

岐阜都市計画事業鷺山中洙土地地区画整理事業

事業計画書

(第2回変更)

岐阜市鷺山中洙土地地区画整理組合

岐阜都市計画事業鷺山中洙土地区画整理事業

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	1
1.	設計説明書	1
(1)	土地区画整理事業の目的	1
(2)	施行地区内の土地の現況	2
イ.	地区内人口	2
ロ.	土地利用現況	2
ハ.	道路	2
ニ.	水路	2
ホ.	供給処理施設	2
ヘ.	地価の現況	2
(3)	設計の方針	2
イ.	基本方針	2
ロ.	人口計画	2
ハ.	公共施設計画	2
(4)	整理施行前後の地積	3
イ.	土地の種目別施行前後対照表	3
ロ.	減歩率計算表	4
(5)	保留地の予定地積	4
(6)	公共施設整備改善の方針	4
イ.	都市計画との関係	4
ロ.	公共施設整備改善の方針	4
ハ.	公共施設別調書	5
(7)	土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	6
イ.	事業の施行のため必要な工作物その他の物件の内容	6
ロ.	事業の施行に係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	6
2.	設計図	6
第4	事業施行期間	6
第5	資金計画書	6
1.	収入	6
2.	支出	7
3.	年度別歳入歳出資金計画表	8
第6	参考図書	9

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
岐阜都市計画事業鷺山中洙土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称
岐阜市鷺山中洙土地区画整理組合

第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置

本地区は、JR岐阜駅より北方向約4.3kmに位置している。地区南側には、都市計画道路3・3・41長良糸貫線、地区北側には、県道岐阜大野線が通り、岐阜市内から近隣市町へのアクセス道路としての機能を果たしている。地区周辺には、北西方向約0.6kmに岐阜市立鷺山小学校が立地し、西方向約0.5kmに鷺山がそびえている。
- (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
岐阜市大字鷺山字中洙^{なかす}の一部
- (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

本地区は、都市計画道路3・4・704鷺山下土居線が未整備であり、農地と宅地が混在した都市基盤の整備が不十分な地区である。
こうした状況の中、都市計画道路及び区画道路の整備や鷺山子ども館を中心とした公園配置を計画し、子供からお年寄りまで安心して暮らせるまちづくりを行うことを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

イ. 地区内人口

約90人が居住しており、人口密度は約16人/haである。

ロ. 土地利用状況

地区内の土地利用は、農地が約6割、宅地が約3割であり、農地と宅地が混在した土地利用となっている。

ハ. 道路

地区南端部に幅員15mの都市計画道路3・3・41長良糸貫線が東西に整備されている。それ以外は幅員4.0m未満の狭隘な道路である。

ニ. 水路

未改修の排水路がある。それ以外は、一部の道路に側溝が整備されているのみである。

ホ. 供給処理施設

電気、電話、上水道は、既存宅地に供給されている。都市ガスは、一部の既存宅地に供給されている。既存宅地の汚水、雑排水については、公共下水道により処理されている。

ヘ. 地価の現況

農地は、25,000円/㎡～35,500円/㎡、宅地は、46,000円/㎡～77,000円/㎡である。

(3) 設計の方針

イ. 基本方針

本地区は、子供からお年寄りまで安心して暮らせるまちづくりを行うため、都市計画道路3・3・41長良糸貫線及び都市計画道路3・4・704鷺山下土居線を根幹として、交通の段階的処理に留意しながら、区画道路を配置する。

また、適正な公園の配置や、調整池を計画することにより健全な市街地の形成を図る。

ロ. 人口計画

本地区の計画人口は約380人、人口密度は約68人/haと計画する。

ハ. 公共施設計画

道路は、都市計画道路3・3・41長良糸貫線及び都市計画道路3・4・704鷺山下土居線を幹線道路として位置付け、宅地としての土地利用が可能となるよう区画道路を配置する。

公園は、環境保全や防災機能を有し、子供や高齢者に憩いや安らぎを与え、地域住民の交流の場となるものであり、周辺公園からの誘致距離を考慮して地区内の中心部に約1,700㎡の街区公園を1箇所配置する。

雨水排水は側溝や排水路を介して、ほとんどが地区の南に位置する正木川に排水する。一部は、地区の北に位置する鷺山川に排水する。また、岐阜市排水基本計画において分かれている3つの流域を1箇所に集約して排水路を整備するとともに、調整池は公園の地下に貯留する方式とし、1箇所整備する。

(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		摘 要		
		地積 m ²	%	筆 数	地積 m ²	%			
公 共 団 体 所 有 地	地 方 公 道 路				14,842.82	26.64	登記簿 26筆 1,613.74m ² 字図による面積 3,826.80m ²		
		5,440.54	9.76	26	14,886.35	26.72			
		水 路	-	-	-	483.55		0.87	
		440.02	0.79						
		公 園	-	-	-	1,700.00		3.05	
		調 整 池	-	-	-	96.85		0.17	
	地 計	5,440.54	9.76	26	17,123.22	30.73			
合 計		5,440.54	9.76	26	17,123.22	30.73			
宅 民 有 地	地	畑	32,550.44	58.41	137	33,024.22	59.26		
		宅 地	12,600.54	22.61	101				
		池 沼	121.00	0.22	2				
		山 林	101.91	0.18	3				
		原 野	214.91	0.39	4				
		公衆用道路	70.45	0.13	5				
		雑 種 地	969.59	1.74	12				
		計	46,628.84	83.68	264				
		公 有 地	市 有 地	2,180.32	3.91			2	
		地 計	2,180.32	3.91	2				
合 計		48,809.16	87.59	266	33,024.22	59.26			
保 留 地		-	-	-	5,576.37	10.01			
測 量 増		1,474.11	2.65	-	-	-			
総 計		55,723.81	100.00	292	55,723.81	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
(A)	(B)	(C)	(D)	(B-C)	(B-D)	$\frac{(B-C)}{B}$	$\frac{(B-D)}{B}$
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
48,809.16	50,283.27	38,600.59	33,024.22	11,682.68 (10,208.57)	17,259.05 (15,784.94)	23.23 (20.92)	34.32 (32.34)

() 内は台帳地積による減歩率

(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 総額の 増加額	整理後 1平方メー トル当たり 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	%	
2,313,030	2,740,641	427,611	71,000	6,022.69	5,576.37	92.59	増進率 1.5 整理前平均単価 46,000 円/m ²

(6) 公共施設整備改善の方針

イ. 都市計画との関係

事 項		年 月 日	備 考
市街化区域		昭和46年3月31日	
地域地区	用途地域	近隣商業地域	昭和48年12月25日
		第二種中高層住居専用地域	平成8年5月1日
	その他の 地域地区	準防火地域	昭和48年12月25日
都市施設	道路	3・3・41長良糸貫線	平成22年8月27日
		3・4・704鷺山下土居線	平成9年10月17日
市街地 開発事業	岐阜都市計画事業鷺山中洙土地区画整理事業		平成31年1月17日

ロ. 公共施設整備改善の方針

都市計画道路は、都市計画決定の内容に基づき整備する。

区画道路は、幅員4.0m及び6.0mを配置し、側溝及びアスファルト舗装とする。

排水路は、道路側溝及びボックス等により整備する。

調整池は、公園の一部地下貯留方式とし、1箇所整備する。

公園は、地区面積の3%以上確保し、1箇所整備する。

ハ. 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㎡		
道路	都市計画道路	3・3・41 長良糸貫線	◇ 15.0 ～16.0	191.36	3,010.60	3.0m-9.0m-3.0m As舗装、側溝	都市計画決定日 平成22年8月27日
		3・4・704 鷺山下土居線	◇ 16.0 ～17.0	274.31	4,551.33	3.5m-9.0m-3.5m As舗装、側溝	都市計画決定日 平成9年10月17日
		小計		465.67	7,561.93		
	区画道路	幅員 6.0m	6.0	793.49	4,449.67	As舗装、側溝	
		幅員 4.0m	4.0	901.09	2,874.75	As舗装、側溝	道路後退部を含む。
		小計		1,694.58	7,324.42		
		計		2,160.25	14,886.35		
	公園	1号			1,700.00	盛土、フェンス	
		小計			1,700.00		
		計			1,700.00		
水路	調整池	1号			96.85	公園地下貯留 535㎡	
		小計			96.85		
	水路	1号	1.26	63.91 40.34	80.53 50.84	幅1.0m×高さ1.0m	
		〃	1.66	45.87 63.35	76.14 107.71	幅1.4m×高さ1.0m	
		〃	2.0	53.72 27.98	126.53 81.12	幅1.7m×高さ1.0m	一部分水池含む
		〃	2.2	90.75	200.35	幅1.9m×高さ1.0m	
		小計		254.25 222.42	483.55 440.02		
	計			580.40 536.87			
	合計			17,123.22			

(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. 事業の施行のため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

上水道は、地区全域が岐阜市の上水道給水区域に含まれており、全戸に普及している。
したがって本事業では既設の移設整備と整合を図り、全宅地供給するよう整備する。

2. 設計図

別添設計図のとおり

第4 事業施行期間

自 平成31年 3月20日 (組合設立認可の公告日)

至 令和9年 3月31日

第5 資金計画書

1. 収入

単位：千円

区 分	金 額	摘 要	
区画整理補助	国 費	596,000	1,192,000 × 1/2
	県 費	298,000	1,192,000 × 1/4
	市 分 担 金	298,000	1,192,000 × 1/4
	計	1,192,000	
都市再生 区画整理事業	国 費	497,000	1,491,000 × 1/3
	市 分 担 金	994,000	1,491,000 × 2/3
	計	1,491,000	
保 留 地 処 分 金	395,922	5,576.37 m ² × 71,000 円/m ²	
寄 付 金 ・ そ の 他	78		
市 助 成 金	11,000		
合 計	3,090,000		

2. 支出

単位：千円

事 項			単 位	事 業 量	事 業 費	摘 要	
公 共 施 設 費	築 造	道路 築造費	都市計画道路	m	466	180,000	
			区画道路	m	1,695	190,000	
	河川 水路 築造費	水 路	m	222	150,000		
		調 整 池	m ²	632	100,000	内535m ² は公園の地下に整備	
		公 園 施 設 費	m ²	1,700	13,000		
		小 計			591,000 633,000		
	移 転	建 築 物 等 移 転 費	式	1	1,284,000	101棟	
		小 計			1,326,000 1,284,000		
	移 設	電 柱 移 設 費	式	1	17,000	32本	
		ガ ス 移 設 費	式	1	20,000		
		N T T 移 設 費	式	1	62,000		
		上 水 道 移 設 費	式	1	73,000		
		下 水 道 移 設 費	式	1	124,000		
		小 計			296,000		
	計			2,213,000			
法第二 条第二 項該当 事業費	上 水 道	式	1	69,000			
	計			69,000			
	整 地 費	式	1	120,000	保留地等		
	工 事 雑 費	式	1	38,000			
	調 査 設 計 費	式	1	439,000	測量、試験、換地設計等		
	工 事 費 計			2,879,000			
	借 入 金 利 子	式	1	11,000			
	計			2,890,000			
	事 務 費	式	1	200,000			
	合 計			3,090,000			

朱書きは変更前

単位：千円

3. 年度別歳入歳出資金計画表

区 分		平成 30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	合 計	摘 要	
歳 出	工 事 費	0	21,450	174,709	37,000	182,000	301,400	125,741	333,700	81,000	1,257,000		
	補 償 費			169,651	24,923	168,100	487,200	125,300	220,900	81,476	1,299,000		
	利 子		2	57	6,735	2,700	500	500	300	206	11,000		
	事 務 費	0	10,633	10,440	15,400	14,800	31,900	33,400	33,450	49,977	200,000		
	計	0	32,085	205,706	114,635	497,000	575,300	813,141	720,950	131,183	3,090,000		
歳 入	区 画 整 理 補 助					26,500	114,500	184,186	206,575				
	国 費		10,150	32,589	21,500	28,349	254,000	203,350	46,062		596,000		
	県 費		5,075	16,294	10,750	14,174	127,000	101,675	23,032		298,000		
	市分担金		5,075	16,295	10,750	14,175	127,000	101,675	23,030		298,000		
	計		20,300	65,178	43,000	53,000	229,000	368,372	413,150		1,192,000		
	都 市 再 生					112,667	99,967	122,485	88,066	26,000			
	国 費			40,815	7,000	106,333	91,000	116,667	110,000	25,185		497,000	
	市分担金			81,630	14,000	212,666	182,000	233,333	220,000	50,371		994,000	
	計			122,445	21,000	318,999	273,000	350,000	330,000	75,556		1,491,000	
	保留地処分金						-	20,000	100,000	130,000	165,922	395,922	
その他					10	5	20	20	20	8	78	各種証明書発行手数料	
市助成金		1,150					2,500	2,500	3,000	1,850	11,000		
計	0	21,450	187,623	64,000	391,010	531,420	838,347	810,370	245,780	3,090,000			
差引過不足金	0	▲ 10,635	▲ 18,083	▲ 50,635	▲ 105,990	▲ 43,880	25,206	89,420	114,597	0			
借 入 金	0	10,635	18,083	50,635	105,990	43,880	46,820	74,458	84,084	229,223	205,362		

▲は不足額

第6 参考図書

1. 変更前後対照図