

備後圏都市計画事業川南土地地区画整理事業

事業計画書

(第 11 回変更)

広島県福山市

目 次

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	1	変更なし
2 施行者の名称	1	〃

第2 施 行 地 区

1 施行地区の位置	1	変更なし
2 施行地区位置図	1	〃
3 施行地区の区域	1	〃
4 施行地区区域図	1	〃

第3 設 計 の 概 要

1 設計説明書	2	
(1) 土地区画整理事業の目的	2	変更なし
(2) 施行地区内の土地の現況	2	
イ 地区の性格と発展状況	2	変更なし
ロ 地区内人口及びその密度	2	〃
ハ 土地利用状況	2	〃
ニ 道路及び宅地の状況	3	〃
ホ 地勢	3	〃
ヘ 用排水	3	〃
ト 供給処理施設	3	〃
チ 文教施設	3	〃
(3) 設計の方針	4	
イ 土地利用計画	4	変更なし
ロ 人口計画	4	〃
ハ 公共施設計画	5	〃
ニ 供給処理施設計画	5	〃
ホ 公益的施設計画	5	〃

(4) 整理施行前後の地積	6		
イ 土地の種目別施行前後対照表	6	変	更
ロ 減歩率計算表	7	〃	
(5) 保留地の予定地積	7	〃	
(6) 公共施設整備改善の方針	8		
イ 都市計画との関連	8	変更なし	
ロ 公共施設整備改善の方針	9	〃	
ハ 公共施設別調書	10	変	更
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業	11		
イ 上水道	11	変更なし	
ロ 下水道	11	〃	
ハ 一時収容施設	11	〃	
ニ 防火水槽	11	〃	
2 設計図	11	変	更
第4 事業施行期間	11	変更なし	
第5 資金計画書			
1 収 入	12	変	更
2 支 出	13	〃	
3 年度別歳入歳出資金計画表	14	〃	
第6 参 考 図 書			
1 現況図			
(イ) 土地利用及び建物用途別現況		変更なし	
(ロ) (ハ) 給排水, 交通施設, 地下埋設物等現況		〃	
2 市街化予想図		変	更
3 道路標準断面図		変更なし	

**備後圏都市計画事業 川南土地区画整理事業
事業計画書（第 11 回変更）**

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 | 変更なし |
| | 備後圏都市計画事業 川南土地区画整理事業 | |
| 2 | 施行者の名称 | 変更なし |
| | 福 山 市 | |

第 2 施 行 地 区

- | | | |
|---|---|------|
| 1 | 施行地区の位置 | 変更なし |
| | 本地区は、福山市中心部から北へ約 5 km に位置し、JR 神辺駅の西側に近接した東西約 0.5 km, 南北約 0.3 km の地区である。地区の西側は国道 182 号に接し、東方約 0.3 km に県道栗根神辺線、南方約 0.5 km に JR 福塩線が通り、北方約 0.5 km に一級河川芦田川水系高屋川が流れている。 | |
| 2 | 施行地区位置図 | 変更なし |
| | 別添図面「施行地区位置図（S=1:25,000）」のとおり | |
| 3 | 施行地区の区域 | 変更なし |
| | 福山市神辺町大字川南字四ノ丁、五ノ丁、六ノ丁及び七ノ丁の各一部 | |
| 4 | 施行地区区域図 | 変更なし |
| | 別添図面「施行地区区域図（S=1:1,000）」のとおり | |

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

変更なし

本地区は、福山市の北東部に位置し、山陽自動車道福山東インターチェンジから約3kmの至近距離にあることや、本地区の西側を通過する国道182号や国道182号から分岐する旧国道182号のバイパス工事も完成したことにより、急速に無計画な農地の潰廃や宅地化が進んできた。また、本地区は都市拠点集約型都市構造の形成を目指す「福山市都市マスタープラン」において、本市北東部の地域拠点として位置づけられていることから、本事業により各種公共施設を整備して、環境の良い健全かつ良好な市街地の造成を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

イ 地区の性格と発展状況

変更なし

本地区は、都心より北約5km、一級河川芦田川水系高屋川の左岸に位置し、米の産地として知られ、片山を中心とした一団の米作地帯であったが、本地区の西側を通過する国道182号及び県道川南近田線の開通により、その性格は一変して住宅地及び工場等の適地として本地区内に住宅及び商業・業務系施設の建設が相次ぎ、公共施設が未整備のまま、無秩序な宅地化が急速に進行している。

ロ 地区内人口及びその密度

変更なし

地区内人口は、約70人で人口密度約6.6人/haである。

ハ 土地利用状況

変更なし

本地区の土地利用の割合は、次のとおりとなっている。

公共用地	7.24 %
田・畑	69.61 %
宅地	12.68 %
その他	10.47 %
計	100.00 %

二 道路及び宅地の状況 変更なし

本地区には、南北に走る国道182号（都市計画道路3・3・272号福山加茂線幅員27m）が隣接しており、また、地区東方300mに県道栗根神辺線が南北に通っている。地区内には約110m間隔で、幅員約2mから5mの道路が3路線、6mの道路が1路線東西に通っているが、地区内でこれらを南北に連絡するものは1路線のみである。現在これらの道路沿道に宅地が点在している。

ホ 地 勢 変更なし

本地区は、標高7m～8m程度で、全般的に北から南になだらかに傾斜しているが、概ね平坦な地形である。

ヘ 用排水 変更なし

本地区内外の水路は、概ね用排水を兼ね、片山病撲滅・地方病予防施設整備事業により地区内の水路の約82%が三面コンクリートに整備を終えている。

本地区後背の山林及び市街地約124haより流下する水を受ける幅員約1mないし2mの水路が、約110mの間隔に4本地区内を西に流れて、地区外の西寄りを経て北より南に流れる一級河川芦田川水系新川、河床幅3mないし9mに流入して、自然流下により高屋川に流入しているが、降雨多量の際は高屋川の水位が上昇するため、排水ポンプ径1,100ミリメートル、1,500ミリメートルを各1台、及び1,000ミリメートル2台設置して排水している。

ト 供給処理施設 変更なし

地区内の宅地については、電気・電話及び上水道口径100ミリメートルないし40ミリメートルの給水管が整備されている。

チ 文教施設 変更なし

本地区内に教育施設はない。神辺小学校の通学区域であり、東地区境より約600mの距離にある。

(3) 設計の方針

イ 土地利用計画

変更なし

本地区内の土地利用計画については、用途別面積が第1種住居地域3.83ha、準住居地域1.78ha、近隣商業地域4.99ha、合計10.60haとなっている。

国道182号沿道の近隣商業地域では、立地条件を活用して沿道サービスの充実を図る複合施設等を誘導し、高度利用を図る。都市計画道路3・4・274号神辺駅御幸線沿道の近隣商業地域では、商業系施設の集積を誘導して賑わいを創出し、地域全体の活性化を図る。神辺駅御幸線沿道の準住居地域では、沿道サービス施設等の立地を誘導する。第一種住居地域では、住居系の土地利用を誘導する。

ロ 人口計画

変更なし

人口計画は、計画人口密度を準住居地域及び第一種住居地域で1ha当たり60人、国道182号沿道の近隣商業地域で1ha当たり80人として、計画人口約400人を想定する。なお、都市計画道路3・4・274号神辺駅御幸線沿道の近隣商業地域では商業系施設の集積を誘導することから、計画人口算定から除いている。

ハ 公共施設計画

変更なし

(イ) 街路計画

道路については、地区中央東西に都市計画道路 3・4・274 号神辺駅御幸線（幅員 18 m）、地区東側南北に都市計画道路 3・4・278 号川南湯田村駅線（幅員 16 m）が計画決定されており、都市計画道路を幹線として、円滑な系統を確立するよう区画街路（幅員 6 m, 9 m）を適宜配置した。

(ロ) 排水計画

雨水排水は、道路側溝及び管渠で流末に設ける調整池に集水し、流量調整を行った後、強制排水により、一級河川芦田川水系新川に放流する。

汚水排水は、芦田川流域関連公共下水道事業により整備し、整備された污水管を通じ流末の芦田川流域下水道芦田川浄化センターで処理する。

(ハ) 公園計画

公園は、地区計画人口一人あたり 3 m²以上かつ地区面積の 3 %以上の面積を確保し、誘致距離を考慮して 1 ヶ所配置する計画とした。

ニ 供給処理施設計画

変更なし

上水は、福山市水道事業から供給を受け、各宅地に給水できるようにする。電気・電話については、すでに宅地化されているところは供給されており、公共施設の整備と建築物等の移転に伴う移設と、各企業者による新設で地区全体に供給が図れるよう整備する。

ホ 公益的施設計画

変更なし

本地区内の東地区境から約 600 m の距離に神辺小学校及び神辺公民館があり、北地区境から 900 m の距離に神辺文化会館及びかなべ図書館がある。また、同じく約 1,000 m の距離に福山市神辺支所があり、近隣の施設を活用することとする。

(4) 整理施行前後の地積

イ 土地の種目別施行前後対照表

変 更

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地 積(㎡)	%	筆数	地 積(㎡)	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	2.28	0.01		352.52	0.33	
		水 路						
		計	2.28	0.01		352.52	0.33	
	地方公共団体所有地	道 路	5,800.58	5.47		25,178.91 22,854.21	23.76 21.57	
		水 路	1,862.44	1.76		78.53	0.07	
		公 園				3,202.69	3.02	調整池含む
		緑 地						
		そ の 他				-	-	
		計	7,663.02	7.23		28,460.13 26,135.43	26.85 24.66	
	合 計			7,665.30	7.24		28,812.65 26,487.95	27.18 24.99
宅 地	民 有 地	田	73,785.00	69.61	62	69,179.11 69,179.05	65.27	
		畑	-	-	-			
		宅 地	13,435.59	12.68	26			
		雑 種 地	9,002.00	8.49	18			
		公衆用道路	134.00	0.13	2			
		用 悪 水 路	10.00	0.01	4			
	市 有 地	計	96,366.59	90.92	112	69,179.11 69,179.05	65.27	
		市 有 地	1,945.00	1.83	2	- 2,326.13	- 2.19	道路予定地
		計	1,945.00	1.83	2	- 2,326.13	- 2.19	
合 計			98,311.59	92.75	114	69,179.11 71,505.18	65.27 67.46	
保 留 地			-	-	-	8,000.63 7,999.26	7.55	
測 量 増 減			15.50	0.01	-			
総 計			105,992.39	100.00		105,992.39	100.00	

朱書きは変更前

ロ 減歩率計算表

変 更

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
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
98,311.59	98,327.09	77,179.74 79,504.44	69,179.11 71,505.18	21,147.35 18,822.65	29,147.98 26,821.91	21.51 19.14	29.64 27.28

朱書きは変更前

(5) 保留地の予定地積

変 更

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 平 方メートル 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	%	円/m ² 整理前
3,048,140	3,781,807 3,895,718	733,667 847,578	49,000	14,972.80 17,297.51	8,000.63 7,999.26	53.43 46.25	31,000

朱書きは変更前

(6) 公共施設整備改善の方針

イ 都市計画との関連

変更なし

事 項			計 画 決 定 年 月 日	備 考
市 街 化 区 域			昭和 48 年 3 月 27 日	広島県告示第 229 号
地 域 地 区	用 途 地 域	第 1 種 住 居 地 域	令和 元 年 7 月 4 日	福山市告示第 407 号
		準 住 居 地 域	令和 元 年 7 月 4 日	福山市告示第 407 号
		近 隣 商 業 地 域	令和 元 年 7 月 4 日	福山市告示第 407 号
都 市 施 設	道 路	3・4・274 号 神辺駅御幸線(幅員 18m)	昭和 39 年 12 月 28 日	建設省告示第 3606 号
		3・4・278 号 川南湯田村駅線(幅員 16m)	令和 元 年 7 月 4 日	福山市告示第 406 号

(イ) 幹線街路

地区内の都市計画道路は2路線の整備を計画しており、都市計画道路3・4・274号神辺駅御幸線(幅員18m)は既に、JR神辺駅を起点として県道栗根神辺線、国道182号から県道加茂福山線の間は整備されており、国道182号から東方約450m区間(計画幅員18m)を川南土地地区画整理事業で整備する。

都市計画道路3・4・278号川南湯田村駅線(幅員16m)は、神辺駅御幸線を起点とし高屋川を越え福山市神辺町大字新徳田地内で都市計画道路3・3・002号駅家神辺線(幅員22m)に接続する計画で、既に新徳田土地地区画整理事業により約170mが整備されており、神辺駅御幸線を起点に北方約95m区間(計画幅員16m(交差点部17m))を川南土地地区画整理事業で整備する。また、川南湯田村駅線の一部廃止(神辺駅御幸線より以南)に伴い、その代替路線として主要生活道路(幅員9m)を計画しており、神辺駅御幸線を起点として南方約110mの区間(計画幅員9m(交差点部12m))を川南土地地区画整理事業で整備する。なお、川南土地地区画整理事業施行地区外の未整備区間は、都市計画道路として別途整備する。

(ロ) 区画街路及び特殊街路

通過交通は幹線道路に誘導する形で計画し、区画街路の幅員は6mないし9mとして、商業系、住居系の用途に応じて区画割をし、土地利用の適正を図る。なお特殊街路の計画はない。

(ハ) 水 路

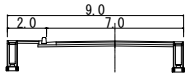
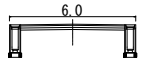
道路両側には水路又は自由勾配側溝を設ける。水路は一部を除き、蓋掛けをすることにより道路としての利用を図る。

(ニ) 公 園

地区内計画人口1人あたり3㎡以上かつ地区面積の3%以上の面積を確保し、街区公園1ヶ所配置する。

ハ 公共施設別調書

変 更

区 分	名 称	道路 種別	形状・寸法			整 備 計 画	摘 要
			幅員(m)	延長(m)	面積 (㎡)		
街 路	幹 線 街 路	3・4・274号 神辺駅御幸線	182	18.0	14.0	352.52	隅切部
			◇	18.0	436.5	7,855.46	植樹
		3・4・278号 川南湯田村駅線	◇	16.0~17.0	94.4	1,689.59	植樹
		小 計		544.9	9,897.57		
	区 画 街 路	幅 員 9 m	9.0~12.0	108.9	1,251.60		
		幅 員 6 m	6.0	2,334.5 1,957.4	14,382.26 12,057.56		
		小 計		2,443.4 2,066.3	15,633.86 13,309.16		
	道 路 計			2,988.3 2,611.2	25,531.43 23,206.73		
	公 園	1 号 公 園			3,202.69	整地・外柵・防火水槽	調整池兼用
		公 園 計			3,202.69		
水 路	(1 号水路)		(1.6)	(450.0)	(719.39)		暗渠
	(2 号水路)		(1.8)	(450.9)	(803.26)		暗渠
	(3 号水路)		(1.2)	(455.5)	(543.64)		暗渠
	4 号水路		1.3~1.5	56.3	78.53	— コンクリート三面張	
	水 路 計			56.3	78.53		
	合 計				28,812.65 26,487.95		

朱書きは変更前

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業

イ 上水道

変更なし

福山市水道事業より給水を受ける。

ロ 下水道

変更なし

本事業では負担しないが、これからに要する費用の一部（下水道事業受益者負担金）を負担する。

ハ 一時収容施設

変更なし

設置しない。

ニ 防火水槽

変更なし

1号公園に1基（40t）を設置する。

2 設 計 図

変 更

別添図面（縮尺 1/1,000）のとおり

第4 事業施行期間

変更なし

自 昭和50年11月 6日

至 令和10年 3月31日

第5 資金計画書

1 収 入

変 更
(単位：千円)

区 分	金 額	摘 要
国庫負担金又は補助金	635,000 790,500	
県 費	—	—
市 費	3,123,000 3,459,500	
小 計	3,758,000 4,250,000	
保 留 地 処 分 金	〃 392,000	8,000.63 7,999.26㎡×49,000円/㎡
合 計	4,150,000 4,642,000	

朱書きは変更前

他事業施行分

変更なし
(単位：千円)

事 業 名 称	事業費	摘 要
芦田川流域関連公共下水道事業	313,860	

(単位：千円)

事 項				単位	事業量	事業費（千円）	摘 要	
公 共 施 設 費	築 造	道 路 築造費	幹 線 街 路	m	544.9	344,000 499,929	※暗渠水路含む	
			区 画 街 路	〃	2,066.2 2,066.3	523,000 700,837	L=2,443.4m ※暗渠水路含む	
		水 路 築造費	水 路	〃	56.3	9,000 9,000	※開水路のみ計上	
			公 園 施 設 費		m ²	3,202.69	37,000 85,000	
		調 整 池		〃	—	1,372,000 1,498,755		
		計				2,285,000 2,793,521		
	移 転	建 物 移 転 費		戸	15	705,000 745,289	工作物含む	
		計				705,000 745,289		
	移 設	電 柱 移 設 費		本	41	63,000 63,814	NTT地下ケーブル含む	
		上 水 道 移 設 費		m	—	—		
		計				63,000 63,814		
	項 該 当 事 業 費	法 第 2 条 第 2	上 水 道		式	1	150,000 120,485	消火栓，防火水槽含む
			下 水 道		〃	1	20,000	
計					170,000 140,485			
整 地 費				式	1	292,000 278,263		
工 事 雑 費				〃	1	40,000 19,500		
調 査 設 計 費				〃	1	472,000 501,202		
工 事 費 計						4,027,000 4,542,074		
損 失 補 償 費				式	1	80,000 60,000	休耕補償	
計						4,107,000 4,602,074		
借 入 金 利 子				式	1	5,000 6,183		
計						4,112,000 4,608,257		
事 務 費				式	1	38,000 33,743		
合 計						4,150,000 4,642,000		

朱書きは変更前

3 年度別歳入歳出資金計画表

区 分		昭和50年度 ～平成14年度	平 成 15年度	平 成 16年度	平 成 17年度	平 成 18年度	平 成 19年度	平 成 20年度	平 成 21年度	平 成 22年度	平 成 23年度	平 成 24年度	平 成 25年度	平 成 26年度	平 成 27年度	平 成 28年度	平 成 29年度	平 成 30年度	合 和 元年度	合 和 2年度	合 和 3年度	合 和 4年度	合 和 5年度	合 和 6年度	合 和 7年度	合 和 8年度	合 和 9年度	計
歳 出	工 事 費	—	〃 5,327	〃 6,300	〃 65,193	—	—	〃 1,334	〃 10,217	—	〃 24,232	—	—	—	〃 1,020	—	〃 4,817	〃 51,339	〃 28,380	149,946 150,000	192,353 193,089	713,600 726,884	1,754,800 1,634,676	513,700 874,546	381,850 642,580	69,397 68,945	〃 53,195	4,027,000 4,542,074
	補 償 費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,347 1,163	13,000 7,834	17,000 10,114	18,000 18,000	〃 17,000	5,653 5,889	—	80,000 60,000
	利 子	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	400 193	1,200 674	1,300 1,424	1,150 1,420	950 1,305	—	5,000 6,183
	事 務 費	—	〃 583	〃 277	〃 1,282	—	—	—	—	〃 475	〃 774	〃 186	〃 155	〃 82	〃 59	〃 242	〃 94	〃 1,307	〃 879	2,770 2,716	4,000 2,627	4,000 2,903	4,000 2,791	〃 4,000	〃 4,000	〃 4,000	4,835 4,311	38,000 33,743
	計	—	〃 5,910	〃 6,577	〃 66,475	—	—	〃 1,334	〃 10,217	〃 475	〃 25,006	〃 186	〃 155	〃 82	〃 1,079	〃 242	〃 4,911	〃 52,646	〃 29,259	152,716 196,879	205,700 731,000	731,000 737,814	1,777,000 1,648,255	537,000 897,970	404,000 665,000	80,000 80,139	58,030 58,673	4,150,000 4,642,000
歳 入	補 助 金	—	〃 5,000	〃 5,000	〃 48,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	149,946 150,000	〃 83,000	89,000 109,000	187,000 140,000	38,000 30,000	30,054 220,500	—	—	635,000 790,500
	市 費	—	〃 910	〃 1,577	〃 18,475	—	—	〃 1,334	〃 10,217	〃 475	〃 25,006	〃 186	〃 155	〃 82	〃 1,079	〃 242	〃 4,911	〃 52,646	〃 29,259	2,770 2,716	122,700 113,879	642,000 628,814	1,575,000 1,504,596	358,000 847,970	267,976 204,500	4,000 4,139	4,000 6,332	3,123,000 3,459,500
	保留地処分金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,000 3,659	141,000 20,000	105,970 240,000	76,000 76,000	54,030 52,341	〃 392,000
	計	—	〃 5,910	〃 6,577	〃 66,475	—	—	〃 1,334	〃 10,217	〃 475	〃 25,006	〃 186	〃 155	〃 82	〃 1,079	〃 242	〃 4,911	〃 52,646	〃 29,259	152,716 196,879	205,700 731,000	731,000 737,814	1,777,000 1,648,255	537,000 897,970	404,000 665,000	80,000 80,139	58,030 58,673	4,150,000 4,642,000
差 引 過 不 足		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
借 入 金		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(100,000) (88,900)	(156,900) (144,400)	— (142,800)	— (15,900)	—	—	—	(256,900) (392,000)

朱書きは変更前

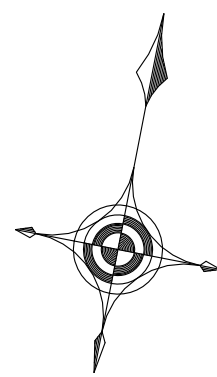
第6 参 考 図 書

- 1 現況図
- (イ) 土地利用及び建物用途別現況

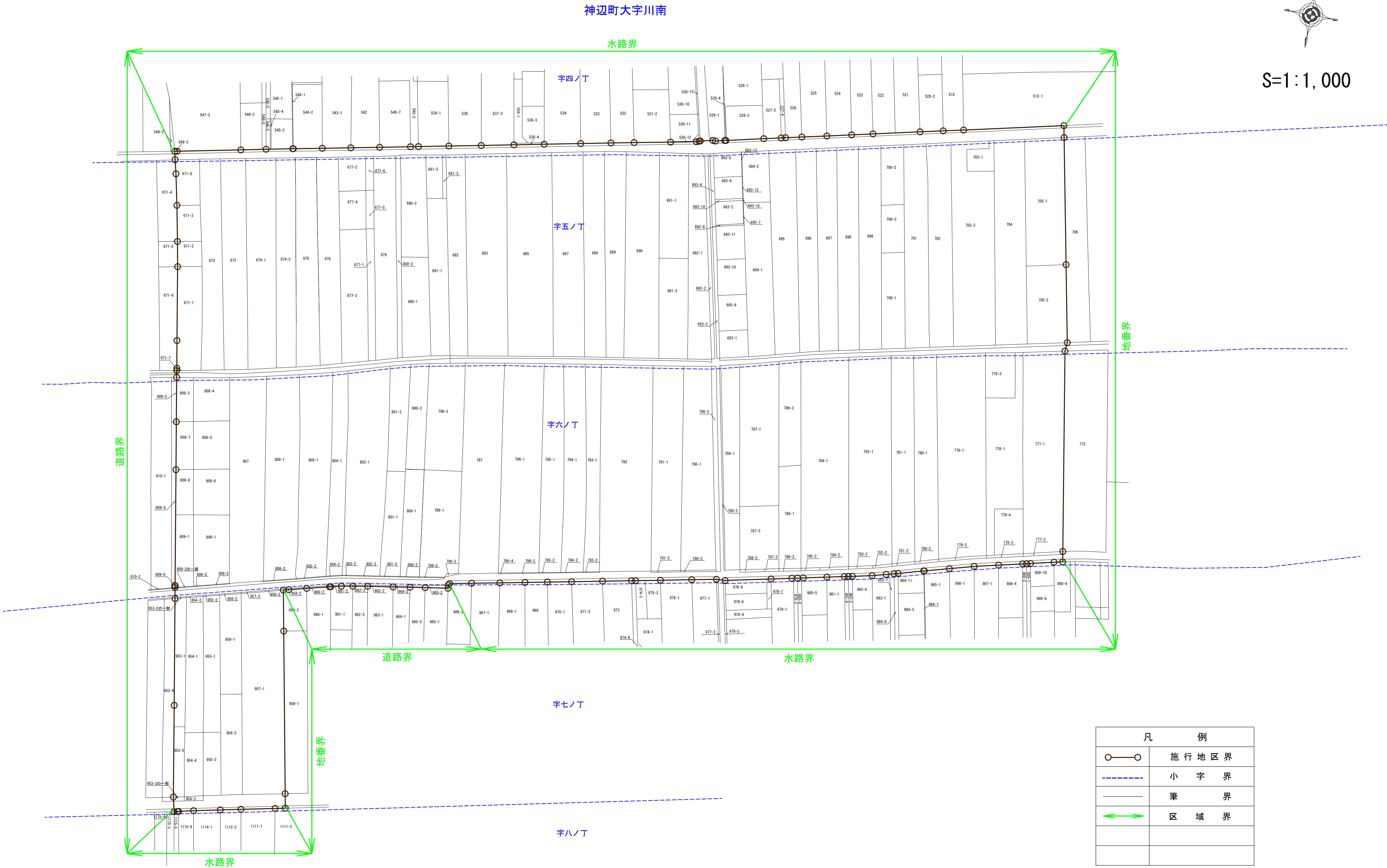
変更なし
- (ロ) (ハ) 給排水, 交通施設, 地下埋設物等現況

変更なし
- 2 市街化予想図
- 変 更
- 3 道路標準断面図
- 変更なし

備後圏都市計画事業 川南土地区画整理事業 区 域 図

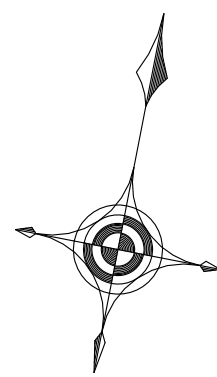


S=1:1,000

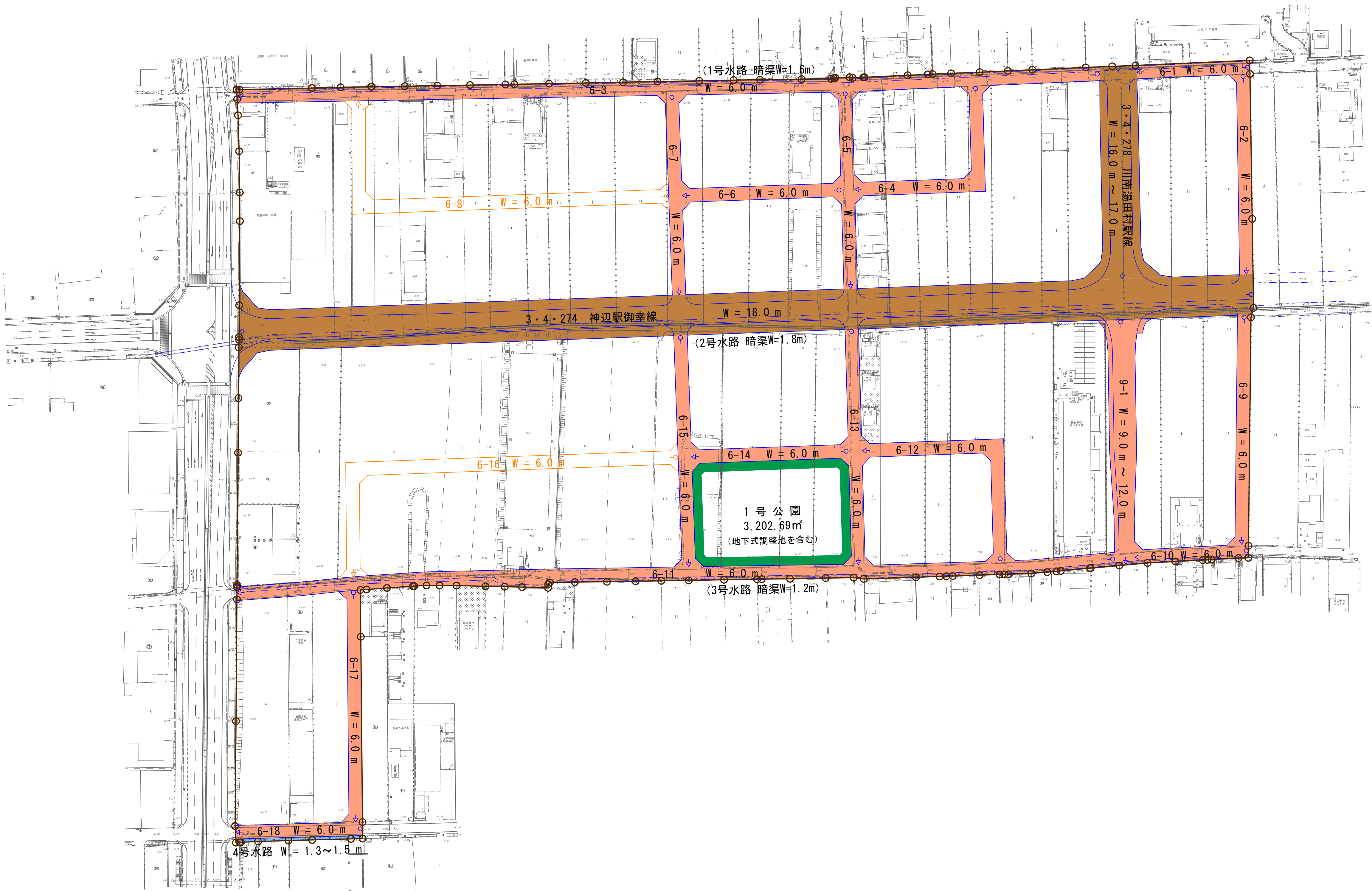


凡 例	
	施行地区界
	小字界
	筆界
	区域界

備後圏都市計画事業 川南土地区画整理事業 設計図



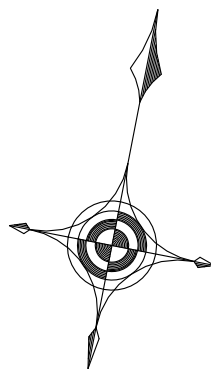
S=1:1,000



凡 例	
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	公園
	水路
	変更前



備後圏都市計画事業 川南土地区画整理事業 現況図（イ）



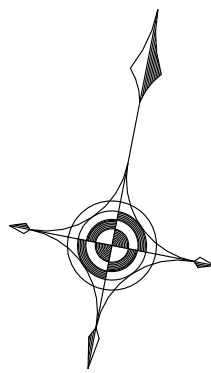
S=1:1,000



凡 例	
	施行地区界
	住 居
	商 業
	工 業
	そ の 他



備後圏都市計画事業 川南土地地区画整理事業 現況図 (口)(ハ)

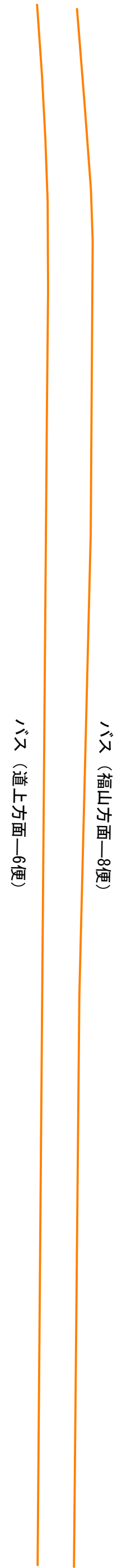


S=1:1,000



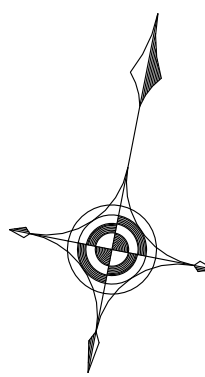
凡 例	
	施行地区界
	上水主要配管
	主要送電線
	舗装道路



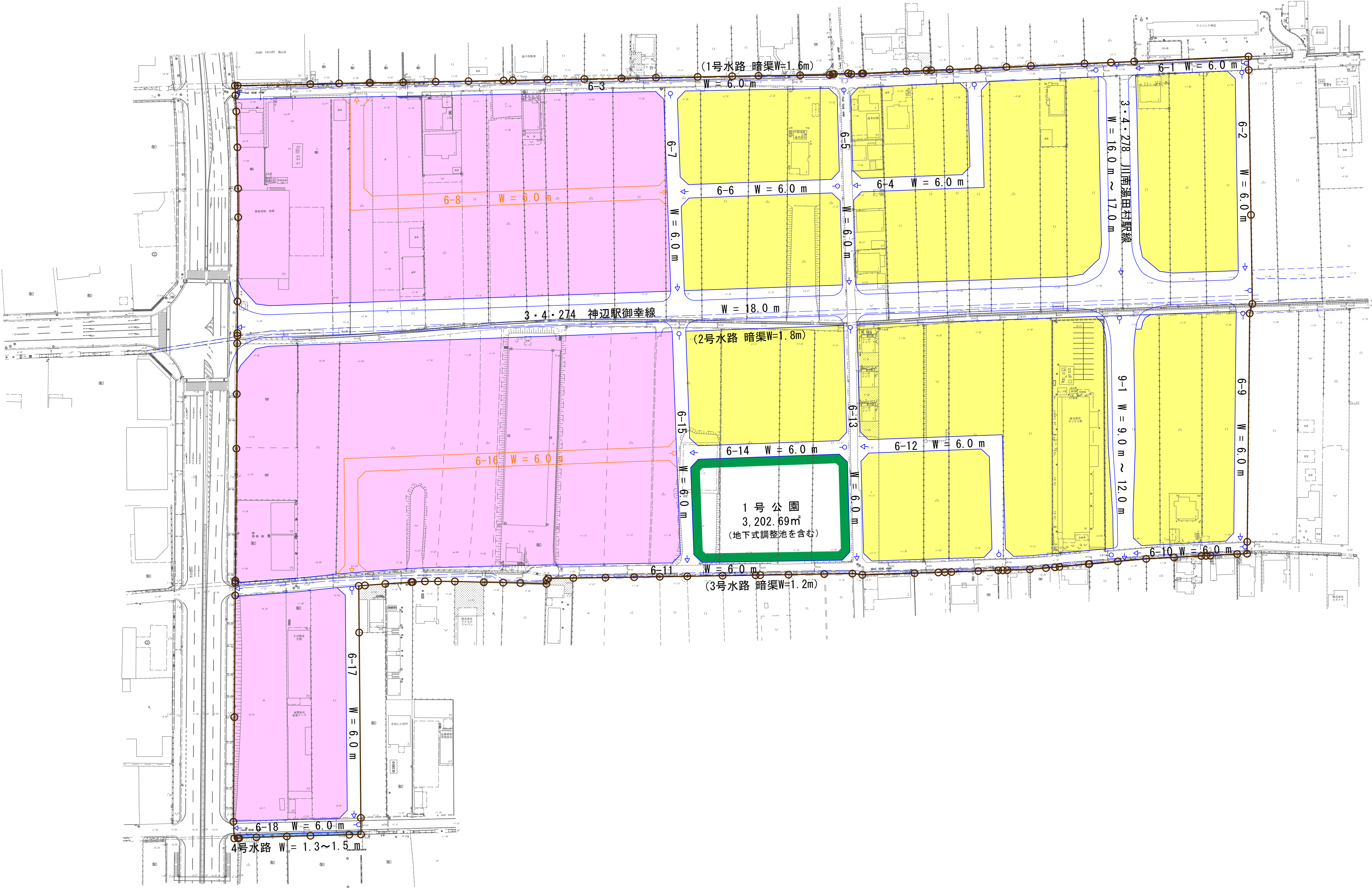


凡 例	
	バス路線

備後圏都市計画事業 川南土地地区画整理事業 市街化予想図



S=1:1,000



凡 例	
	施行地区界
	住 宅 地
	商 業 地
	公 園
	水 路
	変 更 前



