

会津坂下都市計画事業  
坂下東第一土地区画整理事業

事業計画書  
(第5回変更)

会津坂下町

会津坂下都市計画事業  
坂下東第一土地区画整理事業  
事業計画書目次

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	
	(2) 施行者の名称	
第2	施行地区	1
	(1) 施行地区の位置	
	(2) 施行地区位置図	
	(3) 施行地区の区域	
	(4) 施行地区区域図	
第3	設計の概要	1
	1. 設計説明書	2
	(1) 土地区画整理事業の目的	
	(2) 施行地区内の土地の現況	2
	(イ) 地区の性格	
	(ロ) 土地利用現況	
	(ハ) 地区内人口、その密度	
	(二) 道路の状況	
	(ホ) 水路の現況	
	(ヘ) 地勢	
	(ト) 公益施設及び供給処理施設の現況	
	(チ) 地価	
	(3) 設計の方針	3
	(イ) 土地利用計画	
	(ロ) 人口計画	
	(ハ) 公共施設計画	
	a) 幹線街路	
	b) 区画街路	
	c) 公園	
	d) 河川・水路	4
	(4) 整理施行前後の地積	5
	(イ) 土地の種目別施行前後対照表	
	(ロ) 減歩率計算表	6
	(ハ) 宅地価格計算表	
	(二) 保留地計算表	
	(5) 減歩率計算表	6

(6) 公共施設整備改善の方針	7
(イ) 都市計画との関係	
a) 用途地域	
b) 都市計画街路	
(ロ) 区画整理設計	
a) 区画街路	
b) 特殊街路	
c) 公園	
d) 河川・水路	
e) 街区・画地	
(ハ) 公共施設別調書	7
(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
(8) 換地設計の方針	
2. 設計図	
第4 事業施行期間	9
第5 資金計画書	10
1. 収入	10
2. 支出	11
3. 年度別歳入歳出資金計画表	12

会津坂下都市計画事業 坂下東第一土地区画整理事業  
事業計画書 (第5回変更)

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  
会津坂下都市計画事業 坂下東第一土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称  
会津坂下町

第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置  
本地区は、本町中心市街地の南東、J R 只見線会津坂下駅の北東約 0. 5 km に位置し、北を国道 4 9 号線、東を用途界、南を J R 只見線、西を坂下喜多方線に接する 1 宅地を区域界とする約 3 9. 1 h a の区域である。
- (2) 施行地区位置図  
別紙図面の通り。
- (3) 施行地区の区域  
会津坂下町字窪畑、字北小川原および字原道東の各全部。  
会津坂下町字上口、字東上口、字上窪道北、字古市、字上ノ台、字東屋敷添、字家ノ前、字市中一番、字市中二番、字東南町裏、字五反田、字小川原および字台ノ下の各一部。  
会津坂下町大字羽林字沢ノ目、字西碓および字大畑の各一部。
- (4) 施行地区区域図  
別紙図面の通り。

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  
本地区は現在市街化が進行しており、さらに住宅地の供給を必要としているが、反面、地区内の公共施設としては乱雑な配置の道路と児童公園が 1 ヶ所あるだけで、このままでは良好な住環境の確保は難しく、本事業により都市計画道路、区画道路および公園等の公共施設を適正な計画に基づき整備改善をおこない土地の有効利用を図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

本地区は、本町の中心市街地の一部を含む地域で、将来の姿を良好な環境を備えた住宅地として位置づけられるが、道路、公園等の公共施設が未整備なため、早急に市街地整備が必要とされている。

### ロ) 土地利用状況

本地区の北西部、県道会津坂下会津高田線および県道会津坂下河東線の沿道は、市街地が形成されているが、残りの大半は水田である。

### ハ) 地区内人口、その密度

本地区の地区内人口は、約1,002人、人口密度は26人/haである。

### ニ) 道路の状況

地区の道路としては、幅員5～8mの県道会津坂下会津高田線および県道会津坂下河東線があるほかは、未整備の道路が乱雑にあるだけである。

### ホ) 水路の現況

地区内の水路は、横山水路、4号都市下水路があり、両水路とも北裏排水路に流入し、一級河川旧宮川に流下している。

### ヘ) 地 勢

本地区は、全体的にはほぼ平坦な地形である。

### ト) 公益施設及び供給処理施設の現況

公益施設については、地区内には設置されていない。

供給処理施設としては、上水道が一部敷設されている。

### チ) 地 価

平成6年10月の鑑定評価では、地区内平均で44,700円/㎡である。

## (3) 設計の方針

### イ) 土地利用計画

本地区は、都市計画道路5路線の整備と共に、既決定の用途地域を基本として整備を図るものとする。

### ロ) 人口計画

本地区は、計画人口密度を65人/haとし、将来人口は、600世帯2,500人を見込む。

## ハ) 公共施設計画

### a. 幹線道路

本地区の幹線道路網を構成する既決定都市計画道路は次の5路線で、何れも町における主要路線である。

- ・坂下北幹線（3・4・1 幅員17m）  
国道49号線で、地区北部を東西に結ぶ。
- ・坂下南幹線（3・4・3 幅員20m）  
都市計画道路坂下羽林線に結び、市街地南側を東西に結ぶ。
- ・坂下羽林線（3・4・8 幅員16m）  
国道49号線から都市計画区域までを結び、地区の南北方向の流れを受ける。
- ・市中線（3・5・2 幅員12m）  
国道49号線から、近隣商業地域、商業地域を通る。
- ・坂下喜多方線（3・5・7 幅員12m）  
地区の南側を通り南北方向の流れを受ける。

### b. 区画道路

幹線道路を主軸として、市民生活の基盤となる生活道路である区画道路（幅員6～11m）を適正に配置するが、土地利用計画とその現況を考慮し、できる限り既存道路を活用し、居住者の利便と安全を図るものとする。

### c. 公園

3・4・3坂下南幹線及び3・5・7坂下喜多方線により施行地区を3つのブロックに分割し、各ブロックに街区公園を配置するものとする。なお、地区南側のブロックには、地区住民の身近なレクリエーションの場として近隣公園（3号公園）を配置し、あいづ地方拠点都市地域整備計画における公益的施設と一体的に整備する。

### d. 河川・水路

本地区の雨水排水は、道路側溝により排除する。

## ニ) 公益的施設の配置

あいづ地方拠点都市地域整備計画の中で、近隣公園（3号公園）の北側に（仮称）会津西部ライブセンター、児童福祉センターの整備を計画する。

(4) 整理施行前後の地積  
イ) 土地の種目施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考	
		面 積 (㎡)	割 合 (%)	筆 数	面 積 (㎡)	割 合 (%)		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	1,292.62	0.33		2,935.30	0.75	
		水 路	18.84	-				
		計	1,311.46	0.33		2,935.30	0.75	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	30,697.92	7.83		81,577.92	20.82	
		公 園	3,117.00	0.80		14,174.13	3.62	
		水 路	17,270.79	4.41		1,895.88	0.48	
		計	51,085.71	13.04		97,647.93	24.92	
	合 計		52,397.17	13.37		100,583.23	25.67	
宅 地	民 有 地	田	209,301.10	53.42	371			
		畑	8,547.82	2.18	59			
		宅 地	101,357.08	25.87	515	258,057.17	65.86	
		雑種地	7,615.00	1.94	33			
		池 沼	856.00	0.22	1			
		公衆用道路	2,499.10	0.64	35			
		原 野	583.00	0.15	4			
		境 内 地	2,148.00	0.55	7			
		水道用地	1,923.00	0.49	2			
		用悪水路	295.59	0.08	14			
		墓 地	1,476.00	0.38	1			
		計	336,601.69	85.91	1042	258,057.17	65.86	
	国 有 地	普通財産	530.37	0.14	1	509.02	0.13	
		計	530.37	0.14	1	509.02	0.13	
	準 国 有 地	東日本旅客鉄道	41.22	0.01	7			
計		41.22	0.01	7				
合 計		337,173.28	86.06	1050	258,566.19	65.99		
保留地					32,660.00	8.34		
測量増減		2,238.97	0.57					
総 計		391,809.42	100.00		391,809.42	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

整理前宅地地積 (台帳地積) A	同更正地積 (実測更生後) B	施行後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた 宅地地積 a	保留地を除いた 宅地地積 b	公共減歩 地 積 c = B - a	公共保留地 を合算した 減歩地積 d = B - b	公 共 減歩率 c / B	公 共 保留地 合 算 減歩率 d / B
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
337,173.28	339,412.25	291,226.19	258,566.19	48,186.06	80,846.06	14.20	23.82

(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 m <sup>2</sup> あたり 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
千円	千円	千円	円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
10,521,780	12,522,726	2,000,946	43,000	46,533.63	32,660.00	70.19

## (6) 公共施設整備改善の方針

### イ) 都市計画との関係

#### a. 用途地域

本地区は、全域用途地域の指定（平成7年12月11日会津坂下町告示第50号）がなされており、商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域に指定されている。

#### b. 都市計画街路

本地区の都市計画道路としては、3.4.1坂下北幹線（幅員17m）、3.4.3坂下南幹線（幅員20m）、3.4.8坂下羽林線（幅員16m）、3.5.2市中線（幅員12m）、および3.5.7坂下喜多方線（幅員12m）の5路線が、道路構造令に従い整備するものとする。

### ロ) 区画整理設計

#### a. 区画道路

土地利用計画に適合するよう上記都市計画道路を主軸とし、新設道路については幅員11～6mを配し、現道については、現道幅員4mを確保し、各路線にU字溝又はコンクリート側溝を布設する。路面についてはアスファルトコンクリート舗装とする。

#### b. 特殊街路

歩行者動線を考慮し、歩行者専用道路を適宜に配置する。

#### c. 公園

街区公園を3ヵ所誘致距離を考慮して配するものとする。

#### d. 河川・水路

幹線水路として、区画道路に2.0m程度のボックスカルバート及び暗渠を布設し、地区内外の排水路として利用するものとする。

#### e. 街区・画地

住居地、商業地の街区規模は短辺40～70m、長辺80～120m前後を標準とするが、将来の宅土地利用計画及び道路の配置計画を考慮して計画する。

八) 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		
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)				
街路	幹線	3.4.1 坂下北幹線	□	17.0	210.30	2,935.30	4.0-9.0-4.0		
	線	3.4.3 坂下南幹線	◇	20.0	516.90	10,393.28	4.5-11.0-4.5		
	街	3.4.8 坂下羽林線	◎	16.0	724.10	12,195.18	3.5-9.0-3.5		
	路	3.5.2 市中線	◎	12.0	317.70	3,389.39	3.0-6.0-3.0		
		3.5.7 坂下喜多方線	◇	12.0	504.10	6,976.55	3.0-6.0-3.0		
		小計			2,273.10	35,889.70			
	区画街路		幅員 11m		11.0	58.30	1,024.45		
			幅員 9m		9.0	1,971.50	17,856.99		
			幅員 7.5m		7.5	126.20	1,287.87		
			幅員 7m		7.0	52.80	371.75		
			幅員 6m		6.0	3,996.00	24,208.26		
			幅員 5m		5.0	106.00	572.59		
			幅員 4m		4.0	583.70	2,705.34		
			小計			6,894.50	48,027.25		
	特殊街路		歩行者専用道路		4.0	155.30	596.27		
			小計			155.30	596.27		
		街路計			9,322.90	84,513.22			
	公園・緑地		1号公園				3,190.42		
			2号公園				2,285.22		
			3号公園				8,698.49		
		小計				14,174.13			
河川・水路		1号水路			47.50	190.00			
		2号水路			33.70	67.35			
		3号水路			250.30	528.97			
		4号水路			200.80	602.48			
		5号水路			112.00	229.77			
		6号水路			93.00	277.31			
		小計			737.30	1,895.88			
合計						100,583.23			

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

上水道について、将来の発展に対処して、地区内の道路敷内に配水管を敷設する。

(8) 換地設計の方針

- イ. 換地は、評価方式によるものとする。
- ロ. 過小宅地については、宅地地積の適正化を行うものとする。

2 設 計 図  
別添設計図のとおり。

第4. 事業施行期間

自： 平成 4年 6月 12日（事業計画決定の公告の日）

至： 平成 29年 3月 31日  
平成 39年 3月 31日

第5. 資金計画

1. 収 入

区 分	金額 (千円)	摘 要 (金額 : 単位. 千円)
国 費	2,894,800 3,216,079	$12,000 \times 5.25/10 + 4,490,000 \times 5.50/10 + 838,000 \times 5.00/10$ $12,000 \times 5.25/10 + 1,952,416 \times 5.50/10 + 838,000 \times 5.00/10$ $+ 2,861,584 \times 6.00/10$
県 費	3,000	$125,000 \times 0.24/10$
町 費	2,442,200 2,444,921	$12,000 \times 4.51/10 + 113,000 \times 4.26/10 + 798,000 \times 5.00/10$ $+ 4,377,000 \times 4.50/10$ $12,000 \times 4.51/10 + 113,000 \times 4.26/10 + 838,000 \times 5.00/10$ $+ 1,839,416 \times 4.50/10 + 2,861,584 \times 4.00/10$
計	5,340,000 5,664,000	
保留地処分金	1,757,920 988,070	$32,660.00 \text{m}^2 \times 53,800 \text{円/m}^2$ $32,660.00 \text{m}^2 \times 30,200 \text{円/m}^2$
地方特定道路	1,196,000 872,374	
町単独費	837,364 1,970,606	
計	9,131,284 9,495,050	
公共施設管理者負担金	434,519 251,753	324,000千円 坂下北幹線 141,234千円 公園 110,519千円
合 計	9,565,803 9,746,803	

他事業費施行分

事業名称	事業費 (千円)	摘 要
会津坂下公共下水道	2,900,000	平成7年度～平成28年度 平成7年度～平成38年度
国道49号線		
公園		

2. 支 出

(金額 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	道路築造費	幹線街路	m	2,062.80	572,347 561,103
			区画街路	m	6,894.50	1,082,703 1,128,336
			特殊街路	m	155.30	16,126 16,669
			街路計		9,112.60	1,671,176 1,706,108
	造	水路築造費	m	737.30	42,871 40,737	
		公園施設費	m <sup>2</sup>	14,174.13	28,854 29,790	
		計			1,742,901 1,776,635	
	移 転	建物移転費	戸	190	5,445,238 5,358,653	
		計		190	5,445,238 5,358,653	
	移 設	電柱移設費	本	125	33,923 36,773	
		上水道移設費	m			
		計			33,923 36,773	
	法第2条 第2項 該当事業費	上水道	m	11,074.20	346,764 360,302	
		整地費	m <sup>2</sup>		299,190 316,273	
		工事雑費			27,056 35,762	
	調査設計費	式	1.0	1,052,427 1,114,575		
	工事費計			8,947,499 8,998,973		
	損出補償費	式	1.0	34,714 44,896		
	計			8,982,213 9,043,869		
	事務費			583,590 702,934		
	合計			9,565,803 9,746,803		

