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 8 年 10 月 23 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

　２２４，５００㎡（うち知立市域６６２㎡）

5　施行期間

　平成２２年１２月６日から令和１２年３月３１日まで

6　補助期間

　平成２２年度から令和１１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（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	
事業計画変更（第 5 回）決定（公告の日）	令和 8 年 10 月 23 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
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
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 1 ㎡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／㎡	㎡	㎡	%	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/ ㎡

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 ㎡×130,000 円/㎡
一般会計補助金	都市再生区画整理事業	国 費	6,463,000,000	区画道路、公園、調整池等
		市 費	6,463,000,000	
		計	12,926,000,000	
市単独費			10,707,433,000	
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			69,367,000	
合　計			26,478,000,000	

資金計画（支出）

事　項				単位	事業量	事業費（円）
公共施設整備費	築造	築造費 道路	幹線道路	m	305	311,917,000
			区画道路	m	7,043	1,639,000,000
			特殊道路	m	948	54,700,000
		水路築造費		式	1	3,020,700,000
		公園緑地施設費		㎡	9,003	33,600,000
		計				5,059,917,000
	移転	建物移転費		式	1	14,236,600,000
		調整池移設費		㎡	1,000	57,852,360
		計				14,294,452,360
	移設	電柱移設費		本	141	122,900,000
		上水道移設費		m	4,870	147,900,000
		下水道移設費		m	121	183,410,252
		ガス移設費		m	2,153	64,193,252
		県水移設費		m	252	385,837,520
		計				904,241,024
法第２条２項		上水道		式	1	390,300,000
		一時収容施設		式	1	179,100,000
		計				569,400,000
整地費				式	1	2,480,672,000
工事雑費				式	1	671,189,616
調査設計費				式	1	1,132,128,000
工事費計				式	1	25,112,000,000
損失補償費				式	1	—
事務費				式	1	1,366,000,000
合　計						26,478,000,000

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	—			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	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)日本高速道路保有・債務返済機構用地	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