

西三河都市計画事業 岡崎駅針崎若松土地地区画整理事業

事業計画概要書

平成 30 年

岡 崎 市

1. 事業の概要

- ① 土地区画整理事業の名称 西三河都市計画事業 岡崎駅針崎若松土地区画整理事業
- ② 施 行 者 の 名 称 岡 崎 市
- ③ 施 行 地 区 の 区 域 岡 崎 市 針崎町字東カンジ、字宮前、字北門及び字山田の各一部
岡 崎 市 若松町字東荒子、字宮前及び字土取の各一部
岡 崎 市 柱町字鐘場及び字東荒子の各一部
- ④ 施 行 地 区 の 面 積 49,814 m²
- ⑤ 減 歩 率 30.16 % (19.66 %)
※()内は減価補償金相当額を用いて公共施設用地の先行買収を行った場合の地区の平均減歩率
- ⑥ 事 業 費 48億4,300万円
- ⑦ 事 業 施 行 期 間 15年間
自 平成30年3月9日 (事業計画の決定の公告日)
至 平成44年3月31日

2. 主な事業内容説明

① 都市計画道路

路 線 名 称	幅 員 (m)	延 長 (m)
3・4・90 羽 根 若 松 線	18.0	469.4

② 区画道路・特殊道路

区画道路については、自動車交通の円滑な流れと通過交通の排除を図るため、幅員 8.5 m、8m、6m、4mを適宜配置する。なお、歩行者の利便性、安全性の向上を図るため、特殊道路を幅員 4mで適宜配置する。

③ 公 園 (緑 地)

地区内に街区公園 1 ヶ所 (面積 約 1,500 m²) を配置する。

④ 排 水

本地区は占部川排水区に属しており、道路側溝や管渠により地区外の針崎ポンプ場へ集水後、占部川へ放流する。

⑤ 整 地

造成計画は、本地区が既成市街地であることを考慮し、現況地形を重視することを基本とし、移転計画、道路計画、排水計画を勘案して整備を行う。

⑥ 建 物 移 転

公共施設の用地確保等の支障となる 105 戸を移転又は除却して本事業を円滑に進める。

⑦ 上水道移設

公共用地確保等に支障となる上水道管について、工事工程・建物移転との整合性を考慮して移設する。また、新設が必要となる場合は岡崎市上下水道局と協議する。

⑧ 下水道移設

公共用地確保等に支障となる下水道管について、工事工程・建物移転との整合性を考慮して移設する。また、新設が必要となる場合は岡崎市上下水道局と協議する。

⑨ ガス移設

公共用地確保等に支障となるガス管について、工事工程・建物移転との整合性を考慮して移設する。また、新設が必要となる場合は管理者と協議する。

⑩ 電 柱 移 設

地区内には電力柱 52 本 (共同柱含む)、電話柱 17 本があるが、公共施設の用地確保等に支障となるため、全て移設する。

3. 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	3,953.20	7.94		3,963.11	7.96			
		水 路	9.91	0.02		-	-			
		計	3,963.11	7.96		3,963.11	7.96			
	所 地方公共団体 有 地	道 路	2,838.58	5.70		14,585.63	29.28			
		公 園	-	-		1,500.00	3.01			
		水 路	331.88	0.67		-	-			
		計	3,170.46	6.37		16,085.63	32.29			
合 計			7,133.57	14.33		20,048.74	40.25			
宅 地	民 有 地	田	59.00	0.12	1	}				
		畑	4,542.37	9.12	43					
		宅 地	28,436.62	57.08	224			29,765.26	59.75	
		山 林	1,195.00	2.40	5					
		原 野	137.00	0.28	2					
		境 内 地	3,973.61	7.98	15					
		公衆用道路	82.60	0.16	3					
		用 悪 水 路	3.96	0.01	2					
		鉄 道 用 地	1,150.47	2.30	18					
		雑 種 地	2,655.64	5.33	40					
計			42,236.27	84.78	353					
合 計			42,236.27	84.78	353	29,765.26	59.75			
測 量 増			444.16	0.89		-	-			
合 計			49,814.00	100.00	353	49,814.00	100.00			

4. 減歩率計算表

整理前宅地 地 積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増を 加算したもの)	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
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
42,236.27	[37,048.56] 42,616.25	29,765.26	29,765.26	[7,283.30] 12,850.99	[7,283.30] 12,850.99	[19.66] 30.16	[19.66] 30.16

※[]内は減価補償金相当額を用いて公共施設用地の先行買収を行った場合の地区の平均減歩率

5. 減価補償金計算書

整理前宅地 総 価 格	整理後宅地 総 価 格 (予 想)	立 体 換 地 建 築 物 総 価 格	宅地総価格 の 減 少 額 (減価補償金)	用 地 買 収 費			交 付 金
				買 収 予 定 地 積	単 価	用地買収費	
千円 4,704,420	千円 4,089,747	千円 -	千円 614,673	㎡ 5,567.69	円/㎡ 110,400	千円 614,673	千円 -

6. 保留地の予定地積

整 理 前 宅 地 総 額	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 ㎡ 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 4,704,420	千円 4,089,747	千円 ▲ 614,673	円 137,400	㎡ -	㎡ -	% -	整 理 前 単 価 約 110,400 円/㎡

7. 資金計画

① 収 入

区 分				金 額 (千 円)	摘 要	
社会資本整備総合交付金	基幹事業	道 路	旧地域活力基盤 創 造 交 付 金	国 費	665,000	1,208,000 千円×0.55
				県 費	156,000	
				市 費	387,000	
				計	1,208,000	(都) 羽根若松線
		市街地整備	都 市 再 生 区 画 整 理	国 費	890,000	1,780,000 千円×1/2
				市 費	890,000	1,780,000 千円×1/2
				計	1,780,000	
		市 単 独 費				1,854,000
寄 付 金 そ の 他				1,000		
合 計				4,843,000		

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	道路築造費	幹線道路	m	469	118,000	
			区画道路	m	1,407	165,000	
			特殊道路	m	165	12,000	
		水 路 築 造 費		式	1	373,000	
		公 園 施 設 費		m²	1,500	26,000	
		計				694,000	
	移 転	建 物 移 転 費		戸	105	2,078,000	
		計				2,078,000	
	移 設	電 柱 移 設 費		式	1	46,000	
		ガ ス 移 設 費		式	1	42,000	
		上 水 道 移 設 費		式	1	96,000	
		下 水 道 移 設 費		式	1	134,000	
		計				318,000	
法 第 2 条 2 項 事 項		一 時 収 容 施 設		式	1	75,000	
		計				75,000	
整 地 費				m²	29,900	31,000	
工 事 雑 費				式	1	108,000	
調 査 設 計 費				式	1	379,000	
工 事 費 計						3,683,000	
損 失 補 償 費				式	1	19,000	
減 価 補 償 費				式	1	615,000	
事 務 費				式	1	526,000	
合 計						4,843,000	