

都市再生整備計画

ほくぶ
北部地区

しずおか ぬまつし
静岡県 沼津市

令和2年1月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	静岡県	市町村名	沼津市	地区名	北部地区	面積	45.3	ha
計画期間	令和 2 年度 ~ 令和 5 年度	交付期間	令和 2 年度 ~ 令和 5 年度					

目標 魅力ある良好な居住環境の形成と地域特性を活かしたまちづくり 目標1 生活基盤の整備による良好な居住環境の創出 目標2 安全・安心な都市基盤の整備

目標設定の根拠 まちづくりの経緯及び現況 本市は、静岡県東部地域において、商業をはじめとする経済、文化の中心としての機能を果たしながら発展してきた。しかしながら、社会環境が変化する中で、大型店舗の撤退等を背景に中心市街地の求心力が徐々に低下するとともに、少子高齢化の進展が拍車をかける形で市全体の居住人口の減少が進んでおり、定住人口の確保と交流人口の拡大がまちづくりの重要な課題となっている。 こうした現状を踏まえ、市政運営の最上位計画である第4次沼津市総合計画(2011年～2020年)においては、「人と環境を大切にする県東部広域拠点都市・沼津」という将来の都市像を掲げ、将来に渡って目指すべき都市構造として、本市の中心であり、今後も県東部地域を牽引する役割を担うべき高次都市機能の集積を図る沼津駅周辺を「中心核」、戸建住宅の受け皿となる災害に強い地域づくりを進める北部地区を「地域核」と定めている。同時に、これらの地区を公共交通の強化と計画的な道路整備によって結びつけ、都市的サービスを受容できる便利な居住空間の創出を図ることで、一体的でコンパクトなまちづくりを進め、都市全体の持続的な発展を目指すものとしている。 このような基本方針に基づき、北部地区は、東名沼津インターに近く、自然条件、交通条件、地理的条件等から住宅供給地としてポテンシャルの高い地域特性を有しながら、無計画な小規模開発により、地区全体としての健全な発展を阻害するという問題が生じていたことから、土地区画整理事業の施行により都市計画道路をはじめとする道路網や公園等の都市施設の計画的な整備とあわせ土地利用の増進を図り、戸建住宅による質の高い居住環境を創出するとともに、沼津市の陸上交通の玄関口にふさわしい市街地の造成を行い、沿道及び宅地における良好な街並みの形成、不整形地の土地の解消による安全かつ良好な住環境の形成に努めている。 立地適正化計画においては、都市機能誘導区域や居住誘導区域の安全性を高める取り組みの中で、「まちづくりによる防災力の向上」に関する取り組みを掲げ、その1つとして狭あい道路の解消を設定している。 狭あい道路の解消により防災力の向上を図る。 また、区画整理事業区域内は地区計画が定められており、土地区画整理事業により整備される地区施設の機能の維持・保全を図り、良好な住宅地の形成を計画的に誘導するとともに、幹線道路沿道には、その立地上の特性を生かした地区として、周囲の環境と調和した沿道利便機能を誘導し、良好な都市づくりを行うことを目標としており、延いては居住者数の増加を目指している。 過去3期の都市再生整備計画で整備を進めてきた集大成となる整備計画を目指す。
課題 ・中核都市としての成長 沼津市の玄関口として、また首都圏からの静岡県の玄関口としてふさわしい都市空間であることが求められている。 ・活気あるまちづくり 住む人、訪れる人の多様なニーズに応えられる都市機能の充実が求められている。 ・定住人口の確保 地域特性に応じた宅地・住宅の供給と質の高い居住環境の整備が求められている。 ・安全・安心なまちづくり 安全・安心で快適な生活を支える、災害に強い都市基盤の整備が求められている。
将来ビジョン(中長期) 快適で活力あふれる都市空間の形成 第4次沼津市総合計画では、将来都市像として「人と環境を大切にする県東部広域拠点都市」を実現するため、「環境にやさしく、安全・安心を実感できるまち」「元気でいきいきと暮らせるまち」「魅力と活力にあふれ、にぎわいに満ちたまち」というまちづくりの方針を定めている。 また、沼津市都市計画マスタープランでは、都市づくりの目標を「快適で活力あふれる都市空間の形成」とし、「安全で快適に住み続けられる都市づくり」「高度で多様な都市機能を備えた都市づくり」「豊かな自然環境を守り、生かした都市づくり」「都市活動を支える交通体系を備えた都市づくり」の方針を掲げている。これらの方針に従って都市再生を行うことにより、将来に渡って持続可能な「快適で活力あふれる都市空間の形成」を目指すものとする。

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
4M以上の道路の整備率	%	4m以上の道路の整備率 (整備済区画道路延長/全区画道路延長×100)	区画道路の整備によって狭あい道路の解消を図り、区内住民の安全な交通環境を確保する。	76.6%	R1	82.6%	R5
公共用地(学校・公園)までの所要時間	分	地区内の主要箇所から、最寄りの学校又は公園まで移動するのにかかる時間の平均値	災害時に安全に避難、集合等ができる場として学校又は公園までの近接性を測ることで、まちの安全性の向上の評価を行う。	4.4分	R1	2.5分	R5
学区内児童数の増加	人	地区内から通学する学童の人数	安全かつ安心して生活できる居住空間を整備により良好な居住環境を創出することで若い世代の定住人口の増加を目指す。	1165人	R1	1210人	R5

都市構造再編集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

- ・土地区画整理事業の施行により都市計画道路をはじめとする道路網や公園等の都市施設の計画的な整備とあわせ土地利用の増進を図り、戸建住宅による質の高い居住環境を創出する。
- ・東名沼津インターと中心市街地をつなげ、アクセス性が向上するよう都市計画道路沼津南一色線の整備を行う。
- ・戸建住宅による質の高い居住環境を創出するとともに、地区内に公園の整備を行うことで、良好な居住環境を創出する。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

関連事業:岡宮北地区土地区画整理事業、沼津南一色線街路事業

目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	目標値		
				基準年度	目標年度	目標年度	目標年度
4M以上の道路の整備率	%	4m以上の道路の整備率 (整備済区画道路延長/全区画道路延長×100)	区画道路の整備によって狭あい道路の解消を図り、地区内住民の安全な交通環境を確保する。	76.6%	R1	82.6%	R5
公共用地(学校・公園)までの所要時間	分	地区内の主要箇所から、最寄りの学校又は公園まで移動するのにかかる時間の平均値	災害時に安全に避難、集合等ができる場として学校又は公園までの近接性を測ることで、まちの安全性の向上の評価を行う。	4.4分	R1	2.5分	R5
学区内児童数の増加	人	地区内から通学する学童の人数	安全かつ安心して生活できる居住空間を整備により良好な居住環境を創出することで若い世代の定住人口の増加を目指す。	1165人	R1	1210人	R5

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>・生活基盤整備による良好な居住環境の創出 北部地区の土地区画整理を実施することで、居住空間の形成を図る。 地区住民の希望する公園を設計施工し、質の高い居住環境の創出を図るとともに、若年層に喜ばれる公園とすることで、若年層の定住促進を図る。</p>	<p>■基幹事業 ・土地区画整理事業：岡宮北土地区画整理事業 ・公園事業：岡宮5号公園 ○関連事業 ・岡宮北地区土地区画整理事業（沼津市） ・沼津南一色線街路事業（沼津市）</p>
<p>・安全・安心な都市基盤の整備 土地区画整理事業等による宅地、街路、区画道路、公園等の整備、老朽建築物の更新、狭隘道路の改築などにより、日常生活の安全性と防災性の向上を図る。</p>	<p>■基幹事業 ・土地区画整理事業：岡宮北土地区画整理事業 ・公園事業：岡宮5号公園 ○関連事業 ・岡宮北地区土地区画整理事業（沼津市） ・沼津南一色線街路事業（沼津市）</p>
その他	

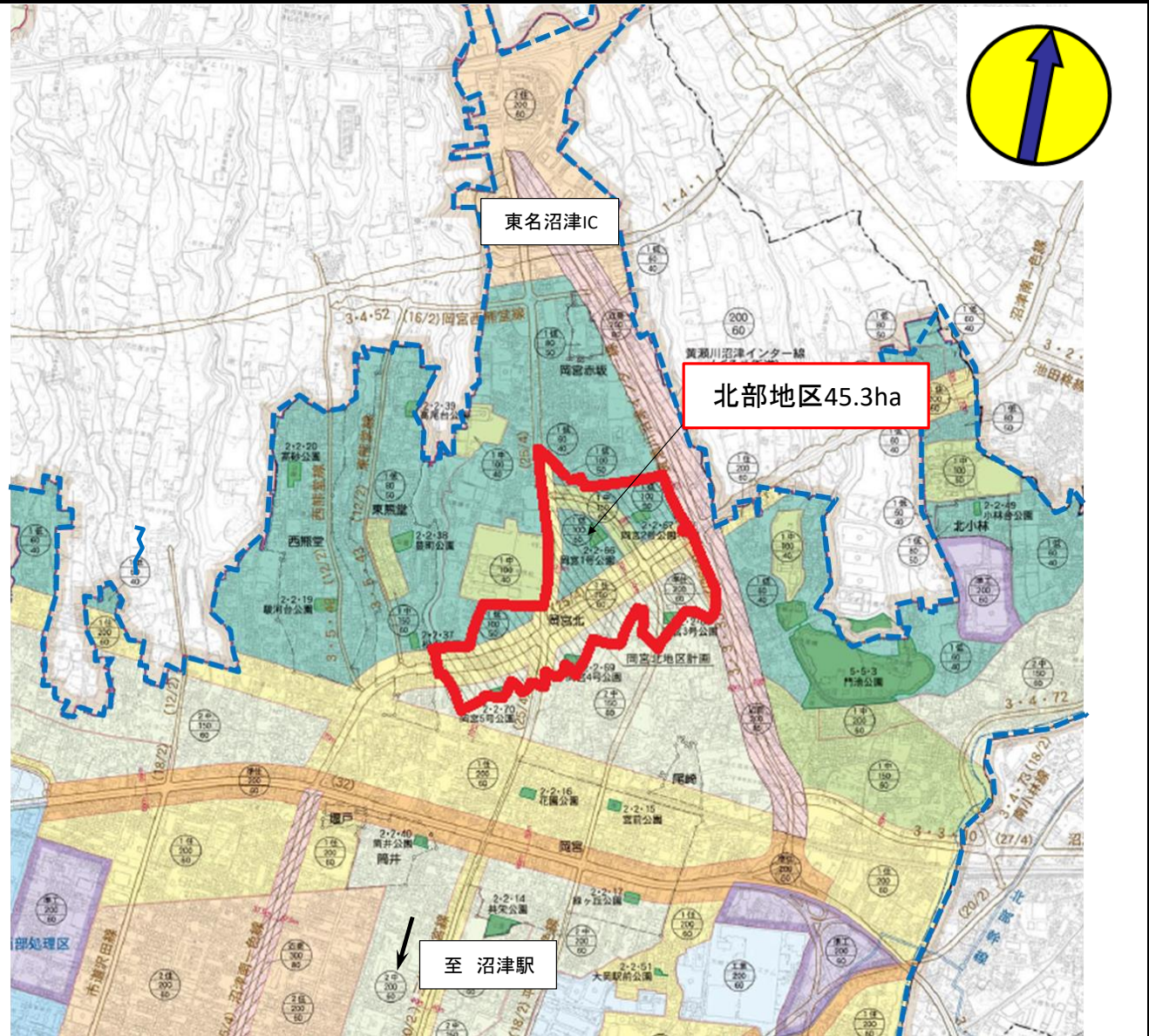
北部地区(静岡県沼津市)	面積	45.3 ha	区域	岡宮
--------------	----	---------	----	----

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。

<凡例>

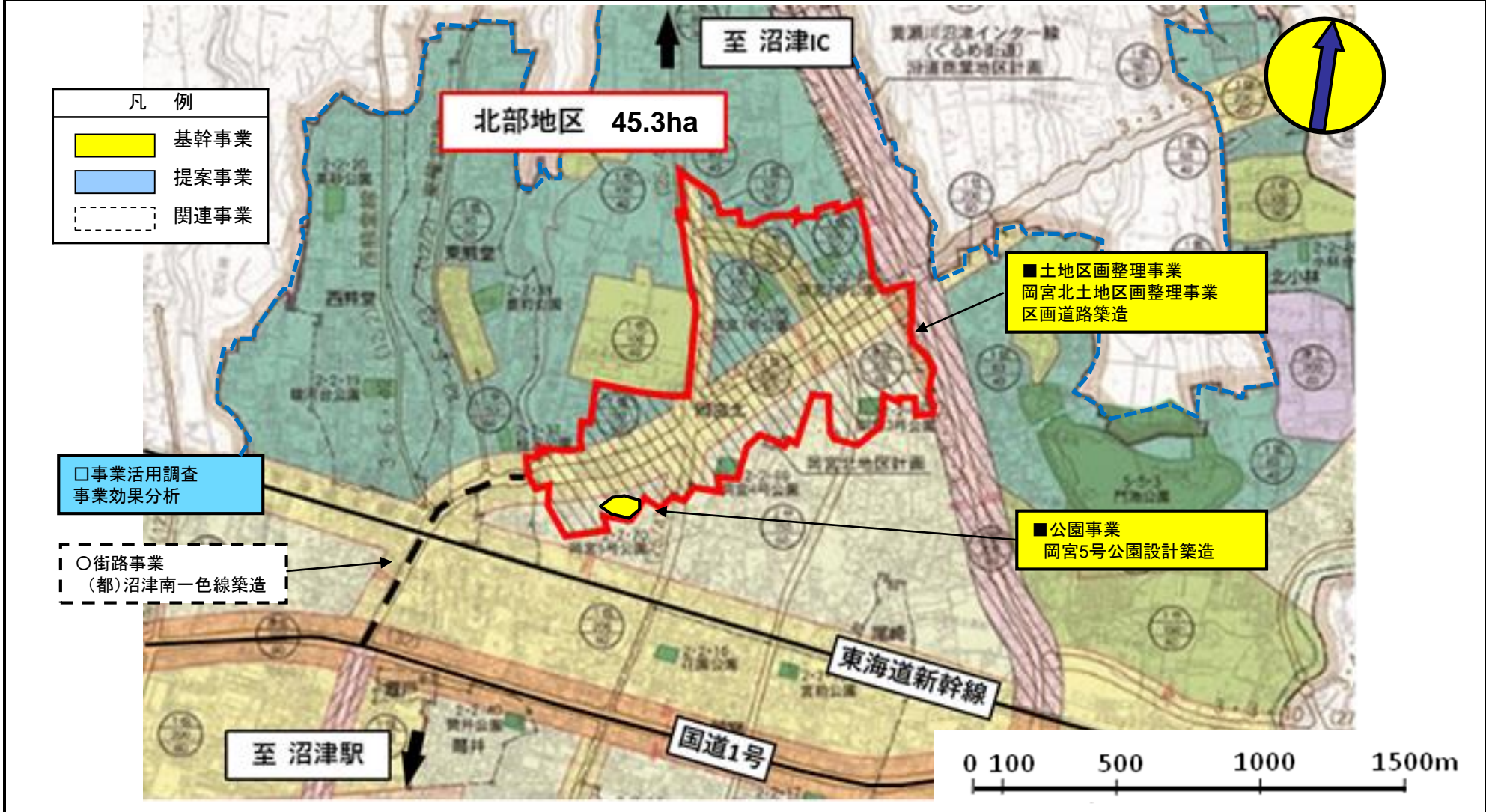
- 計画区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

0 100 500 1000 1500m



北部地区(静岡県沼津市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	大目標 魅力ある良好な居住環境の形成と地域特性を活かしたまちづくり	代表的な指標	4M以上の道路の整備率 (%)	76.60	(R元年度) →	82.60	(R5年度)
	目標1 生活基盤の整備による良好な居住環境の形成		公共用地(学校・公園)までの所要時間 (分)	4.4	(R元年度) →	2.5	(R5年度)
	目標2 安全・安心な都市基盤の整備		学校内児童数の増加 (人)	1,165	(R元年度) →	1,210	(R5年度)

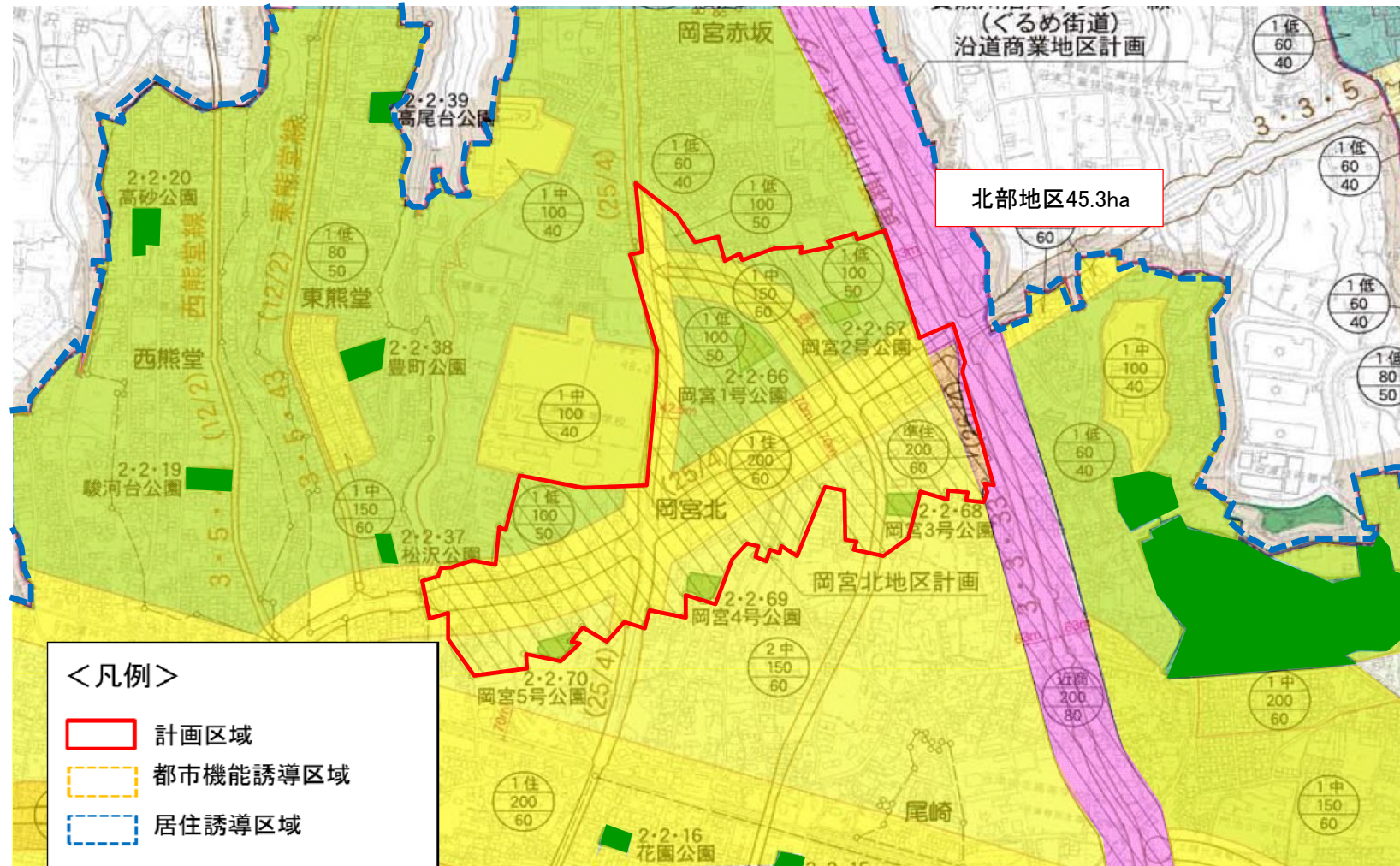


都市再生整備計画の添付書類等

交付対象事業別概要

ほくぶ 北部地区 しずおか ぬまづ し (静岡県沼津市)

北部地区(静岡県沼津市) 現況図



<凡例>

	計画区域
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域

凡 例	
	住 居 系
	商 業 系
	業 務 系
	工 業 系
	公園・緑地

交付限度額算定表(その1)

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額の合計(X)	256.9 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	1,487.0 百万円	X ≤ Yゆえ、本計画における交付限度額	256.9 百万円
-----------------------------	-----------	-----------------------	-------------	----------------------	-----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

Au 181,200 m²

公共施設の上限整備水準

区域面積(m ²)	453,000	
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合	区域の面積が10ha未満の地区	0.50
	最近の国勢調査の結果による人口集中地区内	0.45
	○ その他の地域	0.40

Ci 70,800 円/m²

単位面積あたりの標準的な用地費

標準地点数	12
公示価格の平均値(円/m ²)	70,800

単位面積あたりの標準的な補償費

当該区域内の戸数密度(戸/m ²)	
標準補償費(円/戸)	44,000,000

Cf 23,000 円/m²

控除額 0 百万円

まちづくり交付金とは別に国庫補助事業等により整備する施設

施設名(事業名)	面積(m ²)	国庫補助事業費等(百万円)
合計	0	0

Ap 149,490 m²

公共施設の現況整備水準

○ 整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定	
推定現況整備水準(小数第2位まで)	0.33
推定公共施設面積(m ²)	149,490

個別公共施設の積み上げ

	面積(m ²)	割合
道路	-	-
公園	-	-
広場	-	-
緑地	-	-
公共施設合計	0	0

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1) 1,487 百万円

ΣCn 0 円

下水道

区域面積(m ²)	453,000
うち現況の供用済み区域面積(m ²)	
標準整備費(円/m ²)	3,600

地域交流センター等の公益施設(建築物) 0 円

上限床面積(m ²)	9,400
標準整備費(円/m ²)	450,800

調整池 0 円

調整池の容積(m ³)	
標準整備費(円/m ³)	140,000

河川 0 円

河川整備延長(m)	
標準整備費(円/m)	3,700,000

住宅施設 0 円

建設予定戸数(戸)	超高層		
	一般		
	合計	0	
標準整備費(円/戸)	超高層	一般	
	北海道特別地区	41,310,000	33,500,000
	北海道一般地区	38,190,000	30,990,000
	特別地区	49,120,000	35,690,000
	大都市地区	37,170,000	30,180,000
	多雪寒冷地区	41,510,000	32,370,000
	奄美地区	39,520,000	35,640,000
	沖縄地区	30,280,000	30,280,000
	一般地区	33,700,000	28,640,000

市街地再開発事業による施設建築物 0 円

施設建築物の延べ面積(m ²)	
標準共同施設整備費(円/m ²)	132,000

電線共同溝等 0 円

電線共同溝等延長(m)	
標準整備費(円/m)	680,000

人工地盤 0 円

人工地盤の延べ面積(m ²)	
標準整備費(円/m ²)	5,300,000

協議して額を定める大規模構造物等 0 円

大規模構造物等	協議状況	整備費(円)

Cnを考慮した場合の交付限度額(Y2) 1,487 百万円

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額(活用する交付金の欄のみご記載ください。)

<都市構造再編集中支援事業>

交付限度額(X1)	256.9 百万円
-----------	-----------

<都市再生整備計画事業>

交付限度額(X2)	百万円
-----------	-----

<まちなかウォークアブル推進事業>

交付限度額(X3)	百万円
-----------	-----

交付限度額算定表(その2)(都市構造再編集中支援事業)
 交付要綱に掲げる式による限度額算定(詳細)

沼津駅周辺地区(静岡県沼津市)

様式(2)-④-1

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。(百万円単位)

単位:百万円

○交付対象事業費(必ず入力)		(百万円)	(百万円)
<都市機能誘導区域内>			
交付対象事業費	基幹事業合計(A)	0.000	(事業費)
	提案事業合計(B)	0.000	(事業費)
	合計(A+B)	0.000	(事業費)
提案事業枠2割拡充の適用 ↑適用がある場合、○を選択 都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合 ↑該当する場合、○を選択			
※都市機能誘導区域面積割合:都市機能誘導区域の面積の市街化区域等(市街化区域又は非種別用途地域)の面積に占める割合。			
<都市機能誘導区域外>			
交付対象事業費	基幹事業合計(C)	566.000	(事業費)
	提案事業合計(D)	5.000	(事業費)
	合計(C+D)	571.000	(事業費)
(10/10×(A+B))+(9/10×(C+D)) (α1) ※都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合: (9/10×(A+B))+(9/10×(C+D)) 513.900 ① (10/9×(A+C)) (α2) ※提案事業2割拡充を適用する場合: (10/8×(A+C)) 628.889 ② 交付要綱に基づく交付限度額(上記①、②の小さい方× 国費率(③)÷(A+B+C+D)) 256.950 ③(国費) 0.450 ④(国費率)			
※当初から都市構造再編集中支援事業の場合の交付限度額及び国費率 (都市再生整備計画から都市構造再編集中支援事業に移行する場合は以下へ進む)			

↓以降は都市再生整備計画事業から都市構造再編集中支援事業へ移行する地区の場合

(移行前の都市再生整備計画に係る交付限度額)		(百万円)	(百万円)
○交付対象事業費(必ず入力)			
交付対象事業費	基幹事業合計(A)	566.000	A (事業費)
	提案事業合計(B)	5.000	B (事業費)
	合計(A+B)	571.000	(事業費)
	提案事業割合(B/(A+B))	0.009	
1)式で求める額(4/10×(A+B)) 228.400 ⑤(国費) 2)式で求める額(5/9×A) 314.444 ⑥(国費) 上記⑤、⑥の小さい方 228.400 ⑦(国費) 国費率(⑦)÷(A+B) 0.400 ⑧(国費率)			
○拡充の有無			
以下の3つの拡充のうち、いずれかの拡充がある場合は、該当する欄に○を記入し、事業費等を入力。			
・③式の適用[提案事業2割拡充]			(選択) ⇒ ③式で求める額(5/8×A) 0.000 ⑨(国費)
・平成20年度二次補正予算の執行			(選択) ⇒ ③式の適用後(適用がある場合は3式反映) 228.400 ⑩(国費)
・4)式の適用[都市再生緊急整備地域等の45%拡充]			(選択) ⇒ ③式適用後の国費率(⑩)÷(A+B) 0.400 ⑪(国費率)
○拡充がある場合の事業費等			
平成20年度二次補正の執行がある場合及び4)式の適用がある場合は、以下に事業費等を入力。			
平成20年度二次補正の執行がある場合		補正予算の執行額	A' (事業費) ⇒ ⑦をA'に置き換えた額(A⇒(A-A')+9/8×A') 228.400 ⑫(国費)
			(国費) ⇒ 執行額を足した額 228.400 ⑬(国費)
			⇒ 補正適用後(上記⑫、⑬の小さい方) 228.400 ⑭(国費)
			⇒ 補正適用後の国費率(⑭)÷(A+B) 0.400 ⑮(国費率)
4)式の適用を受ける場合	計画の認定等の年度末までの執行事業費(F)		F (事業費) ⇒ 適用前の国費率(⑩)÷(A+B) 0.400 ⑯(国費率)
	適用対象となる交付対象事業費(A'+B')	0.000	(事業費)
	適用対象となる基幹事業合計(A'')		A'' (事業費) ⇒ 適用対象事業費から求める限度額 0.000 ⑰(国費)
	適用対象となる提案事業合計(B'')		B'' (事業費) ⇒ 適用後の国費率(⑰)÷(A'+B') #DIV/0! ⑱(国費率)
			H (事業費) ⇒ 4)式適用後の限度額(⑰×F+⑱×H) #DIV/0! ⑲(国費)
※4)式の適用を受ける場合で、経過措置を適用しない場合(H21以降新規地区)は、Fの欄を記入せず、A'、B'を記入し、A''=A、B''=B、H=A'+B'=A+Bとなる。			
			↓
			都市構造再編集中支援事業へ移行前の交付限度額 228.400 ⑳(国費)

○都市構造再編集中支援事業へ移行後の事業費等

1)式~4)式の適用を受ける事業	変更提出日の属する年度の年度末までの執行事業費(J)※	0.000	J (事業費)	適用前の国費率(I)	0.400	㉑(国費)
※現に国に提出されている都市再生整備計画事業を実施中の地区が、都市構造再編集中支援事業を実施する地区に移行する場合には、変更提出日以降に実施する事業を除く。						

【都市構造再編集中支援事業の適用を受ける事業(以下には変更提出日の属する年度の翌年度以降の執行事業費を記載)※】

※現に国に提出されている都市再生整備計画事業を実施中の地区が、都市構造再編集中支援事業を実施する地区に移行する場合には、「変更提出日の属する年度の翌年度以降」とあるのは「変更提出日以降」と読み替える。

<都市機能誘導区域内>			
交付対象事業費	基幹事業合計(A)	0.000	(事業費)
	提案事業合計(B)	0.000	(事業費)
	合計(A+B)	0.000	(事業費)
提案事業枠2割拡充の適用 ↑適用がある場合、○を選択 都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合 ↑該当する場合、○を選択			
※都市機能誘導区域面積割合:都市機能誘導区域の面積の市街化区域等(市街化区域又は非種別用途地域)の面積に占める割合。			
<都市機能誘導区域外>			
交付対象事業費	基幹事業合計(C)	566.000	(事業費)
	提案事業合計(D)	5.000	(事業費)
	合計(C+D)	571.000	(事業費)
(10/10×(A+B))+(9/10×(C+D)) (α1) ※都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合: (9/10×(A+B))+(9/10×(C+D)) 513.900 ㉒ (10/9×(A+C)) (α2) ※提案事業2割拡充を適用する場合: (10/8×(A+C)) 628.889 ㉓ 交付限度額(上記①、②の小さい方×1/2) 256.950 ㉔(国費) 国費率(③)÷(A+B+C+D) 0.450 ㉕(国費率)			
			↓
			移行後の交付限度額(㉔)×J+㉕) 256.950 ㉖(国費)

○交付限度額、国費率の算出

交付対象事業費	571.0	(事業費)	交付要綱に基づく交付限度額(㉖を1万円の位を切り捨て) 256.9 ㉗(国費)
			国費率 0.450 ㉘(国費率)

年次計画(都市構造再編集集中支援事業)

様式(2)-⑤-1
(事業費:百万円)

事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
道路	細項目								
公園		岡宮5号公園	沼津市	27	0	2	25	0	
古都保存・緑地保全等事業									
河川									
下水道									
駐車場有効利用システム									
地域生活基盤施設									
高次都市施設	地域交流センター								
	観光交流センター								
	まちおこしセンター								
	子育て世代活動支援センター								
	複合交通センター								
誘導施設	医療施設								
	社会福祉施設								
	教育文化施設								
	子育て支援施設								
既存建造物活用事業									
土地区画整理事業		岡宮北地区	沼津市	539	61	234	184	60	
市街地再開発事業									
住宅街区整備事業									
バリアフリー環境整備促進事業									
優良建築物等整備事業									
住宅市街地総合整備事業									
街なみ環境整備事業									
住宅地区改良事業等									
都心共同住宅供給事業									
公営住宅等整備									
都市再生住宅等整備									
防災街区整備事業									
計				566	61	236	209	60	0

事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
地域創造 支援事業	細項目								
事業活用 調査	事業効果分析	-	沼津市	5	0	0	1	4	
まちづくり活動 推進事業									
計				5	0	0	1	4	0
合計				571	61	236	210	64	0
累計進捗率 (%)					10.7%	52.0%	88.8%	100.0%	100.0%

(参考)都市構造再編集集中支援事業関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
合計			0	0	0	0	0	0
累計進捗率 (%)				#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

(参考)関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
土地区画整理事業	岡宮北地区	沼津市	7,714	972	1,427	2,429	2,014	872
街路事業	沼津南一色線	沼津市	1,554	2	776	776	0	0
合計			9,268	974	2,203	3,205	2,014	872
累計進捗率 (%)				10.5%	34.3%	68.9%	90.6%	100.0%

公園(都市公園補助事業採択要件外)

公園等名(*1)	種別等(*2)	事業主体(*3)	概要(面積(m ²)等) (*4)	交付期間内 事業費(百万円)	交付期間内事業費内訳			備考(*5)
					設計費 (百万円)	用地費 (百万円)	施設整備費 (百万円)	
岡宮5号公園	街区公園	沼津市	2500	27	2		25	園路、遊具、パーゴラ等
合計	—	—	—	27	2		25	—

*1 公園等名ごとに1行ずつ記入。足りない場合は、適宜行を追加すること。

*2 「種別等」欄には、都市公園の種別である「街区公園」、「近隣公園」、「地区公園」、「特定地区公園」、「総合公園」、「運動公園」、「動植物公園」、「歴史公園」、「広域公園」、「レクリエーション都市」、「風致公園」、「墓園」、「緩衝緑地」、「都市緑地」、「緑道」のいずれかを記入。

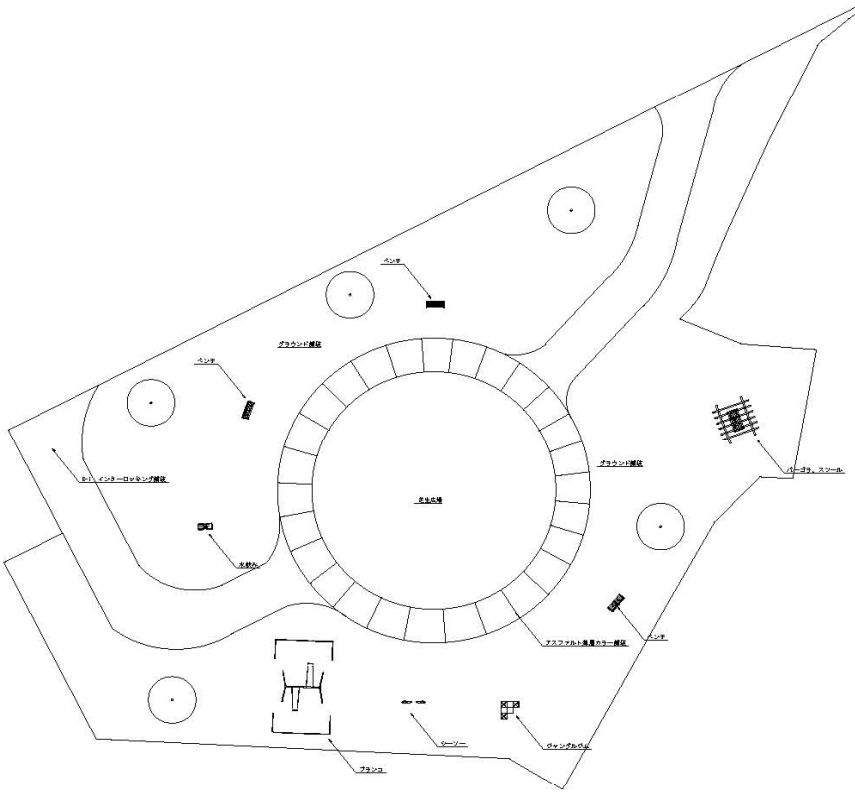
都市公園でない場合は「無」を記入し、「概要(面積等)」欄に制度上の位置付け(条例設置公園等)を簡潔に記載。

*3 「事業主体」欄には、事業の施行者を記入。(間接交付の場合は、交付金事業者ではなく、「第三セクター」等の施行者を記入。)

*4 「概要(面積(m²)等)」欄には、都市公園でない場合に公園としての制度上の位置づけを記入する他、計画面積(単位:m²)等を記入すること。

*5 「備考」欄には整備する主な施設(園路、植栽、あずまや、体験学習施設等)を簡潔に記載。

*6 青色で着色してあるセルは自動計算されるので入力しないこと。



図面番号	縮尺	1/200
公園名	児童5号公園	
更新日		

(1) 事業の名称

東駿河湾広域都市計画事業 岡宮北土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

沼津市 (法第3条4項)

(3) 施行地区の所在する市町村名

静岡県沼津市

(4) 施行地区の面積

453,454.06㎡

(5) 施行期間

平成8年度 ~ 令和5年度

(6) 事業の目的

本地区は、東名沼津インターに近く、自然条件、交通条件等、地理的条件から住宅供給地としてのポテンシャルの高い地区である。しかしながら幹線道路をはじめとする都市施設が未整備で、小規模開発による無計画な市街化が進みつつあるため土地利用効率が低く、健全な市街地としての発展を阻害している現状にある。そこで、本事業では都市計画道路をはじめとする道路網や公園等の都市施設の計画的な整備とあわせて土地利用の増進を図り、沼津市の陸上交通の玄関口にふさわしい市街地の造成を行うことを目的とする。

(7) 施行地区に関する都市計画決定状況

事 項	面積 (ha)	割合 (%)	決定年月日	備 考	
市街化区域	45.3	100.0	昭和47年5月8日	県告示第363号	
用途地域	第1種低層住居専用地域	12.2	26.9	平成14年3月14日	市告示第26号
	第1種中高層住居専用地域	3.0	6.6	平成14年3月14日	市告示第26号
	第2種中高層住居専用地域	10.2	22.6	平成14年3月14日	市告示第26号
	第1種住居専用地域	18.6	41.1	平成14年3月14日	市告示第26号
	準住居専用地域	1.1	2.4	平成11年9月30日	市告示第130号
	近隣商業地域	0.2	0.4	平成11年9月30日	市告示第130号
	都市施設	3・3・5号 沼津南一色線 <small>W=25~40.5m, L=1,133m</small>	—	平成17年4月1日	県告示第566号
3・3・15号 三枚橋岡宮線 <small>W=25~27m, L=866m</small>		—	平成17年4月1日	県告示第566号	
3・4・25号 平町岡一色線 <small>W=18m, L=762m</small>		—	平成17年4月1日	県告示第566号	
2・2・66号 岡宮1号公園		0.44	1.0	平成23年9月26日	市告示第204号
2・2・67号 岡宮2号公園		0.25	0.5	平成23年9月26日	市告示第204号
2・2・68号 岡宮3号公園		0.25	0.5	平成23年9月26日	市告示第204号
2・2・69号 岡宮4号公園		0.26	0.6	平成23年9月26日	市告示第204号
2・2・70号 岡宮5号公園		0.25	0.5	平成23年9月26日	市告示第204号
沼津市公共下水道		45.3	100.0	平成6年5月10日	県告示第61号
地区計画	黄瀬川沼津インター線地区計画	0.1	0.3	平成12年9月30日	市告示第131号
	岡宮北地区計画	45.1	99.6	平成14年3月14日	市告示第25号

(8) 手続等

イ) 事業経緯・予定

事 項	年 月 日	備 考
話のもち上がった時	昭和62年10月	
まちづくり基本調査	昭和63年度	91.2ha
区画整理事業調査	昭和63年度	91.2ha
都市計画決定 (告示の日)	平成7年1月10日	45.3ha
事業計画決定 (公告の日)	平成8年12月16日	
実施計画の承認	平成15年8月12日	
本工事着工	平成11年1月22日	
実施計画第6回 (変更)の承認	(令和元年11月)	
本工事概成	(令和5年10月)	
換地処分公告の日	(令和6年3月)	

(注) 予定の場合は () 書きで記入すること。

ロ) 仮換地指定状況

年 月 日	指定済面積 (ha)	割合 (%)	備 考
平成11年2月10日	3.35	9.8	第 1 回指定
平成16年2月27日	28.50	82.9	第 1 0 回指定
平成22年7月27日	30.20	88.0	第 2 0 回指定
平成29年3月16日	33.71	98.2	第 3 0 回指定

(注) ① 仮換地指定が完了した場合、指定面積合計と施行面積・地区面積は一致させること。

② 備考欄にこれまでの指定時期を記入すること。

(9) 地区内人口等

事 項		備 考
都市人口 A	195,109人	平成31年4月末現在
地区内人口 B	1,245人	平成31年3月末現在
地区内人口密度 B/地区面積	26.6人/ha	
土地所有者数 C	422人	(うち100㎡以下29人)
借地権者数 D	1人	(うち100㎡以下0人)
権利者数 C+D	423人	
筆数 B	1,142筆	

(注) 直近の事業認可時の状況を記入。

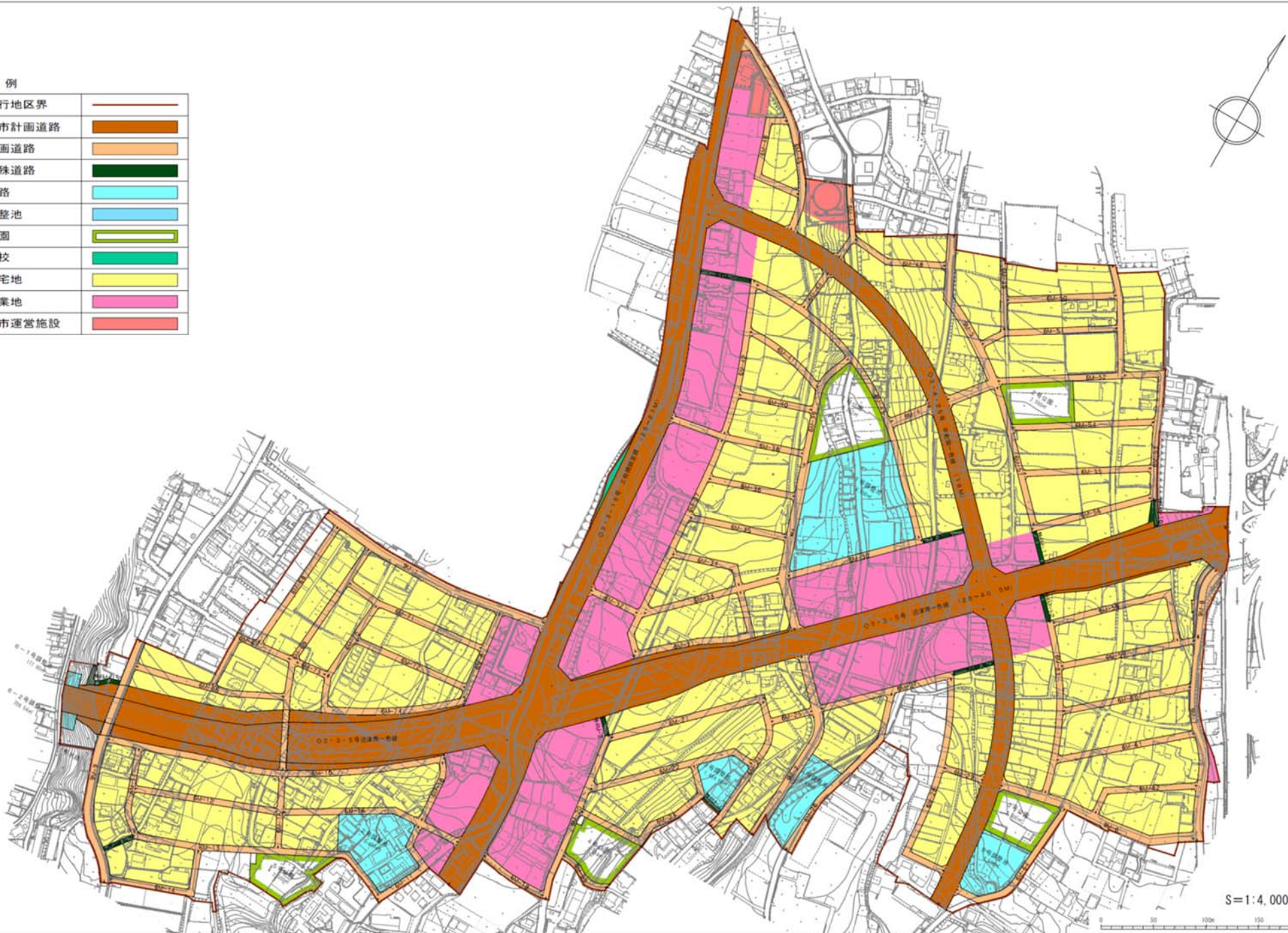
(10) 市街化の状況

事 項		備 考
地区内宅地総面積 A	377,167.48㎡	測量増減を含む
建築物敷地面積等 B	72,144.70㎡	グラウンド・既宅造地を含む
市街化率 B/A	20.90%	
建築物戸数 C	240戸	(建築物棟数320棟)
要移転戸数 D	236戸	(要移転棟数315棟)
移転率 D/C	98.30%	(移転率98.4%)

(注) 直近の事業認可時の状況を記入。

凡例

施行地区界	—
都市計画道路	■
区画道路	■
特殊道路	■
水路	■
調整池	■
公園	■
学校	■
住宅地	■
商業地	■
都市運営施設	■



S=1:4,000



シート2 土地利用計画及び減歩率

(1) 土地利用現況及び土地利用計画

区 分		施 行 前 (令和元年11月現在)		施 行 後		備 考	
		面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)		
公 共 施 設	道 路	62,781.91	13.85	146,268.85	32.26		
	(うち広場)	0.00	0.00	0.00	0.00		
	公 園	0.00	0.00	14,456.00	3.19		
	緑 地	0.00	0.00	0.00	0.00		
	河 川	0.00	0.00	0.00	0.00		
	水 路	42.00	0.01	42.42	0.01		
	そ の 他	13,462.67	2.97	20,310.83	4.48	調整池	
	公 共 用 地 計	76,286.58	16.82	181,078.10	39.94		
	宅 地	住 宅 地	61,937.28	13.66	269,875.96	59.51	
		商 業 地	0.00	0.00			
工 業 地		0.00	0.00				
農 地		260,897.81	57.54				
山 林・原 野		11,543.45	2.55				
そ の 他		10,642.17	2.35				
小 計	345,020.71	76.09	269,875.96	59.51			
公 有 地	国 有 地	690.46	0.15	0.00	0.00		
	準 国 有 地		0.00	0.00	0.00		
	県 有 地		0.00	0.00	0.00		
	市 有 地		0.00	0.00	0.00		
	(うち小中学校)		0.00	0.00	0.00		
	そ の 他		0.00	0.00	0.00		
小 計	690.46	0.15	0.00	0.00			
宅 地 計	345,711.17	76.24	269,875.96	59.51			
保 留 地		0.00	2,500.00	0.55			
測 量 増 減	31,456.31	6.94	0.00	0.00			
合 計	453,454.06	100.00	453,454.06	100.00			

(2) 減歩率

施 行 前 宅 地 面 積 (登記簿地積) (A)	同 更 正 地 積 (実測更正後) A	施 行 後 宅 地 地 積 (含保留地) E	減 歩 地 積			減 歩 率		
			公 共 P	保 留 地 R	合 算 D	公 共 p=P/A	保 留 地 r=R/A	合 算 d=D/A
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%	%
345,711.17	377,167.48	272,375.96	104,791.52	2,500.00	107,291.52	27.78	0.66	28.44

(3) 宅地価格

施 行 前 宅 地 地 積 (登記簿地積) (A)	同 更 正 地 積 (実測更正後) A	施 行 前 単 価 (年 月) a=V/A	施 行 前 宅 地 地 積 総 価 額 V=Aa	施 行 後 宅 地 地 積 (含保留地) E	施 行 後 単 価 e=V'/E	施 行 後 宅 地 地 積 総 価 額 V'=Ee	増 進 率 y=e/a
m ²	m ²	円/m ²	千円	m ²	円/m ²	千円	
345,711.17	377,167.48	127,000	47,900,270	272,375.96	179,000	48,755,297	1.409

(4) 保留地

施 行 前 宅 地 総 価 額 V	施 行 後 宅 地 総 価 額 V'	立 体 換 地 建 築 物 総 価 額 V''	宅 地 総 価 額 の 増 価 額 △V=V'+V''-V	施 行 後 単 価 e	保 留 地 と し て 取 り 得 る 最 大 地 積 Rmax=△V/e	保 留 地 積 R	割 合 R/Rmax
千円	千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%
47,900,270	48,755,297		855,027	179,000	4,776	2,500	52.35

(5) 減価補償金

施 行 前 宅 地 総 価 額 V	施 行 後 宅 地 総 価 額 V'	立 体 換 地 建 築 物 総 価 額 V''	宅 地 総 価 額 の 減 少 額 (減価補償金) △V=V'+V''-V	用 地 買 収 費		交 付 金 K2=△V-K1
			買 収 予 定 地 積 B	単 価 a	用 地 買 収 費 K1=Ba	
千円	千円	千円	千円	m ²	円/m ²	千円

(注) △V=K1+K2

- (注) ① 施行前は、登記簿地積又は実測値による。
 ② 施行後は土地利用の計画を記入すること。
 ③ 公有地については主要施設名を記入すること。
 ④ 準国有地とは、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備

シート3 補助採択要件

(1) 公共団体等区画整理補助事業

① 施行者 (該当する項目に○を記入)

イ) 施行者	① 都道府県 ② 市区町村 ③ 都市再生機構 ④ 行政庁
--------	---------------------------------

② 補助期間

平成7年度 ~ 令和5年度

③ 採択要件

イ) 施行地区面積 (該当する箇所に面積を記入すること。)	① 45.3 ha ≥ 5 ha ② ha ≥ 2 ha (下記の適合地区を○で選択) a 直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に係るまたは隣接する区域に存する地区 b 被災市街地復興特別措置法第5条第1項の規定による被災市街地復興推進地区内の地区
----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ロ) 地区内の都市計画道路数	新設 3本 改築 本	補助対象道路の内訳 ① 12m以上 3本 ② 8~12m 本 (既成市街地、被災市街地復興、安全市街地形成型土地区画整理事業の場合) ③ 6~8m 本 (被災市街地復興、安全市街地形成型土地区画整理事業の場合)
----------------	---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ハ) 地区整備の性格 (○で選択)	① 主要駅付近又は中心市街地で、交通の隘路打開又は土地の高度利用を図る整備を必要とする地区 ② 道路事業河川事業等の重要な公共施設の新設又は改築とあわせて市街地の整備を必要とする地区 ③ 市街地における火災、水害等の災害の復興とあわせて緊急に整備を必要とする地区 ④ 鉄道、高速道路等の重要施設の新設又は改築に伴って市街地の整備をもあわせて必要とする地区 ⑤ 市街化の速度が顕著であるため、緊急に整備を必要とする地区 ⑥ 大量の宅地を整備し、秩序ある都市の発展を図る緊急に整備を必要とする地区 ⑦ 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法(昭和48年法律第102)第5条の規定により市が施行する土地区画整理事業施行地区 ⑧ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)第5条の規定に基づく土地区画整理促進区域内の地区
----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

④ 補助率の要件 (該当する項目に○を記入)

① 一般	(1/2)
② 半島振興	(5.5/10)
③ 地域高規格	(5.5/10)
④ 沖縄	(9/10)
⑤ その他	

(2) 都市再生区画整理事業

① 補助期間

平成	12	年度	～	令和	5	年度
----	----	----	---	----	---	----

②-1 採択要件 (■: 都市再生土地区画整理事業)

[イ、ロ]については、重点地区についても記載すること

イ)面積要件 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)	■ ● 換算面積 = (72.0)ha ≥ 2.0ha ● 連鎖型の換算面積 = (72.0)ha ≥ 0.5ha											
	<table border="1"> <tr> <td>施行面積(ha)</td> <td>45.3 ha</td> </tr> <tr> <td>指定容積率(%)</td> <td>159 %</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td>12.0 ha</td> </tr> <tr> <td>150%</td> <td>13.0 ha</td> </tr> <tr> <td>200%</td> <td>20.0 ha</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>45.0 ha</td> </tr> </table> ※指定容積率の欄は適宜追加すること。	施行面積(ha)	45.3 ha	指定容積率(%)	159 %	100%	12.0 ha	150%	13.0 ha	200%	20.0 ha	計
施行面積(ha)	45.3 ha											
指定容積率(%)	159 %											
100%	12.0 ha											
150%	13.0 ha											
200%	20.0 ha											
計	45.0 ha											

ロ)一般地区 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)	■ ■ 直前の国勢調査によるDID区域内又は隣接 ■ 従前公共用地率 = (13.85)% < 15%
	■ ● 都市計画法に規定する整備、開発又は保全の方針 ● 都市計画法に規定する基本方針 ● 地方自治法に規定する基本構想 ○ 災害対策法に規定する地域防災計画 ○ 中心市街地活性化法に規定する基本計画 ○ 特定商業集積促進法に規定する特定商業集積整備基本構想 ○ 多極分散法に規定する振興拠点地域基本構想 ○ 多極分散法に規定する業務核都市基本構想 ○ 地方拠点法に規定する基本計画 ○ 首都圏整備法に規定する首都圏整備計画 ○ 近畿圏整備法に規定する近畿圏整備計画 ● 中部圏開発整備法に規定する中部圏開発整備計画

ハ)安全市街地形成重点地区 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 防災再開発促進地区 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 地域防災計画に位置づけ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 三大都市圏既成市街地及び近郊整備地帯等 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 地震防災対策強化地域 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 観測強化地域又は特定観測地域に係る市町村 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 「指定市」又は「県庁所在地である中核市」
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 地区内の老朽住宅棟数 : ()棟 ≥ 50棟 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 30 ≤ a < 40 かつ b ≥ 70% <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 40 ≤ a < 50 かつ b ≥ 60% <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 50 ≤ a < 60 かつ b ≥ 50% <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 60 ≤ a < 70 かつ b ≥ 40% <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 70 ≤ a かつ b ≥ 30% a .住宅棟数密度 : ()棟/ha b .老朽住宅棟数率 : ()%
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ○ 防災公園・市街地一体整備事業

ニ)街なか再生重点地区 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> □ S5DID区域の割合 = ()% ≥ 50 % <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> □ 用途地域の状況 a+b = ()% ≥ 50 % 近隣商業地域の割合 a = ()% 商業地域の割合 b = ()%
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> □ 中心市街地活性化基本計画に位置づけ

②-2 採択要件 (□: 被災市街地復興土地区画整理事業)

(要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> □ 被災地の面積 ()ha ≥ 20.0 ha <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> □ 被災戸数 ()戸 ≥ 1,000 戸 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> □ 被災市街地復興推進地域内
--------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

③ 補助率(該当する項目に○を記入)

① 都市再生土地区画整理事業(一般地区)	(1/3)
② 都市再生土地区画整理事業(重点地区)	(1/2)
③ 被災市街地復興土地区画整理事業	(1/2)

注) 「○」については、いずれかが「●」となる場合、その左の印を塗りつぶすこと。「□」については、全てが「■」となる場合、その左の印を塗りつぶすこと。

(1)収入

種 別			金額（千円）	備 考		
通 常 費						
住 宅 基 盤						
都 市 再 生 区 画 整 理						
社会資本整備総合交付金	基幹事業	道 路	旧 通 常 費	1,099,000	※通常費の執行分含む	
			旧地域活力基盤 創造交付金	15,501,000	※臨時交付金・地域活力基盤 創造交付金の執行分含む うち都決道分 15,501,000千円	
		住環境整備	住 宅 基 盤			
		計		16,600,000		
		市街地整備	都市再生区画整理		51,000	
	都市再生 整備計画		土地区画整理			
			都市再生 区画整理	5,429,000	※まちづくり交付金の執行分含む	
		提 案	552,695	※まちづくり交付金の執行分含む		
	関連社会資本整備事業				うち道路分 千円	
	効 果 促 進 事 業					
地方特定道路A(補助対象路線分)						
そ の 他 補 助 金 ・ 交 付 金 等						
保 留 地 処 分 金			225,000	2,500㎡×90,000円/㎡		
公管金	道 路					
	公 園					
	河 川					
	そ の 他					
	計					
地方特定道路B(単独事業路線分)						
都 道 府 県 単 独 費						
市 町 村 単 独 費			5,542,305			
鉄 道 負 担 金						
そ の 他						
合 計			28,400,000			

(2)基本事業費等の充当率

種 別			基本事業費(千円)	用買方式事業費 (補助等限度額)	充当率(%)	
通 常 費						
住 宅 基 盤						
都 市 再 生 区 画 整 理						
社会資本整備総合交付金	道 路	旧 通 常 費	1,099,000	1,099,000	100.00	
		旧地域活力基盤 創造交付金	15,501,000	16,267,425	95.29	
	住環境整備	住 宅 基 盤				
	計		16,600,000	17,366,425	95.59	
	市街地整備	都市再生区画整理		51,000	51,000	100.00
		都市再生 整備計画	土地区画整理 都市再生 区画整理	5,429,000	5,710,000	95.08
	関連社会資本整備事業					
地 方 特 定 道 路 A						
そ の 他 補 助 金 ・ 交 付 金 等						
合 計			22,080,000	23,127,425	95.47	

(3)公共施設管理者負担金

種別	名称	管理者	形状寸法				金額 (千円)
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)	公管対象 面積(㎡)	
道 路							
公 園							
河 川							
そ の 他							
合 計							

(4)用地買収方式事業費の積算

種別	路線番号 名称	幅員	延長	用地費			補償費			築造・舗装費等			事務費	合計	
				数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額			
	(旧通常費)		m	m	㎡	円/㎡	千円	戸	千円/戸	千円	m	円/m	千円	千円	千円
◇	3・3・5号 沼津南	25.0~40.5	300.0	5,341.81	141,877	757,880	2	28,388	56,776	300.0	451,017	135,305	36,339	986,300	
◇	3・3・15号 三枚橋			0.00		-	0		-			4,580	120	4,700	
◇	3・4・25号 平町岡			0.00		-	3	33,710	101,129			3,445	3,426	108,000	
	小計		300.0	5,341.81	141,877	757,880	5	31,581	157,905	300.0	477,767	143,330	39,885	1,099,000	
	(旧地域活力基盤創造交付金)														
◇	3・3・5号 沼津南	25.0~40.5	838.0	34,679.44	93,074	3,227,750	49	43,052	2,109,529	838.0	4,848,679	4,063,193	48,125	9,448,597	
◇	3・3・15号 三枚橋	25.0~27.0	865.9	12,224.91	88,149	1,077,615	10	34,202	342,024	865.9	2,905,585	2,515,946	7,666	3,943,251	
◇	3・4・25号 平町岡	18.0	761.6	13,121.71	107,692	1,413,097	8	34,198	273,580	761.6	1,523,069	1,159,969	28,931	2,875,577	
	小計		2,465.5	60,026.06	95,266	5,718,462	67	40,674	2,725,133	2,465.5	3,138,961	7,739,108	84,722	16,267,425	
	合計		2,765.5	65,367.87	99,075	6,476,342	72	40,042	2,883,038	2,765.5	2,850,276	7,882,438	124,607	17,366,425	

- (注) ① 駅前広場については、「建運協定」に準じて計算し、都市側負担分を計上すること。なお、参考として鉄道側負担分を（ ）外書きで記入すること。
- ② 事務費は、年度計画に合わせて算出しその合計を記入すること。算出方法は、都市・地域整備局所管補助事業実務必携による。なお、平成22年度以降の事務費を加えることはできない。
- ③ 他事業で別途施行を予定している部分については、計上しないこと。

(5) 補助限度額の積算(都市再生土地区画整理事業)

(単位:千円)

補助限度額 5,761,000千円

公共用地の増分 1,703,142

	施行前			施行後	
	面積(m ²)	割合(%)	換算(%)	面積(m ²)	割合(%)
道路	62,781.9	13.8%	13.8%	146,268.8	32.3%
(歩道状公開空地)		0.0%	0.0%		0.0%
(広場状公開空地)		0.0%	0.0%		0.0%
公園		0.0%	0.0%	14,456.0	3.2%
河川		0.0%	0.0%		0.0%
その他	13,504.7	3.0%	3.0%	20,353.3	4.5%
公共用地計	76,286.6	16.8%	16.8%	181,078.0	39.9%

公益施設
(有/無)
無

※「有」または「無」を記入。

地区面積 453,454.1 453,454.1

(控除分)

	面積(m ²)	割合(%)
特会補助算入分	65,367.9	14.4%
地特A算入分		0.0%
地特B算入分		0.0%
旧活力交付金算入分		
公管金等算入分		
道路		0.0%
公園		0.0%
河川		0.0%
その他		0.0%
控除分計	65,367.9	14.4%

現在値に修正した施行前宅地価格(A:円/㎡) 70,700
※地区全体について記入。

Aを修正した都市再生対象宅地価格(円/㎡) 64,800
※他の補助金等の用地費算定対象となった宅地を控除。

	算入率(%)	算入面積	金額(千円)
全体	5.80%	26,282.4	1,703,142
既執行分	5.26%	23,869.8	1,546,808
残り分	0.53%	2,412.6	156,334

※公共用地の増分の用地費に2/3を乗じたもの。ただし、公益施設の整備が図れることが確実な場合は、道路用地については全額算入。

立体換地建築物工事費

	金額(千円)
調査設計費	
公開空地等整備費	
立体的遊歩道、人工地盤等整備費	
共同施設整備費	
消防施設整備	
避難施設等整備	
テレビ障害防除施設整備	
監視装置整備	
被雷施設整備	
電気室及び機械室建設	
公共用通路整備	
駐車場整備	
共用通行部分整備	
特殊基礎工事費	
生活基盤施設整備	
航空障害灯整備	
高齢者等生活支援施設整備	
駐車場整備費	

公益施設等用地上の従前建築物等の移転補償費

種類	補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
都心居住建築物用地			
商業活性化施設用地			
公益施設用地			
沿道耐火建築物等用地			
歴史的建築物等用地			

電線類地下埋設施設整備費(移転移設費は除く)

路線名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

公開空地整備費

路線名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
歩道状公開空地			
広場状公開空地			

防災関連施設整備費

施設名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

浸水対策施設整備費

※浸水対策施設整備費に2/3を乗じたもの

施設名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

公共施設整備費 4,057,858

(都市再生区画整理事業の限度額算定対象とするものを記入)

区画道路 3,102,896

幅員(m)	延長(m)	工事費(千円)	補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)	
区 9M	1,522.6	323,231	218,312	12,530	554,073	
区 6M	8,506.7	1,232,867	2,556,603	90,250	3,879,720	
特 4M	327.5	33,714	118,015	3,560	155,289	
道路特会控除		-3,019	-319,361	-968,652	-32,880	-1,320,893
単独事業控除		-45	-136,406	-28,077	-810	-165,293
		1,134,045	1,896,201	72,650	3,102,896	

広場等(道路、公園等公物管理者に移管するものに限る。)

名称	面積(m ²)	工事費(千円)	補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

公園・緑地 215,870

名称	面積(m ²)	工事費(千円)	補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
1号公園	4,362	20,960	125,700	4,010	150,670
2号公園	2,500	7,380	88,520	2,360	98,260
3号公園	2,500	10,727	0	400	11,127
4号公園	2,594	18,401	0	690	19,091
5号公園	2,500	25,000	0	0	25,000
道路特会控除分		-7,528	-78,700	-2,050	-88,278
	14,456	74,940	135,520	5,410	215,870

調整池(河川・水路) 739,092

名称	面積(m ²)	工事費(千円)	補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
2号調整池	3,890	375,830	139,762	0	515,592
6号調整池	386	223,500	0	0	223,500
		599,330	139,762		739,092

凡 例	
旧 通 常 費	赤
旧地域活力基盤創成交付金	黄土
住 宅 基 礎	赤紫
都市再生区画等	桃
国際競争拠点都市整備	黄
地方特定道路A	青
地方特定道路B	緑



S=1:4,000



(平成31年 3月31日現在)

(7)地価の現況

当初事業認可 (平成 8年12月16日)

評価方法	図面对照番号	路線名又は地帯名	地番	地目	評価面積 (㎡)	評価額 (千円)	単価 (円/㎡)	評価日 (年月日)	事業認可時単価 (円/㎡)	補正 指数	現在単価 (円/㎡)	備考
不動産鑑定価格	1		840-2	畑	936	136,656.00	146,000	平成4年3月1日	127,500	0.502	64,000	補正指数は、(財)日本不動産 研究所発行の「中部・東海地方」 の住宅地による。 鑑定時 H4.3.1 事業認可時 H8.12.16 現在時 H31.3.31 a:H3.9.30 指数124.8 b:H4.3.31 指数124.3 c:H8.9.30 指数108.9 d:H9.3.31 指数108.2 e:H31.3.31 指数 62.4 A=鑑定時指数 =a+(b-a)/183日×152日 =124.4 B=事業認可時指数 =[c+(d-c)/183日×77日]/A =0.873 C=現在時指数 =e/A=0.502 (H4.3.1の場合)
	2		885-2	宅地	198.34	35,106.18	177,000	平成4年3月1日	154,500	0.502	77,600	
	3		884-1	畑	3,292	352,244.00	107,000	平成4年3月1日	93,400	0.502	46,900	
	5		1007-3	宅地	177.77	30,576.44	172,000	平成4年3月1日	150,200	0.502	75,400	
	6		968-7	宅地	156.73	27,427.75	175,000	平成4年3月1日	152,800	0.502	76,700	
	7		996-11	宅地	202.69	34,457.30	170,000	平成4年3月1日	148,400	0.502	74,500	
	8		982	畑	1,150	107,525.00	93,500	平成4年3月1日	81,600	0.502	41,000	
	9		991-8	畑	2,366	246,064.00	104,000	平成4年3月1日	90,800	0.502	45,600	
	10		1151-1	宅地	280.96	42,986.88	153,000	平成4年3月1日	133,600	0.502	67,100	
	11		1164	畑	1,018	119,106.00	117,000	平成4年3月1日	102,100	0.502	51,300	
	12		470-1	宅地	525.7	193,983.30	369,000	平成4年3月1日	322,100	0.502	161,700	
	13		1445-6	宅地	340.49	72,864.86	214,000	平成4年3月1日	186,800	0.502	93,800	
	(参考) 売買実例											
最高価格	12						369,000		322,100		161,700	
最低価格	8						93,500		81,600		41,000	
地区平均単価							141,000		127,000		63,800	

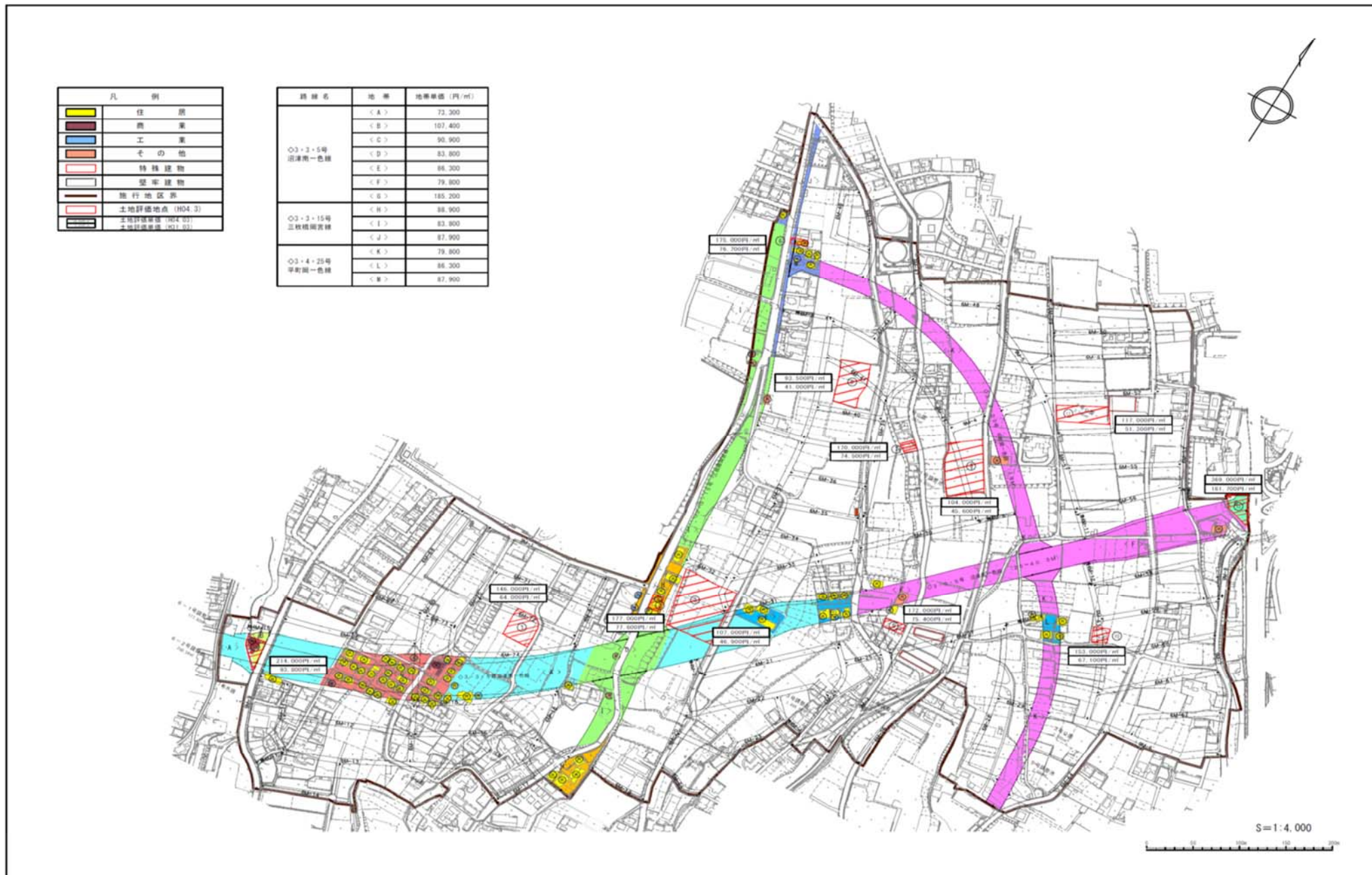
(注) ① 用地買収方式事業費積算説明図、施行前単価等積算説明図の番号と本表の図面对照とは対応させること。

② 1地区につき3点以上、5～10haに1点以上調査すること。

③ 鑑定地点についてはすべて記入すること。

④ 地区平均単価は、シート2の施行前単価と一致すること。

(8) 用地買収方式事業費積算説明図



(9) 施行前単価等積算説明図



(1)支出

種 別	単位	総 事 業 費			うち活力創出基盤整備及び地域住宅支援による施行分			うち市街地整備による施行分			うち関連社会資本整備事業及び効果促進事業による施行分			備 考		
		数量	単価(千円)	金額(千円)	数量	単価(千円)	金額(千円)	数量	単価(千円)	金額(千円)	数量	単価(千円)	金額(千円)			
公共施設整備費	道 路	都市計画道路	m	2,766	2,067	5,717,200	2,633	2,059	5,420,290	8	2,150	17,200				3路線
		区画道路	m	10,029	152	1,526,100	2,006	219	439,360	7,115	153	1,086,740				75路線
		特殊道路	m	328	103	33,800	150	99	14,900	178	106	18,900				10路線
		小計		13,122		7,277,100	4,789		5,874,550	7,301		1,122,840				
		(うち電線共同溝等)	m			530,000			510,510			0				
	公園・緑地	m ²	14,456	6	82,500			7,500			74,900				街区公園 5箇所	
	河川・水路	m	1,082	176	190,700			0			0					
	その他(調整池)	m ²	20,311	56	1,144,600			0			599,300					
	計				8,694,900			5,882,050			1,797,040					
移転移設補償費	移 転	戸	236	39,000	9,139,900	160	38,000	6,156,500	65	35,000	2,306,900				建物移転等	
	移 設	-			1,060,500			484,800			67,800				上水道・電柱等	
	減 価 補 償	-														
	そ の 他 補 償	-			1,687,200			440,900			142,600				立竹木・ 損失補償費等	
	計				11,887,600			7,082,200			2,517,300					
その他工事費・利息・事務費等	宅 地 整 地	-			3,064,300			1,757,150			659,400					
	法 第 2 条 2 項	-			141,000			0			141,000				上水道等	
	(そ の 他)															
	そ の 他 工 事 費	-			1,564,300			230,000			10,400					
	調 査 設 計	-			2,554,100			1,528,500			276,760					
	そ の 他 ()	-														
	借 入 金 利 息	-														
	事 務 費	-			493,800			120,100			78,100					
計				7,817,500			3,635,750			1,165,660						
合計				28,400,000			16,600,000			5,480,000						

(2)費用負担の考え方と内訳

次の事項に該当する場合は、その費用負担の考え方と内訳を記述すること。
イ) 公共施設又は宅地の整備水準の向上
ロ) 他事業者と費用分担が必要な施設 ・電線共同溝
ハ) 法第2条2項による負担 ・上水道 新設については本事業により負担する
ニ) 法第135条による負担

(注) 電線共同溝等(共同溝、自治体管路等を含む)を施行する場合は、「(うち電線共同溝等)」欄に、道路整備費用のうち、電線共同溝等整備にかかる金額等を記入すること。

項目	年度		H7年度	H8年度	H9年度	H10年度	H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	合計	備考					
	社会 資本 整備 総合 交付 金	活力創出 基盤整備	旧通常費	0	0	10,000	433,000	279,000	135,000	112,000	20,000	10,000	10,000	14,000	16,000	18,000	20,000	22,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,099,000			
旧地域活力基盤創出交付金 地方道路整備事業			30,000	60,000	48,000	0	251,000	395,000	743,000	694,000	534,000	1,039,000	750,000	738,000	340,000	280,000	214,000	152,000	244,600	306,000	150,000	183,000	182,000	885,848	835,540	766,964	592,462	1,083,500	1,707,191	1,545,895	750,000	15,501,000						
地域住宅支援 住宅基盤		計	30,000	60,000	58,000	433,000	530,000	530,000	855,000	714,000	544,000	1,049,000	764,000	754,000	358,000	300,000	236,000	152,000	244,600	306,000	150,000	183,000	182,000	885,848	835,540	766,964	592,462	1,083,500	1,707,191	1,545,895	750,000	16,600,000						
		都市再生区画整理					51,000																										51,000					
市街地整備 都市再生 事業		都市再生区画整理 特別区画整理 事業							51,000	39,000	210,000	390,000	381,000	382,000	240,000	287,100	478,500	260,548	142,993	261,764	395,473	262,000	183,800	303,750	255,700	226,734	137,815	61,134	233,557	185,424	59,708	5,429,000						
		提案												68,000	150,000	73,900	224	74,552	62,100	19,200	59,900	42,620	0	0	0	59	2,140	0	0	0	0	552,695						
収入		関連社会資本整備事業																																				
		効果促進事業																																				
		地方特定道路A (補助対象路線分)																																				
		その他補助金・交付金等																																				
	保留地処分金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	225,000	0	0	225,000		
	道路																																					
	公園																																					
	河川																																					
	その他																																					
	計																																					
事業 費 出	地方特定道路B (単独事業路線分)																																					
	都道府県単独費																																					
	市町村単独費		30,000	44,884	11,486	46,588	100,592	124,954	107,802	181,471	269,806	471,306	656,875	282,023	372,813	190,906	222,934	188,477	172,009	121,144	110,342	102,644	108,137	133,574	190,515	169,444	239,882	282,853	263,661	282,676	62,507	5,542,305						
	鉄道負担金																																					
	その他																																					
	計		60,000	104,884	69,486	479,588	630,592	705,954	1,013,802	934,471	1,023,806	1,910,306	1,801,875	1,486,023	1,120,813	851,906	937,658	675,577	621,702	708,108	715,715	590,264	473,937	1,323,172	1,281,755	1,163,201	972,299	1,427,487	2,429,409	2,013,995	872,215	28,400,000						
	借入金																																					
	合計		60,000	104,884	69,486	479,588	630,592	705,954	1,013,802	934,471	1,023,806	1,910,306	1,801,875	1,486,023	1,120,813	851,906	937,658	675,577	621,702	708,108	715,715	590,264	473,937	1,323,172	1,281,755	1,163,201	972,299	1,427,487	2,429,409	2,013,995	872,215	28,400,000						
	事業 費 出	公共施設整備費		0	0	0	116,760	69,752	135,172	18,542	30,013	52,016	303,579	572,433	589,147	638,120	346,934	324,259	78,222	58,747	105,161	268,366	113,174	20,271	218,515	267,255	260,129	267,635	627,956	1,374,527	1,253,900	584,315	8,694,900					
		移転移設補償費		0	0	0	137,544	322,881	368,648	795,294	699,594	735,985	1,298,001	828,832	573,968	223,764	300,870	358,681	248,379	268,841	322,208	270,046	276,095	262,158	681,979	575,297	573,076	525,642	523,471	478,355	122,491	115,500	11,887,600					
その他工事費・事務費等		60,000	104,884	69,486	225,284	237,959	202,134	199,966	204,864	235,805	308,726	400,610	322,908	258,929	204,102	254,718	348,976	294,114	280,739	177,303	200,995	191,508	422,678	439,203	329,996	179,022	276,060	576,527	637,604	172,400	7,817,500							
計		60,000	104,884	69,486	479,588	630,592	705,954	1,013,802	934,471	1,023,806	1,910,306	1,801,875	1,486,023	1,120,813	851,906	937,658	675,577	621,702	708,108	715,715	590,264	473,937	1,323,172	1,281,755	1,163,201	972,299	1,427,487	2,429,409	2,013,995	872,215	28,400,000							
借入金返済																																						
合計		60,000	104,884	69,486	479,588	630,592	705,954	1,013,802	934,471	1,023,806	1,910,306	1,801,875	1,486,023	1,120,813	851,906	937,658	675,577	621,702	708,108	715,715	590,264	473,937	1,323,172	1,281,755	1,163,201	972,299	1,427,487	2,429,409	2,013,995	872,215	28,400,000							