

岐阜都市計画事業  
穂積駅南土地区画整理事業

事業計画書  
(案)

令和8年3月

瑞穂市

# 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	1
1	設計説明書	1
	(1) 土地区画整理事業の目的	1
	(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
	(イ) 土地の種目別施行前後対照表	4
	(ロ) 減歩率計算表	5
	(5) 保留地の予定地積	5
	(6) 公共施設整備改善の方針	5
	(7) 公共施設別調書	6
	(8) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要	7
2	設計図	7
第 4	事業施行期間	7
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
4	他事業施行分	11
第 6	参考図書	11
1	施行規程	11
2	現況図 (イ) (ロ) (ハ)	11
3	市街化予想図	11

岐阜都市計画事業 穂積駅南土地区画整理事業  
事業計画書（案）

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

岐阜都市計画事業 穂積駅南土地区画整理事業

2 施行者の名称

瑞穂市（法第3条4項）

第2 施行地区

1 施行地区の位置

本地区は、JR東海道本線穂積駅の南口に位置している。

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

本地区に含まれる区域は次のとおりである。

瑞穂市別府字堤内二ノ町<sup>ていないのまち</sup>及び堤内三ノ町<sup>ていないさんのまち</sup>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

本地区は、瑞穂市都市計画マスタープランにおいて、都市拠点と位置付けられており、交通利便性は高いものの、駅周辺の基盤整備が進んでおらず、渋滞等の交通上の課題や土地利用上の課題の解消が求められている。

このため、土地区画整理事業による基盤整備と土地利用の転換・適正化を図ることにより、拠点機能と生活環境を両立した健全な市街地を形成するとともに、都市拠点形成の実現に寄与することを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格、発展状況

駅前広場や都市計画道路 3・3・403 号駅前線の沿道は主に商業店舗に利用されており、それ以外は駐車場や住宅地として利用されている。

また、市有地内において、駅前広場の機能を補完するため、一般車の乗降場などが暫定整備されている。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

本地区の人口は、約 30 人であり、人口密度は、約 18 人/ha である。

(ハ) 土地利用現況

本地区の土地利用の割合は次のとおりとなっている。

住宅地	13.2%
商業地	2.5%
農地	0.0%
その他	28.3%
<u>公共用地</u>	<u>56.0%</u>
計	100.0%

(ニ) 道路及び宅地の状況

地区内に駅前広場が位置しており、幅員 12m の都市計画道路 3・3・403 号駅前線が接している。その他は幅員 4 m 程度の道路となっており、一部は 4 m 未満となっている。

宅地は商業店舗、住宅、駐車場等に利用されている。

(ホ) 用排水路

地区内の排水は水路により処理されている。

(ヘ) 上水道、ガス等供給処理施設

上水道は全域に整備されており、ガスは地区西側の一部に整備されている。

(ト) 学校等公益的施設

本地区に教育施設はないが、周辺に市立穂積小学校及び市立穂積中学校があり、校区に含まれている。

(チ) 地 価

本地区の地価は、最高 74,000 円/㎡、最低 71,900 円/㎡、平均 72,900 円/㎡程度である

### (3) 設計の方針

#### (イ) 土地利用計画

本地区の用途地域は商業地域に指定されており、駅前に相応しい空間を形成する。

#### (ロ) 人口計画

計画人口は約 140 人とし、計画人口密度を 80 人/ha と想定する。

#### (ハ) 公共施設計画

##### ①道路の整備計画

既存の駅前広場を、都市計画道路 3・3・403 号駅前線の駅前広場として再整備する。

また、現況の道路配置や街区形状を考慮し、区画街路（幅員 6 m 及び 8 m）を配置する。

##### ②公園・緑地整備計画

公園は、地区面積の 3% 以上且つ計画人口 1 人あたり 3 m<sup>2</sup> 以上の面積を確保するため、1 か所の街区公園を設けるものとし、駅利用者及び近隣住民双方の利用を考慮し、駅前広場に隣接して配置する。

##### ③用排水路整備計画

岐阜県宅地開発指導要領に基づき、道路側溝から流末水路に排水する。

##### ④供給処理施設整備計画

###### I 上水道

区画道路に配水管を埋設し、地区全域に供給できるよう計画する。

###### II 下水道（雨水）

道路側溝及び雨水管により集水し、流末水路に排水する。

###### III 下水道（汚水）

区画道路に汚水管を埋設し、地区外へ放流する。

###### IV ガス

供給業者と協議する。

#### (ニ) 公益的施設の配置等

新たに整備する駅前広場に隣接する駐輪場の配置を計画する。

## (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 (㎡)	%	筆 数	地積 (㎡)	%	
公 有 地	国 道 路	0.00	0.0	0	0.00	0.0	
	水 路	0.00	0.0	0	0.00	0.0	
	計	0.00	0.0	0	0.00	0.0	
共 用 団 体 所 有 地	地 方 道 路	8,869.17	52.5	33	9,279.76	54.9	
	水 路	572.71	3.4	1	230.10	1.4	
	公 園	0.00	0.0	0	507.01	3.0	
	緑 地	0.00	0.0	0	0.00	0.0	
	計	9,441.88	55.9	34	10,016.87	59.3	
合 計		9,441.88	55.9	34	10,016.87	59.3	
宅 地	民 宅 地	4,414.73	26.1	36	6,871.66	40.7	
	雑 種 地	2,191.00	13.0	5			
	計	6,605.73	39.1	41			
	公 市 有 地	604.49	3.6	13			
	計	604.49	3.6	13			
合 計		7,210.22	42.7	54	6,871.66	40.7	
保 留 地		—	—	—	0.00	0.0	
測 量 増 減		236.43	1.4		—	—	
総 計		16,888.53	100.0	88	16,888.53	100.0	

(ロ) 減歩率計算表

整理前宅地地積 (登記地積) (A)	同更正地積 (測量増減を加減したもの) A	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 E=A-P	保留地を除いた宅地地積 E' = A-D	公共減歩地積 P	公共保留地を合算した減歩地積 D	公共減歩率 p=P/A	公共保留地合算減歩率 d=D/A
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
7,210.22	7,446.65	6,871.66	6,871.66	574.99	574.99	7.72	7.72

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) V=A×a'	整理後宅地 価格総額 (予想) V' = E×b'	宅地価格 総額 増加額 ΔV = V' - V	整理後1m <sup>2</sup> 当り予定価格 b'	保留地として 取り得る 最大限地積 Rmax = ΔV/b'	保留地 予定地積 R	割合 R/Rmax	摘要 a'
千円	千円	千円	円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	整理前単価 (円/m <sup>2</sup> )
542,861	542,861	0	79,000	0			72,900

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事項		決定年月日	告示番号	備考
市街地開発事業	穂積駅南 土地区画整理事業	令和6年9月18日	瑞穂市告示 第253号	
都市施設	3・3・403号 駅前線	令和6年9月18日	瑞穂市告示 第254号	駅前広場 の追加

(ロ) 都市計画以外の公共施設

① 区画道路、特殊道路

区画道路は、幅員 8m 及び幅員 6m で計画し、側溝及びアスファルト舗装などで整備する。

特殊道路は、幅員 4m で計画し、側溝及びアスファルトなどで整備する。

② 公園、緑地

公園は、駅前広場東側に約 507 m<sup>2</sup>にて整備する。

③ 用排水路

既存水路を再整備し、排水路は道路側溝により整備する。

(7) 公共施設別調書

区分	名称・番号 ・符号	道路 種別	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要
			幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
道 路	幹 線 道 路	都市計画道路3・3・403号 駅前線	12.0	41.4	35.17	別途整備	地区内幅員約0.5m
		南口駅前広場			6,753.97	別途整備	
		幹線道路計		41.4	6,789.14		
	区 画 道 路	区画道路 W = 8.0 m	8.0	170.7	1,282.01	As舗装、両側側溝	
		区画道路 W = 6.0 m	6.0	105.2	688.40	As舗装、両側側溝	道路付帯地含む
		区画道路計		275.9	1,970.41		
	特 殊 道 路	特殊道路 W = 4.0 m	4.0	122.9	520.21		歩行者専用道路
		特殊道路計		122.9	520.21		
	道 路 計			440.2	9,279.76		
	水 路	調 整 池					
水 路		2.0	115.5	230.10			
水 路 計				230.10			
公 園 ・ 緑 地	公 園			507.01	整地、外柵		
	緑 地						
	公 園 ・ 緑 地 計			507.01			
合 計				10,016.87			

(8) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 電気

事業者と協議し、本事業で移設する。

(ロ) 上水道

区画道路に配水管を埋設し、地区全域に供給できるよう計画する。

(ハ) 下水道

① 雨水

道路側溝及び雨水管により集水し、流末水路に排水する。

② 汚水

区画道路に汚水管を埋設し、地区外へ放流する。

(ニ) ガス

供給業者と協議する。

2 設計図

別添「設計図」のとおり

第4 事業施行期間

自 令和 8 年 月 日 (事業認可公告日)

至 令和 18 年 3 月 31 日

第5 資金計画書

1 収 入

単位：千円

区 分	金 額	摘 要
市 単 独 費	2,268,000	
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	492,000	3・3・403号駅前線 街路 1,000千円 穂積駅南口駅前広場 491,000千円
合 計	2,760,000	

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	駅前広場	m <sup>2</sup>		別途整備			
		道路造路費	区画道路	m	399	83,000	特殊道路・付属施設を含む	
		水築造路費	水路	式	1	38,000		
		公園・緑地施設費		m <sup>2</sup>	507	13,000		
		計				134,000		
	移 転	建物移転費	戸	23	1,061,000			
		その他補償	式	1	30,000	工作物補償		
		計			1,091,000			
	移 設	電柱移設費	本	21	21,000			
		上水道移設費	式	1	19,000			
計				40,000				
法 第 2 条 第 2 項	該 当 事 業 費	上水道	式	1	36,000	防火水槽含む		
		下水道	〃	1	53,000			
		計			89,000			
整	地	費	式	1	57,000			
工	事	雑	費	〃	1	662,000		
調	査	設	計	費	〃	1	627,000	
工	事	費	計			2,700,000		
損	失	補	償	費	式	1	40,000	
事	務	費	式	1	20,000			
合	計					2,760,000		

3 年度別歳入歳出資金計画表

単位:千円

区分	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	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	計	
歳出	工事費	120,000	246,000	683,000	482,000	390,000	243,000	77,000	168,000	134,000	2,700,000	
	補償費	0	4,000	24,000	8,000	4,000	0	0	0	0	40,000	
	利子	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	事務費	3,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	1,000	20,000
	計	123,000	252,000	709,000	492,000	396,000	245,000	79,000	170,000	159,000	135,000	2,760,000
歳入	市単独費	123,000	222,000	488,000	342,000	305,000	245,000	79,000	170,000	135,000	2,268,000	
	公共施設 管理者負担金	0	30,000	221,000	150,000	91,000	0	0	0	0	492,000	
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	計	123,000	252,000	709,000	492,000	396,000	245,000	79,000	170,000	135,000	2,760,000	
差引過不足	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	±0	
自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

#### 4 他事業施行分

単位:千円

事 項	単位	事業量	事業費	摘 要
穂積駅南口駅前広場整備	式	1	715,000	3・3・403号駅前線整備含む
合 計			715,000	

#### 第6 参考図書

- |                |        |
|----------------|--------|
| 1 施行規程         | 別添のとおり |
| 2 現況図（イ）（ロ）（ハ） | 別添のとおり |
| 3 市街化予想図       | 別添のとおり |