

尾張都市計画事業 小牧本庄土地区画整理事業

事業計画の概要

(令和5年7月24日 第1回事業計画変更)

令和5年

小 牧 市

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

尾張都市計画事業 小牧本庄土地区画整理事業

2. 施行者の名称

小 牧 市

第2 施行地区

本地区は、小牧市役所の北東約4.5kmに位置し、名古屋鉄道小牧線味岡駅から東方約2km圏内にある。地区の北側を主要地方道春日井各務原線及び一般県道明知小牧線、南側を一級河川大山川が隣接する面積約25.4haの地区である。

本地区内の名称は次のとおりである。

小牧市大字^{ほんじょう}本庄 字^{こんごうやしき}金剛屋敷、字^{へいしろう}平四郎べ、字^{といきき}樋先、字^{つかもと}塚本、字^{くろぼね}黒羽根、字^{はったんだ}八反田、字^{はつこ}ハツコ、
字^{ふだこ}札子、字^{ひがしまえ}東前、字^{いのくち}井ノ口及び字^{いけまたまえ}池俣前の各一部

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

本地区は、小牧市都市計画マスタープラン（小牧市：令和2年2月策定）において、「本庄地区における土地区画整理事業の推進」という方針が示されており、工業地区としての市街地の形成を目標としている。しかし、現状では、工業系地域としての基盤は未整備の状況であることから今後、ミニ開発による住宅開発がさらに進むことで、住宅と既存の工場および大規模物流倉庫がさらに混在し、無秩序な土地利用が形成されていくことが懸念されている。

よって本事業により、既存住宅地の住居環境の保全を図るとともに、計画的な工業系市街地の形成を図ろうとするものである。

(2) 設計の方針

本地区の道路計画については、本市の東西及び南北の広域交通をそれぞれ担う都市計画道路江南池之内線及び都市計画道路犬山春日井線を幹線道路とし、区画道路12-1号及び区画道路10-3号は補助幹線道路とすることで、地区内における発生交通を幹線道路へ誘導するよう計画配置する。

また、区画道路は、工業地については幅員8mを基本とするが、既存住宅地沿いについては大型車両の進入を抑制し住環境を保全するため幅員6mを基本として、適切に計画配置する。

公園緑地計画については、街区公園としての適正規模や誘致距離を考慮して、3箇所を適所配置し、地域住民や工場施設従業員の交流や憩いの場に供する。また、河川沿いに4箇所緑地を整備するとともに、4箇所の調整池についても回復緑地として整備する。

排水計画については、各流域の最下流に配置する調整池に導く計画とし、調整池からの排水は、一級河川大山川及び地区外水路へ放流するものとする。

供給処理施設として、上水道、都市ガスを整備する。なお、下水道の内、事業施行上支障となる移設以外は、別途事業により整備する。

(3) 整理施行前後の地積

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地 積(m ²)	%	筆数	地 積(m ²)	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	2,162.56	0.85		2,857.60	1.13	
		水 路	350.06	0.14		—	—	
		計	2,512.62	0.99		2,857.60	1.13	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	15,567.53	6.14		37,804.45	14.91	
		公 園	—	—		7,705.66	3.04	
		河川・水路	9,947.91	3.92		3,647.54	1.44	
		堤	748.37	0.30		—	—	
		緑 地	—	—		8,133.68	3.21	
		計	26,263.81	10.36		57,291.33	22.60	
	合 計		28,776.43	11.35		60,148.93	23.73	
宅 地	民 有 地	田	55,092.75	21.73	91	179,461.07	70.79	
		畑	2,302.61	0.91	12			
		宅 地	141,960.86	56.01	242			
		公衆用道路	6.84	0.00	1			
		雑種地	10,553.00	4.16	24			
		計	209,916.06	82.81	370			
	所 地 方 公 共 団 体 所 有 地	小 牧 市	13,039.26	5.14	20			
		計	13,039.26	5.14	20			
	所 土 地 改 良 区 有 地	入鹿用水用地	405.36	0.16	6			
		計	405.36	0.16	6			
	合 計		223,360.68	88.11	396			179,461.07
保 留 地		—	—		13,890.00	5.48		
測 量 増		1,362.89	0.54		—	—		
総 計		253,500.00	100.00		253,500.00	100.00		

(4) 減歩率計算表

整 理 前		整 理 後 宅 地 地 積	
宅 地 面 積 (台帳地積)	同 更 正 地 積 (測 量 増 減 を 加 減 し た も の)	保 留 地 を 含 め た 宅 地 地 積	保 留 地 を 除 い た 宅 地 地 積
m ²	m ²	m ²	m ²
223,360.68	224,568.02	193,351.07	179,461.07

差 引 減 歩 地 積		減 歩 率	
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
m ²	m ²	%	%
31,216.95	45,106.95	13.90	20.08

(5) 保留地の予定地積

整 理 前 宅 地 総 額	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 m ² 当 り 予 定 価 格
円	円	円	円/m ²
10,532,240,138	11,813,750,377	1,281,510,239	61,100

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
m ²	m ²	%	整 理 前 単 価
20,973.98	13,890.00	66.22	46,900 円/m ²

(6) 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)			
道 路	幹 線 道 路	都市計画道路 3・4・29号 江南池之内線	◎	12.0 ~15.0	594.99	8,854.83	図①② 参照	街角剪除含む
		都市計画道路 3・4・17号 犬山春日井線	◎	16.0	250.41	4,056.58	図③参照	(県道) 街角剪除含む
		都市計画道路 3・4・17号 犬山春日井線	◇	16.0	17.30	276.77	図④参照	(市道)
		計			862.70	13,188.18		
	区 画 道 路	幅員 12 m		12.0	343.76	4,165.98	図⑤参照	街角剪除含む
		幅員 10 m		10.0	48.20	498.25	図⑥参照	(主)春日井各務原線
		幅員 10 m		10.0	426.59	3,701.99	図⑦参照	街角剪除含む
		幅員 8 m		8.0	1,004.80 (11.15)	8,417.14 (89.76)	図⑧参照	街角剪除・付帯地 含む
		幅員 6 m		6.0	1,691.55 (3.00)	9,848.69 (18.00)	図⑧参照	街角剪除・付帯地 含む
		計			3,514.90 (14.15)	26,632.05 (107.76)		
	特 殊 道 路	幅員 4 m		4.0	210.46	841.82		
		計			210.46	841.82		
		合 計			4,588.06 (14.15)	40,662.05 (107.76)		
公 園	1号公園				2,600.16			
	2号公園				2,300.74			
	3号公園				2,804.76			
	計				7,705.66			

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
緑地	1-1号緑地			(115.00)		入鹿用水
	1-2号緑地			151.70		
	2号緑地			108.97		
	3号緑地			125.09		
	4号緑地			141.62		
	5号緑地			2,714.36		1号調整池
	6号緑地			1,321.41		2号調整池
	7号緑地			3,200.52		3号調整池
	8号緑地			370.01		4号調整池
	計			8,133.68		
河川	普通河川 沢川			2,360.04		
	普通河川 山ノ田川			406.82		
	普通河川 神田川			779.16		
	計			3,546.02		
水路	1号水路			(290.04)		入鹿用水
	2号水路			71.03		
	3号水路			30.49		
	計			101.52		
総計				60,148.93 (512.80)		

() 占用面積等を表示

第4 事業施行期間

自 令和3年10月4日(事業計画の決定の公告日)

至 令和18年3月31日

第5 資金計画書

1. 収入

区 分				金額（円）	摘 要	
社会資本整備総合交付金	基幹事業	道 路	旧地域活力基盤 創造交付金	国費	525,000,000	(都) 江南池之内線 (都) 犬山春日井線 令和4年度～令和14年度
				県費	179,700,000	
				市費	345,300,000	
				計	1,050,000,000	
	計				1,050,000,000	
	業	市街地 整備	都 市 再 生 区 画 整 理	国費	1,886,600,000	令和4年度～令和14年度
				市費	3,773,400,000	
				計	5,660,000,000	
	保 留 地 処 分 金				848,600,000	13,890㎡×61,100円/㎡
	市 単 独 費				2,540,900,000	
寄 付 金 そ の 他				500,000		
合 計				10,100,000,000		

2. 支出

事 項		単位	事業量	事業費(円)	摘 要		
公 共 施 設 整 備 費	築	道路 築造費	幹線道路	m	862.70	274,100,000	
			区画道路	m	3,529.05	507,800,000	
			特殊道路	m	210.46	51,200,000	
		排水路築造費	式	1	303,300,000		
		公園施設費	m ²	7,705.66	11,900,000		
		緑地施設費	m ²	527.38	17,100,000		
		調整池築造費	m ²	7,606.30	1,153,500,000		
		計			2,318,900,000		
		移	建物移転費	戸	90	4,452,100,000	
			計		4,452,100,000		
	移 設	上水道移設費	式	1	154,900,000		
		電柱移設費	本	90	61,600,000		
		下水道移設費	式	1	56,600,000		
		計			273,100,000		
法 第 2 項 事 項 第 2 条		上水道布設費	式	1	202,000,000		
		ガス布設費	式	1	63,800,000		
		計			265,800,000		
	整地費	式	1	1,188,700,000			
	工事雑費	式	1	174,100,000			
	調査設計費	ha	25.35	1,019,800,000			
	負担金	式	1	7,400,000	入鹿用水転用決済金		
	工事費計			9,699,900,000			
	損失補償費	式	1	122,400,000	使用収益停止補償		
	借入金利子	式	1	57,700,000			
	事務費	式	1	220,000,000			
	合 計			10,100,000,000			