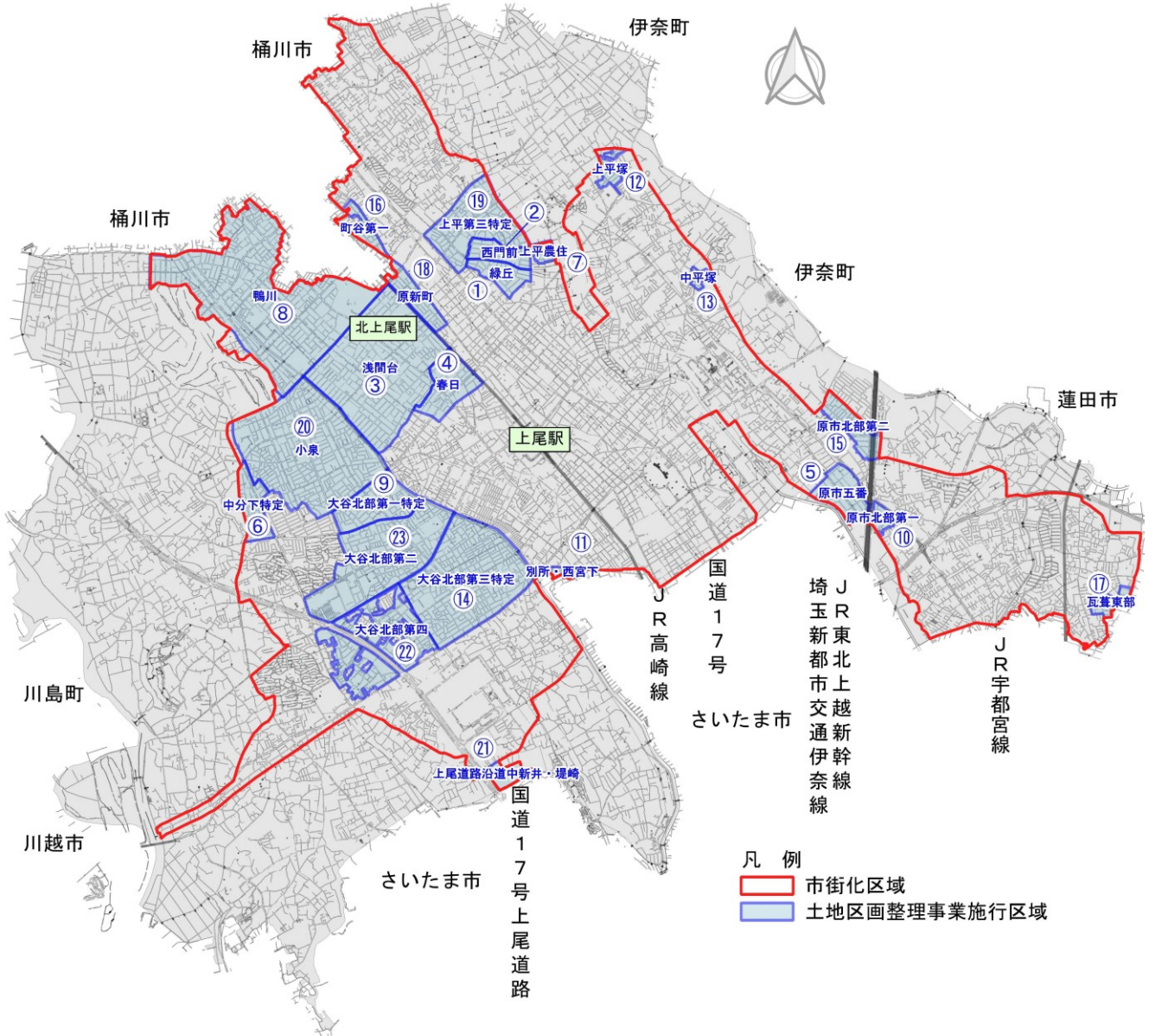


上尾市の土地区画整理事業（昭和40年～約60年間）



上尾市の土地区画整理事業一覧

番号	事業名称	面積(ha)	施行期間	施行主体	番号	事業名称	面積(ha)	施行期間	施行主体
①	緑丘	9.3	S40 ~ S42	組合	⑬	中平塚	2.0	H15 ~ H16	共同
②	西門前	10.2	S43 ~ S46	組合	⑭	大谷北部第三特定	85.7	S57 ~ H21	公共
③	浅間台	107.3	S41 ~ S47	組合	⑮	原市北部第二	13.8	S63 ~ H21	組合
④	春日	19.8	S46 ~ S50	組合	⑯	町谷第一	6.0	H8 ~ H23	組合
⑤	原市五番	16.0	S47 ~ S52	組合	⑰	瓦葺東部	5.0	H11 ~ H23	組合
⑥	中分下特定	13.2	S50 ~ S56	組合	⑱	原新町	11.4	H3 ~ H25	組合
⑦	上平農住	3.5	S57 ~ S60	農住組合	⑲	上平第三特定	38.9	H1 ~ H28	組合
⑧	鴨川	152.6	S47 ~ S62	組合	⑳	小泉	108.0	S62 ~ H28	組合
⑨	大谷北部第一特定	22.7	S53 ~ S63	組合	㉑	上尾道路沿道 中新井・堤崎	6.0	H29 ~ R3	個人
⑩	原市北部第一	4.0	S61 ~ H7	組合	㉒	大谷北部第四	48.7	H19 ~ R3	組合
⑪	別所・西宮下	2.6	H5 ~ H12	組合	㉓	大谷北部第二	71.3	H5 ~ R10	組合 (施行中)
⑫	上平塚	5.0	H9 ~ H15	組合	計		763.0	ha	

各地区の概要

① 緑丘



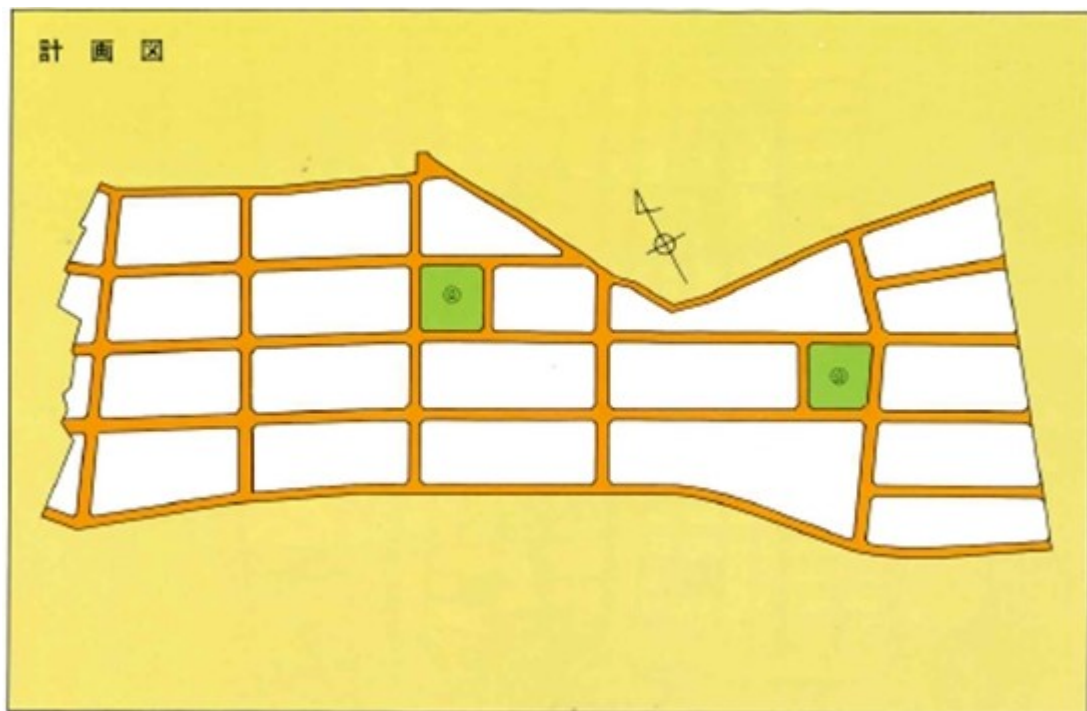
○組合施行 緑丘土地区画整理事業

地区名：緑丘
施行面積：9.3ha
施行期間：昭和40年度～42年度
総事業費：5,300万円
減歩率：31.66%
設立認可：昭和40年 7月 6日
仮換地指定：昭和41年 7月31日
換地処分：昭和41年 8月31日
解散認可：昭和42年11月 4日

この地区は、上尾市の北部に位置し、J R高崎線上尾駅より北に約1.6km、国道17号沿いより約200m北側に位置している。本地区は上尾市における最初の土地区画整理事業であり、公共施設の整備改善と健全な市街地の開発を目的として、地区内面積の約80%を上尾市が事前を買収して宅地造成的な区画整理事業として実施した。



② 西門前



○組合施行 西門前土地区画整理事業

地区名：西門前
施行面積：10.2ha
施行期間：昭和43年度～46年度
総事業費：9,850万円
減歩率：25.36%
設立認可：昭和43年 7月 1日
仮換地指定：昭和43年11月21日
換地処分：昭和45年 8月25日
解散認可：昭和46年 7月13日

本地区は、上尾市の北部に位置し、J R高崎線上尾駅より北方約1.7km、国道17号より東に約400mの地点にある東西約570m、南北約180mの地区である。



③ 浅間台



○組合施行 浅間台土地区画整理事業

地区名：浅間台

施行面積：107.3ha

施行期間：昭和41年度～47年度

総事業費：13億3,900万円

減歩率：24.03%

設立認可：昭和42年 2月20日

仮換地指定：昭和44年 4月15日

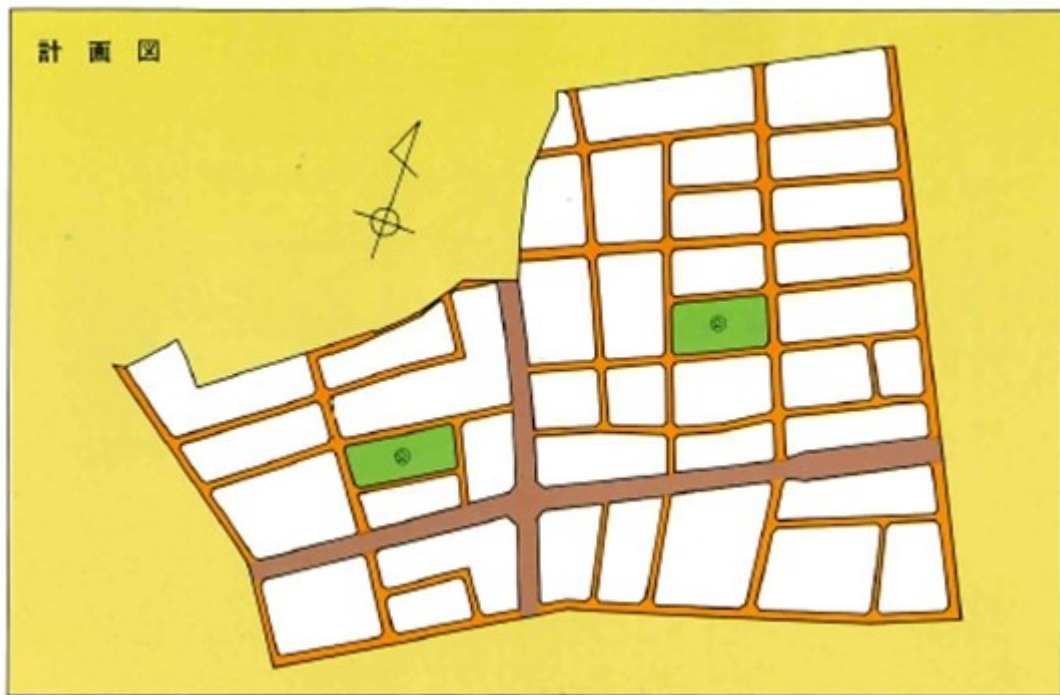
換地処分：昭和46年 8月 6日

解散認可：昭和48年 3月16日

本地区は、J R高崎線上尾駅より北方約1.3km、本市の北西部に位置し、地区の北側は都市計画街路西環状線に接し、東側はJ R高崎線に、南側は大字柏座（現：春日）、弁財に、西側は一級河川鴨川にそれぞれ隣接する東西約1.3km、南北約1kmのほぼ四辺形をなした区域である。



④ 春日



○組合施行 春日土地区画整理事業

地区名：春日

施行面積：19.8ha

施行期間：昭和46年度～昭和50年度

総事業費：5億1,600万円

国庫補助金：1億円

減歩率：23.19%

設立認可：昭和46年11月30日

仮換地指定：昭和48年 7月20日

換地処分：昭和50年 1月31日

解散認可：昭和50年 6月17日

本地区は、JR高崎線上尾駅より北方約900mにあり、上尾市のほぼ中心に位置する。北側を浅間台土地区画整理地区、南側は上尾駅周辺部の既成市街地に挟まれており、昭和46年本市で初めて組合土地区画整理補助事業の適用を受けて事業を施行した。



⑤ 原市五番



○組合施行 原市五番土地区画整理事業

地区名：原市五番

施行面積：16.0ha

施行期間：昭和47年度～52年度

総事業費：4億8,000万円

公共施設管理者負担金：1,700万円

減歩率：24.42%

設立認可：昭和47年 6月 2日

仮換地指定：昭和48年11月15日

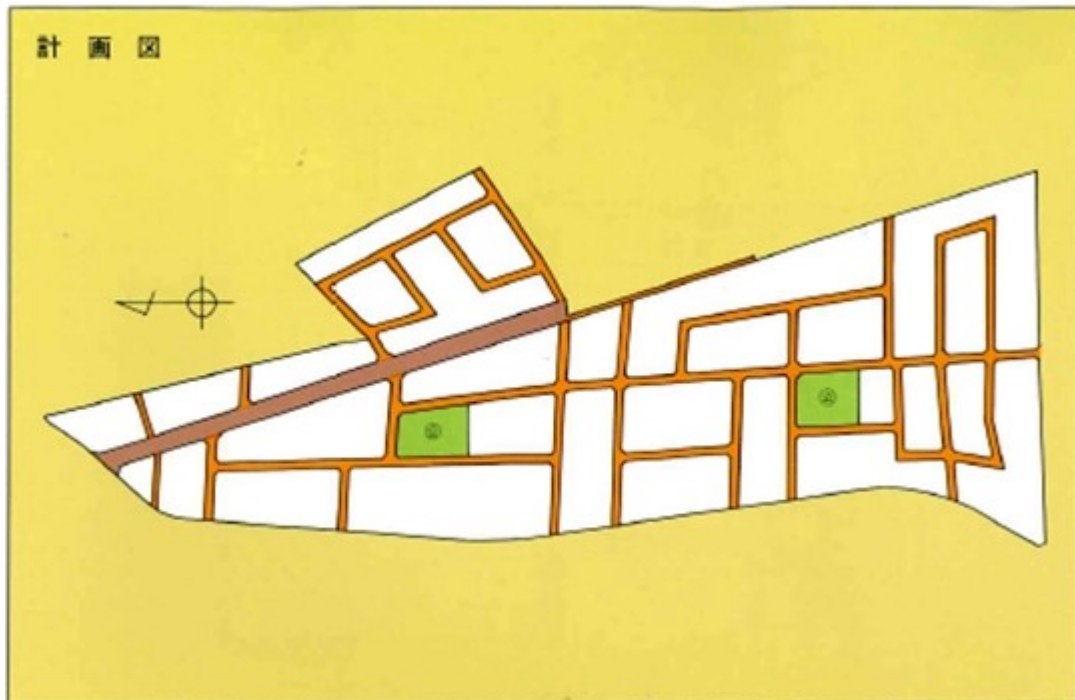
換地処分：昭和51年 1月30日

解散認可：昭和52年12月 2日

本地区は、上尾市の南東部約3kmにあり、JR宇都宮線の東大宮駅より北方約2kmに位置する東西約350m、南北約450mの地区である。また、近くには埼玉新都市交通伊奈線の原市駅がある。



⑥ 中分下



○組合施行 中分下特定土地区画整理事業

地区名：中分下

施行面積：13.2ha

施行期間：昭和50年度～56年度

総事業費：4億5,370万円

国庫補助金：2億3,298万円

減歩率：18.23%

設立認可：昭和50年 7月18日

仮換地指定：昭和51年 9月16日

換地処分：昭和56年 2月13日

解散認可：昭和56年 5月26日

本地区は、J R高崎線上尾駅の西方約2.6kmに位置し、西側は県道さいたま鴻巣線に、東側は都市計画道路西環状線に接し、南側を市道大石2号線で囲まれた平坦な区域である。

当地区を昭和50年本市で初めて特定土地区画整理事業の適用を受けて事業を施行した。



⑦ 上平農住

平成13年(2001年)5月



農地がつくりだす快適な環境と緑の街並み

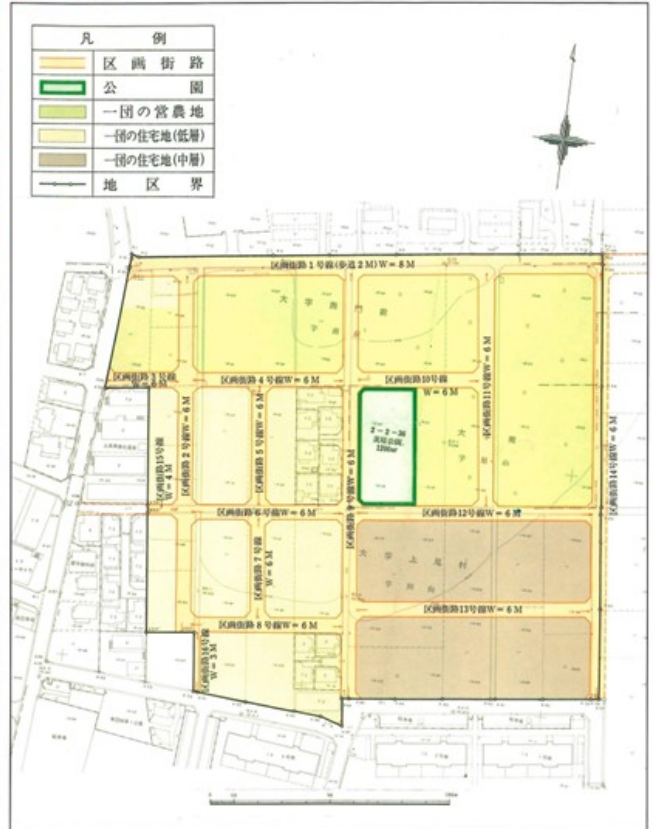


閑静なたたずまいの一戸建て住宅地



子供たちのオアシス美原公園

■土地利用計画図



○組合施行 上平農住土地区画整理事業

- 地区名：上平農住
- 施行面積：3.5ha
- 施行期間：昭和57年度～60年度
- 総事業費：2億2,600万円
- 減歩率：25.47%
- 事業認可：昭和57年12月14日
- 仮換地指定：昭和58年 3月26日
- 換地処分：昭和60年 9月10日
- 解散認可：昭和61年 3月18日

本地区は、J R高崎線上尾駅の北東約1.6kmに位置し、西側は既に終了した西門前土地区画整理地区に接する地区である。

昭和56年5月に施行された「農住組合法」に基づき、農家15名を中心として全国で初めて設立された農住組合によって施行された土地区画整理事業である。

都市基盤整備のほかに、共同住宅建設事業を進め、小規模ながらも農住両全が実現された地区でもある。

共同住宅建設事業の概要

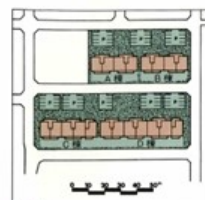
- 事業者：上平市上平農住組合(関係組合員4人)
- 事業代理：上平市上平農業協同組合
- 敷地面積：5,401㎡(敷地内駐車場60台)
- 建築面積：1,464㎡
- 建ぺい率：27.1%
- 建設戸数：4棟77戸(397 7戸、297 18戸、397 52戸)
- 建物構造：壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造4層建て
- 施行期間：昭和58年9月～昭和59年4月
- 事業費：657,350千円
- 立面図：



■住戸開取：



1F F/F	15.41	10.66	6.87	2F F/F	15.68	10.19	6.87	3F F/F	60.45	10.66	70.91
	14.87	3.2	20.0		17.8	3.1	20.0		18.91	3.2	21.5



配置図

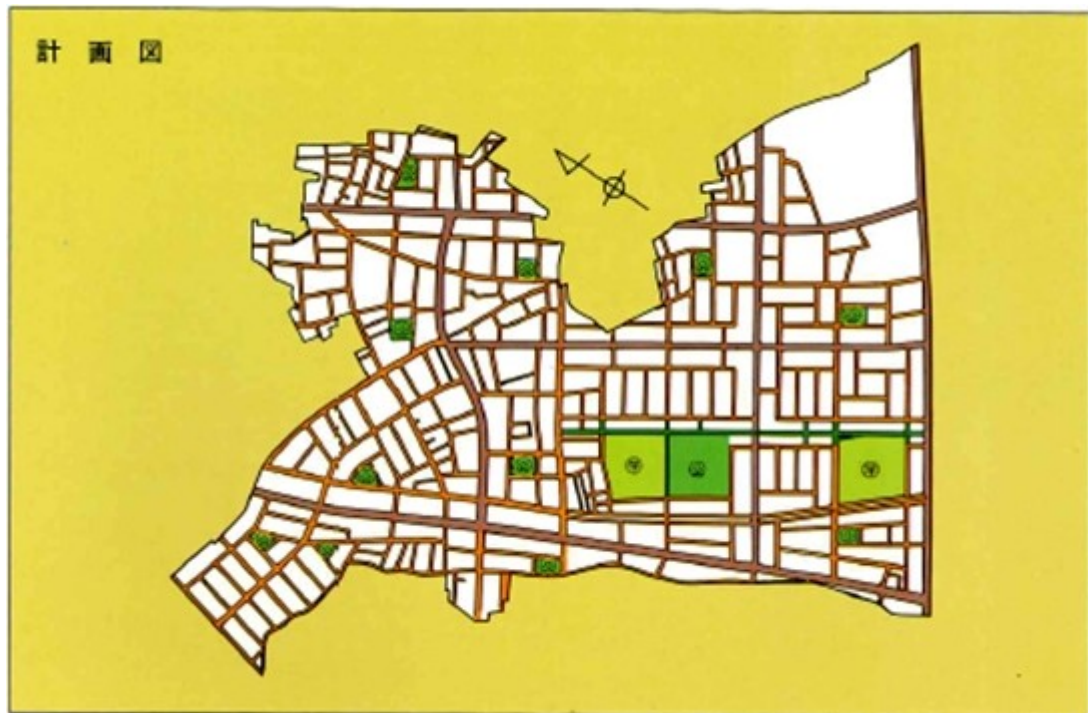


美原コーポタウンの北面



美原コーポタウンの南面

⑧ 鴨川



○組合施行 鴨川土地区画整理事業

地区名：鴨川

施行面積：152.6ha

施行期間：昭和47年度～昭和62年度

総事業費：92億6,400万円

国庫補助金：19億6,200万円

減歩率：23.39%

設立認可：昭和48年 1月30日

仮換地指定：昭和53年12月23日

換地処分：昭和60年10月 1日

解散認可：昭和63年 1月12日

本地区は、J R 高崎線桶川駅の南部約2kmに位置し、北東側は桶川市との行政界に、南側は浅間台土地区画整理区域に、そして西側は大宮ゴルフコースに囲まれた平坦な地区である。



⑨ 大谷北部第一



○組合施行 大谷北部第一特定土地区画整理事業

地 区 名：大谷北部第一

施行面積：22.7ha

施行期間：昭和53年度～63年度

総事業費：13億1,700万円

国庫補助金：4億8,000万円

減歩率：22.47%

設立認可：昭和53年12月22日

仮換地指定：昭和57年 4月20日, 昭和58年 9月20日

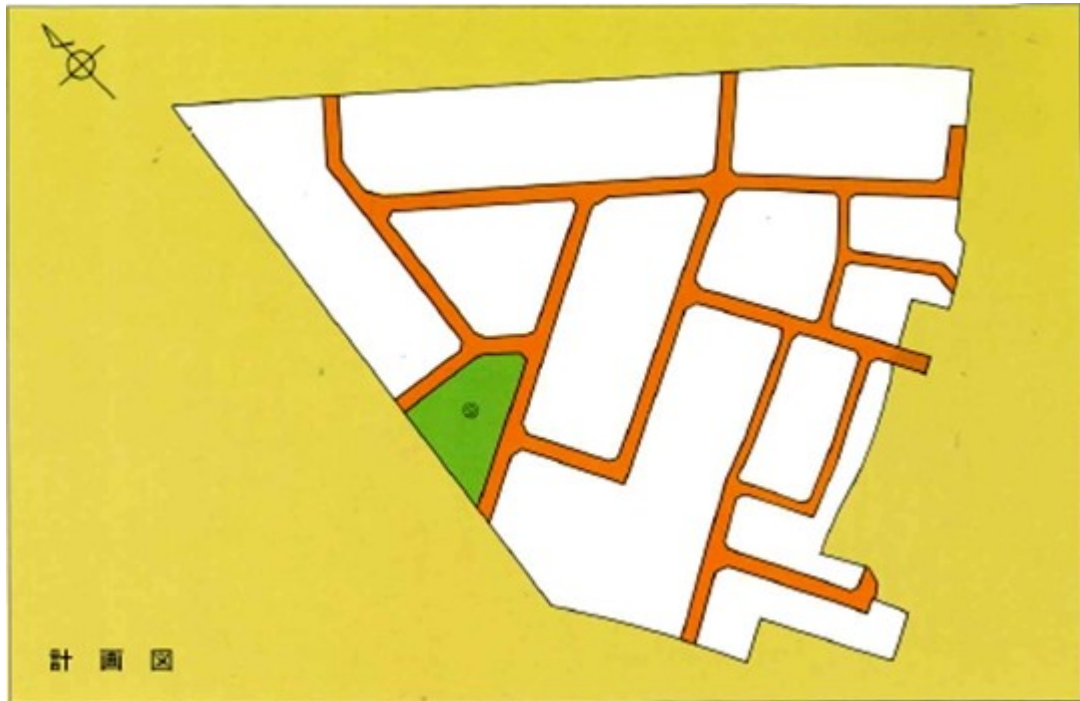
換地処分：昭和61年10月 8日

解散認可：昭和63年 4月 5日

本地区は、市の中心部であるJR高崎線上尾駅より西へ約1.5kmの距離にあり、東は一級河川鴨川、南は市道大石2号線、西は民間開発による一団の住宅地、北は都市計画道路小敷谷吉田通線に接する地区である。



⑩ 原市北部第一



○組合施行 原市北部第一土地区画整理事業

地 区 名：原市北部第一

施行面積：4.0ha

施行期間：昭和61年度～平成7年度

総事業費：4億2,800万円

減歩率：22.04%

設立認可：昭和61年12月 9日

仮換地指定：平成元年 4月 1日,平成 2年 1月20日

平成 2年 2月 1日,平成 3年 7月20日

平成 5年 4月 1日,平成 5年 4月10日

換地処分：平成 7年 8月 8日

解散認可：平成 8年 3月 6日

本地区は、市の中心部であるJR高崎線上尾駅より東へ約3.0kmの距離にあり、西側は東北・上越新幹線及び埼玉新都市交通伊奈線の原市駅に接し、北東側は都市計画道路原市上平線（幅員22m）に接する地区である。



11 別所・西宮下

●施行前



施行前は、田畑や雑木林が広がり、地区内には道路もなく未整備な状況でした。



●施行後



区画整理により道路、公園、調整池が整備され、良好な住宅地が生まれました。
また、上尾市、大宮市の行政界を区画道路に合せ変更しました。



●現在のまちの様子



地区住民の憩いの場となる公園



地区の西側に整備された調整池



●設計図



入口をキララ舗装にした道路



良好な家並み

○組合施行 別所・西宮下土地区画整理事業

- 地区名：別所・西宮下
- 施行面積：2.6ha(上尾市域1.9ha, 大宮市域0.7ha)
- 施行期間：平成5年度～12年度
- 総事業費：4億6,385万円
- 減歩率：26.83%
- 設立認可：平成5年12月14日
- 仮換地指定：平成8年5月20日
- 換地処分：平成12年3月24日
- 解散認可：平成12年10月3日

本地区は、上尾市・大宮市（現：さいたま市）の行政界を跨ぐ地区で、JR高崎線上尾駅より南方約1.2kmに位置する。北は市道1031号線、東は市道40210号線、南側は既に整備された別所地区、西側は市街化調整区域界に囲まれた地区である。



⑫ 上平塚



○組合施行 上平塚土地区画整理事業

地区名：上平塚
 施行面積：5.0ha
 施行期間：平成9年度～平成15年度
 総事業費：6億6,500万円
 減歩率：35.20%
 設立認可：平成10年 1月12日
 仮換地指定：平成10年12月14日
 換地処分：平成15年11月21日
 解散認可：平成16年 3月30日

本地区は、上尾市の北東部、JR高崎線北上尾駅より東に約2.2km、埼玉新都市交通伊奈中央駅より西に約2.0kmに位置し、東側は県道さいたま菖蒲線、西側に上平公園があり、南側は都市計画道路上尾伊奈線、北側は既に整備された上平東部土地改良区に接した地区である。



13 中平塚

上尾市中平塚土地区画整理事業 着工前



上尾市中平塚地区は、過去約15年間にわたり土地区画整理事業の立ち上げについて努力し、合意形成に時間を費やしてきましたが、多数の意見の集約は難しく最終的に土地区画整理事業は不成立のまま止まってしまいました。周辺の現状は相続等による宅地の売却が進み、スポット的ミニ開発による“無整形”で“無秩序”な都市化が進んでいました。

上尾市中平塚土地区画整理事業 完成後



当土地区画整理事業は、土地区画整理法の特性を活かし、小規模でありながら地域まち創りの引き金となる周辺道路整備を実施し、将来の下水道整備を想定した管渠整備、都市ガス、上水道本管、消火栓、街区公園などを自然石をモチーフに、心奪われる、安心・安全な“まち”を上尾市でもはじめてとなる“個人共同施行手法”によって完成させました。

○共同施行 中平塚土地区画整理事業

- 地区名：中平塚
- 施行面積：2.0ha
- 施行期間：平成15年度～16年度
- 総事業費：3億700万円
- 減歩率：51.54%
- 設立認可：平成15年 9月12日
- 仮換地指定：平成15年12月25日
- 換地処分：平成16年 7月23日
- 解散認可：平成16年12月 1日

本地区は、JR高崎線上尾駅より北東へ約2.1kmに位置し、地区東側には平塚公園が隣接する東西約170m、南北約220mの地区である。

周辺では相続等に伴う宅地売却でスポット的ミニ開発による無秩序な都市化が進行していた地域で、過去15年間に渡り土地区画整理事業の立ち上げ・合意形成に時間を要していた地区であったが、個人及び民間事業者による共同施行により事業が実施された地区である。

問題の解決

事業着手前の悩み

- ① 区域内には接続道路がないため土地利用が限定されている。
- ② 資産価値が見込めない現状。なのに、固定資産税は一般と同じ負担が重荷である。
- ③ 道がないので耕作収穫が不便である生産緑地の存在も重荷である。
- ④ 手入れがままならない生産緑地の存在する現状。
- ⑤ 相続に伴う無秩序な小規模開発により壊れていく周辺のまち並み。
- ⑥ 経済不況下では望めない道路・水路の新設と整備。

解決方法と整備目標

- ① 協力的共同事業型開発手法（土地区画整理事業・共同施行または、共同開発行為）による自力能力でインフラ整備を整える。
- ② 事前の取り組みで整備後の宅地区分により必要経費を確保する仕組みを断る。また、相続売却処分可能な水準の宅地を造成する。
- ③ 土地価格下落のリスクを回避するためスピードで完成をめざす。
- ④ 上尾市の東側に沿った周辺の開発整備に影響を与えるような付帯設備のあるインフラ整備をめざす。
- ⑤ 次世代に継承が容易に活用できるまちづくりをめざす。

開発手法（土地区画整理事業と開発行為）の選択について

検討課題	土地区画整理事業	開発行為
① 生産緑地の再配置	○	×
② 適正課税員の配置	○	×
③ 売却に備えた保証地積決定、非課税	○	×
④ 借地許可等の税金負担の非課税	○	×
⑤ 権利者手への対応円滑	○	×
⑥ 交換分合が円滑で非課税となる	○	×
⑦ 各自公平な評価基準による負担が可能	○	△

土地区画整理事業手法を採用し事業を推進

土地区画整理事業進捗状況



⑭ 大谷北部第三



○市施行 大谷北部第三特定土地区画整理事業

地区名：大谷北部第三

施行面積：85.7ha

施行期間：昭和57年度～平成21年度

総事業費：91億7,045万円

減歩率：20.02%

事業計画告示：昭和57年 6月 1日

仮換地指定：昭和60年 4月 1日, 昭和60年 4月 5日,
平成元年 4月 1日

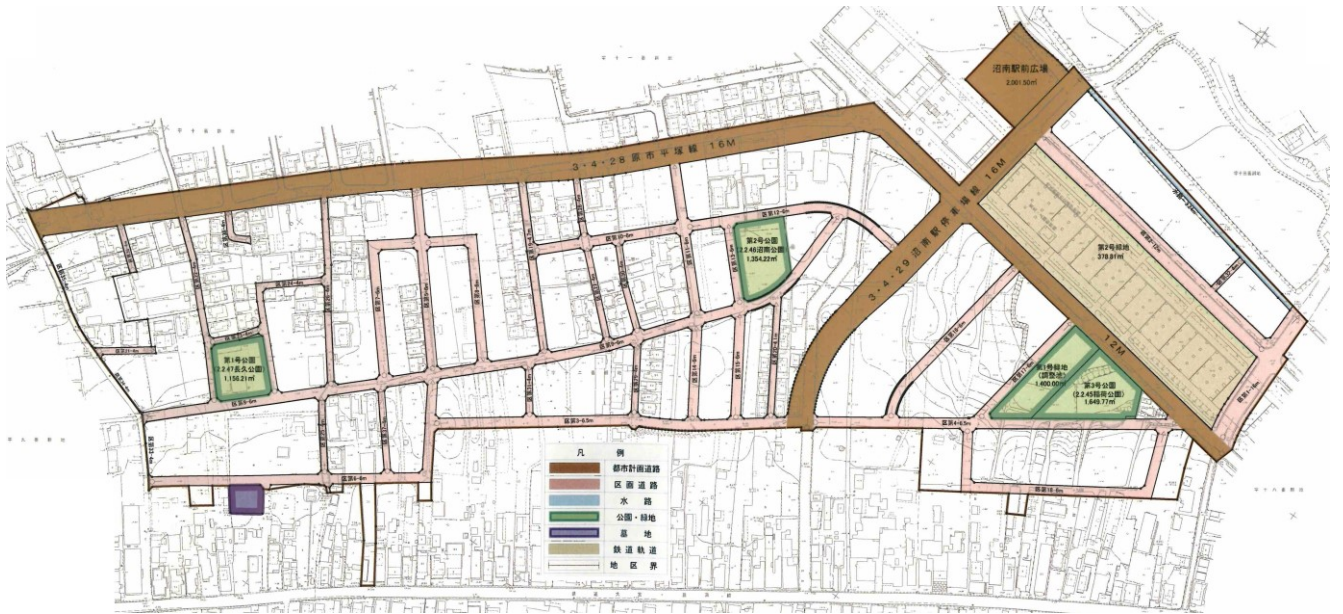
換地処分：平成17年 9月16日

本地区は、JR高崎線上尾駅より西方約1.5kmに位置し、北は駅から西方に延びる上尾平方線と接し、南は県道上尾川越線、東は一級河川鴨川、西は向山今泉線に接した地区である。

幹線道路に接し宅地化が顕著な地域であるが、これらは未整備の公共施設を利用しており、早期に都市基盤整備を行い、良好な住環境を確保して都市機能の充実を図る必要がある地区である。



15 原市北部第二



○組合施行 原市北部第二土地区画整理事業

地区名：原市北部第二

施行面積：13.8ha

施行期間：昭和63年度～平成21年度

総事業費：25億8,628万円

減歩率：24.65%

設立認可：昭和63年12月13日

仮換地指定：平成4年8月1日, 平成8年2月28日

換地処分：平成21年9月18日

解散認可：平成22年3月25日

本地区は、上尾市の東部に位置し、東北・上越新幹線及び埼玉新都市交通伊奈線が地区内に通り、隣接して埼玉新都市交通伊奈線沼南駅がある。

駅開設によりより宅地化が進行しつつあるため、早期に良好な住環境を確保して都市機能の充実を図る必要がある地区である。



⑯ 町谷第一

区画整理後の町谷第一地区

整形された宅地が並び、良好な環境を有する住宅地として生まれ変わりました。

中山道、神明南通り線を交通の軸として、住宅地の中へ通過交通が流入しないように区画道路を適所に配置し、歩道や路側線を設けて安全性を考慮しました。また、地区の中心には、住民の憩いの場となる公園も整備しました。



○組合施行 町谷第一土地区画整理事業

地区名：町谷第一
施行面積：6.0ha
施行期間：平成8年度～23年度
総事業費：16億8,300万円
減歩率：26.13%
設立認可：平成9年3月28日
仮換地指定：平成12年10月2日
換地処分：平成23年9月16日
解散認可：平成24年3月2日

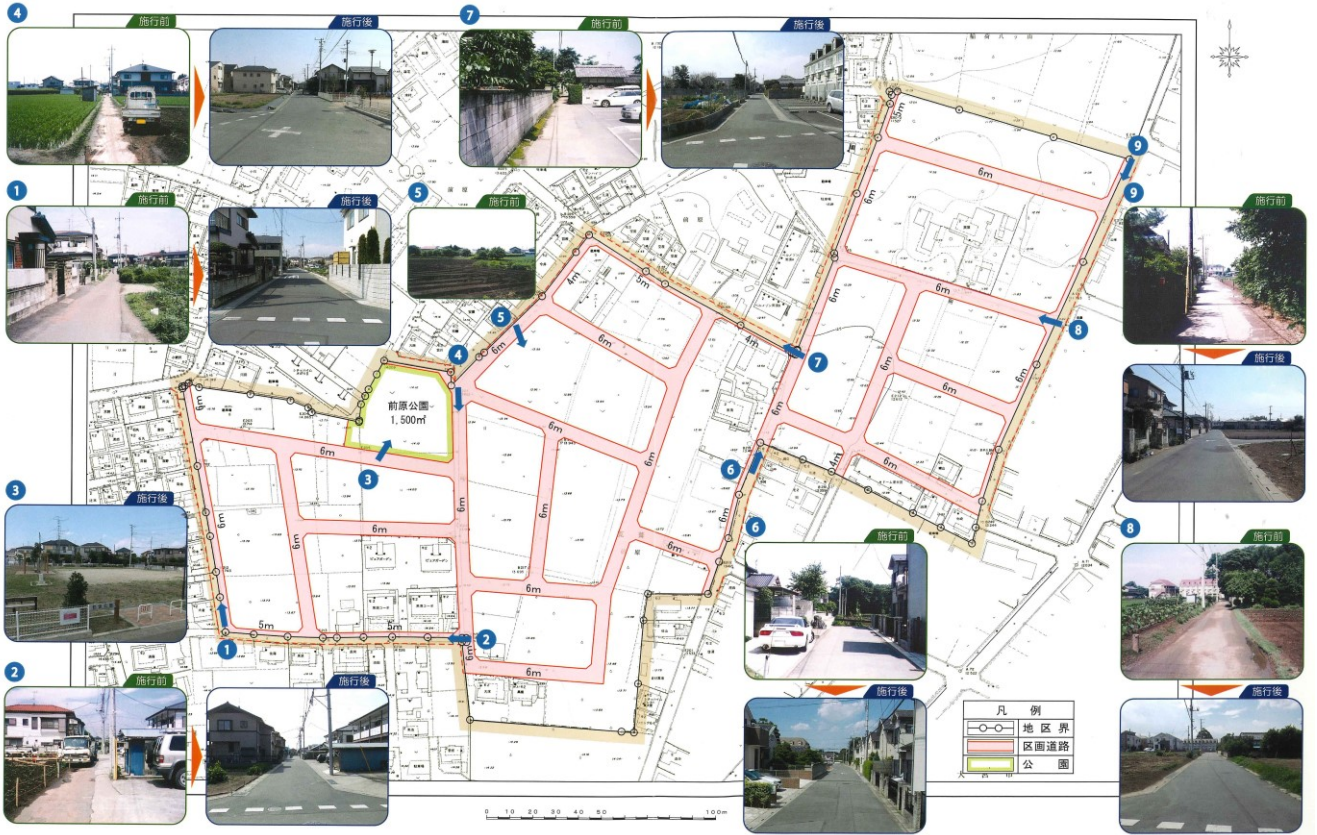
本地区は、JR高崎線北上尾駅より北西へ約1kmに位置し、東は都市計画道路中山道に接し、南側及び西側は原新町地区・桶川市神明地区に隣接する地区である。



17 瓦葺東部

○施行前後のまちの様子

施行前（平成10年）と施行後（平成24年）の地区の様子です



○組合施行 瓦葺東部土地区画整理事業

地区名：瓦葺東部
 施行面積：5.0ha
 施行期間：平成11年度～23年度
 総事業費：6億7,000万円
 減歩率：30.12%
 設立認可：平成11年 4月28日
 仮換地指定：平成13年11月 6日
 換地処分：平成23年 9月16日
 解散認可：平成24年 3月 1日

本地区は上尾市の南東端、JR宇都宮線東大宮駅より北東へ約1kmに位置し、地区東側はさいたま市に隣接している。

東大宮駅と近接していることから急激な宅地化が予想され、周辺地区との関連性を考慮しながら、良好な住環境を確保して都市機能の充実を図る必要がある地区である。



18 原新町



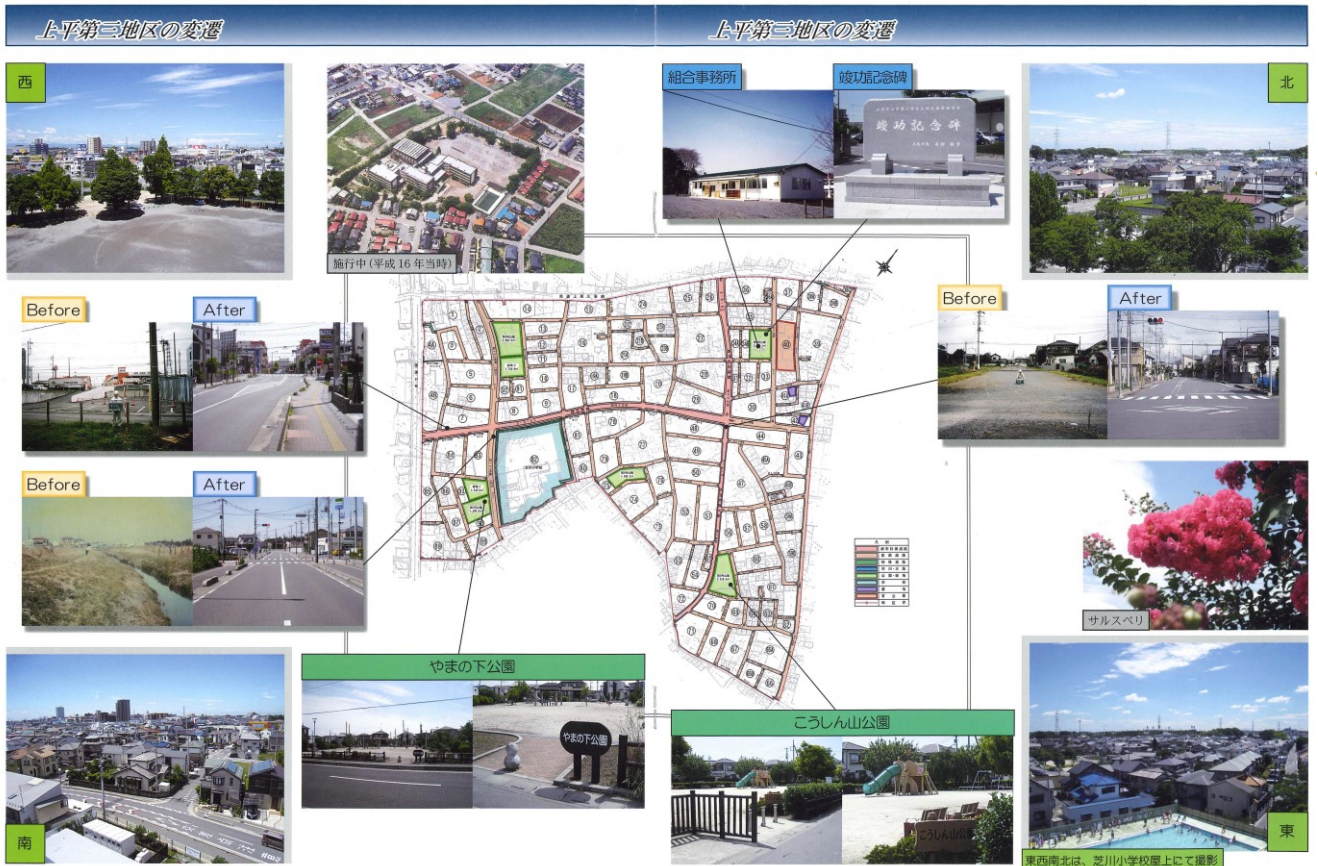
○組合施行 原新町土地区画整理事業

地区名：原新町
 施行面積：11.4ha
 施行期間：平成3年度～26年度
 総事業費：63億8,900万円
 減歩率：27.42%
 設立認可：平成3年6月11日
 仮換地指定：平成7年9月8日
 換地処分：平成24年11月22日
 解散認可：平成25年12月10日

本地区は、JR高崎線上尾駅より北西へ約1.7kmに位置し、高崎線と中山道に挟まれた区域である。昭和63年12月の北上尾駅開設に伴い、駅周辺の総合的な土地利用を中心としたまちづくりと、駅前広場を含む公共施設の整備改善を図り、機能的な住環境整備を目的として施行された地区である。



19 上平第三



○組合施行 上平第三特定土地区画整理事業

地区名：上平第三
 施行面積：38.9ha
 施行期間：平成元年度～平成28年度
 総事業費：67億7,600万円
 減歩率：24.92%
 設立認可：平成元年 9月12日
 仮換地指定：平成 6年12月 1日
 換地処分：平成26年10月31日
 解散認可：平成28年10月27日

本地区は、JR高崎線上尾駅より北へ約2.0kmに位置し、南側は区画整理事業で整備された西門前地区・緑丘地区及び上平農住地区と接し、西側は国道17号、北側は県道上尾久喜線、東側は市街化区域界に接している。また、上尾駅と桶川駅の間に北上尾駅が開設され、駅への距離が800mとなる。



20 小泉



○組合施行 小泉土地区画整理事業

地区名：小泉
 施行面積：108.0ha
 施行期間：昭和62年度～平成28年度
 総事業費：144億5,100万円
 減歩率：25.19%
 設立認可：昭和62年 8月18日
 仮換地指定：平成 5年 6月10日
 換地処分：平成28年 9月16日
 解散認可：平成29年 3月23日

本地区は、J R 高崎線上尾駅より北西約2.8kmに位置し、市街化区域の西端部、東側を一級河川鴨川、西側は市道21104号線、南側を都市計画道路小敷谷吉田通線、北側を都市計画道路西環状線に囲まれた地区である。



② 中新井・堤崎

整備内容



○個人施行 上尾道路沿道中新井・堤崎土地区画整理事業

地区名：中新井・堤崎
 施行面積：6.0ha
 施行期間：平成29年度～令和3年度
 総事業費：4億7,875万円
 減歩率：0.42%
 設立認可：平成30年 3月30日
 仮換地指定：平成30年 7月13日
 換地処分：令和 3年 9月22日
 解散認可：令和 3年12月21日

本地区は、国道17号上尾道路が整備されたこと、及び首都高速埼玉大宮線の延伸（新大宮上尾道路）の整理計画を踏まえ、幹線道路沿道に位置する特性を生かした物流系の土地利用を誘導するための土地区画整理事業を通して、物流倉庫の開発建設を主とした個人施行の土地区画整理地区である。

整理前(2017/2)



整理後(2020/10)



22 大谷北部第四

暮らしやすいまちづくり

土地区画整理事業のまちづくりの一環として公園の整備を行い、まちのイメージづくりをすることで、保留地の販売促進などによる居住世帯数の増加を図り、地域住民のコミュニティ醸成等により、早くから暮らしやすい賑わいのあるまちづくりを目指しました。



ボールパーク



フィットネスパーク



ちびっこパーク



コミュニティ広場



モミノキ公園



グランドゴルフパーク



アスレチックパーク



どんぐり公園

○組合施行 大谷北部第四土地区画整理事業

地区名：大谷北部第四

施行面積：48.7ha

施行期間：平成19年度～令和3年度

総事業費：84億4,000万円

減歩率：29.62%

設立認可：平成19年 5月 1日

仮換地指定：平成24年10月10日, 平成28年 6月 8日

換地処分：令和 2年11月20日

解散認可：令和 4年 3月 4日

本地区は、J R高崎線上尾駅から西方約3.0kmに位置し、国道17号上尾道路の東西に跨り、東側を向山今泉線、南側を県道川越上尾線、北側を上尾平方線によって囲まれた地区である。

本地区およびその周辺において、住宅団地開発や小規模な開発等が進んでいた中、本市では初めて「中抜き方式」による区画整理手法が採用された地区でもある。



23 大谷北部第二



○組合施行 大谷北部第二土地区画整理事業

地区名：大谷北部第二

施行面積：71.3ha

施行期間：平成5年度～令和10年度（施行中）

総事業費：134億円

減歩率：25.00%

設立認可：平成5年12月28日

仮換地指定：平成11年7月2日

換地処分：令和6年9月20日

本地区は、JR高崎線上尾駅より西に約1.5kmに位置し、南側は駅から西方に延びる上尾平方線と接し、西側は国道17号上尾道路が整備され宅地化が顕著な地域である。これらは未整備の公共施設を利用しており、将来不良市街地を形成することが想定された状態であったため、早期に都市基盤整備を行い、良好な住環境を確保して都市機能の充実を図る必要がある地区である。

