

豊田都市計画事業豊田浄水特定土地区画整理事業 事業計画概要

1. 事業の名称
- 豊田都市計画事業 豊田浄水特定土地区画整理事業
2. 施行者の名称
- 豊田浄水特定土地区画整理組合
3. 施行地区の区域
- 豊田市 浄水町 伊保原・原山・南平・下三戸口の各一部
大清水町 大清水・原山の各一部
伊保町 三本松の一部
保見町 南山の一部
4. 地区の面積
- 1 5 5. 8ha
5. 施行期間
- 1 9 9 3 年 4 月 2 6 日～2 0 2 7 年 3 月 3 1 日
6. 補助期間
- 1 9 9 3 年度～2 0 1 6 年度
7. 事業の目的

本 地 区 は、名鉄豊田線が中央部を東西に横断し、地区のほぼ中心部に浄水駅が開設されており、ほぼ全域が駅勢圏に含まれている。交通利便性が高く、住宅地としての立地条件に恵まれている。また、駅周辺部で農地の駐車場への転用や荒蕪化が進行しつつあり、このまま放置すれば不規則な土地利用が進行するのは必至である。

よって将来予想される生活環境の悪化を未然に防止し、公共施設の整備改善を行い、高度な土地利用及び公共福祉の増進を図る為、土地区画整理事業により健全な市街地を形成しようとするものである。また、十分な広域交通利便性を背景として伊保原台地開発の基本方針のもとに、市西部の広域的な生活拠点となるよう、商業業務用地及び、広域拠点病院である厚生連加茂病院新築移転用地を計画し、新鮮なイメージをもった市街地として整備するものである。

8. 設計内容の概要

本地区の西部地区界沿いを通る一般国道 155 号、北西部寄りの都市計画道路保見浄水線、北部を東西に通る都市計画道路浄水駅北通り線、中央部を南北に通る都市計画道路浄水駅中央通り線、中央部を東西に通る都市計画道路浄水駅南通り線、東部を南北に通る都市計画道路浄水駅東通り線等の都市計画道路を根幹として、地区内の地形、既設道路、既存居住及び地区外への接続を考慮し、区画道路を市街化予想に適合するよう計画配置し、土地の有効な利用増進を図るべく土地の形質変更を行う。

また、地区南部の浄水小学校及び私立浄水松元幼稚園、公園、公益施設への歩行者動線を考慮し、歩道付の区画道路を計画し、歩行者の利便安全を図る。公園は街区公園を適所に 11 ケ所、および近隣公園を 1 ケ所計画配置し住民の慰楽に供すべく計画する。緑地は地区北部境界沿い及び、南部の一般国道 155 号沿いの一部を保全緑地とし現況を残し緑地として計 14 ケ所を計画する。排水は道路側溝にて集水し、管渠にて各流域に計画した調整池（4 ケ所）に流下させ、当事業による土地利用の変化に伴う流出量の増加分を調整し下流河川へ放流する。

汚水処理施設は、公共下水道計画に合わせ、地区内に 1 ケ所のポンプ場用地（計 300 ㎡）を計画配置した。

9. 公共施設の整備

国道 155 号、（都）保見浄水線、（都）浄水駅北通り線、（都）浄水駅中央通り線、（都）浄水駅東通り線、（都）浄水駅南通り線、（都）かえでの道、（都）はなみずきの道、（都）にれの道、（都）なかよしの道、公園 12 ケ所、調整池 4 ケ所、建物移転 105 戸

事業の経過

事 項		年 月 日	備 考
市街化区域、土地区画整理促進区域編入		1991 年 2 月 27 日	
都市計画道路の都市計画決定		1991 年 5 月 15 日	
土地区画整理事業の都市計画決定		1992 年 9 月 25 日	
組合設立認可 事業計画決定		1993 年 4 月 26 日	
第 1 回仮換地指定		1996 年 11 月 18 日	
第 1 7 回事業計画変更認可		2024 年 9 月 30 日	
換地処分公告		2025 年 10 月 10 日	

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	道 路	786.03	0.05		6,702.41	0.43	国道 155 号
		計	786.03	0.05		6,702.41	0.43	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	177,698.87	11.41		358,327.67	23.00	駅前広場 12,650.03 ㎡を含む
		公 園	—	—		46,764.15	3.00	近隣公園 19,984.93 ㎡ 1 ヶ所 街区公園 26,779.22 ㎡ 11 ヶ所
		緑 地	8,144.00	0.53		64,716.16	4.15	15 ヶ所（調整池 3 か所を含む）
		水 路	6,127.31	0.39		15,772.94	1.01	調整池 1 ヶ所
		計	191,970.18	12.33		485,580.92	31.16	
		合 計	192,756.21	12.38		492,283.33	31.59	
	宅 地	民 有 地	田	990.00		0.06	3	—
畑			684,283.49	43.92	1,808	82,697.88	5.31	
宅地			268,239.31	17.21	566	714,703.77	45.89	
山林			202,493.25	13.00	396	—	—	
原野			45,894.17	2.95	125	—	—	
境内地			2,078.00	0.13	3	1,326.54	0.09	
鉄道用地			34,136.15	2.19	60	30,156.54	1.94	法 95 条 1 項該当（現況鉄道敷）
学校用地			13,831.00	0.89	18	12,023.58	0.77	
公衆用道路			3,813.92	0.24	40	—	—	
愛知用水路			500.46	0.03	21	—	—	
用悪水路			41.00	0.01	1	—	—	
雑種地			56,651.94	3.64	181	30,143.78	1.93	
計		1,312,952.69	84.27	3,222	871,052.09	55.93		
市 有 地		学校用地	16,326.00	1.05	1	16,346.64	1.05	法 95 条 1 項該当（浄水小学校）
		その他	21,387.94	1.37	35	13,858.84	0.89	
		計	37,713.94	2.42	36	30,205.48	1.94	
準 国 有 地		水資源開発 公団用地	5,264.35	0.34	152	1,294.09	0.08	
		計	5,264.35	0.34	152	1,294.09	0.08	
合 計			1,355,930.98	87.03	3,410	902,551.66	57.95	
保 留 地			—	—	—	163,007.56	10.46	
測 量 増			9,155.36	0.59	—	—	—	
総 計			1,557,842.55	100.0	3,410	1,557,842.55	100.00	

資金計画（収入）

区 分			金 額（円）	摘 要	
補助金	通 常 費	国 費	464,000,000	3・4・48 保見浄水線 3・3・46 浄水駅北通り線	
		県 費	220,091,000		
		市 費	232,000,000		
		合 計	916,091,000		
	交 付 金	国 費	968,055,000	3・4・123 浄水駅東通り線 7・5・103 かえでの道 3・4・48 保見浄水線	
		県 費	374,270,500		
		市 費	396,022,500		
		合 計	1,738,348,000		
	交 付 金 (市)	国 費	658,900,000	3・4・111 浄水駅中央通り線 3・4・124 浄水駅南通り線	
		県 費	—		
		市 費	539,100,000		
		合 計	1,198,000,000		
	交 付 金 A	国 費	66,500,000	3・4・123 浄水駅東通り線 7・5・103 かえでの道	
		県 費	31,084,000		
		市 費	33,250,000		
		合 計	130,834,000		
	交 付 金 B	国 費	318,450,000	3・4・124 浄水駅南通り線	
		県 費	120,928,000		
		市 費	130,275,000		
		合 計	569,653,000		
	住 宅 基 盤	国 費	1,508,500,000	3・4・111 浄水駅中央通り線 3・4・111 浄水駅中央通り線駅前交通広場	
		県 費	710,466,000		
		市 費	754,250,000		
		合 計	2,973,216,000		
計	国 費	3,984,405,000			
	県 費	1,456,839,500			
	市 費	2,084,897,500			
	合 計	7,526,142,000			
保 留 地 処 分 金			16,488,000,000	163,007.56 ㎡×101,149 円/㎡	
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金			535,000,000	国道 155 号線（用地費、補償費、事務費）	
市 助 成 金	街 づ くり 交 付 金		62,638,000	豊田市土地区画整理事業助成規則による下記の事項 都市計画道路以外の道路（用地費、補償費、築造費）	
	単 独 助 成 金		5,447,362,000	公園・緑地（用地費）調整池（用地費、築造費）水路（築造費）下水道布設費、その他の費用	
寄 付 金 そ の 他			423,858,000	預入れ金利子、その他、（愛知県厚生連）	
合 計			30,483,000,000		

資金計画（支出）

事 項				単位	事 業 量	事業費(円)	適 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	都市計画道路	築造費	㎡	6,990.0	2,214,029,900	駅前広場を含む	
			舗装費	㎡	105,093.0	758,259,060		
		区画道路	築造費	㎡	26,956.8	2,123,833,530		
			舗装費	㎡	155,852.0	758,857,850		
		特殊道路	築造費	㎡	1,689.7	59,571,060		
			舗装費	㎡	6,423.0	27,206,550		
		水路築造費			式	1	3,506,906,692	調整池を含む
		公園施設費			㎡	46,764.15	30,000,000	近隣公園1力所 街区公園 11 力所
		緑地施設費			〃	64,716.16	155,000,000	14 力所
		計					9,633,664,642	
	移 転	建物移転費		戸	105	5,663,000,000	内、住宅 51 戸	
		計				5,663,000,000		
	移 設	電柱移設費		式	1	123,000,000	電力 215 本、 電話 101 本 街路灯 33 本	
		ガス移設費		〃	1	96,877,419		
		上水道移設費		〃	1	10,282,133		
		用水移設費		〃	1	125,697,100		
		計				355,856,652		
法第 2 条 第 2 項事項		上水道		式	1	945,802,781		
		下水道		〃	1	639,242,730		
		ガス		〃	1	210,817,950		
整 地 費				㎡	1,557,800	2,228,000,000		
工 事 雑 費				式	1	6,033,000,000		
付 帯 工 事 費				〃	1	140,000,000		
調 査 設 計 費				㎡	1,557,800	2,890,000,000		
工 事 費 計						28,739,384,755		
損 失 補 償 費				式	1	50,000,000		
計						50,000,000		
借 入 金 利 子				〃	1	82,000,000		
計						82,000,000		
事 務 費				〃	1	1,611,615,245		
合 計						30,483,000,000		

減歩率計算表

整理前宅地積 （台帳地積）	同更正地積 （測量増減を加減 したもの）	整理後宅地地積		差引減歩地積		平 均 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 合算減歩率
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
1,355,930.98	1,363,946.82	1,065,559.22	902,551.66	298,387.60	461,395.16	21.88	33.83

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）	宅地価格の 総額の増加額	整理後 1㎡当り 予定価格	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
円 87,939,974,530	円 106,555,922,000	円 18,615,947,470	円／㎡ 100,000	㎡ 186,159.47	㎡ 163,007.56	% 87.56	整理前単価 円／㎡ 約 64,400

豊田都市計画事業 豊田浄水特定土地地区画整理事業

変更設計図



凡 例			
	施行地区界		小学校
	都市計画道路		幼稚園
	区画道路		高等学校
	特殊道路		污水ポンプ場
	駅前広場・広場		集会所
	調整池		境内地
	排水路		集農地
	公園・緑地		厚生施設
	鉄道軌道		

