

和泉町地域整備計画

令和3年3月

東松山市都市整備部市街地整備課

目次	
1. はじめに	1
2. 地域整備計画の名称、位置及び区域	2
3. 上位計画等の位置づけ	3
4. まちづくりの目標と方針	4
5. 現状と課題	5
6. 整備方針	14
7. 都市計画との連携	21

1. はじめに

和泉町地区（以下、「本地区」）は、古くから山林等が主体となっており、約1／4は狭小な住宅が虫食い状に宅地化された地区でしたが、近年では地域周辺にある関越自動車道東松山ICや自動車部品工場等の施設、県立松山女子高校、箭弓稲荷神社など当市の主要施設における自動車・歩行者動線の中継点としての役割も担っており、それにともない無秩序な宅地開発がさらに進行していました。現状をこのまま放置すると住環境の悪化を招く恐れがあったことから、良好な住宅地の供給と健全な市街地形成を図ることを目的として土地区画整理事業の事業認可を受けました。

しかし、関係者との合意形成の難航や社会経済の変動に伴う財政状況の悪化といった理由から、事業の見直し調整等を行った結果、従来の土地区画整理事業によらない整備に転換するとの結論に至り、平成16年3月に事業の凍結が決定され、一部行われていた仮換地指定をすべて取消しました。

本地区については、埼玉県が平成24年3月に策定した「長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備指針」（以下、「指針」）に基づき「和泉町地域整備計画」を策定し、土地区画整理事業に代わる手法として、まちづくりを推進していきます。

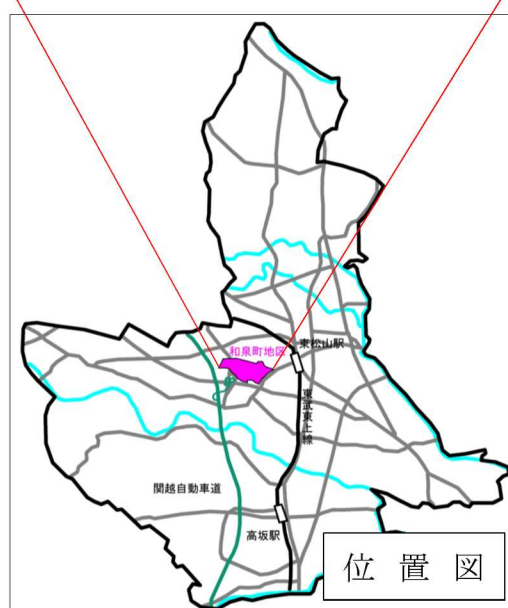
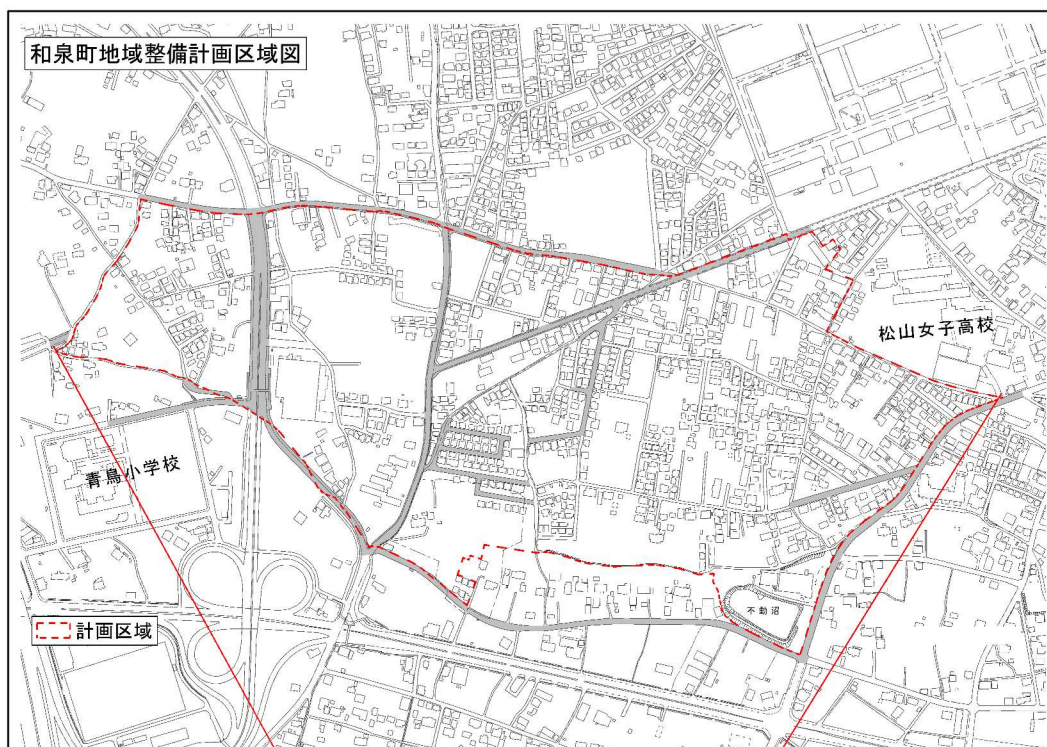
～経過～

昭和43年5月	第一土地区画整理事業区域の一部として都市計画決定
平成5年3月	和泉町土地区画整理事業として事業認可 総事業費 12,280,000千円 施行面積 41.7ha
平成10年3月	地区の一部（9.9ha）に対して仮換地指定
平成16年3月	仮換地指定の取消、事業凍結
平成25年3月	和泉町地区まちづくりプラン（基本方針）策定

2. 地域整備計画の名称、位置及び区域

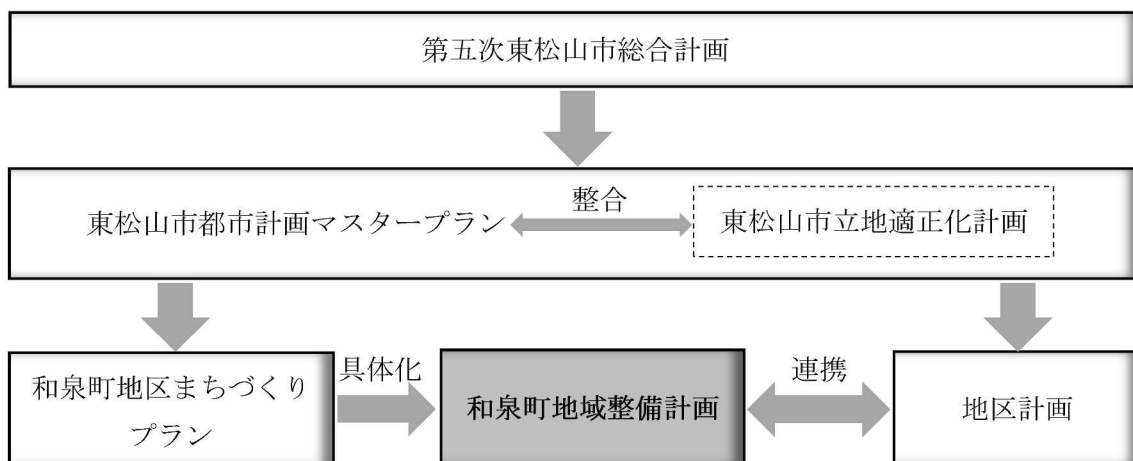
名 称：和泉町地域整備計画

位置及び区域：和泉町、美土里町、箭弓町三丁目、大字石橋字小林、大字上野本（字円光寺、字沼下、字滝の上、字宮後）、大字下青鳥字円光寺の各一部を含む、下図に示す区域（約41.7ha）



3. 上位計画等の位置づけ

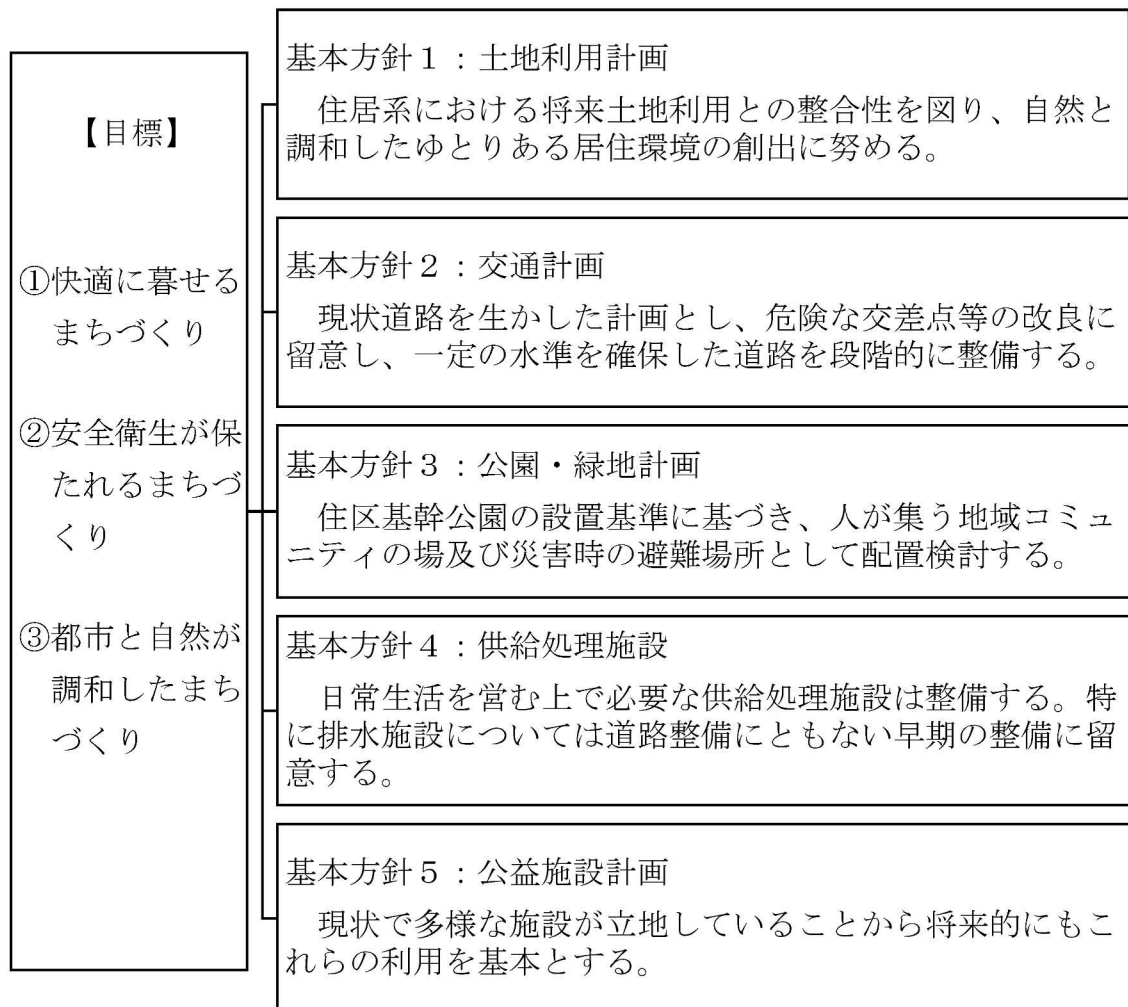
本地区の整備計画に関連する上位計画・関連計画は次のとおりです。



計画名	各計画の本地区に関連する事項
第五次東松山市総合計画	「みんなが笑顔 チャンスあふれる 安心で安全なまちづくり」を基本理念として掲げました。「快適に暮らせる 安全のまち」をまちづくりの柱の一つとして定めています。
東松山市都市計画マスタープラン	「価値ある資源をいかし 一步先の暮らしやすさへ」をまちづくりの基本理念と定め、安心・安全・快適な暮らしを目指して都市基盤を整備・維持することを目標の一つに掲げました。本地区を市街地ゾーンに分類し、都市活動や居住の主たる区域として、良好な居住環境の形成・維持に積極的に取り組むとしています。
東松山市立地適正化計画	「にぎわい」と「住みやすさ」で選ばれる歩いて暮らせるまちづくりの方針のもと、本地区を含む東松山駅周辺を居住誘導区域に指定し、都市基盤の整備・改善や災害対策などによる良好な居住環境の形成により居住を誘導するとしています。

4. まちづくりの目標と方針

市では平成25年3月に「和泉町地区まちづくりプラン（基本方針）」を作成し、本地区の地域整備構想をまとめました。それに基づき、本地区のまちづくりについて3つの目標と、それに連なる5つの基本方針を以下のとおりとしました。



5. 現状と課題

土地区画整理事業に代わるまちづくり計画の方針として、埼玉県の指針に示されている整備水準について、現在の本地区の整備状況を検証します。

表：最低限の整備水準（指針より抜粋）

項目	整備完了水準	運用の考え方
避難場所へのアクセス道路の整備	100%	<ul style="list-style-type: none"> 全ての宅地が幅員6m以上の道路（※一次接続道路）を通り、地域防災計画に指定された避難所まで概ね1kmの行程で到達できること。
消防活動困難区域の解消	100%	<ul style="list-style-type: none"> 区域全域が、消防活動が可能な幅員6m以上の道路から140m以内に入ること。
広場の確保	未着手区域面積の3%以上	<ul style="list-style-type: none"> 未着手区域周辺の避難場所となりうる公園、緑地又は校庭等を広場と見なせる。 それらの広場は、その面積に応じて公園の誘致距離を考慮できるものとし、誘致距離内面積を未着手面積から控除することができる。 未着手区域内に生産緑地がある場合は、区域面積から生産緑地の面積を控除できる。
未接道宅地の解消	100%	<ul style="list-style-type: none"> 所有者が同一の場合、生産緑地、墓地等は除く。 建物が建築できる接道条件とすること。
都市計画道路の整備	100%	<ul style="list-style-type: none"> 関係機関と具体的な調整がなされ整備方針が明確であること。

※一次接続道路・・・避難場所や避難所に直接接続する幅員6m以上の道路

また、指針にはないものの、本地区の課題となっている下水道（污水）についても検証を行います。

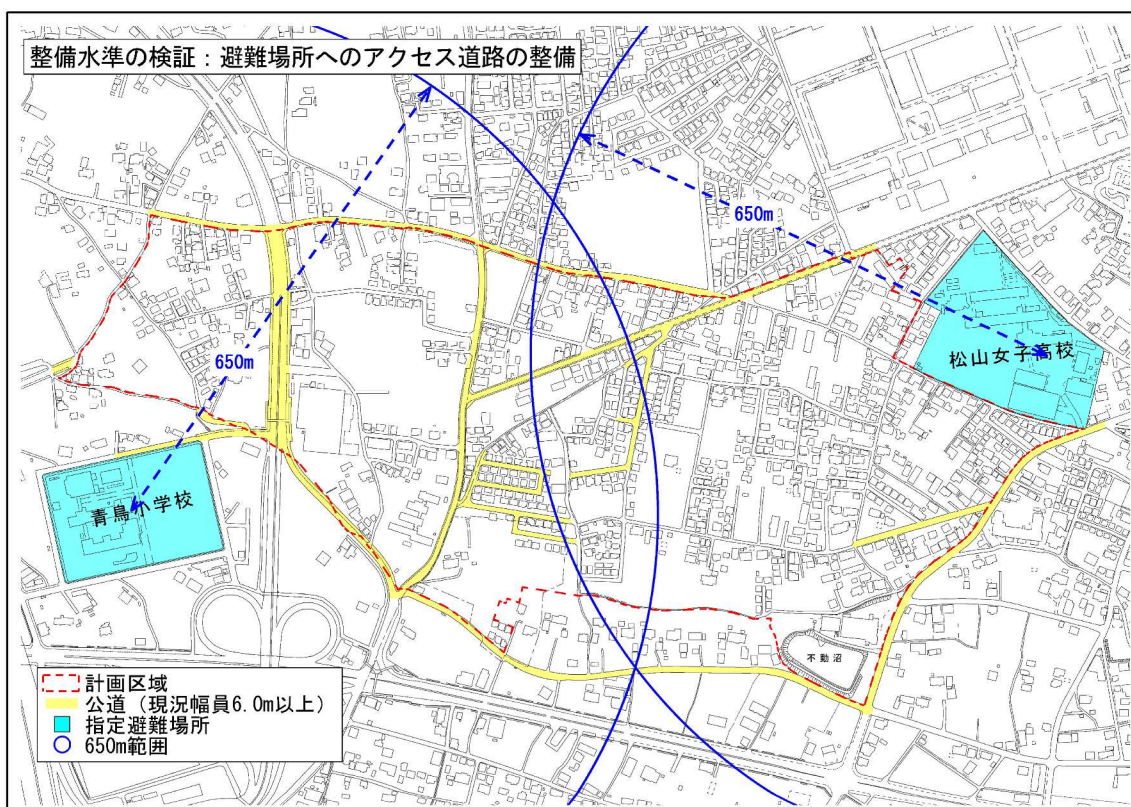
◇避難場所へのアクセス道路の整備

全ての宅地が、幅員6 m以上の道路（一次接続道路）を通り、地域防災計画に指定された避難所まで概ね1 kmの行程で到達できることを目標とします。

指定避難所から半径650 m以内の範囲であれば、道路の屈曲による道のり増加があったとしても、概ね1 km以内の行程で到達できるものとして検証を行います。

検証結果

本地区の周辺には、地域防災計画に指定された避難所が2箇所あります（青鳥小学校及び松山女子高校）。それらの避難所に接続する道路は幅員6 m以上で整備されており、本地区全域は、避難所から半径650 m以内に収まっています。よって整備水準を満たしています。



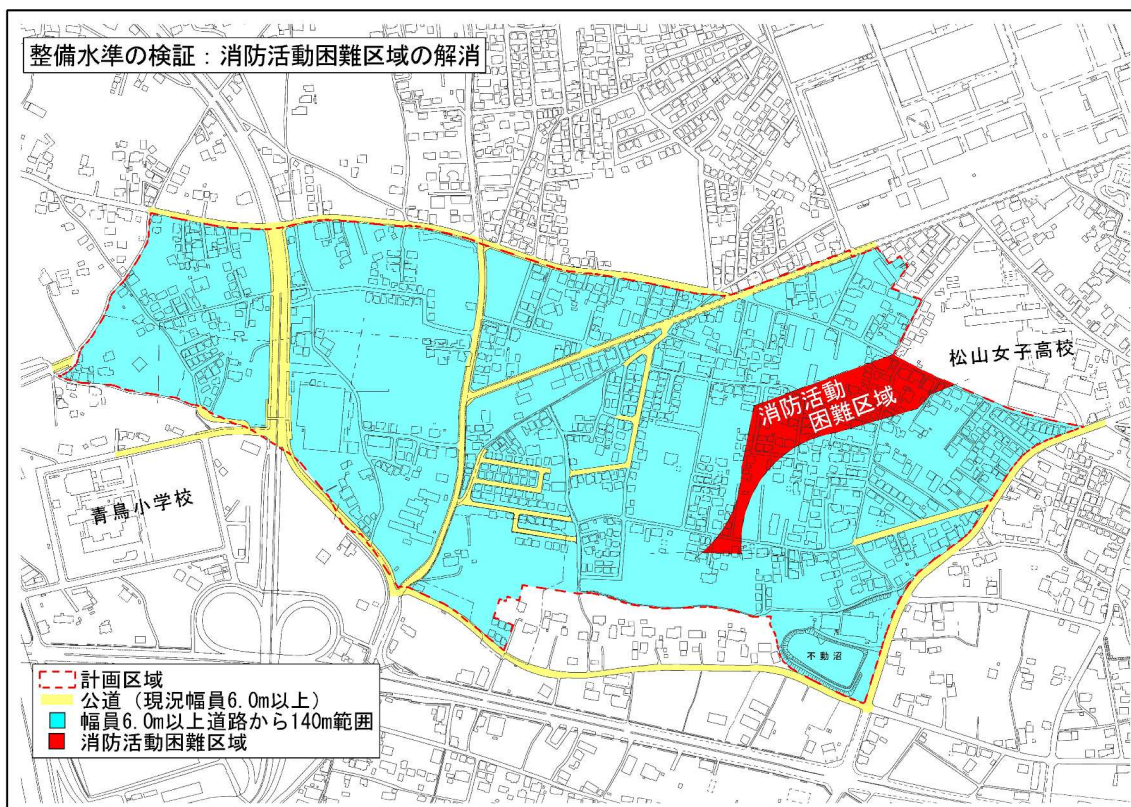
◇消防活動困難区域の解消

消防活動困難区域とは、行き止まりではない幅員6 m以上の道路から、140 m以内に入らない区域をいいます。

地区全体が消防活動困難区域に該当しない、すなわち、幅員6 m以上の道路から140 m以内に入ることを目標とします。

検証結果

現状の道路網では、地区の東側に消防活動困難区域が一部存在しています。解消に向けて、現況道路の拡幅や幅員6 m道路の新設などの整備が必要となります。



◇広場の確保

地区内に、地区面積の3%以上の広場（公園、緑地、校庭など）が確保されていることを目標とします。なお、周辺の避難場所となりうる公園や校庭等、都市空間として担保されているものは、その面積に応じて誘致距離を以下のとおり考慮できるものとし、誘致距離内にあたる面積は地区面積から控除して計算を行います。

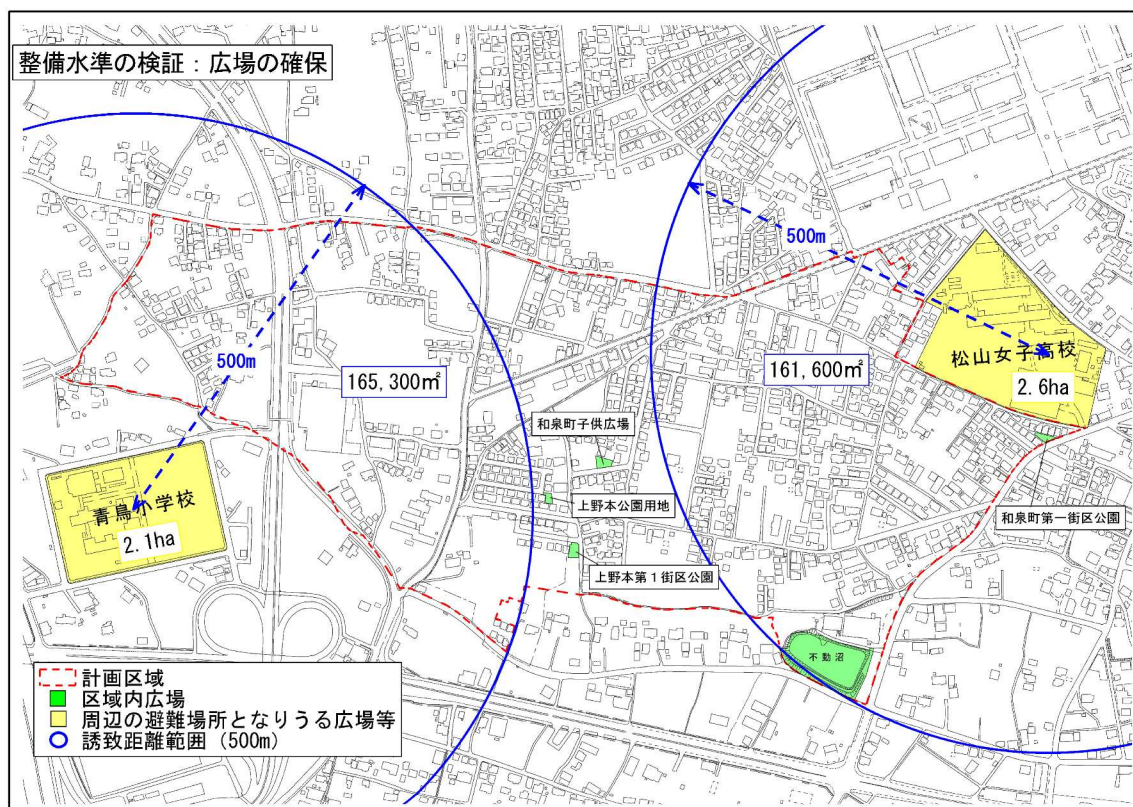
- ・街区公園（標準2,500㎡）：誘致距離 250m
- ・近隣公園（標準2.0ha）：誘致距離 500m
- ・地区公園（標準4.0ha）：誘致距離 1.0km

検証結果

現状において広場率は3%以上であり、水準を満たしています。

《広場率の算出》（詳細は次ページ参照）

$$\begin{aligned} & \text{区域内広場面積} \div (\text{施行区域面積} - \text{生産緑地面積} - \text{誘致距離内面積}) \times 100 \\ & = 3,011 \div (416,991 - 0 - 326,900) \times 100 \\ & = 3,011 \div 90,091 \times 100 \\ & \approx 3.34 (\%) \end{aligned}$$



表：広場率計算に関わる広場面積等

地区面積	施行地区全面積	① 416,991 m ²
生産緑地	計上する生産緑地無し	② 0 m ²
誘致距離内面積（※1）	青鳥小学校（※2）からの誘致距離内面積	165,300 m ²
	松山女子高校（※2）からの誘致距離内面積	161,600 m ²
	合計	③ 326,900 m ²
対象区（地区内）の公園広場等施設	和泉町第1街区公園	130 m ²
	上野本第1街区公園	191 m ²
	上野本公園用地	151 m ²
	和泉町子供広場	259 m ²
	不動沼（※3）	2,280 m ²
	合計	④ 3,011 m ²
公園広場等整備率の算出		広場率
④ ÷ (① - ② - ③) × 100		≒ 3.34%

※1：誘致距離内面積とは、周辺地区の公園広場等から誘致距離半径内に当たる面積をいう。本計画においては、地域避難計画の指定避難場所に指定されている青鳥小学校及び松山女子高校から、それぞれ半径500m域内を誘致距離内面積とする。

※2：青鳥小学校及び松山女子高校の面積は、敷地面積から建物面積を控除し、それぞれ2.1ha及び2.6haとして誘致距離を適用する。

※3：不動沼の面積（約5,700m²）のうち、水面を考慮して0.4を乗じた値を地区内公園広場等施設面積として算入する。

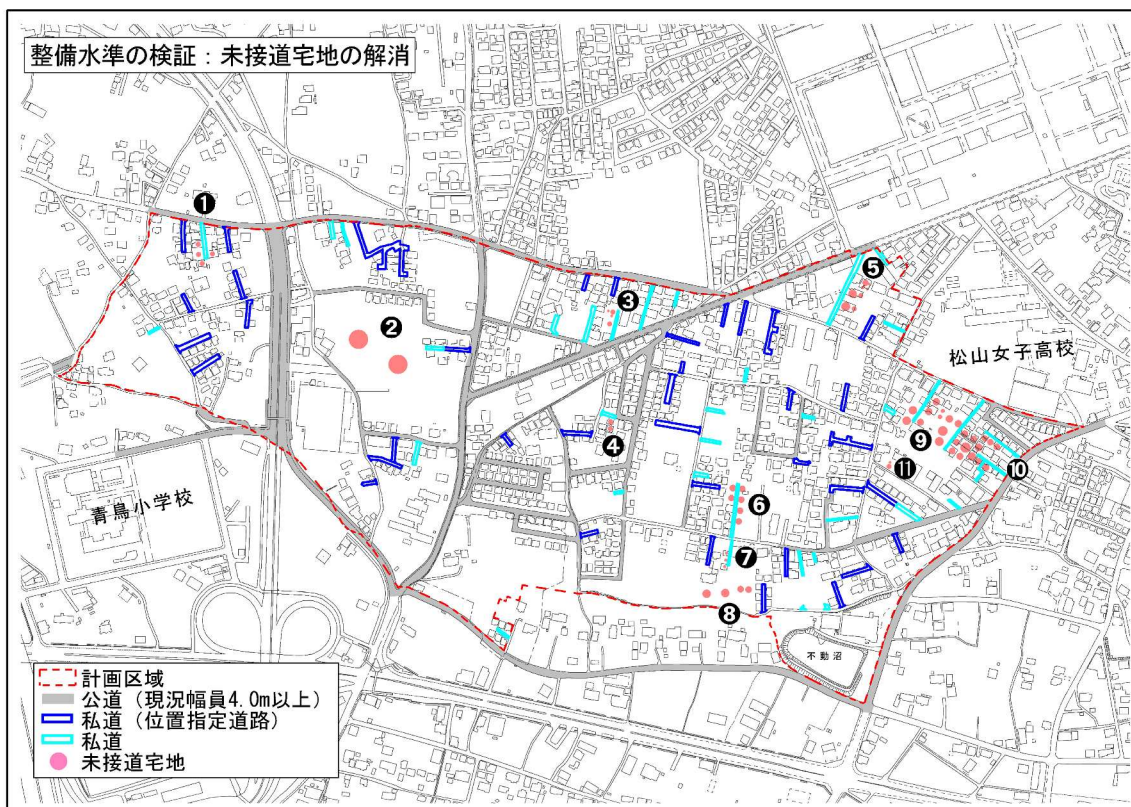
◇未接道宅地の解消

未接道宅地（土地）とは、建築基準法に基づく接道要件を満たしていないために、住宅の新築や建替えができない土地をいいます。

生産緑地と墓地を除いた地域内の全ての土地について、建物の建築（既存建物がある場合はその建替え）に関わる接道要件を満たすことを目標とします。

検証結果

地区内には、幅員4m未満の市道沿い（③、⑪）や位置指定道路ではない私道沿い（①～⑦）に未接道宅地（土地）が見られます。松山女子高校の南側では、複数の細い私道があり、未接道宅地（土地）が面的に存在しています（⑨、⑩）。

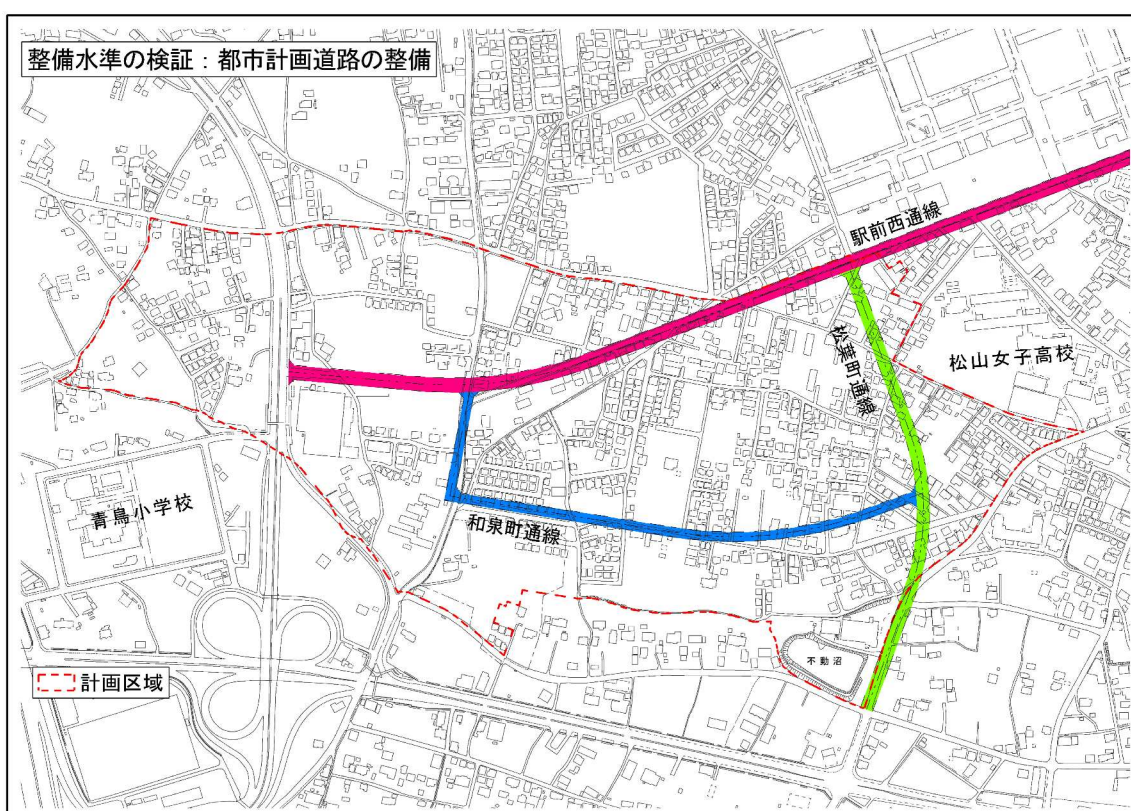


◇都市計画道路の整備

すべての都市計画道路について、関係機関と具体的な調整がなされ整備方針が明確であることを目標とします。現在、本地区内で都市計画決定されている路線は、和泉町通線、松葉町通線、駅前西通線の3路線です。

検証結果

和泉町通線、松葉町通線、駅前西通線については、都市計画決定がされていることから、整備方針は示されています。しかし、土地区画整理事業の見直しに伴い、都市計画道路についても見直しを行う必要があります。

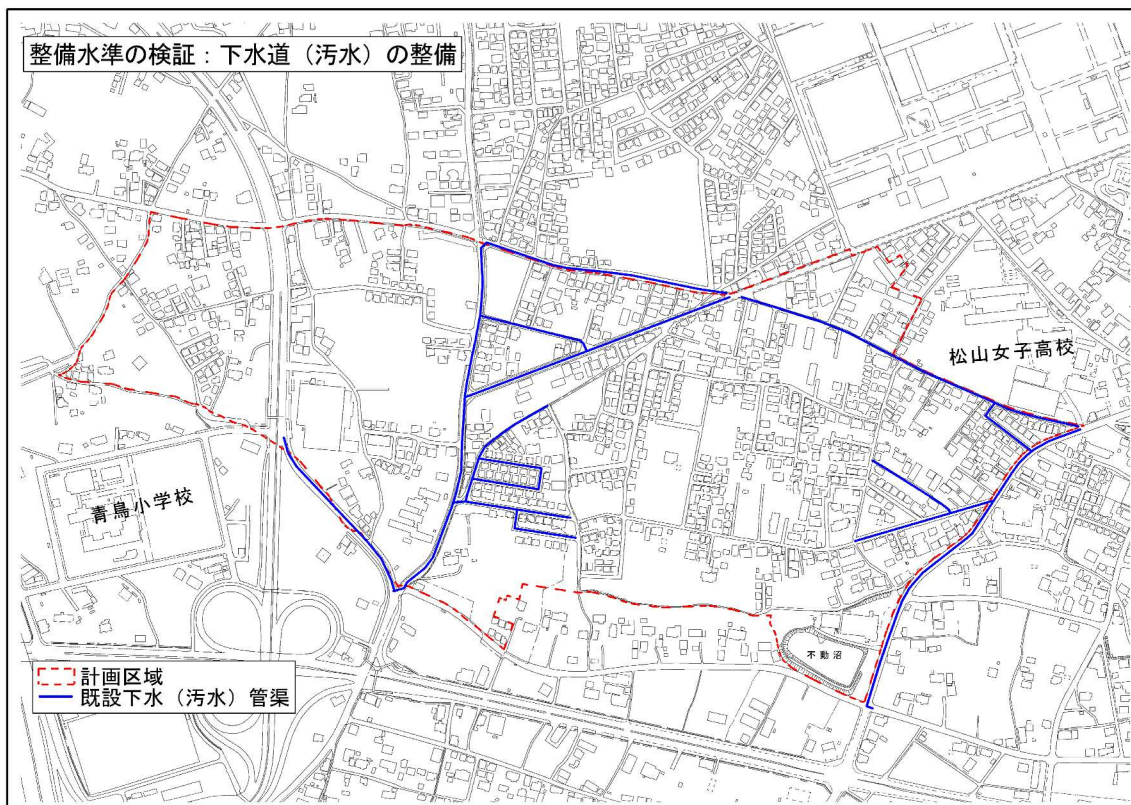


◇下水道（污水）整備

現状の下水道（污水）の整備状況について検証します。

検証結果

下水道（污水）の事業計画は取得しているものの、未整備の路線が多いため段階的に整備を行っていく必要があります。



◆現状の整備水準検証結果

以上の検証結果から、現状では、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の点で本地区は整備水準を達成していませんでした。

また、下水道（汚水）についても、段階的に整備する必要があります。

表：指針による整備水準の検証結果まとめ

項目	現状の検証結果	判定
避難場所へのアクセス道路の整備	整備水準を満たしている。	○
消防活動困難区域の解消	消防活動困難区域が存在しており、整備水準を満たしていない。	×
広場の確保	整備水準を満たしている。	○
未接道宅地の解消	未接道の土地が見られ、整備水準を満たしていない。	×
都市計画道路の整備	区画整理の見直しに伴い、都市計画道路についても見直しが必要である。	△

区画整理に代わるまちづくりの整備手法としては、道路事業や下水道（汚水）事業によるインフラ整備に加え、地区計画によるまちづくりのルールを取り入れることによって、現道を活かしたまちづくりを進めます。

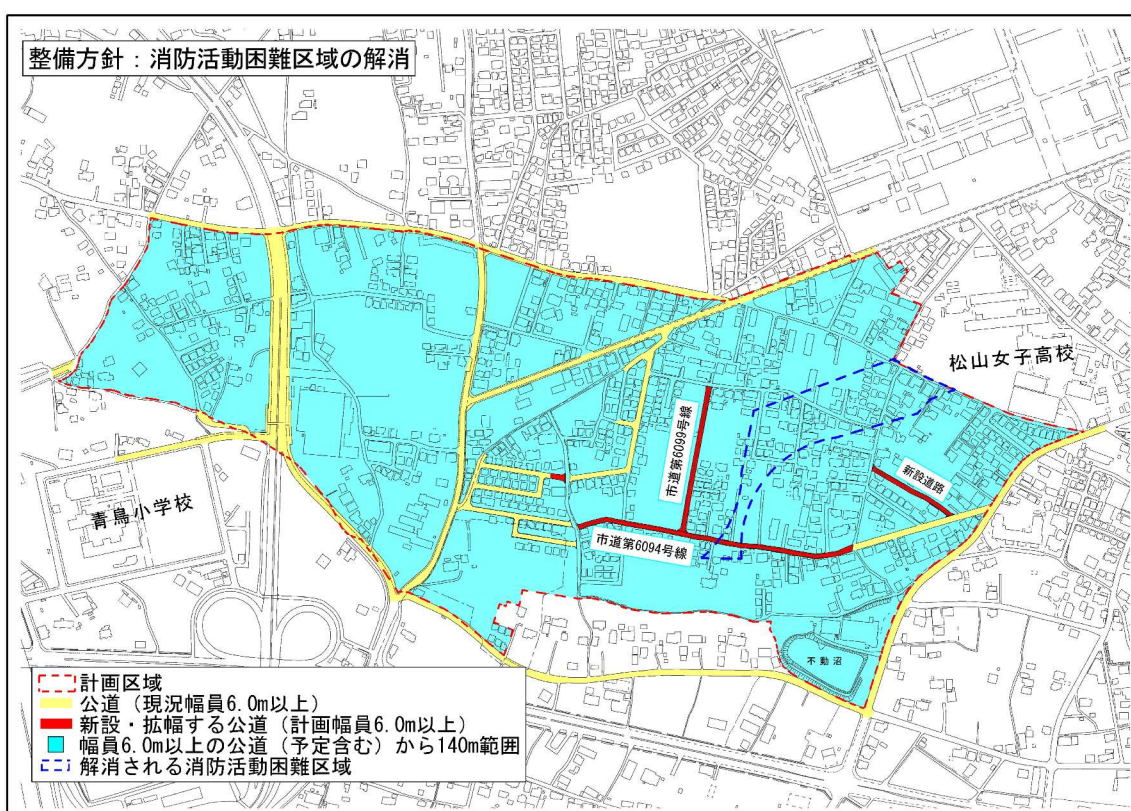
6. 整備方針

整備水準に達していない課題について、それぞれの整備方針を示します。

◇消防活動困難区域の整備方針

消防活動困難区域の解消を図るため、既存道路の拡幅と道路の新設を行います。対象路線は下図のとおりです。

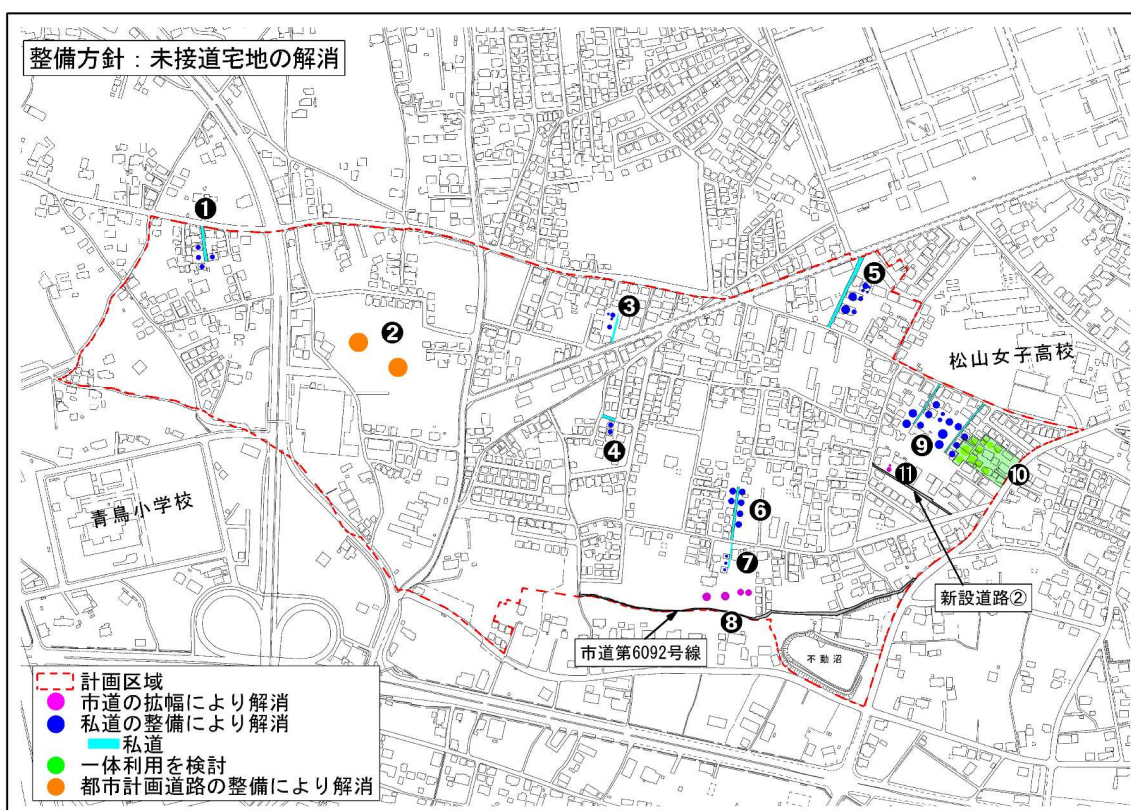
- ・市道第6094号線及び市道第6099号線を6mに拡幅する。
- ・地区の東部に幅員6m道路を新設する。



◇未接道宅地の整備方針

未接道宅地については、以下の手法により解消します。

- ・市道の拡幅 (③⑪)
市道第6092号線を4mに拡幅し、新設道路②を6mに拡幅する。
- ・私道の整備 (①③④⑤⑥⑦⑨)
条件により以下の2通りの整備方法になります。(P18 私道の整備参照)
 - (1) 市に寄附を希望し市道として整備する(市施行)
 - (2) 自己負担により整備する(個人施行)
- ・周辺の一体開発 (⑩)
寄附又は個人施行による一体開発などで道路用地を確保する。
- ・都市計画道路の整備により解消する (②)
駅前西通線が整備されることにより、接道が確保できる。

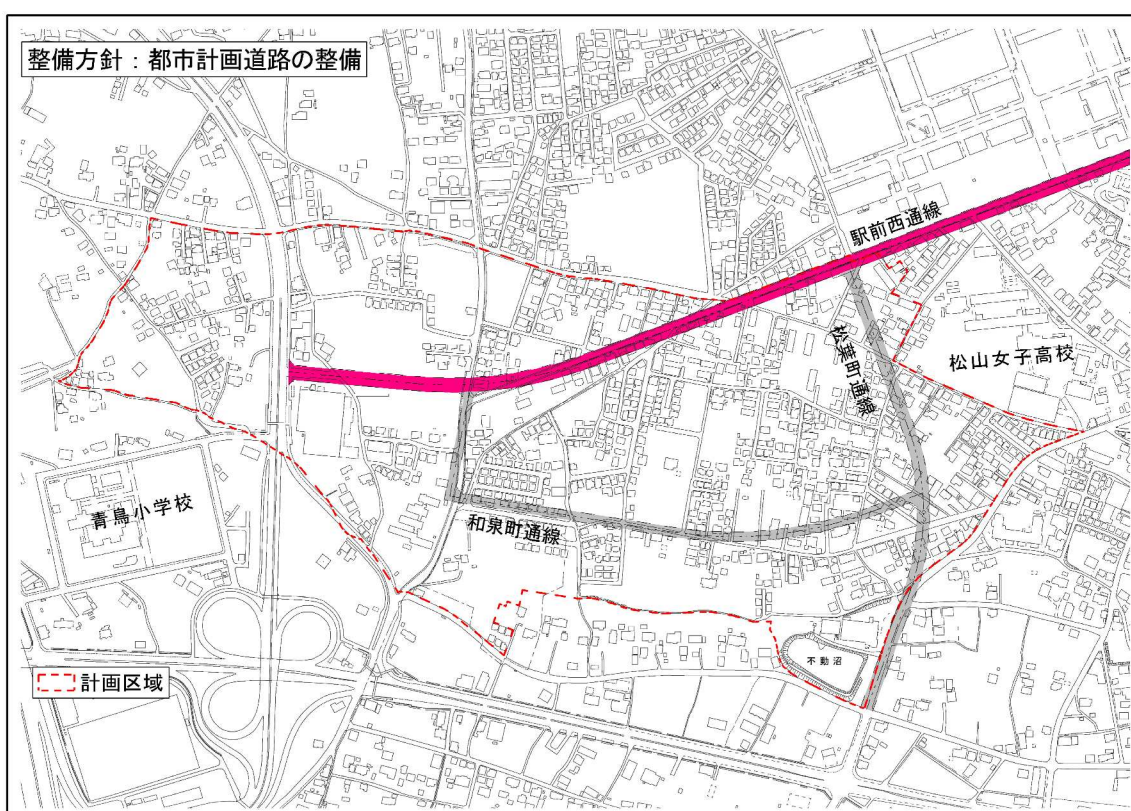


◇都市計画道路の整備方針

都市計画道路については、以下のとおり見直します。

- ・和泉町通線・・・廃止
- ・松葉町通線・・・廃止
- ・駅前西通線・・・存続

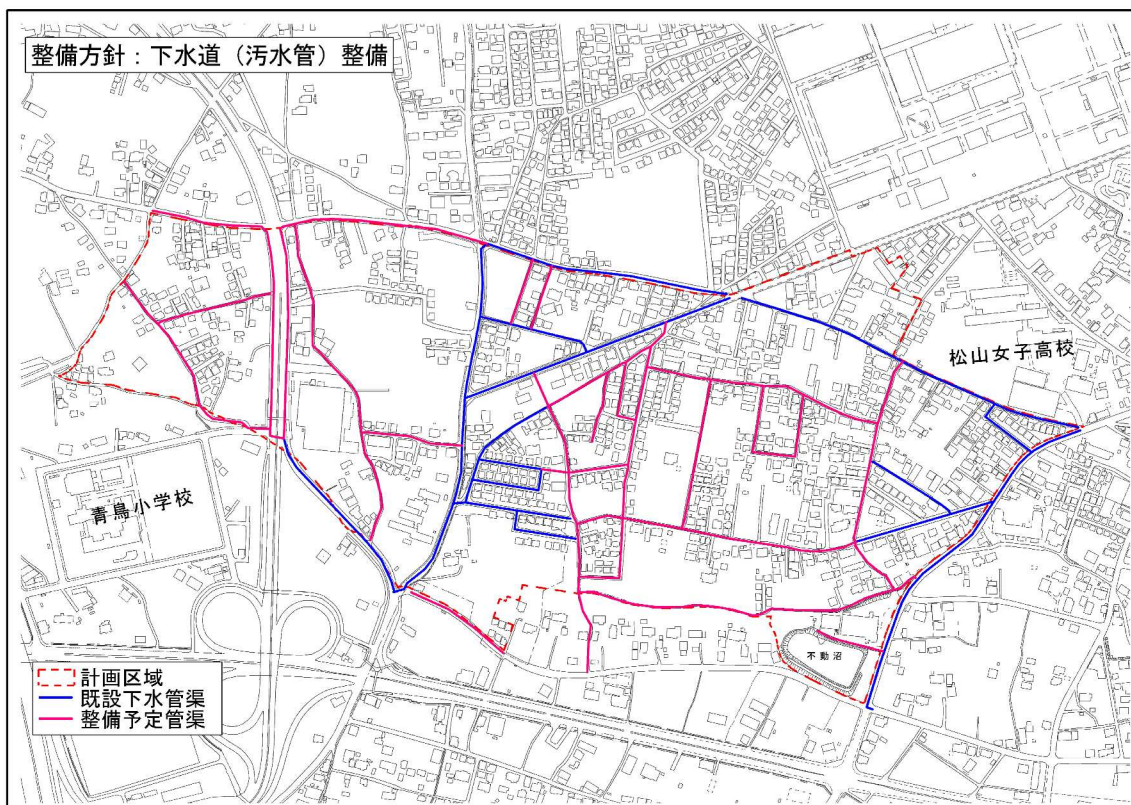
現道を活かしたまちづくりを進めることから、和泉町通線及び松葉町通線は廃止とします。駅前西通線は現在整備中の松高前通線との相乗効果によって駅利用の利便性向上に繋がると考えられるため、存続とします。整備は順次進めていく予定ですが、路線延長が長いこともあり、長期的な計画となります。



◇下水道整備の方針

下水道（污水管）未整備の路線においては、順次、整備を進めます。

下水道（雨水管）については、すべて末流が準用河川新江川となります。そのため、河川改修と並行して整備を進めます。



◇道路整備方針

市道の整備

地区内の市道は、道路整備計画（P 2 0）に示すとおり順次、拡幅・新設を行い、消防活動困難区域や未接道宅地を解消します。これらの市道は地区計画における地区施設に指定します。（P 2 1 7. 都市計画との連携 参照）

路線番号	整備手法
市道第 4450 号線 市道第 6005 号線 市道第 6076 号線 市道第 6078 号線 市道第 6092 号線 市道第 6102 号線② 法定外道路+私道	4.0m に拡幅する。
市道第 0032 号線 市道第 4449 号線 市道第 6093 号線 市道第 6094 号線② 市道第 6101 号線 市道第 6102 号線①	5.2m（一部 5.4m）に拡幅する。
市道第 6094 号線① 市道第 6099 号線	6.0m に拡幅する。
新設道路① 新設道路②	幅員 6.0m の道路を新設する。

私道の整備

地区内には多くの私道が存在し、地域に密着した生活道路となっています。私道の整備には、条件により以下の2通りの整備方法があります。

（1）市に寄附を希望し市道として整備する場合（市施行）

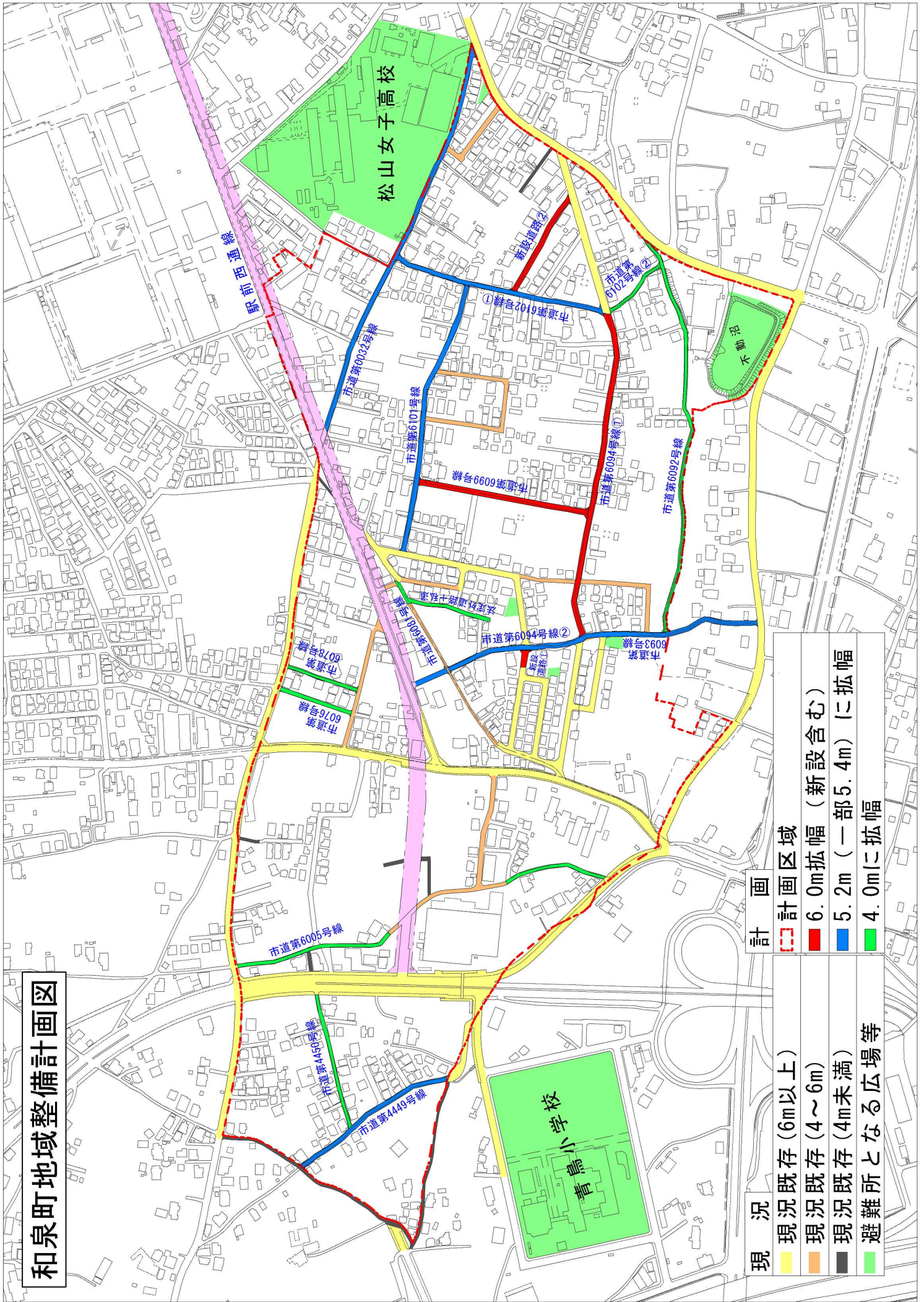
東松山市私道等採納基準に基づいて寄附をしていただきます。

- ・受益戸数が5戸以上で生活上利用度の高いものと認められるもの
 - ・境界が明確で公共座標による測量図があり、無償で寄附するもの
 - ・道路の幅員が4m以上確保されているもの
- などの条件があります。

（2）自己負担により整備する場合（個人施行）

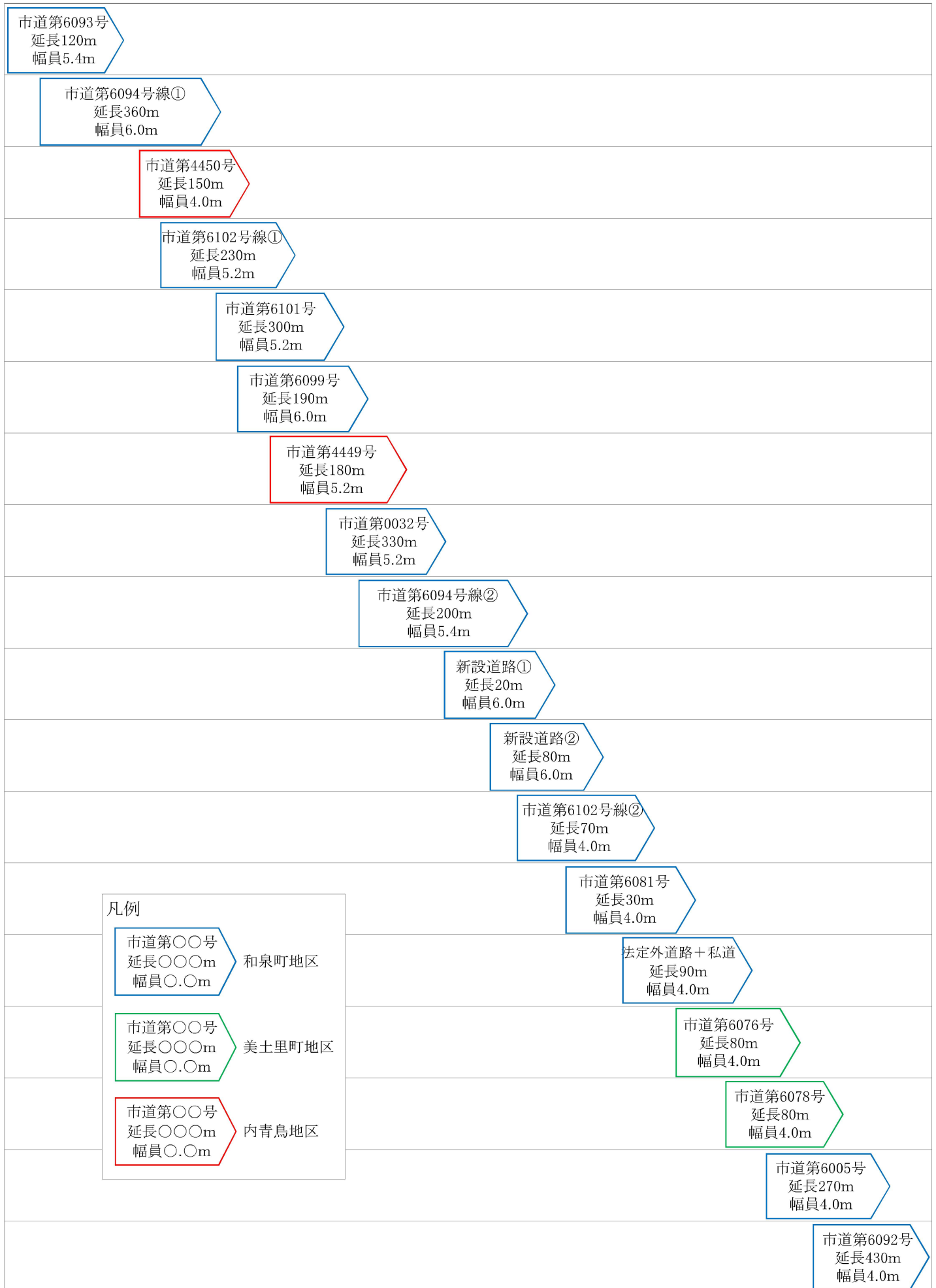
関係権利者の協議により、建築可能な道路を整備していただきます。

和泉町地域整備計画図



現況		計画	
■ 現況既存 (6m以上)	■ 現況既存 (4~6m)	■ 計画区域	■ 6.0m拡幅 (新設含む)
■ 現況既存 (4m未満)	■ 避難所となる広場等	■ 5.2m (一部5.4m) に拡幅	■ 4.0mに拡幅

道路整備計画(道路整備順序)



※整備計画は、国庫補助金等の財源確保、地権者の協力、雨水管整備などの状況により変更する場合があります。

※令和5年2月、一部誤記修正(市道第4449号線幅員)

7. 都市計画との連携

◇関係する都市計画について

都市計画道路の見直しに伴い、和泉町通線及び松葉町通線について都市計画
上での変更手続きを行います。

併せて、用途地域の変更や、^{けんぺい}建蔽率・容積率の見直しを行います。

◇地区計画制度の導入

無秩序な開発を避け、住みよい環境を整備・維持するために地区計画によっ
てまちづくりのルールを定めます。既存の建物や塀などは適用外ですが、新築
や増改築の際に適用されることで緩やかに街並みを整えていきます。

また地区施設として新設・拡幅予定道路を定めることで、今後の整備をスム
ーズに進めることができます。

地区施設
(目的) 新設・拡幅予定の道路を地区施設として指定することで、その場所の土地 の改変を防ぎ、整備計画の進捗を早める。
(概要) 新設・拡幅予定の道路を地区施設に指定し、道路予定範囲内での建築物の 建築や工作物の設置を制限する。
建築物等の用途の制限
(目的) 周辺の住環境への悪影響が懸念される用途で使用される施設の建築を制限 することで、住みよい環境を保つ。
(概要) 住宅地にそぐわないと思われる施設の建築を制限する。
建築物の敷地面積の最低限度
(目的) 敷地の細分化による住宅の過密化を防ぐ。
(概要) 建築物を建築する際の敷地面積の最低限度を定める。

壁面の位置の制限
<p>(目的) 道路と建築物等の間に空間を設け、ゆとりある住環境を形成する。</p> <p>(概要) 道路境界から建築物等までの距離を定める。</p>
垣又はさくの構造の制限
<p>(目的) 街並みの圧迫感を軽減するとともに、災害時の倒壊による道路閉塞リスクを低減する。</p> <p>(概要) 設置できる垣又はさくの高さや構造を定める。</p>