

尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業

事業計画書(第 1 回変更)概要

第 1. 土地区画整理事業の名称等

1. 土地区画整理事業の名称

尾張都市計画事業 一宮外崎土地区画整理事業

2. 施行者の名称

一宮市

第 2. 施行地区

一宮市丹陽町外崎字江東及び字郷西の各全部

字久古、字江西、字宮前、字郷前、字戊居、字遠場、

字下川田、字郷、字郷裏、字郷東及び字上川田の各一部

三ツ井字西平の一部

第 3. 設計の概要

1. 土地区画整理事業の目的

本地区の周辺地区であるあずら地区、三ツ井地区、多加木地区等は、土地区画整理事業により都市基盤施設の整備が既に行われているが、本地区については、道路幅員が狭小であるにもかかわらず、宅地開発が行われ市街地が形成されてきており、既存集落は住宅等が密集している。さらに、本地区は、新川特定都市河川流域に存し、大雨による浸水被害が頻発しているため、早期に防災性、安全性の向上を図る必要がある。

また、集約型都市の実現に向け、一宮市都市計画マスタープランにおいて、本地区を含む出張所・公民館周辺地区を丹陽町の「地域生活拠点」に位置づけ、生活利便施設等の都市機能を誘導、集約するとともに、市南部のにぎわいの核の形成を目指している。

そこで、土地区画整理事業により、計画的に都市基盤施設を整備するとともに、都市機能を確保し、暮らしやすく質の高い居住環境の創出を図るものである。

2. 設計の方針

道路は、土地利用計画及び地区外道路との接続を考慮し、都市計画道路及び主要な区画道路を根幹として、幅員 4 ～ 8 m の区画道路を適宜配置し、交通の円滑な流れの確保と通過交通の排除を図る。また、歩道及び特殊道路によって歩車分離を図り、安全な歩行者動線を確保する。

雨水排水は、道路側溝により集水し、排水路により調整池まで導水するなどして、一級河川緑葉川及び準用河川千間堀川に放流する。なお、開発による雨水流出量の増加に対処するため、調整池を 3 箇所設置する。

公園・緑地は、住民の憩いの場であり地震時の緊急避難場所である街区公園 2 箇所及び緑地 1 箇所を適所に配置する。

3. 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前	施 行 後	摘 要			
		地 積 (㎡)	%				
公 共 用 地	国 有 地	道 路	(1,369.12) 1,374.26	0.56	(280.26) 272.81	0.11	
		水 路	74.24	0.03	-	-	
		計	(1,443.36) 1,448.50	0.59	(280.26) 272.81	0.11	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	(13,514.78) 13,650.53	(5.51) 5.56	(44,116.45) 44,105.28	17.97	
		公 園	-	-	(7,400.00) 7,400.31	(3.02) 3.01	
		緑 地	-	-	(220.00) 220.04	0.09	
		河 川	3,651.77	1.49	(3,193.30) 3,182.41	1.30	
		水 路	1,996.59	0.81	(8,200.00) 8,204.12	3.34	
		計	(19,163.14) 19,298.89	(7.81) 7.86	(63,129.75) 63,112.16	(25.72) 25.71	
		合 計	(20,606.50) 20,747.39	(8.40) 8.45	(63,410.01) 63,384.97	(25.83) 25.82	
宅 地	民 有 地	田	(61,345.04) 61,309.04	(24.99) 24.98			
		畑	(64,768.21) 63,374.21	(26.38) 25.82			
		宅 地	(87,964.70) 89,309.25	(35.83) 36.38	(163,228.99) 163,254.03	(66.49) 66.50	
		山 林	(1,817.00) 1,771.00	(0.74) 0.72			
		原 野	208.00	0.08			
		墓 地	99.00	0.04			
		境 内 地	2,468.00	1.01			
		雑 種 地	(3,269.30) 3,085.30	(1.33) 1.26			
		公 衆 用 道 路	200.00	0.08			
		計	(222,139.25) 221,823.80	(90.48) 90.37			
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	市 有 地	(1,835.66) 1,866.00	(0.75) 0.76			
		計	(1,835.66) 1,866.00	(0.75) 0.76			
合 計		(223,974.91) 223,689.80	(91.23) 91.13	(163,228.99) 163,254.03	(66.49) 66.50		
保 留 地		-	-	18,840.00	7.68		
測 量 増		(897.59) 1,041.81	(0.37) 0.42	-	-		
総 計		245,479.00	100.00	245,479.00	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

整 理 前	同 更 正 地 積	整 理 後 宅 地 地 積		差 引 減 歩 地 積	減 歩 率		
宅 地 地 積 (台 帳 地 積)	測 量 増 減 を 加 減 し た も の	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
		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%
(223,974.91)	(224,796.88)	(182,068.99)	(163,228.99)	(42,727.89)	(61,567.89)	(19.01)	(27.39)
223,689.80	224,643.18	182,094.03	163,254.03	42,549.15	61,389.15	18.94	27.33

4. 保留地の予定地積

整 理 前 宅 地 総 額 (予 想)	整 理 後 宅 地 総 額 (予 想)	宅 地 価 格 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 (10,812,729,928) 10,805,336,958	円 (12,544,553,411) 12,546,278,667	円 (1,731,823,483) 1,740,941,709	円/㎡ 68,900	㎡ (25,135.32) 25,267.66	㎡ 18,840.00	% (74.95) 74.56	整理前事価 円/㎡ 約 48,100

第 4. 事業施行期間

自 平成 31 年 3 月 25 日

(平成 46)

至 令和 16 年 3 月 31 日

第 5. 資金計画

1. 収入

区 分				金 額(円)	摘 要	
社会資本整備 総合交付金	基幹事業	市街地整備	都市再生 区画整理	国 費	2,333,000,000	4,666,000千円×1/2
				市 費	2,333,000,000	4,666,000千円×1/2
				計	4,666,000,000	
保 留 地 処 分 金				1,298,000,000	18,840.00㎡×約68,900円/㎡	
市 単 独 費				1,930,000,000		
そ の 他				1,000,000		
合 計				7,895,000,000		

2. 支出

費 目				単位	数 量	金 額 (円)	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	築 造 費	幹線道路	m	52	10,000,000	
			区画道路	m	(7,662) 7,685	741,000,000	
			特殊道路	m	160	11,000,000	
		通 路 築 造 費	m	34	2,000,000		
		水 路 築 造 費	式	1	1,350,000,000		
		公 園 緑 地 施 設 費	㎡	7,620	187,000,000		
		計			2,301,000,000		
	移 転	建 物 移 転 費	戸	81	2,943,000,000		
		計			2,943,000,000		
	移 設	電 柱 移 設 費	本	88	80,000,000		
		ガ ス 移 設 費	m	2,000	155,000,000		
		電 纜 移 設 費	m	100	12,000,000		
		上 水 道 移 設 費	m	3,970	62,000,000		
		用 水 路 移 設 費	式	1	50,000,000		
		計			359,000,000		
	第2 項 事 項	法第2条	法第79条に基づく 一時収容施設	戸	4	46,000,000	
			上 水 道	m	4,000	101,000,000	
ガ ス			m	6,050	95,000,000		
計					242,000,000		
整 地 費				式	1	365,000,000	
工 事 雑 費				式	1	146,000,000	
調 査 設 計 費				式	1	1,025,000,000	
負 担 金				式	1	15,000,000	宮田用水 転用決済金
工 事 費 計						7,396,000,000	
損 失 補 償 費				式	1	49,000,000	
事 務 費				式	1	450,000,000	
合 計						7,895,000,000	