

和歌山都市計画事業  
東和歌山第二地区土地地区画整理事業

# 変更事業計画書

(第15回変更)

和歌山市

目 次

第1	土地区画整理事業の名称等	1
	(1) 土地区画整理事業の名称	1
	(2) 施行者の名称	1
第2	施行地区	1
	(1) 施行地区の位置	1
	(2) 施行地区位置図	1
	(3) 施行地区の区域	1
	(4) 施行地区区域図	1
第3	設計の概要	2
1.	設計説明書	2
	(1) 土地区画整理事業の目的	2
	(2) 施行地区内の土地の現況	2
	(イ) 地区の性格及び発展状況	2
	(ロ) 地区内人口及びその密度	2
	(ハ) 土地利用状況	2
	(ニ) 道路及び宅地の状況	2
	(ホ) 地 勢	2
	(ヘ) 用 排 水	2
	(ト) 上水、ガス等供給処理施設	2
	(チ) 学校等文教施設	2
	(リ) 地 価	2
	(3) 設計の方針	3
	(イ) 土地利用計画・人口計画	3
	(ロ) 公共施設計画	3

(4) 整理施行前後の地積 .....	4
(イ) 土地の種目別施行前後対照表 .....	4
(ロ) 減歩率計算表 .....	5
(5) 保留地の予定地積 .....	5
(6) 公共施設整備改善の方針 .....	6
(イ) 用途地域 .....	6
(ロ) 都市計画施設 .....	6
(ハ) 都市計画施設以外の公共施設 .....	6
(ニ) 公共施設別調書 .....	7
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要 .....	8
(イ) 事業施行のため必要な工作物その他の物件の内容 .....	8
(ロ) 事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の内容 .....	8
2. 設 計 図 .....	8
第4 事業施行期間 .....	8
第5 資 金 計 画 .....	9
1. 収 入 .....	9
2. 支 出 .....	10
3. 年度別歳入歳出資金計画表 .....	11
第6 参 考 図 書 .....	13
1. 現 況 図 .....	13
2. 市街化予想図 .....	13

## 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  
和歌山都市計画事業東和歌山第二地区土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称  
和歌山市

## 第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置  
本地区は、和歌山市の東部に位置し、J R 和歌山駅の北東約500mの地点にあり、地区の北は道路及び宅地を境とし、東は旧大門川を含み南は東和歌山第一地区、西はJ R 阪和線を地区界とした面積32.2haの地区である。
- (2) 施行地区位置図  
別添位置図のとおり  $S = 1 / 25, 000$
- (3) 施行地区の区域  
和歌山市吉田字石原、中木戸の各一部  
和歌山市納定字前筋の一部  
の全部、門田（159-2、159-3を除く）  
和歌山市黒田字堤下及び門田の各全部  
和歌山市黒田字流、大西、桑ノ木、東河原の各一部  
一部  
和歌山市太田字城跡の全部
- (4) 施行地区区域図  
別添区域図のとおり  $S = 1 / 1, 000$

## 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JR和歌山駅北東に位置し、近年急速に市街化されている現状であり、そのまま放置すれば不健全な市街地となるのは明らかである。

この事業は、都市計画道路3.1.2和歌山駅鳴神線、3.2.4有本中島線、3.3.10市駅和佐線を基幹として、道路・公園・その他の公共施設を早急に整備改善するとともに宅地の利用増進を図り、健全な市街地を造成することを目的とする。

#### (2) 施行地区内の土地の現況

##### (イ) 地区の性格と発展状況

本地区は和歌山市東部の住居地域で近年急速に市街化され宅地と農地が入り乱れている平坦な地形である。

##### (ロ) 地区内人口及び人口密度

この地区の人口は、2,800人で、人口密度は約86人/haである。

##### (ハ) 土地利用状況

土地の利用状況は、地区の東側に農地がかたまっているが、地区のほとんどは宅地と農地の入り乱れた状態にある。

地区内には、上水道・都市ガスが一部利用されているが、まだほとんど布設されていない。

##### (ニ) 道路及び宅地の状況

地区内の道路は、地区の中央を東西に走る市道（巾員約6.0m）及び南北に走る水道路（巾員6.0m）の外は、巾員1.0mから5.0m程度の農道及び私道があるに過ぎない。

宅地については、地区北部の市道沿いに住宅、倉庫、ガレージ等が点在している。

##### (ホ) 地 勢

地区内の最大標高は4.1m程度、最低標高は2.3m程度でほぼ平坦地である。

##### (ヘ) 用排水

地区の排水は、主として地区東側を南北に流れる旧大門川より地区外の大門川へ排水している。また、かんがい用として数本の用排水路がある。

##### (ト) 上水、ガス等供給処理施設

地区内の供給処理施設としては、北側の市道にそれぞれ上水道が埋設されている。

ガスは、一部供給されている。

##### (チ) 学校等文教施設

地区内には教育施設はないが、周辺に太田小学校、宮北小学校がある。

##### (リ) 地 価

本地区における地価は、鑑定価格より、黒田字堤下41-1の20,000～黒田字大西186-7の110,000円/㎡が鑑定されている状況を参考に、本地区の平均価格は、48,000円/㎡程度と予想される。

鑑定価格が、黒田字堤下41-1の20,000円/㎡から黒田字大西186-7の110,000円/㎡であることから、本地区の平均価格は、48,000円/㎡程度と予想される。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画・人口計画

この地区は、本市の長期総合計画により東部の副都心としての発展が予想されている地区で、住居地、近隣商業地及び商業地として街づくりを予定している。

地区全体が健全で快適な環境をもって発展するよう、道路や公園を始め公共施設及び公益的施設の配置計画を立てる。

本地区の人口密度は、1ha当り100人とし、計画人口は、3,200人を予定する。

(ロ) 公共施設計画

a) 道路整備計画

地区内には、3本の都市計画道路3.1.2和歌山駅鳴神線、3.2.4有本中島線、3.3.10市駅和佐線が決定されている。これらについては、歩車道を区分し街路樹を植樹できるように設計する。

区画道路については、なるべく通過交通を生じないよう、巾員は8.0m及び6.0mを標準として一部は巾員4.0m、5.0m、11.0mとする。

b) 公園整備計画

街区公園を配置する。

公園面積は規定面積を確保し、誘致距離を考慮して4ヶ所に配置する。

c) 用排水路整備計画

3.2.4 有本中島線を境として西側は旧市内へ東側は旧大門川へほぼ従来通りの排水形態に基づいて排水を処理する。

d) 供給処理施設の整備計画

本事業で、法第2条第2項該当事業として、上水道、下水道の利便施設の整備を行う。

電気・電話については、各事業者より供給を受ける。

なお、教育施設については、地区周辺にある小中学校で対応する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 別			施 行 前			施 行 後		備 考
			地 積 (㎡)	割 合 %	筆 数	地 積 (㎡)	割 合 %	
公	有	道路	540.48	0.2		550.00	0.2	
		計	868.82	0.3		—	—	
共	用	道路	23,463.52	7.3		92,146.04	28.6	
		公園	22,246.09	6.9		91,642.36	28.5	
		河川	5,050.50	1.6		9,713.40	3.0	
		水路	6,074.23	1.9		9,705.53	3.0	
		水路	3,922.00	1.2		4,563.45	1.4	
		計	3,889.37	1.2		5,323.96	1.7	
地	所	計	32,436.02	10.2		106,422.89	33.1	
		計	32,209.69	10.0		106,671.85	33.2	
合 計			32,976.50	10.3		106,972.89	33.2	
			33,078.51	10.3		106,671.85	33.2	
宅	民	田	80,633.61	25.0	132	209,283.70	65.0	
			77,555.61	24.1	131			
		畑	8,093.00	2.5	17			
			4,007.00	1.3	10			
		宅 地	165,569.73	51.4	760			
			173,546.11	54.0	795			
		公衆用道路	1,226.69	0.4	10			
			1,610.69	0.5	12			
	雑種地	22,683.82	7.0	84				
		20,917.04	6.5	88				
	墓 地	1,001.00	0.3	2				
		674.00	0.2	1				
	境 内 地	674.13	0.2	2				
		651.00	0.2	1				
計	279,881.98	86.9	1,007					
	278,961.45	86.7	1,038					
公	有	国 有 地	—	—	—			
			22.30	0.1	2			
		市 有 地	—	—	—			
		529.98	0.2	3				
計	—	—	—					
		552.28	0.2	5				
合 計			279,881.98	86.9	1,007	209,283.70	65.0	
			279,513.73	86.9	1,043	209,371.13	65.1	
保 留 地						5,651.24	1.8	
測 量 増 減			9,049.35	2.8				
			9,101.98	2.8				
総 計			321,907.83	100.0		321,907.83	100.0	
			321,694.22	100.0		321,694.22	100.0	

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減した もの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公共減歩 地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共減歩率	公共保留地 合算減歩率
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
279,881.98	288,931.33	214,934.94	209,283.70	73,996.39	79,647.63	25.61	27.57
279,513.73	288,615.71	215,022.37	209,371.13	73,593.34	79,244.58	25.50	27.46

(5) 保留地の予定地積

整理前 宅地価格総額 (予想)	整理後 宅地価格総額 (予想)	宅地価格 総額の 増額	整理後1平 方メートル 当たりの 予定価格	保留地とし る最大限 の地積	保留地の 積	割合	摘要
千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	整理前単価 円/㎡
13,868,704	14,615,576	746,872		10,983		51	円/㎡
13,853,554	14,621,521	767,967	68,000	11,294	5,651	50	48,000

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 用途地域

a) 住居地域

昭和42年12月9日に住居地域に指定されている。

b) 近隣商業地域

昭和42年12月9日に近隣商業地域に指定されている。

c) 商業地域

昭和42年12月9日に商業地域に指定されている。

d) 都市施設

昭和40年1月28日に和歌山駅鳴神線、有本中島線、市駅和佐線の3路線が決定されている。

e) 地区計画

該当なし。

(イ) 用途地域

第一種住居地域、近隣商業地域及び商業地域に指定されている。(平成8年5月1日和歌山県告示第437号)

---

(ロ) 都市計画施設

a) 都市計画道路

和歌山駅鳴神線、有本中島線及び市駅和佐線の3路線が決定されている。(昭和40年1月28日建設省告示第148号)

b) 都市計画公園

黒田第4公園が決定されている。(平成12年3月6日和歌山市告示第60号)

(ロ)

(ハ) 都市計画施設以外の公共施設

a) 区画道路

土地利用計画を念頭に住民サービス道路として、安全性を統一に巾員11m～4mの整備をする。なお、区画道路には、L型側溝を設置すると共に、アスファルト舗装を施す。

b) 公園

街区公園4ヶ所(約9,713㎡)を整地及び外柵、植栽等を整備し、一部遊技施設を設置する。

公園3ヶ所を整備し、外柵、植栽等を設置する。また、一部遊技施設を設置する。

c) 排水施設

地区内の水路は、道路に埋設して、道路と併用する。また、地区内排水は、道路の側溝及び管渠により排出する。

(二) 公共施設別調書

種 別		道路種別	形 状 寸 法			整 備 計 画	備 考	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )			
道 路	幹 線 街 路	和歌山駅鳴神線	◇	40	59.3 51.9	2,696.12 2,356.50	5.25m-3.25m-9.00m-5.00m-9.00m-3.25m-5.25m L型側溝, アスファルト舗装	S40.1.28 都市計画決定
		有本中島線	◇	30	283.1 272.9	8,567.91 8,225.50	5.50m-8.00m-3.00m-8.00m-5.50m L型側溝, アスファルト舗装	〃
		有本中島線	◇	25	68.9 56.8	1,788.79 1,530.79	3.80m-7.20m-3.00m-7.20m-3.80m L型側溝, アスファルト舗装	〃
		市駅和佐線	◇	36	630.8 596.2	22,524.47 21,488.30	5.50m-2.00m-9.75m-1.50m-9.75m-2.00m-5.50m L型側溝, アスファルト舗装	〃
		市駅和佐線	◇	32	258.3 272.4	8,285.44 9,411.76	4.50m-1.00m-10.25m-0.50m-10.25m-1.00m-4.50m L型側溝, アスファルト舗装	〃
		小 計			1,300.4 1,250.2	43,862.73 43,012.85		
	区 画 道 路	幅員 11m		11.0	394.6 412.9	4,373.57 4,650.16	2.50m-6.00m-2.50m L型側溝, アスファルト舗装	
		幅員 8m		8.0	1,208.4 1,195.3	9,712.93 9,920.21	L型側溝, アスファルト舗装	
		幅員 6m		6.0	4,439.5 3,624.9	24,266.03 23,686.18	L型側溝, アスファルト舗装	
		幅員 5m		5.0	95.7 93.6	494.39 479.30	L型側溝, アスファルト舗装	
		幅員 4m		4.0	2,528.5 2,400.0	9,986.39 9,893.66	L型側溝, アスファルト舗装	
		小 計			8,666.7 7,726.7	48,833.31 48,629.51		
計				9,967.1 8,976.9	92,696.04 91,642.36			
公 園	1 号 公 園				1,600.04			
	2 号 公 園				1,598.57			
	3 号 公 園				1,518.43 1,510.56			
	4 号 公 園 黒田第4公園				4,996.36		— H12.3.6 都市計画決定	
	計				9,713.40 9,705.53			
水 路	1 号 水 路		8	578.1 682.4	4,563.45 5,323.96	ブロック積み・鋼矢板		
	計				4,563.45 5,323.96			
合 計					106,972.89 106,671.85			

(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除却建築物居住者のための一時的収容施設

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

①上・下水道管：上下水道は、各管理者と十分協議のうえ、整備する。

2. 設 計 図

別添設計図のとおり  $S = 1 / 1, 000$

#### 第4 事業施行期間

自 昭和50年 1月17日 (設立認可公告の日)

令和 8年

至 令和 9年 3月31日

## 第5 資金計画

### 1. 収 入

区 分	金 額	備 考
国庫負担金又は補助金	4,952,990 千円	
市 町 村 分 担 金	3,688,899 千円	
地 方 特 定	1,391,766 千円	
保 留 地 処 分 金	959,081 千円	
市 単 独 費	1,743,191 千円 1,727,582	
合 計	12,735,927 千円 12,720,318	

2. 支 出

種 別		単 位	事 業 量	事業費(千円)	備 考
公 共 施 設 整 備 費	道 路 築 造 費	幹線道路	m	1,300 1,250	607,550
		区画道路	m	8,667 7,727	1,039,608
	水 路 築 造 費	幹線水路	m	578 682	69,190
		支線水路	m	—	—
	公 園 築 造 費	m <sup>2</sup>	9,713 9,706	54,500	
計				1,770,848	
移 転	建 物 移 転 費	戸	447	8,366,752	
	墓 地 移 転 費	m <sup>2</sup>	1,654	317,399	
	計			8,684,151	
移 設	電 柱 移 設 費	本	159	45,366	
	ガ ス 移 設 費	m	2,706	132,047	
	上 水 道 移 設 費	m	4,189	404,035	
	計			581,448	
法第2条 第2項該当 事業費	上 水 道	m	7,556	129,250	
	下 水 道	m	520	54,670	
	ガ ス			31,500	
計				215,420	
整 地 工 事 費	m <sup>2</sup>	104,885	212,220		
営 繕 費	戸	20	30,559		
調 査 設 計 費	ha	32	481,560 467,575		
工 事 費 計			11,976,206 11,962,221		
損 失 補 償 費	式	1	157,313 157,315		
計				12,133,519 12,119,536	
借 入 金 利 息	式	1	42,000		
事 務 費	式	1	560,408 558,782		
合 計				12,735,927 12,720,318	

3. 年度別歳入歳出資金計画表（その1）

（千円）

区 分		平成22年度迄	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
入	国 費	4,572,521	—	—	380,469	—	—	—	—	—
	市 費	3,688,899	—	—	—	—	—	—	—	—
	地方特定	1,093,766	13,300	24,900	53,000	15,200	3,700	187,900	—	—
	保留地金	942,699	—	—	3,215	13,167	—	—	—	—
	その他	1,314,494	67,298	23,231	23,698	6,115	55,945	79,110	71,960	3,345
	計	11,612,379	80,598	48,131	460,382	34,482	59,645	267,010	71,960	3,345
出	工 事 費	2,077,962	35,280	—	10,882	18,334	48,643	37,946	—	—
	調査設計費	223,987	32,792	10,154	1,449	1,415	3,110	55,074	69,498	2,354
	補 償 費	8,775,361	8,807	31,657	429,414	853	5,057	171,742	2	2
	事 務 費	535,069	3,719	6,320	18,637	13,880	2,835	2,248	2,460	989
	計	11,612,379	80,598	48,131	460,382	34,482	59,645	267,010	71,960	3,345
差引過不足		0	0	0	0	0	0	0	0	0
借 入 金										

3. 年度別歳入歳出資金計画表（その2）

（千円）

区 分	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	計	備 考
入	国 費	—	—	—	—	—	—	—	4,952,990	
	市 費	—	—	—	—	—	—	—	3,688,899	
	地方特定	—	—	—	—	—	—	—	1,391,766	
	保 留 地 金	—	—	—	—	—	—	—	959,081	
	そ の 他	45,929	1,235	3,127	4,137	9,159	31,292	—	1,743,191	
	計	45,929	1,235	3,127	4,137	2,658	19,516	3,116	2,668	12,720,318
出	工 事 費	—	—	—	—	—	—	—	2,229,047	
	調査設計費	45,341	495	2,574	3,443	4,202	25,672	—	481,560	
	補 償 費	2	2	2	2	3	3	3	9,422,912	
	事 務 費	586	738	551	692	4,954	5,617	—	602,408	
	計	45,929	1,235	3,127	4,137	2,658	19,516	3,116	2,668	12,720,318
差引過不足	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
借 入 金										

## 第6 参 考 図 書

1. 現 況 図  
別添現況図のとおり  $S = 1 / 2, 000$
  
2. 市 街 化 予 想 図  
別添市街化予想図のとおり  $S = 1 / 2, 000$