

志太広域都市計画事業
焼津市南部土地区画整理事業

完成記念誌



Yatsu nanbu

焼津市南部土地区画整理組合

志太広域都市計画事業
焼津市南部土地区画整理事業

完成記念誌

令和7年11月

南部
やいづ 南部
YATSU NANBU

焼津市南部土地区画整理組合

令和7年11月

1987-2025

CONTENTS もくじ

事業完成にあたって 理事長 小長谷 久彌	1
祝・完成にあたって 焼津市長 中野 弘道	2
事業の概要	3
施行前(航空写真)	5
施行後(航空写真)	6
事業計画図	7
新町名図	8
施行前後の地積	9
資金計画	10
土地利用計画等	11
事業効果	12
施行前の風景写真	13
施行後の写真	14
石津西公園	15
道路・河川・橋梁	16
役員名簿	17
焼津市南部地区民俗誌 ヤシャンボー	19



事業完成にあたって

志太広域都市計画事業 焼津市南部土地区画整理事業の完成にあたり、ご挨拶を申し上げます。

本地区は、宅地、農地、工業地が入り混じり、また、狭隘な道路や行き止まりの道路が多く、土地の有効利用が進まないため、災害時の緊急活動にも支障をきたす状況にありました。

そこで、土地区画整理事業により「良好な宅地の整備」と「人が賑わい、災害に強く、安全・安心で快適な魅力ある街づくり」を目指して、昭和59年度に準備委員会を発足し、昭和63年2月に県知事より事業認可を受けて焼津市南部土地区画整理事業がスタートしました。

当時、日本最大の規模を誇っていた本事業に対して、不安を抱える組合員の方も少なく、様々な意見が寄せられるなど、開始当初から課題が山積し、さらに、この間バブルの崩壊による経済活動の停滞、東日本大震災に伴う防災意識の高まりや風評被害など、事業を取り巻く社会情勢も大きく変化したことから、完成までの道のりは、決して平坦ではありませんでした。

そのような困難な中であって、組合員の皆様の団結により、約40年の歳月をかけ、ここに焼津市南部土地区画整理事業が晴れて完成いたしましたこと、感慨深いものがあります。

そして、約4千人だった人口が、現在では8千人を超え、また本地区だけでなく焼津市にとっても中核となるイオンショッピングセンターをはじめとする店舗も多く建ち並ぶ焼津市の中心のひとつとなっております。そのような事業に携わらせていただきましたこと、また、そこに住む者としても、大変誇らしく感じております。

結びになりますが、本地区が、今後も活気あふれる希望に満ちた生活の場として、さらに発展していくことを願い、ご挨拶とさせていただきます。

令和7年11月吉日

理事長 小長谷 久彌



祝・完成にあたって

今般、多くの市民の皆様のご協力により、組合施行の焼津市南部土地区画整理事業が無事に完成しましたことを心からお慶び申し上げます。

本地区は、かつて旧国道150号が地区内を斜めに横断し、幹線道路は整備途上で、生活道路の多くは狭隘であり、災害時の緊急活動に支障をきたすなど、住環境の悪化が懸念される状況にありました。

そのため、本地区の念願であった、良好な宅地の整備と健全な市街地の形成を目指し、施行面積166.4ヘクタールという、全国最大規模となる本事業が始動し、昭和62年度の認可から令和7年度の完成に至るまで、実に38年間という長きにわたる壮大な事業でありました。

本事業により、多くの方々の夢がかたちとなり、小川島田幹線をはじめとする都市計画道路32路線や区画道路、歩行者・自転車専用道路が整備され、利便性の高い道路網が形成されました。更に、準用河川前の川を含む河川水路の整備によって治水安全度の向上が図られたほか、4.2ヘクタールの石津西公園「みなく〜る」や小川公園を含む11カ所の都市公園の設置により、豊かなふれあいの場が創出され、安全・安心で快適な暮らしを支える、災害に強いまちの礎が築かれました。

そして、新たな都に呼応するかのように、多くの生活利便施設が集積し、良質な住環境の整備が進んだことにより、地区内の人口は事業当初の2倍以上に増加し、活気と魅力あふれるまちへと生まれ変わりました。

これまで長きにわたり本事業にご理解とご協力を賜りました地権者の皆様をはじめ、事業の推進に尽力された歴代理事長および役員の皆様、組合運営に携わっていただいた総代の皆様に対し、深い敬意とともに、心より感謝申し上げます。

結びに、完成を待たずしてご逝去された方々を偲びつつ、本事業に関わられた全ての皆様のご苦勞とご功績を称えるとともに、新たな都づくりによって築かれた礎が今後とも地域の発展に寄与し、より一層繁栄していくことを祈念申し上げ、お祝いの言葉とさせていただきます。

令和7年11月吉日

焼津市長 中野 弘道

事業の概要

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
志太広域都市計画事業 焼津市南部土地区画整理事業
- (2)施行者の名称
焼津市南部土地区画整理組合

2 施行位置

本地区は、当市のほぼ中央、JR焼津駅の南側約4kmに位置し、地区の北側は二級河川黒石川、東側及び南側は県道静岡焼津線(旧国道150号)、南西に焼津市立総合病院が隣接し、東西約1.1km、南北約1.5kmの区域です。

●施行位置図



3 事業概要

所在地：静岡県焼津市
施行者：焼津市南部土地区画整理組合
組合設立：昭和63年2月20日
面積：166.4ha
総事業費：524.3億円
施行期間：昭和62年度～令和7年度
権利者数：2,470人 ※令和6年7月12日(換地処分)現在
都市施設：都市計画道路32路線、公園11箇所
減歩率：公共減歩率 18.49%
合算減歩率 24.78%
移転戸数：1,108戸(移転率100%)
役員の定数：理事20人、監事3人(総代60人、評価員5人)

4 事業の経過

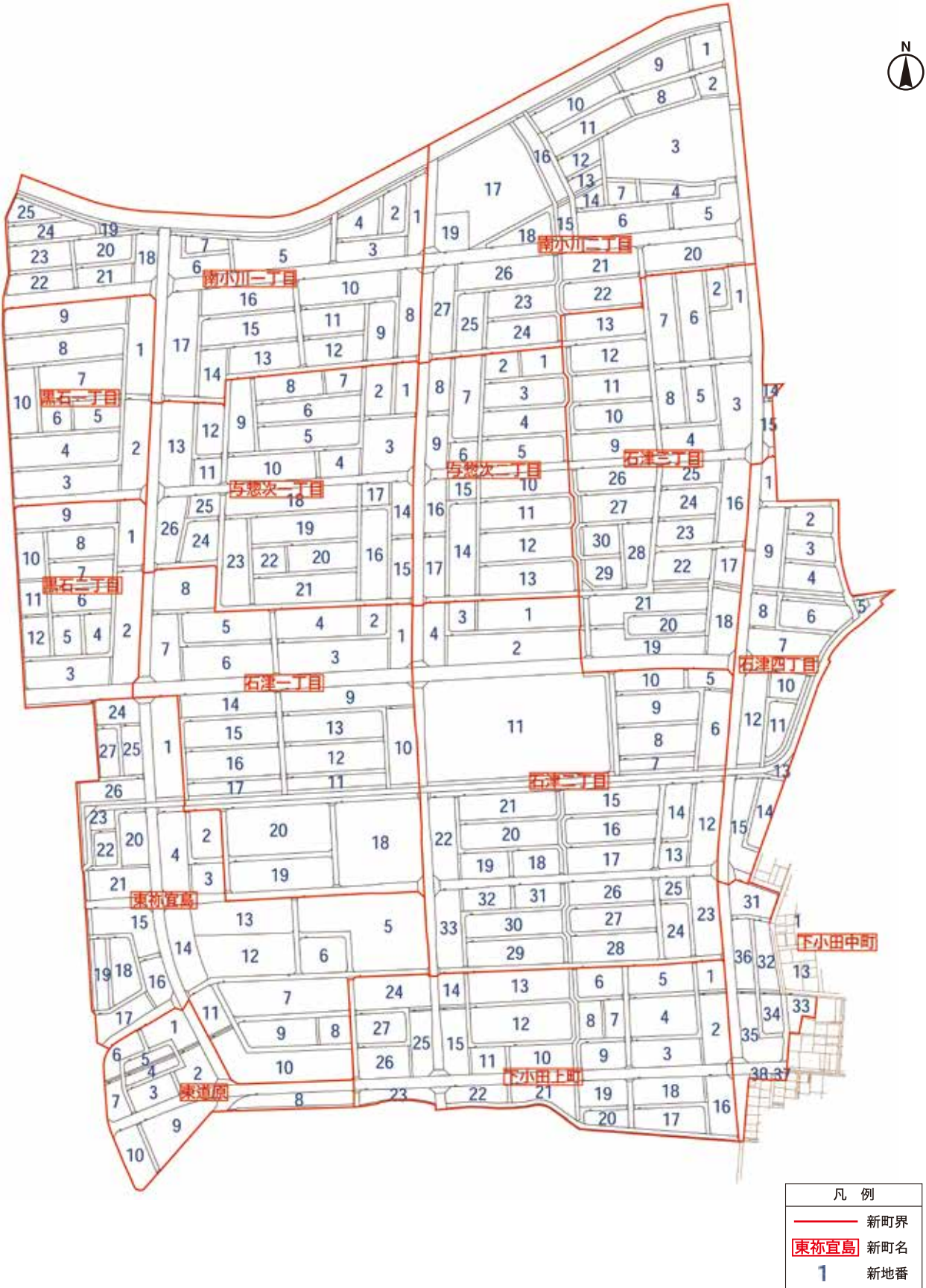
昭和57年度～昭和59年度	区画整理事業調査	
昭和59年11月21日	準備委員会発足(第1回総会)	
昭和62年 2月 3日	都市計画決定(告示の日)	
昭和63年 2月26日	組合設立認可(公告の日)	
	事業計画決定(公告の日)	●……… 昭和63年 2月26日 当初
昭和63年10月26日	工事着工(起工式)	
平成4年度～令和6年度	事業計画の変更 (第1回～第11回)	●……… 平成 4年 9月 8日 第1回変更 平成 7年 4月25日 第2回変更 平成 9年 3月18日 第3回変更 平成12年11月 6日 第4回変更 平成18年 5月30日 第5回変更 平成25年 2月 1日 第6回変更 平成28年 1月12日 第7回変更 平成30年 6月19日 第8回変更 令和 3年 1月22日 第9回変更 令和 4年 6月24日 第10回変更 令和 6年 7月 2日 第11回変更
令和元年度	工事完了	
令和 6年 7月12日	換地処分(公告の日)	
令和 7年 2月 7日	換地処分に伴う土地区画整理登記 (完了の日)	
令和6年度～令和7年度	保留地の所有権移転登記 清算金徴収・交付	
令和 7年11月 2日	完成記念式典(竣功式)	

5 事業の目的

本地区は、市街化が進行しているにもかかわらず、幹線道路は未整備で区画道路も狭隘であり、災害時の緊急活動にも支障をきたしていました。また、無秩序な市街化により土地利用も、住・商・工の混在形態になる傾向がみられ、ほぼ全域にわたりスプロール化が進行していたため、居住環境の悪化をまねくばかりでなく、土地利用効率の低下と新市街地としての相応しい発展も阻害している現状でした。

そこで、都市計画道路を主軸とする街路網、水路網、公園等の各種都市施設を計画的に整備し、併せて土地利用の高度化を図り、健全なる宅地の造成を行うことを目的として土地区画整理事業が立ち上がりました。





施行前後の地積

資金計画

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	国有地	道路	152.85	0.01	2	152.85	0.01	
		河川	37,601.64	2.26	15	40,946.30	2.46	
		水路	72.00	0.01	1	—	—	
		計	37,826.49	2.28	18	41,099.15	2.47	
	地方公共団体所有地	道路	147,820.18	8.88	529	404,274.64	24.29	
		公園	19,723.58	1.19	48	79,659.67	4.79	
		河川	—	—	—	—	—	
		水路	68,721.05	4.12	10	4,990.70	0.30	
		堤塘敷	17.00	0.01	—	—	—	
		緑地	—	—	—	922.72	0.06	
		計	236,281.81	14.20	587	489,847.73	29.44	
		合計	274,108.30	16.48	605	530,946.88	31.91	
宅地	民有地	田	787,242.89	47.32	2,913	1,025,620.29	61.65	
		畑	86,538.49	5.20	568			
		宅地	422,597.93	25.40	1,820			
		原野	13.00	0.01	1			
		池沼	30,172.21	1.81	65			
		山林	1,307.00	0.08	5			
		墓地	773.30	0.05	10			
		境内地	2,878.00	0.17	6			
		用悪水路	16.52	0.01	3			
		公衆用道路	4,857.62	0.30	109			
		水道用地	—	—	—			
		雑種地	21,413.27	1.29	106			
		学校用地	15,855.21	0.95	6	19,502.91	1.17	
		計	1,373,665.44	82.57	5,612	1,045,123.20	62.82	
	公有地	国有地	81.80	0.01	—	—	—	
合計			1,373,747.24	82.58	5,612	1,045,123.20	62.82	
保留地			—	—	—	87,555.92	5.26	
測量増減			15,795.94	0.95	—	25.48	0.01	
総計			1,663,651.48	100.00	6,217	1,663,651.48	100.00	

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 %
1,373,747.24	1,389,543.18	1,132,679.12	1,045,123.20	256,864.06	344,419.98	18.49	24.78

保留地の予定地積

整理前 宅地価格総額 (予想) 千円	整理後 宅地価格総額 (予想) 千円	宅地価格 総額の増加額 千円	整理後 1㎡当り予定価格 円／㎡	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
117,416,399	136,374,566	18,958,167	120,400	157,459.86	87,555.92	55.61	y=1.425

収入

(1)収入

区分			金額	備考
基本事業費	通常	国費	1,934,700	
		県費	932,150	
		市費	932,150	
		小計	3,799,000	
	住宅市街地	国費	1,050,500	
		県費	518,750	
		市費	518,750	
		小計	2,088,000	
	交付金	国費	12,546,523	
		県費	5,284,493	
		市費	5,284,494	
		小計	23,115,510	
特定道路			4,722,718	
都市再生			448,830	
都市再生整備計画事業			2,705,184	
その他(市助成金等)			6,565,951	助成金 6,475,883 (千円) その他 90,068 (千円)
保留地処分金			7,224,807	82,516 円／㎡×87,555.92㎡
計			50,670,000	
公共施設管理者負担金			1,760,000	公園 1,760,000 (千円)
合計			52,430,000	

(2)他事業施行分

事業名称	事業費	備考
2級河川黒石川河川改修事業	—	
準用河川前の川河川改修工事	295,000	平成28年度～平成30年度

支出

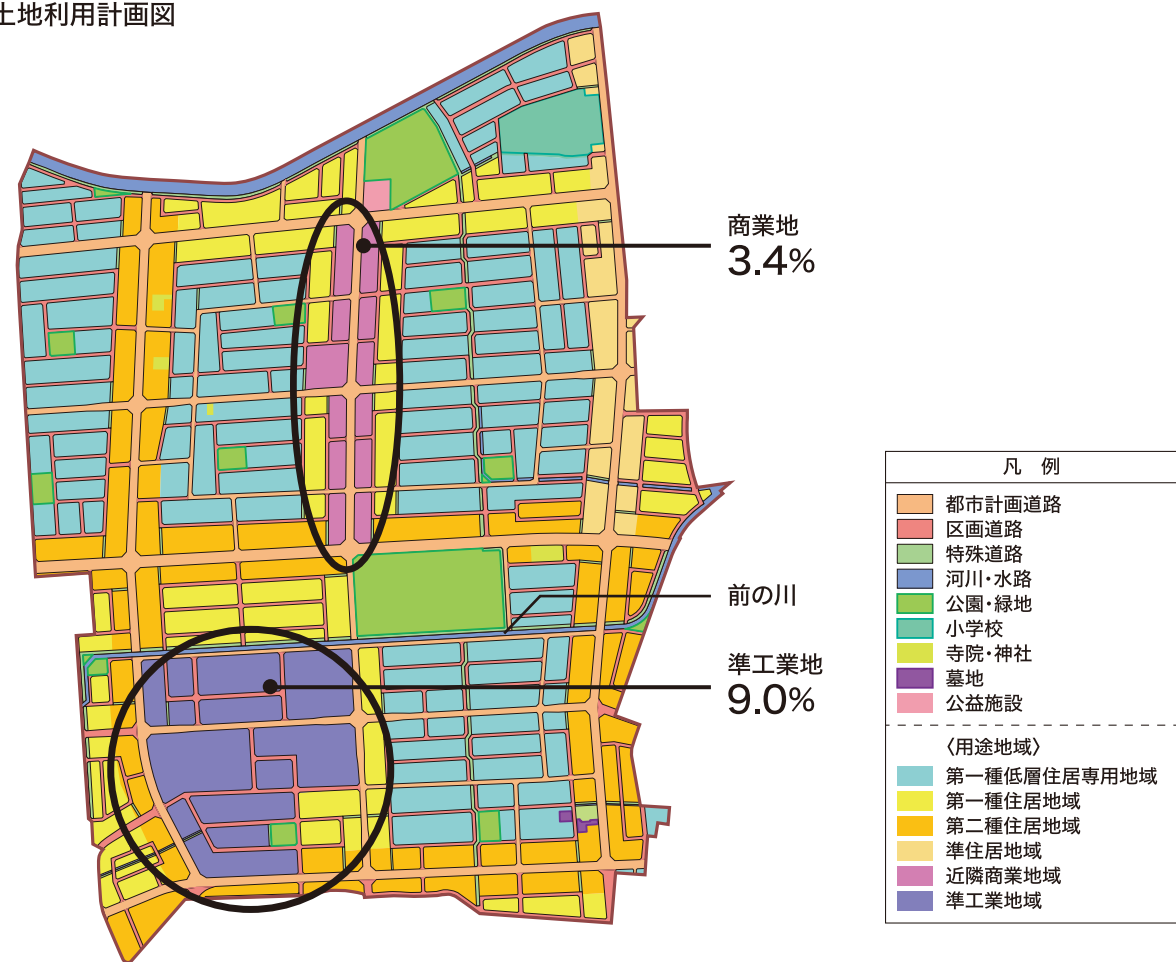
事項				単位	事業量	事業費	摘要	
公共施設整備費	築造	道路	幹線街路	m	18,436.30	4,323,832		
		築造費	区画街路	m	29,877.70	3,068,355		
		水路	水路	m	4,824.10	2,105,868		
		築造費	橋梁費	所	7	299,372		
	公園施設費			㎡	60,018.00	54,636		
	緑地施設費			㎡	922.72	14,119		
	計			—	—	9,866,182		
	移転	建物移転費			戸	1,108	25,263,783	
		墓地移転費			基	183	111,977	
		計			—	—	25,375,760	
	移設	電柱移設費			本	504	264,876	
		ガス移設費			m	20,817	474,073	
		電纜移設費			m	—	—	
		上水道移設費			m	29,700	945,423	
		計			—	—	1,684,372	
	法第2条第2項 該当事業費			上水道	m	24,745	214,241	
				ガス	m	—	—	
				仮設住居	戸	25	455,103	
整地費				㎡	1,031,806.00	2,663,092		
附帯工事費				—	—	713,208		
機械器具費				—	—	—		
工事雑費				—	—	1,360,365		
調査設計費				㎡	1,663,651.48	4,260,650		
工事費計				—	—	46,592,973		
損失補償費				—	—	1,108,548		
減価補償費				—	—	—		
借入金利子				—	—	1,776,670		
事務費				—	—	2,951,809		
合計				—	—	52,430,000		

1 土地利用計画

各種上位計画との整合を図りながら都市計画道路や公園など、適正な土地利用計画を立案することにより、良好な居住環境と計画的な市街地の誘導を図りました。

具体的には、地区の北側中央部の都市計画道路沿いに近隣商業地域を配置し、商業施設を誘致することにより中心地としての形成を図りました。また、東西を流れる準用河川前の川南西部には準工業地域を配置して、地区内の地場産業等の工場を誘導し、その他は概ね住宅として、各種用途の明確化を図りました。

●土地利用計画図



2 公共施設計画の概要

(1)道路	(2)公園	(3)排水施設
幹線道路：約 9,670m	地区公園：石津西公園(約4.2ha)	河 川：二級河川 黒石川
区画道路：約32,082m	近隣公園：小川公園(約2.0ha)	：準用河川 前の川
特殊道路：約 6,583m	街区公園：9カ所(約1.9ha)	水 路：約4,813m

3 地区外との関連

本地区北側に小川第三地区(施行済)、東小川地区(施行済)、東側に会下ノ島石津地区(施行中)及び石津地区(施行済)が接しているため、当地区を整備することによりこれらの地区との整合を図りました。特に、都市計画道路の完成により、市街地中心部への交通アクセスが大幅に向上しました。

土地区画整理事業の整備効果

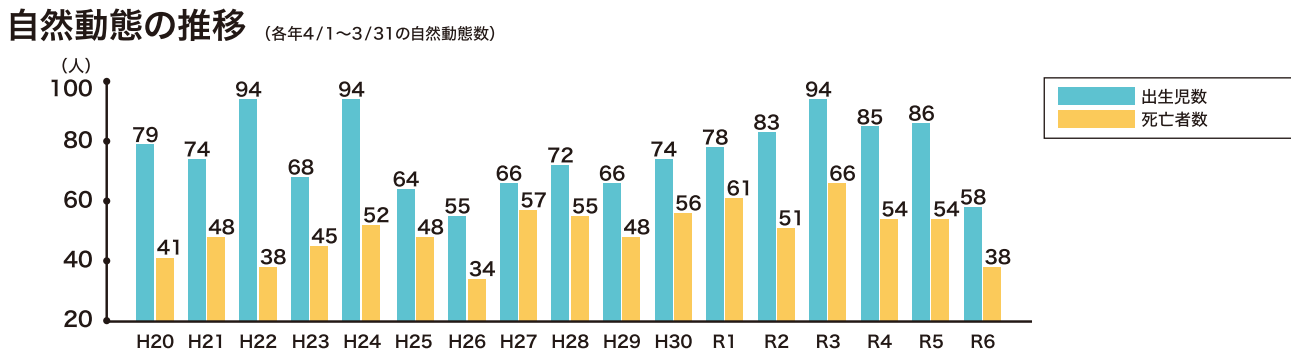
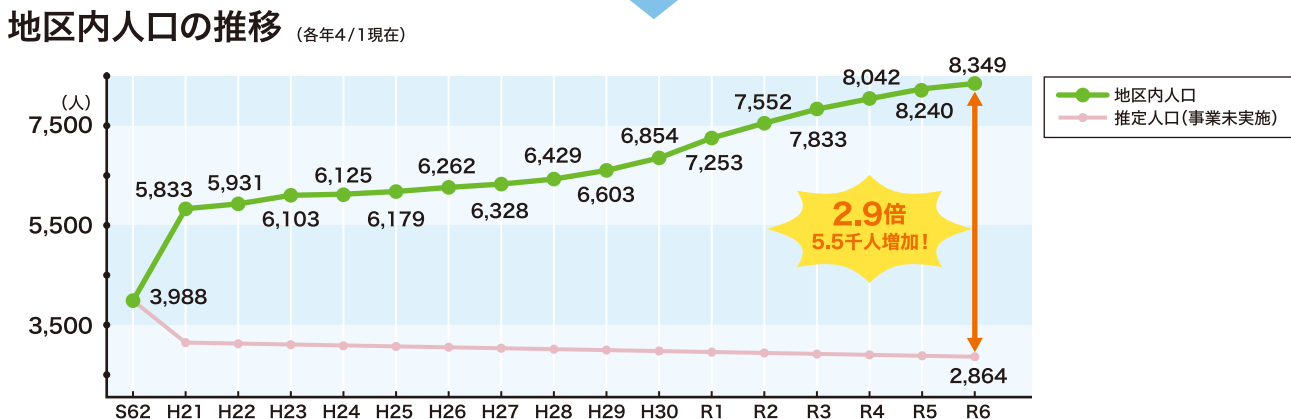
昭和62年度より組合施行で土地区画整理事業を進めてまいり、多くの方々からご協力をいただく中、令和元年度末に、道路、河川・水路、公園など全ての公共施設整備が完了し、災害に強く、安全・安心で快適な魅力ある新市街地に生まれ変わりました。

住環境の向上に加え、市による定住促進補助制度の効果により、若者世帯の定住が加速し、事業開始前の昭和62年に3,988人だった人口が、令和6年3月末の時点で8,349人と2倍以上となり、区画整理事業を実施しなかった場合の推定人口2,864人と比較すると3倍近い増加となっています。

また、自然動態の推移は出生児数が死亡者数を上回る自然増となっています。なお、静岡県の実験ソフトによる試算では、事業実施による経済波及効果は約874億円と算出されています。



安全・安心で快適な魅力ある住環境の創出



施行前の風景写真



二級河川 黒石川・小川公園北側

(都)小川島田幹線・石津西公園北側



工区内の前の川最下流部



小川公園



小川・琴平神社付近

区画整理前
準用河川 前の川



焼津駅道原線・与惣次付近



現・しずおか焼津信用金庫 石津支店付近

施行後の写真



(都)小川島田幹線・消防防災センター



商業施設屋上より北東を望む



(都)焼津駅道原線



(都)小川下小田線



準用河川 前の川



(都)黒石通り線



石津西公園(地区公園)



自転車歩行者専用道路



令和6年11月23日、24日にピックヨウル〜海の街のクリスマスマーケット〜が開催されました。ピックヨウルとはフィンランド語で小さなクリスマスを意味し、クリスマス前に友人や同僚と一緒に楽しむ小さなパーティーのことです。市内外から多くの方がお越しになり、2日間で約1万8千人が来場しました。



イベントのほか、平日や週末にはキッチンカー等事業者が出店し、更なる賑わいを創出しています。公園の愛称である「みなく〜る」は、公園が日常に溶け込み、年齢関係なくみんなが集う場所として命名され、伸ばし棒は焼津の波や海風を表しています。



やいづ南部
YAI NANBU

準用河川 前の川(石津西公園南側)



(都) 焼津下小田線



(都) 焼津駅道原線



(都) 焼津駅道原線・(都) 小川島田幹線



(都) 焼津駅道原線・小川橋



(都) 焼津駅道原線(イオンショッピングセンター)



(都) 小川下小田線



自転車歩行者専用道路

役員名簿

焼津市南部土地区画整理組合歴代理事役員

理事長		
初代	第2代	第3代
瀧井 勇	石田松雄	小長谷久彌

◎理事長 ○副理事長 ※順不同

第1期 ・ 昭和63年3月13日～平成5年3月12日

理事	◎瀧井 勇	○宮島耕一	○原崎 弘	○戸塚良太郎	○清水徳次
	○石田松雄	加藤善吉	小長谷行雄	小梁金作	斉藤金幸
	杉本栄太郎	鈴木作次	巢原勝郎	高橋嘉一	中野孝樹
	中野俊明	藤田季治	前川棟司	増田茂夫	増田 進
	松山定雄	丸山敬一	宮島正男	吉田勝巳	横山欣司
監事	中野隆雄	増田利夫	増本竹夫	吉田 幸	

第2期 ・ 平成5年3月13日～平成10年3月12日

理事	◎瀧井 勇	○石田松雄	○宮島耕一	○原崎 弘	○戸塚良太郎
	○清水徳次	小梁金作	増田宣平	藤田季治	池ヶ谷昌見
	高橋嘉一	加藤善吉	鈴木作次	鈴木弘司	巢原勝郎
	吉田勝巳	杉本栄太郎	丸山敬一	小長谷行雄	増田 進
	増田茂夫	中野隆雄	中野 武	五十嵐 昭	横山欣司
監事	増本竹夫	宮島正男	松山定雄	増田利夫	

第3期 ・ 平成10年3月13日～平成15年3月12日

理事	◎石田松雄	○丸山敬一	○原田八郎	○戸塚吉郎	○丸山昇司
	○原崎藤雄	大工原 裕	佐藤幹雄	曾根勝郎	高橋嘉一
	小池康郎	鈴木作次	吉田昇次	石田守一	丸山 栄
	武藤郁夫	小林昭敏	中野隆雄	五十嵐 昭	松山定雄
監事	増田利夫	増本竹夫	八木千代松	中野博行	

第4期 ・ 平成15年3月13日～平成20年3月12日

理事	◎石田松雄	○鈴木春敏	○武藤郁夫	○戸塚吉郎	○土屋邦雄
	○増田純一郎	大工原 裕	林 太郎	中野新之助	青野円一
	那須野 章	鈴木辰男	吉田 周一	吉田一夫	平田武司
	丸山敬一	八木 稔	堀内勝男	中野勝義	鈴木光義
監事	増田利夫	大石和男	桜井昭之	中野政之	

焼津市南部土地区画整理組合歴代理事役員

第5期 ・ 平成20年3月13日～平成25年3月12日

理事	◎石田松雄	○小長谷久彌	○八木政行	○戸塚吉郎	○藤浪武男
	○原崎充弘	杉山諒司	那須野章	中野省吾	中野勝義
	齋藤正之	名木敏彦	櫻井正敏	増田茂夫	鈴木光義
	池上 誠	吉田勝弘	天野敏夫	小林昭敏	石黒裕典
監事	増田利夫	大石和男	小林杏子	中野政之	

第6期 ・ 平成25年3月13日～平成30年3月12日

理事	◎小長谷久彌	○原崎充弘	○中野博行	○藤浪秀一	○宮島 敏
	○那須野 章	太田良高治	齋藤正之	横山孝治	中野省吾
	吉田昇次	杉山諒司	鈴木光義	勝矢敏行	増井 茂
	五条幹雄	天野敏夫	増田茂夫	深沢輝雄	小林昭敏
監事	大石和男	吉田一夫	實石 勇	中野政之	

第7期 ・ 平成30年3月13日～令和5年3月12日

理事	◎小長谷久彌	○原崎充弘	○中野博行	○藤浪秀一	○宮島 敏
	○那須野 章	杉山諒司	五条幹雄	齋藤正之	横山千年
	畑 道晴	小濱隆夫	加藤悦朗	勝矢敏行	天野敏夫
	太田良高治	深沢輝雄	増田茂夫	大坪春夫	横山一夫
監事	大石和男	吉田一夫	中野政之		

第8期 ・ 令和5年3月13日～令和10年3月12日

理事	◎小長谷久彌	○藤浪秀一	○工島好彦	○鈴木春敏	○青島基夫
	○原崎充弘	杉山諒司	五条幹雄	鍋田和利	横山千年
	畑 道晴	小濱隆夫	加藤悦朗	鈴木 孝	太田良高治
	松下典生	増田茂夫	大坪春夫	横山一夫	天野敏夫
監事	大石和男	吉田一夫	中野政之		



ヤシャンボー

平成五年三月刊行

図書館及び歴史
民俗資料館にて
閲覧いただけます。



焼津南部地区は、大井川の形成した平野の中の先端部にあたり、永く水田稲作を主とした生活を営んできた歴史があります。その歴史の中には、先人たちが一畝一畝起こして築いた田畑を、洪水で一夜にして失ったことも度々あります。また地震の津波で家屋敷ともに多くの人の命を奪われたこともあります。残念ながら今は枯れてない「鳴子の松」は、その津波に追われ必死に枝にしがみついた人々の様子が、まるで鳥追いの道具「鳴子」のようだったということから付けられた名前だそうです。

純農業地域の村々も、昭和四〇年代から宅地化が進み、槇囲いの家と新建材の家が並ぶようになりました。それに伴い自動車時代がやってきて、耕地整理の折に造成された道が現代の生活にそぐわないものになっています。そんな中で今、自動車時代に即した土地区画整理事業が進行しています。また新たな時代を迎えようとしているわけです。しかしそれは、ヤシャンボーの並木道、槇の木に囲まれた屋敷、棚井に泳ぐ鯉など故郷の懐かしい風景が消え去っていくことでもあります。私たちは変化していく風景と共に、その中で先人たちが語り伝えてきた思いを忘れてはなりません。そんな故郷への思いを記録しようと、この焼津南部地区民俗誌「ヤシャンボー」を編みました。この本がやがて後の人々に何らか役にたつであろうことを心より願っています。

焼津市南部土地区画整理組合
初代理事長 瀧井 勇