

浜松都市計画事業
浜北中央北土地地区画整理事業

事業計画書
(案)

浜松市浜北中央北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) 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
	(イ) 事業の目的	2
	(ロ) 事業区域選定の理由	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) 地区内の現況	2
	(3) 設計の方針	3
	(イ) 基本構想	3
	(ロ) 土地利用計画	3
	(ハ) 人口計画	3
	(ニ) 公共施設	4
	(4) 整理施行前後の地積	5
	(イ) 土地の種別施行前後対照表	5
	(ロ) 減歩率計算表	6
	(5) 保留地の予定地積	6
	(6) 公共施設整備改善の方針	6
	(イ) 都市計画との関連表	6
	(ロ) 道路の整備	6
	(ハ) 公園の整備	6
	(ニ) 公共施設別調書	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	8
	(イ) 事業施行のために必要な工作物その他の物件の内容	8
	(ロ) 事業の施行に係わる土地利用の促進のため必要な工作物その他の物件内容	8
2.	設計図	8
第4	事業施行期間	8
第5	資金計画書	8
1.	収入	8
2.	支出	9
3.	年度別歳入歳出資金計画表	10
第6	添付書類	11
第7	参考図書	11

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
浜松都市計画事業 浜北中央北土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称
浜松市浜北中央北土地区画整理組合

第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置
本地区は、浜松市浜北区のほぼ中央に位置し、遠州鉄道鉄道線遠州小林駅の西側にあたり、西は浜松赤十字病院が隣接、東は市道浜北貴布祢東原線（二俣街道）及び遠州鉄道鉄道線を境とした東西約420m、南北約830m、面積約19.1haの地区である。
- (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
本地区に含まれる字名は次のとおりである。

市町村名	区名	大字名	字 名		備 考
			字の全部を含む	字の一部を含む	
浜松市	浜北区	貴布祢		堤外、道本前	
		小林	窪、狐林	稻荷山、岡、船渡、椿島、堤外、藪崩、沢上	
		道本	狐林、宮ノ西、宮ノ前	上河原、下河原、大槍、大槍西、藪崩	
		西美菌		水流西	

- (4) 施行地区区域図
別添「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

(イ) 事業の目的

当地区は、浜北区のほぼ中央に位置し、都市公園の美蘭中央公園や北浜北小学校・浜名高校等の学校、遠州鉄道鉄道線遠州小林駅が近接しており立地的に恵まれた地区である。

地区内にはふれあい交流センター浜北、隣接西側には平成19年開業の浜松赤十字病院など地域の核となる施設がある。

しかし、地区内は道路等の都市基盤施設が未整備となっており、有効な土地利用が図られず、計画的な市街地の形成が困難な状況にある。

このため、これら核となる施設を中心に、広域的かつ地域住民の福祉・医療の充実と、地区の効率的な土地利用と生活環境の向上を目的に、土地区画整理事業を実施するものである。

(ロ) 事業区域選定の理由

区域選定に当たっては、土地区画整理事業調査の結果を基に地形、土地利用状況、事業効果等を考慮し、約19.1haの区域を選定した。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格、発展状況

本地区は畑が約5割を占め、地区北部から中央部にかけては苗木、植木畑が広がる。宅地、商業施設・公共公益施設等は、遠州鉄道鉄道線遠州小林駅西側及び市道浜北貴布祢東原線（二俣街道）沿いに多く集中している。

(ロ) 地区内の現況

(a) 地区内人口とその密度

令和2年度現在、本地区の人口は約230人、人口密度は12.3人/haである。

(b) 土地の利用状況

種別 区分	住宅地	農地	市有地	その他	公共施設	計
面積 (ha)	4.28	10.33	0.62	1.58	2.24	19.05
構成比 (%)	22.5	54.2	3.3	8.3	11.7	100.0

(c) 道路及び宅地の利用状況

地区内の道路はすべて市道であり、主要道路は市道浜北貴布祢東原線（二俣街道）、市道浜北グランド南線である。その他の多くは幅員4m未満の狭隘道路となっている。本地区内に小・中学校は存在しないが、通学路に指定されている箇所がある。

地区内の戸数は100戸で、遠州鉄道鉄道線遠州小林駅西側及び市道浜北貴布祢東原線（二俣街道）沿いに多く分布している。

(d) 地勢

本地区は天竜川低地と呼ばれる扇状地に位置し、標高 20～22mの平坦な地勢を表している。

(e) 用排水

地区内の排水処理については、地区西側は北から南側に流れる普通河川道本川により、地区東側(一部分)は北から南側に流れる普通河川天寶川により行われている。用水の使用及び用水路はない。

(f) 上水道・ガス等の供給施設

上水道は、全域に布設されている。

下水道について、本地区は浜松市公共下水道事業計画区域であり、地区北部の市街化区域では一部整備されている。

NTT 埋設管について、市道浜北貴布祢東原線（二俣街道）に埋設されている。

ガスは、プロパンガスを各戸使用している。

(g) 地価の状況

地区内の地価は、28,800～75,400 円/㎡である。(令和2年1月時点)

(h) 工場の立地状況

工場は、地区南部の市道浜北貴布祢東原線（二俣街道）沿いに1事業所の立地が見られる。

(3) 設計の方針

(イ) 基本構想

本地区は、遠州鉄道鉄道線遠州小林駅及び都市計画道路を中心とした交通ネットワークを活かし、浜松赤十字病院、ふれあい交流センター浜北などの医療・福祉施設を核とした新たな市街地の形成を図ることにより、安心で、快適なまちづくりの実現を目指す。

(a) 土地利用計画

本地区西側に隣接して浜松赤十字病院が立地しており、これに関連した施設の立地が見られ、需要が増大しており、計画的に誘導することにより地区の発展、活性化に結びつくような土地利用の対応を図る。また、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に指定されていることから、大街区を設け、都市機能の集積や居住性の向上を図る。

種別 \ 用途	第1種中高層住宅専用地域	第1種住居地域	計
面積 (ha)	5.13	13.92	19.05
構成比 (%)	26.93	73.07	100.0

(b) 人口計画

将来人口は1,050人、人口密度は55人/haとする。

(c) 公共施設

・道路

都市計画道路本通り線（17m）、都市計画道路小林駅前線（16m）を骨格とし、それに接続する補助幹線道路は、近隣住区内の主要道路として円滑なアクセスを確保するために、東西を結ぶ形で整備し、幅員は11～14mを配置する。

生活道路は、区画道路（6.0～8.0m）を、土地利用等を考慮して配置し、住宅地への通過交通を極力排除するものとする。

・公園

公園は地区住民が均等に利用できるよう、誘致距離を考慮して3箇所配置し、面積は地区面積の3%以上を確保する。

・排水施設

本地区の雨水排水は、道路網の整備とあわせて雨水排水路等を整備する。また、地区西側に整備する調整池から管理者が整備する公共下水道（雨水渠）を經由して、普通河川道本川に放流する。市道浜北貴布祢東原線より東側の一部地区は普通河川天宝川に流下させる。

(d) 公益的施設

上水道・下水道及び電気・ガス・電話については、道路計画に併せて、移設及び新設を行う。

(e) 地区外との関連

都市計画道路本通り線を北側の主要地方道浜北袋井線、南側の市道浜北貴布祢東原線に接続するよう市が整備し、交通の利便性の向上を図る。

都市計画道路小林駅前線の東側は、交通結節点として遠州小林駅前広場を市が整備し、公共交通ネットワークの形成を図る。

(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 別			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	3.30	0.01	1	66.56	0.03	
		計	3.30	0.01	1	66.56	0.03	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	22,399.75	11.76	123	49,919.91	26.20	
		公 園	—	—	—	5,740.00	3.01	
		用 悪 水 路	14.47	0.01	1			
		調 整 池	—	—	—	5,062.32	2.66	
	計	22,414.22	11.77	124	60,722.23	31.87		
合 計	22,417.52	11.78	125	60,788.79	31.90			
宅 地	民 有 地	畑	103,309.24	54.22	244	99,290.79	52.11	
		宅 地	42,813.40	22.47	192			
		雑 種 地	11,327.00	5.94	24			
		公 衆 用 道 路	753.73	0.40	42			
		山 林	1,189.00	0.62	6			
		境 内 地	1,651.00	0.87	2			
		原 野	540.07	0.28	7			
		学 校 用 地	24.00	0.01	1			
	計	161,607.44	84.81	518				
	公 有 地	市 有 地	6,234.59	3.27	18			
		計	6,234.59	3.27	18			
合 計	167,842.03	88.08	536	99,290.79	52.11			
保 留 地	—	—	—	30,460.95	15.99			
測 量 増	280.98	0.14	—	—	—			
合 計	190,540.53	100.00	661	190,540.53	100.00			

(ロ) 減歩率統計計算表

整理前宅地地積		整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
整理前宅地面積 (台帳地積) (㎡)	同更正地積 (測量増を 加減したもの) (㎡)	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 (%)
167,842.03	168,123.01	129,751.74	99,290.79	38,371.27	68,832.22	22.82	40.94

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (千円)	整理後宅地 価格総額 (千円)	宅地価格 総額の増加額 (千円)	整理後1平方 メートル当り 予定価格 (円/㎡)	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
7,363,788	10,522,866	3,159,078	81,100	38,952.87	30,460.95	78.20	

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連表

都市計画決定事項			告示年月日 告示番号	土地区画整理事業 計画地区との関連	備 考
区 分	種 別	名 称			
区域区分		市街化区域	令和3年3月23日 浜松市告示第243号	19.1ha	
地域地区	用地地域	第1種中高層 住居専用地域	令和3年3月23日 浜松市告示第243号	13.9 ha (建ぺい率60%、容積率200%)	
		第1種住居地域	令和3年3月23日 浜松市告示第243号	5.2 ha (建ぺい率60%、容積率200%)	
都市施設	道 路	3・4・36 本通り線	令和3年3月23日 浜松市告示第243号	延長 768.5m、幅員 17m	
		3・4・100 小林駅前線	令和3年3月23日 浜松市告示第243号	延長 285.6m、幅員 16m	
	下 水 道	浜松市公共下水道	令和3年3月23日 浜松市告示第242号	19.1ha	
市街地 開発事業	土地区画 整理事業	浜北中央北 土地区画整理事業	令和3年3月23日 浜松市告示第244号	19.1ha	
地区計画 等	地区計画	浜北中央北 地区計画	令和3年4月1日 浜松市告示第291号	18.9ha	

(ロ) 道路の整備

地区内道路には、側溝を設け舗装を行う。ただし、都市計画道路については、本事業により用地を確保し、築造等は市が施行する。

(ハ) 公園の整備

公園の整備は整地工事を組合にて行い、施設等は管理者が行う。

(二) 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	本通り線	◇	17	768.5	13,042.40	両側歩道	別途事業
		小林駅前線	◇	16	285.6	4,773.89	両側歩道	別途事業
		小計			1,054.1	17,816.29		
	区 画 道 路	幅員 17.0m		17	39.5	724.73	両側歩道	
		幅員 14.0m		14	709.7	11,113.76	両側歩道	
		幅員 13.5m		13.5	22.0	398.94	両側歩道	
		幅員 12.0m		12	69.5	917.29	片側歩道	
		幅員 11.5m		11.5	31.9	439.22	片側歩道	
		幅員 11.0m		11	171.0	1,998.68	片側歩道	
		幅員 8.0m		8	521.3	4,101.95		
幅員 6.0m			6	2,033.7	12,475.61			
小計			3,598.6	32,170.18				
計		—	4,652.7	49,986.47				
公 園	1号街区公園			—	1,920.00			
	2号街区公園			—	1,900.00			
	3号街区公園			—	1,920.00			
	計				5,740.00			
河 川 ・ 水 路	第1号排水路			517.9	—	□1500×1000, □1200×1000, □800×1000, □700×1000		
	第2号排水路			371.7	—	□1400×1000, □1300×1000, □700×1000, □600×1000		
	第3号排水路			67.6	—	□700×1000		
	調整池			—	5,062.32			
	計				5,062.32			
合計				60,788.79				

(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
該当なし。

(ロ) 事業の施行に係わる土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の内容
土地利用促進のため、全宅地に上水道、下水道及び都市ガスの供給が可能となるよう
道路計画に合わせて布設する。

2. 設計図

別添「設計図」のとおり。

第4 事業施行期間

自 令和3年 月 日
至 令和13年 3月 31日

第5 資金計画

1. 収入

区 分	金 額 (千円)	摘 要
都市再生区画整理	2,550,000	
公共施設管理者負担金	1,200,000	(本通り線、小林駅前線)
保 留 地 処 分 金	2,379,000	30,460.95 m ² ×78,100 円/m ²
市 単 独 補 助 金	71,000	
そ の 他	0	
合 計	6,200,000	

他事業施行分

事 業 名 称	金 額 (千円)	摘 要
街路事業 (都) 本通り線	1,638,000	
街路事業 (都) 小林駅前線	1,432,000	
市道改良事業	338,000	浜北高畑小林1号線、浜北グランド南線、 浜北道本八幡線
都市公園整備事業	135,000	3箇所
公共下水道事業	173,300	雨水渠

2. 支出

(単位：千円)

種 別		単位	事 業 量	事 業 費	摘 要		
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築 造 費	幹線道路	m	-	-	別途工事
			区画道路	m	3,598.60	652,600	
		水 路 築 造 費	式	1	762,600	調整池含む	
		公 園 施 設 費	m ²	5,740.00	10,200	公園整地工のみ	
		計			1,425,400		
	移 転	建 物 移 転 費	戸	72	2,142,000	工作物等含む	
		計			2,142,000		
	移 設	電 柱 移 設 費	本	75	54,000		
		N T T 移 設 費	m	220	76,000		
		上 水 道 移 設 費	m	1,960	54,000		
		下 水 道 移 設 費	m	791	44,500		
		計			228,500		
	法第二条 第二項 該当事業 費	上 水 道	m	5,310	300,000		
		下 水 道	式	1	450,000		
		ガ ス	式	1	23,000		
整 地 費		式	1	264,000			
工 事 雑 費		式	1	166,500			
調 査 設 計 費		式	1	950,000			
工 事 費 計				5,949,400			
損 失 補 償 費		式	1	61,200			
計				6,010,600			
借 入 金 利 子		式	1	50,000			
計				6,060,600			
事 務 費		式	1	139,400			
合 計				6,200,000			

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	計	
歳 出	工 事 費	-	12,300	513,200	765,300	358,600	294,400	259,500	261,700	145,600	18,300	2,628,900	
	調査設計費	40,000	150,000	150,000	94,000	90,000	80,000	78,000	77,000	86,000	105,000	950,000	
	補 償 費	-	13,100	163,200	512,000	565,600	567,700	410,900	167,800	31,400	-	2,431,700	
	利 子	500	1,000	8,000	12,000	10,000	9,000	3,500	3,000	2,000	1,000	50,000	
	事 務 費	4,800	12,400	12,400	12,400	12,400	12,400	12,400	12,400	12,400	12,400	35,400	139,400
	計	45,300	188,800	846,800	1,395,700	1,036,600	963,500	764,300	521,900	277,400	159,700	6,200,000	
歳 入	都市再生 区画整理	-	-	540,000	690,000	430,000	380,000	280,000	175,000	55,000	-	2,550,000	
	公共施設 管理者負担金	-	-	-	310,000	320,000	280,000	205,000	65,000	20,000	-	1,200,000	
	保留地処分金	40,000	400,000	-	400,000	360,000	360,000	330,000	200,000	140,000	149,000	2,379,000	
	市単独補助金	10,000	-	-	61,000	-	-	-	-	-	-	71,000	
	そ の 他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	計	50,000	400,000	540,000	1,461,000	1,110,000	1,020,000	815,000	440,000	215,000	149,000	6,200,000	
差引き過不足	4,700	211,200	-306,800	65,300	73,400	56,500	50,700	-81,900	-62,400	-10,700	0		
借 入 金			90,900									90,900	

第6. 添付書類

1. 定款

別添「定款」のとおり。

第7. 参考図書

1. 現況図

別添「現況図」のとおり。

2. 市街化予想図

別添「市街化予想図」のとおり。