

保留地予定地精査表

区分	整理前宅地 価額総額 (予想)	整理後宅地 価額総額 (予想)	宅地価格総 額の増加額	整理後相当 たり予定価 額	保留地として 取り得る 最大地積	保留地の 予定地積	割合	摘要
工区	千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	円/㎡
1工区	1,511,345	1,602,763	91,418	43,000	2,126	549.88	25.90	
2工区	3,770,530	4,122,839	352,309	19,000	18,543	18,542.55	100.00	
3工区	2,401,636 (2,329,636)	2,329,636	(72,000) (0)	31,000	—	—	—	
計	7,683,511 (7,611,511)	8,055,238	371,727 (443,727)	24,000	20,669	19,092.43	92.40	

() 内は減価償却金執行後

換地処分

昭和54年5月31日に第1・第2工区、同年6月1日に第3工区の換地計画書を審議会に諮って決定を見、7月3日より7月16日までを経過期間とした。

観覧に供した案に対しては、関係権利者の絶大な理解と協力により意見書の提出はなかった。そして、8月27日付で知事の認可を受けた換地計画にもとづいて、換地処分通知の発送を行ない、公示送達を含み、全権利者に届いたので、11月9日に換地処分があった旨の公告がされた。

土地区画整理登記

昭和54年11月9日の換地処分公告と同時に、法務局に土地区画整理法107条第1項の届出を行い、翌日から一般登記が停止された。登記閉鎖の期間は長期化すると社会的な問題が生ずる可能性があるため、換地処分公告以前に法務局側と綿密な事前調整を行い、できる限り短期間に処理できる態勢を整えた。このため、あらかじめ予定したよりかなり早く、登記届託から完了までが1ヵ月といった順調な書き換え作業で終わることができた。

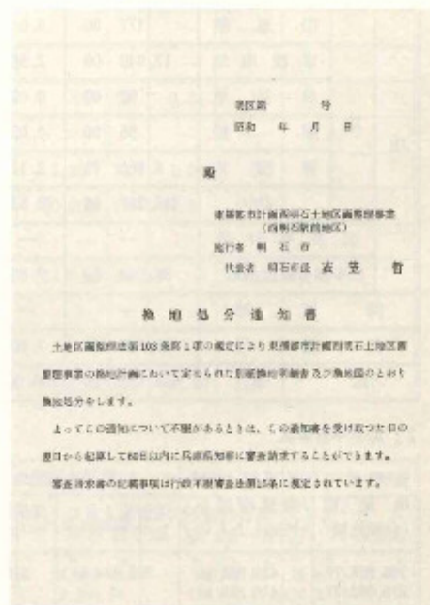
区画整理登記

種別	数量	完了年月日
土地の登記	982筆	昭和54年12月14日
建物の登記	707戸	昭和54年12月14日

清算金の徴収・交付

換地処分公告の行われた昭和54年11月9日の翌日より、換地計画において定められた換地が従前の土地と振り替わると同時に、清算金が確定し、各権利者宛清算金確定の通知書が発送された。

清算金については、全権利者が最も関心をもつところであり、その意味で特に細心の事務遂行が要求された。



換地計画総括表(第1工区)

区分	従前の土地		換地処分後の土地		清算金		摘要
	(登記簿地積) 基礎地積㎡	評定価額円	筆数	地積㎡	評定価額円	筆数	
換地と 定め たもの	法89条該当 (38,417.75) 44,216.07	1,647,547,000	183	31,938.71	1,655,961,000	164	(25,883,918) 5,414,000 ()各筆計
	法95条1項該当 (543.30) 655.26	31,375,500	3	531.64	31,375,500	2	0 ()
	法95条2項該当 ※(548.05) ※653.74	11,727,500	※4	253.32	11,906,500	4	(178,000) 178,000 ()各筆計
計	※(548.05) (35,061.05) 44,871.33	1,690,650,000	186	36,723.67	1,699,242,000	170	(33,061,918) (17,469,318) ()各筆計
換地と 定め ないもの	法90条該当 —	—	—	—	—	—	—
	法91条3項該当 (667.57) 684.58	8,457,500	12	—	—	—	0 8,457,500
	法95条6項該当 (52.00) 62.25	134,500	1	—	—	—	0 134,500
計	(719.57) 746.85	8,592,000	13	—	—	—	0 8,592,000
合 計	※(548.05) (39,780.62) 45,618.19	1,699,242,000	199	36,723.67	1,699,242,000	170	8,592,000 8,592,000
所有権及び所有権以外の権利を有する総数		所有権者 125名 抵当権者 17名 借地権者 16名 その他の権利者 3名					
供託すべき金額総計		1,241,000円					
公共 施設 用地	法96条2項の保留地	—	—	549.88	—	5	
	法105条3項 該当	道 建設省	—	—	9,916.69	5	
		路 昭石市	659.95	2	629.36	1	
		計	659.95	2	10,547.96	7	
法105条2項 該当	道 路	8,515.94					
	水路	1,136.92					
	計	9,652.86					
法105条3項 該当	道 建設省	—	—	1,277.04	2		
		路 昭石市	—	—	5,608.84	11	
	公園	—	—	—	—		
	広場	—	—	1,102.56	1		
	水路	—	—	123.05	1		
計	—	—	8,111.49	15			
合 計	10,314.81	2	18,659.45	22			
総 計	※(548.05) 55,933.00	1,699,242,000	201	55,933.00	1,699,242,000	198	8,592,000 8,592,000

換地計画総括表(第2工区)

区 分	従 前 の 土 地			換 地 処 分 後 の 土 地			調 算 金		備 考
	(登記簿地積) 基準地積㎡	評定価額円	筆数	地 積㎡	評定価額円	筆数	徴 収円	交 付円	
換地を定めたもの									
法89条該当	(24,330) 73 243,001 95	4,444,946,500	624	172,128 79	4,427,829,500	604	(50,690,000)	(67,775,300) 17,115,300	()各筆計
法95条1項該当	(29,071) 90 32,311 40	565,461,500	64	26,320 20	535,931,500	16	33,467,000	0	
法95条2項該当	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	()各筆計
計	(53,401) 163 275,312 35	4,990,408,000	688	198,448 99	4,963,761,000	620	(16,123,000) 33,467,000	(67,775,300) 17,115,300	()各筆計
換地を定めないもの									
法90条該当	(260) 00 280 99	2,171,500	1	— —	— —	— —	— —	2,171,500	
法91条3項該当	(106) 09 123 11	3,000,500	5	— —	— —	— —	— —	3,000,500	
法95条6項該当	(760) 21 815 04	8,180,000	16	— —	— —	— —	— —	8,180,300	
計	(1,145) 70 1,219 14	13,352,000	24	— —	— —	— —	— —	13,352,300	
合 計	(54,546) 133 276,532 49	4,943,761,000	712	198,448 99	4,963,761,000	620	33,467,000	50,467,300	
所有権及び所有権以外の権利を有する総数	所有権者 375 名 担当権者 71 名 借地権者 0 名 その他の権利者 6 名								
供託すべき金額総計	27,860,500円								
法96条2項の保留地				18,542 55		106			
公 道 当	法105条1項	道 建設省			10,102 82		10		
		路 明石市			— —		—		
計				10,102 82		10			
換 地 当	法109条2項	道 路	10,257 80						
		水 路	5,005 57						
		計	15,263 37						
設 計 地 当	法105条3項	道 建設省	— —		9,077 28		5		
		路 明石市	— —		41,038 63		56		
		公 園	— —		12,067 15		2		
		広 場	— —		— —		—		
		水 路	— —		2,498 24		15		
		計	— —		54,701 50		82		
合 計	15,263 37		74,804 32		92				
総 計	291,795 86	4,963,761,000	722	291,795 86	4,963,761,000	618	38,467,000	50,467,600	

換地計画総括表(第3工区)

区 分	従 前 の 土 地			換 地 処 分 後 の 土 地			調 算 金		備 考
	(登記簿地積) 基準地積㎡	評定価額円	筆数	地 積㎡	評定価額円	筆数	徴 収円	交 付円	
換地を定めたもの									
法89条該当	(65,254) 93 72,121 79	2,290,774,550	213	59,833 56	2,292,510,950	187	(18,580,150) 2,736,350	(15,843,800)	()各筆計
法95条1項該当	(21,774) 58 23,974 33	742,159,450	89	17,941 02	742,759,600	6	(602,150)	(0)	
法95条2項該当	(546) 05 652 74	※ 11,727,500	※ 4	※ 253 32	※ 11,905,500	※ 4	※ 178,000	— —	()各筆計
計	(87,574) 56 96,749 86	※ 11,727,500 3,032,934,000	※ 253 32 306	※ 253 32 77,774 58	※ 11,905,500 3,036,270,500	※ 4 193	※ 178,000 (19,189,500) 3,336,500	(15,843,800)	()各筆計
換地を定めないもの									
法90条該当	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	
法91条3項該当	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	
法95条6項該当	(416) 30 416 30	3,336,500	5	— —	— —	— —	— —	3,336,500	
計	(416) 30 416 30	3,336,500	5	— —	— —	— —	— —	3,336,500	
合 計	(87,990) 86 97,166 16	※ 11,727,500 3,036,270,500	※ 253 32 311	※ 253 32 77,774 58	※ 11,905,500 3,036,270,500	※ 4 193	※ 178,000 3,336,500	3,336,500	
所有権及び所有権以外の権利を有する総数	所有権者 115 名 担当権者 31 名 借地権者 1 名 その他の権利者 1 名								
供託すべき金額総計	3,096,300円								
法96条2項の保留地									
公 道 当	法105条1項	道 建設省	4,965 95		14,580 68		5		
		路 明石市	6,976 05		7,147 18		20		
計		11,941 99		21,727 86		25			
換 地 当	法115条2項	道 路	6,991 13						
		水 路	3,299 16						
		計	10,290 29						
設 計 用 地 当	法105条3項	道 建設省	— —		4,000 78		4		
		路 明石市	— —		9,339 95		6		
		公 園	— —		3,667 67		1		
		広 場	— —		2,625 03		1		
		水 路	— —		360 53		4		
		計	— —		19,993 96		16		
合 計	22,630 24		41,421 82		41				
総 計	119,196 00	※ 11,727,500 3,036,270,500	※ 253 32 311	119,196 00	※ 11,905,500 3,036,270,500	※ 4 234	※ 178,000 3,336,500	3,336,500	

換地計画総括表(第1・2・3工区)

区 分	従前の土地			換地処分後の土地			清算金		備 考
	地 積	評 定 価 額	筆 数	地 積	評 定 価 額	筆 数	徴 収 金	交 付 金	
換地を定めたもの	法89条該当	(327,595 259,329) 41 81	8,343,226,059	1,030	257,991.05	95	(168,553,150)	(114,317,893) 5,954,859	
	法95条1項該当	(50,489 56,540) 78 99	1,278,993,459	155	44,792.85	21	(21,067,150) 21,067,150	(0)	
	法95条2項該当	(548 653) 65 74	11,727,500	4	253.32	1	(178,000) 178,000	(0)	
	計	(380,531 415,554) 241 24	9,632,943,009	1,199	312,947.24	24	9,628,273,500 25,280,500	(114,317,893)	
換地を定めないもの	法90条該当	(280 280) 40 59	2,171,500	1			0	2,171,500	
	法91条3項該当	(773 807) 16 49	11,458,000	17			0	11,458,000	
	法95条6項該当	(1,228 1,283) 51 82	11,651,000	24			0	11,651,000	
	計	(2,281 2,382) 57 70	35,280,500	42			0	35,280,500	
合 計	(382,312 417,315) 81 84	9,668,273,500	1,242	312,747.24	24	9,628,273,500	129,598,300	129,598,300	
所有権及び所有権以外の権利を有する者の地数 所有権者 615 名 借地権者 16 名 担当権者 119 名 その他の権利者 20 名									
償還すべき金額総数 24,204,300円									
法96条2項の保留地									
公共施設用地	法105条1項 道 建設費	4,993.95			19,092.48			106	
		路 岡石市	1,635.56			7,566.32			
		計	12,599.90			42,610.31			
	法105条2項 道 路	28,764.87							
		水 路	3,243.65						
		計	35,008.52						
	法105条3項 道 建設費				14,345.32				
		路 岡石市			56,985.73				
		計			15,754.82				
		公 園			2,861.82				
水 路				3,727.59					
広 場			31,675.28						
合 計	47,928.42			121,685.53					
総 計	486,925.25	5,699,273,500	486,925.25	9,699,273,500	139,598,300	129,598,300			

換地の組合せ

工区等 組合せ	第 1 工 区			第 2 工 区			第 3 工 区			全 工 区		
	件 数	前筆数	後筆数	件 数	前筆数	後筆数	件 数	前筆数	後筆数	件 数	前筆数	後筆数
1-0 換地	13	13	0	24	24	0	5	5	0	42	42	0
1-1 *	137	137	137	512	512	512	130	130	130	779	779	779
1-2 *	5	5	10	26	26	52	11	11	22	42	42	84
1-3 *	1	1	3	-	-	-	2	2	6	3	3	9
1-4 *	-	-	-	-	-	-	1	1	4	1	1	4
2-1 *	10	20	10	40	80	40	22	44	22	72	144	72
3-1 *	3	9	3	6	18	6	4	12	4	13	39	13
4-1 *	1	4	1	-	-	-	2	8	2	3	12	3
5-1 *	2	10	2	3	15	3	2	10	2	7	35	7
6-1 *	-	-	-	2	12	2	1	6	1	3	18	3
8-1 *	-	-	-	2	16	2	1	8	1	3	24	3
9-1 *	-	-	-	1	9	1	-	-	-	1	9	1
10-1 *	-	-	-	1	10	1	-	-	-	1	10	1
18-1 *	-	-	-	1	10	1	-	-	-	1	10	1
24-1 *	-	-	-	-	-	-	1	24	1	1	24	1
32-1 *	-	-	-	-	-	-	1	32	1	1	32	1
計	172	199	166	617	722	619	184	311	197	973	1232	982
飛び換地は前後共第3工区に1筆1筆換地として計上。												
	1筆—数筆換地			数筆—1筆換地			計					
第1工区	156件	156筆	150筆	16件	43筆	16筆	172件	199筆	166筆			
第2工区	562件	562	564	55件	160	55	617件	722	619			
第3工区	149件	149	162	35件	162	35	184件	311	197			
総 計	867件	867	876	106件	365	106	973件	1232	982			

清算金（徴収・交付）一覧表（1工区）

昭和54年8月25日現在

清算金額 円	徴収		交付	
	人数 (名)	割合 (%)	人数 (名)	割合 (%)
0	14	10.0		
1～ 5,000	1	0.7	4	2.9
5,001～ 10,000			5	3.6
10,001～ 20,000	4	2.9	7	5.1
20,001～ 30,000	5	3.6	7	5.1
30,001～ 40,000	5	3.6	5	3.6
40,001～ 50,000	1	0.7		
50,001～ 60,000	1	0.7		
60,001～ 70,000	1	0.7	3	2.1
70,001～ 80,000	1	0.7	1	0.7
80,001～ 90,000	3	2.1	3	2.1
90,001～ 100,000	1	0.7	1	0.7
100,001～ 200,000	9	6.6	16	11.4
200,001～ 300,000	1	0.7	5	3.6
300,001～ 400,000	3	2.1	3	2.1
400,001～ 500,000	2	1.4	1	0.7
500,001～ 600,000	2	1.4	2	1.4
600,001～ 700,000				
700,001～ 800,000			1	0.7
800,001～ 900,000	1	0.7	2	1.4
900,001～1,000,000			1	0.7
1,000,001～1,500,000	2	1.4	5	3.6
1,500,001～ 以上	8	5.7	3	2.1
計	65	46.4	75	53.6

所有権者 125名

借地権者 15名

徴収金総額 26,061,918円

交付金総額 26,066,918円

差 引 0円

清算金（徴収・交付）一覧表（2工区）

昭和54年8月25日現在

清算金額 円	徴収		交付	
	人数 (名)	割合 (%)	人数 (名)	割合 (%)
0	2	0.5		
1～ 5,000			25	6.7
5,001～ 10,000	1	0.3	26	6.9
10,001～ 20,000	7	1.9	26	6.9
20,001～ 30,000	2	0.5	15	4.0
30,001～ 40,000	8	2.1	13	3.5
40,001～ 50,000	5	1.3	13	3.5
50,001～ 60,000	5	1.3	8	2.1
60,001～ 70,000	1	0.3	7	1.9
70,001～ 80,000	2	0.5	7	1.9
80,001～ 90,000	2	0.5	10	2.7
90,001～ 100,000	2	0.5	5	1.3
100,001～ 200,000	13	3.5	38	10.1
200,001～ 300,000	7	1.9	20	5.3
300,001～ 400,000	5	1.3	8	2.1
400,001～ 500,000	8	2.1	4	1.1
500,001～ 600,000	1	0.3	8	2.1
600,001～ 700,000	1	0.3	6	1.6
700,001～ 800,000	5	1.3	4	1.1
800,001～ 900,000	2	0.5	5	1.3
900,001～1,000,000	5	1.3	3	0.8
1,000,001～1,500,000	6	1.6	12	3.2
1,500,001～ 以上	9	2.6	13	3.5
計	99	26.4	276	73.6

所有権者 375名

徴収金総額 81,127,500円

交付金総額 81,127,500円

差 引 0円

清算金（徴収・交付）一覧表（3工区）

昭和54年8月25日現在

清算金額 円	徴収		交付	
	人数 (名)	割合 (%)	人数 (名)	割合 (%)
0	24	20.6		
1～ 5,000	2	1.7	4	3.4
5,001～ 10,000	4	3.4	10	8.7
10,001～ 20,000	1	0.9	5	4.3
20,001～ 30,000	2	1.7	7	6.0
30,001～ 40,000	1	0.9	4	3.4
40,001～ 50,000			3	2.6
50,001～ 60,000			3	2.6
60,001～ 70,000			1	0.9
70,001～ 80,000	2	1.7	2	1.7
80,001～ 90,000	3	2.6	2	1.7
90,001～ 100,000	1	0.9	2	1.7
100,001～ 200,000			8	7.0
200,001～ 300,000			3	2.6
300,001～ 400,000	1	0.9	3	2.6
400,001～ 500,000			4	3.4
500,001～ 600,000			4	3.4
600,001～ 700,000	1	0.9		
700,001～ 800,000			1	0.9
800,001～ 900,000	1	0.9		
900,001～1,000,000				
1,000,001～1,500,000			1	0.9
1,500,001～ 以上	2	1.7	4	3.4
計	45	38.8	71	61.2

所有権者 115名

借地権者 1名

徴収金総額 19,180,300円

交付金総額 19,180,300円

差 引 0円

清算金（徴収・交付）一覧表

昭和54年8月25日現在

清算金額 円	徴収		交付	
	人数 (名)	割合 (%)	人数 (名)	割合 (%)
0	40	6.3	—	5.2
1～ 5,000	3	0.5	33	6.5
5,001～ 10,000	5	0.8	38	6.0
10,001～ 20,000	12	1.9	38	4.6
20,001～ 30,000	9	1.4	29	3.5
30,001～ 40,000	14	2.2	22	2.5
40,001～ 50,000	6	1.0	16	1.7
50,001～ 60,000	6	1.0	11	1.7
60,001～ 70,000	2	0.3	11	1.6
70,001～ 80,000	5	0.8	10	2.4
80,001～ 90,000	8	1.3	15	1.3
90,001～ 100,000	4	0.6	8	9.8
100,001～ 200,000	22	3.5	62	4.4
200,001～ 300,000	8	1.3	28	2.2
300,001～ 400,000	9	1.4	14	1.4
400,001～ 500,000	10	1.6	9	2.2
500,001～ 600,000	3	0.5	14	1.0
600,001～ 700,000	2	0.3	6	1.0
700,001～ 800,000	5	0.8	6	1.1
800,001～ 900,000	4	0.6	7	0.6
900,001～1,000,000	5	0.8	4	2.9
1,000,001～1,550,000	8	1.3	18	3.2
1,500,001～ 以上	19	3.0	20	66.8
計	209	33.2	419	66.8

所有権者 615名

借地権者 16名

徴収金総額 126,369,000円

交付金総額 126,369,000円

差 引 0円

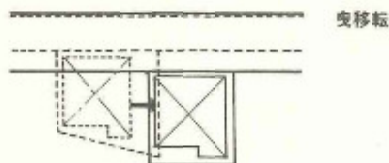
建物移転工事

工事の概要

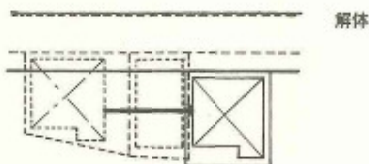
当該建物は、移転後において、従前の価値および機能を失わないように仮換地の形状、建物の形態・構造・用途・その他の条件を考慮して、その移設工事の決定を行わなければならない。

- ・**曳移転**…建物を現状のまま、仮換地上に曳き移す工法。
- ・**解体**…建物を解体して、仮換地上に従前の形態を再築する工法。
- ・**除却**…建物を全部除却する工法。

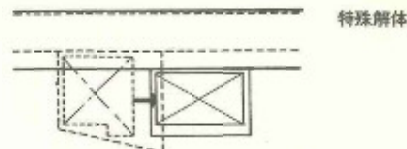
本事業では、上記工法で建物移転が行われたが、1・2工区、3工区それぞれの建物の形態など諸条件を勘案して、1・2工区では曳移転を中心に、3工区ではほとんどを解体・除却により進められた。



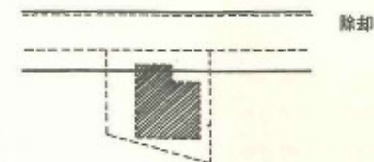
従前地から仮換地へ建物をそっくり移動させ得る場合。



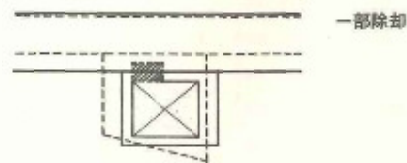
障害物等により従前地から仮換地へ建物を曳くことができない場合、あるいは土地の状況により、曳去工法を用いる方が工事費が高くなる場合。



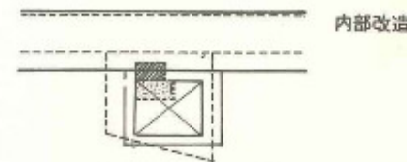
仮換地の形状により、建物を縮小する必要がある場合、あるいは曳去・解体移転では従来の機能が著しく阻害される場合で、その範囲が内部改造工法を用いる範囲を超える場合。



建物が老朽化しており、移動も移築も困難な場合、あるいは換地を定めない場合。



建物の一部を切り取ることによって、移転も要せず、従来の機能をさほど阻害することのない場合。内部改造工法や曳去工法との組合せが多い。



主に一部除去した場合、建物の機能を保つための若干の改造を要するがこの範囲は最少限にとどめる。

年度別・工区別補償費内訳表

年度別	1 工 区		2 工 区		3 工 区		1・2・3工区計	
	戸数	金 額	戸数	金 額	戸数	金 額	戸数	金 額
昭和37年	1	1,633					1	1,633
38	11	1,740	—	29	1	600	12	2,369
39	6	6,700	—	14,295	3	2,354	9	23,349
40	26	18,087	—	912	20	20,397	46	39,396
41	24	19,281	3	2,983	8	9,036	35	31,300
42	23	44,775	3	5,181			26	49,956
43	—	1,738	11	16,130			11	17,868
44	1	3,056	5	11,475	—	28,200	6	42,731
45		310	2	3,197	1	49,700	3	53,207
46			1	180	12	11,318	13	11,498
47			—	77	52	100,482	52	100,559
48			1	3,716	35	169,029	36	172,745
49					12	125,387	12	125,387
50			—	275	10	99,084	10	99,359
51			1	8,300	24	89,282	25	97,582
52								
53								
計	92	97,320	27	66,750	178	704,867	297	868,939

3工区の減価補償金を含む：72,000千円

整地・建物移転



事業費

総事業費の概要

本事業は、昭和37年度の調査年度をふくめて、換地処分にいたるまで、6度にわたる事業計画の変更を見ながら、19年の歳月を費した。その事業計画の変更にとまなう施行年度の延長により、当初の予算を大幅に上まわった。

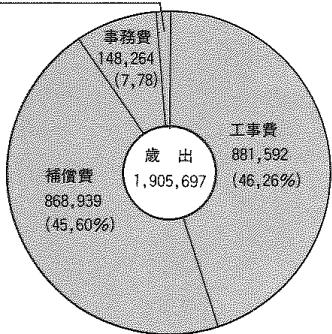
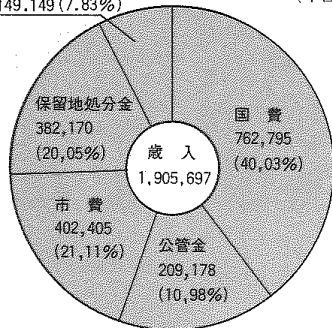
事業計画変更の最大の要因として、山陽新幹線の通過と、急ピッチで進む周辺の都市化現象などが挙げられるが、これらはつねに流動する社会情勢によってもたらされるものであり、長期にわたって実施されるこうした土地区画整理事業が持つ宿命的な課題である。

また、事業費の大幅な上昇は、上記の事業計画変更と、要移転建築物の量的、質的な増大のほか、急激な物価上昇などが挙げられる。

財源および事業費の概要（昭和38年度～昭和55年度）

その他 149,149 (7.83%)

(単位：千円)



陳情・訴訟・不服申し立て

行政不服審査請求

事業区域の決定がなされ、随時、事業概要の説明会、事業計画の縦覧が行われるにあたって、意見書の提出が数件あった。

また、昭和39年12月25日の第1工区仮換地指定、昭和40年4月6日の第2工区仮換地指定があつて以後、行政不服審査請求が出始めた。そのほとんどは仮換地指定処分の取り消しを求めるものであり、建築物などの移転通知処分の取り消しを求めるものは1件のみであった。

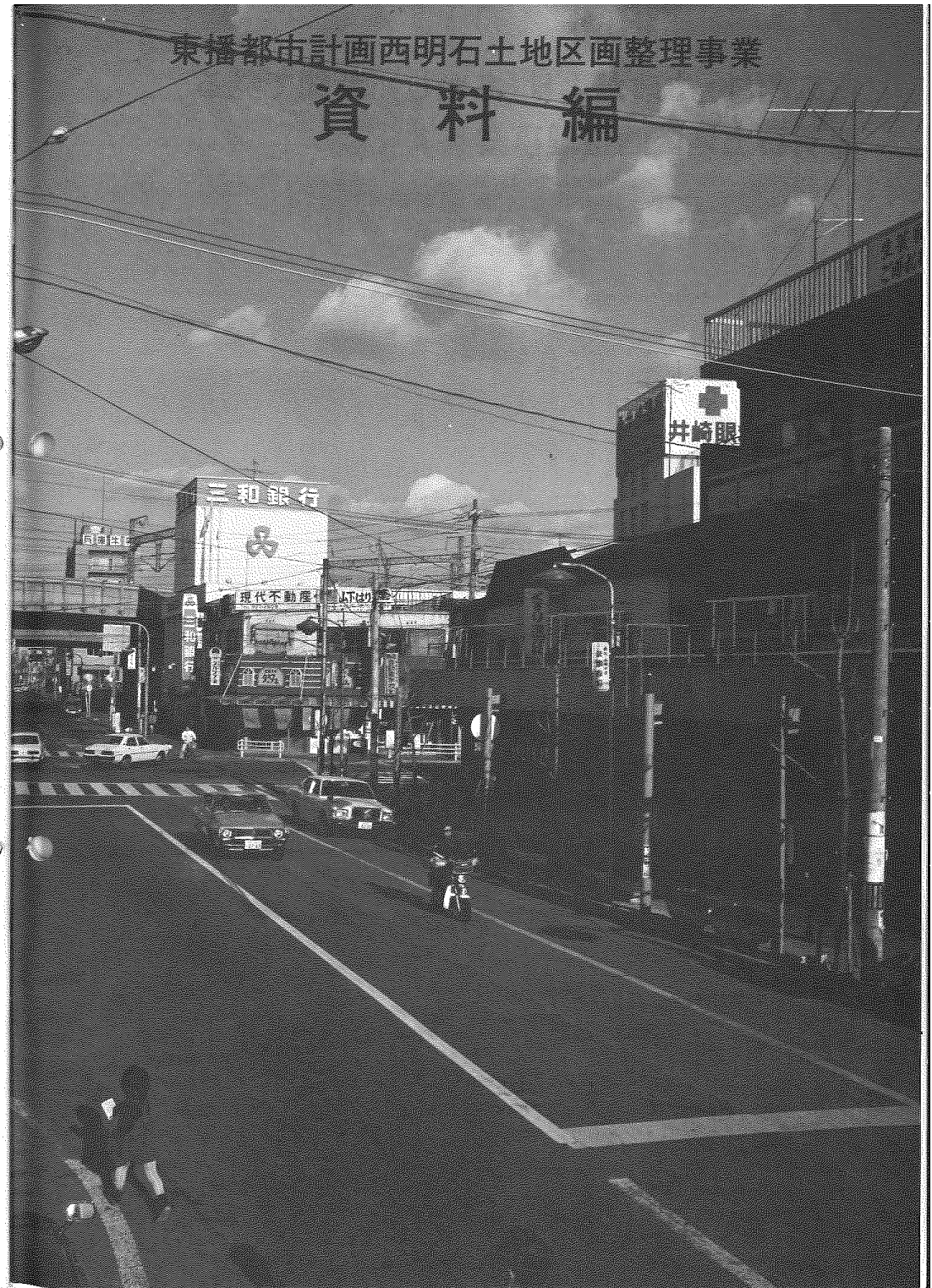
その他の異議・要望

法にもとづかない異議・要望も数多く出され、文書では陳情書、嘆願書、要望書などさまざまな形式によるものであった。それらは事業全体の内容についてというより、むしろ具体的な内容について出されたものであった。また、この他口頭によるものもあつたことはいうまでもない。

これら異議・要望のほとんどは土地に関するものであり、施行者として、土地に関する決定・処分等は何にもまして慎重・公平に行なったものであるが、不動産を取り扱う事業のむつかしさを再認識した。

行政不服審査請求処理状況

処分内容	受理件数	再審査請求			併明書提出	摘要
		却下	棄却	取下げ		
法77条関係 (建築物等の移転の照会通知)	1			1	1	
法98条関係 (仮換地指定通知)	24	5	2	17	11	再審査請求1件(棄却)
法103条関係 (換地処分通知)	0	-	-	-	0	



市広報紙・市政だより〈あかし〉・新聞で見る 西明石土地区画整理事業

市の人口 (昭和52年6月1日現在)
()内は前月比

男	151,000人	(+212)
女	155,322人	(+253)
合計	306,322人	(+465)
世帯数	66,852世帯	(+135)

市政だより **あかし**

昭和52年7月1日
No.240
発行 明石市役所 庶務課(平日午前8時～午後5時)
編集 西明石区画整理課
印刷 西明石印刷局(西明石区)
電話 079(2)3141(庶務課)2129
発行所 西明石区役所

事業成果のあらまし



西明石 駅前周辺をすっきり整備

区画整理事業の工事終る



▲上が新幹線にふさわしく整備された駅前広場。下は住宅がここんどけンチ

道路・公園など

公共用地は約三倍に



明石の目

一挙に宅地づくりへ 新幹線沿線工事の半分完了



51年度 工事完成の予定

西明石 土地区画整理事業すすむ

整然とした駅周辺



都市への急激な人口集中は、わたしたちの生活環境を著しく悪化させました。道路は狭く、公園などの広場や下水道施設もないところが多いのが市内にも何か所かあります。この状況を一日も早く改善し、住みよくなります。市は区画整理事業を積極的に進めています。その一つに、西明石土地区画整理事業があります。いま、新幹線西明石駅の西北側で工事がすすんでおり、来年度には完成する運びになっています。

望ましい市街地をめざし第3工区で工事がすすむ。

西明石土地区画整理事業が始まったのは、昭和57年、そのころ現在石明石駅周辺には、小公園などの施設があつた。い、ほとんどが畑地でした。しかし、国鉄西明石駅の複々線化によって神戸市などからの人口が始まり、近い将来住居がすすむことが予想された。こうしたことから備えて、住みよさをたまたまづくりをしよう

中高層ビルラッシュ



副都心へ機能充実 新幹線沿線にて発展見越す



駅前広場が完成

新幹線の西明石駅

西明石土地区画整理事業は、副都心としての発展を見越して、駅前広場の整備を進めています。駅前広場の完成により、新幹線の西明石駅は、副都心としての機能を果たすことが期待されています。

夏は血液が不足がちな
市民献血の日
7月15日(日) 市民献血の日
7月16日(月) 市民献血の日
7月17日(火) 市民献血の日
7月18日(水) 市民献血の日
7月19日(木) 市民献血の日
7月20日(金) 市民献血の日
7月21日(土) 市民献血の日
7月22日(日) 市民献血の日
7月23日(月) 市民献血の日
7月24日(火) 市民献血の日
7月25日(水) 市民献血の日
7月26日(木) 市民献血の日
7月27日(金) 市民献血の日
7月28日(土) 市民献血の日
7月29日(日) 市民献血の日
7月30日(月) 市民献血の日
7月31日(火) 市民献血の日

7月26日(土) 午前10時～午後5時
市民会館 大ホール
市民会館 中ホール
市民会館 小ホール
市民会館 大ホール
市民会館 中ホール
市民会館 小ホール

東播都市計画西明石土地区画整理事業

(西明石駅前地区)施行規程 (昭和47年12月26日) (条例第44号)

改正 昭和47年6月1日 条例第37号
昭和48年10月15日 条例第34号
昭和48年12月24日 条例第31号
昭和47年6月9日 条例第27号
昭和51年12月19日 条例第12号

第1章 総則

(目的)

第1条 この規程は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号、以下「法」という)第3条第3項の規定により明石市が施行する土地区画整理事業について、法第28条第2項に規定する事項その他必要な事項を定めることを目的とする。

(事業の名称)

第2条 従来の土地区画整理事業の名称は、東播都市計画西明石土地区画整理事業(西明石駅前地区)(以下「事業」という)とする。

(施行地区に含まれる地域の名称)

第3条 事業の施行地区を次の工区に分ち、各工区の名義及びその工区に含まれる地域の名称は次のとおりとする。

工 区	工区に含まれる地域の名称
第1工区	
第2工区	明石右島町、小久保、和泉の各一部
第3工区	

(事業の範囲)

第4条 事業の範囲は、法第2条第1項に規定する土地区画整理事業とする。

(事務所所在地)

第5条 事業の事務所は、明石市中央丁1丁目5番1号明石市役所に置く。

第2章 費用の負担

(費用の負担)

第6条 事業に要する費用(以下「事業費」という)は、次の各号に定めるものを除き明石市が負担する。

- 法第121条の規定による買戻補助金
- 法第96条第2項の規定による保留地の処分金
- 法第119条の2の規定による公共施設管理費負担金

第3章 保留地の処分

(保留地の処分方法)

第7条 法第96条第2項の規定による保留地の処分方法は、一般競争入札とする。ただし、市長が特に必要と認める場合は、競争契約によることができる。

第4章 土地区画整理審議会

(審議会の設置)

第8条 事業に、法第16条第2項の規定により、工区別に、次の各号に掲げる土地区画整理審議会(以下「審議会」という)を置く。

- 第1工区及び第2工区
東播都市計画西明石(駅前地区)土地区画整理審議会
- 第3工区
東播都市計画西明石(駅西地区)土地区画整理審議会

(審議会委員の定数)

第9条 審議会委員(以下「委員」という)の定数は、別表のとおりとする。

2 前項に規定する委員の定数のうち、市長が学識経験を有する者から選任する委員の定数は、別表のとおりとする。

3 法第18条第1項の規定により施行地区内の宅地の所有者(以下「宅地所有者」という)及び施行地区内の宅地について借地権を有するもの(以下「借地権者」という)の中から、それぞれ各別に選任される委員の数は、土地区画整理法施行令(昭和30年政令第47号、以下「令」という)第22条第4項の規定により、市長が別に公示する。

(委員の任期)

第10条 委員の任期は5年とする。

第11条 選任すべき委員は、候補者のうちから選挙するものとする。

2 令第22条第3項の規定により選定した選挙人名簿に登録された者(以下「選挙人」という)は、令第22条第1項の公示の日から10日以内に候補届を公示後に提出して候補者となることが出来る。

3 選挙人が他の選挙人を候補者にしようとする場合には、その者が宅地所有者である時は宅地所有者が、また借地権者である時は借地権者が、本人の承諾を得て、令第22条第1項の公示の日から10日以内に立候補権者名簿を市長に提出してその選挙人を候補者となることが出来る。

(予備委員とその数)

第12条 法第22条の規定により審議会に宅地所有者及び借地権者から選任される委員について、それぞれ予備委員を置く。

2 予備委員の数は、第9条第3項の規定により公示される委員の数のそれぞれ半数以内(委員の数が1人の場合には1人とする)で市長が定め別に公示する。

(当選人又は予備委員となるのに必要な得票数)

第13条 当選人又は予備委員となるのに必要な得票数は、宅地所有者又は借地権者がそれぞれ有権選挙人において選挙すべき委員の数の、それぞれの有効投票の総数を除して得票数の半分とする。

(委員の補充)

第14条 委員に欠員を生じた場合においては、投票順位に従い順次に予備委員をもってこれを補充する。

(委員の欠員選挙)

第15条 宅地所有者又は借地権者から選挙された委員の欠員の数がそれぞれの委員の定数の3分の1以上になった場合において、これを補充すべき予備委員がないときは、それぞれ補充選挙を行う。

(学識経験委員の補充)

第16条 学識経験を有する者の中から選任された委員に欠員を生じた場合には、市長はすみやかに補充の委員を選任する。

第5章 従前の宅地の地積の確定

(従前の宅地の地積)

第17条 地積計画において地積を定めるために基準となる従前の宅地名義の地積は、次にによるものとする。

(1) 第1工区及び第3工区

本工区の寄附地の地積は、原則として実測地積とする。ただし、特別の事情により実測地積を得られない場合においては、登記簿地積を基準として、市長が算定した地積とすることができる。

(2) 第2工区

市が選内と認める区域に実測した地積を法第55条第6項の事業計画認可について公告のあった日(以下「認可期日」という)現在の土地登記簿全簿の地積に換分した地積とする。ただし、市が分譲その他必要と認めて実測した宅地はその実測地積とし、本文の換分から除くものとする。

2 前項第2号(ただし書を除く)の地積に異議のある宅地の所有者は、認可期日から就日以内に次の書類を提出して地積訂正を申請し、算定を求めることとする。

- 土地の境界について隣接宅地所有者の同意を証する書面
- 隣接宅地所有者の氏名を記入した見取図
- 算定で申請する宅地の実測図(縮尺は100分の1とし、河川の延長及び地積計算の基礎とした三斜を記入する)ただし、同一人の所有地が二筆以上連続するときは、その全部の宅地について、念定を申請しなければならない。

(所有権以外の権利の地積)

第18条 換地について所有権以外の権利の目的となるべき部分を含める場合において、その基準となるべき従前の宅地の全部又は一部について存する未登記の所有権以外の権利の地積は、法第96条第1項の規定による申請地積又は同条第3項の規定による算出地積による。ただし、申出又は算出の地積の合計が当該宅地の所有権地積と符号しないときは、市長が算定した地積による。

第6章 土地等の評価

(評議員の定数)

第19条 法第16条第1項に規定する評議員の定数は4人以内とする。

(評定権限)

第20条 従前の宅地及び換地の各々の評定権限は、その位置、地積、区画、土質、水利、道状、利用状況、固定資産税の課税標準、環境等を考慮し、評議員の意見を聞いて市長が定める。

(権利保護)

第21条 所有権以外の権利の存する宅地についての所有権及び所有権以外の権利のそれぞれの範囲は、当該宅地の評定権限に、それぞれ所有権と所有権以外の権利との個々の割合を乗じて得た積(以下「権利保護」という)とする。

2 前項の所有権と所有権以外の権利との割合は、買渡料、位置、区画、土質、水利、利用状況、環境等を考慮し、評議員の意見を聞いて市長が定める。

第7章 清算

(清算金の算定)

第22条 清算金は、従前の宅地の個々の地積に対する換地の個々の地積の比を従前の宅地又はその宅地に存する権利(地役権、未払地租、賃借及び抵当権を除く)の個々に乗じて得た額と当該宅地に対する換地又は当該権利に対して定められた権利の算額との差額とし、換地計画において決定する。

(清算金収金の納付期限及び場所の通知)

第23条 法第110条第1項前段の規定により徴収すべき清算金、法第114条第3項後段若しくは法第110条第4項後段の規定による返済金又は法第110条第1項後段の繰越収金等の納付期限及び納付場所は、納付期限の14日前までにその納付義務者に通知する。

(清算金の分割徴収又は分割交付)

第24条 法第110条第2項の規定による清算金の分割徴収又は分割交付は、次表のとおりとする。

清 算 金 の 額	期 限
5 万 円 未 満	1年以内
5 万 円 以上 10 万 円 未 満	2年以内
10 万 円 以上 15 万 円 未 満	3年以内
15 万 円 以 上	4年以内

2 清算金の分割納付を希望する者は、法第103条第1項の通知を受けた日から起して指定する期間内に市役所に申請しなければならない。

3 清算金を分割納入する場合においては、第1回の納付金の額は、分割する清算金の総額を分割納入の回数を除した額を下らない額とし、第2回以後の納付金額は、残りを合せて次回均等とする。

4 市役所は、清算金を分割納付するものが分割納付にかかる納

付金を滞納したときは、未納の清算金の全部又は一部について納付期限を繰り上げて徴収することができる。

5 市長は、法第110条第2項の規定により清算金を分割交付する場合においては、毎回の交付期限及び交付金の額を清算金の交付を受ける者に通知する。

(氏名又は住所を変更した場合における届出)

第25条 清算金を分割納付する者、又は清算金の分割交付を受ける者は、その氏名又は住所(法人にあっては、その名称又は主たる事務所の所在地)を変更した場合においては、直ちにその旨を市長に届け出なければならない。

第8章 雑則

(所有権以外の権利の申告又は届出の受理停止)

第26条 法第85条第4項の規定により次の各号に該当する期間内は、同条第1項の申告又は第3項の届出を受理しない。

(1) 法第88条第2項の規定による換地計画の縦覧開始の公告の日から法第103条第4項の規定による換地処分の日までの間

(2) 令第19条の規定による委員の選挙期日の公告の日から起算して、20日を経過した日から令第22条第1項の公告がある日までの間

(補償金の前払)

第27条 法第76条第2項の規定により照会を受けた者が、自ら建築物等を移転し、又は除却する場合において必要があると認められたときは、市長は同法第78条の規定による補償金に相当する額の一部を前払することができる。

(換地処分の時期)

第28条 法第77条の規定による建築物等の移転または除却が完了した場合においては、換地計画にかかる区域の全部について工事が完了する以前においても法第103条第2項の規定により換地処分をすることができる。

(氏名等の変更の届出)

第29条 施行地区内の宅地又は建築物等について権利を有する者は、その氏名又は住所(法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名)を変更した場合においては、ただちにその旨を市長に届け出なければならない。

(規則への委任)

第30条 この規程に定めるものを除き、事業の施行に必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この規程は、法第55条第6項の規定による事業計画の認可公告の日から施行する。

附 則 (昭和45年6月19日条例第32号)

(施行期日)

- 1 この施行規程は、事業計画変更認可公告の日から施行する。(経過措置)
- 2 この施行規程施行の称、更に審議会委員として在職する者は、改正後の施行規程の規定による明石都市計画部(駅前地区)土地区画整理審議会の委員とみなす。

附 則 (昭和45年10月26日条例第35号)

(施行期日)

- 1 この条例は、規則で定める日から施行する。(昭和45年11月規則第29号、同45年11月9日から施行)

附 則 (昭和46年12月24日条例第51号)

この規程は、公布の日から施行する。

附 則 (昭和47年6月9日条例第22号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (昭和51年12月27日条例第49号)

この規程は、公布の日から施行する。

附 則 (昭和52年12月26日条例第39号)

この規程は、公布の日から施行する。

別表

審 議 会 の 名 称	審議会委員の定数	学識経験者のうちから市長が選任すべき委員の定数
東播都市計画部(駅前地区)土地区画整理審議会	10人	2人
東播都市計画部(駅西地区)土地区画整理審議会	10人	2人

昭和43年改正前 土地区画整理法抜粋

(この法律の目的)

第1条

この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

(土地区画整理事業の旅行)

第3条

都道府県又は市町村は、土地区画整理事業を施行すべきことが都市計画として決定された区域(以下本章において「計画決定区域」という。)の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

(旅行規程及び事業計画の決定)

第52条

都道府県又は市町村は、第3条第3項の規定により土地区画整理事業を施行しようとする場合においては、旅行規程及び事業計画を定めなければならない。この場合において、市町村は、その事業計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。

(土地区画整理審議会の設置)

第56条

都道府県又は市町村が施行する土地区画整理事業ごとに、都道府県又は市町村に、土地区画整理審議会(以下本章において「審議会」という。)を置く。

2 施行地区を工区分けた場合においては、審議会は、工区ごとに置くことができる。

3 審議会は、換地計画、但換地の指定及び減価償還金の交付に関する事項についてこの法律に定める権限を行う。

4 審議会は、その任務を終了した場合においては、廃止されるものとする。

(評議員)

第58条

都道府県知事又は市町村長は、都道府県又は市町村が施行する土地区画整理事業ごとに、土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上を、審議会の同意を得て、評議員に選任しなければならない。

2 前項の評議員は、非常勤とする。

3 都道府県又は市町村は、換地計画において清算金若しくは保留地を定めようとする場合、第109条第1項の規定により補償金を交付しようとする場合及び第120条第1項の規定により費用を負担せざる金額を定めようとする場合においては、土地及び土地について存する権利の価額並びに第93条第1項、第

2項、第4項又は第5項の規定により定められる建築物の部分の価額を評価しなければならないものとし、その評価については、第1項の規定により選任された評議員の意見を聞かなければならない。

(換地計画の決定及び認可)

第95条

施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。この場合において、施行者が個人施行者、組合、市町村又は市町村長であるときは、建設省令で定めるところにより、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。

(換地計画に関する関係権利者の同意、縦覧及び意見書の処理)

第98条

2 個人施行者以外の施行者は、換地計画を定めようとする場合においては、その換地計画を二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

3 利害関係者は、前項の規定により縦覧に供された換地計画について意見がある場合においては、縦覧期間内に、施行者に意見書を提出することができる。

4 施行者は、前項の規定により意見書の提出があった場合においては、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると認めるときは換地計画に必要な修正を加え、その意見書に係る意見を採択すべきでないとするときはその旨を意見書を提出した者に通知しなければならない。

5 施行者が前項の規定により換地計画に必要な修正を加えた場合においては、その修正に係る部分について更に第2項から本項までに規定する手続を行うべきものとする。但し、その修正が法令で定める軽微なもの又は形式的なものである場合においては、この限りでない。

6 第3条第3項又は第4項の規定による施行者は、第2項の規定により縦覧に供すべき換地計画を作成しようとする場合及び第4項の規定により意見書の内容を審査する場合においては、土地区画整理審議会の意見を聞かなければならない。

7 施行者は、第4項の規定により意見書の内容を審査する場合において、その意見書が農地法(昭和27年法律第229号)にいう農地又は採草放牧地に係るものであり、且つ、その意見書を提出した者が当該換地計画に係る区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者以外の者であるときは、その農地又は採草放牧地を管轄する農業委員会の意見を聞かなければならない。

(換地)

第99条

換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が関係するように定めなければならない。

〔清算金〕

第94条

換地又は換地について権利（地分の制度を含み、所有権及び地役権を含まない。以下本条において同じ。）の目的となるべき宅地若しくはその部分を定め、又は定めない場合において、不均衡が生ずると認められるときは、従前の宅地又はその宅地について存する権利の目的である宅地若しくはその部分及び換地又は換地について定める権利の目的となるべき宅地若しくはその部分の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮して、金銭により清算するものとし、換地計画においてその額を定めなければならない。この場合において、前条第1項、第2項、第4項又は第5項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める宅地又は借地権については、当該建築物の一部及びその建築物の存する土地の位置、面積、利用状況、環境等も考慮しなければならないものとする。

〔保留地〕

第96条

2 第3条第3項又は第4項の規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額（第93条第1項、第2項、第4項又は第5項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める場合においては、当該建築物の価額を含むものとする。以下同じ。）がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額をこえる場合においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額をこえない価額の一定の土地を換地として定め、その土地を保留地として定めることができる。

3 第3条3項又は第4項の規定による施行者は、前項の規定により保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

〔仮換地の指定〕

第98条

施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。この場合において、従前の宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者がいるときは、その仮換地について仮にそれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分を指定しなければならない。

2 施行者は、前項の規定により仮換地を指定し、又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指

定する場合においては、換地計画において定められた事項又はこの法律に定める換地計画の決定基準を考慮してしなければならない。

3 第1項の規定により仮換地を指定し、又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、個人施行者は、従前の宅地の所有者及びその宅地についての第1項後段に規定する権利をもって施行者に対抗することができる者並びに仮換地となるべき宅地の所有者及びその宅地についての第1項後段に規定する権利をもって施行者に対抗することができる者の同意を得なければならないものとし、組合は、組合若しくはその部会又は総代会の同意を得なければならないものとし、第3条第3項又は第4項の規定による施行者は、土地区画整理審議会の意見を問わなければならないものとする。

4 第1項の規定による仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知してするものとする。

5 前項の規定により通知をする場合において、仮換地となるべき土地について地上権、永小作権、賃借権その他の土地を使用し、又は収益することができる権利を有する者がいるときは、これらの者に仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日、従前の宅地についてこれらの権利を有する者がいるときは、これらの者にその宅地に対する仮換地となるべき土地について定められる仮にこれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分及び仮換地の指定の効力発生の日を通知しなければならない。

〔換地処分〕

第103条

換地処分は、関係権利者に換地計画において定められた関係事項を通知してするものとする。

3 個人施行者、組合、市町村又は市町村民は、換地処分をした場合においては、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 建設大臣又は都道府県知事は、換地処分をした場合においては、その旨を公告しなければならない。都道府県知事は、都道府県が換地処分をした場合又は前項の届出があった場合においては、換地処分があった旨を公告しなければならない。

〔換地処分の効果〕

第104条

前条第4項の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされるものとし、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時について消滅するものとする。

「明るい魅力あるまちづくり」

東播都市計画西明石土地区画整理事業の記録

発行・昭和56年3月

明石市

編集・明石市都市計画部区画整理課

制作・㈱電通