

だんばらせいぶちく  
段原西部地区

## 土地区画整理による密集市街地の改善



写真 土地区画整理事業区域全景

## 事業の各段階のポイント

## 計画策定時のポイント

## ～地区の再生は土地区画整理事業と住環境整備事業と公共下水道事業の3本柱で～

市の中心部の戦災復興に大方の目処がつけられた昭和40年代はじめから検討を開始した。昭和44年5月に地区を東西南北に貫く幹線道路に沿って、10～24階の高層住宅を配置するというイメージプランを発表したが、当時としては大胆なものであり、住民の戸惑いと驚きは大きく、生活への不安から再開発の反対へと発展した。その後、イメージプランを撤回し、現地事務所を設け、地元説明に努め、土地区画整理事業が都市計画決定され、事業認可を得たが、木造老朽家屋の密集市街地であることや借家人が多い地区事情を踏まえた対策も必要であったことから、『住環境整備事業』と『公共下水道事業』との3本柱で進めることとなった。

換地は、土地区画整理の照応の原則に基づき、原則、従前地が従前の幹線道路に面した土地を、換地後の幹線道路に、従前地が裏通りに面していた土地を、換地後の裏通りに面するように仮換地を配置した。なお、当該地区は従前から戸建て住宅が多く、住環境に配慮し、裏通りについては、幹線道路からの通り抜けが極力少なくなるように道路を計画した。

## 事業実施期間中のポイント

## ～官民協働によるまちづくりの推進～

基盤となる公共施設整備とともに、権利者自らが建設する建物等が協調した魅力あるまちづくりに結びつくよう、昭和62年12月に地区住民の代表等からなる「段原地区まちづくり委員会」を組織し、官民一体となったまちづくりを進めた。

市としては、用途地域の見直し、地区計画の決定による規制・誘導のほか、街なみ環境整備事業による景観形成施設の整備と街並み・まちづくり総合支援事業による文化的雰囲気を生かしたまちづくりを行った。

## 事業完了後のポイント

事業完了により都市機能が更新でき、安全で快適な市街地の形成が実現できた。これは、土地区画整理事業及び住宅市街地総合整備事業の合併施行による再開発事業の実施と住民の参加・協力によるまちづくりの推進によることが大きいと考えられる。

## 事業の位置づけや背景

本地区は、広島市の中心部から南東へ約2km、JR広島駅から南へ約1kmに位置する。昭和20(1945)年8月6日、市の中心部に落とされた原子爆弾により本市は壊滅的な被害を受けたが、本地区は西側に隣接する比治山の陰となり、家屋の損傷は受けたものの致命的な破壊や焼失から免れられた。その反面、戦災復興事業からは取り残された。

## 地区等の問題点・課題

戦災復興から取り残された本地区は、道路・下水道等公共施設が未整備で、狭小な私道を中心とする旧来の市街地形態をそのまま残した老朽住宅の密集した地区となっており、住環境上多くの問題があることからその解決が求められてきた。

## 事業の目標・整備方針

土地区画整理事業を施行し、道路・公園等の公共施設の整備を行うとともに、公共下水道事業を同時施行することにより、安全で快適な市街地の形成を図る。また、密集住宅市街地整備促進事業（現在の住宅市街地総合整備事業）を導入することにより、老朽住宅の買収除却やコミュニティ住宅の建設等を行い、住宅事情の改善と住環境の整備改善を図る。

## 事業内容

土地区画整理事業による、道路、公園等の都市基盤整備、宅地の増進、ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業による都市景観整備のほか、住環境を改善するために密集住宅市街地整備促進事業と公共下水道事業を合併施行とする。

### ■事業計画諸元

- 事業名：土地区画整理事業【段原西部地区】
- 事業主体：広島市
- 位置：広島市南区段原
- 総事業費：約621億円
- 事業概要：
  - ・施行面積：48ha

### 〔土地区画整理事業〕

| 区分      | 数量                                      |
|---------|---|
| 施行期間    | 昭和47年度～平成13年度                           |
| 道路整備    | 都市計画道路 10路線 幅員8～36m 延長 5,083m           |
|         | 区画道路 幅員4～10m 延長10,135m                  |
| 公園緑地整備  | 比治山公園 1カ所 6,552.86㎡                     |
|         | 街区公園 5カ所 7,544.01㎡ (1,000～2,500㎡)       |
|         | 緑地 2カ所 1,705.88㎡                        |
| 宅地整備    | 112街区 313,166.40㎡                       |
| 建物移転    | 2,173棟                                  |
| 減歩率(公共) | 14.99% (減価補償金相当額による宅地の先行買収により減歩率を緩和した。) |

### 〔密集住宅市街地整備促進事業〕

| 区分         | 地区内          | 地区外(震団地) | 計    |      |
|------------|--------------|----------|------|------|
| 施行期間       | 昭和53年度～平成8年度 |          |      |      |
| コミュニティ住宅建設 | 133戸         | 570戸     | 703戸 |      |
| 生活環境施設整備   | 集会所          | 5棟       | 3棟   | 8棟   |
|            | 店舗           | —        | 20店  | 20店  |
|            | 子供の遊び場       | 8カ所      | 5カ所  | 13カ所 |
| 老朽住宅買収除却   | 631戸         | —        | 631戸 |      |

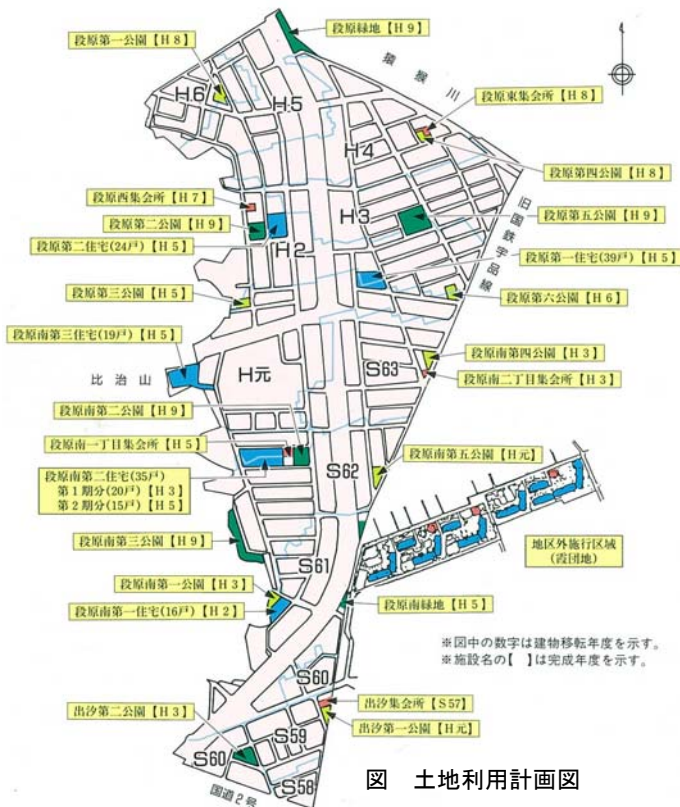
\*施行地区内での老朽住宅の買収除却やコミュニティ住宅等に要する土地の買収等に着手する前に、移転社の入居先の住宅を確保しておく必要があるため、施行地区に隣接する土地(国有地)の払い下げを受け、地区外整備としてコミュニティ住宅等の先行建設を行った。

### 〔公共下水道事業〕

| 区分          | 地区内          | 備考         |
|-------------|--------------|------------|
| 施行期間        | 昭和53年度～平成8年度 |            |
| 単独公共下水道事業   | 約17ha        | 汚水と雨水を合流処理 |
| 流域関連公共下水道事業 | 約31ha        | 汚水と雨水を分流処理 |

表 再開発前の状況

| 区域面積 | 48.0ha | 建物棟数           | 2,766棟          |        |
|------|--------|----------------|-----------------|--------|
| 人口   | 昭和48年  | 約13,700人       | 住宅戸数            | 4,019戸 |
|      | 昭和58年  | 約7,300人        | 住宅密度            | 84戸/ha |
| 公共施設 | 公共用地率  | 10.2%          | 木造家屋率           | 98.0%  |
|      | 道路面積率  | 6.3%           | 不良住宅率           | 76.6%  |
|      | 公共下水道  | 未整備            | (3,080戸/4,019戸) |        |
| 宅地   | 筆数     | 2,864筆         | 借地率             | 約11%   |
|      | 100㎡未満 | 1,004筆 (35.1%) | 借家率             | 約62%   |
| その他  | 60歳以上  | 約25%           | 60歳以上           | 約25%   |
|      | 単身世帯率  | 約38%           | (広島市平均の約2倍)     |        |
|      |        |                | 単身世帯率           | 約38%   |
|      |        |                | (広島市平均の約1.5倍)   |        |



### ■事業経緯

|          |  |
|----------|--|
| 昭和46年 1月 | 土地区画整理事業の都市計画決定  |
| 昭和47年 4月 | 施行規程制定   |
| 昭和48年 3月 | 土地区画整理事業の事業計画決定の公告   |
| 昭和53年12月 | 住環境整備計画（現在の住宅市街地総合整備事業：1工区）の当初承認                             |
| 昭和54年12月 | 住環境整備計画（現在の住宅市街地総合整備事業：2工区）の当初承認                             |
| 昭和58年10月 | 第一回仮換地指定<H5(1993).6の仮換地指定で地区内一通りの指定を終える>                     |
| 平成 6年 1月 | コミュニティ住宅の建設の完了   |
| 平成 9年 3月 | 密集住宅市街地整備促進事業（現在の住宅市街地総合整備事業）の完了                             |
| 平成10年 3月 | 土地区画整理事業の公共工事の完了   |
| 10月      | 土地区画整理事業の換地計画の縦覧<縦覧の結果、256件の意見書が提出され、そのうち約7割が小宅地の清算金に関する意見書> |
| 平成14年12月 | 小宅地の清算金問題の解決策を土地区画整理審議会に説明                                   |
| 平成15年 1月 | 土地区画整理審議会が解決策を了承   |
| 2月       | 小宅地の関係権利者を対象に解決策の地元説明会を開催（9回）                                |
| 平成16年 3月 | 小宅地の清算金問題を和解で解決することを、市議会が了承                                  |
| 12月      | 換地計画に対する意見書について土地区画整理審議会から答申を受理                              |
| 平成17年 1月 | 小宅地地権者との和解契約等を締結   |
| 7月       | 修正した換地計画の縦覧<意見書：5,705通>                                      |
| 11月      | 修正した換地計画に対する意見書について土地区画整理審議会から答申を受理                          |
| 平成18年 1月 | 換地計画を決定  |
| 3月       | 換地処分通知を送付  |
| 4月       | 換地処分の公告  |

## 事業効果

- 施行前後の土地利用を比較してみると、道路率は施行前6.3%が施行後30.3%に、公園・緑地は0.5%が3.0%となった。宅地は約90%が約65%となり、公共減歩率は約27%であるが、施行前後の宅地の総価額比較において減価を生じるため、この減価補償金相当額で用地を先行取得したことにより実質減歩率は平均15%となった。
- 本地区には100㎡未満の狭小宅地が約31%と多く存在していたため、権利者の希望により100㎡未満の宅地（借地を含む）については減歩をしないで現状地積と同等の地積を換地し（無減歩）、100㎡以上の宅地（借地を含む）については減歩によって100㎡未満にならないように換地した（減歩緩和）。この対策に必要な土地は事前に市で取得した。

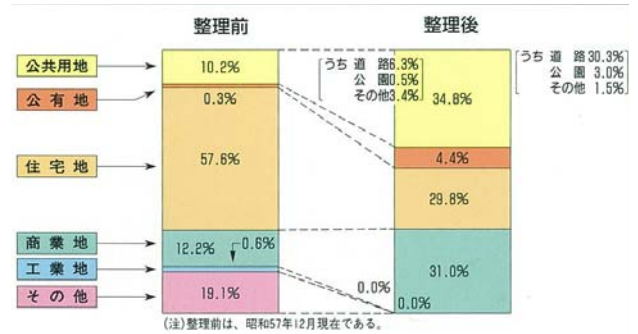


図 区画整理前後の土地利用割合

## 生まれ変わった街並み



写真 再開発着手前の状況（昭和62年5月撮影）



写真 再開発実施後の状況（平成10年5月撮影）

## その他（関連事業）

### 引き続き事業実施中の「段原東部地区」

隣接する「段原東部地区」では、本地区に引き続いて現在事業実施中である。

#### [土地区画整理事業]

- ・ 施行者 広島市
- ・ 施行面積 約26.5ha
- ・ 施行期間 平成7年度～平成25年度予定  
<清算期間を除く>
- ・ 平均減歩率（予定） 15.00%  
(減価補償金相当額による宅地の先行買取により、減歩率を緩和する計画)
- ・ 公共施設の整備 都市計画道路 : 6路線、延長 1,670m  
区画道路等 : 延長 7,874m  
公園・緑地 : 7か所

#### [住宅市街地総合整備事業（旧密集住宅市街地整備促進事業）]

- ・ 施行面積 約26.5ha（施行地区外 約0.6ha）
- ・ 施行期間 平成7年度～平成25年度予定
- ・ 事業内容 コミュニティ住宅建設85戸  
生活環境施設整備（集会所）3棟  
" (子供の遊び場) 5か所  
老朽住宅買取除却496戸

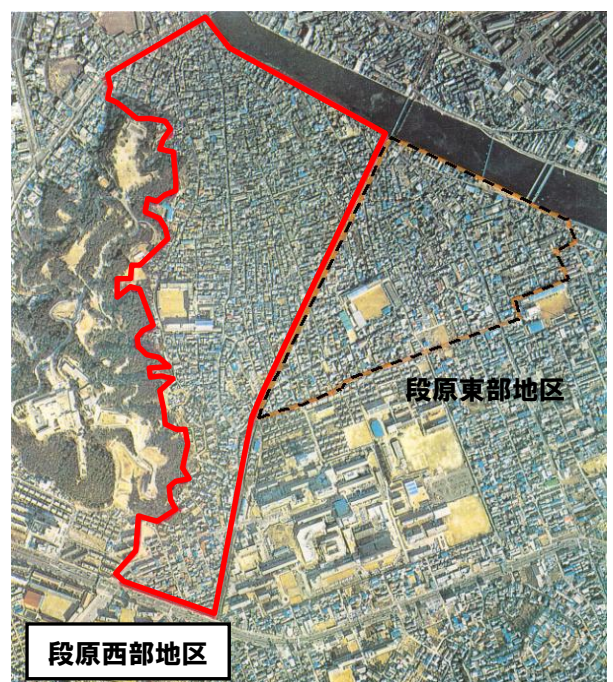


図 土地区画整理事業区域図