

VI 市街地開発事業

- 土地区画整理事業
- 市街地再開発事業

● 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路、公園、水路等の都市基盤施設の整備改善および宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設または変更を行い、健全な市街地の造成を図るものです。

■ 推移

戦前、港町周辺地区において、福山港等公共施設の整備、並びに工場・住宅地の造成を目的として座床土地区画整理組合が設立され、整然とした市街地の整備が進められていましたが、1945年（昭和20年）8月、福山大空襲により、市街地は壊滅的な打撃を受けました。この空襲により、市街地の約8割が焼失してしまいましたが、この焼失地334.26haと関連する隣接地79.62haの区域に戦後間もなく戦災復興土地区画整理事業が施行されました。

1961年（昭和36年）10月には、日本鋼管福山製鉄所の立地が決定し、多くの労働者やその家族が福山市に流入することとなりました。これに伴い、隣接区域の急速な市街化が予想され、また関連する鉄鋼関連企業および下請企業の用地確保のため、大津野地区、引野地区、新涯東部地区におい

て、市施行による大々的な土地区画整理事業が施行されることとなりました。その後、臨海工業地帯の造成工事が進むにつれ福山市も着実に工業都市に移行し、それに伴う人口増による宅地の需要は増大しました。このため、市施行、組合施行による土地区画整理事業が積極的に推進され、今日の市街地発展の基盤となり、また、市の経済的発展に寄与してきました。

現在の福山市の市街地のうち、約3分の1は、土地区画整理事業によって整備されたものです。

都市計画による土地区画整理事業

施行者の分類	地区数	面積
組合施行	6	1,680,878 m ²
公共団体施行	26	16,553,218 m ²
行政庁施行	1	3,821,198 m ²
計	33	2,206 ha

その他の土地区画整理事業

施行者の分類	地区数	面積
個人施行	13	1,407,878 m ²
組合施行	58	8,598,580 m ²
計	71	1,006 ha

■ 施行者別による分類

● 個人施行

個人または数人が共同して施行するもの
（土地区画整理法第3条1項）

● 組合施行

土地区画整理組合が施行するもの
（土地区画整理法第3条2項）

● 会社施行

一定の要件を満たす株式会社が施行するもの
（土地区画整理法第3条3項）

● 公共団体施行

都道府県または市町村が施行するもの
（土地区画整理法第3条4項）

● 行政庁施行

国土交通大臣または都道府県・市町村が施行するもの
（土地区画整理法第3条5項）

● 公団施行

独立行政法人都市再生機構または地方住宅供給公社が施行するもの
（土地区画整理法第3条の2～第3条の3）



水呑三新田土地区画整理事業

●市街地再開発事業

市街地再開発事業は、低層で老朽化した木造家屋などが密集し生活環境が悪化した市街地において、細分化した敷地を広く統合し耐火建築物に建て替え、併せて道路、公園、緑地などの公共施設や空地を確保し、快適で安全な都市環境の整備、土地の高度利用を図る事業です。

■元町地区第一種市街地再開発事業

元町地区はJR福山駅の南約150mに位置し、戦災復興土地区画整理事業により福山市の中心商業地域として発展してきました。しかし、店舗及び店舗併用住宅などが混在している上、相対的に低層で老朽化した木造建築物が密集し、宅地割も狭小であるため、1980年(昭和55年)3月福山市の玄関口として駅前にふさわしい商業・業務機能の強化・向上と、近代化を図る目的で市街地再開発事業を都市計画決定し、1984年(昭和59年)3月に完成しました。



元町地区市街地再開発事業

■東桜町地区第一種市街地再開発事業

東桜町地区は福山駅前広場に隣接し、商業・業務機能等、福山市の中核をなす地区ですが、昭和30年代に完成した繊維ビルは老朽化が著しく、都市防災上、都市景観上からも早急に都市機能の更新が必要となりました。このため、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市防災機能の向上及び優良な都市景観の形成を目的とし、2003年(平成15年)3月に市街地再開発事業を都市計画決定しました。2011年(平成23年)1月の竣工を目指し、現在、整備が進められています。



東桜町地区市街地再開発事業イメージ図
【イメージ図であり変更する場合があります】