

西播都市計画事業有年土地区画整理事業

事業計画書
(第6回変更)

赤穂市

変 更 理 由 書

本土地区画整理事業は、平成13年2月6日付赤穂市公告第7号において事業計画の決定公告を行い事業の推進を図ってきた。

今回、都市再生整備計画の基幹事業である地域生活基盤施設及び高質空間形成施設の設置のため、歩行者専用道路1号線及び2号線の一部を宅地に変更する。

また、上記変更に伴う整理後地積の変更及び都市再生整備計画事業の導入、かつ国道2号のバイパス整備の進捗との整合を図るため、事業全体の工程を見直し、施行期間と補助期間の延伸及び事業執行に伴う資金計画の変更を行うものである。

変 更 事 項

項 目	変 更 要 旨
1. 設 計 「特殊街路」	歩行者専用道路1号線及び2号線の幅員変更 ・幅員 12.0m → 6.0m
2. 施行後地積	設計変更による整理後公共用地地積 253 m ² の減。 「特殊街路」 歩行者専用道路1号線 112 m ² 減 歩行者専用道路2号線 141 m ² 減 計 253 m ² 減 「整理後宅地地積」 宅地 153 m ² 増 保留地 100 m ² 増 計 253 m ² 増
3. 施行期間	施行期間及び補助期間の5カ年延伸 (施行期間) 平成31年3月31日 平成13年2月6日～平成36年3月31日 (補助期間) 平成29年度 平成13年度～平成34年度
4. 資金計画	都市再生整備計画事業の導入及び事業執行並びに事業費の見直しに伴う資金計画の変更 8,000,000 千円 7,705,000 千円 <hr style="width: 100%;"/> ▲ 295,000 千円

上段：変更前

下段：変更後

目 次

	(頁)
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
(3) 設計の方針	3
(4) 整理施行前後の地積	5
(5) 保留地の予定地積	6
(6) 公共施設整備改善の方針	7
(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	10
2. 支 出	11
3. 年度別歳入歳出資金計画表	12
第 6. 参 考 図 書	14

西播都市計画事業有年土地区画整理事業

事業計画書

上段：変更前

下段：変更後

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

西播都市計画事業有年土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

赤穂市（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、赤穂市の中心部から北へ約8kmに位置し、JR山陽本線有年駅を中心に東西約1.3km、南北約0.8kmの区域である。地区の南側を、JR山陽本線と国道2号がほぼ並行して東西に走っている。さらに、西方約0.3kmに国道373号が走り、二級河川千種川が流れている。また、東方約1.5kmで相生市、北方約1.5kmで上郡町と各々行政界となる。

概ね、地区北側は二級河川矢野川、東側は市道、南側及び西側は国道2号及び市道に囲まれた、面積約55ha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

赤穂市有年牟礼	字大藪、字井田、字松ヶ瀬及び字丁筋の各一部
赤穂市有年横尾	字丁田、字松ヶ瀬の全部
赤穂市有年横尾	字畑、字細田、字牟礼山、字平田、字堂ノ元、字出口、字アチラバエ及び字内海原の各一部
赤穂市有年原	字クルミの全部
赤穂市有年原	字宮西、字津村向、字西クルミ、字原向イ、字南原向イ及び字西原向イの各一部

(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

赤穂市は、西播磨テクノポリスの副母都市としての役割を果たすべく、産業開発や文化の振興と一体になった住機能の充実が求められており、快適な住みよいまちづくりの一環として良質な住宅地を確保していくことが、大きな課題となっている。

また、均衡のとれた本市の発展を図るためには、南部地域への都市機能の偏在を解消し、北部地域における都市圏の新たな形成を図ることが必要になっている。このため、JR山陽本線で唯一本市に存在する有年駅を中心とした本地区は、西播磨テクノポリス構想の核である播磨科学公園都市から約1.1kmと近く、これらの利便性及び近接性を生かすべく市北部地域の新しい都市圏の拠点として位置づけられている。さらに、広域的幹線道路である国道2号のバイパスが都市計画決定されていること、また、平成10年5月には市街化区域へ編入されたことから、本事業を国道2号バイパスの建設と一体的に推進することで、公共施設の整備改善並びに宅地の利用増進を図り、安全で快適な市街地の創造を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格と発展状況

本地区は、JR山陽本線有年駅を中心に発展した地区で、駅南側には既存集落が形成されている。また、駅北側には国道2号のバイパスが都市計画決定されており、このバイパス建設を契機とした地区の活性化が望まれている。

(ロ) 地区内の人口及び人口密度

地区内には約112世帯367人が居住しており人口密度は約6.7人/haである。

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用状況は、駅南側周辺及び国道2号沿道に宅地利用が集中している以外は、既存集落、ミニ開発団地及び幅員狭小な道路沿いに宅地利用が散在して見受けられる。しかしながら、地区の大半は農地利用である。

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の道路は、地区の南側を広域的幹線道路である国道2号(W=10m)が東西に、県道高雄有年横尾線(W=8m)が南北にそれぞれ走っており、有年駅南側で交差している。その他は、二級河川矢野川にかかる蓬箭橋、北畠橋及び山田橋からJR有年駅へとつながる市道が数本走っている以外は、幅員狭小な農道があるのみである。また、地区を分断しているJR山陽本線の踏切はいずれも幅員狭小で危険であり、改善する必要がある。

宅地は、有年駅北側にミニ開発地及び集落地があるほかは、駅南側周辺や国道2号沿道でガソリンスタンド等の業務系利用がなされている。

(ホ) 地 勢

本地区は、標高21.0m～17.0mで東から西へなだらかに傾斜しているが、概ね平坦な地形である。

(へ) 排水

本地区の排水は、ほとんどが農業用水路を利用して排水されており、流末は二級河川矢野川及び砂防河川横尾川に排水されている。また、本地区は二級河川矢野川の内水区域となっている。

(ト) 上水、ガス等供給処理施設

上水道は、地区内全戸に供給されている。

また、畑田踏切には電力、市道 8-50、8-60、8-61 号線には電話の地下ケーブルがそれぞれ埋設されている。

(チ) 工場の立地状況

有年駅より北東約 200m 付近に電機部品の製作所がある。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区は、赤穂市の北部新都市圏の形成を図るべく都市機能の充実が求められており、その基本的な土地利用方針としては、商業・業務ゾーン、工業ゾーン、住宅ゾーンを計画する。

商業・業務ゾーンは、国道 2 号バイパス、有年駅北線及び駅北広場、駅南広場の沿道区域に計画し、J A 西播磨総合センターの誘致と合わせて、近隣地区の利便を図る。

工業ゾーンは、住宅ゾーンとの分離を図ること及び既存不適格建築物の受け皿用地として、地区西側の J R 軌道敷、矢野川及び国道 2 号に囲まれた区域に計画する。

その他は住宅ゾーンとして、中高層の「都市型住宅地」を計画する。

(ロ) 人口計画

人口計画は、計画人口密度を約 70 人/ha として、計画人口約 3,800 人を想定する。

(ハ) 公共施設計画

① 道路計画

地区の北部を東西に国道 2 号のバイパス(3・2・2 号国道 2 号有年線)が都市計画決定されており、この広域的幹線道路を軸として、有年駅の北側へアクセスする有年駅北線(W=20m)を配置する。有年駅には自由通路(有年横尾線 W=4m)を整備し、駅北側と駅南側の連結を図る。J R 以南については、県道高雄有年横尾線を拡幅整備し(有年駅南線 W=14m)、現在の国道 2 号と合わせて、地区南側の骨格道路とする。また、J R 山陽本線により分断されている地区の連結を図るため、立体横断施設の整備を行う。

区画道路は幅員 6m を標準に、幅員 8.0m~4.0m を機能により段階的に配置する。

② 公園

国道 2 号バイパス及び J R 山陽本線による地域分断と誘致距離を考慮し、街区公

園を6ヶ所配置する。

③ 排水施設

雨水排水は、現国道2号より北側については区画道路に埋設する幹線水路及び道路側溝を経由し、最下流にて雨水ポンプ場より二級河川矢野川に放流する。南側については、道路側溝及び水路を経由して砂防河川横尾川に放流する。

(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		備 考			
			地積(m ²)	割合(%)	筆数	地積(m ²)	割合(%)				
公 共 用 地	国 有 地	道 路	22,548.09	4.10	}	41,917	7.62				
		河 川	1,296.13	0.23		—	—				
		水 路	17,651.32	3.21		—	—				
		計	41,495.54	7.54		41,917	7.62				
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	28,545.03	5.19		133,592	24.28				
		公 園	—	—		133,339	24.24				
		河 川	17.00	0.01		16,700	3.04				
		水 路	299.63	0.05		927	0.17				
		計	28,861.66	5.25		—	—				
	合 計	70,357.20	12.79	151,219		27.49	150,966	27.45			
宅 地	民 有 地	田	322,852.40	58.70	637	}	335,984	61.09	法第95条1項6号1筆 33m ²		
		畑	5,898.62	1.07	47				336,137	61.11	法第95条1項6号1筆6.61m ²
		宅 地	50,030.44	9.10	219						法第95条1項6号7筆565.58m ²
		山 林	10,303.58	1.87	45						法第95条1項6号9筆1,178m ²
		原 野	698.46	0.13	13						
		墓 地	553.91	0.10	2						法第95条1項6号 1 筆554m ²
		た め 池	36.00	0.01	2						
		公衆用道路	90.07	0.01	3						法第95条1項1号2筆31.07m ² 法第95条1項6号1筆59m ²
		雑 種 地	17,868.00	3.25	77						法第95条1項6号1筆357m ²
		鉄 道 用 地	27,180.87	4.94	52						法第95条1項1号42筆22,796.05m ² 法第95条1項6号 6筆 492.82m ²
合 計	435,512.35	79.18	1,097	335,984	61.09	336,137	61.11	法第95条1項1号42筆22,796.12m ² 法第95条1項6号27筆 3,246.01m ²			
保 留 地	—	—	—	20,900	3.80	21,000	3.82				
測 量 増	44,150.45	8.03	—	—	—	—	—				
総 計	550,020.00	100.00	—	550,020	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
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
435,512.35	479,662.80	356,884.00 357,137.00	335,984.00 336,137.00	122,778.80 122,525.80	143,678.80 143,525.80	25.60 25.54	29.95 29.92

(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㎡あたり 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/㎡	㎡	㎡	%	整理前単価
17,555,658	19,878,438 19,892,530	2,322,780 2,336,872	55,700	41,701 41,954	20,900 21,000	50.12 50.05	約 36,600 円/㎡

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事 項		面積等	割合%	決定年月日	備考
市街化区域		55.0 ha	100.0	平成10年5月29日	兵庫県告示第851号
用途地域	第一種住居地域	10.2 ha	18.5	平成12年3月21日	赤穂市告示第17号
	第二種住居地域	1.4 ha	2.5	平成12年3月21日	赤穂市告示第17号
	第二種中高層住居専用地域	26.6 ha	48.4	平成12年3月21日	赤穂市告示第17号
	近隣商業地域	8.5 ha	15.5	平成12年3月21日	赤穂市告示第17号
	準工業地域	8.3 ha	15.1	平成12年3月21日	赤穂市告示第17号
	計	55.0 ha	100.0		
都市施設	3・2・2号 国道2号有年線	W=30~43m L= 1,543m		平成12年3月21日	兵庫県告示第380号
	3・4・166号 有年駅北線	W= 20m L= 131m		平成12年3月21日	兵庫県告示第380号
	3・5・167号 有年駅南線	W= 14m L= 428m		平成10年5月29日	兵庫県告示第852号
	8・7・562号 有年横尾線	W= 4m L= 30m		平成10年5月29日	赤穂市告示第36号
	2・2・239号 有年第1公園	0.26ha	0.47	平成12年3月21日	赤穂市告示第18号
	2・2・240号 有年第2公園	0.50ha	0.91	平成12年3月21日	赤穂市告示第18号
	2・2・241号 有年第3公園	0.24ha	0.44	平成12年3月21日	赤穂市告示第18号
	2・2・242号 有年第4公園	0.20ha	0.36	平成12年3月21日	赤穂市告示第18号
	2・2・243号 有年第5公園	0.26ha	0.47	平成12年3月21日	赤穂市告示第18号
	2・2・244号 有年第6公園	0.21ha	0.38	平成10年5月29日	赤穂市告示第37号
公共下水道排水区域 (汚水・雨水)	55.0ha	100.0	平成10年5月29日	赤穂市告示第38号	
市街地開発事業	有年土地区画整理事業	55.0ha	100.0	平成10年5月29日	兵庫県告示第853号
地区計画		55.0ha	100.0	平成10年5月29日	赤穂市告示第39号

(ロ) 都市計画以外の主要公共施設等

本地区の中央部を東西に走る J R 山陽本線については、本事業に併せて引込線等の廃止及び駅舎、駅ホームの改良を行い、J R 用地の整形化を図る。

(ハ) 公共施設別調書

区分	路線番号・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 ²)			
街路	3・2・2号 国道2号有年線	2	30.0~ 43.1	1,538	55,161	別途整備 5.5-19.0-5.5		
	3・4・166号 有年駅北線	◇	20.0	131	2,735	5.0-10.0-5.0		
	3・5・167号 有年駅南線	◇	14.0	428	6,095	3.5-7.0-3.5		
	8・7・562号 有年横尾線	◇	-	-	-	別途整備		
	駅北広場	◇			3,000			
	駅南広場	◇			2,010	都市計画決定面積 (2,300m ²)		
	小計			2,097	69,001			
	区画	幅員 20.0m		20.0	103	2,194		
		幅員 10.0m		10.0	548	7,646		
		幅員 8.0m		8.0	3,068	25,509	2.5-5.5	
		幅員 6.0m		6.0	7,955	49,002		
		幅員 5.0m		5.0	2,835	14,743		
		幅員 4.0m		4.0	950	4,002		
小計				15,459	103,096			
特殊街路	幅員 12.0m 6.0m		12.0 6.0	63	812 559			
	幅員 4.0m		4.0	546	2,368			
	幅員 3.0~2.0m		3.0~2.0	75	232			
	小計			684	3,412 3,159			
街路計			18,240	175,509 175,256				

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
公園	2・2・239号 有年第1公園			2,600		
	2・2・240号 有年第2公園			5,000		
	2・2・241号 有年第3公園			2,400		
	2・2・242号 有年第4公園			2,000		
	2・2・243号 有年第5公園			2,600		
	2・2・244号 有年第6公園			2,100		
	公園計			16,700		
河川・水路	砂防河川横尾川	4.0	215	927	現況利用	
	河川・水路計		215	927		
総計				193,136 192,883		

(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

地区内の全宅地に供給できるように公共施設整備計画に合わせて整備する。
これに要する費用の全部を本事業で負担する。

(ロ) 下水道

本地区は赤穂市公共下水道計画区域に含まれており、別途公共下水道事業として整備する。

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13年 2月 6日 (事業計画の決定の公告日)

31

至 平成36年 3月 31日

第5. 資金計画書

1. 収 入

区 分	金 額 (千 円)	摘 要
国庫補助金	606,500 595,900	79,000 710,000 82,000×1/2+353,000×1/2+688,000×5.5/10
市 費	535,500 527,100	79,000 710,000 82,000×1/2+353,000×1/2+688,000×4.5/10
地方特定道路 A	12,000	
地方特定道路 B	3,424,000 1,379,773	
公共施設管理者負担金	2,210,000	国道2号有年線整備事業
保留地処分金	940,000 782,000	20,900㎡×45,000円/㎡ 21,000㎡×38,500円/㎡
市 単 独 費	265,000 2,191,227	
J R 負 担 金	7,000	
合 計	8,000,000 7,705,000	

他事業施行分

事業名称	事業費(千円)	摘 要
赤穂市公共下水道整備事業	3,600,000	24 平成15年度～平成35年度
国道2号有年線整備事業	8,700,000	24 平成15年度～平成35年度
有年横尾線整備事業	430,000	27 平成15年度～平成29年度
都市再生整備計画事業	847,000	平成26年度～平成30年度

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 道 路 築 造 費	幹 線 街 路	m	559	283,000 257,000	
		区 画 街 路	m	15,459	2,117,000 1,805,000	
		特 殊 街 路	m	684	144,000 48,000	
	造	水 路 築 造 費	m	—	31,000	—
		公 園 ・ 緑 地 整	m ²	16,700	103,000	
		計			2,678,000 2,244,000	
	移 転	建 物 移 転 費	戸	84	1,812,000 1,772,000	工作物含む
		計			1,812,000 1,772,000	
	移 設	鉄 軌 道 移 設 費	式	1	1,273,000 1,539,000	
		計			1,273,000 1,539,000	
法 第 2 条 第 2 項 該 当 事 業 費	上 水 道	式	1	720,000		
	計			720,000		
	整 地 費	式	1	373,000 265,000		
	工 事 雑 費	式	1	32,000		
	調 査 設 計 費	式	1	875,000 872,000		
	工 事 費 計			7,763,000 7,444,000		
	損 失 補 償 費	式	1	33,000 57,000		
	計			33,000 57,000		
	事 務 費	式	1	204,000		
	合 計			8,000,000 7,705,000		

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
歳 出	工 事 費	38,728	33,506	104,322	97,384	75,055	152,778	112,307	105,028	326,192	299,362	325,069	532,653	476,438 476,277	548,198 478,525	890,000 389,987	691,000 502,375
	補 償 費							43	572	580	2,093	3,153	4,002	5,000 4,729	5,000 4,140	4,000 4,794	3,000 4,519
	事 務 費	1,519	1,896	6,457	8,835	17,321	13,057	16,809	13,872	17,453	19,263	14,599	10,380	11,362 9,352	6,302 4,696	6,000 3,755	6,000 4,336
	計	40,247	35,402	110,779	106,219	92,376	165,835	129,159	119,472	344,225	320,718	342,821	547,035	492,800 490,358	559,500 487,361	900,000 398,536	700,000 511,230
歳 入	国 費	20,000	11,500	55,000	50,000	40,000	43,500	32,300	31,200	43,000	42,350	47,300	37,400	38,500	44,000 39,787	22,000 16,500	15,450 16,500
	市 費	20,000	11,500	55,000	50,000	40,000	36,500	27,700	26,800	37,000	34,650	38,700	30,600	31,500	36,000 32,553	18,000 13,500	14,550 13,500
	地方特定道路 A		12,000														
	地方特定道路 B						77,773	12,000	34,000	60,000	88,000	101,000	227,000	273,000	274,000 282,000	360,000 225,000	320,000 -
	公共施設管理者負担金						-	50,000	20,000	200,000	150,000	150,000	250,000	140,000	200,000 130,000	460,000 140,000	310,000 220,000
	保留地処分金														- 3,021	30,000 3,536	30,000 148,095
	市 単 独 費	247	402	779	6,219	12,376	8,062	7,159	7,472	4,225	5,718	5,821	2,035	9,800 7,358	5,500 -	10,000 -	10,000 113,135
	J R 負 担 金																
計	40,247	35,402	110,779	106,219	92,376	165,835	129,159	119,472	344,225	320,718	342,821	547,035	492,800 490,358	559,500 487,361	900,000 398,536	700,000 511,230	

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	—	—	—	—	—	計
							平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	
歳 出	工 事 費	692,000 321,794	492,000 299,132	693,000 233,690	793,443 290,787	286,150 433,656	— 475,000	— 570,000	— 552,927	— 214,469	— 2,997	7,763,000 7,444,000
	補 償 費	2,000 4,066	2,000 3,846	1,000 4,500	557 4,500	— 4,000	— 3,000	— 3,000	— 1,463			33,000 57,000
	事 務 費	6,000 4,779	6,000 4,223	6,000 6,354	6,000 5,112	7,262 4,000	— 4,000	— 4,000	— 4,000	— 3,000	— 932	204,000
	計	700,000 330,639	500,000 307,201	700,000 244,544	800,000 300,399	293,412 441,656	— 482,000	— 577,000	— 558,390	— 217,469	— 3,929	8,000,000 7,705,000
歳 入	国 費	11,000 4,884	5,500 —	5,500 —	11,000 —	— 12,000	— —	— —	— 11,000	— 3,179	— —	606,500 595,900
	市 費	9,000 3,996	4,500 —	4,500 —	9,000 —	— 12,000	— —	— —	— 9,000	— 2,601	— —	535,500 527,100
	地方特定道路 A											12,000
	地方特定道路 B	300,000 —	400,000 —	450,000 —	447,227 —							3,424,000 1,379,773
	公共施設管理者負担金	280,000 200,000	— 160,000	— 180,000	— 120,000	— 100,000						2,210,000
	保留地処分金	80,000 1,567	60,000 1,939	210,000 —	300,000 2,108	230,000 50,000	— 50,000	— 200,000	— 200,000	— 121,734	— —	940,000 782,000
	市 単 独 費	13,000 120,192	30,000 145,262	30,000 64,544	32,773 178,291	63,412 267,656	— 425,000	— 377,000	— 338,390	— 89,955	— 3,929	265,000 2,191,227
	J R 負 担 金	7,000 —					— 7,000					7,000
計	700,000 330,639	500,000 307,201	700,000 244,544	800,000 300,399	293,412 441,656	— 482,000	— 577,000	— 558,390	— 217,469	— 3,929	8,000,000 7,705,000	

・ 参 考 図 書

現況図（イ）、（ロ）
市街化予想図
設計変更前後対照図