

土地区画整理事業
Land Readjustment Programs

土地区画整理事業
Land Readjustment Programs

土地区画整理事業とは、整備が必要とされる市街地においてその一定の区域内で、土地所有者等から所有土地等の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、これを道路・公園などの公共施設用地等に当て、これを整備することにより、残りの土地（宅地）の利用価値を高め、健全な市街地とする事業である。

公共団体施行
土地区画整理事業
Land Readjustment Programs Implemented by Public Authorities

昭和21年、原爆で破壊され緊急に復興を要する1,322.5haの区域を、復興土地区画整理事業として広島県と広島市が執行することとなった。（その後、この区域は1,093.2haに縮小された。）一方、昭和30年に土地区画整理法が施行され、広島市では、昭和33年から戦災区域に隣接した市街地その他について、土地区画整理事業を施行している。
施行区域は、施行済のものを含めて、13か所、1,518.7haに及んでいる。

民間施行
土地区画整理事業
Land Readjustment Programs Implemented Privately

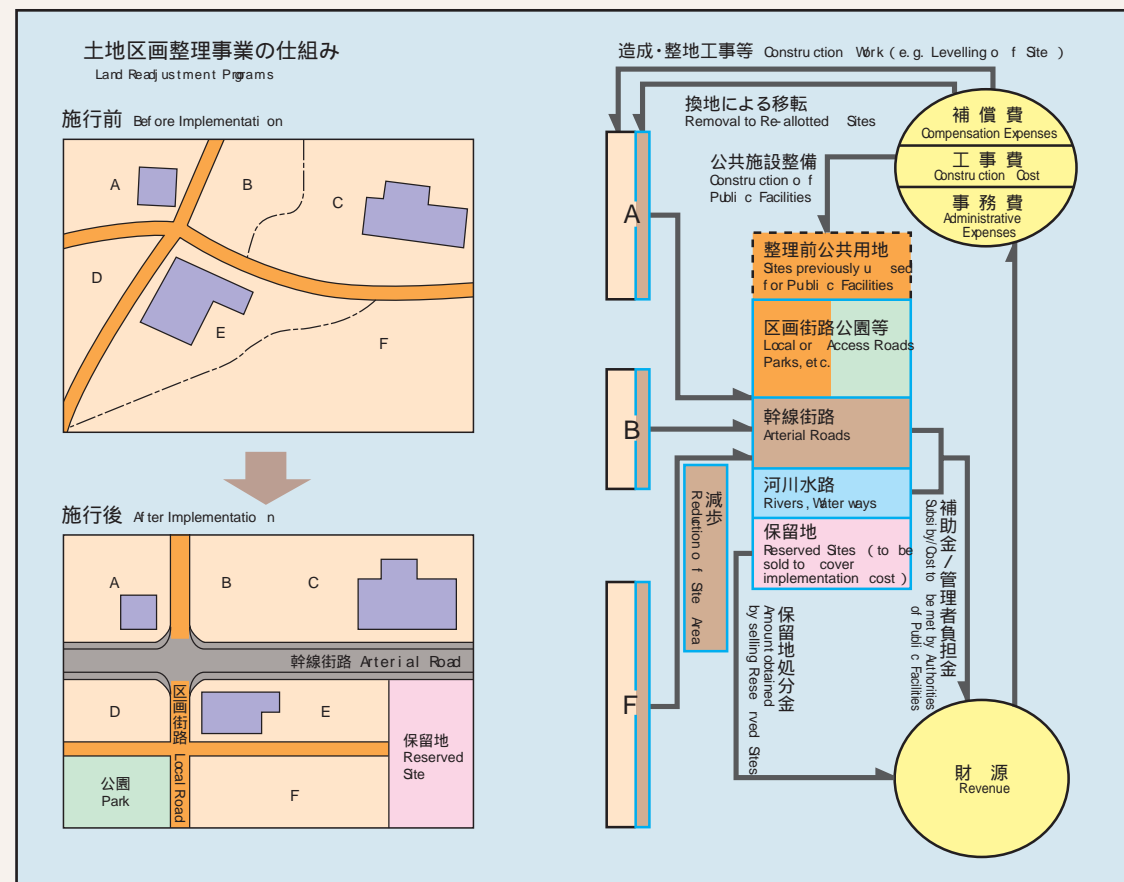
本市の組合施行による土地区画整理事業は、戦災復興事業の推進に伴い、人口の集中、経済の発展、地価の高騰の時期を迎えた昭和30年代の後半から漸次盛んになった。施行地区は施行済のものを含めて、現在106か所、1,415.9haに及んでいる。
また、個人施行の土地区画整理事業は8か所、140.7haである。

Land Readjustment Programs The purpose of the Land Readjustment Program is to ensure a comfortable living environment by constructing public facilities and maximizing efficient land use. The Program operates by adjusting the boundaries of land plots in order to build roads, parks, etc. This improves the value of residential property in the area. In most cases, this involves a reduction of individual plot size, but this is compensated for by the subsequent

Land Readjustment Programs Implemented by Public Authorities In 1946, it was decided that Hiroshima Prefecture and Hiroshima City should implement a program called the Reconstruction Land Readjustment Program in the area where reconstruction was most urgently needed due to the atomic bomb destruction. This initial area of 1,322.5 hectares was later reduced to 1,093.2 hectares. In 1955, the Land Readjustment Law came into force. In conformity with this law, the city has been implementing land readjustment programs for other urban areas, including the areas adjoining the initial area damaged by the war, referred to above. The first program began in 1958.
The 13 land readjustment programs so far designated

Land Readjustment Programs Implemented Privately Land readjustment programs by private land readjustment associations began to gain momentum in the early 1960s, when the population became concentrated, the economy expanded and land prices rose sharply hand in hand with the progress of reconstruction programs. The total area covered by land readjustment programs initiated or completed by private land readjustment associations is 1,415.9 hectares (106 locations). In addition, 8 land readjustment programs have been started by private

市街地開発事業
Urban Development Projects



土地区画整理事業

Land Readjustment Programs

段原再開発事業
Dambara
Redevelopment
Program

段原地区は、比治山の山かげに位置していたために原爆による破壊から免れることができた。被爆後は、多くの人々の避難地となり、市内の数少ない商業地・住宅地として繁栄し、市内最大の密集市街地を形成した。しかしながら、旧来の市街地形態がそのまま残り、都市基盤整備の遅れが目立っている。特に道路は狭く、下水道等の公共施設が未整備で、木造老朽家屋が密集している状況である。

段原再開発事業は、土地区画整理事業を基盤とした再開発であり、土地区画整理事業等により道路、公園、下水道などの都市基盤整備を行い、密集住宅市街地整備促進事業により、老朽度の高い住宅の除去を推進する一方、それに伴い住宅に困窮する人等が入居する市営住宅を建設するとともに、集会所、子供の遊び場などの生活環境施設を整備し、よりよい環境の新しいまちづくりを行うものである。

昭和46年1月に約74haの区域について土地区画整理事業として都市計画決定を行い、そのうち西部地区(約48ha)については、昭和48年3月に事業着手し、平成9年度に公共工事は完了した。東部地区(約26.5ha)については、平成7年4月に事業計画を決定し、事業に着手している。

なお、この事業は、平成元年にイギリスのビルディング・アンド・ソーシャルハウジング財団から、住宅・居住分野において国際的に権威のある世界人間居住賞を受賞するなど、その内容は高く評価されている。

Dambara Redevelopment Program The Dambara District was shielded from the atomic bomb blast by Hijiyama Hill. Immediately after the explosion, the district became a refuge for many people. It eventually prospered as one of the city's few thriving commercial and residential areas and became the largest densely populated area of the city. However, the district's modernization did not keep pace with that of reconstructed areas and the lack of urban facilities became quite conspicuous. Streets were narrow, the public sewerage system was inadequate, and there was a high concentration of dilapidated wooden housing.

The redevelopment of the Dambara District is being accomplished through land readjustment. The plan calls for the construction of roads, parks and modern sewerage facilities. Under a program called the Improvement Program for Densely Built Housing Areas (D.B.H.A.), dilapidated dwellings are to be demolished, modern public housing is being constructed for needy residents and community halls and children's playgrounds provided. The district is being revitalized and a more comfortable living environment created.

In January 1971, the Town Planning Law designated 74 hectares of land in the Dambara District for land readjustment, and development of the western part of the district (48 hectares) was begun in March 1973. The public works were completed in fiscal 1997, although an additional five-year liquidation period will be necessary. In April 1995, the eastern part of the district (26.5 hectares) was designated for the Dambara Redevelopment Implementation Program and its development was initiated the same year.

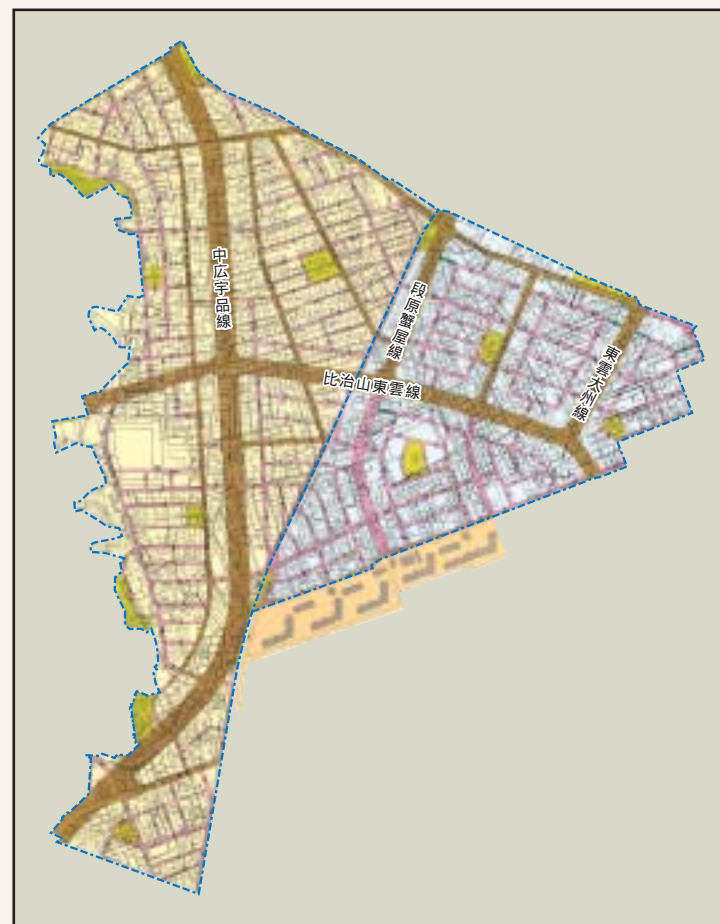
事業の進展状況
(平成15年)
Progress of
Operations
(2003)



(昭和55年)
(1980)



段原再開発事業
計画図
Plan of Dambara
Redevelopment
Implementation
Program



凡例 Key

- 土地区画整理事業都市計画決定区域
Area Designated for Land Readjustment Program in Conformity with Town Planning Law
- 段原土地区画整理事業施行区域(西部地区)
Implementation Area of Dambara Land Readjustment Program
- 段原密集住宅市街地整備促進事業施行区域(地区内)
Implementation Area of Dambara Improvement Program for D.B.H.A.
- 段原東部土地区画整理事業施行区域(東部地区)
Implementation Area of Dambara-Tobu Land Readjustment Program
- 段原東部密集住宅市街地整備促進事業施行区域(地区内)
Implementation Area of Dambara-Tobu Improvement Program for D.B.H.A.
- 段原密集住宅市街地整備促進事業施行区域(霞団地)
Implementation Area of Dambara Improvement Program for D.B.H.A. (Kasumi Housing Complex)
- 都市計画道路
Roads Designated in Conformity with Town Planning Law
- 区画道路
Local or Access Roads
- 特殊道路
(自転車歩行者専用道)
Special Roads
(Exclusively for Bicycles and Pedestrians)
- 公園・緑地
Parks and Green Tracts/Strips of Recreational Land

コミュニティ住宅
(霞団地)
Community
Housing
Development



市街地再開発事業
Urban Redevelopment Programs

市街地再開発事業
Urban
Redevelopment
Programs

市街地再開発事業とは、土地の利用が低利用で、都市防災上若しくは都市環境上の問題を抱える地区において、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする事業である。

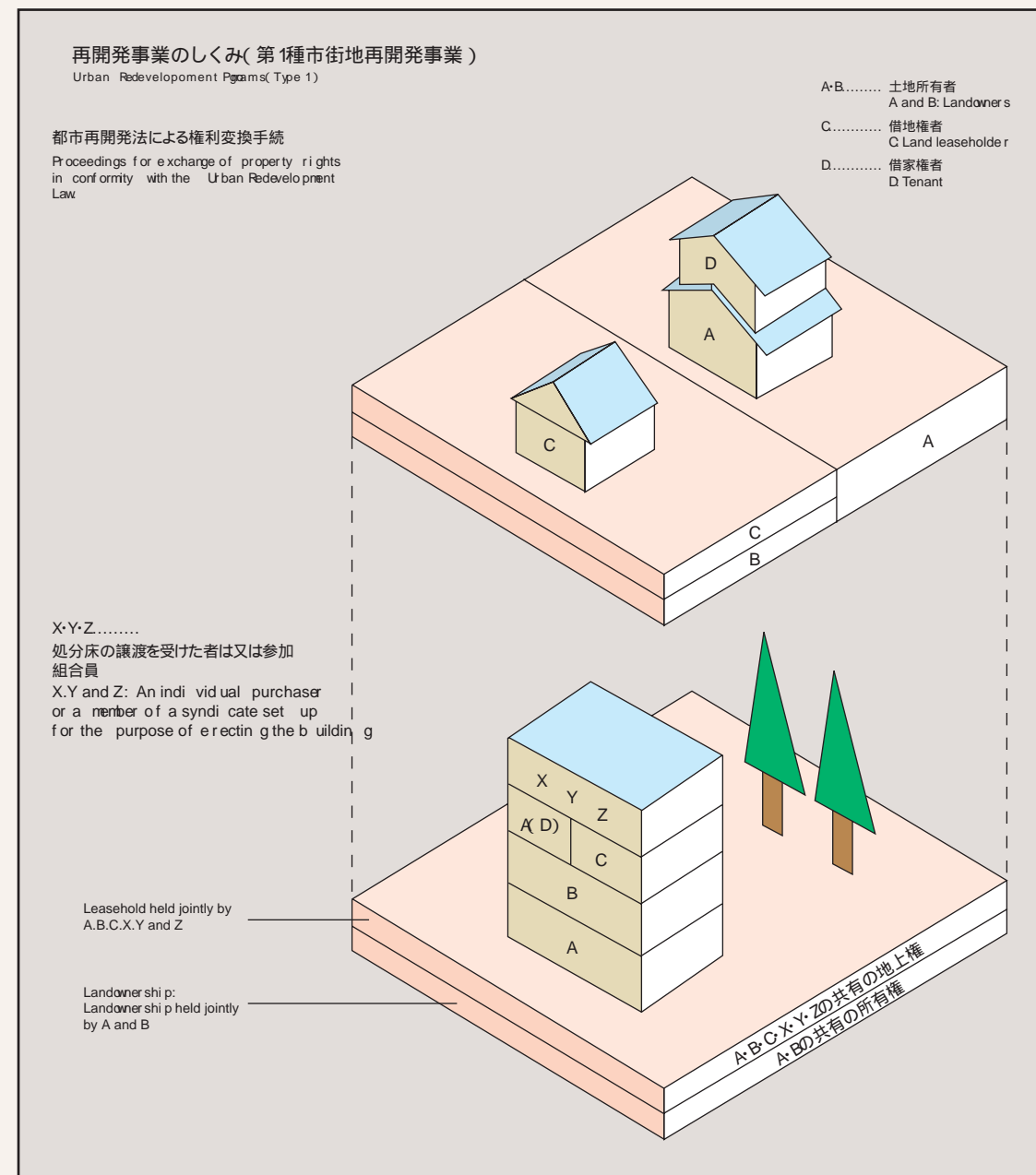
事業手法として、権利交換方式による第一種市街地再開発事業、用地買収方式による第二種市街地再開発事業の2種類がある。

広島市では、「金座街地区」「広島駅南口Bブロック」「西荒神地区」「五日市駅北口地区」「広島駅南口Aブロック」「緑井駅周辺地区」「大手町四丁目1番地区」の7地区約9.4haにおいて、第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行っている。「金座街地区第5街区・第6街区」「五日市駅北口地区」「広島駅南口Aブロック」「西荒神地区」は既に事業を完了しており、その他の地区については、事業を実施中若しくは実施に向けての作業が進められている。

Urban Redevelopment Programs Urban Redevelopment Programs are undertaken where land is not efficiently used, where the city's disaster prevention capabilities are low or where there is an environmental problem. Such programs attempt to renew urban functions and create a more efficient, safe and attractive city.

A program is implemented in one of two ways through exchange of property rights between interested parties for Type 1 Urban Redevelopment Programs or through direct purchase for Type 2 Urban Redevelopment Programs.

In conformity with the Town Planning Law, Hiroshima City designated a total of 9.4 hectares of land in seven areas for type 1 urban redevelopment: the Kinzagai District, two zones (Zone A and Zone B) on the south side of Hiroshima Station, the Nishi-kojin District, the north side of Itsukaichi Station, Midorii Station Area, Qemachi 4-chome 1 District. The Kinzagai District (Zone 5), the north side of Itsukaichi Station and Zone A on the south side of Hiroshima Station and Nishi-kojin District are already



金座街地区第6街区
Kinzagai District
(Zone 6)



西荒神地区
Nishi-kojin District



新住宅市街地開発事業

New Residential Area Development Programs

新住宅市街地
開発事業
New Residential
Area Development
Programs

高陽新住宅市街地
開発事業
Koyo New
Residential Area
Development
Program

鈴が峰新住宅
市街地開発事業
Suzugamine New
Residential Area
Development
Program

高陽新住宅市街地
開発事業
Koyo New
Residential Area
Development
Program

高陽新住宅市街地
開発事業計画図
Plan of Koyo
New Residential
Area Development
Program

新住宅市街地開発事業とは、人口の集中の著しい市街地の周辺の地域において、健全な住宅市街地の開発及び居住環境の良好な住宅地の大規模な供給を図るものである。

広島県住宅供給公社が施行した高陽新住宅市街地開発事業は本市の都心部から10～12km離れた高陽地区の丘陵地約268haを造成したもので、昭和46年に都市計画決定され昭和61年度に事業を完了した。

広島市は、昭和41年から17年の歳月と約1,060億円の事業費を費やして、本市西部の庚午、草津、井口地区の臨海部を埋め立て、約328haの土地を造成するとともに、その背後の山地部約54haを宅地として造成した。

この山地部の造成については、臨海部の埋め立てのための土砂の供給と、宅地取得難の緩和を図り自然を生かした居住環境の良好な住宅市街地を整備するため、昭和43年に都市計画決定し鈴が峰新住宅市街地開発事業によ

New Residential Area Development Programs New Residential Development Programs have been established to develop satisfactory housing and create an adequate supply of housing sites in densely populated areas on the city's periphery.

Koyo New Residential Area Development Program The Koyo New Residential Area Development Program was undertaken by the Hiroshima Prefecture Housing Supply Public Corporation. It involved creating housing land on a 268 hectare site in a hilly section of the Koyo District, which is 10 to 12 kilometres from the centre of the city. The city designated the area for the Program in 1971 in conformity with the Town Planning Law, and construction was completed in 1986.

Suzugamine New Residential Area Development Program Starting in 1966, Hiroshima spent 17 years and ¥106,000 million in reclaiming 328 hectares of land along the coast in the Kogo, Kusatsu and Inokuchi districts, which are located on the western area of the city, and developing 54 hectares of housing land in the mountainside area of Suzugamine.

Excavation of the Suzugamine mountainside provided earth and sand for the land reclamation phase of the Program and also helped alleviate the shortage of sites for residential development.



鈴が峰新住宅市街地
開発事業
Suzugamine New
Residential Area
Development
Program

西部開発事業
Seibu Development
Program

臨海部(平成12年)
Coastal Area
(2000)

西部開発事業
土地利用計画図
Land Use Plan of
Seibu Development
Program



臨海部
(昭和4年1月)
Coastal Area
(October 1972)