

西播都市計画事業浜市土地区画整理事業

事業計画書  
(第8回変更)

赤穂市浜市土地区画整理組合

# 西播都市計画事業浜市土地区画整理事業

## 事業計画

### 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  
西播都市計画事業浜市土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称  
赤穂市浜市土地区画整理組合（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、JR赤穂線坂越駅の東側に位置し、地区の北側は概ねJR赤穂線、東側及び南側は主要地方道赤穂佐伯線及び水路、西側は一般県道坂越停車場線及び宅地筆界に囲まれた東西約850m、南北約350mの地区である。
- (2) 施行地区位置図  
別添「施行地区位置図」（S=1/10,000）のとおり。
- (3) 施行地区の区域
  - (イ) 区域  
赤穂市浜市字横土手内、字吉久、字寺内、字中道、字大道端、字河田筋、字森及び字ゴマギの各一部。  
赤穂市砂子字森、字堀切及び字土手ノ下の各一部。
  - (ロ) 地積  
約22.2ha
- (4) 施行地区区域図  
別添「施行地区区域図」（S=1/1,000）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J R坂越駅の北東側に位置しており、J R坂越駅、主要地方道赤穂佐伯線及び一般県道坂越停車場線に隣接している。

平成16年5月には、地区全域が市街化区域になると共に地域間を結ぶ幹線道路である国道250号が(仮称)新坂越橋も含め、計画ルート of 都市計画決定が行われたところである。

このような中、本地区では現道を利用した住宅地の立地が目立ち、そのまま放置すれば計画的な土地利用の誘導、都市基盤施設整備並びに地区内の交通処理に支障を来す恐れがある。

そこで、国道250号の整備と連携しつつ土地区画整理事業を施行することにより、交通課題を未然に防止するとともに、地区計画等の土地利用計画に即した道路・公園等の都市基盤施設の整備改善を図り、新たな市街化区域に相応しい市街地を創出することを目的とする。

##### (2) 施行地区内の土地の現況

###### (イ) 土地利用

本地区の土地利用は、地区中央部を東西に通る市道中広木津線沿道を中心に住宅地利用がなされ、その周辺には農地が広がっている。

なお、地区内には赤穂市立坂越中学校及び赤穂市立給食センターが立地している。

###### (ロ) 地区内人口

本地区の現況人口は153人で人口密度は7人/haである。

###### (ハ) 道 路

本地区には東西方向に2本の市道が通り、南北方向には3本の市道が通っている。この内、地区中央部を東西に通る市道中広木津線は、幅員約6.0m~4.5mであり地区の主要な道路となっている。また、市道中学校寺前線及び西山寺堤防線は、地区南側の主要地方道赤穂佐伯線に接続しているが、いずれの道路も幅員狭小である。

###### (ニ) 地 勢

本地区の地勢は、標高約6.0m~約3.8mで北東から南西に緩やかに傾斜する平坦地である。

###### (ホ) 排水施設

地区内の主要な水路は、地区北側から流入する3本の用水路があり、市道中広木津線以南の排水は、これらの水路により地区西側へ放流している。同市道以北については、数本の水路によりJ R赤穂線の北側へ排水している。

###### (ヘ) 供給処理施設

本地区の供給処理施設は、上水道、下水道、電気及び電話の施設がある。

上水道は、赤穂市水道事業の給水区域にある。下水道は、赤穂市公共下水道事業(汚水)の処理区域に含まれており、地区内の汚水を処理している。

電気は関西電力株式会社の供給区域であり、電話はN T Tの業務区域としてサービスを受けており、各戸へのサービスは電柱により配線されている。

### (3) 設計の方針

#### (イ) 土地利用計画

本地区の土地利用計画は、用途地域及び浜市地区計画における土地利用計画との整合を図り、地区西側の一般県道坂越停車場線及び駅前広場沿道を商業地とし、それ以外を住宅地として計画し、土地利用計画に相応しい公共施設並びに街区設計を行う。

#### (ロ) 人口計画

本地区の人口計画は、人口密度を70人/haとし、将来人口を約1,500人とする。

#### (ハ) 道路計画

本地区の道路計画は、国道250号と一般県道坂越停車場線を結ぶ区画道路(幅員11.5m~9.5m、片側歩道)を主要な区画道路として位置づけ、地区内からの歩行者及び自動車の円滑な処理を目指す。

その他の区画道路は幅員6.0mを標準に幅員8.0m~幅員4.0mを計画する。

なお、坂越中学校周辺は学校への安全な歩行者動線を確認するために、進入経路となる坂越中学校正門までは8m区画道路として歩車共存道路としての整備を計画する。

特殊道路については、JR坂越駅等の主要な施設へ安全に安心して移動ができるよう、主要区画道路の歩道と連携した配置を計画する。

#### (ニ) 公園

本地区の公園は、施行地区面積の約3%を確保し、地区周辺の公園配置状況及び誘致距離等を考慮して街区公園を3ヶ所配置する。

#### (ホ) 排水施設

本地区の排水施設は地形等の自然条件及び農業用水の関連等を考慮したうえで設計を行う。

雨水排水は、赤穂市公共下水道雨水排水計画に基づき、各道路に設ける排水施設及び雨水排水路を経て、地区西側及び地区北側に放流する。

#### (ヘ) 供給処理施設

本地区の供給処理施設は、土地利用計画、人口計画並びに公共施設の整備計画にあわせた整備を図る。

## (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 (㎡)	割合(%)	筆数	地 積 (㎡)	割合(%)		
公 共 用 地	地方公共 団体所有 地	道 路	8,314.54	3.74	/	51,827.17		
		公 園	—	—		51,825.94		23.32
		水 路	8,704.40	3.92		6,697.94		3.01
		計	17,018.94	7.66		2,038.16		0.92
合 計		17,018.94	7.66	—	60,563.27	27.25		
宅 地	民 有 地	田	92,126.92	41.45	235	13,734.36	6.18	95条1項6号該当地 2筆 50.77㎡
		畑	3,440.00	1.55	22	39,249.09	17.66	
		宅 地	62,310.31	28.03	131	60,887.76	27.40	95条1項6号該当地 8筆 580.18㎡
		雑 種 地	1,561.12	0.70	7	1,665.87	0.75	
		公衆用道路	9.91	0.01	1	—	0.00	95条1項6号該当地 1筆 9.91㎡
		鉄道用地	4,102.91	1.85	18	—	0.00	95条1項6号該当地 15筆 744.91㎡
		境 内 地	45.61	0.02	1	2,263.39	1.02	
		学 校 用 地	28,239.00	12.71	8	25,437.24	11.44	
		廃 道 敷	123.00	0.05	1	—	0.00	
		計	191,958.78	86.37	424	143,237.71	64.45	95条1項6号該当地 26筆 1,385.77㎡
合 計		191,958.78	86.37	424	143,239.58	64.45		
保 留 地		—	—	—	18,457.04	8.30		
測 量 増 減		13,280.21	5.97	—	—	—		
総 計		222,258.02	100.00	—	222,258.02	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積) ①	同更正地積 (測量増減 を加減し たもの) ②	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 ③	保留地を 除いた 宅地地積 ④	公共減歩 地積 ⑤=②-③	公共保留地 を合算した 減歩地積 ⑥=②-④	公共 減歩率 ⑤/②	公共保留地 合算減歩率 ⑥/②
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
191,958.78	205,239.08 205,238.99	161,694.75 161,695.89	143,237.71 143,239.58	43,544.33 43,543.10	62,001.37 61,999.41	21.22	30.21

(5) 保留地の予定地積

整理前 宅地価格総額 (予想) ⑦=②×⑪	整理後 宅地価格総額 (予想) ⑧=③×⑩	宅地価格 総額の 増加額 ⑨=⑧-⑦	整理後 1 m <sup>2</sup> あたり 予定価格 ⑩	保留地とし て取り得る 最大限地積 Rmax=⑨/⑩	保留地の 予定地積 R	割合 R/Rmax	摘要 (整理前単価) ⑪
千円	千円	千円	円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	円/m <sup>2</sup>
9,030,519 9,030,515	10,995,243 10,995,320	1,964,724 1,964,805	68,000	28,893 28,894	18,457 18,456	63.88 63.87	44,000

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関係

◎市街化区域の決定

平成 16 年 5 月 14 日  
兵庫県告示第 653 号

◎用途地域の指定

第一種中高層住居専用地域

平成 16 年 5 月 14 日  
赤穂市告示第 38 号

第一種住居地域

平成 16 年 5 月 14 日  
赤穂市告示第 38 号

第二種住居地域

平成 31 年 3 月 29 日  
赤穂市告示第 29 号

近隣商業地域

平成 16 年 5 月 14 日  
赤穂市告示第 38 号

近隣商業地域の容積率は 300%、建ぺい率は 80%であり、  
これ以外の地域の容積率は 200%、建ぺい率は 60%となっている。

◎施行区域の決定

西播都市計画土地区画整理事業

浜市土地区画整理事業

平成 16 年 5 月 14 日  
赤穂市告示第 35 号

◎都市計画道路の決定

3.2. 21 号 新田坂越線

平成 16 年 5 月 14 日  
兵庫県告示第 654 号

3.5.156 号 坂越橋線

平成 16 年 5 月 14 日  
兵庫県告示第 654 号

◎都市計画公園の決定

2.2.251 号 浜市第 2 公園

平成 16 年 5 月 14 日  
赤穂市告示第 36 号

2.2.252 号 浜市第 3 公園

平成 16 年 5 月 14 日  
赤穂市告示第 36 号

2.2.253 号 浜市第 4 公園

平成 16 年 5 月 14 日  
赤穂市告示第 36 号

◎地区計画の決定

浜市地区計画

平成 16 年 5 月 14 日  
赤穂市告示第 37 号

◎公共下水道の決定

赤穂市公共下水道

平成 17 年 12 月 5 日  
赤穂市告示第 72 号

(ロ) 都市計画以外の主要公共施設等

都市計画決定されているもの以外の施設については、第 3-1 (3)「設計の方針」  
の項で述べた通りである。

(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 (m <sup>2</sup> )		
街 路	3.2.21号 新田坂越線	250	(27.0) 5.0~19.0	772	8,759.76	別途施行	
	3.5.156号 坂越橋線	○	(15.0) 0.0~8.0	18	15.93	別途施行	
			(駅前広場)		28.27	現況利用	
	赤穂佐伯線	◎	(8.0~27.0) 0~22.0	205	2,292.04	別途施行	
	小計		—	995	11,096.00		
	幅員11.5m		11.5~15.75	236	3,094.87	一部別途施行 [7.5-4.0] 舗装、側溝	
	幅員9.5m		9.5	864	9,035.48	一部別途施行 [6.0-3.5] 舗装、側溝	
	幅員8.0m		8.0	390	3,129.93	一部別途施行 舗装、側溝	
	幅員7.0m		7.0	83	633.72	L=22mは現況利用 舗装、側溝	
	幅員6.0m		6.0	3,654	22,324.89	一部別途施行 舗装、側溝	
	幅員5.0m		5.0	138	715.11	舗装、側溝	
	幅員4.5m		4.5	62	289.99	現況利用	
	幅員4.0m		4.0	66	284.19	舗装、側溝	
	小計		—	5,493	39,508.18		
	幅員4.0m		4.0	221	904.64	一部別途施行 舗装、側溝	
	幅員2.0m		2.0	48	80.36	現況利用	
	幅員1.0m		1.0	176	236.76	現況利用	
	小計		—	445	1,221.76		
	道路計		—	6,933	51,825.94		



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 (㎡)		
水 路	1-2号水路		4.0	377	1,520.50	□1400×800 □1300×800	
	2-1号水路		4.0	102	406.14	□1400×800 □1300×800	
	2-2号水路		1.8	17	31.30	□1300×800	
	3号水路		1.9	17	65.25	現況利用 (U1500×1000)	
	4号水路		1.7	8	14.97	現況利用 (U1300×1250)	
	5号水路		—	85	—	□1300×800	
	6号水路		—	103	—	□1400×800	
	7号水路		—	361	—	□1400×800	
	8号水路		—	361	—	□1300×800	
	9号水路		—	53	—	□800×800	
	水路計		—	1,484	2,038.16		
公 園	2. 2. 251号 浜市第2公園		(街区公園)		1,500.61	整地	
	2. 2. 252号 浜市第3公園		(街区公園)		2,698.96	整地	
	2. 2. 253号 浜市第4公園		(街区公園)		2,498.37	整地	
	公園計		—	—	6,697.94		
合 計		—	—	60,563.27 60,562.04			

(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) 上水道

本地区は、赤穂市水道事業の給水区域内にあり、本事業の施行と並行して水道管の布設を行い、地区全域に給水を行う。

なお、上水道整備に要する費用を本事業により負担する。

(ロ) 下水道

保留地の販売促進及び宅地化促進に向け、保留地に係わる下水道受益者負担金を本事業で負担する。

(ハ) テレビ受信施設設置費

本地区は、難聴地域であり、通常テレビを視聴するにはテレビ受信施設の設置が必要となることから、本事業ではその一部を負担する。

2. 設 計 図

別添「設計図」(S=1/1,000)のとおり。

#### 第4. 事業施行期間

自 平成18年10月13日 (設立認可公告の日)

至 令和10年 3月31日

#### 第5. 資金計画書

1. 収 入

区 分	金額 (千円)	適 用
公共施設管理者負担金	885,000	都市計画道路新田坂越線、主要地方道赤穂佐伯線 区画道路
地方特定道路	153,000	
市 助 成 金	396,500	
保 留 地 処 分 金	765,308	$18,457.04\text{m}^2 \times 41,464\text{円}/\text{m}^2 \div 765,308$
そ の 他	4,642	
合 計	2,204,450	

他事業施行分

区 分	金額 (千円)	適 用
一般国道 250 号道路改良事業 (L=1.53km)	6,100,000	施行者：兵庫県 平成19年度～平成30年度
赤穂市公共下水道整備事業 (汚水)	210,000	施行者：赤穂市
都市公園整備事業	100,500	施行者：赤穂市
都市再生整備計画事業	472,399	施行者：赤穂市 平成25年度～平成29年度 (金額については道路事業分のみ記載)

## 2. 支 出

(単位：千円)

事 項				単 位	事 業 量	事業費 (千円)	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造 費	道 路 築 造 費	幹 線 街 路	3.2.1号 新田坂越線	m	—	—	別途施行
			主要地方道 赤穂佐伯線	m	—	—	別途施行	
			坂越停車場線 (駅前広場)	m <sup>2</sup>	—	—	現況利用	
		区画街路	m	5,409	464,230	一部別途施行		
		特殊街路	m	221	4,929	一部別途施行 一部現況利用		
		水路築造費	m	1,459	263,430			
	造	公園整備費	m <sup>2</sup>	6,697	23,537			
		計	—	—	756,126			
		移 転	建物移転費	式	1	355,206		
	計		—	—	355,206			
	移 設	上水道移設費	m	23	8,067			
		下水道移設	m	0	0			
		電柱移設費	本	43	27,166			
		計	—	—	35,233			
	法第2条第2項 該当事業費	上水道	式	1	208,308			
下水道		式	1	6,972				
テレビ受信施設設置		式	1	1,165				
計		—	—	216,445				
整地費	式	1	238,446					
工事雑費	式	1	37,262					
調査設計費	式	1	384,100					
工事費計	—	—	2,022,818					
損失補償費	式	1	0					
計	—	—	0					
借入金利子	式	1	4,304					
計	—	—	4,304					
事務費	式	1	177,328					
合 計	—	—	2,204,450					

(単位:千円)

3. 年度別歳入歳出資金計画表(1/2)

区 分		H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
歳 出	工 事 費	14,170	47,896	111,608	181,500	174,772	68,828	87,176	135,187	70,231	162,517	101,268	122,883	171,168	68,276	44,442	15,606	41,200
	補 償 費	0	0	0	130,603	33,505	34,564	69,652	8,637	71,303	7,970	18,878	14,994	333	0	0	0	0
	利 子	0	195	922	801	1,059	1,020	304	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2
	事 務 費	948	1,178	1,888	2,429	2,476	5,112	4,916	2,213	2,087	1,805	2,114	1,666	1,946	1,780	3,303	7,626	18,157
	計	15,118	49,269	114,418	315,333	211,812	109,524	162,048	146,037	143,621	172,292	122,260	139,543	173,447	70,057	47,745	23,232	59,359
歳 入	公 管 金	0	0	100,000	300,000	200,000	35,000	0	0	74,300	130,000	24,200	21,500	0	0	0	0	0
	地 方 特 定 道 路	7,000	20,000	5,000	7,000	7,000	7,000	100,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	市 助 成 金	0	0	0	0	0	0	0	100,000	30,000	30,000	40,000	50,000	49,000	49,000	20,000	6,000	19,000
	保 留 地 処 分 金	0	0	0	0	0	110,930	97,694	111,324	25,000	25,000	29,651	44,060	88,980	70,844	23,040	33,470	40,895
	そ の 他	0	1	7	19	14	6	11	16	16	16	3	8	3	588	3,185	742	1
	計	7,000	20,001	105,007	307,019	207,014	152,936	197,705	211,340	129,316	185,016	93,854	115,568	137,983	120,432	46,225	40,212	59,896
差引過不足	▲ 8,118	▲ 29,268	▲ 9,411	▲ 8,314	▲ 4,798	43,412	35,657	65,303	▲ 14,305	12,724	▲ 28,406	▲ 23,975	▲ 35,464	50,375	▲ 1,520	16,980	537	
借入金累計	8,118	37,386	46,797	55,111	59,909	16,497	▲ 19,160	▲ 84,463	▲ 70,158	▲ 82,882	▲ 54,476	▲ 30,501	4,963	▲ 45,412	▲ 43,892	▲ 60,872	▲ 61,409	

3. 年度別歳入歳出資金計画表(2/2)

(単位:千円)

区 分		R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	計
歳 出	工 事 費	7,500	1,300	1,100	900	2,851	1,632,379
	補 償 費	0	0	0	0	0	390,439
	利 子	0	0	0	0	0	4,304
	事 務 費	5,000	6,000	5,700	5,400	93,584	177,328
	計	12,500	7,300	6,800	6,300	96,435	2,204,450
歳 入	公 管 金	0	0	0	0	0	885,000
	地 方 特 定 道 路	0	0	0	0	0	153,000
	市 助 成 金	3,500	0	0	0	0	396,500
	保 留 地 処 分 金	18,000	20,410	10,510	15,500	0	765,308
	そ の 他	1	1	1	1	2	4,642
	計	21,501	20,411	10,511	15,501	2	2,204,450
差引過不足		9,001	13,111	3,711	9,201	▲ 96,433	
借入金累計		▲ 70,410	▲ 83,521	▲ 87,232	▲ 96,433	0	