

# 豊田都市計画事業及び西三河都市計画事業

# 豊田花園土地区画整理事業（事業計画概要）

令和7年12月12日改

## 1 事業の名称

豊田都市計画事業及び西三河都市計画事業 豊田花園土地区画整理事業

## 2 施行者の名称

豊田市

## 3 施行地区的区域

豊田市花園町前田の全部並びに同町井田、稻荷下、五反田、才兼、新田、林、屋敷及び若石山の各一部並びに知立市八橋町寺内の一部とする。

## 4 地区の面積

224,500m<sup>2</sup> (うち知立市域662m<sup>2</sup>)

## 5 施行期間

平成22年12月6日から令和10年3月31日まで

## 6 補助期間

平成22年度から令和8年度まで

## 7 事業の目的

本地区は、名鉄三河線・三河八橋駅を中心とした市街地であるが、第2東名高速自動車道路豊田南 IC とも近接しており、そのポテンシャルの高さから豊田市都市計画マスターplanにおいて「多核ネットワーク型都市構造」の居住誘導拠点に位置づけられている。

また本地区周辺においては、(都)名古屋岡崎線の整備や名鉄三河線の高架化事業が進められており、それらに合わせた計画的な市街地整備が期待されている。そこで本地区画整理事業を施行することにより、(都)八橋駅前線や駅前広場を整備し、名鉄三河線の交通結節機能を高め、今後の人団に対応した、快適で良好な居住環境の実現を図り、多核ネットワーク型都市構造の確立に寄与するものである。

## 8 設計内容の概要

道路にあたっては、広域的な南北都市軸である(都)花園里線が別事業により地区外に整備されることを前提にし、本事業においては鉄道駅へのアクセス道路となる(都)八橋駅前線の整備を行うほか、主要区画道路である(市)花園役場線を中心として発生交通を円滑に処理する計画とする。また、名鉄三河線の高架化を踏まえ、地域分断の解消を図る道路計画とする。

雨水排水については、地区内に調整池を設置し、降雨時に増加する雨水流出量を調整して河川へ放流する。なお、普通河川・大切川については地域の分断解消や土地の有効活用を図るため、現況能力を維持した上で線形変更を行う。

公園は、地元住民の憩いの場として地区面積の3%以上の街区公園を、誘致距離を考慮し、計画的に配置する。

## 9 公共施設の整備

(都)八橋駅前線(18m)、駅前広場1箇所、公園4箇所、調整池4箇所

## 10 権利者数

331名

## 事業の経過

事項	年月日	備考
話の持ち上がった時	平成5年6月	まちづくり協議会発足
まちづくり基本調査	平成15年度	70.00ha
区画整理事業調査	平成17年度	22.38ha
都市計画決定	平成21年12月22日	22.45ha
設計概要の認可	平成22年12月6日	
事業計画決定(公告の日)	平成22年12月6日	
仮換地指定	平成25年8月14日	
設計概要変更(第1回)の認可	平成28年1月25日	
事業計画変更(第1回)決定(公告の日)	平成28年2月1日	
事業計画変更(第2回)決定(公告の日)	令和2年8月6日	
事業計画変更(第3回)決定(公告の日)	令和5年2月15日	
事業計画変更(第4回)決定(公告の日)	令和7年12月12日	

## 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更生地積 (測量増を加 算したもの)	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 地を合算し た減歩率
m <sup>2</sup> 165,058.84	m <sup>2</sup> 169,851.26	m <sup>2</sup> 136,129.45	m <sup>2</sup> 126,638.25	m <sup>2</sup> 33,721.81	m <sup>2</sup> 43,213.01	% 19.85	% 25.44

## 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の 増加額	整理後 1m <sup>2</sup> 当り 予想価格	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
千円	千円	千円	円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	整理前単価
15,116,762	16,335,534	1,218,772	120,000	10,156.43	9,491.20	93.45	約89,000円/m <sup>2</sup>

# 豊田花園土地区画整理事業（事業計画概要）

## 資金計画(収入)

区分	金額(円)	摘要
補助金	国費	745,550,000
	交付金	579,650,000
	計	1,325,200,000
その他補助金・交付金等		214,000,000
保留地処分金		1,233,000,000
一般会計 補助金	都市再生	6,458,000,000
	区画整理	6,458,000,000
	事業	12,916,000,000
市単独費		10,097,800,000
鉄道負担金		3,000,000
寄付金その他		66,000,000
合計		25,855,000,000

## 資金計画(支出)

事項	単位	事業量	事業費(円)
公共施設整備費	築道費	m	305
	幹線道路	m	7,043
	区画道路	m	948
移設費	水路	式	1
	公園緑地施設費	m <sup>2</sup>	9,003
	計		5,046,317,000
移設費	建物移転費	式	1
	調整池移設費	m <sup>2</sup>	1,000
	計		14,304,952,360
法第2条 2項	電柱移設費	本	141
	上水道移設費	m	4,870
	下水道移設費	m	121
整地費	ガス移設費	m	2,153
	県水移設費	m	252
	計		909,912,000
工事費	上水道	式	1
	一時収容施設	式	1
	計		568,000,000
調査設計費		式	1
工事費計		式	1
損失補償費		式	1
事務費		式	1
合計			25,855,000,000

## 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(m <sup>2</sup> )	割合(%)	筆数	地積(m <sup>2</sup> )	割合(%)		
国有地	河川	—		2,236.50	1.00		公共用地
地方公共団体所有地	水路	1,551.28	0.70	—	—		
	堤防	454.89	0.20	—	—		
	計	2,006.17	0.90	2,236.50	1.00		
	道路	31,579.17	14.07	65,211.85	29.04		
	公園	2,925.33	1.30	7,360.00	3.28		
	河川	—		11,739.20	5.23		
	水路	16,596.13	7.39	180.00	0.08		
	緑地	—		1,643.00	0.73		
	計	51,100.63	22.76	86,134.05	38.36		
合計		53,106.80	23.66	88,370.55	39.36		
民有地	田	52,780.20	23.51	141			宅地
地主	畠	16,704.12	7.44	67			

豊田花園土地区画整理事業

設計図 S=1:2,500

