

## 市からのお願い

建築物等の新築・改築などが制限されます。

事業計画の決定後から換地処分公告までの間は、建築物等の新築・改築などを認めると、土地区画整理事業を進める際の支障となることが見込まれます。このため、次の行為を行おうとする場合は、土地区画整理事業法第76条の規定に基づいて市長の許可が必要となります。事業に支障等があると判断される場合には、許可とならないか、あるいは条件を設ける場合があります。あらかじめ市にご相談ください。

- 土地の形質の変更（土地の掘削・盛土・切土など）
- 建築物その他の工作物の新築・改築・増築
- 移動の容易でない物件（重量が5tを超えるもの）の設置・たい積

借地権等の権利を有する方は申告してください。

施行地区内の土地について、所有権以外の権利（例えば、借地権）を有し、その権利を登記していない方は、市に申告してください。この申告が受理されますと、換地設計・仮換地指定の際に権利者としての扱いを受けられることとなります。権利が借地権である場合は、合わせて土地区画整理審議委員の選挙権・被選挙権を有することとなります。


土地所有者・建物所有者などに変更がある場合、届け出てください。

施行地区内の宅地又は建築物等に関する権利について異動を生じた者は、当該権利の異動を証する書類を添えて市に届け出てください。

例えば、土地・建物について、売買・贈与・相続などで所有者に変更があった場合、借地権者に変更があった場合などです。

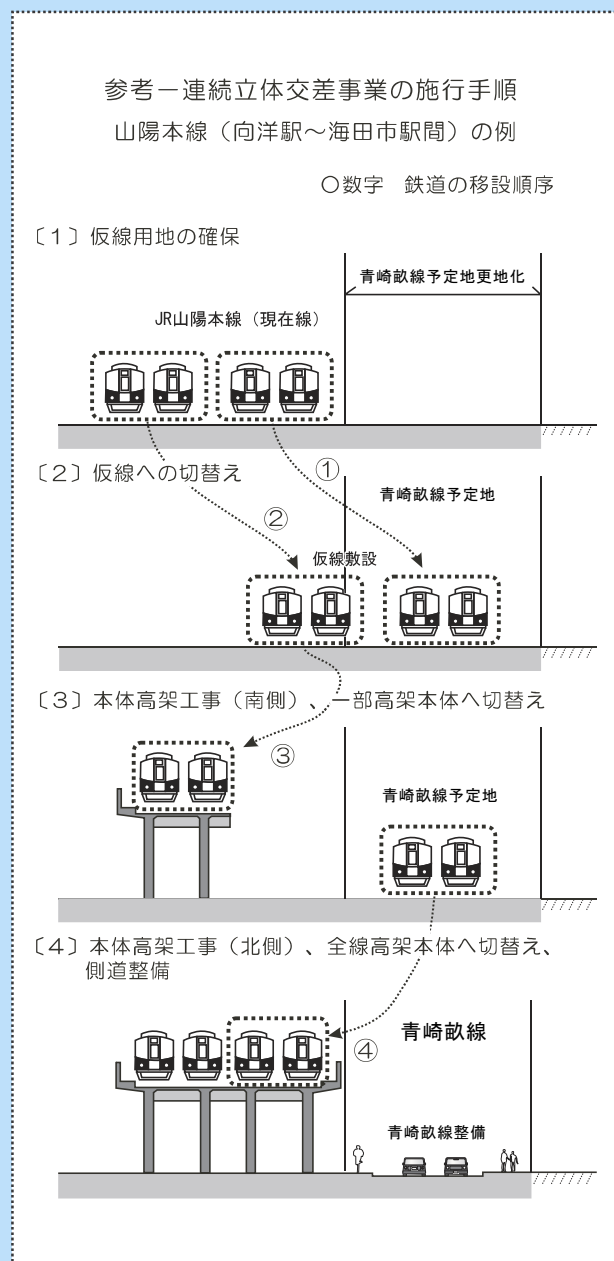
特に土地の売買については、減歩、清算金の徴収・交付に関する権利義務が付随しますので、後で当事者同士の争いになることがあります。あらかじめ市に相談してください。

事業に関するお問い合わせは

 広島市都市整備局青崎地区区画整理事務所

〒734-0053 広島県広島市南区青崎一丁目15-24

電話 (082) - 510-3110



# 向洋駅周辺青崎地区のまちづくり

— 向洋駅周辺青崎土地区画整理事業 —



## 地区の歴史

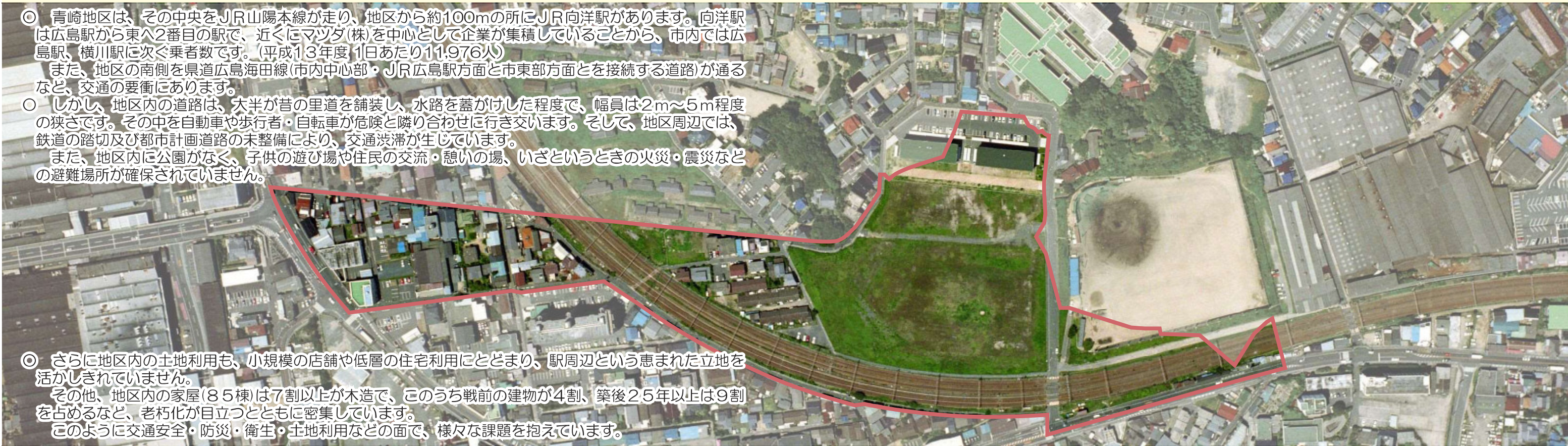
青崎地区は、江戸時代の安永5年（1776年）※、当時の浅野藩が猿猴川沿いの浅海を干拓し、生まれました。

明治時代には一時、塩田業が盛んに行われましたが、その立地条件などから、明治27年（1894年）の山陽鉄道（現JR西日本（株）の山陽本線）の神戸～広島間の開通、大正9年（1920年）の向洋駅の開業、昭和6年（1931年）の東洋工業（現マツダ（株））の進出、昭和13年（1938年）の国道2号（現在の県道広島海田線）の開通などを経て、都市化が進みました。（次のページの年表を参照）

しかし、都市基盤の整備が十分でなく、駅周辺という地の利を活かした土地利用が行われていないなど、様々な課題を抱えているため、現在、連続立体交差事業（＝鉄道の高架化事業）の実施に合わせ、土地区画整理事業による“まちの再生”を進めています。※この年に日本では平賀源内がエレキテル（静電気発生装置）を製作し、アメリカはイギリスからの独立を宣言しました。



# 向洋駅周辺青崎地区はどんなところ？



◎ 青崎地区は、その中央をJR山陽本線が走り、地区から約100mの所にJR向洋駅があります。向洋駅は広島駅から東へ2番目の駅で、近くにマツダ(株)を中心として企業が集積していることから、市内では広島駅、横川駅に次ぐ乗者数です。(平成13年度 1日あたり11,976人)

また、地区の南側を県道広島海田線(市内中心部・JR広島駅方面と市東部方面とを接続する道路)が通るなど、交通の要衝にあります。

○ しかし、地区内の道路は、大半が昔の里道を舗装し、水路を蓋がけした程度で、幅員は2m~5m程度の狭さです。その中を自動車や歩行者・自転車が危険と隣り合わせに行き交います。そして、地区周辺では、鉄道の踏切及び都市計画道路の未整備により、交通渋滞が生じています。

また、地区内に公園がなく、子供の遊び場や住民の交流・憩いの場、いざというときの火災・震災などの避難場所が確保されていません。

◎ さらに地区内の土地利用も、小規模の店舗や低層の住宅利用にとどまり、駅周辺という恵まれた立地を活かしきれていません。

その他、地区内の家屋(85棟)は7割以上が木造で、このうち戦前の建物が4割、築後25年以上は9割を占めるなど、老朽化が目立つとともに密集しています。

このように交通安全・防災・衛生・土地利用などの面で、様々な課題を抱えています。



道路幅員が狭く、交差点での見通しも悪く、交通安全上、問題があります。



老朽化した木造家屋が密集しているため、防災上、問題があります。



下水道施設が未整備で、衛生上、問題があります。



鉄道により地域が南北が分断され、一体的な市街地になっていません。常に踏切事故の危険性があります。



駅に近接するところに、遊休地(旧国鉄清算事業団用地)が広がり、有効に利用されていません。

一九六七年 (昭和四二年) 黄金橋が完成する。新国道2号が開通する。  
 一九七五年 (昭和五〇年) 新幹線 岡山〜博多間が開業する。  
 一九八七年 (昭和六二年) 国鉄改革。広島鉄道学園、廃止される。  
 一九九九年 (平成二年) 向洋駅周辺青崎地区画整理事業が都市計画決定される。  
 (連続立体交差事業(鉄道の高架化事業)も同時に都市計画決定  
 二〇一二年 (平成十四年) 同事業の事業計画が決定される。



国土地理院 昭和41年11月5日撮影

一九六四年 (昭和三九年) 仁保橋が完成する。



国土地理院 昭和23年4月23日撮影

一九四五年 (昭和二〇年) 広島市に原爆が投下される。(終戦)



国土地理院 昭和14年12月6日撮影

一九二九年 (昭和四年) 山陽鉄道現JR西日本株の山陽本線の神戸〜広島間が開通する。(山陽鉄道は同年、旧国鉄に吸収される。)  
 一九二〇年 (大正九年) 向洋駅が開業する。  
 (開業当時の駅舎は、現駅舎より200m東寄りであった。昭和十七年、乗降人員の増加に伴い、現在の所に移転改築。  
 一九一九年 (昭和四年) 広島市、仁保村(青崎地区は同村内)を合併する。  
 一九二二年 (昭和七年) 東洋工業株(現在のマツダ株)が広島市吉島町から府中町新地の現在地へ移転する。  
 一九二七年 (昭和二年) 広島鉄道学園(当時、広島鉄道局教習所)が開設される。  
 一九三八年 (昭和十三年) 国道2号(現在の県道広島海田線)が開通する。

【青崎地区の今昔(周辺も含む)】  
 一七七四年 浅野藩の命により、青崎新開の干拓が始まる。  
 (安永三年) 現在の広島市南区青崎一丁目、二丁目及び東青崎町(並びに府中町青崎南及び青崎中の区域) 青崎新開の干拓が完了  
 (安永五年) 青崎新開で入浜式塩田による塩づくりが始まる。  
 (一八九〇年) 明治三十八年の塩の専売制に伴い、明治四四年塩田(廃止)  
 (明治三年) 塩田作業風景  
 「写真集 瀬 向洋・堀越・青崎」より



「写真集 瀬 向洋・堀越・青崎」より

# 向洋駅周辺青崎地区は将来、どう変わるの？

東部地区連続立体交差事業に合わせて、隣接の府中町域と一体的に土地区画整理事業を実施することにより、青崎地区の「まちの再生」を図ることができます。

## 【道路】

地区の幹線道路（＝都市計画道路）、生活道路（6m以上）が整備され、鉄道が高架化されることにより、交通の渋滞が緩和するなど、交通の利便性や安全性が向上します。

## 【公園・下水道】

地区内に公園（1,500㎡）が設けられます。子どもの遊び場、住民の交流・憩いの場になるとともに、避難場所にもなります。また、公共下水道事業により、下水道が整備され、衛生上、快適なまちになります。

## 【宅地】

すべての宅地が公道に面して配置され整形になるので、有効利用できるようになります。また、道路などの公共空間の増加により、通風・採光が良くなります。

## 【計画的なまちづくり】

鉄道から南側は、JR向洋駅に近接するという特性を活かし、商業・業務系を主とした土地利用、鉄道から北側は、都市計画道路 青崎畝線 沿いには幹線道路沿いにふさわしい土地利用、その他の区域にあっては、住居系を主体とした土地利用を計画しています。

また、鉄道が高架化されることにより一体的な市街地になります。

## 【安全なまち】

事業実施に伴い、老朽化した建物が建て替えられ、安全性が向上します。また、道路・公園の整備により避難機能や火災時の延焼を遮断する効果が高まります。



連続立体交差事業（広島県三原市）



（広島市安芸区）

凡 例	
○	施行地区区域界
—	都市計画道路
—	区画道路
—	特殊道路
—	公園・緑地
—	鉄道軌道



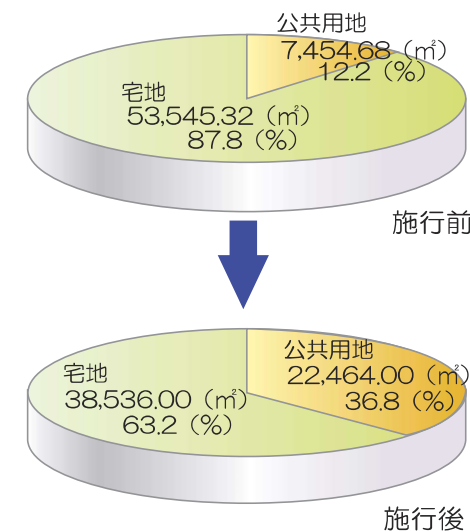
街区公園（広島市南区(段原地区)）



区画道路（広島市南区(段原地区)）



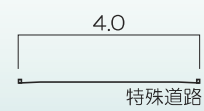
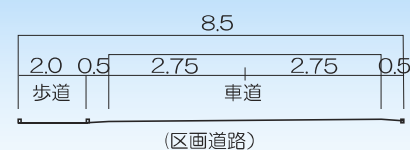
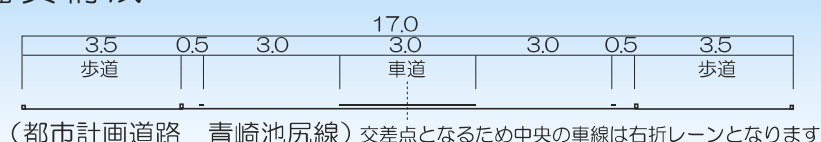
## 【土地利用現況と計画】



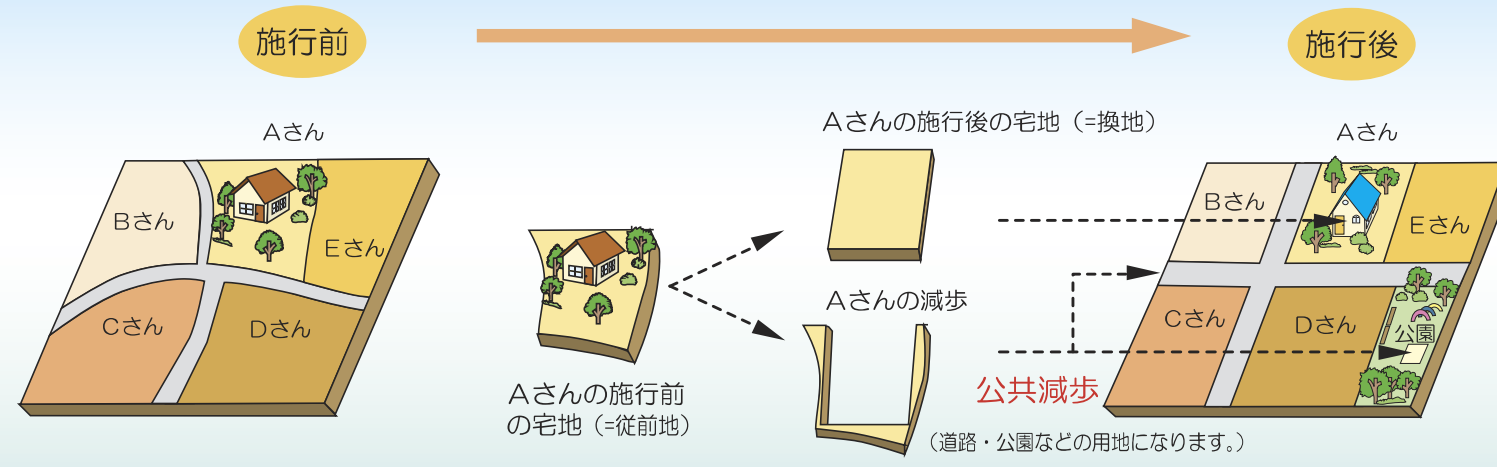
## 【事業概要】

名称	広島圏都市計画事業（広島平和記念都市建設事業） 向洋駅周辺青崎土地区画整理事業	
施行者	広島市	
地区面積	6.1ha	
計画人口	500人	
都市計画決定	平成11年3月31日	
事業計画決定	平成14年12月6日	
事業施行期間	平成14年度～令和15年度（清算期間を含む。）	
事業費	51.04 億円	
整備計画	都市計画道路：青崎草津線	幅員20m
	青崎池尻線	幅員17m
	青崎畝線	幅員16m
	区画道路：幅員6～13m	
	特殊道路（歩行者専用道路）：幅員4m	
	公園：1,500㎡	
平均減歩率	28.03%（減価補償金相当額をもって整理前の宅地を買収し、減歩率を緩和する計画である。）	

## 幅員構成

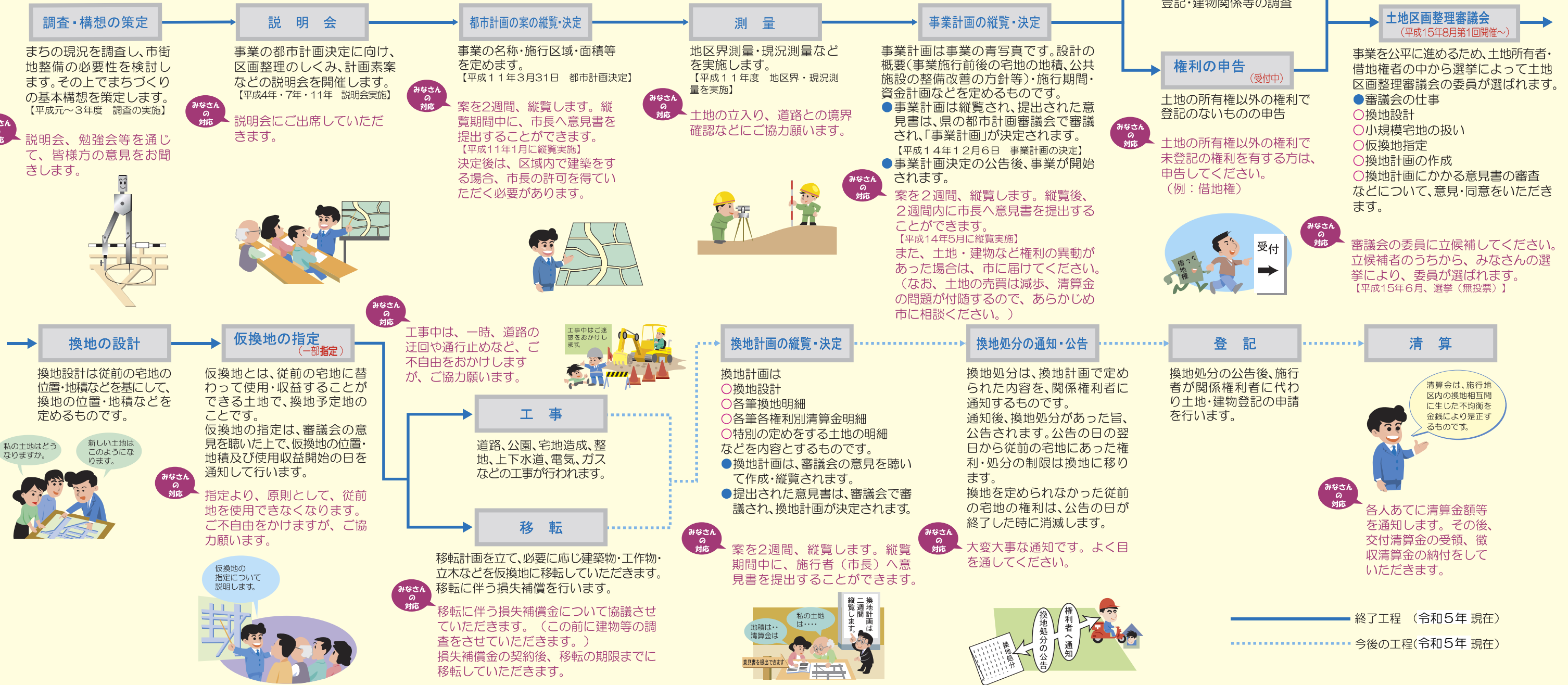


## 土地区画整理事業は、どんなことをするのでしょう？



# 区画整理はこのように進んでいきます。

## ● 区画整理の流れ ●



## ● 主な用語の説明 ●

### 1 換地

区画整理を行う前の、それぞれの人が所有している土地(従前地)は、道路や公園も整い、宅地が整然と配置された街並みになるように置き換えられます。

この配置しなおされた土地を「換地」といい、従前地の位置、形状、面積などに見合うように定められます。また、一部の権利を除き、従前地についてのいろいろな権利も換地の上に引き継がれます。

「換地」は、工事が概成した後に、改めて換地処分という手続きを行うことによって正式に決定されます。それまでは換地の予定地にとどまり、これを「仮換地」と呼びます。

### 2 移転補償

区画整理では、現在の土地から換地へ土地が配置しなおされ、区画の形状が変わります。これに伴い、現在の建物等を換地先へ移転することになります。移転に要する費用は、建物等の調査の結果を基に補償基準に従って算定されます。

### 3 減歩

区画整理では、道路、公園など、まちの骨組みとなる公共施設の用地を確保するために皆さまから土地を出し合っていたいただかなければなりません。これを「公共減歩」といいます。この減歩によって、公共施設が整備され住みよいまちとなりますので、宅地が使いやすく便利になります。減歩は地区で一律でなく、各々の宅地の使いやすさや便利さの度合いによって異なります。使いやすさや便利さが高くなるところは大きな減歩となります。

### 4 清算・清算金

換地は原則として従前の宅地に見合うように定めることになっていますが、個々の宅地についてどのように厳密に定めることは、現実にはきわめて困難です。このため、権利者間でそれぞれの換地の不均衡を金銭(清算金)の交付と徴収によって調整します。この調整のことを「清算」といいます。