

高知広域都市計画事業

下島土地区画整理事業

事業計画書

(第3回変更)

令和2年4月

高知県高知市

上段：変更前

下段：変更後

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	4
	(ヌ) 工場の立地状況	4
	(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
第6 参考図書	15

高知広域都市計画事業下島土地区画整理事業
事業計画（第3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下島土地区画整理事業

(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 に位置する JR 旭駅の南西約 0.5km に位置し、北側には路面電車軌道を有する国道 33 号線、南側には市内中央を流れる鏡川に挟まれた面積約 3.2ha 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。

しもじまちょう
下島町字小カイチ、字内葛原、字大前、
あさひまちさんちようめ
旭町三丁目字北カイチ及び字大開地の各一部

(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、災害発生時の延焼における被害拡大のほか、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

本地区には現在約 337 人が居住しており、居住人口密度は、約 105 人／h a となっている。

(平成 25 年 8 月現在)

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用状況は、地区東側の市道の沿道が医療施設として利用されている他は、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	10.42%
宅 地	77.88%
そ の 他	11.70%
	<hr/>
	100.00%

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区における既存道路として、地区の東側に概ね幅員 8 m の道路があるが、その他の多くが幅員 4 m 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 m²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、医療施設が 4 階建てであるものの、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 6 ～ 7 m 程度の概ね平坦な地形であるが、地区南に接する道路と 2 ～ 3 m の高低差を有している。

(ト) 用排水

地区南側には縄手川が、地区北側には用排水路がそれぞれ東西に流れている。

(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、地区の全域で污水管が整備済である。

(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小学校に通学している。

(ヌ) 工場の立地状況

本地区内には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 98,400 円/㎡である。

(平成 25 年 7 月現在)

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区は、住宅地として利用されており、高知市都市計画マスタープランにおいても、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、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 h a 当り 116 人として計画人口を約 370 人と想定する。

(ハ) 公共施設計画

・道路計画

本地区の道路は、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、隣接する幅員 6 m 以上の既存市道に接続するよう、幅員 5～6 m の区画道路を適宜配置し、幅員 3 m の歩行者専用道路（特殊道路）を歩行者のネットワークとして整備する。

- ・公園計画等

公園は、街区公園の誘致距離を考慮しつつ、地区内の児童の遊び場あるいは地区住民の交流の場として、区画道路及び歩行者専用道路に近接する位置に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（140 m²）1箇所を計画しているため、合計3箇所配置する。

- ・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。

汚水については既設管渠を整備計画に沿って新たな位置に再現し、また、雨水については道路側溝及び暗渠等により、縄手川及び既設の用排水路に放流する。

- ・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い、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(㎡)	割 合(%)	筆 数	地 積(㎡)	割 合(%)		
公 共 用 地	国 有 地	—	—	—	—	—			
		計	—	—	—	—			
		道 路	2,357.71 5,357.30	7.27 16.53	43 60	8,748.37 8,737.63	26.99 26.96		
	地 所 方 公 有 共 団 体	公 園				980.01 979.91	3.02	別途、住市総で整備140㎡ (ポケットパーク)計3.45%となる	
		水 路	1,021.00	3.15		730.02 731.58	2.25 2.26		
		計	3,378.71 6,378.30	10.42 19.68	43 60	10,458.40 10,449.12	32.26 32.24		
		合 計	3,378.71 6,378.30	10.42 19.68	43 60	10,458.40 10,449.12	32.26 32.24		
	宅 地	民 有 地	田	1,919.91 1,372.91	5.92 4.24	7 5			
			宅 地	25,243.14 20,774.60	77.88 64.09	189 163			
			墓 地	6.60	0.02	2			
公衆用道路			381.22	1.18	7				
雑 種 地			303.49 245.00	0.94 0.76	7 6				
計			27,854.36 22,780.33	85.94 70.29	212 183				
国 有 地		—	—	—	—	21,957.43 21,963.34	67.74 67.76		
		計	—	—	—				
		地 所 方 公 有 共 団 体	市 有 地	494.16 2,568.60	1.52 7.92	3 29			
		計	494.16 2,568.60	1.52 7.92	3 29				
合 計		28,348.52 25,348.93	87.46 78.21	215 212	21,957.43 21,963.34	67.74 67.76			
保 留 地									
測 量 増			688.60 685.23	2.12 2.11					
総 計			32,415.83 32,412.46	100.00	258 272	32,415.83 32,412.46	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
(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(%)
28,348.52	29,037.12	21,957.43	7,079.69	24.38
25,348.93	26,034.16	21,963.34	4,070.82	15.64

減歩率を15.97%に緩和する計画である。

※ 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15.64%に緩和している。

(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/㎡)
2,857,252	2,571,215	△ 286,037	—	—	—	—	—
2,561,761	2,571,907	10,146					

(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		3.2 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	3.2 ha	100.0%	平 成 24 年 5 月 29 日	高知市告示第108号
そ の 他 地 区	準 防 火 地 域	3.2 ha	100.0%	昭 和 29 年 11 月 29 日	建設省告示第1559号
都 市 施 設	高知公共下水道 (汚水・雨水)	3.2 ha	100.0%	平 成 23 年 4 月 11 日	高知市告示第64号
都 方 再 開 発 等	防災街区整備方針 防災再開発促進地区	3.2 ha	100.0%	平 成 24 年 5 月 29 日	高知県告示第363号
市 街 地	下島土地地区画 整理事業	3.2 ha	100.0%	平 成 24 年 11 月 20 日	高知市告示第191号

(ロ) 道路（区画道路及び特殊道路）

地区内道路は，土地利用や街区構成を考慮し，幅員 5～6 m の区画道路を適宜配置する。

また，特殊道路については，土地利用に配慮し，河川沿い等に配置し，歩行者動線のネットワークを構成するよう，幅員 3 m の歩行者専用道路を整備する。

(ハ) 公園・緑地

公園は，地区内の誘致距離等を考慮し，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（140 m²）を 1 箇所計画しているため，合計 3 箇所配置する。

(ニ) 水路

地区内に流れる河川については，上・下流との連続性から，地区の南側に残し，整備を行う。

公 共 施 設 別 調 書

区分	名 称	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要	
		幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)			
道 路	都 市 計 画 道 路	—	—	—			
	小 計	—	—	—			
	区 画 道 路	幅 員 8 m	8	71.0	600.47 600.85	側溝, AS舗装	
		幅 員 6 m	6	609.1	3,711.66 3,707.08	側溝, AS舗装	
		幅 員 5 m	5	685.4	3,530.34 3,523.52	側溝, AS舗装	
	小 計		1,365.5	7,842.47 7,831.45			
	特 殊 道 路	幅 員 3 m	3	301.9	905.90 906.18	側溝, AS舗装, 転落防止柵等	
		小 計		301.9	905.90 906.18		
		計		1,667.4	8,748.37 8,737.63		
	公 園	1 号 街 区 公 園			300.01 300.09	整地, 外柵, 排水	別途, 住市総によるポケットパーク整備(140㎡)
2 号 街 区 公 園				680.00 679.82	整地, 外柵, 排水		
計				980.01 979.91			
水 路	縄 手 川	2~3	300.2	730.02 731.58	護岸改修		
	計		300.2	730.02 731.58			
合 計				10,458.40 10,449.12			

(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26年3月10日(事業計画の決定の公告日)
平成38年
至 令和8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	1,770,500 1,648,739	3,541,000千円 都市再生区画整理事業 3,297,478千円×1/2
市 負 担 金	1,770,500 1,648,739	3,541,000千円 都市再生区画整理事業 3,297,478千円×1/2
市 単 独 費	585,000 567,522	
保 留 地 処 分 金	—	
計	4,126,000 3,865,000	
そ の 他	—	
合 計	4,126,000 3,865,000	

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 費	築 造	道 路 幹 線 道 路	m	—	—	
		道 路 区 画 道 路	m	1,366	151,492 178,741	
		道 路 特 殊 道 路	m	302	37,899 70,841	歩行者専用道路
		水 路 築 造 費	m	300	53,806 4,399	縄手川
		公 園 施 設 費	m ²	—	—	別途, 住市総によるポケットパーク整備 (140m ²)
		そ の 他	—	—	—	
		計			243,197 253,981	
	移 転	建 物 移 転 費	棟	111 108	2,888,930 2,796,366	別途, 住市総による老朽建築物 除却53棟(66戸) 除却54棟(67戸)
		計			2,888,930 2,796,366	
	移 設	電 柱 移 設 費	本	31 16	38,905 22,240	
		ガ ス 管 移 設 費	m	1,199 1,581	46,457 49,423	
		上 水 道 移 設 費	m	1,534 1,549	142,376 34,589	
汚 水 管 移 設 費		m	1,308 1,147	110,285 52,121		
計				338,023 158,373		
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	82,799 84,408			
工 事 雑 費	式	—	—			
調 査 設 計 費	式	1	323,178 319,932			
工 事 費 計			3,876,127 3,613,060			
損 失 補 償 費	式	—	—			
減 価 補 償 費	式	1	241,715			
計			241,715			
事 務 費	式	1	8,158 10,225			
合 計			4,126,000 3,865,000			

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年度 R1年度	H32年度以降 R2年度以降	合 計
歳 出	工 事 費	32,834	132,166	297,149	456,606	2,163,939	639,433	107,000	47,000	3,876,127
	補 償 費		93,339	148,376		2,119,281	508,022	16,202	50,800	3,613,060
	利 子									241,715
	事 務 費		1,397	1,461	1,228	626	948	1,475	1,023	8,158
	計	32,834	226,902	446,986	457,834	2,119,907	640,381	108,475	48,023	4,126,000
歳 入	国 費	16,417	108,112	216,142	195,250	993,528	216,570	2,500		1,770,500
	市 費	16,417	108,113	216,141	195,250	993,528	119,222	2,500		1,770,500
	市 単 独 費		10,677	14,703	67,334	132,851	207,241	103,475	48,023	585,000
	保留地処分金						270,006	18,287	53,664	567,522
	そ の 他									
計	32,834	226,902	446,986	457,834	2,119,907	640,381	103,475	48,023	4,126,000	
差引過不足										
借 入 金										

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」