

# 豊田都市計画事業及び西三河都市計画事業

- 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 施行地区の区域  
豊田市花園町前田の全部並びに同町井田、稲荷下、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  
2 2 4 , 5 0 0 m<sup>2</sup>（うち知立市域6 6 2 m<sup>2</sup>）
- 5 施行期間  
平成 2 2 年 1 2 月 6 日から令和 1 0 年 3 月 3 1 日まで
- 6 補助期間  
平成 2 2 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プランにおいて「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。そこで本土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、今後の人口増に対応した、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（1 8 m）、駅前広場 1 箇所、公園 4 箇所、調整池 4 箇所
- 10 権利者数  
3 3 1 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<br>宅地地積<br>（台帳地積） | 同更生地積<br>（測量増を加<br>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<br>含めた<br>宅地地積 | 保留地を<br>除いた<br>宅地地積 | 公共減歩<br>地積     | 公共・保留地<br>を合算した<br>減歩地積 | 公共<br>減歩率 | 公共・保留<br>地を合算し<br>た減歩率 |
| m <sup>2</sup>        | m <sup>2</sup>            | m <sup>2</sup>      | m <sup>2</sup>      | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>          | %         | %                      |
| 165,058.84            | 169,851.26                | 136,129.45          | 126,638.25          | 33,721.81      | 43,213.01               | 19.85     | 25.44                  |

## 保留地の予定地積

| 整理前宅地<br>価格総額<br>（予想） | 整理後宅地<br>価格総額<br>（予想） | 宅地価格<br>総額の<br>増加額 | 整理後<br>1 m <sup>2</sup> 当り<br>予想価格 | 保留地とし<br>て取り得る<br>最大限地積 | 保留地の<br>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）

令和 7 年 12 月 12 日改

## 資金計画（収入）

| 区 分         |                    |     | 金額（円）          | 摘 要                    |
|-------------|--------------------|-----|----------------|------------------------|
| 補助金         | 交付金                | 国 費 | 745,550,000    | 八橋駅前線（駅前広場含む）          |
|             |                    | 市 費 | 579,650,000    |                        |
|             |                    | 計   | 1,325,200,000  |                        |
| その他補助金・交付金等 |                    |     | 214,000,000    | 無電柱化推進計画事業             |
| 保 留 地 処 分 金 |                    |     | 1,233,000,000  | 9,491.20 m×130,000 円/m |
| 一般会計<br>補助金 | 都市再生<br>区画整理<br>事業 | 国 費 | 6,458,000,000  | 区画道路、公園、調整池等           |
|             |                    | 市 費 | 6,458,000,000  |                        |
|             |                    | 計   | 12,916,000,000 |                        |
| 市単独費        |                    |     | 10,097,800,000 |                        |
| 鉄道負担金       |                    |     | 3,000,000      | 駅前広場築造・舗装費の一部          |
| 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<br>共<br>施<br>設<br>整<br>備<br>費 | 築<br>造 | 築<br>造<br>費 | 幹線道路 | m           | 305         | 311,917,000    |
|                                 |        |             | 区画道路 | m           | 7,043       | 1,626,700,000  |
|                                 |        |             | 特殊道路 | m           | 948         | 53,300,000     |
|                                 |        | 水路築造費       |      | 式           | 1           | 3,024,700,000  |
|                                 |        | 公園緑地施設費     |      | m           | 9,003       | 29,700,000     |
|                                 |        | 計           |      |             |             | 5,046,317,000  |
|                                 | 移<br>転 | 建物移転費       |      | 式           | 1           | 14,247,100,000 |
|                                 |        | 調整池移設費      |      | m           | 1,000       | 57,852,360     |
|                                 |        | 計           |      |             |             | 14,304,952,360 |
|                                 | 移<br>設 | 電柱移設費       |      | 本           | 141         | 122,000,000    |
|                                 |        | 上水道移設費      |      | m           | 4,870       | 155,100,000    |
|                                 |        | 下水道移設費      |      | m           | 121         | 183,410,252    |
|                                 |        | ガス移設費       |      | m           | 2,153       | 63,564,228     |
|                                 |        | 県水移設費       |      | m           | 252         | 385,837,520    |
| 計                               |        |             |      | 909,912,000 |             |                |
| 法第2条<br>2項                      | 上水道    |             | 式    | 1           | 387,700,000 |                |
|                                 | 一時収容施設 |             | 式    | 1           | 180,300,000 |                |
|                                 | 計      |             |      |             | 568,000,000 |                |
| 整地費                             |        |             |      | 式           | 1           | 2,286,600,000  |
| 工事雑費                            |        |             |      | 式           | 1           | 435,218,640    |
| 調査設計費                           |        |             |      | 式           | 1           | 1,036,000,000  |
| 工事費計                            |        |             |      | 式           | 1           | 24,587,000,000 |
| 損失補償費                           |        |             |      | 式           | 1           | —              |
| 事務費                             |        |             |      | 式           | 1           | 1,268,000,000  |
| 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 (㎡)     | 割合 (%) | 筆数  | 地積 (㎡)     | 割合 (%) |    |
| 公 共 用 地 | 国 有 地             | 河川                           | —          |        | 1   | 2,236.50   | 1.00   |    |
|         |                   | 水路                           | 1,551.28   | 0.70   |     | —          | —      |    |
|         |                   | 堤防                           | 454.89     | 0.20   |     | —          | —      |    |
|         | 地 方 公 共 団 体 所 有 地 | 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  |    |
| 宅 地     | 民 有 地             | 田                            | 52,780.20  | 23.51  | 141 | 126,638.25 | 56.41  |    |
|         |                   | 畑                            | 16,704.12  | 7.44   | 67  |            |        |    |
|         |                   | 宅地                           | 66,653.94  | 29.69  | 336 |            |        |    |
|         |                   | 山林                           | 9,277.13   | 4.13   | 70  |            |        |    |
|         |                   | 用悪水路                         | 32.72      | 0.01   | 7   |            |        |    |
|         |                   | 公衆用道路                        | 2,264.75   | 1.01   | 26  |            |        |    |
|         |                   | 雑種地                          | 8,341.94   | 3.72   | 55  |            |        |    |
|         |                   | 鉄道用地                         | 7,979.40   | 3.55   | 55  |            |        |    |
|         |                   | 計                            | 164,034.20 | 73.06  | 757 |            |        |    |
|         | 地 方 公 共 団 体 所 有 地 | 県有地                          | 19.91      | 0.01   | 2   |            |        |    |
|         |                   | 市有地                          | 4.73       | 0.00   | 1   |            |        |    |
|         |                   | 計                            | 24.64      | 0.01   | 3   |            |        |    |
|         | 準 国 有 地           | (独)日本高速道路<br>保有・債務返済機<br>構用地 | 1,000.00   | 0.45   | 4   |            |        |    |
|         |                   | 計                            | 1,000.00   | 0.45   | 4   |            |        |    |
| 合 計     |                   |                              | 165,058.84 | 73.52  | 764 | 126,638.25 | 56.41  |    |
| 保留地     |                   |                              | —          |        |     | 9,491.20   | 4.23   |    |
| 測量増     |                   |                              | 6,334.36   | 2.82   |     |            |        |    |
| 総 計     |                   |                              | 224,500.00 | 100.00 | 764 | 224,500.00 | 100.00 |    |



豊田花園土地区画整理事業  
設計図 S=1:2,500

