

西三河都市計画事業
岡崎本宿駅西土地地区画整理事業

事業計画書

(第1回変更)

岡崎本宿駅西土地地区画整理組合

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	変更
2	施行地区位置図	1	
3	施行地区の区域	1	変更
4	施行地区区域図	1	変更
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)	地区の性格及び発展状況	2	
(ロ)	地区内人口及び人口密度	2	変更
(ハ)	土地利用状況	3	
(二)	道路の状況	3	
(ホ)	宅地・建物の状況	3	
(ヘ)	地勢	3	
(ト)	用排水	3	
(チ)	上下水道	3	
(リ)	ガス等供給処理施設	4	
(ヌ)	学校等文教施設	4	
(ル)	地価	4	
(3)	設計の方針	5	
(イ)	設計内容の概要	5	
(ロ)	土地利用計画（市街化予想）	5	変更
(ハ)	人口計画	5	変更
(ニ)	公共施設計画	6	
(A)	道路	6	
(B)	公園・緑地	6	変更
(C)	水路	7	変更
(ホ)	公益的施設	7	
(A)	学校	7	変更
(B)	ごみステーション	7	
(ヘ)	その他	7	
(A)	整地	7	

(B) 建物移転	7	
(C) 上水道移設	8	
(D) ガス移設	8	
(E) 電柱移設	8	
(F) 用水路移設	8	
(4) 整理施行前後の地積	9	
(イ) 土地の種目別施行前後対照表	9	変更
(ロ) 減歩率計算表	10	変更
(5) 保留地の予定地積	10	変更
(6) 公共施設整備改善の方針	11	
(イ) 都市計画関係	11	
(A) 用途地域	11	
(B) 防火地域及び準防火地域	11	
(C) 生産緑地	11	
(D) 道路	12	
(E) 公園（緑地）	12	
(F) 下水道	12	
(G) 地区計画	12	
(ロ) 都市計画以外の重要な施設	12	
(ハ) 公共施設別調書	13	変更
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	15	
(イ) 事業施行のため必要な工作物その他の物件の内容	15	
(ロ) 事業施行に係る土地利用促進のため必要な工作物その他の物件の内容	15	
(A) 上水道	15	
(B) 下水道	15	
(C) ガス	15	
2 設計図	15	変更
第4 事業施行期間	15	
第5 資金計画書	16	
1 収入	16	変更
2 支出	17	変更
3 年度別歳入歳出資金計画表	18	変更
4 他事業施行分	19	変更
第6 参考図書	19	
1 現況図（イ）（変更無きにつき添付省略）	19	
2 現況図（ロ）（変更無きにつき添付省略）	19	
3 市街化予想図	19	変更
(参考) 年度別工事明細表	20	変更

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

西三河都市計画事業 オカザキモトジユクエキニシ 岡崎本宿駅西土地区画整理事業

2 施行者の名称

オカザキモトジユクエキニシ 岡崎本宿駅西土地区画整理組合

第2 施行地区

1 施行地区の位置

本地区は、岡崎市の南東部に位置し、名鉄本宿駅の西側に隣接する面積約 16.6ha の地区である。

本地区は、岡崎市都市計画マスタープラン（令和8年3月）の将来都市構造では **地域拠点**

準都市拠点に、岡崎市立地適正化計画（令和7年3月）では居住誘導区域及び都市機

予定

能誘導区域に指定され、広域観光交流拠点の整備の効果を生かし、多様な都市機能を誘導し、日常生活において利便性の高い市街地形成を図る地区として位置付けられている。

なお、地区西側では隣接して岡崎本宿山中土地区画整理事業が施行され、広域観光交流拠点の整備が実施されている。

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。

岡崎市

モトジユク 本宿町 ゲンダマエ 字源田前、モリモト 字森本の各全部

ヒガシカタヤマ 字東片山、ニシカタヤマ 字西片山、アミダドウ 字阿弥陀堂、シロシタ 字城下、シロヤシキ 字城屋敷、ハツタン 字八反、

ヒロハタ 字トイツメ、字広畑の各一部

マイギ 舞木町 タイショウ 字大正、カナモリ 字金森、カイセイ 字改正、ナカシバ 字中柴の各一部

4 施行地区区域図

別添施行地区区域図のとおり

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、名鉄本宿駅に近接し、地区全域が本宿駅から約1km圏内に含まれる。また、周辺及び地区内には国道1号や国道473号、新東名高速道路岡崎東インターチェンジ等の主要な幹線道路網が位置し、鉄道と道路の双方の広域的な利便性が高い岡崎市東部地域の交通の要衝となっている。

しかしながら本地区を含む東部地域は、日常生活に必要な都市機能や、生活関連サービスの不足等により、人口減少及び高齢化が進行している。

このような状況から、岡崎市都市計画マスタープランでは、高い利便性を有する広域交通体系を活かした広域観光交流拠点と連携して、岡崎市の東の玄関口として、地域住民の生活利便性向上のため、都市機能及び、商業施設や医療施設等の日常生活に必要な機能が集積した市街地形成を図る地区に位置付けられている。

そこで本事業は、東部地域の新たな拠点として、計画的な都市基盤施設の整備と適切な敷地の集約により、良好な都市環境及び生活環境を整備し、地域の魅力の向上、住民生活の質の向上及び、本地域の秩序ある発展に寄与することを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格及び発展状況

本地区は、本事業に合わせて全域が市街化区域に編入され、地区の大部分は農地となっている。一方で、地区内には国道473号や、国道1号と県道生平幸田線を結ぶ市道池金本宿線、改修済みの一級河川鉢地川が位置する等、新市街地でありながら骨格となる公共施設整備が進んでいる地区である。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

地区内人口は、令和5年3月現在51人、人口密度は、約3.08人/haである。

なお、最近5ヶ年間の行政区域内の人口動態は、次のとおりである。

年度	平成31年 令和4年	令和2年 令和5年	令和3年 令和6年	令和4年 令和7年	令和5年 令和8年	摘要
人口 (人)	387,887 384,996	387,106 383,789	385,823 383,141	384,996 381,638	383,789 380,391	各年4月現在 行政面積 387.20㎢
密度 (人/㎢)	1,002 994	1,000 991	996 990	994 986	991 982	

(ハ) 土地利用状況

土地利用状況は、大半が農地で地区面積の約 63%を占め、住宅地は約 5%である。

整理前	種別	住	商	工	公用	公共	農耕地 その他	計
	面積 (ha)	0.81	-	-	0.33	4.99	10.44	16.57
	%	4.89	-	-	1.99	30.11	63.01	100.00
	戸数 (戸)	18	-	-	-	-	-	18 戸
	人口 (人)	51	-	-	-	-	-	計 51 人 密度 3.08 人/ha

公用地の内訳 東消防署本宿出張所 1,882 m²

東邦ガス施設用地 1,451 m²

(二) 道路の状況

道路は、新東名高速道路岡崎東インターチェンジに通じる国道 473 号が地区中央に位置しており、鉢地川以北が高架化している。国道 473 号の整備に合わせて、市道檜山本宿線が改良され、新たに市道本宿 38 号線が整備されている。また、地区内を横断する市道池金本宿線が、本事業に先行して整備されている。

(ホ) 宅地・建物の状況

大半が農地であり、市道池金本宿線沿道に戸建住宅がわずかに立地している。また地区内には東消防署本宿出張所や、地区北東部の地区外に隣接して本宿配水場がある。

(ヘ) 地勢

地勢は、地区中央に位置する一級河川鉢地川の両側で異なる。左岸は東西方向が標高約 77～90m、南北方向に約 4 m の高低差で名鉄名古屋本線から鉢地川に向かって傾斜している。右岸は、標高 80～84m でほぼ平坦な土地が広がっている。

(ト) 用排水

用排水は、地区全域に配置され、左岸は地区外から地区内の用排水路を経由して鉢地川に流入し、右岸は鉢地川から取水し北側施行地区界沿いの水路を経由し、岡崎本宿山中地区に流入している。なお、鉢地川左岸は過去に圃場整備事業によって整備が行われている。

(チ) 上下水道

上水道は、市道池金本宿線の全区間に埋設され、一部は地区西側の既存集落に配置された上水道に接続している。下水道は整備されていない。

(リ) ガス等供給処理施設

地区内の市道池金本宿線及び水道用地内に、ガスの高圧輸送導管が埋設されており、地区内に中継施設が立地している。

(ヌ) 学校等文教施設

本地区から東側約 450m に本宿小学校が、また、西側約 1 k m に山中小学校、南側約 300m に東海中学校が立地しており、本地区はこれらの各学校の学区に含まれている。

(ル) 地価

本地区の地価は、平均単価約 33,000 円/㎡である。

(イ) 設計内容の概要

交通を円滑に処理し、生活道路への通過交通の流入を防ぐ道路、地域の憩い交流の場と災害時の退避場所としての公園、開発による雨水の流出増に対応する雨水調整池と接続する排水路等の公共施設を適切に配置する。

詳細な土地利用は、下記及び別紙市街化予想図のとおりである。

整理後	種 別	住	商	工	公用	公共	その他	計
	面積 (ha)	2.89 2.66	6.28 6.42	—	0.34 0.39	7.06 7.10	—	16.57
	%	17.44 16.05	37.90 38.76	—	2.05 2.35	42.61 42.84	—	100.00

公用地の内訳	東消防署本宿出張所	約 1,800 m ²
	東邦ガス施設用地	約 1,600 m ²
	水道用地	約 500 m ²

		50,750 m ²
整理後宅地地積	約	48,510 m ²
1戸当り地積		160 m ²
		320 戸
戸数	約	300 戸
1戸当り人口		2.3 人
		740 人
想定地区内人口	約	690 人
		45 人/ha
地区内人口密度	約	42 人/ha

(二) 公共施設計画

(A) 道路

道路は、幹線道路の都市計画道路本宿檜山線（国道 473 号）及び、予定 1 ～ 3 号線を骨格に、道路の段階構成の明確化、周辺道路との円滑な連続性の確保、歩車分離による歩行者動線の安全性の確保のために、区画道路は幅員 4 ～ 10.5m、特殊道路は幅員 4 ～ 6.5m を適切に配置する。

幹線道路は、国道 473 号は整備済みであり、予定 1 ～ 3 号線は土地利用計画に合わせて既設道路の一部を改良する。

鉢地川沿いの河川占用道路は、車道部は防護柵、歩道部は転落防止策等の設置が可能となるように、河川側に道路施設帯を付加する。既存のガス管等の移設が困難な重要施設が埋設されている箇所は、道路として上部を有効に活用する。詳細は、公共施設別調書のとおりである。

(B) 公園・緑地

周辺住民の憩いや交流の場、災害時の退避場所等として地区内の適所に街区公園を 3 箇所配置する。配置にあたっては、地区面積の 3 % 以上かつ、計画人口 1 人当たり 3 m² 以上の規模を確保するとともに、自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例（愛知県）により算定される面積以上を緑地として確保する。緑地は、公園の周囲を幅 1.5m 以上の植栽を配して回復緑地として整備する。なお、公園施設は、他事業にて整備されるため、本事業では用地確保と回復緑地の整備のみを行う。

・土地区画整理法施行規則第 9 条第 6 号

施行地区面積による基準

165,685 m²

165,695 m² × 3 % = 4,971 m²

740 人

2,220 m²

施行地区の想定人口による基準

690 人 × 3 m²/人 = 2,070 m²

8,369.08 m²

2,220 m²

計画面積

8,379.15 m² > 4,971 m² > 2,070 m²

・自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例

対象面積 = 行為面積 - (自然公園 + 自然環境保全地域 + 緑地保全地区)

緑地面積 ≥ (全区域面積 × 0.03) + {(全区域面積 - 既存宅地面積) × 0.02}

= 165,685 m²

165,685 m²

= (165,695 m² × 0.03) + {(165,695 m² - 44,800 m²※) × 0.02}

= 4,971 m² + 2,418 m² = 7,389 m²

計画面積 = 計画公園 (1、3 号公園)

8,369.08 m²

= 8,379.15 m² > 7,389 m²

※現況図の宅地、道路を図上求積

(C) 水路

地区内の雨水排水は、岡崎市公共下水道基本計画に基づき 道路側溝と管渠又は函渠により導水し、開発により増加した雨水流出量を調整池に一時貯留した後、一級河川鉢地川に放流する。

管渠又は函渠は、岡崎市公共下水道基本計画に基づき計画する。また、調整池は、愛知県の土地区画整理事業における調整池設置指導基準に基づき計画し、一部は地下式調整池とすることで、土地利用計画に合わせて上部を有効に利用する。

なお、一級河川鉢地川及び普通河川平吾川は、地区内の全てが改修済みである。
詳細は、公共施設別調書のとおりである。

(ホ) 公益的施設

(A) 学校

岡崎市には小学校 48 校、中学校 21 校がある。本地区は本宿小学校及び山中小学校、東海中学校の通学区域に予定されている。各学校は本事業による人口増を収容可能であり、地区内に新規学校は計画しない。

学校名	学童数 (人)	敷地面積 (㎡)	収容人員 (人)	備 考
本宿小学校	<u>289</u> 280	40,611	—	<u>5</u> 令和 7 年 5 月時点
山中小学校	<u>238</u> 229	12,564	—	〃
東海中学校	<u>447</u> 451	29,562	—	〃

(B) ごみステーション

岡崎市アパート・マンション建築又は宅地造成に伴うごみステーションの設置及び管理に関する指導要綱に基づき、住宅地に適正に配置する。

(へ) その他

(A) 整地

宅地に接道する計画道路高以上を基本に造成するが、敷地の状況から宅地の利用増進を図ることが可能な大規模な街区には、排水を考慮した上で、部分的に道路より低い造成高を計画する。

(B) 建物移転

建物は地区内に 19 戸あり、公共用地確保等及び土地利用計画により支障となる 18 戸を移転する。

(C) 上水道移設

既設上水道は、公共用地確保等に支障となるものについて、機能が低下しないよう移設する。

(D) ガス移設

既設ガス管は、公共用地確保等に支障となるものについて、機能が低下しないよう移設する。市道池金本宿線に埋設されている既設ガス管（高圧輸送導管）は、移設が著しく困難であるため、移設しない。

(E) 電柱移設

既設電柱は、公共用地確保等に支障となるものについて、機能が低下しないよう移設する。なお、建柱位置の選定にあたっては、道路の機能を十分に確保するため、新規の道路占用とならないよう、宅地内への建柱を基本とする。

(F) 用水路移設

既設用水路は、地区外下流農地に配水している用水路で、公共用地確保等に支障となるものについては、機能が低下しないよう移設し、それ以外の用水路については撤去する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

項 目			施 行 前			施 行 後		備 考		
			地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%			
公 共 用 地	国 有 地	道 路	4,814.22	2.91		5,209.33	3.14	国道473号の一部		
		河 川	17,623.55	10.64		5,271.90	3.18			
		水 路	207.70	0.13		18,272.92	11.03	18,212.56	10.99	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	計	22,645.47	13.68		23,482.25			国道473号の一部含む	
		道 路	23,796.08			23,484.46	14.17			
		公 園	23,786.91	14.36		36,215.99	21.86			
		河 川				36,680.21	22.14			
			公 園	-		-	8,679.79			
			河 川				8,689.21	5.24		
		水 路	144.88	0.09						
		水 路	3,143.39	1.90		2,190.00	1.32			
		計	27,084.35			2,138.04	1.29			
	計	27,075.18	16.35	47,085.78		28.42				
	合 計		49,729.82			47,507.46	28.67			
			49,720.65	30.03		70,568.03	42.59			
	宅 地	民 有 地	田	82,250.52			155			
			82,250.05	49.63	154	-				
畑			12,195.56	7.36	40					
宅 地			6,633.82	4.00	34					
原 野			244.16	0.15	3					
用 悪 水 路			2,761.43	1.67	22	50,116.97	30.25			
公衆用道路			5,679.98	3.43		50,203.08	30.30			
			5,716.71	3.45	17					
雑 種 地			2,123.00	1.28	4					
計		111,888.47	67.52	275						
		111,924.73	67.54	274						
		団 体 所 有 地	市 有 地	3,578.99	2.16	21			水道用地19筆1,696.99㎡ 消防署2筆1,882.00㎡	
計			3,578.99	2.16	21					
合 計			115,467.46	69.68	296	50,116.97	30.25			
保 留 地			115,503.72	69.70	295	50,203.08	30.30			
		測 量 増 減	-	-		45,000.00	27.16			
総 計		44,500.00	26.86							
		487.72	0.29		-	-				
		470.63	0.27							
		165,685.00			165,685.00					
		165,695.00	100.00		165,695.00	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	%	%
115,467.46 115,503.72	115,808.36 115,832.72	95,116.97 94,703.08	50,116.97 50,203.08	20,691.39 21,129.64	65,691.39 65,629.64	17.87 18.24	56.72 56.66

(５) 保留地の予定地積

整 理 前 宅 地 総 額 (予 想)	整 理 後 宅 地 総 額 (予 想)	宅 地 価 格 総 額 の 増 加 額	整 理 後 1 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
円	円	円	円/m ²	m ²	m ²	%	整理前単価 円/m ²
3,821,675.880 3,822,479,760	8,275,176.390 8,333,871,040	4,453,500.510 4,511,391,280	87,000 88,000	51,189.66 51,265.81	45,000.00 44,500.00	87.91 86.80	約 33,000

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画関係

(A) 用途地域

令和5年3月17日岡崎市告示第83号にて変更された。

用途地域			施行地区内	
種別	面積(ha)	%	面積(ha)	%
第一種低層住居専用地域	314	5.2	16.4	98.8
第一種中高層住居専用地域	827	13.9	－	－
第二種中高層住居専用地域	88	1.5	－	－
第一種住居地域	1,927	32.4	－	－
第二種住居地域	62	1.0	－	－
準住居地域	126	2.1	－	－
近隣商業地域	373	6.3	0.2	1.2
商業地域	231	3.9	－	－
準工業地域	943	15.8	－	－
工業地域	673	11.3	－	－
工業専用地域	390	6.6	－	－
計	約 5,956	100.0	16.6	100.0
市街化区域	約 5,956	100.0		
行政区域	38,720	100.0		

(B) 防火地域及び準防火地域

本地区に該当なし。

(C) 生産緑地

本地区に該当なし。

(D) 道路

種 別	名称構造					摘 要
	番号	路線名	車線数	幅員	構造	
幹線街路	3・4・66	本宿樫山線	4	19.75		平成22年12月24日 愛知県告示第771号にて変更

(E) 公園（緑地）

本地区に該当なし。

(F) 下水道

種 別	面積(ha)	摘 要
岡崎公共下水道	16.6	令和5年3月17日 岡崎市上下水道局告示第3号にて変更

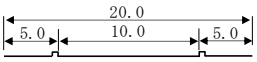
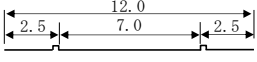
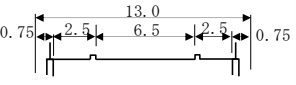
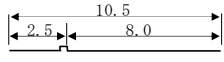
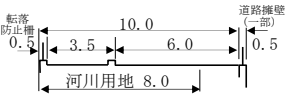
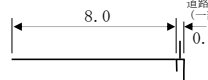
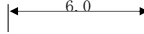
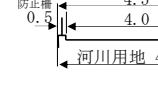
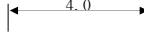
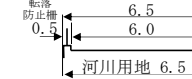
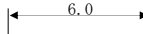
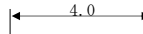
(G) 地区計画

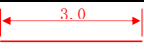
本地区に該当なし。

(ロ) 都市計画以外の重要な施設

本地区に該当なし。

(ハ) 公共施設別調書

区分		名 称	種道 別路	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要
				幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
道 路	幹 線 道 路	都市計画道路 3・4・66 本宿檜山線 (国道473号)	□	19.75	281.23	6,664.54 6,723.40	(整備済)	
		予定1号線 (市道池金本宿線)	◇	20	503.55 505.26	9,605.21 9,613.36		
		予定2号線 (市道檜山本宿線)	◇	12	116.79 116.77	1,558.46 1,558.48		
				平均25.1 平均24.7	89.81 89.55	2,256.78 2,209.97	(整備済)	
				計	206.60 206.32	3,815.24 3,768.45		
		予定3号線 (市道本宿38号線)	◇	13	254.39 252.60	3,155.01 3,151.76		
		小計			1,245.77 1,245.41	23,240.00 23,256.97		
	区 画 道 路	幅 員 10.5 m		10.5	136.91 137.69	1,451.64 1,449.05		As舗装、PU側溝
		幅 員 10 m		10～10.5	274.82 276.08	571.81 572.59 (1,374.18) (1,372.63)		一部道路擁壁 As舗装、PU側溝 ()は河川占用面積
		幅 員 8 m		8～8.5	341.46 359.99	2,979.73 3,038.88		As舗装、PU側溝
		幅 員 6.5 m		6.5	90.95 90.89	- (322.05) (321.72)		()は河川占用面積
		幅 員 6 m		6	1,674.36 1,809.88	10,292.86 11,124.99		As舗装、PU側溝
		幅 員 4.5 m		4.5	62.91 63.12	- (93.71) (93.89)		()は河川占用面積
		幅 員 4 m		4.0	56.24 54.09	230.80 231.32		
		付 帯 地			89.63 56.49			ゴミステーション
		小計			2,637.65 2,791.74	15,616.47 16,473.32 (1,789.94) (1,788.24)		()は河川占用面積
	特 殊 道 路	幅 員 6.5 m		6.5	93.88 93.63	- (335.00) (336.01)		インターロッキング舗装、 PU側溝 ()は河川占用面積
		幅 員 6 m		6	98.57 120.76	658.63 748.92		
幅 員 4.5 m			4.5	570.98 570.55	537.13 543.36 (699.89) (698.14)		()は河川占用面積	
幅 員 4 m			4	231.40 231.92	928.06 929.54			
小計				994.83 1,016.86	2,123.82 2,221.82 (1,034.89) (1,034.15)		()は河川占用面積	

区分	名 称	種道 別路	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
通路 —	幅 員 3 m —		3.0 —	147.39 —	445.03 —		透水性As舗装、PU側溝 —
	小計			147.39 —	445.03 —		
道 路 計				5,025.64 5,054.01	41,425.32 41,952.11 (2,824.83) (2,822.39)		()は河川占用面積
公 園	1 号 公 園	東側			860.11 862.33		回復緑地 1号調整池(地下式)
		西側			2,876.24 2,881.04		〃 〃
	2 号 公 園				310.71 310.06		
	3 号 公 園				4,632.73 4,635.78		回復緑地 3号調整池(地下式)
	公 園 計				8,679.79 8,689.21		
河 川	一 級 河 川 鉢 地 川			619.02 625.81	16,766.43 16,704.05	(整備済)	
	普 通 河 川 平 吾 川			153.84 154.13	1,506.49 1,508.51	(整備済)	
	河 川 計			772.86 779.94	18,272.92 18,212.56		
水 路	水 路 1 号			33.72 34.13	101.17 36.94		
	水 路 2 号			11.97	18.09		
	2 号 調 整 池				2,088.83 2,083.01		
	排 水 路 1 - 1 号			185.50 145.10		HP φ 700~1000 HP φ 600~800	
	排 水 路 1 - 2 号			58.70 125.50		HP φ 600 HP φ 500	
	排 水 路 2 号			261.00 238.70		HP φ 600~□900×900 HP φ 500~700	
	排 水 路 3 - 1 号			284.50 228.90		HP φ 700~900 VU φ 400~HP φ 900	
	排 水 路 3 - 2 号			62.80 32.30		VU φ 450~HP φ 600 HP φ 600	
	排 水 路 3 - 3 号			126.80 56.80		HP φ 700 VU φ 400	
	小 計				2,190.00 2,138.04		
公 共 用 地 計					70,568.03 70,991.92		

(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
本地区に該当なし。

(ロ) 事業施行に係る土地利用促進のため必要な工作物その他の物件の内容

(A) 上水道

宅地の利用増進を図るため、地区全域に上水道管を布設する。

(B) 下水道

宅地の利用増進を図るため、地区全域に污水管を布設する。

(C) ガス

宅地の利用増進を図るため、地区全域にガス管を布設する。

2 設計図

別添設計図のとおり

第4 事業施行期間

自 令和 6年12月20日（設立認可の公告日）

至 令和16年 3月31日

第5 資金計画書

1 収入

区 分			金 額 （ 円 ）	摘 要
保 留 地 処 分 金			3,779,000,000 3,819,000,000	45,000.00㎡ 約 84,000円/㎡ 44,500.00㎡ × 約 86,000円/㎡
市助成金	都市再生 区画整理事業	国 費	— 1,099,500,000	— 2,199,000千円 × 1/2
		市 費	— 1,099,500,000	— 2,199,000千円 × 1/2
		計	— 2,199,000,000	
	単 独 助 成 金		4,630,000,000 2,461,000,000	
	計		4,630,000,000 4,660,000,000	
寄 付 金 そ の 他			1,000,000	
合 計			8,410,000,000 8,480,000,000	

2 支出

事 項				単 位	事 業 量	事 業 費（ 円 ）	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道路 築造 費	幹 線 道 路	m	875	362,000,000	
			区 画 道 路	m	2,638 2,792	481,000,000 491,000,000	
			特 殊 道 路・通 路 特 殊 道 路	m	1,142 1,017	201,000,000 190,000,000	
		水 路 築 造 費		式	1	1,897,000,000	地下式調整池含む
		公 園 緑 地 施 設 費		㎡	8,680 8,689	20,000,000	
		計				2,961,000,000 2,960,000,000	
	移 転	建 物 移 転 費		戸	18	1,110,000,000	
		計				1,110,000,000	
	移 設	電 柱 移 設 費		本	57	70,000,000	
		上 水 道 移 設 費		m	462	22,000,000	
		ガ ス 移 設 費		m	142	4,000,000	
		計				96,000,000	
法第2条第2項事項	上 水 道			m 式	2,988 1	433,000,000 446,000,000	
	下 水 道			m 式	4,215 1	277,000,000 287,000,000	
	ガ ス			式	1	67,000,000 69,000,000	
	計					777,000,000 802,000,000	
整 地 費				式	1	1,415,000,000 1,455,000,000	
工 事 雑 費				式	1	322,000,000 328,000,000	
調 査 設 計 費				式	1	1,170,000,000	
工 事 費 計						7,851,000,000 7,921,000,000	
損 失 補 償 費				式	1	19,000,000	
借 入 金 利 子				式	1	30,000,000	
事 務 費				式	1	510,000,000	
合 計						8,410,000,000 8,480,000,000	

3 年度別歳入歳出資金計画表

単位:円

区 分		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
歳 出	工 事 費	69,400,000 56,743,060	281,400,000 111,410,000	1,431,747,000 704,000,000	1,806,306,000 2,553,000,000	1,530,547,000 2,565,000,000	2,100,400,000 1,279,000,000	460,700,000 278,000,000	76,700,000 60,000,000
	補 償 費	-	-	-	-	-	-	-	-
	利 子	400,000 43,668	1,000,000 980,000	2,100,000 15,000,000	8,000,000 7,000,000	11,900,000 6,976,332	6,600,000 -	-	-
	事 務 費	51,000,000 42,636,862	51,000,000 50,610,000	51,000,000 41,740,000	51,000,000 51,000,000	51,000,000 51,000,000	51,000,000 51,000,000	51,000,000 51,000,000	51,000,000 51,000,000
	計	120,800,000 99,423,590	333,400,000 163,000,000	1,484,847,000 760,740,000	1,865,306,000 2,611,000,000	1,593,447,000 2,622,976,332	2,158,000,000 1,330,000,000	511,700,000 329,000,000	127,700,000 111,000,000
歳 入	保 留 地 処 分 金	-	-	-	-	-	1,693,000,000	2,086,000,000 2,126,000,000	-
	市 助 成 金	-	-	-	-	-	-	-	-
	都市再生 区画整理事業	-	-	36,782,000	1,450,420,000	234,219,000	431,178,000	46,401,000	-
	単独助成金	28,100,000 23,914,000	212,100,000 42,330,000	1,134,407,000 25,478,000	544,530,000 379,580,000	723,327,000 1,312,781,000	1,617,180,000 448,822,000	201,660,000 95,599,000	128,096,000 5,000,000
	小計	28,100,000 23,914,000	212,100,000 42,330,000	1,134,407,000 62,260,000	544,530,000 1,830,000,000	723,327,000 1,547,000,000	1,617,180,000 880,000,000	201,660,000 142,000,000	128,096,000 5,000,000
	寄 付 金 そ の 他	100,000 10,000	100,000 200,000	100,000 200,000	100,000 100,000	100,000 100,000	100,000 100,000	100,000 100,000	100,000 100,000
	計	28,200,000 23,924,000	212,200,000 42,530,000	1,134,507,000 62,460,000	544,630,000 1,830,100,000	723,427,000 1,547,100,000	3,310,280,000 2,573,100,000	2,287,760,000 2,268,100,000	128,196,000 5,100,000
差 引 過 不 足		-92,600,000 -75,499,590	-121,200,000 -120,470,000	-350,340,000 -698,280,000	-1,320,676,000 -780,900,000	-870,020,000 -1,075,876,332	1,152,280,000 1,243,100,000	1,776,060,000 1,939,100,000	496,000 -105,900,000
借 入 金		92,600,000 99,413,590	121,200,000 161,966,000	350,340,000 760,540,000	1,320,676,000 780,900,000	870,020,000 1,075,876,332	-	-	-
償 還 金		-	-	-	-	-	1,152,280,000 1,243,100,000	1,602,556,000 1,507,925,922	-

単位:円

区 分		令和14年度	令和15年度	計
歳 出	工 事 費	52,900,000 170,000,000	40,900,000 143,846,940	7,851,000,000 7,921,000,000
	補 償 費	-	19,000,000	19,000,000
	利 子	-	-	30,000,000
	事 務 費	51,000,000 69,013,138	51,000,000 69,013,138	510,000,000 510,000,000
	計	103,900,000 221,000,000	110,900,000 231,860,078	8,410,000,000 8,480,000,000
歳 入	保 留 地 処 分 金	-	-	3,779,000,000 3,819,000,000
	市 助 成 金	-	-	-
	都市再生 区画整理事業	-	-	2,199,000,000
	単独助成金	22,600,000 60,000,000	18,000,000 67,496,000	4,630,000,000 2,461,000,000
	小計	22,600,000 60,000,000	18,000,000 67,496,000	4,630,000,000 4,660,000,000
	寄 付 金 そ の 他	100,000 50,000	100,000 40,000	1,000,000
	計	22,700,000 60,050,000	18,100,000 67,536,000	8,410,000,000 8,480,000,000
差 引 過 不 足		-81,200,000 -160,950,000	-92,800,000 -164,324,078	-
借 入 金		-	-	2,754,836,000 2,878,695,922
償 還 金		-	-	2,754,836,000 2,878,695,922

4 他事業施行分

事業名称	事業費	摘要
市道池金本宿線道路整備事業	未定 —	令和5年度～ 施行時期 令和5年度～令和7年度 施行者 岡崎市
名鉄本宿駅交通広場整備事業	未定	施行時期 未定 施行者 岡崎市
公園施設整備事業	未定	施行時期 未定 施行者 岡崎市
東名高速道路遮音壁設置工事	未定	施行時期 未定 施行者 岡崎市

第6 参考図書

- 1 現況図（イ）（変更無しにつき添付省略）
- 2 現況図（ロ）（変更無しにつき添付省略）
- 3 市街化予想図

(参考) 年度別工事明細表

単位:円

区 分	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
幹線道路築造費	-	-	36,200,000	108,600,000	72,400,000	108,600,000	36,200,000	-
区画道路築造費	-	-	48,100,000	144,300,000	96,200,000	144,300,000	48,100,000	-
特殊道路築造費	-	-	20,100,000	60,300,000	40,200,000	60,300,000	20,100,000	-
水路築造費	-	-	773,400,000	94,200,000	62,800,000	935,200,000	31,400,000	-
公園施設費	-	-	2,000,000	6,000,000	4,000,000	6,000,000	2,000,000	-
建物移転費	-	-	4,547,000	486,706,000	618,747,000	-	-	-
電柱移設費	-	-	7,000,000	21,000,000	14,000,000	21,000,000	7,000,000	-
上水道移設費	-	-	2,200,000	6,600,000	4,400,000	6,600,000	2,200,000	-
ガス移設費	-	-	400,000	1,200,000	800,000	1,200,000	400,000	-
法第2条2項事項 上水道	-	-	43,300,000	129,900,000	86,600,000	129,900,000	43,300,000	-
法第2条2項事項 下水道	-	-	27,700,000	83,100,000	55,400,000	83,100,000	27,700,000	-
法第2条2項事項 ガス	-	-	6,700,000	20,100,000	13,400,000	20,100,000	6,700,000	-
整地費	-	-	141,500,000	424,500,000	283,000,000	424,500,000	141,500,000	-
工事雑費	-	-	32,200,000	96,600,000	64,400,000	96,600,000	32,200,000	-
調査設計費	69,400,000 56,743,060	281,400,000 111,410,000	286,400,000 171,000,000	123,200,000 165,000,000	114,200,000 200,000,000	63,000,000 200,000,000	61,900,000 10,000,000	76,700,000 10,000,000
工事費計	69,400,000 56,743,060	281,400,000 111,410,000	1,431,747,000 704,000,000	1,806,306,000 2,553,000,000	1,530,547,000 2,565,000,000	2,100,400,000 1,279,000,000	460,700,000 278,000,000	76,700,000 60,000,000

単位:円

区 分	令和14年度	令和15年度	計
幹線道路築造費	-	-	362,000,000
区画道路築造費	-	-	481,000,000
特殊道路築造費	-	-	201,000,000
水路築造費	-	-	1,897,000,000
公園施設費	-	-	20,000,000
建物移転費	-	-	1,110,000,000
電柱移設費	-	-	70,000,000
上水道移設費	-	-	22,000,000
ガス移設費	-	-	4,000,000
法第2条2項事項 上水道	-	-	433,000,000
法第2条2項事項 下水道	-	-	446,000,000
法第2条2項事項 ガス	-	-	277,000,000
整地費	-	-	287,000,000
工事雑費	-	-	67,000,000
調査設計費	-	-	69,000,000
工事費計	-	-	1,415,000,000
工事雑費	-	-	1,455,000,000
調査設計費	40,000,000	28,000,000	322,000,000
工事費計	52,900,000	40,900,000	328,000,000
調査設計費	130,000,000	115,846,940	7,851,000,000
工事費計	52,900,000	40,900,000	7,921,000,000