

保留地予定地積表

区 分 工 区	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㎡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
	千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	整理前 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	

() 書は減価補償金執行後

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工区の換地計画案を審議会に諮って決定を見、7月3日より7月16日までを縦覧期間とした。

縦覧に供した案に対しては、関係権利者の絶大なる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、登記嘱託から完了までが1ヵ月といった順調な書き換え作業で終えることができた。

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 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。

明区第 号
昭和 年 月 日

殿

東播都市計画西明石土地区画整理事業
(西明石駅前地区)

施行者 明 石 市
代表者 明石市長 衣 笠 哲

換 地 処 分 通 知 書

土地区画整理法第103条第1項の規定により東播都市計画西明石土地区画整理事業の換地計画において定められた別紙換地明細書及び換地図のとおり換地処分をします。

よってこの通知について不服があるときは、この通知書を受け取った日の翌日から起算して60日以内に兵庫県知事に審査請求することができます。

審査請求書の記載事項は行政不服審査法第15条に規定されています。

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 8 9 条 該 当	(38,417 : 75) 44,216 : 07	1,647,547,000	183	35,938 : 71	1,655,961,000	164	(25,883,918) 8,414,000	(17,469,918)	()各筆計	
	法 9 5 条 1 項 該 当	(643 : 30) 655 : 26	31,375,500	3	531 : 64	31,375,500	2	0	0		
	法 9 5 条 2 項 該 当	※(548 : 05) ※ 653 : 74	11,727,500	※ 4	253 : 32	11,905,500	4	(178,000) 178,000	(0)	()各筆計	
	計	※(548 : 05) (39,061 : 05) 44,871 : 33	1,690,650,000	※ 4 186	36,723 : 67	1,699,242,000	170	(26,061,918) 8,592,000	(17,469,918)	()各筆計	
換地を定めのないもの	法 9 0 条 該 当	—	—	—	—	—	—	—	—		
	法 9 1 条 3 項 該 当	(667 : 57) 684 : 58	8,457,500	12	—	—	—	0	8,457,500		
	法 9 5 条 6 項 該 当	(52 : 00) 62 : 28	134,500	1	—	—	—	0	134,500		
	計	(719 : 57) 746 : 86	8,592,000	13	—	—	—	0	8,592,000		
合 計			※(548 : 05) (39,780 : 62) 45,618 : 19	1,699,242,000	※ 4 199	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 15名 その他の権利者 3名								
供託すべき金額総計			3,245,500円								
法 9 6 条 2 項 の 保 留 地			—	—	—	549 : 88	—	6			
公 共 施 設 用 地	法105条1項 該 当	道 建設省	—	—	—	9,918 : 60	—	6			
		路 明石市	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	1,138 : 92								
		計	9,654 : 86								
	法105条3項 該 当	道 建設省	—	—		1,277 : 04		2			
		路 明石市	—	—		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	※ 4 201	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			清 算 金		摘 要
				(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 8 9 条 該 当	(224,320 : 73) 243,001 95	4,444,944,500	634	172,128 : 79	4,427,829,500	604	(50,660,500)	(67,775,500) 17,115,000	()各筆計		
	法 9 5 条 1 項 該 当	(29,071 : 90) 32,311 40	505,464,500	64	26,320 : 20	535,931,500	16	30,467,000	0			
	法 9 5 条 2 項 該 当	— —	—	—	— —	—	—	—	—	()各筆計		
	計	(253,392 : 63) 275,313 35	4,950,409,000	698	198,448 : 99	4,963,761,000	620	(81,127,500) 30,467,000	(67,775,500) 17,115,000	()各筆計		
換地を定めないもの	法 9 0 条 該 当	(280 : 00) 280 99	2,171,500	1	— —	—	—	—	2,171,500			
	法 9 1 条 3 項 該 当	(105 : 49) 123 11	3,000,500	5	— —	—	—	—	3,000,500			
	法 9 5 条 6 項 該 当	(760 : 21) 815 04	8,180,000	18	— —	—	—	—	8,180,000			
	計	(1,145 : 70) 1,219 14	13,352,000	24	— —	—	—	—	13,352,000			
合 計		(254,538 : 33) 276,532 49	4,963,761,000	722	198,448 : 99	4,963,761,000	620	30,467,000	30,467,000			
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 抵 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 9 6 条 2 項 の 保 留 地						18,542 : 55		106				
公 共 施 設 用 地	法105条1項 該 当	道 建設省			10,102 : 82		10					
		路 明石市			— —		—					
		計			10,102 : 82		10					
	法105条2項 該 当	道 路	10,257 : 80									
		水 路	5,005 : 57									
		計	15,263 : 37									
	法105条3項 該 当	道 建設省	— —		9,077 : 28		5					
		路 明石市	— —		41,038 : 83		56					
		公 園	— —		12,087 : 15		3					
		広 場	— —		— —		—					
		水 路	— —		2,498 : 24		18					
		計	— —		64,701 : 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	818	30,467,000	30,467,000			

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			清 算 金		摘 要
		(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 8 9 条 該 当	(65,254 : 93) 72,121 79	2,290,774,550	213	59,833 : 56	2,293,510,900	187	(18,580,150) 2,736,350	(15,843,800)	()各筆計
	法 9 5 条 1 項 該 当	(21,774 : 58) 23,974 33	742,159,450	89	17,941 : 02	742,759,600	6	(600,150) 600,150	(0)	
	法 9 5 条 2 項 該 当	(548 : 05) 653 74	※ 11,727,500	※ 4	※ 253 : 32	※ 11,905,500	※ 4	※ 178,000	——	()各筆計
	計	(87,577 : 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 (19,180,300) 3,336,500	(15,843,800)	()各筆計
換地を定めないもの	法 9 0 条 該 当	——	——	——	——	——	——	——	——	
	法 9 1 条 3 項 該 当	——	——	——	——	——	——	——	——	
	法 9 5 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		(87,993 : 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 抵 当 権 者 31 名 借 地 権 者 1 名 その他権利者 1 名								
供託すべき金額総計		3,098,300円								
法 9 6 条 2 項 の 保 留 地										
公 共 施 設 用 地	法105条1項 該 当	道 建設省	4,963 : 95		14,080 : 68		5			
		路 明石市	6,976 : 00		7,347 : 18		20			
		計	11,939 : 95		21,427 : 86		25			
	法105条2項 該 当	道 路	6,991 : 13							
		水 路	3,099 : 16							
		計	10,090 : 29							
	法105条3項 該 当	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		22,030 : 24		41,421 : 82		41				
		119,196 : 40	※11,727,500 3,036,270,500	※253.32 311	※ 253.32 119,196 40	※ 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		摘 要
	地 積 m²	評 定 価 円	筆 数	地 積 m²	評 定 価 額 円	筆 数	徴 収 円	交 付 円	
換地を定めたもの	法 8 9 条 該 当	(327,993 41) 359,339 81	8,383,226,050	1,030	267,901 06	8,377,301,400	955	(108,353,150) (114,317,800) 5,964,650	
	法 9 5 条 1 項 該 当	(51,489 78) 56,940 99	1,278,999,450	156	44,792 86	1,310,066,600	24	(31,067,150) 31,067,150	(0)
	法 9 5 条 2 項 該 当	(548 05) 653 74	11,727,500	4	253 32	11,905,500	4	(178,000) 178,000	(0)
	計	(380,031 24) 416,934 54	9,673,993,000	1,190	317,947 24	9,699,273,500	983	(139,598,300) 25,280,500	(114,317,800)
換地を定めないもの	法 9 0 条 該 当	(280 00) 280 99	2,171,500	1				0	2,171,500
	法 9 1 条 3 項 該 当	(773 06) 807 69	11,458,000	17				0	11,458,000
	法 9 5 条 6 項 該 当	(1,228 51) 1,293 62	11,651,000	24				0	11,651,000
	計	(2,281 57) 2,382 30	25,280,500	42				0	25,280,500
合 計		(382,312 81) 419,316 84	9,699,273,500	1,232	312,747 24	9,699,273,500	983	139,598,300	139,598,300
所有権及び所有権以外の権利を有する者の総数		所 有 権 者 615 名 借 地 権 者 16 名 抵 当 権 者 119 名 その他の権利者 10 名							
供託すべき金額総数		34,204,300円							
法 9 6 条 2 項 の 保 留 地					19,092 43		106		
公 共 施 設 用 地	法105条1項 該 当 地	道 建設省	4,963 95		34,023 99				
		路 明石市	7,635 95		7,986 32				
		計	12,599 90		42,010 31				
	法105条2項 該 当 地	道 路	25,764 87						
		水 路	9,243 65						
		計	35,008 52						
	法105条3項 該 当 地	道 建設省			14,345 32				
		路 明石市			56,065 73				
		計			15,754 82				
		公 園			2,981 82				
		水 路			3,727 59				
		広 場			92,875 28				
	合 計		47,608 42		134,885 59				
総 計		466,925 26	9,699,273,500		466,925 26	9,699,273,500		139,598,300	139,598,300

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
筆 筆 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	前 156 筆	後 150 筆	16件	前 43 筆	後 16 筆	172件	前 199 筆	後 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～ 500000	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, 00	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

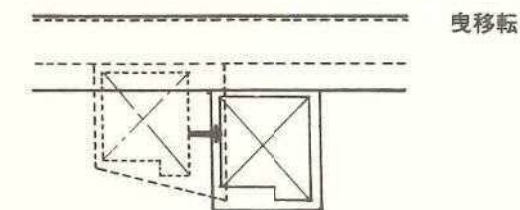
建物移転工事

工事の概要

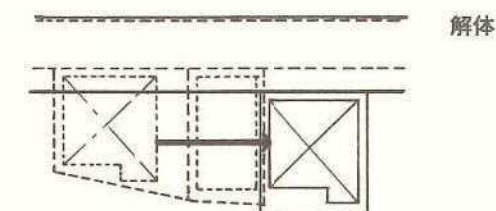
当該建物は、移転後において、従前の価値および機能を失わないように仮換地の形状、建物の形態・構造・用途・その他の条件を考慮して、その移設工事の決定を行わなければならない。

- ・曳移転…建物を現状のままで、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。

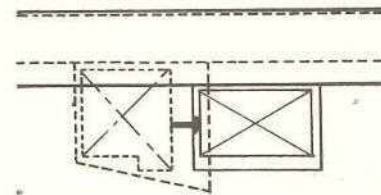
本事業では、上記工法で建物移転が行われたが、1・2工区、3工区それぞれの建物の形態など諸条件を勘案して、1・2工区では曳移転を中心に、3工区ではほとんどを解体・除却により進められた。



従前地から仮換地へ建物をそっくり移動させ得る場合。

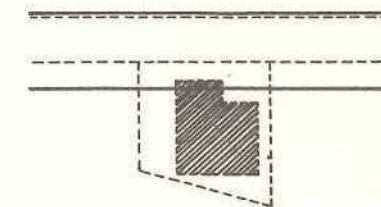


障害物等により従前地から仮換地へ建物を曳くことができない場合、あるいは土地の状況により、曳去工法を用いる方が工事費が高くなる場合。



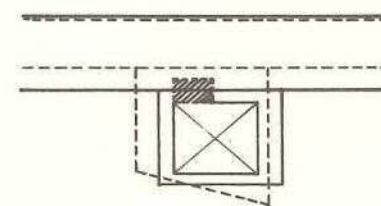
特殊解体

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越える場合。



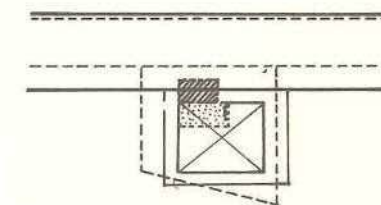
除却

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。



一部除却

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。



内部改造

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、換地処分にあたるまで、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も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。

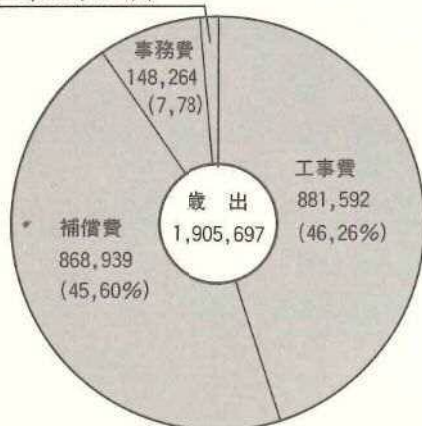
財源および事業費の概要（昭和38年度～昭和55年度）

その他 149,149 (7.83%)

(単位：千円)



借入金利子 6,902 (0.36%)



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っ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づ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				弁明書 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	

東播都市計画西明石土地区画整理事業 資料編



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37年12月25日)
(条例第44号)

改正	昭和45年6月19日	条例第32号	昭和52年12月26日	条例第39号
	昭和45年10月26日	条例第35号		
	昭和46年12月24日	条例第51号		
	昭和47年6月9日	条例第22号		
	昭和51年12月27日	条例第43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53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 前条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。)

(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、各工区の名称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	明石市鳥羽、小久保、和坂の各一部
第2工区	
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。

(事務所の所在地)

第5条 事業の事務所は、明石市中崎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。

- (1) 法第121条の規定による国庫補助金
- (2) 法第96条第2項の規定による保留地の処分金
- (3) 法第119条の2の規定による公共施設管理者負担金

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、随意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56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。

- (1) 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

- (2) 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58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、それぞれ各別に選挙される委員の数は、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。

(立候補制)

第11条 選挙すべき委員は、候補者のうちから選挙するものとする。

- 2 令第22条第3項の規定により確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日以内に立候補届を市長に提出して候補者となることができる。

- 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ときは借地権者が、本人の承諾を得て、令第22条第1項の公告の日から10日以内に立候補推せん届を市長に提出してその選挙人を候補者としてすることができる。

(予備委員とその数)

第12条 法第59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挙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項の規定により公告される委員の数のそれぞれ半数以内(委員の数が1人の場合は1人とする。)で市長が定め同時に公告する。

- 3 令第35条から第40条までの規定は、予備委員について準用する。

(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当該選挙において選挙すべき委員の数で、それぞれの有効投票の総数を除して得た数の8分の1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、得票順位に従い順次予備委員をもってこれを補充する。

(委員の補欠選挙)

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、それぞれ補欠選挙を行なう。

(学識経験委員の補充)

第16条 学識経験を有する者のうち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 換地計画において換地を定めるために基準となる従前の宅地各筆の地積は、次によるものとする。

- (1) 第1工区及び第3工区

本工区の各宅地の地積は、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は、登記簿地積を基準として、市長が査定した地積とすることができる。

- (2) 第2工区

市が適当と認める区毎に実測した総地積を法第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「締切期日」という。)現在の土地登記簿各筆の地積に按分した地積とする。ただし、市が分筆その他必要と認めて実測した宅地はその実測地積にし、本文の按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、締切期日から60日以内に次の書類を添付して地積訂正を申請し、査定を求めることができる。

- (1) 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
- (2) 隣接宅地所有者の氏名を記入した見取図

- (3) 査定で申請する宅地の実測図(縮尺は300分の1とし、周囲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、査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定める場合において、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85条第1項の規定による申告地積又は同条第3項の規定による届出地積による。ただし、申告又は届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、市長が査定した地積による。

第6章 土地等の評価

(評価員の定数)

第19条 法第65条第1項に規定する評価員の定数は4人以内とする。

(評定価額)

第20条 従前の宅地及び換地の各筆の評定価額は、その位置、地積、区画、土質、水利、高低、利用状況、固定資産税の課税標準、環境等を考慮し、評価員の意見を聞いて市長が定める。

(権利価額)

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価額は、当該宅地の評定価額に、それぞれ所有権と所有権以外の権利との価額の割合を乗じて得た額(以下「権利価額」という。)とする。

- 2 前項の所有権と所有権以外の権利との価額の割合は、賃貸料、位置、区画、土質、水利、利用状況、環境等を考慮し、評価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、従前の宅地の価額の総額に対する換地の価額の総額の比を従前の宅地又はその宅地に存する権利(地役権、先取特権、質権及び抵当権を除く。)の価額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価額との差額とし、換地計画において決定する。

(清算徴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116条第4項後段の規定による求償金又は法第110条第1項後段の差額徴収金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 間
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別に指定する期間内に市長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、分納する清算金の総額を分割納入の回数で除した額を下らない額とし、第2回以後の納付金額は、利子を合せて毎回均等とする。

- 4 市長は、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公告の日までの間
 - (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78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際、現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西明石(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号抄)

(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号で、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43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
東播都市計画西明石(駅前地区)土地区画整理審議会	10 人	2 人
東播都市計画西明石(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施行)

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。

(施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、施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(以下本節において「審議会」という。)を置く。

2 施行地区を工区に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、仮換地の指定及び減価補償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。

(評価員)

第65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、評価員に選任しなければならない。

2 前項の評価員は、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項の規定により減価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させ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価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86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88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、その修正が政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89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、環境等が照応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（処分の制度を含み、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、環境等を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条第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あるときは、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、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聞か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あるときは、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を、従前の宅地についてこれらの権利を有する者があるときは、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、市町村又は市町村長は、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・(株) 電 通