

## 計画の実現に向けて

1. 整備手法の検討 (P36～54)
2. 今後の課題について (P55～59)

# 1. 整備手法の検討

## 1-1. 整備等の性格による区分

整理した地区別の取組みの主要な方向性における諸整備を整備等の性格から区分すると次のとおりである。

### 富士見台一丁目地区

取組みの主要な方向性	内 容	整備等の性格
都市基盤施設の整備 (都市計画道路)	3・4・5号線、3・5・9号線の整備	線的整備
都市基盤整備と連動した適正な土地利用誘導	都市計画道路の整備に伴う沿道戸建て住宅地の沿道街区形成と適正な土地利用誘導	規制・誘導等
既成市街地における良好な市街地環境の育成	狭あい道路、行き止まり道路の解消	線的整備
	地区計画、建築協定の適用	規制・誘導等

### 富士見台四丁目地区

取組みの主要な方向性	内 容	整備等の性格
都市基盤施設の整備	都市計画道路3・3・15号線の整備 矢川上公園の整備 矢川上土地区画整理区域における面的基盤整備手法の明確化	面的整備
都市基盤整備と連動した適正な土地利用誘導	大学キャンパスとの共存 都市計画道路3・3・15号線の整備に伴う沿道戸建て住宅地の沿道街区形成と適正な土地利用誘導	規制・誘導等
既成市街地における良好な市街地環境の育成	狭あい道路、行き止まり道路の解消	線的整備
	地区計画、建築協定の適用	規制・誘導等

### 崖線北側地区

取組みの主要な方向性	内 容	整備等の性格
駅周辺における地域拠点の育成 (谷保駅及び矢川駅南口周辺地区)	土地の有効利用の促進 駅前広場及び駅前広場アプローチ道路の整備 面的整備事業の実施	面的整備
都市基盤施設の整備 (都市計画道路)	3・3・2号線、3・3・15号線、 3・4・3号線、3・4・5号線、 3・4・14号線の整備	線的整備
都市基盤整備と連動した適正な土地利用誘導	都市計画道路の整備に伴う沿道戸建て住宅地の沿道街区形成と適正な土地利用誘導	規制・誘導等
既成市街地における良好な市街地環境の育成	準工業地域における住宅地と業務地とが共存する市街地環境の形成 土地区画整理事業実施地区における適正な土地利用誘導（四軒在家地区、青柳・石田地区） 屋敷林や生産緑地の保全とこれらと調和した良好な地域環境の保全・育成	規制・誘導等
	交通不便地区の解消 狭あい道路の整備、行き止まり道路の解消 消火活動困難地域の解消	線的整備 規制・誘導等
	地区計画、建築協定の適用 町名地番の整理	規制・誘導等
自然環境を活かした交流拠点の育成	天神公園、城山公園の整備	点的整備

崖線南側地区

取組みの主要な方向性	内 容	整備等の性格
商業等の新たな交流拠点の育成	インターチェンジ周辺地区における面的整備の実施と商業・業務機能の誘導 清化園跡地の適正な跡地利用の推進	面的整備 規制・誘導等
都市基盤施設の整備 (都市計画道路)	3・4・3号線の整備	線的整備
進行・新市街地における良好な市街地環境の育成	準工業地域における住宅地と業務地とが共存する市街地環境の形成 土地区画整理事業実施地区における適正な土地利用誘導（寺之下地区、谷保第一地区、谷保第二地区）	規制・誘導等
	土地区画整理事業の推進と適正な土地利用の誘導（下新田地区、城山南地区）	面的整備 規制・誘導等
	交通不便地区の解消	線的整備
	公園不足地区の解消	点的整備
	狭あい道路の整備、行き止まり道路の解消 消火活動困難地域の解消	線的整備 規制・誘導等
	地区計画、建築協定の適用 町名地番の整理	規制・誘導等
豊かな自然環境の保全・活用	崖線、生産緑地の保全 水路、湧水の保全 水辺環境の保全	線的整備 規制・誘導等

1-2. 主な整備手法の内容等

整備等の性格に基づき考えられる主な整備手法の内容等は次のとおりである。

整備等の性格	主な整備手法	事業の内容等	事業主体等
面的整備	土地区画整理事業	都市計画区域内において、土地の交換分合により公共施設用地を確保し、都市基盤整備を行うとともに宅地の利用増進を図る事業	個人 組合 地方公共団体 都市機構ほか
	市街地再開発事業	既成市街地における土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、公共施設整備と土地の共有化による不燃建築物の建築を同時に実施する事業	個人 組合 地方公共団体 都市機構ほか
線的整備	街路事業	都市計画事業として行う道路の改築	地方公共団体
	沿道区画整理型街路事業	街路整備の効果を沿道だけでなく周辺地区に及ぼすために土地区画整理事業により良好な沿道市街地の形成を図る事業	地方公共団体
	道路整備事業	道路の整備事業	地方公共団体
	狭あい道路整備事業	幅員が4mに満たない狭あいな道路に接して建物を建てる際に条例等に基づき4mの幅員が確保されるよう改善を図る。	区市町村
点的整備	都市公園整備事業	都市計画事業として行う都市公園整備事業	地方公共団体
規制・誘導等	地区計画制度	都市計画法、建築基準法に基づき、比較的小さな地区を対象として、道路、公園等の地区施設の配置や規模、建物に関する制限、土地利用の制限などを定める。	区市町村 要多数の同意
	建築協定	一定地域の住民がそこに住む人全員の合意によって、建物の敷地、位置、構造、用途等について建築基準法以上の基準を設けて、互いに守り合う。	区市町村 要全員の合意
	行政指導	各種の条例や要綱等による行政指導	

## 1-2. 主な整備手法の事業概算の算出

主として都市基盤施設の整備にかかる面的、線的及び点的整備における主な整備手法について、一定の条件のもとに事業概算を想定することとする。

### (1) 面的整備（土地区画整理事業）

面的な整備が望まれる地区については、総合的な基盤整備手法である土地区画整理事業を想定し、その概算事業費の算出と、整備主体の検証を検討する。

#### 1) 整備対象区域の設定

土地区画整理事業の施行区域は、計画決定された都市施設を含み、土地利用現況、地形、地物等を考慮し施行区域を設定する。

#### 2) 概算事業費算出の前提

①現況の公共用地と建物利用や事業後の標準的な基盤施設の配置を想定し、土地区画整理事業に要する費用を見込むものとする。

②整備主体の検証に伴う施行前後の価格と、単独事業費算出に要する用地単価については、平成20年度の公示地価と固定資産税路線価を参照し、土地利用現況を考慮しながら、想定価格を設定する。

#### ●公示地価と固定資産税路線価

公示地価等の参照（平成20年度）

区域	符号	価格	公示地価の 固定資産税 路線価	施行地区内 の固定資産 税路線価	路線価 倍率	試算単価
谷保駅周辺	国立5-4	450,000	281,000	135,000～ 182,000	1.6	施行前 230,000 施行後 338,000
	国立6	338,000	209,000			
矢川駅周辺	国立4	350,000	216,000	133,000～ 146,000	1.6	施行前 225,000 施行後 380,000
	国立5-3	415,000	250,000			
矢川上	国立2	358,000	214,000	161,000～ 178,000	1.6	施行前 271,000 施行後 358,000
IC周辺地区	国立13	191,000	114,000	160,000～ 195,000	1.7	施行前 200,000 施行後 332,000
中央農地部	国立12	210,000				

#### 3) 標準的な公共施設の配置

①標準的な区域面積を30haとして想定し、公共用地率は、土地区画整理事業国庫補助金の対象要件の基準とされる施行後の公共用地率25%以上を基本とする。

②公園・緑地については、土地区画整理法に基づく施行区域内の3%以上と東京における自然の保護と回復に関する条例に基づく公共緑地3%以上を合算した6%以上とする。

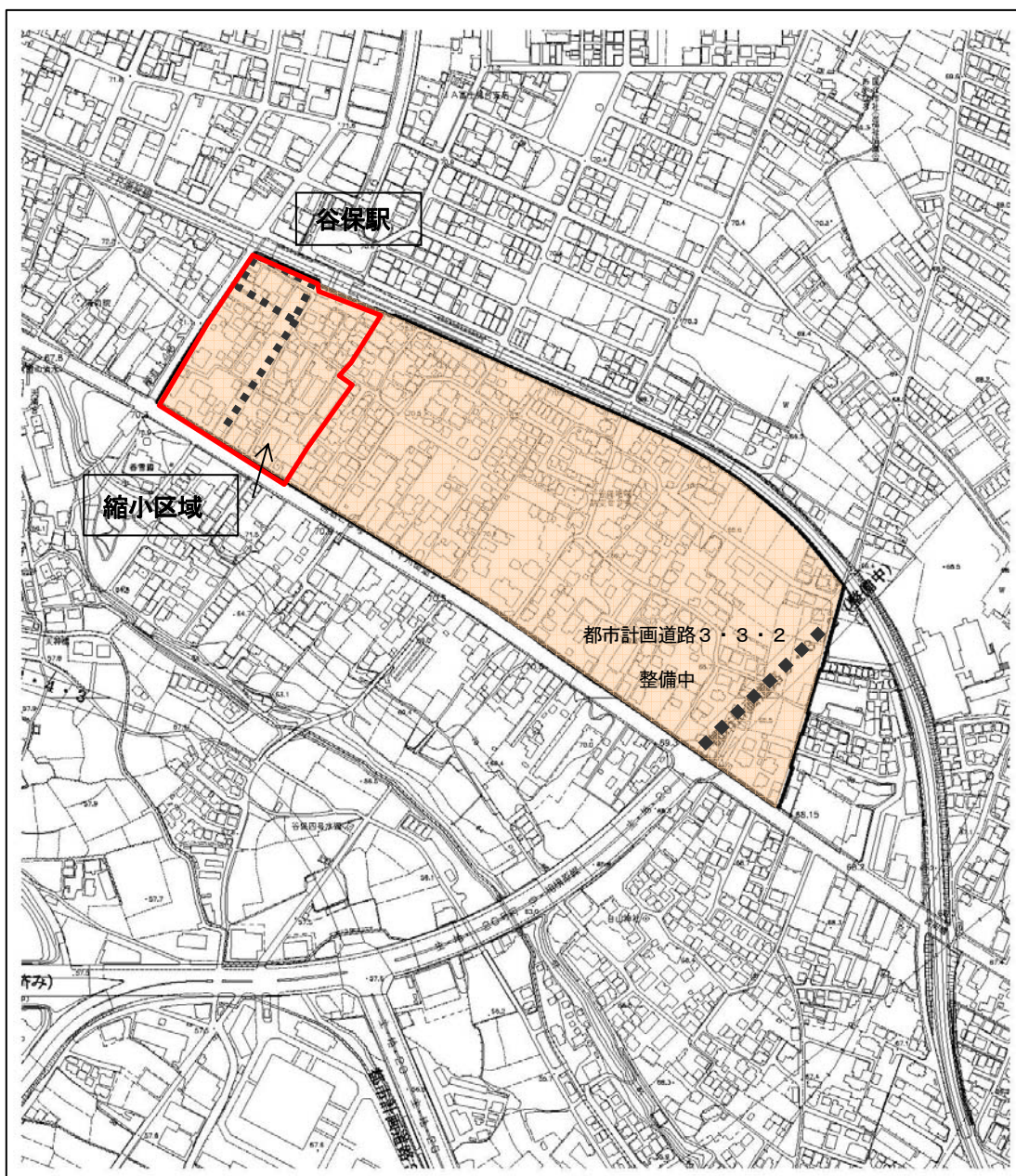
③道路については、公共用地率25%以上から公園・緑地の6%を減じた率とし、30haを標準とした場合には57,000㎡が道路用地の面積となる。

道路延長は、6 mの幅員として割り返し、広幅員の道路も存在するため9割計上し、約8,600mとする。

#### 4) 谷保駅南側地区

- ①計画区域の面積は約12.6haを想定する。
- ②地域拠点としてふさわしい基盤整備として、駅前広場の設置及び甲州街道からの幅員18mのアプローチ道路を想定する。
- ③幅員6m～9mの区画道路と地区面積の6%の街区公園を適宜配置する。
- ④さらに駅前広場の設置等を中心とした谷保駅周辺の約3.5haの縮小区域を想定する。

#### ●土地区画整理事業の想定区域



●概算事業費

項目	標準街区			谷保駅南側地区		谷保駅南側地区 (縮小)	
	数量	単価 (千円)	数量	事業費 (千円)	数量	事業費 (千円)	
	3.0 ha			12.6 ha		3.5 ha	
公共施設整備費	道路	8,600m	8	3,612m	288,960	401m	32,096
	都市計画道路 (18m)	実数m	320	106m	33,920	106m	33,920
	駅前広場	実数m <sup>2</sup>	20	2,500 m <sup>2</sup>	50,000	2,500 m <sup>2</sup>	50,000
	公園・緑地	6%	20	7,560 m <sup>2</sup>	151,200	2,100 m <sup>2</sup>	42,000
	河川・水路	実数m <sup>2</sup>	360	0	0	0	0
供給施設整備費	道路延長	8,600m	120	3,824m	458,880	613m	73,560
整地費	平地	実数m <sup>2</sup>	1	126,000 m <sup>2</sup>	126,000	35,000 m <sup>2</sup>	35,000
	農地等含む	実数m <sup>2</sup>	6	0	0	0	0
	水田等含む	実数m <sup>2</sup>	12	0	0	0	0
移設等	地区面積	実数m <sup>2</sup>	1	126,000 m <sup>2</sup>	126,000	35,000 m <sup>2</sup>	35,000
移転等	棟数	1棟	25,000	241棟	6,025,000	70棟	1,750,000
調査設計費	地区面積	実数m <sup>2</sup>	6	126,000 m <sup>2</sup>	756,000	35,000 m <sup>2</sup>	210,000
計					8,015,960		2,261,576
事務費		上記計8%			641,276		180,926
計					8,657,236		2,442,502
借入金利子		上記計8%			692,578		195,400
総事業費計					9,349,814		2,637,902

●概略の事業計画の検証

項目		谷保駅南側地区	谷保駅南側地区 (縮小)
施行前公共用地面積	h m <sup>2</sup>	13,762	1,746
施行後公共用地面積 (標準25%)	g m <sup>2</sup>	35,908	7,908
施行前宅地面積	A m <sup>2</sup>	112,238	33,254
施行後宅地面積 (保留地含む)	E m <sup>2</sup>	90,092	27,092
施行前単価	a 円/m <sup>2</sup>	230,000	263,200
施行後単価	e 円/m <sup>2</sup>	338,000	394,000
増進率	y = e / a %	1.470	1.497
施行前宅地総価格	V = A a 千円	25,814,740	8,752,453
施行後宅地総価格	V' = E e 千円	30,451,096	10,674,248
宅地総価格の増価格	ΔV = V' - V 千円	4,636,356	1,921,795
保留地として取り得る最大地積	Rmax = ΔV / e m <sup>2</sup>	13,717	4,878
保留地地積	R = 総事業費 / e m <sup>2</sup>	27,662	6,695
R / Rmax	%	202	137
公共減歩率	p = (g - h) / A %	19.73	18.53
保留地減歩率	r = R / A %	24.65	20.13
合算減歩率	d = ((g - h) + R) / A %	44.38	38.66
比例率	α = (1 - d) × y	0.818	0.918
評価	(α ≥ 1.0 : 増進 α ≤ 1.0 : 減価)	減価	減価
評価による事業主体 (増進 : 組合施行 減価 : 公共団体施行)		公共団体施行	公共団体施行

概算事業費の算出及び概略の事業計画の検証を行った結果における考察は次のとおりである。

- ①谷保駅南側全体区域の約12.6haの総事業費としては約9.3億5千万円となり、谷保駅周辺区域に縮小した約3.5haの総事業費は約2.6億4千万円となる。
- ②施行前後の価格での増進率は、全体区域で1.470、縮小区域で1.497と増進は見込めるが、総事業費の全てを保留地処分金で充当する場合には、全体区域で保留地として取り得る最大の地

積の202%、縮小区域で137%を確保しなければならない結果となる。

組合施行を想定した場合には、減歩率を考慮した比例率が1.0以上、すなわち保留地として取り得る最大の地積の100%以内に収めるべく、全体区域で約4.7億円以上、縮小区域で7億円以上の補助金等の収入が加わらなければ困難な状況である。

全体区域： $(R - R_{max}) \times e = (27,662 - 13,717) \times 338,000 = 4,713,410$ 千円

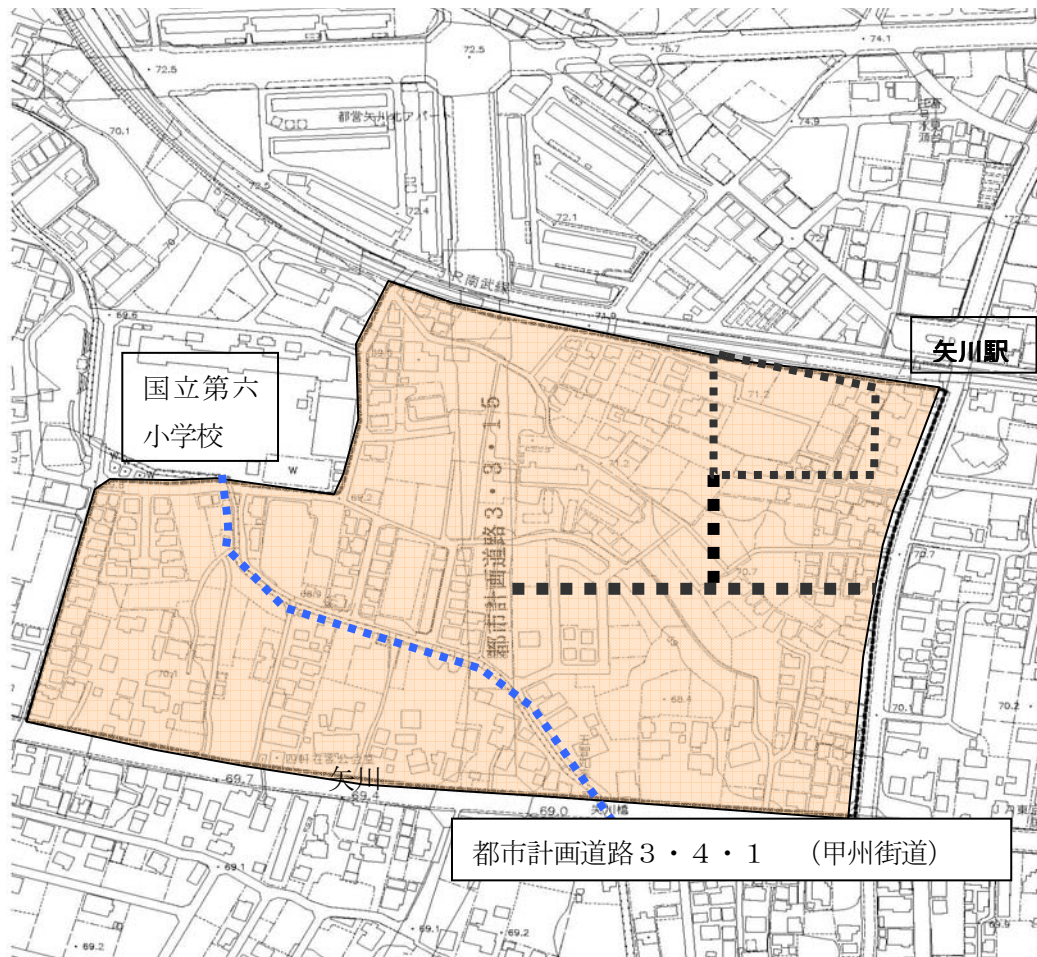
縮小区域： $(R - R_{max}) \times e = (6,695 - 4,878) \times 394,000 = 715,898$ 千円

- ③減歩率を考慮した比例率が全体区域で0.818、縮小区域で0.918となりともに1.0以下となり、評価としては増進が見込まれないことや家屋移転数の相当数、事業費の増大、事業の長期化等からも組合施行は困難で、公共団体施行による事業化が望ましい結果となった。

## 5) 矢川駅南側地区

- ①計画区域の面積は約12.6haを想定する。
- ②地域拠点としてふさわしい基盤整備として、駅前広場の設置や幅員18mの都市計画道路3・3・15号線と市道南第15号線（石田街道）を結ぶ道路とさらに駅前広場へのアプローチ道路を想定する。
- ③幅員6m～9mの区画道路と地区面積の6%の街区公園を適宜配置する。
- ④地区内の矢川沿いは、水辺環境を維持した散策路を想定する。

### ●土地区画整理事業の想定区域



●概算事業費

項 目	標準街区		矢川駅南側地区	
	3.0ha		12.6ha	
	数量	単価(千円)	数量	事業費(千円)
公共施設整備費	道路	8,600m	8	3,612m 288,960
	都市計画道路(18m)	実数m	320	320m 102,400
	駅前広場	実数m <sup>2</sup>	20	2,500 m <sup>2</sup> 50,000
	公園・緑地	6%	20	7,560 m <sup>2</sup> 151,200
	河川・水路	実数m <sup>2</sup>	360	263 m <sup>2</sup> 94,680
供給施設整備費	道路延長	8,600m	120	4,252m 510,240
整地費	平地	実数m <sup>2</sup>	1	0 0
	農地等含む	実数m <sup>2</sup>	6	126,000 m <sup>2</sup> 756,000
	水田等含む	実数m <sup>2</sup>	12	0 0
移設等	地区面積	実数m <sup>2</sup>	1	126,000 m <sup>2</sup> 126,000
移転等	棟数	1棟	25,000	176棟 4,400,000
調査設計費	地区面積	実数m <sup>2</sup>	6	126,000 m <sup>2</sup> 756,000
計				7,235,480
事務費		上記計8%		578,838
計				7,814,318
借入金利子		上記計8%		625,145
総事業費計				8,439,463

●概略の事業計画の検証

項 目		矢川駅南側地区
施行前公共用地面積	h m <sup>2</sup>	8,656
施行後公共用地面積(標準25%)	g m <sup>2</sup>	47,735
施行前宅地面積	A m <sup>2</sup>	117,344
施行後宅地面積(保留地含む)	E m <sup>2</sup>	78,265
施行前単価	a 円/m <sup>2</sup>	225,000
施行後単価	e 円/m <sup>2</sup>	380,000
増進率	y = e/a %	1.689
施行前宅地総価格	V = A a 千円	26,402,400
施行後宅地総価格	V' = E e 千円	29,740,700
宅地総価格の増価格	ΔV = V' - V 千円	3,338,300
保留地として取り得る最大地積	Rmax = ΔV/e m <sup>2</sup>	8,785
保留地地積	R = 総事業費/e m <sup>2</sup>	22,209
R/Rmax	%	253
公共減歩率	p = (g - h)/A %	33.30
保留地減歩率	r = R/A %	18.93
合算減歩率	d = ((g - h) + R)/A %	52.23
比例率	α = (1 - d) × y	0.807
評価	(α ≥ 1.0 : 増進 α ≤ 1.0 : 減価)	減価
評価による事業主体	(増進 : 組合施行 減価 : 公共団体施行)	公共団体施行

概算事業費の算出及び概略の事業計画の検証を行った結果における考察は次のとおりである。

- ①矢川駅南側全体区域の約12.6haの総事業費としては約84億4千万円となる。
- ②施行前後の価格での増進率は、1.689と比較的高い増進は見込めるが、総事業費の全てを保留地処分金で充当する場合には、全体区域で保留地として取り得る最大の地積の253%を確保しなければならない結果となる。  
組合施行を想定した場合には、減歩率を考慮した比例率が1.0以上、すなわち保留地として取り得る最大の地積の100%以内に収めるべく、約51億円以上の補助金等の収入が加わらな



ければ困難な状況である。

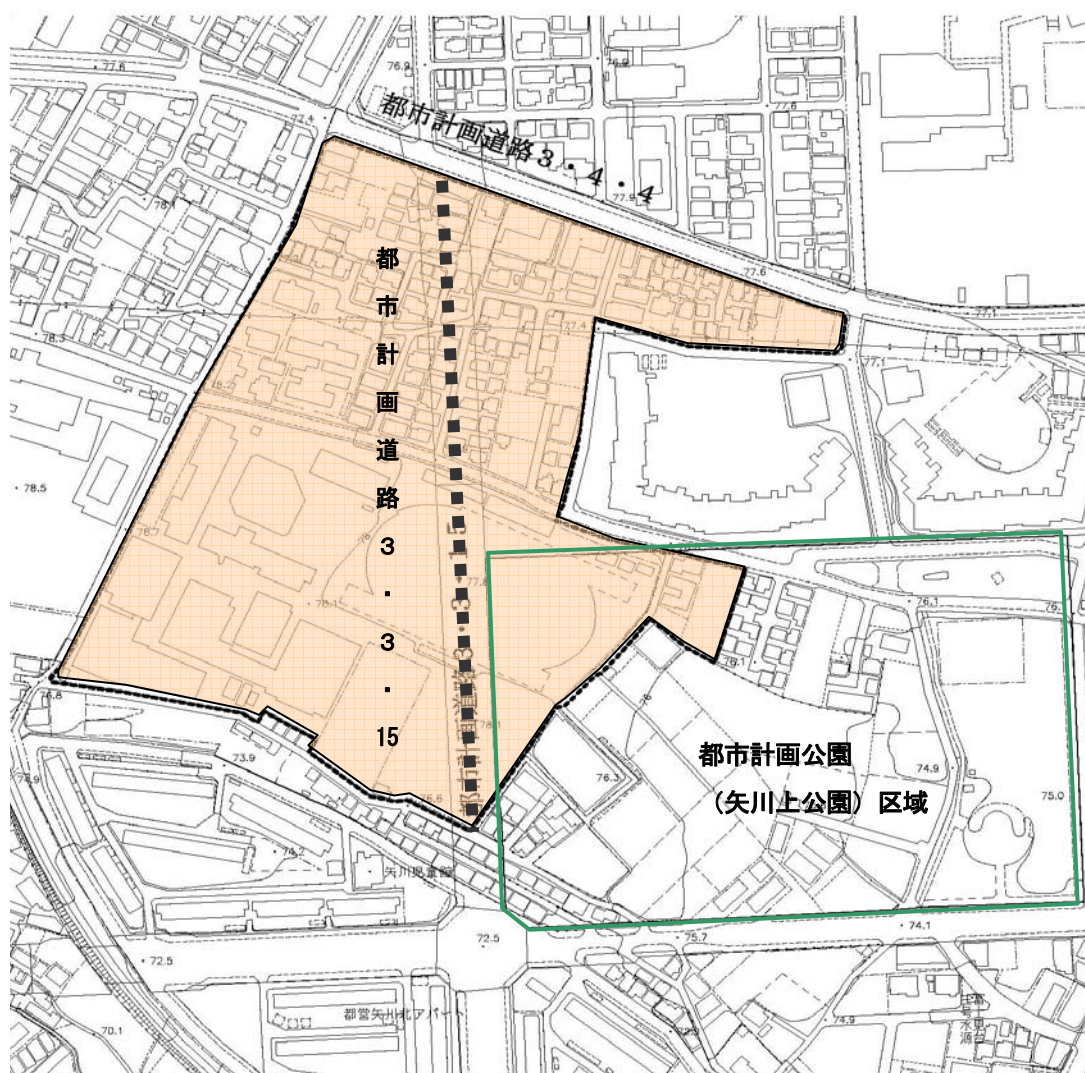
$$(R - R_{max}) \times e = (22,209 - 8,785) \times 380,000 = 5,101,120 \text{ 千円}$$

- ③減歩率を考慮した比例率が 0.807 と 1.0 以下となり、評価としては増進が見込まれないことや家屋移転数の相当数、事業費の増大、事業の長期化等からも組合施行は困難で、公共団体施行による事業化が望ましい結果となった。

## 6) 矢川上地区

- ①計画区域の面積は開発行為等による大規模な集合住宅を除く約 8.4ha を想定する。
- ②地区の半分が大学施設となっているほかは、概ねの建物利用がなされていることから、都市計画道路 3・3・15 号線及び都市計画公園用地を確保するほかは、可能な限り現況道路の拡幅整備を行う計画で想定する。
- なお、都市計画道路 3・3・15 号線の整備費は、仮として平面整備として算出する。
- ③公園については、都市計画公園の確保により充たすものとして、街区公園の配置は考慮しない。

### ●土地区画整理事業の想定区域



●概算事業費

項 目	標準街区		矢川上地区	
	3.0 ha		8.4 ha	
	数量	単価 (千円)	数量	事業費 (千円)
公共施設整備費	道路	8,600m	8	963m 77,040
	都市計画道路(25m)	実数m	380	400m 152,000
	駅前広場	実数m <sup>2</sup>	20	0 0
	公園・緑地	6%	20	9,060 m <sup>2</sup> 181,200
	河川・水路	実数m <sup>2</sup>	360	0 0
供給施設整備費	道路延長	8,600m	120	1,763m 211,560
整 地 費	平地	実数m <sup>2</sup>	1	84,000 m <sup>2</sup> 84,000
	農地等含む	実数m <sup>2</sup>	6	0 0
	水田等含む	実数m <sup>2</sup>	12	0 0
移 設 等	地区面積	実数m <sup>2</sup>	1	84,000 m <sup>2</sup> 84,000
移 転 等	棟数	1 棟	25,000	72 棟 1,800,000
調 査 設 計 費	地区面積	実数m <sup>2</sup>	6	84,000 m <sup>2</sup> 504,000
計				3,093,800
事 務 費		上記計8%		247,504
計				3,341,304
借 入 金 利 子		上記計8%		267,304
総 事 業 費 計				3,608,608

●概略の事業計画の検証

項 目		矢川上地区
施行前公共用地面積	h m <sup>2</sup>	3,800
施行後公共用地面積 (標準 25%)	g m <sup>2</sup>	27,295
施行前宅地面積	A m <sup>2</sup>	80,200
施行後宅地面積 (保留地含む)	E m <sup>2</sup>	56,705
施行前単価	a 円/m <sup>2</sup>	271,000
施行後単価	e 円/m <sup>2</sup>	358,000
増 進 率	y = e / a %	1.321
施行前宅地総価格	V = A a 千円	21,734,200
施行後宅地総価格	V' = E e 千円	20,300,390
宅地総価格の増価格	ΔV = V' - V 千円	-1,433,810
保留地として取り得る最大地積	Rmax = ΔV / e m <sup>2</sup>	-4,005
保留地地積	R = 総事業費 / e m <sup>2</sup>	10,080
R / Rmax	%	-252
公共減歩率	p = (g - h) / A %	29.29
保留地減歩率	r = R / A %	12.57
合算減歩率	d = ((g - h) + R) / A %	41.86
比 例 率	α = (1 - d) × y	0.768
評 価	(α ≥ 1.0 : 増進 α ≤ 1.0 : 減価)	減価
評価による事業主体	(増進 : 組合施行 減価 : 公共団体施行)	公共団体施行

概算事業費の算出及び概略の事業計画の検証を行った結果における考察は次のとおりである。

①矢川上地区の開発行為等による大規模な集合住宅を除く約 8.4ha の総事業費としては約 3.6 億 1 千万円となる。

②施行前後の価格での増進率は、1.321 と増進は見込めるが、宅地総価額増加額が減価となってしまう。

土地区画整理事業の目的が、健全な市街地を造成することにある以上、事業施行後においては、通常は施行前の宅地の評価を上回ることとなる。しかし、公共施設を整備改善するためには減

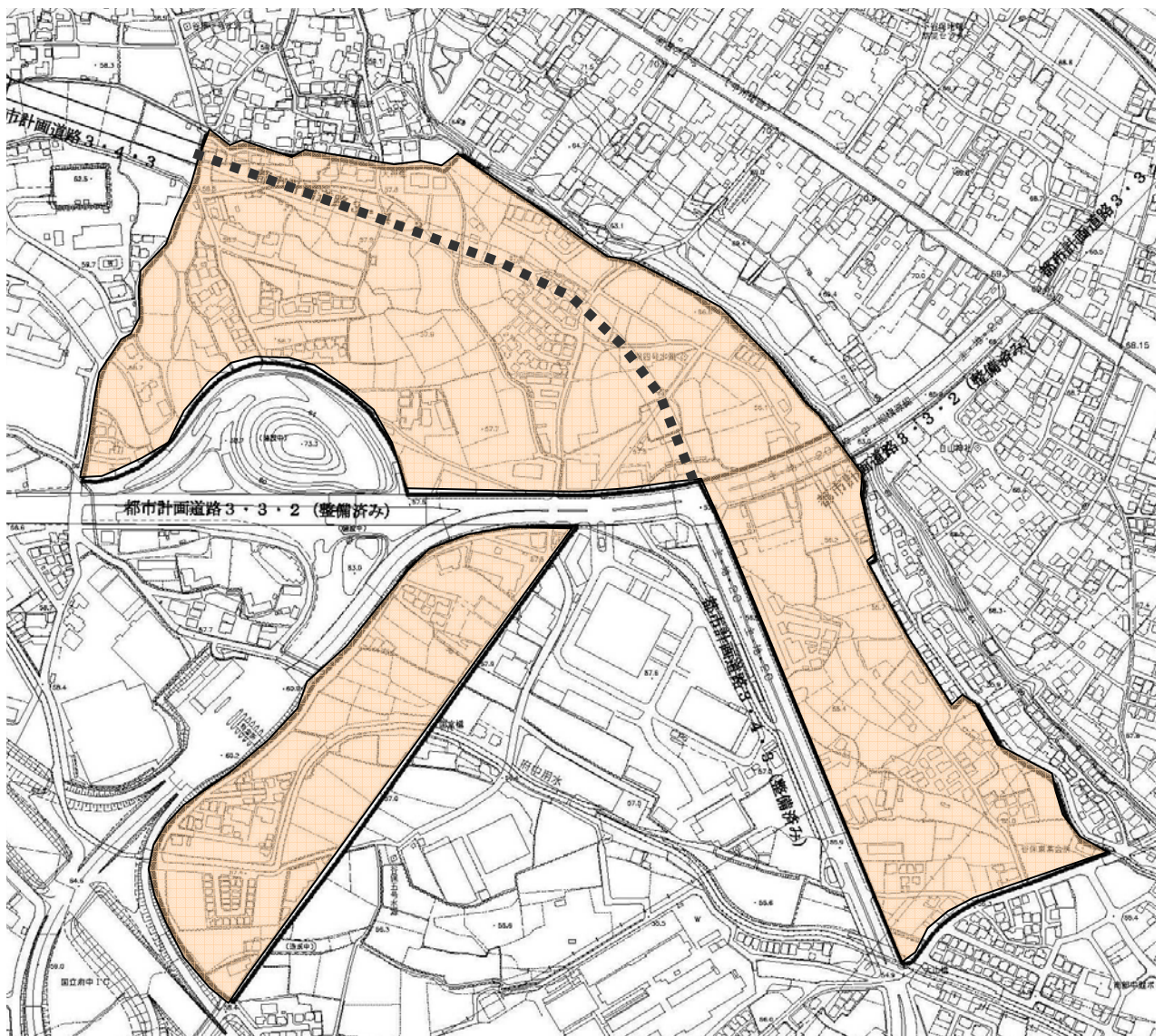
歩が不可欠であり、道路、公園等の公共施設用地の占める割合が高く、減歩により施行前よりも施行後の宅地の総価格が減少してしまい、事業の実施においては減価補償金を配分しなければならない結果となった。

- ③減歩率を考慮した比例率も 0.807 と 1.0 以下となり、評価としては増進が見込まれないことや家屋移転数の相当数、事業費の増大等からも公共団体施行による事業化が望ましい結果となった。

## 7) インターチェンジ周辺地区

- ①計画区域の面積は約 24.4ha を想定する。
- ②都市計画道路 3・4・3 号線を骨格として、幅員 9m の主要区画道路を配置するほか幅員 6m の区画道路と 4m～6m の歩行者専用道路を配置する。
- ③公園・緑地については崖線（ハケ）を考慮しつつ、6%の街区公園を適宜配置する計画とする。

### ●土地区画整理事業の想定区域



●概算事業費

項 目	標準街区		インターチェンジ周辺地区		
	3.0 ha		24.4 ha		
	数量	単価 (千円)	数量	事業費 (千円)	
公共施設整備費	道路	8,600m	8	6,995m	559,600
	都市計画道路(18m)	実数m	320	550m	176,000
	駅前広場	実数m <sup>2</sup>	20	0	0
	公園・緑地	6%	20	14,640 m <sup>2</sup>	292,800
	河川・水路	実数m <sup>2</sup>	360	320m	115,200
供給施設整備費	道路延長	8,600m	120	8,095m	971,400
整 地 費	平地	実数m <sup>2</sup>	1	0	0
	農地等含む	実数m <sup>2</sup>	6	0	0
	水田等含む	実数m <sup>2</sup>	12	244,000 m <sup>2</sup>	2,928,000
移 設 等	地区面積	実数m <sup>2</sup>	1	244,000 m <sup>2</sup>	244,000
移 転 等	棟数	1 棟	25,000	117 棟	2,925,000
調 査 設 計 費	地区面積	実数m <sup>2</sup>	6	244,000 m <sup>2</sup>	1,464,000
計					9,676,000
事 務 費		上記計8%			774,080
計					10,450,080
借 入 金 利 子		上記計8%			836,006
総 事 業 費 計					11,286,086

●概略の事業計画の検証

項 目		インターチェンジ周辺地区
施行前公共用地面積	h m <sup>2</sup>	26,910
施行後公共用地面積 (標準 25%)	g m <sup>2</sup>	70,900
施行前宅地面積	A m <sup>2</sup>	217,090
施行後宅地面積 (保留地含む)	E m <sup>2</sup>	173,100
施行前単価	a 円/m <sup>2</sup>	200,000
施行後単価	e 円/m <sup>2</sup>	332,000
増 進 率	$y = e / a$ %	1.660
施行前宅地総価格	$V = A a$ 千円	43,418,000
施行後宅地総価格	$V' = E e$ 千円	57,469,200
宅地総価格の増価格	$\Delta V = V' - V$ 千円	14,051,200
保留地として取り得る最大地積	$R_{max} = \Delta V / e$ m <sup>2</sup>	42,323
保留地地積	$R = \text{総事業費} / e$ m <sup>2</sup>	33,994
R/R <sub>max</sub>	%	80
公共減歩率	$p = (g - h) / A$ %	20.26
保留地減歩率	$r = R / A$ %	15.66
合算減歩率	$d = ((g - h) + R) / A$ %	35.92
比 例 率	$\alpha = (1 - d) \times y$	1.064
評 価	( $\alpha \geq 1.0$ : 増進 $\alpha \leq 1.0$ : 減価)	増進
評価による事業主体	(増進 : 組合施行 減価 : 公共団体施行)	組合施行

概算事業費の算出及び概略の事業計画の検証を行った結果における考察は次のとおりである。

- ①インターチェンジ周辺区域の約 24.4ha の総事業費としては約 11 億 3 千万円となる。
- ②施行前後の価格での増進率は、1.660 と比較的高い増進が見込まれ、総事業費の全てを保留地処分金で充当する場合には、全体区域で保留地として取り得る最大の地積の 80% に収まる結果となり、減歩率を考慮した比例率でも、1.064 と 1.0 以上となり、評価としては増進が見込まれるため組合施行が成り立つ結果となる。

## (2) 面的整備（市街地再開発事業）

### 1) 事業の種類と施行者

市街地再開発事業には、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業があるが、駅前広場の整備と駅前にふさわしい都市機能の育成を図ることを目的として、谷保駅南口地区、矢川駅南口地区については、第一種市街地再開発事業による組合施行を想定し検討する。

種類	内容	施行者	施行区域の要件
第一種 権利変換方式	従前の宅地・建物の権利をそれぞれの価格に見合った敷地・再開発ビルの床に置き換える	市街地再開発組合 個人施行者 再開発会社 地方公共団体 都市再生機構等	①市街地再開発促進区域内である ②次の各条件に該当すること イ高度利用地区内、都市再生特別地区内または特定地区計画等区域内 ロ耐火建築物の建築面積の合計が全ての建築物の建築面積の合計のおおむね1/3以下または耐火建築物の敷地面積の合計が全ての宅地面積の合計のおおむね1/3以下である ハ土地の利用状況が著しく不健全である ニ当該区域内の土地を高度利用することが当該都市の機能の更新に貢献する
第二種 用地買収方式	安全上、防災上きわめて危険である地域、大震災における避難広場など重要な公共施設の整備を必要とする区域従前権利を個別的に処理し、権利者の譲り受け希望の申し出を受けた後に「管理処分計画」により床の配分を決める	地方公共団体 再開発会社 都市再生機構等	次の①～③に該当するもの ①第一種事業の条件の②に該当する ②施行区域の面積が0.5ha以上ある ③次のイまたはロに該当すること イ敷地が建築基準法第43条（接道義務）の規定に適合しない建築物、同法第44条（道路内の建築制限）第1項の規定に適合しない建築物等安全上または防火上支障がある建築物の割合が7/10以上である ロ重要な公共施設（面積6,000㎡以上の駅前広場、幅員16m以上の道路等）の整備とあわせて建築物及び敷地を一体的に整備することが合理的である

### 2) 概算事業費の算出の前提

#### 施設建築物

- ①施設建築物は、都市計画の想定条件により、敷地面積に基づき再開発ビルの床面積を想定する。
- ②駐車場は、必要な施設であるが概算事業費の算出のため想定はしないものとする。

#### 概算事業費の算出

- ①概算事業費の算出に当たっては次のとおりとし、施設建築物の検討に当たり検討を除外した施設建築物における駐車場の工事費と営繕費である仮設店舗等設置費にかかる営繕費については考慮しない。

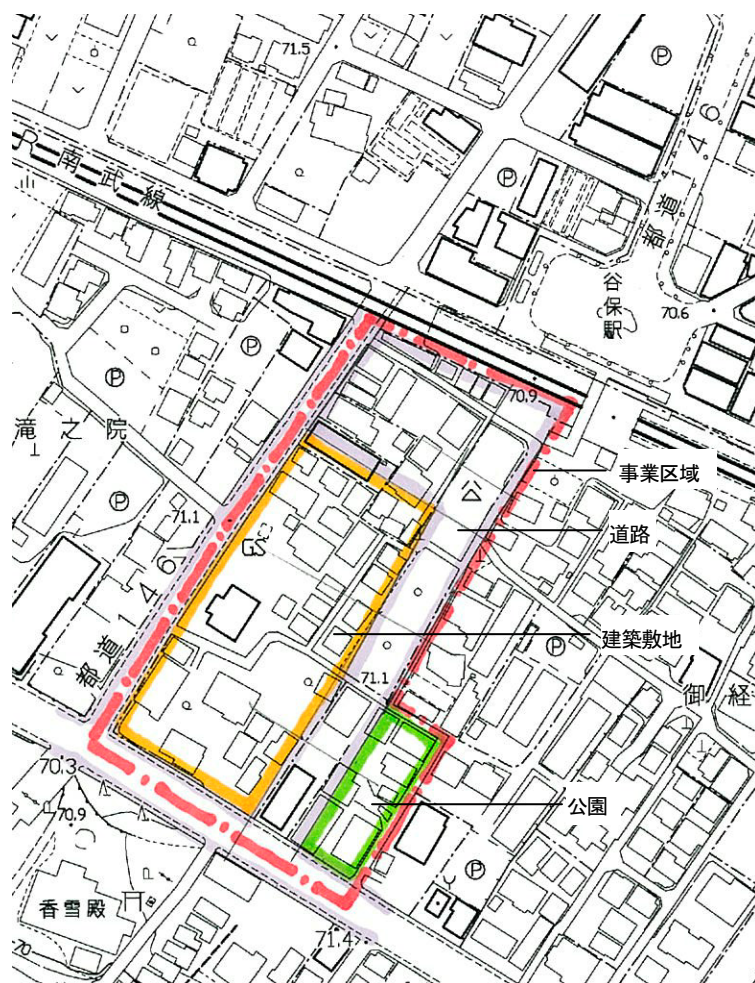
項 目		単 価	備 考
調査設計計画費	事業計画作成費	12 千円/m <sup>2</sup>	計画区域面積
	権利変換計画作成	8 千円/m <sup>2</sup>	計画区域面積
	基本設計料率	1.05%	
	建築設計料率	3.80%	
	地盤調査	30 千円/本・m	調査本数 5 本、調査長さ 40m
土地整備費	建物除却費	10 千円/m <sup>2</sup>	木造
		20 千円/m <sup>2</sup>	鉄骨造
		25 千円/m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造
	整地費	5 千円/m <sup>2</sup>	
補償費等	転出補償費	30.0%	転出率
	通損補償費	200 千円/m <sup>2</sup>	建物
		25 千円/m <sup>2</sup>	駐車場
工 事 費	施設建築物	242 千円/m <sup>2</sup>	住宅部分
		227 千円/m <sup>2</sup>	業務部分
		219 千円/m <sup>2</sup>	商業部分
	空地等整備	40 千円/m <sup>2</sup>	
	公共施設工事費	20 千円/m <sup>2</sup>	
事務費	事務費率	2.0%	
予備費	予備費率	3.0%	
借入金利子	借入金利率	2.5%	施行期間 20 ヶ月、借入期間率0.5

### 3) 谷保駅南口地区

- ①計画区域の面積は、約 1.43ha を想定する。
- ②計画区域は、土地利用現況、地形、地物等を考慮し、区域に隣接している道路については当該道路の中心線までを区域とする。
- ③計画区域の設定に伴い、仮として計画区域の 3% の公園を確保する。
- ④都市計画の条件を現行の都市計画を考慮し、次のように想定する。

現 行	計 画
第 1 種低層住居専用地域 建ぺい率 40%、容積率 80%、 防火指定なし	近隣商業地域 建ぺい率 80%、容積率 300%、 防火地域
第 1 種住居地域 建ぺい率 60%、容積率 200%、 準防火地域	※高度利用地区（容積率の 100% の割増） 建ぺい率の低減：1/10～2/10 歩道状空地の確保：各道路沿いに 2 m 以上

●市街地開発事業の想定区域



●公共施設及び施設建築敷地面積

項目	単位	施行前	施行後	
公共施設面積	m <sup>2</sup>	2,740	6,630	甲州街道：750
				都道146号：730
				想定道路：2,180
				駅前広場：2,500
				公園：470
敷地面積	〃	11,560	7,670	建築面積：5,200
				空地面積：2,470
計画区域面積	〃	14,300	14,300	

●施設建築物

計画区域面積 (A) : 14,300 m<sup>2</sup>  
 敷地面積 (B) : 7,670 m<sup>2</sup>  
 建築面積 (C) : 5,200 m<sup>2</sup>  
 延べ床面積 (D) : 30,680 m<sup>2</sup>  
 空地率 (A - C) / A : 63.6%  
 建ぺい率 C / B : 67.8%  
 容積率 D / B : 400.0%

施設建築物建物床面積 (m<sup>2</sup>)

用途	専用面積	共用持分	床面積	備考
住施設	16,830	3,450	20,280	3~15F
業務等	4,890	310	5,200	2F
商業等	4,890	310	5,200	1F
合計	26,610	4,070	30,680	

●概算事業費

項 目	内 容	事業額 (千円)	備 考
調査設計計画費	事業計画作成 権利変換計画作成 基本設計 建築設計 地盤調査	679,200	
土地整備費	建物除却費 整地費	162,200	
補償費等	転出補償費 通損補償費	2,469,400	
工事費	施設建築物工事費 空地等整備費 公共施設整備費	7,832,100	
営繕費	仮設店舗等設置費	0	計上なし
事務費		222,900	2%
予備費		341,000	
借入金利子		138,400	3%
計		11,845,200	

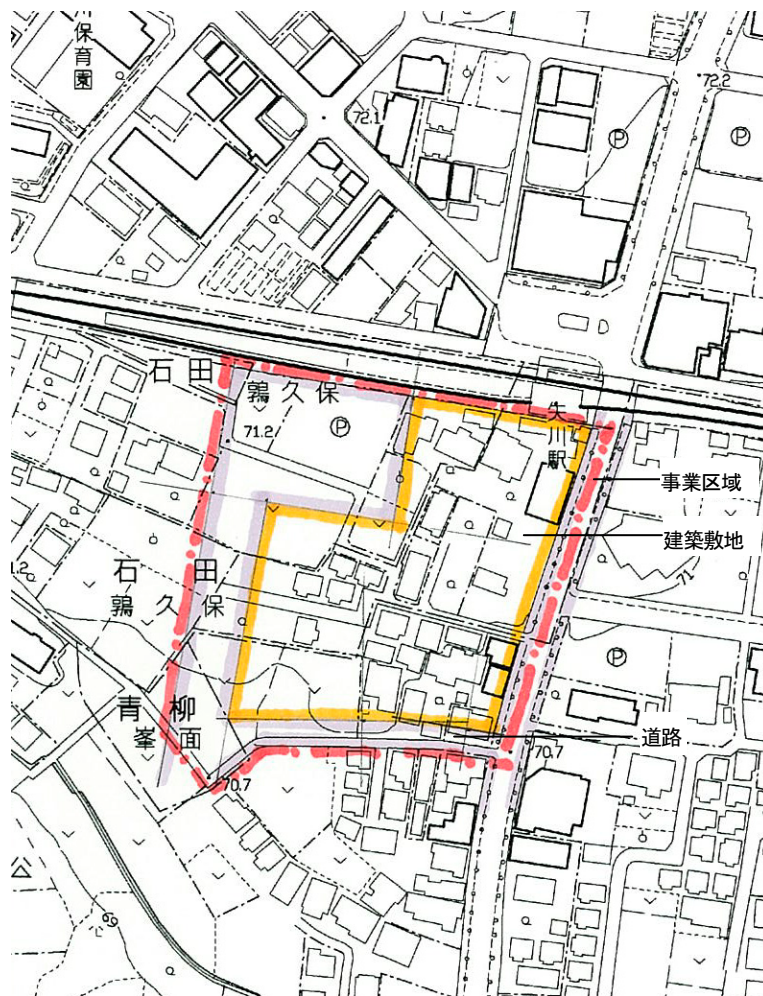


4) 矢川駅南口地区

- ①計画区域の面積は、約 1.43ha を想定する。
- ②計画区域は、土地利用現況、地形、地物等を考慮し、区域に隣接している道路については当該道路の中心線までを区域とする。
- ③都市計画の条件を現行の都市計画を考慮し、次のように想定する。

現 行	計 画
第1種低層住居専用地域 建ぺい率40%、容積率80%、 防火指定なし	近隣商業地域 建ぺい率80%、容積率300%、 防火地域
第1種住居地域 建ぺい率60%、容積率200%、 準防火地域	※高度利用地区（容積率の100%の割増） 建ぺい率の低減：1/10～2/10 歩道状空地の確保：各道路沿いに2m以上

●市街地開発事業の想定区域



●公共施設及び施設建築敷地面積

項目	単位	施行前	施行後	
公共施設面積	m <sup>2</sup>	1,595	5,840	石田街道：770
				想定道路(東西)：865
				想定道路(南北)：1,705
				駅前広場：2,500
敷地面積	〃	12,745	8,500	建築面積：5,950
				空地面積：2,550
計画区域面積	〃	14,300	14,300	

●施設建築物

計画区域面積 (A) : 14,300 m<sup>2</sup>      施設建築物建物床面積 (m<sup>2</sup>)

敷地面積 (B) : 8,500 m<sup>2</sup>

建築面積 (C) : 5,950 m<sup>2</sup>

延べ床面積 (D) : 34,000 m<sup>2</sup>

空地率 (A - C) / A : 58.5%

建ぺい率 C/B : 70.0%

容積率 D/B : 400.0%

用途	専用面積	共用持分	床面積	備考
住施設	18,340	3,760	22,100	3~15F
業務等	5,590	360	5,950	2F
商業等	5,590	360	5,950	1F
合計	29,520	4,480	34,000	

●概算事業費

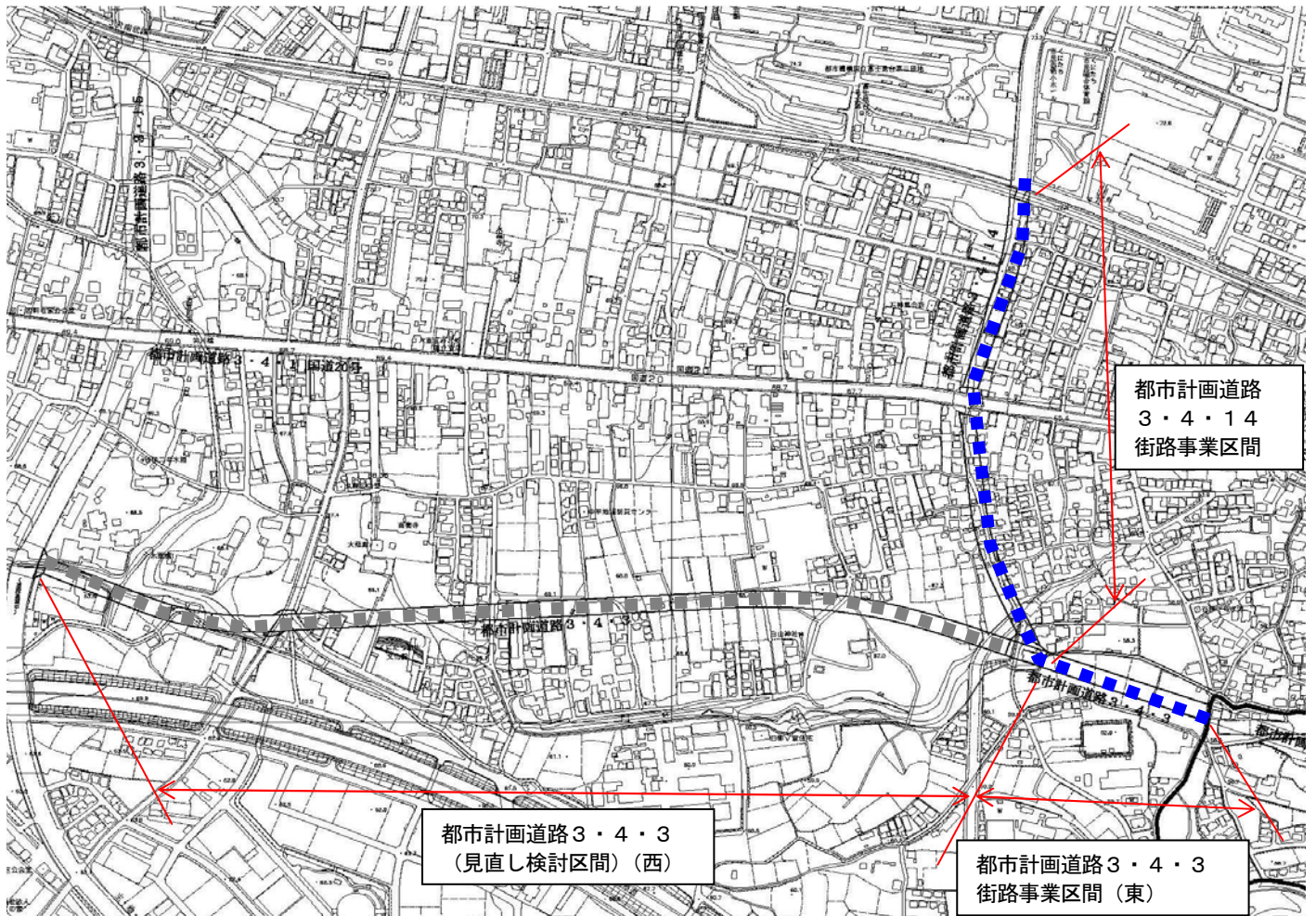
項目	内容	事業額 (千円)	備考
調査設計計画費	事業計画作成 権利変換計画作成 基本設計 建築設計 地盤調査	708,800	
土地整備費	建物除却費 整地費	136,500	
補償費等	転出補償費 通損補償費	2,010,500	
工事費	施設建築物工事費 空地等整備費 公共施設整備費	8,632,900	
営繕費	仮設店舗等設置費	0	計上なし
事務費		229,800	2%
予備費		351,600	
借入金利子		159,800	3%
計		12,229,900	

### (3) 線及び点的整備

面的整備以外の各都市施設等の基盤整備については、それぞれ単独の事業として整備に要する費用を算出する。

#### 1) 都市計画道路整備

面的な整備を想定している区域以外で、整備が優先的に望まれる地域幹線道路である都市計画道路については、街路事業を想定し、その概算事業費を算出する。



#### ●概算事業費

路線番号	幅員	延長	用地費			補償費			築造・舗装費等			事務費	合計
			数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額		
都市計画道路 3・4・3 (東)	18.0	279	m <sup>2</sup>	円/m <sup>2</sup>	千円	戸	千円/戸	千円	m	円/m	千円	千円	千円
(宅地部)			4,527		609,714	1	30,000	30,000	279	320,000	89,280	18,384	747,378
(農地部)			468	210,000	98,280								
(西)	18.0	1004	4,059	126,000	511,434	21	30,000	630,000	1004	320,000	321,280	66,340	3,284,360
(宅地部)			16,270		2,266,740								
(農地部)			2,580	210,000	541,800								
			13,690	126,000	1,724,940								
都市計画道路 3・4・14													
国道20号より北側	16.0	224	2,720	266,000	723,520	14	30,000	420,000	224	280,000	62,720	39,374	1,245,614
国道20号より南側	16.0	279	3,164	237,000	749,868	19	30,000	570,000	279	280,000	78,120	43,209	1,441,197

## 2) 公園・緑地の整備

都市計画公園として決定されている矢川上公園の概算事業費を算出する。

なお、既に整備されている部分と矢川上土地区画整理区域内は除外することとする。

### ●概算事業費

路線番号	幅員	延長	用地費			補償費			築造・舗装費等			事務費	合計
			数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額		
矢川上公園 面積66,000㎡ (宅地部) (農地部)	m	m	㎡	円/㎡	千円	戸	千円/戸	千円	㎡	円/㎡	千円	千円	千円
			13,300	271,000	3,604,300	46	30,000	1,380,000	37604	20,000	752,080		7,687,580
			24,000	81,300	1,951,200								

※既設公園、土地区画整理区域を除く

## (4) 主な整備手法の事業概算等のとりまとめ

### (1) 土地区画整理事業（面的整備）

事業の概要等					備考
地区	数量	事業費	単位当たり事業費	事業主体	
谷保駅南口周辺	12.6ha	9,349,814千円	742,049千円/ha	市	
	3.5ha	2,637,902千円	753,686千円/ha	市	
矢川駅南口周辺	12.6ha	8,439,463千円	669,799千円/ha	市	
矢川上地区	8.4ha	3,608,608千円	429,596千円/ha	市	集合住宅地除く
インターチェンジ周辺	24.4ha	11,286,086千円	462,544千円/ha	組合	

### (2) 市街地再開発事業（面的整備）

事業の概要等					備考
地区	数量	事業費	単位当たり事業費	事業主体	
谷保駅南口周辺	1.43ha	11,845,200千円	8,283,357千円/ha	組合	
矢川駅南口周辺	1.43ha	12,229,900千円	8,552,378千円/ha	組合	

### (3) 街路事業（線的整備）

事業の概要等					備考
都市計画道路名	数量	事業費	単位当たり事業費	事業主体	
3・4・3号線	279m	747,378千円	2,679千円/m	市	
	1,004m	3,284,360千円	3,272千円/m	市	見直し検討区間
3・4・14号線	224m	1,245,614千円	5,561千円/m	市	甲州街道以北
	279m	1,441,197千円	5,166千円/m	市	甲州街道以南

### (4) 都市公園整備事業（点的整備）

事業の概要等					備考
都市計画公園名	数量	事業費	単位当たり事業費	事業主体	
矢川上公園	3.73ha	7,687,580千円	2,061,014千円/ha	市	既整備部分、土地区画整理区域除く

## 2. 今後の課題

### 2-1. 駅周辺における地域拠点の育成

#### (1) 谷保駅及び矢川駅南口周辺地区（崖線北側地区）

谷保駅及び矢川駅南口周辺地区の面的な基盤整備の手法として、土地区画整理事業及び市街地再開発事業による整備を考え検証したところであるが、建物利用が進んでいる状況にあり、土地区画整理事業では、事業主体は、組合施行は成り立たず公共団体施行による事業化が望ましい結果となった。

しかしながら、施行する範囲にも関係するが、事業費による事業経営の安全性の確保や現状の土地利用状況を考慮すると全体的な土地区画整理事業の事業化に限ることなく、良好なまちなみの形成のために地区計画による規制や誘導も合わせて考えていく必要がある。

また、両駅前周辺に区域を縮小した範囲では、市街地再開発事業による整備も考えられるが、事業費による事業経営の安全性の確保はもちろん、地元の組織づくりと市の計画づくり、さらには当該区域の都市計画上の位置づけとまちづくりの概要の都市計画決定など各種の課題の整理が必要となる。

谷保駅及び矢川駅南口周辺地区の整備は、地域拠点として位置づけられていることから、基盤整備の方針を検討整理する必要がある。

市民検討会からの主な意見	①地権者が参加しやすい条件づくり。 ②例えば再開発のような事業組立や行政負担等。
--------------	---

### 2-2. 都市基盤施設の整備

#### (1) 矢川上土地区画整理区域（富士見台四丁目）

富士見台四丁目地区の矢川上地区の面的整備手法の検討は、土地区画整理事業の施行区域として都市計画決定されていることから、土地区画整理事業による整備を考え検証したところであるが、大半が大学施設として利用され、北側も建物利用が進んでいる状況であり、土地区画整理事業では、事業主体は、組合施行は成り立たず公共団体施行による事業化が望ましい結果となった。

しかしながら、都市計画道路が大学施設を縦断する計画や、都市計画公園の計画区域も多大に占めているため、大学施設の換地先が見出せず代替の機能補償の整備も課題となる。

当該区域は、昭和36年の都市計画決定以降45年以上が経過している未着手の区域であり、近年の動向では、道路の充足や公園の整備状況等土地区画整理事業を実施した場合以上の基盤整備が完了している場合には土地区画整理事業以外の地区計画による基盤の整備手法に切り替えられることとなり、整備手法の切り替えを検討したが、当該区域は、区域内に存在している都市計画道路と都市公園の整備が完了または確固たる整備の見込みが立たないことから整備手法の切り替えは行えない状況にある。

都市計画道路の整備に限れば、沿道区画整理型街路事業も考えられるが、大学施設を縦断する部分の構造的な検討も課題である。

都市計画道路3・3・15号線は主要幹線道路として位置づけ、平成27年までの優先整備路線に位置づけられていることもあり、本区域の基盤整備の方針は早急に検討整理する必要がある。

## (2) 都市計画道路の整備（崖線北側、南側地区）

地域幹線道路で優先的に整備の推進を掲げた都市計画道路のうち、市が施工する路線の整備は、街路事業による整備によるものとし、今後、実施に向けた計画等の策定などが必要である。

市民検討会からの主な意見	①立ち退き等の問題が出てくる前の初期段階で建築物の築造を阻止するため、行政が先に購入しておく。
--------------	---

また、甲州街道は東京都の管理道路であるが、市民の間でも歩道に関する意見が多いため、整備の促進等の取り組みを進める。

市民検討会からの主な意見	①歩道が狭く危険である。 ②歩道の標識は民地に入れる努力をしてほしい。 ③車道はそのまま地権者の協力を願って歩道を外側へ広げてほしい。 ③甲州街道は、もし歩道が広げたらその分自転車専用レーンを造る。
--------------	--

## 2-3. 商業等の新たな交流拠点の育成

### (1) インター周辺地区（崖線南側地区）

崖線南側地区のインター周辺地区における面的整備の実施は、土地区画整理事業による整備が有効と考え、土地区画整理事業による整備を考え検証したところ、利用の増進が確保された結果となったため、組合施行による土地区画整理事業の実施が望まれる結果となった。

特に幹線道路沿道を中心とした土地利用転換に対応した基盤整備の必要性と、後背地の農業環境と調和した整備が望まれるため、地域の特性を把握し住民の理解と協力を得て土地区画整理事業の機運の高まりや合意形成の構築を図ることが必要である。

## 2-4. 既成市街地における良好な市街地環境の形成 進行・新市街地における良好な市街地環境の育成

### (1) 市道の整備（全地区）

地域幹線道路、生活幹線道路及び主要な区画道路で優先的に整備の推進を掲げた市道の整備は、道路整備事業によるものとし、今後、実施に向けた計画の策定などが課題である。

### (2) 狭あい道路の解消（全地区）

狭あい道路の整備では、現在、用途が廃止された道路敷（赤道）を交換対象地として、関係地権者との土地交換により道路の幅員を6mに拡幅する取り組みがなされ、建築基準法第42条第2項道路に指定されている道路における後退用地は寄付を受けている現状がある。

しかしながら、用途が廃止された道路敷（赤道）が存在しない場合も考えられ、住環境の改善と道路機能の増進を図るためにも道路の幅員を4mに拡幅することも必要と考えられる。したがって、行政と市民の協働をもとに、安全で住みよいまちづくりの実現を目指し条例等の制定の取り組みも視野に入れる必要があると考える。

道路の整備は、交通不便地域の解消にも繋がるため大きな課題と考えられる。

他自治体での事例

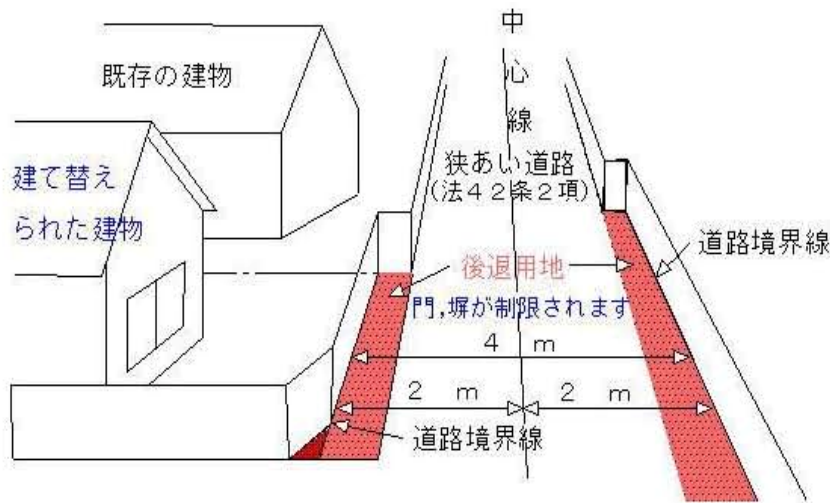
【対象道路】

- 建築基準法第42条第2項の規定により指定されている道路
- 同法第42条第1項第5号の規定により指定されている道路のうち拡幅整備が必要と認められたもの
- 建築に際し必要な接道部の道で、幅員4mに拡幅整備が必要と認められたもの
- 狭隘道路に接する角敷地で、東京都建築安全条例第2条の規定に係る隅切用地

【仕組み】

- 幅員が4m未満の道路に接して建物を建てる際に、4mの道路幅員が確保されるよう後退用地の「寄付」の協力や工作物の撤去費用の助成
- 市が道路の工事を施工
- 当該用地の寄付に対する固定資産税の非課税、奨励金等の仕組み

【狭隘道路整備事業のイメージ】



市民検討会からの主な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>①畑に面した狭い道は農地をセットバックして拡幅を推進。(お金をかけない方法を考えて整備する)</li> <li>②裏通りの拡幅、赤道のつけかえ等をもっと活用する。</li> <li>③セットバックした部分の舗装を行う。セットバック用地の道路整備（中には私有地のまま整備されていない箇所もある）</li> <li>④用地確保のための地権者への積極的なアプローチ</li> <li>⑤道路拡幅（セットバック）の際の無償による用地提供</li> <li>⑥交差点の隅切りは市が強制とすればいい。</li> </ul>
--------------	--

そのほか、住環境の向上のために道路の交通規制や通行車両の速度を抑制するような構造上の工夫、歩行者の安全の確保、街路灯の整備等も課題と考える。

市民検討会からの主な意見	道路の交通規制等
	<ul style="list-style-type: none"> <li>①居住者のみができるような制限、居住者に迷惑をかけない規制を設ける。</li> <li>②一方通行、通行を制限する</li> <li>③学校周辺の道は時間帯で車を規制する。スクールゾーンの設置</li> </ul>
	道路の形状
	<ul style="list-style-type: none"> <li>①車のスピードを抑えるような凹凸のある道路</li> <li>②直線ではなく曲がりを用いた道路</li> </ul>

市民検討会からの主な意見	道路の形態 ①照明を増やす。ハケ付近に街灯設置 ②歩道の電柱等を無くす。
	道路の歩車分離 ①歩道と車道をきっちり分けてほしい。①歩道が狭く危険である。 ②歩道の標識は民地に入れる努力をしてほしい。 ③車道はそのまま地権者の協力を願って歩道を外側へ広げてほしい。 ③甲州街道は、もし歩道が広げたらその分自転車専用レーンを造る。

### (3) 緑の創出及び向上（崖線北側）

崖線の樹林地や甲州街道沿道の屋敷林の保全等については、保全や維持管理する上で具体的な行政の支援方策の検討が必要と考える。

市民検討会からの主な意見	①崖線は、保全すべきである。 ②甲州街道沿道の屋敷林は、公的な財産として市が維持管理するなり、支援する。
--------------	---

### (4) 地区計画、建築協定の適用（全地区）

地区計画や建築協定の制度は、土地区画整理事業等の基盤整備に伴い指定されているのが現状のため、今後、都市基盤整備と連動した適正な土地利用誘導にも繋がることから、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備または保全するための取り組みが課題である。

市民検討会からの主な意見	①住環境保全のため1区画の面積が小さいものがないように行政が規制してほしい。 ②もっと地区計画を利用して住んでいる人の希望を実現するしかないのではないかと思う。
--------------	---

### (5) 町名地番の整理（崖線北側、南側地区）

町名地番整理の実施は、土地区画整理事業等の基盤整備が完了した地区及び周辺を順次実施することとするが、今後、既に市街化が進んだ地区における町名地番整理の実施に向けた計画の策定などが課題である。

### (6) 歴史・文化環境の整備と保全

市内の指定・登録文化財や市所有の文化財は、地域の資源のため保全し、魅力的で潤いのあるまちづくりに活用することを推進するため、今後、景観という視点でのさらなる取り組みも必要と考えられる。

## 2-5. 自然環境を活かした交流拠点の育成

### (1) 緑の創出及び向上（崖線北側地区）

公園整備は、都市計画公園整備事業によることとなるが、優先的に整備の推進を掲げた地区公園である矢川上公園と近隣公園である城山公園の整備を始め既存公園も含め、整備は誰もが安全で安心して利用できる公園という視点も大事な課題と考えられる。

現在実施している市民との協働による公園の維持管理をさらに積極的に推進するなどの取り組みも必要と考える。



市民検討会からの主な意見	①城山公園は安全のために照明をつけてほしい。 ②谷保緑地は治安を考えるともう少し明かりの入る緑に変えてほしい。 ③夜間は照明を消すことや、感知型の照明にするなど。その他 ④新規の公園も良いが既存の公園の維持管理、整備をしっかりとしてほしい。
--------------	---

## 2-6. 豊かな自然環境の保全・活用

### (1) 緑の保全及び育成（崖線南側地区）

水路、湧水は貴重な保全資源として、具体的な伝統や自然的な護岸の改修内容や水辺環境の指針等の構築が必要である。

また、農地の保全は、生産緑地の指定の推進を主体に、生産緑地の積極的な買取や行政と市民との協働による農地を保全すべき方策の検討も必要と考える。

市民検討会からの主な意見	農地の保全 ①農地の保全のためには農業従事者を確保すること。 ②農地と住宅地の区画分けを行ってはどうか。保全すべき地区の選定 ③生産緑地の買取 ④農業が続けやすい街区を大きく取った土地区画整理や市による農地の買取 ⑤公共的な位置付を持たせ農地や緑を残す。例えば、やすらぎ農園など ⑥農地保全の税制等の具体策が必要
	農地の活用 ①農産物の販売所（道の駅のような販売所、地域住民のコミュニティの場） ②農業を手伝うシルバー人材育成（技術指導）と派遣のシステムをつくってほしい。 ③家庭菜園、農園の活用はできないか。
	湧水 ①湧水は保全すべきである。ただし自然、緑や川の定義が必要で自然は手を入れてこそ価値がある。