

茅ヶ崎都市計画事業  
寒川駅北口地区土地区画整理事業

総括報告書

令和元年 6 月

寒川駅周辺整備事務所

## 目 次

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| はじめに                        | 1  |
| 1 事業の内容                     | 2  |
| 1 事業の概要                     | 2  |
| 2 土地区画整理事業とは                | 3  |
| 3 土地区画整理事業の流れ（市町村施行）        | 4  |
| 4 寒川駅北口地区土地区画整理事業の経緯        | 6  |
| 5 施行地区に関する都市計画決定            | 7  |
| 6 事業計画                      | 8  |
| 7 換地計画に関する事項                | 16 |
| 8 土地区画整理審議会の取組み             | 18 |
| 2 事業費の詳細                    | 19 |
| 1 事業費の歳入について                | 19 |
| 2 事業費の歳出について                | 23 |
| 1 道路公園整備費                   | 27 |
| 2 建物移転費・移設費・法2条2項該当事業費      | 28 |
| 3 調査設計費等                    | 30 |
| 4 その他                       | 33 |
| 3 事業の評価と検証                  | 37 |
| 1 公共事業の評価について               | 37 |
| 2 土地区画整理事業（寒川駅北口地区）の費用便益分析  | 37 |
| 3 街路事業（都市計画道路寒川下寺尾線）の費用便益分析 | 39 |
| 4 国庫補助金（旧まちづくり交付金）の指標及び達成度  | 41 |
| 5 事業費増大、期間延伸の要因             | 42 |
| 6 その他                       | 46 |
| おわりに                        | 48 |
| 付録 1 事業計画書（最終）              |    |
| 付録 2 寒川駅北口地区土地区画整理審議会の開催状況  |    |
| 付録 3 費用便益分析における「便益」と「費用」    |    |

## はじめに

寒川駅周辺地区は、昭和 53 年策定の寒川町総合計画において、町の都市的機能の集約を図るため、寒川駅周辺の商業業務地区と寒川行政センター周辺地区とを連携する町の中核ゾーンとして設定された。

昭和 57 年 3 月には、寒川駅周辺整備基本計画策定委員会により、寒川駅周辺整備対象区域を定め、駅前広場を含む公共施設の整備手法や進め方がまとめられ、寒川駅周辺地区整備計画報告書（基本構想）が作成された。

昭和 58 年には、寒川駅の南北 40ha を整備区域とする基本計画案が作成されたが、整備手法として「土地区画整理事業」を念頭に進めることで住民説明会を行ったが、減歩を伴う土地区画整理事業に対し、関係者より反対の陳情書が出された。

昭和 60 年、寒川駅周辺整備対象区域を再検討し 17.6ha に変更したが、減歩率が約 25% となることについて反対の陳情書が出されたため、さらに整備区域を絞った寒川駅北口地区の 9.9ha、減歩率 15% 台で事業に着手することについて住民説明会を開催したが、再度、土地区画整理事業に反対する旨の陳情書が出された。

その後、土地区画整理事業に対する反対同盟が結成される中、平成元年 3 月に都市計画決定を行ったため、再び反対陳情が出された。このため、議会と地元権利者とで協議を重ね、平成 3 年 10 月に町と反対同盟とのあいだで「都市計画道路の幅員 18m、平均減歩率 13%」の条件で土地区画整理事業に着手することで合意、平成 4 年 6 月 1 日に「茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業」として事業計画が決定され事業が開始した。

以後 26 年の期間を要し、平成 30 年 3 月 9 日に土地区画整理事業の換地処分の公告がされた。

当事業は、事業費が約 160 億円、都市計画決定から換地処分まで約 30 年を要した大事業であることから、寒川駅周辺整備事務所として、事業のまとめと評価を行うため、総括報告書を作成した。

なお「総括」という「①別々のものをまとめ合わせること」、「②全体を総合してしめくくること、また全過程を検討・評価すること」の意味合いを捉え、当総括報告書は、次の 3 点にて構成した。

1 点目は、土地区画整理事業に関することとして、事業の概要、事業の仕組み、経緯、業務内容、事業計画、換地計画、土地区画整理審議会の取り組み等についてまとめた。

2 点目は、実績値として事業費等の費用額をまとめた。

3 点目は、事業の評価に関することとして、公共事業の評価手法として確立している費用便益分析や国庫補助金を受ける際の目標値の達成状況等についてまとめた。

令和元年 6 月

拠点づくり部 寒川駅周辺整備事務所

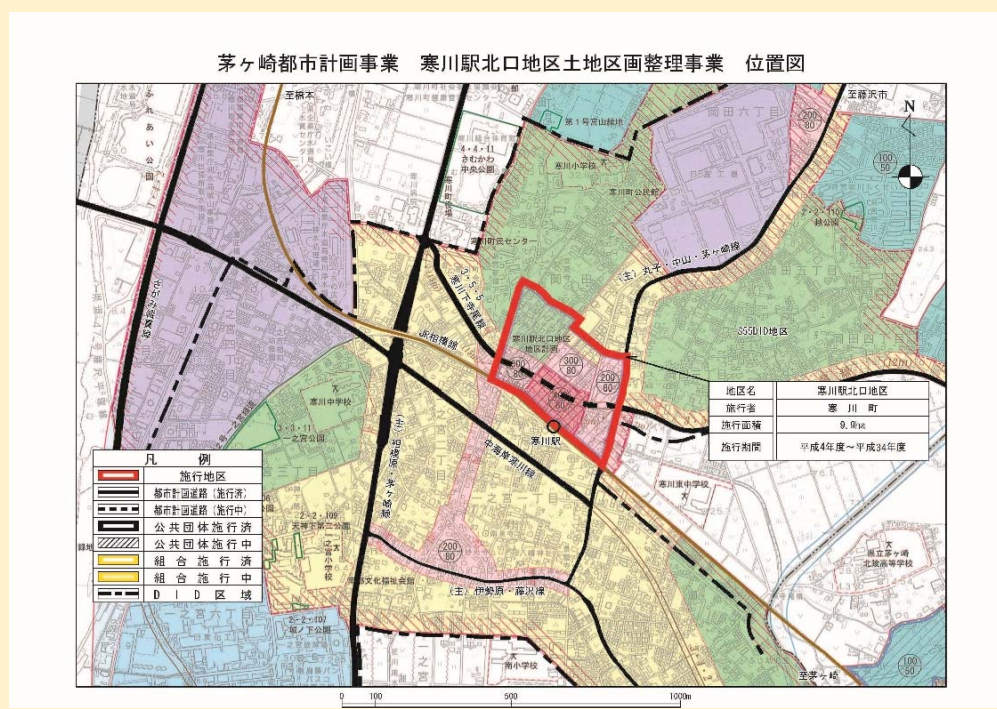
# 1 事業の内容

## 1 事業概要

- 事業の名称：茅ヶ崎都市計画事業 寒川駅北口地区土地区画整理事業
- 施行者：寒川町
- 事業期間：平成4年6月1日から平成35年3月31日まで（清算期間含む）
- 施行地区の面積：約9.9ha（令和5年）
- 総事業費：159億9,800万円（第8回事業計画）
- 減歩率：13.1%（公共減歩のみ）
- 権利者数：215名（換地処分公告時点）
- 土地利用計画：

|      |      | 施行前       |        | 施行後       |        |
|------|------|-----------|--------|-----------|--------|
|      |      | 面積(㎡)     | 構成比(%) | 面積(㎡)     | 構成比(%) |
| 公共用地 | 道路   | 7,509.30  | 7.6    | 23,070.59 | 23.2   |
|      | 駅前広場 | 916.65    | 0.9    | 2,898.91  | 2.9    |
|      | 公園緑地 | 2,480.52  | 2.5    | 2,999.68  | 3.0    |
|      | その他  | 7,470.67  | 7.5    |           |        |
| 小計   |      | 18,377.14 | 18.5   | 28,969.18 | 29.1   |
| 宅地   |      | 77,842.82 | 78.3   | 70,397.77 | 70.8   |
| 測量増減 |      | 3,148.69  | 3.2    | 1.70      | 0.1    |
| 総計   |      | 99,368.65 | 100.0  | 99,368.65 | 100.0  |

- 施行区域の位置図



## 2 土地区画整理事業とは

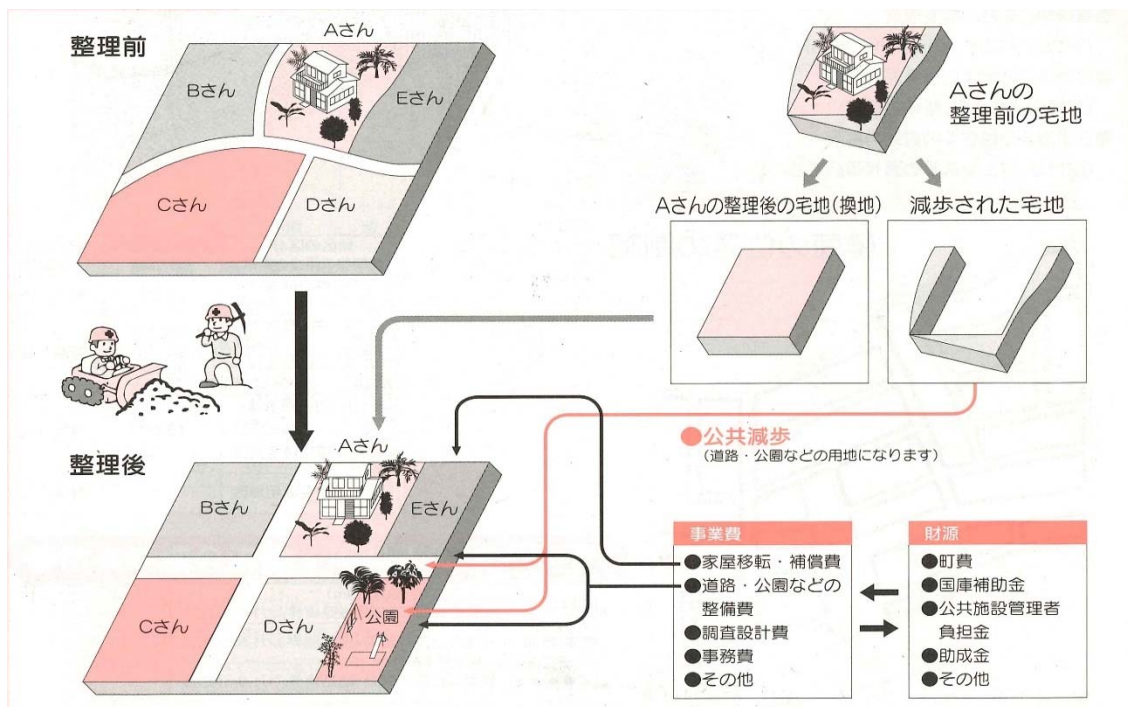
土地区画整理法第2条（抜粋）

この法律において「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

### ○説明

土地区画整理事業とは、市街地の一定の区域内で、土地の所有者等から少しずつ土地を提供（減歩）していただき、これを道路や公園などの公共施設用地等に充て、整備することにより残りの宅地（換地）の利用価値を高め、健全な市街地を形成する事業である。

減歩や換地は、区画整理前の所有地等の位置、面積、環境、利用状況等に応じて適正かつ平等に定められ、区画整理前の土地に対する所有権、地上権、永小作権、賃借権等は換地へ移行する。



### ○主な効果

- 1 区画整理前の権利を保全しながら事業を行うため、長年地元で培われてきた地域のコミュニティがそのまま活かされる。
- 2 曲がりくねった道路やすれ違いができなかった道路が安全で快適な道路に生まれ変わる。
- 3 子供の遊び場や憩いの場として公園が確保される。
- 4 地区内のすべての宅地が道路に面した形の整った利用しやすいものとなり、境界も明確になる。
- 5 上・下水道などの供給処理施設を一体的に整備することができる。

### 3 土地区画整理事業の流れ（市町村施行）

#### 第一段階：調査及び基本構想の策定

区画整理予定地区を含む地域の市街地の状況について調査を行い、計画の前提条件の整理、市街地整備の必要性の明確化を行う。これを基に整備課題を設定し、基本構想を作成する。さらには、原則として地上測量により現況図を作成した上で区画整理設計を行い、それを基に事業計画案を作成する。



#### 第二段階：土地区画整理事業の都市計画決定

土地区画整理事業の都市計画決定を行う。都市計画において定められた施行区域内においては、土地区画整理事業が円滑に施行されるよう、施行の障害のおそれのある建築行為が規制される。



#### 第三段階：事業計画の作成と事業の開始

事業計画とは事業の基本的事項を定めたもので、事業を実際に施行する地域（施行地区）、設計の概要、施行期間及び資金計画を定め、縦覧を経て決定の公告を行う。

なお、事業計画決定の公告後において、土地の区画形質の変更、建築行為などを行う場合には、土地区画整理法第76条の規定により、知事の認可（町に権限委譲）が必要とされており、事業の障害となる行為が制限される。

この事業計画決定の公告をもって土地区画整理事業の開始となる。



#### 第四段階：換地設計と仮換地の指定

換地処分により最終的に土地の帰属が確定する以前に、従前地にある建物を将来換地となるべき土地の上に移転及び、公共施設の工事を行わなければならない。

このため、従前の土地に照応した換地や法により換地を定めない土地等を定める換地設計を行う。

この換地設計を基に、換地処分がなされるまでの間、施行者は仮に使用できる土地を権利者に指定する仮換地指定を行う。

この仮換地指定には、土地区画整理審議会の意見を聴く手続きが必要となる。





#### **第五段階：建物等の移転移設及び公共施設等の工事**

仮換地指定後、施行者は地権者との協議に入り、それが整えば建物等の移転等について補償金を支払う。施行者は、併せて埋設物の移設、道路、公園の建設工事を行う。



#### **第六段階：換地計画の決定**

施行者は、工事が概成した段階で、換地設計、清算金を定めた換地計画を定め、県知事の認可を受ける。換地計画は縦覧され、利害関係者は、その内容について施行者に意見書を提出することができる。



#### **第七段階：換地処分**

工事完了後、換地計画書に定められた事項を関係権利者に対して通知する。  
換地処分は公告され、これによって権利者の従前の宅地についての権利は換地に移行して、同時に清算金の額が確定する。



#### **第八段階：区画整理登記**

換地処分の公告の日より地番整理を実施し、表題部の登記を行う。



#### **第九段階：事業の終了**

清算金の徴収または交付の手続きをもって事業の終了となる。

## 4 寒川駅北口地区土地区画整理事業の経緯

|      |                      |             |                                                 |
|------|----------------------|-------------|-------------------------------------------------|
| 第一段階 | 事業の検討、基本構想の作成、現地の調査等 |             |                                                 |
| 第二段階 | 平成 元年                | 3月17日       | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の都市計画決定                          |
| 第三段階 | 平成 4年                | 6月 1日       | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画決定                          |
| 第四段階 |                      |             |                                                 |
|      | ↓                    | 平成 6年 1月19日 | 寒川駅北口地区まちづくり協議会の発足                              |
|      | ↓                    | 平成 9年 1月20日 | 寒川駅北口地区土地区画整理審議会設置                              |
|      | ↓                    | 平成10年12月 1日 | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画変更（第1回）                     |
|      | ↓                    | 平成12年 9月26日 | 寒川駅北口地区に係る茅ヶ崎都市計画用途地域の変更、地区計画の決定、防火地域及び準防火地域の変更 |
|      | ↓                    | 平成12年11月15日 | 寒川駅北口地区土地区画整理事業第1回仮換地指定                         |
| 第五段階 | 平成13年                | 2月          | 寒川駅北口地区まちづくり協定作成                                |
|      | ↓                    | 平成15年 4月 1日 | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画変更（第2回）                     |
|      | ↓                    | 平成17年 9月 1日 | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画変更（第3回）                     |
|      | ↓                    | 平成18年12月27日 | 寒川駅北口地区地区計画変更                                   |
|      | ↓                    | 平成19年12月 1日 | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画変更（第4回）                     |
|      | ↓                    | 平成20年 4月15日 | 都市計画道路寒川下寺尾線供用開始                                |
|      | ↓                    | 平成22年12月22日 | 寒川駅前公園（1号街区公園）供用開始                              |
|      | ↓                    | 平成23年 2月 1日 | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画変更（第5回）                     |
|      | ↓                    | 平成23年 4月20日 | 寒川駅北口駅前広場供用開始                                   |
|      | ↓                    | 平成23年10月 1日 | 大塚公園（3号街区公園）供用開始                                |
|      | ↓                    | 平成25年 2月25日 | 大塚古墳公園（2号街区公園）供用開始                              |
|      | ↓                    | 平成25年10月 1日 | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画変更（第6回）                     |
|      | ↓                    | 平成27年12月 1日 | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画変更（第7回）                     |
|      | ↓                    | 平成29年 8月 1日 | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画変更（第8回）                     |
|      | ↓                    | 平成29年10月16日 | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の全画地使用収益開始                       |
| 第六段階 | 平成29年                | 12月12日      | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の換地計画認可                          |
| 第七段階 | 平成30年                | 3月 9日       | 寒川駅北口地区土地区画整理事業の換地処分の公告及び町名・地番整理                |
| 第八段階 | 平成30年                | 6月 12日      | 寒川駅北口地区土地区画整理事業施行区域内の登記終了                       |

### ○説明

上記の経緯の中では、事業計画の決定のあと第四及び第五段階において期間を要した。

その理由としては、第四段階では換地設計に影響のある用途地域の変更、地区計画の決定、防火地域及び準防火地域の変更等に期間を要したためであり、第五段階では関係権利者との移転協議に期間を要したためである。

## 5 施行地区に関する都市計画決定

|                   |          |                                                                       |
|-------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------|
| 平成元年 3 月 17 日     | 土地区画整理事業 | 寒川駅北口地区土地区画整理事業（面積 9.9ha）                                             |
| 平成元年 3 月 17 日     | 都市施設     | 都市計画道路 3.5.5 寒川下寺尾線<br>（幅員 18.0m 延長 366.6m）                           |
| 平成元年 3 月 17 日     | 都市施設     | 都市計画道路 3.5.5 寒川駅北口駅前広場<br>（面積 2,900 m <sup>2</sup> ）                  |
| 平成 12 年 9 月 26 日  | 用途地域     | 第一種中高層住居地域：面積 2.6ha 第一種住居地域：面積 0.5ha<br>近隣商業地域：面積 4.8ha 商業地域：面積 2.0ha |
| 平成 12 年 9 月 26 日  | その他の地域地区 | 防火地域：面積 2.0ha 準防火地域：面積 7.9ha                                          |
| 平成 18 年 12 月 27 日 | その他の地域地区 | 寒川駅北口地区地区計画：面積 9.9ha                                                  |

### ○説明

寒川駅北口地区土地区画整理事業の施行と併せて都市計画決定を行った事項をまとめた。

土地区画整理事業の都市計画決定の他、都市施設として「都市計画道路 3.5.5 寒川下寺尾線」と「寒川駅北口駅前広場」の都市計画決定を行った。

また、当事業に併せて土地利用の適正化のため、「用途地域」、「防火準防火地域」及び「地区計画」の都市計画決定も行った。

## 6 事業計画

事業計画は**施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画**を定めるもので（土地区画整理法第6条、第54条）その様式及び記載事項は、土地区画整理事業運用指針により規定されている。

当事業の事業計画は平成4年に事業計画を作成し、その後8回の事業計画の変更を経て換地処分に至った。以下は、事業計画を図書にした「事業計画書」の抜粋である。

（全文は巻末の付録参照）

### 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

茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業

#### (2)施行者の名称

寒川町

### 第2 施行地区

略（付録の事業計画書参照）

### 第3 設計の概要

#### (1)土地区画整理事業の目的

本地区は、通過交通の流入、駅前広場の不足、土地利用の混在をはじめ、多くの問題を抱えた地区であり、町の中心地区として早急な整備が望まれている。

したがって、本事業では、道路、公園等の公共施設の整備改善や、土地利用の適正化を図り、健全な町の中心市街地づくりを行ない、もって寒川町の秩序ある発展に寄与することを目的とする。

#### (2)施行地区の土地の現況

##### イ)地区の性格及び発展状況

本地区は、鉄道及び主要地方道の結節点にあるため、商業、住宅の立地が進み、市街化率も概ね8割程度に達しており、町の中心商業地の一部を形成する重要な地区となっている。

しかしながら、公共施設の状況をみると、地区の約半分が土地改良による基盤整備済とされているものの、細街路のみの道路形態となっており、寒川町の中心市街地にふさわしい骨格的な公共基盤施設が不足している。

そこで、本事業を契機に商環境、住環境を整備し、寒川町の中心市街地にふさわしい地区として発展していくことが期待される。

##### ロ)地区内人口及びその密度

宅地の大部分は、住宅地及び商業地で占められており、平成元年11月現在で、人口約800人、人口密度約80人/haとなっている。

##### ハ)土地利用現況

概ね都市的土地利用がなされており、県道丸子中山茅ヶ崎線及び駅前通りをはじめ主要な道路沿道

が商業地となっている。住宅地は、西側及び東側に一団となっているほか、所々に点在している。また、地区東側には商店の自家用、来客用の駐車場が目立っている。

公共用地は、地区面積の約 18%を占め、このうち道路が約 8%、改修済の水路が約 7%、公園用地が約 2%となっており、地区北部には、緑地が整備されている。また、宅地については、住宅地約 34%、商業地約 19%、工業地約 1%であり、これらの他、駐車場等が約 28%となっている。

## ニ)街路及び宅地の状況

土地改良で整備された道路（幅員 5m～8m）以外は、概ね未整備である。また、地区の東西軸となっている駅前通り（幅員 7m）は、交通量に比して幅員が狭小であるとともに、県道藤沢寒川線（幅員 12m）とクランクで接続しているため、交通流動が阻害されている。

一方、寒川駅北口には、約 1,000 m<sup>2</sup>の駅前広場がある。地区内には、約 70 戸の店舗と約 150 戸の住宅が混在している。

## ホ)建物の高度化の傾向

地区内のほとんどの建物が 1～2 階であり、3 階以上の建物としては、駅前の農協等の業務ビル数棟がある。

## ハ)地勢

本地区は、相模川によって形成された沖積低地であり、標高 7～8mの平坦な地形であるが、地区北西部は、標高 15m程度の穏やかな丘陵になっている。

## ト)供給処理施設の現況

上水道及び電気・電話は地区内全域整備済であるが、下水道は概ね地区の西側が整備済である。また、ガスは駅前通りを中心に都市ガスの供給を受けているが、その他はプロパンガス利用となっている。

## チ)学校等文教施設の現況

小中学校の教育施設は、地区外の施設を利用している。

## リ)用排水の現況

水路は、新堀雨水幹線（幅員 3m）が改修済となっており、地区内を西から東へ流れている。その他に、排水路（幅員 1.0m～2.0m）が整備されている。

## ヌ)地価等の現況

地区平均で 324,000 円/m<sup>2</sup>である。

# (3)設計の方針

## イ)土地利用計画

商業地は、駅前広場・広場公園の周辺及び都市計画道路寒川下寺尾線・主要地方道丸子中山茅ヶ崎線の沿道に計画し、地区の西側は、低層中密の住宅地を計画する。

また、将来的に良好な商・住環境を形成するよう地区計画を導入する。

## ロ)人口計画

計画人口は、約 1,000 人（計画人口密度 100 人/ha）とする。住区計画については、市街地整備基本計画に基づき、寒川駅北口を中心とする一つの住区に含まれるものとする。

## ハ)公共施設計画

道路は、都市計画道路寒川下寺尾線を東西方向の地区幹線道路及び寒川駅北口駅前広場へのアクセス道路として整備し、東側地区界に接する主要地方道丸子中山茅ヶ崎線と合わせて地区幹線道路網を構成する。

また、地区西辺に幅員 9mの地区内集散道路（地区内幅員 4.5m）を配置するとともに、通過交通の流入を極力抑えるよう区画道路を配置して、道路の段階構成を図る。公園は、誘致圏、標準規模、地区面積及び計画人口等を考慮して、街区公園を 3 ヶ所（0.3ha）配置する。水路は、道路の整備計画に合わせて位置を変更し、暗渠で整備する。

## ニ)公益施設計画

地区内外の既存施設の利用を図ることを基本とする。

## (4)施行地区前後の地積

### 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 (㎡)    | %     | 筆数 |                   |
| 公 共 用 地 | 国 有 地                | 道 路   | 0.00      |       |     | 0.00      |       |    |                   |
|         |                      | 広 場   | 120.00    | 0.1   |     | 120.01    | 0.1   |    | 施行中に国鉄からＪＲに変更     |
|         |                      | 水 路   | 0.00      |       |     | 0.00      |       |    |                   |
|         |                      | 計     | 120.00    | 0.1   |     | 120.01    | 0.1   |    |                   |
|         | 地 方 公 共 団 体 所 有 地    | 道 路   | 7,509.30  | 7.6   |     | 23,070.59 | 23.2  |    | 施行後面積は、県道29.58㎡含む |
|         |                      | 広 場   | 796.65    | 0.8   |     | 2,778.90  | 2.8   |    | 駅前広場              |
|         |                      | 水 路   | 7,032.01  | 7.1   |     |           |       |    | 施行前水路は、道路敷に暗渠化    |
|         |                      | 公 園   | 2,285.52  | 2.3   |     | 2,999.68  | 3.0   |    |                   |
|         |                      | 緑 地   | 195.00    | 0.2   |     |           |       |    |                   |
|         |                      | 堤 塘   | 438.66    | 0.4   |     |           |       |    |                   |
|         |                      | 計     | 18,257.14 | 18.4  |     | 28,849.17 | 29.0  |    |                   |
|         |                      | 合 計   | 18,377.14 | 18.5  |     | 28,969.18 | 29.2  |    |                   |
| 宅 地     | 民 有 地                | 田     | 20,256.89 | 20.4  | 114 |           |       |    |                   |
|         |                      | 畑     | 4,184.59  | 4.2   | 23  |           |       |    |                   |
|         |                      | 宅地    | 45,291.28 | 45.6  | 289 |           |       |    |                   |
|         |                      | 山林    | 2,676.99  | 2.7   | 15  | 70,113.77 | 70.6  |    |                   |
|         |                      | 公衆用道路 | 684.89    | 0.7   | 10  |           |       |    |                   |
|         |                      | 雑種地   | 4,255.69  | 4.3   | 17  |           |       |    |                   |
|         |                      | 鉄道用地  | 365.00    | 0.4   | 2   |           |       |    |                   |
|         |                      | 計     | 77,715.33 | 78.2  | 470 | 70,113.77 | 70.6  |    |                   |
|         | 団 体 所 有 地<br>地 方 公 共 | 田     | 132.00    | 0.1   | 1   | 132.00    | 0.1   |    | 集会所               |
|         |                      | 雑種地   | 152.00    | 0.2   | 1   | 152.00    | 0.2   |    | 公衆便所              |
|         |                      | 計     | 284.00    | 0.3   | 2   | 284.00    | 0.3   |    |                   |
|         |                      | 合計    | 77,999.33 | 78.5  | 472 | 70,397.77 | 70.8  |    |                   |
| 保留地     |                      |       |           |       |     |           |       |    |                   |
| 測量増     |                      |       | 2,992.18  | 3.0   |     | 1.70      |       |    |                   |
| 総 計     |                      |       | 99,368.65 | 100.0 |     | 99,368.65 | 100.0 |    |                   |

## ロ)減歩率計算表

| 整 理 前<br>宅 地 地 積<br>(台帳地積) | 同 更 正 地 積<br>(測量増減を<br>加減したもの) | 整 理 後 宅 地 地 積<br>保 留 地 を<br>含 め た<br>宅 地 地 積 | 差 引 減 歩 地 積<br>公 共 減 歩<br>地 積 | 減 歩 率<br>公 共 保 留 地<br>を 合 算 し た<br>減 歩 地 積 | 公 共 保 留 地<br>を 合 算 し た<br>減 歩 地 積 | 公 共 保 留 地<br>を 合 算 し た<br>減 歩 地 積 | 公 共 保 留 地<br>を 合 算 し た<br>減 歩 地 積 |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| m                          | m                              | m                                            | m                             | m                                          | m                                 | %                                 | %                                 |
| 77,999.33                  | 80,991.51                      | 70,397.77                                    | 10,592.04                     | 10,592.04                                  |                                   | 13.1                              | 13.1                              |

## (5)保留地の予定地積

| 整 理 前 宅 地<br>価 格 総 額<br>千円 | 整 理 後 宅 地<br>価 格 総 額<br>千円 | 宅 地 価 格<br>総 額<br>増 加<br>千円 | 整 理 後 1 平<br>方 メートル 当<br>り 予 定 価 格<br>円/m <sup>2</sup> | 保 留 地 と し<br>て 取 り 得 る<br>最 大 限 地 積<br>m <sup>2</sup> | 保 留 地 の<br>積 算<br>m <sup>2</sup> | 割 合<br>% | 摘 要              |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------|------------------|
| 26,241,250                 | 27,877,517                 | 1,636,267                   | 396,000                                                | 4,132                                                 | 0                                | 0        | 整理前単価<br>324,000 |

## (6)公共施設整備改善の方針

### イ)都市計画道路

3・5・5 寒川下寺尾線〔平成元年 3 月 17 日神奈川県告示第 237 号〕（地区内幅員 18m）と寒川駅北口駅前広場（約 2,900 m<sup>2</sup>）が都市計画決定されており、本事業により整備する。

### ロ)その他の道路

区画道路は、土地利用を考慮のうえ、6～8mで整備する。また、商業地内においては、良好な買物空間を形成するよう歩行者専用道路（4～6m）及び公共空地を配置する

### ハ)公園緑地

公園は、誘致距離等を考慮し、街区公園 3 箇所（0.3ha）を配置する。1 号街区公園（1,700 m<sup>2</sup>）は、商業地内に配置し、都市景観の向上、周辺施設利用者等の休憩及び交流の場となるよう、広場公園として整備を行う。2 号街区公園（1,000 m<sup>2</sup>）は住宅地内に、3 号街区公園（300 m<sup>2</sup>）は住宅地と商業地を結ぶ街区に配置し、地域住民の憩いの場とともに、緑のネットワークの形成を図る。

### ニ)水路

地区内を横断している新堀雨水幹線は、道路整備計画に合わせて暗渠で整備する。

公共施設別調書

| 区 分         |              | 名 称             | 道路<br>種別 | 形 状 寸 法 |           |                                                | 整 備 計 画                                        | 摘 要                      |
|-------------|--------------|-----------------|----------|---------|-----------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|
|             |              |                 |          | 幅員 (m)  | 延長 (m)    | 面積 (㎡)                                         |                                                |                          |
| 道 路         | 幹線<br>街路     | 3・5・5<br>寒川下寺尾線 | ◇        | 18      | 366.6     | 6,625.61                                       | 4.5-9.0-4.5車道：As舗装 歩道：ｲﾝｸﾞﾙ舗装<br>円形水路側溝・植栽・街路灯 | 平成元年3月17日<br>神奈川県告示第237号 |
|             |              | 寒川駅北口<br>駅前広場   |          |         | 2,898.91  | 4.5-9.0-4.5車道：As舗装 歩道：ｲﾝｸﾞﾙ舗装<br>円形水路側溝・植栽・街路灯 |                                                |                          |
|             |              | 小 計             |          |         | 366.6     | 9,524.52                                       |                                                |                          |
|             | 区画<br>街路     | 幅員 8.0m         |          |         | 455.3     | 3,763.26                                       | 円形水路側溝・A s 舗装                                  |                          |
|             |              | 幅員 6.0m         |          |         | 1,435.3   | 8,760.67                                       | 円形水路側溝・A s 舗装                                  |                          |
|             |              | 地 区 界 道 路       | 3 ～ 6.0  | 653.4   | 2,585.96  | 円形水路側溝・A s 舗装                                  |                                                |                          |
|             |              | 小 計             |          | 2,544.0 | 15,109.89 |                                                |                                                |                          |
|             | 特殊<br>街路     | 幅員 6.0m         |          |         | 132.1     | 804.24                                         | U型側溝・ｲﾝｸﾞﾙ舗装・植栽・街路灯                            |                          |
|             |              | 幅員 4.0m         |          |         | 85.7      | 343.92                                         | U型側溝・ｲﾝｸﾞﾙ舗装・街路灯                               |                          |
|             |              | 公 共 空 地         |          |         |           | 186.93                                         |                                                |                          |
|             |              | 小 計             |          | 217.8   | 1,335.09  |                                                |                                                |                          |
|             | 街 路 計        |                 |          |         | 3,128.4   | 25,969.50                                      |                                                |                          |
|             | 公 園 ・<br>緑 地 | 公 園             | 1号 街区公園  |         |           |                                                | 1,699.58                                       | 寒川駅前公園                   |
| 2号 街区公園     |              |                 |          |         |           | 1,000.04                                       | 大塚古墳公園                                         |                          |
| 3号 街区公園     |              |                 |          |         |           | 300.06                                         | 大塚公園                                           |                          |
| 小 計         |              |                 |          |         |           | 2,999.68                                       |                                                |                          |
| 公 園 ・ 緑 地 計 |              |                 |          |         | 2,999.68  |                                                |                                                |                          |
| 水 路         | 新堀雨水幹線       |                 |          |         |           | － 函渠 (B2,500*2,000)                            | 道路敷                                            |                          |
|             | 水 路 計        |                 |          |         |           | －                                              |                                                |                          |
| 合 計         |              |                 |          |         |           |                                                | 28,969.18                                      |                          |

(7)土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

略（付録の事業計画書参照）

第4 事業施行期間

自 平成4年6月1日 （事業計画決定の公告の日）

至 平成35年3月31日

（令和5年）

## 第5 資金計画

### 1 収入

(単位：千円)

| 区 分                      |          |        | 金 額        | 摘 要       |                                           |
|--------------------------|----------|--------|------------|-----------|-------------------------------------------|
| 基 活<br>盤 力<br>整 創<br>備 出 |          |        | 国費         | 1,906,700 | 旧通常費 153,250 千円 旧地域活力基盤創造交付金 1,753,450 千円 |
|                          |          |        | 町費         | 1,586,300 | 旧通常費 150,750 千円 旧地域活力基盤創造交付金 1,435,550 千円 |
|                          |          |        | 計          | 3,493,000 | 旧通常費 304,000 千円 旧地域活力基盤創造交付金 3,189,000 千円 |
| 市街地整備                    | 整理       | 都市計画再  | 国費         | 275,000   | 重点地区                                      |
|                          |          |        | 町費         | 275,000   | 重点地区                                      |
|                          |          |        | 計          | 550,000   | 重点地区                                      |
|                          | 都市計画事業整備 | 都市再生整理 | 国費         | 1,966,968 | 旧まちづくり交付金                                 |
|                          |          |        | 町費         | 2,951,308 | 旧まちづくり交付金                                 |
|                          |          |        | 計          | 4,918,276 | 旧まちづくり交付金                                 |
|                          | 町 単 独 費  |        |            | 7,030,431 |                                           |
|                          | そ の 他    |        |            | 6,293     | 鉄道負担金                                     |
| 合 計                      |          |        | 15,998,000 |           |                                           |

### 他 事 業 施 行 分

| 事 業 名 称       | 事 業 費 | 摘 要 |
|---------------|-------|-----|
| 公 共 下 水 道 事 業 |       |     |

### 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       | 幹 線 街 路 | m  | 366.6   | 525,219    | 駅前広場（2,899㎡） |
|               |                 |             | 区 画 街 路 | m  | 2,544.0 | 620,698    |              |
|               |                 |             | 特 殊 街 路 | m  | 217.8   | 58,070     |              |
|               |                 | 公 園 整 備 費   |         | ㎡  | 3,000.0 | 9,539      |              |
|               |                 | 計           |         |    |         | 1,213,526  |              |
|               | 移 転             | 建 物 移 転 費   |         | 戸  | 206     | 9,235,738  |              |
|               |                 | 計           |         |    |         | 9,235,738  |              |
|               | 移 設             | 電 柱 移 設 費   |         | 本  | 119     | 55,553     |              |
|               |                 | ガ ス 移 設 費   |         | m  | 829     | 55,636     |              |
|               |                 | 電 ら ん 移 設 費 |         | m  | 389     | 20,887     |              |
|               |                 | 上 水 道 移 設 費 |         | m  | 1,469   | 104,119    |              |
|               |                 | 下 水 道 移 設 費 |         | m  | 461     | 816,327    | 雨水幹線水路       |
|               |                 |             |         | m  | 1,182   | 40,638     |              |
|               |                 | ケーブルテレビ移設費  |         | m  | 2,495   | 6,385      |              |
|               |                 | 信 号 機 移 設 費 |         | 基  | 6       | 4,109      |              |
|               |                 | 計           |         |    |         | 1,103,654  |              |
|               | 法 第 2 条 該 当 事 業 | 一 時 収 容 施 設 |         | 戸  | -       | -          |              |
|               |                 | 上 水 道       |         | m  | 2,919   | 113,194    |              |
|               |                 | 下 水 道       |         | m  | 670     | 114,375    |              |
|               |                 | 計           |         |    |         | 227,569    |              |
| 整 地 費         |                 |             |         | ㎡  | 70,409  | 409,407    | 水路・舗装取壊し含む   |
| 工 事 雑 費       |                 |             |         | 式  | 1       | 728,831    |              |
| 調 査 設 計 費     |                 |             |         | 式  | 1       | 1,157,533  |              |
| 工 事 費 計       |                 |             |         |    |         | 14,076,258 |              |
| 事 務 費         |                 |             |         | 式  | 1       | 1,921,742  |              |
| 合 計           |                 |             |         |    |         | 15,998,000 |              |

### 3 年度別歳入歳出資金計画表

略（付録の事業計画書参照）

事業計画の変遷

|        | 当初             | 第 1 回変更                                                                                                                     | 第 2 回変更                                                                                                                                                                      | 第 3 回変更                                                                                                              | 第 4 回変更                                                                       | 第 5 回変更                                                                                             | 第 6 回変更                                             | 第 7 回変更                               | 第 8 回変更                                                                                         |
|--------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公告日等   | 平成4年6月1日       | 平成10年12月1日                                                                                                                  | 平成15年4月1日                                                                                                                                                                    | 平成17年9月1日                                                                                                            | 平成19年12月1日                                                                    | 平成23年2月1日                                                                                           | 平成25年10月1日                                          | 平成27年12月1日                            | 平成29年8月1日                                                                                       |
| 県知事認可  | 平成4年5月28日      | 平成10年11月24日                                                                                                                 | 平成15年3月31日                                                                                                                                                                   | 軽微な変更のため無し                                                                                                           | 軽微な変更のため無し                                                                    | 軽微な変更のため無し                                                                                          | 軽微な変更のため無し                                          | 軽微な変更のため無し                            | 平成29年8月1日                                                                                       |
| 施行期間   | (始) 平成4年6月1日   | →                                                                                                                           | →                                                                                                                                                                            | →                                                                                                                    | →                                                                             | →                                                                                                   | →                                                   | →                                     | →                                                                                               |
|        | (終) 平成11年3月31日 | (終) 平成18年3月31日                                                                                                              | (終) 平成23年3月31日                                                                                                                                                               | →                                                                                                                    | →                                                                             | (終) 平成28年3月31日                                                                                      | →                                                   | (終) 平成35年3月31日                        | →                                                                                               |
| (延伸期間) |                | 7年間延伸                                                                                                                       | 5年間延伸                                                                                                                                                                        | ***                                                                                                                  | ***                                                                           | 5年間延伸                                                                                               | ***                                                 | 7年間延伸                                 | ***                                                                                             |
| 総事業費   | 4,081,000,000  | 12,200,000,000                                                                                                              | 13,250,000,000                                                                                                                                                               | 13,660,000,000                                                                                                       | 13,870,000,000                                                                | 14,840,000,000                                                                                      | 15,930,000,000                                      | →                                     | 15,998,000,000                                                                                  |
| (増額分)  |                | 8,119,000,000                                                                                                               | 1,050,000,000                                                                                                                                                                | 410,000,000                                                                                                          | 210,000,000                                                                   | 970,000,000                                                                                         | 1,090,000,000                                       | →                                     | 68,000,000                                                                                      |
| 変更の内容  |                | ○設計の概要の変更<br>土地利用の再配置に伴う<br>区画道路・公園等設計変更<br><br>○資金計画の変更<br>設計の概要の変更に伴う<br>事業費の変更<br><br>○施行期間の変更<br>全体事業の見直しに伴う<br>施行期間の延伸 | ○設計の概要の変更<br>街区確定の成果に基づく<br>整理後の地積の変更<br>(公共用地の増、宅地の減、<br>減歩率の変更)<br><br>○資金計画の変更<br>過年度実績の精査及び今後の<br>事業費の支出見直しに伴う<br>事業費の変更<br><br>○施行期間の変更<br>現在の事業進捗と今後の事<br>業工程の見直しによる変更 | ○資金計画の変更<br>進捗状況・施行計画の見直し<br>による補助期間を3年延伸<br>過年度実績及び電線共同溝<br>及びまちづくり交付金の導入<br>による事業費の変更<br>工事実績及び単価等の精査<br>による事業費の変更 | ○資金計画の変更<br>過年度実績による事業費の<br>見直し<br>地区計画変更（歩専道一部<br>廃止・公共空地新設）に伴う<br>土地利用計画の変更 | ○資金計画の変更<br>過年度実績の精査及び今後<br>の事業費の支出見直しに伴う<br>事業費の変更<br><br>○施行期間の変更<br>現在の事業進捗と今後の事<br>業工程の見直しによる変更 | ○資金計画の変更<br>過年度実績の精査及び今後<br>の事業費の支出見直しに伴う<br>事業費の変更 | ○施行期間の変更<br>現在の事業進捗と事業工程<br>の見直しによる変更 | ○設計の概要の変更<br>出来形確認測量に伴う整理<br>前後の面積変更<br><br>○資金計画の変更<br>過年度実績の精査及び今後<br>の事業費の支出見直しに伴う<br>事業費の変更 |

## 7 換地計画に関する事項

### ○換地設計

|             |                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 換地計算方法      | 比例評価式換地計算法（※1）                                                                                                                                                                                            |
| 土地評価方法      | 路線価式土地評価法（※2）                                                                                                                                                                                             |
| 特別の考慮をする宅地等 | ・ 整理前の画地の基準地積の合計が 100 m <sup>2</sup> 未満は減歩なし<br>・ 整理前の画地の基準地積の合計が 100 m <sup>2</sup> ～150 m <sup>2</sup> は減歩緩和<br>・ 法 90 条（※3）による土地所有者の申出や同意があった従前の宅地については換地を定めない。<br>・ 法 95 条第 1 項第 6 号（※4）については換地を定めない。 |
| 保 留 地       | なし                                                                                                                                                                                                        |

#### ※1 比例評価式換地計算法

従前の宅地の持つ諸要素を全て指数として評価し、その指数に比例率を乗じて換地の地積を計算する方法。

#### ※2 路線価式土地評価法

道路に沿接する標準的な間口、形状を有する画地を想定し、その単位面積あたり価格を求め、これをその道路に付して路線価とし、その路線価をもとに各評価対象画地の奥行き、長さ、道路との位置関係、形状の不整等個別性による修正を行って評価する方法。

#### ※3 法 90 条

宅地の所有者の申出又は同意があった場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないのである。

#### ※4 法 95 条第 1 項第 6 号

公共施設の用に供している宅地。

### ○仮換地指定

事業の進捗状況により、土地区画整理審議会に諮問し答申を得て、平成 12 年 11 月 7 日より平成 26 年 6 月 23 日までの間に 58 回に分けて指定。

### ○換地計画の縦覧

平成 29 年 10 月 4 日に土地区画整理審議会に諮問し答申を得て、平成 29 年 10 月 16 日から平成 29 年 10 月 29 日までの 2 週間、公衆の縦覧に供し縦覧人数は 47 名であった。

### ○換地計画の認可

2 週間、公衆の縦覧に供した際、意見書の提出が無かったため、平成 29 年 11 月 22 日に神奈川県知事へ認可申請を行い、同年 12 月 12 日に認可された。

## ○換地処分

県知事より認可された換地計画の内容を関係権利者に通知するため、平成 30 年 1 月 15 日より換地処分通知書を配達証明郵便及び直渡しにて通知した。

平成 30 年 2 月 4 日、全関係権利者への通知が完了したため、平成 30 年 2 月 13 日に神奈川県知事に対して換地処分の通知が完了した旨の届出を提出し、平成 30 年 3 月 9 日に神奈川県公報にて換地処分の公告がされた。

## ○町名地番整理

当施行区域は、事業完了前には、「岡田」、「大蔵」、「小谷」及び「宮山」の町名が混在していた。このため、土地区画整理事業による「地番整理」と併せて町名変更を実施し、「岡田一丁目」とした。（一部道路敷は除く）

また、宅地の地番は街区方式とし、公園と併せて 1 番から 29 番まで付番した。

道路は 50 番から 79 番を付番した。（宮山の道路敷は 80 番とすると他地番と重複するため、従前地番とした）

## ○区画整理登記

平成 30 年 3 月 9 日に換地処分の公告があったことから、翌週の平成 30 年 3 月 12 日に横浜地方法務局湘南支局に換地処分の公告があった旨を通知するとともに、区画整理登記を嘱託した。

## ○清算金

清算金算定については施行規程（茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理条例第 21 条）により比例清算方式とした。

清算金の単価は、固定資産税評価額を基に評価指数 1 個あたり 100 円とし、土地区画整理評価員※の意見を聴いて決定した。

分割納付の利率は、換地処分の公告時の財政融資資金の貸付利率（0.01％）とした。

### ※土地区画整理評価員（公共団体施行）

法 令 根 拠：土地区画整理法第 65 条

選任の方法：評価員は土地及び建築物の評価について経験を有する者から選任され、土地区画整理審議会の同意を得ることとされる

評価員の数：3 名以上

評価員の役割：換地計画において清算金もしくは保留地を定める場合又は減価補償金を交付する場合に土地及び土地に存する権利の価格の評価について、施行者に意見を述べる

寒川駅北口地区：藤沢税務署の評価専門官、横浜地方法務局湘南支局の統括登記官、寒川町役場総務部長における評価員

## 8 土地区画整理審議会の取り組み

### ○土地区画整理審議会（公共団体施行）

法令根拠：土地区画整理法第 56 条

選出の方法：施行区域内の土地所有者及び借地権者より選挙にて選出

定数：施行区域の面積に応じて 10 人から 50 人までの範囲内で定める

審議会委員の役割：施行地区内の地権者を代表し、その意見を事業に反映するとともに、施行者と地権者の間に立って調整を行うことを主な目的としている。

施行者は事業を進めるにあたって次の事項を行う場合、土地区画整理審議会の同意を得たり、意見を聴かなければならない。

#### ●同意を得なければならない事項（議決事項）

- ・ 評価員の選任（法 65 条 1 項）
- ・ 公益施設用地の換地の位置、地積等の特別の考慮（法 95 条 1 項）
- ・ 公益施設用地の清算金についての特別の定め（法 95 条 5 項）
- ・ 宅地地積の適正化に関する諸決定（法 91 条 2,3,4 項）
- ・ 借地地積の適正化に関する諸決定（法 92 条 3,4 項）

#### ●意見を聴かななければならない事項（諮問事項）

- ・ 換地計画の作成（法 88 条 6 項）
- ・ 換地計画の縦覧に際して提出された意見書の審査（法 88 条 6 項）
- ・ 換地計画の変更（法 97 条 3 項）
- ・ 仮換地の指定（法 98 条 3 項）

※法…土地区画整理法

寒川駅北口地区：定数 10 名（所有権者 7 名、借地権者 1 名、学識経験者 2 名（元県職員、元藤沢市職員）での構成等（茅ヶ崎市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業施行条例第 8 条）

任期 5 年

（茅ヶ崎市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業施行条例第 9 条）

### ○説明

寒川駅北口地区土地区画整理審議会の委員については、第 1 期（平成 9 年～平成 14 年）は選挙が実施されたが、第二期（平成 14 年～平成 19 年）、第三期（平成 19 年～平成 24 年）、第四期（平成 24 年～平成 29 年）及び第五期（平成 29 年～平成 34 年）の委員については、立候補者が定数と同数であったことから、選挙は実施されなかった。

平成 9 年 2 月 20 日に第 1 回審議会を開催し、事業の進捗に応じて同意事項や諮問事項について審議され、平成 30 年 3 月 9 日の換地処分の公告がされた。この時点で審議会への同意事項及び諮問事項が終了したため、平成 30 年 10 月 30 日の第 50 回審議会で委員を解嘱し、終了した。（開催状況は、巻末の付録参照）

## 2 事業費の詳細

寒川駅北口地区土地区画整理事業は、平成元年に都市計画決定、平成4年に事業計画の決定を行ったことから、事業費は平成元年度から平成3年度までは国庫補助対象事業費のみ、平成4年度以降は寒川駅周辺整備事務所の決算額としている。

ただし、土地区画整理事業を進めるにあたり事業前または事業途中に取得した用地に関する費用、事業により整備された道路等の維持管理費、事業終盤に移管を受けた南口整備業務の人件費等については含めていない。

総事業費の算出にあたっては、事業計画書（第8回変更）を平成29年8月に作成した際、第5資金計画書の内容を過年度については決算額、以降は想定金額としての事業費とした。このため、今回の総括では事業計画書（第8回変更）の資金計画書をベースに平成29年度は決算額、平成30年度を支出額とした。

なお、事業計画書における資金計画書の算出金額は、繰越が発生した場合は、当初年度に算入して集計しているため、町の各年度の決算書の金額とは一致しない。

また、ここでまとめた事業費の分類は、土地区画整理事業の際に作成する事業計画による分類とし、町の会計上の分類科目とは一致しない。

### 1 事業費の歳入について

|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| ①国庫補助金（旧通常費、旧地域活力基盤創造交付金（旧臨時交付金）都市再生区画整理、旧まちづくり交付金） | 4,148,668 千円  |
| ②町費                                                 | 11,837,803 千円 |
| ③その他（東京電力、NTT、JR東日本負担金）                             | 6,293 千円      |
| 計（①+②+③）                                            | 15,992,764 千円 |

図 2.1.1 歳入の内訳

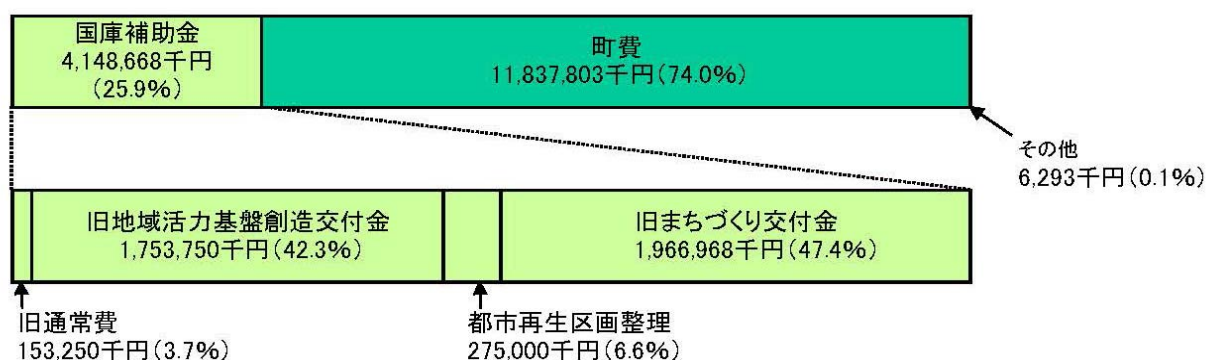


表 2.1.1 歳入の内訳

単位:千円

| 区 分                             |                              |                  | 金 額        | 摘 要          |              |                        |
|---------------------------------|------------------------------|------------------|------------|--------------|--------------|------------------------|
| 基<br>活<br>盤<br>力<br>整<br>備<br>出 |                              |                  | 国 費        | 1,906,700    | 旧通常費 153,250 | 旧地域活力基盤創造交付金 1,753,450 |
|                                 |                              |                  | 町 費        | 1,586,300    | 旧通常費 150,750 | 旧地域活力基盤創造交付金 1,435,550 |
|                                 |                              |                  | 計          | 3,493,000    | 旧通常費 304,000 | 旧地域活力基盤創造交付金 3,189,000 |
| 市<br>街<br>地<br>整<br>備           | 区都市<br>画市再<br>理生             |                  | 国 費        | 275,000      |              |                        |
|                                 |                              |                  | 町 費        | 275,000      |              |                        |
|                                 |                              |                  | 計          | 550,000      |              |                        |
|                                 | 備計<br>画市<br>再<br>生<br>事<br>業 | 区都市<br>画市再<br>理生 | 国 費        | 1,966,968    | 旧まちづくり交付金    |                        |
|                                 |                              |                  | 町 費        | 2,951,308    | 旧まちづくり交付金    |                        |
|                                 |                              |                  | 計          | 4,918,276    | 旧まちづくり交付金    |                        |
| 町単独費                            |                              |                  | 7,025,195  |              |              |                        |
| その他                             |                              |                  | 6,293      | 鉄道負担金、企業者負担金 |              |                        |
| 合 計                             |                              |                  | 15,992,764 |              |              |                        |

## ○説明

## ①国庫補助金

- 1) 公共団体等区画整理事業費補助 (旧通常費)
 

平成元年度から平成 19 年度まで受け、事業の初期段階では主に調査・測量、換地の設計、事業 P R 関係等の委託費に、中盤段階には建物調査等の委託費、区画道路や宅地整地の工事費に充当。  
補助率は概ね 50%。
- 2) 地方道路整備臨時交付金 (旧地域活力基盤創造交付金 (旧臨時交付金))
 

平成 10 年度から平成 23 年度まで受け、都市計画道路及び駅前広場の整備予定地に位置する建物等の移転補償費、工事費等に充当。  
補助率は概ね 55%。
- 3) 都市再生推進事業費 (都市再生区画整理)
 

当地区は「街なか再生重点地区」の要件を満たすことから、平成 14 年度、平成 15 年度に受け入れ、建物等の移転補償費に充当。  
補助率は 50%。

4) 旧まちづくり交付金 都市再生特別措置法に基づき町が作成した「都市再生整備計画」に基づく事業実施に対し交付された。  
平成 16 年度から平成 23 年度まで受け、建物等の移転補償費、工事費に充当。  
補助率は概ね 40%。

②町費（町の単独費） 町の一般財源より充当し、その他全ての歳出に充当。  
また、建物等の調査費、工事費の一部については起債を充当。

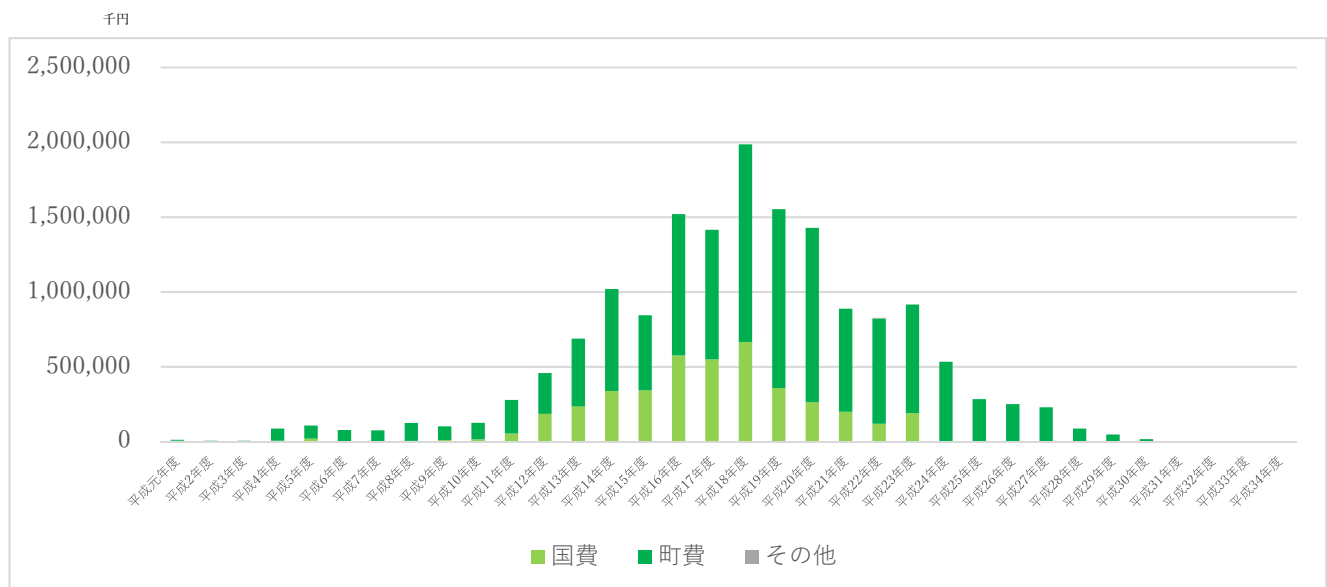
③その他 都市計画道路及び駅前広場は電線類を地中化したため、占有する企業より整備の際に負担金を徴収。  
また、駅前広場整備については、協定に基づき鉄道業者より負担金を徴収。

表 2.1.2 歳入年度別内訳

単位:千円

|        | 計          | 内 訳       |           |           |       |
|--------|------------|-----------|-----------|-----------|-------|
|        |            | 国費分       | 国費対象町費分   | 町単独分      | その他   |
| 平成元年度  | 12,360     | 6,300     | 5,700     | 360       | 0     |
| 平成2年度  | 6,242      | 3,150     | 2,850     | 242       | 0     |
| 平成3年度  | 6,000      | 3,300     | 2,700     | 0         | 0     |
| 平成4年度  | 87,306     | 5,500     | 4,500     | 77,306    | 0     |
| 平成5年度  | 107,359    | 20,000    | 20,000    | 67,359    | 0     |
| 平成6年度  | 77,108     | 3,000     | 3,000     | 71,108    | 0     |
| 平成7年度  | 75,143     | 3,000     | 3,000     | 69,143    | 0     |
| 平成8年度  | 125,072    | 5,000     | 5,000     | 115,072   | 0     |
| 平成9年度  | 102,142    | 10,000    | 10,000    | 82,142    | 0     |
| 平成10年度 | 125,642    | 15,000    | 15,000    | 95,642    | 0     |
| 平成11年度 | 278,014    | 54,000    | 46,000    | 178,014   | 0     |
| 平成12年度 | 458,526    | 186,000   | 154,000   | 118,526   | 0     |
| 平成13年度 | 688,368    | 235,000   | 195,000   | 258,368   | 0     |
| 平成14年度 | 1,019,400  | 338,500   | 301,500   | 379,400   | 0     |
| 平成15年度 | 844,452    | 342,550   | 308,450   | 193,452   | 0     |
| 平成16年度 | 1,519,671  | 575,300   | 472,976   | 471,395   | 0     |
| 平成17年度 | 1,415,373  | 548,768   | 615,232   | 251,373   | 0     |
| 平成18年度 | 1,986,557  | 664,250   | 840,750   | 481,557   | 0     |
| 平成19年度 | 1,552,810  | 358,100   | 653,900   | 540,810   | 0     |
| 平成20年度 | 1,427,530  | 263,700   | 546,300   | 617,530   | 0     |
| 平成21年度 | 888,214    | 199,500   | 130,500   | 558,214   | 0     |
| 平成22年度 | 826,945    | 119,000   | 251,000   | 451,548   | 5,397 |
| 平成23年度 | 915,997    | 189,750   | 225,250   | 500,242   | 755   |
| 平成24年度 | 532,915    | 0         | 0         | 532,774   | 141   |
| 平成25年度 | 283,611    | 0         | 0         | 283,611   | 0     |
| 平成26年度 | 250,356    | 0         | 0         | 250,356   | 0     |
| 平成27年度 | 228,901    | 0         | 0         | 228,901   | 0     |
| 平成28年度 | 87,216     | 0         | 0         | 87,216    | 0     |
| 平成29年度 | 47,455     | 0         | 0         | 47,455    | 0     |
| 平成30年度 | 16,039     | 0         | 0         | 16,039    | 0     |
| 平成31年度 | 10         | 0         | 0         | 10        | 0     |
| 平成32年度 | 10         | 0         | 0         | 10        | 0     |
| 平成33年度 | 10         | 0         | 0         | 10        | 0     |
| 平成34年度 | 10         | 0         | 0         | 10        | 0     |
| 合 計    | 15,992,764 | 4,148,668 | 4,812,608 | 7,025,195 | 6,293 |

図 2.1.2 歳入の推移



## ○説明

当事業における歳入は、平成元年の都市計画決定から平成3年までは、事業費の大部分は国費であった。理由は、土地区画整理事業の事業費は、事業計画決定以前は調査設計費のみを計上したことによる。

平成4年の事業計画決定からは、当該年度の人件費等も含むため、町費の割合が多くなったものの平成12年度以降は、建物移転が本格化するにつれ国費の割合も増加し事業費の約3割が国費で推移した。

なお、国費については平成23年度で限度額に達したため、以後は町単独費及びその他の歳入となった。

事業費全体の割合は、国費が25.9%、町費が74%、その他が0.1%であった。

## 2 事業費の歳出について

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| ①道路公園整備費            | 1,213,526 千円  |
| ②建物移転費              | 9,236,537 千円  |
| ③移設費                | 1,103,654 千円  |
| ④土地区画整理法第2条第2項事業該当費 | 227,569 千円    |
| ⑤調査設計費等             | 2,289,530 千円  |
| ⑥事務費                | 1,921,948 千円  |
| 計 (①+②+③+④+⑤+⑥)     | 15,992,764 千円 |

図 2.2.1 歳出の内訳



表 2.2.1 歳出の内訳

単位:千円

|         |                |            |            | 事業費        | 摘要          |
|---------|----------------|------------|------------|------------|-------------|
| 公共施設整備費 | 築造             | 道路築造費      | 幹線道路       | 525,219    | 都市計画道路・駅前広場 |
|         |                |            | 区画道路       | 620,698    |             |
|         |                |            | 特殊道路       | 58,070     | 歩行者専用道路     |
|         | 公園整備費          |            |            | 9,539      |             |
|         |                | 計          |            | 1,213,526  |             |
|         | 移転             | 建物移転費      |            | 9,236,537  |             |
|         |                | 計          |            | 9,236,537  |             |
|         | 移設             | 電柱移設費      |            | 55,553     |             |
|         |                | ガス移設費      |            | 55,636     |             |
|         |                | 電らん移設費     |            | 20,887     | 地中化施設       |
|         |                | 上下水道移設費    |            | 104,119    |             |
|         |                | 下水道移設費     | 雨水         | 816,327    | 雨水幹線水路      |
|         |                |            | 汚水         | 40,638     |             |
|         |                | ケーブルテレビ移設費 |            | 6,385      |             |
|         |                | 信号機移設費     |            | 4,109      |             |
|         |                | 計          |            | 1,103,654  |             |
|         | 該第2条第2項<br>事業費 | 一時収容施設     |            |            |             |
| 上下水道移設費 |                | 113,194    |            |            |             |
| 下水道移設費  |                | 114,375    |            |            |             |
| 計       |                | 227,569    |            |            |             |
| 整地費     |                |            | 409,407    | 水路・舗装取壊し含む |             |
| 工事雑費    |                |            | 728,831    | 歩道状空地整備等   |             |
| 調査設計費   |                |            | 1,151,292  |            |             |
| 工事費計    |                |            | 2,289,530  |            |             |
| 事務費     |                |            | 1,921,948  |            |             |
| 合計      |                |            | 15,992,764 |            |             |

## ○説明

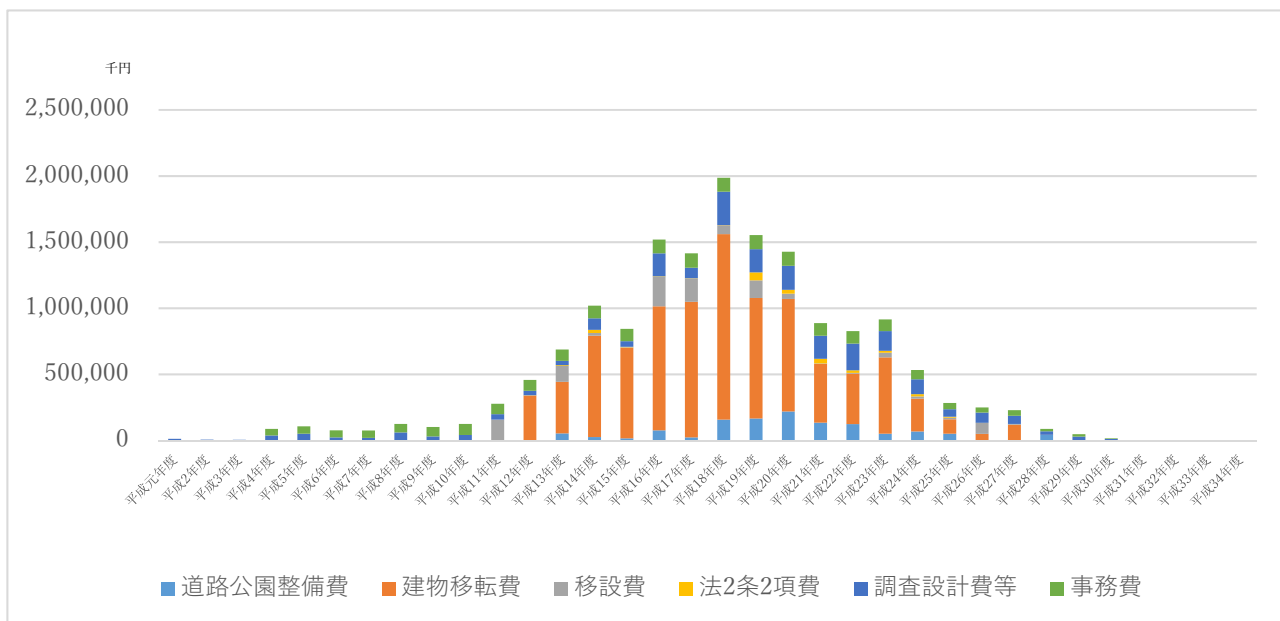
- ①道路公園整備費 幹線街路である都市計画道路や駅前広場、区画街路である区画道路、特殊街路である歩行者専用道路及び公園整備に要した費用。公園整備の費用は公園予定地を更地として整備する費用で、公園整備の費用は含まれていない。
- ②建物移転費 権利者が所有、占有している建築物や工作物等の補償費及び法101条補償費。具体的には、建物、工作物、立竹木、借家人などの対価補償の他、家賃減収などの収益補償、仮住居や仮店舗及び仮倉庫などの移転補償、営業などの経費補償など。
- ③移設費 電柱、電線、水道管、ガス管などを移設するため施設の所有者に対して支払った費用。
- ④土地区画整理法第2条第2項事業費 土地利用促進のために新設された水道管、下水道管の整備費用。
- ⑤調査設計費等 調査設計費、整地費、工事雑費。  
調査設計費は、測量、換地設計業務、換地計画業務、補償積算業務、埋蔵文化財発掘調査などの委託費や審議会の運営費。整地費は換地の擁壁設置及び造成に関する工事費用。工事雑費は歩道状空地の整備工事や仮設道路の工事費用。
- ⑥事務費 事業に携わった職員の人件費、事務所開設期間の維持管理費等、事務執行に必要な費用。

表 2.1.2 歳出年度別内訳

単位:千円

|        | 合計         | 内 訳       |           |           |           |           |           |
|--------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|        |            | 道路公園整備費   | 建物移転費     | 移設費       | 法2条2項事業該当 | 調査設計費等    | 事務費       |
| 平成元年度  | 12,360     | 0         | 0         | 0         | 0         | 12,360    | 0         |
| 平成2年度  | 6,242      | 0         | 0         | 0         | 0         | 6,242     | 0         |
| 平成3年度  | 6,000      | 0         | 0         | 0         | 0         | 6,000     | 0         |
| 平成4年度  | 87,306     | 0         | 0         | 0         | 0         | 37,672    | 49,634    |
| 平成5年度  | 107,359    | 0         | 0         | 0         | 0         | 51,240    | 56,119    |
| 平成6年度  | 77,108     | 0         | 0         | 0         | 0         | 23,626    | 53,482    |
| 平成7年度  | 75,143     | 0         | 0         | 0         | 0         | 20,136    | 55,007    |
| 平成8年度  | 125,072    | 0         | 0         | 0         | 0         | 60,659    | 64,413    |
| 平成9年度  | 102,142    | 0         | 0         | 0         | 0         | 30,948    | 71,194    |
| 平成10年度 | 125,642    | 0         | 0         | 0         | 0         | 42,080    | 83,562    |
| 平成11年度 | 278,014    | 0         | 514       | 156,965   | 0         | 41,166    | 79,369    |
| 平成12年度 | 458,526    | 0         | 339,644   | 3,566     | 198       | 31,829    | 83,289    |
| 平成13年度 | 688,368    | 53,454    | 390,608   | 118,681   | 6,110     | 32,725    | 86,790    |
| 平成14年度 | 1,019,400  | 25,671    | 766,144   | 20,223    | 24,201    | 87,910    | 95,251    |
| 平成15年度 | 844,452    | 16,712    | 684,566   | 4,251     | 2,762     | 42,493    | 93,668    |
| 平成16年度 | 1,519,671  | 76,270    | 938,909   | 221,876   | 4,589     | 173,624   | 104,403   |
| 平成17年度 | 1,415,373  | 23,040    | 1,025,480 | 175,243   | 2,623     | 79,630    | 109,357   |
| 平成18年度 | 1,986,557  | 157,650   | 1,403,048 | 67,050    | 2,021     | 250,877   | 105,911   |
| 平成19年度 | 1,552,810  | 166,462   | 911,223   | 133,077   | 60,666    | 174,746   | 106,636   |
| 平成20年度 | 1,427,530  | 219,321   | 851,073   | 39,965    | 29,389    | 181,647   | 106,135   |
| 平成21年度 | 888,214    | 135,067   | 443,498   | 4,394     | 34,643    | 174,503   | 96,109    |
| 平成22年度 | 826,945    | 123,437   | 381,381   | 6,073     | 19,712    | 202,426   | 93,916    |
| 平成23年度 | 915,997    | 51,502    | 576,869   | 35,360    | 14,184    | 149,458   | 88,624    |
| 平成24年度 | 532,915    | 68,621    | 247,391   | 17,520    | 16,365    | 112,766   | 70,252    |
| 平成25年度 | 283,611    | 51,526    | 108,932   | 11,834    | 6,916     | 56,777    | 47,626    |
| 平成26年度 | 250,356    | 3,585     | 46,841    | 81,934    | 1,886     | 76,619    | 39,491    |
| 平成27年度 | 228,901    | 0         | 119,617   | 5,642     | 0         | 61,946    | 41,696    |
| 平成28年度 | 87,216     | 41,208    | 0         | 0         | 1,304     | 27,294    | 17,410    |
| 平成29年度 | 47,455     | 0         | 799       | 0         | 0         | 28,425    | 18,231    |
| 平成30年度 | 16,039     | 0         | 0         | 0         | 0         | 11,706    | 4,333     |
| 平成31年度 | 10         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 10        |
| 平成32年度 | 10         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 10        |
| 平成33年度 | 10         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 10        |
| 平成34年度 | 10         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 10        |
| 合 計    | 15,992,764 | 1,213,526 | 9,236,537 | 1,103,654 | 227,569   | 2,289,530 | 1,921,948 |

図 2.1.2 歳出の推移



## ○説明

年度別内訳は、表 2.1.2 歳出年度別内訳のとおりである。

平成元年 3 月に都市計画決定を行ったことから、平成 3 年度まで土地区画整理事業に関する調査・測量、換地の設計、事業 P R 関係等の支出を行った。

平成 4 年 6 月に事業計画の決定を行ったが、当時は事業反対者が多く、移転の協議開始となる仮換地指定が行えなかったことから、土地区画整理事業の施行に必要な換地の設計、地盤調査、道路設計、地区整備計画の作成、路線測量、商業構築計画などの調査設計費の支出を行った。

平成 12 年度には第一回仮換地指定がされ、建物等の移転が本格化したことから、建物移転補償費、道路公園整備費や調査設計費等に含まれる宅地整地等の工事を行い、年度の事業費も増加した。

平成 27 年度に建物移転がほぼ終了し、翌年度には工事も終了したことから、年度事業費も 1 億円を下回った。

平成 27 年度以降は事業の終了に向けて、出来形確認測量、換地計画、区画整理登記などの委託による調査設計費のみとなった。

## 2.1 道路公園整備費

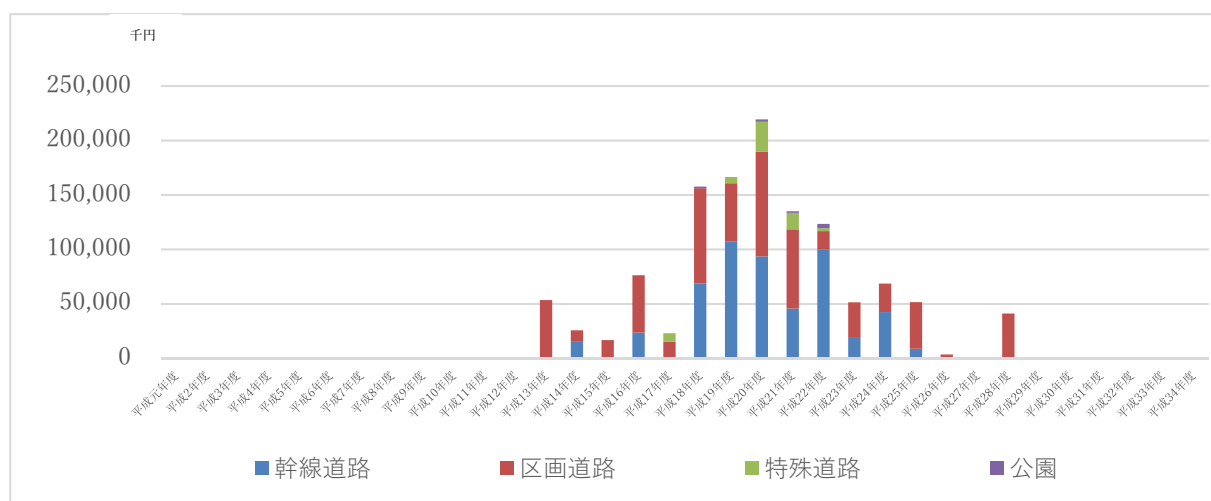
道路公園整備費は総事業費の7.6%、その内容は幹線道路築造費は43.3%、区画道路築造費は51.1%、特殊道路築造費は4.8%及び公園整備費は0.8%となっている。

表 2.2.1.1 道路公園整備費 年度別内訳

単位:千円

|        | 道路築造費   |         |        | 公園整備  |
|--------|---------|---------|--------|-------|
|        | 幹線道路    | 区画道路    | 特殊道路   |       |
| 平成元年度  | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成2年度  | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成3年度  | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成4年度  | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成5年度  | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成6年度  | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成7年度  | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成8年度  | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成9年度  | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成10年度 | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成11年度 | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成12年度 | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成13年度 | 0       | 53,454  | 0      | 0     |
| 平成14年度 | 15,110  | 10,561  | 0      | 0     |
| 平成15年度 | 0       | 16,712  | 0      | 0     |
| 平成16年度 | 23,655  | 52,615  | 0      | 0     |
| 平成17年度 | 111     | 15,121  | 7,808  | 0     |
| 平成18年度 | 68,577  | 87,660  | 0      | 1,413 |
| 平成19年度 | 107,362 | 53,447  | 5,207  | 446   |
| 平成20年度 | 93,554  | 96,264  | 27,383 | 2,120 |
| 平成21年度 | 45,671  | 72,748  | 15,086 | 1,562 |
| 平成22年度 | 100,155 | 16,698  | 2,586  | 3,998 |
| 平成23年度 | 19,498  | 32,004  | 0      | 0     |
| 平成24年度 | 42,501  | 26,120  | 0      | 0     |
| 平成25年度 | 8,800   | 42,726  | 0      | 0     |
| 平成26年度 | 0       | 3,585   | 0      | 0     |
| 平成27年度 | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成28年度 | 225     | 40,983  | 0      | 0     |
| 平成29年度 | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成30年度 | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成31年度 | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成32年度 | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成33年度 | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 平成34年度 | 0       | 0       | 0      | 0     |
| 合 計    | 525,219 | 620,698 | 58,070 | 9,539 |

図 2.2.1.1 道路公園整備費の推移



## 2.2 建物移転費・移設費・法2条2項該当事業費

建物移転費は総事業費の 57.8%であり、その内訳は建築物移転費は 98.3%、工作物移転は 0.7%、法 101 条補償費は 1.0%となっている。なお、事業計画における法 101 条補償費は、主に駐車場減収補償費である。

従前地の建物移転補償等以外に仮換地の使用収益が開始されるまで別途補償した家賃減収、仮住居の費用は別途抽出した。

移設費の年度別事業費をみると総事業費の 6.9%であり、電柱 5.0%、ガス管 5.0%、地下ケーブル 1.9%、上水道 9.4%、水路 74.0%、下水道 3.7%、ケーブルテレビ 0.6%、信号機 0.4%の移設である。水路は新堀雨水幹線、大塚雨水幹線を完全暗渠化しながら移設をしたもので、高額な事業費となっている。

法 2 条 2 項該当事業費の年度別事業費をみると総事業費の 1.4%であり、上水道整備費は 49.7%、下水道整備費は 50.3%である。

表 2.2.1.1 建物移転費・移設費・法 2 条 2 項該当事業費の年度別内訳

単位:千円

|        | 建物移転費     |        |         | 移設費    |        |        |         |         |        |       |       | 法2条2項事業該当 |         |
|--------|-----------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|-------|-------|-----------|---------|
|        | 建築物       | 工作物    | 法101条補償 | 電柱     | ガス管    | 地下CBL  | 上水道     | 水路      | 下水道    | CATV  | 信号機   | 上水道       | 下水道     |
| 平成元年度  | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成2年度  | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成3年度  | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成4年度  | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成5年度  | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成6年度  | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成7年度  | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成8年度  | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成9年度  | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成10年度 | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成11年度 | 514       | 0      | 0       |        |        |        | 515     | 156,450 |        |       |       |           |         |
| 平成12年度 | 339,209   | 16     | 419     | 737    |        |        | 2,829   | 0       |        |       |       |           | 198     |
| 平成13年度 | 373,362   | 15,654 | 1,592   | 1,641  |        |        | 6,790   | 110,250 |        |       |       |           | 6,110   |
| 平成14年度 | 756,340   | 7,018  | 2,786   | 3,150  | 7,279  |        | 9,794   | 0       |        |       |       |           | 24,201  |
| 平成15年度 | 675,000   | 3,475  | 6,091   | 1,168  | 2,288  |        | 795     | 0       |        |       |       |           | 2,762   |
| 平成16年度 | 916,795   | 14,563 | 7,551   | 3,708  |        |        | 19,123  | 192,675 | 5,331  | 1,039 |       |           | 4,589   |
| 平成17年度 | 1,016,467 | 1,239  | 7,774   | 74     |        |        | 11,670  | 159,810 | 3,689  |       |       |           | 2,623   |
| 平成18年度 | 1,401,202 | 373    | 1,473   | 724    | 10,621 |        | 25,589  | 18,060  | 12,056 |       |       |           | 2,021   |
| 平成19年度 | 893,887   | 1,162  | 16,174  | 12,090 | 12,349 |        | 6,414   | 91,058  | 11,166 |       |       | 33,671    | 26,995  |
| 平成20年度 | 828,978   | 6,988  | 15,107  | 7,899  | 3,117  |        | 4,731   | 15,822  | 8,396  |       |       | 24,832    | 4,557   |
| 平成21年度 | 432,428   | 6,874  | 4,196   | 4,097  | 297    |        | 0       |         |        |       |       | 29,344    | 5,299   |
| 平成22年度 | 367,923   | 7,961  | 5,497   | 3,568  | 2,505  |        | 0       |         |        |       |       | 17,560    | 2,152   |
| 平成23年度 | 569,958   | 0      | 6,911   | 1,050  | 6,964  | 17,891 | 0       |         |        | 5,346 | 4,109 | 7,787     | 6,397   |
| 平成24年度 | 242,006   | 179    | 5,206   | 1,799  | 6,798  | 0      | 8,923   |         |        |       |       |           | 16,365  |
| 平成25年度 | 105,053   | 0      | 3,879   | 7,965  | 873    | 2,996  | 0       |         |        |       |       |           | 6,916   |
| 平成26年度 | 42,876    | 0      | 3,965   | 241    | 2,545  | 0      | 6,946   | 72,202  |        |       |       |           | 1,886   |
| 平成27年度 | 112,415   | 1,635  | 5,567   | 5,642  |        |        |         |         |        |       |       |           | 0       |
| 平成28年度 | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           | 1,304   |
| 平成29年度 | 799       | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成30年度 | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成31年度 | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成32年度 | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成33年度 | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 平成34年度 | 0         | 0      | 0       |        |        |        |         |         |        |       |       |           |         |
| 合 計    | 9,075,212 | 67,137 | 94,188  | 55,553 | 55,636 | 20,887 | 104,119 | 816,327 | 40,638 | 6,385 | 4,109 | 113,194   | 114,375 |

図 2.2.1.1 建物移転費の推移

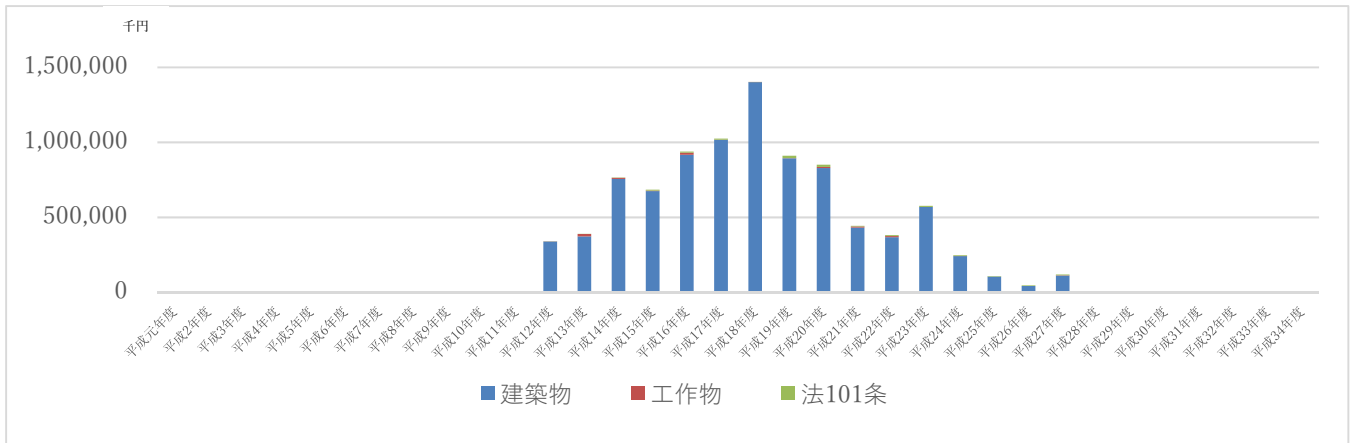


図 2.2.1.2 移設費の推移

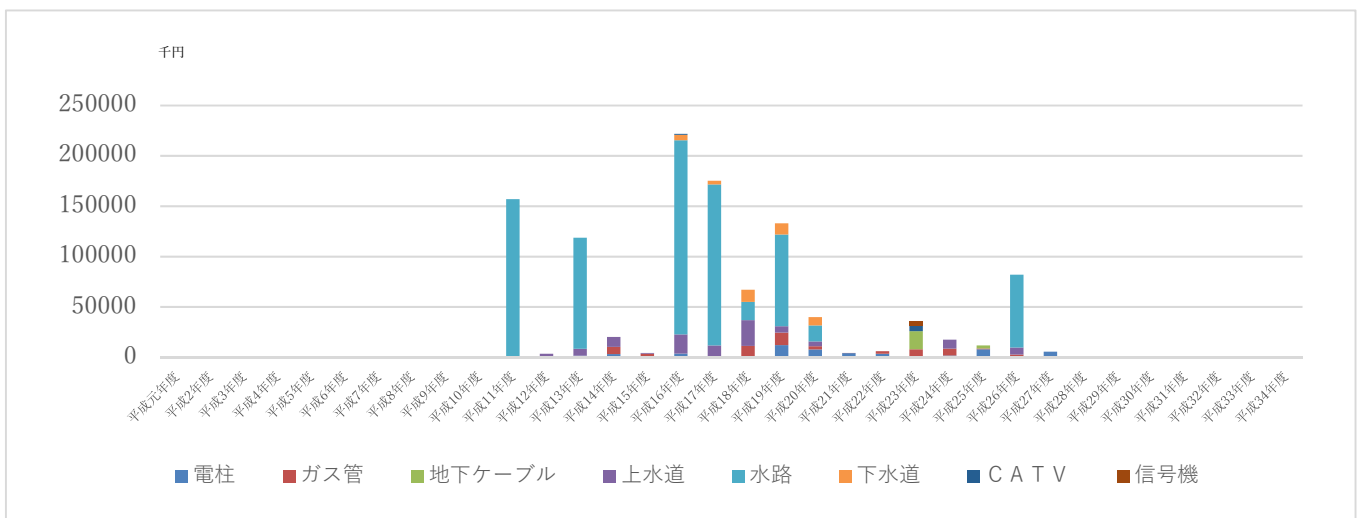
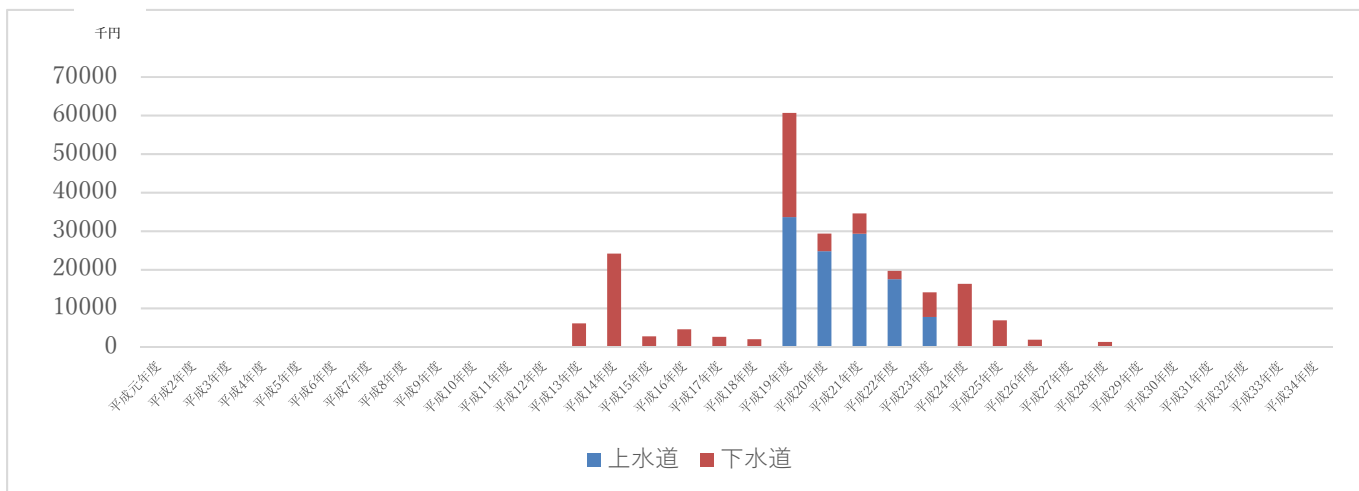


図 2.2.1.3 法 2 条 2 項該当事業費の推移



## 2.3 調査設計費等

調査設計費等は総事業費の14.3%であり、内訳としては調査設計費、整地費、工事雑費である。調査設計費は測量、換地設計、換地計画、補償積算、埋蔵文化財発掘調査などの委託や審議会の運営費等で50.3%、整地費は宅地の擁壁設置及び造成に関する工事費で17.9%、工事雑費は歩道状空地の整備工事や仮設道路の工事費用で31.8%である。

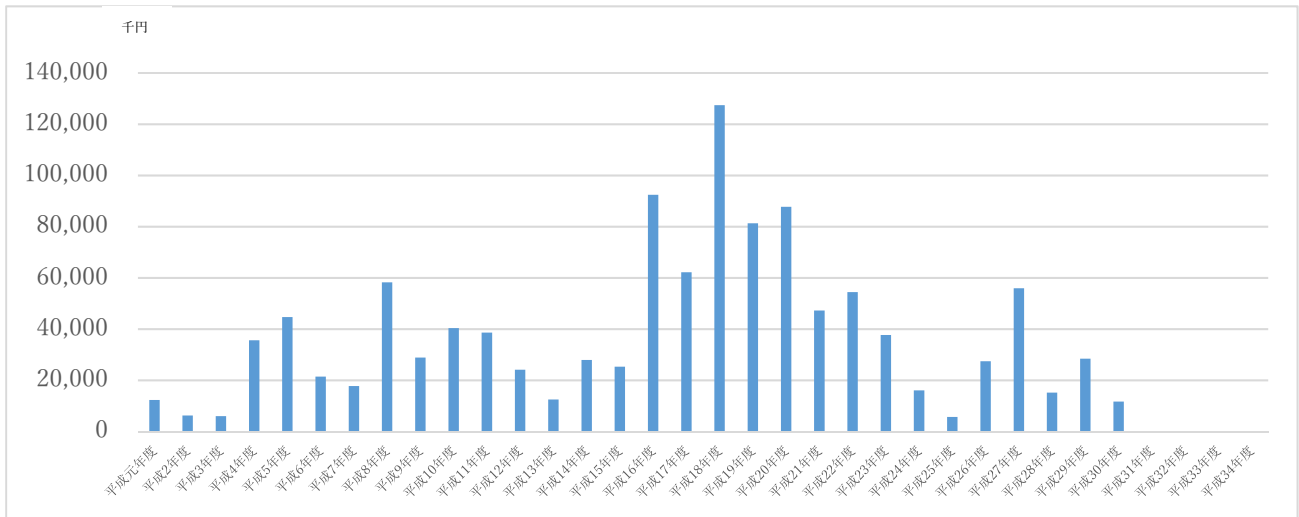
また、事務費は総事業費の12.0%である。

表 2.3.1 調査設計費等年度別内訳

単位:千円

|        | 調査設計費     | 整地費     | 工事雑費    | 事務費       |
|--------|-----------|---------|---------|-----------|
| 平成元年度  | 12,360    | 0       | 0       | 0         |
| 平成2年度  | 6,242     | 0       | 0       | 0         |
| 平成3年度  | 6,000     | 0       | 0       | 0         |
| 平成4年度  | 35,638    | 0       | 2,034   | 49,634    |
| 平成5年度  | 44,702    | 0       | 6,538   | 56,119    |
| 平成6年度  | 21,424    | 0       | 2,202   | 53,482    |
| 平成7年度  | 17,768    | 0       | 2,368   | 55,007    |
| 平成8年度  | 58,249    | 0       | 2,410   | 64,413    |
| 平成9年度  | 28,906    | 0       | 2,042   | 71,194    |
| 平成10年度 | 40,359    | 0       | 1,721   | 83,562    |
| 平成11年度 | 38,641    | 0       | 2,525   | 79,369    |
| 平成12年度 | 24,137    | 852     | 6,840   | 83,289    |
| 平成13年度 | 12,542    | 18,007  | 2,176   | 86,790    |
| 平成14年度 | 27,957    | 48,360  | 11,593  | 95,251    |
| 平成15年度 | 25,351    | 10,252  | 6,890   | 93,668    |
| 平成16年度 | 92,403    | 51,468  | 29,753  | 104,403   |
| 平成17年度 | 62,216    | 10,617  | 6,797   | 109,357   |
| 平成18年度 | 127,430   | 49,021  | 74,426  | 105,911   |
| 平成19年度 | 81,284    | 48,102  | 45,360  | 106,636   |
| 平成20年度 | 87,738    | 39,382  | 54,527  | 106,135   |
| 平成21年度 | 47,254    | 59,260  | 67,989  | 96,109    |
| 平成22年度 | 54,473    | 30,923  | 117,030 | 93,916    |
| 平成23年度 | 37,671    | 5,652   | 106,135 | 88,624    |
| 平成24年度 | 16,099    | 13,566  | 83,101  | 70,252    |
| 平成25年度 | 5,740     | 13,019  | 38,018  | 47,626    |
| 平成26年度 | 27,430    | 0       | 49,189  | 39,491    |
| 平成27年度 | 55,952    | 0       | 5,994   | 41,696    |
| 平成28年度 | 15,195    | 10,926  | 1,173   | 17,410    |
| 平成29年度 | 28,425    | 0       | 0       | 18,231    |
| 平成30年度 | 11,706    | 0       | 0       | 4,333     |
| 平成31年度 | 0         | 0       | 0       | 10        |
| 平成32年度 | 0         | 0       | 0       | 10        |
| 平成33年度 | 0         | 0       | 0       | 10        |
| 平成34年度 | 0         | 0       | 0       | 10        |
| 合 計    | 1,151,292 | 409,407 | 728,831 | 1,921,948 |

図 2.3.1 調査設計費の推移



### ○説明

調査設計費に含まれる委託は、換地設計委託・測量委託・工事設計委託・物件補償費算定委託・埋蔵文化財発掘委託、その他の委託の6つに分類できる。

委託費全体額の割合は換地設計委託が約22%、測量委託が約8%、工事設計委託が約17%、物件補償費算定委託が約23%、埋蔵文化財発掘委託が約18%及びその他12%である。

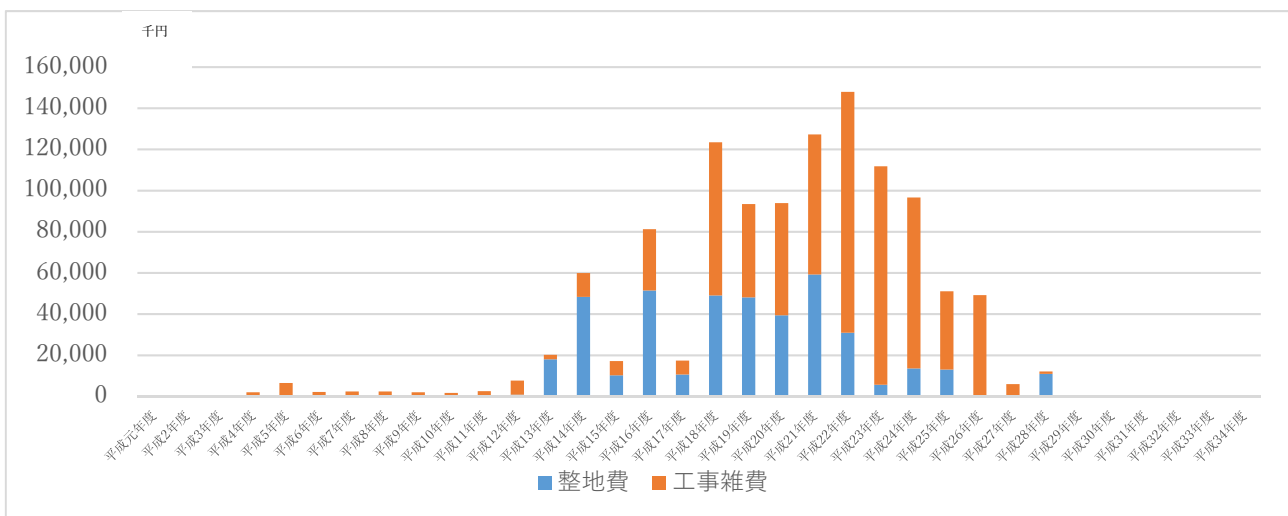
事業の当初は、事業の設計図といえる事業計画の作成、現地測量、都市計画やまちづくり関連の業務、地元組織の設立等、事業の基礎を固めるための委託を重点的に行った。

事業の中盤では、建物の移転補償費を算定する物件補償費算定や、道路や宅地整地工事を行うための工事設計及び埋蔵文化財の発掘調査の委託を行った。

また事業終盤には、換地計画を作成するための出来形確認測量、換地計画書作成、換地処分通知、地番整理や区画整理登記及び清算金徴収交付事務等の委託を重点的に行った。

全体的に平成16年度から平成23年度までの8年間は建物移転補償の協議、工事のピークとなった。

図 2.3.2 整地費・工事雑費の推移

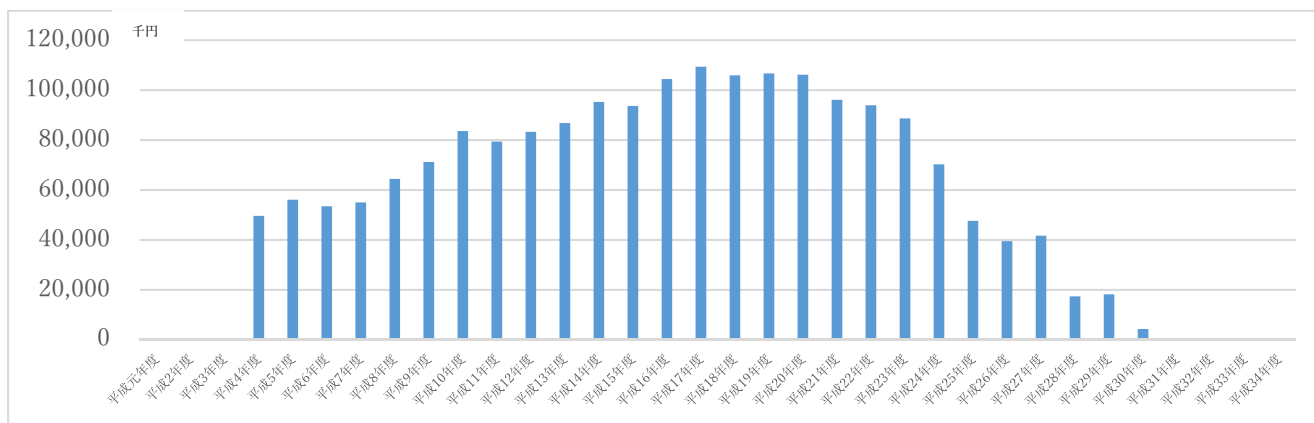


## ○説明

整地費の内容は、換地を権利者に引き渡す際、宅地の整地や隣地との高低差がある場合の擁壁設置工事などである。このため、第1回仮換地指定がされた平成12年度から支出が生じた。

工事雑費の内容は、事業のために建築した寒川駅周辺整備事務所の借地料、歩道状空地や仮設道路の工事費などである。

図 2.3.3 事務費の推移



## ○説明

事務費の内容は、職員の人件費、協議の際の旅費や図書購入費、事務所の維持管理費等である。事業計画上では、事業計画決定された平成4年度以降から計上し、清算金の徴収事務のみを行う平成31年度から平成34年度までは郵便代の10千円としている。

## 2.4 その他

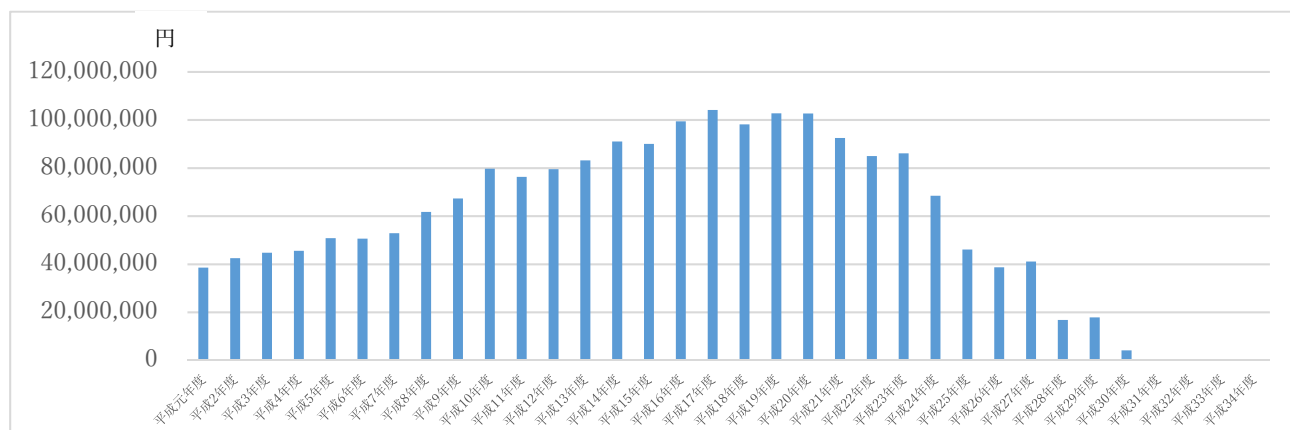
### ○人件費、職員数

事業計画上の歳出のうち事務費には、人件費や事務所維持管理費及び事務執行に関する費用が合算されているため、当事業に携わった人件費のみを町の会計年度に基づき年度別に抽出し集計した。また、併せて職員数についても集計した。

表 2.4.1 人件費及び職員数年度別内訳

| 人件費及び職員数 |               |       |          |
|----------|---------------|-------|----------|
|          | 人件費:円         | 職員数:人 | 備 考      |
| 平成元年度    | 38,600,183    | 4.0   | 都市計画決定   |
| 平成2年度    | 42,496,612    | 4.0   |          |
| 平成3年度    | 44,771,781    | 4.0   |          |
| 平成4年度    | 45,537,247    | 5.0   | 事業計画決定   |
| 平成5年度    | 50,851,156    | 6.0   |          |
| 平成6年度    | 50,644,408    | 6.0   |          |
| 平成7年度    | 52,892,494    | 6.0   |          |
| 平成8年度    | 61,749,311    | 7.0   |          |
| 平成9年度    | 67,323,257    | 8.0   |          |
| 平成10年度   | 79,733,299    | 9.0   |          |
| 平成11年度   | 76,304,029    | 9.0   |          |
| 平成12年度   | 79,516,152    | 9.0   |          |
| 平成13年度   | 83,175,066    | 10.0  |          |
| 平成14年度   | 91,038,705    | 11.0  |          |
| 平成15年度   | 90,061,829    | 11.0  |          |
| 平成16年度   | 99,426,625    | 11.0  |          |
| 平成17年度   | 104,164,604   | 11.0  |          |
| 平成18年度   | 98,170,785    | 11.0  |          |
| 平成19年度   | 102,760,510   | 12.0  |          |
| 平成20年度   | 102,697,136   | 12.0  |          |
| 平成21年度   | 92,532,763    | 11.0  |          |
| 平成22年度   | 84,978,795    | 10.0  |          |
| 平成23年度   | 86,113,950    | 10.0  |          |
| 平成24年度   | 68,449,439    | 8.0   |          |
| 平成25年度   | 46,089,195    | 5.0   |          |
| 平成26年度   | 38,717,078    | 4.0   |          |
| 平成27年度   | 41,077,315    | 5.0   |          |
| 平成28年度   | 16,802,091    | 2.0   | 南口整備事務移管 |
| 平成29年度   | 17,844,154    | 2.0   |          |
| 平成30年度   | 4,126,548     | 0.5   |          |
| 平成31年度   |               |       |          |
| 平成32年度   |               |       |          |
| 平成33年度   |               |       |          |
| 平成34年度   |               |       |          |
| 合 計      | 1,958,646,516 | 223.5 |          |

図 2.4.1 人件費及び職員数の推移



## ○説明

平成元年度の都市計画決定から平成 4 年度の事業計画決定までは 4 名、その後、仮換地指定がされた平成 12 年度からは人員も大幅に増員され、建物等移転協議を 3 班（1 班 2 名）編成で進めた。

建物移転の協議がほぼ終了したことに合わせて減員している。

なお、平成 28 年度からは南口整備の事務も所管することになったため、人員数については業務量を按分し算定した。

## ○中断移転補償

中断移転補償とは、仮換地指定により従前の土地の使用収益が停止され、かつ換地先の土地にも物件等が存在するため使用収益の開始ができないことにより、従前の土地利用での収益を補償するものである。補償の内容により4つに分類される。

仮住居（倉庫）補償：従前の土地に居住用建物や倉庫がある場合、居住用建物や倉庫の床面積に応じて補償。

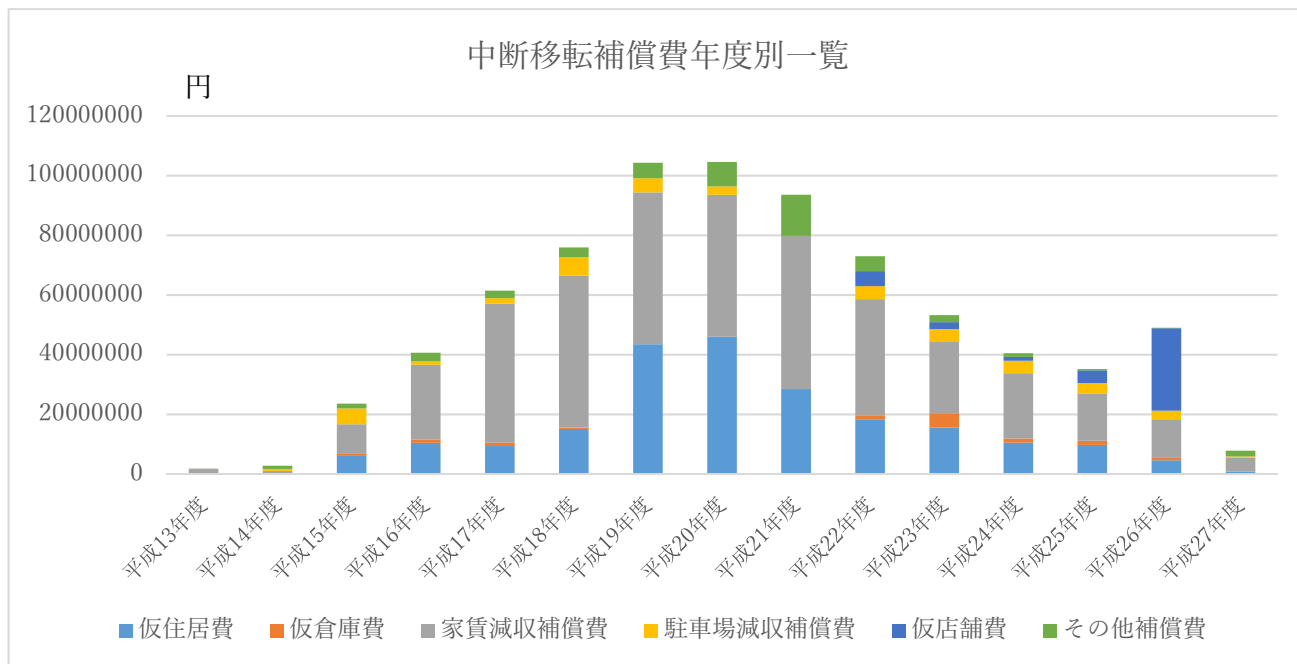
家賃（駐車場）減収補償：従前の土地に賃貸建物や駐車場がある場合、従前の賃貸建物や駐車場での収益を補償。

仮 店 舗 補 償：従前の土地に店舗がある場合、店舗の床面積に応じて補償。

そ の 他 補 償：従前の土地の利用が無い場合、従前の土地の固定資産税を補償など。

中断移転補償費と件数

|        | 中断移転補償費:円   |            |             |            |            |            | 備 考          |
|--------|-------------|------------|-------------|------------|------------|------------|--------------|
|        | 仮住居費        | 仮倉庫費       | 家賃減収補償費     | 駐車場減収補償費   | 仮店舗補償費     | その他補償費     |              |
| 平成元年度  |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成2年度  |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成3年度  |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成4年度  |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成5年度  |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成6年度  |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成7年度  |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成8年度  |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成9年度  |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成10年度 |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成11年度 |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成12年度 |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成13年度 |             |            | 1,787,376   |            |            | 58,406     |              |
| 平成14年度 |             |            | 1,080,000   | 628,920    |            | 1,077,540  | 仮換地指定率 15.5% |
| 平成15年度 | 6,355,585   | 633,500    | 9,704,205   | 5,326,754  |            | 1,608,034  | 仮換地指定率 22.8% |
| 平成16年度 | 10,459,200  | 1,086,000  | 25,083,000  | 1,142,396  |            | 2,898,255  | 仮換地指定率 30.6% |
| 平成17年度 | 9,396,590   | 1,191,170  | 46,462,425  | 1,900,709  |            | 2,531,511  | 仮換地指定率 36.8% |
| 平成18年度 | 15,158,434  | 402,102    | 50,923,597  | 6,234,310  |            | 3,202,001  | 仮換地指定率 69.1% |
| 平成19年度 | 43,494,172  | 0          | 50,910,536  | 4,715,112  |            | 5,180,718  | 仮換地指定率 76.1% |
| 平成20年度 | 46,017,101  | 0          | 47,544,985  | 2,804,672  |            | 8,230,709  | 仮換地指定率 82.5% |
| 平成21年度 | 28,500,687  | 0          | 51,293,277  | 0          |            | 13,777,783 | 仮換地指定率 89.2% |
| 平成22年度 | 18,354,404  | 1,344,058  | 38,946,372  | 4,342,624  | 5,043,936  | 4,945,882  | 仮換地指定率 91.0% |
| 平成23年度 | 15,624,714  | 4,747,038  | 23,897,042  | 4,309,292  | 2,311,803  | 2,398,716  | 仮換地指定率 93.6% |
| 平成24年度 | 10,529,204  | 1,382,460  | 21,876,542  | 4,210,909  | 1,279,520  | 1,197,773  | 仮換地指定率 98.7% |
| 平成25年度 | 9,776,139   | 1,382,460  | 15,900,540  | 3,494,400  | 4,237,390  | 384,695    | 仮換地指定率 98.7% |
| 平成26年度 | 4,644,000   | 802,749    | 12,719,040  | 3,072,400  | 27,603,076 | 204,720    | 仮換地指定率100.0% |
| 平成27年度 | 828,000     |            | 4,636,650   | 444,524    |            | 1,950,048  |              |
| 平成28年度 |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成29年度 |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成30年度 |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成31年度 |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成32年度 |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成33年度 |             |            |             |            |            |            |              |
| 平成34年度 |             |            |             |            |            |            |              |
| 合 計    | 219,138,230 | 12,971,537 | 402,765,587 | 42,627,022 | 40,475,725 | 49,646,791 | 0            |



## ○説明

土地区画整理事業は、換地手法による市街地整備事業である。このため、土地の配置を行う際には従前の土地の使用収益を停止させ、換地先の土地の使用収益を開始させて建物等の移転を行うものである。

つまり、従前の土地の使用収益を停止させても、換地先の土地が使用収益開始できれば、従前の建物の標準建築工期の仮住居費等以外の中断移転補償は生じない。

このため、換地先の使用収益開始の条件である道路やガス管や上下水道等の供給施設が整備されることが必要である。このことから換地先の使用収益開始の目途が立った時点で、従前の建物の移転を行う方法で事業を進めた。

しかしながら、平成17年度から、換地先が使用収益開始できる事を待ってから建物の移転を進める手法を採用していたのでは事業が進まない状況となった。

よって、換地先の使用収益ができない場合に仮住居への移転を了解していただけた権利者に対して協議を整え、中断移転補償が前提の建物の取り壊しを進めたところ、事業が目に見えて進んでいる状況となったことで事業に勢いがつき、その後の移転協議が進んだ。

## 3 事業の評価と検証

### 1 公共事業の評価について

国土交通省が発行している次の費用分析マニュアルにより評価

○「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル」（平成 21 年 7 月：都市地域整備局）

○「費用便益分析マニュアル」（平成 30 年 2 月：道路局・都市局）

評価時点は、平成 30 年度末とする。

寒川駅北口地区土地区画整理事業は、面的な市街地整備の整備（土地区画整理事業）と都市計画道路の整備（街路事業）で構成されていることから、それぞれについて事業評価を行った。

なお、評価時点を平成 30 年度末としたのは、「国土交通省所管公共事業の完了後の事後評価実施要領」により、土地区画整理事業の事業完了の定義は、換地処分が行われ清算金の徴収交付事務が終了した時点とされているためである。

### 2 土地区画整理事業（寒川駅北口地区）の費用便益分析

土地区画整理事業における費用便益分析（ヘドニック法）

費用（Cost）：土地区画整理事業費、維持管理費、用地費

便益（Benefit）：宅地地価上昇便益

使用する資料：公示価格

#### ○分析の方法

費用は、土地区画整理事業費、維持管理費及び公共用地増加分に相当する用地費とする。土地区画整理事業費は事業計画における総事業費に下水道事業者の整備費用を加えたものとする。

便益は、区画整理地内及びその周辺区域について事業有の場合と事業無の場合の地価の変化を金額で表したものである。

それぞれ算出した便益を費用で除した値が 1.00 以上であれば投資した費用以上の便益が生まれていることとなる。

#### ○分析の結果

費用は 260 億 8,200 万円、便益が 294 億 3,700 万円となることから、便益を費用で除した値は **1.13** となっている。

## 土地区画整理事業費用便益分析の結果

(寒川町寒川駅北口地区)

①便益:B

(百万円)

|             |        |
|-------------|--------|
| 現在価値基準年     | 平成30年  |
| 換地処分年       | 平成30年  |
| 基準年における現在価値 | 29,437 |

②費用:C

|             | 事業費    | 維持管理費 | 用地費   | 合計     |
|-------------|--------|-------|-------|--------|
| 現在価値基準年     | 平成30年  |       |       |        |
| 基準年における現在価値 | 23,234 | 52    | 2,795 | 26,082 |

③評価指標の算定結果

|            |      |
|------------|------|
| 費用便益比(B/C) | 1.13 |
|------------|------|

## ○参考

便益の計測にあたっては、土地区画整理事業が行われた場合（事業あり）と行われなかった場合（事業なし）の地価の差を便益として算出するヘドニックアプローチ法を採用している。

このヘドニックアプローチ法は、投資の便益が全て地価に帰着すると考え（キャピタリゼーション仮説※）、広域の地価データより地価を地点属性で説明する地価関数を推定し、その推定結果から事業の評価をするものである。

※キャピタリゼーション仮説：施設の整備等によって社会資本の質が高まり、土地などから得られる収益が増加することにより、土地の資産価値である地価を上昇させるという説

### 3 街路事業（都市計画道路寒川下寺尾線）の費用便益分析

道路・街路事業の費用便益分析（消費者余剰法）

費用（Cost）：事業費、維持管理費

便益（Benefit）：走行時間短縮便益、走行経費減少便益、交通事故減少便益

使用する資料：道路交通センサス、パーソントリップ調査等

#### ○分析の方法

費用は、道路を建設するための事業費と、その道路の維持管理に要する費用とする。

便益は、走行時間の短縮による便益、走行経費減少による便益及び交通事故減少の便益で構成される。

それぞれ算出した便益を費用で除した値が1以上であれば投資した費用以上の便益が生まれていることとなる。

#### ○分析の結果

事業費が60億2,700万円、維持管理費が1,000万円で、費用は計60億3,700万円である。便益は走行時間短縮便益が147億7,400万円、走行経費減少便益が4億2,900万円、交通事故減少便益がマイナス4億1,300万円の合計147億9,100万円である。

このことから、便益を費用で除した値は**2.45**となっている。

#### 街路事業費用便益分析の結果

（都市計画道路3・5・5寒川下寺尾線、L=0.37km）

##### ①便益:B

|             | 走行時間<br>短縮便益 | 走行経費<br>減少便益 | 交通事故<br>減少便益 | 合計        |
|-------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| 基準年         | 平成30年度       |              |              |           |
| 供用年         | 平成20年度       |              |              |           |
| 基準年における現在価格 | 147.74 億円    | 4.29 億円      | -4.13 億円     | 147.91 億円 |

##### ②費用:C

|             | 事業費      | 維持管理費   | 合計       |
|-------------|----------|---------|----------|
| 基準年         | 平成30年度   |         |          |
| 基準年における現在価格 | 60.27 億円 | 0.10 億円 | 60.37 億円 |

##### ③評価指標の算定結果

|           |      |
|-----------|------|
| 費用便益費 B/C | 2.45 |
|-----------|------|

## ○参考

「走行時間短縮」便益の計測は、道路の整備・改良が行なわれない場合の総走行時間費用から道路の整備・改良が行なわれる場合の総走行時間費用を減じた差として算定する。

総走行時間費用は、車種別の走行時間に時間価値原単位を乗じた値をトリップ全体で集計したものである。

「走行経費減少」便益の計測は、道路の整備・改良が行なわれない場合の走行経費から道路の整備・改良が行なわれる場合の走行経費を減じた差として算定する。

なお、走行経費減少便益は、走行条件が改善されることによる費用の低下のうち走行時間に含まれない燃料費、油脂費、タイヤ代等の項目について走行距離あたりで計測した原単位を用いて算定する。

「交通事故減少」便益の計測は、道路の整備・改良が行なわれない場合の交通事故による社会的損失から道路の整備・改良が行なわれる場合の交通事故による社会的損失を減じた差として算定する。

## 4 国庫補助金（旧まちづくり交付金）の指標及び達成度

交付要綱による事後評価シートの指標

|                    |            |
|--------------------|------------|
| 指標 1：区画整理区域内の新築件数  | →H 30.3 達成 |
| 指標 2：公園充実度         | →H 26.1 達成 |
| 指標 3：区画整理区域内の商業床面積 | →H 30.3 達成 |
| 指標 4：歩行支援施設の整備率    | →H 26.1 達成 |

当事業は旧まちづくり交付金から移行した社会資本整備総合交付金を受けていることから、社会資本整備総合交付金交付要綱により、交付期間終了後の平成 26 年 1 月に事後評価シート及び平成 26 年 9 月にフォローアップ報告書を作成し公表した。

平成 30 年 3 月に土地区画整理事業の換地処分の公告がされたことから、この指標について数値を更新し評価を行った。

以下に、まちづくり交付金の事後評価シートを掲載する。

表 3.4.1 まちづくり交付金の事後評価シート

| 指 標  |                  | 単位             | 従前値   | 目標値    | 事後評価<br>シート作成時<br>平成26年1月 |       | フォローアップ<br>報告書作成時<br>平成26年9月 |       | 換地処分の公告時<br>平成30年3月 |       |
|------|------------------|----------------|-------|--------|---------------------------|-------|------------------------------|-------|---------------------|-------|
|      |                  |                |       |        | 評価値                       | 目標達成度 | 評価値                          | 目標達成度 | 評価値                 | 目標達成度 |
| 指標 1 | 区画整理区域内<br>新築件数  | 件              | 102   | 182    | 171                       | △     | 179                          | △     | 207                 | ○     |
| 指標 2 | 公園充足度            | %              | 60    | 87     | 89                        | ○     |                              |       |                     |       |
| 指標 3 | 区画整理区域内<br>商業床面積 | m <sup>2</sup> | 9,600 | 13,200 | 12,576                    | △     | 12,985                       | △     | 15,529              | ○     |
| 指標 4 | 歩行支援施設の<br>整備率   | %              | 71    | 100    | 100                       | ○     |                              |       |                     |       |

※平成 26 年 1 月の事後評価シート、平成 26 年 9 月のフォローアップ報告書については、寒川町のホームページを参照

※指標 2 及び指標 4 については、平成 26 年 1 月の事後評価シート作成時に目標値を達成している

### ○結果

事後評価シート及びフォローアップ報告書作成時には指標 1 及び指標 2 の目標値は未達成であったが、換地処分時の平成 30 年 3 月にはそれぞれ目標値を達成した。

## 5 事業費増大、期間延伸の要因

### ○事業費の増大の要因

事業費の増大の原因は主に3点が考えられる。

- 1 当初の事業計画における設計の概要を大幅に変更したことにより、移転戸数が増大し、移転補償費が増加した。
- 2 移転協議に時間を要し、中断移転補償の経費を要したこと。
- 3 事業期間を延伸したことから、人件費等の経費が増加したこと。

#### 第1点目

当初の事業計画の設計の概要では、建築物の移転を極力抑え、従前の道路や水路を拡幅しながら都市計画道路寒川下寺尾線及び寒川駅北口駅前広場を中心とした公共施設の整備を行うものであり、地元地権者との合意により減歩率13.1%を基本としたものであった。このときの移転戸数は161戸であった。

平成10年の第1回事業計画変更時に総合計画でうたわれている寒川町の顔として機能することができる中心市街地の実現に向け、土地利用の再配置を行うとともに、より商環境や住環境に配慮した計画とするため、大幅に換地設計を見直した。

具体的には、主要道路は従前の位置を生かして拡幅し、また、新たに区画道路を配置した。公園は寒川駅北口駅前広場の北側や住居系の地区に街区公園を配置した。そのため移転戸数が205戸（移転率90.7%）に増加した。（表3.5.1 設計の概要の比較参照）

#### 第2点目

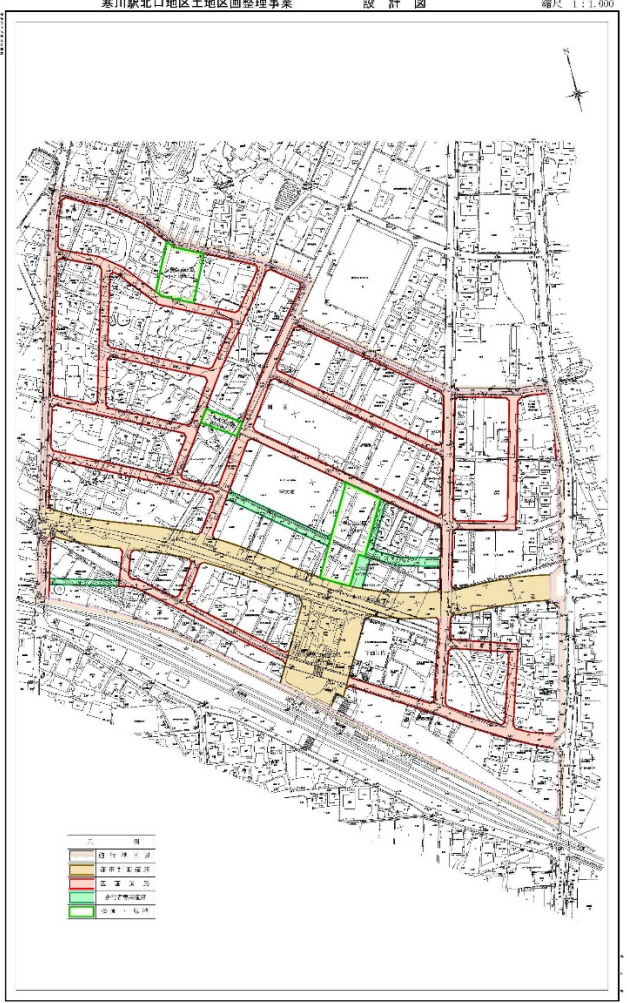
土地区画整理事業による建物等の移転にあたり、従前の土地の使用収益が停止しても換地先の土地が使用収益開始できれば、従前の建物の標準建築工期の仮住居費等以外の中断移転補償は生じない。

このため、建物移転協議の当初時期は、換地先の引き渡しが可能となる段階で従前の土地の物件を移転した。

しかしながら、平成17年度から換地先の使用収益が開始できる時期を待ってから建物の移転を行う手法では、事業が進まない状況となった。

このため、換地先の使用収益ができないまま仮住居へ移転することを了解していただいた権利者に対して協議を整え、中断移転補償前提で建物の取り壊しを実施した。

表 3.5.1 設計の概要の比較

| 当初の設計の概要                                                                                                              | 最終の設計の概要                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>寒川駅北口地区土地区画整理事業 縮尺 千分之百 設計図</p> |  <p>寒川駅北口地区土地区画整理事業 設計図 縮尺 1:1,000</p> |

### 第3点目

事業期間の延伸により、当事業に携わる職員数の確保と事務所の使用期間の延長が必要となったことから事業費が増加した。

なお、事業期間が延伸した理由は「期間延伸の要因」のとおり。

## ○期間延伸の要因

期間延伸の要因は、次の2点が考えられる。

- 1 事業計画（当初）の換地設計を大幅に変更したため、換地設計の作成、住民への説明等の業務を再度行ったこと。
- 2 移転協議に時間を要したこと

### 第1点目

平成4年6月に事業計画（当初）を決定したが、その後、換地設計を大幅に変更したことにより再度、換地設計の作成、住民への説明等の業務を行ったこと、また適正な土地利用と建物の誘導のため、「用途地域」「防火・準防火地域」「地区計画」の都市計画決定を行ったことにより期間を要した。

このため、建物等の移転が開始となる第一回仮換地指定が、事業計画（当初）の決定から8年後の平成12年に行われた。

### 第2点目

移転協議に時間を要した要因を権利者の考えを基に分析すると、さらに3点挙げられる。

第1点は、そもそも事業に反対である権利者との協議に時間を要したことである。その理由を見ると、「土地区画整理事業における減歩に納得がいかない」、「土地が無償で取られる事が承諾できない」、「多額の事業費をかけて行うべきではない」などであった。

第2点は、事業に反対ではないが別の観点から承諾できない権利者の移転協議に時間を要したことである。具体的な理由としては、「減歩率に納得がいかない」、「建物等の移転補償費に納得がいかない」、「歩道状空地が納得できない」、「換地先や換地の形状に納得しない」、「現在と同等の家賃を探すことができない」などであった。

第3点目は、事業、移転先、補償金には納得するが、移転時期が承諾できない権利者との協議に時間を要したことである。その理由としては「家庭の事情により仮住居を経由しての移転は難しい」、「アパートの所有者は移転に合意しているが借家人が納得せずに対象建物を取り壊しできない」などであった。

その他、換地方式が原因となる物理的な理由としては、移転を承諾しても換地先の建物が移転しなくては移転できないケースがほとんどであり、換地先の権利者との移転協議が難航すると、その場所に移転する権利者が複数いる場合、それらの権利者の移転が遅れてしまう場合も多く発生した。

また、店舗に限らず個人住宅についても家庭の事情などで直接移転（仮住居を経由しない移転）を希望する権利者が多いことも移転が進まない要因の一つであった。

建物移転が遅れば、その位置に計画している道路や公園の整備ができず、併せて道路に埋設する供給施設の整備ができないため、その地区の上流側に位置する換地も使用できなく

なってしまうという悪循環に陥る場合もあった。

事務所としては、さまざまな考えを持つ権利者に対して、一つ一つ丁寧に回数を重ねて協議をすることで納得していただき、建物等の移転をしていただいた。

## 6 その他

### ○効果（事業の評価として数値化が難しいもの）

#### ●安全性の向上

- ◇区画道路が整備されたことから、緊急車両の進入が容易となった。
- ◇公共施設の面積増加や建築物の建て替えにより、延焼遮断効果や避難機能が向上した。
- ◇歩車道分離の道路、交差点の隅切りが確保された。
- ◇都市計画道路及び駅前広場の電線地類中化により、電柱倒壊による道路通行上の支障が減少となる。

#### ●快適性の向上

- ◇道路や公園などの公共施設が整備されたため公共空間が増加し、通風・採光等が確保され良好な生活環境が形成された。
- ◇都市ガスが整備され、下水道、雨水幹線の暗渠化等により衛生面等の問題が解消された。
- ◇電線類地中化により、景観の向上と支障物件の電柱が撤去され景観が向上した。

#### ●利便性の向上

- ◇都市計画道路（幹線道路）と区画道路が面的・一体的に整備され、自動車、歩行者等のネットワークが形成された。
- ◇誘致距離に応じた公園の整備により、良好な生活環境が形成された。
- ◇宅地が整形化され道路幅員の増加により、土地の有効活用と高度利用が可能となった。
- ◇新堀雨水幹線の暗渠化により、土地利用の有効化が図られた。

#### ●都市の骨格の形成

- ◇都市計画道路の整備により広域的な幹線道路の整備がされ、都市の骨格が形成された。

#### ●権利関係の整理・明確化

- ◇土地の再配置がされるため、権利関係が整理された。
- ◇境界杭が座標で管理されかつ国土調査法に基づく認定を受けるため、公図（地図）の精度が担保された。
- ◇登記面積と実測面積が正確なものとなった。

#### ●町名・地番の整理

- ◇入り組んだ町名、地番の整理により、分かりやすい町名、地番となった。

#### ●その他

- ◇土地区画整理事業の実施により、宅地は供給施設が整い整形化されたことから、長期的は固定資産税などに与える影響が大きい。
- ◇老朽建築物の建て替えにより建築物や設備が更新されたことから、エネルギーの省力化が図られた。
- ◇土地区画整理事業に携わる事により、土地区画整理事業に関する職員の経験値、スキルが向上した。

## ○事業を顧みて

### ●大幅な変更が生じない換地設計

◇平成4年の事業計画の決定後、土地利用の再配置に伴い区画道路、公園等の設計を大幅に変更した。このため再度、換地設計、住民に対する説明等を実施し平成10年に事業計画変更（第1回）を行ったため、建物移転が開始される第一回仮換地指定が平成12年に行われた。

事業計画の決定後には、換地設計の大幅な変更が生じないよう、十分に検討した換地設計を定め事業計画の決定を行う必要がある。

### ●事業計画と事業に関連する都市計画決定の時期

◇平成4年の事業計画の決定後、平成12年に適正な土地利用と建築物の規制・誘導を行うため「用途地域」「防火・準防火地域」「地区計画」の都市計画決定等を行った。

これらの都市計画決定は事業計画の決定とタイミングを合わせて行うことで、事業期間の短縮が図られる。

### ●換地設計における金融機関の扱い

◇当事業施行区域内では、金融機関が4店舗あり、従前の土地と換地の位置関係から2店舗が仮店舗経由での移転、1店舗が直接移転であった。（1店舗は移転不要）

金融機関は銀行法により休業が不可であるため、休業補償で対応することができず、仮店舗経由での移転の場合、仮店舗を建築し営業するための補償費の支出が生じる。金融機関は、セキュリティ設備、金庫、オンライン設備等が存在するため、建物等移転補償費が高額となる。

換地設計では、建物等補償費が高額となる金融機関については、従前の土地を換地の位置関係を十分考慮し、仮店舗経由での移転は極力避けるべきである。

### ●事業前に住民に対し十分な理解・合意の形成を

◇当事業は、土地区画整理事業という宅地利用の増進を行いながら増進の範囲内で減歩を伴う換地手法の市街地整備である。このため、減歩を「土地が無償で取られる」と解釈され、度々事業反対の陳情書が町長、議会に提出された。

その中で土地区画整理事業の都市計画決定及び事業計画の決定を行い事業の開始となったが、さらに換地設計の変更を行ったことから、建物等移転協議が開始される段階で権利者が事業を十分に理解し、合意していたとはいえない。

事業計画の決定の以前に、十分な事業への理解、合意形成を行うことで、以後の建物等の移転協議を迅速に進めることができる。

## おわりに

茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業は、寒川町としてはじめて実施した土地区画整理事業であるため、事業に対する経験が無く、担当した職員は図書を参考に経験のある自治体、街づくり区画整理協会及び委託コンサルタント会社などから情報を得ながら、事業の進め方、移転協議に際し必要な知識及び問題解決の方法等、実際に実務に携わらない限り体得できない業務を行いながら徐々に事業を軌道に乗せてきた。

土地区画整理事業は事業が進捗するにつれ新しい業務となることから、調査設計費として支出した委託の件数が増える傾向がある。その中でも一部の業務については過去の知識や経験が役立つこともあり、これについては委託せずに直接職員が業務を進めた。

このことから、寒川町として土地区画整理事業を経験したことで事業の記録を留め、後進へ引き継ぐことが必要と考える。

一方、土地区画整理事業の定義である公共施設の整備改善の観点から、施行地区の現地に目を向けると、平成 20 年 4 月 15 日に都市計画道路寒川下寺尾線が開通し、寒川駅周辺道路の通過交通による混雑が解消され、平成 22 年 12 月 21 日に完成した駅前公園ではさまざまなイベントの会場となり、人々の集える空間として役立っている。

平成 23 年 4 月 18 日には駅前広場が完成して、タクシー乗降場所・バス停車場、一般車駐車帯が整備されたことにより駅前の乱雑な駐車も解消され、歩行者の安全確保に寄与している。

また、施行区域内の道路は最低 6m の幅員が確保されているので、以前のような緊急自動車が進入できない箇所も解消されている。

また、宅地利用の増進の観点からみると、平成 23 年から地価公示地点が寒川駅北口の商業地となり、寒川町で一番高額となっており、平成 29 年より相続税路線価も都市計画道路寒川下寺尾線沿線が寒川町で一番高額となっている。

以上のことから、寒川駅北口地区土地区画整理事業は一定の効果を上げていると考える。

この施行区域が町としての成熟期に入るのはまだ先の話になるが、今後、整備された基盤をいかに活用するのが鍵となってくる。

最後に、寒川駅北口を降り景色を見て、長く住みたいと思える街が早く形成されるよう希望する。

(引用・参考文献)

- ・全日本土地区画整理士会「改訂5版土地区画整理の手引き―事業と実務の要点―」平 26.4
- ・寒川町「一般会計特別会計歳入歳出決算書」平成元年度～平成 29 年度
- ・寒川町「社会資本総合整備計画」全ての人にとって魅力ある寒川駅周辺地区の創出  
【平成 22～25 年度】事後評価シート 平 26.1
- ・寒川町「社会資本総合整備計画」全ての人にとって魅力ある寒川駅周辺地区の創出  
【平成 22～25 年度】フォローアップ報告書 平 26.9
- ・国土交通省「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（共通編）」平 21.6
- ・国土交通省 都市・地域整備局「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）」  
平 21.7
- ・国土交通省 道路局・都市局「費用便益分析マニュアル）」 平 30.2

## 付録 1 事業計画書（最終）

茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業

事 業 計 画 書

(第8回変更)

平成 29 年 度

神 奈 川 県 寒 川 町

## 変 更 理 由 書

本件、茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業につきましては、現在、事業遂行に対して鋭意努力中ではありますが、下記の事項について事業計画の変更を行い、事業の完成を図るものであります。

### 記

- ・ 国有地（水路）の譲与、分合筆、地目変更等の精査及び、出来型確認測量の成果に基づき、施行地区前後の地積、保留地の予定地積の整合を図るとともに、公共施設別調書の精査を行う。
- ・ 過年度実績の精査及び今後の事業費支出の見直しにより、資金計画の変更を行う。

# 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) 施行地区前後の地積               | 5  |
|    | (5) 保留地の予定地積                | 7  |
|    | (6) 公共施設の整備改善の方針            | 8  |
|    | (7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要 | 11 |
| 2  | 設 計 図                       | 11 |
| 第4 | 事業施行期間                      | 11 |

|    |                    |    |
|----|--------------------|----|
| 第5 | 資金計画書 .....        | 12 |
| 1  | 収 入 .....          | 12 |
| 2  | 支 出 .....          | 13 |
| 3  | 年度別歳入歳出資金計画表 ..... | 15 |
| 第6 | 参考図書 .....         | 19 |
| 1  | 施行規程               |    |
| 2  | 現況図                |    |
| 3  | 市街化予想図             |    |

茅ヶ崎都市計画事業 寒川駅北口地区土地区画整理事業  
事業計画書

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  
茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称  
寒川町

第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置  
本地区は、相模川左岸に発達した寒川町の地理的中心に位置し、J R相模線の寒川駅北口に面する約9.9haの地区で、南側はJ R相模線、東側は主要地方道丸子中山茅ヶ崎線に接している。
- (2) 施行地区位置図  
別添施行地区位置図のとおり
- (3) 施行地区の区域  
高座郡寒川町岡田、大蔵、小谷及び宮山の各一部
- (4) 施行地区区域図  
別添施行地区区域図のとおり

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、通過交通の流入、駅前広場の不足、土地利用の混在をはじめ、多くの問題を抱えた地区であり、町の中心地区として早急な整備が望まれている。

したがって、本事業では、道路、公園等の公共施設の整備改善や、土地利用の適正化を図り、健全な町の中心市街地づくりを行ない、もって寒川町の秩序ある発展に寄与することを目的とする。

## (2) 施行地区の土地の現況

### イ) 地区の性格及び発展状況

本地区は、鉄道及び主要地方道の結節点にあるため、商業、住宅の立地が進み、市街化率も概ね8割程度に達しており、町の中心商業地の一部を形成する重要な地区となっている。

しかしながら、公共施設の状況をみると、地区の約半分が土地改良による基盤整備済とはいふものの、細街路のみの道路形態となっており、寒川町の中心市街地にふさわしい骨格的な公共基盤施設が不足している。

そこで、本事業を契機に商環境、住環境を整備し、寒川町の中心市街地にふさわしい地区として発展していくことが期待される。

### ロ) 地区内人口及びその密度

宅地の大部分は、住宅地及び商業地で占められており、平成元年11月現在で、人口約800人、人口密度約80人/haとなっている。

### ハ) 土地利用現況

概ね都市的土地利用がなされており、県道丸子中山茅ヶ崎線及び駅前通りをはじめ主要な道路沿道が商業地となっている。住宅地は、西側及び東側に一団となっているほか、所々に点在している。また、地区東側には商店の自家用、来客用の駐車場が目立っている。

公共用地は、地区面積の約18%を占め、このうち道路が約8%、改修済の水路が約7%、公園用地が約2%となっており、地区北部には、緑地が整備されている。

また、宅地については、住宅地約34%、商業地約19%、工業地約1%であり、これらの他、駐車場等が約28%となっている。

### ニ) 街路及び宅地の状況

土地改良で整備された道路（幅員5m～8m）以外は、概ね未整備である。また、地区の東西軸となっている駅前通り（幅員7m）は、交通量に比して幅員が狭小であるとともに、県道藤沢寒川線（幅員12m）とクランクで接続しているため、交通流動が阻害されている。

一方、寒川駅北口には、約1,000㎡の駅前広場がある。

地区内には、約70戸の店舗と約150戸の住宅が混在している。

ホ) 建物の高度化の傾向

地区内のほとんどの建物が1～2階であり、3階以上の建物としては、駅前の農協等の業務ビル数棟がある。

ヘ) 地勢

本地区は、相模川によって形成された沖積低地であり、標高7～8mの平坦な地形であるが、地区北西部は、標高15m程度の穏やかな丘陵になっている。

ト) 供給処理施設の現況

上水道及び電気・電話は地区内全域整備済であるが、下水道は概ね地区の西側が整備済である。また、ガスは駅前通りを中心に都市ガスの供給を受けているが、その他はプロパンガス利用となっている。

チ) 学校等文教施設の現況

小中学校の教育施設は、地区外の施設を利用している。

リ) 用排水の現況

水路は、新堀雨水幹線(幅員3m)が改修済となっており、地区内を西から東へ流れている。その他に、排水路(幅員1.0m～2.0m)が整備されている。

ヌ) 地価等の現況

地区平均で324,000円/㎡である。

(3) 設計の方針

イ) 土地利用計画

商業地は、駅前広場・広場公園の周辺及び都市計画道路寒川下寺尾線・主要地方道丸子中山茅ヶ崎線の沿道に計画し、地区の西側は、低層中密の住宅地を計画する。また、将来的に良好な商・住環境を形成するよう地区計画を導入する。

ロ) 人口計画

計画人口は、約1,000人(計画人口密度100人/ha)とする。住区計画については、市街地整備基本計画に基づき、寒川駅北口を中心とする一つの住区に含まれるものとする。

ハ) 公共施設計画

道路は、都市計画道路寒川下寺尾線を東西方向の地区幹線道路及び寒川駅北口駅前広場へのアクセス道路として整備し、東側地区界に接する主要地方道丸子中山茅ヶ崎線と合わせて地区幹線道路網を構成する。

また、地区西辺に幅員9mの地区内集散道路（地区内幅員4.5m）を配置するとともに、通過交通の流入を極力抑えるよう区画道路を配置して、道路の段階構成を図る。

公園は、誘致圏、標準規模、地区面積及び計画人口等を考慮して、街区公園を3ヶ所（0.3ha）配置する。

水路は、道路の整備計画に合わせて位置を変更し、暗渠で整備する。

ニ) 公益施設計画

地区内外の既存施設の利用を図ることを基本とする。

(4) 施行地区前後の地積

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 (㎡)   | %    | 筆 数 |                        |
| 公<br>共<br>用<br>地 | 国<br>有<br>地                               | 道 路 |           |      |     | 0.00      | 0.0  |     |                        |
|                  |                                           | 広 場 | 120.00    | 0.1  |     | 120.01    | 0.1  |     | 施行中に国鉄から東日本旅客鉄道㈱に変更    |
|                  |                                           | 水 路 | 0.00      | 0.0  |     |           |      |     | 平成15年に下水道法第36条により国から譲与 |
|                  |                                           | 計   | 120.00    | 0.1  |     | 120.01    | 0.1  |     |                        |
|                  | 地<br>方<br>公<br>共<br>団<br>体<br>所<br>有<br>地 | 道 路 | 7,509.30  | 7.6  |     | 23,070.59 | 23.2 |     | 施行後県道29.58㎡含む          |
|                  |                                           | 広 場 | 796.65    | 0.8  |     | 2,778.90  | 2.8  |     | 591.65㎡+205㎡=796.65㎡   |
|                  |                                           | 水 路 | 7,032.01  | 7.1  |     |           |      |     |                        |
|                  |                                           | 公 園 | 2,285.52  | 2.3  |     | 2,999.68  | 3.0  |     |                        |
|                  |                                           | 緑 地 | 195.00    | 0.2  |     |           |      |     |                        |
|                  |                                           | 堤 塘 | 438.66    | 0.4  |     |           |      |     |                        |
|                  |                                           | 計   | 18,257.14 | 18.4 |     | 28,849.17 | 29.0 |     |                        |
|                  | 合 計                                       |     | 18,377.14 | 18.5 |     | 28,969.18 | 29.1 |     |                        |

| 種 目 |           |           | 施 行 前     |      |           | 施 行 後     |      |     | 備 考  |
|-----|-----------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|------|-----|------|
|     |           |           | 地 積 (㎡)   | %    | 筆 数       | 地 積 (㎡)   | %    | 筆 数 |      |
| 宅 地 | 民 有 地     | 田         | 20,256.89 | 20.4 | 114       | 70,113.77 | 70.6 |     |      |
|     |           | 畑         | 4,184.59  | 4.2  | 23        |           |      |     |      |
|     |           | 宅 地       | 45,291.28 | 45.5 | 289       |           |      |     |      |
|     |           | 山 林       | 2,676.99  | 2.7  | 15        |           |      |     |      |
|     |           | 公衆用道路     | 684.89    | 0.7  | 10        |           |      |     |      |
|     |           | 雑 種 地     | 4,255.69  | 4.3  | 17        |           |      |     |      |
|     |           | 鉄 道 用 地   | 365.00    | 0.4  | 2         |           |      |     |      |
|     |           | 計         | 77,715.33 | 78.2 | 470       |           |      |     |      |
|     | 団 体 所 有 地 | 田         | 132.00    | 0.1  | 1         | 132.00    | 0.1  |     | 集会所  |
|     |           | 雑 種 地     | 152.00    | 0.2  | 1         | 152.00    | 0.2  |     | 公衆便所 |
|     |           | 計         | 284.00    | 0.3  | 2         | 284.00    | 0.3  |     |      |
|     | 合 計       |           | 77,999.33 | 78.5 | 472       | 70,397.77 | 70.9 |     |      |
|     | 保 留 地     |           |           |      |           |           |      |     |      |
|     | 測 量 増     |           | 2,992.18  | 3.0  |           | 1.70      |      |     |      |
| 総 計 |           | 99,368.65 | 100.0     |      | 99,368.65 | 100.0     |      |     |      |

ロ) 減歩率計算表

| 整 理 前<br>宅 地 地 積<br>(台帳地積) | 同更正地積<br>(測量増減<br>を加減<br>したもの) | 整 理 後 宅 地 地 積               |                             | 差 引 減 歩 地 積    |                                   | 減 歩 率        |                           |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------|---------------------------|
|                            |                                | 保 留 地 を<br>含 め た<br>宅 地 地 積 | 保 留 地 を<br>除 い た<br>宅 地 地 積 | 公 共 減 歩<br>地 積 | 公 共 保 留 地<br>を 合 算 し た<br>減 歩 地 積 | 公 共<br>減 歩 率 | 公 共 保 留<br>地 合 算<br>減 歩 率 |
| m <sup>2</sup>             | m <sup>2</sup>                 | m <sup>2</sup>              | m <sup>2</sup>              | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>                    | %            | %                         |
| 77,999.33                  | 80,991.51                      | 70,397.77                   | 70,397.77                   | 10,592.04      | 10,592.04                         | 13.1         | 13.1                      |

(5) 保留地の予定地積

| 整 理 前 宅 地<br>価 格 総 額<br>千円 | 整 理 後 宅 地<br>価 格 総 額<br>千円 | 宅 地 価 格<br>総 額 の<br>増 加 額<br>千円 | 整 理 後 1 平<br>方メートル当り<br>予 定 価 格<br>円/m <sup>2</sup> | 保 留 地 と し<br>て 取 り 得 る<br>最 大 限 地 積<br>m <sup>2</sup> | 保 留 地 の<br>予 定 地 積<br>m <sup>2</sup> | 割 合<br>% | 摘 要              |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------|------------------|
| 26,241,250                 | 27,877,517                 | 1,636,267                       | 396,000                                             | 4,132                                                 | 0                                    | 0        | 整理前単価<br>324,000 |

(6) 公共施設整備改善の方針

イ) 都市計画道路

3・5・5寒川下寺尾線〔平成元年3月17日神奈川県告示第237号〕（地区内幅員18m）と寒川駅北口駅前広場（約2,900㎡）が都市計画決定されており、本事業により整備する。

ロ) その他の道路

区画道路は、土地利用を考慮のうえ、6～8mで整備する。また、商業地内においては、良好な買物空間を形成するよう歩行者専用道路（4～6m）及び公共空地を配置する。

ハ) 公園緑地

公園は、誘致距離等を考慮し、街区公園3箇所（0.3ha）を配置する。

1号街区公園（1,700㎡）は、商業地内に配置し、都市景観の向上、周辺施設利用者等の休憩及び交流の場となるよう、広場公園として整備を行う。2号街区公園（1,000㎡）は住宅地内に、3号街区公園（300㎡）は住宅地と商業地を結ぶ街区に配置し、地域住民の憩いの場とともに、緑のネットワークの形成を図る。

ニ) 水路

地区内を横断している新堀雨水幹線は、道路整備計画に合わせて暗渠で整備する。

公 共 施 設 別 調 書

| 区 分 |                  | 名 称             | 道路<br>種別 | 形 状 寸 法 |           |                   | 整 備 計 画                                      | 摘 要                      |
|-----|------------------|-----------------|----------|---------|-----------|-------------------|----------------------------------------------|--------------------------|
|     |                  |                 |          | 幅員 (m)  | 延長 (m)    | 面積 (㎡)            |                                              |                          |
| 道 路 | 幹<br>線<br>街<br>路 | 3・5・5<br>寒川下寺尾線 | ◇        | 18      | 366.6     | 6,625.61          | 4.5-9.0-4.5車道：As舗装 歩道：ｲﾝｸ舗装<br>円形水路側溝・植栽・街路灯 | 平成元年3月17日<br>神奈川県告示第237号 |
|     |                  | 寒川駅北口<br>駅前広場   |          |         |           | 2,898.91          | 4.5-9.0-4.5車道：As舗装 歩道：ｲﾝｸ舗装<br>円形水路側溝・植栽・街路灯 |                          |
|     |                  | 小 計             |          | 366.6   | 9,524.52  |                   |                                              |                          |
|     | 区<br>画<br>街<br>路 | 幅員 8.0m         |          | 455.3   | 3,763.26  | 円形水路側溝・A s 舗装     |                                              |                          |
|     |                  | 幅員 6.0m         |          | 1,435.3 | 8,760.67  | 円形水路側溝・A s 舗装     |                                              |                          |
|     |                  | 地 区 界 道 路       | 3 ～ 6.0  | 653.4   | 2,585.96  | 円形水路側溝・A s 舗装     |                                              |                          |
|     |                  | 小 計             |          | 2,544.0 | 15,109.89 |                   |                                              |                          |
|     | 特<br>殊<br>街<br>路 | 幅員 6.0m         |          | 132.1   | 804.24    | U型側溝・ｲﾝｸ舗装・植栽・街路灯 |                                              |                          |
|     |                  | 幅員 4.0m         |          | 85.7    | 343.92    | U型側溝・ｲﾝｸ舗装・街路灯    |                                              |                          |
|     |                  | 公 共 空 地         |          |         | 186.93    |                   |                                              |                          |
|     |                  | 小 計             |          | 217.8   | 1,335.09  |                   |                                              |                          |
|     | 街 路 計            |                 |          | 3,128.4 | 25,969.50 |                   |                                              |                          |

| 区 分       |             | 名 称     | 形 状 寸 法 |        |           | 整 備 計 画             | 摘 要 |
|-----------|-------------|---------|---------|--------|-----------|---------------------|-----|
|           |             |         | 幅員 (m)  | 延長 (m) | 面積 (㎡)    |                     |     |
| 公 園 ・ 緑 地 | 公 園         | 1号 街区公園 |         |        | 1,699.58  | フェンス・車止め            |     |
|           |             | 2号 街区公園 |         |        | 1,000.04  |                     |     |
|           |             | 3号 街区公園 |         |        | 300.06    |                     |     |
|           |             | 小 計     |         |        | 2,999.68  |                     |     |
|           | 公 園 ・ 緑 地 計 |         |         |        | 2,999.68  |                     |     |
| 水 路       | 新堀雨水幹線      |         |         |        | —         | 函渠 (B2, 500*2, 000) | 道路敷 |
|           | 水 路 計       |         |         |        | —         |                     |     |
| 合 計       |             |         |         |        | 28,969.18 |                     |     |

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

イ) 事業施行のため必要な工作物その他の物件の内容

- ①法第79条に規定する移転建築物居住者のための一時収容施設  
移転居住者のための一時収容施設を15戸建築する。

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

①上水道管

道路網計画に合わせて上水道管を地区全域にわたり整備する。

②下水道管

地区の西側の区域を道路網計画に合わせて整備する。

別添設計図のとおり

第4 事業施行期間

自 平成4年6月1日 (事業計画決定の公告の日)  
至 平成35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             |                                           |
|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------|-----------------|-------------------------------------------|
| 基<br>活<br>盤<br>力<br>整<br>創<br>備<br>出 |                                   |                      | 国 費        | 1,906,700       | 旧通常費 153,250 千円 旧地域活力基盤創造交付金 1,753,450 千円 |
|                                      |                                   |                      | 町 費        | 1,586,300       | 旧通常費 150,750 千円 旧地域活力基盤創造交付金 1,435,550 千円 |
|                                      |                                   |                      | 計          | 3,493,000       | 旧通常費 304,000 千円 旧地域活力基盤創造交付金 3,189,000 千円 |
| 市<br>街<br>地<br>整<br>備                | 区都<br>画市<br>整再<br>理生              |                      | 国 費        | 275,000         | 重点地区                                      |
|                                      |                                   |                      | 町 費        | 275,000         | 重点地区                                      |
|                                      |                                   |                      | 計          | 550,000         | 重点地区                                      |
|                                      | 計都<br>画市<br>再<br>生<br>整<br>備<br>業 | 区都<br>画市<br>整再<br>理生 | 国 費        | 1,966,968       | 旧まちづくり交付金                                 |
|                                      |                                   |                      | 町 費        | 2,951,308       | 旧まちづくり交付金                                 |
|                                      |                                   |                      | 計          | 4,918,276       | 旧まちづくり交付金                                 |
|                                      | 町 単 独 費                           |                      |            | 7,030,431       |                                           |
| そ の 他                                |                                   |                      | 6,293      | 鉄道負担金<br>企業者負担金 |                                           |
| 合 計                                  |                                   |                      | 15,998,000 |                 |                                           |

### 他 事 業 施 行 分

| 事 業 名 称       | 事 業 費 | 摘 要 |
|---------------|-------|-----|
| 公 共 下 水 道 事 業 |       |     |

## 2 支出

(単位：千円)

| 事 項                             |        |             |         | 単 位            | 事 業 量   | 事 業 費     | 摘 要                         |
|---------------------------------|--------|-------------|---------|----------------|---------|-----------|-----------------------------|
| 公<br>共<br>施<br>設<br>整<br>備<br>費 | 築<br>造 | 道 路<br>築造費  | 幹 線 街 路 | m              | 366.6   | 525,219   | 駅前広場 (2,899m <sup>2</sup> ) |
|                                 |        |             | 区 画 街 路 | m              | 2,544.0 | 620,698   |                             |
|                                 |        |             | 特 殊 街 路 | m              | 217.8   | 58,070    |                             |
|                                 |        | 公 園 整 備 費   |         | m <sup>2</sup> | 3,000.0 | 9,539     |                             |
|                                 |        | 計           |         |                |         | 1,213,526 |                             |
|                                 | 移<br>転 | 建 物 移 転 費   |         | 戸              | 206     | 9,235,738 |                             |
|                                 |        | 計           |         |                |         | 9,235,738 |                             |
|                                 | 移<br>設 | 電 柱 移 設 費   |         | 本              | 119     | 55,553    |                             |
|                                 |        | ガ ス 移 設 費   |         | m              | 829     | 55,636    |                             |
|                                 |        | 電 ら ん 移 設 費 |         | m              | 389     | 20,887    |                             |
|                                 |        | 上 水 道 移 設 費 |         | m              | 1,469   | 104,119   |                             |
|                                 |        | 下 水 道 移 設 費 | 雨 水     | m              | 461     | 816,327   | 雨水幹線水路                      |
|                                 |        |             | 汚 水     | m              | 1,182   | 40,638    |                             |
|                                 |        | ケーブルテレビ移設費  |         | m              | 2,495   | 6,385     |                             |
|                                 |        | 信 号 機 移 設 費 |         | 基              | 6       | 4,109     |                             |
|                                 |        | 計           |         |                |         | 1,103,654 |                             |

(単位：千円)

| 事 項                                       |             | 単 位            | 事 業 量  | 事 業 費      | 摘 要        |
|-------------------------------------------|-------------|----------------|--------|------------|------------|
| 該<br>法<br>第<br>2<br>条<br>第<br>2<br>項<br>費 | 一 時 収 容 施 設 | 戸              | -      | -          |            |
|                                           | 上 水 道       | m              | 2,919  | 113,194    |            |
|                                           | 下 水 道       | m              | 670    | 114,375    |            |
|                                           | 計           |                |        | 227,569    |            |
| 整 地 費                                     |             | m <sup>2</sup> | 70,409 | 409,407    | 水路・舗装取壊し含む |
| 工 事 雑 費                                   |             | 式              | 1      | 728,831    |            |
| 調 査 設 計 費                                 |             | 式              | 1      | 1,157,533  |            |
| 工 事 費 計                                   |             |                |        | 14,076,258 |            |
| 事 務 費                                     |             | 式              | 1      | 1,921,742  |            |
| 合 計                                       |             |                |        | 15,998,000 |            |

## 3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

| 区分     |                      |                         | H 1                  | H 2    | H 3   | H 4    | H 5     | H 6     | H 7    | H 8     | H 9     |         |
|--------|----------------------|-------------------------|----------------------|--------|-------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|
| 歳<br>出 | 工 事 費                |                         | 12,360               | 6,242  | 6,000 | 37,672 | 51,240  | 23,626  | 20,136 | 60,659  | 30,948  |         |
|        | 事 務 費                |                         | —                    | —      | —     | 49,634 | 56,119  | 53,482  | 55,007 | 64,413  | 71,194  |         |
|        | 計                    |                         | 12,360               | 6,242  | 6,000 | 87,306 | 107,359 | 77,108  | 75,143 | 125,072 | 102,142 |         |
| 歳<br>入 | 基活<br>盤力<br>整創<br>備出 |                         | 国 費                  | 6,300  | 3,150 | 3,300  | 5,500   | 20,000  | 3,000  | 3,000   | 5,000   | 10,000  |
|        |                      |                         | 町 費                  | 5,700  | 2,850 | 2,700  | 4,500   | 20,000  | 3,000  | 3,000   | 5,000   | 10,000  |
|        |                      |                         | 計                    | 12,000 | 6,000 | 6,000  | 10,000  | 40,000  | 6,000  | 6,000   | 10,000  | 20,000  |
|        | 市<br>街<br>地          | 区都<br>画市<br>整再<br>理生    | 国 費                  | —      | —     | —      | —       | —       | —      | —       | —       | —       |
|        |                      |                         | 町 費                  | —      | —     | —      | —       | —       | —      | —       | —       | —       |
|        |                      |                         | 計                    | —      | —     | —      | —       | —       | —      | —       | —       | —       |
|        | 整<br>備               | 計都市<br>画市再<br>生整備<br>事業 | 区都<br>画市<br>整再<br>理生 | 国 費    | —     | —      | —       | —       | —      | —       | —       | —       |
|        |                      |                         | 町 費                  | —      | —     | —      | —       | —       | —      | —       | —       | —       |
|        |                      |                         | 計                    | —      | —     | —      | —       | —       | —      | —       | —       | —       |
|        | 町 単 独 費              |                         |                      | 360    | 242   | —      | 77,306  | 67,359  | 71,108 | 69,143  | 115,072 | 82,142  |
|        | その他（鉄道・企業者負担）        |                         |                      | —      | —     | —      | —       | —       | —      | —       | —       | —       |
|        | 計                    |                         |                      | 12,360 | 6,242 | 6,000  | 87,306  | 107,359 | 77,108 | 75,143  | 125,072 | 102,142 |

(単位：千円)

| 区分     |                                      |                          |     | H10     | H11     | H12     | H13     | H14       | H15       | H16       | H17       | H18       |           |   |
|--------|--------------------------------------|--------------------------|-----|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---|
| 歳<br>出 | 工 事 費                                |                          |     | 42,080  | 198,645 | 375,237 | 601,578 | 924,149   | 750,784   | 1,415,268 | 1,306,016 | 1,880,646 |           |   |
|        | 事 務 費                                |                          |     | 83,562  | 79,369  | 83,289  | 86,790  | 95,251    | 93,668    | 104,403   | 109,357   | 105,911   |           |   |
|        | 計                                    |                          |     | 125,642 | 278,014 | 458,526 | 688,368 | 1,019,400 | 844,452   | 1,519,671 | 1,415,373 | 1,986,557 |           |   |
| 歳<br>入 | 基<br>活<br>盤<br>力<br>整<br>創<br>備<br>出 |                          | 国 費 |         | 15,000  | 54,000  | 186,000 | 235,000   | 213,500   | 192,550   | 285,300   | 172,000   | 139,250   |   |
|        |                                      |                          | 町 費 |         | 15,000  | 46,000  | 154,000 | 195,000   | 176,500   | 158,450   | 234,700   | 142,000   | 115,750   |   |
|        |                                      |                          | 計   |         | 30,000  | 100,000 | 340,000 | 430,000   | 390,000   | 351,000   | 520,000   | 314,000   | 255,000   |   |
|        | 市<br>街<br>地<br>整<br>備                | 区都<br>画市<br>整再<br>理生     |     | 国 費     |         | —       | —       | —         | —         | 125,000   | 150,000   | —         | —         | — |
|        |                                      |                          |     | 町 費     |         | —       | —       | —         | —         | 125,000   | 150,000   | —         | —         | — |
|        |                                      |                          |     | 計       |         | —       | —       | —         | —         | 250,000   | 300,000   | —         | —         | — |
|        | 計<br>画<br>事<br>業                     | 都<br>市<br>画再<br>生整<br>理生 |     | 国 費     |         | —       | —       | —         | —         | —         | 290,000   | 376,768   | 525,000   |   |
|        |                                      |                          |     | 町 費     |         | —       | —       | —         | —         | —         | 238,276   | 473,232   | 725,000   |   |
|        |                                      |                          |     | 計       |         | —       | —       | —         | —         | —         | 528,276   | 850,000   | 1,250,000 |   |
|        | 町 単 独 費                              |                          |     |         | 95,642  | 178,014 | 118,526 | 258,368   | 379,400   | 193,452   | 471,395   | 251,373   | 481,557   |   |
|        | その他（鉄道・企業者負担）                        |                          |     |         | —       | —       | —       | —         | —         | —         | —         | —         | —         |   |
|        | 計                                    |                          |     |         | 125,642 | 278,014 | 458,526 | 688,368   | 1,019,400 | 844,452   | 1,519,671 | 1,415,373 | 1,986,557 |   |

(単位：千円)

| 区分     |                                           |                      | H19       | H20       | H21       | H22     | H23     | H24     | H25     | H26     | H27     |         |
|--------|-------------------------------------------|----------------------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 歳<br>出 | 工 事 費                                     |                      | 1,446,174 | 1,321,395 | 792,105   | 733,029 | 827,373 | 462,663 | 235,985 | 210,865 | 187,205 |         |
|        | 事 務 費                                     |                      | 106,636   | 106,135   | 96,109    | 93,916  | 88,624  | 70,252  | 47,626  | 39,490  | 41,695  |         |
|        | 計                                         |                      | 1,552,810 | 1,427,530 | 888,214   | 826,945 | 915,997 | 532,915 | 283,611 | 250,355 | 228,900 |         |
| 歳<br>入 | 基<br>活<br>盤<br>力<br>整<br>創<br>備<br>出      | 国 費                  |           | 66,100    | 60,500    | 38,500  | 77,000  | 112,750 | —       | —       | —       |         |
|        |                                           | 町 費                  |           | 55,900    | 49,500    | 31,500  | 63,000  | 92,250  | —       | —       | —       |         |
|        |                                           | 計                    |           | 122,000   | 110,000   | 70,000  | 140,000 | 205,000 | —       | —       | —       |         |
|        | 市<br>街<br>地<br>整<br>備                     | 区都<br>画市<br>整再<br>理生 | 国 費       |           | —         | —       | —       | —       | —       | —       | —       |         |
|        |                                           |                      | 町 費       |           | —         | —       | —       | —       | —       | —       | —       |         |
|        |                                           |                      | 計         |           | —         | —       | —       | —       | —       | —       | —       |         |
|        | 計<br>都<br>市<br>画<br>再<br>生<br>事<br>業<br>備 | 区都<br>画市<br>整再<br>理生 | 国 費       |           | 292,000   | 203,200 | 161,000 | 42,000  | 77,000  | —       | —       |         |
|        |                                           |                      | 町 費       |           | 598,000   | 496,800 | 99,000  | 188,000 | 133,000 | —       | —       | —       |
|        |                                           |                      | 計         |           | 890,000   | 700,000 | 260,000 | 230,000 | 210,000 | —       | —       | —       |
|        | 町 単 独 費                                   |                      |           | 540,810   | 617,530   | 558,214 | 451,548 | 500,242 | 532,774 | 283,611 | 250,355 | 228,900 |
|        | その他（鉄道・企業者負担）                             |                      |           | —         | —         | —       | 5,397   | 755     | 141     | —       | —       | —       |
|        | 計                                         |                      |           | 1,552,810 | 1,427,530 | 888,214 | 826,945 | 915,997 | 532,915 | 283,611 | 250,355 | 228,900 |

(単位：千円)

| 区分     |                            |                      | H28    | H29    | H30    | H31    | H32 | H33 | H34 | 合 計        |            |           |           |
|--------|----------------------------|----------------------|--------|--------|--------|--------|-----|-----|-----|------------|------------|-----------|-----------|
| 歳<br>出 | 工 事 費                      |                      | 70,284 | 30,164 | 15,730 | —      | —   | —   | —   | 14,076,258 |            |           |           |
|        | 事 務 費                      |                      | 17,375 | 17,764 | 4,631  | 10     | 10  | 10  | 10  | 1,921,742  |            |           |           |
|        | 計                          |                      | 87,659 | 47,928 | 20,361 | 10     | 10  | 10  | 10  | 15,998,000 |            |           |           |
| 歳<br>入 | 基活<br>盤力<br>整創<br>備出       |                      | 国 費    | —      | —      | —      | —   | —   | —   | —          | 1,906,700  |           |           |
|        |                            |                      | 町 費    | —      | —      | —      | —   | —   | —   | —          | —          | 1,586,300 |           |
|        |                            |                      | 計      | —      | —      | —      | —   | —   | —   | —          | —          | 3,493,000 |           |
|        | 市<br>街<br>地<br>整<br>備      | 区都<br>画市<br>整再<br>理生 | 国 費    | —      | —      | —      | —   | —   | —   | —          | —          | 275,000   |           |
|        |                            |                      | 町 費    | —      | —      | —      | —   | —   | —   | —          | —          | —         | 275,000   |
|        |                            |                      | 計      | —      | —      | —      | —   | —   | —   | —          | —          | —         | 550,000   |
|        | 計都<br>画市<br>事再<br>業整<br>備理 | 区都<br>画市<br>整再<br>理生 | 国 費    | —      | —      | —      | —   | —   | —   | —          | —          | 1,966,968 |           |
|        |                            |                      | 町 費    | —      | —      | —      | —   | —   | —   | —          | —          | —         | 2,951,308 |
|        |                            |                      | 計      | —      | —      | —      | —   | —   | —   | —          | —          | —         | 4,918,276 |
|        | 町 単 独 費                    |                      |        | 87,659 | 47,928 | 20,361 | 10  | 10  | 10  | 10         | 7,030,431  |           |           |
|        | その他（鉄道・企業者負担）              |                      |        | —      | —      | —      | —   | —   | —   | —          | —          | 6,293     |           |
|        | 計                          |                      |        | 87,659 | 47,928 | 20,361 | 10  | 10  | 10  | 10         | 15,998,000 |           |           |

## 第6 参考図書

### 1 施行規程

- 2 現況図
  - (イ) 土地利用及び建物用途別現況図
  - (ロ) 給排水、交通施設、交通量、地下埋没物、土地の所有者別現況
  - (ハ) バスルート図

### 3 市街化予想図

| 区分     |                                      |                                 | H 1                  | H 2   | H 3   | H 4    | H 5     | H 6    | H 7    | H 8     | H 9     | H10     | H11     | H12     | H13     | H14       | H15     | H16       | H17       | H18       | H19       | H20       | H21     | H22     | H23     | H24     | H25     | H26                | H27                | H28              | H29              | H30                | H31 | H32 | H33 | H34 | 合 計                      |           |
|--------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-------|-------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|-----|-----|-----|-----|--------------------------|-----------|
| 歳<br>出 | 工 事 費                                |                                 | 12,360               | 6,242 | 6,000 | 37,672 | 51,240  | 23,626 | 20,136 | 60,659  | 30,948  | 42,080  | 198,645 | 375,237 | 601,578 | 924,149   | 750,784 | 1,415,268 | 1,306,016 | 1,880,646 | 1,446,174 | 1,321,395 | 792,105 | 733,029 | 827,373 | 462,663 | 235,985 | 209,271<br>210,865 | 167,801<br>187,205 | 73,000<br>70,284 | 7,254<br>30,164  | －<br>15,730        |     |     |     |     | 14,019,336<br>14,076,258 |           |
|        | 事 務 費                                |                                 | －                    | －     | －     | 49,634 | 56,119  | 53,482 | 55,007 | 64,413  | 71,194  | 83,562  | 79,369  | 83,289  | 86,790  | 95,251    | 93,668  | 104,403   | 109,357   | 105,911   | 106,636   | 106,135   | 96,109  | 93,916  | 88,624  | 70,252  | 47,626  | 39,490<br>41,695   | 39,389<br>17,375   | 19,000<br>17,764 | 9,500<br>4,631   | 2,498<br>1,921,742 | 10  | 10  | 10  | 10  | 1,910,664<br>1,921,742   |           |
|        | 計                                    |                                 | 12,360               | 6,242 | 6,000 | 87,306 | 107,359 | 77,108 | 75,143 | 125,072 | 102,142 | 125,642 | 278,014 | 458,526 | 688,368 | 1,019,400 | 844,452 | 1,519,671 | 1,415,373 | 1,986,557 | 1,552,810 | 1,427,530 | 888,214 | 826,945 | 915,997 | 532,915 | 283,611 | 248,761<br>250,355 | 207,190<br>228,900 | 92,000<br>87,659 | 16,754<br>47,928 | 2,498<br>20,361    | 10  | 10  | 10  | 10  | 15,930,000<br>15,998,000 |           |
|        |                                      |                                 |                      |       |       |        |         |        |        |         |         |         |         |         |         |           |         |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         |                    |                    |                  |                  |                    |     |     |     |     |                          |           |
| 歳<br>入 | 基<br>活<br>盤<br>力<br>整<br>創<br>備<br>出 | 国 費                             | 6,300                | 3,150 | 3,300 | 5,500  | 20,000  | 3,000  | 3,000  | 5,000   | 10,000  | 15,000  | 54,000  | 186,000 | 235,000 | 213,500   | 192,550 | 285,300   | 172,000   | 139,250   | 66,100    | 60,500    | 38,500  | 77,000  | 112,750 | －       | －       | －                  | －                  | －                | －                | －                  | －   |     |     |     |                          | 1,906,700 |
|        |                                      | 町 費                             | 5,700                | 2,850 | 2,700 | 4,500  | 20,000  | 3,000  | 3,000  | 5,000   | 10,000  | 15,000  | 46,000  | 154,000 | 195,000 | 176,500   | 158,450 | 234,700   | 142,000   | 115,750   | 55,900    | 49,500    | 31,500  | 63,000  | 92,250  | －       | －       | －                  | －                  | －                | －                | －                  | －   |     |     |     |                          | 1,586,300 |
|        |                                      | 計                               | 12,000               | 6,000 | 6,000 | 10,000 | 40,000  | 6,000  | 6,000  | 10,000  | 20,000  | 30,000  | 100,000 | 340,000 | 430,000 | 390,000   | 351,000 | 520,000   | 314,000   | 255,000   | 122,000   | 110,000   | 70,000  | 140,000 | 205,000 | －       | －       | －                  | －                  | －                | －                | －                  | －   |     |     |     |                          | 3,493,000 |
|        | 市<br>街<br>地<br>整<br>備                | 区都<br>画市<br>整再<br>理生            | 国 費                  | －     | －     | －      | －       | －      | －      | －       | －       | －       | －       | －       | －       | 125,000   | 150,000 | －         | －         | －         | －         | －         | －       | －       | －       | －       | －       | －                  | －                  | －                | －                | －                  | －   |     |     |     |                          | 275,000   |
|        |                                      |                                 | 町 費                  | －     | －     | －      | －       | －      | －      | －       | －       | －       | －       | －       | －       | －         | 125,000 | 150,000   | －         | －         | －         | －         | －       | －       | －       | －       | －       | －                  | －                  | －                | －                | －                  | －   |     |     |     |                          | 275,000   |
|        |                                      |                                 | 計                    | －     | －     | －      | －       | －      | －      | －       | －       | －       | －       | －       | －       | －         | 250,000 | 300,000   | －         | －         | －         | －         | －       | －       | －       | －       | －       | －                  | －                  | －                | －                | －                  | －   |     |     |     |                          | 550,000   |
|        |                                      | 都<br>市<br>計<br>画<br>事<br>業<br>備 | 区都<br>画市<br>整再<br>理生 | 国 費   | －     | －      | －       | －      | －      | －       | －       | －       | －       | －       | －       | －         | －       | 290,000   | 376,768   | 525,000   | 292,000   | 203,200   | 161,000 | 42,000  | 77,000  | －       | －       | －                  | －                  | －                | －                | －                  | －   |     |     |     |                          | 1,966,968 |
|        |                                      |                                 |                      | 町 費   | －     | －      | －       | －      | －      | －       | －       | －       | －       | －       | －       | －         | －       | 238,276   | 473,232   | 725,000   | 598,000   | 496,800   | 99,000  | 188,000 | 133,000 | －       | －       | －                  | －                  | －                | －                | －                  | －   |     |     |     |                          | 2,951,308 |
|        |                                      |                                 |                      | 計     | －     | －      | －       | －      | －      | －       | －       | －       | －       | －       | －       | －         | －       | －         | 528,276   | 850,000   | 1,250,000 | 890,000   | 700,000 | 260,000 | 230,000 | 210,000 | －       | －                  | －                  | －                | －                | －                  | －   | －   |     |     |                          |           |
|        | 町 単 独 費                              |                                 | 360                  | 242   | －     | 77,306 | 67,359  | 71,108 | 69,143 | 115,072 | 82,142  | 95,642  | 178,014 | 118,526 | 258,368 | 379,400   | 193,452 | 471,395   | 251,373   | 481,557   | 540,810   | 617,530   | 558,214 | 451,548 | 500,242 | 532,774 | 283,611 | 248,761<br>250,355 | 207,190<br>228,900 | 92,000<br>87,659 | 16,754<br>47,928 | 2,498<br>20,361    | 10  | 10  | 10  | 10  | 6,962,431<br>7,030,431   |           |
|        | その他（鉄道・企業者負担）                        |                                 | －                    | －     | －     | －      | －       | －      | －      | －       | －       | －       | －       | －       | －       | －         | －       | －         | －         | －         | －         | －         | 5,397   | 755     | 141     | －       | －       | －                  | －                  | －                | －                | －                  |     |     |     |     | 6,293                    |           |
|        | 計                                    |                                 | 12,360               | 6,242 | 6,000 | 87,306 | 107,359 | 77,108 | 75,143 | 125,072 | 102,142 | 125,642 | 278,014 | 458,526 | 688,368 | 1,019,400 | 844,452 | 1,519,671 | 1,415,373 | 1,986,557 | 1,552,810 | 1,427,530 | 888,214 | 826,945 | 915,997 | 532,915 | 283,611 | 248,761<br>250,355 | 207,190<br>228,900 | 92,000<br>87,659 | 16,754<br>47,928 | 2,498<br>20,361    | 10  | 10  | 10  | 10  | 15,930,000<br>15,998,000 |           |

## 付録 2 寒川駅北口地区土地区画整理審議会の開催状況

## 土地区画整理審議会の開催状況

| 第1回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                                                                            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                | 平成9年2月20日（木） 13：30～14：50                                                                                                   |
| 開催場所                | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                                                                                             |
| 出席者                 | 審議員 10名 職員 4名                                                                                                              |
| 議 題                 | 1. 座長の選出について<br>2. 委員の紹介について<br>3. 議席番号について<br>4. 審議会<br>①会長、副会長の選任について<br>②土地区画整理審議会の役割等について<br>③土地区画整理審議会の内規について<br>④その他 |

| 第2回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                                        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                | 平成9年4月21日（月） 14：05～16：35                                                               |
| 開催場所                | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                                                         |
| 出席者                 | 審議員 9名 職員 4名                                                                           |
| 議 題                 | 1. 換地設計について<br>（a）用語の定義と関係について<br>（b）換地に関連する土地区画整理事業の流れ<br>（c）換地設計の流れ<br>（d）換地設計基準について |

| 第3回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                                        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                | 平成9年5月12日（月） 14：00～16：00                                                               |
| 開催場所                | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                                                         |
| 出席者                 | 審議員 8名 職員 4名                                                                           |
| 議 題                 | 1. 換地設計について<br>（a）用語の定義と関係について<br>（b）換地に関連する土地区画整理事業の流れ<br>（c）換地設計の流れ<br>（d）換地設計基準について |

| 第4回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                | 平成9年6月3日（火）14：00～16：00                                                                                                                                                                        |
| 開催場所                | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                                                                                                                                                                |
| 出席者                 | 審議員 8名 職員 4名                                                                                                                                                                                  |
| 議題                  | 1. 土地評価について <ul style="list-style-type: none"> <li>①土地区画整理事業と土地評価について</li> <li>②換地設計における土地評価の流れ</li> <li>③土地評価基準の位置づけについて</li> <li>④土地評価の方法</li> <li>⑤用語の定義等について</li> <li>⑥路線価について</li> </ul> |

| 第5回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                | 平成9年6月25日（水） 14：00～16：25                                                                         |
| 開催場所                | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                                                                   |
| 出席者                 | 審議員 9名 職員 4名                                                                                     |
| 議題                  | 1. 土地評価基準（案）について <ul style="list-style-type: none"> <li>①路線価算定について</li> <li>②画地評価について</li> </ul> |

| 第6回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                        |
|---------------------|------------------------|
| 開催日時                | 平成9年8月6日（水）10：00～10：10 |
| 開催場所                | 寒川駅周辺整備事務所 会議室         |
| 出席者                 | 審議員 10名 職員 4名          |
| 議題                  | 1. 地区計画と換地について         |

| 第7回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                | 平成9年12月17日（水） 13：30～13：40                                                                                                                                   |
| 開催場所                | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                                                                                                                              |
| 出席者                 | 審議員 10名 職員 4名                                                                                                                                               |
| 議題                  | 1. 今後のスケジュール <ul style="list-style-type: none"> <li>①地区計画説明会について</li> <li>②意向調査について</li> </ul> 2. 地区計画の最終合意に向けた内容確認について<br>3. 換地設計に向けた意向調査の実施について<br>4. その他 |

| 第 8 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| 開催日時                  | 平成 10 年 9 月 3 日（木） 13：30～14：00                          |
| 開催場所                  | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                          |
| 出席者                   | 審議員 9 名 職員 5 名                                          |
| 議題                    | 1. 評価員の選任について<br>2. その他<br>①意向調査の結果について<br>②事業計画の変更について |

| 第 9 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| 開催日時                  | 平成 10 年 11 月 13 日（金） 14：00～16：20                 |
| 開催場所                  | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                   |
| 出席者                   | 審議員 9 名 職員 4 名                                   |
| 議題                    | 1. 諮問事項 換地設計基準について<br>2. 説明事項 評価基準について<br>3. その他 |

| 第 10 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                             |
|------------------------|---------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 10 年 12 月 11 日（金） 14：00～16：20            |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                              |
| 出席者                    | 審議員 10 名 職員 4 名                             |
| 議題                     | 1. 諮問事項 特別処分地について<br>2. 審議事項 換地設計<br>3. その他 |

| 第 11 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 10 年 12 月 18 日（金） 14：00～17：00 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                   |
| 出席者                    | 審議員 10 名 職員 5 名                  |
| 議題                     | 1. 審議事項 換地設計<br>2. その他           |

| 第 12 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 11 年 1 月 12 日（火） 10：00～16：00 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                  |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 5 名                  |
| 議題                     | 1. 審議事項 換地設計<br>2. その他          |

| 第 13 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 11 年 1 月 21 日（木） 10：00～16：30 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                  |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 5 名                  |
| 議題                     | 1. 換地審議                         |

| 第 14 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 11 年 2 月 9 日（火） 10：00～14：45 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                 |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 5 名                 |
| 議題                     | 1. 審議事項 換地設計<br>2. その他         |

| 第 15 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 11 年 4 月 14 日（水） 13：30～17：10   |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                    |
| 出席者                    | 審議員 8 名 職員 5 名                    |
| 議題                     | 1. 仮換地（案）の任意縦覧結果の報告について<br>2. その他 |

| 第 16 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 11 年 4 月 28 日（水） 13：30～16：10 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                  |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 5 名                  |
| 議題                     | 1. 意見書について協議<br>2. その他          |

| 第 17 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                                                                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 11 年 6 月 18 日（金） 14：00～16：30                                                                                                                               |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                                                                                                                                |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 6 名                                                                                                                                                |
| 議題                     | 1. 審議事項<br>ア 評価員の辞職について（報告）<br>イ 審議員の辞職について（報告）<br>ウ 審議員の選任について（報告）<br>エ 意見書の取扱いについて協議（事務経過について）<br>2. 諮問事項<br>評価員の選任について（土地区画整理法第 65 条第 1 項に基づく同意）<br>3. その他 |

| 第 18 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 11 年 7 月 7 日（水） 14：00～14：40                |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 6 名                                |
| 議題                     | 1. ①新審議員（阪間政治氏）紹介<br>②意見書の取扱いについて協議<br>2. その他 |

| 第 19 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 12 年 10 月 30 日（月） 14：00～16：15                                                                          |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                                                                            |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 7 名                                                                                            |
| 議題                     | 1. 諮問事項 第 1 回仮換地の指定について<br>2. 諮問事項 仮換地に関する軽微な変更の取り扱いについて<br>3. その他 「用途地域の変更」「防火地域及び準防火地域の変更」「地区計画」の決定について |

| 第 20 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 13 年 5 月 11 日（金） 14：00～16：15                         |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                          |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 6 名                                          |
| 議題                     | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. 諮問事項 第 2 回仮換地の指定について<br>3. その他 |

| 第 21 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 13 年 11 月 14 日（水） 14：00～15：30                        |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                          |
| 出席者                    | 審議員 8 名 職員 6 名                                          |
| 議題                     | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. 審議事項 仮換地（案）の一部修正について<br>3. その他 |

| 第 22 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 13 年 12 月 13 日（木） 13：30～15：30 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                   |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 6 名                   |
| 議題                     | 1. 諮問事項 第 3 回仮換地指定について<br>2. その他 |

| 第 23 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 14 年 1 月 15 日（火） 9：30～11：00                                                                                                          |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                                                                                                          |
| 出席者                    | 審議員 10 名 職員 6 名                                                                                                                         |
| 議 題                    | 1. 座長の選出について<br>2. 委員の紹介<br>3. 議席番号の決定について<br>4. 会長、副会長の選任について<br>5. 土地区画整理審議会について<br>6. 茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理審議会内規の一部改正について<br>7. その他 |

| 第 24 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 14 年 2 月 22 日（金） 15：30～17：30                                  |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                                   |
| 出席者                    | 審議員 10 名 職員 4 名                                                  |
| 議 題                    | 1. 寒川駅北口地区土地区画整理事業の経過について<br>2. 寒川駅北口地区土地区画整理事業の概要について<br>3. その他 |

| 第 25 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 14 年 12 月 12 日（木） 15：00～17：00                   |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                     |
| 出席者                    | 審議員 10 名 職員 8 名                                    |
| 議 題                    | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. 諮問事項 仮換地の指定について<br>3. その他 |

| 第 26 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 15 年 11 月 26 日（水） 15：00～17：00                   |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                     |
| 出席者                    | 審議員 10 名 職員 6 名                                    |
| 議 題                    | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. 諮問事項 仮換地の指定について<br>3. その他 |

| 第 27 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 16 年 12 月 1 日（水） 15：00～17：00 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                  |
| 出席者                    | 審議員 10 名 職員 7 名                 |
| 議 題                    | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. その他    |

| 第 28 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 17 年 8 月 25 日（木） 14：00～15：30                    |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                     |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 7 名                                     |
| 議 題                    | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. 諮問事項 仮換地の指定について<br>3. その他 |

| 第 29 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 17 年 12 月 14 日（水） 15：00～17：00 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                   |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 7 名                   |
| 議 題                    | 1. 諮問事項 仮換地の指定について<br>2. その他     |

| 第 30 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 18 年 8 月 22 日（火） 14：00～15：15                    |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                     |
| 出席者                    | 審議員 10 名 職員 6 名                                    |
| 議 題                    | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. 諮問事項 仮換地の指定について<br>3. その他 |

| 第 31 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 18 年 12 月 20 日（水） 15：00～15：50 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                   |
| 出席者                    | 審議員 10 名 職員 6 名                  |
| 議 題                    | 1. 諮問事項 仮換地の指定について<br>2. その他     |

| 第 32 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 19 年 1 月 17 日（水） 9 : 30~10 : 55                                                                  |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                                                                      |
| 出席者                    | 審議員 10 名 職員 5 名                                                                                     |
| 議 題                    | 1. 諮問事項 なし<br>2. 議題<br>①委員の紹介<br>②議席番号の決定<br>③会長、副会長の選任<br>④寒川駅北口地区土地区画整理事業審議会の説明<br>⑤その他<br>3. その他 |

| 第 33 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 19 年 2 月 22 日（木） 15 : 00~16 : 45 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                      |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 6 名                      |
| 議 題                    | 1. 諮問事項 仮換地の指定について<br>2. その他        |

| 第 34 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 19 年 9 月 21 日（金） 15 : 05~16 : 35                |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                     |
| 出席者                    | 審議員 8 名 職員 6 名                                     |
| 議 題                    | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. 諮問事項 仮換地の指定について<br>3. その他 |

| 第 35 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 19 年 12 月 20 日（木） 15 : 40~16 : 35 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                       |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 5 名                       |
| 議 題                    | 1. 諮問事項 仮換地の指定について<br>2. その他         |

| 第 36 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 20 年 3 月 28 日（金） 15：30～16：20 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                  |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 6 名                  |
| 議題                     | 1. 諮問事項 仮換地の指定について<br>2. その他    |

| 第 37 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 20 年 12 月 19 日（金） 16：10～17：00                   |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                     |
| 出席者                    | 審議員 8 名 職員 6 名                                     |
| 議題                     | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. 諮問事項 仮換地の指定について<br>3. その他 |

| 第 38 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 21 年 9 月 17 日（木） 16：00～16：30                    |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                     |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 7 名                                     |
| 議題                     | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. 諮問事項 仮換地の指定について<br>3. その他 |

| 第 39 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 21 年 12 月 14 日（月） 17：15～17：35 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                   |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 7 名                   |
| 議題                     | 1. 諮問事項 仮換地の指定について               |

| 第 40 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 23 年 2 月 4 日（金） 16：00～16：35           |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                           |
| 出席者                    | 審議員 8 名 職員 7 名                           |
| 議題                     | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. 諮問事項 仮換地の指定について |

| 第 41 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 23 年 9 月 15 日（木） 15：30～16：00          |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                           |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 7 名                           |
| 議題                     | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. 諮問事項 仮換地の指定について |

| 第 42 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 24 年 1 月 13 日（金） 10：30～11：00                                         |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                                                          |
| 出席者                    | 審議員 10 名 職員 6 名                                                         |
| 議題                     | ① 委員の紹介<br>② 議席番号の決定<br>③ 会長、副会長の選任<br>④ 寒川駅北口地区土地区画整理事業審議会の説明<br>⑤ その他 |

| 第 43 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                            |
|------------------------|--------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 24 年 8 月 22 日（水） 15：00～15：30            |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                             |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 5 名                             |
| 議題                     | 1. 諮問事項 評価員の選任について<br>2. 諮問事項 評価員の選任範囲について |

| 第 44 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 25 年 11 月 22 日（金） 15：00～16：50 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                   |
| 出席者                    | 審議員 6 名 職員 3 名                   |
| 議題                     | 1. 報告事項について<br>2. その他            |

| 第 45 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 26 年 3 月 24 日（月） 15：50～16：10 |
| 開催場所                   | 寒川駅周辺整備事務所 会議室                  |
| 出席者                    | 審議員 7 名 職員 5 名                  |
| 議題                     | 1. 諮問事項 仮換地の指定について<br>2. その他    |

| 第 46 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 28 年 9 月 14 日（水） 10：00～11：10  |
| 開催場所                   | 寒川町役場 東分庁舎 第三会議室                 |
| 出席者                    | 審議員 6 名 職員 6 名                   |
| 議 題                    | 1. 仮換地の軽微な変更について<br>2. 今後の予定について |

| 第 47 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 29 年 1 月 11 日（水） 10：30～11：00                                         |
| 開催場所                   | 寒川町役場 東分庁舎 第三会議室                                                        |
| 出席者                    | 審議員 8 名 職員 4 名                                                          |
| 議 題                    | ① 委員の紹介<br>② 議席番号の決定<br>③ 会長、副会長の選任<br>④ 寒川駅北口地区土地区画整理事業審議会の説明<br>⑤ その他 |

| 第 48 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 29 年 9 月 25 日（月） 14：00～15：10                                         |
| 開催場所                   | 寒川町役場 東分庁舎 第一会議室                                                        |
| 出席者                    | 審議員 8 名 職員 4 名                                                          |
| 議 題                    | 1. 換地計画から事業完了までの流れと審議会<br>2. 換地計画の概要<br>3. 清算金について<br>4. 換地計画認可申請から公告まで |

| 第 49 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 29 年 10 月 4 日（水） 14：00～14：50 |
| 開催場所                   | 寒川町役場 東分庁舎 第一会議室                |
| 出席者                    | 審議員 6 名 職員 6 名                  |
| 議 題                    | 1. 諮問事項 換地計画の作成について             |

| 第 50 回寒川駅北口地区土地区画整理審議会 |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 30 年 10 月 30 日（火） 9：00～9：20 |
| 開催場所                   | 寒川町役場 議会第二会議室                  |
| 出席者                    | 審議員 9 名 職員 4 名                 |
| 議 題                    | 1. 事業の報告について<br>2. 解職辞令の交付について |

## 付録 3 費用便益における「便益」と「費用」

●土地区画整理事業の費用便益分析における「便益」及び「費用」

※国土交通省 都市・地域整備局（平成21年7月）土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）による

- (1) ①便益は使用収益全面開始後は100%発生する。また、全面開始前でも使用収益率による影響も考慮する。  
 ②各年次の便益は、割引率で割り戻して換地処分年次の現在価値に換算し、換地処分の50年後までを合計する。  
 (2) ①費用は各年次の事業費、維持管理費及び用地費より算定する。  
 ②事業費は各年次の事業費を換地処分年次における現在価値に換算する。  
 ③維持管理費は、換地処分年次における現在価値に換算するが、期間は換地処分年次の翌年から50年間とする。  
 ④用地費は、減歩により公共用地となった費用を 各年次ごとに換地処分年次における現在価値に換算する。また、換地処分年次以降の用地残存価値を控除する。

(1)(2)を一覧にすると次のとおりとなる。

| 便益と費用の現在価値 |        |        |       |    |        |       |        |        |         |        |          | (百万円)  |      | 割引率 | 0.04  |
|------------|--------|--------|-------|----|--------|-------|--------|--------|---------|--------|----------|--------|------|-----|-------|
|            | 事業費    |        | 維持管理費 |    | 用地費    |       | 費用合計   |        | 便益(地区内) |        | 便益(周辺含む) |        |      | 年次  | 割引係数  |
|            | 現在価値   |        | 現在価値  |    | 現在価値   |       | 現在価値   |        | 現在価値    |        | 現在価値     |        |      |     |       |
| H1         | 10     | 31     |       |    | 0      | 0     | 10     | 31     | 0       | 0      | 0        | 0      |      | -29 | 3.119 |
| H2         | 5      | 15     |       |    | 0      | 0     | 5      | 15     | 0       | 0      | 0        | 0      |      | -28 | 2.999 |
| H3         | 5      | 14     |       |    | 0      | 0     | 5      | 14     | 0       | 0      | 0        | 0      |      | -27 | 2.883 |
| H4         | 76     | 211    |       |    | 0      | 0     | 76     | 211    | 0       | 0      | 0        | 0      |      | -26 | 2.772 |
| H5         | 94     | 251    |       |    | 0      | 0     | 94     | 251    | 0       | 0      | 0        | 0      |      | -25 | 2.666 |
| H6         | 67     | 172    |       |    | 0      | 0     | 67     | 172    | 0       | 0      | 0        | 0      |      | -24 | 2.563 |
| H7         | 67     | 165    |       |    | 0      | 0     | 67     | 165    | 0       | 0      | 0        | 0      |      | -23 | 2.465 |
| H8         | 109    | 258    |       |    | 0      | 0     | 109    | 258    | 0       | 0      | 0        | 0      |      | -22 | 2.370 |
| H9         | 90     | 205    |       |    | 0      | 0     | 90     | 205    | 0       | 0      | 0        | 0      |      | -21 | 2.279 |
| H10        | 109    | 239    |       |    | 0      | 0     | 109    | 239    | 0       | 0      | 0        | 0      |      | -20 | 2.191 |
| H11        | 233    | 491    |       |    | 0      | 0     | 233    | 491    | 0       | 0      | 0        | 0      |      | -19 | 2.107 |
| H12        | 459    | 930    |       |    | 104    | 212   | 563    | 1,142  | 36      | 73     | 42       | 85     |      | -18 | 2.026 |
| H13        | 597    | 1,163  |       |    | 149    | 291   | 746    | 1,454  | 87      | 170    | 102      | 200    |      | -17 | 1.948 |
| H14        | 873    | 1,635  |       |    | 35     | 66    | 908    | 1,702  | 100     | 186    | 117      | 219    |      | -16 | 1.873 |
| H15        | 730    | 1,315  |       |    | 136    | 245   | 866    | 1,560  | 146     | 264    | 172      | 309    |      | -15 | 1.801 |
| H16        | 1,305  | 2,260  |       |    | 146    | 252   | 1,451  | 2,512  | 196     | 340    | 230      | 399    |      | -14 | 1.732 |
| H17        | 1,234  | 2,055  |       |    | 420    | 699   | 1,654  | 2,754  | 341     | 568    | 400      | 666    |      | -13 | 1.665 |
| H18        | 1,760  | 2,818  |       |    | 299    | 478   | 2,059  | 3,296  | 444     | 710    | 520      | 833    |      | -12 | 1.601 |
| H19        | 1,406  | 2,164  |       |    | 131    | 201   | 1,537  | 2,366  | 489     | 752    | 573      | 882    |      | -11 | 1.539 |
| H20        | 1,333  | 1,973  |       |    | 119    | 177   | 1,452  | 2,150  | 530     | 784    | 621      | 920    |      | -10 | 1.480 |
| H21        | 811    | 1,154  |       |    | 125    | 178   | 936    | 1,332  | 573     | 815    | 672      | 956    |      | -9  | 1.423 |
| H22        | 741    | 1,014  |       |    | 34     | 46    | 775    | 1,060  | 584     | 800    | 685      | 938    |      | -8  | 1.369 |
| H23        | 840    | 1,105  |       |    | 49     | 64    | 889    | 1,169  | 601     | 791    | 705      | 928    |      | -7  | 1.316 |
| H24        | 482    | 610    |       |    | 95     | 120   | 577    | 730    | 634     | 802    | 743      | 941    |      | -6  | 1.265 |
| H25        | 263    | 320    |       |    | 0      | 0     | 263    | 320    | 634     | 771    | 743      | 904    |      | -5  | 1.217 |
| H26        | 232    | 271    |       |    | 24     | 28    | 256    | 300    | 642     | 751    | 753      | 881    |      | -4  | 1.170 |
| H27        | 219    | 246    |       |    | 0      | 0     | 219    | 246    | 642     | 722    | 753      | 847    |      | -3  | 1.125 |
| H28        | 80     | 87     |       |    | 0      | 0     | 80     | 87     | 642     | 694    | 753      | 815    |      | -2  | 1.082 |
| H29        | 45     | 47     |       |    | 0      | 0     | 45     | 47     | 642     | 668    | 753      | 783    |      | -1  | 1.040 |
| H30        | 15     | 15     |       |    | 0      | 0     | 15     | 15     | 642     | 642    | 753      | 753    |      | 0   | 1.000 |
| H31        | 0      | 0      | 2     | 2  | 0      | 0     | 2      | 2      | 642     | 617    | 753      | 724    | 換地処分 | 1   | 0.962 |
| H32        | 0      | 0      | 2     | 2  | 0      | 0     | 2      | 2      | 642     | 594    | 753      | 696    |      | 2   | 0.925 |
| H33        | 0      | 0      | 2     | 2  | 0      | 0     | 2      | 2      | 642     | 571    | 753      | 670    |      | 3   | 0.889 |
| H34        | 0      | 0      | 2     | 2  | 0      | 0     | 2      | 2      | 642     | 549    | 753      | 644    |      | 4   | 0.855 |
| H35        | 0      | 0      | 2     | 2  | 0      | 0     | 2      | 2      | 642     | 528    | 753      | 619    |      | 5   | 0.822 |
| H36        | 0      | 0      | 2     | 2  | 0      | 0     | 2      | 2      | 642     | 507    | 753      | 595    |      | 6   | 0.790 |
| H37        | 0      | 0      | 2     | 2  | 0      | 0     | 2      | 2      | 642     | 488    | 753      | 572    |      | 7   | 0.760 |
| H38        | 0      | 0      | 2     | 2  | 0      | 0     | 2      | 2      | 642     | 469    | 753      | 550    |      | 8   | 0.731 |
| H39        | 0      | 0      | 2     | 2  | 0      | 0     | 2      | 2      | 642     | 451    | 753      | 529    |      | 9   | 0.703 |
| H40        | 0      | 0      | 2     | 2  | 0      | 0     | 2      | 2      | 642     | 434    | 753      | 509    |      | 10  | 0.676 |
| H41        | 0      | 0      | 2     | 2  | 0      | 0     | 2      | 2      | 642     | 417    | 753      | 489    |      | 11  | 0.650 |
| H42        | 0      | 0      | 2     | 2  | 0      | 0     | 2      | 2      | 642     | 401    | 753      | 470    |      | 12  | 0.625 |
| H43        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 386    | 753      | 452    |      | 13  | 0.601 |
| H44        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 371    | 753      | 435    |      | 14  | 0.577 |
| H45        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 356    | 753      | 418    |      | 15  | 0.555 |
| H46        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 343    | 753      | 402    |      | 16  | 0.534 |
| H47        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 330    | 753      | 387    |      | 17  | 0.513 |
| H48        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 317    | 753      | 372    |      | 18  | 0.494 |
| H49        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 305    | 753      | 357    |      | 19  | 0.475 |
| H50        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 293    | 753      | 344    |      | 20  | 0.456 |
| H51        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 282    | 753      | 330    |      | 21  | 0.439 |
| H52        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 271    | 753      | 318    |      | 22  | 0.422 |
| H53        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 260    | 753      | 306    |      | 23  | 0.406 |
| H54        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 250    | 753      | 294    |      | 24  | 0.390 |
| H55        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 241    | 753      | 283    |      | 25  | 0.375 |
| H56        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 232    | 753      | 272    |      | 26  | 0.361 |
| H57        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 223    | 753      | 261    |      | 27  | 0.347 |
| H58        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 214    | 753      | 251    |      | 28  | 0.333 |
| H59        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 206    | 753      | 241    |      | 29  | 0.321 |
| H60        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 198    | 753      | 232    |      | 30  | 0.308 |
| H61        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 190    | 753      | 223    |      | 31  | 0.296 |
| H62        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 183    | 753      | 215    |      | 32  | 0.285 |
| H63        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 176    | 753      | 206    |      | 33  | 0.274 |
| H64        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 169    | 753      | 198    |      | 34  | 0.264 |
| H65        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 163    | 753      | 191    |      | 35  | 0.253 |
| H66        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 156    | 753      | 184    |      | 36  | 0.244 |
| H67        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 150    | 753      | 176    |      | 37  | 0.234 |
| H68        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 145    | 753      | 170    |      | 38  | 0.225 |
| H69        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 139    | 753      | 163    |      | 39  | 0.217 |
| H70        | 0      | 0      | 2     | 1  | 0      | 0     | 2      | 1      | 642     | 134    | 753      | 157    |      | 40  | 0.208 |
| H71        | 0      | 0      | 2     | 0  | 0      | 0     | 2      | 0      | 642     | 129    | 753      | 151    |      | 41  | 0.200 |
| H72        | 0      | 0      | 2     | 0  | 0      | 0     | 2      | 0      | 642     | 124    | 753      | 145    |      | 42  | 0.193 |
| H73        | 0      | 0      | 2     | 0  | 0      | 0     | 2      | 0      | 642     | 119    | 753      | 139    |      | 43  | 0.185 |
| H74        | 0      | 0      | 2     | 0  | 0      | 0     | 2      | 0      | 642     | 114    | 753      | 134    |      | 44  | 0.178 |
| H75        | 0      | 0      | 2     | 0  | 0      | 0     | 2      | 0      | 642     | 110    | 753      | 129    |      | 45  | 0.171 |
| H76        | 0      | 0      | 2     | 0  | 0      | 0     | 2      | 0      | 642     | 106    | 753      | 124    |      | 46  | 0.165 |
| H77        | 0      | 0      | 2     | 0  | 0      | 0     | 2      | 0      | 642     | 102    | 753      | 119    |      | 47  | 0.158 |
| H78        | 0      | 0      | 2     | 0  | 0      | 0     | 2      | 0      | 642     | 98     | 753      | 115    |      | 48  | 0.152 |
| H79        | 0      | 0      | 2     | 0  | 0      | 0     | 2      | 0      | 642     | 94     | 753      | 110    |      | 49  | 0.146 |
| H80        | 0      | 0      | 2     | 0  | -1,866 | -263  | -1,864 | -262   | 642     | 90     | 753      | 106    |      | 50  | 0.141 |
| 合計         | 14,290 | 23,234 | 122   | 52 | 0      | 2,795 | 14,412 | 26,082 | 40,703  | 25,094 | 47,749   | 29,437 |      |     |       |

# ●街路事業の費用便益分析における「便益」

※国土交通省 道路局・都市局 費用便益分析マニュアル(平成30年2月)による

- (1) ①走行時間費用＝供用年次交通量×走行時間×時間価値原単位×365日  
 ②走行費用＝供用年次交通量×リンク長(街路長)×走行経費原単位×365日  
 ③交通事故の社会的損失＝供用年次交通量×リンク長(街路長)×係数1＋供用年次交通量×街路の交差点数×係数2
- (2) 供用開始年次における①、②、③の各項について、街路整備が有る場合と無い場合の便益の差を求め、現在価値を算定する。
- (3) (2)で算出された各便益の現在価値額を合計する。
- (1)～(3)の結果は、次の一覧となる。

|                 |         |                |                            | 単位:円          |                |               |             |               |              |
|-----------------|---------|----------------|----------------------------|---------------|----------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
|                 |         |                |                            | 走行時間費用        |                | 走行費用          |             | 交通事故の社会的損失    |              |
|                 |         |                |                            | 街路整備無し        | 1,031,446,446  | 整備無し          | 68,424,714  | 整備無し          | 19,059,700   |
|                 |         |                |                            | 街路整備有り        | 617,838,137    | 整備有り          | 56,403,104  | 整備有り          | 30,614,900   |
|                 |         |                |                            | 差             | 413,608,309    | 差             | 12,021,610  | 差             | -11,555,200  |
| 年度<br>(平成)<br>t | 伸び率     | 伸び率<br>累計<br>k | 各年度の<br>割引率                | 供用開始年次<br>の便益 | 現在価値           | 供用開始年次<br>の便益 | 現在価値        | 供用開始年次<br>の便益 | 現在価値         |
|                 |         | H20→H69        | 1/(1.04) <sup>(t-30)</sup> |               |                |               |             |               |              |
| 20              | 1.00000 | 1.00000        | 1.48024                    | 413,608,309   | 612,239,563    | 12,021,610    | 17,794,868  | -11,555,200   | -17,104,469  |
| 21              | 1.00390 | 1.00390        | 1.42331                    | 413,608,309   | 590,988,744    | 12,021,610    | 17,177,209  | -11,555,200   | -16,510,774  |
| 22              | 1.00961 | 1.01355        | 1.36857                    | 413,608,309   | 573,721,927    | 12,021,610    | 16,675,345  | -11,555,200   | -16,028,381  |
| 23              | 1.02514 | 1.03903        | 1.31593                    | 413,608,309   | 565,522,814    | 12,021,610    | 16,437,036  | -11,555,200   | -15,799,318  |
| 24              | 1.02620 | 1.02620        | 1.26532                    | 413,608,309   | 537,057,986    | 12,021,610    | 15,609,700  | -11,555,200   | -15,004,081  |
| 25              | 1.01823 | 1.04490        | 1.21665                    | 413,608,309   | 525,810,972    | 12,021,610    | 15,282,803  | -11,555,200   | -14,689,867  |
| 26              | 1.02252 | 1.06843        | 1.16986                    | 413,608,309   | 516,974,617    | 12,021,610    | 15,025,973  | -11,555,200   | -14,443,001  |
| 27              | 1.01518 | 1.08465        | 1.12486                    | 413,608,309   | 504,634,977    | 12,021,610    | 14,667,319  | -11,555,200   | -14,098,261  |
| 28              | 1.00944 | 1.09489        | 1.08160                    | 413,608,309   | 489,808,619    | 12,021,610    | 14,236,388  | -11,555,200   | -13,684,049  |
| 29              | 1.00532 | 1.10071        | 1.04000                    | 413,608,309   | 473,473,314    | 12,021,610    | 13,761,599  | -11,555,200   | -13,227,681  |
| 30              | 1.00200 | 1.10291        | 1.00000                    | 413,608,309   | 456,172,740    | 12,021,610    | 13,258,754  | -11,555,200   | -12,744,346  |
| 31              | 1.00095 | 1.10396        | 0.96154                    | 413,608,309   | 439,045,922    | 12,021,610    | 12,760,959  | -11,555,200   | -12,265,864  |
| 32              | 0.99825 | 1.10202        | 0.92456                    | 413,608,309   | 421,418,727    | 12,021,610    | 12,248,621  | -11,555,200   | -11,773,404  |
| 33              | 1.00000 | 1.10202        | 0.88900                    | 413,608,309   | 405,210,315    | 12,021,610    | 11,777,521  | -11,555,200   | -11,320,581  |
| 34              | 1.00000 | 1.10202        | 0.85480                    | 413,608,309   | 389,621,797    | 12,021,610    | 11,324,437  | -11,555,200   | -10,885,076  |
| 35              | 1.00000 | 1.10202        | 0.82193                    | 413,608,309   | 374,639,498    | 12,021,610    | 10,888,974  | -11,555,200   | -10,466,507  |
| 36              | 1.00000 | 1.10202        | 0.79031                    | 413,608,309   | 360,226,956    | 12,021,610    | 10,470,070  | -11,555,200   | -10,063,856  |
| 37              | 1.00000 | 1.10202        | 0.75992                    | 413,608,309   | 346,375,053    | 12,021,610    | 10,067,462  | -11,555,200   | -9,676,868   |
| 38              | 1.00000 | 1.10202        | 0.73069                    | 413,608,309   | 333,051,884    | 12,021,610    | 9,680,221   | -11,555,200   | -9,304,651   |
| 39              | 1.00000 | 1.10202        | 0.70259                    | 413,608,309   | 320,243,774    | 12,021,610    | 9,307,951   | -11,555,200   | -8,946,824   |
| 40              | 1.00000 | 1.10202        | 0.67556                    | 413,608,309   | 307,923,375    | 12,021,610    | 8,949,856   | -11,555,200   | -8,602,623   |
| 41              | 1.00000 | 1.10202        | 0.64958                    | 413,608,309   | 296,081,571    | 12,021,610    | 8,605,671   | -11,555,200   | -8,271,792   |
| 42              | 1.00000 | 1.10202        | 0.62460                    | 413,608,309   | 284,695,571    | 12,021,610    | 8,274,735   | -11,555,200   | -7,953,695   |
| 43              | 1.00000 | 1.10202        | 0.60057                    | 413,608,309   | 273,742,586    | 12,021,610    | 7,956,384   | -11,555,200   | -7,647,695   |
| 44              | 1.00000 | 1.10202        | 0.57748                    | 413,608,309   | 263,218,057    | 12,021,610    | 7,650,487   | -11,555,200   | -7,353,666   |
| 45              | 1.00000 | 1.10202        | 0.55526                    | 413,608,309   | 253,090,078    | 12,021,610    | 7,356,115   | -11,555,200   | -7,070,715   |
| 46              | 1.00000 | 1.10202        | 0.53391                    | 413,608,309   | 243,358,649    | 12,021,610    | 7,073,269   | -11,555,200   | -6,798,843   |
| 47              | 1.00000 | 1.10202        | 0.51337                    | 413,608,309   | 233,996,422    | 12,021,610    | 6,801,154   | -11,555,200   | -6,537,285   |
| 48              | 1.00000 | 1.10202        | 0.49363                    | 413,608,309   | 224,998,839    | 12,021,610    | 6,539,637   | -11,555,200   | -6,285,915   |
| 49              | 1.00000 | 1.10202        | 0.47464                    | 413,608,309   | 216,343,109    | 12,021,610    | 6,288,057   | -11,555,200   | -6,044,095   |
| 50              | 1.00000 | 1.10202        | 0.45639                    | 413,608,309   | 208,024,674    | 12,021,610    | 6,046,280   | -11,555,200   | -5,811,698   |
| 51              | 1.00000 | 1.10202        | 0.43883                    | 413,608,309   | 200,020,745    | 12,021,610    | 5,813,644   | -11,555,200   | -5,588,088   |
| 52              | 1.00000 | 1.10202        | 0.42196                    | 413,608,309   | 192,331,321    | 12,021,610    | 5,590,149   | -11,555,200   | -5,373,265   |
| 53              | 1.00000 | 1.10202        | 0.40573                    | 413,608,309   | 184,933,612    | 12,021,610    | 5,375,133   | -11,555,200   | -5,166,591   |
| 54              | 1.00000 | 1.10202        | 0.39012                    | 413,608,309   | 177,818,502    | 12,021,610    | 5,168,331   | -11,555,200   | -4,967,812   |
| 55              | 1.00000 | 1.10202        | 0.37512                    | 413,608,309   | 170,981,432    | 12,021,610    | 4,969,610   | -11,555,200   | -4,776,801   |
| 56              | 1.00000 | 1.10202        | 0.36069                    | 413,608,309   | 164,404,172    | 12,021,610    | 4,778,441   | -11,555,200   | -4,593,049   |
| 57              | 1.00000 | 1.10202        | 0.34682                    | 413,608,309   | 158,082,161    | 12,021,610    | 4,594,690   | -11,555,200   | -4,416,427   |
| 58              | 1.00000 | 1.10202        | 0.33348                    | 413,608,309   | 152,001,728    | 12,021,610    | 4,417,961   | -11,555,200   | -4,246,555   |
| 59              | 1.00000 | 1.10202        | 0.32065                    | 413,608,309   | 146,153,754    | 12,021,610    | 4,247,989   | -11,555,200   | -4,083,177   |
| 60              | 1.00000 | 1.10202        | 0.30832                    | 413,608,309   | 140,533,683    | 12,021,610    | 4,084,640   | -11,555,200   | -3,926,166   |
| 61              | 1.00000 | 1.10202        | 0.29646                    | 413,608,309   | 135,127,840    | 12,021,610    | 3,927,518   | -11,555,200   | -3,775,140   |
| 62              | 1.00000 | 1.10202        | 0.28506                    | 413,608,309   | 129,931,667    | 12,021,610    | 3,776,490   | -11,555,200   | -3,629,972   |
| 63              | 1.00000 | 1.10202        | 0.27409                    | 413,608,309   | 124,931,491    | 12,021,610    | 3,631,159   | -11,555,200   | -3,490,279   |
| 64              | 1.00000 | 1.10202        | 0.26355                    | 413,608,309   | 120,127,310    | 12,021,610    | 3,491,525   | -11,555,200   | -3,356,062   |
| 65              | 1.00000 | 1.10202        | 0.25342                    | 413,608,309   | 115,510,009    | 12,021,610    | 3,357,322   | -11,555,200   | -3,227,066   |
| 66              | 1.00000 | 1.10202        | 0.24367                    | 413,608,309   | 111,065,914    | 12,021,610    | 3,228,153   | -11,555,200   | -3,102,909   |
| 67              | 1.00000 | 1.10202        | 0.23430                    | 413,608,309   | 106,795,025    | 12,021,610    | 3,104,019   | -11,555,200   | -2,983,591   |
| 68              | 1.00000 | 1.10202        | 0.22529                    | 413,608,309   | 102,688,225    | 12,021,610    | 2,984,654   | -11,555,200   | -2,868,857   |
| 69              | 1.00000 | 1.10202        | 0.21662                    | 413,608,309   | 98,736,399     | 12,021,610    | 2,869,794   | -11,555,200   | -2,758,452   |
|                 |         |                |                            |               |                |               |             |               |              |
|                 | 合計      |                |                            | 走行時間短縮便益      | 14,773,888,120 | 走行経費減少便益      | 429,406,077 | 交通事故減少便益      | -412,746,140 |
| 単位:億円           |         |                |                            |               |                |               |             |               |              |
|                 |         |                |                            | 走行時間短縮便益      | 走行経費減少便益       | 交通事故減少便益      | 合計          |               |              |
|                 |         |                |                            | 147.74        | 4.29           | -4.13         | 147.91      |               |              |

●街路事業の費用便益分析における「費用」

※国土交通省 道路局・都市局 費用便益分析マニュアル(平成30年2月)による

- (1) ①費用となる事業費、維持管理費については、街路整備有りとしの場合の差を算定する。  
②事業費は事業期間での設定、維持管理費は街路の供用開始年次より50年間の設定となる。  
③事業費のうち用地費について、設定期間後の残存価値は現在価値化して控除する。
- (2) 現在価値の算定については、便益の現在価値の算定の場合と同様に、割引率を用いて行う。
- (1)～(2)の結果は、次の一覧となる。

| 年度<br>(平成)<br>t | 各年度の<br>割引率<br>$1/(1.04)^t(t-30)$ | 工事費(補償費含む) |              | 用地費        |              |
|-----------------|-----------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                 |                                   | 費用<br>(千円) | 現在価値<br>(千円) | 費用<br>(千円) | 現在価値<br>(千円) |
|                 |                                   |            |              |            |              |
| 1               | 3.11865                           | 0          | 0            | 12,000     | 37,424       |
| 2               | 2.99870                           | 0          | 0            | 6,000      | 17,992       |
| 3               | 2.88337                           | 0          | 0            | 6,000      | 17,300       |
| 4               | 2.77247                           | 0          | 0            | 10,000     | 27,725       |
| 5               | 2.66584                           | 0          | 0            | 40,000     | 106,634      |
| 6               | 2.56330                           | 0          | 0            | 6,000      | 15,380       |
| 7               | 2.46472                           | 0          | 0            | 6,000      | 14,788       |
| 8               | 2.36992                           | 0          | 0            | 10,000     | 23,699       |
| 9               | 2.27877                           | 0          | 0            | 20,000     | 45,575       |
| 10              | 2.19112                           | 0          | 0            | 30,000     | 65,734       |
| 11              | 2.10685                           | 80,514     | 169,631      | 19,486     | 41,054       |
| 12              | 2.02582                           | 177,844    | 360,280      | 162,156    | 328,499      |
| 13              | 1.94790                           | 307,666    | 599,303      | 122,334    | 238,294      |
| 14              | 1.87298                           | 215,149    | 402,970      | 174,851    | 327,492      |
| 15              | 1.80094                           | 172,654    | 310,939      | 178,346    | 321,190      |
| 16              | 1.73168                           | 503,043    | 871,110      | 16,957     | 29,364       |
| 17              | 1.66507                           | 272,802    | 454,234      | 41,198     | 68,598       |
| 18              | 1.60103                           | 165,300    | 264,650      | 89,700     | 143,612      |
| 19              | 1.53945                           | 100,673    | 154,981      | 21,327     | 32,832       |
| 20              | 1.48024                           | 103,366    | 153,006      | 6,634      | 9,820        |
| 21              | 1.42331                           | 70,000     | 99,632       | 0          | 0            |
| 22              | 1.36857                           | 140,000    | 191,600      | 0          | 0            |
| 23              | 1.31593                           | 165,815    | 218,201      | 39,185     | 51,565       |
| 合計              |                                   | 2,474,826  | 4,250,537    | 1,018,174  | 1,964,571    |
|                 |                                   | 工事費+用地費    |              | 3,493,000  | 6,215,108    |

※平成20年度に車道のみ供用開始、平成23年度に歩道を含めて全面供用開始となった

用地費の残存価値(千円)

|        | 用地費合計     | 割引率     | 残存価値    |
|--------|-----------|---------|---------|
| 寒川下寺尾線 | 1,018,174 | 0.18517 | 188,535 |

維持管理費(円)

| 寒川下寺尾線 | 道路延長(km)<br>0.37 | 維持費                 | 雪寒費           | 基準年次<br>維持管理費<br>(円/年)<br>288,600 | 維持管理費計<br>(円)<br>9,544,247 |
|--------|------------------|---------------------|---------------|-----------------------------------|----------------------------|
|        |                  | 288,600             | 0             |                                   |                            |
|        |                  | 単価(円/km)<br>780,000 | 単価(円/km)<br>0 |                                   |                            |

※単価については、マニュアルP16表-5道路種別毎の年間維持管理費(参考)の市町村道の数値を採用

合計(円)

|        | 建設費           | 維持管理費     | 用地費残存価値     | 合計            |
|--------|---------------|-----------|-------------|---------------|
| 寒川下寺尾線 | 6,215,108,000 | 9,544,247 | 188,535,000 | 6,036,117,247 |

合計(億円)

|        | 事業費(建設費-用地費残存価値) | 維持管理費 | 合計    |
|--------|------------------|-------|-------|
| 寒川下寺尾線 | 60.27            | 0.1   | 60.37 |

| 年度<br>(平成)<br>t | 各年度の<br>割引率<br>$1/(1.04)^t(t-30)$ | 維持管理費<br>現在価値<br>(円) |         |
|-----------------|-----------------------------------|----------------------|---------|
|                 |                                   | 288,600              |         |
| 20              | 1.48024                           | 427,197              | →供用開始   |
| 21              | 1.42331                           | 410,767              |         |
| 22              | 1.36857                           | 394,969              |         |
| 23              | 1.31593                           | 379,777              |         |
| 24              | 1.26532                           | 365,171              |         |
| 25              | 1.21665                           | 351,125              |         |
| 26              | 1.16986                           | 337,622              |         |
| 27              | 1.12486                           | 324,635              |         |
| 28              | 1.08160                           | 312,150              |         |
| 29              | 1.04000                           | 300,144              |         |
| 30              | 1.00000                           | 288,600              | →基準年次価格 |
| 31              | 0.96154                           | 277,500              |         |
| 32              | 0.92456                           | 266,828              |         |
| 33              | 0.88900                           | 256,565              |         |
| 34              | 0.85480                           | 246,695              |         |
| 35              | 0.82193                           | 237,209              |         |
| 36              | 0.79031                           | 228,083              |         |
| 37              | 0.75992                           | 219,313              |         |
| 38              | 0.73069                           | 210,877              |         |
| 39              | 0.70259                           | 202,767              |         |
| 40              | 0.67556                           | 194,967              |         |
| 41              | 0.64958                           | 187,469              |         |
| 42              | 0.62460                           | 180,260              |         |
| 43              | 0.60057                           | 173,325              |         |
| 44              | 0.57748                           | 166,661              |         |
| 45              | 0.55526                           | 160,248              |         |
| 46              | 0.53391                           | 154,086              |         |
| 47              | 0.51337                           | 148,159              |         |
| 48              | 0.49363                           | 142,462              |         |
| 49              | 0.47464                           | 136,981              |         |
| 50              | 0.45639                           | 131,714              |         |
| 51              | 0.43883                           | 126,646              |         |
| 52              | 0.42196                           | 121,778              |         |
| 53              | 0.40573                           | 117,094              |         |
| 54              | 0.39012                           | 112,589              |         |
| 55              | 0.37512                           | 108,260              |         |
| 56              | 0.36069                           | 104,095              |         |
| 57              | 0.34682                           | 100,092              |         |
| 58              | 0.33348                           | 96,242               |         |
| 59              | 0.32065                           | 92,540               |         |
| 60              | 0.30832                           | 88,981               |         |
| 61              | 0.29646                           | 85,558               |         |
| 62              | 0.28506                           | 82,268               |         |
| 63              | 0.27409                           | 79,102               |         |
| 64              | 0.26355                           | 76,061               |         |
| 65              | 0.25342                           | 73,137               |         |
| 66              | 0.24367                           | 70,323               |         |
| 67              | 0.23430                           | 67,619               |         |
| 68              | 0.22529                           | 65,019               |         |
| 69              | 0.21662                           | 62,517               |         |
| 合計              |                                   | 9,544,247            |         |