

高知広域都市計画事業

中須賀土地区画整理事業

# 事業計画書

(第2回変更)

令和4年6月

高知県高知市

上段：変更前

下段：変更後

## 変更理由

高知広域都市計画事業中須賀土地区画整理事業の事業計画を下記の理由により変更する。

### 1 設計の概要

1ブロック, 2ブロックの出来形確認測量による施行後地積の変更を行う。

### 2 資金計画

過年度実績の整理及び消費税率改定等に伴う資金計画の変更を行う。

# 目 次

第1 土地区画整理事業の名称等	1
(1) 土地区画整理事業の名称	1
(2) 施行者の名称	1
第2 施行地区	1
(1) 施行地区の位置	1
(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	2
1 設計説明書	2
(1) 土地区画整理事業の目的	2
(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
(ロ) 地区内人口及び人口密度	2
(ハ) 土地利用状況	3
(ニ) 道路及び宅地の状況	3
(ホ) 建物の高度化の傾向	3
(ヘ) 地勢	3
(ト) 用排水	3
(チ) 上水、ガス等供給処理施設	3
(リ) 文教施設	3
(ヌ) 工場の立地状況	3
(ル) 地価	4
(3) 設計の方針	4
(イ) 土地利用計画	4
(ロ) 人口計画	4

(ハ) 公共施設計画	4・5
(ニ) 公益的施設の配置	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
(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) 都市計画との関係	8
(ロ) 道路（区画道路及び特殊道路）	9
(ハ) 公園・緑地	9
(ニ) 水路	9
公共施設別調書	10
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	11
2 設 計 図	11
第4 事業施行期間	11
第5 資金計画書	12
1 収 入	12
他事業施行区分	12
2 支 出	13
3 年度別歳入歳出資金計画表	14
4 年度別国費・市費内訳表	15
第6 参考図書	16

高知広域都市計画事業中須賀土地区画整理事業  
事業計画（第2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

高知広域都市計画事業中須賀土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

高 知 市

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、高知市の中心（はりまや橋）から西へ約3.5kmのJR旭駅の南東部に位置し、北側はJR土讃線及び江ノ口川、南側は旭川に挟まれた面積約8.1haの区域である。

(2) 施行地区位置図

別添、施行地区位置図（縮尺1/20,000）のとおり

(3) 施行地区の区域

施行地区に含まれる土地の名称は、次のとおりである。

こうち なかす かしやう  
高知市中須賀町字新田，字ミトロ，字古川の全部

字中須賀水ツキ，字中須賀，字南中須賀，字柳ヶ内，

字イカタツ，字車田，字南カグソの各一部

あさひえきまえちやう  
旭駅前町字南カグソ，字古川の各一部

きたばたちやう  
北端町字イカタツ，字車田，字南カグソの各一部

(4) 施行地区区域図

別添、施行地区区域図（縮尺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

本地区は、延焼危険性や避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全性を確保することが困難な「地震時等に著しく危険な密集市街地」に含まれている。そのため、地震による家屋の倒壊に加え、火災発生時の延焼による被害拡大のほか、避難や消火活動等が困難になるなど、防災性の向上が重要な課題であり、防災再開発促進地区に位置づけ、防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的とし、土地区画整理事業により、安全・安心な市街地環境の一体的整備を行うものである。

なお、先行して施行する住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）は、本事業を補完するものとして、老朽建築物等の除却やポケットパークや集会所等の地区公共施設等の整備を行う。

##### (2) 施行地区内の土地の現況

###### (イ) 地区の性格と発展状況

戦災を免れ、昔ながらの情緒あるまちなみが残る一方で、古い木造住宅が密集し狭い道路が多いなど、防災上の課題が残されている地区である。地震等の災害に対して脆弱であるため、今後早急に住環境の整備が必要である。

###### (ロ) 地区内人口及び人口密度

本地区には現在 822 人が居住しており、居住人口密度は、約 102 人/ha となっている。

(平成 26 年 6 月現在)

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用状況は、住宅地としての利用が中心となっている。

なお、土地利用の割合は、次のとおりとなっている。

公 共 用 地	12.54%
宅 地	80.42%
そ の 他	7.04%
	<hr/>
	100.00%

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区における既存道路は、一部に幅員4m以上の道路がみられるが、概ね幅員4m未満の道路や行き止まり道路・私道である。

宅地は、小規模な区画が多く、面積100㎡未満の宅地が約17%を占めている。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内の建物は、ほとんどが2階建てであり、建物の高度化の傾向は見られない。

(ヘ) 地勢

本地区内は標高4～6m程度の概ね平坦な地形である。

(ト) 用排水

地区内の排水は、地区南側の旭川及び地区北側の江ノ口川に放流している。

(チ) 上水、ガス等供給処理施設

上水道、電気、ガスは全戸に供給されている。また、下水道は、地区東側の道路の一部に整備されている他は未整備である。

(リ) 文教施設

本地区には学校等文教施設はなく、地区内の児童は地区外北西部に位置する旭東小学校に通学している。

(ヌ) 工場の立地状況

本地区内には、大規模な工場は立地していない。

(ル) 地価

地区内の平均地価は、現在約 82,900 円/㎡である。

(平成 26 年 6 月現在)

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区は、高知市都市計画マスタープランにおいて、都市計画道路 3・4・30 旭駅城山町線沿道を商業系、それ以外を住居系の土地利用として防災・生活環境の改善を図るものとされていることから、概ね住宅地としての土地利用を基本とする。

(ロ) 人口計画

本計画で、計画人口密度を 1 ha 当り 110 人として計画人口を約 880 人と想定する。

(ハ) 公共施設計画

・道路計画

本地区の道路は、地区中央を通る都市計画道路 3・5・69 円満橋蛸橋線とともに、防災性の向上を図るため幅員 6 m 以上の区画道路を骨格とした道路網を形成することで、延焼の遮断及び安全な避難経路の確保を図る。また、歩行者及び自動車の円滑な通行を図るため段階的に構成するよう配慮し、幅員 5～6 m の区画道路を適宜配置し、幅員 4 m の特殊道路及び幅員 3 m の特殊道路（歩行者専用道路）を整備する。

・公園計画等

公園は、街区公園の誘致距離を考慮しつつ、地区中央には 1,960 ㎡の公園を配置し、地区南東には児童の遊び場あるいは地区住民の交流の場として、幅員 6 m 道路に接する位置に 1 箇所の計 2 箇所配置する。

また、本事業と併せて行う住宅市街地総合整備事業により、ポケットパークを 2 箇所（261 ㎡）計画している。



- ・排水計画

高知市の公共下水道計画では分流式となっており、汚水は旭上街分区、雨水は旭上街排水分区に属している。

汚水については、整備計画に沿って別途事業により新設する。また、雨水については道路側溝及び暗渠等により、江ノ口川と旭川に放流する。

- ・住宅計画

本事業及び住宅市街地総合整備事業の施行に伴って、住宅等を失うことにより住宅等に困窮することとなる施行地区内の居住者のために、施行地区外の近隣地に都市再生住宅の建設を計画している。

## (二) 公益的施設の配置

公益的施設は、本事業と併せて行う住宅市街地総合整備事業により、地区中央に配置する公園に隣接して、集会所1箇所を計画している。

電気・電話・上水道等の供給処理施設については、各管理者と協議の上、道路計画や排水計画との整合を図り、適正な位置に移設する。

## (4) 整理施行前後の地積

## (イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考		
		地 積(m <sup>2</sup> )	割 合(%)	筆 数	地 積(m <sup>2</sup> )	割 合(%)			
公 共 用 地	国 有 地	—	—	—	—	—			
		計	—	—	—	—	—		
	地 所 方 公 有 共 団 体 地	道 路	7,822.56	9.69	115	24,568.62 24,576.74	30.44 30.45		
		公 園	620.87	0.77	4	2,430.34 2,430.25	3.01	別途, 住市総で整備261㎡ (ポケットパーク)計3.33%となる	
		水 路	1,676.04	2.08	6	990.75	1.23		
		計	10,119.47	12.54	125	27,989.71 27,997.74	34.68 34.69		
	合 計		10,119.47	12.54	125	27,989.71 27,997.74	34.68 34.69		
	宅 地	民 有 地	田	457.00	0.57	3			
			畑	376.00	0.47	4			
宅 地			66,050.97	81.85	636				
雑 種 地			756.65	0.94	10				
公衆用道路			511.64	0.63	17	52,710.75 -52,702.72	65.32 65.31		
境 内 地			425.00	0.53	1				
鉄 道 用 地			173.06	0.21	11				
計			68,750.32	85.20	682				
国 有 地		—	276.89	0.34	2				
		計	276.89	0.34	2				
地 所 方 公 有 共 団 体 地		—	—	—	—				
		計	—	—	—				
合 計		69,027.21	85.54	684	52,710.75 52,702.72	65.32 65.31			
保 留 地									
測 量 増		1,553.78	1.92						
総 計		80,700.46	100.00	809	80,700.46	100.00			

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (公簿地積)	同更正地積 (測量増を 加えたもの)	整理後宅地地積	差引減歩地積	減歩率
(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(%)
69,027.21	70,580.99	52,710.75	17,870.24	25.32
		52,702.72	17,878.27	25.33

※ 減価補償金相当額をもって整理前の宅地を買収し、減歩率を19.28%に緩和する計画である。

(5) 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/㎡)	(㎡)	(㎡)	(%)	(円/㎡)
5,851,164	5,413,394	△ 437,770	_____	_____	_____	_____	_____
	5,412,569	△ 438,595	_____	_____	_____	_____	_____

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関係

事 項		面 積	割 合	決 定 年 月 日	備 考
市 街 化 区 域		8.1 ha	100.0%	平 成 24 年 5 月 29 日	高知県告示第364号
用 途 地 域	第一種住居地域	7.8 ha	96.3%	平 成 26 年 4 月 25 日	高知市告示第 85号
	近隣商業地域	0.3 ha	3.7%	平 成 26 年 4 月 25 日	高知市告示第 85号
そ 地 の 域 他 地 の 区	準 防 火 地 域	8.1 ha	100.0%	昭 和 29 年 11 月 29 日	建設省告示第1559号
都 市 施 設	3・5・69 円満橋蛭橋線	0.7ha	8.6%	平 成 25 年 11 月 20 日	高知市告示第161号
	高知公共下水道 (汚水・雨水)	8.1ha	100.0%	平 成 25 年 11 月 20 日	高知市告示第162号
都 方 市 再 再 針 開 等 発	防災街区整備方針 防災再開発促進地区	8.1 ha	100.0%	平 成 24 年 5 月 29 日	高知県告示第363号
市 街 地 開 発 事 業	中須賀土地地区画 整 理 事 業	8.1 ha	100.0%	平 成 25 年 11 月 20 日	高知市告示第160号

(ロ) 道路

地区内道路は、地区中央を通る都市計画道路 3・5・69 円満橋  
蛸橋線を軸とし、土地利用や街区構成を考慮し、幅員 5～9 m の  
区画道路を適宜配置する。

また、特殊道路については、歩行者動線のネットワークを構成  
するように、幅員 4 m 及び幅員 3 m の特殊道路を整備する。

(ハ) 公園・緑地

公園は、日常生活における利便を促進するように、街区公園 2  
箇所を配置する。

また、本事業と併せて行う住宅市街地総合整備事業により、ポ  
ケットパークを 2 箇所 (261 m<sup>2</sup>) 計画している。

(ニ) 水路

地区内に流れる水路については、上・下流との連続性から、地  
区南側の現位置に残し、区画道路の整備に併せ、一部護岸の改修  
を行う。

公 共 施 設 別 調 書

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(m <sup>2</sup> )		
道 路	都市計画道路	◇	12	504.8	6,683.07	[2.5m-7.0m-2.5m] 側溝, AS舗装	
					6,689.78		
					小 計		
	区 画 道 路	幅 員 9 m	9	90.9	834.58	側溝, AS舗装	
		幅 員 6 m	6	1,002.5	6,111.10	側溝, AS舗装	
		幅 員 5 m	5	1,951.8	10,040.92	側溝, AS舗装, 一部転落防止柵	
		小 計		3,045.2	16,986.60	3,045.1 16,985.55	
	特 殊 道 路	幅 員 4 m	4	82.7	277.47	側溝, AS舗装	
		幅 員 3 m	3	205.8	622.89	側溝, AS舗装, 一部転落防止柵	歩行者専用道路
		小 計		288.5	900.36	900.00 288.5	
計			3,838.5	24,576.74	3,838.4 24,568.62		
公 園	1号街区公園			469.97	470.08 整地, 外柵, 排水	別途, 住市総によるポケットパーク整備(261m <sup>2</sup> )	
	2号街区公園			1,960.28	1,960.26 整地, 外柵, 排水		
	計			2,430.25	2,430.34		
水 路	旭 川	2.7	354.6	990.75	護岸改修		
	計		354.6	990.75			
合 計					27,989.71 27,997.74		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要  
該当なし

2 設計図

別添, 「設計図」(縮尺1/1,000) のとおり

第4 事業施行期間

自 平成27年3月10日(事業計画の決定の公告日)  
平成47  
至 令和17年3月31日(清算期間5年含む)

第5 資金計画書

1 収 入

区 分	金 額 ( 千 円 )	摘 要
国庫負担金	4,704,300 4,813,150	2,037,000 旧地域活力基盤創造交付金 2,123,000千円×5.5/10 7,168,000 都市再生区画整理事業 7,291,000千円×1/2
市負担金	4,500,700 4,600,850	2,037,000 旧地域活力基盤創造交付金 2,123,000千円×4.5/10 7,168,000 都市再生区画整理事業 7,291,000千円×1/2
市単独費	2,728,000 2,674,000	
保留地処分金	—	
計	11,933,000 12,088,000	
その他	—	
合計	11,933,000 12,088,000	

他事業施行区分

区 分	事 業 費 ( 千 円 )	摘 要
住宅市街地総合整備事業	11,162,000	関連地区外整備等を含む



2 支 出

事 項			単 位	事 業 量	事 業 費(千円)	摘 要
公 共 施 設	築 造	道 路 幹 線 道 路	m	505	129,770 135,461	
		道 路 区 画 道 路	m	3,045	393,741 398,349	
		道 路 特 殊 道 路	m	289	40,988 44,131	特殊道路(W=4m) 歩行者専用道路(W=3m)
	水 路 築 造 費	m	—	—	旭川の護岸改修 区画道路築造費に計上	
	公 園 施 設 費	m <sup>2</sup>	—	—	別途、住市総によるポケットパーク整備 (261m <sup>2</sup> )	
	そ の 他	—	—	—		
	計			564,499 577,941		
	移 転	建 物 移 転 費	棟	303 306	8,765,223 8,894,793	別途、住市総による老朽建築物除 却183棟(165戸) 180棟(164戸)
	計			8,765,223 8,894,793		
	備 費 設	移 設	電 柱 移 設 費	本	192 177	114,023 129,205
ガ ス 管 移 設 費			m	4,685 4,746	43,328 83,924	
上 水 道 移 設 費			m	4,275 4,107	366,050 261,831	
汚 水 管 移 設 費			m 式	— 1	— 191,569	
計					523,401 666,529	
法 第 2 条 第 2 項	該 当 事 業 費	上 水 道	m	—	—	
		下 水 道	m	—	—	
		ガ ス	m	—	—	
		計			0	
整 地 費	式	1	350,537 376,782			
工 事 雑 費	式	1	215,716 221,836			
調 査 設 計 費	式	1	1,090,346 998,541			
工 事 費 計			11,509,722 11,736,422			
損 失 補 償 費	式		141,100 69,400			
減 価 補 償 費	式	1	282,178			
計			423,278 351,578			
事 務 費			—			
合 計			11,933,000 12,088,000			

3 年度別歳入歳出資金計画表

単位：千円

区 分	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	合 計	
							R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度		
歳 出	工事費					207,951	145,000	73,000	1,156,900	816,200	1,620,200	1,006,800	1,380,000	1,310,400	1,114,100	2,125,300	125,000	52,638	11,509,722
	補償費	17,366	11,378	138,046	209,442	243,934	507,135	810,319	841,181	1,637,132	996,867	1,362,500	1,339,700	1,251,100	2,145,300	95,000	74,000	56,022	11,736,422
	利子			72,933	179,489	29,756			13,100	13,800	25,800	18,200	17,000	19,600	12,900	20,700			423,278
	事務費								0	0	0	19,500	19,300	12,900	17,700	0			351,578
	計					237,708	145,000	73,000	1,170,000	830,000	1,646,000	1,025,000	1,397,000	1,330,000	1,127,000	2,146,000	125,000	52,638	11,933,000
歳 入	国費	17,366	11,378	210,979	388,931	273,690	507,135	810,319	841,181	1,637,132	996,867	1,382,000	1,359,000	1,264,000	2,163,000	95,000	74,000	56,022	12,088,000
	市費	8,683	213	92,643	188,728	136,966	249,903	273,838	395,300	748,150	496,350	456,700	473,750	522,950	752,650	10,000	3,750	2,576	4,813,150
	市単独費	8,683	214	90,643	187,048	119,051	238,064	271,175	380,700	742,850	456,050	453,300	437,250	477,050	724,350	9,000	3,250	2,172	4,600,850
	保留地処分金	0	10,951	27,693	13,155	17,673	19,168	265,306	65,181	146,132	44,467	472,000	448,000	264,000	686,000	76,000	67,000	51,274	2,728,000
	計					237,708	145,000	73,000	1,170,000	830,000	1,646,000	1,025,000	1,397,000	1,330,000	1,127,000	2,146,000	125,000	52,638	11,933,000
差引過不足																			
借入金																			

4 年度別国費・市費内訳表

単位：千円

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	合計
道路 (国費率55%)					131,700	95,540	10,000	74,000	232,000	30,000	205,000	30,000	428,000	429,000	315,000	10,000	9,960	2,037,000
			20,000	16,800	179,153	118,400	26,649	146,000	53,000	403,000	34,000	365,000	459,000	283,000	10,000	5,000	3,998	2,123,000
国費			11,000	9,240	98,534	65,120	14,656	80,300	29,150	221,650	18,700	200,750	252,450	155,650	5,500	2,750	2,200	1,167,650
市費			9,000	7,560	80,619	53,280	11,993	65,700	23,850	181,350	15,300	164,250	206,550	127,350	4,500	2,250	1,798	955,350
都市再生区画 (国費率50%)					84,300	34,460	10,000	770,000	320,000	1,302,000	492,000	1,040,000	583,000	474,000	1,488,000	20,000	10,185	7,168,000
	17,366	427	163,286	358,976	76,864	369,567	518,364	630,000	1,438,000	549,400	876,000	546,000	541,000	1,194,000	9,000	2,000	750	7,291,000
国費	8,683	213	81,643	179,488	42,150	17,300	5,000	385,000	160,000	651,000	246,000	520,000	291,500	237,000	744,000	10,000	5,023	3,584,000
市費	8,683	214	81,643	179,488	42,150	17,160	5,000	385,000	160,000	651,000	246,000	520,000	291,500	237,000	744,000	10,000	5,162	3,584,000
合計	17,366	427	183,286	375,776	216,000	130,000	20,000	844,000	552,000	1,332,000	697,000	1,070,000	1,011,000	903,000	1,803,000	30,000	20,145	9,205,000
					256,017	487,967	545,013	776,000	1,491,000	952,400	910,000	911,000	1,000,000	1,477,000	19,000	7,000	4,748	9,414,000
国費計	8,683	213	92,643	188,728	114,585	69,800	10,500	425,700	287,600	667,500	358,800	536,500	526,900	473,000	917,300	15,500	10,348	4,704,300
					136,966	249,903	273,838	395,300	748,150	496,350	456,700	473,750	522,950	752,650	10,000	3,750	2,576	4,813,150
市費計	8,683	214	90,643	187,048	101,415	60,200	9,500	418,300	264,400	664,500	338,200	533,500	484,100	430,000	885,700	14,500	9,797	4,500,700
					119,051	238,064	271,175	380,700	742,850	456,050	453,300	437,250	477,050	724,350	9,000	3,250	2,172	4,600,850

第6 参考図書

- 1 施行規程 「別冊参照」
  
- 2 現況図（イ）（ロ）  
「別添図面のとおり」
  
- 3 市街化予想図  
「別添図面のとおり」