

豊田都市計画事業豊田四郷駅周辺土地区画整理事業 事業計画概要

1. 事業の名称

豊田都市計画事業豊田四郷駅周辺土地区画整理事業

2. 施行者の名称

豊田四郷駅周辺土地区画整理組合

3. 施行地区の区域

豊田市四郷町東畑、森前、六反田及び与茂田の各一部、井上町十四丁目の一部、及び上原町一丁田の一部とする。

4. 地区の面積

260,011.38㎡

5. 施行期間

2015年 1月 7日～2023年 3月 1日

6. 事業の目的

豊田四郷駅周辺地区は、一部の市街化区域や都市計画道路豊田多治見線沿線に建物が密集しているが、地区の西部に位置する愛知環状鉄道四郷駅周辺の市街化区域に編入された大部分は農地で占められ保全されてきたことから、駅の機能を活かした土地利用とはなっていない状況である。

また、地区中央を南北に縦断する都市計画道路豊田多治見線は朝夕を中心に渋滞が慢性化しており、この解消は地区の課題となっている。

こうしたことから、駅を活かしたまちづくりとして土地区画整理事業により、豊田多治見線の整備を始め、公共施設の整備改善と宅地利用の増進を図るものである。

7. 設計内容の概要

本事業は住みやすく魅力的な街となるように、保留地においては環境共生、安全・安心、美しい街並み、コミュニティづくりと、多様な魅力を持った先進的な戸建住宅、集合住宅を整備する。さらに、商業施設、駅前施設の誘致も計画し、既存の医療施設、金融機関、郵便局、消防署、店舗などの機能が最大限生かせるように、生活の利便性に配慮していく。

また、本事業の整備区域は国道419号線、県道名古屋豊田線、県道猿投停車場線において慢性的に渋滞が発生している。地区内の国道419号線の4車線化拡幅の道路用地確保、県道名古屋豊田線、県道猿投停車場線の拡幅の道路用地の一部の確保についても本事業で行っていく。

公園緑地については、地区面積、地区内人口に対応した面積を確保した上で、誘致距離を考慮し、市道四郷西山線を挟んで北側に1ヶ所、南側に2ヶ所配置する。

排水については、本地区は枝下用水排水区及び柳川排水区に属しており、枝下用水排水区の雨水排水は地区を横断する枝下用水へ放流し、柳川排水区の雨水排水は地区南西部に整備する調整池を経由して柳川に放流する。

8. 公共施設の整備

(都) 豊田多治見線 (28m)、(都) 猿投停車場線 (20m)、公園3箇所、緑地1箇所

駅前広場1箇所

事業の経過

事項	年月日	備考
話の持ち上がった時	2010年3月11日	発起人会結成届提出
都市計画決定	2014年3月25日	市街化区域編入
第1回業務代行者選定委員会	2014年6月11日	
第2回業務代行者選定委員会	2014年9月16日	
組合設立認可	2015年1月7日	
仮換地指定	2016年12月19日	仮換地指定率100%
事業計画変更(第5回)	2022年1月17日	
換地処分公告	2022年7月15日	
組合解散	2023年3月1日	

減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (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 合算減歩率
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
211,453.14	212,734.03	169,454.18	136,926.20	43,279.85	75,807.83	20.34	35.64

保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額	整理後宅地 価格総額	宅地価格の 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
円	円	円	円/㎡	㎡	㎡	%	整理前単価 円/㎡
12,446,553,122	16,047,310,846	3,600,757,724	94,700	38,022.78	32,527.98	85.55	約58,500

資金計画(収入)

区分		金額(千円)	摘要	
補助金	都市再生	国	1,009,500	2,019,000×1/2
	区画整理事業	市	1,009,500	2,019,000×1/2
		計	2,019,000	
公共施設管理者負担		1,488,430	(都) 豊田多治見線	
保留地処分金		3,443,380	32,528㎡×平均105,900円/㎡	
市助成金		1,850,000		
県負担金		2,922	国道拡幅	
寄付金その他		45,598	仮換地証明手数料、預金利子	
合計		8,849,330		

資金計画(支出)

事項		単位	事業量	事業費(千円)		
公共施設 整備費	築 造	道路	幹線道路	㎡	61	3,657
		築造費	区画道路	㎡	5,602	765,433
			特殊道路	㎡	452	24,641
	造	水路築造費	式	1	1,112,445	
		公園緑地施設費	㎡	7,799	15,998	
		計			1,922,174	
	移 転	建物移転費	戸	14	1,621,338	
		計			1,621,338	
	移 設	電柱移設費	式	1	50,654	
		上水道移設費	式	1	348,127	
下水道移設費		式	1	335		
ガス移設費		式	1	395		
計				399,511		
2 法 第 2 条 項	上水道	式	1	147,059		
	ガス	式	1	-		
	計			147,059		
整地費		式	1	425,820		
工事雑費		式	1	2,401,071		
調査設計費		式	1	622,120		
工事費計				7,539,093		
損失補償費		式	1	598		
借入金利子		式	1	22,740		
雑支出		式	1	424,194		
事務費		式	1	862,705		
合計				8,849,330		

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	1,862.52	0.72	12,067.19	4.64		
		水路	945.00	0.36				
		計	2,807.52	1.08				
	地方公共 団体 所有地	道路	32,882.72	12.64			62,520.58	24.04
		公園	-				7,798.65	3.00
		緑地	-				5,470.37	2.10
		河川	-				-	0.00
		水路	11,302.45	4.35			2,700.41	1.04
		計	44,185.17	16.99			78,490.01	30.18
		合計	46,992.69	18.07			90,557.20	34.82
宅 地	民 有 地	田	159,857.18	61.48	344	-		
		畑	766.00	0.29	7	-		
		宅地	23,895.54	9.19	78	121,620.90	46.78	
		墓	378.00	0.15	1	431.34	0.17	
		境内地	-			1,165.98	0.45	
		用悪水路	671.00	0.26	5	377.58	0.14	
		雑種地	6,027.00	2.32	10	-		
	計	191,594.72	73.69	445	123,595.80	47.54		
	団 体 公 共	市有地	19,858.42	7.64	20	13,330.40	5.13	
		計	19,858.42	7.64	20	13,330.40	5.13	
合計	211,453.14	81.33	465	136,926.20	52.67			
保留地	-			32,527.98	12.51			
測量増	1,565.55	0.60						
合計	260,011.38	100.00	748	260,011.38	100.00			

設計図



凡	例
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	河川
	水路
	調整池
	公園
	墓地

