

社 会 資 本 総 合 整 備 計 画

江 北 地 区 都 市 再 生 整 備 計 画

平 成 26 年 3 月 28 日

東 京 都 足 立 区

都市再生整備計画（第2回変更）

こうほく
江北地区

とうきょうと あだちく
東京都 足立区

平成26年3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	東京都	市町村名	あたちく 足立区	地区名	こうほくちく 江北地区	面積	384 ha
計画期間	平成22年度～平成26年度	交付期間	平成22年度～平成26年度				

目標

大目標:荒川の水と緑を共有する、親しみやすいまちづくり

目標1:五色桜の復活を中心とした、緑の環境づくり

目標2:日暮里・舎人ライナーを軸とした住み良いまちづくり

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

・アメリカボトムマック公園に苗木を送った江北の五色桜は、区民により復活活動が続けられ、平成21年1月に区民団体と区の協働による「荒川江北桜復活検討会」が設置された。既に荒川左岸の一部区間で五色桜の並木を整備している。また、江北の五色桜の復活活動の一環として平成21年3月に区民等を対象とした桜のオーナーの募集を行い、官民一体とした桜づつみ整備の推進を行うことになった。

・荒川河川敷内の都民ゴルフ場跡は、ゴルフ場廃業に伴い荒川の自然を活用した緑豊かな空間の整備について地域住民から要望があった。平成20年9月に地域団体代表及び区で構成する「ゴルフ場跡地整備検討会」を設置した。跡地利用は、広域避難場所や自然特性を活かした水辺の緑地空間の整備等を検討しており、その実現に向けて着手することとなった。

・上沼田南土地区画整理事業は、平成11年度の事業計画決定以降、平成30年度の完了を目途として事業を推進している。また、平成15年度から仮移転を行い区画街路の整備等を行っているが、地権者から早期整備完了の要望が強い。

・上沼田南土地区画整理事業の実施過程においては、仮設住宅内覧会及び住まいづくり相談会、足立区経済活性化推進協議会連携による住まいづくり・音楽・花などをテーマとしたイベント、「魅力ある住環境」PR用案内板制作など、多様な住民参加活動を行い推進してきた。

課題

江北地域では地域特性である荒川の河川軸を活かした自然とふれあうことができる環境づくりの整備が最大の課題である。

・江北地区の歴史となっている五色桜、荒川の水辺等の自然特性が活かされておらず、これらの地域資源や特性を生かした親しみのある河川空間の形成を図る必要がある。

・新田地区や扇地区では、公園等の地域住民が身近に集まれる憩いの場や緑化施設が不足しており、公園等の充実により身近な住環境の向上を図る必要がある。

・上沼田南地区は土地区画整理事業の未施行部分が残っており、事業の推進により早期の住環境の形成を図る必要がある。

将来ビジョン（中長期）

・足立区都市計画マスタープランでは、江北地域の将来像を「荒川河川軸を共有する親しみと調和ある環境づくりをめざして」としている。

・足立区緑の基本計画では、荒川を「緑と水の骨格軸（河川軸）」と位置づけている。また、「新田地区の環状7号線以西では公園の新設に努めることにより、身近な緑のネットワークの形成を目指す」と位置づけている。

・上沼田南地区について、足立区都市計画マスタープランでは住環境保全地域としている。また、足立区地区環境整備計画では「地区計画の誘導を図り、道路・公園等の基盤整備の整った快適性と利便性を兼ね備えた良好な住環境整備を行う。」と位置づけている。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
				4	平成21年度	25	平成26年度
公園等の管理・運営への区民参加度	%	江北地区内の公園・緑地等のうち、管理・運営に区民参加を実施している公園面積の占める割合	公園・緑地整備を行い、維持管理活動への区民参加の機会を増加させる。				
自然・緑化対策への住民満足度	%	足立区政に関する世論調査において「以前と比べてよくなったと思う区の取り組み」で第2ブロック（江北地域）の自然・緑化対策の割合	緑の環境づくりを行い、自然・緑化対策への住民満足度の向上を図る。	33.8	平成20年度	38	平成26年度
区画整理地の建築確認申請数	件	上沼田南土地区画整理事業区域内の土地区画整理法76条申請の5カ年累計件数	土地区画整理事業により基盤整備が行なわれ、住環境の向上により一定の建築活動が持続する。	98	平成20年度	111	平成26年度

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
整備方針1 ・荒川の自然を活かしながら、江北の五色桜復活等の緑化整備を行い、水と緑の河川軸を形成する。		【基幹事業】 高質空間形成施設 都民ゴルフ場跡地整備事業 高質空間形成施設 荒川桜つつみ整備事業 【提案事業】 【関連事業】
整備方針2 ・地域住民が身近に集まれる公園や緑化施設が不足している地区において、公園等の施設整備や地域住民が主体となった施設の維持管理が行える良好な居住環境の形成に貢献する。		【基幹事業】 公園 扇みしま公園拡張整備事業 【提案事業】 【関連事業】
整備方針3 ・土地区画整理事業と地区計画により良好な居住環境を創出する。		【基幹事業】 土地区画整理事業 上沼田南土地区画整理事業 【提案事業】 【関連事業】
その他 ○住民参加による整備計画策定 ・桜つつみ整備については、地域住民、「江北村の歴史を伝える会」「荒川土手に桜を植える会」などと区で構成する「荒川五色桜復活検討会」を設置し、意見交換を進めている。今後も、この検討会のなかで地域と一体となって桜つつみの整備について推進していく。 ・都民ゴルフ場跡地整備事業については、地域住民団体代表と区で構成する「都民ゴルフ場跡地利用整備検討会」を設置し、跡地の再利用計画について、意見交換を進めている。今後も、この検討会のなかで地域と一体となって跡地利用計画や整備を推進整備を推進していく。 ○施設の維持管理・利活用 ・桜つつみ整備の利活用については、五色桜の拠点施設である都市農業公園と一体となるように散策路を整備し、都市農業公園の四季折々のイベントと連携した地域交流等の活性に寄与していく。さらに、維持管理については、ふるさと桜のオーナー制度や都市農業公園のイベントを活用し、地域住民や区内外の人達が荒川の桜に愛着を抱くような啓発活動を行い、将来的に桜並木の日常管理を地域住民や桜のオーナー等が主体となった自主管理へと進展させていく。 ・都民ゴルフ場跡地整備事業の利活用については、子供たちを対象とした「水辺の体験学習事業」や区民による自然観察活動等を支援し、地域住民や区内外の人達の交流に寄与する。さらに、将来的に日常的な軽微な施設管理・清掃などの維持管理については、地域住民やボランティア団体等が主体となった自主管理へと進展させていく。		

交付対象事業費	2,063.5	交付限度額	825.4	国費率	0.4
---------	---------	-------	-------	-----	-----

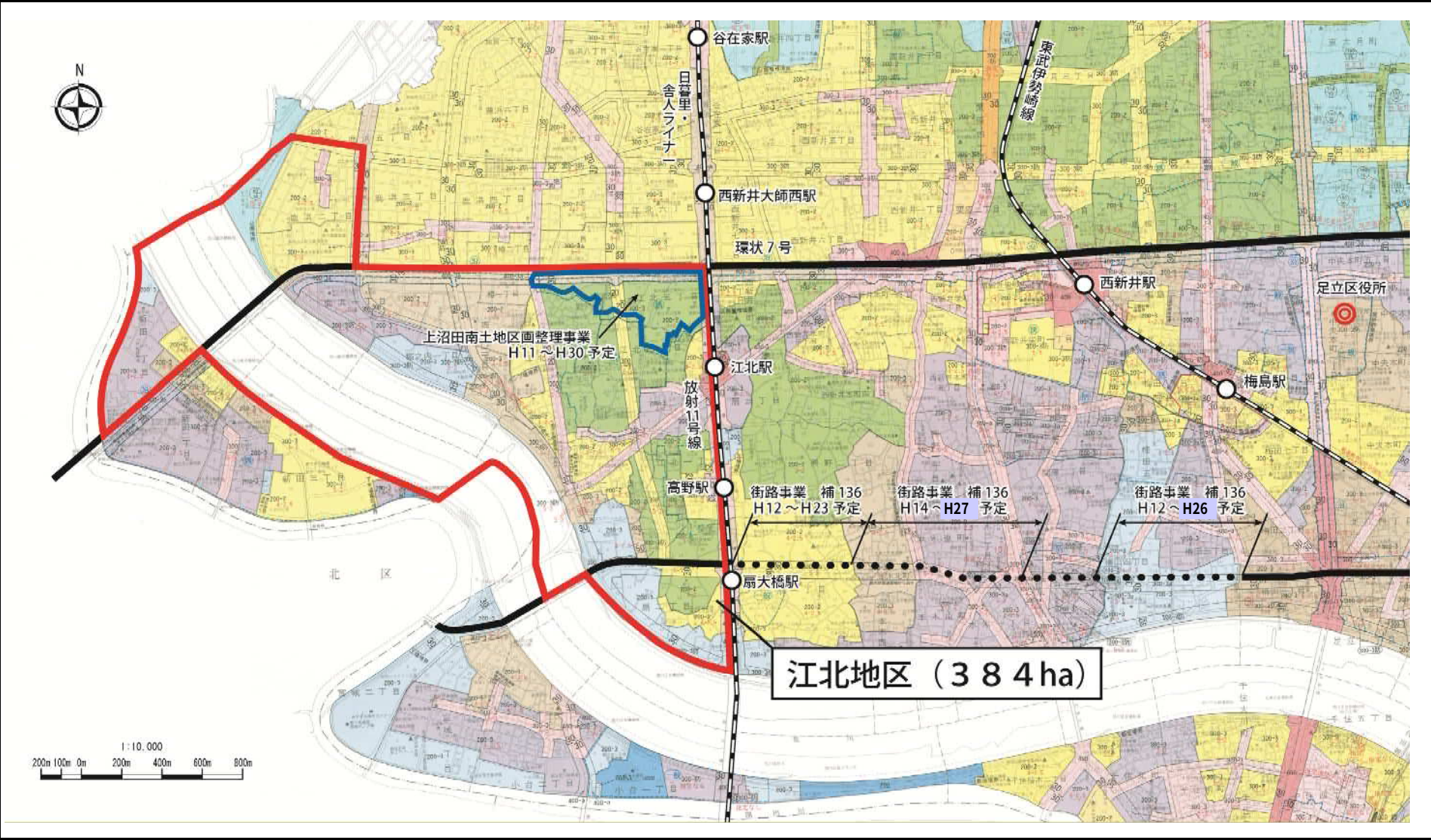
事業		事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考) 事業期間		交付期間内事業期間		(参考) 全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費
細項目	開始年度					終了年度	開始年度	終了年度						
道路														
道路(地方都市リノベーション事業)														
公園 扇みしま公園拡張整備工事		扇みしま公園	足立区			25	25	25	25	705	705	705		205.5
公園(地方都市リノベーション事業)														
古都及び緑地保全事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設														
高質空間形成施設		都民ゴルフ場跡地	足立区			20	24	22	24	293	229	229		175
高質空間形成施設		荒川桜づつみ	足立区			21	28	22	25	325	176	176		104.5
高次都市施設														
地方都市リノベーション推進施設														
生活拠点施設														
既存建造物活用事業(地方都市リノベーション推進施設)														
土地区画整理事業		上沼田南土地区画整理事業	足立区			11	30	22	25	4,145	1,578	1,578		1,578
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
地区再開発事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地 総合整備 事業		拠点開発型 沿道等整備型 密集住宅市街地整備型 耐震改修促進型												
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計										5,468	2,688	2,688	0	2,063

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考) 事業期間		交付期間内事業期間		(参考) 全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内事業費の内訳		交付対象 事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
地域創造 支援事業														
事業活用調査		江北地区	足立区		－	26	26	26	26	0.5	0.5	0.5		0.5
まちづくり活動 推進事業														
合計										0.5	0.5	0.5	0	0.5

[illegible]

都市再生整備計画の区域

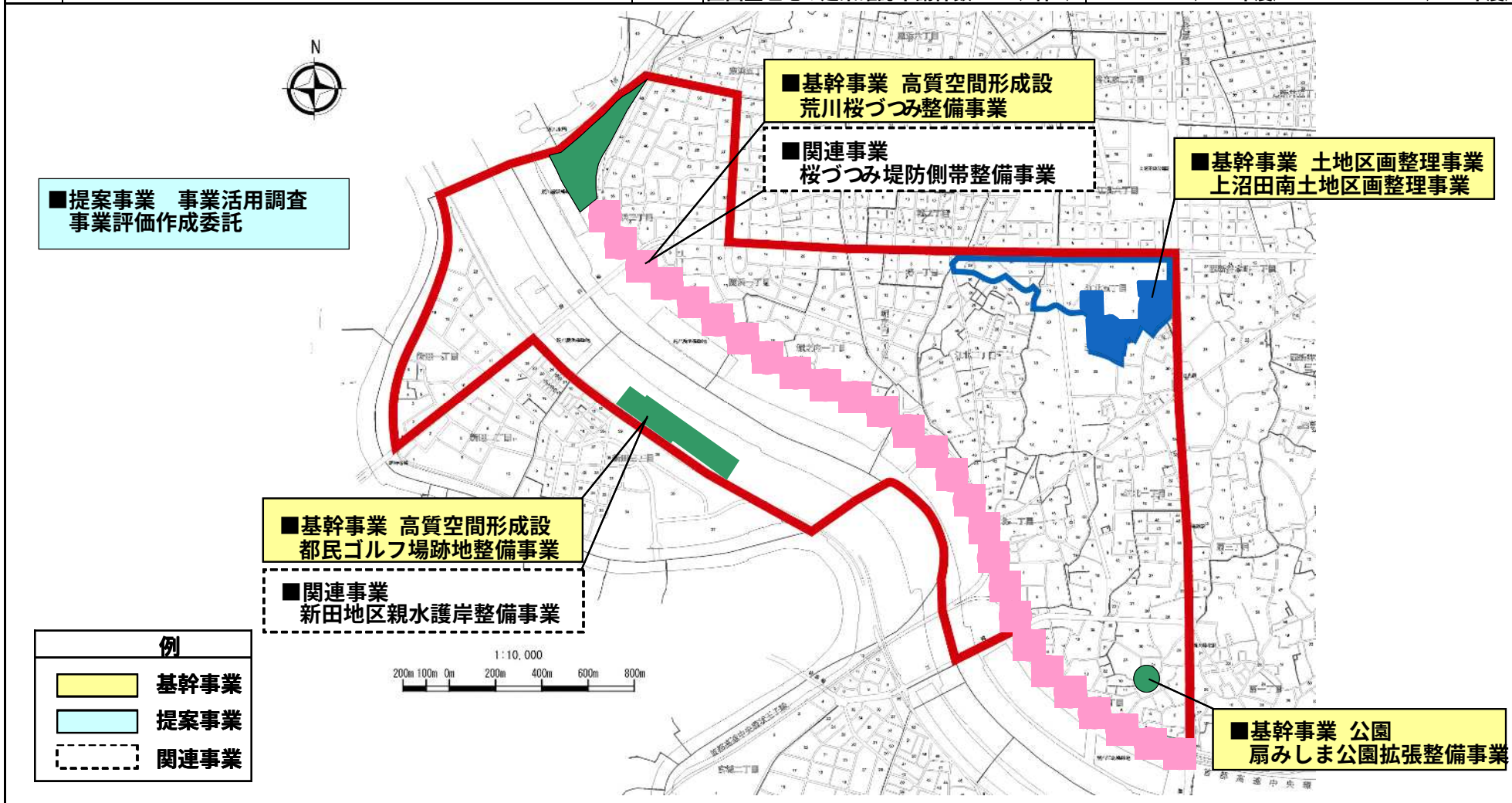
こうほくちくとうきょうとあだちく 江北地区 (東京都足立区)	面積	384 ha	区域	鹿浜一丁目、二丁目、堀之内一丁目、二丁目、椿一丁目、江北一丁目～四丁目、扇二丁目、新田一丁目の全部
-----------------------------------	----	--------	----	---



江北地区(東京都足立区) 整備方針概要図

変更後

目標	荒川の水と緑を共有する、親しみやすいまちづくり	代表的な指標	公園等の管理・運営への区民参加 (%)	4	(H20年度) →	25	(H26年度)
			自然・緑化対策への住民満足度 (%)	33.8	(H20年度) →	41	(H26年度)
			区画整理地の建築確認申請件数 (件)	98	(H20年度) →	111	(H26年度)

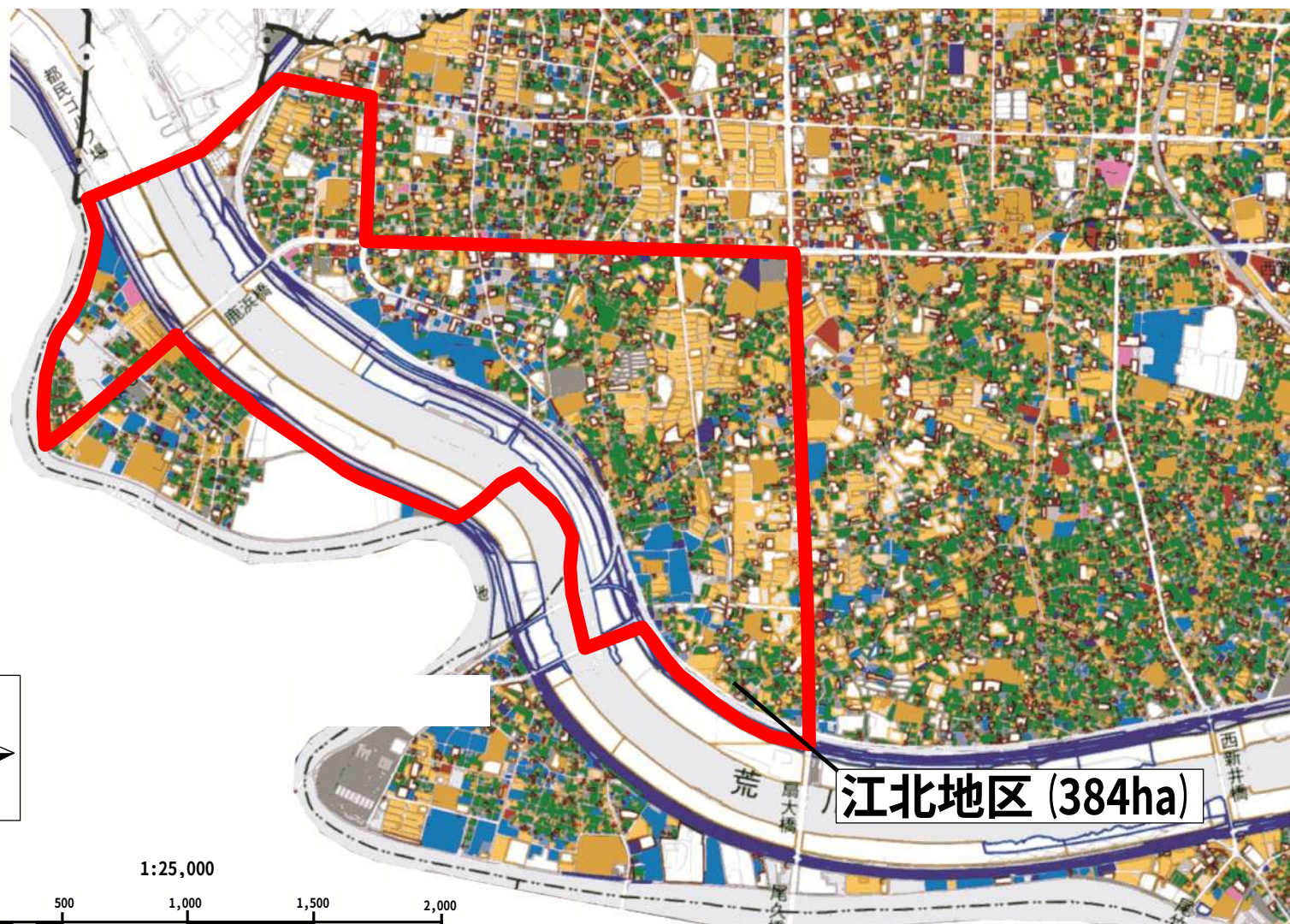


都市再生整備計画の添付書類等

交付対象事業別概要

こうほく ちく 江北地区 (とうきょうと 東京都 あだちく 足立区)

江北地区(東京都足立区) 現況図



凡例

官公庁施設	官公庁施設
公共施設	公共施設
教育文化施設	教育文化施設
厚生医療施設	厚生医療施設
供給処理施設	供給処理施設
事務所建築物	事務所建築物
商業施設	商業施設
住商併用建物	住商併用建物
宿泊・遊興施設	宿泊・遊興施設
スポーツ・興行施設	スポーツ・興行施設
住宅系	住宅系
独立住宅	独立住宅
集合住宅	集合住宅
工業系	工業系
専用工場	専用工場
住居併用工場	住居併用工場
倉庫運輸関係施設	倉庫運輸関係施設
屋外利用地・仮設建物	屋外利用地・仮設建物
公園・運動場等	公園・運動場等
未利用地等	未利用地等
道路	道路
鉄道・港湾等	鉄道・港湾等
農林漁業施設	農林漁業施設
農田	農田
畑	畑
樹園地	樹園地
採草放牧地	採草放牧地
水面・河川・水路	水面・河川・水路
林	林
森林	森林
林野	林野
原野	原野
その他	その他

江北地区 (384ha)

交付限度額算定表(その1)

要綱第5に掲げる式による交付限度額(X)	825.4 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	217,944.0 百万円	X≦Yゆえ、	本計画における交付限度額	825.4 百万円
----------------------	-----------	-----------------------	---------------	--------	--------------	-----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

公共施設の上限整備水準	1,728,000
-------------	-----------

公共施設の上限整備水準			
区域面積 (㎡)		3,840,000	
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合		区域の面積が10ha未満の地区	0.50
	○	最近の国勢調査の結果による人口集中地区内	0.45
		その他の地域	0.40

単位面積あたりの標準的な用地費	229,250
-----------------	---------

標準地点数	4
公示価格の平均値 (円/㎡)	229,250
単位面積あたりの標準的な補償費	
当該区域内の戸数密度 (戸/㎡)	
標準補償費 (円/戸)	44,000,000

まちづくり交付金とは別に国庫補助事業等により整備する施設	23,000
------------------------------	--------

施設名(事業名)	面積 (㎡)	国庫補助事業費等 (百万円)
----------	--------	----------------

施設名(事業名)	面積 (㎡)	国庫補助事業費等 (百万円)
合計	0	0

要綱第5に掲げる式による限度額算定

<社会資本整備総合交付金>

交付対象事業費	基幹事業(A)	2,063 百万円
	提案事業(B)	0.5 百万円
	合計	2,063.5 百万円

公共施設の現況整備水準	0
-------------	---

整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定	
推定現況整備水準(小数第2位まで)	0.108
推定公共施設面積 (㎡)	414720

個別公共施設の積み上げ	
-------------	--

	面積 (㎡)	割合
道路	-	
公園	-	
広場	-	
緑地	-	
公共施設合計	0	0

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1)	217944 百万円
----------------------	------------

下水道	0 円
-----	-----

区域面積 (㎡)	3,840,000
うち現況の供用済み区域面積 (㎡)	
標準整備費 (円/㎡)	3,600

地域交流センター等の公益施設(建築物)	0 円
---------------------	-----

上限床面積 (㎡)	9,400
標準整備費 (円/㎡)	609,250

調整池	0 円
-----	-----

調整池の容積 (㎡)	
標準整備費 (円/㎡)	140,000

河川	0 円
----	-----

河川整備延長 (m)	
標準整備費 (円/m)	3,700,000

住宅施設	0 円
------	-----

建設予定戸数(戸)	超高層 一般 合計	
標準整備費 (円/戸)	超高層 一般	0
	北海道特別地区	41,310,000 33,500,000
	北海道一般地区	38,190,000 30,990,000
	特別地区	49,120,000 35,690,000
	大都市地区	37,170,000 30,180,000
	多雪寒冷地区	41,510,000 32,370,000
	奄美地区	39,520,000 35,640,000
	沖縄地区	30,280,000 30,280,000
	一般地区	33,700,000 28,640,000

市街地再開発事業による施設建築物	0 円
------------------	-----

施設建築物の延べ面積 (㎡)	
標準共同施設整備費 (円/㎡)	132,000

電線共同溝等	0 円
--------	-----

電線共同溝等延長 (m)	
標準整備費 (円/m)	680,000

人工地盤	0 円
------	-----

人工地盤の延べ面積 (㎡)	
標準整備費 (円/㎡)	5,300,000

協議して額を定める大規模構造物等	0 円
------------------	-----

大規模構造物等	協議状況	整備費 (円)

Cnを考慮した場合の交付限度額(Y2)	217944 百万円
---------------------	------------

- 交付要綱第5 3) 式の適用(提案事業2割拡充)
- 平成20年度二次補正予算の執行
- 交付要綱第5 4) 式の適用(中活等の45%拡充)
- 交付要綱第5 5) 式・6) 式の適用(リノベ事業の50%拡充)

交付限度額算定表 (その2)

交付要綱第5に掲げる式による限度額算定 (詳細)

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。(百万円単位)

単位:百万円

○交付対象事業費 (必ず入力)

交付対象事業費	基幹事業合計 (A)	2,063.000	A (事業費)
	提案事業合計 (B)	0.500	B (事業費)
	合計(A+B)	2,063.500	(事業費)
	提案事業割合(B/(A+B))	0.001	

1) 式で求まる額 (4/10*(A+B))	825.400	① (国費)
2) 式で求まる額 (5/9*A)	1,146.111	② (国費)
上記①、②の小さい方	825.400	③ (国費)
国費率 (③÷(A+B))	0.400	④ (国費率)

○拡充の有無

以下の3つの拡充のうち、いずれかの拡充がある場合は、該当する欄に○を記入し、事業費等を入力。

・3) 式の適用 (提案事業2割拡充)		(選択)
・平成20年度二次補正予算の執行		(選択)
・4) 式の適用 (中活等の45%拡充)		(選択)

3) 式で求まる額 (5/8*A)	0.000	⑤ (国費)
3) 式の適用後 (適用がある場合は3式反映)	825.400	⑥ (国費)
3) 式適用後の国費率 (⑥÷(A+B))	0.400	⑦ (国費率)

○拡充がある場合の事業費等

平成20年度二次補正の執行がある場合及び4) 式の適用がある場合は、以下に事業費等を入力。

平成20年度二次補正の執行がある場合	防災対象事業 (A')	A' (事業費)
	補正予算の執行額	(国費)

③をA'に置き換えた額 (A⇒(A-A')+9/8*A')	825.400	⑧ (国費)
執行額を足した額	825.400	⑨ (国費)
補正適用後 (上記⑧、⑨の小さい方)	825.400	⑩ (国費)
補正適用後の国費率 (⑩÷(A+B))	0.400	⑪ (国費率)

4) 式の適用を受ける場合	計画の認定等の年度末までの執行事業費 (F)		F (事業費)
	適用対象となる交付対象事業費 (A''+B'')	0.000	(事業費)
	適用対象となる基幹事業合計(A'')		A'' (事業費)
	適用対象となる提案事業合計(B'')		B'' (事業費)
	適用対象事業のうち翌年度以降の執行事業費 (H)		H (事業費)

適用前の国費率 (⑩÷(A+B))	0.400	⑫ (国費率)
-------------------	-------	---------

適用対象事業費から求まる限度額	0.000	⑬ (国費)
適用後の国費率 (⑬÷(A''+B''))	#DIV/0!	⑭ (国費率)
4) 式適用後の限度額 (⑫×F+⑭×H)	#DIV/0!	⑮ (国費)

※4) 式の適用を受ける場合で、経過措置を適用しない場合 (H21以降新規地区) は、Fの欄を記入せず、A''、B''を記入し、A''=A、B''=B、H=A''+B''=A+Bとなる。

↓

拡充も考慮した交付限度額	825.400	⑯ (国費)
--------------	---------	--------

○交付限度額、国費率の算出

交付対象事業費(A+B)	2,063.5	(事業費)
--------------	---------	-------

交付要綱第5に基づく交付限度額 (⑯を1万円の位を切り捨て)	825.4	⑰ (国費)
国費率	0.400	⑱ (国費率)

様式8 年次計画

(事業費：百万円)

基幹事業										
事業			事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
	細項目									
道路										
公園	扇みしま公園拡張整備工事		扇みしま公園	足立区	205.5				205.5	
古都及び緑地保全事業										
河川										
下水道										
駐車場有効利用システム										
地域生活基盤施設										
高質空間形成施設			都民ゴルフ場跡地	足立区	175	130		45		
高質空間形成施設			荒川桜づつみ	足立区	104.5	38.5	5.5	22.5	38	
高次都市施設										
既存建造物活用事業										
地方都市リノベーション推進施設										
生活拠点施設										
土地区画整理事業			上沼田南土地区画整理事業	足立区	1,578	450	548	380	200	
市街地再開発事業										
住宅街区整備事業										
地区再開発事業										
バリアフリー環境整備促進事業										
優良建築物等整備事業										
住宅市街地 総合整備 事業	拠点開発型									
	沿道等整備型									
	密集住宅市街地整備型									
	耐震改修促進型									
街なみ環境整備事業										
住宅地区改良事業等										
都心共同住宅供給事業										
公営住宅等整備										
都市再生住宅等整備										
防災街区整備事業										
計					2,063	618.5	553.5	447.5	443.5	0

提案事業										
事業			事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
	細項目									
地域創造 支援事業										
事業活用 調査			江北地区	足立区	0.5					0.5
まちづくり活 動推進事業										
計					0.5	0	0	0	0	0.5
合計					2,063.5	618.5	553.5	447.5	443.5	0.5
累計進捗率（%）						30.0%	56.8%	78.5%	99.98%	100.0%

公園 (都市公園補助事業採択要件外)

公園等名 (*1)	種別等 (*2)	事業主体 (*3)	概要 (面積(m ²)等) (*4)	交付期間内 事業費 (百万円)	交付期間内事業費内訳			備考 (*5)
					設計費 (百万円)	用地費 (百万円)	施設整備費 (百万円)	
扇みしま公園	街区公園	足立区	1599.61	205.5		183	22.5	園路、植栽等
合計	—	—	—	205.5		183	22.5	—

*1 公園等名ごとに1行ずつ記入。足りない場合は、適宜行を追加すること。

*2 「種別等」欄には、都市公園の種別である「街区公園」、「近隣公園」、「地区公園」、「特定地区公園」、「総合公園」、「運動公園」、「動植物公園」、「歴史公園」、「広域公園」、「レクリエーション都市」、「風致公園」、「墓園」、「緩衝緑地」、「都市緑地」、「緑道」のいずれかを記入。
都市公園でない場合は「無」を記入し、「概要(面積等)」欄に制度上の位置付け(条例設置公園等)を簡潔に記載。

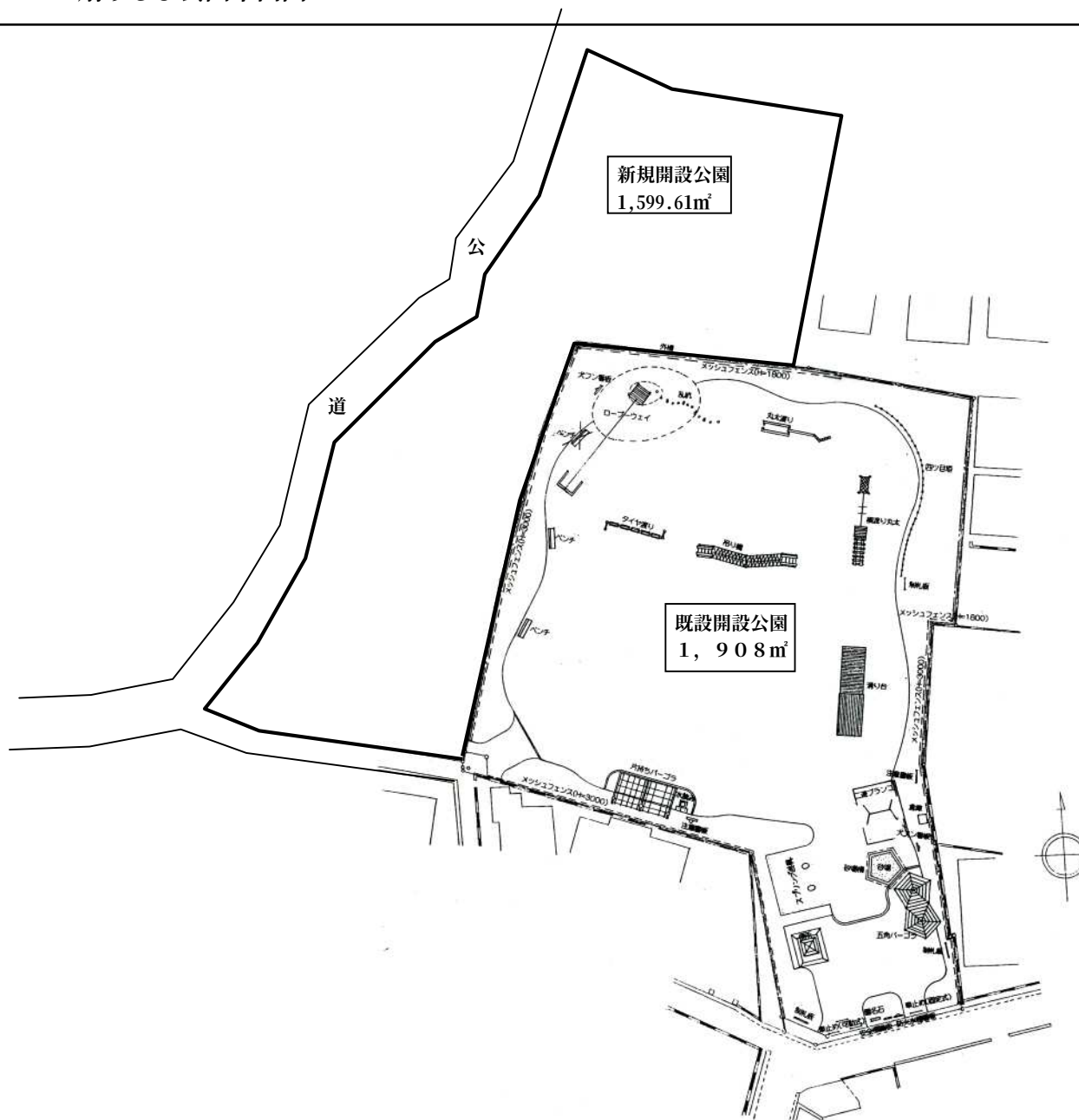
*3 「事業主体」欄には、事業の施行者を記入。(間接交付の場合は、交付金事業者ではなく、「第三セクター」等の施行者を記入。)

*4 「概要(面積(m²)等)」欄には、都市公園でない場合に公園としての制度上の位置づけを記入する他、計画面積(単位:m²)等を記入すること。

*5 「備考」欄には整備する主な施設(園路、植栽、あずまや、体験学習施設等)を簡潔に記載。

*6 青色で着色してあるセルは自動計算されるので入力しないこと。

扇みしま公園平面図

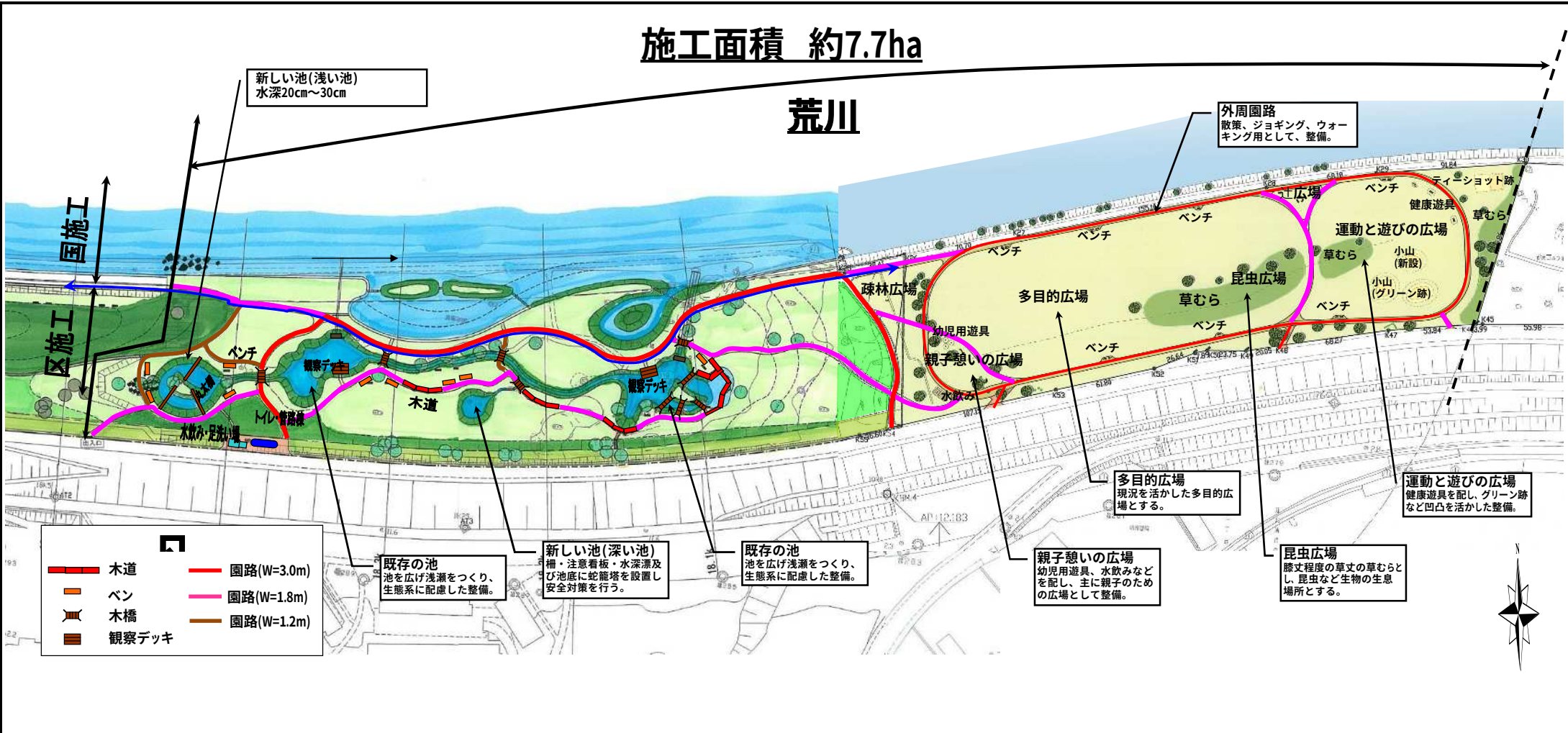


高質空間形成施設

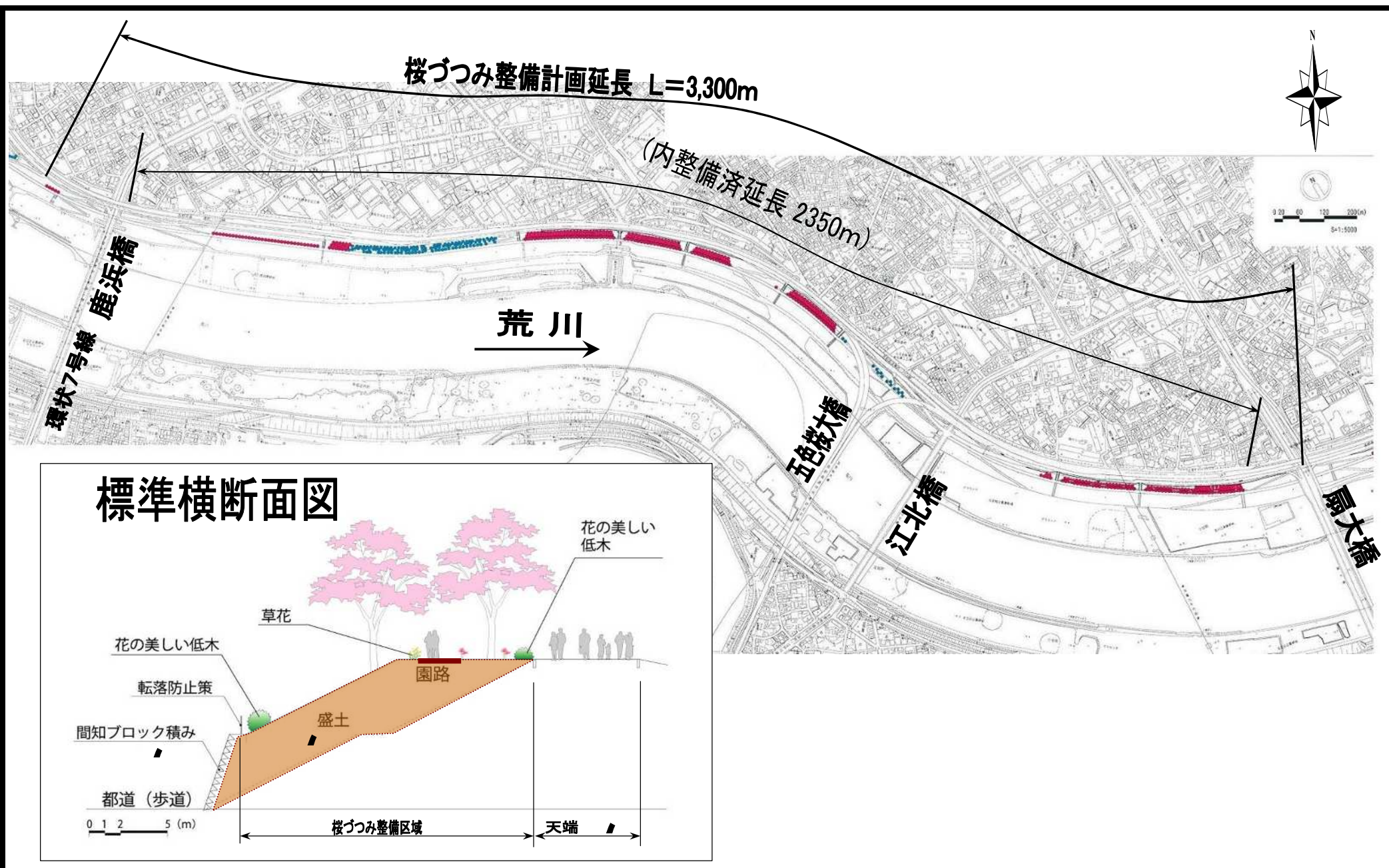
単位:百万円

交付対象施設	施設名	事業主体	概要 (箇所数、規模等)	交付期間内 事業費	交付期間内事業費内訳			備考
					設計費	用地費	施設整備費	
緑化施設等(植栽・緑化施設、せせらぎ・カスケード、カラー舗装・石畳、照明施設、ストリートファニチャー・モニュメント等)	都民ゴルフ場跡地	足立区	施工面積 A=10.0ha 園路 W=1.2～3.0m、 L=3,300m 木道 W=1.8～3.0m、 L=127m	175			175	
緑化施設等(植栽、緑化施設、カラー舗装、照明施設、ストリートファニチャー・モニュメント等)	荒川桜づつみ	足立区	整備延長 L=3,300m (うち、整備済み延長2,350m) 低木工 1.0式 転落防止柵 1356.7m	104.5			104.5	桜植樹約310本 (オーナー制度活用)
						—	—	
合計	—	—	—	279.5			279.5	

設計図1 (都民ゴルフ場跡地整備)



設計図1 (桜づつみ整備)



土地区画整理事業

シート0 土地区画整理事業の一般事項（緊急防災空地整備事業を除く）

(1)事業の名称

東京都計画事業上沼田南土地区画整理事業

(2)施行者の名称

足立区

(法第3条4項)

(3)施行地区の所在する市町村名

東京都足立区

(4)施行地区の面積

182,796.36

m²

(5)事業期間

平成11年度～平成30年度

(6)事業の目的

本地区は、昭和42年6月27日「土地区画整理事業を施行すべき区域」として都市計画決定されている。本事業は、秩序ある市街地実現のため、道路・公園等の公共施設を適正配置し、良好な居住環境の確保を図り、安全で快適な街づくりを行うものである。

(7)施行地区に関する都市計画決定状況

事 項		面積(ha)	割合(%)	決定年月日	備考
用途地域	市街化区域	18.3	100.0	昭和45年12月26日	東京都告示1403号
	第一種中高層住居専用地域	14.2	77.6	平成15年 1月31日	東京都告示73号
	第一種住居地域	1.0	5.5		
	近隣商業地域	0.1	0.5	平成8年 5月31日	東京都告示665号
	準工業地域	3.0	16.4		
その他の地域地区	第二種高度地区	14.2	77.6	平成15年 1月31日	足立区告示43号
	第三種高度地区	1.1	6		
	最低限高度地区	3	16.4		
	防火地域	3.1	16.9	平成元年10月11日	東京都告示464号
都市施設	準防火地域	15.2	83.1		
	都市計画道路補助第251号線	W=27.0 L=200.61		昭和41年 7月30日	東京都告示2428号

(注) ① 予定の場合は（ ）書きで記入すること。
② 都市施設については、都市計画道路・公園・下水道等について路線・施設ごとに記入すること。
③ 都市計画法第7条から第12条の6までの都市計画の決定状況を適宜記載すること。

(8)手続等

イ)事業経緯・予定

事 項	年 月 日	備考
話のもち上がった時	昭和63年3月	
まちづくり基本調査	昭和62年度	16.8ha
区画整理事業調査	平成元年度	18.3ha
都市計画決定(告示の日)	昭和42年6月27日	37.3ha
都市計画決定の変更(告示の日)	平成9年11月27日	39.8ha
事業計画決定(告示の日)	平成11年4月1日	
事業計画第1回の変更(告示の日)	平成14年3月20日	
事業計画第2回の変更(告示の日)	平成18年12月20日	
事業計画第3回の変更(告示の日)	平成25年1月31日	
実施計画の承認	平成14年10月7日	国都市第159号
本工事着工	平成15年度	
実施計画第1回(変更)の承認	平成19年1月11日	国都市第179-2号
実施計画第2回(変更)の承認	平成25年2月4日	
本工事概成	(平成25年度)	
換地処分公告の日	(平成27年度)	

(注) ① 予定の場合は（ ）書きで記入すること。
② ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業、まちづくり交付金、都市再生総合整備事業については記入例を参考に経緯を備考欄に記入すること。

ロ)仮換地指定状況

年 月 日	指定済面積(ha)	割合(%)	備 考
平成24年8月8日現在	14.38	100.0	平成14年9月4日 平成14年12月18日 ↓ 平成23年7月22日 平成23年11月9日 平成24年8月8日

(注) ① 仮換地指定が完了した場合、指定面積合計と施行面積・地区面積は一致させること。
② 備考欄にこれまでの指定時期を記入すること。

(9)地区内人口等

事項		備考
都市人口 A	640,664 人	
地区内人口 B	910 人	
地区内人口密度 B／地区面積	50 人/ha	
土地所有者数 C	289 人	(うち100㎡以下96人)
借地権者数 D	11 人	(うち100㎡以下9人)
権利者 C＋D	300 人	
筆数 B	696 筆	

(10)市街化の状況

事 項		備考
地区内宅地総面積 A	162,986.42 m ²	
建築物敷地面積等 B	119,904.10 m ²	グラウンド・既宅造地を含む
市街化率 B／A	73.6%	
建築物戸数 C	265 戸	(建築物棟数 265 棟)
要移転戸数 D	226 戸	(要移転棟数 226棟)
移転率 D／C	85.3%	(移転率 87.5 %)

(注)直近の事業認可時の状況を記入。

(1)収入

種 別	金 額 (千円)	備 考	
		充当率	
基本事業費等			
通常費		%	
地域活力基盤創造交付金（地方道路整備事業）		%	臨交金含む
住宅基盤		%	
計		%	
その他補助金・交付金等			
地域活力基盤創造交付金（関連社会資本整備事業）		%	
地域活力基盤創造交付金（効果促進事業）			
地方特定道路A（補助対象路線分）		%	
特定公安			
都市再生	767,000	92%	832,849
まちづくり交付金（特会）		%	
まちづくり交付金（都市再生）	4,145,000	80%	5,173,548
まちづくり交付金（提案）			
その他の			
保留地処分金	90,928		248.6千円/㎡*108.32㎡ +232千円/㎡*276.5㎡
道			
公			
管			
金			
河			
計			
地方特定道路B（単独事業路線分）			
都道府県単独費			
市町村単独費	5,435,992		
鉄道負担金			
その他	791,080		東京都下水道局
合 計	11,230,000		

(2)減歩率

施行前 宅地面積 (登記簿地積) (A)	同更 地(実測正 積後) A	正積 施行後 宅地地積 (含保留地) E	減 歩 地 積			減 歩 率		
			公共 P	保留地 R	合算 D	公共 p=P/A	保留地 r=R/A	合算 d=D/A
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%	%
150,089.84	162,986.42	144,258.65	18,727.77	384.82	19,112.59	11.49%	0.24%	11.73%

(3)宅地価格

施行前 宅地地積 (登記簿地積) (A)	同更 地(実測正 積後) A	正積 施行前 単 価 (年 月) a=V/A	施行前 宅地地積 総 価 額 V=Aa	施行後 宅地地積 (含保留地) E	施行後 単 価 e=V'/E	施行後 宅地地積 総 価 額 V'=Ee	増進率 y=e/a
㎡	㎡	円/㎡	千円	㎡	円/㎡	千円	
150,089.84	162,986.42	323,000	52,644,614	144,258.65	397,000.00	57,270,684	1.23

(4)保留地

施行前 宅地地積 総 価 額 V	施行後 宅地地積 総 価 額 V'	立換 体 換 地 建 築 物 総 価 額 V''	宅地地積 の 増 価 額 △V=V'+V''-V	施行後 宅地地積 単 価 e	保留地と して取り得 る 最大 地 積 Rmax=△V/e	保留地 地 積 R	割 合 R/Rmax
千円	千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%
52,644,614	57,270,684	0	4,626,070	397,000	11,653	384.82	3.30%

(5)減価補償金

施行前 宅地地積 総 価 額 V	施行後 宅地地積 総 価 額 V'	立換 体 換 地 建 築 物 総 価 額 V''	宅地地積 の 減 少 額 (減価補償金) △V=V'+V''-V	用地買収費		交付金 K2=△V-K1
				買収予定 地 積 B	用地買 取 費 単 価 a K1=Ba	
千円	千円	千円	千円	㎡	円/㎡	千円

(注)△V=K1+K2

(注)

- ① 地方特定道路、特定交安がある場合は、備考欄にその事業内容を記入すること。
- ② 住宅基盤の備考欄には、住宅市街地基盤整備事業等の種別を記載すること。
- ③ 都市再生欄には、都市再生推進事業による都市再生区画整理事業について記載すること。
- ④ まちづくり交付金(特会)欄には、「公共団体等区画整理補助事業実施要領」或いは「組合等区画整理補助事業実施要領」に基づき、まちづくり交付金により実施する土地区画整理事業について記載すること。（記載する場合は、シート3～シート5を作成すること。）
- ⑤ まちづくり交付金(都市再生)欄には、「都市再生推進事業制度要綱」に基づき、まちづくり交付金により実施する都市再生区画整理事業について記載すること。（記載する場合は、シート6、7を作成すること。）
- ⑥ まちづくり交付金(提案)欄には、まちづくり交付金により実施する提案事業について記載すること。
- ⑦ その他欄には上記以外の一般会計国庫補助事業について記載すること。

① まち交における事業期間

平成	22	年度	～	平成	26	年度
----	----	----	---	----	----	----

②-1 採択要件 (■：都市再生土地地区画整理事業)

[イ)、ロ)については、重点地区についても記載すること]

イ)面積要件 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)	● 換 算 面 積 = (43.6) ha $\geq$ 2.0ha
	○ 連鎖型の換算面積 = (43.6) ha $\geq$ 0.5ha

施行面積(ha)	18.3 ha
指定容積率(%)	238 %
200%	14.2 ha
300%	1.2 ha
400%	2.9 ha
計	18.3 ha

※指定容積率の欄は適宜追加すること。

ロ)一般地区 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)	■ 直前の国勢調査によるDID区域内又は隣接
	■ 従前公共用地率 = (10.8) % $<$ 15%
	● 都市計画法に規定する整備、開発又は保全の方針
	● 都市計画法に規定する基本方針
	● 地方自治法に規定する基本構想
	● 災害対策法に規定する地域防災計画
	○ 中心市街地活性化法に規定する基本計画
	○ 特定商業集積促進法に規定する特定商業集積整備基本構想
	○ 多極分散法に規定する振興拠点地域基本構想
	○ 多極分散法に規定する業務核都市基本構想
	○ 地方拠点法に規定する基本計画
	● 首都圏整備法に規定する首都圏整備計画
	○ 近畿圏整備法に規定する近畿圏整備計画
	○ 中部圏開発整備法に規定する中部圏開発整備計画

ハ)安全市街地形成重点地区 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)	○ 防災再開発促進地区
	● 地域防災計画に位置づけ
	● 三大都市圏既成市街地及び近郊整備地帯等
	○ 地震防災対策強化地域
	○ 観測強化地域又は特定観測地域に係る市町村
	○ 「指定市」又は「県庁所在地である中核市」
	● 地区内の老朽住宅棟数 : (202) 棟 $\geq$ 50棟
	● $30 \leq a < 40$ かつ $b \geq 70\%$
	○ $40 \leq a < 50$ かつ $b \geq 60\%$
	○ $50 \leq a < 60$ かつ $b \geq 50\%$
○ $60 \leq a < 70$ かつ $b \geq 40\%$	
○ $70 \leq a$ かつ $b \geq 30\%$	
a .住宅棟数密度 : (35.6) 棟/ha	
b .老朽住宅棟数率 : (76.2) %	
○ 防災公園・市街地一体整備事業	

ニ)街なか再生重点地区 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)	□ □ S55DID区域の割合 = () % $\geq$ 50 %
	□ □ 用途地域の状況 a+b = () % $\geq$ 50 %
	□ □ 近隣商業地域の割合 a = () %
	□ □ 商業地域の割合 b = () %
□ 中心市街地活性化基本計画に位置づけ	

②-2 採択要件 (□：被災市街地復興土地地区画整理事業)

(要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)	□ □ 被災地の面積 () ha $\geq$ 20.0 ha
	□ □ 被災戸数 () 戸 $\geq$ 1,000 戸
	□ □ 被災市街地復興推進地域内

③ 補助率(該当する項目に○を記入)

1 都市再生土地地区画整理事業(一般地区)	(1/3)
2 都市再生土地地区画整理事業(重点地区)	(1/2)
3 被災市街地復興土地地区画整理事業	(1/2)

注) 「○」については、いずれかが「●」となる場合、その左の印を塗りつぶすこと。「□」については、全てが「■」となる場合、その左の印を塗りつぶすこと。

シート7 都市再生土地区画整理事業の補助限度額の積算(当該区画整理が「都市再生推進事業制度要綱」第3編に基づく場合に記入)

(単位:千円)
6,006,397千円

公共用地の増分 1,719,624

	施行前			施行後		
	面積(m ²)	割合(%)	換算(%)	面積(m ²)	割合(%)	
道 路	14,569.29	8.0%	11.0%	33,022.01	18.1%	7.0%
(歩道状公開空地)		0.0%	0.0%		0.0%	
(広場状公開空地)		0.0%	0.0%		0.0%	
公 園	382.0	0.2%	0.3%	5,515.7	3.0%	-1.0%
河 川		0.0%	0.0%		0.0%	
そ の 他	4,858.65	2.7%	3.7%		0.0%	
公 共 用 地 計	19,809.94	10.8%	15.0%	38,537.7	21.1%	6.1%

公益施設
(有/無)
無
※「有」または「無」を記入。

地 区 面 積	182,796.36		182,796.4
(控除分)			

	面積(m ²)	割合(%)
特会補助算入分		0.0%
地特A算入分		
地特B算入分		0.0%
活力交付金算入分		0.0%
公管金等算入分		
道路		0.0%
公園		0.0%
河川		0.0%
その他		0.0%
控除分計		0.0%

現在値に修正した施行前宅地価格(A:円/m²) 232,000.00
※地区全体について記入。

Aを修正した都市再生対象宅地価格(円/m²) 232,000.00
※他の補助金等の用地費算定対象となった宅地を控除。

	算入率(%)	算入面積(m ²)	金額(千円)
全体	4.05%	7,412.2	1,719,624
既執行分		0.0	
残り分	4.05%	7,412.2	1,719,624

公益施設用地の増分(平成21年度限りの措置)

公益施設用地	施行前		施行後			算入率(%)	算入面積(m ²)	金額(千円)
	面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)				
		0.0%		0.0%	全体			
					既執行分			
					残り分			

立体換地建築物工事費

	金額(千円)
調査設計費	
公開空地等整備費	
立体的遊歩道、人工地盤等整備費	
共同施設整備費	
消防施設整備	
避難施設等整備	
テレビ障害防除施設整備	
監視装置整備	
被雷施設整備	
電気室及び機械室建設	
公共用通路整備	
駐車場整備	
共用通行部分整備	
特殊基礎工事費	
生活基盤施設整備	
航空障害灯整備	
高齢者等生活支援施設整備	
駐車場整備費	

公益施設等用地上の従前建築物等の移転補償費

種類	補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
都心居住建築物用地			
商業活性化施設用地			
公益施設用地			
沿道耐火建築物等用地			
歴史的建築物等用地			

電線類地下埋設施設整備費(移転移設費は除く)

路線名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

公開空地整備費

路線名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
歩道状公開空地			
広場状公開空地			

防災関連施設整備費

施設名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

浸水対策施設整備費

施設名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

土壌汚染調査費(平成21年度限りの措置)

調査名	調査費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

公共施設整備費 4,286,773
(都市再生区画整理事業の限度額算定対象とするものを記入)

区画道路 3,861,676.0

幅員(m)	延長(m)	工事費(千円)	補償費(千円)	事務費等(千円)	合 計(千円)
9.00	530.58	80,565	323,895		404,460
8.25	83.47	7,321	-		7,321
7.00	291.97	44,334	105,482		149,816
6.00	2490.69	286,482	1,729,290		2,015,772
5.00	485.81	73,768	962,900		1,036,668
4.50	209.52	28,359	157,463		185,822
4.20	35.27	5,356	-		5,356
4.00	148.77	22,590	33,871		56,461
		548,775	3,312,901		3,861,676

広場等(道路、公園等公物管理者に移管するものに限る。)

名称	面積(m ²)	工事費(千円)	補償費(千円)	事務費等(千円)	合 計(千円)

公園・緑地 425,097.0

名称	面積(m ²)	工事費(千円)	補償費(千円)	事務費等(千円)	合 計(千円)
1号公園	2,560.58	74,523	-		74,523
2号公園	1,649.50	48,007	256,153		304,160
3号公園	911.02	26,514	-		26,514
4号公園	394.60	19,900	-		19,900
		168,944	256,153		425,097

河川・水路

名称	面積(m ²)	工事費(千円)	補償費(千円)	事務費等(千円)	合 計(千円)

事業活用調査・まちづくり活動推進事業・地域創造支援事業

(単位:百万円)

[illegible]