

(案)

県中都市計画事業

荒井北井土地地区画整理事業

事業計画書

(第12回変更)

福島県郡山市

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
(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	4
(5) 保留地の予定地積	5
(6) 公共施設整備改善の方針	5～6
2. 設計図	7
第4 事業施行期間	7
第5 資金計画書	7
(1) 収 入	7
(2) 支 出	8
(3) 年度別歳入歳出資金計画表	9
第6 参考図書	

県中都市計画事業荒井北井土地区画整理事業 事業計画変更

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

県中都市計画事業荒井北井土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

郡山市

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、東北本線郡山駅の南西約4kmに位置し、郡山市街地の延長として急速に市街化が進みつつある地域である。

地区の東部を国道4号線が南北に走り、沿道サービスの事業所が混在しており、地区の北部は特に宅地化が著しく、民間による宅地造成等が行われている。また、地区の南西部は笹原川及び市街化調整区域界に隣接し、農耕地が大半を占めており、ほぼ平坦な地域である。

(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

郡山市名倉の一部

安積町荒井

字戸蘭塔、字梅田前、字撫子前、字畑田、字明道、字馬放場、字田向、字橋郎治、字遠所、字漆方、字西原、字石樋、字山ノ神、字西原山、字念仏段、字丈部内、字打登喜、字雷神山、字北田、字三入分、字水神前、字大根畑、字巳六段、字人星段、字茸谷地の全部。

安積町荒井

字道場、字撫子東、字方八丁、字撫子、字八雲、字河葉池、字下北井前、字東北井、字東北井山、字田中屋敷、字弁天、字林ノ越、字大欠、字六角田、字北大部、字安部、字雁股、字鎗ヶ池、字太夫場加、字大久保、字大池下、字洞田、字寺ノ後、字東屋敷、字荒井、字北屋敷、字東前田、字上屋敷、字外川原、字神明、字南大部、字細子、字北巳六段、字下権現、字下権現山、字赤坂の各一部

(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

近年、本市における人口の増加は市街地周辺部に集中し、本地区の南に隣接する安積町地内の人口の伸びは特に著しく、今後さらに増加するものと予想される。

本地区は、中心市街地と安積町の間位置しており、交通の隘路ともなっているため、スプロール化進行するとともに生活環境の悪化を呈し、放置できない状態となっている。

このため、都市計画道路を幹線に、区画街路、公園、水路等の公共施設を適正な計画に基づき整備改善し、周辺市街地と中心市街地のアクセスをはかり、良好な生活環境を確保するとともに健全な市街地の造成を図るものである。

(2) 施行地区内の土地の現況

イ. 地区の性格及び発展状況等

本地区の東部を南北に走る国道4号線及び東西に斜めに走る県道郡山長沼線には沿道サービスの事務所が、また地区の北部は農耕地が大半を占めている。

今後さらに宅地化が進み、本市中心部と周辺市街地を結ぶ要衝として、急速に発展する要素のある地域である。

ロ. 地区内人口及び人口密度

地区内人口は約1,350人 380世帯で、人口密度は1ha当たり15人程度である。

ハ. 土地利用状況

地区の東、北部は既存の集落に加え、民間の開発等により、かなり宅地化が進行し、雑然とした市街地が形成されつつあるが、南西部は大半が農耕地として利用されている。

構成比は、宅地20%、農耕地60%、その他20%となっている。

ニ. 街路及び宅地の状況等

地区内の主要幹線道路は、地区の東部を南北に走る国道4号線、南北から東西に斜めに走る県道長沼線の2路線である。ほかに幅員6m～4mの市道9路線及び幅員4m～1mの農道があり、主要幹線道路沿いには、自動車修理工場、販売店などの事業所、倉庫、商店等が、その他は市道を中心に低層低密度住宅として宅地化されている。

ホ. 地 勢

本地区の北部地域と比較し、地区の中央以南はやや低い地形となっているが、全体的にはほぼ平坦地である。

ヘ. 用排水及び供給処理施設

用排水は地区の西北部から流入する安積疏水を主として利用し、流末は地区の南部に隣接する笹原川及び北部に通ずる水路2ヶ所に達している。

供給処理施設としては、上水道（管径350mm～50mm）が主要路線及び市道に埋設されている。その他の供給処理施設は布設されていない。

ト. 学校等文教施設・工場の立地状況等

本地区内には小学校1校が配置されているが地区界に隣接し、西北部に小学校、北部に中学校がある。

工場の立地状況については、本地区のほとんどが住居地域であり、北部の一部準工業地域内に、自動車修理工場など小規模な事務所が若干見られる程度である。

(3) 設計の方針

イ. 土地利用計画

国道4号線沿線道以東については従来どおり準工業地域とし、他は良好な住環境を確保し宅地の利用増進を図る。

ロ. 人口計画

計画人口密度は1ヘクタールあたり70人とし、将来人口は6,300人、1世帯3.5人として1,800世帯を見込む。

ハ. 公共施設計画

A. 街路

郡山市の市街地を環状に結ぶ都市計画道路3.3.104内環状線(幅員25m)中心市街地と本地区を結ぶ3.5.123長者町橋郎治線(幅員12m)及び東北自動車道郡山南インターチェンジのインター線(縫田駒谷線)に結ぶ3.3.106大黒田雷神線(幅員25m)を幹線道路として整備することにより、従来からネックとなっていた周辺市街地と中心市街地を結ぶ交通体系の確立を図る。

区画道路については住区内の良好な環境の保持と交通の安全を図るため、通過交通をできる限り遮断できるよう配置し、幅員12m~6mを配置する。

なお、既存の住宅密集地で、換地上または建物移転上、6m以上の幅員確保が困難なところについては幅員4mの通路を配置する。

b. 公園

約2,166m²~3,863

公園は地区面積の3%以上を確保するものとし、誘致距離を考慮して約2,174m²~3,861

約11,125m²

m²程度の街区公園を6カ所、約11,116m²の近隣公園1カ所を配置する。

c. 水路

水路については、従来の水路の形態、地形に基づき、幅員1m~3mの用排水路を配置整備する。

d. 供給処理施設

上水道については、計画道路の整備にあわせて全路線に布設する。

その他、ガス・下水道については隣接地区にも布設されておらず、将来計画等にあわせ先行して布設することが不可能なため、本事業には含まない。

ニ. 公益施設の配置等

学校については本地区に隣接して小学校1校、中学校1校、開設されており新設校の配置は必要としないが、既存の小学校の敷地の拡大充実を図るよう配慮する。

(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)	%	筆数	地積(m ²)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	66,673.16	7.28		89,901.40	9.82	
			4,798.56	0.52		4,879.95	0.53	
		河 川	1,932.79	0.21		1,932.79	0.21	
			2,195.66	0.24		2,218.94	0.24	
	水 路	27,501.95	3.00		9,079.11	0.99		
		23,875.31	2.61		0.00	0.00		
	計	96,107.90	10.49		100,913.30	11.02		
		30,869.53	3.37		7,098.89	0.78		
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	5,220.59	0.57		96,647.98	10.55	
		69,253.34	7.56		181,872.58	19.86		
公 園	589.00	0.06		27,571.89	3.01			
	657.00	0.07		27,568.39	3.01			
水 路				1,488.13	0.16			
				10,592.04	1.16			
緑 地				763.27	0.08			
				696.71	0.08			
計	5,809.59	0.63		126,471.27	13.80			
	69,910.34	7.63		220,729.72	24.10			
B	<u>合 計</u>		101,917.49	11.12		227,384.57	24.82	
			100,779.87	11.01		227,828.61	24.88	
宅 地	民 有 地	田	403,293.93	44.02	647			
			377,100.63	41.18	923			
		畑	152,596.47	16.66	395			
			142,972.30	15.61	491			
		宅地	190,403.15	20.78	714	618,540.41	67.52	
			217,605.01	23.76	954	617,198.47	67.40	
		山林	15,759.00	1.72	23			
			15,006.00	1.64	35			
		原野	869.00					
			806.70	0.09	8			
	墓地							
		5,110.00	0.56	4				
	用悪水路	11.00						
		85.00	-0.01	2				
公衆用道路	6,250.00	0.68	39					
	6,476.00	0.71	43					
雑種地	12,173.58	1.33	68					
	20,991.58	2.29	102					
計	786,466.13		1,899	618,540.41	67.52			
	786,153.22	85.85	2,563	617,198.47	67.40			
国 有 地	公用財産				4,404.21		郡山国道工事事務所	
		5,361.87	0.59	8	4,426.19	0.48		
計				4,404.21				
	5,361.87	0.59	8	4,426.19	0.48			
市 有 地	学校用地	19,153.00	2.09	7	17,314.31		市立安積第一小学校	
		18,865.00	2.06	3	17,311.76	1.89		
	消防施設用地				90.60		消防詰所、火の見	
	90.60	0.01	2	91.42	0.01			
計	19,243.60	2.10	9	17,404.91				
	18,955.60	2.07	5	17,403.18	1.90			
C	<u>合 計</u>		811,071.60	88.53	1,916	640,349.53	69.90	
			810,470.69	88.51	2,576	639,027.84	69.78	
保 留 地					48,407.22	5.28		
					48,866.20	5.34		
D	<u>測 量 増 減</u>		3,152.23	0.34				
			4,472.09	0.49				
A	<u>総 計</u>		916,141.32		1,916	916,141.32		
			915,722.65	100.00	2,576	915,722.65	100.00	

(ロ) 減歩率計算表

整理前宅地地積 (台帳地積)	同更生地積 (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 ² 811,071.60	m ² 814,223.83	m ² 688,756.75	m ² 640,349.53	m ² 125,467.08	m ² 173,874.30	% 15.41	% 21.35
810,470.69	814,942.78	687,894.04	639,027.84	127,048.74	175,914.94	15.59	21.59

(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平方メートル当たり 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
千円 21,169,819	千円 23,417,730	千円 2,247,911	円/m ² 34,000	m ² 66,115.03	m ² 48,407.22	% 73.22	円/m ² 整理前単価
21,072,237	24,764,185	3,691,948	36,000	102,554.12	48,866.20	47.65	26,000

増進率 1.31
増進率 1.39

(6) 公共施設整備改善の方針

イ. 用途地域・都市計画街路等の都市計画

本地区は県中都市計画区域にあって、昭和48年11月9日第1種住専、第2種住専、住居及び準工業地域としてそれぞれ指定されており、昭和55年8月15日県中都市計画荒井北井土地区画整理事業施行区域が決定された。

都市計画街路は、本地区を南北に走る3.3.104内環状線(幅員25m)、3.5.123長者町橋郎治線(幅員12m)が地区の南部を東西に走る3.3.106大黒田雷神線(幅員25m)が、それぞれ決定されている。

ロ. 都市計画以外の主要公共施設

A. 区画街路の配置

南北に走る2本の都市計画道路を横に結ぶため幅員12mの区画街路を1本配置する。また住区から幹線道路へ連結する区画街路は主として幅員9mとする。

b. 公園の配置

住区内のコミュニティーの場と、良好な住環境を確保するため、近隣公園1ヶ所、街区公園6ヶ所を配置する。

c. 水路

従来の用排水の形態、または最大降雨時の冠水防止等を考慮し、幹線水路は幅員3mに補助幹線水路を幅員2mに配置整備する。

八. 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	3・3・104 内環状線	◇	25.0	623.5	17,115.57			
	3・3・105 大黒田雷神線	◇		623.0	17,231.98			
	3・3・105 大黒田雷神線	◇	25.0	1,050.5	25,614.49			
	3・3・123 長者町橋郎治線	◇		975.8	25,540.36			
	3・4・2 国道4号線	□	18.0	264.8	4,879.71			
	国道4号線	□		264.1	4,879.95		整備済	
	小計			2,617.2	56,226.84			
				2,549.7	56,286.70			
	区 画 道 路	幅員 12m		12.0	680.5	8,358.91		
					678.7	8,422.32		
		幅員 9m		9.0	1,040.8	9,708.31		
		幅員 8.5m		8.5	989.0	9,290.62		
					1,073.7	9,519.52		
		幅員 8m		8.0	931.0	7,755.35		
					912.5	7,090.15		
	幅員 6m		6.0	13,989.1	86,038.29			
				14,008.6	86,664.65			
	幅員 4m		4.0	2,067.2	8,448.94			
				2,017.6	8,154.42			
	小計			19,782.3	129,829.32			
			19,493.3	129,971.50				
計			22,399.5	186,056.16				
			22,043.0	186,258.20				
特 殊 道 路	幅員 4m		4.0	123.6	493.22			
				123.6	494.33			
	計			123.6	493.22			
				123.6	494.33			
道 路 計			22,523.1	186,549.38				
			22,166.6	186,752.53				
公 園 ・ 緑 地	近隣公園 1号				11,125.70		近隣公園	
	近隣公園 2号				11,116.49		荒井中央公園	
	街区公園 2号				2,924.44		街区公園	
	街区公園 2号				2,920.66		巳六段公園	
	近隣公園 3号				3,863.75		街区公園	
	街区公園 3号				3,861.19		茸谷地公園	
	近隣公園 4号				2,166.81		街区公園	
	街区公園 4号				2,174.72		神明公園	
	近隣公園 5号				2,287.87		街区公園	
	街区公園 5号				2,285.96		東前田公園	
	近隣公園 6号				2,237.50		街区公園	
街区公園 6号				2,239.26		大根畑公園		
近隣公園 7号				2,965.82		街区公園		
街区公園 7号				2,970.11		撫子前公園		
小計				27,571.89				
				27,568.39				
緑地				763.27				
				696.71				
計				28,335.16				
				28,265.10				
水 路	幅員 3m		3.0	1,731.0	5,240.98			
				1,631.1	4,910.61			
	幅員 2m		2.0	2,356.9	4,839.47			
				2,353.6	4,695.77			
	幅員 1m		1.0	433.6	486.79			
				875.6	985.66			
計				4,521.5	10,567.24			
				4,860.3	10,592.04			
河 川	笹原川				1,932.79			
					2,218.94		橋梁	
	計				1,932.79			
					2,218.94			
合 計				227,384.57				
				227,828.61				

2 設計図

別添「設計図」のとおり。

第4 事業施行期間

自 昭和55年11月12日(事業計画認可の日)

至 平成33年 3月31日(清算期間5年を含む)

第5 資金計画

1. 収入

(単位:千円)

区 分		金 額	摘 要
国庫負担金 及 補助金	国 費	1,592,000	基本事業費 1,945,000 社会資本整備総合交付金(効果促進事業)30,250
	県 費	92,645	
	市 費	1,019,355	社会資本整備総合交付金(効果促進事業)24,750
	計	2,704,000	
保 留 地 処 分 金		2,957,573	$48,407.22\text{m}^2 \times 61,097\text{円}/\text{m}^2$ $48,866.20\text{m}^2 \times 60,524\text{円}/\text{m}^2$
そ の 他		3,444,171 3,466,637	市 単 独 費
合 計		9,105,744 9,128,210	

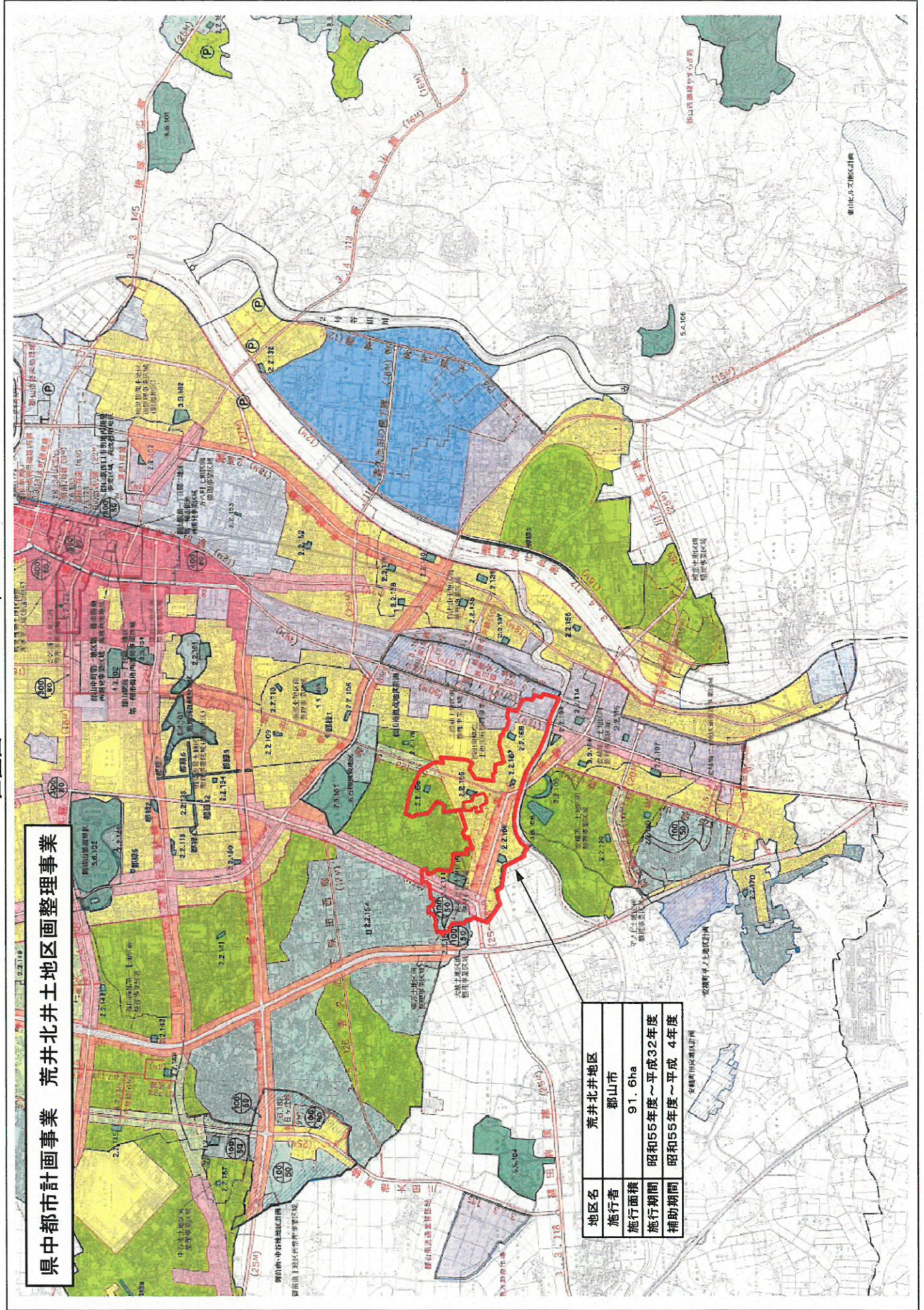
2. 支 出

(単位:千円)

事 項			単 位	事 業 量	事 業 費	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築造費	幹線街路	m	2,352.4	1,024,779	
			区画街路	m	19,905.9	1,408,279	
		水 路	幹線水路	m	3,280.0	1,031,793	
		公 園 施 設 費	m ²	27,571.9	3,911		
		計			3,468,762		
	移 転	建 物 移 転 費	戸	170	2,269,451		
		墓 地 移 転 費	基	262	232,514		
		工 作 物 移 転 費	件		678,282 679,282		
		計			3,180,247 3,181,247		
	移 設	電 柱 移 設 費	本	86	44,954 45,454		
		上 水 道 移 設 費	m	1,315	20,940		
		計			65,894 66,394		
	法第二条第二項該 当事業費		上 水 道	m	19,468	203,860	
			計			203,860	
整 地 費			式		333,085		
機 械 器 具 費							
付 帯 工 事 費					140,000 145,000		
工 事 雑 費			式		183,047 196,581		
調 査 設 計 費			式		804,255 807,755		
工 事 費 計					8,379,150 8,402,684		
損 失 補 償 費			式		65,623		
計					65,623		
借 入 金 利 子							
計							
事 務 費					660,971 659,903		
合 計					9,105,744 9,128,210		

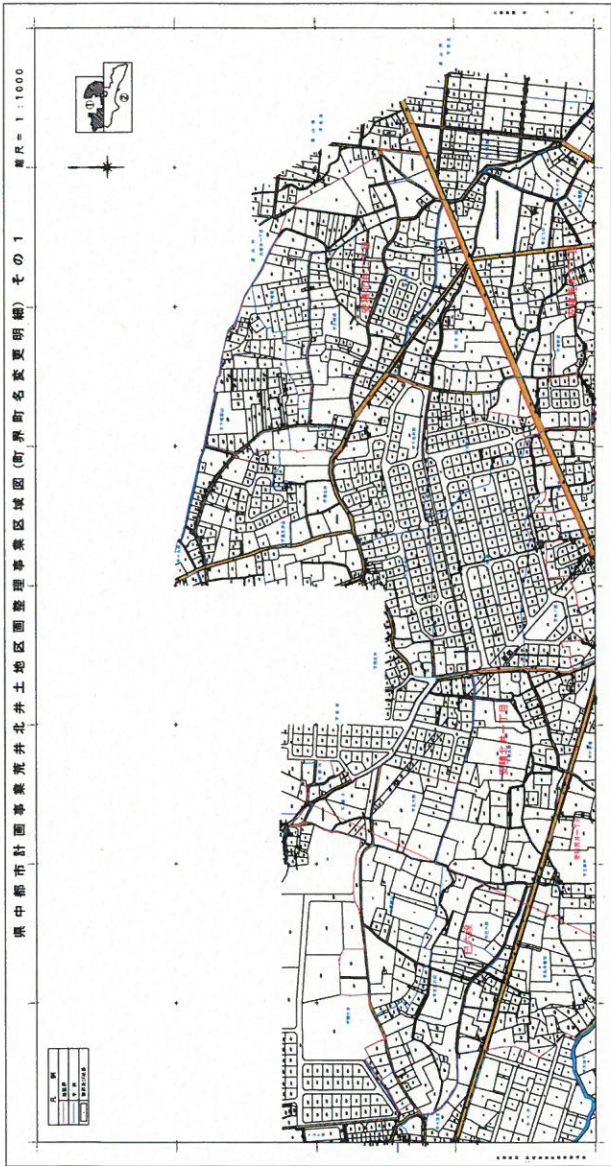
位置図 S=1:25,000

県中都市計画事業 荒井北井土地区画整理事業



地区名	荒井北井地区
施行者	郡山市
施行面積	91.6ha
施行期間	昭和55年度～平成32年度
補助期間	昭和55年度～平成4年度

多額補助金交付計画



京中都市計画事業 荒井北井土地画整理事業 設計図



凡 例	
地区界	○
都市計画道路	—
区画道路	—
特殊道路	—
水路・河川	—
公園・緑地	—
学 校	—
墓 地	—

