

周南都市計画事業
下松市中部土地区画整理事業

事業計画書
(第4回変更)

山口県下松市

周南都市計画事業 下松市中部土地区画整理事業

事業計画

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	5
(イ) 土地の種類別施行前後対照表	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	7
公共施設別調書	9
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	10
2. 設計図	10
第4. 事業施行期間	10
第5. 資金計画書	11
1. 収入	11
2. 支出	12
3. 年度別歳入歳出資金計画表	13

周南都市計画事業 下松市中部土地区画整理事業

事業計画

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

周南都市計画事業 下松市中部土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

下松市 (法第3条第4項)

第2. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、J R 山陽本線下松駅から北西約 1 km に位置し、J R 山陽本線と切戸川及び平田川に囲まれた東西約 800 m、南北約 400 m の区域である。

地区の東側は二級河川切戸川、南側は J R 山陽本線、西側は二級河川平田川、北側は民間開発により整備された住宅地にそれぞれ接した地区である。

(2) 施行地区位置図

別添施行地区位置図 (縮尺 1/10,000) のとおり

(3) 施行地区の区域

施行地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。

- ・下松市中央町の一部。
- ・下松市大字西豊井 字切戸の一部。
- ・下松市大字末武下 字富永、字六反田、字菰房、字上浜田の全部。
- ・下松市大字末武下 字玉釣、字湯免、字堂免、字鎮守免、字野町、字西堤、字七反田、字玉曾根、字金屋、字西金屋、字地藏免、字樋ノ内、字西土手添、字浜田の各一部。

(4) 施行地区区域図

別添施行地区区域図 (縮尺 1/10,000) 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

本地区を含む周辺地域は、下松市総合計画（昭和63年）において『下松シンボルゾーン』として位置づけられているため、地区北側に下松タウンセンターや下松市文化健康センターが建設され、商業文化の新たな拠点となりつつあり、それに伴い周辺地域での宅地化が進み下松市における宅地供給地として期待を担う地区となっている。

こうした背景のもとに、本事業は無秩序な市街化に対処するため、道路・公園等の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、シンボルゾーンにふさわしい市街地を創出することを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格及び発展状況

本地区は、農地と住宅地が混在した地区であるが、地区北側に商業文化施設が建設され利便性の向上により宅地化が進行中で、農地としての土地利用から宅地へと転換がせまられている。また、現在の住宅地はミニ開発によるスプロール化が進み、幅員の狭い道路が多く防災上危険な箇所が点在している。

(ロ) 地区内の人口及びその密度

地区内には約800人が居住しており、居住人口密度は約41人/haとなっている。

(ハ) 土地現況状況

本地区の土地利用の割合は、次のようになっている。

		7.2%
公共用地	1.4ha	7.3%
	6.7ha	34.5%
宅地	6.2ha	31.7%
	9.7ha	49.8%
農地	8.4ha	43.3%
	1.6ha	8.5%
その他	3.4ha	17.7%

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の道路は、幅員5m～7mの舗装道路が地区中央を南北に縦断し、地区の主要道路としての役割を果たしており、この道路を中心として、地区の東西及び南北に幅員2m～6mの道路が宅地へのアクセスとして配置されている。

宅地は地区中央部と東側に集中しており、ミニ開発による住宅地が多く存在しているが、地区北西側の平田川沿いの一角に中国電力の社宅がある。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内の建物は、中国電力の社宅の一部が4階建と6階建であるが、それ以外はすべて2階建までのものであり、特に高度化の傾向はない。

(ハ) 地 勢

本地区は、標高2m～5m程度であり、概ね平坦な地形である。

(ト) 用排水

本地区には、二級河川玉鶴川（幅員4m）が地区東側を南北に流れている。

水路は、地区を縦横に用排兼用水路（幅員2m未満）が流れている。

(フ) 上水・ガス等供給処理施設

上水道については、地区内全家庭に給水されている。

下水道については、一部の地域で処理されている。

ガスについては、一部の地域で供給されている。

電気・電話については、全戸に供給されている。

(リ) 学校等文教施設

地区内には学校等の文教施設はなく、小学校については地区外西約200mにある公集小学校へ、中学校は地区外北約1000mにある末武中学校へ通学している。

また、周辺に公民館、市役所出張所及び文化健康センターがある。

(ヌ) 工場の立地状況

地区内には、畳材店等の家内の工場が3戸あるが、大規模な工場に類する施設はない。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区は、地区南西の一部が近隣商業地域になっている他は、全て第一種住居地域に指定されており、近年の住宅需要に対して宅地供給を図るため、全域住宅地としての土地利用を計画する。

(ロ) 人口計画

人口計画は、標準画地230㎡で1戸当り世帯人員2.68人を想定し、計画人口約1,500人（77人/ha）とした。

(ハ) 公共施設計画

- ・ 道路については、地区中央を東西に都市計画道路3・4・211大手線（幅員16m）と南北に都市計画道路3・4・210西市通線（幅員16～24m）また、地区南側東西に

3・5・217

都市計画道路3・4・217大海線（幅員16m）がそれぞれ計画決定されており、これらの幹線及び補助幹線を基幹として、区画道路（幅員4～10m）を適宜配置し、円滑な系統を確立するよう計画した。

- ・ 特殊道路は、地区南東側のJR山陽本線沿いに都市計画道路8・7・203玉鶴歩行者線が切戸川公園と大海線を結んで計画決定されている。

また、住区からの幹線及び補助幹線への連絡道路として、歩行者専用道路（幅員4m）を配置した。

- ・ 公園は、地区東側に隣接する二級河川切戸川沿いに都市計画公園3・3・201切戸川公園と西側に隣接する二級河川平田川沿いに都市計画公園3・3・203平田川公園が近隣公園としてそれぞれ計画されており、憩いの場として位置付けている。

また、街区公園として都市計画道路により分割された住区に誘致距離等を考慮して2か所配置した。

- ・ 排水は、側溝及び管渠等で処理し、地区内東側を南北に縦断する玉鶴川（本事業と平行して改修を行う）に集め、地区外に放流するように計画する。

(二) 公益的施設の配置

本地区の公益施設用地は特に計画しないで、周辺の既存施設を利用するものとする。

供給処理施設については、上水道、下水道、電気、電話、ガス等現在と同様の供給、或いは利用ができるよう計画する。

赤字：変更前
黒字：変更後

(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	割合%	筆数	地積 m ²	割合%				
公共用地	国有地	道路	4,264.00	2.20			無地番2,846.55m ² —		
			1,417.45	0.73	11	0.00	0.00	有地番1,417.45m ²	
		水路							無地番 993.56m ² —
				1,313.91	0.68				320.35
			320.32	0.16	7			有地番 320.32m ²	
			1,269.85	0.65		2,749.85	1.41		
	河川				2,773.21	1.43		無地番1,269.85m ²	
		堤防	2,477.05	1.28	20	2,952.56	1.52	無地番1,035.32m ² 有地番1,441.73m ²	
		計	9,324.81	4.80	38	10,161.03	5.23		
	地方公共団体所有地	道路	4,694.22	2.42	29	47,070.93	24.25	—	
			7,540.77	3.88	30	51,527.85	26.54	無地番2,846.55m ²	
		公園				6,803.37			
						6,805.69	3.50		
		水路	13.00	0.01		317.52		—	
		1,006.56	0.52	1	314.82	0.16	無地番 993.56m ²		
河川									
	堤防								
	計	4,707.22	2.43	30	54,191.82	27.91			
		8,547.33	4.40	31	58,648.36	30.20			
	合計	14,032.03	7.23	68	64,352.85	33.14			
		14,032.00	7.23	69	64,372.04	33.15			
宅地	民有地	田	95,782.80	49.32	188				
			83,196.80	42.84	223				
		畑	828.00	0.43	5				
		宅地	67,006.29	34.51	240				
			61,600.53	31.72	301				
		雑種地	2,739.00	1.41	16				
			5,782.79	2.98	22				
		公衆用道路	4,121.99	2.12	29				
			7,546.63	3.89	34				
		用悪水路	247.68	0.13		126,066.10			
		211.95	0.11	8	126,047.82	64.92			
	地	鉄道用地	71.00	0.04	1				
		池沼	657.00	0.34	2				
		公園	—	—	—				
		725.00	0.37	2					
	計	171,453.76	88.30	489					
		160,619.70	82.72	598					
市有地	普通財産	7,461.99	3.84	6			開発公社5,477.00m ² —		
		18,304.91	9.42	31					
	計	7,461.99	3.84	6					
		18,304.91	9.42	31					
	合計	178,915.75	92.14	495	126,066.10				
		178,924.61	92.14	629	126,047.82	64.92			
保留地					3,758.00	1.94			
					3,757.09	1.93			
測量増	1,229.17								
	1,220.34	0.63							
総計	194,176.95	100.00	698	194,176.95	100.00				

赤字：変更前
黒字：変更後

(㊦)減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	整理前 更正地積 (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	保留地 減歩率	公共 保留地 合算 減歩率
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%	%
178,915.75		129,824.10	126,066.10	50,320.82	54,078.82	27.93		30.02
178,924.61	180,144.92	129,804.91	126,047.82	50,282.47	54,039.56	27.91	2.09	30.00

(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	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	
	13,891,178	1,461,179		13,655.88	3,758.00	27.52	
12,429,999	13,889,125	1,459,126	107,000	13,636.69	3,757.09	27.55	

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事 項		年 月 日	備 考	
市 街 化 区 域		昭和45年12月25日	山口県告示第1073号	
地域地区	用途地域 第一種住居地域 近隣商業地域	平成 7年12月26日	山口県告示第 887号	
	その他の 地域地区 準 防 火 地 域	平成 7年12月26日	下松市告示第 58号	
都 市 施 設	道 路	3・4・210 西 市 通 線	平成 8年 3月 8日	山口県告示第 183号
		3・4・211 大 手 線	平成元年11月24日	山口県告示第 919号
		3・5・217 3・4・217 大 海 線	平成 8年 3月 8日	下松市告示第 7号
		8・7・203 玉 鶴 歩 行 者 線	平成 8年 3月 8日	下松市告示第 7号
	公 園	3・3・201 切 戸 川 公 園	平成元年11月24日	山口県告示第 920号
		3・3・203 平 田 川 公 園	平成 8年 3月 8日	山口県告示第 5号
	下 水 道	下 松 市 公 共 下 水 道	平成 7年 3月16日	下松市告示第 12号
	開 発 事 業	周南都市計画事業 下松市中部土地区画整理事業	平成 8年 3月 8日	山口県告示第 4号

(ロ) 都市計画以外の主要公共施設の新設及び改良計画との関連

本地区内の東側を南北に玉鶴川が流れているが、本事業に併せて河川改修事業を行い、一体的な整備を図る。

(ハ) 公共施設整備改善の方針

- ・都市計画道路は、歩車道を区分し、照明や安全施設及び植栽等を設置する。
- ・区画道路及び特殊道路は、現状地盤を尊重した整備を行う。
- ・新設する2か所の街区公園については、整地・排水等の整備を行い、施設整備については別途公園事業で整備する。
- ・水路は、既存を利用し取付け部において一部改修を行う。

赤字：変更前
黒字：変更後

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
			巾員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
街路	幹線街路	3・4・210 西市通線 ◇	16.0 ～ 24.0	430.70	8,450.17 8,450.48	「5.5-3.0-7.0-3.0-5.5」 「3.5-9.0-3.5」 車道アスファルト舗装 歩道インターロッキング舗装 植樹 U型L型側溝	
		3・4・211 大手線 ◇	16.0	575.21	9,173.35 9,169.71	「3.5-9.0-3.5」 車道アスファルト舗装 歩道インターロッキング舗装 植樹 U型L型側溝	
		3・5・217 3・4・217 大海線 ◇	16.0	733.20	14,388.79 14,389.39	「4.0-8.0-4.0」 車道アスファルト舗装 歩道インターロッキング舗装 植樹 U型L型側溝	
		8・7・203 玉鶴歩行者線 ◇	6.0	69.88	346.41 346.07	歩道インターロッキング舗装 U型側溝	
		小計		1,808.99	32,358.72 32,355.65		
		区画街路	巾員 10.0m	10.0	17.19	158.00 158.02	車道アスファルト舗装 U型側溝
	巾員 6.0m		6.0	2,709.69	16,592.74 16,594.72	車道アスファルト舗装 U型側溝	
	巾員 5.0m		5.0	99.40	515.25 515.50	車道アスファルト舗装 U型側溝	
	巾員 4.0m		4.0	389.28	1,669.97 1,668.85	車道アスファルト舗装 U型側溝	
	小計			3,215.56	18,935.96 18,937.09		
	特殊街路		歩行者専用道路 巾員 4.0m	4.0	58.69	234.87 235.11	インターロッキング舗装 U型側溝
		小計		58.69	234.87 235.11		
	道路計			5,083.24	51,529.55 51,527.85		
	公園	切戸川公園			2,880.43 2,882.38	整地	(堤防敷649.78㎡を含む)
		平田川公園			4,044.51 4,042.87	整地 擁壁	1,471.80㎡ (堤防敷1,470.28㎡を含む)
		1号街区公園			1,000.00 1,000.33	整地	
		2号街区公園			1,000.01 1,000.17	整地	
		公園計			8,924.95 8,925.75		
	河川	玉鶴川	16.4	149.33	2,444.35 2,443.73	「3.0-13.4」	444.80㎡ (堤防敷445.26㎡を含む)
平田川			42.02	1,136.48 1,159.89		386.18㎡ (堤防敷385.15㎡を含む)	
河川計			191.35	3,580.83 3,603.62			
水路	1号水路	1.6	158.58	254.31 251.45	開水路 800×800		
	2号水路	2.0	31.60	63.21 63.37	開水路 1300×700		
	水路計		190.18	317.52 314.82			
合計				64,352.85 64,372.04			

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

地区全域について上水道の整備を行う。

2. 設 計 図

別添設計図（縮尺1/1,000）のとおり

第4. 事業施行期間

自 平成11年 4月 1日（事業計画の決定の公告日）

平成38

至 令和 8年 3月31日（清算期間5か年含む）

赤字：変更前
黒字：変更後

第5. 資金計画書

1. 収 入

区 分	金 額 (千円)	摘 要
国 庫 補 助 金	1,542,650	旧通常費 398,000千円×5/10 = 199,000千円 旧地域活力基盤創造交付金 110,000千円×5/10 + 2,343,000千円×5.5/10=1,343,650千円
地方公共団体等の負担金	2,167,166	旧通常費 398,000千円×5/10 = 199,000千円 旧地域活力基盤創造交付金 110,000千円×5/10 + 2,343,000千円×4.5/10=1,109,350千円 地特A・B 858,816千円
一 般 会 計 補 助	629,400	まち交 629,400千円
保 留 地 処 分 金	272,000	3,758㎡ × 72,380円/㎡ 3,757㎡ × 72,400円/㎡
市 単 独 費	1,775,784	
計	6,387,000	
公共施設管理者負担金	505,000	公園整備事業（切戸川公園・平田川公園）
公共施設管理者負担金	208,000	河川改修事業（玉鶴川）
計	713,000	
合 計	7,100,000	

他事業施行分

事 業 名 称	事業費 (千円)	摘 要
河川改修事業（玉鶴川）	約600,000	施行予定 平成13年度～平成30年度
公 共 下 水 道 事 業	約450,000	施行予定 平成11年度～平成30年度
公 園 事 業 (切戸川公園・平田川公園)	約 70,000	施行予定 平成18年度～平成30年度
合 計	1,120,000	

2. 支 出

事 項		単 位	事 業 量	事業費 (千円)	摘 要		
公 共 施 設 整 備 費	築 造 費	道 路 築 造 費	幹 線 道 路	m	1,808	847,910	
			区 画 道 路	m	3,215	368,908	
			特 殊 道 路	m	58	3,604	
			小 計	m	5,081	1,220,422	
	造	水 路 築 造 費	m	190	15,669		
		公 園 施 設 費	m ²	8,924	46,587		
		計			1,282,678		
	移 転	建 物 移 転 費	戸	160	4,037,564		
	移 設	電 柱 移 設 費	式	1	15,969		
		上 水 道 移 設 費	式	1	15,959		
		ガ ス 移 設 費	式	1	371		
		計			32,299		
	法第2条2項 該当事業費	上 水 道	式	1	205,092		
	整 地 費	式	1	507,642			
工 事 雑 費	式	1	216,802				
調 査 設 計 費	式	1	737,928				
工 事 費 計			7,020,005				
損 失 補 償 費	式	1	33,412				
事 務 費	式	1	46,583				
合 計				7,100,000			

3. 年度別歳入歳出資金計画表

区 分		H 8年度	H 9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 R元年度	H32 R 2年度	計	摘 要	
歳 出	工 事 費	41,360	85,989	75,695	29,191	49,234	102,085	88,943	159,983	316,324	136,791	165,699	178,205	134,481	124,505	124,011	49,212	109,000	178,830	160,889	167,000	147,000	140,000	100,000	54,609	31,106	2,950,142		
	補 償 費						58,113	125,563	228,442	192,488	235,821	415,520	328,896	435,365	431,005	361,999	333,218	300,007	176,670	263,811	97,000	85,000	27,000	7,357			4,103,275		
	利 子																												
	事 務 費	1,323	5,259	2,305	809	1,518	1,631	7,897	6,769	6,716	2,835	2,584	2,613	2,293	2,031	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46,583	
	計	42,683	91,248	78,000	30,000	50,752	161,829	222,403	395,194	515,528	375,447	583,803	509,714	572,139	557,541	486,010	382,430	409,007	355,500	424,700	264,000	232,000	167,000	107,357	54,609	31,106	7,100,000		
歳 入	国 費	20,000	47,000	39,500	15,000	25,000	72,800	90,950	77,650	82,350	81,800	131,000	85,350	103,500	129,400	70,000	14,300	89,100	58,300	110,000	71,500	55,000	38,500	22,000	12,650		1,542,650		
	市 費	20,000	43,000	38,500	15,000	25,000	87,179	88,050	209,350	248,650	104,037	209,000	158,650	196,500	230,600	108,000	11,700	72,900	47,700	90,000	58,500	45,000	31,500	18,000	10,350		2,167,166		
	一 般 会 計 補 助										30,000	70,000	120,000	120,000	60,000	120,000	72,000	35,000	—	2,400							629,400		
	保 留 地 処 分 金							2,506	31,347	2,649	19,086	6,298	10,754	30,323	7,338	9,317	20,297	23,676	20,000	13,400	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,509	272,000		
	市 単 独 費	2,683	1,248			752	1,850	10,897	847	34,879	20,524	28,505	44,960	25,816	115,203	178,693	264,133	188,331	229,500	208,900	121,500	119,500	84,500	54,857	19,109	18,597	1,775,784		
	公 共 施 設 管 理 者 負 担 金							30,000	76,000	147,000	120,000	139,000	90,000	96,000	15,000												713,000		
	計	42,683	91,248	78,000	30,000	50,752	161,829	222,403	395,194	515,528	375,447	583,803	509,714	572,139	557,541	486,010	382,430	409,007	355,500	424,700	264,000	232,000	167,000	107,357	54,609	31,106	7,100,000		
差 引 過 不 足																													
借 入 金	借 入 金																												
	借入金返済																												