

榛南・南遠広域都市計画事業浜田土地区画整理事業

事業計画書(案)

(第5回変更)

(第6回変更)

吉田町浜田土地区画整理組合

榛南・南遠広域都市計画事業浜田土地区画整理事業

事業計画書

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	
(2)施行者の名称	
第2 施行地区1
(1)施行地区の位置	
(2)施行地区位置図	
(3)施行地区の区域	
(4)施行地区区域図	
第3 設計の概要2
1. 設計説明書	
(1)土地区画整理事業の目的	
(イ)事業の目的	
(ロ)事業区域選定の理由	
(2)施行区域内の土地の現況	
(イ)地区の性格及び発展状況	
(ロ)地区内の現況	
(3)設計の方針	
(イ)基本構想	
(ロ)地区外との関連	
(4)整理施行前後の地積	
(イ)土地の種目別施行前後対照表	
(ロ)減歩率計算表	

(5)保留地の予定地積

(6)公共施設整備改善の方針

(イ)都市計画との関連表

(ロ)道路の整備

(ハ)公園の整備

(ニ)都市計画以外の施設

(ホ)公共施設別調書

(7)土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ)事業施行のため必要な工作物その他の物件の内容

(ロ)事業施行に係わる土地利用の促進のため必要な工作物
その他の物件の内容

2. 設 計 図

第4 事業施行期間13

第5 資金計画14

1. 収 入

2. 支 出

3. 年度別歳入歳出資金計画表

榛南・南遠広域都市計画事業浜田土地区画整理事業

事業計画書

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

榛南・南遠広域都市計画事業浜田土地区画整理事業

(2)施行者の名称

吉田町浜田土地区画整理組合

第2 施行地区

(1)施行地区の位置

本地区は吉田町の南東部にあり、吉田町役場より約2km、東名高速道路吉田インターチェンジより約4.5kmに位置する。地区の西側は2級河川湯日川に接し、東側は問屋川都市下水路に接する約37.1haの地区である。

(2)施行地区位置図

別添位置図のとおり。

(3)施行地区の区域

市町村名	大字名	字 名		備 考
		字の全部を含む	字の一部を含む	
吉田町	川尻		浜 側 浜河原	
	片岡		下川原 中川原	
	住吉		浜河原	

(4)施行地区区域図

別添区域図のとおり。

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

(イ)事業の目的

本地区は、市街地の形成が遅れており、まだ一団の空地が存している。しかし、市街化の圧力が年々高まっていることから、榛南幹線の建設が引き金となり、今後急激な市街化が予想される。

このため、無秩序な市街化による居住環境の悪化を防ぎ、計画的な都市基盤の整備に迫られている。

このことから都市計画道路をはじめ、公共施設の整備改善を図り、安全で快適な新市街地を造成することを事業の目的とする。

(ロ)事業区域選定の理由

本地区を選定するに当り、土地区画整理事業調査(A調査……60年度、B調査……61年度及び平成3年度)を行い、事業効果、施行期間、資金計画等を考慮し宅地の利用促進が図られるよう約37.1haの区域を選定した。

(2)施行区域内の土地の現況

(イ)地区の性格及び発展状況

本地区は、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域及び第2種住居地域に指定されているが、道路整備等の遅れから市街化率が低く、大半が農耕地、養鰻池である。

近年、地区周辺に静岡県住宅供給公社の吉田団地が完成し、都市計画道路榛南幹線の大平橋掛替工事が完成した事により、無秩序で小規模な宅地開発が所々で見られる。

(ロ)地区内の現況

(a)地区内の人口とその密度

平成7年度現在 597人、16人/ha

(b)土地の利用状況表

種別 区分	住宅地	農地	商業地	工業地	公共用地	その他 養鰻池等	計
面積(ha)	6.75	12.02	0.27	0.30	5.90	11.86	37.10
構成比(%)	18.19	32.40	0.73	0.81	15.90	31.97	100.00

(c)道路及び宅地の利用状況

道路の状況は町道東臨港線をはじめ、6m以上の舗装道路が数本あり、その他の道路についても大半が舗装された認定道路であるが、住宅地として開発されるには質的・量的にも十分とはいえない。また宅地利用状況は、住宅施設104戸、工業施設6戸、商業施設7戸である。

(d)地 勢

地区内は、概ね標高2.5m前後の平坦地であるが、一部南側に標高3m～4mの所がある。地質は大井川の作った扇状地の一部で概ね砂礫地盤と思われる。

(e)用 排 水

地区内の排水路は、灌漑と排水を兼ね西の宮・問屋川両雨水幹線を経由し、それぞれ湯日川・大幡川に流入している。構造はコンクリート造、石積溝、土側溝である。

(f)上水、ガス等の供給施設

供給処理施設として、上水道が布設されており、各住宅へ供給されている。

(g) 地価の状況

地価の状況は、平成14年10月1日現在の鑑定評価によると、最高価格66,700円/㎡
最低価格21,200円/㎡となっており、地区の平均価格は42,200円/㎡である。

(h) 建物の高度化の傾向、学校等文教施設、工場の立地状況

該当なし。

(3) 設計の方針

(イ) 基本構想

本地区は、都市計画道路榛南幹線沿に沿道商業、それ以外は主に住宅地としての発展が予想される。

このため、自然と調和し生活環境が充実するよう、公共施設の配置計画をたてる。

(a) 土地利用計画

本地区は、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域及び第2種住居地域に指定されており、主に郊外住宅地として健全な土地利用を図る。都市計画道路沿いにおいては大街区化を行い沿道商業的な土地利用を図る。

本地区は、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域及び第2種住居地域に指定されており、主に郊外住宅地として健全な土地利用を図る。都市計画道路沿いにおいては、準住居地域に指定されており、大街区化を行い沿道商業的な土地利用を図る。

用途 区分	第2種中高層 住居専用	第1種住居	第2種住居	準住居	計
面積(ha)	13.93 10.00	22.08 7.90	1.09	— 18.11	37.10
構成比(%)	37.55 26.96	59.51 21.29	2.94	— 48.81	100.00

(b) 人口計画

地区の計画人口を80人/haとして計画する。

地区計画人口 = 80人/ha × 37.1ha ≒ 3,000人

(c) 公共施設計画

・道路計画

都市計画道路を基本とし、比較的幅員の広い道路(幅員7m~9m)を生活幹線道路として位置づける。

生活用道路は、幅員4m~6mとする区画道路を配置し、通過交通を極力避けるものとする。

特殊道路は、幅員4mの歩行者専用道路を配置し、住民の日常生活に必要な諸施設との利便を図る。

・公園計画

公園は、地区内に居住する人口に対し1人当り3m²以上、かつ地区面積の3%以上となるよう誘致距離等を考慮して、街区公園を4ヶ所配置する。

・排水施設計画

地区内の排水は、幹線排水路を6路線計画し、側溝、宅地等からの雨水はそれぞれの集水区域を經由し、流末の2級河川湯日川、準用河川支線成因寺川、西の宮雨水幹線、問屋川雨水幹線へ流入する計画である。

(d) 公益的施設計画

上水道、電気等については公共施設整備上支障をきたすものは移設し、新設については各施設の処理能力に合せ各関係機関と協議の上計画する。

(ロ)地区外との関連

都市計画道路東名川尻幹線は、地区北側の県道焼津榛原線以北の一部について整備が完了している。都市計画道路榛南幹線は大平橋掛替工事がすでに完成し、本地区まで継続して施行予定である。

なお、住吉地区も継続して施行予定であるので、完成すれば 牧之原市及び大井川町と直結する。

(4)整理施行後の地積

(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(m ²)	%	筆数	地積(m ²)	%	
公 共 用 地	国 有 地	道路	15,232.29	4.11	7	15,890.06	4.28	
		河川	13,795.87	3.72	-	13,680.02	3.69	
		水路	5,548.47	1.49	4	6,250.01	1.69	
		計	34,576.63	9.32	11	35,820.09	9.66	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道路	11,593.82	3.12	266	64,938.25	17.50	
		公園	9,574.51	2.58	9	7,081.42 (12,354.01)	1.91 (3.33)	
		水路	2,999.23	0.81	60	877.95	0.24	
		河川	295.00	0.08	3	-	-	
		計	24,462.56	6.59	338	72,897.62	19.65	
	合 計			59,039.19	15.91	349	108,717.71	29.31
宅 地	民 有 地	田	80,266.00	21.64	168	231,586.35 232,183.83	62.42 62.58	
		畑	41,974.71	11.31	125			
		宅地	51,172.77	13.79	171			
		池沼	132,382.11	35.69	247			
		用悪水路	164.00	0.04	2			
		雑種地	5,917.57	1.60	9			
	計	311,877.16	84.08	722	231,586.35 232,183.83	62.42 62.58		
合 計			311,877.16	84.08	722	231,586.35 232,183.83	62.42 62.58	
保 留 地			-	-	-	30,684.35 30,086.87	8.27 8.11	
測量増減			72.06	0.02	-	-	-	
総 計			370,988.41	100.00	1071	370,988.41	100.00	

(ロ)減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 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 含めた 宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公共減歩 地積	公共・保留 地を合算し た減歩地積	公共 減歩率	公共 保留地 合算 減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
311,877.16	311,949.22	262,270.70	231,586.35 232,183.83	49,678.52	80,362.87 79,765.39	15.93	25.76 25.57

(5)保留地の予定地積

整理前 宅地価格 総額(予想)	整理後 宅地価格 総額(予想)	宅地価格 の総額の 増加額	整理後 m ² 当り 予定価格	保留地とし て取り得る 最大限地 積	保留地 の予定 地積	割合	摘要
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	
13,164,257	16,601,735	3,437,478	63,300	54,305	30,684 30,087	56.50 55.40	

(6)公共施設整備改善の方針

(イ)都市計画との関連表

都市計画決定事項		告示年月日 告示番号	土地区画整理事業 計画地区との関連	備 考	
区分	種別 名称				
地 域 地 区	地域	第2種中高層 住居専用地域	平成5年10月1日 吉田町告示第93号 平成29年7月20日 吉田町告示第59号	13.9ha 地区面積の37.6%(建ぺい 率50%、60%容積率100%、200%) 10.0ha 地区面積の37.6%(建ぺい 率50%、60%容積率100%、200%)	
		第1種 住居地域	平成5年10月1日 吉田町告示第93号 平成29年7月20日 吉田町告示第59号	22.1ha 地区面積の59.5% (建ぺい率60%容積率200%) 7.9ha 地区面積の59.5% (建ぺい率60%容積率200%)	
		第2種 住居地域	平成5年10月1日 吉田町告示第93号	1.1ha 地区面積の2.9% (建ぺい率60%容積率200%)	
		準住居地域	- 平成29年7月20日 吉田町告示第59号	- 1.1ha 地区面積の2.9% (建ぺい率60%容積率200%)	
	地区	川尻特別 工業地区	平成5年10月1日 吉田町告示第93号	1.1ha 地区面積の2.9%	うなぎ加工業
		- 浜田地区計画	- 平成29年7月20日 吉田町告示第60号	- 37.1ha 地区面積の100.0%	
都 市 施 設	道路	3・3・1 榛南幹線	平成21年2月27日 静岡県告示第169号	延長1,000m 幅員25m	
		3・3・8 東名川尻幹線	平成21年2月27日 静岡県告示第169号	延長685m 幅員16、22m	
	公園	2・2・6 浜田公園	平成21年2月27日 吉田町告示第11号	0.26ha	街区公園
		2・2・7 日の出公園	平成21年2月27日 吉田町告示第11号	0.22ha	街区公園
		2・2・8 しらさぎ公園	平成21年2月27日 吉田町告示第11号	0.23ha	街区公園
市街地 開発事業	浜田土地 区画整理事業	平成21年2月27日 吉田町告示第10号	37.1ha		

(ロ)道路の整備

都市計画道路榛南幹線及び、東名川尻幹線は、歩車道を分離させ、L型側溝、U型側溝を築造し、舗装、植栽を行う。

(ハ)公園の整備

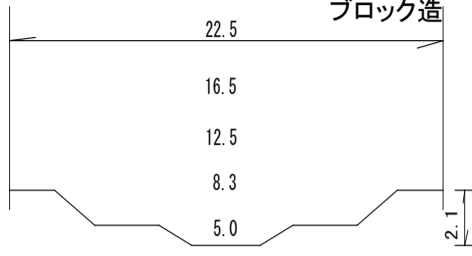
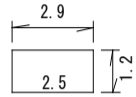
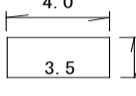
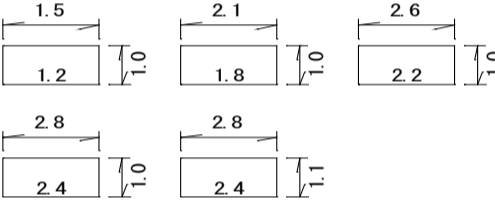
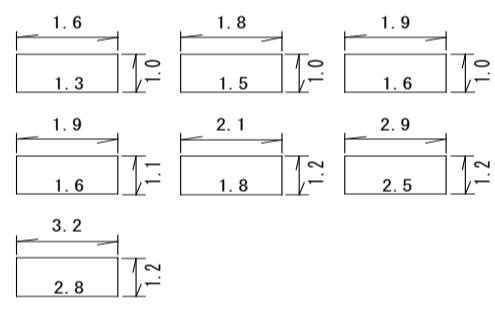
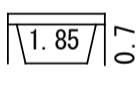
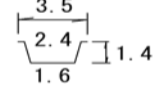
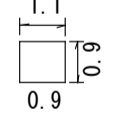

本事業で新設する公園の整備は整地工事とし、園内の施設は管理者が整備する。

(ニ)都市計画以外の施設

準用河川支線成因寺川はすでに改修済であるので、その管理道を兼ねた区画道路を配置して整備する。

(木)公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)			
街路	幹線	◎	25.0	1,000.5	26,775.05	「4.5m-16.0m-4.5m」 平均盛高0.5m アスファルト舗装、植樹帯 U型側溝、L型側溝	平成21年2月27日 静岡県告示第169号	
								◎
	22.0	448.0	8,645.24					
				計	684.8	12,651.28		
	小計		1,685.3	39,426.33				
	区画	幅員 9m			156.3	1,242.65	「2.25m-6.75m-0.0m」 平均盛高0.1m アスファルト舗装、 U型側溝、L型側溝	
		幅員 8m			763.7	4,465.32	「2.0m-6.0m-0.0m」 平均盛高0.3m アスファルト舗装、 U型側溝、L型側溝	
		幅員 7m			582.4	3,523.88	平均切高0.5m アスファルト舗装、 U型側溝	
		幅員 6m			5,457.4	30,095.80	平均盛高0.6m アスファルト舗装、 U型側溝	
		幅員 5m			107.7	490.92	平均切高0.4m アスファルト舗装、 U型側溝	
幅員 4m				170.4	674.45	平均盛高0.2m アスファルト舗装、 U型側溝		
小計				7,237.9	40,493.02			
計			8,923.2	79,919.35				
特殊道路	幅員 4m			218.2	646.84	平均盛高0.6m アスファルト舗装、 U型側溝		
	通路			107.5	262.12	平均切高0.4m アスファルト舗装、 U型側溝		
	小計			325.7	908.96			
公園 緑地	みずべ公園				(5,272.59)	平均盛高2.9m 街区公園、盛土整地		
	2・2・6 浜田公園				2,600.00	平均盛高0.7m 街区公園、盛土整地	平成21年2月27日 吉田町告示第11号	
	2・2・7 日の出公園				2,200.00	平均盛高1.7m 街区公園、盛土整地	平成21年2月27日 吉田町告示第11号	
	2・2・8 しらさぎ公園				2,281.42	平均盛高2.9m 街区公園、盛土整地	平成21年2月27日 吉田町告示第11号	
	計				7,081.42 (12,354.01)			

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
河川	湯日川			6,127.74		(みずべ公園含む)5,272.59m ²
	準用河川 支線成因寺川	平均 22.0	381.0	7,552.28		一部施工済
	支線成因寺川	用地幅 3.0	282.1	886.75		別途施工
	西の宮雨水幹線	用地幅 4.0	439.5	1,758.12		別途施工
	1号水路	用地幅 1.7	142.2	240.92		事業施工
		3.0	406.5	1,220.58		
	2号水路	用地幅 2.0	186.4	370.26		事業施工
		3.0	188.0	558.59		
		3.5	180.0	639.10		
	3号水路	用地幅 2.3	280.4	634.04		事業施工
5号水路	用地幅 3.5	152.0	575.72		施工済	
水路4号	用地幅 1.6	100.7	168.57		事業施工	
水路6号	用地幅 1.5	36.1	60.35		施工済	
水路7号	用地幅 0.7	15.0	14.96		事業施工	
	計			20,807.98		
	合計			108,717.71		

(7)土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ)事業施行のために必要な工作物その他の物件の内容

該当なし。

(ロ)事業の施行に係わる土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の内容

全宅地に上水道の供給が可能となるよう布設し、土地利用の増進を図る。

2. 設 計 図

別添設計図の通り。

自 平成12年 2月18日 (組合設立認可の公告の日)

至 平成32年 3月31日
平成41年 3月31日
(2029年)

第5 資金計画

1. 収 入

区 分		金 額(千円)	備 考	
基 本 事 業 費	通 常	国 費	65,000 1/2	
		県 費	32,500 1/4	
		町 費	32,500 1/4	
		小 計	130,000	
	交 付 金	国 費	1,188,000 55/100 1,238,000 50~55/100	
		県 費	486,000 22.5/100 516,000 22.5~25/100	
		町 費	486,000 22.5/100 516,000 22.5~25/100	
		小 計	2,160,000 2,270,000	
	合 計		2,290,000 2,400,000	
	保 留 地 処 分 金		1,074,500 811,000	30.684㎡ × 35,000円/㎡ 30.086㎡ × 26,956円/㎡
	公 共 施 設 管 理 者 負 担 金		- 154,849	
	町 助 成 金		1,091,000 1,619,442	
雑 収 入		4,500 20,087		
合 計		4,460,000 5,005,378	㎡当りの事業費 12.02千円/㎡ ㎡当りの事業費 13.49千円/㎡	

他事業施行分

事業名称	事 業 費	摘 要
雨水渠整備事業	361 百万円	H15年度~H30年度 H15年度~H37年度
下水道整備事業	558 百万円	H16年度~H30年度 H16年度~H40年度

2. 支 出

事 項			単 位	事業量	事業費(千円)	摘 要	
公 共 施 設	道 路 築造費	幹線道路	m	1,685.3	879,875 1,001,920		
		区画道路	"	7,237.9	695,635 896,874		
		特殊道路	"	325.7	19,713 22,605		
	河川・水路 築造費	河川	"	-	-		
		水路	"	1,499.2	296,649 287,950		
	公園施設費		m ²	12,354	9,603 12,042		
	計				1,901,475 2,221,391		
	整 備	移 転	建物移転費	戸	32	347,701 346,888	
			その他移転費	式	1	531,806 498,052	
		計				879,507 844,940	
費	移 設	電柱移設費	本	150	66,163 75,312		
		上水道移転費	m	1,942	71,000 70,402		
	計				137,163 145,714		
法第2条第2項 該当事業費		上水道	m	8,444	134,000 133,375	負担金	
整 地 費			m ²	190,654	215,588		
工 事 雑 費					62,962 63,373		
調 査 設 計 費					687,305 730,888		
工 事 費 計					4,018,000 4,355,269		
損 失 補 償 費					47,000 3,000		
計					47,000 3,000		
借 入 金 利 子					100,000 184,109		
計					100,000 184,109		
事 務 費					295,000 463,000		
合 計					4,460,000 5,005,378		

3. 年度別歳入歳出資金計画表

単位千円

区分	平成11～21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(2018年)	平成31年度(2019年)	平成32年度(2020年)	平成33年度(2021年)	平成34年度(2022年)	平成35年度(2023年)	平成36年度(2024年)	平成37年度(2025年)	平成38年度(2026年)	平成39年度(2027年)	平成40年度(2028年)	計		
歳出	工事費	850,381	116,134	163,087	392,925 393,733	234,065 233,659	122,596 121,775	251,373 178,887	319,825 72,996	266,277 64,098	210,890 69,111	120,777 61,842	- 11,500	- 109,027	- 209,432	- 367,104	- 177,261	- 42,684	- 56,909	- 30,846	- 37,149	3,048,330 3,367,615	
	補償費	277,121	40,314	27,370	32,007	87,465	73,689 73,712	34,235 710	160,000 19,985	265,765 6,244	18,704 -	- -	- 70,197	- 190,187	- 145,431	- 19,911	- -	- -	- -	- -	- -	1,016,670 990,654	
	利子	10,631	8,857	8,872	9,972	12,152 12,151	12,152 14,240	13,000 15,581	15,000 14,150	7,000 10,564	2,200 9,743	164 9,743	- 9,743	- 9,743	- 9,743	- 7,987	- 5,990	- 6,641	- 5,385	- 3,468	- 3,468	905 905	100,000 184,109
	事務費	145,017	14,888	15,144	17,664	18,089	15,000 18,334	15,000 18,328	15,000 15,526	15,000 13,867	15,000 18,000	9,198 18,000	- 16,600	- 16,600	- 16,600	- 16,600	- 16,600	- 16,600	- 16,600	- 16,600	- 16,600	- 17,343	295,000 463,000
	計	1,283,150	180,193	214,473	452,568 453,376	351,771 351,364	223,437 228,061	313,608 213,506	509,825 122,657	554,042 94,773	246,794 96,854	130,139 89,585	- 37,843	- 205,567	- 425,962	- 537,122	- 219,762	- 65,925	- 78,894	- 50,914	- 55,397	- 55,397	4,460,000 5,005,378
歳入	基本国費	463,200	83,600	74,250	195,250	117,040	95,700	92,585	55,000 45,250	49,500 27,500	26,875 27,500	- 12,196	- -	- 5,000	- 29,000	- 34,599	- -	- -	- -	- -	- -	1,253,000 1,302,670	
	基本県費	195,400	34,200	30,375	79,875	47,880	39,150	37,876	22,500 18,512	20,250 11,250	10,994 13,750	- 6,097	- -	- 2,500	- 14,500	- 17,300	- -	- -	- -	- -	- -	518,500 548,665	
	基本町費	195,400	34,200	30,375	79,875	47,880	39,150	37,876	22,500 18,512	20,250 11,250	10,994 13,750	- 6,097	- -	- 2,500	- 14,500	- 17,300	- -	- -	- -	- -	- -	518,500 548,665	
	町助成金	139,149	13,894	47,334	54,870	50,347	32,241 22,270	29,644 25,414	200,000 23,360	250,000 57,877	273,520 39,425	- 42,000	- 40,000	- 80,000	- 160,000	- 168,000	- 130,000	- 160,000	- 140,000	- 145,502	- 80,000	- 80,000	1,090,999 1,619,442
	保留地処分金	-	-	-	-	-	8,791	-	110,000 120,371	410,000 -	410,000 3,806	135,709 -	- -	- 137,866	- 232,032	- 136,000	- 30,000	- 30,500	- 34,273	- 77,361	- -	- 0	1,074,500 811,000
	公共管理者負担金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000	30,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	4,849	154,849
	雑収入	1,268	73	89	539 547	1,853 1,868	688 19	- 5,024	- 320	- 427	- 2,433	- 4,080	- 3,939	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	4,510 20,087
	計	994,417	165,967	182,423	410,409 410,417	265,000 265,015	215,720 205,080	197,981 198,775	410,000 226,325	750,000 108,304	732,383 100,664	135,709 70,470	- 43,939	- 237,866	- 432,032	- 382,000	- 249,199	- 210,500	- 194,273	- 242,863	- 84,849	- 84,849	4,460,009 5,005,378
差引過不足	△ 288,733	△ 14,226	△ 32,050	△ 42,159 △ 42,959	△ 86,771 △ 86,349	△ 7,717 △ 22,981	△ 115,627 △ 14,731	△ 99,825 103,668	195,958 13,531	485,589 3,810	5,570 △ 19,115	- 6,096	- 32,299	- 6,070	- △ 155,122	- 29,437	- 144,575	- 115,379	- 191,949	- 29,452	- 29,452	- -	
借入金	287,000 555,000	40,000	35,000	46,500	91,500 210,000	- 54,000	87,292 142,000	99,825 151,020	- -	- -	- 20,000	- -	- -	- -	- 160,000	- -	- -	- -	- -	- -	- -	687,117 1,413,520	