

# 1.事業フレーム（目安）について

## (1) 事業フレーム（目安）の検討プロセス

賛同書提出にあたっての判断材料となる事業フレーム（概算事業費や平均減歩率）を算出するためには、公共施設用地等の面積増減等を把握するため、土地利用計画図案の検討が必要です。

### 〈 STEP1 〉 土地利用計画図案の検討

- 事業フレーム（概算事業費や平均減歩率等）を算出するために、(仮称)竹松南・宮台北地区のまちづくりを考える会での意見交換を踏まえ、土地利用計画図案を検討します。
- ※土地利用計画図案とは、公園や調整池等の公共施設や宅地の位置、形状及び面積、道路の配置や各道路の幅員を定めた図面のことを指します。

### STEP2 以降は町による試算

### 〈 STEP2 〉 公共減歩率の算定

- 公共減歩率とは、公共用地を生み出すために地権者の皆様から分けて頂く土地面積の割合です。
- 施行前の公共用地面積は登記簿や公図を基に算出します。
  - 施行後の公共用地面積は土地利用計画図（公園や調整池の形状や面積、個々の道路の幅員や配置を定めた図面）から計測します。



▽公共減歩率の算定式

$$\text{①公共減歩率} = \frac{\text{施行後の公共用地面積} - \text{施行前の公共用地面積}}{\text{施行前の宅地面積 (農地・雑種地・住宅地など)}}$$

### 〈 STEP3 〉 概算事業費及び助成金の試算

- 土地利用計画図案を基に、道路や公園等の整備費、造成費、移転補償費、事務費等の事業を行う上で必要となる事業費を試算します。
- 町の助成金の補助要綱に基づき、事業に対する町からの助成金額を想定します。

### 〈 STEP4 〉 保留地減歩率の算定

- 保留地減歩率とは、事業に必要な資金の捻出を目的に売却する土地（保留地）を生み出すため、地権者の皆様から分けて頂く土地面積の割合です。
  - 保留地面積は、事業に必要な費用（事業費）から助成金等を差し引いた金額（保留地処分金）を売却単価（保留地処分単価）で割り返して算出します。
- ※保留地の売却単価（保留地処分単価）は想定とします。

▽保留地減歩率の算定式

$$\text{②保留地減歩率} = \frac{\text{保留地面積 ((事業費-補助金) ÷ 売却単価)}}{\text{施行前の宅地面積 (農地・雑種地・住宅地など)}}$$

売却単価により  
保留地減歩率が変動します。

### 〈 STEP5 〉 平均減歩率（合算減歩率）の算定

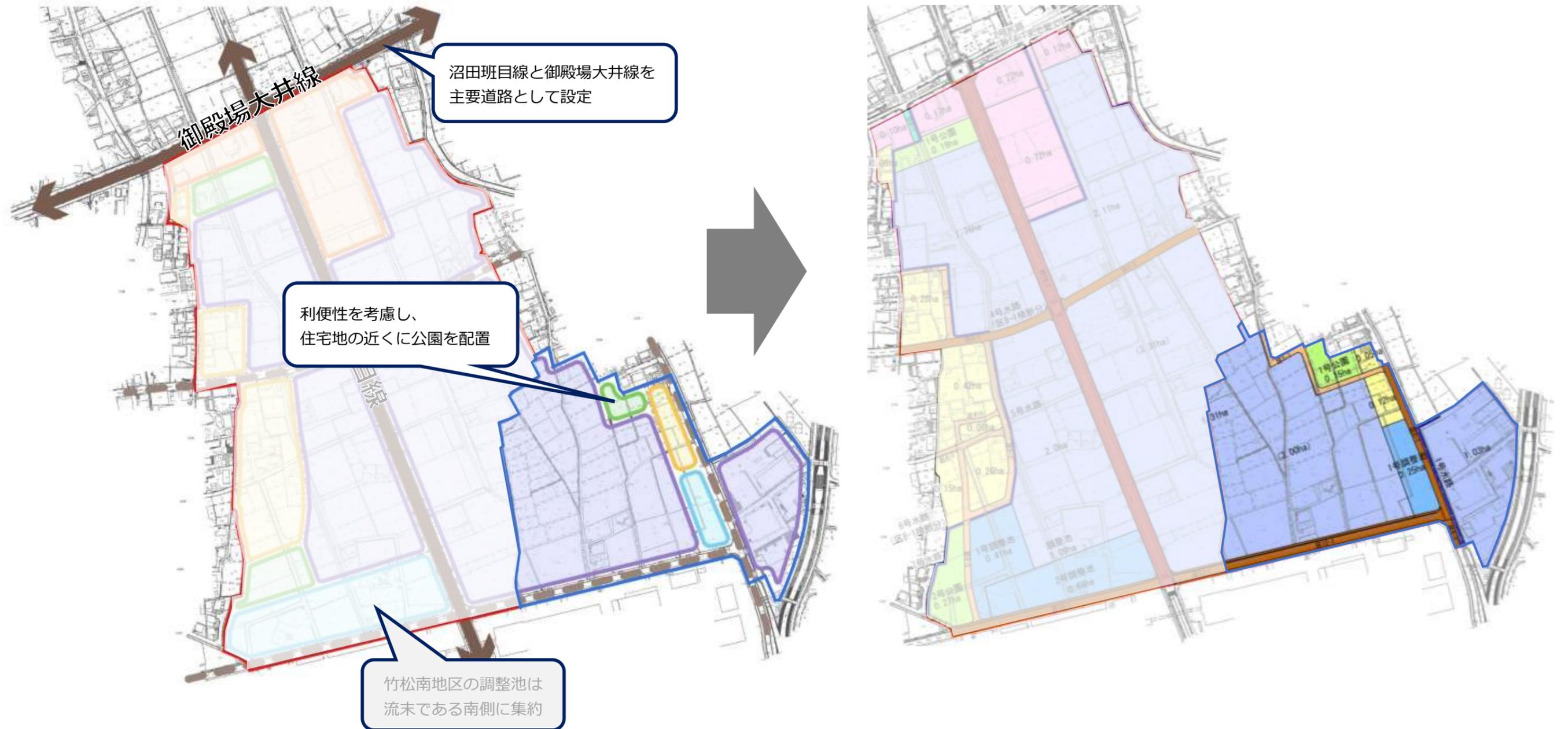
- 上記のSTEP2 及びSTEP4 にて算出した、公共減歩率及び保留地減歩率を基に、平均減歩率（合算減歩率）を算出します。
- 公共減歩率と保留地減歩率を合算したものが平均減歩率（合算減歩率）となります。

▽平均減歩率の算定式

$$\text{平均減歩率} = \text{①公共減歩率} + \text{②保留地減歩率}$$

## (2) 土地利用構想図のおさらい

- **商業ゾーン**  : 県道 78 号 (御殿場大井) 沿いの既存商業地及び道の駅用地を商業ゾーンとして計画します。
- **産業ゾーン**  : 沼田班目線からのアクセスを基本とするため、沼田班目線沿道に産業ゾーンの配置を計画します。  
産業ゾーンは、近年の産業用地の動向や企業参画意欲向上のため、極力、大街区化を目指します。
- **住宅ゾーン**  : 地区外の既存住宅地周辺に住宅ゾーンの配置を計画し、地区内の住宅を集約します。



### (3) 概算事業費

#### ①近年の工事費の影響

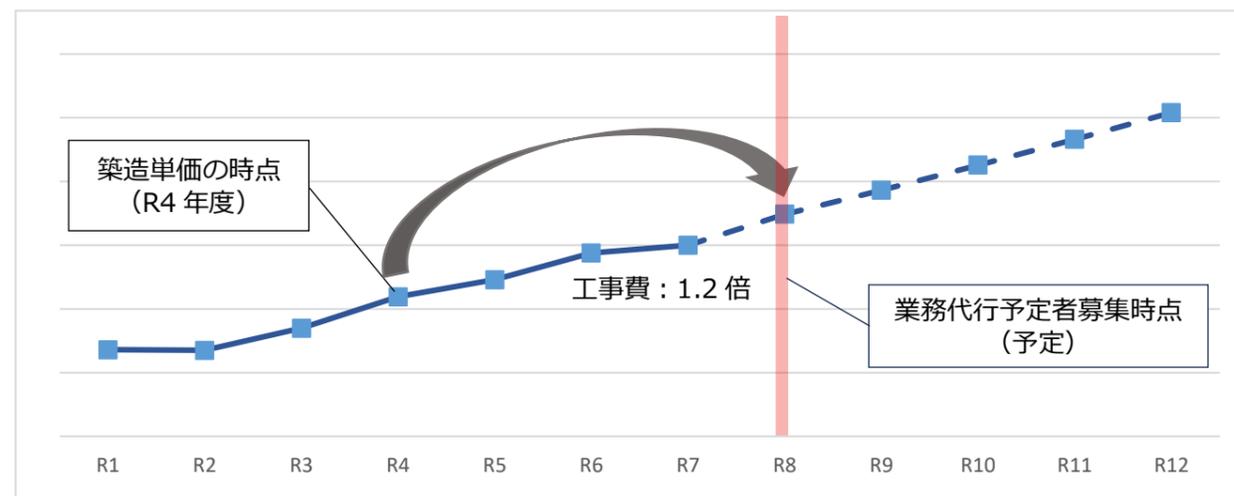
近年、物価上昇の影響で工事費が継続的に増加傾向にあり、今後も増加傾向が継続する可能性があります。

このため、概算事業費は、近年の物価上昇の傾向を踏まえ算出しています。

#### ②想定総事業費

想定総事業費は、壺下竹松北地区の築造単価を参考に試算しました。

近年の物価上昇を踏まえ、壺下竹松北地区の R4 年時点の築造単価を 1.2 倍し、当地区の業務代行予定者募集時点 (R8 年度) の築造単価として設定しました。



出典：建設工事費デフレーター（建設工事費を基準年度の「実質額」に変換するための国の指標）

#### <支出> ※試算内訳はP.10を参照

| 項目 | 宮台北地区   |
|----|---------|
| 合計 | 17.9 億円 |

#### <収入>

| 項目     | 宮台北地区   |
|--------|---------|
| 助成金    | 3.0 億円  |
| 保留地処分金 | 14.9 億円 |
| 合計     | 17.9 億円 |

### (4) 平均減歩率

#### ①保留地処分単価

保留地処分単価とは、業務代行者が保留地を買い取る価格のことです。

この価格によって、平均減歩率が増減します。

実際には業務代行予定者からの提案により、保留地処分単価が決定されるため、今回は以下の単価を用いて試算しています。

| 保留地処分単価                 | 備考   |
|-------------------------|--|
| 59,100 円/m <sup>2</sup> | 地区周辺（東部工業団地内）の公示地価   |
| 72,000 円/m <sup>2</sup> | 近隣市の売買実績と地域差を考慮して設定<br><試算イメージ><br>$\frac{12 \text{ 万円/m}^2 \text{ (40 万円/坪)}}{1.15} \times 0.7 = 7.2 \text{ 万円/m}^2 \text{ (24 万円/坪)}$ 12.1 万円/m <sup>2</sup> (40 万円/坪) ÷ 1.15 = 10.3 万円/m <sup>2</sup> (35 万円/坪)<br>10.3 万円/m <sup>2</sup> (35 万円/坪) × 0.7 = 7.2 万円/m <sup>2</sup> (24 万円/坪) |

#### ②平均減歩率

| 項目           | 保留地処分単価（宮台北地区）          |                         |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
|              | 59,100 円/m <sup>2</sup> | 72,000 円/m <sup>2</sup> |
| 公共減歩率        | 6%                      | 6%                      |
| 保留地減歩率       | 58%                     | 47%                     |
| <b>平均減歩率</b> | <b>64%</b>              | <b>53%</b>              |

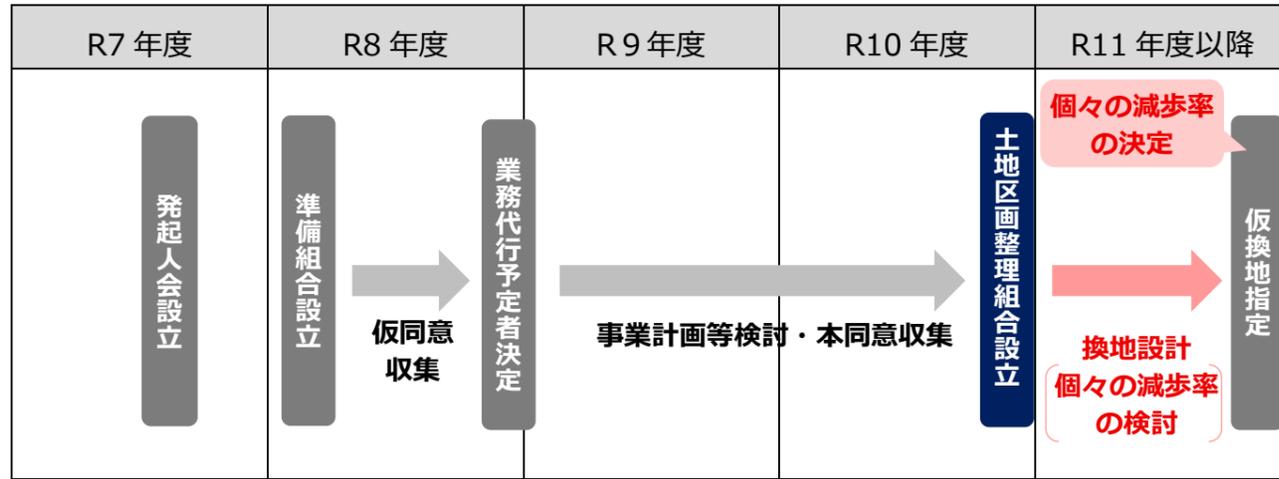
**宮台北地区の平均減歩率：55～65%**

※今回お示した想定総事業費や保留地処分単価等は、あくまでも賛同書の収集に向けてご提示した概算です。より具体的な検討については、業務代行予定者決定後に開始します。

### ③個々の減歩率

概算の平均減歩率は 55%~65%程度ですが、個々の所有地の減歩率は平均減歩率とは異なります。

個々の減歩率については、土地区画整理組合設立後に、換地設計を行ったうえで決定することが一般的です。



なお、個々の減歩率は各土地の現在の接道状況や形状・位置などによって変わります。

#### ■接道状況や土地利用状況による個々の減歩率のイメージ

