

周南都市計画事業

下松市中部土地区画整理事業

竣工記念誌



目次



事業竣工のごあいさつ	1
事業の概要	2
整理施行前後の地積	3
従前の土地図	4
換地処分後の土地図	5
収入と支出	6
事業のあゆみ	7
公共施設の整備状況	9
事業の効果	14
昔の風景	16
今の風景	17
施行前（航空写真）	18
施行後（航空写真）	19



下松市公式マスコットキャラクター
くだまる

事業竣工のごあいさつ



中部土地区画整理事業は、無秩序な市街化に対処するため、道路・公園等の公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、本市の顔となるシンボルラインにふさわしい市街地を創出することを目的として、平成11年の事業認可から約20年という長い年月を経て完成に至りました。

これもひとえに区域内の権利者の皆様をはじめ、審議会委員の皆様、そして多くの市民の皆様の御理解と御協力の賜物と心より感謝申し上げます。

この事業により、地区内には、快適で潤いのある良好な住環境が形成され、県内でも魅力的な住宅地の一つとなりました。あわせて、市道大手線など市の骨格を成す道路網を整備したことで、下松駅・下松タウンセンター・末武大通りの間の交通の利便性が大きく向上しました。

このように安全で安心して暮らせる、住みよいまちづくりが多くの人々の心を捉え、本市の人口は、本年2月末に過去最多を更新するなど、元気で豊かな住みよいまちとして各方面から高い評価をいただいております。

本市では、「暮らしの安全・安心対策の充実・強化」、「産官民による魅力あるまちづくりの推進」を最重点政策に掲げております。今後も、市民力、地域力、企業や団体の民間活力を結集した「オールくだまつ」で、さらに「住んで良かった」と実感できるまちになるよう、市民の皆様と共に取り組んでまいりたいと考えておりますので、一層の御支援、御協力をお願い申し上げます。



令和2年11月

下松市長 国井 益雄

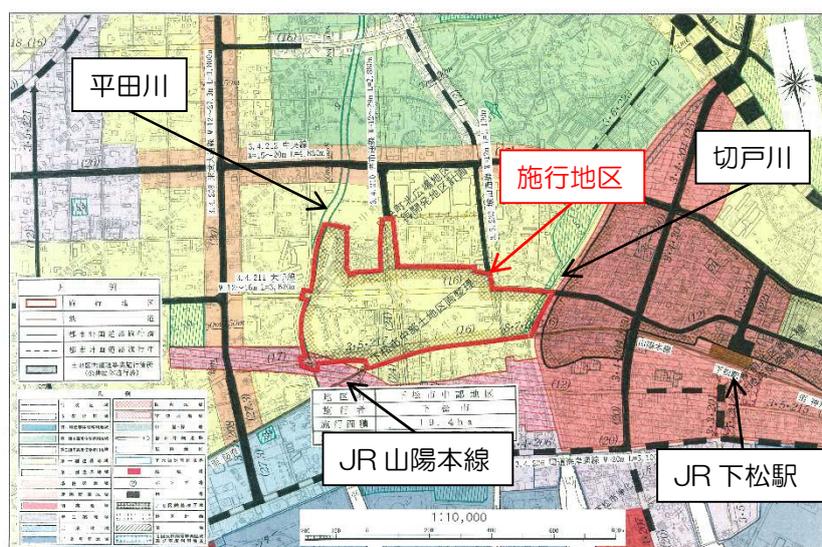
事業の概要



事業の名称	周南都市計画事業下松市中部土地区画整理事業
施 行 者	下松市
施行面積	194,176.95㎡
施行期間	平成11年4月1日～令和8年3月31日（清算期間含む）
総事業費	約69.7億円
権 利 者	385人（換地処分時）

施行地区の位置

本地区は、JR山陽本線下松駅から北西約1kmに位置し、東側は二級河川切戸川、西側は二級河川平田川、南側はJR山陽本線、北側は民間開発により整備された住宅地にそれぞれ接した東西約800m、南北約400mの区域です。



事業の目的

本地区を含む周辺地域は、下松市総合計画（昭和63年）において『下松シンボルゾーン』として位置づけられ、地区北側に下松タウンセンターが建設され、商業文化の新たな拠点となりつつあり、それに伴い周辺地域での宅地化が進むなど下松市における宅地供給地としての期待を担う地区でした。

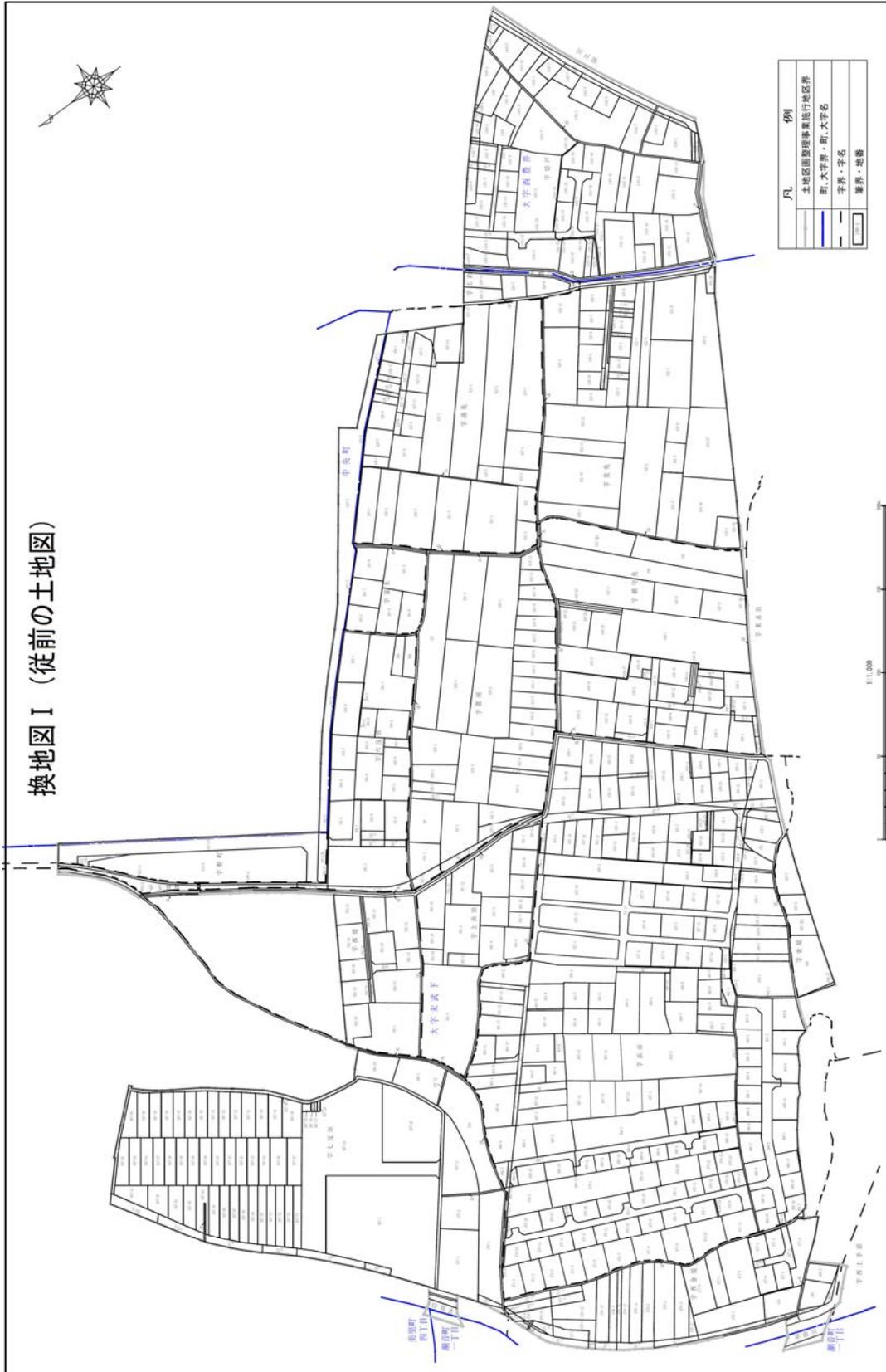
こうした背景をもとに、本事業では無秩序な市街化に対処するため、道路・公園などの公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、シンボルゾーンにふさわしい市街地を創出することを目的として事業を進めました。

整理施行前後の地積

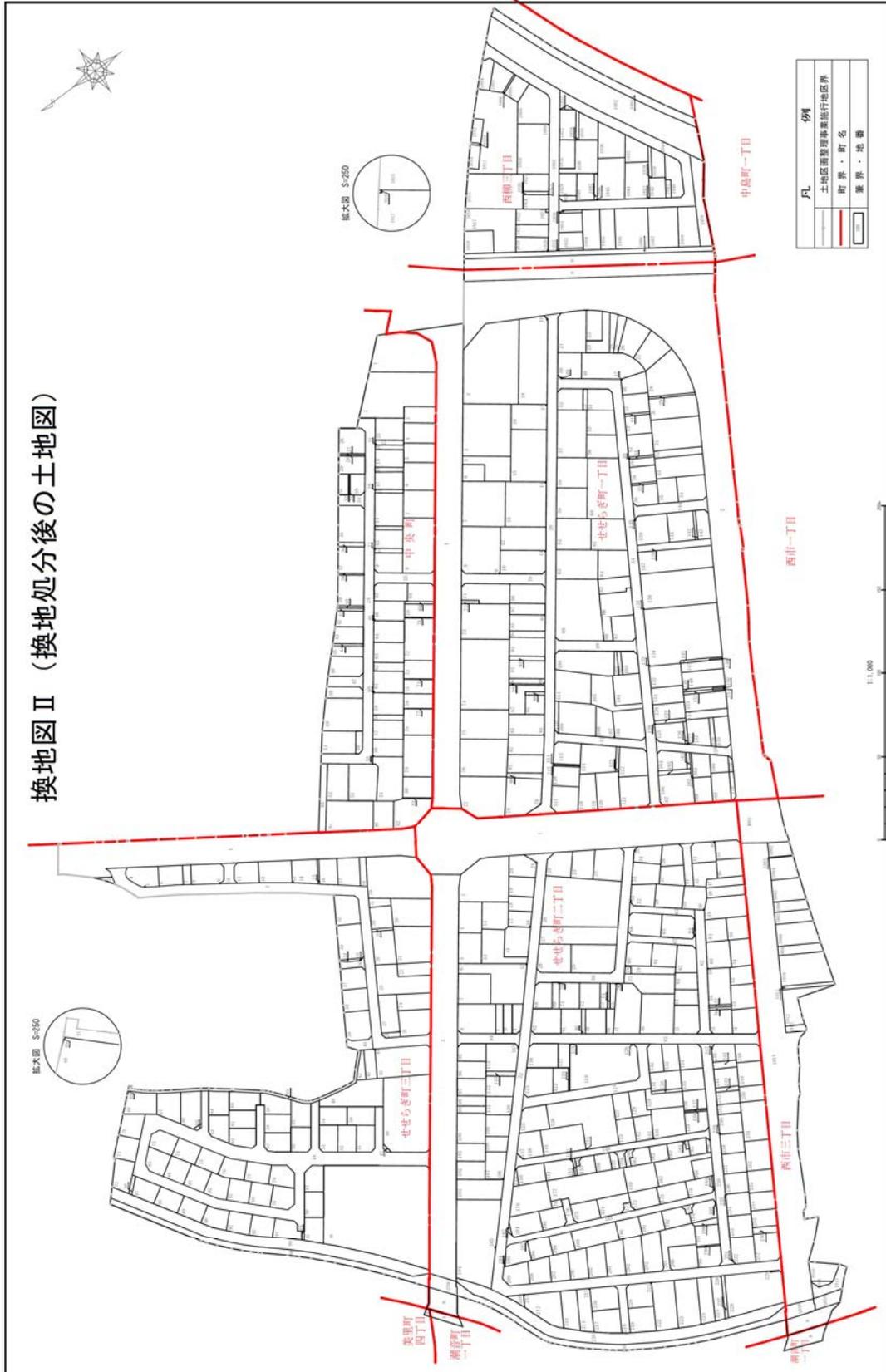


種 目		施 行 前			施 行 後		備 考	
		地積㎡	割合%	筆数	地積㎡	割合%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	1,417.45	0.73	11	0.00	0.00	有地番 1,417.45 ㎡
		水 路	320.32	0.16	7			有地番 320.32 ㎡
		河 川	1,269.85	0.65		2,773.21	1.43	無地番 1,269.85 ㎡
		堤 防	2,477.05	1.28	20	2,950.47	1.52	無地番 1,035.32 ㎡ 有地番 1,441.73 ㎡
		計	5,484.67	2.82	38	5,723.85	2.95	
	地方公共団体所有地	道 路	7,540.77	3.88	30	51,527.85	26.54	無地番 2,846.55 ㎡
		公 園				6,805.69	3.50	
		水 路	1,006.56	0.52	1	314.82	0.16	無地番 993.56 ㎡
		河 川						
		堤 防						
計	8,547.33	4.40	31	58,648.36	30.20			
合 計		14,032.00	7.23	69	64,372.04	33.15		
宅 有 地	民 有 地	田	83,196.80	42.84	223	126,047.82	64.92	
		畑	828.00	0.43	5			
		宅 地	61,600.53	31.72	301			
		雑 種 地	5,782.79	2.98	22			
		公衆用道路	7,546.63	3.89	34			
		用 悪水路	211.95	0.11	8			
		鉄 道 用 地	71.00	0.04	1			
		池 沼	657.00	0.34	2			
		公 園	725.00	0.37	2			
	計	160,619.70	82.72	598				
	市 有 地	普 通 財 産	18,304.91	9.42	31			
		計	18,304.91	9.42	31			
合 計		178,924.61	92.14	629	126,047.82	64.92		
保 留 地					3,757.09	1.93		
測 量 増		1,220.34	0.63					
総 計		194,176.95	100.00	698	194,176.95	100.00		

従前の土地図



換地処分後の土地図



収入と支出



【収入】

区 分	金 額 (千円)	割 合
国費	1,497,229	21.5%
市費	1,287,983	18.5%
地方特定道路	858,816	12.3%
一般会計補助	629,400	9.0%
保留地処分金	273,436	3.9%
市単独費	1,713,146	24.6%
公共施設管理者負担金	713,000	10.2%
合 計	6,973,010	100.0%

【支出】

事 項	事 業 量	事業費 (千円)	割 合
幹線道路	1,809 m	1,098,668	15.8%
区画道路	3,216 m	398,160	5.7%
特殊道路	59 m	4,829	0.1%
水路築造費	190 m	16,297	0.2%
公園施設費	8,926 m ²	42,041	0.6%
建物移転費	163 戸	3,830,425	54.9%
電柱移設費	1 式	33,611	0.5%
上水道移設費	1 式	7,959	0.1%
ガス移設費	1 式	4,720	0.1%
上水道	1 式	208,513	3.0%
整地費	1 式	485,009	6.9%
工事雑費	1 式	81,757	1.2%
調査設計費	1 式	684,211	9.8%
損失補償費	1 式	30,227	0.4%
事務費	1 式	46,583	0.7%
合 計		6,973,010	100.0%

事業のあゆみ



平成 7年	8月 2日	基本計画承認
	9月26日 ～10月10日	都市計画（中部土地区画整理事業区域）縦覧
平成 8年	2月23日	都市計画（区域）県知事承認
	3月 8日	都市計画（区域）決定公告
平成10年	3月31日	中部土地区画整理事業施行条例施行
	8月 3日 ～ 8月16日	事業計画縦覧
平成11年	3月16日	事業計画認可（設計の概要の認可）
	4月 1日	事業計画決定公告
	10月 5日	中部土地区画整理審議会委員辞令（第1期） 第1回審議会開催（評価員の選任）
	10月15日	第1回中部土地区画整理評価委員会開催 （土地評価基準、整理前後路線価評価）
平成12年	7月24日 ～ 8月16日	第1回換地設計（案）個別説明会
	8月25日 ～ 8月27日	第2回換地設計（案）個別説明会
	10月19日	工事着手
平成14年	2月25日	第27回審議会（第1期仮換地指定）
	3月29日	第1期仮換地指定通知
平成16年	5月31日	第31回審議会（第2期仮換地指定）
	6月11日	第2期仮換地指定通知
	10月 5日	審議会委員辞令（第2期）
平成18年	3月14日	事業計画変更公告（第1回）
平成21年	6月 1日	第39回審議会（第3期仮換地指定）
	6月15日	第3期仮換地指定通知
	10月 5日	審議会委員辞令（第3期）
平成22年	1月25日 ～ 2月 7日	事業計画変更（第2回）縦覧
	3月15日	事業計画変更認可（第2回）
	3月17日	事業計画変更公告（第2回）

平成23年	3月14日	第43回審議会（第4期仮換地指定）
	4月 1日	第4期仮換地指定通知
平成26年	6月 2日	事業計画変更公告（第3回）
	10月 6日	審議会委員辞令（第4期）
平成28年	3月29日	出来形確認測量（第1工区）完了
平成29年	3月31日	出来形確認測量（第2工区）完了
	7月24日	第53回審議会（第5期仮換地指定）
	8月 1日	第5期仮換地指定通知
平成30年	3月27日	出来形確認測量（第3工区）完了
	11月16日	第10回評価員会（清算指数単価）
平成31年	2月25日 ～ 3月29日	換地計画個人説明会
	3月29日	出来形確認測量（第4工区）完了
令和 元年	5月16日 ～ 5月29日	事業計画変更（第4回）縦覧
	6月21日	事業計画変更認可（第4回）
	6月25日	事業計画変更公告（第4回）
	8月 7日	第58回審議会（換地計画諮問）
	8月17日 ～ 8月30日	換地計画縦覧
	9月10日	換地計画認可
	9月30日	地区内の工事完了
	10月 1日	換地処分通知
	12月13日	換地処分公告
	12月26日	清算金額決定通知
令和 2年	1月28日	区画整理登記完了
	6月10日	清算金交付
	6月30日	清算金徴収（第1回納付）



土地区画整理審議会の風景

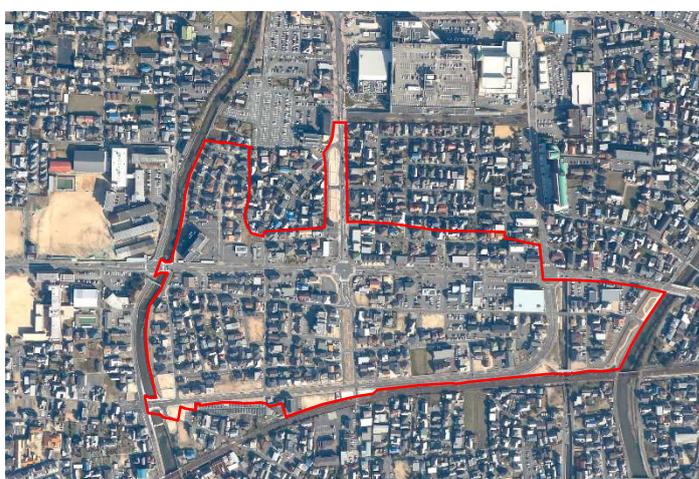


公共施設の整備状況



近年の住宅需要に対する宅地供給を図るため、良好な宅地を造成すると共に主要な幹線としての都市計画道路や円滑な道路系統を確立するための生活道路を整備しました。

また、これら幹線への連絡通路として歩行者専用道路や住民の憩いの場となる公園を整備したほか、河川の改修や水路、公共下水道などを併せて整備しました。



- ★ 都市計画道路 西市通線 (W=16~24m、L=431m)
- 大手線 (W=16m、L=575m)
- 大海線 (W=16m、L=733m)
- 玉鶴歩行者線 (W=6m、L=70m)



都市計画道路西市通線



都市計画道路大手線



都市計画道路大海線



都市計画道路玉鶴歩行者線

- ★ 区画道路 (W=4~10m、L=3, 216m)



区10-1号線



区6-14号線



区5-22号線



区4-25号線

★ 歩行者専用道路 (W=4m、L=59m)



歩4-31号線



歩4-32号線

★ 公園 切戸川公園 (A=2,882㎡) 平田川公園 (A=4,043㎡)
中部1号公園 (A=1,000㎡)
中部2号公園 (A=1,000㎡)



切戸川公園



平田川公園



中部1号公園



中部2号公園

★ 河川 玉鶴川 (L=149m) 平田川 (L=42m)



玉鶴川

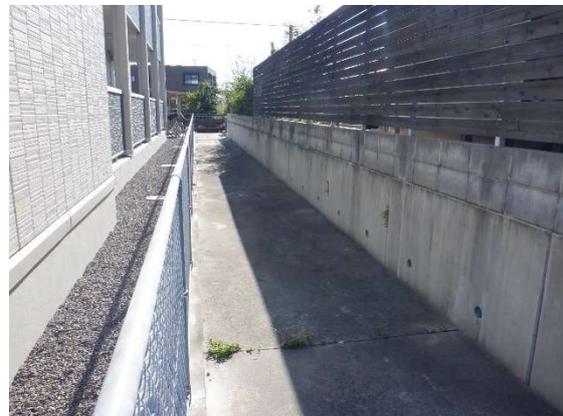


平田川

★ 水路 1号水路 (W=1.6m、L=159m)
2号水路 (W=2m、L=32m)



1号水路



2号水路

★ 橋梁 公集大橋 (L=23.5m) 大海町橋 (L=22.5m)
 中玉鶴橋 (L=14.7m) 玉鶴歩道橋 (L=14.5m)



公集大橋



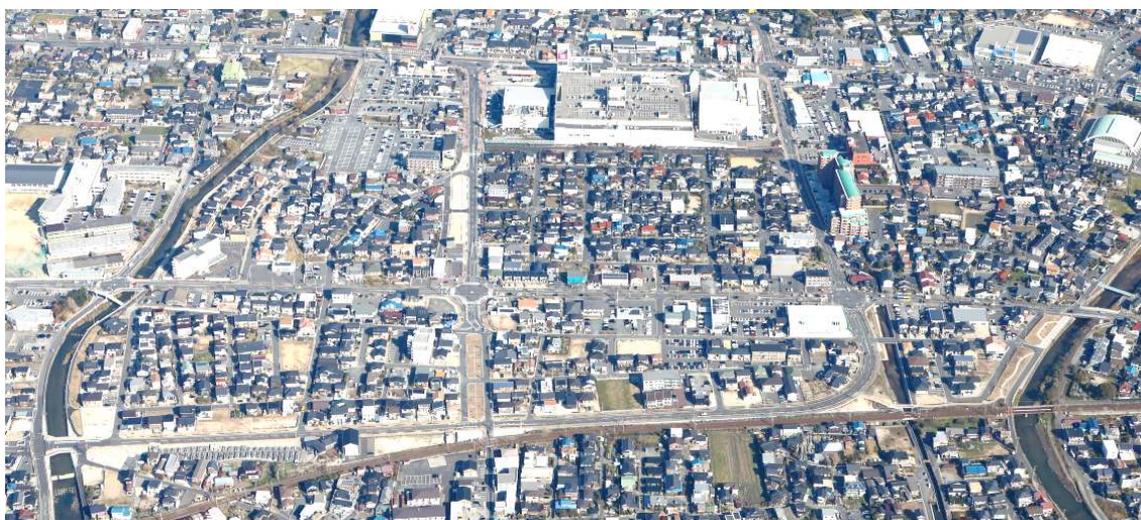
大海町橋



中玉鶴橋



玉鶴歩道橋



事業の効果



- 道路・公園・下水道といった公共施設の整備・改善による良好な宅地利用の促進
- 無秩序な開発を防ぐことで、下松市のシンボルゾーンにふさわしい市街地を創出
- 大型複合商業施設に隣接した地区の整備により、住環境・商業環境の向上において相乗効果を発揮

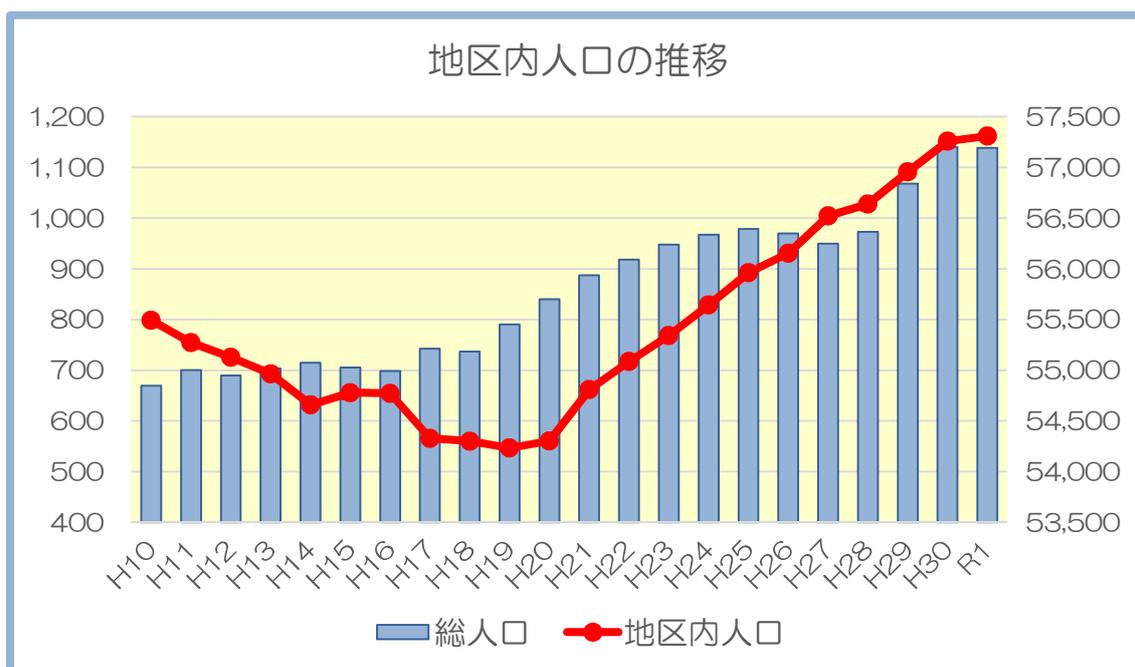
地区内人口の増加

地区内の人口は減少傾向にありましたが、平成18年に地区内を横断する都市計画道路大手線が開通し、事業開始から10年が経過した平成20年頃から地区内の人口は著しく増加しました。

地区内人口

※800人(H10) → 1,162人(R1)

362人 Up!



商業・医療・福祉系施設の立地

事業開始後、地区内の道路や良好な住環境が整備されるにつれて、店舗・事業所といった商業系施設や病院・介護・保育所などの医療・福祉系施設が多く立地しました。

商業系施設延床面積

※256㎡(H10) → 4,892㎡(R1)

4,636㎡ **Up!**

医療・福祉系施設数

※0施設(H10) → 8施設(R1)

8施設 **Up!**

令和元年の立地状況



商業系施設



医療・福祉系施設

昔の風景



今の風景



施行後（令和元年12月）





下松市
KUDAMATSU CITY

建設部 都市整備課

〒744-8585

下松市大手町三丁目3番3号

令和2年11月