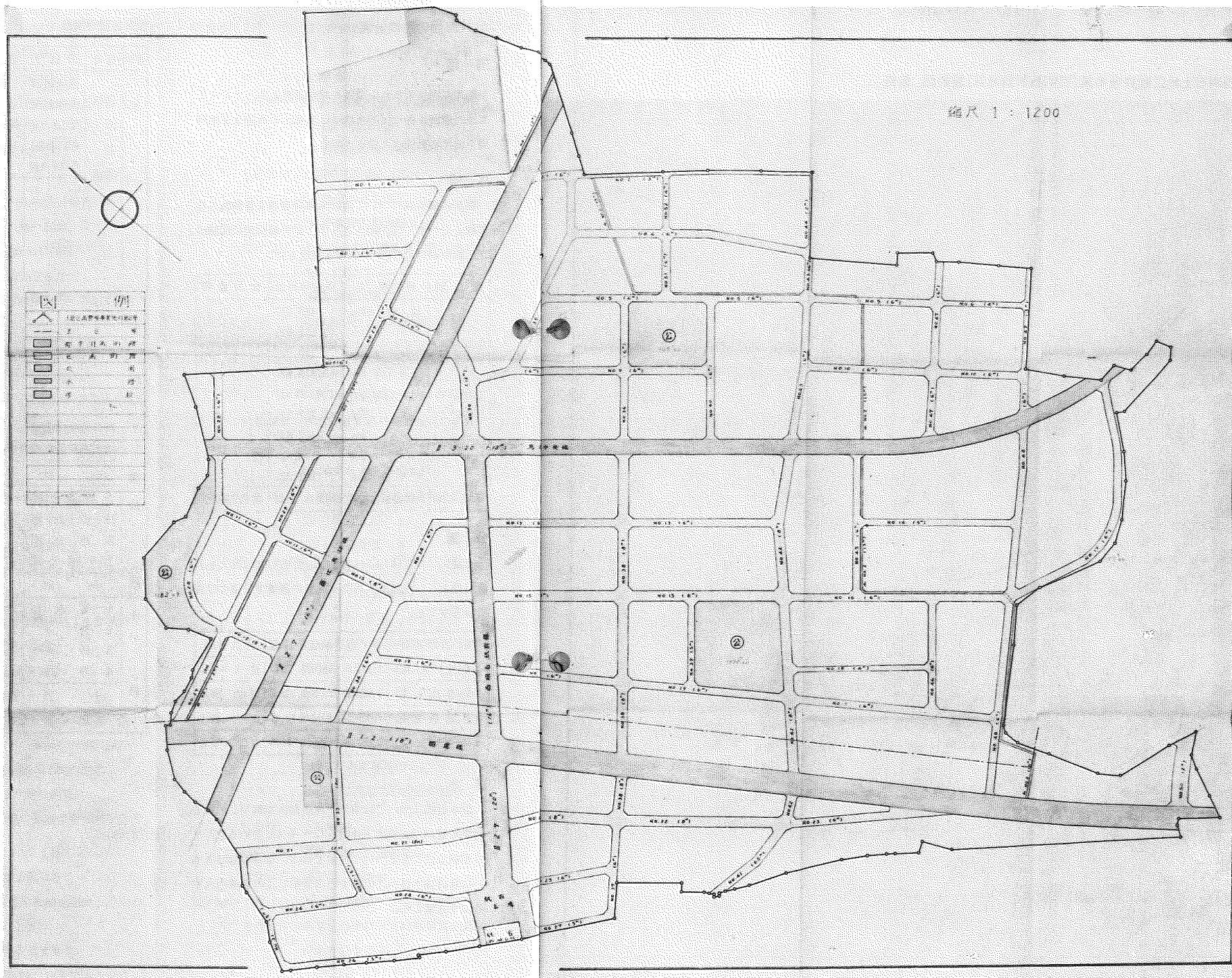
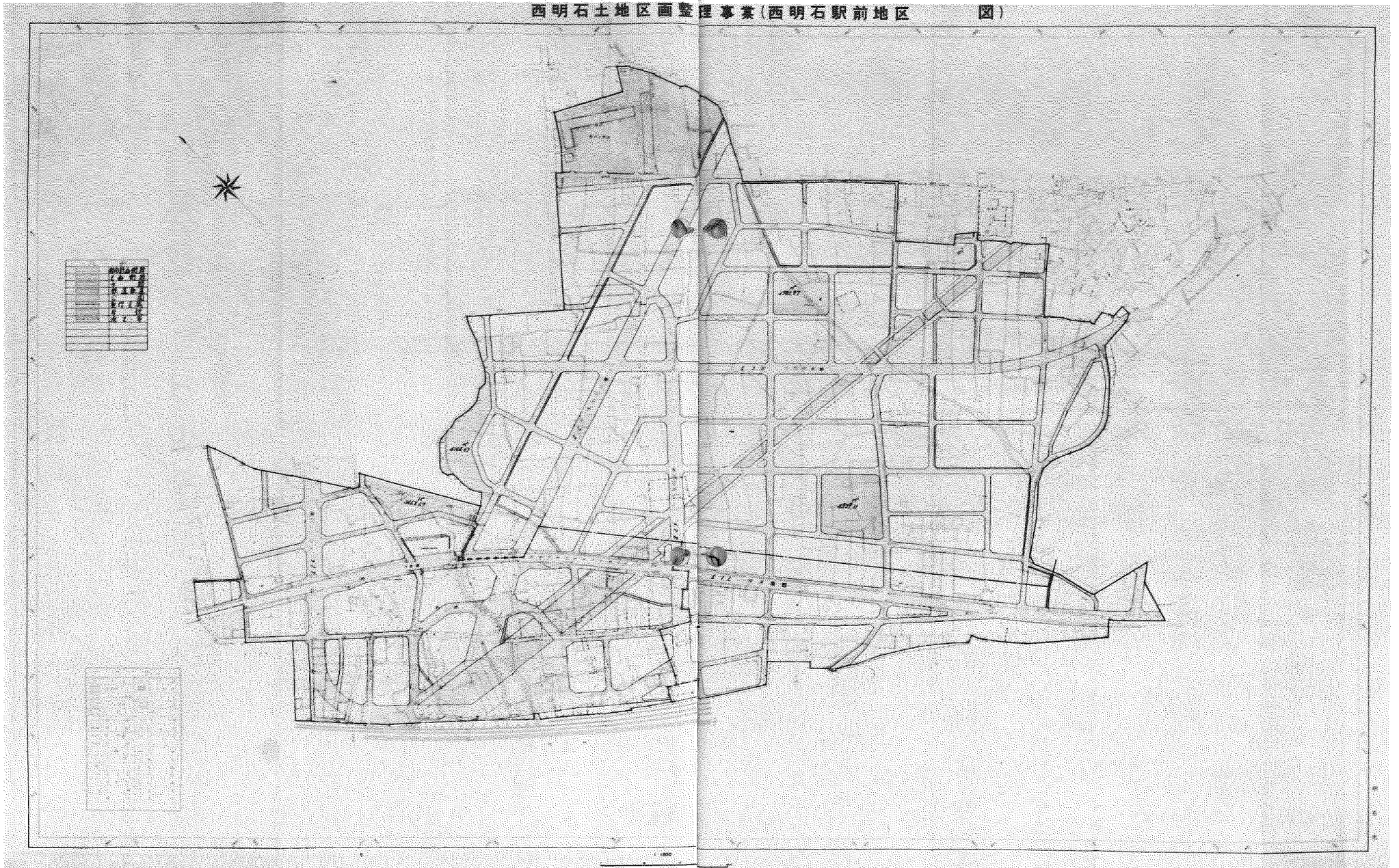


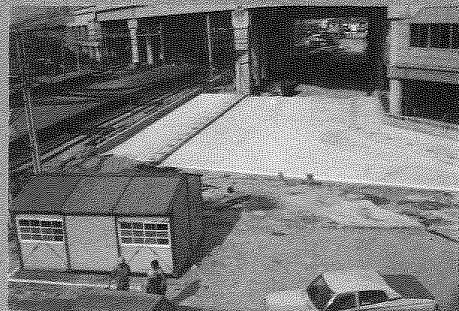
西明石土地区画整理事業
 (西明石駅前地区)設計図
 当初



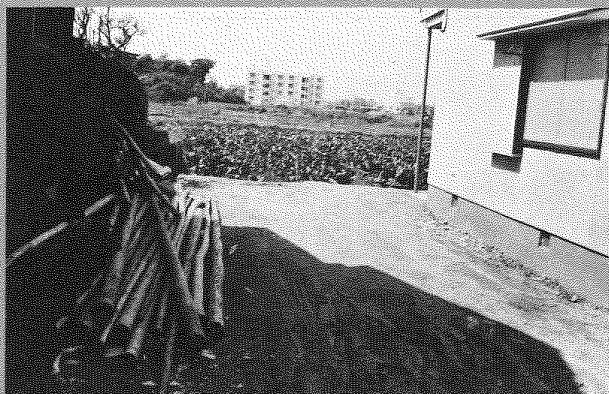
西明石土地区画整理事業(西明石駅前地区)設計図



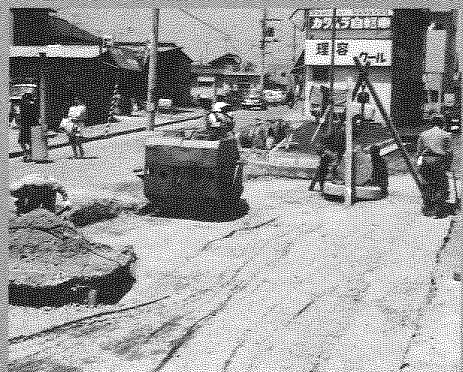
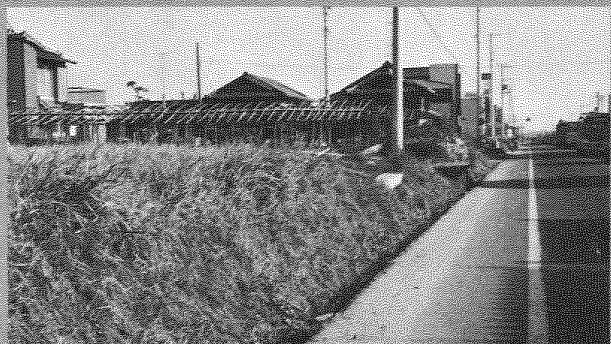
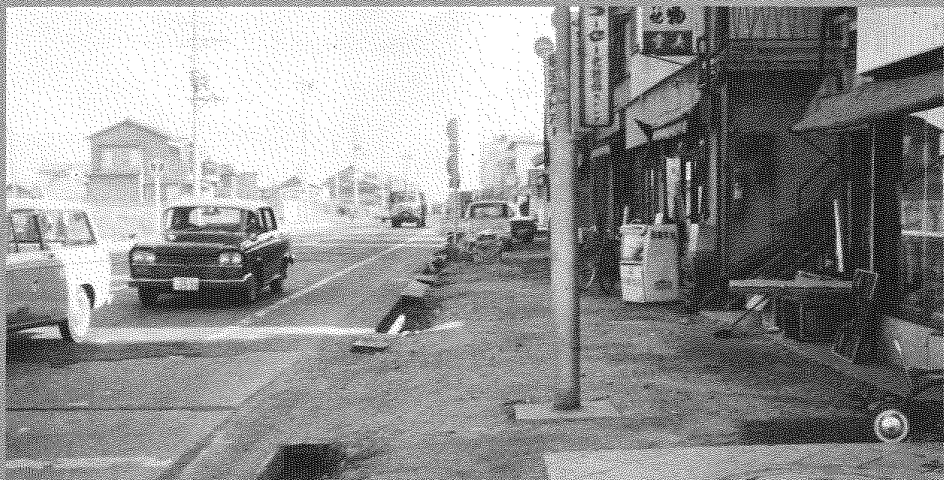
西明石駅前周辺整備状況



鳥羽中央線・市道51・52号線整備状況



道路舗装工事



整地状況



審 議 会 および評価員

審 議 会

土地区画整理事業に関する重要事項は、審議会の同意、または意見を聞いたうえでなければ決められない。

西明石（駅前地区）土地区画整理審議会の委員は、昭和38年5月10日の選挙期日公告（1・2工区—明石市告示第22号）にもとづいて、昭和38年7月18日に選挙を行い、土地所有者7名、借地権者1名、学識経験者2名からなる10名の第1期審議会委員を選任、決定し、翌39年3月31日、「土地区画整理審議会議事規則」（1・2工区）を制定した。

以後、昭和43年に第2期、昭和49年に第3期、昭和54年に第4期の委員が選任されたが昭和45年に第3工区が事業計画に新しく組み込まれるに及んで、同工区に置かれた西明石（駅西地区）土地区画整理審議会の第1期審議会委員10名（土地所有者7名、借地権者1名、学識経験者2名）が同年9月14日に選任され、翌46年7月17日、土地区画整理審議会議事規則が制定された。そして以後、昭和50年に第2期審議会委員が選ばれ、換地処分にいたるまで、終始、多大の協力を仰いできた。

審議会の性格と任務

審議会は、事業の施行にあたって権利者の意見を事業の上に反映させるために設けられたもので、事業が民主的に行われるよう土地区画整理法第56条でその設置を定め、その組織、委員の選出については、第57条及び第58条で規定している。

審議会は、市長の諮問事項に対して、つねに公平中立的な立場で意見を具申することになっており、また、特別な事項について同意を与える権限も備えている。

●市長が審議会に意見を求める事項

- (1)換地計画を作成しようとする場合や換地計画についての意見書の内容を審査する場合
- (2)換地計画を変更しようとする場合
- (3)仮換地を指定しようとする場合
- (4)減価補償金を交付しようとする場合

●市長が審議会の同意を得なければならない事項

- (1)評議員を選任する場合
- (2)透小宅地の基準を定める場合
- (3)透小借地の基準を定める場合
- (4)宅地の立体化を行う場合
- (5)換地計画で特別の定めをする場合

構 成

審議会委員の定数は、土地区画整理法施行令第18条の規定により、本地区の両審議会委員は各10名と定められた。うち2名は土地区画整理事業について豊かな学識経験を持つ人のうちから、市長が適当と認められた人を選任する。また、権利者より選出される8名は、所有者数と借地権者数の割合に応じて決定された。

土地区画整理審議会の委員の選挙経過

(1)西明石（駅前地区）

期	事 項	年 月 日	備 考
第1期	選挙期日の公告	昭和38年5月10日	明石市告示第22号
	選挙人名簿の縦覧公告	38. 5. 29	・ 第24号
	○ 縦覧期間	自38. 6. 2 至38. 6. 15	
	○ 確定公告	38. 6. 29	・ 第26号
	委員数の公告	38. 6. 29	・ 第28号
期	選挙を行わない旨の公告	38. 7. 12	・ 第29号
	当選人の決定公告	38. 7. 20	・ 第30号
	選挙期日の公告	昭和43年9月10日	明石市告示第12号
第2期	選挙人名簿の縦覧公告	43. 10. 8	・ 第15号
	○ 縦覧期間	自43. 10. 14 至43. 10. 27	
	○ 確定公告	43. 11. 11	・ 第18号
	委員数の公告	43. 11. 11	・ 第19号
	選挙を行わない旨の公告	43. 11. 26	・ 第21号
期	当選人の決定公告	43. 12. 6	・ 第22号
第3期	選挙期日の公告	昭和48年10月17日	明石市告示第78号
	選挙人名簿の縦覧公告	48. 11. 6	・ 第83号
	○ 縦覧期間	自48. 11. 9 至48. 11. 22	
	○ 確定公告	48. 12. 10	・ 第94号
	委員数の公告	48. 12. 10	・ 第95号
期	選挙を行わない旨の公告	48. 12. 24	・ 第98号
	当選人の決定公告	49. 1. 12	・ 第2号
	選挙期日の公告	昭和54年11月25日	明石市告示第105号
第4期	選挙人名簿の縦覧公告	53. 12. 11	・ 第107号
	○ 縦覧期間	自53. 12. 12 至53. 12. 25	
	○ 確定公告	54. 1. 9	・ 第3号
	委員数の公告	54. 1. 9	・ 第3号
	選挙を行わない旨の公告	54. 1. 23	・ 第9号
期	当選人の決定公告	54. 1. 29	・ 第9号

審議会委員名簿

西明石（駅前地区）

期別	氏名	選挙区分	備要
第一期	五百蔵 常治	所有権者	職務代理者 会長
	生頼 昌一郎	〃	
	岩佐 久治郎	〃	
	田口 勝	〃	
	藤本 佳司	〃	
	水口 徹	〃	
	入江 宗太郎	〃	
	生頼 定雄	借地権者	
	入江 弥一	学識経験者	
	長沢 忠郎	〃	
第二期	藤本 佳司	所有権者	会長 職務代理者
	生頼 昌一郎	〃	
	茶谷 源太郎	〃	
	入江 宗太郎	〃	
	岩佐 久治郎	〃	
	吉田 正俊	〃	
	田口 勝	〃	
	本岡 重次	借地権者	
	入江 弥一	学識経験者	
	長沢 忠郎	〃	
第三期	柏木 庄一	所有権者	職務代理者 会長
	藤本 佳司	〃	
	生頼 佳一	〃	
	茶谷 源太郎	〃	
	岩佐 久治郎	〃	
	吉田 正俊	〃	
	入江 宗太郎	〃	
	本岡 重次	借地権者	
	入江 弥一	学識経験者	
	長沢 忠郎	〃	
第四期	藤本 佳司	所有権者	職務代理者 会長
	茶谷 源太郎	〃	
	柏木 庄一	〃	
	岩佐 久治郎	〃	
	吉田 正俊	〃	
	入江 宗太郎	〃	
	生頼 佳一	〃	
	本岡 重次	借地権者	
	入江 弥一	学識経験者	
	長沢 忠郎	〃	

西明石（駅西地区）

期別	氏名	選挙区分	備要
第一期	久保河 秀雄	所有権者	職務代理者 会長
	柏木 保	〃	
	山口 才治	〃	
	山田 一成	〃	
	伊藤 哲也	〃	
	山田 正雄	〃	
	伊藤 正富	〃	
	生頼 正一	借地権者	
	内藤 勝	学識経験者	
	安 徳 隆	〃	
第二期	久保河 秀雄	所有権者	職務代理者 会長
	山田 正雄	〃	
	岸本 貞治	〃	
	山田 一成	〃	
	伊藤 哲也	〃	
	山口 才治	〃	
	柏木 保	〃	
	生頼 正一	借地権者	
	内藤 勝	学識経験者	
	大谷 英夫	〃	

(2)西明石（駅西地区）

期別	事項	年月日	備考	
第一期	選挙期日の公告	昭和45年6月15日	明石市告示第45号	
	選挙人名簿の閲覧公告	45. 7. 14	〃 第49号	
	〃 閲覧期間	自45. 7. 21 至45. 8. 3		
	〃 確定公告	45. 8. 18	〃 第54号	
	委員数の公告	45. 8. 18	〃 第54号	
	選挙を行わない旨の公告	45. 9. 1	〃 第59号	
	当選人の決定公告	45. 9. 14	〃 第62号	
	第二期	選挙期日の公告	昭和50年9月20日	明石市告示第87号
		選挙人名簿の閲覧公告	50. 10. 13	〃 第92号
		〃 閲覧期間	自50. 10. 19 至50. 10. 26	
〃 確定公告		50. 11. 12	〃 第100号	
委員数の公告		50. 11. 12	〃 第100号	
選挙を行わない旨の公告		50. 11. 25	〃 第100号	
当選人の決定公告		50. 12. 12	〃 第105号	

土地区画整理審議会の運営

西明石（駅前地区）

回数	開催年月日	諮問事項
1	昭和39. 3. 31	評価員選任につき同意を求めること
2	昭和39. 10. 28	仮換地指定について 保留地を定めることについて
3	昭和40. 3. 29	仮換地指定について 保留地を定めることについて 仮換地を定めない土地について
4	昭和40. 11. 6	仮換地指定について 保留地を定めることについて 仮換地の変更指定について 保留地の変更について 仮換地の定めない土地について
5	昭和42. 7. 7	仮換地指定について 仮換地の変更指定について 保留地の変更について
6	昭和44. 1. 29	借地権指定について
7	昭和44. 4. 15	仮換地指定について
8	昭和45. 6. 23	仮換地指定について 仮換地の変更指定について 保留地の変更について
9	昭和48. 10. 6	仮換地の変更指定について 仮換地を定めない土地について 保留地の変更について
10	昭和50. 11. 20	町名・地番の変更について
11	昭和54. 5. 31	換地計画作成について

西明石（駅西地区）

回数	開催年月日	諮問事項
1	昭和46. 7. 17	評価員選任につき同意を求めること
2	昭和46. 10. 14	仮換地指定について 仮換地を定めない土地について
3	昭和49. 3. 1	仮換地指定について 仮換地の変更指定について
4	昭和51. 3. 30	町名・地番変更について
5	昭和52. 2. 28	借地権指定について
6	昭和54. 6. 1	換地計画作成について

評価員

評価員は、事業の施行に関する土地または建築物を適正に評価する任務を持ち、審議会の同意を得て選任される。

市長は、土地区画整理法第65条で定められた事項の評価、つまり下記の手柄について、評価員の意見を聞かなければならない。

- 1)換地計画において、清算金または保留地を定めようとする場合や減価償金を交付しようとする場合における土地の権利価格を評価するとき
- 2)立体換地の場合の建築物の価格を評価するとき

構成

本事業においては、当初より税務署長をはじめとした学識経験者4名によって構成されている。

評価員の選任

氏名	身分
安 信 隆	市 会 議 員
梅 田 円 次	市 会 議 員
間 嶋 敬 三 郎	固 定 資 産 評 価 委 員
加 茂 文 治	明 石 税 務 署 長 (当 初)

議事記録

回数	開催年月日	議事内容
1	昭和39. 4. 3	土地の評価について
2	昭和39. 4. 7	〃
3	昭和39. 4. 9	評価准则について
4	昭和39. 4. 14	路線価及び路線価指数について
5	昭和39. 9. 5	〃
6	昭和46. 10. 8	路線価について（3工区）
7	昭和52. 9. 2	1個価単価決定（1・2工区）
8	昭和52. 9. 16	〃（3工区）

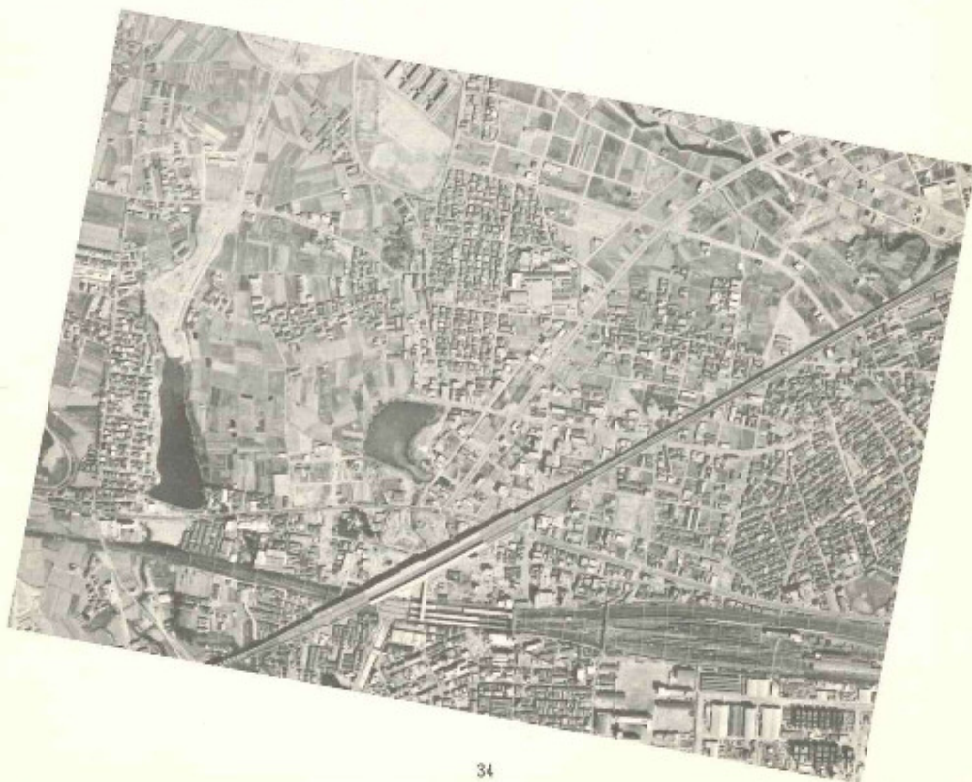
換地設計

換地設計は、権利者の利害に直接関係するものであるため、何にも増して公平である必要がある。そこで、換地設計の基本方針や土地の評価について、審議会・評価員の意見を聞いて、それぞれ基準が決められた。

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、従前一筆の土地に対し、一筆の換地を原位置付近に交付するのが原則とされた。また、土地の評価は前面道路の価値により算出する路線価式評価方法が採用されている。

基準地積

従前の宅地の基準となる地積は、第1・3工区については、実測地積とし、第2工区は、市長の適当と認める区画ごとに実測した宅地の総地積を事業計画認可のあった日現在の土地登記簿各筆の地積に按分した。



土地評価

土地を評価する方法はいろいろあるが、当地区で採用されている路線価式評価方法は客観的に、多くの土地との比較を保ちながら評価し、公平を保つに適した方法である。

これは、土地の価値が前面道路の価値により左右されることから、整理前・後の各道路について、直接面する標準的宅地における単位当りの価値を示す指数を定められた基準にもとづき算出する。これを路線価といいます。各土地の評価は道路にどのよう接しているかによって、適正な修正を加え指数で表わされる。指数を金額に換算する時は、指数一個当りの価額を決めれば算出されることになっている。

仮換地指定

仮換地指定の概要

仮換地指定は、本地区の利用状況の多様性や建物密度の濃さ、そして年次ごとの工事及び建築物等の移転の円滑な進捗を図るため、数次に分けて指定することとなった。

仮換地指定は、第1工区は昭和39年12月25日、第2工区は翌40年の4月6日、第3工区は46年1月27日からであった。この事業において最も困難な仮換地指定は、度重なる審議会委員協議会で慎重に審議され、建築物等の状況と公共施設築造工事の兼合を見きわめながら行なった。



換地計画

事業計画に定められた設計に合うように仮換地が指定され、支障となっていた物件等がきめられた所におさまり、公共施設の工事を終えると、事業の集約ともいえる換地計画書が作られた。

この換地計画書には整理前の宅地の位置・面積や権利関係がどのように変わるか、また整理前と整理後の土地に生じた評価上の不均衡を金銭で是正するための清算金等が記される。適正な清算金を定めるため、昭和52年9月評価員の意見を聴取し、工事概成時を宅地評価の基準年度とすることや換地設計で使われていた指数の一個当りの金額等がきめられた。

換地計画書は土地の権利に関する重要なものであるため、誤りがあるてはならないので、慎重に点検しながら案が作成された。

換地計画及び換地処分関係手続

手続	決定年月日及び記事
換地計画案を審議会に諮問	昭和54年5月31日 (第1・2工区)
諮問の答復	昭和54年6月1日 (第3工区)
換地計画の概要公告	昭和54年7月2日 昭石市告示第94号
換地計画の概数期間	昭和54年 自 7月3日 至 7月16日
換地計画の認可	昭和54年8月27日
換地処分通知の発送	昭和54年8月27日
換地処分公告	昭和54年11月9日 兵庫県告示第2690号
町名変更の公告	昭和54年11月9日 兵庫県告示第2691号
法務局への通知	昭和54年11月9日
登記嘱託の日	昭和54年11月14日

整理施行前後の地積及び減歩率

第1工区 整理前後の土地の種目別対照表

種目	第1工区								
	施行前				施行後				摘要
	地積	%	筆数	地積	%	筆数			
公共地	道路	8,515.94	15.22		11,195.64	20.02	8		
	広場	—	—		—	—	—		
	水路	1,138.92	2.04		—	—	—		
	計	9,654.86	17.26		11,195.64	20.02	8		
用地	道路	659.95	1.18		6,238.20	11.15	13		
	公園	—	—		—	—	—		
	広場	—	—		1,102.56	1.97	1		
	水路	—	—		123.05	0.22	1		
計	659.95	1.18		7,463.81	13.34	15			
合計	10,314.81	18.44		18,659.45	33.36	23			
宅地	田	9,052.02	16.18	29	7,576.19	13.55	22		
	畑	—	—	—	—	—	—		
	宅地	28,099.15	50.24	160	27,766.26	49.64	144		
	山林	—	—	—	—	—	—		
	神社境内地	—	—	—	—	—	—		
	溜池	433.00	0.77	1	—	—	—		
	公衆用道路	52.00	0.09	1	—	—	—		
	旧道敷	—	—	—	—	—	—		
	学校用地	—	—	—	—	—	—		
	墳墓地	—	—	—	—	—	—		
	原野	—	—	—	—	—	—		
	雑種地	254.00	0.46	1	—	—	—		
	計	37,890.17	67.74	192	35,342.45	63.19	166		
公共用財産	—	—	—	—	—	—			
日本国有鉄道用地	1,890.45	3.38	7	1,381.22	2.47	4			
保留地	—	—	—	549.88	0.98	6			
測量増	5,837.57	10.44		—	—	—			
総計	55,933.00	100.00	199	55,933.00	100.00	199			

2) 減歩率計算表

整理前宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた宅地地積	保留地を除いた宅地地積	公共減歩地積	公共保留地合算減歩地積	公共	公共保留地
39,780.62	45,618.19	37,273.55	36,723.67	8,344.64	8,894.52	18.29	19.50

第2工区 整理前後の土地の種目別対照表

種目	第2工区								
	施行前				施行後				摘要
	地積	%	筆数	地積	%	筆数			
公共地	道路	10,257.80	3.52		19,180.10	6.58	15		
	広場	—	—		—	—	—		
	水路	5,005.57	1.71		—	—	—		
	計	15,263.37	5.23		19,180.10	6.58	15		
用地	道路	—	—		41,038.83	14.06	56		
	公園	—	—		12,087.15	4.14	3		
	広場	—	—		—	—	—		
	水路	—	—		2,498.24	0.86	18		
計	—	—		55,624.22	19.06	77			
合計	15,263.37	5.23		74,804.32	25.64	92			
宅地	田	89,233.29	30.58	197	62,614.58	21.46	168		
	畑	9,645.85	3.31	19	7,234.16	2.48	13		
	宅地	114,572.46	39.26	415	92,364.78	31.65	397		
	山林	92.00	0.03	1	—	—	—		
	神社境内地	5,006.00	1.72	1	4,431.11	1.52	1		
	溜池	280.00	0.10	1	—	—	—		
	公衆用道路	152.12	0.05	7	128.93	0.05	3		
	旧道敷	—	—	—	—	—	—		
	学校用地	12,040.00	4.13	5	16,280.39	5.58	1		
	墳墓地	—	—	—	—	—	—		
	原野	—	—	—	—	—	—		
	雑種地	8,064.71	2.76	22	5,355.23	1.83	21		
	計	239,086.43	81.94	668	188,409.18	64.57	604		
公共用財産	—	—	—	—	—	—			
日本国有鉄道用地	15,451.90	5.29	54	10,039.81	3.44	15			
保留地	—	—	—	18,542.55	6.35	106			
測量増	21,994.16	7.54	—	—	—	—			
総計	291,795.86	100.00	722	291,795.86	100.00	817			

2) 減歩率計算表

整理前宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた宅地地積	保留地を除いた宅地地積	公共減歩地積	公共保留地合算減歩地積	公共	公共保留地
254,538.33	276,532.49	216,991.54	198,448.99	59,540.95	78,083.50	21.53	28.24

第3工区 整理前後の土地の種目別対照表

種目	第 3 工 区								
	施 行 前				施 行 後				摘 要
	地 積	%	筆数	地 積	%	筆数			
公 共 地	国 有 地	道 路	11,955.08	10.03	—	18,081.46	15.17	9	
		広 場	2,625.00	2.20	—	2,625.03	2.20	1	
		水 路	3,099.16	2.60	—	—	—	—	
		計	17,679.24	14.83	—	20,706.49	17.37	10	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	6,976.00	5.85	—	16,687.13	14.00	27	
		公 園	—	—	—	3,667.67	3.03	1	
		広 場	—	—	—	2,625.03	2.20	1	
		水 路	—	—	—	360.53	0.30	4	
		計	6,976.00	5.85	—	23,340.36	19.53	33	
		合 計	24,655.24	20.68	—	44,046.85	36.95	43	
民 有 地	田	4,284.49	3.59	15	378.38	0.32	1		
	畑	13,175.30	15.25	37	9,959.33	8.35	24		
	宅 地	33,620.49	28.21	154	44,571.38	37.39	162		
	山 林	1,799.00	1.51	5	—	—	—		
	神社境内地	2,696.00	2.26	1	3,666.76	3.03	1		
	溜 池	3,829.00	3.21	5	—	—	—		
	公衆用道路	—	—	—	—	—	—		
	旧 道 敷	177.00	0.15	1	—	—	—		
	学 校 用 地	—	—	—	—	—	—		
	墳 墓 地	92.00	0.07	1	370.17	0.31	1		
	原 野	95.00	0.08	1	—	—	—		
	雑 種 地	1,543.00	1.30	3	1,257.71	1.06	3		
	計	66,311.28	55.63	223	60,203.73	50.51	192		
	公 共 用 財 産	—	—	—	—	—	—		
日本国有鉄道用地	19,222.54	16.13	80	14,945.82	—	4			
保 留 地	—	—	—	—	—	—			
測 量 増	9,007.34	7.56	—	—	—	—			
総 計	119,196.40	100.00	303	119,196.40	100.00	239			

2) 減歩率計算表

整理前宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた宅地地積	保留地を除いた宅地地積	公共減歩地積	公共保留地合算減歩地積	公共	公共保留地
92,509.82 (85,533.82)	101,517.16 (94,541.16)	75,149.55	75,149.55	26,367.61 (19,391.61)	26,367.61 (19,391.61)	25.97 (20.51)	25.97 (20.51)

() 書は減歩率計算表

全地区

整理前後の土地の種目別対照表

種目	第 1・2・3 工 区								
	施 行 前				施 行 後				摘 要
	地 積	%	筆数	地 積	%	筆数			
公 共 地	国 有 地	道 路	30,728.82	6.58	—	48,457.20	10.38	32	
		広 場	2,625.00	0.56	—	2,625.03	0.56	1	
		水 路	9,243.65	1.98	—	—	—	—	
		計	42,597.47	9.12	—	51,082.23	10.94	33	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	7,635.95	1.64	—	63,964.16	13.70	96	
		公 園	—	—	—	15,754.82	3.37	4	
		広 場	—	—	—	3,727.59	0.80	2	
		水 路	—	—	—	2,981.82	0.64	23	
		計	7,635.95	1.64	—	86,428.39	18.51	125	
		合 計	50,233.42	10.76	—	137,510.62	29.45	158	
民 有 地	田	102,569.80	21.97	241	70,569.15	15.11	191		
	畑	27,821.15	5.96	56	17,193.49	3.68	37		
	宅 地	176,292.10	37.76	729	164,702.42	35.27	703		
	山 林	1,891.00	0.40	6	—	—	—		
	神社境内地	7,702.00	1.65	2	8,097.87	1.73	2		
	溜 池	4,542.00	0.97	7	—	—	—		
	公衆用道路	204.12	0.04	8	128.93	0.03	3		
	旧 道 敷	177.00	0.04	1	—	—	—		
	学 校 用 地	12,040.00	2.58	5	16,280.39	3.49	1		
	墳 墓 地	92.00	0.02	1	370.17	0.08	1		
	原 野	95.00	0.02	1	—	—	—		
	雑 種 地	9,861.71	2.11	26	6,612.94	1.42	24		
	計	343,287.88	73.52	1083	283,955.36	60.81	962		
	公 共 用 財 産	—	—	—	—	—	—		
日本国有鉄道用地	36,564.89	7.83	141	26,366.85	5.65	23			
保 留 地	—	—	—	19,092.43	4.09	112			
測 量 増	36,839.07	7.89	—	—	—	—			
総 計	466,925.25	100.00	1224	466,925.26	100.00	1255			

2) 減歩率計算表

整理前宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた宅地地積	保留地を除いた宅地地積	公共減歩地積	公共保留地合算減歩地積	公共	公共保留地
386,328.77 (379,352.77)	423,667.84 (416,691.84)	329,414.64	310,322.21	94,253.20 (87,277.20)	113,345.63 (106,369.63)	22.25 (20.94)	26.75 (25.53)

() 書は減歩率計算表