公告文

明石市告示第350号
2026年(令和8年)10月13日

明石市長　　丸谷　聡子

（仮称）明石市江井島駅北土地区画整理事業の事業計画の縦覧について

（仮称）明石市江井島駅北土地区画整理事業の事業計画について、土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）第２０条第１項の規定により公衆の縦覧に供するので、土地区画整理法施行令（昭和３０年政令第４７号）第３条の規定により、次のとおり公告する。

なお、都市計画に定められた事項以外で当該事業計画について意見のある利害関係者は、令和８年１１月１０日までに明石市長に意見書を提出することができる。

記

1　縦覧期間　　令和８年１０月１４日から令和８年１０月２７日まで
（土曜日、日曜日を含む。）

2　縦覧時間　　午前８時５５分から午後５時４０分まで

3　縦覧場所　　明石市大久保町大窪６１２番地の１
明石市都市局都市整備室区画整理課

事業計画書（案）

明石市江井島駅北土地区画整理事業

事　業　計　画　書
（案）

組合設立　令和８年　月　日　認可公告

明石市江井島駅北土地区画整理組合

明石市江井島駅北土地区画整理事業

事　業　計　画　書

目　　次

第１　土地区画整理事業の名称等 …… 1
（１）土地区画整理事業の名称 …… 1
（２）施行者の名称 …… 1
第２　施行地区 …… 1
（１）施行地区の位置 …… 1
（２）施行地区位置図 …… 1
（３）施行地区の区域 …… 1
（４）施行地区区域図 …… 1
第３　設計の概要 …… 2
１．設計説明書 …… 2
（１）土地区画整理事業の目的 …… 2
（２）施行地区内の土地の現況 …… 2
（３）設計の方針 …… 3
（４）整理施行前後の地積 …… 5
（５）保留地の予定地積 …… 6
（６）公共施設整備改善の方針 …… 7
（７）土地区画整理法第２条第２項に規定する事業の概要 …… 9
２．設計図 …… 9
第４　事業施行期間 …… 9
第５　資金計画書 …… 10
１．収　入 …… 10
２．支　出 …… 11
３．年度別歳入歳出資金計画表 …… 12
第６　参考図書
１．現況図（イ、ロ）
２．市街化予想図

明石市江井島駅北土地区画整理事業

事　業　計　画　書

第１　土地区画整理事業の名称等

（１）土地区画整理事業の名称

明石市江井島駅北土地区画整理事業

（２）施行者の名称

明石市江井島駅北土地区画整理組合（土地区画整理法第3条第2項）

第２　施行地区

（１）施行地区の位置

本地区は、明石市中央部の大久保地域に位置し、山陽電鉄江井ヶ島駅から300m圏内にある。東を谷池、西を県道江井ヶ島大久保停車場線(県道380号線)、南を山陽電鉄路線に囲まれた、東西約200m、南北約200m、面積約1.66haの区域である。

地区の中央には、南北に市道大久保70号線、東西に市道大久保295号線が通っている。

また、地区西側を通る県道江井ヶ島大久保停車場線(県道380号線)は、北はJR大久保駅方面 明姫幹線(国道250号)、南は江井島海岸へアクセスしている。山陽電鉄江井ヶ島駅からは、西は姫路、東は神戸を経由し、大阪まで連絡しており、交通条件に恵まれた環境にある。

（２）施行地区位置図

別　添『位置図』（縮尺：1/10,000)のとおり。

（３）施行地区の区域

（イ）区域

明石市大久保町江井島字辻ヶ鼻、字池下、字北池下、字柳井前の各一部

（ロ）地積

約１．６６ｈａ

（４）施行地区区域図

別　添『施行地区区域図』（縮尺：1/1,000)のとおり。

第３　設計の概要

１．　設計説明書

（１）土地区画整理事業の目的

本地区は、県道江井ヶ島大久保停車場線の近隣にあり、大久保地域南西部に位置している。明石市都市計画マスタープラン(令和5年3月)において、本地区は市街化調整区域であったが、山陽電鉄江井ヶ島駅北側周辺の良好な市街地形成を目指し、令和6年5月31日の都市計画決定によって市街化区域に編入された。

本事業は、市街化区域に編入された江井島駅北地区において、土地区画整理事業を実施し、公共施設の整備改善と立地の利用増進を図り、駅に近接した立地を活かした良好な市街地の形成を図ることを目的とする。

（２）施行地区内の土地の現況

（イ）地　勢

本地区内の標高は8.5m～12.4mで、地区の南(山陽電鉄所有地の北側)が最も高く、地区中央部を東西に流れる水路に向け下っている。地区東側の字池下の土地は、既存住宅地と約3mの高低差があり擁壁が設けられている。

（ロ）地区内人口及びその人口密度

施行地区内は主に農地として利用されているため、居住者はいない。

（ハ）土地利用状況

地区内の土地利用状況は、主に農地（田・畑）である。

また、地区に接する南東側や西側には、住宅が立地している。

（二）道路及び宅地の状況

本地区の中央を南北に通る市道大久保70号線は、北上して県道江井ヶ島大久保停車場線(県道380号線)に、南下して山陽電鉄の踏切を経由し県道明石高砂線(県道718号線)と接続する。

また、東西に通る市道大久保295号線は、県道江井ヶ島大久保停車場線(県道380号線)と字池下にある既存住宅地を繋ぐ唯一の道路である。

その他は、幅員2～4m程度の里道によって構成されている。

（ホ）用排水

地区内には、谷池を水源とする農業用水路が東西方向に流れており、地区内の用排水は直接もしくはその他の水路を経由し、当該水路に流れている。

（ヘ）供給処理施設

当地区は、明石市水道事業の給水区域、明石市公共下水道の処理区域にあり、上下水道施設は市道に整備されている。なお、都市ガスは整備されていない。

（ト）学校等文教施設

本地区は、地区外西側に位置する「明石市立江井島小学校」の校区になっている。近隣にはえいの里保育園、明石市立江井島保育所等の保育施設等が立地している。

また、地区外東のJR大久保駅周辺には、明石こどもセンターや子育て支援センターおおくぼ等が立地している。

（チ）工場の立地状況

地区内に工場に類する施設はない。

（3）設 計 の 方 針

（イ）土地利用計画

本地区および周辺は、準工業地域（容積率200%、建ぺい率60%）に指定されている。また、「江井ヶ島駅北地区地区計画」内となり、建築物の高さの最高制限は10mで、建築物等の用途に制限がある。

地区内の存する農地は、農業的土地利用からと都市的土地利用への円滑な転換が図れるよう、住宅地としての土地利用に適した公共施設の整備改善を行い、地区計画に定められた「低層戸建てを中心とした良好な市街地形成」を基本として整備を行う。

（ロ）人口計画

本地区の将来人口は、人口密度９０人／ｈａを見込み、約１５０人として計画する。

（ハ）公共施設計画

① 区画道路

地区西側に存する県道江井ヶ島大久保停車場線は、南北の通過交通を受け持つ幹線道路として位置付けられている。事業区域から県道江井ヶ島大久保停車場線への接続は、既存の２本の市道（市道大久保70号線、市道大久保295号線）となる。

地区内は既存の市道を６ｍに拡幅するとともに、土地利用計画に合わせて幅員６ｍ～４ｍの区画道路を適宜配置し、沿道住宅からの発生交通及び生活空間の確保に供する。

② 公園

良好な都市環境を提供し周辺住民の活動の場、憩いの場を形成すると共に、災害時には避難地として、また、復旧・復興の拠点となり地区の安全性を向上させるオープンスペースとなるよう公園を西側中央部に１箇所配置する。公園の必要面積については、地区面積の３％以上かつ計画人口当たり３㎡以上確保する。

③ 水路

既存用水は、区域の東側にある谷池から水門、開水路（600×600）を介して、下流の水路に流れている。本事業によりそのルートは失われるため、従前の機能を維持できるよう地区内に用水路を新たに設置する。

④ 排水施設及び調整池

雨水排水については、明石市公共下水道（雨水）計画に基づき処理する。雨水は、区画道路の側溝にて集水し、地区中央部に設置する水路に流下させる。

また、開発行為によって増加する雨水排水に対応するため、兵庫県総合治水条例に基づき重要調整池を設置する。なお、地区外水路への放流、雨水排水の集水導線等を考慮し、重要調整池は地区西側中央部に設置する。

（４）整理施行前後の地積

（イ）土地の種目別施行前後対照表

種目			施行前 地積（㎡）	施行前 割合%	施行前 筆数	施行後 地積（㎡）	施行後 割合%	備考
公共用地	国有地	道路	－	－		－	－	
		水路	－	－		－	－	
		計	－	－		－	－	
	地方公共団体所有地	道路	1,273.29	7.68	2	3,691.16	22.26	
		水路	357.02	2.15	－	24.81	0.15	
		公園	－	－	－	500.00	3.01	
		調整池	－	－	－	854.84	5.15	
		計	1,630.31	9.83	2	5,070.81	30.57	
	合計		1,630.31	9.83	2	5,070.81	30.57	
宅地	民有地	田	14,011.90	84.49	29	5,514.25	33.25	
		宅地	56.19	0.34	1			
		雑種地	－	－	－			
		公衆用道路	－	－	－			
		計	14,068.09	84.83	30	5,514.25	33.25	
	合計		14,068.09	84.83	30	5,514.25	33.25	
保留地			－	－		6,000.00	36.18	
測量増減			886.66	5.34		－	－	
総計			16,585.06	100.00	32	16,585.06	100.00	

（ロ）減歩率計算表

整理前宅地地積（台帳地積）(A)	同更正地積（測量増減を加減したもの）(B)	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 (C)	保留地を除いた宅地地積 (D)	公共減歩地積 (B－C)	公共保留地を合算した減歩地積 (B－D)	公共減歩率 (B−C)/(B)	公共保留地合算減歩率 (B−D)/(B)
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
14,068.09	14,954.75	11,514.25	5,514.25	3,440.50	9,440.50	23.01	63.13

（５）保留地の予定地積

整理前宅地価格総額（予定）	整理後宅地価格総額（予定）	宅地価格総額の増加額	整理後1㎡当り予定価格	保留地として取り得る最大限地積 (Rmax)	保留地の予定地積 (R)	割合 (R)/(Rmax)	摘要（整理前単価）
千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	円/㎡
448,643	1,036,283	587,640	90,000	6,529.33	6,000	91.89	30,000

（６）公共施設整備改善の方針

（イ） 都市計画との関連

◎ 市街化区域の決定　令和 ６年 ５月３１日 兵庫県告示第５１５号

◎ 地域地区の決定

・用途地域の決定　令和 ６年 ５月３１日

準工業地域　明石市告示第２０８号

（容積率２００％　建ぺい率６０％）

・高度地区の決定　令和 ６年 ５月３１日

第四種高度地区　明石市告示第２０９号

◎ 地区計画の決定

江井ヶ島駅北地区地区計画　令和 ６年 ５月３１日 明石市告示第２１１号

◎ 公共下水道の決定

・明石市公共下水道　令和 ６年 ５月３１日 明石市告示第２１２号

（ロ） 都市計画以外の主要公共施設の新設及び改良計画との関連

該当無し

（ハ） 道路計画

区画道路の幅員は６ｍ～４ｍとし、沿道宅地からの発生交通及び生活空間の確保を考慮した配置とする。なお、区画道路は両側に自由勾配側溝を設置し、表面をアスファルト舗装にて整備する。

（ニ） 公園計画

街区公園を１箇所配置し、整備を行う。

（ホ） 排水計画

本地区の排水は分流式とし、雨水排水については、区画道路両側に設置する自由勾配側溝を経由し、地区外既設水路へ流下させる。

なお、既設水路の流下能力を超える雨水排水については、西側中央部に配置する重要調整池により、雨水排水量を調整し安全に流下させる。

（ヘ）公共施設別調書

区分		名称	種別	形状寸法			整備計画	摘要
				幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
道路	区画道路	幅員6m区画道路		6.0	562.3	3,279.47	AS舗装 自由勾配側溝	
		幅員5m区画道路		5.0	42.5	250.05	AS舗装 自由勾配側溝	
		幅員4m区画道路		4.0	37.4	161.64	AS舗装 自由勾配側溝	
		計			642.2	3,691.16		
公園		公園		街区公園		500.00	整地、擁壁、フェンス、排水等	
		計				500.00		
調整池		調整池		重要調整池		854.84	整地、擁壁、洪水吐、管渠、底打ちコンクリート、フェンス等	
		計				854.84		
水路		1号水路		2.0	12.4	24.81	通路、管渠、桝、フェンス等	管理用通路部
		2号水路		0.6	105.9	－	管渠、桝等	
		水路計			118.3	24.81		
合計						5,070.81		

（７）土地区画整理法第２条第２項に規定する事業の概要

（イ）上水道

本地区は、明石市水道事業所の給水区域内にあり、本事業と並行して水道管の敷設を行い地区全域に給水を行う。

なお、上水道整備に要する費用を本事業により負担する。

（ロ）下水道

本地区は明石市公共下水道（汚水）の処理区域内にあり、本事業と並行して別途下水道管等の敷設を行う。

なお、地区内宅地に係る下水道受益者負担金を本事業により負担する。

（ハ）ガス

ガスは大阪ガス株式会社により都市ガスの供給を受けるものとし、本事業と並行して整備する。なお、ガス整備に要する費用の一部を本事業により負担する。

２．設　計　図

別　添『設計図』（縮尺：1/1,000)のとおり。

第４　事業施行期間

自　　令和　８年　　月　　日（組合設立の認可の公告日）

至　　令和１２年　３月３１日

第５　資金計画書

１．収　　入

（単位：千円）

区　　分	金　　額	摘　　要
保留地処分金	540,000	90,000 円/㎡　×　6,000㎡
その他雑収入		
合　　計	540,000	

他事業施行分

事業名称	事業費（千円）	摘　　要
明石市公共下水道事業（汚水）		施行者：明石市 令和８年度～令和１０年度

２．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	－	－	
			区画道路	m	642	115,600	
			特殊道路	m	－	－	
		水路築造費	水路	m	118	33,100	
			調整池	㎥	855	52,810	
		公園整備費		㎡	500	10,000	
		計				211,510	
	移設	電柱移設費		式	1	3,000	
		計				3,000	
法第２条第２項該当事業費		上水道		m	670	50,540	
		下水道		㎡	6,500	2,950	受益者負担金
		ガス		式	1	1,000	
		計				54,490	
整地費				式	1	120,000	
工事雑費				式	1	14,000	
調査設計費				式	1	118,000	
工事費計						521,000	
損失補償費				式	－	0	
計						521,000	
借入金利子				式	1	16,000	
計						537,000	
事務費				式	1	3,000	
合計						540,000	

３．年度別歳入歳出資金計画表

（単位：千円）

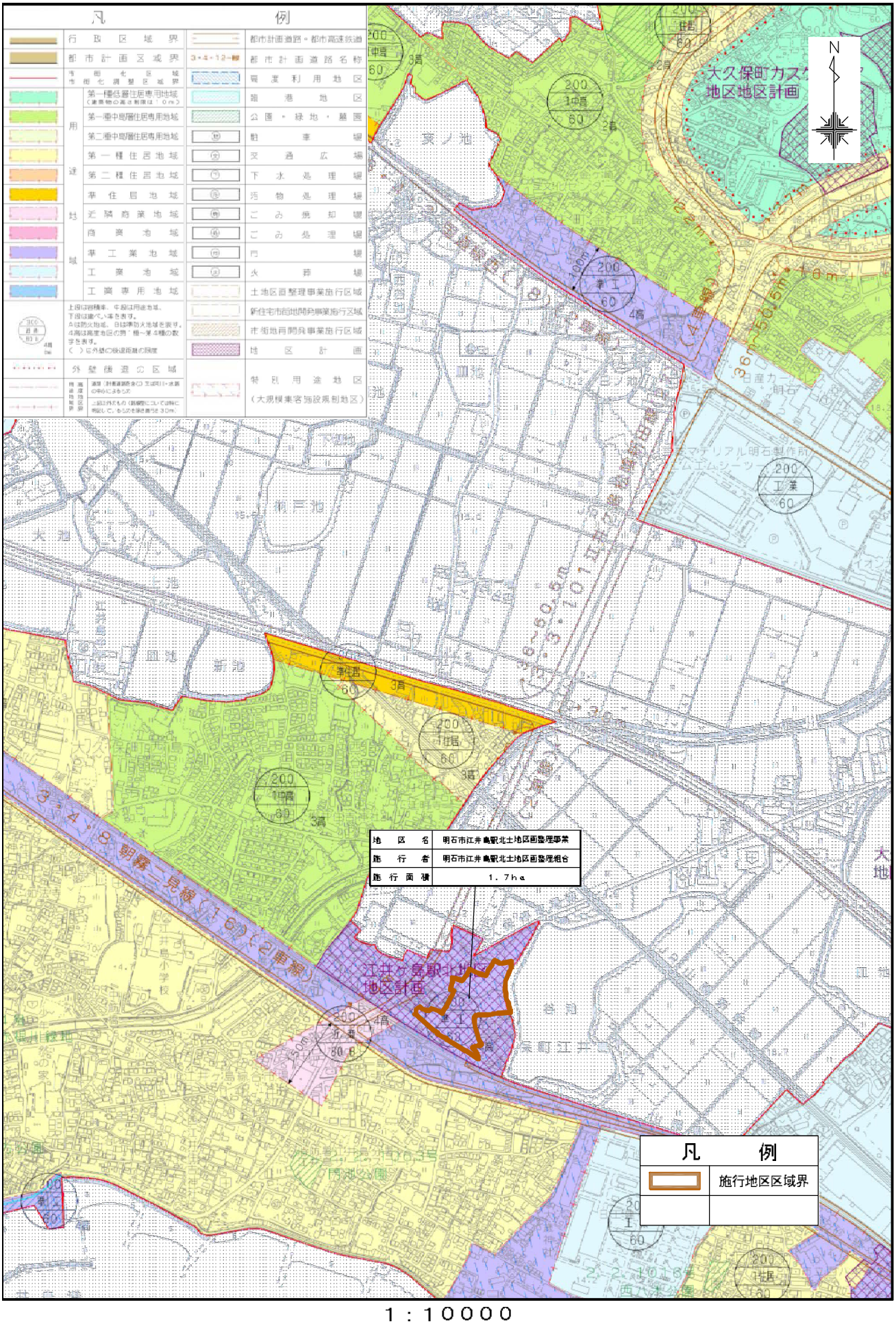
区　分		令和8年度（準備組合）	令和9年度	令和10年度	令和11年度	計	摘　要
歳出	工事費	70,000	208,000	232,000	11,000	521,000	
	利子	3,000	6,000	7,000	0	16,000	
	事務費	500	500	1,000	1,000	3,000	
	計	73,500	214,500	240,000	12,000	540,000	
歳入	補助金	0	0	0	0	0	
	保留地処分金	0	54,000	486,000	0	540,000	
	その他	0	0	0	0	0	
	計	0	54,000	486,000	0	540,000	
差引過不足		△ 73,500	△ 160,500	246,000	△ 12,000	0	
借入金		73,500	234,000	△ 12,000	0	0	

第６　参考図書

１．現況図（イ、ロ）

２．市街化予想図

明石市江井島駅北土地区画整理事業　位置図



明石市江井島駅北土地区画整理事業　施行地区区域図

S=1:1000

N

江井島

字柳井前

字北池下

字池下

字谷池

字辻ケ鼻

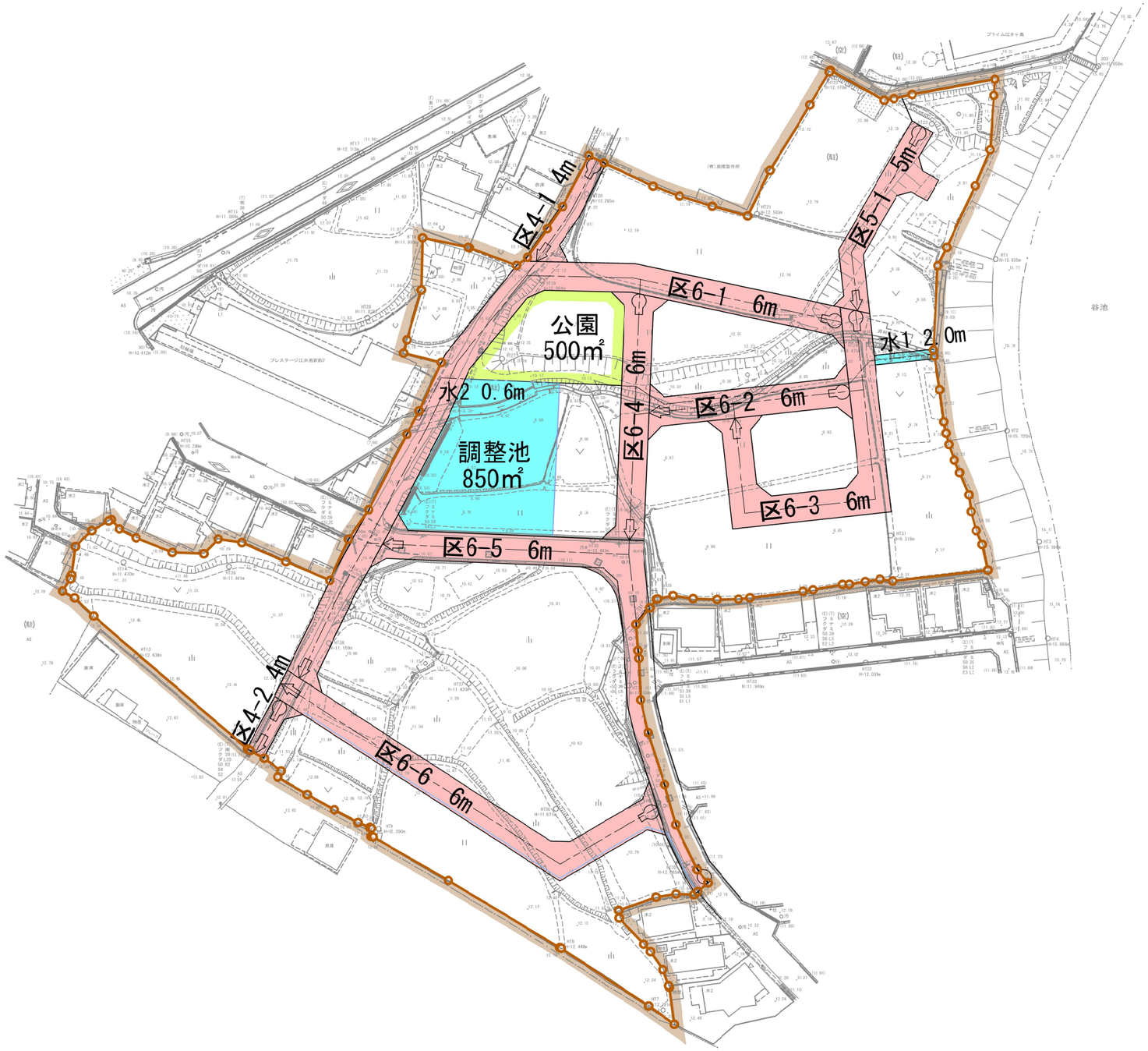
地区界説明			
１ ～ ２	筆界	８ ～ ９	大久保70号線西界
２ ～ ３	水路東界	９ ～ １０	筆界
３ ～ ４	大久保295号線横断	１０ ～ １１	大久保70号線西界
４ ～ ５	水路横断	１１ ～ １２	里道水路横断
５ ～ ６	筆界	１２ ～ １３	筆界
６ ～ ７	里道水路横断	１３ ～ １	水路横断
７ ～ ８	筆界		

凡例	
	施行地区区域界
	大字界
	字界
	里道
	水路
	施行地区界に接する区域内外の土地

※有地番公共用地は着色しない

明石市江井島駅北土地区画整理事業　設計図

S=1:1000



凡	例
	施行地区界
	区画街路
	水路・調整池
	公園
	宅地

明石市江井島駅北土地区画整理事業

現況図（イ、ロ）　S=1:1,000



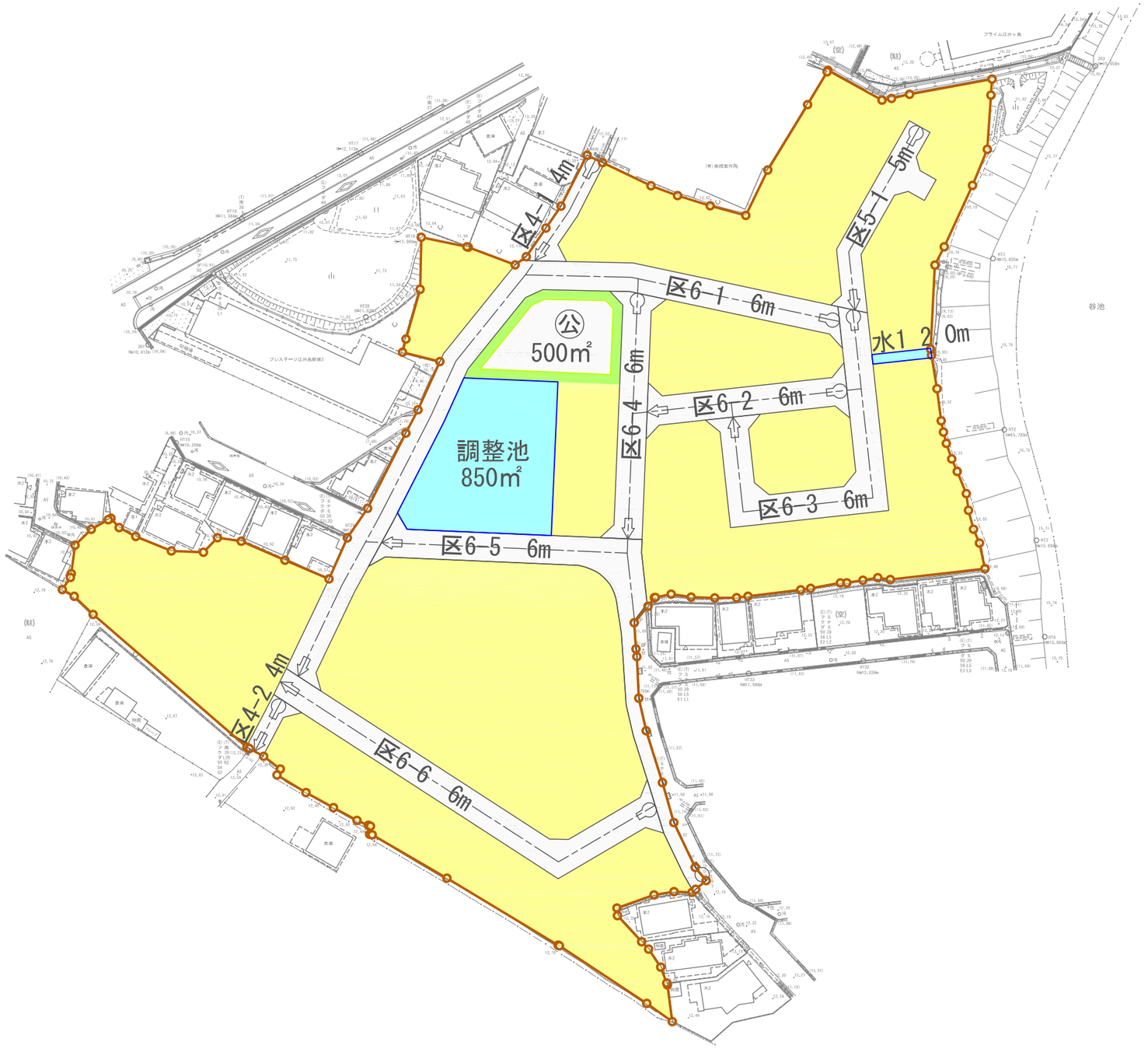
N

凡　例	
	施工地区区域界
	住　居　施　設
	厚　生　施　設
	排　水　路
	上　水　道
	下　水　道
	舗　装　道　路

明石市江井島駅北土地区画整理事業	
現況図	S=1：1,000

明石市江井島駅北土地区画整理事業　市街化予想図

S=1:1000



凡	例
	施行地区界
	区画街路
	水路・調整池
	公園
	宅地

意見書

（仮称）明石市江井島駅北土地区画整理事業の事業計画の縦覧

大久保町江井島字辻ヶ鼻、字池下、字北池下及び字柳井前の各一部を施行地区とする土地区画整理組合の設立認可申請がありましたので、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 20 条第 1 項の規定により、次のとおり縦覧いたします。

縦覧期間

令和 8 年 10 月 14 日(水)から令和 8 年 10 月 27 日(火)までの
8 時 55 分から 17 時 40 分まで

縦覧場所

明石市役所区画整理課
(明石市大久保町大窪 612 番地の 1)

※ 明石市役所本庁舎では行っておりませんので、ご注意ください。

意見書提出期間

令和 8 年 10 月 14 日(水)から令和 8 年 11 月 10 日(火)まで

土地区画整理法第 20 条第 2 項の規定により、当該土地区画整理事業に関係のある土地もしくはその土地に定着する物件または水面について権利を有する方で、当該事業計画に意見のある方は、明石市長に意見書を提出することができます。

意見書の様式は、次のページに掲載しております。

お問い合わせ先

明石市都市局都市整備室区画整理課
〒674-0051
明石市大久保町大窪 612 番地の 1
TEL 078-918-5038
FAX 078-918-5627
E-MAIL kukakus@city.akashi.lg.jp

年　　月　　日

意　見　書

明 石 市 長　宛

住　　所：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏　　名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

電話番号：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

１．意見書を提出する事業計画

（仮称）明石市江井島駅北土地区画整理事業の事業計画

２．事業計画との利害関係

（１）事業に関係のある土地等（種類・所在など）

① 種類

□ 土地　　□ 土地に定着する物件　　□ 水面

② 所在

（２）権利の種類（居住地・所有地・借地・借家・抵当権を有しているなど）

（３）（１）の土地等が事業計画によって受ける影響

３．意見の内容

（※事業計画の内容について、修正を求める箇所と内容を具体的に記入してください。）