

西播都市計画事業野中・砂子土地区画整理事業

事業計画

(第6回変更)

令和7年1月

上段：変更前
下段：変更後

赤穂市野中・砂子土地区画整理組合

西播都市計画事業野中・砂子土地区画整理事業
事業計画
(第6回変更)

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

西播都市計画事業野中・砂子土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

赤穂市野中・砂子土地区画整理組合（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赤穂線播州赤穂駅を中心とした市街地の北東側約1.0kmに位置するとともにJR坂越駅に近接している。地区の北側は概ね市道赤穂浜市線及びJR赤穂線、東側は県道坂越停車場線及び宅地筆界、南側は都市計画道路新田坂越線及び宅地筆界、西側は二級河川加里屋川放水路に囲まれた東西約1.5km、南北約0.3km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

赤穂市浜市字中道及び字大道端の各一部。

赤穂市砂子字河下の全部並びに字茶木内、字中道、字土橋、字下瀬戸、字井ノ元、字家ノ下、字馬處及び字中瀬戸の各一部。

赤穂市北野中字堀ノ下、字瓦師、字上長田、字下長田及び字新田の各一部。

赤穂市南野中字大角、字島田及び字久保の各一部。

(ロ) 地積

約45.2ha

(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 播州赤穂駅を中心とした市街地の北東側約 1 km に位置するとともに J R 坂越駅に近接している。地区の南側には、都市計画道路新田坂越線が通り、周辺都市及び赤穂市中心部に対し、交通至便な状況であり、地区周辺では、住宅地として急速に市街化が進行している。

このような中、本地区においては道路・公園等の都市基盤施設が充分には整備されておらず、計画的な整備が急務である。

よって、土地区画整理事業の施行により、道路・公園等の都市基盤施設の整備改善を行うとともに、宅地の利用増進を図り、健全な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、大半が農地として利用されているが、一部の道路沿いでは既に住宅地として利用されている。

(ロ) 地区内人口

本地区の現況人口は681人で人口密度は15人/haである。

(ハ) 道 路

本地区には市道砂子御山線（W=9.5m）が地区東側を南北に通り、J R 以北地域との連絡を受持つ主要な道路となっている。これ以外に、市道中広木津線他、数本の市道が地区内を通っているが、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 3 m 前後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

地区内の排水施設は、数本の農業用排水路が地勢に沿って流れている。また、地区西側には、二級河川加里屋川放水路が南へ流下している。

(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、一部の市道に埋設されている。

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、用途地域及び野中・砂子地区計画における土地利用計画との整合を図り、地区東端の一部を商業地、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85人/haとし、将来人口を約3,800人とする。

(ハ) 道路計画

本地区の道路計画は、地区中央部を東西に通る都市計画道路3.5.559号野中浜市線(幅員15.0m)及び地区西側を南北に通る都市計画道路3.4.553号塩屋野中線(幅員16.0m)を幹線道路とし、地域間の円滑な交通処理を目指す。

区画道路は幅員6.0mを標準に幅員11.0m～幅員4.0mを計画する。

特殊道路は自転車や歩行者の利便性と安全性を考慮し、幅員4.0mを標準に適宜配置する。

なお、JR坂越駅～野中・砂子公園(近隣公園)の間に設ける特殊道路にはみち広場を設け、住民が身近に集い憩える空間を創出する。

(ニ) 公園

本地区の公園は、施行地区面積の3%以上を確保し、誘致距離等を考慮して近隣公園1箇所、街区公園5箇所を計画する。

(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、地区西側の二級河川加里屋川放水路に放流する。

(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 (㎡)	%	筆 数	地 積 (㎡)	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	50.61	0.01	}	80.00	0.02	
		水 路	37.00	0.01		105.00	0.02	
		河 川	304.54	0.07		683.00	0.15	
		小 計	392.15	0.09		868.00	0.19	
	地 方 所 有 公 共 団 体 地	道 路	23,756.84	5.26		114,326.00	25.30	
		水 路	8,833.13	1.96		1,139.00	0.25	
		公 園	—	—		28,650.00	6.34	
		小 計	32,589.97	7.22		144,115.00	31.89	
公 共 用 地 計			32,982.12	7.31		144,983.00	32.08	
宅 地	民 有 地	田	291,922.37	64.61	501	272,769.65	60.38	法95条1項6号該当地 5筆 80.65㎡
		畑	38,684.61	8.56	147			
		宅 地	48,929.79	10.83	226			
		雑 種 地	10,210.07	2.26	31			法95条1項4号該当地 2筆 243㎡ 法95条1項6号該当地 1筆 12㎡
		公衆用道路	113.90	0.03	7			法95条1項6号該当地 7筆 113.90㎡
		用悪水路	141.91	0.03	3			法95条1項6号該当地 3筆 141.91㎡
		水道用地	36.00	0.01	2			法95条1項6号該当地 2筆 36㎡
		鉄道用地	188.51	0.04	6			法95条1項1号該当地 2筆 172㎡
		原 野	380.00	0.08	3			
		境 内 地	3,270.38	0.72	2			
	宅 地 計			393,877.54	87.17	928	272,769.65	60.38
保 留 地			—	—	—	34,050.00	7.54	
測 量 増 減			24,942.99	5.52	—	—	—	
総 計			451,802.65	100.00	—	451,802.65	100.00	

(□) 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 地積	公共減歩率	公共保留地 合算減歩率
①	②	③	④	⑤=②-③	⑥=②-④	⑤/②	⑥/②
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
393,877.54	418,820.53	306,819.65	272,769.65	112,000.88	146,050.88	26.74	34.87

(5) 保留地の予定地積

整理前 宅地価格総額 (予定)	整理後 宅地価格総額 (予定)	宅地価格 総額の 増加額	整理後 ㎡当たり 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
⑦=②×⑩	⑧=③×⑩	⑨=⑧-⑦	⑩	Rmax⑨/⑩	R	R/Rmax	⑪
千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	整理前単価円/㎡
17,004,114	21,845,559	4,841,445	71,200	67,997	34,050.00	50.08	40,600

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関係

事 項		都市計画決定年月日	備 考	
市 街 化 区 域		昭和46年3月16日	兵庫県告示第361号の7	
用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域	平成15年 3月10日	赤穂市告示第20号	
	第二種中高層住居専用地域			
	第一種住居地域			
	近隣商業地域			
	準工業地域			
	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。			
区施 域行	西播都市計画 土地区画整理事業	野中・砂子 土地区画整理事業	平成15年 3月10日	赤穂市告示第21号
都 市 計 画 道 路	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
	3.4. 553号	塩屋野中線	令和 3年 3月 31	赤穂市告示第15号
	3.5. 559号	野中浜市線	平成15年 3月10日	赤穂市告示第22号
都 市 計 画 公 園	3.3. 203号	野中・砂子公園	平成15年 3月10日	赤穂市告示第23号
	2.2. 245号	野中第1公園		
	2.2. 246号	野中第2公園		
	2.2. 247号	野中第3公園		
	2.2. 248号	野中第4公園		
	2.2. 249号	野中第5公園		
計地 画区	野中・砂子地区計画		平成15年 3月10日	赤穂市告示第19号
施都 設市	公共下水道	赤穂市公共下水道	昭和49年 8月30日	赤穂市告示第28号

(ロ) 公共施設の整備改善

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 設計の概要」の「(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 ²)			
道 路	都市計画道路	3.2.21号 新田坂越線	250 (33.00) 22.0	73.0	897.00	暫定整備	平成16年5月14日 兵庫県告示第654号 都市計画道路拡幅部分含む	
		3.4.553号 塩屋野中線	◇	16.0	648.0	12,768.00	[4.5-7.0-4.5] 舗装、側溝	令和3年3月31日 赤穂市告示第15号 都市計画道路拡幅部分含む
		3.5.559号 野中浜市線	◇	15.0	1,200.0	18,688.00	[4.0-7.0-4.0] 舗装、側溝	平成15年3月10日 赤穂市告示第22号
	小計			—	1,921.0	32,353.00		
	区 画 道 路	幅員 11.0m		11.0	49.0	1,319.00	[3.5-7.5] 舗装、側溝 L=26mは現況利用	
		幅員 9.5m		9.5	170.0	1,496.00	[3.0-6.5] 現況利用	
		幅員 8.0m		8.0	339.0	2,798.00	舗装、側溝	
		幅員 6.0m		6.0	10,038.0	61,998.00	舗装、側溝	
		幅員 5.5m		5.5	109.0	669.00	L=70mは現況利用 舗装、側溝	
		幅員 5.0m		5.0	1,035.0	6,147.00	L=155mは現況利用 舗装、側溝	
		幅員 4.5m		4.5	52.0	242.00	舗装、側溝	
		幅員 4.0m		4.0	388.0	1,692.00	舗装、側溝	
小計			—	12,180.0	76,361.00			
特 殊 道 路	幅員 4.0m		4.0	1,139.0	5,263.00	舗装、側溝		
	幅員 3.0m		3.0	57.0	177.00	舗装、側溝		
	幅員 2.0m		2.0	71.0	143.00	舗装、側溝		
	幅員 1.5m		1.5	38.0	56.00	舗装、側溝		
	幅員 0.9m		0.9	58.0	53.00	舗装		
小計			—	1,363.0	5,692.00			
道路計			—	15,464.0	114,406.00			

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要	
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)			
河川・水路	河川	二級河川加里屋川	26.0	22.0	683.00	現況利用	
		小計	—	22.0	683.00		
	水路	1号水路	6.0	2.0	24.00	現況利用	
		2号水路	3.5	107.0	346.00	管理用通路整備	
		3号水路	2.5	45.0	115.00	管理用通路整備	
		4号水路	1.5	4.0	6.00	φ250	
		5号水路	2.5 ~4.5	192.0	696.00	U1300×800~U1300×1000 L=86mは現況利用	
		6号水路	1.7	33.0	57.00	現況利用	
		7号水路	—	125.0	—	□1000×1000	
		8号水路	—	52.0	—	□1000×1000	
		9号水路	—	420.0	—	□1000×1000	
		10号水路	—	270.0	—	□1000×1000	
		11号水路	—	82.0	—	□1000×1000	
		小計	—	1,332.0	1,244.00		
河川・水路計			1,354.0	1,927.00			
公園	3.3.203号 野中・砂子公園	(近隣公園)		20,000.00	別途施行	平成15年3月10日 赤穂市告示第23号	
	2.2.245号 野中第1公園	(街区公園)		1,500.00	整地	平成15年3月10日 赤穂市告示第23号	
	2.2.246号 野中第2公園	(街区公園)		2,000.00	整地	平成15年3月10日 赤穂市告示第23号	
	2.2.247号 野中第3公園	(街区公園)		1,200.00	整地	平成15年3月10日 赤穂市告示第23号	
	2.2.248号 野中第4公園	(街区公園)		1,950.00	整地	平成15年3月10日 赤穂市告示第23号	
	2.2.249号 野中第5公園	(街区公園)		2,000.00	整地	平成15年3月10日 赤穂市告示第23号	
公園計		—	—	28,650.00			
合計		—	—	144,983.00			

(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により負担する。

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 17年 2月 15日 (設立認可公告の日)

至 令和 10年 3月 31日
令和 14年 3月 31日

第5 資金計画書

1. 収 入

区 分	金 額 (千円)	摘 要
国 費	2,022,816 2,385,316	$101,350 \times 1/2 + (1,669,485 \times 5.5/10 + 1,474,515 \times 5.0/10) + 950,000 \times 1/3$ $101,350 \times 1/2 + (1,669,485 \times 5.5/10 + 2,073,515 \times 5.0/10) + 1,139,000 \times 1/3$
県 費	769,600 919,350	$101,350 \times 1/4 + (1,669,485 \times 2.25/10 + 1,474,515 \times 2.5/10)$ $101,350 \times 1/4 + (1,669,485 \times 2.25/10 + 2,073,515 \times 2.5/10)$
市 費	1,402,934 1,678,684	$101,350 \times 1/4 + (1,669,485 \times 2.25/10 + 1,474,515 \times 2.5/10) + 950,000 \times 2/3$ $101,350 \times 1/4 + (1,669,485 \times 2.25/10 + 2,073,515 \times 2.5/10) + 1,139,000 \times 2/3$
保 留 地 処 分 金	1,503,000	$44,140 \text{円}/\text{m}^2 \times 34,050 \text{m}^2$
管 公 理 共 者 負 担 施 金 設	道 路	—
	公 園	723,000
	計	723,000
そ の 他	11,650 29,650	市負担金、雑収入
合 計	6,433,000 7,239,000	

他事業施行分

事 業 名 称	事 業 費 (千円)	摘 要
都 市 公 園 整 備 事 業 (近隣公園 1 箇所、 街区公園 5 箇所)	601,700	平成22年度～令和13年度 (施行者：赤穂市)
赤穂市公共下水道整備事業	1,279,000	平成20年度～令和13年度 (施行者：赤穂市)
区画整理地区隣接道路整備	140,420	平成31年度～令和13年度 (施行者：赤穂市)

2. 支 出

単位：(千円)

事 項			単 位	事 業 量	事 業 費	摘 要
公 共 施 設 費	築 造	道 路 築 造 費	幹線道路	m	1,921.0	1,566,548 2,132,543
			区画道路	m	11,759.0	1,111,543 1,155,908
			特殊道路	m	1,363.0	120,140 123,505
		水 路 築 造 費	水 路	m	795.0	78,400 90,400
		公 園 施 設 費	m ²	8,650.0	36,900	
		計	—	—	2,913,531 3,539,256	
	移 転 費	建 物 移 転 費	式	1	1,066,277 1,067,739	
		計	—	—	1,066,277 1,067,739	
	移 設 費	移 設	上 水 道 移 設 費	m	455 405	65,280 52,280
			下 水 道 移 設 費	m	314	24,565
工 業 用 水 移 設 費			m	83	13,000	
電 柱 移 設 費			本	41	48,745 63,745	
計			—	—	151,590 153,590	
該 当 事 業 費	法 第 二 項 第 二 條	上 水 道	式	1	574,000 577,305	
		下 水 道	式	1	18,000 16,416	
		計	—	—	592,000 593,721	
整 地 費			式	1	266,400 289,485	
工 事 雑 費			式	1	143,500 144,067	
調 査 設 計 費			式	1	988,200 1,123,200	
工 事 費 計			—	—	6,121,498 6,911,058	
損 失 補 償 費			式	1	133,200	
計			—	—	133,200	
借 入 金 利 子			式	1	14,445	
計			—	—	14,445	
事 務 費			式	1	163,857 180,297	
合 計			—	—	6,433,000 7,239,000	

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		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	48,890	50,889	70,177	94,574	141,491	184,758	212,579	178,517	200,192	241,795	
	補 償 費					8,396	8,604	40,169	148,902	171,873	137,254	
	利 子		111	286	595	1,222	1,272	1,472	2,118	2,678	3,018	
	事 務 費	2,862	3,707	5,573	6,494	6,963	7,281	3,732	2,499	3,173	2,745	
	計	51,752	54,707	76,036	101,663	158,072	201,915	257,952	332,036	377,916	384,812	
歳 入	国 費	23,200	23,200	31,500	42,500	75,000	76,000	98,000	131,329	148,400	147,500	
	県 費	7,900	7,900	9,250	11,250	27,000	27,000	36,000	50,702	58,800	56,250	
	市 費	12,900	12,900	19,250	26,250	36,000	37,000	46,000	60,043	66,800	66,250	
	保 留 地 金							—	—	12,610	33,770	
	者 公 共 施 設 管 理 負 担 金	道 路							—	—	—	—
		公 園						45,000	60,000	76,400	91,400	91,400
	そ の 他	0	0	1	4	8	6	7	6	5	9	
	計	44,000	44,000	60,001	80,004	138,008	185,006	240,007	318,480	378,015	395,179	
差 引 過 不 足	-7,752	-10,707	-16,035	-21,659	-20,064	-16,909	-17,945	-13,556	99	10,367		
借 入 金 累 計	7,752	18,459	34,494	56,153	76,217	93,126	111,071	124,627	124,528	114,161		

(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	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度
歳 出	工 事 費	211,804	207,608	179,973	227,541	216,104	104,225	71,113 66,644	84,853 77,047	259,458 212,984	398,399 179,624
	補 償 費	112,141	97,562	30,079	15,724	31,782	6,918	18,012 16,493	14,000 14,917	97,150 40,619	86,500 18,019
	利 子	1,673	0	—	—	—	—	—	—	—	—
	事 務 費	2,799	3,612	3,716	3,096	4,193	5,475	2,599 2,600	13,000 3,982	13,000 2,419	13,000 4,264
	計	328,417	308,782	213,768	246,361	252,079	116,618	91,724 85,737	111,853 95,946	369,608 256,022	497,899 201,907
歳 入	国 費	95,040	110,710	68,580	82,842	69,800	29,500	29,368	27,200 30,200	104,000 93,211	138,800 71,828
	県 費	36,000	41,200	12,210	19,510	6,600	2,500	4,684	8,000	46,000 41,656	67,500 34,114
	市 費	43,040	61,200	90,210	94,567	119,800	51,500	44,684	30,400 36,400	70,000 61,456	120,100 41,314
	保 留 地 金	210,450	32,870	43,690	20,386	26,670	87,030	107,520	110,000 59,200	140,000 25,420	145,000 62,550
	公 共 施 設 管 理 者 負 担 金										
	道 路	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	公 園	121,400	79,400	41,000	35,000	55,000	27,000	—	—	—	—
	そ の 他	6	814	318	599	1,104	884	1,163	330 1,578	330 3,093	180 2,658
計	505,936	326,194	256,008	252,904	278,974	198,414	187,419	175,930 135,378	360,330 224,836	471,580 212,464	
差 引 過 不 足	177,519	17,412	42,240	6,543	26,895	81,796	95,695 101,682	64,077 39,432	-9,278	-26,319 10,557	
借 入 金 累 計	-63,358	-80,770	-123,010	-129,553	-156,448	-238,244	-333,939 -339,926	-398,016 -379,358	-388,738	-362,419 -358,729	

単位：千円)

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		計	
歳 出	工 事 費	518,661 284,900	291,431 201,963	658,547 350,724	50,052 721,000	— 596,600	— 258,000	— 137,436	— 31,690		4,903,631 5,689,729	
	補 償 費	108,785 16,600	60,816 138,037	23,200 56,276	133,200 44,000	— 45,400	— 19,000	— 2,564	— 133,200		1,351,067 1,354,529	
	利 子	—	—	—	—	—	—	—	—		14,445	
	事 務 費	13,000 8,500	13,000 12,600	— 13,000	15,338 13,000	— 13,000	— 13,000	— 13,000	— 13,000	— 13,012		163,857 180,297
	計	640,446 310,000	365,247 352,600	694,747 420,000	198,590 778,000	— 655,000	— 290,000	— 153,000	— 177,902		6,433,000 7,239,000	
歳 入	国 費	172,657 78,237	47,500 92,900	250,190 90,000	— 296,000	— 252,900	— 72,400	— 25,171	— —		2,022,816 2,385,316	
	県 費	84,500 37,640	23,750 39,750	125,094 29,500	— 145,000	— 123,350	— 33,000	— 12,584	— —		769,600 919,350	
	市 費	136,813 93,553	32,131 96,550	125,096 109,881	— 157,000	— 135,750	— 45,800	— 12,586	— —		1,402,934 1,678,684	
	保 留 地 処 分 金	145,000 98,570	145,000 121,400	135,000 120,200	108,004 97,900	— 86,500	— 85,300	— 85,659	— 85,305		1,503,000	
	公 共 施 設 負 担 金 管 理											
	道 路	—	—	—	—	—	—	—	—		0	
	公 園	—	—	—	—	—	—	—	—		723,000	
	そ の 他	180 2,000	5,430 2,000	130 1,800	136 7,100	— 1,500	— 1,500	— 1,000	— 487		11,650 29,650	
計	539,150 310,000	253,811 352,600	635,510 351,381	108,140 703,000	— 600,000	— 238,000	— 137,000	— 85,792		6,433,000 7,239,000		
差 引 過 不 足	-101,296 0	-111,436 0	-59,237 -68,619	-90,450 -75,000	— -55,000	— -52,000	— -16,000	— -92,110		0		
借 入 金 累 計	-261,123 -358,729	-149,687 -358,729	-90,450 -290,110	— -215,110	— -160,110	— -108,110	— -92,110	— 0		0		