

海老名都市計画事業
中新田丸田地区土地地区画整理事業

事業計画書

海老名市中新田丸田地区土地地区画整理組合

海老名都市計画事業
中新田丸田地区土地区画整理事業
事業計画書

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
	(3) 設計の方針	3
	(4) 整理施行前後の地積	5
	(5) 保留地の予定地積	6
	(6) 公共施設整備改善の方針	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	9
	(8) 換地設計の方針	9
2	設計図	9
第 4	事業施行期間	9
第 5	資金計画書	10
1	収入	10
2	支出	11
3	年度別歳入歳出資金計画表	12
第 6	参考図書	12

**海老名都市計画事業
中新田丸田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

海老名都市計画事業中新田丸田地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

海老名市中新田丸田地区土地区画整理組合（法第3条第2項）

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

海老名市中新田丸田地区（以下「本地区」）は、神奈川県海老名市西部に位置している小田急電鉄小田原線及び JR 相模線の「厚木駅」の東側に位置し、東京から約 40km、横浜から約 20km の圏内である。

地区の東側を海老名都市計画道路 3・3・3 下今泉門沢橋線が南北に通り、北側を小田急線高架が東西に通り、西側を貫抜二号幹線（雨水）が南北に流れ、南側は市道 12 号線が東西に通り、これらに囲まれた面積約 6.6ha の区域である。

(2) 施行地区位置図

別添「位置図」のとおり

(3) 施行地区の区域

施行地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。

神奈川県海老名市中新田二丁目及び河原口字五大縄の各一部

(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) 土地地区画整理事業の目的

本地区は、厚木駅周辺であることから海老名都市マスタープランにおいて、地域の交流及び生活の拠点として都市機能の集積を促進し、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を目的とした「地域交流拠点」として位置付けられている。また、立地適正化計画においては、将来の人口減少期においても効率的に人口密度の維持が可能なエリアである「人口維持重点エリア」に位置付けられている。

本事業は、厚木駅や市役所、総合病院の近くに新市街地を形成することで、今後見込まれている人口増加の受け皿だけでなく、将来的な人口減少社会にも対応できるよう、みどりの基本計画に基づいた近隣公園の整備による住環境の改善を図りつつ、昨今の豪雨災害の激甚化に対応可能な調整池の整備を通じた災害防止機能の強化により、魅力ある持続可能なまちづくりの実現を目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格及び発展状況

本地区は一部業務系、住宅の土地利用があるものの、ほとんどが水田を主体とした農地として利用されている。

一方、本地区は主要道路である海老名都市計画道路 3・3・3 下今泉門沢橋線に隣接していることから住居だけでなく、一部商業地としての土地利用が期待され、企業の進出意欲も高まっている。

(ロ) 地区内人口及びその密度

本地区内には 2 人が居住しており、居住人口密度は 0.3 人/ha である。

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用の状況は、道路・公園等の公共用地（7%）のほかは、大部分が農地（90%）に利用されており、その他に駐車場（2%）、住宅（1%）として利用されている。

(ニ) 街路及び宅地の状況

地区の周辺においては、東側には海老名都市計画道路 3・3・3 下今泉門沢橋線が南北に通っており、北側には市道 2537 号線、南側には市道 12 号線がそれぞれ東西に通っている。

地区内街路として、東西に市道 403 号線が通り、南北に市道 392 号線及び市道 399 号線が通っているがほぼ未舗装（農道）である。

宅地については、地区北側の 1 戸が住宅として利用されている。

(ホ) 建物の高度化の傾向

本地区内には 2 階以下の建物しかなく、特に高度化の傾向はない。

(へ) 地勢

本地区の標高は約 18～19m で、ほとんど起伏の無い平坦地である。

(ト) 用排水

本地区の用排水及び雨水排水は、貫抜二号幹線に放出している。総体的に水路は北東方向から南西方向に流下している。

(チ) 上水、ガス等供給処理施設

上水道は、神奈川県営水道が供給されており、地区内に $\phi 150$ mm の給水管が埋設されている。

下水道は、地区外南側の宅地部に $\phi 200$ mm の污水管が埋設されており、雨水排水としては地区外西側に貫抜二号幹線が整備されているが、地区内には整備されていない。

ガスは、地区内南側の市道 12 号線に東京ガス株式会社の $\phi 150$ mm の中圧管が埋設されており、地区外にあたる地区東側の海老名都市計画道路 3・3・3 下今泉門沢橋線と南側の市道 12 号線に $\phi 300$ mm の低圧管が埋設されている。なお、地区内の住宅はプロパンガスを使用している。

電気は、地区東側の海老名都市計画道路 3・3・3 下今泉門沢橋線と南側の市道 12 号線の電線より供給されている。

(リ) 学校等文教施設

本地区内には学校等の文教施設はなく、地区外北西側約 0.5km に海老名市立海西中学校、地区外南東側約 0.5km に神奈川県立海老名高等学校、約 0.7km に海老名市立中新田小学校がある。

(ヌ) 工場の立地状況

本地区内には工場の立地はない。

(ル) 地価

本地区の平均地価は、約 113,100 円／ m^2 である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区の土地利用は、厚木駅や総合病院、市役所、警察署、消防署などの公益的施設に近接する立地条件を活かし、主に住宅系土地利用を図るとともに、商業系土地利用により地域交流拠点として市街地を形成する。

(ロ) 人口計画

計画人口は約 710 人を計画している。

(ハ) 公共施設計画

①道路

本地区の道路は、商業街区と住宅街区の間に海老名都市計画道路 3・3・3 下今泉門沢橋線と市道 2537 号線を結ぶ両側歩道の幅員 13m の区画道路を整備する。また、住宅街区には生活道路として幅員 6 m の区画道路を整備する。

②排水施設

本地区の排水は、海老名市住みよいまちづくり条例に基づき分流式で整備し、道路側溝及び管渠により処理する。

③雨水流出抑制施設

雨水流出を抑制するため、海老名市住みよいまちづくり条例に基づき必要対策量を考慮し、雨水流出抑制施設として公園下に地下式構造の調整池を 1 箇所計画する。

④公園・緑地

海老名市緑の基本計画に基づき、近隣公園規模（約 1 ha）の公園を 1 箇所計画する。

(ニ) 公益的施設の配置等

本地区には、公益的施設は計画しないため、周辺の既存施設を利用するものとする。

(ホ) 供給処理施設

上水道は、管理者と十分協議の上、地区全体に供給できるよう計画する。

下水道は、公共下水道計画との整合性を図り既設管は切廻しを行うとともに、新たに整備する施設は、既に供用開始している公共下水道に接続する。

なお、ガス、電気については、地区全体に供給できるよう計画する。

(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（㎡）	割合（%）	筆数	地積（㎡）	割合（%）	
公 共 用 地	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	2,155.70	3.3	0	8,848.00	13.5	
		公 園	1,190.00	1.8	1	10,000.00	15.2	
		水 路	1,520.18	2.3	33			
		計	4,865.88	7.4	34	18,848.00	28.7	
合 計			4,865.88	7.4	34	18,848.00	28.7	
宅 地	民 有 地	田	58,993.00	89.7	70	33,887.00	51.5	
		宅 地	420.92	0.6	1			
		雑 種 地	1,050.00	1.6	5			
		計	60,463.92	91.9	76	33,887.00	51.5	
合 計			60,463.92	91.9	76	33,887.00	51.5	
保 留 地						13,024.00	19.8	
測 量 増 減			429.20	0.7				
総 計			65,759.00	100.0	110	65,759.00	100.0	

(ロ) 減歩率計算表

整 理 前 宅 地 面 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
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
60,463.92	60,893.12	46,911.00	33,887.00	13,982.12	27,006.12	23.0	44.3

(5) 保留地の予定地積

整 理 前 宅 地 価 格 総 額	整 理 後 宅 地 価 格 総 額	宅地価格総額 の 増 加 額	整理後 1 m ² 当 たり予定価格	保留地として 取 り 得 る 最 大 限 地 積	保 留 地 の 予 定 地 積	割 合	摘 要
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	整理前 平均単価
6,887,012	10,705,090	3,818,078	228,200	16,731.28	13,024.00	77.8	113,100 円/m ²

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事 項		年 月 日	告示番号	備考
区域区分	市街化区域	令和6年3月29日	県告示 第222号	
地 域 地 区	用途 地域 第一種低層住居専用地域	令和6年3月29日	市告示 第54号	
都市施設	中新田近隣公園	令和6年3月29日	市告示 第60号	
市街地 開発事業	海老名都市計画事業 中新田丸田地区土地地区画整理事業	令和6年3月29日	市告示 第58号	
地区計画	海老名市役所周辺地区地区計画	令和6年3月29日	市告示 第56号	

(ロ) 公共施設

①道路

区画道路は、幅員 6.0m～13.0mとし、幅員 13.0m道路は両側に歩道を設け、安全性に配慮した整備を行う。

歩行者専用道路は、幅員 3.0mとし、歩行者動線を考慮し、安全性に配慮した整備を行う。

なお、路面は全てアスファルト舗装で整備する。

②排水施設

公共下水道計画との調整を図り、道路側溝、管渠の整備を行う。

③雨水流出抑制施設

本地区の雨水流出抑制施設は、公園下に地下式調整池として1箇所設置する。

④公園・緑地

公園は、周辺地域の広場・防災機能の整備改善を図るため、近隣公園（約1ha）を1箇所配置し、雨水流出抑制施設、整地、外柵、遊具等の整備を行う。なお、植物の生育の確保上必要な樹木の保存および表土の保全、その他の必要な措置を講じるものとする。

公共施設別調書

区 分	名 称	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
街 道 路	区13-1号線	13	183	2,458.00	歩道3.0m-車道7.0m-歩道3.0m As舗装、U型側溝	
	区6-1号線	6	101	611.00	As舗装、U型側溝	
	区6-2号線	6	442	2,671.00	As舗装、U型側溝	
	区6-3号線	6	107	652.00	As舗装、U型側溝	
	区6-4号線	6	21	170.00	As舗装、U型側溝	
	区6-5号線	6	15	176.00	As舗装、U型側溝	
	区6-6号線	6	16	176.00	As舗装、U型側溝	
	区6-7号線	6	96	584.00	As舗装、U型側溝	
	区6-8号線	6	135	823.00	As舗装、U型側溝	
	小 計		1,116	8,321.00		
	歩行者専用道					
	歩3-1号線	3	26	78.00	As舗装、U型側溝	
	歩3-2号線	3	50	148.00	As舗装、U型側溝	
	歩3-3号線	3	59	178.00	As舗装、U型側溝	
	歩3-4号線	3	41	123.00	As舗装、U型側溝	
	小 計		176	527.00		
	街 路 計		1,292	8,848.00		
公 園	公園			10,000.00	平均切盛高：H＝0.9m（盛土） 最高切盛高：H＝1.05m（盛土） 舗装種別：As舗装・芝生舗装・ゴムチップ舗装 樹木：高木89本 低木540㎡ 照明：照明灯・ソーラー照明灯各10基 側溝種類：U型側溝 その他：外柵、東屋、パーゴラ、かまどベンチ、防災複合遊具等	地下式調整池含む
	公 園 計			10,000.00		
公共施設計			1,292	18,848.00		

(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

神奈川県営水道より給水を受け、地区内の道路に適宜上水管を埋設し、地区内全敷地に給水できるよう整備する。

(ロ) 下水道

公共下水道計画と調整を図り、地区内の道路に雨水管・污水管を整備する。

(ハ) ガス

ガスは土地区画整理事業の進捗に合わせ、本事業ならびに管理者により整備する。

(ニ) 電気

電気は土地区画整理事業の進捗に合わせ、本事業ならびに管理者により整備する。

(8) 換地設計の方針

本地区の換地設計は、定款において規定する従前の地積を基準として、土地利用計画を考慮し、従前土地に照応するよう合理的に各換地を定めるものとする。ただし、良好な住宅地等の創出のため、申し出により換地を集約できるものとする。

2 設計図

別添「設計図」のとおり

第4 事業施行期間

自 令和 6年 3月29日（認可公告の日）

至 令和10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	2,214,000	170,000 円/㎡ × 13,024 ㎡
市 助 成 金	1,449,000	
合 計	3,663,000	

2 支出

事 項				単位	事業量	事業費（千円）	摘要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築造費	区画道路	m	1,116	625,000	無電柱化工事費含む	
			歩 行 者 専用道路	m	176	37,000		
		公 園 整 備 費			m ²	10,000	224,000	
		調 整 池 整 備 費			式	1	291,000	
		計					1,177,000	
	移 転	建 物 移 転 費		戸	1	142,000		
		工 作 物 移 転 費		戸	8	62,000		
		計				204,000		
	移 設	電 柱 移 設 費		本	5	7,000		
		上 水 道 移 設 費		式	1	39,000		
		信 号 機 移 設 費		基	2	40,000		
		計				86,000		
	法 第 二 条 第 二 項 費	該 当 事 業 費	ガ ス		式	1	16,000	
			上 水 道		式	1	123,000	
			下 水 道（汚 水）		式	1	129,000	
下 水 道（雨 水）			式	1	6,000			
計					274,000			
整 地 費				式	1	715,000		
工 事 雑 費				式	1	269,000		
調 査 設 計 費				式	1	272,000		
工 事 費 計						2,997,000		
損 失 補 償 費				式	1	103,000		
計						103,000		
借 入 金 利 子						209,000		
計						209,000		
事 務 費				式	1	354,000		
合 計						3,663,000		

3 年度別歳入歳出資金計画表

単位：千円

区 分		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	合 計	摘 要
歳 出	工 事 費	574,000	1,329,000	1,013,000	81,000	2,997,000	
	補 償 費	45,000	29,000	29,000	0	103,000	
	利 子	44,000	83,000	82,000	0	209,000	
	事 務 費	100,000	100,000	100,000	54,000	354,000	
	計	763,000	1,541,000	1,224,000	135,000	3,663,000	
歳 入	市 助 成 金	0	750,000	699,000	0	1,449,000	
	保 留 地 処 分 金	0	0	2,214,000	0	2,214,000	
	計	0	750,000	2,913,000	0	3,663,000	
差引過不足		△ 763,000	△ 791,000	1,689,000	△ 135,000	0	
借 入 金		763,000	1,554,000	0	0	2,317,000	

第6 参考図書

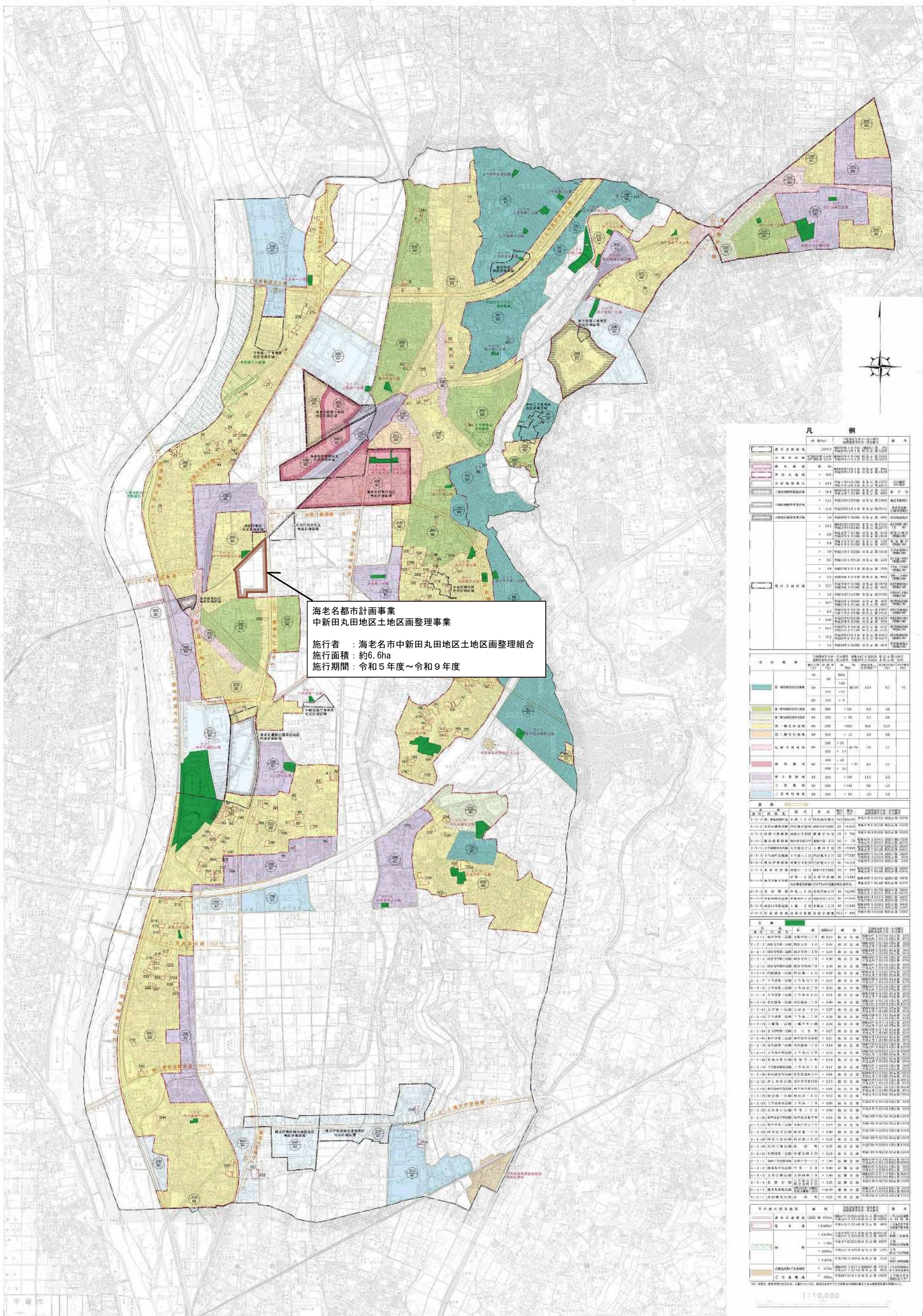
- 1 現況図（イ）
- 2 現況図（ロ）
- 3 現況図（ハ）
- 4 市街化予想図

海老名都市計画事業
中新田丸田地区土地区画整理事業 位置図

海老名市都市計画図

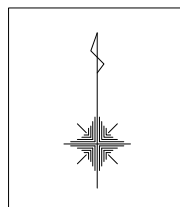
1:10,000 地形圖

令和四年三月印刷

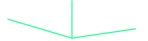


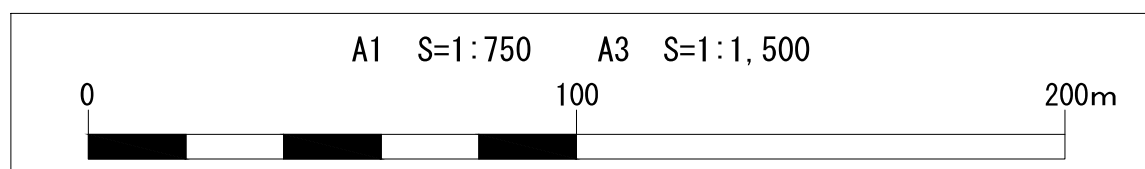
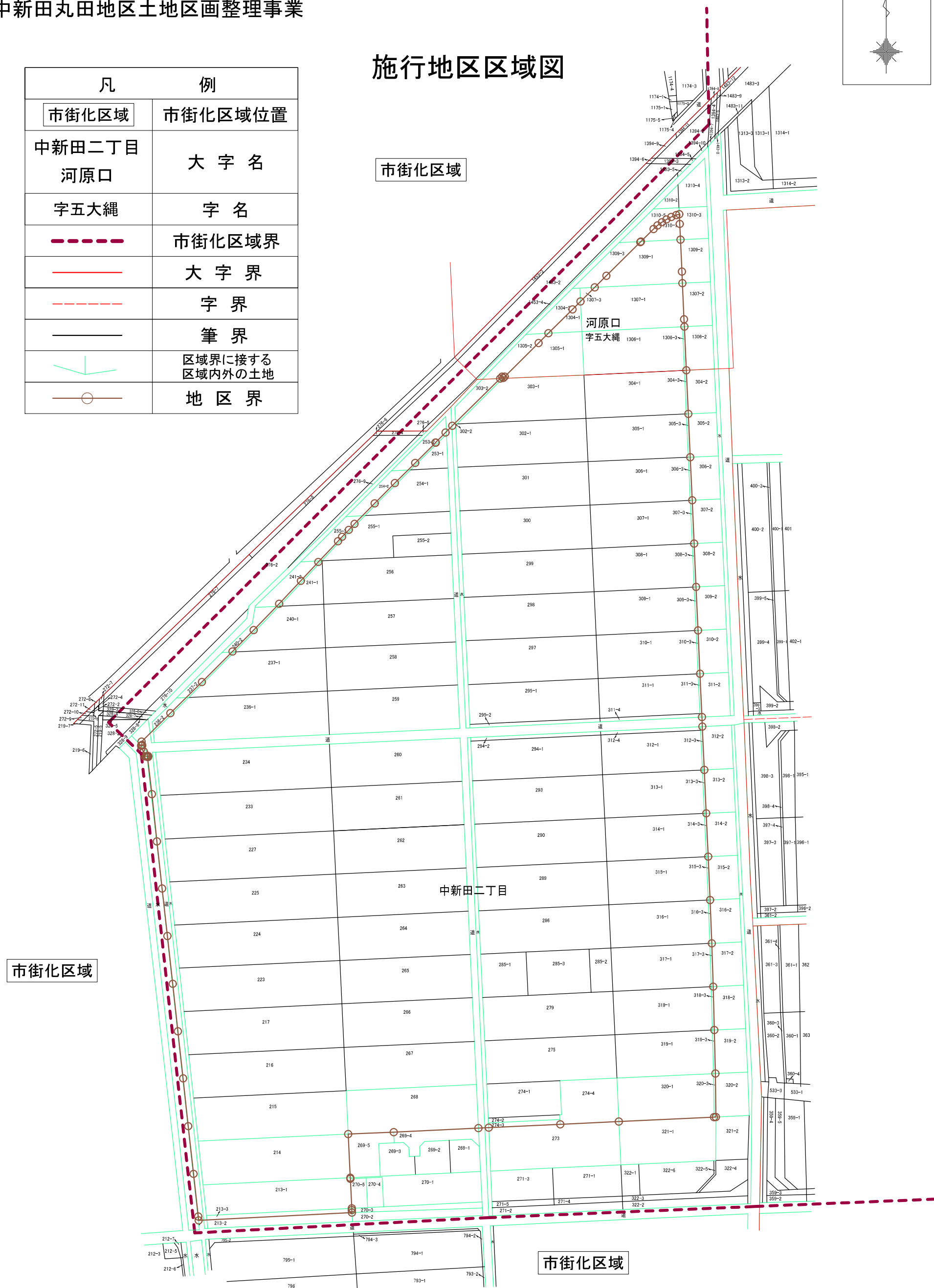
海老名市

海老名都市計画事業
中新田丸田地区土地区画整理事業



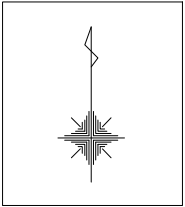
施行地区区域図

凡	例
市街化区域	市街化区域位置
中新田二丁目 河原口	大 字 名
字五大縄	字 名
	市街化区域界
	大 字 界
	字 界
	筆 界
	区域界に接する 区域内外の土地
	地 区 界

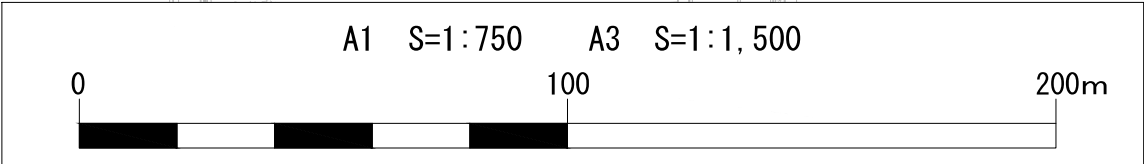


海老名都市計画事業
中新田丸田地区土地区画整理事業

設計図



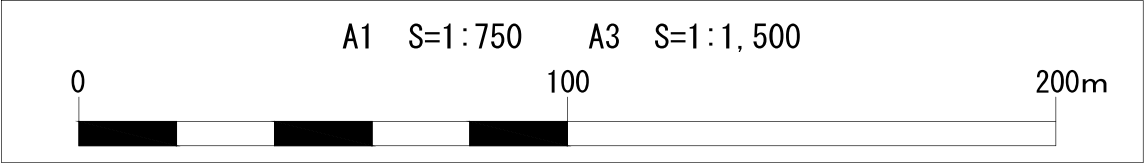
凡 例	
	区 画 道 路
	歩 行 者 専 用 道 路
	近 隣 公 園
	事 業 区 域



海老名都市計画事業
中新田丸田地区土地区画整理事業

現況図(イ)

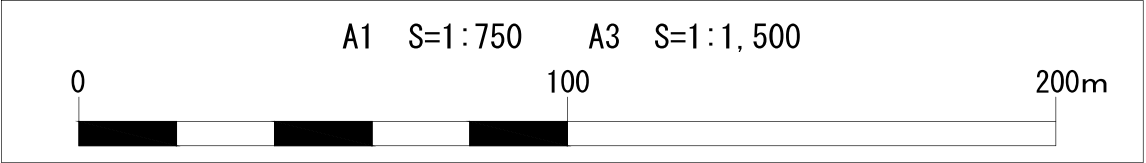
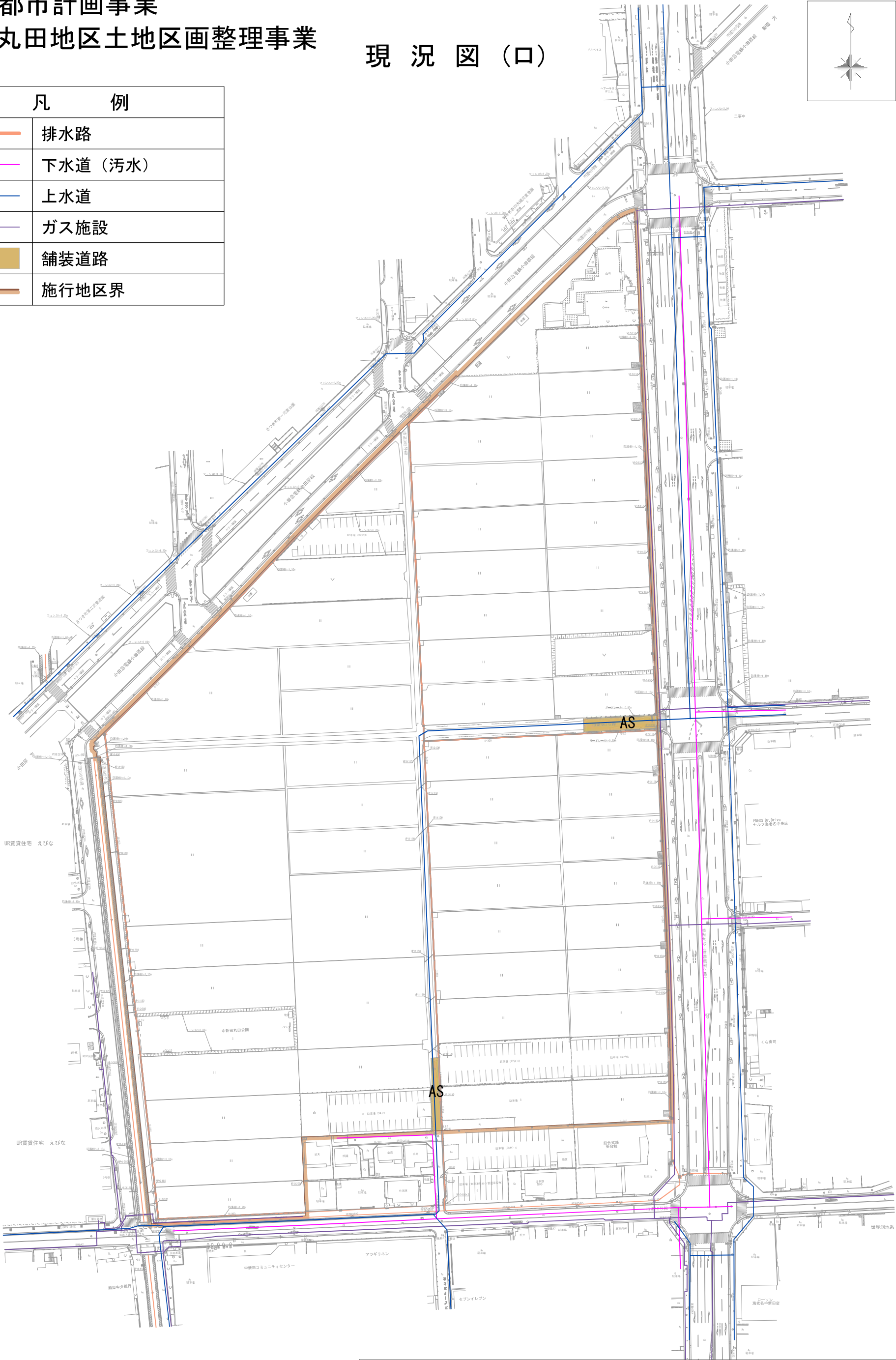
凡 例	
	住居施設
	公園
	施行地区界



海老名都市計画事業
中新田丸田地区土地区画整理事業

現 況 図 (口)

凡 例	
	排水路
	下水道（汚水）
	上水道
	ガス施設
	舗装道路
	施行地区界



現況図（ハ）

都市計画事業
丸田地区土地区画整理事業

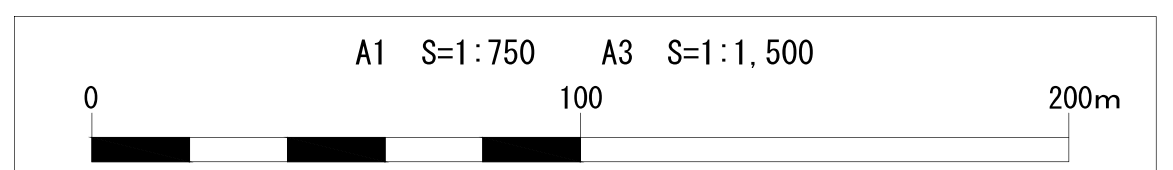
現況図（ハ）

凡例

小田急電鉄小田原線

コミュニティバス（大谷・杉久保ルート）

施行地区界



中新田丸田地区土地区画整理事業

市街化予想図

凡 例	
	住 宅 地
	集 合 住 宅 地
	商 業 地
	公 園
	施 行 地 區 界

