

東播都市計画事業

西明石土地区画整理事業（鳥羽新田地区）

竣工記念誌



明 石 市

西明石土地区画整理事業(鳥羽新田地区)の完成にあたって

明石市長 泉 房穂



西明石土地区画整理事業(鳥羽新田地区)が、平成5年に事業の認可を受けてのち28年の長い年月を経て、このたび完成に至ることができました。これもひとえに区域内の権利者の方々をはじめ、審議会委員、評価員の皆さま、そして多くの住民の皆さまのご理解とご協力の賜物であり、心より感謝申し上げます。

鳥羽新田地区は、JR西明石駅や国道2号への接続が良く、交通の便に優れた閑静な住宅街として、事業認可以前から大変人気のある地区でございます。

本事業では、当該地区で暮らす市民の皆さまが、より安全に、より快適に過ごしていただけるよう、都市計画道路である山手環状線と鳥羽新田北公園、鳥羽新田南公園の2箇所都市公園を整備し、当該地区(19.4ha)の都市基盤の改善を図ってまいりました。本事業の完成により、当該地区が豊かな地域コミュニティを育むとともに、機能的でゆとりと潤いあふれる都市空間になるものと確信しております。

今後とも将来にわたり誰もが安心して住みたい、住み続けたいと思えるまちの実現を目指し、市民の皆さんの声をしっかりと聞きしながら、持続可能な都市空間づくりを計画的に進めてまいりますので、皆さまにおかれましては、引き続きのご支援、ご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。



竣工記念誌発刊に寄せて

鳥羽新田地区審議会委員 岸本 一夫



西明石土地区画整理事業(鳥羽新田地区)の完了にあたり、一言ご挨拶申し上げます。平成5年の事業認可から28年の歳月を経て、本事業が無事完了しましたことは審議会委員一同喜びに堪えません。

事業化以前の本地区は急速に宅地が増え市街化されていくなかで、生活及び住環境の改善のため、土地区画整理事業の早期開始は地域住民の切なる願いでありました。

その後の市関係者の弛まぬ努力や丁寧な説明の結果、関係権利者のご理解とご協力を生み今日の完成に至りました。

私自身、第1回審議会から審議会委員として参加させていただいており、微力ながらも事業の進展に貢献できたことを誇りに思っております。

明石市が推し進める子供を核としたまちづくりが呼び水となって、相変わらず区内では新築住宅の建築が続いており、公園などで多くの子ども達が元気に走り回る姿を目にし、本地区の発展を実感しております。

今後も本地区を含めた明石市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祈念いたしまして、竣工誌発刊の祝辞とさせていただきます。

最後になりますが、永年、審議会会長を務められるなど、当地区のまちづくりに大きく貢献されました山口靖彦様が本年4月26日に逝去されました。謹んでお悔やみ申し上げますと共に感謝の意を表します。



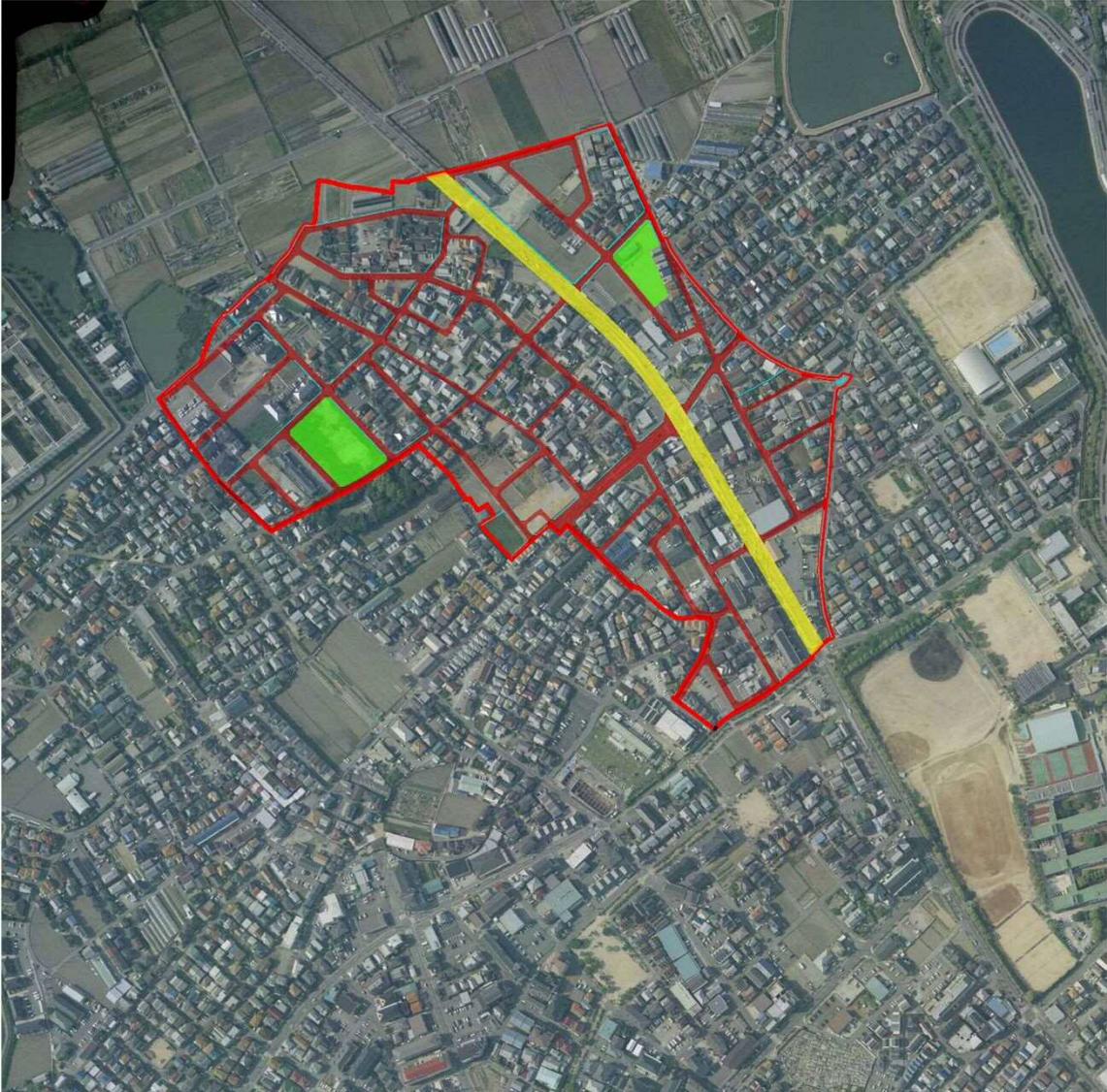


目 次

西明石土地区画整理事業(鳥羽新田地区)の完成にあたって……………	1
竣工記念誌発刊に寄せて……………	2
鳥羽新田地区設計図……………	6
明石市のあゆみ……………	7
鳥羽新田地区の概要……………	8
審議会委員名簿……………	9
審議会および評価員会……………	10
換地設計・仮換地指定・換地計画……………	11
換地処分・清算金の徴収・交付……………	12
土地利用計画……………	13
資金計画……………	14
事業計画……………	16
鳥羽新田地区の事業の経緯……………	17
まちの移り変わり……………	18



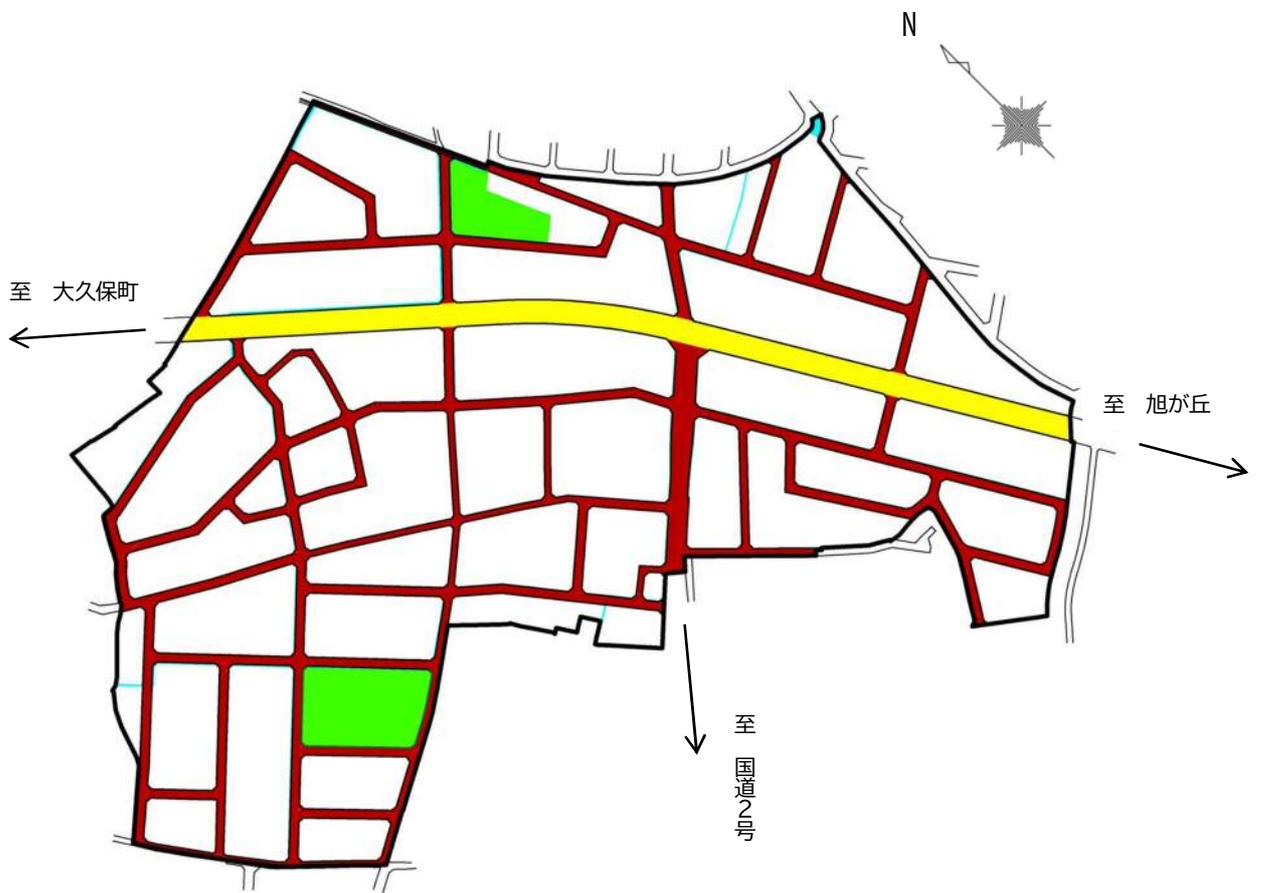
<鳥羽新田地区 国土地理院撮影空中写真 平成7年撮影>



<鳥羽新田地区 国土地理院撮影空中写真 平成21年撮影>

鳥羽新田地区設計図

東播都市計画事業
西明石土地地区画整理事業（鳥羽新田地区）設計図



	施行地区区域界
	都市計画道路
	区画道路
	公園
	水路

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、全長16キロメートルにおよぶ美しい海岸線が形成され、海浜公園としてにぎわう大蔵海岸をはじめ、自然海岸などが市民の憩いの場となっています。

気候は温暖で、古くは万葉歌人柿本人麻呂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、淡路島、四国への玄関口としての役割を担っています。

市の東と北は神戸市と接し、西は加古川市、稲美町、播磨町と接しています。現在、市の面積は49.24平方キロメートル、周囲は60.4キロメートルです。最長距離は、東西15.6キロメートル（海岸線は15.9キロメートル）、南北で9.4キロメートルあり、東西に細長いまちを形成しています。

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。江戸時代には明石藩主となり明石城を築城した小笠原家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年に林崎村を、昭和26年に大久保町、魚住村、二見町をそれぞれに合併して市域を拡大し、中堅都市に発展しました。

特に平成20年代からは明石市独自の市民に寄り添うまちづくり施策を次々に推進してきており、選ばれるまちとして周辺エリアから子育て世代や働き盛りの人が流入し、出生数も増え、現在では人口30万4千人を超える成熟した住宅都市・産業都市となっています。



鳥羽新田地区の概要

大正8年11月に発行された林崎村郷土誌によれば明治22年の町村合併により林崎村に合併されるまでは本地区は鳥羽新田村と呼ばれておりました。

松平信之が第6代明石藩主を務めていた萬治3年(1660年)に鳥羽村から12人が移住し鳥羽新田村を開墾したとされています。また、その後、林崎掘割の水を利用し地へ引き入れるための鳥羽新田掘割工事が実施され、以降、本地区では農業が盛んに行われておりました。

しかしながら、土地区画整理事業の施行地区となった平成5年当時、地区内は道路をはじめとした公共施設が未整備のまま急速に宅地化が進行し、無秩序な市街地が形成されるおそれがありました。

そこで都市計画道路の整備をはじめとした公共施設の整備改善、並びに宅地の利用増進を図り、良好な市街地を形成することを目的に本事業が行われることとなりました。

【施行地区】

明石市鳥羽および明石市大久保町松陰の一部

【地区概要】

地区面積 19.4ha 所有権者 617名 筆数 945筆

【公共施設整備改善の方針】

本地区には市北部における東西幹線である都市計画道路山手環状線(幅員16m)があります。また、区画道路は土地区画整理法施行規則第9条により、幅員6mを標準とし、通過交通の流入を防止し、居住環境の保全を図ることを目的に適宜、幅員を変更し配置しています。

公園は2箇所(鳥羽新田北公園、鳥羽新田南公園)を配置し、公園面積の合計を地区内計画人口1人あたり3㎡以上、地区面積の3%以上としています。

本地区の水路は、主に灌漑用水路として利用されており、この機能を失うことなく各道路にU型側溝を設置し、ほ場整備により整備された水路および藤江川都市下水路にそれぞれ排水するようにしています。



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
1 期	荒井 律夫	所有権者		4 期	荒井 律夫	所有権者	
	伊藤 勝信	所有権者			井上 喜博	所有権者	会長
	井上 勝	所有権者			岸本 一夫	所有権者	
	井上 喜博	所有権者	会長		山口 靖彦	所有権者	会長職務代理者
	岸本 一夫	所有権者			長谷川 一也	所有権者	
	澤田 英雄	所有権者			北條 英世	所有権者	
	福田 敏弘	所有権者			岸本 孝是	所有権者	
	山口 靖彦	所有権者	会長職務代理者		井上 和之	所有権者	
	東森 繁一	学識経験者			東森 繁一	学識経験者	
	田中 義明	学識経験者			溝端 弘司	学識経験者	
2 期	荒井 律夫	所有権者		5 期	荒井 律夫	所有権者	
	井上 勝	所有権者			岸本 一夫	所有権者	
	井上 喜博	所有権者	会長		山口 靖彦	所有権者	会長
	岸本 一夫	所有権者			長谷川 一也	所有権者	
	澤田 英雄	所有権者			北條 英世	所有権者	
	山口 靖彦	所有権者	会長職務代理者		岸本 孝是	所有権者	会長職務代理者
	長谷川 一也	所有権者			井上 和之	所有権者	
	北條 英世	所有権者			㈱ユーアイ	借地権者	
	東森 繁一	学識経験者			溝端 弘司	学識経験者	
	田中 義明	学識経験者			久斗 光則	学識経験者	
3 期	荒井 律夫	所有権者		6 期	荒井 律夫	所有権者	
	井上 勝	所有権者			岸本 一夫	所有権者	
	井上 喜博	所有権者	会長		山口 靖彦	所有権者	会長
	岸本 一夫	所有権者			長谷川 一也	所有権者	
	山口 靖彦	所有権者	会長職務代理者		北條 英世	所有権者	
	長谷川 一也	所有権者			岸本 孝是	所有権者	会長職務代理者
	北條 英世	所有権者			井上 和之	所有権者	
	岸本 孝是	所有権者			㈱ユーアイ	借地権者	
	東森 繁一	学識経験者			溝端 弘司	学識経験者	
	溝端 弘司	学識経験者			細田 政秋	学識経験者	

審議会および評価員会

審議会は、事業の施行にあたって権利者の意見を反映させ、事業を民主的かつ公正に行うために設けられた諮問機関であり、土地区画整理法第56条によりその設置が規定されています。

本地区においては条例により、審議会の定数を10人とし、そのうちの2人は学識経験を有するものから選任しています。

平成6年5月6日に第1回審議会が開催され、令和3年7月20日に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意見を賜りました。



換地設計

換地を定めるにあたっては、区画整理前と比べて位置・地積・土質・水利・利用状況が照応するよう決められています。

区画整理前の宅地の基準となる地積は、施行規程により、市長の適当と認める区画ごとに実測した宅地の総面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。

土地評価については、短期間に広範囲にわたる様々な土地について、均衡が保たれるとともに、皆様の納得を得られる評価を行う必要があることから、国税庁でも採用されており、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

平成7年6月8日、仮換地の指定について審議会に諮問し、同年7月20日に第1回仮換地指定を行いました。

また、平成8年3月3日、仮換地の指定について審議会に諮問し、同年8年4月22日に第2回仮換地指定を行い、地区内のすべ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、長期にわたった事業の清算金の基準時点を「地区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29年度末と定め、令和2年9月7日に評価員会に諮問し答申を得ました。そして令和3年7月20日に縦覧に供すべき換地計画案を審議会に諮問し答申を得ました。

その後、同年7月27日から8月9日まで2週間、鳥羽新田安心コミュニティプラザで縦覧を行いました。

換地処分

換地計画の内容を令和3年9月22日付けで換地処分通知として、全ての所有者、借地権者、抵当権者に対し送付し、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、令和3年12月17日(兵庫県告示第1316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、換地処分の公告の翌日、令和3年12月18日付けで町名変更を行い、沢野3丁目、沢野南町1丁目、沢野南町2丁目、沢野南町3丁目が新設されました。

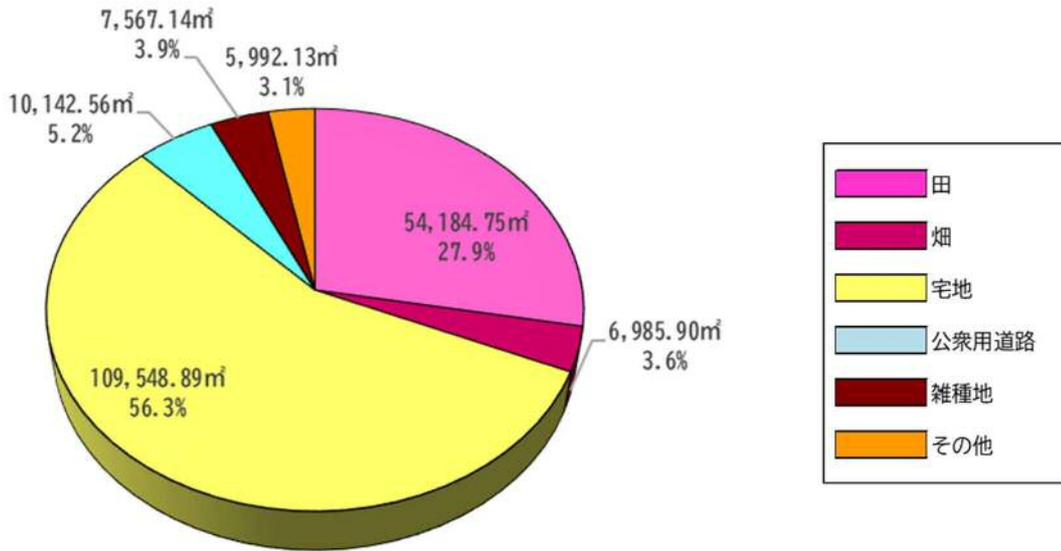
登記においては、換地処分による書き換えの作業のため令和3年12月18日より、地区内の土地及び建物に関する登記が閉鎖され、土地・建物の登記事項証明書の発行や所有権の移転登記等ができない状態でしたが、令和4年3月10日に登記閉鎖が解除されました。解除にあたっては、区画整理ニュースを送付しお知らせするとともに、区画整理課ホームページにて案内しました。

清算金の徴収・交付

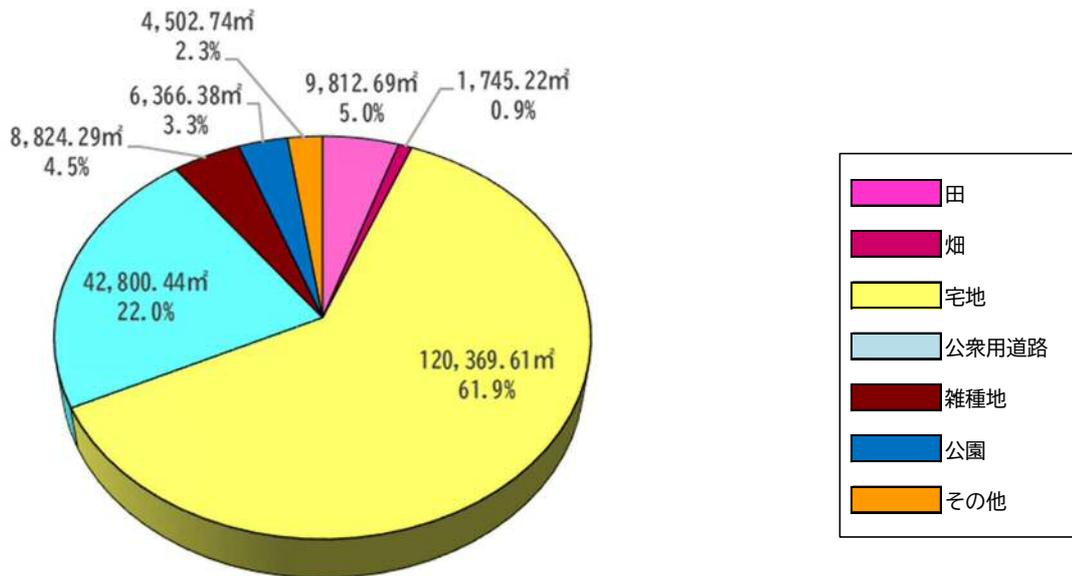
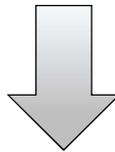
換地処分の翌日、令和3年12月18日に換地処分に伴う清算金が確定したため、令和4年2月8日付けで「清算金確定のお知らせ」を送付し、相続等についての権利・義務者の確定作業を行い、確定後、令和4年4月22日付けで清算金通知書を送付し、清算・徴収事務を行いました。

土地利用計画

地区全体面積 A=194,421.37 m²



【区画整理前の土地構成】



【区画整理後の土地構成】

資金計画

収入

単位：千円

区 分	金 額	摘 要
国庫補助金	873,300	
市負担金	856,700	
市単独費	2,332,000	
合 計	4,062,000	

他事業施行分

単位：千円

事業名称	事業費	摘 要
明石市公共下水道 (大久保処理区)	68,424,000	

支出

単位：千円

事 項		単位	事業量	事業費	摘 要		
公共施設整備費	築造	道路築造費	幹線道路	m	598	177,649	
			区画道路	m	5,407	424,950	
		水路築造費	支線水路	m	2,828	218,000	
			公園施設費	m ²	6,366	15,000	
		計			835,599		
	移転	建物移転費	戸	152	1,651,000		
		計			1,651,000		
	移設	電柱移設費	本	30	14,704		
		上水道移設費	m	923	184,296		
		計			199,000		
	法第二条第二項該当事業費	上水道	m	5,400	145,000		
計				145,000			
整地費		m ²	83,034	170,000			
工事雑費		式	1	52,401			
調査設計費		m ²	194,434	555,000			
工事費計				3,608,000			
損失補償費		式	1	64,000			
計				3,672,000			
事務費			1	390,000			
合 計				4,062,000			

事業計画

区分	名称番号	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員	延長(m)	面積(m ²)		
街路	幹線街路 3・4・510 山手環状線	◇	16.0	597.61	9,558.60	3.5m-9.0m-3.5m コンクリート側溝 As舗装	計画決定 昭和43年11月28日 建設省告示第3460号
	区画街路	幅員 12.0m	12.0	153.31	2,211.39	コンクリート側溝・As舗装	
		幅員 7.6m	7.6	91.49	675.00	一部コンクリート側溝・As舗装	
		幅員 6.0m	6.0	3,509.29	22,233.31	コンクリート側溝・As舗装	
		幅員 (6.0m)	3.0	169.39	509.48	コンクリート側溝・As舗装	半幅員は現道利用
		幅員 5.3m	5.3	36.35	194.77	コンクリート側溝・As舗装	
		幅員 5.0m	5.0	613.57	2,628.61	コンクリート側溝・As舗装	
		幅員 (5.0m)	2.5	123.44	308.92	コンクリート側溝・As舗装	半幅員は現道利用
		幅員 4.3m	4.3	72.27	326.10	コンクリート側溝・As舗装	
		幅員 4.0m	4.0	548.19	2,156.03	コンクリート側溝・As舗装	
		幅員 2.75m	2.75	90.00	19.20	コンクリート側溝・As舗装	
	小計		5,407.30	31,262.81			
	計		6,004.91	40,821.41			
公園	1号公園			2,147.64	盛土 擁壁	鳥羽新田北公園	
	2号公園			4,218.74	盛土 擁壁	鳥羽新田南公園	
	計			6,366.38			
水路	第1号水路		1.40	244.67	411.07	三方コンクリート水路	現況利用 (244.67)
	第2号水路	0.65~ 1.39		574.60	496.96	三方コンクリート水路	一部現況利用(89.53)
	第3号水路	0.90~ 1.35		362.42	365.55	三方コンクリート水路	一部現況利用(55.38)
	第4号水路	0.80~ 1.27		470.49	426.31	三方コンクリート水路	一部現況利用(78.07)
	第5号水路	0.90		88.05	47.10	三方コンクリート水路	
	第6号水路	0.65~ 1.50		385.88	420.00	三方コンクリート水路	
	第7号水路	1.12		47.78	54.64	三方コンクリート水路	現況利用 (47.78)
	第8号水路	2.59~ 3.16		32.45	90.08		現況利用 (32.45)
	第9号水路	1.00		555.79	557.06	三方コンクリート水路	
	第10号水路	0.80		17.09	15.65	三方コンクリート水路	
	第11号水路	0.60		49.16	27.55		現況利用 (49.16)
小計			2,828.38	2,911.97		(597.04)	
合計				50,099.76			

適用の()は、現況利用水路延長 単位：m

鳥羽新田地区の事業の経緯

昭和37年 2月 2日	都市計画決定（建設省告示156号）
平成 5年12月 7日	事業計画の設計の概要認可（兵庫県指令第740号）
平成 5年12月 5日	事業計画の決定（明石市告示第200号）
平成 6年 5月 6日	第1回審議会開催
平成 7年 7月20日	第1回仮換地指定通知



建物移転及び整備工事が完了

令和 3年 7月27日から	
令和 3年 8月 9日まで	換地計画の縦覧
令和 3年 9月22日	換地処分通知の発送
令和 3年12月17日	換地処分公告（兵庫県告示第1316号）



～まちの移り変わり～
【山手環状線開通式】



99.7.4

山手環状線が一部開通

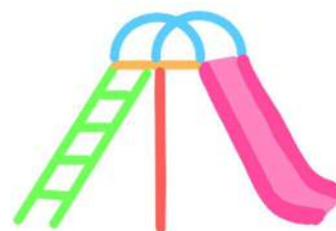
大久保石ヶ谷線と 国道2号を補完
伯神明道路結ぶ

明石市が建設を進めている市道「山手環状線」の一部が、このほど開通した。同線は同市魚住町金ヶ崎と同市和坂を結ぶ約六キロの東西道路で、国道2号を補完する役割を持つ。今回開通したのは同市鳥羽内の約六百メートルで、大久保石ヶ谷線と伯神明道路が結ばれた。

今回の開通によって約三・八キロが完成したことになる。

平成 11 年 7 月 4 日 神戸新聞記事

【鳥羽新田南公園周辺の完成前後写真】





東播都市計画事業
西明石土地区画整理事業(鳥羽新田地区)

竣工記念誌

発行 2022年(令和4年)12月

発行者 明石市

作成 明石市都市局都市整備室区画整理課