第２５６回

広島県都市計画審議会
(別冊)

と　き　　令和７年２月５日（水）
ところ　　サテライトキャンパスひろしま 504 中講義室

土　木　建　築　局

第４号議案

本郷都市計画事業東本通土地区画整理事業の事業計画変更に係る意見書について

都 環 第 7 5 7 号
令和６年12月25日

広島県都市計画審議会会長　様

広　　島　　県　　知　　事
〒730-8511　広島市中区基町10-52
都　市　環　境　整　備　課

本郷都市計画事業東本通土地区画整理事業の
事業計画変更に係る意見書について（付議）

三原市が施行する本郷都市計画事業東本通土地区画整理事業の事業計画（第５回変更）を公衆の縦覧に供したところ、別紙のとおり当該事業計画について意見書が提出されたので、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第55条第13項の規定において準用する同法第55条第３項の規定によって、貴会へ付議します。

意見書の数　１件　１名

本郷都市計画事業東本通土地区画整理事業の事業計画変更に係る意見書について

《目次》

意見書の写し・・・・・・・・・・ P.6～P.8
位　　置　　図・・・・・・・・・・ P.9
計　　画　　図・・・・・・・・・・ P.10
変更箇所図・・・・・・・・・・ P.11
事業計画の概要・・・・・・・・・・ P.13～P.17

1

三原市土地区画整理課 受付 -6.10.27

受付 No.	/	（県記入欄）

広島県知事　様

事業計画の案についての意見

以下の記入事項は、意見要旨のとりまとめ以外の目的では使用しません。また、意見受理後は適正に管理し情報漏えい、滅失又はき損防止等に努めます。

事業計画の案の名称	本郷都市計画事業　東本通土地区画整理事業
提出者氏名または団体名	[redacted]
住所地または所在地の場所	[redacted]
電話番号	[redacted]

【事業との利害関係】

(1) 利害関係のある土地等の種類

☑ 土地

□ 土地に定着する物件

□ 水面

(3) 利害関係のある土地等の権利の種類（例：所有権）

（　　）

(2) 利害関係のある土地等の所在地

（三原市　　）

広島県収受
第　　号
-6.10.28
処理期限　　月　　日
分類記号　保存年限

意見欄

1．設計の概要の見直し①～③　について

先日の説明会において「集合住宅の駐車場所が確保できないために、道路計画の廃止並びに追加を行う」という説明があったが、今更そのような理由での計画の、しかも道路の計画を廃止するまでの変更が認められることが理解できない。これまで生まれ育ち慣れ親しんだ家を取り壊し、立ち退き、転居せざるを得なかった方々の、東本通のために区画整理事業に協力してきたという思いを無にするような理由による変更であり、容易には理解できない。

もし、集合住宅が計画以前から存在するものであれば、当然、計画段階の審議会など、これまでの経過の中で区画整理事業の計画は理解していたはずであり、今になってそのような問題が発生するのはおかしい。

・集合住宅が区画整理事業の計画以後に建てられたであれば、当然、区画整理の計画に従った形での土地の利用となっているはず。

このような理由による計画の変更が認められるのであれば、例えば今になって「我が家も駐車場所の関係から、あと1m道路を東にずらしてほしい」など皆が好き勝手な主張をするようになってしまうのではないか？

2．計画も計画開始から３０年近い月日を経ている中で、当然早期に事業を完了させる必要があることは理解できるが、今回提示されている各種事業変革の変更については、最後に取り残された地域に経費と工期節減のしわ寄せがきている印象が強く、当初区画整理事業に同意していた地域住民からも不信感が強くなっている。配慮をお願いしたい。

3．公園計画の見直しをお願いしたい

計画から３０年近く経過した中で、高齢化や子供の減少など社会構造が大きく変化してきた中で、現状まだ整備されていない公園の計画の見直しをお願いしたい。

東本通第３町内会の区域内に整備される予定の１号公園周辺では、現状では公園で遊ぶような年代の児童は極めて少数となってしまっている。地域住民の触れ合いの場としての公園の存在意義は理解できるが、現状の計画のような大きな公園（１０００㎡）は、もはや必要ないと考える。

公園の管理は各町内会おいて実施されるが、現状の東本通第３町内会は世帯数も少ないと同時に高齢化が激しく進んでおり、雑草処理なども含めた公園の維持管理を継続的に実施する能力はない。将来的に世帯数が増加し子供も増える可能性も認識しているが、それまでの期間すら、公園を維持管理することができないと考える。

例えば木郷幼稚園の前の公園程度の規模の公園でも、雑草が大量に生えており、町内での維持管理に苦労している様子であり、幼稚園の目の前にもかかわらず、子供が遊びづらい公園になってしまっている。市内のとある地域にある公園に至っては、もはや管理を放棄したのではないかとすら思えるほどに草が生え、入ることすらできない状況になってしまった公園もある。

公園の設置自体は先に述べた通り、地域の触れ合いの場として重要なものと理解しているが、例えば規模の縮小や、雑草対策（土の部分の面積を減らすなど）を考慮した計画の修正をお願いしたい。そうしていただかなければ、せっかく多額の金銭や労力を投入して設置していただいた公園も、その役目を果たすことができなくなってしまう。

4．県道・仏通寺踏切の踏切待ちによる車の混雑の関係から、第３町内会の町内が抜け道として利用され、住民の安全な生活に支障が出る可能性を感じている。先述の通り、高齢化の激しい地域であり、町内への大型車の侵入などを防止すると同時に、町内を走行する車に対する速度抑制などを注意喚起する看板（標識）の設置を入口に設置することをお願いしたい。具体的には「大型車通り抜け困難」や、「生活道路につき、通り抜けはご遠慮ください」「生活道路につき、スピード落とせ」といった類の看板の設置をお願いしたい。実際これまでにも、通り抜けできないにもかかわらず、通り抜けしようと進入し、立ち往生したような事例も発生している。

将来的には仏通寺踏切周辺も別事業により整備されるような話は、説明会においても言及されていたが、それも数十年先になるため、上記のような対策をお願いしたい。

意見提出日	令和 6 年 10 月 27 日

備考　1）意見の提出先は、〒729-0495（三原市本郷南六丁目3番10号）三原市都市部土地区画整理課　宛て

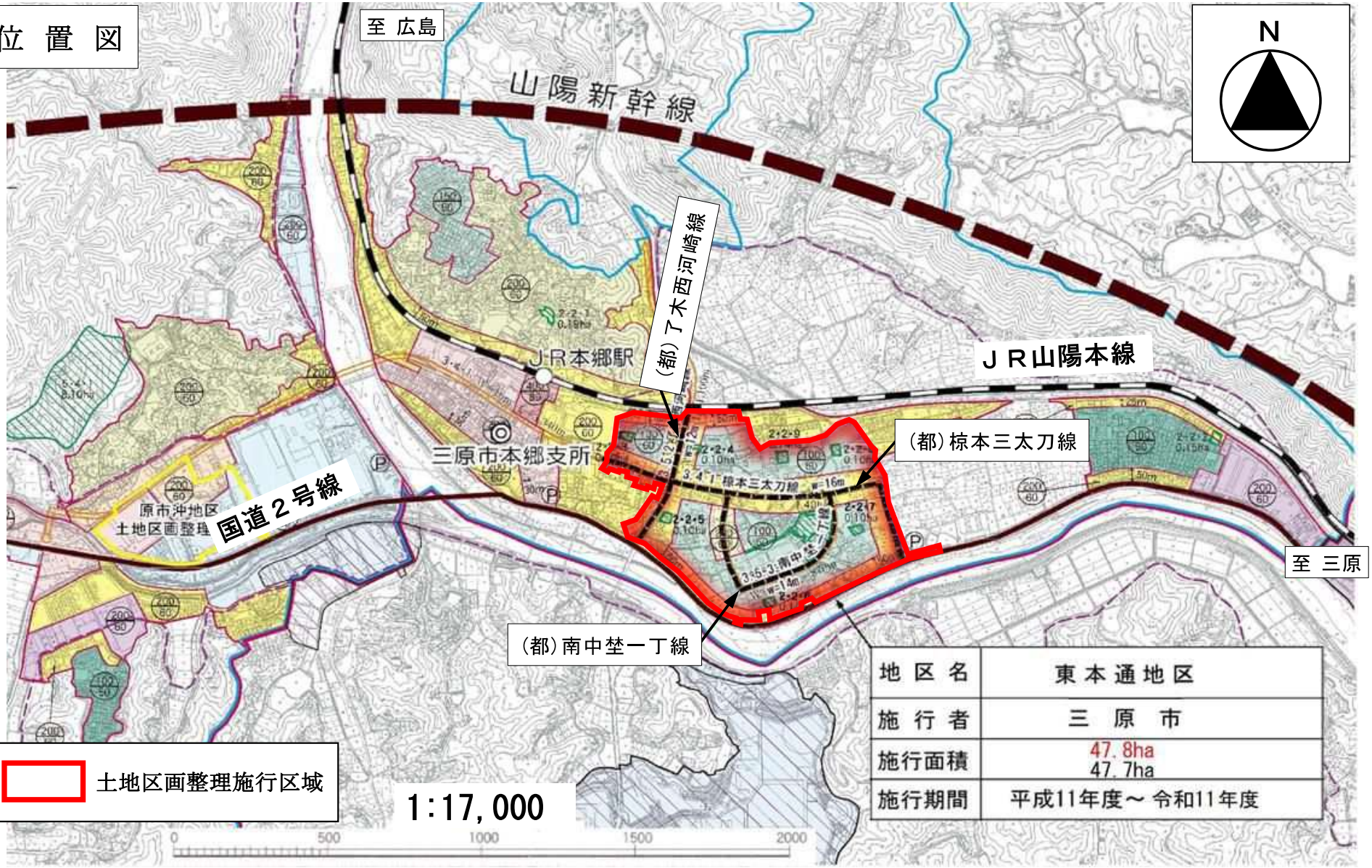
※広島県土木建築局都市環境整備課（〒730-8511（広島市中区基町10番52号））に送付しても構いません。

2）意見の提出は、当該計画案の縦覧期間満了の日の翌日（令和6年11月1日）から起算して2週間を経過する日

複数枚にわたる場合はそのことを記述しておいてください。

付議案付図　　1／3	本郷都市計画事業　東本通土地区画整理事業

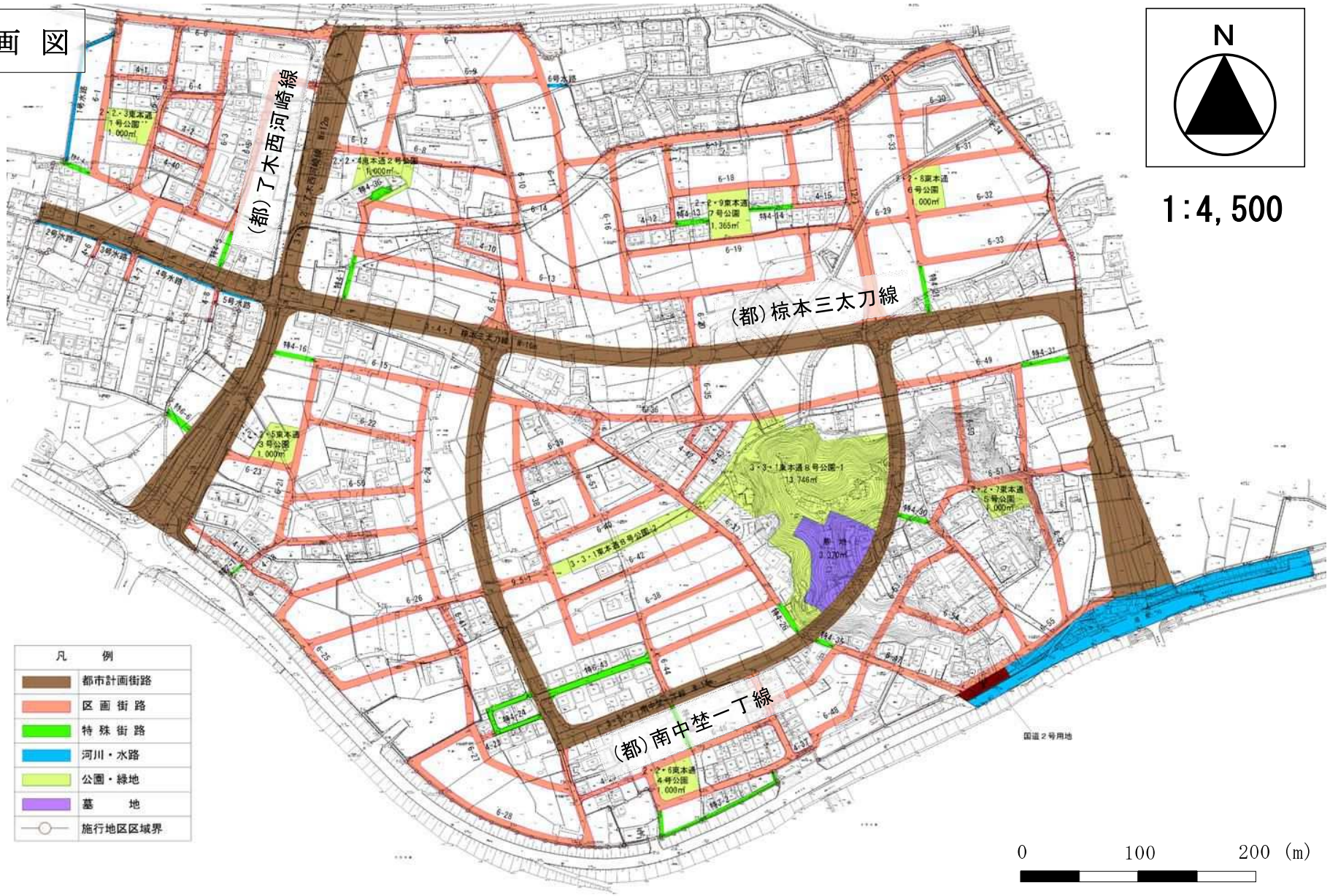
位　置　図



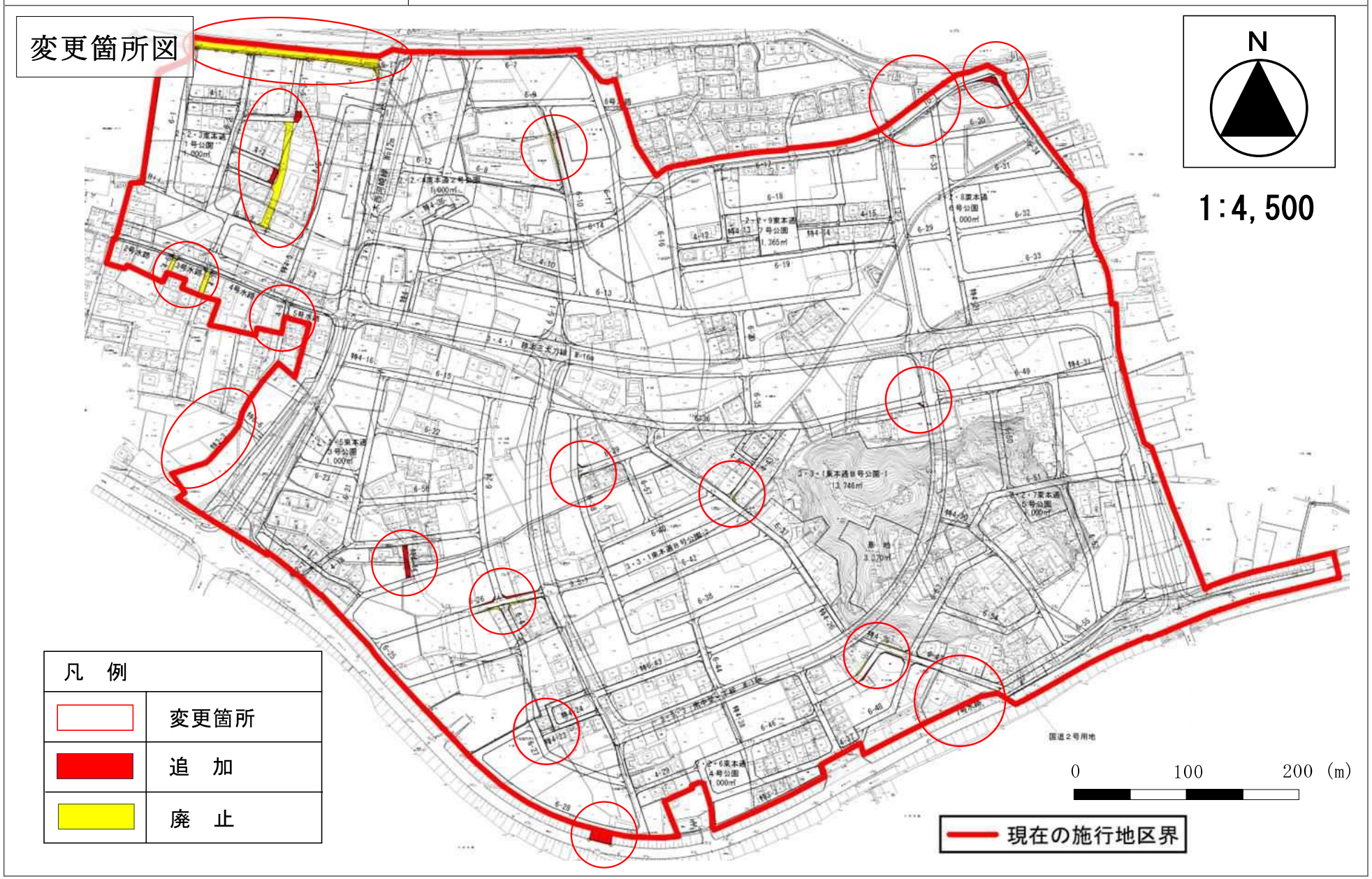
地区名	東本通地区
施行者	三　原　市
施行面積	47.8ha 47.7ha
施行期間	平成11年度～令和11年度

付議案付図　　２／３	本郷都市計画事業　東本通土地区画整理事業

計　画　図



付議案付図　　３／３	本郷都市計画事業　東本通土地区画整理事業



本郷都市計画事業　東本通土地区画整理事業（第５回変更）の概要

47.8

１．施行面積　約47.7ヘクタール

２．施行者　　三原市

３．整理施行前後の地積

上段　：　変更前
下段　：　変更後

種目			施行前 地積（㎡）	施行前 割合(%)	施行前 筆数	施行後 地積（㎡）	施行後 割合(%)	備考
公共用地	国有地	道路	26,496.55 17,858.84	5.54 3.75		37,775.03 18,647.80	7.90 3.91	
		河川（堤）	6,790.00 6,803.00	1.42 1.43		7,273.74 7,475.74	1.52 1.57	
		水路	7,794.01 595.90	1.63 0.12		850.56 942.39	0.18 0.20	
		計	41,080.56 25,257.74	8.59 5.30		45,899.33 27,065.93	9.60 5.68	
	地方公共団体所有地	道路	29,231.20 36,654.23	6.11 7.68		78,696.24 96,356.61	16.45 20.21	先行買収面積　6,210.69 ㎡
		水路	222.79 7,147.80	0.05 1.50				
		公園	369.30	0.08		21,114.43	4.41 4.43	
		計	29,823.29 44,171.33	6.24 9.26		99,810.67 117,471.04	20.86 24.64	
	合計		70,903.85 69,429.07	14.83 14.56		145,710.00 144,536.97	30.46 30.32	
宅地	民有地	田	215,439.47 211,690.78	45.04 44.40	377 509			32　1,375.47 6号該当　33筆　1,142.47 ㎡
		畑	18,081.73 17,817.52	3.78 3.74	106 111			6号該当　4筆　381.00 ㎡
		宅地	103,805.42 105,479.44	21.70 22.12	404 429			3　92.46 6号該当　4筆　133.30 ㎡ 1号該当　1筆　831.83 ㎡ —　—　—
		雑種地	19,497.11 21,527.11	4.08 4.52	87 113			11　844.07 6号該当　13筆　910.07 ㎡
		原野	1,058.00	0.22	7			6号該当　1筆　26.00 ㎡
		山林	26,203.25 26,203.26	5.48 5.50	63 72	287,020.10 282,600.30	60.01 59.26	6号該当　1筆　2.85 ㎡
		ため池	23.00	0.00	1			6号該当　1筆　23.00 ㎡
		用悪水路	416.36	0.09	17			6号該当　17筆　416.36 ㎡
		公衆用道路	4,710.67	0.97 0.99	51 52			51 6号該当　52筆　4,710.67 ㎡
		境内地	400.00	0.08	2			7号該当　2筆　400.00 ㎡
		墓地	2,527.35 2,535.56	0.53	160 161			
		計	392,162.36 391,861.70	81.97 82.19	1,275 1,474	287,020.10 282,600.30	60.01 59.26	

上段　：　変更前
下段　：　変更後

宅地	国有地	公衆用道路	13.00 —	0.01 —	1 —			6号該当　1筆　13.00 ㎡ —　—　—		
		計	13.00 —	0.01 —	1 —					
	県有地	—	— —	— —	— —	— —	— —	—　—　—		
		雑種地	40.60	0.01	1	34.58	0.01	7号該当　1筆　40.60 ㎡		
		計	— 40.60	— 0.01	— 1	— 34.58	— 0.01			
	市有地	公民館	199.91 —	0.04 —	1 —	1,200.00 718.46	0.25 0.15	1号該当		1,200.00 718.46 ㎡
		宅地	17.28 414.70	0.01 0.09	1 3	— 9,515.31	— 2.00			
		複合的拠点施設 —				4,577.46 —	0.96 —	1号該当 —		4,577.46 ㎡ —
		田	14,949.65 15,011.93	3.13 3.15	23 15					
		雑種地	19.00	0.00	1					
		用悪水路 —	45.00 —	0.01 —	1 —			6号該当　1筆　45.00 ㎡ —　—　—		
		墓地				3,370.49	0.70 0.71	1号該当		3,370.49 ㎡
		ゴミステーション				192.00 50.89	0.04 0.01	1号該当		192.00 50.89 ㎡
		計	15,230.84 15,445.63	3.19 3.24	27 19	9,339.95 13,655.15	1.95 2.87			
	合計		407,406.20 407,347.93	85.17 85.44	1,303 1,494	296,360.05 296,290.03	61.96 62.14			
保留地			—	—	—	36,240.00 35,950.00	7.58 7.54			
測量増減			—	—	—	—	—			
総計			478,310.05 476,777.00	100.00	1,303 1,494	478,310.05 476,777.00	100.00			

４．公共施設別調書

上段　：　変更前
下段　：　変更後

区分		名　称	道路種別	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積 (㎡)	整備計画	摘要
街路	幹線街路	３・５・２ 了木西河崎線	◎	【12.0】 16.0～17.0	433.63	12,507.19	3.5-1.5～0.5-6.0～9.0-0.5～1.5-3.5 Ａｓ舗装、側溝、街渠、植栽	【 】は標準幅員
		３・４・１ 椋本三太刀線	◇	【16.0】 16.0～17.0	1,176.53	23,123.43	3.5-1.5-6.0-1.5-3.5 Ａｓ舗装、側溝、街渠、植栽	【 】は標準幅員
		３・５・３ 南中埜一丁線	◇	14.0	864.54	12,362.84	3.5-0.5-6-0.5-3.5 Ａｓ舗装、側溝、街渠、植栽	
		国道２号	2		—	420.00	Ａｓ舗装、側溝、街渠	
		小　計			2,474.70	48,413.46		
	区画街路	幅員　12m		12.0	179.12	2,265.94	Ａｓ舗装、側溝、街渠	
		幅員　10m		10.0	121.20	1,242.29 1,310.29	Ａｓ舗装、側溝、街渠	
		幅員 9.5m		9.5	42.47	428.24	Ａｓ舗装、側溝、街渠	
		— 幅員 9.0m		— 9.0	— 16.37	— 286.04	— Ａｓ舗装、側溝、街渠	
		幅員 6.5m		6.5	38.14	424.63	Ａｓ舗装、側溝	
		幅員　6m		6.0	9,304.28 9,004.99	56,985.39 55,116.49	Ａｓ舗装、側溝	
		幅員　4m		4.0	757.87 736.26	3,372.89 3,164.54	Ａｓ舗装、側溝	
		小　計			10,443.08 10,138.55	64,719.38 62,996.17		
	特殊街路	幅員　6m		6.0	116.49	724.09	Ａｓ舗装、側溝	
		幅員　4m		4.0	506.64 548.27	2,165.32 2,349.67	Ａｓ舗装、側溝	
		幅員　3m		3.0	139.90 217.63	421.07 493.07	Ａｓ舗装、側溝	
		幅員　2m		2.0	13.70	27.95	Ａｓ舗装、側溝	
		小　計			776.73 896.09	3,338.43 3,594.78		
合　計					13,694.51 13,509.34	116,471.27 115,004.41		

上段　：　変更前
下段　：　変更後

公園	１号公園			1,000.09	外柵、整地	街区公園
	２号公園			1,000.05	外柵、整地	街区公園
	３号公園			1,000.38	外柵、整地	街区公園
	４号公園			1,000.02	外柵、整地	街区公園
	５号公園			1,000.75	外柵、整地	街区公園
	６号公園			1,000.58	外柵、整地	街区公園
	７号公園			1,365.73	外柵、整地	街区公園
	８号公園			13,746.83	外柵、整地	せせらぎ水路を含む 近隣公園
	小　計			21,114.43		
河川	堤　敷			7,273.74 7,475.74		
	小　計			7,273.74 7,475.74		
水路	１号水路	3.0	128.19	391.28 398.23	３面張コンクリート	
	２号水路	2.0	53.68	111.82	３面張コンクリート	
	３号水路	2.0	26.28	61.19	３面張コンクリート	
	４号水路	2.0	71.09	156.43	３面張コンクリート	
	５号水路	2.0	36.45	78.07	３面張コンクリート	
	６号水路	3.0	17.25	51.77	３面張コンクリート	
	— ７号水路	— 1.0	— 68.30	— 84.88	— 側　溝	
	小　計		332.94 401.24	850.56 942.39		
合　計				145,710.00 144,536.97		

５．減歩率

（１）減歩率計算表

上段　：　変更前
下段　：　変更後

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
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
407,406.20 407,347.93	407,406.20 407,347.93	332,600.05 332,240.03	296,360.05 296,290.03	74,806.15 75,107.90	111,046.15 111,057.90	18.36 18.44	27.26

（２）保留地の予定地積

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／㎡	㎡	㎡	%	整理前単価 円
19,514,757 17,271,552	22,583,543 19,974,271	3,068,786 2,702,719	67,900 60,120	45,195.67 44,955.41	36,240.00 35,950.00	80.2 80.0	47,900 42,400

６．資金計画

（１）収入

上段　：　変更前
下段　：　変更後
（単位：千円）

区分	金額	摘要
国庫補助金	3,444,842 3,221,403	54,000千円×50%＋540,000千円×50% ＋4,259,846千円×55%＋770,154千円×50% ＋176,000千円×55%＋646,000千円×50%＋50千円 54,000千円×50%＋540,000千円×50%＋3,962,255千円 ×55%＋1,127,745千円×50%＋176,000千円×55%＋ 48,100千円×50%＋134,200千円×45%＋50千円
県費	408,284 377,624	638,089千円×45%×14/15＋ (961,000千円×0.9768－638,089千円)×50%×14/15 638,089千円×45%×14/15＋ (882,000千円×0.9898－638,089千円)×50%×14/15
市負担金	3,267,323 4,075,600	
保留地処分金	1,470,000 1,500,000	36,240㎡×40,600円/㎡ 35,950㎡×42,000円/㎡
小計	8,590,449 9,174,627	
特定道路	214,000 209,822	起債事業
小計	214,000 209,822	
公共施設管理者負担金	375,551	国道２号、公園
小計	375,551	
計	9,180,000 9,760,000	

他事業施行分

事業名称	事業費（百万円）	摘要
三原市流域関連公共下水道事業	汚水　779 雨水　1,623	平成11～令和10年度

（2）支出

上段　：　変更前
下段　：　変更後
（単位：千円）

事項				単位	事業量	事業費	摘要
公共施設整備費	築造	道路築造費	幹線街路	m	2,474.70	621,000 638,000	
			区画街路	m	10,443.10 10,138.55	625,000 669,000	
			特殊街路	m	776.70 896.09	64,000 68,000	
			小計	m	13,694.50 13,509.34	1,310,000 1,375,000	
		水路築造費	幹線水路	m	—	—	公共下水道
			支線水路	m	332.94 401.24	3,000 5,000	
			小計	m	332.94 401.24	3,000 5,000	
		公園施設費		㎡	21,114.4	143,000 32,000	
		計				1,456,000 1,412,000	
	移転・移設	建築物移転費		戸	125 124	3,888,000 4,082,000	
		電柱移設費		本	195	85,000 122,000	
		電話ケーブル		km	5.7	71,000 41,000	
		上水道移設費		m	2,853.0 5,845.0	131,000 127,000	
		計				4,175,000 4,372,000	

法第２条第２項該当事業費	上水道	m	8,557.0 9,120.0	320,000 345,000	
	小計			320,000 345,000	
整地費		式	1.0	633,000 763,000	
工事雑費		式	1.0	330,000 307,000	
調査設計費		式	1.0	1,655,000 1,917,000	
工事費計				8,569,000 9,116,000	
損失補償費		式	1.0	140,000 144,000	
計				8,709,000 9,260,000	
借入金利子		式	1.0	57,000 80,000	
事務費		式	1.0	414,000 420,000	
合計				9,180,000 9,760,000	

７．事業施行期間
自　事業認可の公告の日（平成12年３月24日）
至　令和12年３月31日

８．縦覧期間
自　令和６年10月18日
至　令和６年10月31日

９．意見書の提出期限
令和６年11月14日

10.意見書
１件　１名

11.口頭意見陳述の申し出
なし