

調布市飛田給三丁目土地区画整理事業

事業計画書(案)

認可	令和	年	月	日
公告	令和	年	月	日

調布市飛田給三丁目土地区画整理組合

目 次

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 1
- (2) 施行者の名称 1

第 2 施 行 地 区

- (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 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 地区の性格並びに発展状況等 2
 - ロ 地区内人口及び人口密度 2
 - ハ 土地利用状況 2
 - ニ 道路及び宅地の状況 2
 - ホ 建物の高度化の傾向 2
 - ヘ 地 勢 3
 - ト 用 排 水 3
 - チ 供給処理施設の状況 3
 - リ 学校等文教施設及び公益施設 3
 - ヌ 工場の立地状況 3
 - ル 地 価 3
 - (3) 設計の方針 3
 - イ 土地利用計画 3
 - ロ 人口計画 3
 - ハ 公共施設整備計画 4
 - ニ 供給処理施設計画 4
 - ホ 公益的施設の配置等 4
 - (4) 整理施行前後の地積 5
 - イ 土地の種目別施行前後対照表 5
 - ロ 減歩率計算表 6
 - (5) 保留地の予定地積 6
 - (6) 公共施設整備改善の方針 7
 - イ 都市計画との関連 7

ロ	区画道路	7
ハ	特殊道路	7
二	公園	7
ホ	公共施設別調書	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	9
イ	上水道	9
ロ	下水道	9
ハ	ガス	9
(8)	換地設計の方針	10
2	設 計 図	10
第4	事業施行期間	10
第5	資金計画書	
1	収 入	10
2	支 出	11
3	年度別歳入歳出資金計画表	12
第6	添付図面及び参考図書	
1	参 考 図 書	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

調布市飛田給三丁目土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

調布市飛田給三丁目土地区画整理組合

第 2 施 行 地 区

(1) 施行地区の位置

本地区は、調布市の西端にあり、地区南側には市道 C 1 3 号線及び W 1 8 3 - 2 号線、地区東側には市道 W 1 8 3 号線が接しており、地区北側はゴルフ練習場に隣接し、京王線飛田給駅から南西方向 500m に位置する、南北約 124m、東西約 290m の区域で面積は約 1.94ha である。

(2) 施行地区位置図

別添「位置図」(縮尺 1:10,000)のとおり。

(3) 施行地区の区域

調布市飛田給三丁目 7 番地、1 4 番地の全て、2 番地、4 番地、5 番地、6 番地、8 番地、1 2 番地、1 3 番地、1 9 番地の各一部

(4) 施行地区区域図

別添「区域図」(縮尺 1:500)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、調布市西部の京王線飛田給駅から徒歩圏内で、市街化区域に位置し、地区の周囲は市街化が進んでいる。一方で、本地区の現況は、生産緑地指定後 30 年を経過し、特定生産緑地に移行した農地が大部分を占める状況にある。また、区域内の公共施設は、水路・畦畔・雨水幹線用地に限られており、多くの土地が接道していない状況にある。

以上のことから、総合的に公共施設を整備・改善すること、また、将来的に相続などが起因した無秩序な宅地化による特定生産緑地の道連れ解除等を未然に防ぐために農地の集約を図るなど営農環境に配慮した農地と住宅地の調和のとれたまちづくりを実現することが必要であるため、土地区画整理事業を行う。

(2) 施行地区内の土地の現況

イ 地区の性格並びに発展状況等

本地区は調布市の西端に位置し、南側に中央自動車道、北側に品川通りに挟まれた住宅地利用、生産緑地等の農地利用も多くみられるエリアである。

本地区では、未接道の生産緑地等の農地が多く残っているため、適正な農地管理ができない状況であり、周辺の住宅地との混在も懸念される。

そこで、良好な都市環境の形成に向けて、都市緑地である生産緑地と住宅地の共存に向けた環境の整備改善による土地有効活用が求められている。

なお、本地区の東側の市道W 1 8 3 号線東側の崖上は縄文時代～近代までが含まれる飛田給遺跡の散布地となっている。

ロ 地区内人口及び人口密度

本地区内人口は 0 人（建物 1 棟）、人口密度は 0.0 人/ha である。

ハ 土地利用状況

本地区の土地利用の現況は、公共用地約 1 6 %、農地約 7 5 %、宅地約 3 %、雑種地・原野約 3 %、その他約 3 %となっている。

ニ 道路及び宅地の状況

道路は、地区東部及び南部に接道しているだけであり、地区内には西調布幹線、地区中央部の水路の地上部は歩行者用通路であるが、車両交通利用もなされている現状がある。地区内には、1 棟の住宅が存するものの、未接道の状況となっている。

ホ 建物の高度化の傾向

特に高度化の傾向は見られない。

ヘ 地 勢

本地区は、関東ローム層と呼ばれる火山灰土で覆われている台地面の比較的海拔高度が高く起伏の少ない平坦面に位置し、北側標高が 33.73m、南側標高 34.66 mとなっており、周囲の宅地の高さと比較し、低い土地となっている。

ト 用排水

本地区東部に西調布幹線となる雨水幹線及び多磨用水組合が利用する水路が地区中央部に存する。

チ 供給処理施設の状況

南側地区界に隣接する市道W 1 8 3－2号線、東側地区界に隣接する市道C 1 3号線には、上・下水道及びガス管が敷設されている。また、地区中央を縦断する水路には下水道が敷設されており、雨水排水幹線となる西調布幹線も地区東部に敷設されている。

リ 学校等文教施設及び公益施設

本地区内に学校等文教施設及び公益施設はないが、調布市立飛田給小学校区に属している。

ヌ 工場の立地状況

本地区内に工場はない。

ル 地 価

本地区内に地価公示及び基準地はないが、当該地区の不動産鑑定評価（価格時点：令和元年11月1日）を参考に市街地価格指数での時点修正と現況に即した評価を鑑みた結果、1㎡当り 107,400 円/㎡とした。

（３）設計の方針

イ 土地利用計画

道路・公園等の都市基盤を整備し、周辺市街地との調和を図りつつ、農地の営農環境の改善と良好な住宅地の形成を図る。また、雨水流出抑制対策としては、調布市との協議に基づき、宅地化される保留地及び換地には調布市雨水浸透施設設置基準の 600 m³/ha の対策量に対応した雨水流出抑制施設を設置する。

ロ 人口計画

地区内計画人口は、周辺市街地状況（約 87 人/ha）から人口密度 87 人/ha を想定し、約 169 人とする。

ハ 公共施設整備計画

① 道路

本地区の土地利用を考慮して幅員 6.0m、5.0m、4.8m、4.5m の区画道路を新たに配置する。特殊道路は 4.0m 及び 2.7m の道路を配置する。市道 C 1 3 号線に接続する区画道路 6-1 号線、既存水路を活用し、地区全域を循環できる区画道路 6-2 号線を区画幹線道路と位置付け、これを補完する形で区画道路 5-1 号線、区画道路 4.8-1 号線、区画道路 4.5-1 号線を配置する。

また、特殊道路については、既存の水路上の歩行者及び自転車の通行を継続できるように配慮する。

② 公園

公園は、地区面積の 3 % 以上 (6 %) かつ計画人口 1 人当たり 3 m² 以上 (6.9 m² / 人) を確保する。本地区北側の府中市に小規模な公園があるものの、地区内及び地区南側には公園及び緑地がないため、地区中央部に広場、ベンチ等を配置した街区公園を 1 カ所計画する。

ニ 供給処理施設計画

① 上水道

上水道の整備は、企業者と協議の上、道路計画及び道路整備に併せて移設及び新設を適切に行う。

② 下水道

下水道の整備は、施設管理者と協議の上、既設管 (合流式) を活用しつつ、道路計画及び道路整備に併せて新設 (合流式) を適切に行う。

③ 電気、ガス、電話等の整備計画

電気、ガス、電話等は各企業者と協議の上、道路計画及び道路整備に併せて移設及び新設を適切に行う。

ホ 公益的施設の配置等

公益施設は地区内に設けない。

ヘ その他

本事業の建設工事は東京都建設リサイクル推進計画及び東京都建設リサイクルガイドライン (民間事業版) に配慮した工事計画とする。また、公共施設工事は東京都環境物品等調達方針に配慮した計画とする。

(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 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地積（㎡）	%	筆数	地積（㎡）	%	
公共用地	地方公共団体所有地	道 路	0.00	0.00	0	3,826.98	19.71	
		公 園	0.00	0.00	0	1,170.93	6.03	
		水 路	2,124.22	10.94	2	0.00	0.00	畦畔345.62㎡含む
		緑 地	991.93	5.11	2	0.00	0.00	
		計	3,116.15	16.05	4	4,997.91	25.74	
合 計			3,116.15	16.05	4	4,997.91	25.74	
宅 地	民有地	田	5,899.74	30.38	19	6,891.06	35.48	
		畑	8,792.00	45.27	17			
		宅 地	619.49	3.19	4			
		原 野	33.00	0.17	1			
		雑種地	509.00	2.62	2			
合 計			15,853.23	81.63	43	6,891.06	35.48	
保 留 地			—	—	—	7,530.48	38.78	
測 量 増 減			450.07	2.32	—	—	—	
総 計			19,419.45	100.00	47	19,419.45	100.00	

ロ 減歩率計算表

整 理 前 宅 地 地 積 (台帳地積) m ²	同更正地積 (測量増減 を加減した もの) m ²	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 m ²	保 留 地 を 除 い た 宅 地 地 積 m ²	公 共 減 歩 地 積 m ²	公 共、保 留 地を合算し た減歩地積 m ²	公 共 減 歩 率 %	公 共・保 留 地 合 算 減 歩 率 %
15,853.23	16,303.30	14,421.54	6,891.06	1,881.76	9,412.24	11.54	57.73

整 理 前 宅 地 価 格 総 額 千円	整 理 後 宅 地 価 格 総 額 千円	宅 地 価 格 総 額 の 増 加 額 千円	整 理 後 1 m ² 当 り 予 定 価 格 円／m ²	保留地とし て取り得る 最大限地積 m ²	保 留 地 の 予 定 地 積 m ²	割 合 %	摘 要
1,750,974	4,551,438	2,800,464	315,600	8,873.46	7,530.48	84.87	増進率 y = 2.94

(整理前 1 m²当りの宅地価格を107,400円とする。)

（６）公共施設整備改善の方針

イ 都市計画との関連

事 項			告示年月日	告示番号
市街化区域			平成 16 年 6 月 24 日	東京都告示第 1059 号
地域地区	用途地域	第一種低層住居専用地域	平成 8 年 5 月 31 日	東京都告示第 671 号

ロ 区画道路

本地区の土地利用を考慮して地区南側の市道に接続する幅員 6.0m～8.5mの区画道路 6-1 号線を配置するとともに、既存の水路部分においては、幅員 6.0mの区画道路 6-2 号線を整備し、道路内に既存水路機能を維持させる構造とする。本地区の区画幹線道路は区画道路 6-1 号線と区画道路 6-2 号線とし、これを補完する区画道路として、幅員 5.0mの区画道路 5-1 号線、区画道路 4.8-1 号線、区画道路 4.5-1 号線を配置し、不要な車両の通過交通を少なくする。

ハ 特殊道路

地区北西部の幅員 4.0mの特殊道路 2 号線では、既存水路機能を維持させる構造とし、地区外に存する府中市側の既存水路との整合性を図り、歩行者及び自転車の通行機能を維持させるため、自転車歩行者専用道路として整備する。地区東側の市道への動線が確保するために、新たに特殊道路 1 号線を整備する。

二 公園

1 号公園は、街区公園として地区中央部に 1 ヶ所配置し、広場やベンチ等を設置する。災害時には本地区内だけでなく、周辺住民の一時集合場所としての機能を有するものとして整備する。

ホ 公共施設別調書

区 分		名 称	形状・寸法			整 備 計 画	備 考
			幅員（m）	延長（m）	面積（㎡）		
道 路	区画道路	区画道路 6-1号線	6.0～8.5	93.5	716.99	アスファルト舗装 L型側溝	1号道路付帯地、2号道路付帯地含む
		区画道路 6-2号線	6.0	331.9	2,003.20	アスファルト舗装 L型側溝	
		区画道路 5-1号線	5.0	121.3	617.90	アスファルト舗装 L型側溝	
		区画道路 4.8-1号線	4.8	10.1	23.81	アスファルト舗装 L型側溝	
		区画道路 4.5-1号線	4.5	50.9	240.17	アスファルト舗装 L型側溝	
		計		607.7	3,602.07		
	特殊道路	特殊道路 1号線	2.7	53.5	147.83	アスファルト舗装 L型側溝	自転車歩行者専用道路
		特殊道路 2号線	4.0	19.2	77.08	アスファルト舗装 L型側溝	自転車歩行者専用道路
		計		72.7	224.91		
道路計			680.4	3,826.98			
公 園	1 号公園			1,170.93	フェンス, ベンチ等		
公園計				1,170.93			
合 計				4,997.91			

(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 上水道

上水道については、地区全域に供給を行うため、本事業で道路整備に併せて給配水管を整備する。

なお、本事業においては、その費用の全部を施行者が負担し、整備については施設管理者が実施する。

ロ 下水道

下水道については、道路整備に併せて道路に合流管（雨水＋汚水）を整備する。

なお、本事業においては、施行者が整備する。

ハ ガス

ガスについては、道路整備に併せて道路にガス配管を整備する。

なお、本事業においては、本管をガス事業者が整備し、各宅地への配管を施行者が整備する。

(8) 換地設計の方針

本事業の換地設計にあたっては、事業計画に定める公共施設の配置及び整理前の宅地相互の利用状況等を考慮して換地を定めるものとする。

本事業の換地は路線価式評価法による比例評価式換地設計方式によるものとする。

2 設 計 図

別添「設計図」(縮尺 1:500)のとおり。

第 4 事業施行期間

自 令和 8 年 月 日 (施行認可公告の日)

至 令和 12 年 3 月 31 日

第 5 資金計画書

1 収 入

区 分	金額 (千円)	摘 要
保 留 地 処 分 金	1,723,000	230,000 円/㎡×7,481.20 ㎡ 47,159 円/㎡×49.28 ㎡
市 助 成 金	0	
合 計	1,723,000	

2 支 出

(単位：千円)

事 項					単位	事業量	事業費	摘 要
工 事 費	公共施設整備費	築造	築造費 道路	区 画 道 路	m ²	3,602	215,378	
				特 殊 道 路	m ²	225	9,707	
			公 園 施 設 費		m ²	1,171	89,377	
			計				314,462	
		移転	建 物 等 移 転 費		戸	1	89,514	工作物等含む
			計				89,514	
		移設	電 柱 移 設 費		式	1	6,000	
			計				6,000	
	該事業費 二条二項	上 水 道			式	1	130,000	
		下 水 道			m	466	71,803	
		水道引込・ガス引込			箇所	51	12,219	
		計					214,022	
	整 地 費			式	1	490,568		
	雑 工 事 費			式	1	237,999		
	調 査 設 計 費			式	1	286,196		
	損 失 補 償 費			式	1	0		
	工 事 費 計					1,638,761		
借 入 金 利 子					式	1	16,969	
事 務 費					式	1	67,270	
合 計							1,723,000	

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	計	摘 要
歳 出	工 事 費	295,192	650,201	610,496	82,872	1,638,761	
	利 子	83	4,234	12,652	0	16,969	
	事 務 費	7,570	20,100	20,100	19,500	67,270	
	計	302,845	674,535	643,248	102,372	1,723,000	
歳 入	保 留 地 処 分 金	174,324	0	1,548,676	0	1,723,000	
	市 助 成 金	0	0	0	0	0	
	計	174,324	0	1,548,676	0	1,723,000	
差 引 過 不 足		-128,521	-674,535	905,428	-102,372	0	
借 入 金		130,000	673,100	530,000	0	1,333,100	

第6 参考図書

1 参考図書

(1) 現況図 (1:500)

(イ) 土地利用及び建物用途別現況

(ロ) 供給処理施設現況

(2) 市街化予想図 (1:500)

(3) その他参考資料