

〇〇土地区画整理事業

事業計画書

(例)

令和 年 月 日

(施行者名)

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	2
	(4) 整理施行前後の地積	3
	ア. 土地の種目別施行前後対照表	3
	イ. 減歩率計算書	3
	(5) 保留地の予定地積	3
	(6) 公共施設整備改善の方針	4
	ア. 地域地区等の指定	4
	イ. 道路計画	4
	ウ. 公共施設別調書	4
	(7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要	4
	(8) 関連事業の概要	4
	(9) 換地設計の方針	5
	2 設計図	5
第 4	事業施行期間	5
第 5	資金計画書	6
	1 収入	6
	2 支出	6
	3 年度別歳入歳出資金計画書	6

〇〇土地区画整理事業 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
〇〇土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称
〇〇〇〇〇

第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置
本地区は札幌市中心部より南西約〇kmに位置し、地下鉄〇〇駅から約〇mに位置し、整備済みの都市計画道路「〇〇通」に隣接する面積〇〇m²の地区である。

〔 札幌市中心からみた方位的な位置、最寄りの鉄道駅等からの距離、地区周辺の状況、地区面積等を簡潔に記載する。 〕

- (2) 施行地区位置図
別添「位置図」のとおり

〔 都市計画図（縮尺 1/30,000）を用いて施行地区を明示する。 〕

- (3) 施行地区の区域
区域は札幌市〇〇区〇〇条〇丁目、〇丁目の各一部である。

〔 施行地区内に含まれるすべての条丁目名を記載する。 〕

- (4) 施行地区区域図
別添「区域図」のとおり

〔 縮尺 1/2,500 以上の図面に施行地区の区域、その区域を表示するのに必要な範囲内で市町村界、市町村の区域内の町界又は字界、都市計画区域界、市街化区域界、ならびに宅地の地番、及び形状を表示する。 〕

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、地下鉄〇〇駅の周辺の土地の有効利用、良質な都市環境整備の一環として、街区の再編と敷地の整序を行うことで、公共施設の整備改善と宅地利用の増進を図り、市街地の活性化に資することを目的とする。

（ 施行地区について当該事業をどのような目的で施行しようとするのか、どういう理由で区域を選定したか等を具体的に説明する。 ）

(2) 施行地区内の土地の現況

本地区は〇〇区の南側に位置し、昭和後期に宅地開発が進められたが、現在は住宅の老朽化が進んでいる。

本地区およびその周辺は、すでに一定の基盤施設の整備がなされており、本地区の北西側が幅員10mの市道〇〇号に接しているほか、北東側及び東南側がそれぞれ市道〇〇号及び〇〇号（幅員6m及び8m）に接している。また、地区の中央やや北西寄りに幅員4mの市道〇〇号が縦貫している。

供給処理施設は、施行地区内外のこれらの市道に上下水道、電気、ガス等が完備されている。

地区内の人口は〇人で、人口密度は〇人/haである。

本地区の過半が住宅地で、〇箇所が青空駐車場が存在している。

土地の平均価格は〇〇〇〇円/m²である。

（ 母都市における位置づけ等の地区の特性、公共施設、供給処理施設の整備状況等を包括的に記し、地勢、地区内の人口及び人口密度、土地利用状況、地価の現況等について簡潔に述べる。 ）

(3) 設計の方針

本事業では、別途施行する建築物整備と十分な連携・整合を図るものとし、道路については、従前2つの街区に変わっていた敷地を1つの街区とするために、市道〇〇号を付替えるが、建築物整備において敷地内を貫通する24時間開放通路を計画する等、周辺住民の従前の利便性に配慮するものとする。また、地区内外への緊急車両等の通行が可能となるよう、施行地区に接する市道〇〇号、〇〇号、及び〇〇号の拡幅整備を行う。

また、公園については、比較的近くに〇〇公園（面積約〇〇〇m²）があるため、本事業においては設置しないものとする。

既存の建物については、1棟を移転するものとするが、その他の建物は建築物整備にて撤去処分するものとして、本事業では計画しない。

（ 施行地区の土地利用計画、人口計画、公共施設計画、公益的施設の配置等について、設定した設計の基本的な方針について記述する。 ）

(4) 整理施行前後の地積

ア. 土地の種目別施行前後対照表

区分			施行前		施行後		備考
			面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)	
公共 用地	地方公共 団体所有地	道 路					
		公園緑地					
		そ の 他					
計							
宅地	民有地	宅 地					
		そ の 他					
		計					
保留地							
測量増減							
合計							

- 施行前については登記簿及び台帳地積を記入する。
- 施行後については区画整理設計の成果を記入する。
- 施行前の公共用地に記入する数値は、土地区画整理法第7条によりその土地の管理者の承認を得たものを記入する。
- 保留地は、施行後の欄についてのみ予定地積を記入する。
- 測量増減は、施行前の公共用地及び宅地地積の合計と、地区界測量による地区面積との差を、施行前の欄についてのみ記入する。

イ. 減歩率計算書

施行前 宅地地積 (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 q=P/A	保留地 r=R/A	合算 d=D/A
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%	%

- 施行前宅地地積は、土地の種目別施行前後対照表の施行前の宅地地積の合計面積を記入する。
- 施行前宅地地積の更正地積は、施行前宅地地積に土地の種目別施行前後対照表の測量増減の数値を加減したものを記入する。
- 施行後の宅地地積は、土地の種目別施行前後対照表の数値を記入する。
- 公共減歩地積は、施行前宅地更正地積から施行後宅地地積（含保留地）を減じた値を記入する。
- 保留地減歩地積は、予定する保留地の地積を記入する。
- 合算減歩地積は、公共減歩地積と保留地減歩地積の合計を記入する。

(5) 保留地の予定地積

保留地 ○ m²

(6) 公共施設整備改善の方針

ア. 地域地区等の指定

本地区は、全域〇〇地域に指定されており、容積率〇%、建ぺい率〇%とされている。

イ. 道路計画

施行地区に接する市道〇〇号、〇〇号、及び〇〇号については拡幅し、アスファルト舗装を施す。

なお、市道〇〇号の歩道は、別途施行する建築物整備において公共的空地と同様な舗装を施す。

ウ. 公共施設別調書

区分	名称	形状寸法			整備計画	備考
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
道路	区画道路	〇〇号			アスファルト舗装	
		〇〇号			アスファルト舗装	拡幅
	計					
公園						
	計					

既定の都市計画との関連や都市計画以外の主要な公共施設との関連等について記したうえで、当該事業で新設又は改築する道路、公園、水路等の公共施設について、どの範囲をどのような仕様で整備するのかを記述する。

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

名称	事業量	摘要
下水道	〇m	合流式 φ〇〇〇
上水道	〇m	φ〇〇〇
ガス	〇m	

移転又は除却する建物の居住者のための一時収容施設や、上下水道、ガス、電気等の供給処理施設の整備を区画整理事業の中で行う場合、これらの事業の概要を表にするなどして簡単に記述する。

(8) 関連事業の概要

事業名称	敷地番号	敷地面積(m ²)	計画床面積(m ²)	計画容積率(%)	専用面積(m ²)	摘要
建築物整備事業						耐火構造、事務所ビル 地上〇階、地下〇階

区画整理事業と別途事業で整備される公共施設や公益的施設、又は建築物整備事業等の概要がわかるように、簡潔に記述する。

(9) 換地設計の方針

この事業の換地設計を行うに当たっては、別途規準の規定による地積を基準として、将来の土地利用を考慮し、合理的に換地することを原則とする。

2. 設計図

別紙図面のとおり

縮尺 1/1,200 以上の実測地形図を用いて、施行後における施行地区内の公共施設並びに鉄道、軌道、官公署、学校、及び墓地の用に供する宅地の位置及び形状を、事業の施行により新設し、又は変更する部分と既設のもので変更しない部分とに区別して表示する。

第4 事業施行期間

自 令和○年○月○日（事業計画認可の日）

至 令和○年○月○日

事業開始日には施行認可の公告の日を記載し、事業管整備には清算金の徴収交付事務を含め事業のすべてが終了する事業終了認可の日を記載する。

第5 資金計画書

1. 収入

種別	金額(千円)	摘要
助成金		
保留地処分金		
その他		施行者負担金
		地権者負担金
合計		

2. 支出

区分		単位	数量	単価(円)	金額(千円)	備考
公共施設 整備費	道路	m				幅員○m
	計	—				
移転移設 補償費	移転	棟				○造
	計	—				
その他 工事費・ 利息・ 事務費等	宅地整地	m ²				
	法2条2項該当	式	1			
	その他工事費	式	1			
	調査設計	式	1			
	借入金利息	式	1			
	事務費	式	1			
	計	—				
合計						

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区分		令和○年度	令和○年度	計
歳出	工事費			
	事務費			
	計			
歳入	施行者負担金			
	計			
差引過不足				
繰越金				