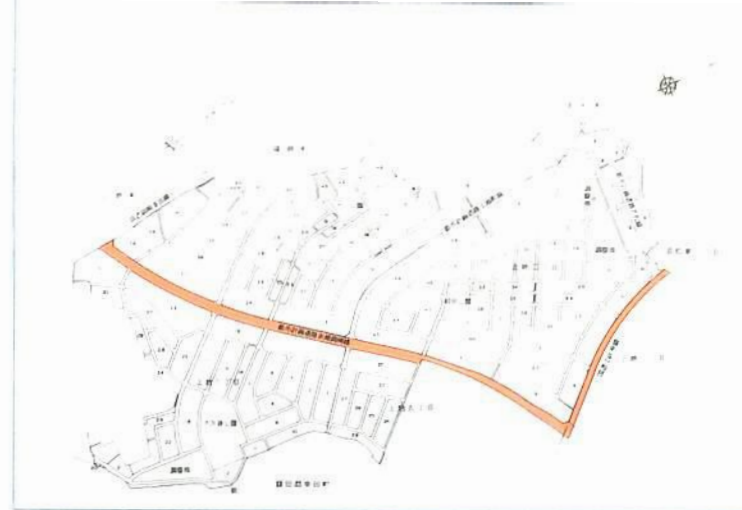


# 都市計画道路衣浦岡崎線・蒲郡岐阜線(国道248号線)



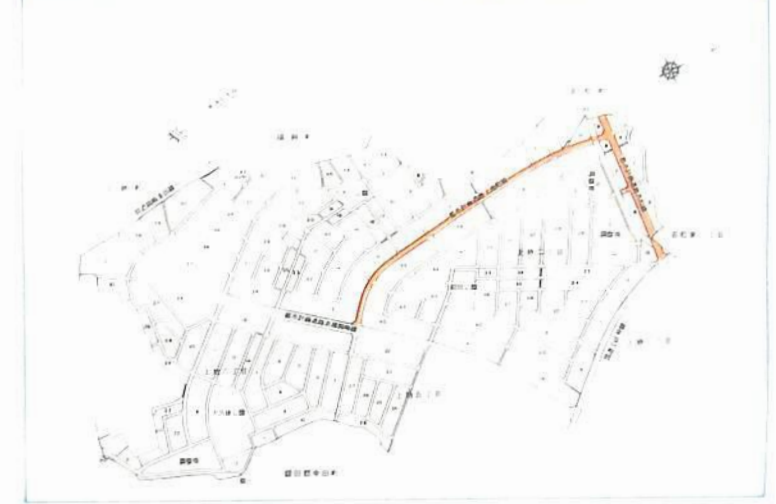
都市計画道路衣浦岡崎線、通称「衣岡」は東名岡崎インターチェンジと衣浦港を結ぶ幹線道路として着々と工事が進んでいる。上地地区ではすでに工事も終り、地域活性化の夢をのせて全線の完成が待たれている。



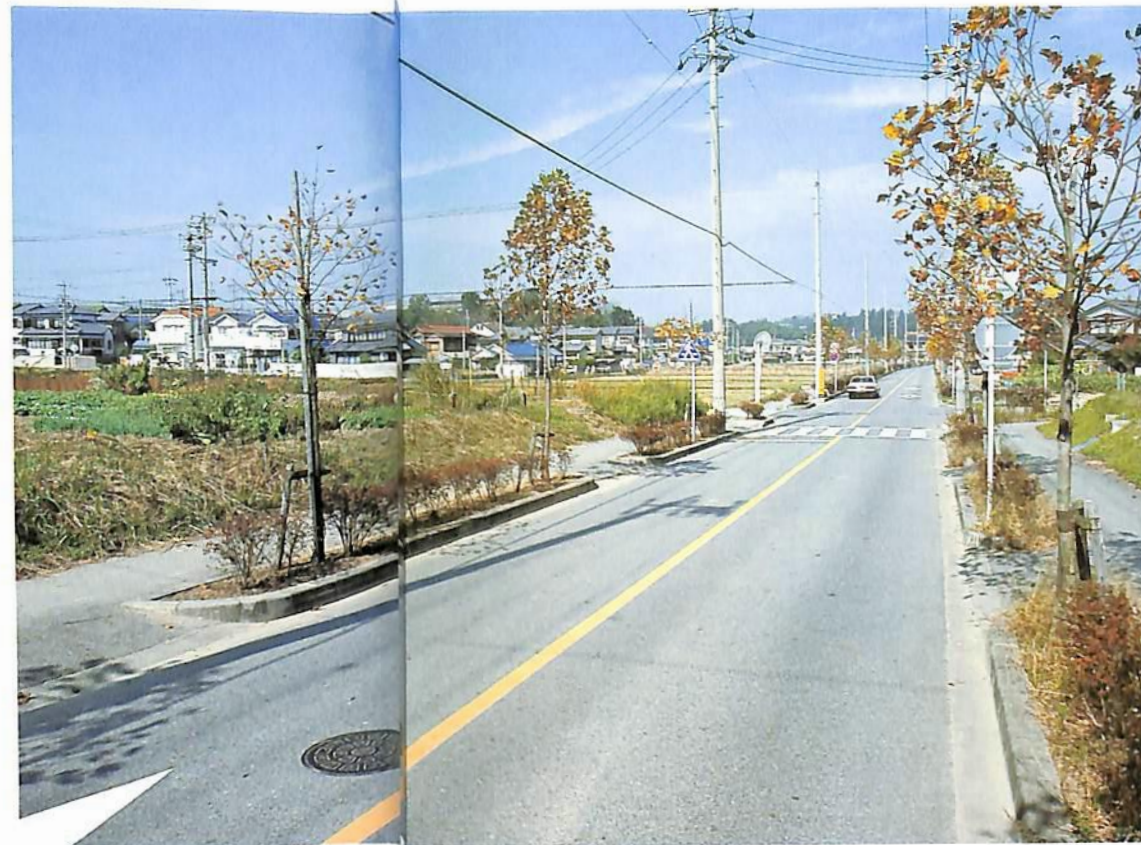
蒲郡市を起点に岡崎・豊田・瀬戸・岐阜県の多治見・美濃加茂そして関市を結ぶ国道248号線は、内陸工業地帯の造成とともに交通量が増加。その緩和策として上地を横断する248号バイパスが造成された。このバイパス建設計画が上地土地区画整理事業のきっかけとなった。



# 都市計画道路 上地町線・若松線



▲上地町線



▲上地町線

旧248号線とバイパスから昇格した248号線を結ぶ若松線。将来は、東海道本線を横切つて南部とを結ぶ幹線道路への夢がかけられている。

土地区画整理区域内を縦横にはしる道路網は交通安全対策にも細かい配慮がとり入れられている。上地町線は住宅地のモデル道路になっている。



岡崎幸田線▶



▲若松線

## 都市計画道路上地東・西緑道



緑は少なくなったとはいえ、新興住宅地と比べて緑の多さに心もなごむ。子供達にも自然を愛護する情操教育が行われており、町並みの美しさからは落ち着きさえ感じられる。



道路の中央を樹木や草花のグリーンベルトが走る“緑道”。3つの公園と上地小学校を結ぶ「学童の通学路」を主としており住民の散歩や、ジョギング道としても親しまれている。



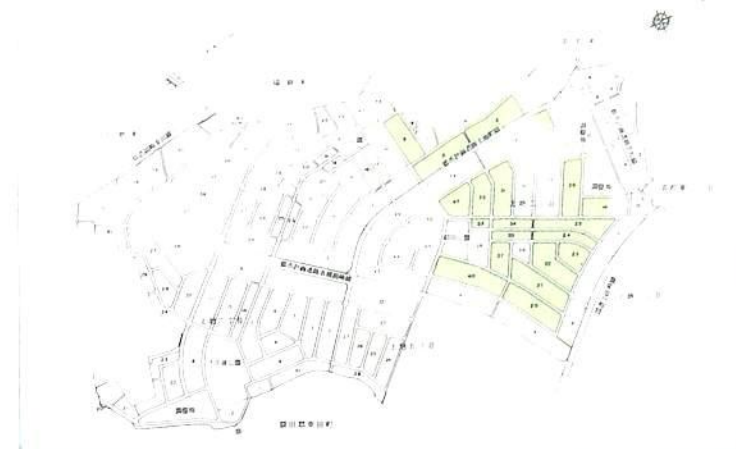
# 〈街並〉



幹線道路を横切る地下道。子供達にも安全教育が徹底して行われており、これからの住宅団地造成の手本にもなっている。



〈集合農地〉



岡崎上地第一特定土地区画整理組合の対象面積の約1割  
7.4haの農地が集合農地としてまとめられ、のどかな田園  
風景がひろがる。



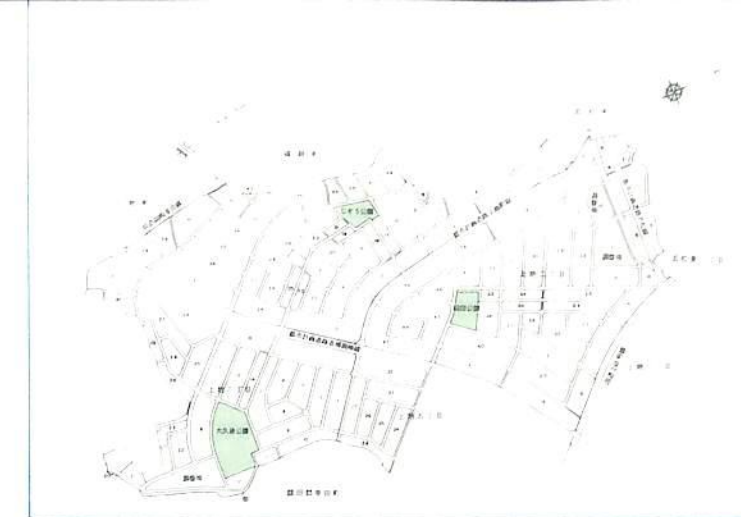
じぞう公園・前田公園・大久後公園



▲じぞう公園



▲前田公園



旧地名“前田”の名をとった前田公園（上地2丁目）。計画では公園に隣接して保育園が建設されることになっている。幼い子供たちの声が緑の木々をゆるがす日も近い。



▲大久後公園

広々とした大久後公園は、多目的に活用出来るスペースをもち、地域住民の健康に寄与する日も近い。

# 砂川・調整池



▲大久後調整池



▲砂川

岡崎上地第一特定土地区画整理区域内には合わせて4か所の調整池が造成され、集中豪雨で周辺部に迷惑をかけることのないよう配慮している。人工の調整池には魚が泳ぎ、子供達の自然観察池になる日も近い。



▲砂川にかかる通笈橋



運動広場として利用されている調整池▶



学校長 嶋田 稔

校訓「力いっぱい」  
開校7年目を迎えた上地小学校





教育文化施設



▲石彫家鈴木政夫氏製作の「とべ上地っ子」像  
「足でとべ、腹でとべ、頭でとべ」



▲スーパー「ドミー」で社会科学習



▲残された田園地帯を元気いっぱい登校



▲「藤六のお地蔵さま」前を通学する子どもたち  
上地の道しるべとして150年



▼樹齢300年の歴史を誇った「岳井の一本杉」  
上地第1公民館に保存

## 事業のあゆみ

年 月 日	
昭和40年	区画整理の準備始まる
昭和44年	地元説明会
10.16	準備委員会結成 18人
昭和45年11.17~20	地元説明会
11.25	施行地区の公告・縦覧
昭和46年 4.12	公共用地編入承認（岡崎市）
4.20	公共用地編入承認（国）
7.14	公共用地編入承認（愛知県）
昭和48年 2.16	設立認可申請
5.8~21	定款・事業計画の縦覧
7.16	組合設立認可 組合員数 647人
8.5	第1回総会（組合設立総会） 第1期役員を選出18人 諸規程の制定 評価員の選任 7人
8.21	第1回役員会 正副理事長互選 理事長 小林吾一 副理事長 豊田惣次郎
9.30	第1期総代選挙 60人
12.11	第1回総代会 諸規程の制定
昭和49年 6.5	大規模行為許可
9.3	砂防指定地内行為許可
11.29	一般国道248号線道路改良工事に係る覚書締結
昭和50年11.5	正副理事長交代 理事長 加藤利吉 副理事長 畔柳八百吉

年 月 日	
11.22	起工式
5.29	組合分割及び事業計画変更に関する説明会
10.8	岡崎都市計画岡崎上地第一特定土地区画整理事業の都市計画決定 岡崎都市計画岡崎上地土地区画整理促進区域の都市計画決定
10.18	第2回総会 施行地区の一部引継 定款の一部改正
12.11	都市計画道路上地町線の都市計画決定
12.15	第1回事業計画変更認可 岡崎上地第一特定土地区画整理組合に改称
12.19	第3回総会 組合員数 483人 第2期役員を選出12人 評価員の選任 7人
12.23	第39回役員会 正副理事長互選 理事長 畔柳八百吉 副理事長 鈴木孜
昭和52年 2.12	第2期総代改選 55人
6.3	第2回事業計画変更認可
9.27	宅地造成規制法許可
10.15	都市計画道路上地東・西緑道の都市計画決定
10.28	一般国道248号線道路改良工事に係る覚書再締結
昭和53年 2.7	換地規程制定 土地評価基準決定
3.25	保留地随契処分（日本勤労者住宅協会）
3.28	第1期仮換地指定
昭和54年12.18	保留地処分規程全部改正
12.20	第2期仮換地指定
昭和55年 2.17	第1回保留地処分

年 月 日	
12. 1	第3回事業計画変更認可
昭和56年 2. 10	第4回総会（施行地区の変更） 組合員数 561人
4. 6	岡崎都市計画岡崎上地土地区画整理促進区域の都市計画決定の変更
4. 20	第3期仮換地指定
8. 16	第2回保留地処分
8. 21	第4回事業計画変更認可
11. 29	第5回総会 第3期役員の選出12人 組合員数 570人
昭和57年 2. 7	第3期総代改選 55人
10. 17	第3回保留地処分
昭和58年 3. 15	第4期仮換地指定
4. 1	岡崎市立上地小学校開校
6. 19	第4回保留地処分
8. 29	第163回役員会 副理事長に畔柳市太郎を互選
昭和59年 2. 20	第5回事業計画変更認可
3. 15	幹線道路完成 緑道植栽工事完成
4. 22	第5回保留地処分
10. 12	県道供用開始（愛知県告示第966号）
昭和60年10. 6	第6回保留地処分
昭和61年 4. 1	市道供用開始（岡崎市告示第25号）
10. 2	第6回総会 定款の一部改正 特別保留地創設 組合員数784人
11. 9	第7回保留地処分
11. 30	第7回総会 第4期役員の選出12人

年 月 日	
12. 12	第6回事業計画変更認可
昭和62年 2. 7	第4期総代改選 55人
7. 26	第8回保留地処分
12. 10	仮清算通知
昭和63年 3. 28	仮清算金徴収開始
5. 27	仮清算金交付開始
6. 22	町の区域の変更市議会議決
12. 4	第9回保留地処分
12. 5	第7回事業計画変更認可
平成元年 1. 26	換地計画縦覧 公告
2. 1~14	換地計画縦覧
3. 2	換地計画総代会議決
3. 20	換地計画認可
4. 5	換地計画変更認可
4. 7	換地処分通知 組合員数 816人
5. 22	換地処分の公告
5. 23	新町名効力発生
10. 2	区画整理登記完了
12. 20	工事完了
平成2年 1. 20	組合事業完成式
3.	組合解散認可
	清算総代会
	組合結了

# 事業概要

- 1. 土地区画整理事業の名称** 岡崎都市計画事業岡崎土地第一特定土地区画整理事業
- 2. 施行者の名称** 岡崎土地第一特定土地区画整理組合
- 3. 施行地区の位置** 本地区は、愛知県の中央部に位置する岡崎市の南部にあって、額田郡幸田町との行政区域界に接した面積約64.19haの地域で、市の中心部から伸びる国道248号線に沿って約6km南下した地域である。
- 4. 施行地区の区域**

岡崎市土地町 字大谷・字大谷後・字東畑・字前田・字下薬師・字三反田・字横手野・字稲熊及び字大久後の各全部。  
 字岳井・字八門・字溜下・字大谷前・字藤六・字向畑・字宮脇・字薬師・字向山・字荒井・字山ノ上・字屋敷山・字久後原・字欠ノド・字地光寺・字日照・字甚九田・字善十林・字馬乗及び字小畑の各一部。  
 岡崎市若松町 字通笹の全部。字山ノ田・字川向・字折戸及び字横手の各一部。  
 岡崎市福岡町 字小畑の一部。
- 5. 事業の目的** 岡崎市は、生産都市、文化都市、観光都市及び住宅都市のいずれにも偏らない均整のとれた健全な都市の発展を目指しており、人口も20万人を越えている。本地区は、市の発展のながれに沿って、家屋等の新築が目立ち始め、さらに、国鉄、私鉄の各駅にも比較的近く、市街化区域の決定と併せて、今後急激に無秩序な宅地開発が行われると予想される。については土地区画整理事業を施行して、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図って、健全な住宅地としての計画的な市街地を造成しようとするものである。
- 6. 事業前の状況** この地区は、丘陵地の谷あいにある田畑を耕作する農村地であったが、順次市の発展に伴い小規模な工業施設がこの地に進出し、点在しているのが現状で、旧国道248号線、県道市場福岡線および地区西部付近に木造家屋が建築されだし集落化しつつある。  
 道路の整備状況は悪く、現在借地によって用地を確保して施工されている国道248号線バイパスと両側2車線の県道市場・福岡線があるほかは、これらのおもな道路と集落地を連絡しているきわめて狭い市員の道路しかない。  
 地区内の地勢は東側が起伏に富んだ山地で西側が水田、畑および丘陵地である。排水は、地区北部の境界を流れている砂川と地区南東部の境界を流れている柳川に流れ込んでいる。用水は、おもに奥山田池および大谷池の水を取水して、排水路とは別の単独水路によっている。  
 供給施設としては、上水道がある。県道市場福岡線に埋設してある径200ミリの本管から各支管によって、地区内全域の各戸に給水している。  
 また、既設の送電線は、そのままに置するも、鉄塔の位置変更移設をおこなう。
- 7. 施行面積** 641,853.78㎡
- 8. 事業年度** 昭和48年度～平成元年度
- 9. 総事業費** 5,565,000,000円

## 10. 道路築造

区分	名称	幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)
幹線道路	都市計画道路衣浦岡崎線	23.0~11.5	1,115.86	23,360.21
	都市計画道路若松線	16.00	345.32	5,581.19
	都市計画道路蒲郡岐阜線	15.00	424.91	6,373.65
	都市計画道路上地町線	12.00	693.34	8,458.35
区画道路		12.00	106.77	1,300.25
		10.00	120.71	1,273.93
		8.00	943.74	6,794.59
		6.00	12,316.29	73,751.73
		4.00	823.30	3,246.35
特殊道路	都市計画道路上地西緑道	9.0~6.0	649.34	4,144.28
	都市計画道路上地東緑道	9.0~6.0	396.74	2,509.30
		6.0~2.0	515.29	1,791.05
合計			18,451.61	138,584.88

## 11. 公園整備

区分	名称	面積(㎡)
公園	前田公園	4,106.09
	じぞう公園	3,570.35
	大久後公園	12,657.33
緑地	1号緑地	631.28
	2号緑地	715.13
合計		21,680.18

## 12. 公用施設

区分	面積(㎡)	摘要
調整池	17,014.00	保留地
保育園用地	3,200.64	保留地
合計	20,214.64	

## 13. 資金計画(収入)

区分	金額	
補助金	国費	978,000,000
	県費	205,791,000
	市費	244,500,000
市助成金	133,800,000	
保留地処分金	3,583,861,033	
寄付金・その他	377,547,967	
計	5,523,500,000	
公共施設管理者負担金	41,500,000	
合計	5,565,000,000	

## (支出)

区分	単位	事業量	事業費	
公共施設	幹線道路	築造費	2,154.52	207,162,977円
		舗装費	29,541.80	117,861,569
	区画道路	築造費	14,310.81	520,210,627
		舗装費	75,958.90	165,422,915
	特殊道路	築造費	1,561.37	134,378,462
		舗装費	6,386.80	36,000,000
	水路築造費	m	235.62	45,300,000
	公園施設費	㎡	21,680.18	8,200,000
	計			1,234,536,550
	整備費	建物移転費	戸	41
墓地移転費		式	1	60,175,000
計				482,689,469
電柱移設費		本	104	4,906,750
移設	上水道移設費	m	5,084.00	7,969,100
	水路移設費	m	2,784.00	260,759,049
	計			273,634,899
法第2条第2項該当事業費	式	1	24,000,000	
整地費	㎡	525,100.00	1,297,000,000	
附帯工事費	式	1	30,019,000	
工事雑費	式	1	403,973,675	
調査設計費	㎡	641,853.78	540,100,000	
負担金	式	1	455,506,313	
工事費計			4,741,459,906	
損失補償費	㎡	491,228.44	228,000,000	
借入金利子	式	1	174,640,094	
事務費	年	17	420,900,000	
合計			5,565,000,000	

14. 土地種目別施行前後対照表

種 目	施 行 前			施 行 後			備 考			
	地 積 (㎡)	%	筆数	地 積 (㎡)	%	筆数				
公 共 用 地	国 有 地	道 路	34,206.01	5.34	107	41,605.29	6.48	14	1号水路	
		水 路	1,432.20	0.22	7	4,415.15	0.69	2		
		堤 防	416.00	0.06	1					
		計	36,054.21	5.62	115	46,020.44	7.17	16		
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	3,362.84	0.52	74	96,979.59	15.11	129		
		公 園				20,333.77	3.17	3		
		水 路	10,499.03	1.64	63	2,398.16	0.37	11		
		堤 防	9,630.24	1.50	17					
		緑 地				1,346.41	0.21	2	整理後 雑種地	
	計	23,492.11	3.66	154	121,057.93	18.86	145			
	合 計	59,546.32	9.28	269	167,078.37	26.03	161			
	宅 地	民 有 地	田	234,990.54	36.61	526	74,446.58	11.60	305	
			畑	90,703.50	14.13	321	115,460.09	17.98	398	
宅 地			196,035.22	30.54	820	206,159.03	32.12	781		
山 林			13,345.00	2.08	47					
原 野			1,403.30	0.22	12					
墓 地			2,308.30	0.36	5	2,230.47	0.35	3	法第95条該当地 4筆 2,305.00㎡	
境 内 地			1,786.00	0.28	3	1,844.79	0.29	4		
地 方 公 共 団 体 所 有 地		公 衆 用 道 路	127.00	0.02	1					
		雑 種 地	17,256.91	2.69	74					
		計	557,955.77	86.93	1,809	400,140.96	62.34	1,491		
		市 有 地	221.00	0.03	1	149.38	0.02	1		
計	221.00	0.03	1	149.38	0.02	1				
合 計	558,176.77	86.96	1,810	400,290.34	62.36	1,492	法第95条該当地 4筆 2,305.00㎡ 内特別保留地 9,306.64㎡			
保 留 地				74,485.07	11.61	310				
測 量 増	24,130.69	3.76								
総 計	641,853.78	100.00	2,079	641,853.78	100.00	1,963				

15. 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
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
558,174.31	579,981.10	474,775.41	400,290.34	105,205.69	179,690.76	18.14	30.98

16. 保留地の予定地積

整理前宅地総額 (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㎡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	円	円	円	㎡	㎡	%	整理前単価
21,184,180,033	26,492,467,878	5,308,287,845	55,800	95,130.61	74,485.07	78.30	36,500円/㎡

17. 換地計画総括表

区 分	従 前 の 土 地			換 地			清 算		
	地 積 (㎡)	権利価額(円)	筆数	地 積 (㎡)	権利価額(円)	筆数	徴 収 (円)	交 付 (円)	
換 地 を 定 め る も の	法第89条 の規定に より換地 を定める もの	田	233,936.75	4,153,433,384	509	74,446.58	1,853,197,596	305	
		畑	90,142.04	1,556,049,810	308	115,460.09	2,978,205,322	398	
		宅地	195,449.28	3,665,487,267	813	206,308.41	5,319,686,635	782	
		山林	13,326.00	342,078,672	46				
		原野	1,400.00	29,459,509	11				
		境内地	1,786.00	52,262,680	3	1,844.79	54,075,019	4	
	雑種地	17,402.91	283,272,533	72					
	小計	553,442.98	10,082,043,855	1,762	398,059.87	10,205,164,572	1,489	488,118,040	364,997,323
	法第95条第1項 特別換地	2,305.00	69,557,292	4	2,230.47	67,745,721	3	21,866,122	23,677,693
	計	555,747.98	10,151,601,147	1,766	400,290.34	10,272,910,293	1,492	509,984,162	388,675,016
換 地 を 定 め ない も の	法第90条	2,428.79	44,242,882	44				44,242,882	
	計	2,428.79	44,242,882	44				44,242,882	
合 計	558,176.77	10,195,844,029	1,810	400,290.34	10,272,910,293	1,492	509,984,162	432,917,898	
法第96条第1項 による保留地				74,485.07	1,857,605,524	310			
公 共 用 地	国 有 地	法第105条 第1項			39,646.79		14		
		法第105条 第2項	36,054.21						
		法第105条 第3項			6,373.65		2		
	小 計	36,054.21		115	46,020.44		16		
	地 方 公 共 団 体	法第105条 第1項			31,059.62		30		
		法第105条 第2項	23,492.11		154				
法第105条 第3項				89,998.31		115			
小 計	23,492.11		154	121,057.93		145			
計	59,546.32		269	167,078.37		161			
測 量 増	24,130.69								
総 計	641,853.78	10,195,844,029	2,079	641,853.78	12,130,515,817	1,963	509,984,162	432,917,898	

権 利 種 別	権 利 者 数 (人)	相 殺 額	
		徴 収 (円)	交 付 (円)
所 有 権	816	196,198,048	119,131,784
借 地 権	0		
計	816	196,198,048	119,131,784