

和光都市計画事業

越後山土地区画整理事業

事業計画書

(第7回変更)

令和6年8月作成

和光市越後山土地区画整理組合

## 目 次

|     |                                       |     |
|-----|---------------------------------------|-----|
| 第 1 | 土地区画整理事業の名称等 .....                    | 1   |
|     | (1) 土地区画整理事業の名称 .....                 | 1   |
|     | (2) 施行者の名称 .....                      | 1   |
| 第 2 | 施行地区 .....                            | 1   |
|     | (1) 施行地区の位置 .....                     | 1   |
|     | (2) 施行地区位置図 .....                     | 1   |
|     | (3) 施行地区の区域 .....                     | 1   |
|     | (4) 施行地区区域図 .....                     | 1   |
| 第 3 | 設計の概要 .....                           | 2   |
| 1   | 設計説明書 .....                           | 2   |
|     | (1) 土地区画整理事業の目的 .....                 | 2   |
|     | (2) 施行地区内の土地の現況 .....                 | 2   |
|     | (3) 設計の方針 .....                       | 4   |
|     | (4) 整理施行前後の地積 .....                   | 7   |
|     | (5) 保留地の予定地積 .....                    | 9   |
|     | (6) 公共施設整備改善の方針 .....                 | 1 0 |
|     | (7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要 ..... | 1 6 |

|    |              |     |
|----|--------------|-----|
| 2  | 設計図          | 1 6 |
| 第4 | 事業施行期間       | 1 6 |
| 第5 | 資金計画書        | 1 7 |
| 1  | 収入           | 1 7 |
| 2  | 支出           | 1 8 |
| 3  | 年度別歳入歳出資金計画表 | 2 0 |
| 第6 | 参考図書         | 2 2 |
| 1  | 市街化予想図       | 2 2 |
| 2  | 変更対照図        | 2 2 |

---

## 第1 土地区画整理事業の名称等

- (1) 土地区画整理事業の名称  
和光都市計画事業越後山土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称  
和光市越後山土地区画整理組合（法第3条第2項）

## 第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置  
本地区は、首都20km圏に位置する和光市の南側にあり、北側を越後山通線（市道408号線）、南側と西側を東京都練馬区との行政界に囲まれた、東西約0.75km、南北約0.38kmの面積約14.83haの地区である。
- (2) 施行地区位置図  
別添図面のとおり
- (3) 施行地区の区域  
本地区は、民間による戸建住宅の開発が随所に見受けられる。これらの開発については、道路や上下水道も整備されており、土地区画整理事業による整備とほぼ同等の整備水準にあることから、施行地区から除外している。施行地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。  
の一部 —————  
和光市南1丁目 ———、南2丁目の各一部
- (4) 施行地区区域図  
別添図面のとおり

### 第3 設計の概要

#### 1 設計説明書

##### (1) 土地区画整理事業の目的

本地区は、土地区画整理事業を予定していたが、住民の理解を得られずに昭和59年12月26日（第2回線引き見直し）において暫定逆線引き区域の指定を受けることになる。しかし、近年住民による土地区画整理事業への期待が高まってきているとともに、和光市における人口および開発の動向は、現在でも増加の傾向を示している。

このため本地区では、住民参加型のまちづくりを推進し、住宅需要の受け皿として自然環境を保全・活用したまちづくりを目指すとともに、安全で快適な居住環境を形成することを目的とする。

さらに、「社会資本整備総合交付金事業（旧まちづくり交付金）」と合わせて、新旧住民の交流を深めるためコミュニティ機能の充実を図り、継続的なまちづくりを目指す。

##### (2) 施行地区内の土地の現況

###### (イ) 地区の性格、発展状況

本地区は、農家集落として発展してきたが高度経済成長とともに東京近郊の立地条件から人口も急増し宅地化が進んできた。このため計画的な整備を予定したが事業化には至らずに暫定逆線引き区域の指定を受けることになり、計画的な整備が待ち望まれる。

###### (ロ) 地区内人口及びその密度

地区内の人口は、241人で人口密度約16.2人/haである。（平成16年調査）

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用状況は次のとおりである。

|       |         |
|-------|---------|
| 公共用地  | 9.75%   |
|       | 11.36   |
| 宅 地   | 12.17%  |
|       | 66.28   |
| 農 地   | 64.36%  |
|       | 12.61   |
| そ の 他 | 13.72%  |
| 合 計   | 100.00% |

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の北側には、東京外環自動車道の側道と主要地方道練馬川口線を結ぶ機能を有する越後山通線（市道 408 号線）が東西に走り、その他は、幅員 6 m 以下の道路があるが全体的に道路密度は低く開発困難な土地が存在する。

(ホ) 建物の高度化の傾向

本地区の建物は、越後山通線沿いに商業、業務施設と民間開発による住宅が存在し、地区南側には、農家住宅が建ち並んでいる。市街化区域に編入された場合には、戸建の住宅を中心にアパートやマンションなどの開発が予測される。

(ヘ) 地 勢

本地区は、概ね平坦な地区であるが地区南側の白子川に向かって緩やかに傾斜している。標高は 43 m ～ 34 m で約 9 m の高低差がある。

(ト) 供給処理施設（上下水道、ガス等）

本地区は、各宅地に上水道が市営水道によって供給されているほか、下水道（汚水）も現況道路に整備され各家庭で利用されている。都市ガスは、地区内へ供給されていない。

(チ) 文教施設（学校等）

本地区には文教施設はないが、小学校が第五小学校区に属し、中学校が第三中学校区に属している。

(リ) 工場の立地状況

大規模な工場は存在していない。

(ヌ) 地 価

本地区内の地価は、1 m<sup>2</sup>当り平均 1 2 0 , 0 0 0 円である。（施行前単価）

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区の用途地域は、越後山通線から 5 0 m の沿道を第一種住居地域、その他が第一種中高層住居専用地域に指定され、土地利用計画は現在の用途地域を尊重し、仮換地指定にあわせて地区計画制度の導入と用途地域の見直しを行い土地利用の適正化を図り良好な住宅地を形成する。

(ロ) 人口計画

本地区の計画人口は、ha 当たり 100 人とし、約 1,490 人を想定する。

(ハ) 公共施設計画

(i) 道 路

本地区の道路計画は、事業コストの縮減と事業期間の短縮を図るため、できる限り現況道路を活かした計画とし、幅員構成は6 mを原則とするが歩行者の安全を確保するため一部の道路には歩道を設置する。道路の形態は、地区内への通過交通は極力抑え安全で快適な住環境を形成する。

(ii) 公 園

本地区における公園計画は、1カ所の公園(4,500 m<sup>2</sup>)を地区中央部に配置し、緑豊かなまちを形成するとともに公園は調整池と一体的に利用する。緑地については、主要な交差点部にポケットパークを6箇所配置し、交差点部の視界の確保と街並にアクセントをつける。

(iii) 水 路

本地区に水路の計画はない。

(ニ) 供給処理施設計画

(i) 上水道

上水道は計画人口を考慮し、地区内全宅地に供給できるように各道路に布設する。

(ii) 下水道

下水道は、地区内の全宅地が処理できるように各道路に布設する。

(iii) ガス

都市ガスは、ガス会社と協議のうえ、地区内の全宅地に供給されるよう各道路に布設する。

(iv) 電気・電話

電気・電話の支柱は、管理者と調整し道路の有効幅員を確保するため民地側に設置する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

| 種目   |           |           | 施行前       |           |           | 施行後       |       | 備考 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|----|
|      |           |           | 地積 (㎡)    | %         | 筆数        | 地積 (㎡)    | %     |    |
| 公共用地 | 国有地       | 道路        | 12,379.86 | 8.34      | 20        | 12,379.86 | 8.34  |    |
|      |           |           | —         | —         | —         | —         | —     |    |
|      | 計         | 12,379.86 | 8.34      | 20        | 12,379.86 | 8.34      |       |    |
|      |           | —         | —         | —         | —         | —         |       |    |
|      | 地方公共団体所有地 | 道路        | 2,096.64  | 1.41      | 39        | 15,665.36 | 10.56 |    |
|      |           |           | 14,470.48 | 9.75      | 60        | 28,059.59 | 18.91 |    |
|      |           | 公園        |           |           |           | 4,500.60  |       |    |
|      |           |           |           |           |           | 4,499.59  | 3.03  |    |
|      |           | 緑地        |           |           |           | 206.00    |       |    |
|      |           |           |           |           | 206.26    | 0.14      |       |    |
| 計    | 2,096.64  | 1.41      | 39        | 20,371.96 | 13.73     |           |       |    |
|      | 14,470.48 | 9.75      | 60        | 32,765.44 | 22.08     |           |       |    |
| 合計   |           |           | 14,476.50 |           | 59        | 32,751.82 | 22.07 |    |
|      |           |           | 14,470.48 | 9.75      | 60        | 32,765.44 | 22.08 |    |

| 種 目   |                   |           | 施 行 前                    |                |            | 施 行 後                    |                | 備 考 |
|-------|-------------------|-----------|--------------------------|----------------|------------|--------------------------|----------------|-----|
|       |                   |           | 地 積 (㎡)                  | %              | 筆数         | 地 積 (㎡)                  | %              |     |
| 宅 地   | 民 有 地             | 畑         | 98,345.26<br>95,502.23   | 66.28<br>64.36 | 153<br>381 |                          |                |     |
|       |                   | 宅 地       | 16,855.59<br>18,050.58   | 11.36<br>12.17 | 68<br>79   |                          |                |     |
|       |                   | 山 林       | 1,990.00<br>1,988.00     |                | 4<br>10    |                          |                |     |
|       |                   | 墓 地       | 72.00<br>118.00          | 0.05<br>0.08   | 2<br>3     |                          |                |     |
|       |                   | 公 衆 用 道 路 | 635.53                   | 0.43           | 9          |                          |                |     |
|       |                   | 雑 種 地     | 10,104.00<br>10,916.36   | 6.81<br>7.36   | 15<br>34   | 105,519.53<br>105,622.66 | 71.12<br>71.19 |     |
|       |                   | 計         | 128,002.38<br>127,210.70 | 86.27<br>85.74 | 251<br>516 |                          |                |     |
|       | 地 方 公 共 団 体 所 有 地 | 国 有 地     | 2,662.00                 | 1.80<br>1.79   | 2          |                          |                |     |
|       |                   | 市 有 地     | 105.00<br>175.44         | 0.07<br>0.12   | 2<br>5     |                          |                |     |
|       |                   | 計         | 2,767.00<br>2,837.44     | 1.87<br>1.91   | 4<br>7     |                          |                |     |
| 合 計   |                   |           | 130,769.38<br>130,048.14 | 88.14<br>87.65 | 255<br>523 | 105,519.53<br>105,622.66 | 71.12<br>71.19 |     |
| 保 留 地 |                   |           |                          |                |            | 10,100.00<br>9,983.25    | 6.81<br>6.73   |     |
| 測 量 増 |                   |           | 3,125.47<br>3,852.73     | 2.11<br>2.60   |            |                          |                |     |
| 総 計   |                   |           | 148,371.35               | 100.00         | 314<br>583 | 148,371.35               | 100.00         |     |

ロ) 減歩率計算表

| 整 理 前<br>宅 地 面 積<br>(台帳地積) | 同 更 正 地 積<br>(測量増減を<br>加減したもの) | 整理後宅地地積                     |                             | 差引減歩地積         |                                   | 減 歩 率        |                        |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------|------------------------|
|                            |                                | 保 留 地 を<br>含 め た<br>宅 地 地 積 | 保 留 地 を<br>除 い た<br>宅 地 地 積 | 公 共 減 歩<br>地 積 | 公 共 保 留 地<br>を 合 算 し た<br>減 歩 地 積 | 公 共<br>減 歩 率 | 公 共 保 留 地<br>合 算 減 歩 率 |
| m <sup>2</sup>             | m <sup>2</sup>                 | m <sup>2</sup>              | m <sup>2</sup>              | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>                    | %            | %                      |
| 130,769.38                 | 133,894.85                     | 115,619.53                  | 105,519.53                  | 18,275.32      | 28,375.32                         | 13.65        | 21.19                  |
| 130,048.14                 | 133,900.87                     | 115,605.91                  | 105,622.66                  | 18,294.96      | 28,278.21                         | 13.66        | 21.12                  |

(5) 保留地の予定地積

| 整 理 前 宅 地<br>価 格 総 額<br>(予 想) | 整 理 後 宅 地<br>価 格 総 額<br>(予 想) | 宅 地 価 格 総 額<br>の 増 加 額 | 整 理 後 1 平 方<br>メ ー ト ル 当 り<br>予 定 価 格 | 保 留 地 と し て<br>取 り 得 る<br>最 大 限 地 積 | 保 留 地 の<br>予 定 地 積 | 割 合   | 摘 要<br>(施行前単価)   |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------|------------------|
| 千円                            | 千円                            | 千円                     | 円／m <sup>2</sup>                      | m <sup>2</sup>                      | m <sup>2</sup>     | %     | 円／m <sup>2</sup> |
| 16,067,382                    | 17,921,027                    | 1,853,645              |                                       | 11,959.00                           | 10,100.00          | 84.46 |                  |
| 16,068,104                    | 17,918,916                    | 1,850,812              | 155,000                               | 11,940.72                           | 9,983.25           | 83.61 | 120,000          |

$$\text{増進率 } y = \frac{155,000}{120,000} = 1.29$$

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関係

(i) 地域地区の指定

本地区における地域地区は、用途地域が越後山通線沿いに第一種住居地域、それ以外の区域は第一種中高層住居専用地域に指定され、将来の用途は、現用途を尊重し周辺の土地利用と調和のとれた計画とする。

(ii) 都市計画道路の配置

本地区における都市計画道路の計画はない。

(ロ) 道路の配置及び計画

道路の配置計画は、現況の土地利用形態や地形及び地区外との関連を考慮し、幅員 9 ～ 5 m の道路を適宜計画配置する。また、地区北側の越後山通線（幅員 12 m）は、3 m の歩道を整備する。

(ハ) 公園の配置及び計画

公園 1 ヶ所 (4,500 m<sup>2</sup>) を公園の誘致距離を考慮し地区中央に配置する。

(ニ) 学 校

本地区には学校の計画はない。

## (ホ) 公共施設別調書

## (1) 総括調書

| 区 分             |         | 名 称       | 道路<br>種別 | 形 状                  |                        |                              | 寸 法             | 摘 要 |
|-----------------|---------|-----------|----------|----------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|-----|
|                 |         |           |          | 幅員(m)                | 延長(m)                  | 面積(㎡)                        | 整 備 計 画         |     |
| 道 路             | 区 画 道 路 | 区 ー 12 m  | 12.0     | 751.87<br>751.94     | 9,072.79<br>9,084.77   | 「歩3.0mー車6.0mー歩3.0m」 アスファルト舗装 | インターロッキング舗装(歩道) |     |
|                 |         | 区 ー 9 m   | 9.0      | 50.56<br>52.07       | 482.20<br>482.62       | 「歩2.0mー車5.0mー歩2.0m」 アスファルト舗装 | インターロッキング舗装(歩道) |     |
|                 |         | 区 ー 8 m   | 8.0      | 880.57<br>876.70     | 7,058.61<br>7,065.60   | 「歩2.0mー車6.0m」 アスファルト舗装       | インターロッキング舗装(歩道) |     |
|                 |         | 区 ー 7.5 m | 7.5      | 54.47<br>54.50       | 413.35<br>413.17       | 「歩2.0mー車5.5m」 アスファルト舗装       | インターロッキング舗装(歩道) |     |
|                 |         | 区 ー 7 m   | 7.0      | 79.91<br>79.79       | 565.53<br>565.65       | 「歩2.0mー車5.0m」 アスファルト舗装       | インターロッキング舗装(歩道) |     |
|                 |         | 区 ー 6 m   | 6.0      | 1,172.07<br>1,170.88 | 7,003.07<br>6,996.94   | アスファルト舗装                     |                 |     |
|                 |         | 区 ー 5 m   | 5.0      | 665.66<br>665.58     | 3,404.43<br>3,405.58   | アスファルト舗装、一部イメージフォルト、イメージハンプ  |                 |     |
|                 |         | 区画道路計     |          | 3,655.11<br>3,651.46 | 27,999.98<br>28,014.33 |                              |                 |     |
|                 | 特 殊     | 歩 ー 3 m   | 3.0      | 45.24<br>14.42       | 45.26                  | インターロッキング舗装                  |                 |     |
|                 |         | 特殊道路計     |          | 45.24<br>14.42       | 45.26                  |                              |                 |     |
|                 | 道 路 計   |           |          |                      | 3,669.53<br>3,665.88   | 28,045.22<br>28,059.59       |                 |     |
| 公 園<br>・<br>緑 地 | 公 園     | 第1公園      |          |                      | 4,500.60<br>4,499.59   | 整地                           | 地下式調整池兼ねる       |     |
|                 |         | 公園計       |          |                      | 4,500.60<br>4,499.59   |                              |                 |     |
|                 | 緑 地     | ポケットパーク   |          |                      | 206.00<br>206.26       | 植栽等                          |                 |     |
|                 |         | 緑地計       |          |                      | 206.00<br>206.26       |                              |                 |     |
|                 | 公園・緑地計  |           |          |                      |                        | 4,706.60<br>4,705.85         |                 |     |
| 公 共 用 地 計       |         |           |          | 3,669.53<br>3,665.88 | 32,751.82<br>32,765.44 |                              |                 |     |

## (Ⅱ) 路線別調書

| 区 分 |         | 名 称          | 形 状 寸 法 |                  |                      |                              | 備 考             |
|-----|---------|--------------|---------|------------------|----------------------|------------------------------|-----------------|
|     |         |              | 幅員(m)   | 延長(m)            | 面積(m <sup>2</sup> )  | 整 備 計 画                      |                 |
| 道 路 | 区 画 道 路 | 区 12 - 1 号線  | 12.0    | 751.87<br>751.94 | 9,072.79<br>9,084.77 | 「歩3.0m－車6.0m－歩3.0m」 アスファルト舗装 | インターロッキング舗装(歩道) |
|     |         | 小 計          |         | 751.87<br>751.94 | 9,072.79<br>9,084.77 |                              |                 |
|     |         | 区 9 - 1 号線   | 9.0     | 50.56<br>52.07   | 482.20<br>482.62     | 「歩2.0m－車5.0m－歩2.0m」 アスファルト舗装 | インターロッキング舗装(歩道) |
|     |         | 小 計          |         | 50.56<br>52.07   | 482.20<br>482.62     |                              |                 |
|     |         | 区 8 - 1 号線   | 8.0     | 258.66<br>256.62 | 2,065.77<br>2,077.47 | 「歩2.0m－車6.0m」 アスファルト舗装       | インターロッキング舗装(歩道) |
|     |         | 区 8 - 2 号線   | 8.0     | 126.13<br>126.11 | 1,013.44<br>1,014.87 | 「歩2.0m－車6.0m」 アスファルト舗装       | インターロッキング舗装(歩道) |
|     |         | 区 8 - 3 号線   | 8.0     | 98.44<br>98.45   | 794.39<br>795.37     | 「歩2.0m－車6.0m」 アスファルト舗装       | インターロッキング舗装(歩道) |
|     |         | 区 8 - 4 号線   | 8.0     | 287.29<br>285.24 | 2,288.96<br>2,288.82 | 「歩2.0m－車6.0m」 アスファルト舗装       | インターロッキング舗装(歩道) |
|     |         | 区 8 - 5 号線   | 8.0     | 110.05<br>110.28 | 896.05<br>889.07     | 「歩2.0m－車6.0m」 アスファルト舗装       | インターロッキング舗装(歩道) |
|     |         | 小 計          |         | 880.57<br>876.70 | 7,058.61<br>7,065.60 |                              |                 |
|     |         | 区 7.5 - 1 号線 | 7.5     | 54.47<br>54.50   | 413.35<br>413.17     | 「歩2.0m－車5.5m」 アスファルト舗装       | インターロッキング舗装(歩道) |
|     |         | 小 計          |         | 54.47<br>54.50   | 413.35<br>413.17     |                              |                 |

| 区 分 |         | 名 称         | 形 状 寸 法 |                      |                      |                        | 備 考             |
|-----|---------|-------------|---------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------|
|     |         |             | 幅員(m)   | 延長(m)                | 面積(㎡)                | 整 備 計 画                |                 |
| 道 路 | 区 画 道 路 | 区 7 - 1 号線  | 7.0     | 79.91<br>79.79       | 565.53<br>565.65     | 「歩2.0m－車5.0m」 アスファルト舗装 | インターロッキング舗装(歩道) |
|     |         | 小 計         |         | 79.91<br>79.79       | 565.53<br>565.65     |                        |                 |
|     |         | 区 6 - 1 号線  | 6.0     | 132.55<br>132.75     | 806.58<br>807.46     | アスファルト舗装               |                 |
|     |         | 区 6 - 2 号線  | 6.0     | 61.93                | 386.97<br>387.09     | アスファルト舗装               |                 |
|     |         | 区 6 - 3 号線  | 6.0     | 97.09<br>97.08       | 589.32<br>589.61     | アスファルト舗装               |                 |
|     |         | 区 6 - 4 号線  | 6.0     | 249.89               | 1,506.36<br>1,507.35 | アスファルト舗装               |                 |
|     |         | 区 6 - 5 号線  | 6.0     | 93.50                | 570.01<br>570.38     | アスファルト舗装               |                 |
|     |         | 区 6 - 6 号線  | 6.0     | 159.41<br>159.34     | 833.16<br>833.10     | アスファルト舗装               |                 |
|     |         | 区 6 - 7 号線  | 6.0     | 73.59<br>73.60       | 455.24<br>455.05     | アスファルト舗装               |                 |
|     |         | 区 6 - 8 号線  | 6.0     | 212.50<br>210.96     | 1,288.28<br>1,279.83 | アスファルト舗装               |                 |
|     |         | 区 6 - 9 号線  | 6.0     | 37.97<br>37.98       | 232.46<br>232.31     | アスファルト舗装               |                 |
|     |         | 区 6 - 10 号線 | 6.0     | 53.64<br>53.85       | 334.69<br>334.76     | アスファルト舗装               |                 |
|     |         | 小 計         |         | 1,172.07<br>1,170.88 | 7,003.07<br>6,996.94 |                        |                 |

| 区 分 |         | 名 称        | 形 状 寸 法 |                      |                        |                           | 備 考 |
|-----|---------|------------|---------|----------------------|------------------------|---------------------------|-----|
|     |         |            | 幅員(m)   | 延長(m)                | 面積(㎡)                  | 整 備 計 画                   |     |
| 道 路 | 区 画 道 路 | 区 5 - 1 号線 | 5.0     | 91.94<br>91.93       | 469.82<br>469.85       | アスファルト舗装                  |     |
|     |         | 区 5 - 2 号線 | 5.0     | 115.86               | 590.76<br>591.71       | アスファルト舗装                  |     |
|     |         | 区 5 - 3 号線 | 5.0     | 91.51<br>91.49       | 469.23<br>469.58       | アスファルト舗装                  |     |
|     |         | 区 5 - 4 号線 | 5.0     | 61.68<br>61.66       | 318.69<br>318.55       | アスファルト舗装、イメージフォルト、イメージハンプ |     |
|     |         | 区 5 - 5 号線 | 5.0     | 152.91<br>152.92     | 783.38<br>782.78       | アスファルト舗装                  |     |
|     |         | 区 5 - 6 号線 | 5.0     | 151.76<br>151.72     | 772.55<br>773.11       | アスファルト舗装                  |     |
|     |         | 小 計        |         | 665.66<br>665.58     | 3,404.43<br>3,405.58   |                           |     |
|     | 特殊道路    | 歩 3 - 1 号線 | 3.0     | 14.42                | 45.24<br>45.26         | インターロッキング舗装               |     |
|     |         | 小 計        |         | 14.42                | 45.24<br>45.26         |                           |     |
|     | 道 路 計   |            |         | 3,669.53<br>3,665.88 | 28,045.22<br>28,059.59 |                           |     |

| 区 分       |        | 名 称      | 形 状 寸 法              |                        |                      |         | 備 考       |
|-----------|--------|----------|----------------------|------------------------|----------------------|---------|-----------|
|           |        |          | 幅員(m)                | 延長(m)                  | 面積(㎡)                | 整 備 計 画 |           |
| 公 園 ・ 緑 地 | 公 園    | 第 1 公 園  |                      |                        | 4,500.60<br>4,499.59 | 整地      | 地下式調整池兼ねる |
|           |        | 小 計      |                      |                        | 4,500.60<br>4,499.59 |         |           |
|           | 緑 地    | ポケットパーク1 |                      |                        | 50.00<br>50.09       | 植栽等     |           |
|           |        | ポケットパーク2 |                      |                        | 50.00<br>49.79       | 植栽等     |           |
|           |        | ポケットパーク3 |                      |                        | 40.00                | 植栽等     |           |
|           |        | ポケットパーク4 |                      |                        | 30.00<br>30.03       | 植栽等     |           |
|           |        | ポケットパーク5 |                      |                        | 20.00                | 植栽等     |           |
|           |        | ポケットパーク8 |                      |                        | 16.00<br>16.35       | 植栽等     |           |
|           |        | 小 計      |                      |                        | 206.00<br>206.26     |         |           |
|           | 公園・緑地計 |          |                      |                        | 4,706.60<br>4,705.85 |         |           |
| 公共用地計     |        |          | 3,669.53<br>3,665.88 | 32,751.82<br>32,765.44 |                      |         |           |

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

本地区は、宅地の利用増進を図るため地区外の既存道路と地区内の計画道路に上下水道、ガスパを整備するほか、地域コミュニティの形成を図るため集会所・緑地等を本事業で整備する計画である。

2 設 計 図

別添図面のとおり

第4 事業施行期間

自 平成17年8月26日（設立認可公告の日）

9年3月31日

至 令和10年9月30日

## 第5 資金計画書

### 1 収 入

| 区 分                            |     | 金 額(千円)                | 摘 要                                           |
|--------------------------------|-----|------------------------|-----------------------------------------------|
| 社会資本整備総合<br>交付金<br>(旧まちづくり交付金) | 国 費 | 195,180                | 市街地整備： 195,180 千円                             |
|                                | 市 費 | 292,800                | 市街地整備： 292,800 千円                             |
|                                | 小 計 | 487,980                | 市街地整備： 487,980 千円                             |
| 保留地処分金                         |     | 1,537,243<br>1,536,860 | (一般)<br>156,065 9,850<br>159,541 円/㎡× 9,633 ㎡ |
| 市補助金                           |     | 2,995,000              |                                               |
| 寄付金その他                         |     | 2,527<br>2,566         | 寄付金、預金利子等                                     |
| 合 計                            |     | 5,022,750<br>5,022,406 |                                               |

## 2 支 出

| 事 項                             |             |                  |   | 単 位                  | 事 業 量                | 事業費（千円）                   | 摘 要                |
|---------------------------------|-------------|------------------|---|----------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|
| 公<br>共<br>施<br>設<br>整<br>備<br>費 | 築<br>造<br>費 | 道 路 費<br>区 画 道 路 | m | 3,669.53<br>3,640.24 | 471,497<br>473,507   | 土留め、雨水排水施設、 車止、特殊道路の整備等含む |                    |
|                                 |             |                  | 計 | m                    | 3,669.53<br>3,640.24 |                           | 471,497<br>473,507 |
|                                 |             | 公 園 整 備 費        |   | m <sup>2</sup>       | 4,500.60<br>4,499.59 | 29,643                    | 整地                 |
|                                 |             | 緑 地 整 備 費        |   | m <sup>2</sup>       | 206.00<br>206.26     | 17,500<br>16,962          | ポケットパーク            |
|                                 |             | その他（調整池整備費等）     |   | 式                    | 1.0                  | 287,842<br>296,842        | 地下式調整池等 地中障害物撤去    |
|                                 |             | 築 造 費 計          |   |                      |                      | 806,482<br>816,954        |                    |
|                                 | 移<br>転      | 建 物 移 転 費        |   | 戸                    | 4.0                  | 425,589<br>425,068        | 工作物、立木等含む          |
|                                 |             | 計                |   |                      |                      | 425,589<br>425,068        |                    |
|                                 | 移<br>設      | 移 設 費            |   | 式                    | 1.0                  | 42,712<br>39,037          | 電柱、上下水道管           |
|                                 |             | 計                |   |                      |                      | 42,712<br>39,037          |                    |

| 事 項                        |                  | 単 位 | 事 業 量    | 事業費(千円)                | 摘 要                 |
|----------------------------|------------------|-----|----------|------------------------|---------------------|
| 法 第 2 条 第 2 項<br>該 当 事 業 費 | 上 水 道            | m   | 3,545.01 | 184,826                |                     |
|                            | 下 水 道<br>( 汚 水 ) | m   | 2,838.90 | 136,248                |                     |
|                            | 下 水 道<br>( 雨 水 ) | m   | 1,240.70 | 232,452                |                     |
|                            | 集会所・緑地           | 式   | 1.0      | 150,000                | コミュニティ施設            |
|                            | 計                |     |          | 703,526                |                     |
| 整 地 費                      |                  | 式   | 1.0      | 133,456<br>133,401     |                     |
| 工 事 雑 費                    |                  | 式   | 1.0      | 304,191<br>269,691     |                     |
| 調 査 設 計 費                  |                  | 式   | 1.0      | 2,363,713<br>2,390,490 | 埋蔵文化財調査費含む          |
| 工 事 費 計                    |                  |     |          | 4,779,669<br>4,778,167 |                     |
| 損 失 補 償 費                  |                  | 式   | 1.0      | 30,513<br>30,014       | 農作物、借地料等            |
| 計                          |                  |     |          | 30,513<br>30,014       |                     |
| 借 入 金 利 子                  |                  | 式   | 1.0      | 46,961                 |                     |
| 計                          |                  |     |          | 46,961                 |                     |
| 事 務 費                      |                  | 式   | 1.0      | 165,607<br>167,264     |                     |
| 合 計                        |                  |     |          | 5,022,750<br>5,022,406 | 33,857<br>33,850円／㎡ |

3 年度別収入支出資金計画表

単位：千円 (1/2)

| 区 分       |                            | 平成17年度   | 平成18年度   | 平成19年度    | 平成20年度  | 平成21年度  | 平成22年度    | 平成23年度   | 平成24年度   | 平成25年度   | 平成26年度   | 平成27年度  | 平成28年度  | 平成29年度  | 平成30年度  |
|-----------|----------------------------|----------|----------|-----------|---------|---------|-----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|
| 歳<br>出    | 工 事 費                      | 116,527  | 325,351  | 258,320   | 209,213 | 283,843 | 156,381   | 496,979  | 145,331  | 277,892  | 290,177  | 171,088 | 328,363 | 291,367 | 326,702 |
|           | 補 償 費                      | 0        | 667      | 6,345     | 187     | 1,187   | 98        | 2,603    | 1,925    | 2,436    | 2,062    | 1,396   | 1,516   | 1,478   | 2,276   |
|           | 利 子                        | 271      | 1,218    | 3,837     | 5,180   | 3,389   | 1,502     | 4,700    | 3,163    | 4,749    | 5,915    | 6,134   | 3,831   | 3,072   | 0       |
|           | 事 務 費                      | 9,272    | 12,640   | 14,592    | 12,439  | 10,790  | 9,520     | 8,736    | 8,597    | 7,513    | 7,369    | 7,698   | 7,731   | 7,700   | 7,304   |
|           | 合 計                        | 126,070  | 339,876  | 283,094   | 227,019 | 299,209 | 167,501   | 513,018  | 159,016  | 292,590  | 305,523  | 186,316 | 341,441 | 303,617 | 336,282 |
| 歳<br>入    | 社会資本整備総合交付金<br>(旧まちづくり交付金) | 0        | 0        | 21,300    | 31,000  | 82,200  | 3,500     | 349,980  | 0        | 0        | 0        | 0       | 0       | 0       | 0       |
|           | 保 留 地 処 分 金                | 0        | 0        | 0         | 139,200 | 350,373 | 38,052    | 55,974   | 9,108    | 121,264  | 77,287   | 58,077  | 152,697 | 16,760  | 2,764   |
|           | 市 補 助 金                    | 47,000   | 240,000  | 155,000   | 100,000 | 45,000  | 25,000    | 25,000   | 100,000  | 100,000  | 150,000  | 255,000 | 300,000 | 494,000 | 325,500 |
|           | そ の 他                      | 805      | 41       | 180       | 586     | 107     | 80        | 310      | 214      | 10       | 12       | 12      | 13      | 133     | 17      |
|           | 合 計                        | 47,805   | 240,041  | 176,480   | 270,786 | 477,680 | 66,632    | 431,264  | 109,322  | 221,274  | 227,299  | 313,089 | 452,710 | 510,893 | 328,281 |
| 差 引 過 不 足 |                            | △ 78,265 | △ 99,835 | △ 106,614 | 43,767  | 178,471 | △ 100,869 | △ 81,754 | △ 49,694 | △ 71,316 | △ 78,224 | 126,773 | 111,269 | 207,276 | △ 8,001 |
| 借 入 金     |                            | 86,000   | 95,660   | 230,000   | 70,000  | 70,000  | 176,000   | 265,000  | 230,000  | 120,000  | 330,000  | 0       | 210,000 | 0       | 0       |
| 償 還 金     |                            | 0        | 0        | 96,000    | 110,660 | 245,000 | 70,000    | 210,000  | 176,000  | 55,000   | 230,000  | 120,000 | 330,000 | 210,000 | 0       |

3 年度別収入支出資金計画表

単位：千円 (2/2)

| 区 分       |                            | 令和元年度   | 令和2年度   | 令和3年度    | 令和4年度    | 令和5年度    | 令和6年度   | 令和7年度   | 令和8年度   | —<br>令和9年度 | —<br>令和10年度 | 計         | 備考 |
|-----------|----------------------------|---------|---------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|------------|-------------|-----------|----|
| 歳<br>出    | 工 事 費                      | 199,719 | 212,202 | 94,467   | 295,500  | 295,950  | 3,393   | 903     | 1       | —          | —           | 4,779,669 |    |
|           | 補 償 費                      | 2,364   | 814     | 2,659    | 250      | 250      | 0       |         |         | —          | —           | 30,513    |    |
|           | 利 子                        | 0       | 0       | 0        | 0        | 0        | 0       | 0       | 0       | —          | —           | 46,961    |    |
|           | 事 務 費                      | 7,137   | 6,698   | 2,632    | 4,370    | 4,000    | 3,000   | 3,000   | 2,869   | —          | —           | 165,607   |    |
|           | 合 計                        | 209,220 | 219,714 | 99,758   | 300,120  | 300,200  | 6,393   | 3,903   | 2,870   | —          | —           | 5,022,750 |    |
| 歳<br>入    | 社会資本整備総合交付金<br>(旧まちづくり交付金) | 0       | 0       | 0        | 0        | 0        | 0       | 0       | 0       | —          | —           | 487,980   |    |
|           | 保 留 地 処 分 金                | 56,489  | 207,802 | 37,300   | 214,096  | 0        | 0       |         | 0       | —          | —           | 1,537,243 |    |
|           | 市 補 助 金                    | 180,000 | 203,500 | 0        | 0        | 250,000  | 0       |         | 0       | —          | —           | 2,995,000 |    |
|           | そ の 他                      | 1       | 4       | 2        | 0        | 0        | 0       |         | 0       | —          | —           | 2,527     |    |
|           | 合 計                        | 236,490 | 411,306 | 37,302   | 214,096  | 250,000  | 0       |         | 0       | —          | —           | 5,022,750 |    |
| 差 引 過 不 足 |                            | 27,270  | 191,592 | △ 62,456 | △ 86,024 | △ 50,200 | △ 6,393 | △ 3,903 | △ 2,870 | —          | —           | 0         |    |
| 借 入 金     |                            | 0       | 0       | 0        | 0        | 0        | 0       | 0       | 0       | —          | —           | 1,882,660 |    |
| 償 還 金     |                            | 30,000  | 0       | 0        | 0        | 0        | 0       | 0       | 0       | —          | —           | 1,882,660 |    |

## 第6 参考図書

1. 市街化予想図…………… 別添図面のとおり

2. 変更対照図…………… 別添図面のとおり

---