

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7年3月18日 第9回事業計画変更)

令 和 7 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糍廻間 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、字糍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 6 m 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、600 A 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		111,445.66	17.92		
		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	—	—		19,166.98	3.08		
		計	63,590.99	10.22		164,843.39	26.50		
		合 計	66,071.24	10.62		175,083.79	28.15		
宅 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	163,658.20	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	421,772.77	67.81		
	地方公共団体所有地	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	433,108.13	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 ² 540,736.29	m ² 554,274.55	m ² 446,916.21	m ² 433,108.13

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 ² 107,358.34	m ² 121,166.42	% 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 61,031,712,060	円 63,685,559,925	円 2,653,847,865	円/m ² 142,500

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 18,623.49	m ² 13,808.08	% 74.14	整理前単価 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 道 路	都市計画道路 3・4・41号 名古屋犬山線	○ 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		
		都市計画道路 3・4・29号 江南池之内線	○ 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	図③参照	街角剪除含む
		都市計画道路 3・5・254号 岩崎小牧原新田線	◇ 12.0	317.13	3,805.58	図④参照	
			◇ 16.0	193.51	3,100.76		街角剪除含む
			◇ 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	9,461.97	54,761.95	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	付帯地・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		12,709.12	80,521.35		
特 殊 道 路	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			15,135.25	111,445.66		

区 分	名 称	形 状 寸 法			整備計画	摘 要
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
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			19,166.98		
	合 計			19,166.98		
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 (2,498.8)	1,630.75		() は道路内
総 計				175,083.79		

第4 事業施行期間

自 平成 4 年 1 1 月 1 1 日（事業計画の決定の公告日）
 平成 6 年 1 1 月 1 1 日（第1回事業計画変更の決定の公告日）
 平成 1 1 年 3 月 1 2 日（第2回事業計画変更の決定の公告日）
 平成 1 5 年 6 月 2 0 日（第3回事業計画変更の決定の公告日）
 平成 1 9 年 3 月 2 日（第4回事業計画変更の決定の公告日）
 平成 2 2 年 1 1 月 2 2 日（第5回事業計画変更の決定の公告日）
 平成 2 6 年 5 月 2 0 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 3 0 日（第8回事業計画変更の決定の公告日）
 令和 7 年 3 月 1 8 日（第9回事業計画変更の決定の公告日）
 至 令和 1 2 年 3 月 3 1 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	
			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, 003, 554, 000	平成13年度～令和元年度
					市費	1, 804, 821, 000	
					計	2, 808, 375, 000	
		都市構造再編集中支援事業			国費	291, 070, 000	令和 2 年度～令和 9 年度
					市費	364, 000, 000	
					計	655, 070, 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, 170, 000, 000	13, 808㎡×84, 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, 408, 603, 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	道 路 築造費	幹線道路	m	2,091.9	475,629,028		
			区画道路	m	12,709.1	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	51,767.0	1,041,000,000		
		計				3,542,679,129		
	移 転	建 物 移 転 費		戸	232	7,093,000,000		
		墓 地 移 転 費		式	1	106,218,499		
		計				7,199,218,499		
	移 設	電 柱 等 移 設 費		本	522	191,000,000		
		上 水 道 移 設 費		式	1	112,000,000		
		ガ ス 移 設 費		式	1	62,360,000		
		計				365,360,000		
	第2 項 事 項 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	719,000,000		
工 事 雑 費				式	1	695,102,372		
調 査 設 計 費				h a	62.20	1,775,000,000		
負 担 金				式	1	15,000,000		
工 事 費 計						15,028,200,000		
損 失 補 償 費				式	1	72,400,000		
借 入 金 利 子				式	1	145,500,000		
事 務 費				年	38	553,900,000		
合 計						15,800,000,000		