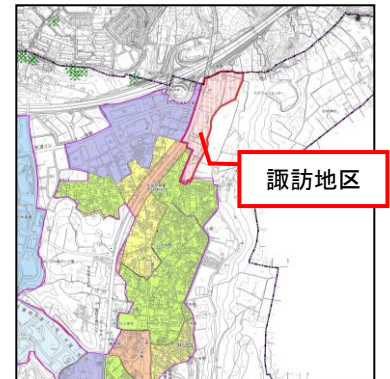


諏訪地区における土地利用に係る都市計画決定手続きについて

1. 地区の概要

中井町の北東部に位置する諏訪地区は、東名高速道路秦野中井インターチェンジに近接しており、西側には県道 71 号（秦野二宮）を挟み既存工業団地（グリーンテクノかい）、東側には大磯丘陵の端部が位置している約 20ha の谷戸の形状を呈した地区である。本地区は、平成初期ごろから、東名高速道路秦野中井インターチェンジに近接しているという交通利便性を活かした土地利用を検討してきた地域でもある。



▲ 諏訪地区位置図

2. 都市計画決定手続きに係る経過

本地区は、交通利便性を活かした新産業拠点としての土地利用を図るため、官民協働で検討を重ねてきた。主な経過は以下のとおりである。

平成 26 年 9 月	土地利用に係る地権者意向調査実施
平成 27 年度	まちづくり基本調査の実施
平成 28 年 11 月	第 7 回線引き見直しによる一般保留区域への位置付け
平成 29 年度	事業化検討
平成 30 年 9 月	地権者による有志会発足
平成 30 年 12 月	土地区画整理準備組合発足
令和 2 年 7 月	事業計画（案）策定、仮同意取得（現在同意率 87.27%）

3. 今後の都市計画決定手続きについて

本地区は、計画的市街地整備の施行認可と併せて区域区分の変更、用途地域及び地区計画の決定、都市計画下水道の排水区域の変更を予定している。このうち、区域区分の変更については神奈川県が、他の 3 つの都市計画については町が都市計画決定することになり、決定前に都市計画審議会への諮問を行う。時期については、令和 4 年度の下半期を予定している。

なお、それぞれの都市計画について、下記を参照してください。

区域区分	市街化を進める区域（市街化区域）と市街化を抑制する区域（市街化調整区域）を定めるもの
用途地域	秩序あるまちづくりを進めるため、地域単位で建築物の用途制限等を定めるもの
地区計画	用途地域よりも小単位（地区単位）でより詳細な建築物の用途制限等を定めるもの
都市計画下水道の排水区域	下水道全体計画における排水区域のうち、市街化区域内の区域を定めるもの

事業計画概要書（案）

1. 事業の名称

秦野中井インターチェンジ南土地区画整理事業

2. 施行者の名称

秦野中井インターチェンジ南土地区画整理組合

3. 施行地区の区域

足柄上郡中井町井ノ口字下猪分ヶ、字猪分ヶ、字諏訪下、字横原
字上横原の各一部

秦野市西大竹字猪焼、字大境、字久保の各一部

4. 施行地区の面積

1 0 0， 9 4 4. 2 0 m²
1 0 1， 8 1 3. 4 6 m²

5. 施 行 期 間 （組合設立から 4. 5 年間）

自 令和 年 月 日
至 令和 年 月 日

6. 権 利 者 数

土地所有者 5 4 名
借 地 権 者 0 名

7. 事業の目的

本地区は、神奈川県第 7 回線引き見直しにおいて一般保留に位置付けられている。

本事業により産業系の土地利用を図り、隣接する農振農用地における土地改良事業予定地を含め一体的に谷戸部を埋め立てることにより道路、公園等の公共施設の整備改善を図る。また、秦野中井インターチェンジのアクセスの良さを生かし企業誘致することにより、周辺地域との整合性を保ち、健全な市街地形成を図ることを目的とする。

8. 地区の現況

本地区は、秦野中井インターチェンジ近隣に位置し、全体的な地形は地区の北側から南側へと勾配のある地形となっている。

土地利用状況は、事業用地として使用している土地が存在し、また、住宅が6 棟存在する以外は、畑や山林が多くを占めている状況である。

地区内の街路状況は、幅員 1. 2m 及び 1. 8m の農道が点在する程度であり、水道施設については、地区内既存宅地に供給されているが、地区内道路に污水管は敷設されていない。ガス施設は、地区北側の市道に中圧管 φ 500 mm が敷設されているが、敷設管は輸送用本管のため、宅地への引込みが直接出来ない状況となっている。

9. 設計の方針

神奈川県より産業系の一般保留として位置付けられていることから、将来の用途を見据えた道路網を整備し、地区北側は大街区を計画する。

また、既存宅地は、極力集約を図り、地区南側は小規模な産業を誘致する街区規模とし土地利用を計画する。

道路は、主要地方道県道 71 号を本地区の幹線道路と位置づけ、グリーンテクなかい入口交差点から町道 21 号線へ接続する道路を主交通として計画し、他の区画道路を接続させる。また、東名高速道路南側には、国道 246 号バイパスの計画があることから、バイパス用地を確保すると共に、既存道路の通過交通を考慮した道路構成とする。

公園は、地区面積の 3 % 以上を確保し、地区南側に計画配置する。

水道施設及び排水施設（雨水汚水分流式）は、区画道路に整備し、雨水流出力の増加に伴い、地区南側の公園下に地下式調整池（約 615t/ha）を計画する。

必要となる盛土量は、約 50. 4 万 m³ で建設発生土にて盛土を行う。

移転移設計画は、事業施設 1 式及び3 棟の家屋を移転し、既存電柱は移転する。ガス埋設管は、盛土計画に伴いほぼ同じ位置に敷設替えをし、N T T 埋設管は一部道路の廃止に伴い移設する。

1 0. 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施行前(m ²)	施行後(m ²)	備 考
公 共 施 設 整 備 費	道 路	6,747.10 7,415.96	10,920.38 13,045.36	無地番 1,142.63m ² 無地番 1,147.46m ²
	水 路	256.11 256.05		無地番 105.54m ² 無地番 105.48m ²
	公 園		3,030.00 3,056.56	調整池は公園内に設置
	計	7,003.21 7,672.01	13,950.38 16,101.92	
宅	宅 地	7,503.89 7,705.91	50,656.82 46,566.54	
	田	1,747.00		
	畑	51,431.23 51,555.23		
	公衆用道路	250.00		
	山 林	22,592.46		
	原 野	6,087.00		
	雑種地	2,857.92		
	国有地	862.98 668.87		無地番 525.98m ² 無地番 459.87m ²
地	計	93,332.48 93,464.39	50,656.82 46,566.54	
	保 留 地		36,337.00 39,145.00	
	測 量 増	608.51 677.06		
	合 計	100,944.20 101,813.46	100,944.20 101,813.46	

1 1. 減 歩 率

公共減歩率(%)	保留地減歩率(%)	合算減歩率(%)
7.40 8.95	38.68 41.59	46.08 50.54

1 2. 整理前後の価格

整理前単価(円/m ²)	整理後単価(円/m ²)	増 進 率
14,000	55,000 60,500	3.929 4.321

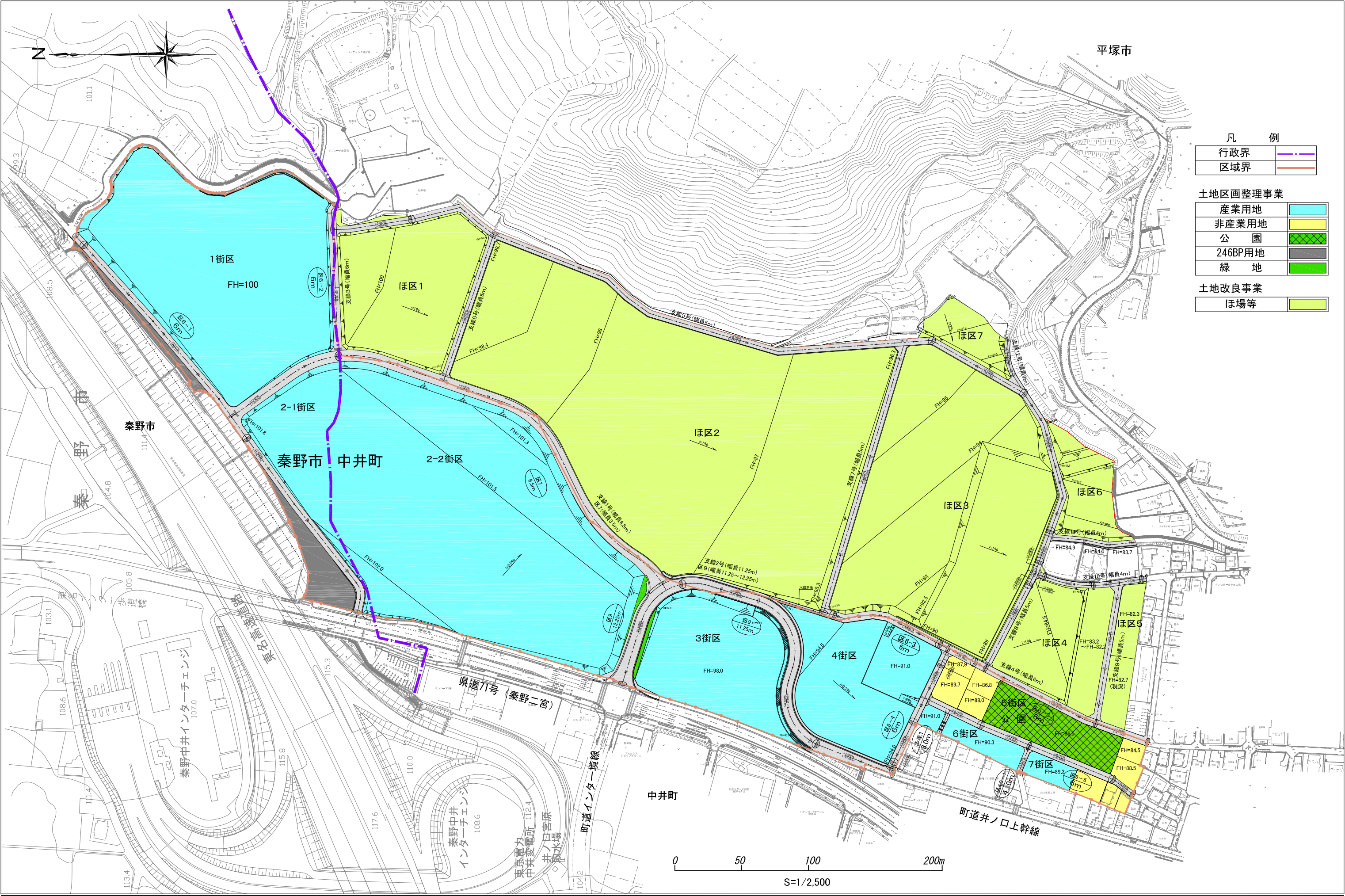
1 3. 収 入

区 分	金 額(千円)	摘 要
市 ・ 町 補 助 金	467,452 548,080	
保 留 地 処 分 金	1,998,540 2,368,270	36,337m ² ×55,000円/m ² 39,145m ² ×60,500円/m ²
発 生 土 受 入 費	669,750 1,008,000	約50.3万 m ³ ×1,330円/m ³ 約50.4万 m ³ ×2,000円/m ³
公共施設管理者負担金	— 100,000	— 国道246号バイパス用地費等
合 計	3,135,742 4,024,350	

注：市・町補助金等は、各関係機関等調整中のため変更することがあります。

1 4. 支 出

事 項		事業費(千円)	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	道 路 築 造 費	201,270 221,586	側溝、舗装、擁壁、付帯施設 側溝、舗装、付帯施設
	公 園 施 設 費	36,290 52,269	外柵、植栽、遊戯施設等 防火水槽(40t)を含む
	調整池築造費	412,140 677,350	
	移転・移設費	551,200 889,600	営業補償費は含まない 建物移転費、NTT移設費、ガス移設費等
	計	1,200,900 1,840,805	
法 第 2 条 2 項 該 当 費	上 水 道	80,910 127,424	消火栓15基含む 消火栓 9基含む
	下水道(雨水)	179,480 187,789	雨水管渠、宅内樹
	下水道(污水)	95,380 95,633	污水管渠、宅内樹
	通 過 雨 水 管	204,960 204,087	
	防 火 水 槽	4,080 —	1基(40t)
	計	564,810 614,933	
整 地 費		723,590 849,783	防災、盛土、整地、擁壁
工 事 雑 費		233,350 207,080	仮設
調 査 設 計 費		177,560 199,300	
工 事 費 計		1,134,500 1,256,163	
損 失 補 償 費			
借 入 金 利 子		15,933 15,149	年利2.0%
事 務 費		219,599 297,300	
合 計		3,135,742 4,024,350	



凡 例	
行政界	
区域界	

土地区画整理事業	
産業用地	
非産業用地	
公 園	
246BP用地	
緑 地	

土地改良事業	
ほ場等	

訂正	計画・設計 神奈川調査設計株式会社		備考 土地利用計画平面図	件名 (仮称) 秦野中井インターチェンジ南土地区画整理事業	日付	
				図面名 土地利用計画平面図(案)	縮尺 A3 1/2500	図面番号

土地利用計画平面図