

広島圏都市計画事業
向洋駅周辺土地区画整理事業

向洋駅周辺地区 のまちづくり



2022
広島県府中町

事業の概要



事業の目的

本地区は、中央をＪＲ山陽本線が縦断しているため、鉄道による交通障害が生ずるとともに南北方向の道路が不足しています。

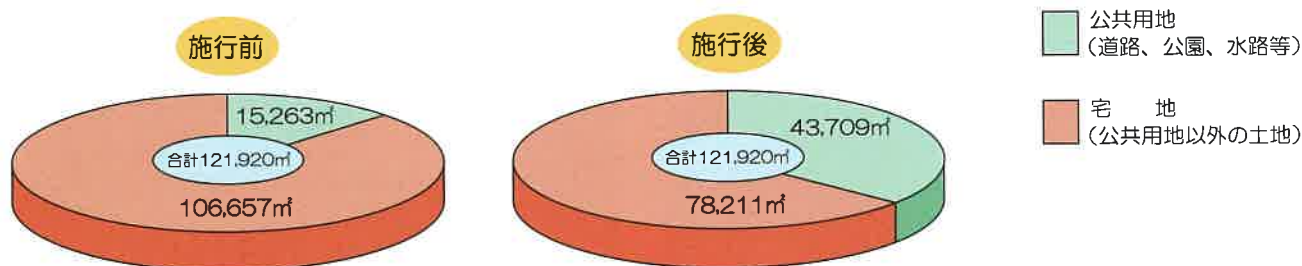
また、地区内の都市基盤は未整備なところが多く、住宅も密集し築年数が経過した建物も多数存在しています。更にＪＲ向洋駅周辺では、小規模な商業施設が立地するのみで活気に欠け地域の拠点性が欠如しています。

そのため、ＪＲ山陽本線の連続立体交差事業化に合わせ、土地区画整理事業を実施し駅前広場及びそれに隣接する幹線道路等の公共施設整備と既成市街地の再編による宅地の利用増進を図り、広島都市圏東部の拠点、また町の南の玄関口にふさわしいゾーンとしての創出を図ることを目的としています。

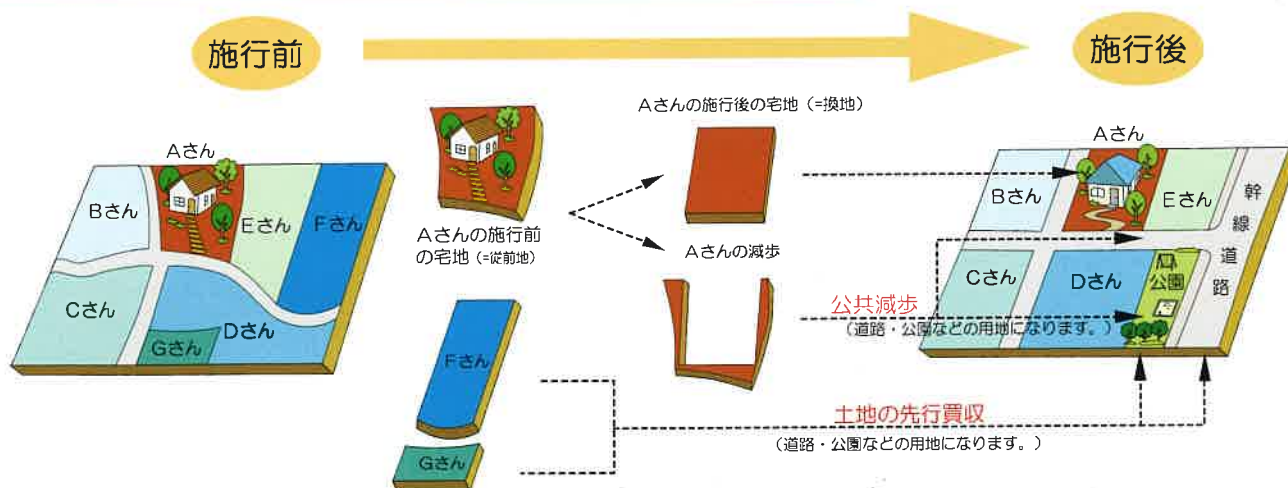
事業の内容

事業の名称	広島圏都市計画事業 向洋駅周辺土地区画整理事業
施行者	府中町
施行地区	府中町青崎南の全部並びに鹿籠一丁目、桃山一丁目、青崎中、新地及び青崎東の各一部
地区面積	約12.2ha
施行期間	平成14年度～令和15年度
総事業費	約192億円（事業計画対象事業費 約177億円）
関連事業	広島市東部地区連続立体交差事業（広島県・広島市施行） 向洋駅周辺青崎土地区画整理事業 面積：約6.1ha（広島市施行）

事業前後の土地の種目別面積



土地区画整理事業の仕組み（本地区の場合）



公 共 施 設 の 計 画

都 市 計 画 道 路

- 地区内に都市計画決定された、7路線と向洋駅の南北の駅前広場は、土地区画整理事業によって整備します。

大洲橋青崎線(半断面)	幅員 22.0~27.0m 延長470m—4車線
青崎畝線	幅員 16.0~17.0m 延長109m—2車線
向洋駅北口線	幅員 16.0~18.0m 延長452m—2車線
北口駅前広場	面積 4,700㎡
向洋駅南口線	幅員 16.0~17.0m 延長159m—2車線
南口駅前広場	面積 2,300㎡
青崎池尻線	幅員 15.0~17.0m 延長221m—2車線
茂陰向洋駅線	幅員 6.0~10.0m 延長276m—2車線
鹿籠桃山線	幅員 8.0m 延長114m(歩行者専用)

区画道路・特殊道路

- 地区内生活道路の機能をもつ区画道路は、通過交通を極力排除し、健全な市街地の形成を図るために、幅員6m~10mの道路を配置します。
- 特殊道路(歩行者専用)は、歩行者の安全性・利便性を確保するために配置します。

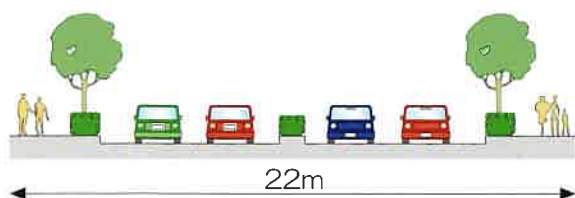
公 園 ・ 緑 地

- 南口駅前広場に隣接する青崎南公園(1,950㎡)を駅利用者、地域住民の憩いの場として整備します。また、住民に身近な公園として、鉄道高架下を利用した公園を整備します。

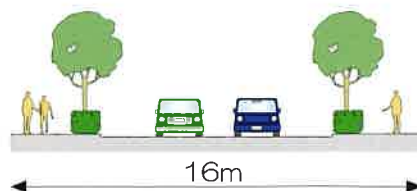
供給処理・施設計画

- 上下水道、電気、電話、ガスなどの施設は、公共施設の整備にあわせて整備します。

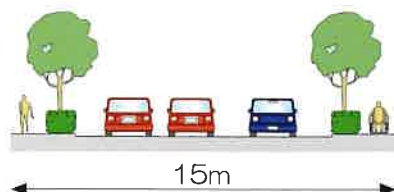
道 路 標 準 断 面 図



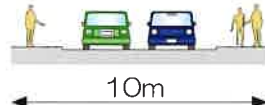
都市計画道路 (大洲橋青崎線)



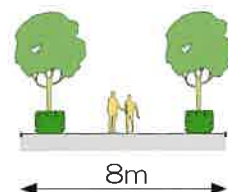
都市計画道路
(青崎畝線・向洋駅北口線・向洋駅南口線)



都市計画道路 (青崎池尻線)



都市計画道路 (茂陰向洋駅線)



都市計画道路 (鹿籠桃山線)

府中町の歴史



明治	22年	府中村誕生
大正	9年	国鉄向洋駅開業
	14年	府中変電所完成 乗合自動車運行開始
昭和	6年	東洋工業府中に移転
	12年	府中町制施行
	13年	麒麟ビール広島工場完成
	20年	原子爆弾被爆
	20年	県庁を東洋工業に移す
	31年	城ヶ丘団地造成
	34年	緑ヶ丘団地造成
	38年	都市計画事業始まる
	46年	市街化区域線引き実施 府中町基本構想、総合基本計画策定
	50年	山陽新幹線開業
	52年	住居表示完了
	55年	公共下水道（大須地区）一部処理開始
	59年	府中町新庁舎完成 府中ニュータウン造成
	61年	府中町第2次総合計画策定
平成	2年	国勢調査人口5万人を突破
	8年	ひろしま国体開催
	10年	麒麟ビール広島工場閉鎖
	13年	府中町第3次総合計画策定
	16年	イオンモール広島府中 開店
	19年	安芸府中生涯学習センター くすのきプラザ完成
	21年	府中南交流センター完成
	23年	向洋駅北口改札新設
	27年	府中町第4次総合計画策定
	29年	府中北交流センター完成



▲ 昭和15年当時の写真



▲ 令和4年3月の写真

土地区画整理事業の流れ

＜都市計画決定＞

事業の名称や区域、面積などが平成11年3月31日に決まりました。

＜測量等の調査＞

事業計画の決定に向けて、測量等の調査を行いました。

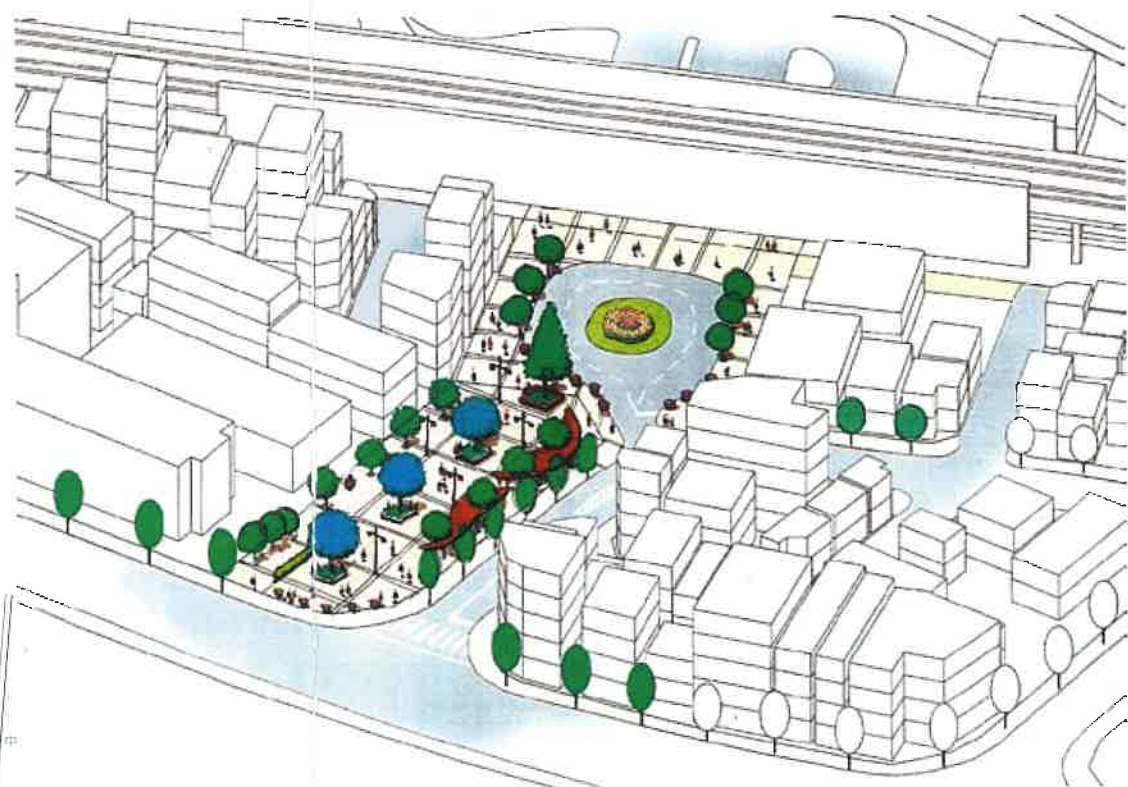
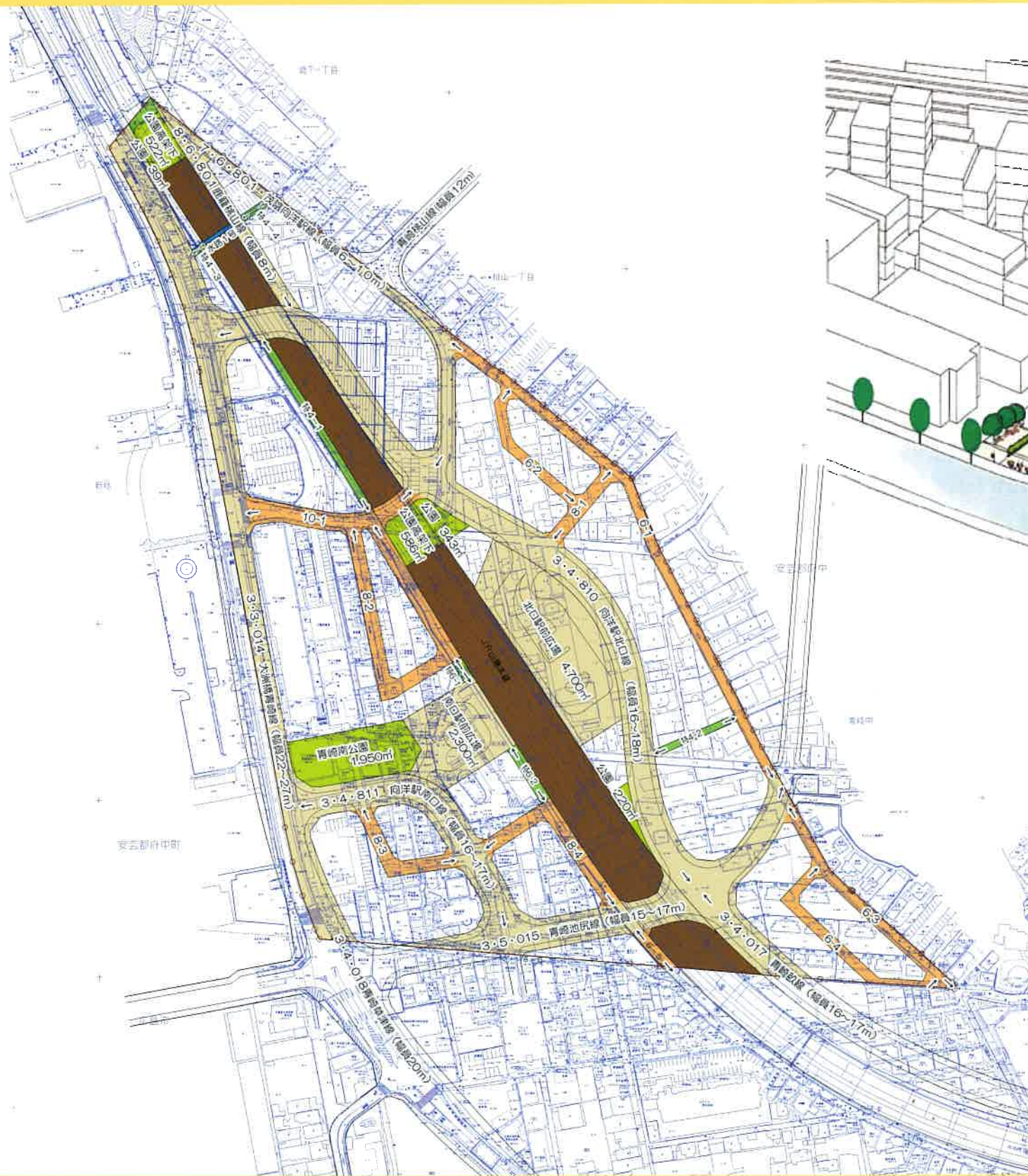
＜事業計画決定＞

権利者のみなさまに事業の内容についての縦覧がなされ、平成14年11月29日に事業計画決定の公告をしました。

＜各種の調査/権利の申告＞

登記や建物関係の調査を行い、登記のない借地権などの所有権以外の権利の申告をしていただきます。

向洋駅周辺土地区画整理事業 設計図



施行後のイメージ図



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
—	水路
—	鉄道軌道

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

＜土地区画整理審議会＞

事業を公平に進めるために土地をもっておられる方々や土地を借りている方々の中から選挙によって委員が選ばれています。

＜評価員の選任＞

土地評価の公正・公平を期するため、土地区画整理審議会の同意を得て、評価員を選任しています。

＜換地の設計＞

現在、持っておられる土地の状況(位置、地積など)をもとにして、換地される土地(位置、地積など)を決めています。

＜仮換地の指定＞

現在の土地に替わって使うことができる土地を審議会の意見を聴いた上で指定します。
なお、平成20年1月10日に山陽本線より北側の区域、平成27年1月30日に全域(7.8ha)を仮換地指定しました。

＜工事＞

道路、公園などの工事が行われます。
工事のご協力をお願いします。

＜移転＞

移転計画に沿って、移転が必要な建築物・工作物・立木などを仮換地先に移転していただきます。
移転調査のために、一軒ごとに家に立ち入らせていただき、各種補償費について提示させていただきます。

＜換地計画＞

換地計画は工場の意見を聴いて作成されます。
換地計画(案)はその期間は施行者

向洋駅周辺地区の問題と課題



踏切によるラッシュ時の車の渋滞、踏切事故等の発生が懸念されます。



下水施設が整備されないままとなっており、衛生環境の向上が必要となります。



狭くて車の通行の多い道は、人と車の混在を招き、危険な状況です。



密集した市街地は、地震等の災害に弱く危険であるとともに、緊急車輛の出入りが困難です。



狭く、段差のある道路は、お年寄りや体の不自由な方々にとって不便です。



鉄道により、市街地が南北に分断されており、利便性が低いものとなっています。

の縦覧・決定＞

事完了後、審議会に縦覧し決定します。

二週間縦覧されますので、意見書を提出できます。

＜換地処分の通知・公告＞

換地計画で決まった内容を皆様に通知し、知事が公告します。これによって、現在の土地にある権利や制限が移されます。

処分に不服がある場合は、知事へ行政不服審査請求（通知を受け取った日から60日以内）をすることができます。

＜登記＞

換地処分が公告されてから施行者（府中町）が権利者に代わって土地や建物の登記を申請します。

＜清算＞

清算金が発生する方々には、徴収や交付を行います。

府中町からのお願い

●家などを建てる時

- 施行地区内で次のようなことをされるときは、事前に許可を受けなければならない場合がありますので府中町向洋駅周辺区画整理事務所までご相談ください。
 - ①土地の形状を変更するとき（土地の掘削・埋立・切土）
 - ②建築物や工作物の新築・改築・増築をするとき
 - ③重量が5トンを超える物件を設置したり、たい積するとき（ただし、容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下になるものは除きます。）

●土地所有者が変わるとき

- 事業施行地区内の土地については、売買・贈与・相続などで所有者に変更があった場合は、府中町向洋駅周辺区画整理事務所までご相談ください。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するため、後で当事者同士の争いになることがありますので、事前に相談してください。

●借地権等の権利の申告

- 施行地区内の土地について、借地権など所有権以外の権利を有しているもので、これを登記していない方は、町へ申告していただくことになります。この申告が受理されますと、借地権者は仮換地指定に際し、権利者としての取り扱いが受けられることになり、土地区画整理審議会委員の選挙権・被選挙権を有することになります。

用語の説明

1 かんち 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、道路や公園も整った宅地が整然と配置されたまじ並みになるように置きかえられます。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。これにともなって、従前地にあるいろいろな権利も換地の上に引き継がれます。
- また、「換地」は、すべての工事が終了した後に、改めて手続き（換地処分）をおこなうことによって正式に決定されるため、それまでの換地予定地を「仮換地」と呼びます。

2 かんち 換地の定め方

- 個々の土地の評価を適正に行い、換地を定めます。換地は次の順序で定めます。
 - ①いま所有している土地の位置、面積、利用状況、環境などについて適正な評価を行います。（土地の評価）
 - ②土地の評価に見合うように、それぞれの土地の配置設計を行います。（換地設計）
 - ③換地設計に基づいて、それぞれの宅地について将来換地として定めるべき土地の位置、範囲を仮に指定します。（仮換地の指定）

3 げんふ 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。

4 いてん ぼしょう 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、区画形状が変わります。これに伴い、現在建てられている建物も換地先へ移転することになります。通常移転に関する費用は、建物調査をもとに算定し、移転の前に金額を提示します。

5 せいさん 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そ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。



事業に対するお問い合わせは

府中町向洋駅周辺区画整理事務所（建設部区画整理課）

住所 〒735-0025
広島県安芸郡府中町鹿籠一丁目21番6号
TEL (082) 286-3123・3124（直通）
FAX (082) 285-8856
URL <http://www.town.fuchu.hiroshima.jp/>