北本都市計画事業
久保特定土地区画整理事業

事業計画書

(第4回変更)

変更理由書

北 本 市

北本都市計画事業久保特定土地区画整理事業
事業計画書（第4回変更）変更理由書

本事業は、平成26年3月20日付け事業計画変更決定を受け、鋭意その進捗を図ってきたが、事業見直し検討の結果、下記の内容について本事業計画の一部を変更するものである。

【変更の概要】

1. 施行地区の変更

デーノタメ遺跡が令和6年10月11日に文部科学省より国指定史跡に指定されたことを受け、デーノタメ遺跡エリアを施行区域から除外するとともに、区域外道路に面した一部宅地を施行区域から除外し、土地区画整理事業の円滑な進捗と早期完了を図る。

施行地区面積を約44.0haから約34.9haに変更する。

2. 設計の概要の変更

事業見直しにより、下記のとおり公共施設整備計画を変更する。

区分	番号	変更箇所	変更理由
都市計画道路	①	3・4・6西仲通線（線形変更）	デーノタメ遺跡保存に伴い都市計画が変更されるため、都市計画に合わせて変更する。
	②	3・5・13久保大通線（隅切り変更）	
	③	3・3・10南2号線（一部区間廃止）	
区画道路 （線形変更）	④	・区9-3号線（隅切り廃止） ・区6-24号線（隅切り廃止） ・区6-39号線	地区界の変更に合わせて道路線形を変更する。
	⑤	・区6-26号線	緑地（調整池）の新設に伴い道路線形を変更する。
	⑥	・区6-3号線 ・区6-4号線 ・区6-11号線	既存建物の移転を抑制するため現況修復型の道路線形に変更する。

区分	番号	変更箇所	変更理由	
区画道路 (起終点の変更)	⑦	<ul style="list-style-type: none"> ・区 10-1 号線 ・区 6-9 号線 ・区 6-33 号線 ・区 4-5 号線 	<ul style="list-style-type: none"> ・区 4-6 号線 ・区 4-7 号線 ・区 4-13 号線 	接続する都市計画道路の線形が変更されたため、起終点を変更する。
	⑧	<ul style="list-style-type: none"> ・区 6-1 号線 ・区 6-28 号線 		一部区間が施行区域から除外されたため、起終点を変更する。
区画道路 (幅員の変更)	⑨	・区 6-25 号線 → 区 9-7 号線		雨水排水ルートの変更に伴い、埋設管の管径を考慮して幅員を変更する。
区画道路 (新設)	⑩	・区 9-6 号線		3・3・10 南 2 号線の都市計画変更による起終点の変更に伴い、区画道路として新設する。
	⑪	・区 6-84 号線		調整池の配置変更に伴い、交通動線確保のため新設する。
	⑫	・道路付帯地 1		隅切りが施行後宅地扱いとなっていたため、公共用地に変更する。
	⑬	<ul style="list-style-type: none"> ・道路付帯地 2 ・道路付帯地 3 ・道路付帯地 4 ・道路付帯地 5 		3・4・6 西仲通線の線形変更に伴い、西仲通線と既存宅地間に単独利用困難な用地が生じたため新設する。
	⑭	・道路付帯地 6		施行区域の縮小に伴い、地区界と既設道路間に単独利用困難な用地が生じたため新設する。
	⑮	<ul style="list-style-type: none"> ・道路付帯地 7 ・道路付帯地 8 		既存墓地の計画道路への接道のため新設する。

区分	番号	変更箇所	変更理由
区画道路 (廃止)	⑩	・区 14-1 号線	3・4・6 西仲通線の線形変更に伴い区画道路を廃止する。
	⑪	<ul style="list-style-type: none"> ・区 9-2 号線 ・区 6-14 号線 ・区 6-15 号線 ・区 6-16 号線 ・区 6-17 号線 ・区 6-18 号線 ・区 6-20 号線 ・区 6-21 号線 <ul style="list-style-type: none"> ・区 6-22 号線 ・区 6-23 号線 ・区 6-36 号線 ・区 6-37 号線 ・区 6-38 号線 ・区 4-10 号線 ・区 4-11 号線 	遺跡保存による施行区域の縮小に伴い廃止する。
	⑫	<ul style="list-style-type: none"> ・区 6-5 号線 (区 6-3 号線と一体化) ・区 6-27 号線 (区 6-26 号線と一体化) 	区画道路の線形変更に伴い他の区画道路と一体の道路としたため廃止する。
	⑬	・区 6-13 号線	調整池の配置変更に伴い廃止する。
特殊道路 (新設)	⑭	・特 4-8 号線	既存墓地へのアクセス道路整備のため特殊道路を新設する。
特殊道路 (廃止)	⑮	<ul style="list-style-type: none"> ・特 4-2 号線 ・特 3-1 号線 	遺跡保存による施行区域の縮小に伴い廃止する。
公園 (廃止)	⑯	<ul style="list-style-type: none"> ・第 1 公園 ・第 2 公園 ・第 3 公園 	デーノタメ遺跡エリアにおける史跡公園整備方針を踏まえ、事業費の削減、減歩率の緩和などを目的に廃止する。
緑地 (位置変更)	⑰	<ul style="list-style-type: none"> ・第 1 緑地 ・第 2 緑地 	遺跡保存による施行区域の縮小に伴い変更する。
緑地 (新設)	⑱	新設 <ul style="list-style-type: none"> ・第 3 緑地 	既存の開発調整池が施行後宅地となっていたため公共用地に変更する。

上記変更に伴い公共減歩率 21.05% → 16.09%

保留地減歩率 5.20% → 6.90%

3. 施行期間の変更

事業見直しにより、施行期間を平成 37 年度（令和 7 年度）から 20 年延伸し、令和 27 年度までに変更する。

区域除外の変更認可を受けた後は、新たな計画の調整池を最下流とした雨水函渠の整備工事を進めてく。

雨水函渠の整備工事は大きく北側流域と南側流域に分かれている。

南側流域については現時点でも整備を進めているが、南側の調整池から上流側へ西仲通線、南 1 号線の整備を行うにあたり、令和 7 年度末の施行期間終了時期を迎えた後も、3 年程度掛かる。

北側流域については、北側の調整池から上流側へ区 9-6 号線、区 10-1 号線の整備を行うが、これに 4 年程度掛かる。

この 7 年間で雨水函渠の計画されている幹線道路の整備が概ね完了することとなるが、残りの区画道路築造工事、側溝改修工事、特殊道路築造工事には 8 年程度掛かる。その 8 年間の中で出来形測量、換地計画、換地処分までを済ませて、そのあと 5 年間を清算期間とすると、施行期間は令和 27 年度末までとなり、20 年の事業延伸を必要とする。

4. 資金計画の変更

①収入及び支出の見直し

【収入】

- ・社会資本整備総合交付金：約 8 億円の減

補助対象路線の一部廃止及び地価の変動に伴う用地費の減により、減額となる。

- ・保留地処分金：約 4 億円の減

周辺地価の変動や次頁に示す今後の処分リスク等を勘案し、想定処分単価を見直したことにより減額となる。

- ・公共施設管理者負担金：約 1 億円の減

対象となっていた公園の整備計画を廃止したため、減額となる。

- ・市単独費：約 27 億円の増

支出の増（約 14 億円）及び収入の減（約 13 億円）となった金額分について、市単独費での対応とすることにより、増額となる。

【支出】

- ・公共施設整備費：概ね増減なし

建設工事に係る人件費や材料費の高騰により道路築造費で約 3 億円増加した一方、3 箇所の公園整備計画の廃止や区域縮小に伴う調整池の計画見直しにより約 3 億円の減少となり、公共施設整備費としては概ね差し引き 0 となる。

- ・移転移設補償費：約 1 億円の減

区域縮小に伴う要移転物件数の減により、減額となる。

- ・その他工事費・利息・事務費等：約 15 億円の増

人件費、材料費の高騰により法 2 条 2 項費が約 3 億円、その他工事費が約 2 億円増加する。また、施行期間の延伸に伴い事務費が約 10 億円の増となる。

②年度別歳入歳出資金計画

事業施行期間及び収入、支出の変更に伴い、年度別歳入歳出資金計画を変更する。