

岐阜都市計画事業
加納・茶所統合駅周辺土地区画整理事業

事業計画書
(変更)

岐阜市

岐阜都市計画事業 加納・茶所統合駅周辺土地区画整理事業

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	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
(イ)	土地の現況	2
(ロ)	人口および土地利用状況	2
(ハ)	地価概要	2
(3)	設計の方針	3
(イ)	設計内容の概要	3
(ロ)	人口計画	3
(ハ)	公共施設計画	3
(4)	整理施行前後の地積	5
(イ)	土地の種目別施行前後対照表	5
(ロ)	減歩率計算表	6
(5)	保留地の予定地積	6
(6)	公共施設整備改善の方針	7
(イ)	都市計画との関係	7
(ロ)	都市計画以外の主要公共施設	7
(ハ)	公共施設整備改善の方針	7
(ニ)	公共施設別調書	8
(7)	土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	9
2	設計図	9
第4	事業施行期間	9

第5	資金計画書	9
1	収入	9
2	支出	10
3	年度別歳入歳出資金計画書	11
4	他事業施行分	12
第6	参考図書	12

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 加納・茶所統合駅周辺土地区画整理事業

2 施行者の名称

岐阜市（法第3条第4項）

第2 施行地区

1 施行地区の位置

本地区は岐阜市南東部地域の市街地であり、名鉄名古屋本線名鉄岐阜駅から南東約1km、現加納駅と現茶所駅の間に位置している。

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

本地区内の名称は次のとおりである。

岐阜市 安良田町六丁目、竜田町九丁目、加納安良町 の各一部

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、鉄道による地域分断と踏切による交通渋滞が慢性化している状況にある。

また、未整備で行き止まりとなっている都市計画道路や狭小道路が存在するなど都市基盤の整備が不十分であること、さらに、老朽化した木造住宅が密集している市街地が存在していることなどが課題となっている。

このため、名鉄名古屋本線連続立体交差化事業に伴い設置される現加納駅と現茶所駅の統合駅周辺地区において、本土地区区画整理事業を実施することにより、安全・安心で利便性が向上した快適なまちづくりを実現することを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 土地の現況

土地利用の現況は、都市計画道路 3・5・31 岐阜笠松線、都市計画道路 3・4・29 栄町蔵前線及び旧中山道沿いの一部に店舗が立地し、ほとんどが住宅地である。

南北道路の都市計画道路 3・5・31 岐阜笠松線 (W=17~20m) や、一部区間が未整備で行き止まりとなっている東西道路の都市計画道路 3・4・29 栄町蔵前線 (W=15m~23m) のほか、自動車が通行困難な狭小道路も多い。

本地区の排水流域は新荒田川の流域であり、法泉寺排水路流域を介して新荒田川に流入する流域と、新荒田川に直接流入する流域に二分される。地区内排水は各流域共に道路側溝から、法泉寺排水路及び新荒田川へ流下している。

上水道、下水道、電気、電話、ガス施設については、地区全域において整備されている。

(ロ) 人口および土地利用状況

本地区の居住人口は、約 80 人であり、その人口密度は約 40 人/ha である。

なお、土地の種目別面積は、公共用地が 0.59ha、宅地が 1.44ha であり、公共用地率は 29% である。

(ハ) 地価概要

都市計画道路 3・5・31 岐阜笠松線 (W=17~20m) の道路沿いは地価が高く、地区中央部は自動車が通行できない場所もあり地価が低い。施行前の土地鑑定評価額は、最高 84,500 円

／㎡、最低 37,100 円／㎡、平均 70,900 円／㎡となっている。

(3) 設計の方針

(イ) 設計内容の概要

本地区は、名鉄名古屋本線の高架化により新たな交通拠点として整備される加納駅と茶所駅の統合駅の周辺において、交通結節機能の強化を図り、安全・安心で利便性が向上したまちづくりを推進することを基本方針とし、駅前広場や都市計画道路 3・4・29 栄町蔵前線、都市計画道路 3・5・31 岐阜笠松線を整備する。また、統合駅への歩行者や自転車のアクセス性の向上を図るための高架側道や、宅地の有効かつ効果的な土地利用を図るための区画道路を配置する。

(ロ) 人口計画

本地区の計画人口は約 46 人、人口密度は約 23 人／ha と計画する。

(ハ) 公共施設計画

(a) 駅前広場

都市計画道路と合わせ駅前広場を整備することにより、統合駅周辺の交通結節機能の強化を図る。駅前広場には、バスやタクシー、一般車などの乗降場を設置し、駅利用者の乗り継ぎの円滑化を図るとともに、バリアフリーに配慮した施設計画や景観に配慮した整備を行う。

(b) 道路

都市計画道路 3・5・31 岐阜笠松線 (W=17~20m) 及び都市計画道路 3・4・29 栄町蔵前線 (W=15~23m) を基幹道路とし、区画道路 (W=6m) 及び高架側道 (W=6m、4m) を適宜配置することにより交通量を円滑に処理し、あわせて土地利用計画に整合した街区形成に配慮した計画とする。

(c) 公園

地区内の統合駅に緑地等を入れた駅前広場を整備するとともに、都市計画道路 3・5・31 岐阜笠松線と都市計画道路 3・4・29 栄町蔵前線の交差点の南西角に、旧中山道の町並みに配慮した憩いと安らぎのあるポケットパークを整備する。

(d) 雨水対策

岐阜市排水基本計画に基づき、雨水排水は道路側溝を經由して、既設の法泉寺排水路及び新荒田川へ流出させる。

本地区は、既成市街地であり開発に伴う雨水流出増がないが、歩道の透水性舗装や植栽などにより、境川流域総合治水対策に伴う雨水流出抑制に努める。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

区 分			施 行 前			施 行 後		備 考	
			面 積 (㎡)	割 合 (%)	筆数	面 積 (㎡)	割 合 (%)		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	1,632.28 1,632.29	8.04 8.03	19	—	—	登記簿 19筆 1,632.28 1,632.29㎡	
		計	1,632.28 1,632.29	8.04 8.03		—	—		
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	3,976.54 3,894.53	19.59 19.16	20 21	9,149.00 9,160.49	45.07 45.06		
		駅 前 広 場	—	—		2,329.00 2,329.31	11.47 11.46		
		水 路	289.17 273.74	1.42 1.35	3	— 14.87	— 0.07		
		計	4,265.71 4,168.27	21.01 20.50		11,478.00 11,504.67	56.54 56.59		
	合 計			5,897.99 5,800.56	29.05 28.53		11,478.00 11,504.67	56.54 56.59	
	宅 地	民 有 地	宅 地	11,640.51 11,828.07	57.34 58.18	111	6,709.00 6,743.28	33.05 33.17	
鉄 道 用 地			2,792.85 2,684.97	13.76 13.21	20	2,078.00 2,047.53	10.24 10.07		
計			14,433.36 14,513.04	71.10 71.38	131	8,787.00 8,790.81	43.29 43.24		
公 有 地		市 有 地	—	—		35.00 35.66	0.17 0.18		
		計	0.00	0.00		35.00 35.66	0.17 0.18		
合 計			14,433.36 14,513.04	71.10 71.38		8,822.00 8,826.47	43.46 43.41		
測 量 増			-31.35 17.54	-0.15 0.09	—	—	—		
総 計			20,300.00 20,331.14	100.00	—	20,300.00 20,331.14	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの) (B)	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 (C)	保留地を 除いた 宅地地積 (D)	公共減歩 地積 (B-C)	公共保留地 を合算した 減歩地積 (B-D)	公共 減歩率 (B-C)/B	公共保留 地合算 減歩率 (B-D)/B
m ²	m ²		m ²	m ²	m ²	%	%
14,433.36 14,513.04	14,402.01 14,513.04 (9,269.01) (9,274.04)	8,822.00 8,826.47	8,822.00 8,826.47	5,580.01 5,686.57 (447.01) (447.57)	5,580.01 5,686.57	38.74 39.18 (4.82) (4.83)	38.74 39.18 (4.82) (4.83)

() 内は減価補償金で用地取得した場合の数値

(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 1m 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	%	整理前平均単価
1,021,102 1,028,974	657,239 657,572	△ 363,863 △ 371,402	74,500	—	—	—	約70,900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		平成16年5月17日	岐阜県告示第 466 号	
地域地区	用途地域	商 業 地 域	令和2年3月31日	岐阜県告示第 660 号
		準 工 業 地 域	令和2年3月31日	岐阜県告示第 660 号
	その他の地域地区	準防火地域	平成21年3月18日	岐阜県告示第 617 号
都市施設	道 路	3・5・3 1 岐阜笠松線 幅員 17~20m	令和2年3月31日	岐阜県告示第 146 号
		3・4・2 9 栄町蔵前線 幅員 15~23m	令和2年3月31日	岐阜市告示第 648 号
		駅前広場 約 2,300 m ²		
		8・7・1 高架側道 15 号線 幅員 4m	令和2年3月31日	岐阜市告示第 648 号
		8・7・2 高架側道 16 号線 幅員 6m	令和2年3月31日	岐阜市告示第 648 号
		8・7・3 高架側道 17 号線 幅員 6m	令和2年3月31日	岐阜市告示第 648 号
	下 水 道	岐阜市公共下水道	平成26年6月16日	岐阜市告示第 210 号
市街地 開発事業	岐阜都市計画事業 加納・茶所統合駅周辺土地区画整理事業	令和2年3月31日	岐阜市告示第 651 号	

(ロ) 都市計画以外の主要公共施設

特になし。

(ハ) 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。

駅前広場は、統合駅の東側に約 2,300 m²整備する。

高架側道は、幅員 4.0m 及び 6.0m を配置し、側溝及びアスファルト舗装などで整備する。

区画道路は、幅員 6.0m を配置し、側溝及びアスファルト舗装などで整備する。

排水路は、道路側溝及び暗渠により整備する。

ポケットパークは、旧中山道の町並みに配慮し整備する。

(二) 公共施設別調書

区分	名称	種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
道	都市計画道路	3・5・31 岐阜笠松線	◎	17.0 ~20.0	113.0	2,618.00 2,620.06	3.5-10.0-3.5 アスファルト舗装、 3.5-13.0-3.5 アスファルト舗装、 街渠工、側溝、街路灯
		3・4・29 栄町蔵前線	◇	15.0 ~23.0	171.0	2,940.00 2,942.25	3.0-9.0-3.0 アスファルト舗装、 3.5-16.0-3.5 アスファルト舗装、 街渠工、側溝、街路灯
		駅前広場	◇			2,329.00 2,329.31	交通施設、修景施設
		計			284.0	7,887.00 7,891.62	
	区画道路	W=6m		6.0	425.0	2,820.00 2,821.69	アスファルト舗装、側溝
		計			425.0	2,820.00 2,821.69	
	特殊道路	W=6m		6.0	88.0	521.00 519.03	歩道舗装、側溝
		W=4m		4.0	58.0	250.00 257.46	歩道舗装、側溝
		計			146.0	771.00 776.49	
	道路合計					11,478.00 11,489.80	
水路	— 水路敷	—	0.3~0.5	42.6	— 14.87		
	— 計			42.6	— 14.87		
総計					11,478.00 11,504.67		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

上水道は、全宅地に供給処理可能となるよう整備する。

2 設計図

別添設計図のとおり。

第4 事業施行期間

自 令和 4年 3月29日

至 令和21年 3月31日

第5 資金計画書

1 収 入

区 分		金 額 (千円)	摘 要
社会資本整備総合交付金	国 費	993,900	
	県 費	16,468	
	市 費	858,632	
	計	1,869,000	
市 単 独 費		1,047,000	
そ の 他		654,000	連立関連事業負担金
合 計		3,570,000	

2 支 出

事		項	単位	事業量	事業費(千円)	摘要
公 共 施 設 整 備 費	築 造 費	幹線道路	式	1	112,000 145,000	
		区画道路	式	1	36,000	
		特殊道路	式	1	11,000	
		その他(駅前広場)	式	1	172,800 139,800	
		その他(ポケットパーク)	式	1	4,000	
		計			335,800	
	移 転	建物移転費	戸	66	2,006,000	
		計			2,006,000	
	移 設	電柱移設費	式	1	6,000	
		上水道移設費	式	1	39,000	
		下水道移設費	式	1	18,000	
		ガス移設費	式	1	7,000	
		計			70,000	
	法第2条 第2項 該当 事業費	上水道新設費	式	1	2,000	
		計			2,000	
整地費		式	1	6,000		
工事雑費		式	1	97,200		
調査設計費		式	1	268,000		
その他(遺跡発掘調査費)		式	1	187,000 179,400		
工事費計				2,972,000 2,964,400		
減価補償費		式	1	363,900 371,500		
事務費		式	1	234,100		
合計				3,570,000		

3 年度別歳入歳出資金計画書

単位：千円

区 分	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	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	令和19年度	令和20年度	計	摘 要	
歳 出	工 事 費		74,800	64,800	72,800	12,800	78,800				8,000			237,750		41,750	54,750	32,800	35,100	896,000	
			72,094	47,604	39,730	51,021	48,800	500	500	500	15,001	29,800	59,800	253,750	90,750	62,550	54,000	32,000	30,000	888,400	
	補 償 費			482,000	482,000	315,000	257,700	16,000	16,000	16,000	33,000	55,000	92,000	184,550	172,550	162,550	155,550			2,439,900	
				462,261	1,010,268	460,170	207,700	5,000	5,000	5,000	4,000	4,000	5,000	105,000	135,000	34,200	4,901			2,447,500	
事 務 費		17,200	17,200	17,200	17,200	17,200				8,000	17,200	17,200						17,200	18,200		
		18,570	17,121	21,806	32,001	17,200	500	500	500	8,000	7,400	7,400	17,200	17,200	17,200	17,200	17,200	17,200	17,102	234,100	
計			92,000	564,000	572,000	345,000	353,700	17,000	17,000	17,000	49,000	102,000	169,000	439,500	280,500	221,500	227,500	50,000	53,300		
			90,664	526,986	1,071,804	543,192	273,700	6,000	6,000	6,000	27,001	41,200	72,200	375,950	242,950	113,950	76,101	49,200	47,102	3,570,000	
歳 入	基 本 事 業 費		48,300	343,000	351,000	273,000	104,700	8,000	8,000	8,000	8,000	97,000	100,800	239,000	159,600	120,600				1,869,000	
			41,800	294,480	395,000	173,400	159,320	4,000	4,000	4,000	18,000	32,000	64,000	358,000	225,000	96,000				1,869,000	
	市 単 独 費		21,000	21,000	21,000	22,000	121,700	3,000	3,000	3,000	5,000	5,000	68,200	200,500	120,900	100,900	227,500	50,000	53,300		
			27,264	39,958	424,696	184,122	114,380	2,000	2,000	2,000	6,927	9,200	8,200	17,950	17,950	17,950	76,101	49,200	47,102	1,047,000	
そ の 他		22,700	200,000	200,000	50,000	127,300	6,000	6,000	6,000	36,000									654,000		
		21,600	192,548	252,108	185,670	0	0	0	0	2,074									654,000	連立関連事業負担金	
計			92,000	564,000	572,000	345,000	353,700	17,000	17,000	17,000	49,000	102,000	169,000	439,500	280,500	221,500	227,500	50,000	53,300		
			90,664	526,986	1,071,804	543,192	273,700	6,000	6,000	6,000	27,001	41,200	72,200	375,950	242,950	113,950	76,101	49,200	47,102	3,570,000	

4 他事業施行分

事業名	事業費	摘要
連続立体交差事業	千円	岐阜県・岐阜市

第6 参考図書

- 1 施行規程
- 2 現況図
 - (イ) 土地利用及び建物用途別現況
 - (ロ) 地下埋設物（供給処理施設）の現況
 - (ハ) 公共交通機関の現況
- 3 市街化予想図