

# 東播都市計画事業 西明石土地地区画整理事業 (弁財天地区)

## 竣 功 記 念 誌

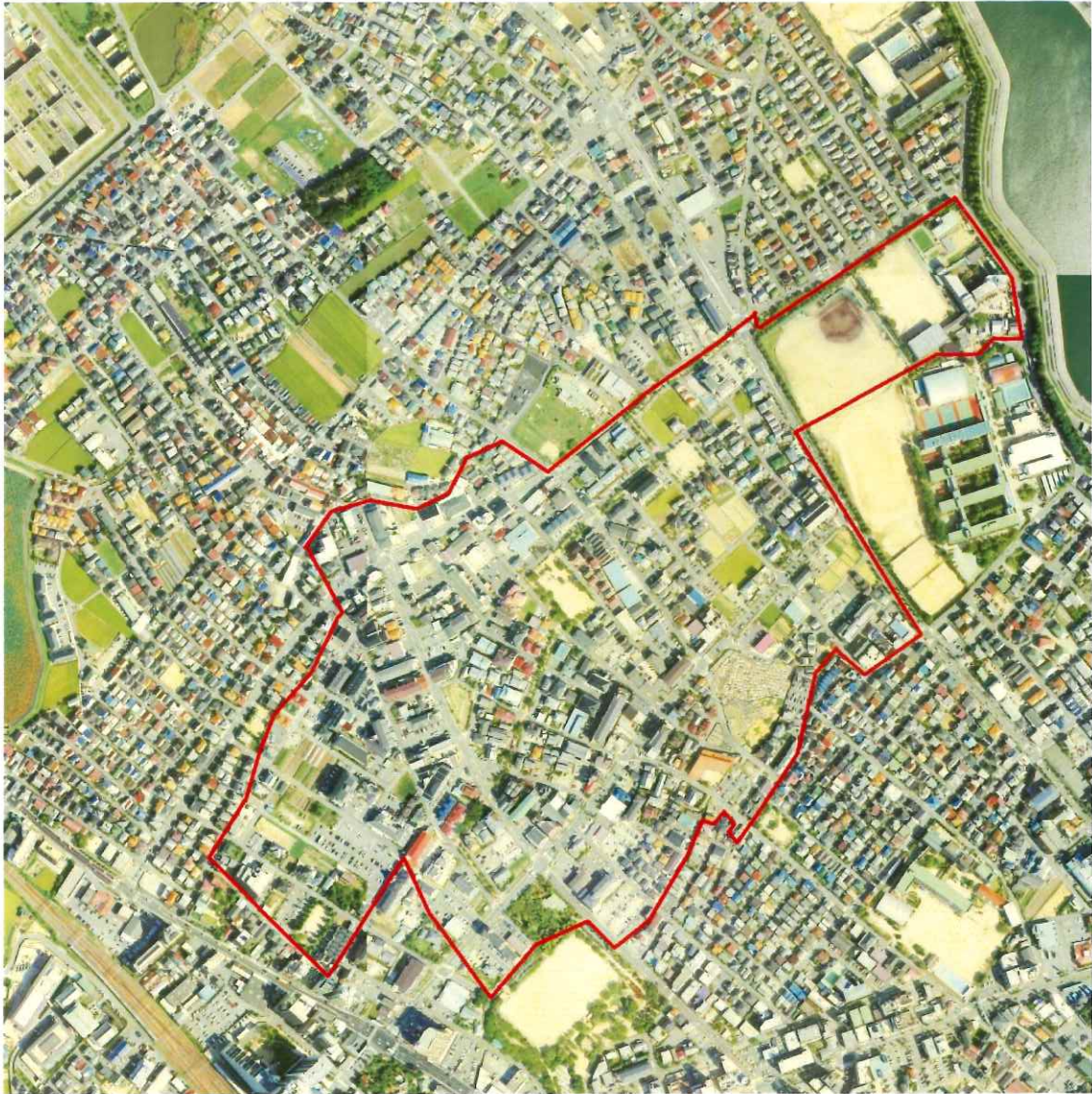


明 石 市



〈天財地区 国土地理院撮影空中写真 昭和56年撮影〉





<弁財天地区 平成18年9月撮影>







## 目 次

西明石土地区画整理事業(弁財天地区)の完成にあたって	5
竣工記念誌発刊に寄せて	6
弁財天地区設計図	7
明石市のあゆみ	8
弁財天地区の概要	9
弁財天地区の事業の経緯	10
まちの移り変わり	11
事業計画	13
資金計画	14
土地利用計画	16
換地設計・仮換地指定・換地計画	17
換地処分・清算金の徴収・交付	18
審議会および評価員会	19
審議会委員名簿・評価員名簿	20

## 西明石土地区画整理事業(弁財天地区)の完成にあたって

明石市長 北口 寛人



西明石土地区画整理事業(弁財天地区)が関係者の皆様のご尽力により完了を迎えたことを、心よりお慶び申し上げます。

事業の推進にあたっては、31年というまことに長い年月を要し、また多くの困難をともないましたが、この間、関係権利者の深いご理解とご協力をはじめ、関係官庁、審議会及び評価員、地域住民の温かいお力添えをいただき、事業完了の運びとなりました。

ここにあらためて、敬意と謝意を表する次第であります。

この事業により、当地区では、道路や公園等の公共施設の整備をはじめ、健康で文化的な都市生活、そして機能的な都市活動を十分に備えた安全で安心して暮らせるまちづくりが進められたものと考えています。

今後は当事業の完了をステップとして、より一層の努力を傾け、新たなまちづくりをおこなってまいり所存であります。

どうか皆様方におかれましては、今後とも市政各般にわたって、一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。





## 竣功記念誌発刊に寄せて

弁財天地区審議会会長 山中 佐市



このたび、事業認可以来 31 年間の永きに渡る西明石土地区画整理事業(弁財天地区)の完了をみるにいたりましたことは、ご同慶にたえません。

幾多の曲折を経た上での本事業完了の意義と価値は、明石市のこれからの長い歴史の中で高く評価されていくものと信じます。

この大事業に従事された市関係者はもとより、事業地区内の関係権利者各位のひとかたならぬご理解とご協力を賜りましたことも特に銘記しなければならないことと思います。

そして、土地区画整理審議会として関係者の信頼の付託にこたえ、誇りをもって職責を果たしてまいりましたことは、望外の喜びとする次第であります。

また、今日の完了を待たずしてご逝去された方には、弁財天地区の区画整理事業が立派に完了したことをご報告申しあげ、謹んでご冥福をお祈りいたします。

今後、都市基盤の整備されたこの地区がさらに住みよいまちとして、ますます発展していくことをご祈念申し上げまして、記念誌発刊の祝辞といたします。



# 弁財天地区設計図





## 明石市のあゆみ

明石市は、東経135度の日本標準時子午線上にあります。また、瀬戸内海に面しており、明石海峡をはさんで淡路島を眼前に望むことができます。気候は温暖で、古くは万葉歌人柿本人麿によって多くの歌が詠まれた風光明媚な地です。さらに、阪神都市圏と播磨臨海地域、そして海を隔てて淡路・四国と結ぶ位置にあり、海陸交通のうえで重要な拠点となっています。

原始から、古代・中世を経て近世へと明石のまちは発展を遂げていきました。江戸時代には小笠原家10万石(後に松平家8万石)の城下町として栄え、阪神と播磨との接点に位置する、という恵まれた地理的条件を生かし、交通のかなめとしての役割も果たしてきました。

大正8年(1919年)11月1日。全国で第81番目、兵庫県下で4番目の市として市制が施行されました。

当時の人口は約3万2千人、面積は7.7平方キロメートルでした。その後、昭和17年に1村(林崎村)を、26年には3町村(大久保町、魚住村、二見町)をそれぞれに合併して、今日では人口約30万人、面積49.24平方キロメートルを擁する中堅都市に発展しました。特に、昭和35年以降は、企業進出、住宅開発に伴う阪神都市圏からの人口流入などを受け、住宅都市・産業都市としての著しい成長を遂げています。



## 弁財天地区の概要

本地区は明石市の中央部よりやや東よりに位置し、市の中心市街地より約4km、JR西明石駅の北西約500mの地点にあります。

JR西明石駅を中心とする都市基盤整備計画に基づき、西明石土地区画整理事業西明石駅前地区及び鳥羽地区の西に隣接し、近年急速な市街化の傾向が見られるため早急に道路・公園・水路等の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、健全な市街地を造成することを目的とした区画整理事業をおこなってきました。

### 【施行地区】

明石市鳥羽字沢池下、字北山、字三昧西及び字家前の全部

明石市鳥羽字沢ノ、字笹ノ辻、字弁才天及び字鯉池の各一部。

明石市西明石北町1丁目、西明石北町2丁目、西明石北町3丁目の各一部。

明石市小久保字中谷山北及び字爪畦の各一部。

明石市藤江字中尾の一部。

### 【地区概要】

地区面積 36.5ha      所有権者 1659名      筆数 1156筆

### 【公共施設整備改善の方針】

本地区に関連する幹線道路としては、南方50mに都市計画道路国道線西(幅員18m)及び地区より東方約500mにすでに整備済みの都市計画道路藤江鳥羽線(主要地方道 神戸明石線 幅員16m)があります。

補助幹線道路としては、地区北部を東西に都市計画道路山手環状線(幅員16m)、地区中央部を南北に都市計画道路新幹線駅前線(幅員18m)、地区中央部を東西に都市計画道路鳥羽中央線(幅員12m)及び地区の西方約300mを南北に都市計画道路中谷山鳥羽新田線が決定されています。これらの幹線・補助幹線道路により、東西及び南北通過交通を処理し、区画道路への直接流入を排除しています。

区画道路としては、近隣地区内より発生する交通量を処理する連続性のある区画道路を住区内に2~3路線配置し、他に宅地規模250~300㎡のものが将来適正に割り込めるよう、標準街区の短辺を40~50mになるよう区画道路を配置しています。

公園は街区公園3ヶ所(弁財天北公園、弁財天中公園、小久保西公園)を配置し、公園面積の合計が地区内計画人口について1人あたり3㎡以上、地区面積の3%以上としています。また、旧集落周辺に街区修景施設として都市計画公園と接続する形で緑地を配置し、適当な間隔でプレイロットの利用ができるものとなっております。

水路については、この地区の水路は主に灌漑用水路として利用されているので、この機能を失うことなく各道路にコンクリートU型側溝を配置し、灌漑用水路及び排水路として整備しています。



## 弁財天地区の事業の経緯

昭和37年2月2日	都市計画決定	(建設省告示第156号)
昭和52年6月23日	設計の概要の認可	(兵庫県指令第184号)
昭和52年7月7日	事業計画の決定	(明石市告示76号)
昭和53年3月28日	第1回審議会開催	
昭和56年9月2日	第1回仮換地指定通知	
↑↓		
平成20年4月11日から	建物移転及び整備工事が完了	
平成20年4月24日まで	換地計画の縦覧	
平成20年8月15日	換地処分通知	
平成20年10月31日	換地処分公告	(兵庫県告示第1094号)
平成21年3月末日	清算事務完了	



～まちの移り変わり～



【山手環状線】



【山手環状線】



【鳥羽中央線】







【地区内区画道路】



【地区内区画道路】



## 事業計画

### 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 <sup>2</sup> ]		
幹線街路	II・1・6 3・4・505 新幹線駅前線	◇	18	642	11,863.03	「4.5-9.0-4.5」側溝U型・街渠 街路樹、一部「3.5-11.0-3.5」As 舗装	計画決定 昭和46年11月30日 名称変更 平成13年10月23日
	II・2・10 3・4・510 山手環状線	◇	16	412	6,552.71	「3.5-9.0-3.5」側溝U型・街渠 As舗装、街路樹	計画決定 昭和43年11月28日 名称変更 平成13年10月23日
	II・3・20 3・5・523 鳥羽中央線	◇	12	550	6,714.66	「2.5-7.0-2.5」側溝U型・街渠 一部「1.5-9.0-1.5」As舗装	計画決定 昭和41年11月7日 名称変更 平成13年10月23日
	小計			1,604	25,130.40		
	区画街路	幅員 10.5m	10.5	11	88.53	「1.75-7.0-1.75」側溝L型・As舗装	
		幅員 8.0m	8	44	352.43	側溝U型・As舗装	
		幅員 7.8m	7.8	190	1,661.87	一部側溝U型	
		幅員 7.0m	7	482	3,816.68	側溝U型・As舗装	
		幅員 6.0m	6	4,245	26,259.16	側溝U型・As舗装	
		幅員 4.3m	4.3	185	799.33	一部側溝U型	
幅員 4.0m		4	3,004	12,132.76	側溝U型・As舗装		
幅員 7.0/2m		3.5	69	244.18	側溝U型・As舗装		
幅員 6.0/2m		3	167	544.96	一部側溝U型		
幅員 3.0m		3	102	320.97	側溝U型・As舗装		
幅員 4.0/2m	2	62	137.08	側溝U型・As舗装			
小計			8,561	46,357.95			
計			10,165	71,488.35			
公園緑地	2.2.1065 弁財天北公園	—	—	1,663.20	整地	計画決定 昭和62年12月17日	
	2.2.1066 弁財天中公園	—	—	3,735.56	整地	計画決定 昭和62年12月17日	
	3.3.106 上ヶ池公園	—	—	3,862.88	整地	計画決定 昭和59年3月9日	
	2.2.1067 小久保西公園	—	—	1,709.33	整地	計画決定 昭和62年12月17日	
	1号緑地	—	—	1,103.27	他事業施行	〃 昭和62年12月17日	
	2号緑地	—	—	1,213.43	他事業施行	〃 昭和62年12月17日	
	3号緑地	—	—	1,596.92	他事業施行	〃 昭和62年12月17日	
	4号緑地	—	—	746.03	他事業施行	〃 昭和62年12月17日	
	5号緑地	—	—	407.76	他事業施行	〃 昭和62年12月17日	
	6号緑地	—	—	811.29	他事業施行	〃 昭和62年12月17日	
	7号緑地	—	—	687.52	他事業施行	〃 昭和62年12月17日	
	8号緑地	—	—	1,068.16	他事業施行	〃 昭和62年12月17日	
9号緑地	—	—	169.22	他事業施行	〃 昭和62年12月17日		
計			18,774.57				
水路	藤江川都市下水路	4.0	566	2,251.15	整備済	計画決定 昭和49年3月2日	
	第1号水路	1.1~ 2.0	389	601.94	鉄筋コンクリート造 内幅 1.00m	一部改修 L=91m 一部現況利用	
	第2号水路	1.0	281	278.55	鉄筋コンクリート造 内幅 0.50m	現況利用	
計		1,236	3,131.64				
合計				93,394.56			



## 資金計画

収入

単位:千円

区 分	金 額	摘 要
国 庫 補 金	2, 048, 525	
市 負 担 金	1, 643, 475	
市 単 独 費	962, 000	
合 計	4, 654, 000	

他事業施行分

単位:千円

事 業 名 称	事 業 費	摘 要
西明石緑道整備事業	250, 000	施設・植栽

## 支出

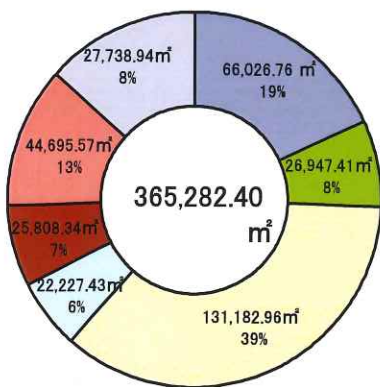
単位:千円

事 項				単位	事業量	事業費	
工 事 費	公共施設整備費	道 路 築造費	幹線街路	m	1,604	310,532	
			区画街路	m	8,561	490,464	
		築造	水路整備費		m	91	31,157
			公園整備費		m <sup>2</sup>	10,971	3,413
			計				835,566
		移転	建物移転費		戸	126	2,174,005
			計				2,174,005
		移設	電柱移設費		本	57	11,501
			ガス移設費		m	248	43,866
			上下水道移設費		m	138	17,780
	灌漑用管渠移設費		m	438	27,876		
	計				101,023		
	法第2条 第2項該 当施設費	法79条に基づく一時収容施設		戸			
		上水道		m	10,643	124,085	
		計				124,085	
	整地費			式	1	515,187	
	工事雑費			式	1	53,797	
	調査設計費			式	1	427,286	
	工事費計					4,230,949	
	損失補償費	損失補償費計		式	1	43,013	
計				43,013			
事務費			式		380,038		
合計					4,654,000		



# 土地利用計画

従前地目構成

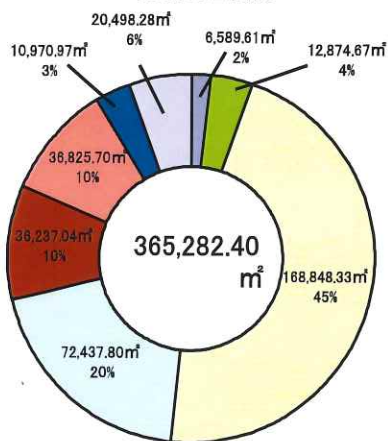


- 田
- 畑
- 宅地
- 公衆用道路
- 雑種地
- 学校用地
- その他

【区画整理前の土地構成】



整理後の土地構成



- 田
- 畑
- 宅地
- 公衆用道路
- 雑種地
- 学校用地
- 公園
- その他

【区画整理後の土地構成】

## 換地設計

換地を定めるにあたっては、従前の土地及び換地において、位置・地積・土質・水利・利用状況・環境等が照応するよう決められています。

従前の宅地の基準となる地積は、施行規定により、市長の適当と認める区画ごとの宅地の総地積を土地登記簿各筆の地積に按分した地積としています。

土地評価は全国的に最も多く採用されている路線価式評価方式により算出し、評価員の意見を聞いて決めました。

## 仮換地指定

昭和56年8月7日、審議会において仮換地案に対して意見聴取し、同年9月2日に第一回仮換地指定を行いました。

仮換地指定に際しては現況と土地所有者の意見を取り入れながら順次決定し、平成7年5月1日、全ての仮換地指定が完了しました。

## 換地計画

換地計画を作成するにあたり、長期にわたる事業の評価時点を「区域内の工事が概ね完成した時点」いわゆる工事概成時の平成2年度末と定め、平成19年3月23日に評価員会に諮問し答申を得ました。そして平成20年3月25日に換地計画案を審議会に諮問し答申を得たのち、同年4月11日から24日まで2週間の縦覧を行いました。



## 換地処分

換地計画の内容を平成20年8月15日付けで換地処分通知書として全ての権利者に対して送付し、書類の送達を確認しました。これを受け兵庫県知事に換地処分が完了した旨の届出を行い、平成20年10月31日(兵庫県告示1094号)付けで換地処分の公告がなされました。

町名については分かりやすい住所にするために、換地処分の翌日、平成20年11月1日付けで町名変更を行い小久保3丁目、小久保4丁目、小久保5丁目、小久保6丁目为新設されました。

登記においては、換地処分による書き替えのため平成20年11月1日より登記簿が閉鎖され、同年12月10日に書き替えが完了し登記簿の閉鎖が解除されたため、同年12月12日に「土地区画整理登記完了のお知らせ」を各関係権利者に送付しました。

## 清算金の徴収・交付

換地処分の翌日である平成20年11月1日に換地処分に伴う清算金が確定したため、平成21年1月16日付けで清算金の徴収および交付対象者に対して、清算金通知書を送付しました。順次、徴収・交付事務を行い、平成21年3月末日をもって清算事務が完了しました。

## 審議会および評価委員会

審議会は、事業の施行にあたって権利者の意見を事業上に反映させるために設けられたもので、土地区画整理法第56条でその設置が規定されています。

本地区においても昭和53年3月28日に第1回審議会が開催され、平成20年3月25日の最後の審議会が開催されるまでに、仮換地指定・変更、換地計画の作成・変更など土地区画整理事業に関する重要事項について意見を求め、換地処分にいたるまで多大なご協力を仰いできました。

また、事業の施行に関する土地の評価については、土地区画整理法第65条により、審議会の同意を得て評価員を選任し、評価委員会において路線価算定や指数1個あたり単価の決定などの事項に関してご協力を授かりました。





審議会委員名簿

※敬称略

期別	氏名	選挙区分	摘要	期別	氏名	選挙区分	摘要
第1期	吉本 幾夫	学識経験者	会長	第4期	山中 佐市	所有権者	会長
	岸本 保	所有権者	会長職務代理者		岸本 保	〃	会長職務代理者
	生頼 佳一	〃			池田 芳史	〃	
	岸本 才二	〃			生頼 佳一	〃	
	岸本 貞治	〃			岡田 茂	学識経験者	
	寺本 芳雄	〃			岸本 才二	所有権者	
	中井 光次	〃			岸本 貞治	〃	
	中井 俊作	〃			田中 敏夫	〃	
	西山 晃	学識経験者			玉木 薫	所有権者	
第2期	吉本 勝見	所有権者		茶元 金次	学識経験者		
	吉本 幾夫	学識経験者	会長	中井 俊作	所有権者		
	岸本 保	所有権者	会長職務代理者	吉本 行雄	〃		
	生頼 佳一	〃		第5期	山中 佐市	所有権者	会長
	岸本 才二	〃			岸本 保	〃	会長職務代理者
	岸本 貞治	〃			池田 芳史	〃	
	田中 角次郎	〃			生頼 佳一	〃	
	中井 光次	〃			岡田 茂	学識経験者	
	中井 俊作	〃			岸本 貞治	所有権者	
中西 哲三郎	学識経験者		田中 敏夫		〃		
吉本 行雄	借地権者		玉木 薫		〃		
吉本 幾夫	学識経験者	会長	茶元 金次		学識経験者		
第3期	岸本 保	所有権者	会長職務代理者	吉本 行雄	所有権者		
	生頼 佳一	〃		第6期	山中 佐市	所有権者	会長
	岸本 才二	〃			吉本 行雄	〃	会長職務代理者
	岸本 貞治	〃			池田 芳史	〃	
	田中 角次郎	〃			伊藤 明彦	〃	
	中井 光次	〃			生頼 佳一	〃	
	中井 俊作	〃			岡田 茂	学識経験者	
	中西 哲三郎	学識経験者			岸本 伸二	所有権者	
	吉本 行雄	借地権者			田中 敏夫	〃	
			茶元 金次		学識経験者		

評価員名簿

※敬称略

期別	氏名	摘要
第1期	小西 悟	神戸地方法務局明石支局長
	三田 房雄	明石税務署長
	間嶋 敬三郎	明石市固定資産評価審査委員
第2期	池田 清	神戸地方法務局明石支局長
	三田 房雄	明石税務署長
	間嶋 敬三郎	明石市固定資産評価審査委員
第3期	佐藤 弘二	神戸地方法務局明石支局長
	上田 富雄	明石税務署長
	間嶋 敬三郎	明石市固定資産評価審査委員
第4期	古城 毅	神戸地方法務局明石支局長
	山本 恒雄	明石税務署長
	間嶋 敬三郎	明石市固定資産評価審査委員
第5期	村尾 彰	神戸地方法務局明石支局長
	神本 敏正	明石税務署長
	大西 淳二	明石市固定資産評価審査委員長









東播都市計画事業  
西明石土地区画整理事業(弁財天地区)  
竣功記念誌

発行 平成21年10月  
明 石 市

編集 明石市都市整備部区画整理課