

事業計画の概要

(平成27年3月変更認可)

事業計画の概要

1 本事業の目的

本地区は、土地改良事業による基盤整備が行われ、大半が農地として土地利用されているが、都市計画道路東海橋線の沿線では商業施設が多く出店しており、住宅地の増加の影響と分家等による住宅が建ち始め、スプロール化が進行しつつあり、平成16年8月の南陽大橋の開通により、広域的な幹線道路の整備が進みつつある地区である。

そこで、本事業は、地区内の都市計画道路2路線（戸田荒子線、万場藤前線）に加え、新たに都市計画道路3路線（西茶屋線、東茶屋線、南秋葉線）を配置する等、道路、公園等の面的な整備改善を行い、宅地の利用及び公共福祉の増進を図り、健全で快適な市街地を形成するものである。

2 本事業の名称

名古屋都市計画事業茶屋新田土地区画整理事業

3 施行者の名称

名古屋市茶屋新田土地区画整理組合

4 施行地区の区域

名古屋市港区大西一丁目及び西茶屋二丁目の各全部
名古屋市港区秋葉二丁目、秋葉三丁目、大西二丁目、大西三丁目、川園一丁目、川園二丁目、西茶屋一丁目、西茶屋三丁目、東茶屋一丁目、東茶屋二丁目、東茶屋三丁目及び東茶屋四丁目の各一部

5 施行地区の面積

1,475,000㎡

6 減歩率

公共減歩率 15.26%
保留地減歩率 20.34%
合算減歩率 35.60%

7 事業費

34,604,879千円

8 事業施行期間

平成20年2月15日から平成30年3月31日

9 土地利用計画

将来の土地利用については、住宅地を中心として、戸田荒子線と万場藤前線が交差する付近に広域的な集客施設として多機能複合型商業施設の立地を図ると共に、主要幹線道路の沿道には沿道型商業施設の立地を図る。

10 事業計画

(1) 道路

道路については、都市計画道路戸田荒子線（幅員28m）及び万場藤前線（幅員20m）に加え、新たな都市計画道路として西茶屋線（幅員12～16m）、東茶屋線（幅員16m）及び南秋葉線（幅員10～19m）を整備し、これらの道路を基幹とする。
また、幅員6mを標準として幅員4～16mの区画道路（都市計画道路南陽線に隣接して幅員0.5mの区画道路）を配置し、更に幅員8m及び幅員4mの特殊道路を配置する。

(2) 河川・水路

排水方式は、雨水と汚水を分離した分流式とする。雨水排水は、道路側溝より面きょを經由して東小川へ排出する。

(3) 調整池

開発整備に伴う雨水流出量を抑制する施設として、面積1haあたり700㎡を基準として、地区内に7ヶ所の調整池を設置するほか、名古屋市が調整池機能を備えた公園を整備する。

(4) 公園・緑地

利便性及び誘致距離等を考慮し、近隣公園1ヶ所、街区公園5ヶ所及び緑地2ヶ所を配置するほか、名古屋市が市民の環境学習の場となる公園を整備する。

(5) 移転・移設

公共施設の整備及び宅地の造成に伴い、建築物等329棟を移転する。
既設道路に設置又は埋設されている電柱、上水道管、ガス管及び農業用水路（パイプライン）等は必要に応じて移設する。

(6) 供給処理施設

上水道、下水道及び都市ガスを、地区内全域に供給できるよう整備する。

(7) 公益的施設

公益的施設として、地区南東部に名古屋市第2斎場が都市計画決定されており、本事業により用地を確保する。

12 減歩申計算表

施行地区面積 (千㎡)	商業正地積 (㎡)	整備後宅地地積		誘引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含む宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公共施設 歩地積	公共施設 歩地積	公共施設 歩地積	公共施設 歩地積
A	B	C	D	B-C	B-D	B-C B	B-D B
1,386,431.34	1,291,571.71	1,094,311.09	831,799.00	197,069.71	459,772.71	15.26	35.60

13 資金計画

(1) 収入

区分	金額(千円)	摘要
補助金	5,613,139	
市助成金	5,555,581	舗装・調整池・公園・下水・水路等
保留地地分金	23,265,774	保留地 262,712㎡ 処分予定価格 88,560円/㎡
その他	170,385	宮田用水決裁済金立替・預金金利・電線共同溝建設負担金相当額等
合計	34,604,879	

11 土地の種別別施行前後対照表

種目	施行前	施行後		備考
		地積(㎡)	割合(%)	
公共用地	道路	131,648.35	8.93	
	公園	—	—	
	水路	51,779.94	3.51	
	調整池	—	—	
	合計	183,428.29	12.44	
宅地	田	897,650.56	60.00	1,192
	畑	67,740.06	4.60	258
	宅地	192,282.75	13.04	870
	雑種池	17,908.63	1.21	56
	原野	651.00	0.04	1
	境内地	5,018.42	0.34	20
	墓	1,220.00	0.08	4
	堤	905.00	0.06	1
	公衆用道路	28,481.73	1.93	48
	用恵水路	10,789.19	0.73	25
	計	1,222,653.34	82.89	2,475
	公有地	48,268.00	3.27	1
	公有地	14,500.00	0.98	2
	計	62,768.00	4.25	3
合計	1,285,421.34	87.14	2,478	
保留地	—	—	—	262,712.00 17.81
測量増	6,150.37	0.42	—	—
総合計	1,475,000.00	100.00	—	1,475,000.00 100.00

(2) 支出

事項	単位	事業量	事業費(千円)	摘要
公共施設費	道路築造費	m	4,765	3,044,674
	区画道路	m	24,228	2,349,341
	特殊道路	m	360	24,666
	水路築造費	m	13,391	4,634,000
	調整池築造費	㎡	37,084	2,063,690
備費	公園・緑地施設費	㎡	33,626	289,116
	計		12,405,487	
	移転費	式	1	6,693,545
	移設費	式	1	1,215,865
	計		20,314,897	
法第2条第2項該当事業費		式	1	4,336,507
整地費		㎡	1,065,828	3,475,500
工事雑費		式	1	1,348,297
調査設計費		式	1	3,521,568
工事費計			32,996,759	
損失補償費		式	1	2,100
借入金利子		式	1	499,303
事務費		式	1	1,106,717
合計			34,604,879	