

東 広 島 都 市 計 画 事 業
八 本 松 駅 前 土 地 区 画 整 理 事 業

事 業 計 画
(当 初)

認 可

平成29年 3月 8日

公 告

平成29年 3月 8日

東 広 島 市

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	1
1	設計説明書	1
(1)	土地区画整理事業の目的	1
(2)	施行地区内の土地の現況	2
(3)	設 計 の 方 針	3
(4)	整理施行前後の地積	5
(イ)	土地の種目別施行前後対照表	5
(ロ)	減 歩 率 計 算 表	6
(5)	保留地の予定地積	6
(6)	公共施設整備改善の方針	7
(7)	土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	10
2	設 計 図	10
第4	事 業 施 行 期 間	10
第5	資 金 計 画 書	10
1	収 入	10
2	支 出	11
3	年度別歳入歳出資金計画表	12
第6	参 考 図 書	14
1	現 況 図	14
(イ)	土地利用及び建物用途別現況	
(ロ)	給排水, 交通施設, 交通量, 地下埋設物, 土地の所有別現況	
(ハ)	鉄道・バス路線	
2	市街化予想図	14

東 広 島 都 市 計 画 事 業 八 本 松 駅 前 土 地 区 画 整 理 事 業 事 業 計 画

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

東広島都市計画事業 八本松駅前土地区画整理事業

(2) 施 行 者 の 名 称

東 広 島 市

第2 施 行 地 区

(1) 施行地区の位置

本地区は、東広島市の中心部から西へ約6kmに位置する東西約0.53km、南北約0.57kmの区域である。地区の北側は一部分J R山陽本線に近接しており、近くにはJ R八本松駅がある。

また、地区の南側には八本松小学校及び中学校がある。地区内には、東西に国道486号、南北に主要地方道馬木八本松線が走っている。なお、この地区は高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく重点整備地区に指定されている。

(2) 施行地区位置図

別添施行地区位置図（縮尺1/25,000）のとおり。

(3) 施行地区の区域

区域は、東広島市八本松町飯田字五位迫、字踏掛、字割岩山及び字大山、八本松町原、八本松東七丁目、八本松南一丁目並びに八本松南二丁目の各一部である。

(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

東広島市は、広島大学統合移転の決定を契機に昭和49年に誕生して以来、「人間と自然の調和のとれた学園都市」を目指して都市づくりが進められ、道路交通網の整備、土地区画整理事業等の市街地整備、山陽新幹線東広島駅の開設などにより、広島中央テクノポリスの中核都市として着実な発展を続けている。

本地区は、J R山陽本線の八本松駅に隣接しており、本市の西の玄関口であるとともに八本松地区の中心地である。また、J R山陽本線を利用すれば本市の中心部へは約10分、

広島市へは約30分で到着できるなど交通条件に恵まれており、市街化のポテンシャルは高い。

したがって、本事業の主な目的は、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることにより、本市の西の「玄関口」であるJR八本松駅前地区にふさわしい街づくりを行うとともに、良好な住宅地の形成を図ることである。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格と発展状況

本地区に隣接するJR八本松駅前ゾーンや、国道486号及び主要地方道馬木八本松線沿線においては沿道型商業業務施設の立地が進み、商業系の市街地が形成されつつある。

一方、この地区は、旧来からの市街地が形成され、公共施設の整備改善が望まれる。

(ロ) 地区内の人口及びその密度

地区内人口は約210人で、人口密度は約20人/haである。

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用状況は、国道及び主要地方道部の商業施設を中心とする沿道市街地、東側は旧来からの密集住宅市街地、西側は駐車場等の未利用地となっている。

(ニ) 道路及び宅地の状況

道路については、主要幹線道路として地区の北側の区域界沿いに国道486号（幅員9～14m）が東西に走り、JR八本松駅前から南側に主要地方道馬木八本松線（幅員7～15m）が走っている。地区内道路は、市道（幅員3～10m）が数本走っているほかは、ほとんどが幅員4m未満の生活道路である。

宅地については、前述の国道及び主要地方道沿線に商業業務施設が立地しているほかは、生活道路に接しており、主に住宅地が形成されている。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内の建物については、国道486号沿いに4階建の建物が1棟あるほかは、ほとんどが2階建までのものである。

(ヘ) 地勢

本地区は、標高250～290mの丘陵地である。

(ト) 用排水

水路については、未整備の用排兼用水路が地区の東南部から地区外の七つ池まで流下している。

(f) 供給処理施設

供給施設については、東広島市の上水道が国道、県道及び市道に埋設されている。

(g) 学校等文教施設

本地区の園児及び児童生徒は、地区内の八本松中央幼稚園ならびに区域に隣接した八本松小学校及び八本松中学校に通っている。

(x) 公益施設

地区内には八本松集会所及び第四方面隊八本松分団格納庫がある。地区外には地区に隣接して東広島市八本松出張所や東広島市立美術館などがある。

(y) 地価

本地区の地価の平均価格は、43,900円/㎡である。

(3) 設 計 の 方 針

(i) 土地利用計画

都市計画道路3・4・13号西条八本松線及び同3・3・22号馬木八本松線沿線の街区は、商業業務施設用地とする。その他は住宅地とする。

(ii) 人口計画

本地区内に将来収容し得る人口は、約640人（人口密度約60人/ha）とする。

(h) 公共施設計画

(A) 道路計画

道路の骨格を形成するために、地区内幹線道路として都市計画道路3・4・13号西条八本松線（幅員20m）及び同3・3・22号馬木八本松線（幅員25～30m）を、補助幹線道路として、同3・5・15号下条磯松線（幅員12m）及び同7・5・1号八本松駅前1号線（幅員14m）を適切に配置する。また、通過交通が排除できるよう補助幹線道路に接続する区画道路（幅員9～4m）を、歩行者の利便性及び安全性を図るための特殊道路（幅員4m）を土地利用計画を考慮しつつ適宜配置する。

(B) 公園・緑地計画

公園については、誘致距離（250m）を考慮して2箇所の街区公園を配置する。また、公園面積は計画人口1人当たり3㎡以上、かつ地区面積の3%以上を確保する。

緑地は、配置しない。

(C) 排水計画

水路・調整池は、広島県の「開発事業に関する技術的指導基準」及び「調整池設置基準」に基づき、水路は地区内に、調整池は区域隣接地区外（八本松中学校グラウンド）に整備する。

(ニ) 公益的施設計画

本地区には、新たな公益施設用地は配置しない。地区内の既存施設については換地により再配置し引続き利用するとともに、その他施設については地区周辺にある既存施設を利用する。また、電気・電話・上水道等の既存の供給施設については、現在と同レベルの供給あるいは利用が維持できるよう配置する。

(ホ) その他

(A) 整地計画

整地工事については、道路の計画高及び現況の建築物等を考慮しつつ造成工事を行うものとする。

(B) 移転・移設計画

地区内の建築物等については、事業の円滑な進捗を図るため、公共用地の確保、造成工事及び換地計画等に支障となる場合は、移転・移設又は除去する。

(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 ²)	%	筆数	地 積 (m ²)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	11,841.16	11.09	27	5,770.59	5.40		
		水 路	2,111.00	1.98	27				
		計	13,952.16	13.07	54	5,770.59	5.40		
	地 方 公 共 団 体 所	道 路	11,504.41	10.77	76	41,033.76	38.42		
		公 園				3,534.19	3.31		
		水 路	730.63	0.68	6	155.90	0.15		
		計	12,235.04	11.45	82	44,723.85	41.88		
	合 計		26,187.20	24.52	136	50,494.44	47.28		
	宅 地	民 有 地	田	10,615.78	9.94	14	52,669.07	49.31	
			畑	1,708.34	1.60	12			
宅 地			30,986.98	29.01	142	6号該当 6筆 333.25m ²			
雑種地			10,340.22	9.68	44	6号該当 2筆 28.00m ²			
原 野			259.20	0.24	7				
山 林			17,674.62	16.55	45	6号該当 3筆 1152.00m ²			
用悪水路			100.70	0.09	8				
計		71,685.84	67.11	272					
地 方 公 共 団 体 所		東広島市	7,310.55	6.84	13				
		東広島市 原財産区	1,300.30	1.22	4				
	計	8,610.85	8.06	17					
合 計		80,296.69	75.17	289	52,669.07	49.31	6号該当 10筆 1503.25m ²		
保 留 地					3,647.26	3.41			
測 量 増 減		326.88	0.31						
総 計		106,810.77	100.00	425	106,810.77	100.00			

(四) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正 地積 (測量増減を 加減したもの)	整理後宅地地積 保留地を含めた 宅地地積	整理後宅地地積 保留地を除いた 宅地地積	差引減歩地積 公共 減歩地積	減歩地積 公共・保留 地を合算した 減歩地積	減歩率 公共 減歩率	減歩率 公共・保留 地合算 減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
80,296.69	80,623.57	56,316.33	52,669.07	24,307.24	27,954.50	30.15	34.67

(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 宅地 m ² 当たり 価格 予定価格	保留地 取得 し得る 最 大積 地	保留地 の 予定 地積	割合
千円	千円	千円	円	m ²	m ²	%
3,539,375	4,066,039	526,664	72,200	7,294.52	3,647.26	50.00

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画関係

(A) 用途地域

本地区の用途地域は、平成25年2月 4日 東広島市告示第31号にて変更決定されており、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域がそれぞれ指定されている。

(B) 防火地域及び準防火地域

該当なし

(C) 都市計画道路

(a) 3・5・15号 下条磯松線 (W=12m) 平成21年 8月13日 東広島市告示第322号

(b) 7・5・1号 八本松駅前1号線 (W=14m) 平成27年11月4日 東広島市告示第544号

(c) 3・4・13号 西条八本松線 (W=20m) 平成元年 3月 9日 広島県告示第 301号

(d) 3・3・22号 馬木八本松線 (W=30m) 平成 2年11月19日 広島県告示第1186号

(D) 都市計画公園

該当なし

(ロ) 都市計画以外の主要公共施設

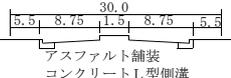
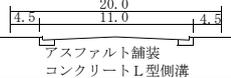
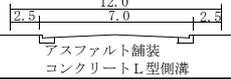
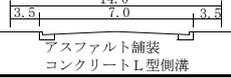
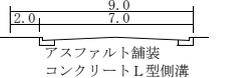
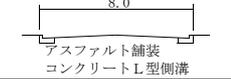
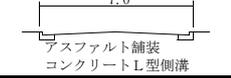
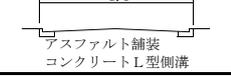
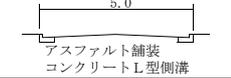
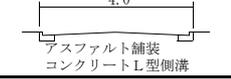
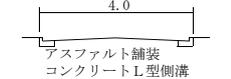
(A) 公園・緑地

幹線道路等によるコミュニティの分断要素及び誘致距離を考慮して、地区内に2箇所の街区公園を配置し、植栽及び外柵等を整備する。また、緑地については、配置しない。

(B) 水路・調整池

雨水排水は道路側溝で集水し、道路下に敷設する暗渠水路で調整池に導水し流量を調節したのち、普通河川二瀬川から二級河川温井川へ放流する。また、水路・調整池については「開発事業に関する技術的指導基準」及び「調整池設置基準」に基づき整備する。

(ハ) 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 ²)			
道 路	都 市 計 画 道 路	3・3・22号 馬木八本松線	◎	25.0 ~30.0	558	15,735.81		平成2年11月19日 最終変更
		3・4・13号 西条八本松線	486	20.0	278	5,770.59		平成元年3月9日 最終変更
		3・5・15号 下条磯松線	◇	12.0 ~15.0	224	3,357.35		平成21年8月13日 最終変更
		7・5・1号 八本松駅前1号線	◇	14.0 ~17.0	185	2,824.87		平成27年11月4日 最終変更
		小計			1,245	27,688.62		
	区 画 道 路	幅員 9.0 m		9.0	117	1,083.70		
		幅員 8.0 m		8.0	70	1,021.87		原志和東線
		幅員 7.0 m		7.0				拡幅部
		幅員 6.0 m		6.0	1,905	12,304.27		
		上側法面				3,946.16		
幅員 5.0 m			5.0	24	152.85			
幅員 4.0 m			4.0	62	264.06			
小計				2,178	18,772.91			
特 殊 道 路	幅員 4.0 m		4.0	85	342.82			
	小計			85	342.82			
計				3,508	46,804.35			

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(㎡)		
公園	1号公園				1,288.53	整地工・フェンス 平均切土高 1.85m 最高切土高 13.00m PU側溝300×300	
	2号公園				2,245.66	整地工・フェンス 平均盛土高 4.27m 最高盛土高 8.62m PU側溝300×300	
	小計				3,534.19		
	計				3,534.19		
水路	1号水路		1.5	25	50.98	PU3-B500×H500	他事業のバイパス 水路整備事業で整備
	2号水路		1.5	21	31.78	PU3-B500×H500	
	3号水路		1.5	51	73.14	PU3-B500×H500	
	小計			97	155.90		
	計				155.90		
合計					50,494.44		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 事業施行のため必要な工作物その他の物件の内容

事業施行のため一時収容施設として倉庫（40世帯/棟）3棟を計画し、円滑な事業の進捗を図るものとする。

(ロ) 事業施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物、その他の物件の内容

上水道については、各戸に給水できるよう道路に管渠を埋設する。

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29年 3月 8日（事業計画認可の日）

至 平成43年 3月31日

第5 資 金 計 画 書

1 収 入

（単位：千円）

区 分	金 額	摘 要
国庫負担金又は補助金	2,265,722	
県 費	826,156	
市 分 担 金	1,038,122	
公 管 金	342,047	国道486号
保 留 地 処 分 金	263,332	3,647.26㎡×72,200円/㎡
市 単 独 費	2,626,543	
地方特定道路整備事業	150,000	
合 計	7,511,922	

他事業施行分

（単位：千円）

事 業 名 称	事 業 費	摘 要
西条八本松線築造費	271,676	平成34年度～平成40年度
ハイパス水路整備事業	357,524	平成32年度～平成38年度
公共下水道事業	344,691	平成31年度～平成40年度
上水道事業	227,253	平成31年度～平成40年度
調整池築造費	929,048	平成29年度～平成31年度
公園整備事業	59,269	平成34年度～平成40年度
残土処分費	501,546	平成30年度～平成33年度
合 計	2,691,007	

2 支 出

(単位：千円)

事 項		単 位	事 業 量	事 業 費	摘 要	
公 共 施 設	道 路 築 造 費	都 市 計 画 道 路	m	967	471,012	
		区 画 道 路	m	2,178	216,396	
		特 殊 道 路	m	85	9,512	
	水 路 築 造 費	水 路 築 造 費	m			他事業のバイパス水路整備事業で整備
		公 園 ・ 緑 地 施 設 費	m ²	3,534	46,806	
		計			743,726	
	移 転	建 物 移 転 費	戸	88	4,957,429	
		墓 地 移 転 費	m ²	78	6,050	
		営 業 補 償 費	ha	1.2	132,000	
		計			5,095,479	
移 設	電 柱 移 設 費	本	76	37,620		
	上 水 道 移 設 費	m			他事業の上水道事業で整備	
	計			37,620		
法 第 2 条 第 2 項 該 当 事 業 費	上 水 道	式	1	24,327	面積按分	
	一 時 収 容 施 設	棟	3	59,741	倉庫 (40世帯/棟)	
	計			84,068		
整 地 費	m ²	56,316	686,036			
調 査 設 計 費	m ²		849,949	実績+作業項目按分		
工 事 費 計			7,496,878			
損 失 補 償 費	式	1	7,750			
事 務 費	式	1	7,294			
合 計				7,511,922		

(3) 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		昭和63年度	平成元年度	平成2年度	平成3年度	平成4年度	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	
歳 出	工 事 費	36,000	21,000	20,000	20,000	20,000	0	0	7,000	10,000	10,000	10,000	10,000	0	6,000	24,000	29,200	58,900	
	補 償 費						0	0						0			0	0	
	利 子																		
	事 務 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,353	375	0	0	2,770	242	800	1,100	
	合 計	36,000	21,000	20,000	20,000	20,000	0	0	7,000	10,000	11,353	10,375	10,000	0	8,770	24,242	30,000	60,000	
歳 入	国 費	18,900	11,025	10,500	11,000	11,000	0	0	3,500	5,000	5,000	5,000	5,000	0	3,000	12,000	0	0	
	県 費	11,734	6,845	6,519	6,119	6,119	0	0	2,421	3,459	3,459	3,459	3,459	0	2,075	8,301	0	0	
	市 費	5,366	3,130	2,981	2,881	2,881	0	0	1,079	1,541	1,541	1,541	1,541	0	925	3,699	0	0	
	計	36,000	21,000	20,000	20,000	20,000	0	0	7,000	10,000	10,000	10,000	10,000	0	6,000	24,000	0	0	
	保 留 地 処 分 金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	そ の 他	県 単 独 費																	
		市 単 独 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,353	375	0	0	2,770	242	0	0
		地方特定道路整備事業 (県 費)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,551	43,103
		地方特定道路整備事業 (市 費)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,449	16,897
合 計	36,000	21,000	20,000	20,000	20,000	0	0	7,000	10,000	11,353	10,375	10,000	0	8,770	24,242	30,000	60,000		
差 引 過 不 足	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
借 入 金																			

区 分		平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	
歳 出	工 事 費	59,346	4,336	9,884	10,027	0	7,733	4,160	16,300	0	18,363	45,000	10,500	126,700	35,000	109,090	133,490	159,490	
	補 償 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	235,600	235,600	588,600	519,600	
	利 子																		
	事 務 費	654	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合 計	60,000	4,336	9,884	10,027	0	7,733	4,160	16,300	0	18,363	45,000	10,500	126,700	270,600	344,690	722,090	679,090	
歳 入	国 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69,300	75,900	110,357	227,342	205,452	
	県 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24,399	26,723	38,855	80,043	72,336	
	市 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,301	35,377	51,438	105,965	95,762	
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126,000	138,000	200,650	413,350	373,550	
	保 留 地 処 分 金	0																	
	公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	そ の 他	県 単 独 費																	
		市 単 独 費	0	4,336	9,884	10,027	0	7,733	4,160	16,300	0	18,363	45,000	10,500	700	132,600	144,040	308,740	305,540
		地方特定道路整備事業 (県 費)	43,103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		地方特定道路整備事業 (市 費)	16,897	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合 計	60,000	4,336	9,884	10,027	0	7,733	4,160	16,300	0	18,363	45,000	10,500	126,700	270,600	344,690	722,090	679,090		
差 引 過 不 足	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
借 入 金																			

(3) 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度	平成41年度	平成42年度							合 計	
歳 出	工 事 費	150,490	155,490	143,490	235,690	243,990	156,240	95,302	10,000	57,500							2,279,711	
	補 償 費	1,048,600	674,600	696,600	437,600	585,600	161,668	40,849	0	0							5,224,917	
	利 子																0	
	事 務 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						7,294	
	合 計	1,199,090	830,090	840,090	673,290	829,590	317,908	136,151	10,000	57,500							7,511,922	
歳 入	国 費	379,197	259,215	266,365	190,630	248,765	94,572	37,702	0	0							2,265,722	
	県 費	133,509	91,265	93,783	67,117	87,586	33,297	13,274	0	0							826,156	
	市 費	176,744	120,820	124,152	88,853	115,949	44,081	17,574	0	0							1,038,122	
	計	689,450	471,300	484,300	346,600	452,300	171,950	68,550	0	0							4,130,000	
	保 留 地 処 分 金			36,999	75,000	75,000	75,000	1,333									263,332	
	公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	69,000	0	0	80,000	113,000	30,000	50,047	0	0							342,047	
	そ の 他	県 単 独 費																0
	市 単 独 費	440,640	358,790	318,791	171,690	189,290	40,958	16,221	10,000	57,500							2,626,543	
	地 方 特 定 道 路 整 備 事 業 (県 費)	0	0	0	0	0	0	0	0	0							107,757	
	地 方 特 定 道 路 整 備 事 業 (市 費)	0	0	0	0	0	0	0	0	0							42,243	
合 計	1,199,090	830,090	840,090	673,290	829,590	317,908	136,151	10,000	57,500							7,511,922		
差 引 過 不 足	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						0		
借 入 金																0		



S=1:1000

凡例	
	施行区域界
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	水路
	公園
	学校用地

