

# 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

- 1 意見書の審査手続き**
- 2 事業計画の変更内容**
- 3 意見書について**

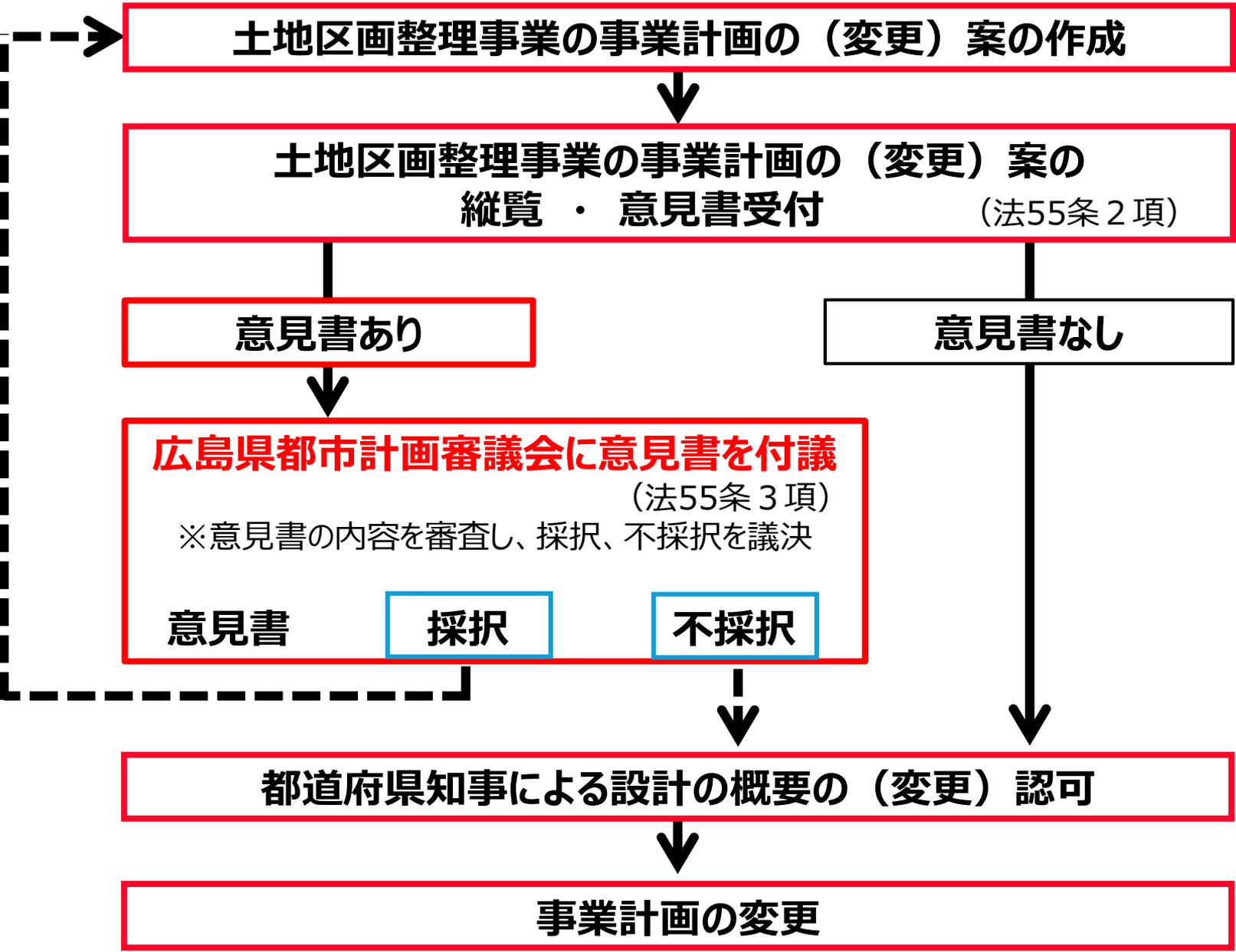
## 1 意見書の審査手続き

## 2 事業計画の変更内容

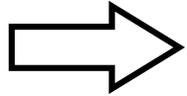
## 3 意見書について

# 意見書審査の流れ

事業計画案の修正  
(法55条4項・6項)



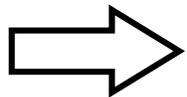
## 採択



### 意見に係る事業計画の修正が必要

広島県知事は施行者（三原市）に対し必要な修正を加えるべきことを求め、施行者は必要な修正をしたのち、再度事業計画の縦覧から手続きを行う。

## 不採択



### 意見に係る事業計画の修正が不要

**（原案が妥当）**

広島県知事が意見書を提出した者に不採択の旨を通知

## 事業計画変更の縦覧及び意見書の提出状況

縦覧期間	令和6年10月18日～10月31日
縦覧場所	三原市都市部土地区画整理課
縦覧者数	1名

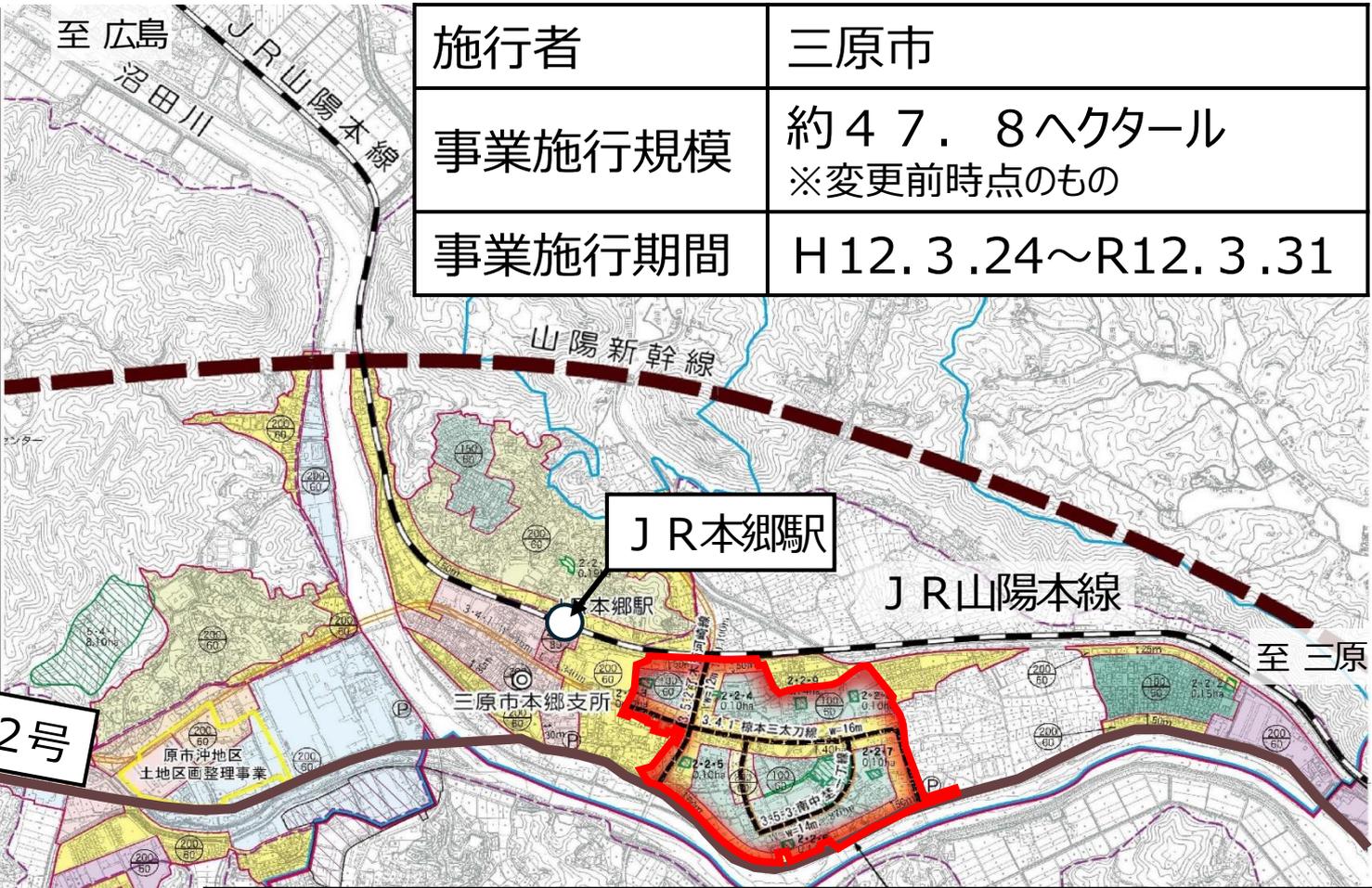
意見書 提出期間	令和6年10月18日～11月14日
意見書の提出	1件

※口頭意見陳述の申し出は無し

- 1 意見書の審査手続き
- 2 事業計画の変更内容**
- 3 意見書について

# 東本通土地区画整理事業の概要

凡	例	面積	面積
名称		約	約
行政界			
都市計画区域		約8,828ha	約5,653ha
市街化区域		1,347.3ha	-
非線引用途地域		-	320.0ha
第一種低層住居専用地域		55.8ha	12.9ha
第二種低層住居専用地域		-	26.3ha
第一種中高層住居専用地域		0.3ha	6.9ha
第二種中高層住居専用地域		94.1ha	-
第一種住居地域		-	51.4ha
第二種住居地域		496.5ha	88.6ha
進住居地域		-	7.8ha
近隣商業地域		26.4ha	-
商業地域		-	27.4ha
準工業地域		101.2ha	-
工業地域		4.0ha	-
工業専用地域		44.0ha	1.4ha
特別用途地区(人集客施設制限地区)		2.8ha	-
臨港地区		143.2ha	11.9ha
高度利用地区		172.3ha	85.4ha
土地区画整理事業区域		206.6ha	-
市街地再開発事業区域		-	-
地区計画		143.2ha	11.9ha
都市計画供給・処理施設		1.8ha	-
都市計画公園		320.1ha	69.6ha
都市計画道路		2.8ha	-
都市計画砂防の施設		198.1ha	37.5ha
下水ポンプ場		96,291.08m	5,600m
宅地造成規制区域		32.4ha	16.9ha
		57,100m	5,310m
		1,170m	-
		3箇所	-



施行者	三原市
事業施行規模	約47.8ヘクタール ※変更前時点のもの
事業施行期間	H12.3.24~R12.3.31

凡	例
	当該地区
	JR山陽本線・駅
	山陽新幹線
	国 道
	組合施行済
	都市計画道路(計画)

県都市計画審議会	平成10年7月30日
都市計画決定	平成10年8月10日
事業計画決定・公告	平成12年3月24日

# 東本通土地区画整理事業の概要



- 凡 例
- 都市計画街路
  - 区画街路
  - 特殊街路
  - 河川・水路
  - 公園・緑地
  - 墓地
  - 施行地区区域界

都市計画公園

都市計画 道路	3 路線 (総延長2,475m)
都市計画 公園	8 箇所 (総面積2.1ha)

## ○事業区域の変更

- ・他事業で整備施行済道路の区域の変更
- ・測量成果に基づく地区界の変更

## ○公共施設の配置変更

- ・区画道路の配置の変更、追加

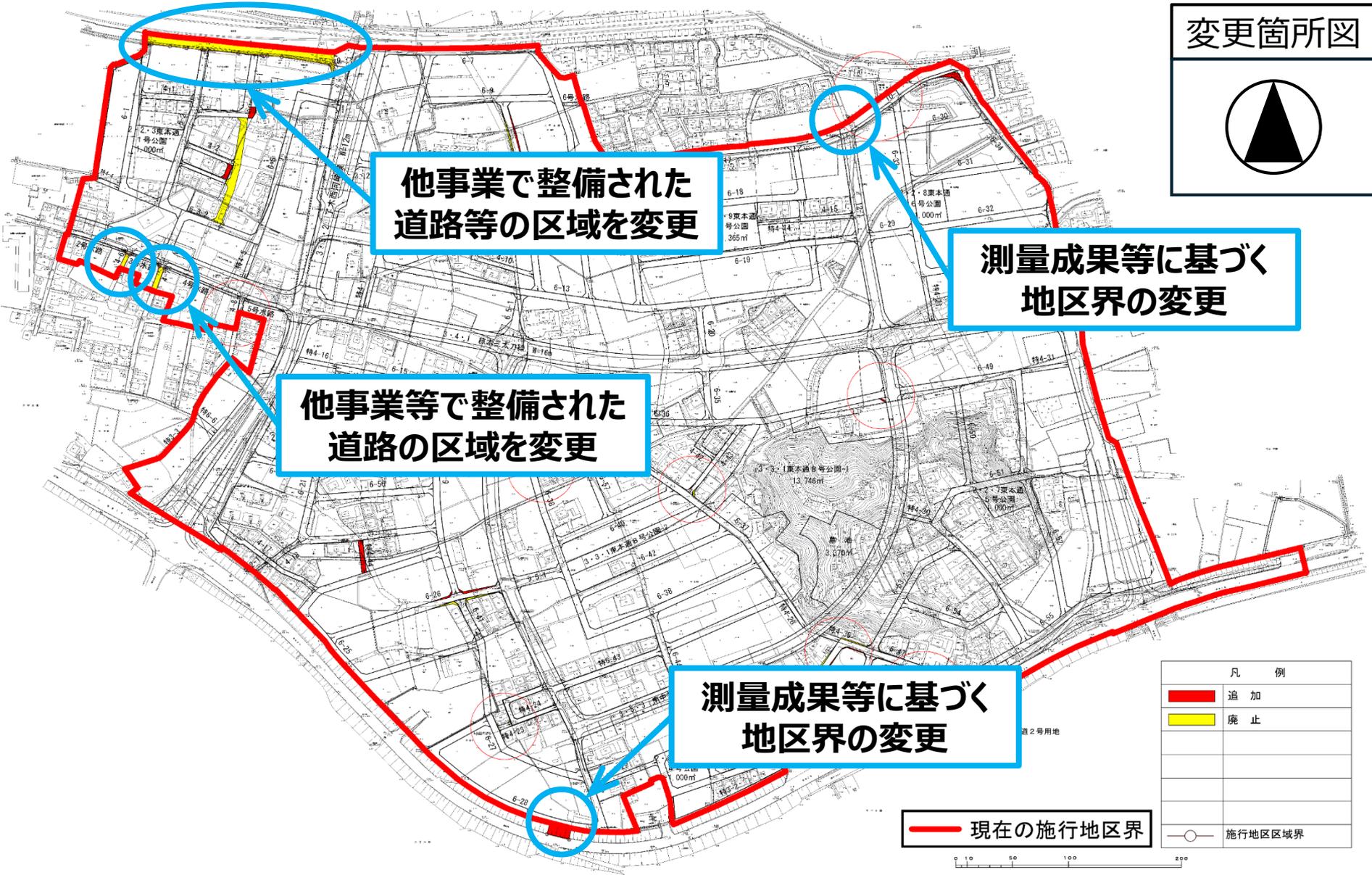
## ○資金計画

支出：事業費の過年度実績の計上及び残事業費の見直し

収入：内訳の変更

# 事業計画の変更内容 —事業区域の変更—

変更箇所図

他事業で整備された  
道路等の区域を変更

測量成果等に基づく  
地区界の変更

他事業等で整備された  
道路の区域を変更

測量成果等に基づく  
地区界の変更

— 現在の施行地区界 —

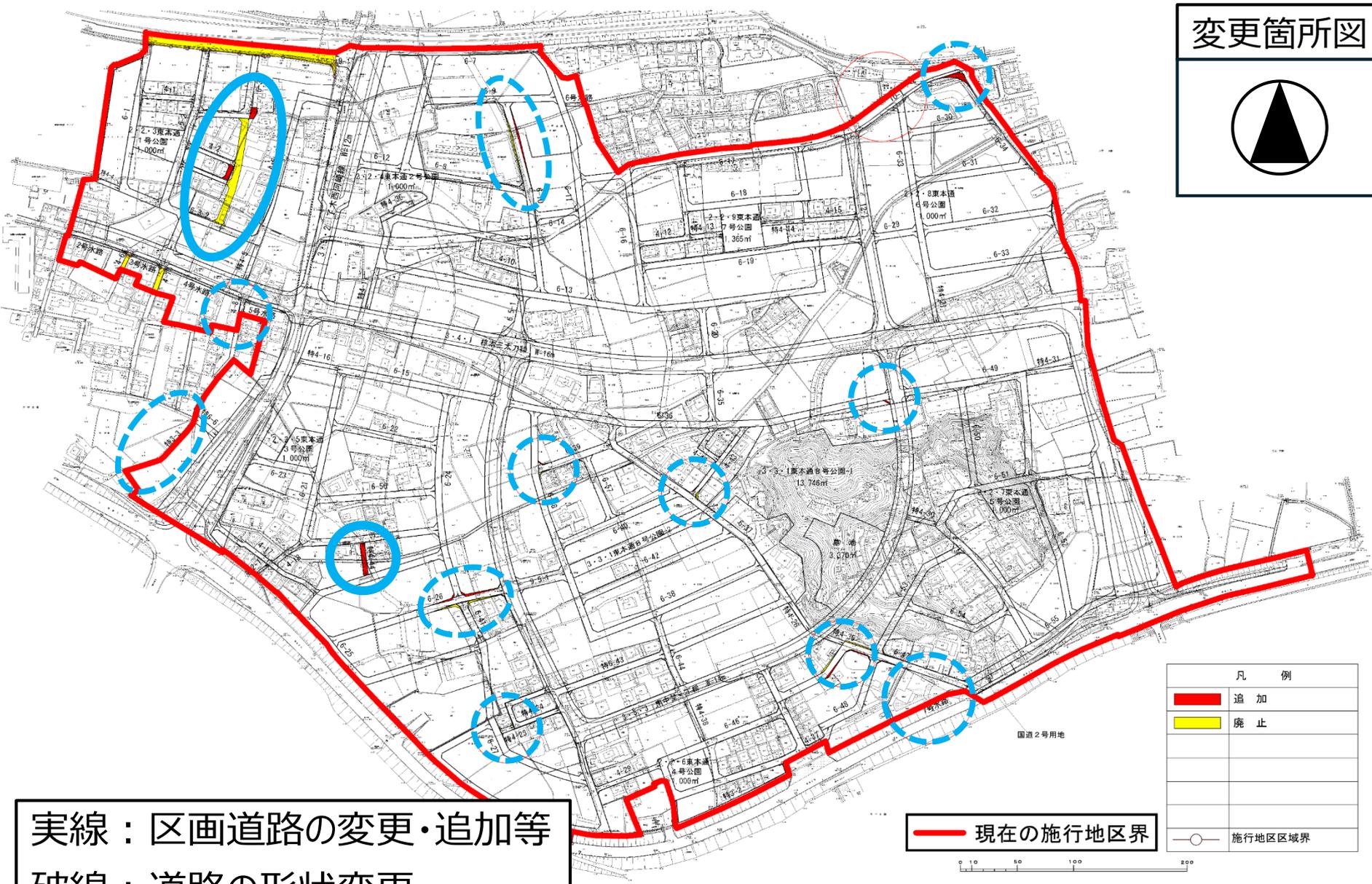
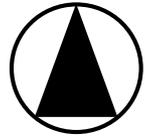
凡 例	
<span style="color: red;">■</span>	追加
<span style="color: yellow;">■</span>	廃止
<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>	施行地区区域界



# 事業計画の変更内容

# —公共施設の配置変更—

## 変更箇所図



実線：区画道路の変更・追加等  
破線：道路の形状変更

— 現在の施行地区界

凡 例	
	追加
	廃止
	施行地区区域界

## 土地の種目別施行前後対照表

上段：変更前  
下段：変更後

種 目		施行前地積 (㎡)	施行後地積 (㎡)
公共用地	道路	55,727.75 54,513.07	116,471.27 115,004.41
	河川・水路	14,806.80 14,546.70	8,124.30 8,418.13
	公園	369.30	21,114.43
	計	70,903.85 69,429.07	145,710.00 144,536.97
宅 地		407,406.20 407,347.93	296,360.05 296,290.03
保 留 地			36,240.00 35,950.00
総 計		478,310.05 476,777.00	478,310.05 476,777.00

減

減

- 整備済道路の地区除外及び道路計画の変更に伴う変更 (減)
- 事業区域の変更に伴う変更 (減)

上段：変更前  
下段：変更後

減歩率計算表・保留地の予定地積

整理前 宅地面積		A	m <sup>2</sup>	<b>407,406.20</b> 407,347.93
整理後 宅地面積	保留地を含む	B	m <sup>2</sup>	<b>332,600.05</b> 332,240.03
	保留地を除く	C	m <sup>2</sup>	<b>296,360.05</b> 296,290.03
差引減歩 地積	公共減歩地積	A - B	m <sup>2</sup>	<b>74,806.15</b> 75,107.90
	公共保留地を 合算した減歩地積	A - C	m <sup>2</sup>	<b>111,046.15</b> 111,057.90
	公共減歩率	$(A - B) / A$	%	<b>18.36</b> 18.44
減歩率	公共保留地 合算減歩率	$(A - C) / A$	%	<b>27.26</b>
保留地予定地積		B - C	m <sup>2</sup>	<b>36,240.00</b> 35,950.00

変更なし

## 支出

単位：千円

区分	変更前 (A)	変更後 (B)	増減額 (B - A)
公共施設築造費	1,456,000	1,412,000	△44,000
建物補償費等	4,175,000	4,372,000	197,000
上下水新設費	320,000	345,000	25,000
宅地整地・調査設計等	3,229,000	3,631,000	402,000
支出計	9,180,000	9,760,000	580,000

- 区画道路の変更等により、公共施設築造費の事業費の減額
- 過年度実績と残事業費の見直しにおいて、物価・人件費の上昇等により支出総額（全体事業費）の増額

## 収入

単位：千円

区分	変更前 (A)	変更後 (B)	増減額 (B - A)
国庫補助金等	3,853,126	3,599,027	△254,099
保留地処分金	1,470,000	1,500,000	30,000
地方特定道路（起債）	214,000	209,822	△4,178
公共施設管理者負担金	375,551	375,551	0
市負担金	3,267,323	4,075,600	808,277
収入計	9,180,000	9,760,000	580,000

国庫補助金等：交付金事業の精査等により減額

保留地処分金：保留地の処分単価の見直しにより増額

市負担金：資金計画の見直しに伴う支出増額分に充当するため増額

1 意見書の審査手続き

2 事業計画の変更内容

**3 意見書について**

# 意見書の審査項目について

意見書の分類項目		意見書の内容
審査の対象項目	事業計画に関すること	区画道路の変更等について
審査対象外	都市計画において定められた事項	公園計画の見直し
	その他	看板の設置

## 審査対象外の根拠

### 土地区画整理法第55条

(略)

2 利害関係者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見がある場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに、都道府県知事に意見書を提出することができる。ただし、都市計画において定められた事項については、この限りでない。

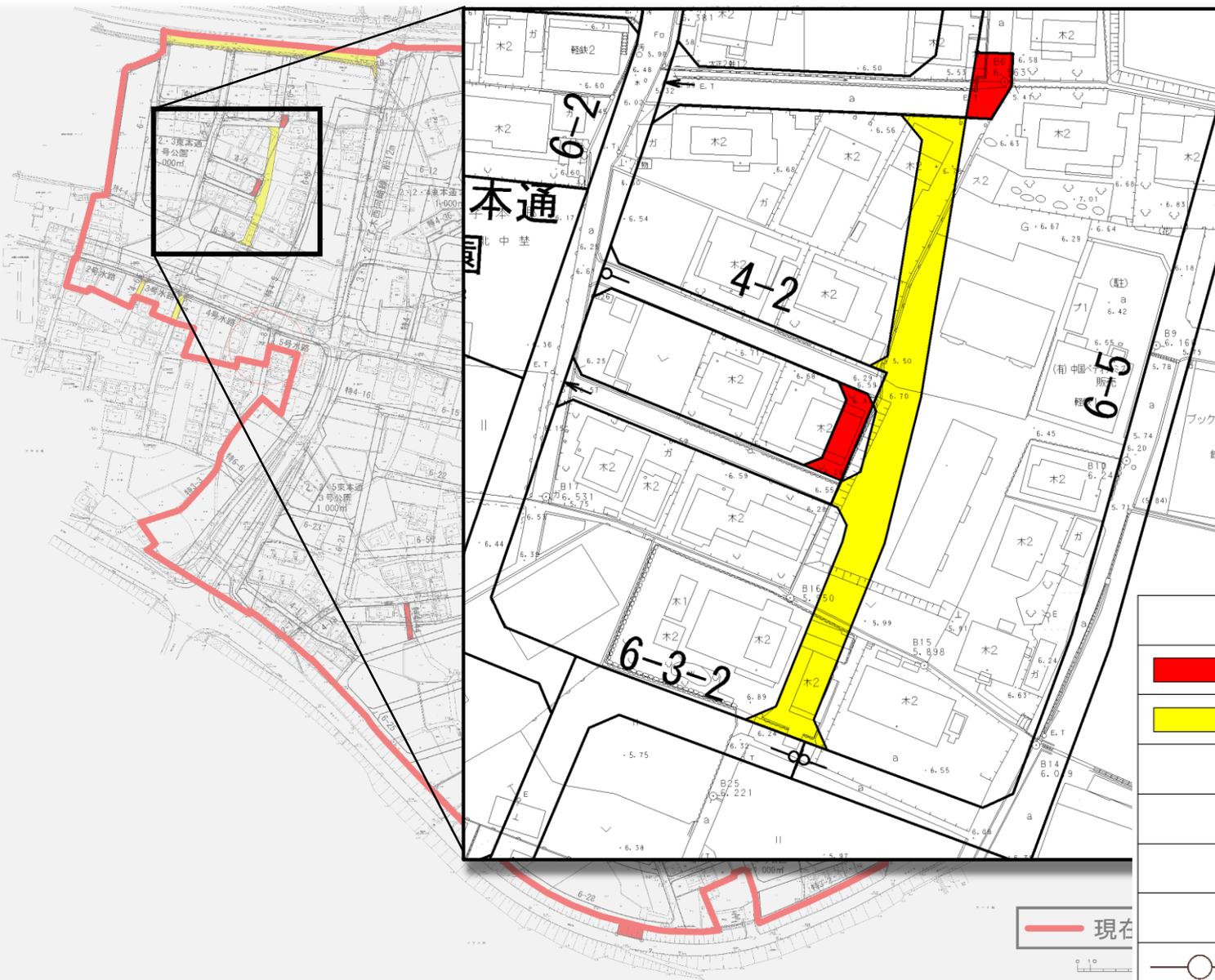
## ① 道路計画の変更に関するもの

### 意見の要旨

説明会で「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。

# 意見の内容及び施行者の見解①

変更箇所図

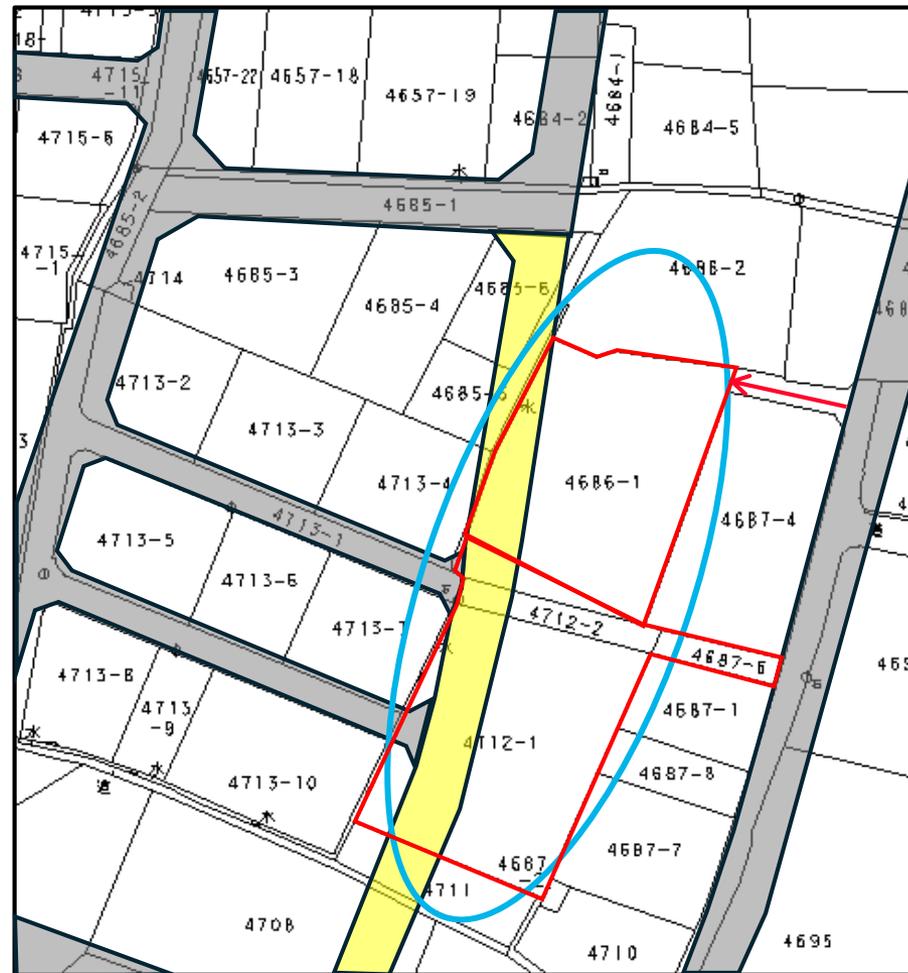


凡 例	
	追 加
	廃 止
	現在
	施行地区区域界

## ① 道路計画の変更に関するもの

### 施行者の見解 - 1

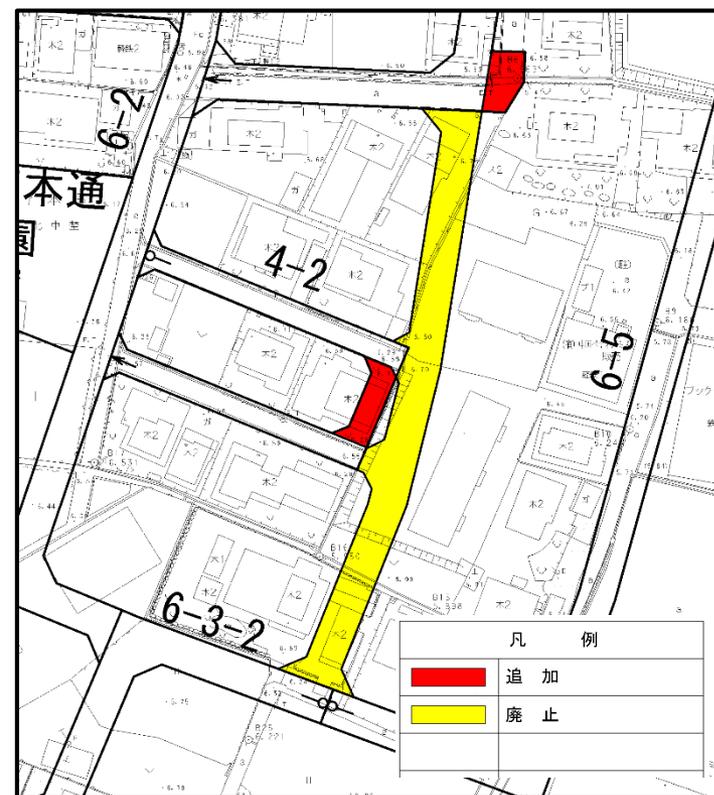
- 当該区画道路は、宅地の利用増進を図ることを目的に、住民の生活の利便性を確保するため計画した区画道路です。
- しかし、当該土地について、計画策定時は更地でしたが、現在は宅地として利用されています。



## ① 道路計画の変更に関するもの

### 施行者の見解 - 2

- 本事業は、現状の土地利用を踏まえ、できるだけ家屋や付属施設の移転を少なくする計画としており、街区単位で合意形成を図りながら事業を進めております。
- 当該街区において、今回の変更計画においても、現状の土地利用を踏まえ、宅地の利用を増進し、住民の生活の利便性が確保できる区画道路となっております。
- なお、区画道路の計画の見直しにあたっては、街区の関係地権者に対して、事前に説明を行い、合意形成を図っております。



## ② 事業計画の変更全体についての意見

### 意見の要旨

今回提示されている各種事業計画の変更について、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の不信感が強くなっている。配慮をお願いしたい。

### ② 事業計画の変更全体についての意見

#### 施行者の見解

- 本事業は、現状の土地利用を踏まえ、できるだけ家屋や付属施設の移転を少なくする計画としており、街区単位で合意形成を図りながら、公平性を確保し事業を進めております。
- 今回の変更内容については、事業の目的である宅地の利用を増進し、住民の生活の利便性が確保できる計画としており、整備水準を低下させるものではありません。
- 今後も関係地権者との合意形成を図りながら、適切な工期を確保し、事業期間内に完了できるよう事業を推進していきます。

## いただいたご意見

- 道路計画の変更について
- 事業に係る地域住民からの不信感について

## 事務局の見解

- 今回の変更は、法令等に定める技術的基準に適合する計画となっている。
- 変更内容は事業目的に則しており、現状の土地利用を踏まえ、宅地の利用を増進し、住民の生活の利便性を確保する計画である。
- 以上より、**事業計画の変更案は妥当**と考えます。

以上が、第 4 号議案の説明となります。

---

ご清聴  
ありがとうございました

---