

西尾平坂東部土地区画整理事業

事業計画概要

(第6回事業計画変更)

平成30年5月22日

西尾平坂東部土地区画整理組合

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

西尾平坂東部土地区画整理事業

2 施行者の名称

西尾平坂東部土地区画整理組合

第2 施行地区

1 施行地区の位置

本地区は、西尾市の南西部で名鉄西尾線西尾駅より南西約3.5kmに位置する面積約25.0haの地区である。

本地区の南側には広域幹線である都市計画道路3・2・2衣浦岡崎線が東西に通っている。また、地区北側約0.5kmには都市計画道路3・4・2大浜今川線が、東側約0.2kmには都市計画道路3・5・100米津刈宿線が通りそれぞれ、西尾市の中心部と市南西部を結んでいる。そして、地区の中央を南北に通過する都市計画道路3・4・255田貫徳永線が計画されている。

2 施行地区の区域

本地区内の名称は次のとおりである。

西尾市 上矢田町浜道の全部、寺西および寺前の各一部。

下矢田町西野山の全部、久多良解および薄畑の各一部。

富山町大縄、元山および矢田道の各全部、池端、郷西、於三および銭成畑の各一部。

楠村町狐島および三在の各一部。

寺津町北若王子および北若王子西の各一部。

寺津二丁目の一部。

第3 設計の概要

1 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

西尾市は、名古屋市の南東約 35km に位置し、緑豊かな自然に恵まれ、農・工・商・住の調和のとれた都市として発展してきた。

本地区は、市の南西部に位置し、市街化区域に決定されているものの比較的農地が多い。一方、住宅建設が盛んで、人口も増加しており、今後住宅地としての整備が期待されている地域である。しかし、道路等公共施設の整備が遅れており、ミニ開発等によるスプロール化が進行している。このまま放置すれば無秩序な市街化が進行し、都市機能の低下は避けられない。さらに、農地の中には生産緑地に指定されているものもあり、これら点在する農地が機能的な市街地への転換を妨げる要因となる可能性がある。

このため、本事業の施行により、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、良質な住宅地域の形成を目指すものである。

(2) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

整備後は都市計画道路沿いは住宅と沿道サービスの店舗などが立地する住商複合地域、その他を低層の戸建てを中心とした住居地域として計画する。また、都市計画道路田貫徳永線沿いの地区中央に面積約 15,000 m²の店舗商業地を想定し、墓地、境内地、鉄塔用地、明治用水は現位置に存置する。

(ロ) 公共施設計画

(A) 道路

地区の中央を南北に通る都市計画道路 3・4・2 5 5 田貫徳永線（幅員 18m）を幹線道路として位置づけ、これに平行して東側に幅員 10mの道路及びこれらを結ぶ幅員 14mの道路を配置し、主要区画道路として計画配置する。これらの道路を骨格とし、幅員 6 mを基本とした区画道路を適所に配置し、道路の段階構成を明確にするとともに、地区周辺地域との接続に配慮する。

特殊道路については、幅員 4 mで計画し、広幅員道路の歩道と合わせて、歩行者の利便性及び安全性を確保する。

(B) 公園

公園は地区面積の 3%以上、かつ計画人口 1 人当たり 3 m²以上を確保するとともに住民の利便性を考慮して 1ヶ所の近隣公園（10,000 m²）、1ヶ所（1,600 m²）の街区公園を配置し、地区住民の憩いの場とする。

(C) 水路

(C1) 排水路

本地区の下水道は、西尾市の公共下水道基本計画に基づき整備する。

富山排水区は、地区外からの雨水流入量を考慮し、側溝、函渠により導き、地区外の既設管渠を経由し平坂入江へ直接放流する。

なお、地区外ではあるが、寺津東部排水区の一部について、放流先の矢田雨水幹線及び北浜川が未整備であるため、既設管渠の断面変更をせずに対応が可能な富山排水区に集水し、平坂入江に放流することとしていることから、当該部分については、地区外流入分として考慮する。

(C2) 用水路

明治用水路は、現況の位置のまま、現在の機能を維持できるようにする。また、生産緑地等で、事業後も用水を必要とする場合には、側溝等を活用し、かんがいの用に供するようにする。

(ハ) 公益的施設

(A) 墓地

富山町地内にある墓地は、現況のままとする。ただし、個人の敷地内にある墓地については、既存の墓地に移転する。

(ニ) その他

(A) 整地

本地区では、土地利用に応じてそれぞれ利用できるように整地をする。

(B) 建物移転

本地区には、建物が約 124 戸あり、そのうち公共施設整備に支障となるものなど 68 戸を移転又は除却し、事業を円滑に進めるよう計画する。

(C) 上水道移設

既存集落を中心に道路敷地内に上水管が埋設されており、道路計画に合わせて移設する。

(D) 電柱移設

道路計画に合わせて移設整備する。送電線の鉄塔については、現位置に存置する。

(E) NTT ケーブル

道路計画に合わせて移設整備する。

(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		備考
			地積 ^{m²}	%	筆数	地積 ^{m²}	%	
公 共 用 地	地方公共団体 所 有 地	道 路	17,975.83	7.18		56,213.79	22.45	
		公 園	—	—		11,600.81	4.63	
		水 路	4,555.91	1.82		1,678.75	0.67	
		計	22,531.74	9.00		69,493.35	27.75	
合 計			22,531.74	9.00		69,493.35	27.75	
宅 地	民 有 地	田	127,874.93	51.07	408			
		畑	26,478.74	10.58	96	18,021.19	7.20	
		宅 地	63,123.23	25.21	271	109,037.25	43.55	
		山 林	606.00	0.24	4			
		境 内 地	979.00	0.39	3	1,479.17	0.59	
		用 悪 水 路	35.00	0.01	1	53.56	0.02	
		公衆用道路	276.22	0.11	6			
		雑 種 地	3,526.16	1.41	32	3,303.19	1.32	
		鉄 道 用 地	208.98	0.08	3			
	計	223,108.26	89.10	824	131,894.36	52.68		
	地方公共団体 所 有 地	市 有 地	424.00	0.17	4	290.88	0.12	
計		424.00	0.17	4	290.88	0.12		
合 計			223,532.26	89.27	828	132,185.24	52.80	
保 留 地			—	—	—	48,697.47	19.45	
測 量 増			4,312.06	1.73	—	—	—	
総 計			250,376.06	100.00	—	250,376.06	100.00	

(ロ) 減歩率計算表

整 理 前 宅 地 面 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		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 地 を 合 算 た 減 歩 地 積	公 共 減 歩 率	公 共 保 留 地 合 算 減 歩 率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
223,532.26	227,449.47	180,882.71	132,185.24	46,566.76	95,264.23	20.47	41.88

(4) 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 m ² 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
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	
12,063,776	17,002,975	4,939,199	94,000	52,544.67	48,697.47	92.68	整行前単価 約 53,000 円/m ²

(5) 公共施設整備改善の方針

(イ) 公共施設別調書

区	分	形 状 寸 法			摘 要	
		幅 員 (m)	延 長 (m)	面 積 (m ²)		
道	幹線 道路区	都市計画道路 3・4・255 田貫徳永線	18.0	612.35	11,081.14	チャンネル・街角剪除含む
		合 計	18.0	612.35	11,081.14	
	画 道	幅員 14 m	14.0	269.21	4,095.79	チャンネル・街角剪除含む
		幅員 10 m	10.0	428.78	3,604.04	チャンネル・街角剪除含む
		幅員 8 m	8.0	538.70	4,651.69	チャンネル・街角剪除含む
		幅員 6 m	6.0	5,142.43	31,510.88	街角剪除含む
		幅員 4 m	4.0	96.54	265.34	街角剪除含む
		合 計		6,475.66	44,127.74	
	路 特 殊 道 路	幅員 4 m	4.0	238.90	1,004.91	街角剪除含む
		合 計		238.90	1,004.91	
	路 公 園	道 路 計		7,326.91	56,213.79	
		都市計画公園 2・2・618 富山公園			1,600.53	
		都市計画公園 3・3・74 矢田公園			10,000.28	
		公 園 計			11,600.81	
水 路		排 水 路			52.91	
	用 水 路			1,625.84		
	水 路 計			1,678.75		
公 共 施 設 計			69,493.35			

第4 事業施行期間

自 平成16年11月 9日（組合設立認可の公告日）

至 平成32年 3月31日

第5 資金計画書

1 収入

区 分		金 額 (千円)	摘 要
保 留 地 処 分 金		3,768,721	
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金		708,600	都市計画道路 3・4・255田貫徳永線
市 補 助 金	まちづくり 交付金	国 費	404,400
		市 費	555,600
		計	960,000
単 独 助 成 金		251,000	
寄 付 金 そ の 他		33,879	
合 計		5,722,200	

2 支出

区 分	事 業 費 (千円)	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	1,167,590	道路、水路、公園
移 転 費	1,833,987	建物、墓地
移 設 費	77,811	電柱、上水道、NTT ケーブル
そ の 他 工 事 費	2,193,612	上・下水道、整地、工事雑費、調査設計費、負担金、損失補償費、借入金利子
事 務 費	449,200	
合 計	5,722,200	