

東播都市計画事業  
大久保駅南土地区画整理事業

# 事業竣工誌



竣工モニュメント「<sup>とわ</sup>永久のかけはし」平成8年8月建立

このモニュメントは、自然・時・出会いをテーマに太陽、月、星々とカーニバルに集う人々との楽しい出会いをイメージしています。「人々との交流の架け橋」「時の架け橋」から「永久のかけはし」と名付けました。



## お祝いのことば

このたび明石市大久保駅南土地区画整理事業の竣工を記念し、事業竣工誌を発行されるにあたり、一言お祝いのことばを申し上げます。

顧みますと、明石市大久保駅南土地区画整理組合は、大久保駅南の神戸製鋼所工場跡地を有効に活用し、快適で調和のとれた都市空間を形成するために、平成6年5月に、多くの関係の皆様の格別のご協力とご理解により設立されました。以来、権利の調整や事業計画の変更、さらには兵庫県南部地震の発生など、幾多の困難を乗り越えながら、事業の推進に努められ、このたび無事組合の解散の日を迎えられましたことは、誠に同慶にたえず、関係の皆様の感激もさぞ一入のことと存じます。ここにあらためまして、嵯峨理事長様をはじめ、組合員ならびに関係の皆様のこれまでのご労苦に対し、衷心より敬意と感謝の意を表する次第でございます。

現在、明石市では震災からの復興と全ての市民の皆様が安全で安心して暮らすことのできる「海峡公園都市・明石」のまちづくりを進めているところでございます。大久保駅周辺の整備につきましては、土地区画整理事業や都市拠点総合整備事業などにより、駅周辺の一体的な都市基盤の整備を図り、明石市の新しい都市拠点整備のモデルとなりますよう、事業を推進しているところでございますが、今後とも皆様のご意見に耳を傾けながら、全力を挙げて取り組んでまいりたいと考えておりますので、どうか変わらぬお力添えを賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

終わりにになりましたが、皆様の今後ますますのご活躍、ご健勝を心からお祈り申し上げます。私のお祝いのことばと致します。

平成9年6月吉日

明石市長 岡田 進裕



## ごあいさつ

このたび明石市大久保駅南土地区画整理事業の完成を記念し、事業竣工誌を刊行する運びとなりましたことは、組合員各位をはじめ関係各位のご協力の賜物と深く感謝申し上げます。

当組合は平成6年5月27日設立総会を行い、発足致しました。その後、関係ご当局のご指導とご援助を得まして、基盤整備工事の設計を取りまとめました。整備に当たりましては、3ヶ所に公園を配置してそれぞれ特色を持たせ、お子様からお年寄りまで親しめるように工夫を凝らしました。

また、大久保駅より明姫幹線に至る都市計画道路「大久保駅南中央線」には街路樹に「ゆりのき」を植栽し、歩道部についてはレンガ舗装を行い、電線の地中化とあわせ景観を重視した造りとしております。街路灯についても、あたたかさ、やわらかさ、明るさを表現したデザインを採用しました。そして、本土地区画整理事業の完成に伴い、新町名「明石市大久保町ゆりのき通」が誕生しました。

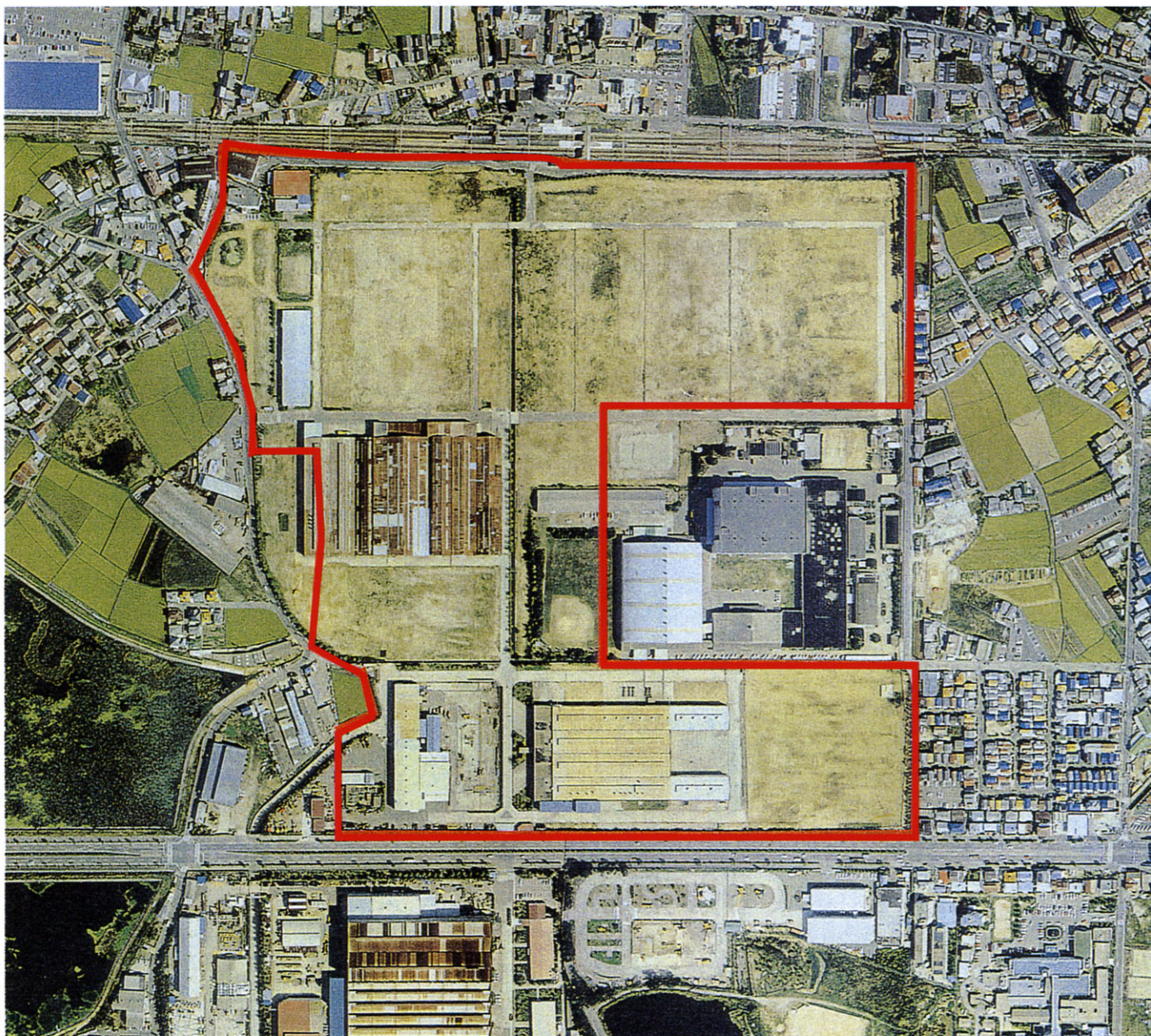
また、竣工を記念しまして駅前広場にモニュメント「永久のかけはし」を設置しました。ニュータウンのシンボルとして今後とも親しんで頂けるものと願っております。

最後になりましたが、このたび組合解散という日を無事に迎えることが出来ましたことは、兵庫県ならびに明石市関係者の皆様をはじめ、多くの皆様のご指導とご援助であり重ねてお礼を申し上げます。これを契機に住みよい街づくりを目指し、より一層の努力を致す所存でございますので、今後とも格段のご指導とご協力を賜りますようお願い申し上げます。事業竣工誌発刊のごあいさつといたします。

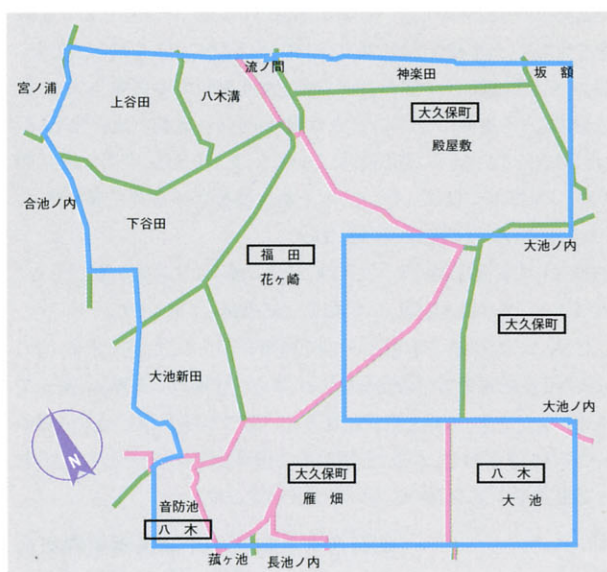
平成9年6月吉日

明石市大久保駅南土地区画整理組合  
理事長 嵯峨 康生

# 地区内区画整理前



(平成2年撮影)

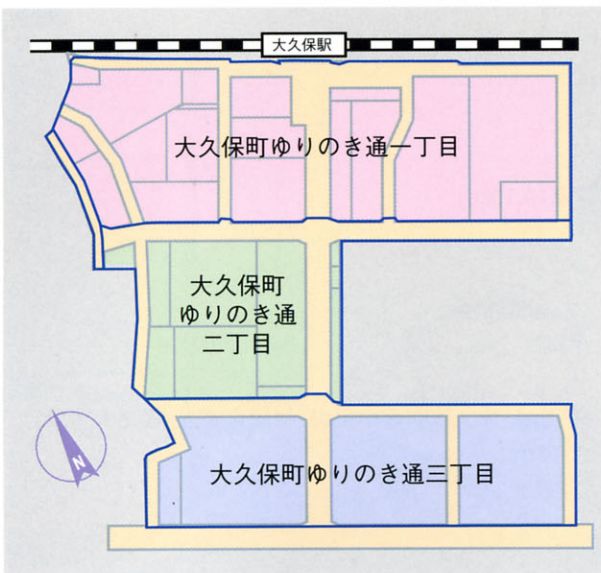


- 大字界
- 小字界
- 変更する字区域

# 地区内区画整理後



(平成8年撮影)



土地区画整理事業の施行により新しい街区や画地が出来上り、新町名(大久保町ゆりのき通)が誕生しました。

## 事業概要

- **土地区画整理事業の名称** ● 東播都市計画事業大久保駅南土地区画整理事業
- **施行者の名称** ● 明石市大久保駅南土地区画整理組合
- **施行地区の位置** ● 本地区はJR山陽本線大久保駅の南側に位置している。概ね地区の東は市道大久保56号線及び日本たばこ産業株式会社用地界、南は国道250号（明姫幹線）、西は市道大久保61号線、大久保27号線及び筆界、北はJR西日本用地界に囲まれた東西約440m、南北約580mの地区である。
- **土地区画整理事業の目的** ● 本地区は、明石市の西部地域にあたるJR山陽本線大久保駅の南側に位置しており、大半が大規模工場跡地となっている。また明石市は、阪神都市圏のベッドタウンとしても位置づけられており、本地区は、住宅及び住宅地の相当量の供給を図るべき地域として重点供給地域に指定されている。さらに東播都市計画市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針において「重点的に整備すべき面的開発事業」地域としても位置づけられている。よって、土地区画整理事業の施行により、公共施設の整備改善並びに宅地の利用増進を図り、健全な市街地を造成することを目的とする。
- **施行地区内の土地の現況（施行前）**
  - (イ) 地 勢 ● 本地区は標高17m～19mで南北へ緩やかに傾斜する平坦地である。
  - (ロ) 土地利用状況 ● 本地区の大半が大規模工場跡地となっているが、一部に操業中の工場及び企業の体育館・事務所等がある。
  - (ハ) 交通施設 ● 本地区に関連する道路として、地区南端に隣接して東西に走る国道250号（明姫幹線）、地区西端に隣接して南北に走る市道大久保61号線がある。また地区内の市道として北辺を市道大久保139号線、東辺を市道大久保56号線がそれぞれ走っている。その他は幅員狭小な里道が数本あるのみである。
  - (ニ) 排水施設 ● 本地区の水路は、地区東辺及び西辺を北から南へ流れる用排水兼用水路がある他、地区内ほぼ中央部を北から南に流れる用水路がある。
  - (ホ) その他の施設 ● 供給処理施設は、上水道、電気及び電話の施設がある。上水道は明石市水道事業の給水区域内にあり、電気及び電話は、各々関西電力株式会社とNTTの供給区域及び業務区域としてサービスを受けている。
- **施行地区の区域**
  - (イ) 区 域 ● 明石市大久保町  
大字大久保町字流ノ間、字神楽田、字坂額、字殿屋敷、字大池ノ内及び字雁畑の各一部。大字福田字上谷田、字八木溝、字下谷田、字花ケ崎、字大池新田、字宮ノ浦及び字合池ノ内の各一部。  
大字八木字音防池、字菰ケ池、字長池ノ内及び字大池の各一部。
  - (ロ) 地 積 ● 約 25.2ha
- **施行期間** 自 平成6年5月20日（設立認可公告の日）  
至 平成9年3月31日
- **平均減歩率** 40.50%（公共減歩率21.31% 保留地減歩率19.19%）
- **総事業費** 62億円
- **組員数** 8名
- **公共施設**

幹線街路	幅員	17～23m	延長	915m（大久保駅南中央線、福田東西線、福田大窪線）
区画街路	幅員	6.33～12m	延長	2397m
特殊街路	幅員	4～6m	延長	276m
駅前広場		4,000m <sup>2</sup>		
公園		8,500m <sup>2</sup>		
- **関連事業** JR大久保駅舎橋上化工事、明石市公共下水道・雨水幹線整備工事

## 資金計画

● 収 入 (単位:千円)

区 分	金 額	摘 要
保留地処分金	6,201,227	
合 計	6,201,227	

● 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	914.76	666,100		
		幹線街路	m			
		区画街路	m	2,673.83	415,600	特殊街路含む
	水 路 築 造 費	幹線水路	m	1,472.83	351,600	農業用水路
		支線水路	m	3,322	436,600	雨水配水管
	公 園 施 設 費	m <sup>2</sup>	8,500.49	256,200		
	計			2,126,100		
	移 転	建 物 移 転 費	戸	1	55,080	
		計			55,080	
	移 設	電 柱 移 設 費	本	16	4,003	
計				4,003		
該 当 事 業 費	上 水 道	式	1	224,720		
	下 水 道	式	1	845,600		
	電 気	式	1	17,424		
	計			1,087,744		
整 地 費	m <sup>2</sup>	196,869.76	440,000			
付 帯 工 事 費	式	1	1,667,000			
工 事 雑 費	式	1	80,000			
調 査 設 計 費	m <sup>2</sup>	252,127	448,000			
工 事 費 計			5,907,927			
借 入 金 利 子	式	1	64,500			
計			5,972,427			
事 務 費	式	1	228,800			
合 計			6,201,227			

## 土地の種目別施行前後対照表

種 目	施行前			施行後		備 考	
	地 積 (m <sup>2</sup> )	%	筆 数	地 積 (m <sup>2</sup> )	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	501.43	0.20	987.76	0.39	
		計	501.43	0.20	987.76	0.39	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	-	-	45,717.91	18.14	
		公 園	-	-	8,500.49	3.37	
		水 路	1,446.48	0.57	51.27	0.02	
		計	1,446.48	0.57	54,269.67	21.53	
	合 計	1,947.91	0.77	55,257.43	21.92		
宅 地	民 有 地	宅 地	244,821.38	97.10	148,867.26	59.04	
		用 悪 水 路	68	0.03	-	-	法95条第1項6号該当 1筆
		公 衆 用 水 路	5,247	2.08	-	-	法95条第1項6号該当 7筆
		鉄 道 用 地	150	0.06	-	-	法95条第1項1号該当 1筆
	合 計	250,286.38	99.27	148,867.26	59.04	法95条第1項1号該当 1筆 法95条第1項6号該当 8筆	
保 留 地	-	-	-	48,002.50	19.04		
測 量 増 減	-107.10	-0.04	-	-	-		
総 計	252,127.19	100.00		252,127.19	100.00		

## 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 を 合 算 し た 減 歩 地 積	公 共 減 歩 率	公 共 保 留 地 合 算 減 歩 率
m <sup>2</sup> 250,286.38	m <sup>2</sup> 250,179.28	m <sup>2</sup> 196,869.76	m <sup>2</sup> 148,867.26	m <sup>2</sup> 53,309.52	m <sup>2</sup> 101,312.02	% 21.31	% 40.50

平成年	月	日	事業のあゆみ
2	3		明石市大久保地区・地域創世総合都市開発計画策定調査報告書(土地区画整理事業検討開始)
3	9		測量開始
	9		埋蔵文化財発掘調査実施
4	4		基本計画作成開始(土木設計等)
5	2		定款及び事業計画作成開始
	7		事業概要説明及び仮同意取りまとめ完了
	7	27	兵庫県都市計画審議会答申
	7	28	技術援助申請提出(準備組合設立)
	9	6	区域の公告申請
	9	21	都市計画決定 ・名称及び施行区域(兵庫県告示第1405号) ・都市計画道路(兵庫県告示第1410号) ・都市計画公園(明石市告示第156号)
10	1		国有地(里道)編入申請(12/9承認)
10	4		区域の公告(明石市告示第163号)(縦覧期間 10/5~10/18)
11	19		国有地(厚生省)編入申請(11/25承認)
6	2	1	市有地(水路)編入申請(2/9承認)
	3	18	組合設立認可申請
	4	4	事業計画縦覧公告(縦覧期間4/5~4/18)
	4	21	組合設立準備会
	5	10	組合設立認可(5/20 兵庫県告示第807号)
	5	27	組合設立総会 ・役員を選出について ・平成6年度収支予算について ・諸規程の決定について ・組合設立までの経過報告について ・組合設立までに要した費用について 等
	5	30	役員住所・氏名及び公印の届け出(6/21 兵庫県告示第966号)
	6	1	組合事務所開設
	6	24	谷八木3号雨水幹線に係る覚書締結
	7	5	第2回総会 ・仮換地の指定について 等
	7	6	仮換地指定(7/14効力発生)
	8	25	JR大久保駅橋上化工事に係る協定書締結
	9	5	基盤整備工事発注(街路、農水路、雨水・汚水幹線工事 等)







平成年	月	日	事業のあゆみ
6	9	27	第3回総会 ・保留地①の処分について
	10	17	上水道工事発注
	10	19	撤去工事発注(整地工事)
	10	21	起工式
	10	28	第4回総会 ・電線地中化に関する協定の締結について
	11	4	都市計画決定 ・用途地域(兵庫県告示第1584号) ・再開発地区計画(明石市告示第176号)等 (工業系用途から住居・商業系用途への変更)
7	1	17	阪神・淡路大震災
	2	15	第5回総会 ・建物移転補償契約の締結について
	2	21	保留地①売買予約契約締結
	3	29	第6回総会 ・平成7年度収支予算について ・保留地①の売買契約の締結について 等
	3	31	保留地①売買契約締結
	3	31	建物移転補償契約の締結
	4	1	仮換地の使用収益開始
	4	14	電線地中化のための工事費負担金契約締結
	5	31	第7回総会 ・平成6年度収支決算について
	6	15	第8回総会 ・事業計画変更(第1回変更)について
	6	27	町名・町界変更につき、明石市と協議開始
	6	30	事業計画変更(第1回変更)認可申請
	7	21	第9回総会 ・補欠の理事(1名)の選出について
	8	18	補欠の理事の住所・氏名の届け出 (9/12 兵庫県告示第1247号)
	8	23	事業計画変更(第1回変更)認可 (9/5 兵庫県告示第1218号)
	11	7	都市計画決定 ・用途地域(兵庫県告示第1534号) (新用途地域への変更)
8	2	5	明姫幹線交差点改良工事発注
	2	15	上水道工事完成
	3	21	第10回総会 ・平成8年度収支予算について ・保留地②売買契約の締結について

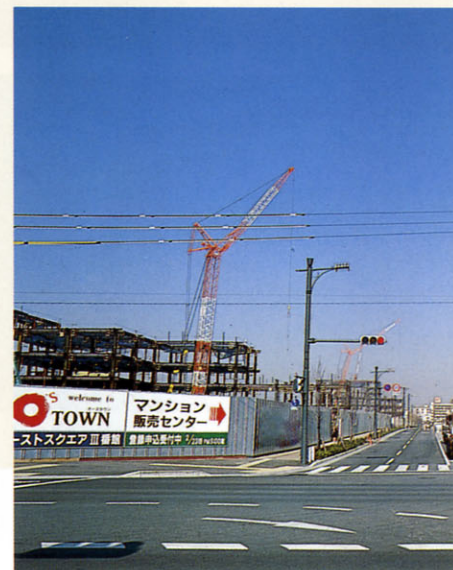
平成年	月	日	事業のあゆみ
8	3	21	保留地②売買契約の締結
	3	22	公園工事発注(1号~3号公園)
	3	29	都市景観施設工事発注 (歩道舗装、街路灯、植栽、防護柵工事等)
	4	25	第11回総会 ・事業計画変更(第2回変更)について
	4	30	事業計画変更(第2回変更)認可申請
	5	10	町字区域の変更上申書提出
	5	17	事業計画変更(第2回変更)認可 (5/30 兵庫県告示第845号)
	5	29	第12回総会 ・平成7年度収支決算について
	5	31	基盤整備工事完成
	5	31	第13回総会 ・仮換地の変更について ・保留地③売買契約の締結について等
	6	3	仮換地変更指定(6/10効力発生)
	6	4	明石市住居表示審議会
	7	1	明石市議会(6月定例会市議会)本会議議決 (町字区域の変更)
	7	13	組合員研修旅行(~14)
	7	22	明姫幹線交差点改良工事完成
	8	2	竣工式
	8	6	都市景観施設工事完成
	8	8	JR大久保橋上駅オープン
	8	8	主要道路共用開始 (8/5 明石市告示第135号)
	8	27	第14回総会 ・換地計画の決定について
	8	29	換地計画縦覧(~9/11)
	9	12	換地計画認可申請
	9	25	1, 2号公園工事完成
	9	25	モニュメント設置工事完成
	10	7	換地計画認可(兵庫県指令市第719号)
	10	7	換地処分(換地処分通知書発送)
	10	9	換地処分通知完了届提出
	10	22	3号公園工事完成

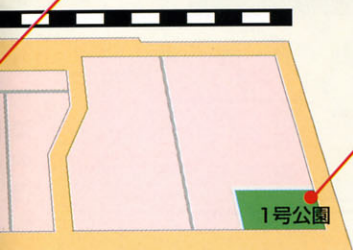




平成	年	月	日	事業のあゆみ
8	10	29		換地処分の公告 (兵庫県告示第1542号)
	10	29		換地処分に伴う町の設定及び字の区域変更公告 (兵庫県告示第1528号)
	10	30		換地処分発効 精算金額の確定 新町名(大久保町ゆりのき通)誕生
	10	30		土地区画整理登記申請
	11	5		土地区画整理登記完了
	11	21		第15回総会 ・保留地④⑤売買契約の締結について
	12	13		保留地④売買契約の締結
	12	16		保留地⑤売買契約の締結(保留地処分完了)
	12	25		公共施設管理引継ぎ(公園・街路樹等)
	12	30		精算金徴収・交付完了
9	1	16		第16回総会 ・事業計画変更(第3回変更)について
	1	17		事業計画変更(第3回変更)認可申請
	1	22		公共施設管理引継ぎ完了(下水道管)
	1	27		公共施設管理引継ぎ完了(水道管)
	1	28		事業計画変更(第3回変更)認可 (2/7 兵庫県告示第197号)
	1	31		公共施設管理引継ぎ完了(道路、農水路)
	2	14		組合解散認可申請
	2	18		解散総会 ・清算事務費予算について ・清算事務の委託について ・不用財産の処分について
	2	28		組合解散認可 (3/11 兵庫県告示第406号)

地区内に完成した公共施設





1号公園

イラストフェンス



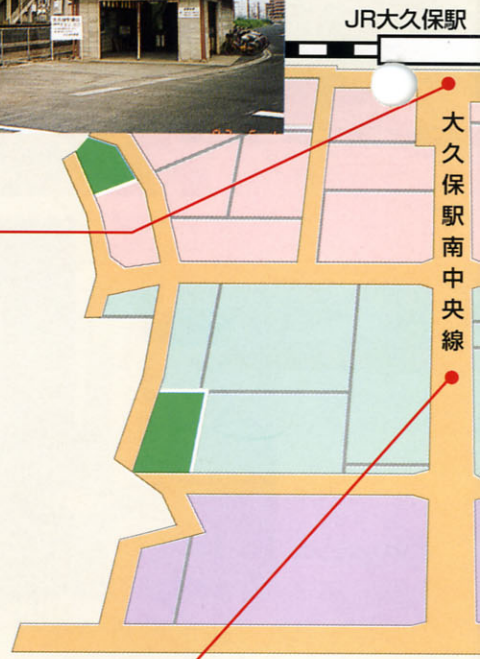
地区の移り変わり



整理後



整理前



整理後

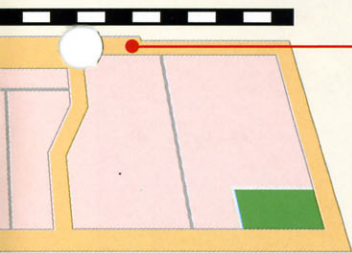


整理前

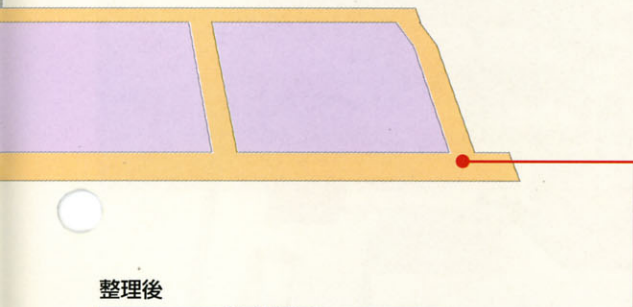




整理前



整理後



整理前



整理後

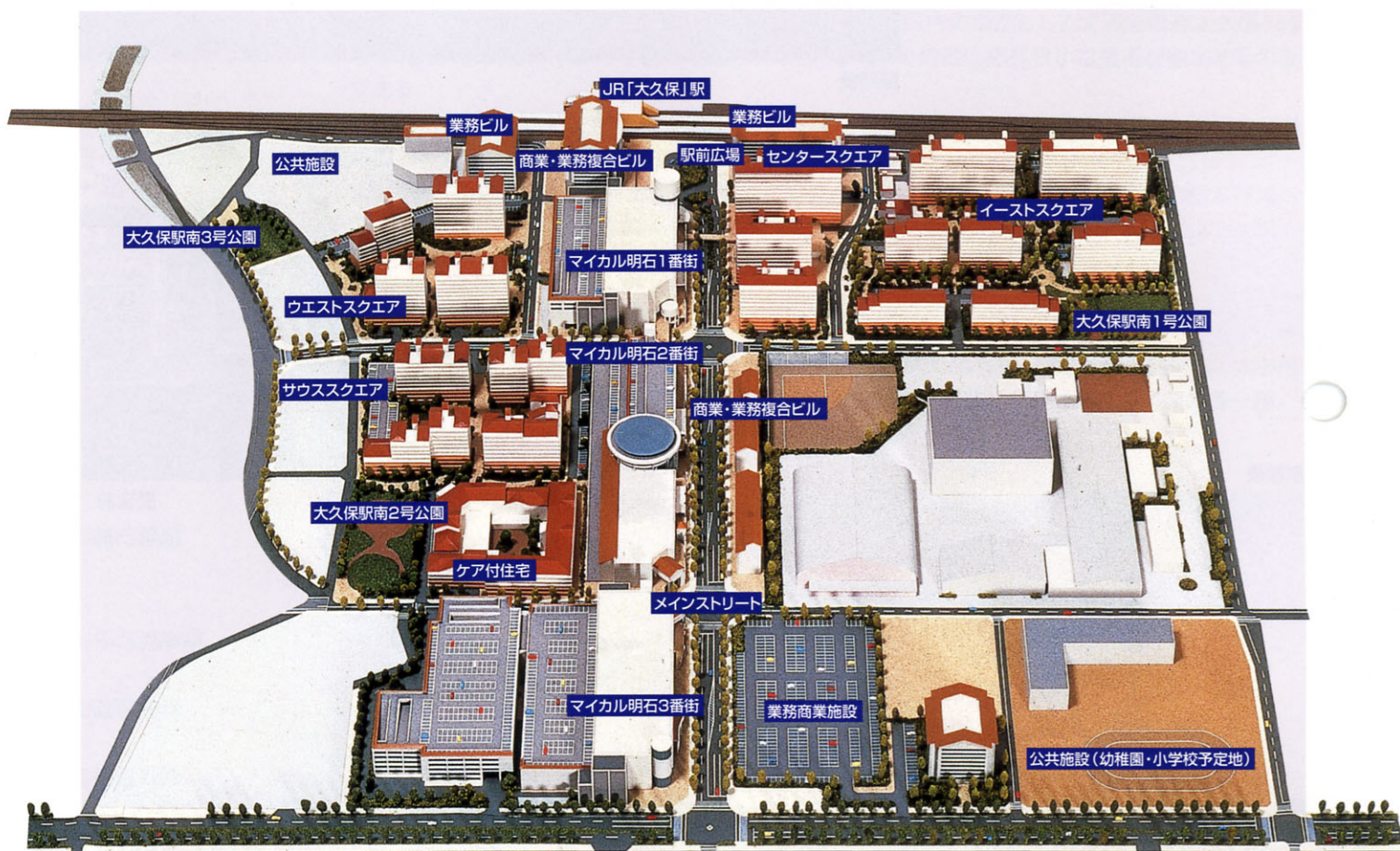
## 大久保駅南地区の開発計画概要

### 1.街づくりの考え方

- (1) 良質な住宅や広域的な商業・業務・文化施設を複合した開発とし、地域の活性化に貢献する生活拠点づくりを行う。
- (2) 新しい都市拠点として、賑わいのある緑豊かな街づくりをめざし、個性と魅力ある都市景観を生み出す。
- (3) 大久保駅から明姫幹線に向かってプロムナード(歩行者立体道路)を整備し、安全でアメニティーあるオープンスペースを提供する。

### 2.施設構成

- (1) 公益施設/教育施設(小学校・幼稚園など)や、産業振興、市民文化の育成をはかる(仮称)明石市産業交流センターの建設が予定されている。
- (2) 住宅/神戸・大阪圏の近郊住宅地として良質で多様なマンションや高齢化に対応したケア付住宅を建設する。
- (3) 商業施設/広域エリアを対象とした大型商業施設やアミューズメント施設、プールやスパを備えたスポーツ施設を建設する。
- (4) 業務施設/インテリジェント化されたオフィスや専門学校、ホテル、医療・金融機関の立地をはかる。







2号公園



イーストスクエア  
1番館



3号公園



マイカル明石 一番街



**ご指導いただいた方々**

課 所 会 署 局 部 部 部 部  
 備 務 員 察 支 画 道 本  
 整 事 員 警 明 計 木 道 道 本  
 地 事 委 警 明 計 木 道 道 本  
 街 木 委 警 明 計 木 道 道 本  
 市 土 安 石 局 市 水 防  
 部 川 安 石 局 市 水 防  
 住 古 公 明 法 都 土 下 水 經 消  
 宅 古 公 明 法 都 土 下 水 經 消  
 市 加 公 明 法 都 土 下 水 經 消  
 都 加 公 明 法 都 土 下 水 經 消  
 庫 加 公 明 法 都 土 下 水 經 消  
 兵 庫 公 明 法 都 土 下 水 經 消  
 兵 庫 公 明 法 都 土 下 水 經 消  
 兵 庫 公 明 法 都 土 下 水 經 消

**ご協力いただいた会社**

【 設 計 会 社 】  
 株 式 法 人 兵 庫 都 市 整 理 技 術 研 究 所  
 財 團 法 人 兵 庫 都 市 整 理 技 術 研 究 所  
 有 限 公 司 兵 庫 都 市 整 理 技 術 研 究 所  
 株 式 法 人 兵 庫 都 市 整 理 技 術 研 究 所

【 施 工 会 社 】  
 株 式 法 人 熊 谷 水 土 会 社  
 株 式 法 人 熊 谷 水 土 会 社  
 株 式 法 人 熊 谷 水 土 会 社  
 株 式 法 人 熊 谷 水 土 会 社

【 公 益 事 業 者 】  
 関 西 電 力 株 式 有 限 公 司  
 大 阪 電 信 株 式 有 限 公 司  
 日 本 電 信 株 式 有 限 公 司

【 金 融 機 関 公 庫 社 店 】  
 住 宅 融 融 融 融 融 融  
 神 鋼 リ 一 ス 株 式 有 限 公 司  
 株 式 有 限 公 司 三 和 銀 行 明 石 支 店

● M E M O ●



明石市大久保駅南土地区画整理組合

株式会社神戸製鋼所

財団法人兵庫県都市整備協会

西日本旅客鉄道株式会社

株式会社神栄工業所

株式会社アネックス

株式会社サン住宅開発

株式会社新明石商工開発

株式会社メリディアン