





本郷都市計画事業 東本通土地区画整理事業

快適・安心に住み続けられるまちづくりを目指して



便利で快適
素敵な街♥

やうさだるマン

令和4年6月 三原市撮影



三原市
MIHARA

<https://www.city.mihara.hiroshima.jp>





三原市長

岡田吉弘

ごあいさつ

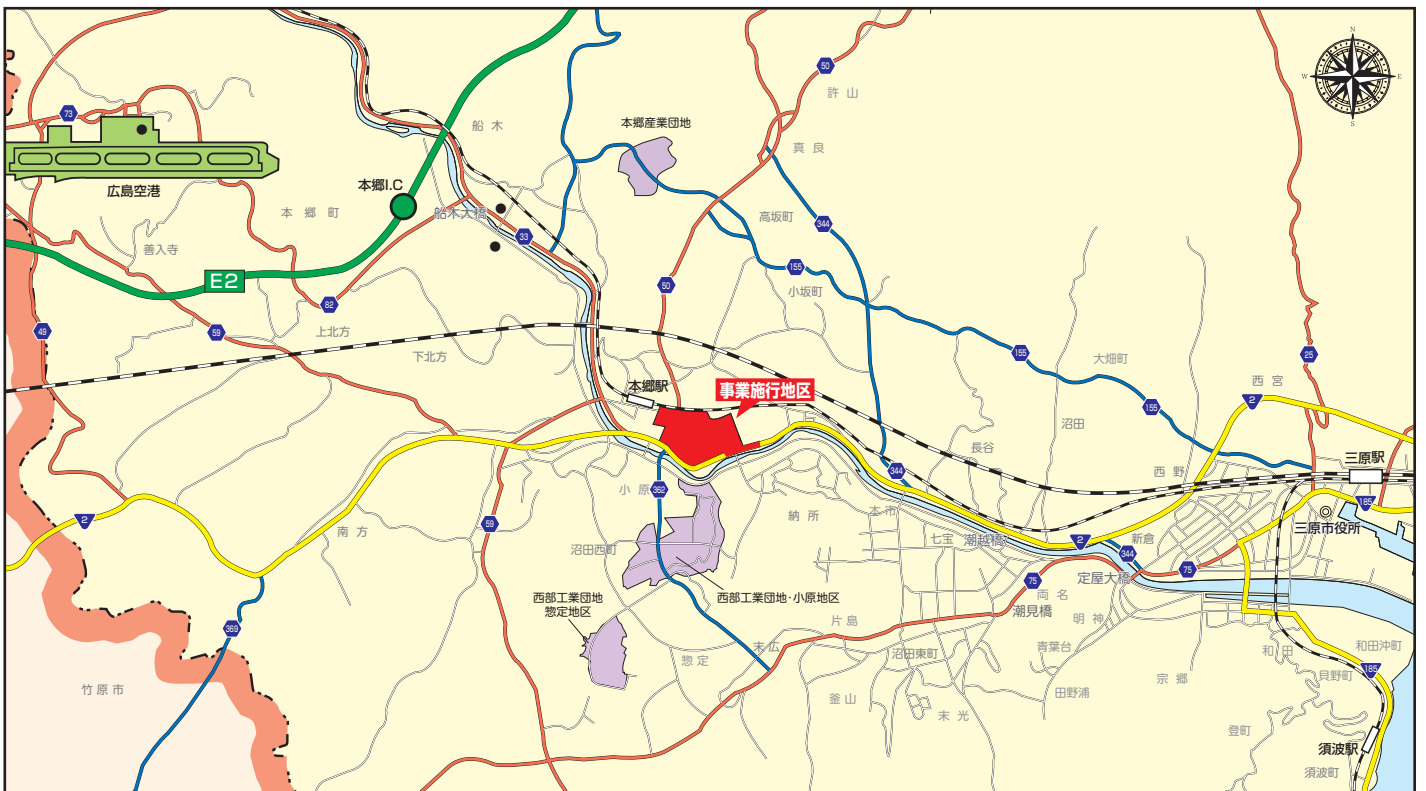
本市では、「三原市長期総合計画（後期基本計画）」において、「安心して快適・安全に住み続けられるまちづくり」を基本方針として、都市、生活基盤の保全及び整備に取り組んでいるところです。

また、加速する人口減少社会にあっても誰もが住み続けられるまちづくりを進めるため、三原市立地適正化計画を策定し、都市機能の集積と居住を誘導するコンパクトシティの実現を目指すこととしており、その施策の一つとして、東本通地区において、土地区画整理事業を施行しています。

土地区画整理事業は、都市計画区域内の道路や公園などの公共施設が不足している地区において、土地の所有者から一定の土地の提供（減歩）を受け、その土地を道路や公園などの新たな公共施設用地等として確保し、公共施設の整備と土地の利用増進を図ることを目的として、個々の宅地を含めて一体的に整備する総合的なまちづくりの手法です。

都市計画道路や公園等の整備により、良好な居住環境が創出されることから、そのストック効果として商業施設や医療・福祉施設が進出し、住宅の建設が進むことにより人口増が見込まれ、地区全体の利便性や土地の利用増進が図られ、発展的で持続可能なまちづくりが期待されています。

東本通地区が安心して快適・安全に住み続けられるまちになるよう、土地所有者及び関係者の皆様の理解を得ながら、計画的かつ着実に事業を進めてまいります。



収 入 (単位:千円)

区 分	金 額	摘 要
国庫負担金又は補助金	3,444,842	
県 費	408,284	
市 分 担 金	3,267,323	
保 留 地 処 分 金	1,470,000	36,240m ² ×40,600円/m ²
特 定 道 路	214,000	起 債 事 業
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	375,551	国道2号、公園
合 計	9,180,000	

支 出 (単位:千円)

事 項	事 業 費	備 考
公共事業 整備費	道路・水路築造費	1,313,000
	公園施設費	143,000
	移転・移設費	4,175,000
法第2条第2項 該当事業費	上 水 道	320,000
整 地 費	633,000	
そ の 他 工 事 費	2,042,000	
損 失 補 償 費	140,000	
事 務 費 等	414,000	
合 計	9,180,000	

減 歩 率

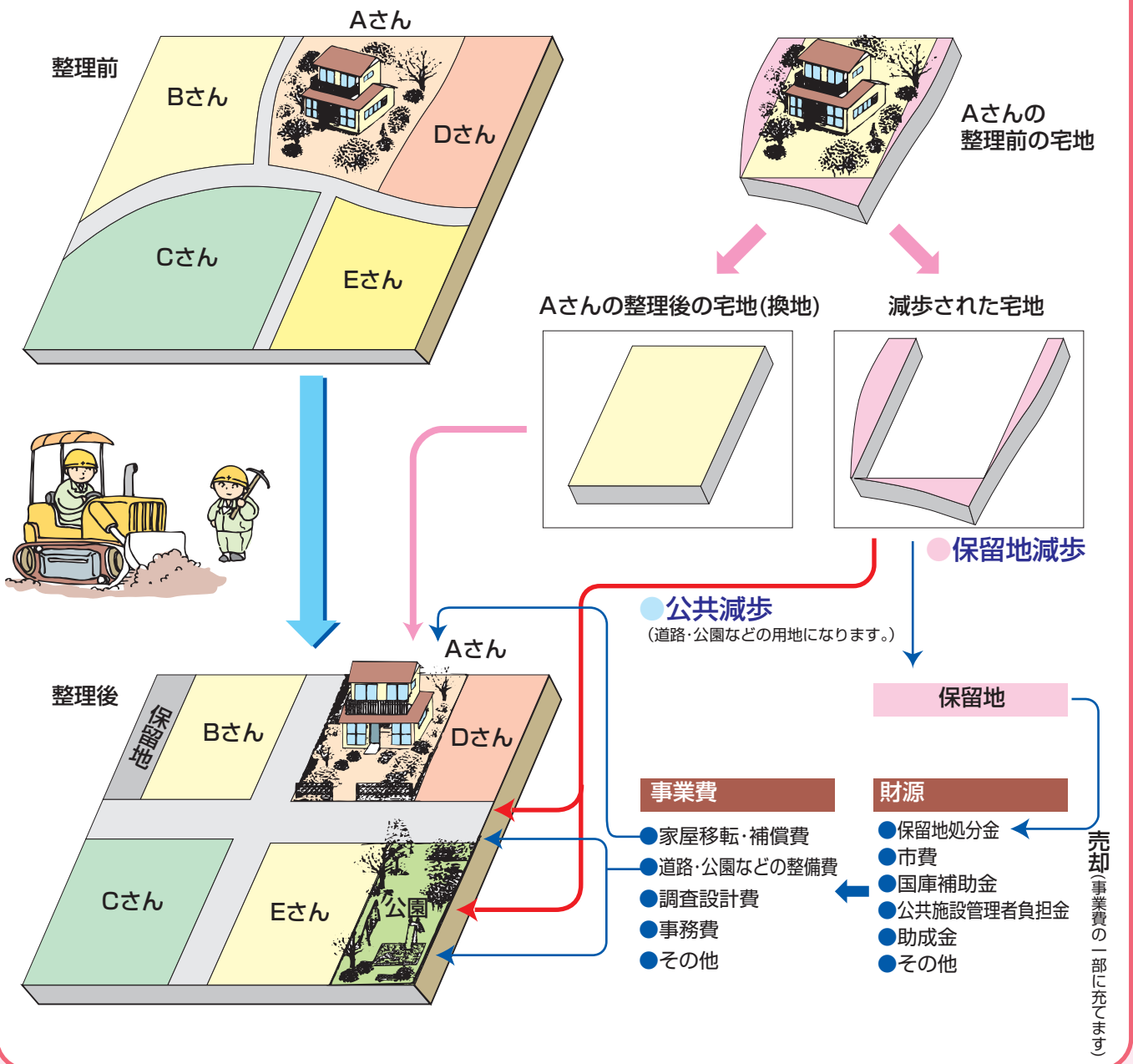
整理前宅地面積(台帳地積)		407,406.20m ²
同更正地積(測量増減を加減したもの)		407,406.20m ²
整理後宅地面積	保留地を含めた宅地地積	332,600.05m ²
	保留地を除いた宅地地積	296,360.05m ²
差引減歩面積	公共減歩地積	74,806.15m ²
	公共保留地を合計した減歩地積	111,046.15m ²
減 歩 率	公共減歩率	18.36%
	公共保留地合計減歩率	27.26%

区画整理とは

整備が必要とされる市街地においてその一定の区域内で、土地所有者等からその所有土地等の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供(減歩)してもらい、これを道路・公園などの公共施設用地等にあて、整備することにより残りの土地(宅地)の利用価値を高め、健全な市街地とする事業で以下のような効果があります。

- ①整理前の権利を保全しながら事業を行うため、長年地元でつちかわれてきた地域のコミュニティがそのまま生かされます。
- ②曲りくねった道路や自動車等のすれ違いができなかった道路が、安全で快適な道路に生まれかわります。
- ③子供の遊び場や憩いの場として公園が確保されます。
- ④地区内のすべての宅地が、道路に面し形の整った利用しやすいものとなり、境界も明確になります。
- ⑤上・下水道などの供給処理施設を一体的に整備することができます。


土地区画整理事業は、どんなことをするのでしょう。



区画整理は、どんな手順で すすめられるのでしょうか。

●公共団体が区画整理を施行する場合は、次のような手順ですすめられます。

1 基本構想の策定
まちの将来像を、区画整理によりどのように実現するかを計画します。



4 施行規程の決定
土地区画整理審議委員及び地積の決定の方法に関する規程などの条例を定めます。

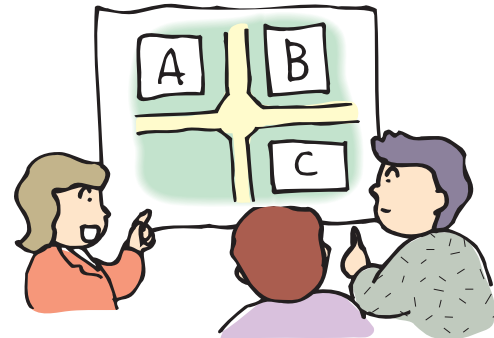
条例案審議



5 事業計画の決定
事業計画決定の公告がされ、事業が開始されます。



8 仮換地の指定
将来、換地として定められるべき土地の位置、範囲を仮に指定します。



9 工事の実施
仮換地へ建物などを移転したり、道路の工事をします。




12 換地処分
換地計画に基づいて、関係者のみなさんの換地や清算金が確定します。



13 土地・建物の登記
新しいまちにあわせて、施行者が書きかえます。

法務局

登記



2 都市計画の決定

事業の種類、名称、施行区域等の内容を都市計画決定します。



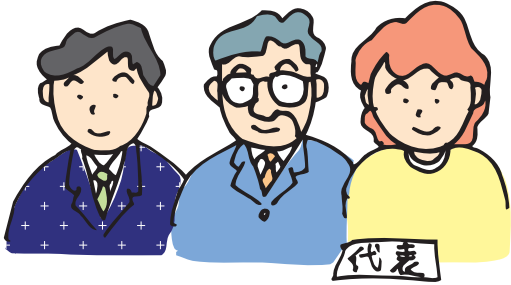
3 測量・調査の実施

事業計画・施行規程を定めるため、土地・建物などの状況等を測量・調査します。



6 土地区画整理審議会委員の決定

関係者のみなさんの中から、選挙で選ばれた代表により構成されます。



7 仮換地案の作成

新しく定められる土地の位置などの計画原案を作成します。



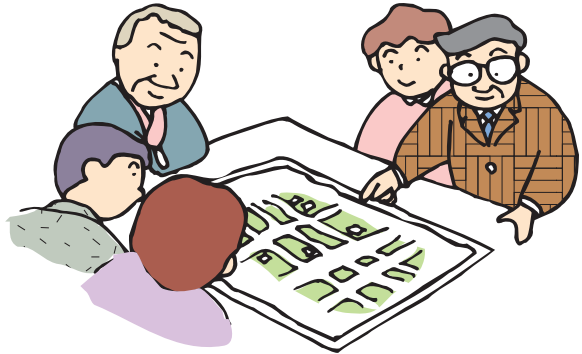
10 町界・町名の整理

担当課と連携をとりながら、新しいまちにあわせて町界、町名、地番を整理します。



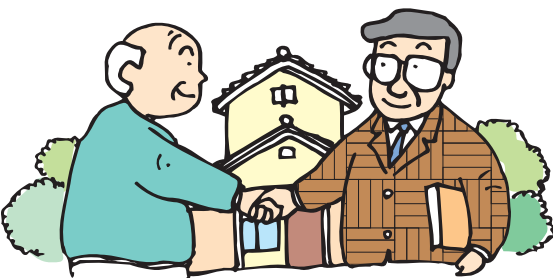
11 換地計画案の縦覧

換地を最終的に定めるため、その計画を関係者のみなさんに説明します。



14 清算金の徴収・交付

清算金の徴収・交付をもって事業は完了します。ひきつづき関係者のみなさんが力を合わせて住みよいまちづくりをしましょう。



1. 土地区画整理事業の名称

本郷都市計画土地区画整理事業東本通土地区画整理事業

2. 施行者の名称

広島県三原市

3. 施行地区の位置

JR本郷駅より東方へ約500mに位置し、JR山陽本線・国道2号に接し、住宅地と農地が混在する面積約47.8ヘクタールの区域です。

4. 事業施行期間

自 平成12年(2000年)3月24日(事業認可日)

至 令和12年(2030年)3月31日

5. 土地区画整理事業の目的

本地区は、近年公共施設充足度の低いまま、無秩序な宅地化によるスプロール化が急速に進行し、生活環境や緊急、防災面での問題の残る市街地が形成されつつあります。そのため、先行的な都市基盤施設の整備と併せて、地区の一体的な整備を行い、土地の利用増進を図ることを目的としています。

6. 設計の方針

【土地利用計画】

住居系の土地利用を図るため、区内を東西に走る都市計画道路3・4・1 椋本三太刀線の両側街区、地区北側のJR沿い約50m、及び地区南側の国道2号沿い約50mについては、周辺の居住環境を悪化させない住宅ゾーンとし、その他は緑の多いゆったりとした一戸建て住宅地として、良好な居住環境を創出します。

【人口計画】

本地区の将来人口は、約3,800人、人口密度は80人/haとします。

【道路計画】

本地区南側に接続して東西に走る国道2号を広域幹線道路とし、区内西寄りを南北に貫通する都市計画道路3・5・2了木西河崎線及び区内を東西に縦貫し本郷中心市街地と国道2号とを結ぶ都市計画道路3・4・1 椋本三太刀線を幹線道路として位置づけます。さらに椋本三太刀線のアクセス道路としてループ状に配置する都市計画道路3・5・3南中埜一丁線は補助幹線道路として位置づけ、区内の骨格道路とします。

【公園・緑地】

事業地区面積の3%以上、事業地区の将来人口1人当たり3.0㎡以上を満たすよう、区内に街区公園7箇所を配置します。さらに1箇所は、区内ほぼ中心部に位置する三太刀山を地区のシンボルとして位置づけ、公園のアクセス部分に親水性を持たせた水路を含め近隣公園(約13,700㎡)として整備します。

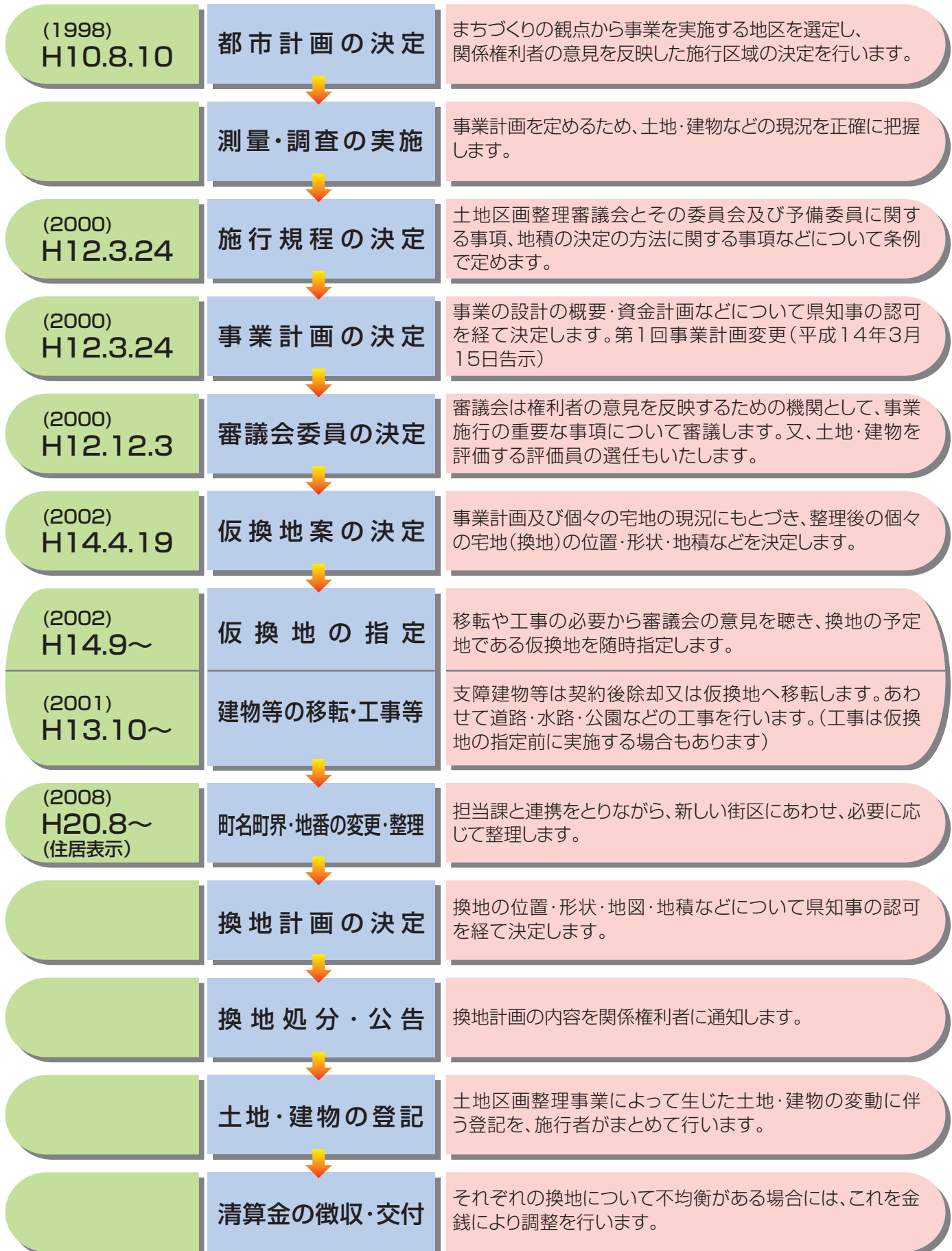
【排水計画】

区内排水は、現水系を変えないよう幹線水路を道路沿いに計画し、区内外に当面残存する農地への用水供給に十分配慮した計画とします。

【その他】

事業計画に基づき上・下水道の整備を行います。

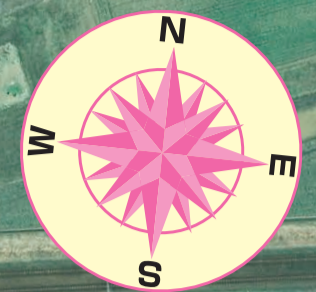
ここまで進んでいます。



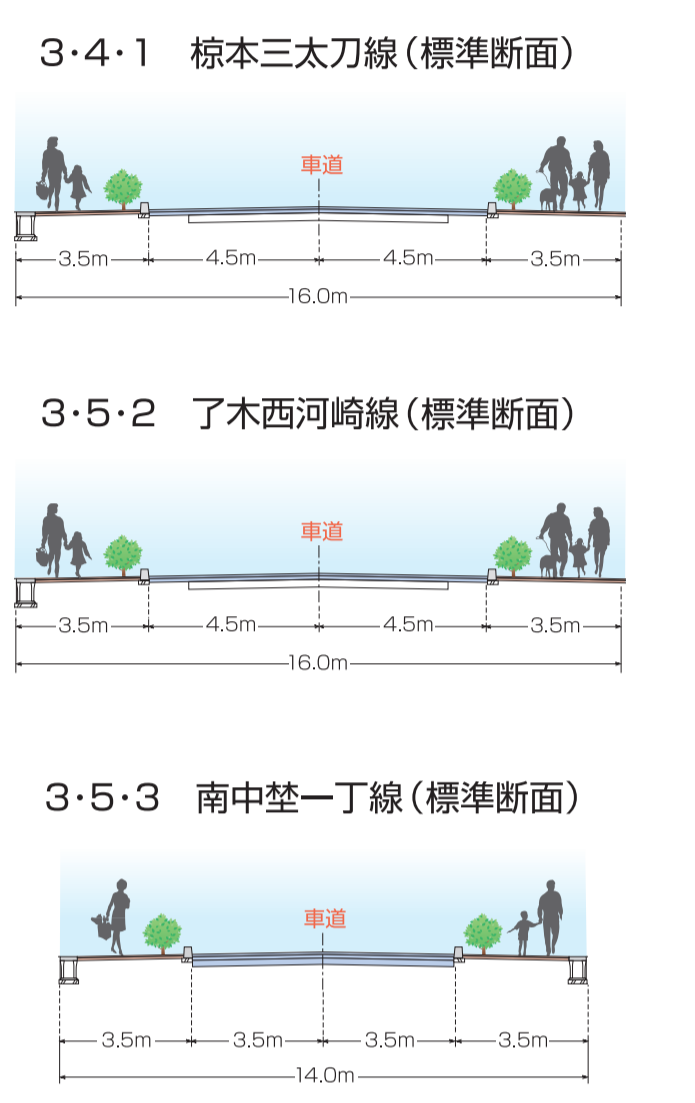
東本通土地区画整理事業

凡例

施行区域境界	—
都市計画道路	—
区画道路	—
公園	—
墓地	—
水路	—
特殊道路	—
国道2号	—
街区番号	○内数字



主要道路断面図 S=1:200



施行前後の地積

種目	施行前			施行後		
	面積 (㎡)	割合 (%)	筆数	面積 (㎡)	割合 (%)	
公道	55,727.75	11.65		116,471.27	24.35	
共水路	8,016.80	1.68		850.56	0.18	
公園・緑地	369.30	0.08		21,114.43	4.41	
地河	6,790.00	1.42		7,273.74	1.52	
宅有地	田	215,439.47	45.04	377	287,020.10	60.01
	畑	18,081.73	3.78	106		
	宅地	103,805.42	21.70	404		
	雑種地	19,497.11	4.08	87		
	公衆用道路	4,710.67	0.98	51		
地	その他	30,627.96	6.40	250		
	国・市有地	15,243.84	3.19	28	9,338.95	1.95
保留地				36,240.00	7.58	
総計	478,310.05	100.00	1,303	478,310.05	100.00	

国土地理院撮影の空中写真(2018年撮影) イメージ図のため多少のズレがあります