

小松市南末広土地区画整理事業

事業計画書

(第3回変更)

小松市南末広土地区画整理組合

**小松市南末広土地区画整理事業
事業計画書（第3回変更）**

目 次

第1. 土地区画整理事業の名称等	1 (変更なし)
1. 土地区画整理事業の名称	1 (変更なし)
2. 施行者の名称	1 (変更なし)
第2. 施行地区	1 (変更)
1. 施行地区の位置	1 (変更なし)
2. 施行地区位置図	1 (変更なし)
3. 施行地区の区域	1 (変更なし)
4. 施行地区区域図	1 (変更)
第3. 設計の概要	2 (変更)
1. 設計説明書	2 (変更なし)
(1) 土地区画整理事業の目的	2 (変更なし)
(2) 施行地区内の土地の現況	2 (変更なし)
(3) 設計の方針	3 (変更)
(4) 整理施行前後の地積	5 (変更)
(5) 保留地の予定地積	5 (変更なし)
(6) 公共施設整備改善の方針	6 (変更なし)
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	8 (変更なし)
2. 設計図	8 (変更)
第4. 事業施行期間	9 (変更なし)
第5. 資金計画書	9 (変更)
1. 収入	9 (変更なし)
2. 支出	10 (変更なし)
3. 年度別歳入歳出資金計画表	11 (変更)
第6. 参考図書	12 (変更)

小松市南末広土地区画整理事業

事業計画書（第3回変更）

第1. 土地区画整理事業の名称等

（変更なし）

1. 土地区画整理事業の名称

（変更なし）

小松市南末広土地区画整理事業

2. 施行者の名称

（変更なし）

小松市南末広土地区画整理組合

第2. 施行地区

（変更）

1. 施行地区の位置

（変更なし）

本地区は、小松市の中心市街地に位置するＪＲ小松駅から西側に約1.5kmの距離に位置しており、地区の南側は都市計画道路3・5・9 空港東山線に接し、西側は市道向本折西側線に面し、北側は都市計画道路3・5・13 大和末広線が通っているほか、地区の東側は石橋川に面している。

また、地区の北西側には小松運動公園や末広緑地、小松市民病院、公立小松大学末広キャンパスが近接しており、東側は住宅地が多くを占め、西側は水田が広がっている地区である。

2. 施行地区位置図

（変更なし）

別添図面（S=1/25,000）の通り

3. 施行地区の区域

（変更なし）

小松市向本折町二の一部

（施行地区内に介在する道路及び水路敷を含む）

4. 施行地区区域図

（変更）

別添図面（S=1/1,000）の通り

上段：変更前

下段：変更後

(変更)

第3. 設計の概要

1. 設計説明書

(変更なし)

(1) 土地区画整理事業の目的

(変更なし)

本地区は、J R 小松駅から西側に約 1.5km に位置し、健康関連施設として小松運動公園や小松市民病院が隣接している。したがって、当地区は健康関連施設や駅へのアクセスが容易な生活利便性が図れる地区として計画する。このため、土地区画整理事業による面整備を行い、道路・水路等の公共施設を整備すると共に、適正な土地利用の誘導と良好な住宅地の形成を図ることを事業の目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(変更なし)

(イ) 地区の性格、発展状況

(変更なし)

本地区内は、農地として土地利用されており、周囲は市道及び石橋川に囲まれた地区である。周辺には小松運動公園、小松市民病院が立地した市街化区域に隣接した地区であったため、従来から市街地整備が望まれていた地区である。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

(変更なし)

地区に居住する人口は 0 人 (0 世帯) である。

(ハ) 土地利用の状況

(変更なし)

本地区は農地で、ほぼ平坦な地形である。

(ニ) 道路の状況

(変更なし)

地区の西側は市道向本折西側線、北側は市道向本折 1 号線、東側は石橋川に囲まれ、地区内には東西に市道向本折 2 号線、市道向本折 3 号線が通っている。

(ホ) 地勢

(変更なし)

地区を囲む道路は標高約 1.0～1.6m で、地区内は標高約 0.6m の平坦な地形である。

(ヘ) 用排水

(変更なし)

用水は農業用パイプラインで供給している。排水は農業用排水路にて東から西へ流下し、向本折第 2 排水機場を経て前川へ放流されている。

(ト) 供給処理施設の状況

(変更なし)

地区西側の市道向本折西側線に上水道が布設されている。また、一部区間には下水道が布設されている。北側の市道向本折 1 号線には上下水道が布設されているものの、地区内市道には供給されていない。

上段：変更前

下段：変更後

(変更なし)

(チ) 公益的施設

地区に近接して、小松運動公園や小松市民病院が立地している。

(リ) 地価の現況

(変更なし)

本地区は農地であり、地価単価は 10,000 円/㎡ (約 3 万円/坪) である。

(3) 設計の方針

(変更)

(イ) 土地利用計画

(変更なし)

本地区は、本市の都市計画マスタープランにおいて医療・福祉・スポーツ等の健康関連施設に接した住宅地としての活用が位置付けられており、良好な住宅地を形成する計画とする。

(ロ) 人口計画

(変更なし)

計画宅地面積約3.0ha、将来人口密度61.5人/haと設定し、計画人口を約180人と想定する。

(ハ) 公共施設計画

(変更なし)

地区内を東西に通る市道を基本に、住宅街区を形成するよう区画道路

(幅員6m～8m)を配置する。西側の市道向本折西側線は沿道利用に応じて、歩道の再整備を行う。

公園は、既存都市公園（小松運動公園）が近接していることから、土地区画整理法施行規則第9条第6項のただし書きを適用し、誘致距離内の施行地区の一部約1.83haを除いて、残り約2haを対象として公園を2箇所配置する。

(1号公園357㎡、3号公園436㎡ 対象面積19,858㎡に対する公園割合3.99%)

(ニ) 雨水排水計画

(変更)

雨水排水は、現況排水流域に応じて道路側溝に集水し、街区内に設置するオンサイト式調整池を経て農業排水路へ放流する。なお、本地区の調整池は小松市が予定する石橋川の導水路整備事業（地区内に計画する1号水路を含む）の進捗に応じて整合を図る必要がある。

雨水排水は、現況排水流域に応じて道路側溝に集水し、施行地区内に整備している石橋川導水路（地区内に計画する1号水路を含む）及び下流に整備している遊水地の一部を調整池として利用し、地区内にオンサイト調整池は設けない。

(ホ) 供給処理施設計画

(変更なし)

上水道は、地区内全域供給可能となるよう道路整備に合わせて、本事業で整備する。

下水道は、公共下水道事業計画に基づき本事業の道路整備に合わせて、別途管

上段：変更前

下段：変更後

理者が整備する。

(へ) 公益的施設の配置

(変更なし)

地区内での計画はなく、教育施設は、地区周辺の既存小・中学校を利用する。

上段：変更前

下段：変更後

(4) 整理施行前後の地積

(変 更)

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

(変 更)

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地 積 (㎡)	(%)	筆数	地 積 (㎡)	(%)	
公 共 用 地	地方公共団体所有地	道 路	〃 2,535.32	〃 6.63		〃 6,348.20	〃 16.61	
		水 路	〃 2,226.74	〃 5.83		〃 788.10	〃 2.06	
		公 園	—	—		〃 794.59	〃 2.08	
		合 計	〃 4,762.06	〃 12.46		〃 7,930.89	〃 20.75	
宅 地	民有地	田	〃 32,120.76	〃 84.03	75 82	〃 16,933.33	〃 44.30	
		宅 地	〃 628.87	〃 1.65	〃 2			
合 計			〃 32,749.63	〃 85.68	77 84	〃 16,933.33	〃 44.30	
保 留 地			—	—	—	〃 13,361.86	〃 34.95	
測 量 増 減			〃 714.39	〃 1.86	—	—	—	
総 計			〃 38,226.08	〃 100.00	77 84	〃 38,226.08	〃 100.00	

(ロ) 減歩率計算表

(変更なし)

整 理 前 宅地面積 (台帳地積)	同更正地積 (実測値)	整 理 後 宅 地 地 積		差 引 減 歩 地 積		減 歩 率	
(A) ㎡	A ㎡	保留地を 含めた 宅地地積 E ㎡	保留地を 除いた 宅地地積 (E) ㎡	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 q = P / A %	公共保留地 合算減歩率 d = D / A %
〃 32,749.63	〃 33,464.02	〃 30,295.19	〃 16,933.33	〃 3,168.83	〃 16,530.69	〃 9.47	〃 49.40

(5) 保留地の予定地積

(変更なし)

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 (増進率) y = e / a (整理前単価) a = V / A 円 / ㎡
V = A a 千円	V' = E e 千円	Δ V = V' - V 千円	e = V' / E 円 / ㎡	Rmax = Δ V / e ㎡	R ㎡	R / Rmax %	
〃 334,640	〃 1,099,715	〃 765,075	〃 36,300	〃 21,076	〃 13,361	〃 63.39	3.63 10,000

上段：変更前

下段：変更後

(6) 公共施設整備改善の方針

(変更なし)

(イ) 都市計画との関係

(変更なし)

① 地域地区

本地区は第一種住居地域に指定されている。

② 都市計画道路

本地区に都市計画決定された道路はない。

③ 公園・緑地等

本地区に都市計画決定された公園・緑地はない。

(ロ) 都市計画以外の主要公共施設の計画について
なし

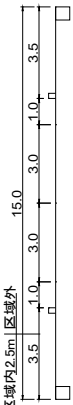
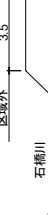
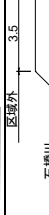
(変更なし)

(ハ) 土地区画整理の設計

(変更なし)

街路、排水路、公園については、「設計の概要」の「設計の方針」について述べた通りである。

(変更なし)

(二) 公共施設別調査										
区分	名称	形状寸法		面積 (㎡)	整備計画		構造	摘要		
		幅員 (m)	延長 (m)		標準断面図					
街路	区画 (幅員15.0m)	2.5	245.0	"	749.87		自由勾配側溝	As舗装	歩道部片側のみ整備	
	幅員 8.0m	8.0	174.0	"	1,401.39		自由勾配側溝	As舗装		
	幅員 6.0m	6.0	679.0	"	4,196.94		自由勾配側溝	As舗装		
	小計		1,098.0	"	6,348.20					
	街路計			1,098.0	"	6,348.20				
公園	1号公園	—	—	"	357.87			整地、低木		
	3号公園	—	—	"	436.72			整地、低木		
	公園計			"	794.59					
水路	1号水路	15.0	38.0	"	477.04			三方コンクリート	他事業施工	
	2号水路	3.5	22.0	"	79.52			管理通路		
	3号水路	3.5	15.0	"	51.96			管理通路		
	4号水路	2.7	63.0	"	179.58			管理通路		
	水路計		138.0	"	788.10					
合計				"	7,930.89					

(二) 公共施設別調査

(変更なし)

上段：変更前

下段：変更後

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(変更なし)

(イ) 事業の施行のため必要な工作物その他の物件の内容

(変更なし)

①法第79条に規定する移転、除却建築物居住者のための一時的収容施設

なし

②法第93条に規定するいわゆる立体換地の対象となる耐火構造建築物

なし

③工事のため設置される仮橋、工事用道路等

なし

(ロ) 事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の内容

①上水道、下水道

(変更なし)

上水道・・・本地区の上水道は、本事業に合わせて道路に配管を埋設し、
需要に対応する。

下水道・・・本地区の下水道は、本事業に合わせて道路に配管を埋設し、
需要に対応する。

②保留地に建築する分譲住宅

なし

③既存墳墓整理のため設置する納骨堂

なし

2. 設計図

(変更)

別添図面 (S=1/1,000) の通り

上段：変更前

下段：変更後

第4. 事業施行期間

(変更なし)

自 令和4年 9月16日 (事業計画決定の公告の日から)

至 令和10年3月31日

第5. 資金計画書

(変更)

1. 収入

(変更なし)

区 分	金 額(千円)	摘 要
保留地処分金	485,000	平均 36,300 円/㎡× 13,361 ㎡
公共施設管理者負担金	3,559	1号水路 (石橋川導水路)
その他	7,441	進出企業協力金、借地料
合 計	496,000	

他事業施行分

(変更なし)

事業名	事業費 (千円)	摘 要
石橋川導水路	75,000	

上段：変更前

下段：変更後

(変更なし)

(単位：千円)

2. 支出

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	区画街路 (15.0m)	m	〃 215.0	〃 21,500	1号水路より南側を除く
			区画街路 (8.0m)	〃	〃 174.0	〃 29,600	
			区画街路 (6.0m)	〃	〃 679.0	〃 107,020	
		公園施設費		m ²	〃 794.6	〃 11,000	
		水路築造費		m	〃 100.0	〃 5,600	1号水路除く
		計				〃 174,720	
	移転 移設	移転移設費		式	〃 1	〃 3,500	電柱移設
		計				〃 3,500	
	法第2条第2項 該当事業費	上水道			m	〃 1,068.0	〃 64,100
下水道			m ²	〃 30,295.2	〃 16,290	受益者負担金	
計					〃 80,390		
整地費				m ²	〃 30,295.2	〃 61,840	
工事雑費				式	〃 1	〃 24,550	農地転用決済金含む
調査設計費				式	〃 1	〃 102,000	
工事費計						〃 447,000	
借入金利子				式	〃 1	〃 1,000	
計						〃 1,000	
事務費				式	〃 1	〃 48,000	
合 計						〃 496,000	

上段：変更前

下段：変更後

(変 更)

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区分		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	計
歳出	工事費	〃 30,285	〃 20,736	61,642 61,142	162,600 88,414	41,100 196,100	127,137 46,823	〃 443,500
	補償費	〃 0	〃 0	〃 0	2,000 0	1,500 3,500	〃 0	〃 3,500
	利 子	〃 0	〃 146	〃 0	〃 0	〃 0	〃 854	〃 1,000
	事務費	〃 2,730	〃 7,649	〃 7,261	9,400 8,166	9,400 10,016	11,560 12,178	〃 48,000
	計	〃 33,015	〃 28,531	68,903 68,403	174,000 96,580	52,000 209,616	139,551 59,855	〃 496,000
歳入	保留地処分金	〃 0	〃 128,096	〃 72,297	180,000 124,468	104,607 160,139	〃 0	〃 485,000
	公共施設 管理者負担金	〃 0	〃 0	〃 3,559	〃 0	〃 0	〃 0	〃 3,559
	その他	〃 6,500	〃 210	〃 241	220 398	220 50	50 42	〃 7,441
	計	〃 6,500	〃 128,306	〃 76,097	180,220 124,866	104,827 160,189	50 42	〃 496,000
差引過不足 (不足：△)		〃 △ 26,515	〃 99,775	7,194 7,694	6,220 28,286	52,827 △ 49,427	△ 139,501 △ 59,813	〃 0
借入金 (預金：△)		〃 26,515	〃 △ 73,260	△ 80,454 △ 80,954	△ 86,674 △ 109,240	△ 139,501 △ 59,813	〃 0	〃 0

上段：変更前

下段：変更後

(変 更)

第6．参考図書

別添図面（S=1/1,000）の通り

1 現況図(イ)(ロ)

(変更なし)

2 市街化予想図

(変更なし)

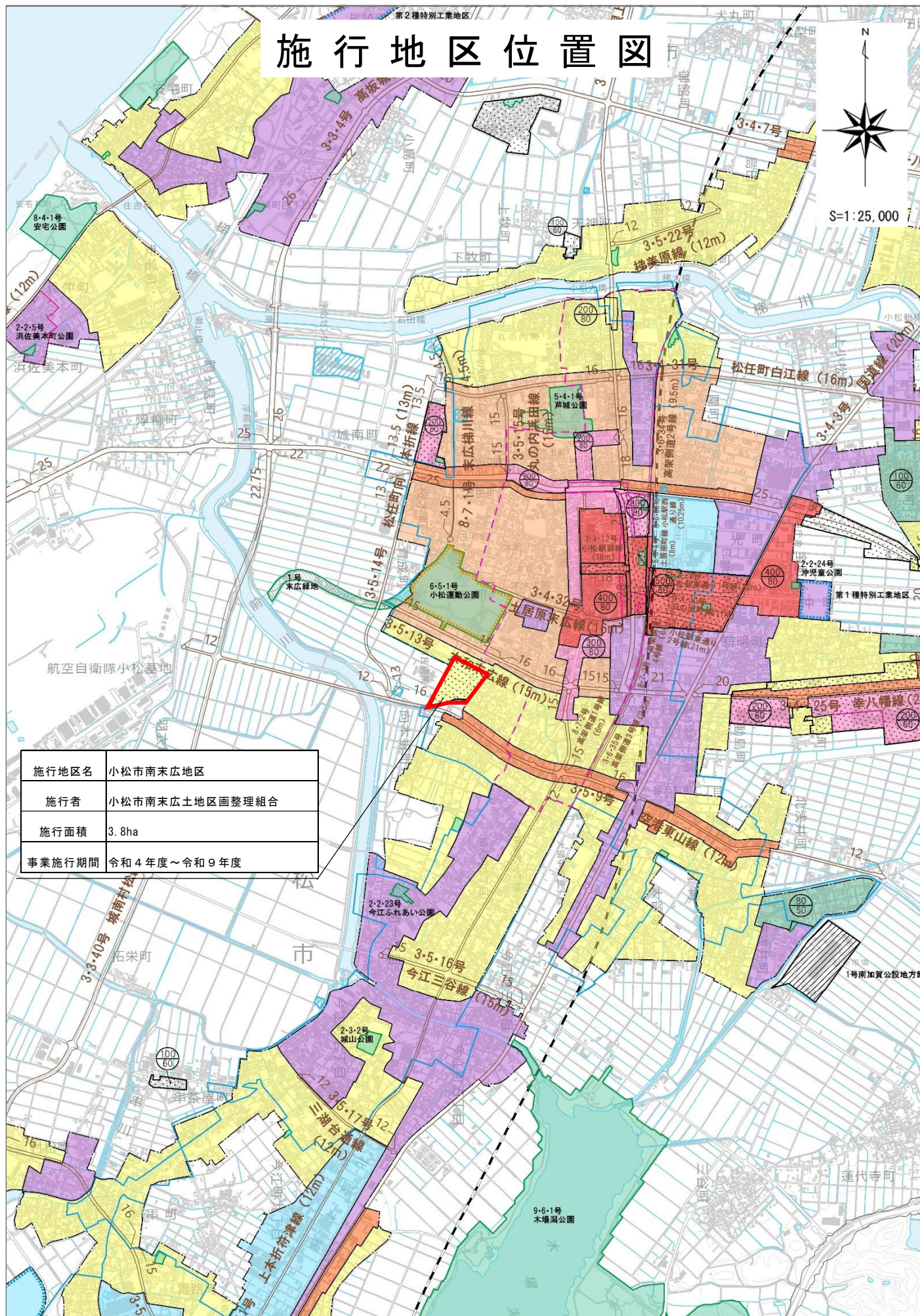
3 変更前後対照図

(変 更)

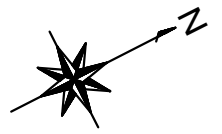
別添図面目録

	図 面 名	縮 尺	備 考
1	施行地区位置図	S=1/25,000	事業計画書 P1より
2	施行地区区域図	S=1/ 1,000	〃 P1より
3	設計図	S=1/ 1,000	〃 P8より
4	現況図(イ)(ロ)	S=1/ 1,000	〃 P12より
5	市街化予想図	S=1/ 1,000	〃 P12より
6	変更前後対照図	S=1/ 1,000	〃 P12より

S=1:25,000



小松市南末広土地区画整理事業 施行地区区域図



S=1:500 (A1)
S=1:1,000 (A3)



凡 例	
	施行地区区域界
	町 字 界
	施行地区界に接する 区域内外の土地
	道 路
	水 路

小松市南末広土地区画整理事業 設計図

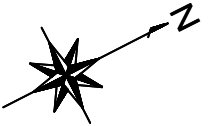


S=1: 500 (A1)
S=1:1,000 (A3)



凡 例	
	施行地区区域界
	幹線道路 (歩道側溝改修)
	区画道路 (幅員6m～8m)
	水路
	公園

小松市南末広土地区画整理事業 現況図(イ)(ロ)



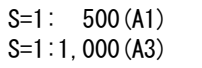
S=1: 500 (A1)
S=1:1,000 (A3)



凡 例 (イ)	
	施行地区区域界
	農 業 施 設

凡 例 (ロ)	
	施行地区区域界
	舗 装 道 路

小松市南末広土地区画整理事業 市街化予想図

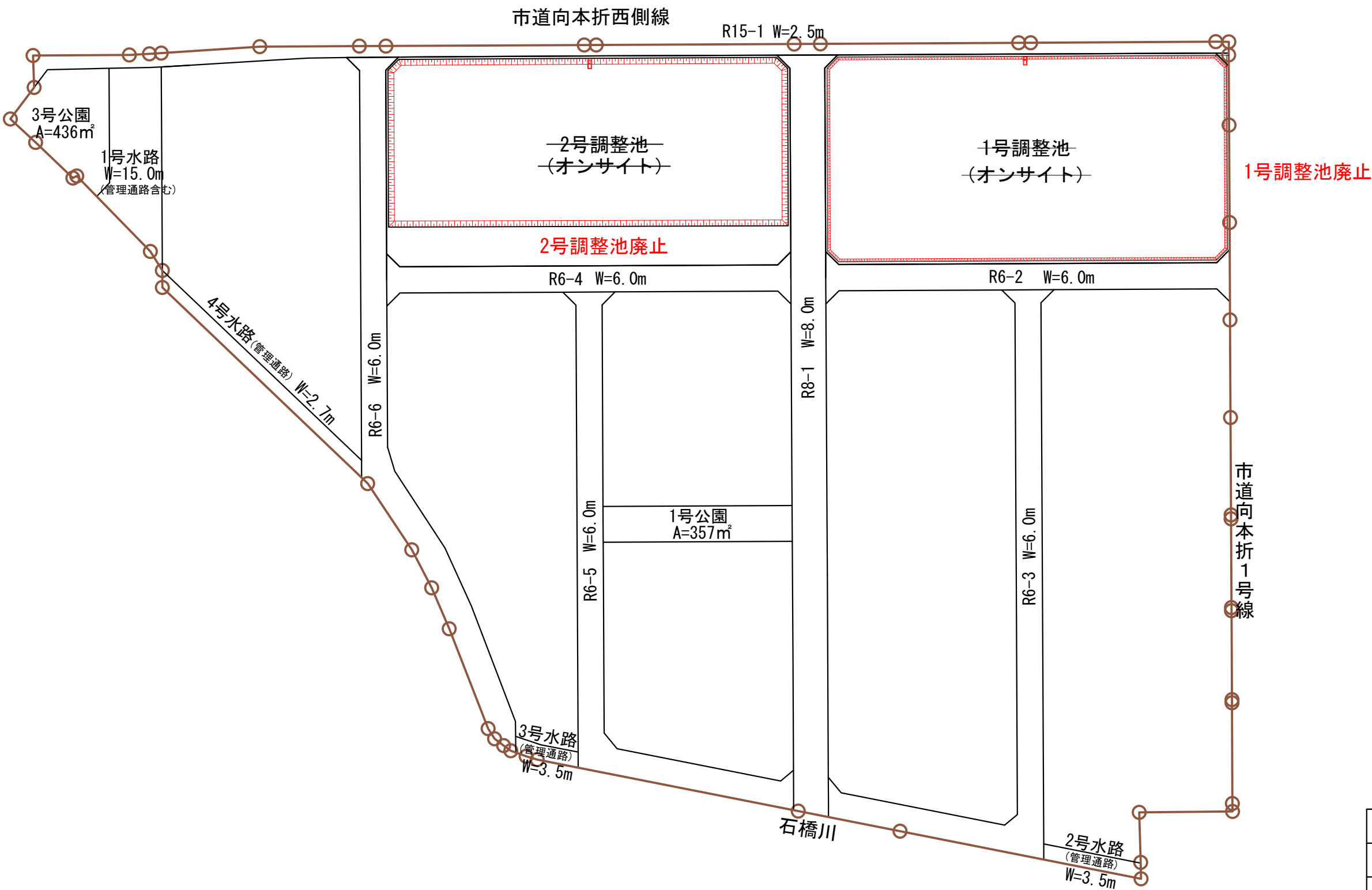


凡 例	
	施行地区区域界
	住 宅 地
	水 路
	公 園

小松市南末広土地区画整理事業 変更前後対照図(第3回変更)



S=1: 500 (A1)
S=1:1,000 (A3)



凡 例	
	施行地区区域界
	変更前公共施設 (廃止)