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４回変更）

令和８年１０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　資金計画

過年度実績の反映及び残年度事業費の見直し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４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。

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

旭駅前町字南カグソ，字古川の各一部

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%
	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１ha 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 円満橋蛍橋線とともに，防災性の向上を図るため幅員６ｍ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５～６ｍの区画道路を適宜配置し，幅員４ｍの特殊道路及び幅員３ｍ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６ｍ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。

（ニ）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 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	—	—	—	—	—	—	
		計	—	—	—	—	—	
	地方公共団体有地	道路	7,822.56	9.69	115	24,576.74	30.45	
		公園	620.87	0.77	4	2,430.25	3.01	別途，住市総で整備261㎡(ﾎﾟｹｯﾄﾊﾟｰｸ)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	27,997.74	34.69	
	合計		10,119.47	12.54	125	27,997.74	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	−52,702.72	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			
	地方公共団体有地	—	—	—	—			
		計	—	—	—			
	合計		69,027.21	85.54	684	52,702.72	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	52,702.72	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	5,412,569	△ 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
その他の地域	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 円満橋蛍橋線	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
都市再開発等	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 円満橋蛍橋線を軸とし，土地利用や街区構成を考慮し，幅員５～９ｍ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４ｍ及び幅員３ｍ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 ㎡）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 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	摘要
道路	都市計画道路	円満橋蛍橋線	◇	12	504.8	6,689.78	[2.5m-7.0m-2.5m] 側溝, AS舗装	
		小　計			504.8	6,689.78		
	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		
	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		
	計				3,838.5	24,576.74		
公園	1号街区公園					469.97	整地, 外柵, 排水	別途, 住市総によるﾎﾟｹｯﾄﾊﾟｰｸ整備(261㎡)
	2号街区公園					1,960.28	整地, 外柵, 排水	
	計					2,430.25		
水路	旭川			2.7	354.6	990.75	護岸改修	
	計				354.6	990.75		
合　計						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）

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	5,441,350 5,441,550	2,407,000千円 旧地域活力基盤創造交付金　2,161,000千円×5.5/10 8,235,000千円 都市再生区画整理事業　8,506,000千円×1/2
市　負　担　金	5,200,650 5,225,450	2,407,000千円 旧地域活力基盤創造交付金　2,161,000千円×4.5/10 8,235,000千円 都市再生区画整理事業　8,506,000千円×1/2
市　単　独　費	1,809,000 1,784,000	
保 留 地 処 分 金	―	
計	12,451,000	
そ　の　他	―	
合　　計	12,451,000	

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	11,301,000	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
公共施設整備費	築造	道路築造費	幹線道路	m	505	252,094 258,733	
			区画道路	m	3,045	502,464 508,126	
			特殊道路	m	289	33,422 33,803	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		㎡	―	―	別途，住市総によるﾎﾟｹｯﾄﾊﾟｰｸ整備(261㎡)
		その他		―	―	―	
		計				787,980 800,662	
	移転	建物移転費		棟	306	9,094,811 9,054,713	別途，住市総による老朽建築物除却 180棟(164戸)
		計				9,094,811 9,054,713	
	移設	電柱移設費		本	177	141,511 142,821	
		ガス管移設費		m	4,746	146,819 147,641	
		上水道移設費		m	4,107	286,121 292,460	
		汚水管移設費		式	1	216,929	
		計				791,380 799,851	
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	262,578 272,558	
工事雑費				式	1	117,855 126,820	
調査設計費				式	1	1,087,718	
工事費計						12,142,322	
損失補償費				式		26,500	
減価補償費				式	1	282,178	
計						308,678	
事務費					―	―	
合計						12,451,000	

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	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
歳出	工事費	17,366	11,378	138,046	209,442	243,934	507,135	810,319	841,181	1,542,697	801,832	1,051,413	1,379,520	1,693,935 1,714,935	1,194,539 1,246,300	1,449,200 1,362,200	178,000 192,000	72,385 72,624	12,142,322
	補償費			72,933	179,489	29,756	0	0	0	0	0	0	0	0	12,700	13,800	0	0	308,678
	利子																		
	事務費																		
	計	17,366	11,378	210,979	388,931	273,690	507,135	810,319	841,181	1,542,697	801,832	1,051,413	1,379,520	1,693,935 1,714,935	1,207,239 1,259,000	1,463,000 1,376,000	178,000 192,000	72,385 72,624	12,451,000
歳入	国費	8,683	213	92,643	188,728	136,966	249,903	273,838	395,300	748,150	363,360	510,457	650,357	847,500	522,850 404,550	375,200 489,150	57,600 64,400	19,602 17,352	5,441,350 5,441,550
	市費	8,683	214	90,643	187,048	119,051	238,064	271,175	380,700	742,850	347,240	503,243	606,357	769,500 790,500	507,850 396,450	356,800 467,850	53,400 59,600	17,832 15,782	5,200,650 5,225,450
	市単独費	0	10,951	27,693	13,155	17,673	19,168	265,306	65,181	51,697	91,232	37,713	122,806	76,935	176,539 458,000	731,000 419,000	67,000 68,000	34,951 39,490	1,809,000 1,784,000
	保留地処分金																		
	その他																		
	計	17,366	11,378	210,979	388,931	273,690	507,135	810,319	841,181	1,542,697	801,832	1,051,413	1,379,520	1,693,935 1,714,935	1,207,239 1,259,000	1,463,000 1,376,000	178,000 192,000	72,385 72,624	12,451,000
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													780,000	150,000	184,000	42,000	17,648	2,407,000
（国費率55%）			20,000	16,800	179,153	118,400	26,649	146,000	53,000	161,200	72,150	440,000	570,000	81,000	213,000	48,000	15,648	2,161,000
国費			11,000	9,240	98,534	65,120	14,656	80,300	29,150	88,660	39,682	242,000	429,000	82,500	101,200	23,100	9,708	1,323,850
													313,500	44,550	117,150	26,400	8,608	1,188,550
市費			9,000	7,560	80,619	53,280	11,993	65,700	23,850	72,540	32,468	198,000	351,000	67,500	82,800	18,900	7,940	1,083,150
													256,500	36,450	95,850	21,600	7,040	972,450
都市再生区画													837,000	880,700	548,000	69,000	19,786	8,235,000
（国費率50%）	17,366	427	163,286	358,976	76,864	369,567	518,364	630,000	1,438,000	549,400	941,550	816,714	1,068,000	720,000	744,000	76,000	17,486	8,506,000
国費													418,500	440,350	274,000	34,500	9,894	4,117,500
	8,683	213	81,643	179,488	38,432	184,783	259,182	315,000	719,000	274,700	470,775	408,357	534,000	360,000	372,000	38,000	8,744	4,253,000
市費													418,500	440,350	274,000	34,500	9,892	4,117,500
	8,683	214	81,643	179,488	38,432	184,784	259,182	315,000	719,000	274,700	470,775	408,357	534,000	360,000	372,000	38,000	8,742	4,253,000
													1,617,000	1,030,700	732,000	111,000	37,434	10,642,000
合　計	17,366	427	183,286	375,776	256,017	487,967	545,013	776,000	1,491,000	710,600	1,013,700	1,256,714	1,638,000	801,000	957,000	124,000	33,134	10,667,000
														522,850	375,200	57,600	19,602	5,441,350
国費　計	8,683	213	92,643	188,728	136,966	249,903	273,838	395,300	748,150	363,360	510,457	650,357	847,500	404,550	489,150	64,400	17,352	5,441,550
													769,500	507,850	356,800	53,400	17,832	5,200,650
市費　計	8,683	214	90,643	187,048	119,051	238,064	271,175	380,700	742,850	347,240	503,243	606,357	790,500	396,450	467,850	59,600	15,782	5,225,450

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」