

事業概要

項目	内容
1 施行の場所	JR 竹原駅から北へ約 500メートル～1kmにまたがり、市の中心市街地の北西に隣接。
2 施行の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施行面積 約 30.3ha ・ 事業施行期間 平成 8 年 9 月 26 日～平成 25 年 3 月 31 日</li> <li>・ 総事業費 40 億 7300 万円 (基本事業費 16 億 3400 万円)</li> <li>・ 進捗率 (H19 年度末) 総事業費ベース 47.7% (19 億 4520 万円) 基本事業費ベース 65.6% (10 億 7200 万円)</li> <li>・ 用途地域 第 2 種住居地域, 一部近隣商業地域</li> <li>・ 施行前の土地利用 宅地約 17%, 田畑約 74%の農地が主体</li> <li>・ 土地利用計画 一部商業施設を配した住居中心の低層住宅</li> <li>・ 計画人口 約 2,400 人</li> <li>・ 公共施設 都市計画道路 6 路線, 街区公園 4 箇所</li> <li>・ 合算減歩率 23.07% (公共減歩率 20.73%, 保留地減歩率 2.34%)</li> <li>・ 関係権利者 (当初事業計画決定時) 土地所有者 権利者数 270 名, 実人数 435 名</li> </ul>
3 目的	<p>本地区は、市の中心市街地に隣接していることから、将来最も市街化が進むものと予測されるが、道路、公園、などの公共施設が整備されていないため、スプロール化が懸念され、現に一部においてミニ開発による住居も建設されている。</p> <p>そこで、計画的かつ総合的な整備手法である土地区画整理事業を施行し、公共施設整備と併せ有効的な土地利用を図るものである。</p>
4 経緯	<p>昭和 44 年 組合施行により話しが持ち上がる</p> <p>昭和 47 年 2 月 12 日 都市計画決定 (当初)</p> <p>昭和 49 年 4 月 2 日 諸般の事情により一時中止</p> <p>昭和 62 年 3 月 市により取り組みを再開</p> <p>昭和 63 年 6 月 公共団体施行により行うこととする。</p> <p>平成 元年 2 月 23 日 都市計画の変更決定 (第 1 回変更)</p> <p>平成 2 年 12 月 国道 432 号 4 車線拡幅計画方針決定により一時中断</p> <p>平成 7 年 7 月 事業説明会により再取り組み</p> <p>平成 7 年 12 月 18 日 都市計画の変更決定 (第 2 回変更)</p> <p>平成 8 年 3 月 7 日 施行条例可決</p> <p>平成 8 年 9 月 26 日 事業計画の決定 (当初)</p>

項 目	内 容																
	平成10年 1月 8日 大規模小売店舗計画により事業計画の変更(第1回変更) 平成10年 3月25日 整地工事を発注 平成11年 8月25日 一部について仮換地の指定通知(効力発生日8月31日) 平成12年 8月 4日 大規模小売店舗オープン 平成15年 1月21日 事業計画の変更(第2回変更) 平成15年 6月13日 全域を仮換地指定通知(効力発生日6月20日) 平成19年 3月22日 事業計画の変更(第3回変更)																
5 都市計画決定及び事業計画決定の経緯	昭和47年 2月12日 都市計画決定(当初) 平成 元年 2月23日 都市計画の変更決定(第1回変更) 平成 7年12月18日 都市計画の変更決定(第2回変更) 平成 8年 9月26日 事業計画の決定(当初) 平成10年 1月 8日 事業計画の変更(第1回変更) 平成15年 1月21日 事業計画の変更(第2回変更) 平成19年 3月22日 事業計画の変更(第3回変更)																
6 移転戸数 (既存建物・事業計画決定時)	<table border="1" data-bbox="465 847 1473 1126"> <thead> <tr> <th data-bbox="465 847 712 890">項 目</th> <th data-bbox="712 847 902 890">既存建物数</th> <th data-bbox="902 847 1093 890">移転建物数</th> <th data-bbox="1093 847 1473 890">移転率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="465 890 712 967">一般住宅</td> <td data-bbox="712 890 902 967">140戸</td> <td data-bbox="902 890 1093 967">56戸</td> <td data-bbox="1093 890 1473 967">40.0%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="465 967 712 1043">農業用倉庫 商工業その他</td> <td data-bbox="712 967 902 1043">117戸</td> <td data-bbox="902 967 1093 1043">77戸</td> <td data-bbox="1093 967 1473 1043">65.8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="465 1043 712 1126">計</td> <td data-bbox="712 1043 902 1126">257戸</td> <td data-bbox="902 1043 1093 1126">133戸</td> <td data-bbox="1093 1043 1473 1126">51.7%</td> </tr> </tbody> </table>	項 目	既存建物数	移転建物数	移転率	一般住宅	140戸	56戸	40.0%	農業用倉庫 商工業その他	117戸	77戸	65.8%	計	257戸	133戸	51.7%
項 目	既存建物数	移転建物数	移転率														
一般住宅	140戸	56戸	40.0%														
農業用倉庫 商工業その他	117戸	77戸	65.8%														
計	257戸	133戸	51.7%														
7 公共用地の先買い	平成10年度予算にて、小宅地に減歩緩和措置を講ずるため 5筆・1,089㎡・99,855千円																

項 目	内 容
8 仮換地の供覧	平成11年6月14日から6月27日までの2週間 供覧者 延べ人数 250名 実人数 241名 権利者 192名 (192名/269名 = 71.4%) 意見書 13件 (14名)
9 仮換地指定	指定通知 (1回目) 平成11年8月25日 (効力発生日8月31日) 指定区域面積 約11.8ha 指定通知人数 159名 (実人数109名) 指定通知 (2回目) 平成15年6月13日 (抗力発生日6月20日) 指定区域面積 約18.5ha 指定通知人数 166名 (実人数319名)
10 行政不服審査法 審査請求提出	仮換地指定 (1回目) 54件 (権利者数40名) 仮換地指定 (2回目) 23件 (権利者数18名) 計 77件 (権利者数58名)
11 使用収益開始等 の状況	使用収益を開始した仮換地 約8.6ha (換地宅地面積に対する割合40.3%) 地権者数157名 (58.1%) 道路使用開始状況 延長約3,590m (53%) 面積約23,500㎡ (50.8%) 建築物建設状況 46棟 (建設中1棟) 住宅 18棟 (建設中1棟), 商業施設 21棟 (内事務所3棟, 倉庫 2棟, 病院 3棟) 共同住宅 7棟

参考資料 3

資金計画内訳

単位 千円

区 分	金 額	摘 要
国庫補助金	862,550	対象路線 楠通成井線 下新開新浜線 上新開小井出線 上新開榎町線 下新開新町線 基本事業費 1,634,000 支出割合約 64.7%
市分担金	771,450	対象路線 楠通成井線 下新開新浜線 上新開小井出線 上新開榎町線 下新開新町線 基本事業費 1,634,000 支出割合約 72.4%
保留地処分金	494,000	6,457.22 m <sup>2</sup> × 76,500 円/m <sup>2</sup>
公共施設管理者負担金	1,400,000	都市計画道路竹原駅新庄線 (国道 432 号) H.19 年度末実施済額 550,276 支出割合約 39.3%
市単独費	545,000	実施済額 322,939 (都市基盤整備基金 337,600・H.19 年度末支出済額 327,986 残額 9,614)
合 計	4,073,000	H19 年度末実施済額 1,945,212 残額 2,126,394 支出割合約 47.7%

国庫補助事業費内訳

単位 千円

年 度	事 業 種 別	事業費	国 費	市 費
H元～H8	測量調査設計	84,000	43,850	40,150
H 9	換地設計, 実施計画作成	50,000	25,000	25,000
H10	換地設計, 工 事	100,000	50,000	50,000
H11	工 事	100,000	50,000	50,000
H12	画地測量, 工 事, 建物移転補償	150,000	75,000	75,000
H13	工 事, 建物移転補償	50,000	25,000	25,000
H14	工 事, 建物移転補償	50,000	25,000	25,000
H15	工 事, 建物移転補償	100,000	54,000	46,000
H16	工 事, 建物移転補償	100,000	54,300	45,700
H17	工 事, 建物移転補償	100,000	54,300	45,700
H18	工 事, 建物移転補償	91,000	49,250	41,750
H19	工 事, 建物移転補償	97,000	52,450	44,550
合 計		1,072,000	558,150	513,850

合意形成

1 土地区画整理事業説明会

参考資料 4

説明会	期 間	内 容	備 考
個別説明	S62.3.30～7.21	個別訪問により区画整理経緯について説明	市内外約330名
第1回説明会	S62.8.31～9.9	区画整理のしくみ等について	7会場10日間
第2回説明会	S62.11.14～11.20	アンケート調査の報告について	6会場7日間
個別説明会	S62.12.1～12.7	個別相談を受ける	3会場7日間
第3回説明会	S63.6.13～6.22	平面計画及び公共減歩割合について	7会場9日間
第4回説明会	S63.9.12～9.22	平均減歩率について	8会場10日間
第5回説明会	H1.5.9～5.18	地権者の意見について	7会場9日間
第6回説明会	H1.11.14～11.24	事業計画の変更案について	6会場9日間
第7回説明会	H7.7.12～7.25	事業計画(案)について(国道432号4車線拡幅計画に伴う見直し)	7会場8日間
第8回説明会	H8.2.21～3.1	事業計画(案)について	7会場8日間
第9回説明会	H9.9.6～9.8	事業計画変更(案)について(商業施設計画に伴う変更)	1会場3日間

2 視察見学会

期 日	視 察 先	内 容	備 考
H7.9.29	三原市, 尾道市	三原市(宮浦地区), 尾道市, 東新開地区) 机上説明及び現地視察	45名参加
H9.11.21	広島市	広島市(中講地区, 古川地区, 段原地区) 机上説明及び現地視察	44名参加

3 協 議 会

協議会	開催日	内 容	備 考
相談員依頼	S63.1.12～2.8	相談員(協議会出席者)の依頼	施行地区内ブロック別に22名
第1回協議会	S63.2.19	平面計画作成にあたっての技術的指針について	
第2回協議会	S63.4.11	平面計画プランについて	
第3回協議会	S63.5.23	平面計画プラン及び公共用地率(公共減歩率)について	

4 地権者（要望書提出者等）との話し合い

話し合い	開催日	内 容	備 考
第1回話し合い	H 8.12.3	意向調査による賛同率等及び負担（減歩）について	市長,助役出席
第2回話し合い	H 8.12.27	意向調査の方法等について	地権者3名,市2名
第3回話し合い	H 9.1.17	区画整理事業の白紙撤回等について	市長,助役出席
第4回話し合い	H 9.8.25	商業施設計画による事業計画の変更について	市長,助役出席
第5回話し合い	H 9.9.24	合意形成及び事業に計画の変更に伴う意向調査について	市長,助役出席
第6回話し合い	H 9.10.18	意向調査及び事業計画の変更につて	市長,助役出席及び県議出席
第7回話し合い	H 9.12.22	事業計画の変更に対する意見について及び合意形成の進め方について	市長,助役及び市議3名出席
第8回話し合い	H10.2.5	区画整理事業の即時中止について	
第9回話し合い	H10.3.20	合意形成（説明不足・商業施設及び国道432号）について 第三者（区画整理のオーソリティー）仲介による話し合い提案（市長）	市長,助役及び市議3名出席
話し合い調整	H12.3.2	五項目（農業経営規模縮小補償等）事項による市よりの話し合い要望 話し合い調整不調（白紙撤回を要求）	話し合い要望書提出（市長より）
意見交換	H15.7.7	意見書及び要望書等提出理由について	市長出席及び市議1名出席
第10回話し合い	H16.2.26	排水問題に伴う環境問題及び災害時の対応について	市長出席及び市議1名出席

5 「たより」発行

年 度	発行日	回数	主な内容	備 考
平成 7年度	H 7.8.17～H 8.3.26	4回	No. 4・事業説明会を8会場で開催	No. 1～No. 4発行
平成 8年度	H 8.5.7～H 9.2.17	6回	No. 6・事業計画が決定 No.9・審議会委員が決まる	No. 5～No.10発行
平成 9年度	H 9.4.4～H10.1.9	5回	No.12・フジ出店を求め署名提出 No.15・事業計画の変更を決定	No.11～No.15発行
平成10年度	H10.5.7	1回	No.16・整地工事を発注	No.16発行
平成11年度	H11.6.7～H11.12.27	3回	No.18・一部区域において仮換地指定	No.17～No.19発行
平成12年度	—	—	—	—
平成13年度	H13.9.26～H13.12.4	4回	No.23・審議会委員の選挙を実施 8人の当選人が決まる	No.20～No.23発行
平成14年度	H14.10.8～H15.2.25	4回	No.26・現地事務所を本庁へ統合	No.24～No.27発行
平成15年度	H15.4.22～H15.10.3	3回	No.29・全区域を仮換地指定 No.30 事業継続を答申	No.28～No.30発行

年 度	発行日	回数	主な内容	備 考
平成16年度	H16.4.27～H17.3.7	3回	No.33・保留地の販売を開始	No.31～No.33発行
平成17年度	H17.4.26～H17.10.31	2回	No.34 平成17年度予算決まる	No.34～No.35発行
平成18年度	H 18.6.1～H18.11.21	4回	No.37 審議会委員選挙を実施 No.39 審議会委員8人が決まる	No.36～No.39発行