

小 山 栃 木 都 市 計 画 事 業
栗宮新都心第一土地区画整理事業

事 業 計 画 書

(第 1 回変更)

組合設立認可公告の日	令和	4 年	5 月 1 0 日
事業計画第 1 回変更	令和	6 年	7 月 1 2 日

小山市栗宮新都心第一土地区画整理組合

小山栃木都市計画事業 栗宮新都心第一土地区画整理事業

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
(イ)	地区の性格、発展状況	2
(ロ)	土地利用の状況	2
(ハ)	地区内人口及びその密度	2
(ニ)	道路及び宅地の状況	2
(ホ)	地 勢	3
(ヘ)	用排水の状況	3
(ト)	供給処理施設の状況	3
(チ)	公益施設の状況	3
(3)	設計の方針	3
(イ)	土地利用計画	3
(ロ)	人口計画	4
(ハ)	公共施設計画	4
(A)	道 路	4
(B)	公園緑地	4

(C) 水 路.....	4
(D) 公益施設.....	4
(E) 供給処理施設.....	4
(4) 整理施行前後の地積.....	6
(イ) 土地の種目別施行前後対照表	6
(ロ) 減歩率計算表	7
(5) 保留地の予定地積.....	7
(6) 公共施設整備改善の方針.....	7
(イ) 都市計画関係	7
(A) 都市計画との関連.....	7
(B) 用途地域.....	8
(C) 都市計画道路.....	8
(D) 地区計画.....	8
(ロ) 都市計画以外の主要公共施設	9
(A) 区画道路・特殊道路.....	9
(B) 公 園.....	9
(C) 水路・調整池.....	9
(ハ) 公共施設別調書	10
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要.....	11
(イ) 上水道	11
(ロ) 下水道	11
2 設計図	11
第4 事業施行期間	11
第5 資金計画書	11
1 収 入	11
2 支 出	12
3 年度別歳入歳出資金計画書	13
4 他事業施行分	14
第6 参考図書	14
1 現況図	14
2 市街化予想図	14

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

小山栃木都市計画事業 栗宮新都心第一土地区画整理事業

2 施行者の名称

小山市栗宮新都心第一土地区画整理組合

第 2 施行地区

1 施行地区の位置

本地区は、J R 小山駅より南西約 4.5km、J R 間々田駅より北東約 3.0km に位置した面積約 20.0ha の地区であり、本地区内には、地区の北東から南西にかけて都市計画道路 3・4・7 号小山野木線が縦貫している。

本地区の西側は J R 宇都宮線、南側は既設水路、東側は都市計画道路 3・4・7 号小山野木線及び既設水路、北側は既設道路及び既成市街地にそれぞれ隣接している。

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

本地区に含まれる区域は、次のとおりである。

小山市	大字 ^{あわのみや} 栗宮	字 ^{ひがしみちうえ} 東道上、字 ^{なかしべ} 中渋辺、字 ^{なかだめ} 中溜、字 ^{みなみだ} 南田の各一部
	大字 ^{せんだづか} 千駄塚	字 ^{やつあい} 谷合、字 ^{みちうえはしど} 道上橋戸の各一部

4 施行地区区域図

別添区域図のとおり。

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

本地区の北東約 4.5km に位置する J R 小山駅周辺は、隣接県を含めた広域的な交通の要衝に位置していることから、県南地域を牽引する都市づくりが求められており、本地区を含めた栗宮地区は、栗宮新都心基本計画（平成 26 年 7 月 小山市）において、新市街地の形成により、本市の更なる発展・成長を目指す地区として位置づけられている。

一方本地区は、道路、公園、水路などの都市基盤が不十分であり、計画的な基盤整備が求められている。また、本地区内には、市街化区域内農地や山林が多く存在しているが、都市計画道路 3・4・7 号小山野木線の開通に伴い、一定の道路条件にある土地の個別開発による無秩序な市街化が懸念されている。

本事業は、この現況に鑑み、計画的に道路、公園、調整池等の公共施設の整備を行い、良好な居住環境を有する住宅地の整備を図ることによって、都市と周辺環境が調和した緑豊かでゆとりある都市環境の形成を図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、発展状況

本地区は、市街化区域内に位置しているが、大部分は農地や山林となっており、都市基盤も不十分な状況である。都市計画道路 3・4・7 号小山野木線の整備に伴い、今後、沿道の宅地化の進行が予想される。

(ロ) 土地利用の状況

本地区の土地利用状況は、田畑等農地が約 44.2%、山林が約 35.7%であり、地区の大部分が農地、山林となっている。このほかの土地利用状況は、宅地が約 2.6%、公共用地が約 10.3%、その他が約 7.2%となっている。

(ハ) 地区内人口及びその密度

地区内には、約 17 人が居住しており世帯数は 10 世帯である。なお、人口密度は約 0.8 人/ha となっている。

(ニ) 道路及び宅地の状況

地区内には、整備済みの都市計画道路 3・4・7 号小山野木線が地区の北東から南西にかけて縦貫している。また地区内の生活道路として、地区中央部と地区西部に

幅員 4 ～ 6 m の道路が整備されているが、その他の道路は幅員 4 m 未満の狭隘道路であり、いずれも農道としての利用が主である。

宅地の状況としては、都市計画道路 3・4・7 号小山野木線及び生活道路沿いに点在して数件の住宅が立地している。また、地区中央部には東京電力㈱の鉄塔が立地している。

(ホ) 地 勢

本地区は、地区南西の農地部で 3m 程度の高低差が生じているが、地区の標高は、地区北部から南部に向かって概ね 31.7m ～ 28.4m となっており、全体的には緩やかな勾配をもった地形である。

(ヘ) 用排水の状況

本地区の雨水は、主に道路側溝により集水され、東側の地区境界に接する地区外の野木幹線用水路や、南側の地区境界に接する地区外の用排水路を経由し、普通河川宮戸川に流出している。

(ト) 供給処理施設の状況

地区内の上水道及び下水道は、都市計画道路 3・4・7 号小山野木線に布設されているが、地区の大部分が未整備である。またガス管は、地区西端の J R 宇都宮線沿いの道路にのみ布設されている。

(チ) 公益施設の状況

本地区内に公益施設は立地していない。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

住宅地として、道路及び公園を効果的に配置することにより、安全で快適なゆとりある住環境の形成を目指すとともに、都市計画道路 3・4・7 号小山野木線沿道は、主に地域住民の生活利便性や雇用の場を確保するため、沿道条件を活かした土地利用を図る。

なお、本地区にふさわしい市街地環境を形成するため、地区計画により、健全な市街地形成を促す。

(ロ) 人口計画

本地区の計画人口は、約 1,070 人（人口密度 54 人／ha）とする。

(ハ) 公共施設計画

(A) 道 路

幹線街路は、整備済みの都市計画道路 3・4・7 号小山野木線(幅員 16m)を位置づける。

区画道路は、地区内における円滑な交通を確保するため、幹線街路に接続する主要な道路を幅員 8m で計画する。その他の区画道路は、幅員 6m を基本とし、一部、現道との接続等を考慮して幅員 4m の道路を配置する。

特殊道路は、歩行者動線を考慮し、幅員 4m で適宜配置する。

(B) 公園緑地

公園は、地区面積の 3% 以上かつ計画人口 1 人当たり 3 m² 以上の面積を確保し、街区公園として、地区中央部に 1 箇所、地区南西部に調整池上部空間を利用した公園を 1 箇所配置する。

なお、本事業における公園整備は整地までとし、施設整備は、別途小山市が施行する。

(C) 水 路

雨水排水は、道路側溝にて集水し、道路内に布設する管渠等により調整池へ導水する。調整池は、地区南西部に 1 箇所配置し、地区内に雨水が滞留することないように一時貯留し、普通河川宮戸川へ放流する計画とする。

なお、普通河川宮戸川への放流にあたって必要となる普通河川宮戸川までの地区外既設水路の改修は、別途小山市が行う。

(D) 公益施設

小学校及び中学校は、地区外の既存施設で対応可能なことから、新たな教育施設の整備計画はない。また、その他の公益施設についても整備の計画はない。

(E) 供給処理施設

① 上水道

上水道は、本地区内の各戸の給水に応じられるよう地区全域に配水管を布設し、かつ消火栓を適宜配置する。

② 下水道

下水道（汚水）は、小山市の公共下水道計画に基づき、地区内全域に下水管を布設する。

③ ガス

ガスは、プロパンガスによる個別供給を基本とする。

④ 電気・電話

電気・電話は、電柱・電纜等の配置について事業者との調整を図り、事業者が負担し整備する。

(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 共 用 地	地方 公共 団体 所有 地	道 路	19,218.96	9.6	72	45,142.95	22.6		
		水 路	1,316.20	0.7	11	0.00	0.0		
		公 園	—	—	—	12,331.03	6.2	調整池 8,751.13㎡含む	
		計	20,535.16	10.3	83	57,473.98	28.8		
		合 計	20,535.16	10.3	83	57,473.98	28.8		
宅 地	民 有 地	田	14,403.00	7.2	18	}			
		畑	73,990.13	37.0	104				
		宅 地	5,171.99	2.6	17		83,963.72	42.0	
		山 林	71,248.90	35.7	91				
		雑 種 地	7,420.00	3.7	10				
		計	172,234.02	86.2	240				
		国 有 地	4,539.00	2.3	4				
	市 有 地	市 有 地	137.00	0.1	1		}		
		計	4,676.00	2.4	5				
		合 計	176,910.02	88.6	245	83,963.72		42.0	
保 留 地			—	—	—	58,160.00	29.2		
測 量 増			2,152.52	1.1	—				
合 計			199,597.70	100.0	328	199,597.70	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
(A)	A	E	(E)	P	D	$p = P/A$	$d = D/A$
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
176,910.02	179,062.54	142,123.72	83,963.72	36,938.82	95,098.82	20.63	53.11

(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 加 額	整理後1平方 メートル当たり 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
$V=A*a$	$V'=E*e$	$\Delta V=V'-V$	e	$R_{max}=\Delta V/e$	R	R/R_{max}	a
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	整理前単価 円/m ²
3,473,813	6,225,019	2,751,206	43,800	62,812.92	58,160.00	92.59	19,400

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画関係

(A) 都市計画との関連

事 項		年 月 日	備 考
市 街 化 区 域		昭和 45 年 10 月 1 日	栃木県告示第 635 号
用 途 地 域	第一種住居地域	平成 8 年 4 月 1 日	栃木県告示第 211 号
	準工業地域	令和 5 年 2 月 24 日	小山市告示第 13 号
公 共 下 水 道		平成 4 年 1 月 10 日	小山市告示第 2 号
都 市 計 画 道 路	3・4・7号小山野木線	平成 29 年 2 月 21 日	栃木県告示第 72 号
土地区画整理事業		平成 31 年 4 月 26 日	小山市告示第 53 号
地 区 計 画		令和 5 年 2 月 24 日	小山市告示第 14 号

(B) 用途地域

本地区の用途地域は、都市計画道路 3・4・7 号小山野木線沿道は沿道条件を活かした用途地域として準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）に指定されており、そのほかは第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）に指定されている。

(C) 都市計画道路

本地区には、地区の北東から南西にかけて整備済みの都市計画道路 3・4・7 号小山野木線（幅員 16m）が縦貫している。なお、都市計画道路 3・4・7 号小山野木線は、土地利用計画及び道路計画に合わせ、本事業により区画道路の取り付けに伴う交差点部の改良を行う。

(D) 地区計画

本地区では、都市と周辺環境が調和した緑豊かでゆとりある都市環境の形成を図ることを目標として、地区全体に地区計画が定められている。また、地区計画では、用途地域の指定状況に合わせて、「住宅地区」と「小山野木線沿道地区」に区分されており、地区整備計画として建築物等に関する制限が定められている。

(ロ) 都市計画以外の主要公共施設

(A) 区画道路・特殊道路

区画道路および特殊道路は、アスファルト舗装を施工し、排水施設として函渠型側溝を整備する。

(B) 公 園

公園は、本事業において整地まで整備し、施設については別途小山市が整備する。

(C) 水路・調整池

雨水排水路として、管渠等を道路内に布設して調整池へ導水する。

また調整池は、地下式構造として2号公園の地下部に整備する。調整池から普通河川宮戸川への放流にあたって必要となる普通河川宮戸川までの地区外既設水路の改修は、別途小山市が行う。

(ハ) 公共施設別調書

区 分		名 称	道路 種別	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要
				幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
街 路	幹 線 街 路	都市計画道路 3・4・7号 小山野木線	◇	16.0	653.7	9,917.41	3.5-9.0-3.5 AS舗装・函渠型側溝・植樹柵	整備済
	小 計			-	653.7	9,917.41		
道 路	区 画 道 路	幅 員 8 m		8.0	1,767.3	14,922.56	AS舗装・函渠型側溝	
		幅 員 6 m		6.0	3,155.4	19,592.93	AS舗装・函渠型側溝	
		幅 員 4 m		4.0	80.3	330.45	AS舗装・函渠型側溝	
		小 計		-	5,003.0	34,845.94		
	特 殊 道 路	幅 員 4 m		4.0	94.8	379.60	AS舗装・函渠型側溝	
		小 計		-	94.8	379.60		
		道 路 計			-	5,751.5	45,142.95	
	公 園	1 号 公 園			-	-	3,579.90	整地
2 号 公 園			-	-	8,751.13	地下調整池	公園施設他事業	
小 計			-	-	12,331.03			
水 路	調 整 池			-	-	-	地下調整池	2号公園地下
	小 計			-	-	-		
合 計				-	-	57,473.98		

(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

上水道は、地区全域に上水道管を布設し、かつ消火栓を適宜設置する。

本事業においては、小山市水道管理者との協定に基づき事業費の一部を負担する。なお、宅内への引込管は、本事業において整備する。

(ロ) 下水道

小山市の公共下水道計画に基づき、別途、小山市下水道事業者が地区全域に污水管を布設する。なお、本事業においては、小山市との協定に基づき事業費の一部を負担する。

2 設計図

別添設計図のとおり。

第4 事業施行期間

自 令和 4年 5月10日 (組合の設立認可の公告の日)

至 令和11年 3月31日 (清算期間含む)

第5 資金計画書

1 収 入

区 分	金 額 (千円)	備 考
市 助 成 金	1,338,000	うち583,000千円は公共施設管理者負担金の対象である市道の工事費相当分
保留地処分金	1,714,000	58,160㎡ × 29,470円/㎡
寄付金その他	0	
計	3,052,000	
公共施設管理者負担金	611,000	対象:幅員6m以上の区画道路
合 計	3,663,000	

2 支 出

事 項			単位	事業量	金 額（千円）	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	幹 線 街 路	式	1	70,000	交差点部の改良
		区 画 道 路	m	5,003	592,000	公共施設管理者負担金の対象である市道の 受託工事費583,000千円含む
		特 殊 道 路	m	95	7,000	
		排水路築造費	m	1,505	310,000	
		調整池築造費	m ²	8,751	935,000	
		公 園 施 設 費	m ²	12,331	4,000	公園施設他事業
		計			1,918,000	
	移 転 移 設	建物移転費	式	1	83,000	
		計			83,000	
		電柱移設費	本	51	47,000	
		下水道移設費	m	22	3,000	
		計			50,000	
法 第 2 条 第 2 項	上水道		式	1	52,000	
	下水道		式	1	44,000	
	計				96,000	
整 地 費			m ²	142,124	291,000	
工 事 雑 費			式	1	242,000	
調査設計費			式	1	694,000	埋蔵文化財調査費含む
工 事 費 計					3,374,000	
損失補償費			式	1	35,000	
借入金利子			式	1	-	
事 務 費			式	1	254,000	
合 計					3,663,000	

3 年度別歳入歳出資金計画書

(単位：千円)

区 分	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	令和9年度	令和10年度	計
歳 出	工 事 費	275,660	1,149,600	1,009,587	433,000	312,100	168,400	25,653
	補 償 費	638	9,000	9,000	9,000	7,362	0	0
	利 子	0	0	0	0	0	0	0
	事 務 費	42,757	33,700	35,400	35,400	35,400	35,400	254,000
	計	319,055	1,192,300	1,053,987	477,400	354,862	203,800	61,596
歳 入	市 助 成 金	0	428,000	409,000	272,000	188,800	35,200	5,000
	保 留 地 処 分 金	364,897	0	677,328	89,851	581,924	0	0
	寄 付 金 そ の 他	0	0	0	0	0	0	0
	公共施設管理者負担金	100,000	137,000	141,000	56,400	24,000	133,000	19,600
	計	464,897	565,000	1,227,328	418,251	794,724	168,200	24,600
差 引 過 不 足		145,842	△ 627,300	173,341	△ 59,149	439,862	△ 35,600	△ 36,996
借 入 金	0	481,458	0	59,149	0	0	0	0
償 還 金	0	0	173,341	0	367,266	0	0	0
								540,607
								540,607

4 他事業施行分

事業名称	施行予定者	摘要
上水道事業	小山市	施行予定時期 令和5年度～令和7年度
公共下水道事業	小山市	施行予定時期 令和5年度～令和7年度
公園施設整備事業	小山市	施行予定時期 令和7年度
地区外水路改修事業	小山市	施行予定時期 令和5年度～令和7年度
道路事業	小山市	施行予定時期 令和5年度～令和8年度 ※工事は小山市から委託を受け、本事業で実施

第6 参考図書

- 1 現況図
- 2 市街化予想図