

# 綾瀬都市計画事業深谷中央特定土地区画整理事業の概要

この概要は、平成6年8月1日に決定し、平成30年10月1日に変更決定した事業計画に基づいて作成しています。

## 1 位置及び面積

本地区は、小田急線「海老名駅」より南東に約4km、相鉄線「さがみ野駅」より南に約4kmの綾瀬市のほぼ中央に位置し、事業面積約58.6haの地区です。

## 2 整備計画

### (1) 道路計画

名称	幅員(m)	幅員構成(m)
幹線道路		
丸子中山茅ヶ崎線	16	3.5-9.0-3.5
3.4.1 早川本蓼川線	17	3.5-9.0-4.5
3.5.1 深谷早川線	14~15	3.5-7.0-3.5
3.5.3 谷頭東山線	12~15	2.5-7.0-2.5
3.5.4 中郷大邸線	12~17	2.5-7.0-2.5
3.6.4 長峰四ッ谷線	10	1.5-7.0-1.5
3.6.5 長峰大邸線	10~16.2	1.5-7.0-1.5
3.6.6 大久保大邸線	10	1.5-7.0-1.5
区画道路	6~9	
特殊道路		
歩行者専用道路	4.5~6	

### (2) 公園・緑地計画

- ・街区公園 3箇所 ・緑地 10箇所
- ・近隣公園 1箇所 ・緑道 1箇所

### (3) 河川・調整池・水路計画

- ・河川（準用河川比留川） 整備済
- ・調整池 6箇所
- ・水路（深谷第1号雨水幹線） 整備済

### (4) 供給処理施設計画

- ・上水道  
神奈川県企業庁水道局から供給を受けます。
- ・下水道  
汚水排水は、大上深谷汚水幹線に接続します。  
雨水排水は、側溝及び管渠により雨水調整池6箇所に貯水し、流出量を調整したうえで準用河川比留川にします。
- ・電気、電話  
事業の進捗に併せ、各企業が移設及び新設します。

### (5) 宅地造成計画

この地区は全体的に東向きに傾斜地であり、部分的に急なところもありますが、できるだけ現況を生かした造成を行っています。



市の鳥「かわせみ」

## 3 換地の計画

換地設計を行うにあたっては、現位置換地（換地の位置を従前の宅地（土地）の位置とほぼ等しい位置に定めること。）を基本に行っています。

### (1) 施行前後の用地割合

施行前	
宅地（農地・山林・その他）84.2%	
公共用地15.8%	
施行後	
公共用地36.1%	宅地 59.3%
	保留地4.5%

### (2) 平均減歩率 29.56%

※ なお、各宅地の減歩率は、一定の計算方式により算定されるため、平均減歩率よりも低い宅地や高い宅地があります。

### (3) 仮換地指定率 100%

## 4 建築行為等の制限

本地区における次のような建築行為等については、制限がかかります。

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築
- ② 土地の形質の変更（掘削、盛土、切土等）
- ③ 移動の容易でない物件（分割が容易でなく分割された部分の重量が5tを超えるもの）の設置若しくはた積み

上記の行為については、造成工事等を行うにあたり、事業の障害にならないよう、造成工事等が完了するまで制限されます。

なお、造成工事完了後の仮換地の使用収益開始後に、これらの行為を行う場合は、土地区画整理事業第76条の規定による許可が必要になります。

## 5 権利（土地・建物）の異動について

土地・建物の売買は自由にできますが、権利を異動した場合は、届出が必要となります。

なお、売買を行う場合には、土地区画整理事業の仕組みである次の事項を注意して行ってください。

- ① 清算金（徴収・交付）が発生する場合があります。
- ② 仮換地の使用収益が開始されるまでは、建築行為等が制限されます。
- ③ 仮換地指定された土地を分割する場合や売買を行う場合には、事前に問合せしてください。

## 6 土地利用計画

### (1) 用途地域

都市計画道路寺尾上土棚線及び都市計画道路早川本蓼川線の交差点周辺のセンター地区を近隣商業地域、センター地区を除いた都市計画道路寺尾上土棚線及び主要地方道丸子中山茅ヶ崎線沿いの沿道地区を準住居地域、その他の地区は住宅地として第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域となっており、全地区を準防火地域に指定されています。

また、本事業区域内は、深谷中央地区地区計画を定めています。

### (2) 土地利用の方針

- ・センター地区  
商業業務施設の誘導と公共公益施設の集積を図り、綾瀬市の商業の核を目指します。
- ・沿道地区  
道路交通による後背地への影響を考慮しつつ、地区に必要なサービス施設や中低層住宅の誘導を図ります。
- ・住宅地区  
中心市街地における快適な住環境を備えた良好な住宅供給地とします。

## 7 工程計画

	平成6年度	～	平成10年度	～	平成12年度	～	令和元年度	～	令和2年度	～	令和2年度末	
事業計画決定	◎											事業の内容を定めます。
換地設計	◎	◎										換地の位置、形状、面積等を定めます。
仮換地指定			◎	◎	◎							換地設計に基づき仮換地指定を行います。
工事		◎	◎	◎	◎							造成、道路、下水道等の工事を行います。
換地計画							◎					換地及び清算金を定めます。
換地処分								◎				換地計画の効力を発生させます。
清算金								◎	◎	◎		清算金の徴収・交付を行います。

## 8 事業施行期間

平成6年8月1日～令和3年3月31日

## 9 資金計画

総事業費	17,100,000千円
(収入内訳)	
補助（国費）	2,276,400千円
補助（市費）	2,060,600千円
地方特定道路	2,563,000千円
保留地処分金	3,602,696千円
市単独費	4,900,134千円
公管金	1,697,170千円

### (3) 深谷中央地区地区計画

良好な街並みの形成や快適な住環境への誘導、維持及び保全をするために、地区計画を定めています。

なお、地区計画の内容は、次のものがあります。

建物用途	地区の特性に応じて建築できる建築物等の用途を定めています。
敷地面積の最低限度	建築物等の敷地面積の最低限度を定めています。（商業200㎡、住宅150㎡）
壁面の位置	建築物等の壁面の位置について道路境界や隣地境界からの距離を定めています。
高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度を定めています。
形態または意匠	屋根や外壁の色彩等を定めています。
垣または柵の構造	垣または柵の高さ、材料等を定めています。



市の木「やまもじ」



市の花「ばら」

### 《問合せ先》

神奈川県綾瀬市早川550番地  
綾瀬市役所 都市部 新市街地整備室  
市役所（代表）  
TEL 0467-77-1111  
直通 新市街地整備担当  
TEL 0467-70-1701