

（９）収支計算書

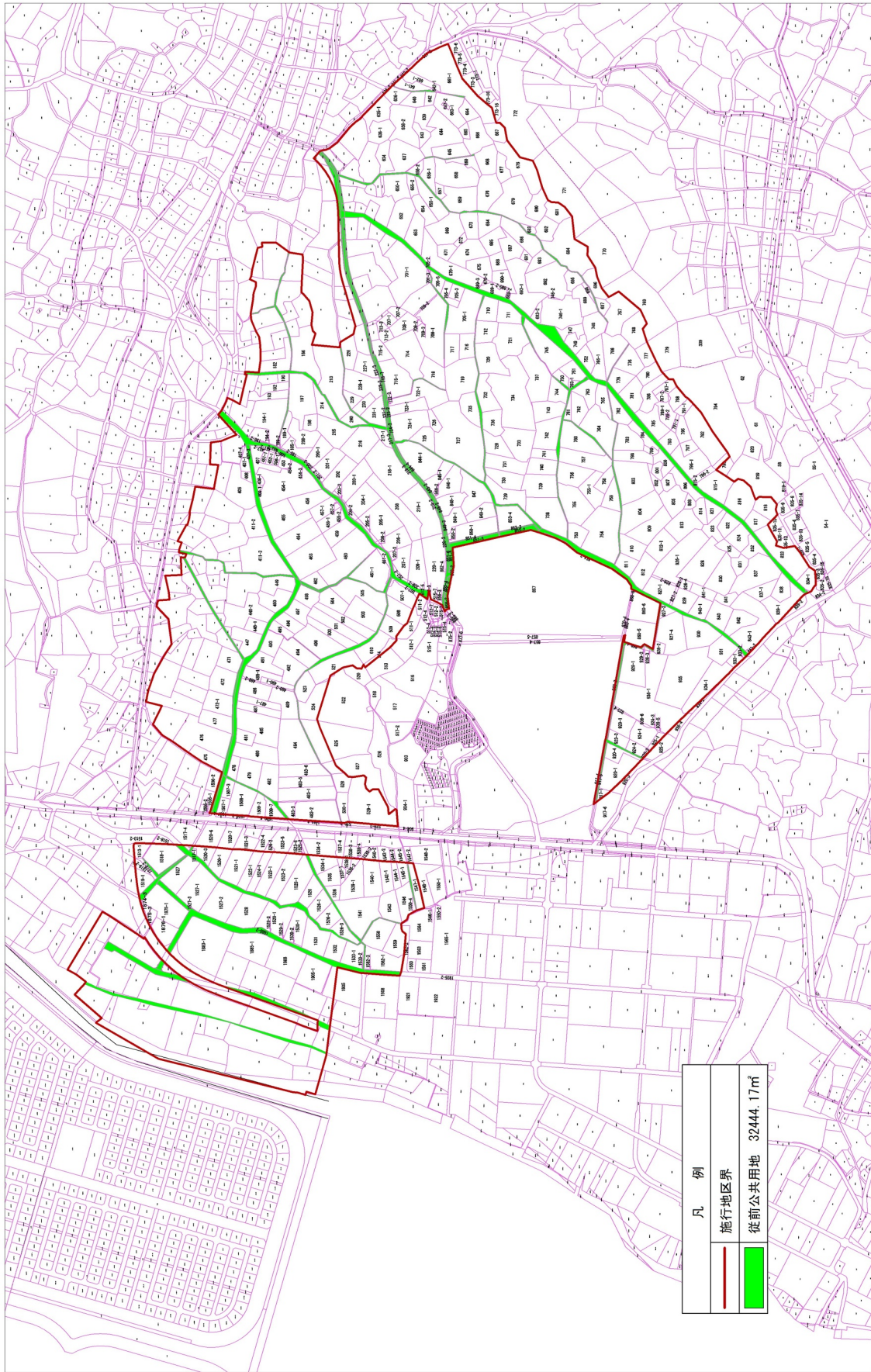
１）施行前公共用地面積の整理について

施行前の公共用地面積については、現況図上で、公共用地とみなせる場所を求積しました。

２）施行後公共用地面積の整理について

施行後の公共用地面積については、設定した整備計画図において、各道路の延長から道路面積を、図上で公園、緑地、水路、調整池の面積を求積しました。

従前公共用地



表一施行後公共用地

整理後公共用地

施設名	幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)	隅切等				隅切面積 (㎡)	不正形地 (㎡)	合計 (㎡)	備考
				12m	10m	5m	3m				
幹線道路 16-1	16.0	714	11,424			4		25.00		11,449.00	
幹線道路 16-2	16.0	868	13,888			4		25.00		13,913.00	
幹線道路 12-1	12.0	311	3,732			2		12.50		3,744.50	
幹線道路 12-2	12.0	547	6,564				2	4.50		6,568.50	
幹線道路 12-3	12.0	522	6,264				2	4.50		6,268.50	
小計		2,962	41,872	0	0	4	0	25.00	0.00	41,943.50	
幹線道路小計		2,962	41,872	0	0	4	0	25.00	0.00	41,943.50	
9.5-1	9.5	162	1,539				2	4.50		1,543.50	
9.5-2	9.5	275	2,613				3	6.75		2,619.25	
9.5-3	9.5	186	1,767				4	9.00		1,776.00	
9.5-4	9.5	87	827				2	4.50		831.00	
9.5-5	9.5	101	960				2	4.50		964.00	
9.5-6	3.3	195	653					0.00		653.00	
小計		1,006	8,400	0	0	0	2	4.50	0.00	8,386.75	
6-1	6.0	485	2,910				5	11.25		2,921.25	
6-2	6.0	412	2,472				3	6.75	48.00	2,526.75	
	2.5	12	30					0.00		30.00	
6-3	6.0	443	2,658				1	2.25		2,660.25	
6-4	6.0	29	174				2	4.50		178.50	
6-5	6.0	40	240				4	9.00		249.00	
6-6	6.0	76	456				8	18.00		474.00	
6-7	6.0	34	204				2	4.50		208.50	
6-8	6.0	109	654				10	22.50		676.50	
6-9	6.0	103	618				9	20.25		638.25	
6-10	6.0	205	1,230			1	2	10.75		1,240.75	
6-11	6.0	284	1,704				4	9.00		1,713.00	
6-12	6.0	85	510				4	9.00		519.00	
6-13	6.0	72	432				4	9.00		441.00	
6-14	6.0	58	348				4	9.00		357.00	
6-15	6.0	134	804				12	27.00		831.00	
6-16	6.0	88	528					0.00		528.00	
6-17	6.0	109	654				2	4.50		658.50	
6-18	6.0	275	1,650				4	9.00		1,659.00	
6-19	6.0	219	1,314				2	4.50		1,318.50	
6-20	6.0	83	498				4	9.00	48.00	555.00	
小計		3,355	19,590	0	0	1	86	190.75	48.00	19,828.75	
区画道路小計		4,361	27,990	0	0	1	88	195.25	48.00	28,215.50	
特4-1	4.0	67	268				2	4.50	138.00	410.50	
特4-2	4.0	360	1,440				7	15.75	32.00	1,487.75	
特4-3	4.0	311	1,244			1	5	17.50	288.00	1,549.50	
特4-4	4.0	312	1,248					0.00		1,248.00	
特4-5	4.0	69	276					0.00		276.00	
特4-6	4.0	263	1,052				1	2.25	34.00	1,088.25	
特殊道路小計		1,382	5,528	0	0	1	15	40.00	492.00	6060.00	
道路合計		8,705	75,390	0	0	6	103	260.25	540.00	76,219.00	
1号公園			9,200							9,200.00	
2号公園			4,300							4,300.00	
3号公園			800							800.00	
4号公園			1,200							1,200.00	
公園小計		0	15,500	0	0	0	0	0	0.00	15,500.00	
1号緑地			700							700.00	
2号緑地			1,600							1,600.00	
3号緑地			200							200.00	
4号緑地			11,300							11,300.00	
5号緑地			1,500							1,500.00	
6号緑地			400							400.00	
7号緑地			600							600.00	
緑地小計			16,300							16,300.00	
1号水路	3.0	505	1,515					0.00		1,515.00	
水路小計		505	1,515	0	0	0	0	0.00	0.00	1,515.00	
1号調整池			1,300					0.00		1,300.00	
調整池小計		0	1,300	0	0	0	0	0.00	0.00	1,300.00	
公共用地合計		9,210	110,005	0	0	6	103	260.25	540.00	110,834.00	

3) 概算事業費の算定方法

工事費及び補償費等の概算事業費の算定方法については、項目ごとに以下の方針で取りまとめました。

■概算事業費算定方法

種 別		前 提 条 件 等	
公 共 施 設 整 備	築 造	幹 線 道 路	・ 道路築造費・道路側溝費を計上。m当たり単価を設定し、延長により算出
		区 画 道 路	・ 道路築造費・道路側溝費を計上。m当たり単価を設定し、延長により算出
		水 路	・ 水路、ボックスの費用を計上。m当たり単価を設定し、数量により算出
		公 園	・ 想定施設を設定し算出
	移 転	建 物	・ 現況の建物については、全ての移転費を計上 ・ 補償単価は、基本構想時の面積あたり単価を流用し、面積により算出
		工 作 物 等	・ 現況の工作物については、全ての移転を計上 ・ 補償単価は、基本構想時の面積あたり単価を流用し、面積により算出
法 第 2 条 2 項		上 水 道	・ m当たり単価を設定し、延長により算出 ・ 施行後の設計図に合わせた想定長さ計上
		下 水 道	・ m当たり単価を設定し、延長により算出 ・ 施行後の設計図に合わせた想定長さ計上
そ の 他 工 事		整 地 (造成計画)	・ ゾーンごとに、切土・盛土、擁壁の数量を算出 ・ m ³ ・m当たりの単価を設定し、数量により算出
		その他工事	・ 工事雑費として、雑工事費(仮設等)を計上 ・ 現況のアスファルト舗装、水路の取り壊し費用を計上 ・ m ² ・m当たりの単価を設定し、数量により算出
調 査 設 計 費		・ 調査設計費は他地区事例を参考として計上 ・ 埋蔵文化財想定区域について、他地区単価により費用を計上する	
事 務 費		・ 他地区事例の年単価を参考として計上	

4) 整理前後の地積、収支計算書、減歩率、保留地

整理前後の地積、収支計算書、減歩率、保留地を以下にまとめました。なお、今後検討を進める過程で、事業費の変更に伴う収支計算書や保留地単価の変更があることが想定されます。

表一 整理前後の地積

■ 種目別前後対照	土地利用区分	施 行 前		施 行 後		備 考
		面積 (㎡)	割合 (%)	面積 (㎡)	割合 (%)	
■ 種目別前後対照	公共用地					
	道 路	32,444.17	6.2	76,219.00	14.7	
	公 園		0.0	15,500.00	3.0	
	緑 地		0.0	16,300.00	3.1	
	河川・水路	0.00	0.0	2,815.00	0.5	
	計	32,444.17	6.2	110,834.00	21.3	
	宅 地	487,477.10	93.8	218,666	42	
	保 留 地		0.0	190,500	36.6	
	測量増減	78.73	0.0		0.0	
■ 種目別前後対照	宅 地 計	487,555.83	93.8	409,166.00	78.7	
	合計	520,000.00	100.0	520,000.00	100.0	

表一 収支計算書

種 別	単 位	複合単価	事 業 量	事業費 (千円)	備 考
■ 支出	公共施設				
	道路整備	m	151,300	8,570	1,296,222 道路整備費
	水路	m			1,938,107 水路整備費
	公園・緑地	㎡	48,500	15,400	746,148 公園・緑地整備費
	計				3,980,476
	移転移設				
	建物	㎡	93,300	22,745	2,122,000 建物・工作物等補償
	その他移設	式	-	1	0
	計				2,122,000
	その他				
	整地工事	式	-	1	1,841,282 整地工事費
	2条2項	式	-	1	686,156 上下水道整備費
	その他	式	-	1	0
	計				2,527,438
	工事雑費	式	-	1	293,086 工事費の3%程度、一部撤去費
	調査設計費	式	-	1	1,887,000 各種調査・設計費、埋蔵文化財調査費
	工事費計				10,810,000
	その他補償費	㎡		1	0
	借入金利子	式	-	1	0
■ 収入	事務費	年			235,000 事務委託費、費用弁償等
	合計				11,045,000 21,240 円/㎡
	区 分		保 留 地		
			金額 (千円)	保留地単価 (円/㎡)	保留地面積 (㎡)
	保留地処分金		11,045,000	58,000	190,500
	社交金 (道路)				
	社交金 (公園)				
	都市再生整備計画事業				
	都市再生区画				
	市助成金				
	公共施設管理者負担金				
	合計		11,045,000		190,500

表一 減歩率、保留地

■ 減歩率	前宅地地積 (㎡)	後宅地地積 (㎡)	減歩地積 (㎡)		減 歩 率 (%)			増進率
			公共減歩地積	保留地減歩地積	公共減歩率	保留地減歩率	合算減歩率	
■ 減歩率	487,555.83	409,166.00	78,389.83	190,500.00	16.08	39.07	55.15	2.24
■ 保留地の割合	施行前単価 (円/㎡)	前宅地総価額 (千円)	施行後単価 (円/㎡)	後宅地総価額 (千円)	増加額 (千円)	最大限地積 (㎡)	保留地地積 (㎡)	割合 (R/Rmax) (%)
	28,300	13,797,830	63,500	25,982,041	12,184,211	191,877	190,500	99.28%

（１０）整備手法

調査地区の整備手法としては、基本構想時に開発行為による整備が検討されています。本基本計画時には、調査地区の地権者の状況を踏まえ、土地区画整理事業による整備の実現性について比較検討しました。

表：比較表

手法	開発行為	公共団体施行土地区画整理
許可・認可要件	・整備する土地については、実質100%の地権者同意が必要 ・都市計画法に定められた開発許可制度に基づき実施 ・県知事の許可が必要	・土地区画整理法に基づく認可を受ける ・県知事の認可が必要
メリット ま：まちづくりの視点 地：地権者の視点 施：施行者の視点	・区画整理に比べると、開発許可の手続きを短期間で行うことが可能。（施） ・短期間で行うことが可能。ただし、地権者全員の同意が必要。（ま）（施）	・地権者の土地の集約化等、地権者の合意のもとで要望に基づく換地が可能。（地） ・施行者、地区内権利者ともに多くの課税特例を受けることができる。（地）（施） ・事業期間内でも整備した土地に対して使用収益を開始することで、土地利用が可能である。（地）（施） ・要件を満たす場合、事業費に補助金を導入することができる。（地）（施）
デメリット ま：まちづくりの視点 地：地権者の視点 施：施行者の視点 企：進出企業の視点	・全ての土地を買収する必要があるため、反対権利者が多い場合、計画段階で時間がかかる。（ま）（施） ・相続人が多く、同意を得るのに相応の時間を要す。（ま）（施） ・同意のない土地は整備できないため、反対権利者が分散している場合、土地の利用に制限がある。（ま）（施） ・買収を行う（事業の計画段階）ため、多額の費用が必要。（施） ・工事完了の公告まで土地利用ができない。面積規模が大きい場合、長期間土地利用の制限がかかる。（ま）（地）（施） ・区画整理にはある課税特例が受けられない。（地）（施） ・用地費以外の補助事業が適用できない。（施） ・分譲企業が建物建築の際に再度「開発行為申請」が必要。（企）	・地権者の土地が残るため、区画整理の事業手続きに時間がかかる。（施） ・地権者は減歩により個々の土地が減る。（土地の価値は減少しない）（地） ・地権者に対して流通団地による大街区利用への協力を求めていくが、地権者の意向をある程度反映させざるをえない。（施） ・法律上の制約は無いが、公共団体施行でも地権者の理解を得ることが必要。（施）
資金面について	・原則事業者負担。用地売却による回収	・補助金・助成金（採択要件に合致が必要） ・保留地処分金
整備を実現させるための整理	【反対地権者が地区に多く分布していることによる開発行為への影響】 ・反対地権者が整備地区内に多く分布している。 ・開発行為の場合、地権者が反対した土地（買収できない土地）は、開発行為が行えず現状維持となる。そのため、<u>一団の工業用地の整備に支障</u>がある。 ・反対の地権者が説得可能であれば、開発行為の方が手続きが早く進む可能性がある。しかし、現状では多くの地権者がおり、説得に時間がかかる。加えて、<u>全ての地権者が賛成となるよう説得できるかは不透明</u>である。 ・反対の地権者を地区除外することも考えられるが、整備区域中央部にも反対地権者が分布しており、<u>反対地地権者全てを除外することは難しい。</u> 【土地区画整理事業による整備や運用による実現性】 ・土地区画整理事業による換地の手法により、<u>反対の地権者の土地を換地する</u>ことができる。そのため、一団の工業用地を確保することができる。 ・土地区画整理事業は地権者が残ることにより、農地や住宅地の整備が必要。換地エリアについては、工場が立地できない<u>地区計画を定めることで、良好な農地や宅地を整備できる。</u> ・土地開発公社が賛成権利者の土地を事前に購入することで、<u>売買を希望する権利者にも対応可能</u>である。土地開発公社は換地を売却し、事前購入費用の回収ができる。 ・整備地区全域の整備が完了する前に、<u>土地が使用可能になった部分から使用収益を開始</u>することができる。	

(1 1) 整備スケジュール

土地区画整理事業における、全体の整備スケジュールを次に示します。

(1 2) 整備計画図

土地区画整理事業における、整備計画図を次に示します。

(13) 整備計画の推進体制

1) 系満市土地開発公社が施行主体となれる可能性について

土地区画整理法では、施行主体について住宅供給公社が施行主体となる場合、以下のようによ法で定めています。

第三条の三 地方住宅供給公社は、国土交通大臣（市のみが設立した地方住宅供給公社にあっては、都道府県知事）が地方住宅供給公社の行う住宅の用に供する宅地の造成と一体的に土地区画整理事業を施行しなければ当該宅地を居住環境の良好な集団住宅の用に供する宅地として造成することが著しく困難であると認める場合においては、施行区域の土地について、当該土地区画整理事業を施行することができる。

これにより、施行主体となるには、以下の二つの要件を満たす必要があります。

- ✓ 地方住宅供給公社であること
- ✓ 住宅の用に供する宅地の造成と一体的に土地区画整理事業を施行しなければ当該宅地を居住環境の良好な集団住宅の用に供する宅地として造成することが著しく困難であること。

□地方住宅供給公社であること、について

土地開発公社と地方住宅供給公社は設立の根拠法が異なっており、土地開発公社は地方住宅供給公社とは見なされず土地区画整理事業の施行者となることはできない。

- ・土地開発公社（公有地の拡大の推進に関する法律）
- ・地方住宅供給公社（地方住宅供給公社法）

土地区画整理事業に於ける包括委託方式を活用

上記のように、土地開発公社は土地区画整理事業の施行主体となることはできないため、土地開発公社の活用にあたっては「公有地の拡大の推進に関する法律、第 17 条第 2 項」の規定による公共団体の委託に基づき、土地区画整理事業を受託することが考えられます。

第十七条 1 項 省略

2 土地開発公社は、前項の業務のほか、当該業務の遂行に支障のない範囲内において、次に掲げる業務を行なうことができる。

一 前項第一号の土地の造成（一団の土地に係るものに限る。）又は同項第二号の事業の実施とあわせて整備されるべき公共施設又は公用施設の整備で地方公共団体の委託に基づくもの及び当該業務に附帯する業務を行なうこと。

二 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得のあつせん、調査、測量その他これらに類する業務を行なうこと。

この場合、土地開発公社の持つ人材・ノウハウを最大限活かすために、「地方公共団体が施行する土地区画整理事業に於ける包括委託方式」の活用を検討する必要があります。

包括委託方式は、東日本大震災の復興土地区画整理事業で導入され、その後地方公共団体が施行する一般の土地区画整理事業においても導入が進んでいます。

【活用実績】

地区名等	協定等締結日	業務受託者	主な委託内容
【愛知県長久手市】 公園西駅周辺 土地区画整理事業	H25. 2. 6	(株)中部都市整備センター (H29.4(株)URリンケージに社名 変更)	施行管理
【宮城県七ヶ浜町】 七ヶ浜復興まちづくり業務	H25. 4. 23	玉野総合コンサルタント(株)	調査設計
【福島県新地町】 新地駅周辺市街地 復興整備事業	H26. 1. 31	清水・鴻池・東北建設特定業務 共同企業体	工事
【宮城県仙台市】 蒲生北部被災市街地 復興土地区画整理事業	H26. 10. 10	鹿島建設・フジタ・橋本店・パス コ・復建技術コンサルタント・三洋 設計・URリンケージ共同企業体	調査設計・工事、事 業施行運営補助など
【神奈川県相模原市】 麻溝台・新磯野第一整備 土地区画整理事業	H28. 3. 24	清水建設(株)	工事、工事の実施設 計に関する調査設計 業務
【東京都あきる野市】 武蔵引田駅北口 土地区画整理事業	H28. 5. 13	(株)オオバ	調査設計、施行管理
【埼玉県吉川市】 吉川美南駅東口周辺 土地区画整理事業	H29	(株)URリンケージ	測量関連、事業計画 関連・換地関連、移 転補償関連、調査設 計・工事発注関連、 工事施工管理等発 注者支援

出典：（公財）区画整理促進機構HP