

尾張都市計画事業 小牧岩崎山前土地区画整理事業

事業計画の概要

(平成6年11月11日 第1回事業計画変更)

(平成11年3月12日 第2回事業計画変更)

(平成15年6月20日 第3回事業計画変更)

(平成19年3月2日 第4回事業計画変更)

(平成22年11月22日 第5回事業計画変更)

(平成26年5月20日 第6回事業計画変更)

(令和元年6月5日 第7回事業計画変更)

(令和5年8月30日 第8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 小牧岩崎山前土地区画整理事業

2. 施行者の名称

小 牧 市

第2 施行地区

本地区は、小牧市北部の岩崎山南側一帯で、地区東部には、名鉄小牧線味岡駅をはじめ支所・児童館・農協・郵便局等が立地する市北部の要所である。

地区の東側は、木津用水・薬師川・名鉄小牧線及び県道名古屋犬山線に、西側は市道犬山公園小牧線に、南側は県道明知小牧線及び市道糺廻間1号線にそれぞれ隣接する面積約62.2haの地区である。

本地区の名称は次のとおりである。

小牧市大字岩崎字郷戸西、字上ノ郷戸、字西長田、字東長田、字高添、字堤下、字四反田、字廻度、
字郷前及び字田幡の全部

大字岩崎字山浦、字打上り、字上池、字独山、字本田、字新田前、字梅ノ木戸、字猪之島、
字町屋、字観音堂、字東成海、字森元、字流レ、字向へ及び字藤塚の各一部

岩崎一丁目の一部、岩崎五丁目の一部、久保新町の一部

大字小松寺字正念山の一部

大字小牧原新田字寺裏、字糺廻間及び字伝右エ門前の各一部

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、小牧市北部の要所として、名鉄小牧線味岡駅を中心として発展が望まれる地区である。しかし、近年宅地のスプロール化が著しく、公共施設の整備も遅れているため、現状のまま放置すると、良好な住環境が望めない状況である。よって、本事業により公共施設の総合的な整備改善と適正規模の宅地の供給を図り、良好で健全な市街地の形成を図ろうとするものである。

(2) 設計の方針

本地区の交通計画は、都市計画道路名古屋犬山線・江南池之内線・犬山公園小牧線及び岩崎小牧原新田線により、地区内外の交通の円滑な処理を図り、区画道路は6mを標準として適正に計画配置する。

公園緑地計画については、岩崎山を中心とした近隣公園と街区公園4箇所を適所に配置して住民に憩いの場を提供する。また、雨水調整池の周辺に植栽を施して緑地とする。

排水計画については、道路側溝により集水した雨水を暗渠等で、一級河川原川・薬師川及び地区外水路に流下させるが、本流域は新川流域総合治水対策整備計画の流域に含まれるため、600Aの容量をもつ雨水調整池を設置して市街化による流出量の増加に対処するものとする。

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	1,856.64	0.30	—	—	—	一級河川原川、薬師川		
		河 川	—	—		10,240.40	1.65			
		水 路	62.61	0.01		—	—			
		堤 防	561.00	0.09		—	—			
		計	2,480.25	0.40		10,240.40	1.65			
	地方公共 団体所有地	道 路	47,682.47	7.67		111,979.98	18.00			
		公 園	—	—		32,600.00	5.24			
		水 路	15,626.52	2.51		1,630.75	0.26			
		堤 防	282.00	0.04		—	—			
		緑 地	—	—		18,637.80	3.00			
	計	63,590.99	10.22	164,848.53		26.50				
	合 計	66,071.24	10.62	175,088.93		28.15				
	民 有 地	民 有 地	田	203,979.08		32.79	833	161,380.29	25.95	
			畑	36,659.80		5.89	190	29,003.80	4.66	
宅 地			206,919.51	33.27	704	163,653.06	26.31			
山 林			41,420.91	6.66	44	—	—			
原 野			1,490.91	0.24	7	—	—			
墓 地			3,548.00	0.57	2	3,636.83	0.58	95条1項1号該当地2筆 3,548.00m ²		
境 内 地			9,741.00	1.57	6	9,984.88	1.61	95条1項1号該当地6筆 9,741.00m ²		
用悪水路			142.40	0.02	8	—	—			
池 沼			13.00	0.01	1	—	—			
公衆用道路			2,437.32	0.39	41	—	—			
雑種地			16,269.61	2.62	75	50,695.77	8.15	95条1項1号該当地3筆 2,805.00m ²		
鉄道用地			4,746.08	0.76	49	3,413.00	0.55	95条1項1号該当地20筆 3,330.00m ²		
役場敷地			58.52	0.01	3	—	—			
計		527,426.14	84.80	1,963	421,767.63	67.81				
地 所 有 地	地方公共 団体地	小 牧 市	13,154.20	2.11	72	11,211.98	1.80	95条1項1号該当地5筆 3,441.58m ²		
		愛 知 県	—	—	—	—	—			
		計	13,154.20	2.11	72	11,211.98	1.80			
	国 有 地	公共財産	155.95	0.03	5	123.38	0.02			
計	155.95	0.03	5	123.38	0.02					
合 計	540,736.29	86.94	2,040	433,102.99	69.63	95条1項1号該当地36筆22,865.58m ²				
保 留 地	—	—	—	13,808.08	2.22					
測 量 増	15,192.47	2.44	—	—	—					
総 計	622,000.00	100.00	—	622,000.00	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)	更 正 地 積 (測量増を 加えたもの)	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
540,736.29	554,274.55	446,911.07	433,102.99

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	%	%
107,363.48	121,171.56	19.37	21.86

(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
61,031,712,060	63,684,827,475	2,653,115,415	142,500

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
18,618.35	13,808.08	74.16	110,100 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	○	18.0	507.79	9,669.35	図①参照	街角剪除含む
			平均 1.5	98.39	147.59		
	線	○	16.0	684.10	11,153.37	図②参照	街角剪除含む
			平均 2.3	201.00	514.93		
	道	◇	12.0	317.13	3,805.58	図④参照	街角剪除含む
			16.0	193.51	3,100.76		
			平均 14.0	90.00	1,260.02		
	計		2,091.92	29,651.60			
	区画道路	幅員 16 m	16.0	81.53	1,376.11	図⑤参照	街角剪除含む
		味岡駅東広場			3,400.00		
		幅員 12 m	12.0~ 16.0	551.30	7,478.30	図⑥参照	街角剪除含む
		幅員 10 m	10.0	170.84	1,731.26	図⑦参照	街角剪除含む
		幅員 9 m	平均10.0 平均 2.0	194.54	679.00	図⑧参照	街角剪除含む
		幅員 8 m	8.0 平均 6.7	766.72	6,075.99	図⑨参照	街角剪除含む
		幅員 6 m	6.0~3.0	9,551.02	55,296.27	図⑩参照	街角剪除含む
幅員 5 m		5.0~2.0	673.86	1,759.00	図⑩参照	街角剪除含む	
幅員 4 m		平均 平均 4.5~2.1	808.36	3,259.74	図⑩参照	街角剪除含む	
計		12,798.17	81,055.67				
特殊道路	幅員 6 m	6.0	82.02	496.64		街角剪除含む	
	幅員 4 m	4.0	120.90	508.35		街角剪除含む	
	幅員 2 m	2.0	131.29	267.72		街角剪除含む	
	計		334.21	1,272.71			
合計			15,224.30	111,979.98			

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
公園	都市計画公園 3・3・89号 岩崎山公園			26,800.00		
	都市計画公園 2・2・734号 本田公園			1,000.00		
	都市計画公園 2・2・735号 郷前公園			1,800.00		
	都市計画公園 2・2・736号 町屋公園			1,500.00		
	都市計画公園 2・2・737号 向公園			1,500.00		
	合計			32,600.00		
緑地	1号～8号緑地			18,637.80		
	合計			18,637.80		
河川	原川・薬師川			10,240.40		別途事業
	合計			10,240.40		
水路	水路1号	平均2.2		540.37		別途事業
			(16.0)			()は道路内
	排水路1号～18号		514.42 (2,482.8)	1,090.38		()は道路内
合計		514.42 (2,482.8)	1,630.75		()は道路内	
総計			175,088.93			

第4 事業施行期間

自 平成4年11月11日 (事業計画の決定の公告日)
平成6年11月11日 (第1回事業計画変更の決定の公告日)
平成11年3月12日 (第2回事業計画変更の決定の公告日)
平成15年6月20日 (第3回事業計画変更の決定の公告日)
平成19年3月2日 (第4回事業計画変更の決定の公告日)
平成22年11月22日 (第5回事業計画変更の決定の公告日)
平成26年5月20日 (第6回事業計画変更の決定の公告日)
令和元年6月5日 (第7回事業計画変更の決定の公告日)
令和5年8月30日 (第8回事業計画変更の決定の公告日)
至 令和9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 通 常 費	国費	384,000,000	名古屋犬山線の一部 岩崎小牧原新田線の一部	
				県費	6,000,000		
				市費	378,000,000		
				計	768,000,000		
		道 路	旧地域活力基盤 創造交付金	国費	1,036,545,000	名古屋犬山線の一部 江南池之内線 岩崎小牧原新田線の一部	
				県費	233,415,000		
				市費	707,940,000		
				計	1,977,900,000		
		計				2,745,900,000	
		市街地 整 備	都市再生区画整理	国費	10,000,000		
	市費			20,000,000			
	計			30,000,000			
	都市再生 整備計画		都市再生 区画整理	国費	1,453,080,000	平成13年度～令和6年度	
				市費	2,346,320,000		
計				3,799,400,000			
地方特定道路 A (補助対象路線分)				100,000,000			
保留地処分金				1,073,000,000	13,808㎡×77,700円/㎡		
公共施設管理者負担金				685,552,000	岩崎山公園 一級河川 原川		
地方特定道路 B (単独事業路線分)				158,000,000			
市 単 独 費				7,169,648,000			
寄 付 金 そ の 他				38,500,000			
合 計				15,800,000,000			

2. 支出

事 項		単 位	事 業 量	事 業 費 (円)	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	幹線道路	m	2091.9	475,629,028	
		区画道路	m	12,798.2	1,644,000,000	
		特殊道路	m	334.2	33,150,101	
		排水路築造費	m	3,013.2	348,900,000	
		公園・緑地施設費	m ²	51,237.8	1,041,000,000	
		計			3,542,679,129	
	移 転	建物移転費	戸	232	7,100,000,000	
		墓地移転費	式	1	106,218,499	
		計			7,206,218,499	
	移 設	電柱等移設費	本	522	184,000,000	
		上水道移設費	式	1	112,000,000	
		ガス移設費	式	1	62,360,000	
		計			358,360,000	
法 第 2 項 事 項 第 2 条	上水道布設費	式	1	519,200,000		
	ガス布設費	式	1	197,640,000		
	計			716,840,000		
	整地費	式	1	785,000,000		
	工事雑費	式	1	653,502,372		
	調査設計費	ha	62.2	1,775,000,000		
	負担金	式	1	15,000,000		
	工事費計			15,052,600,000		
	損失補償費	式	1	72,400,000		
	借入金利子	式	1	140,600,000		
	事務費	年	35	534,400,000		
	合 計			15,800,000,000		