

竣工

2011

岸和田市下松土地区画
整理事業



岸和田市下松土地区画整理組合



岸和田市下松
土地区画整理組合 理事長 **前田 元雄**

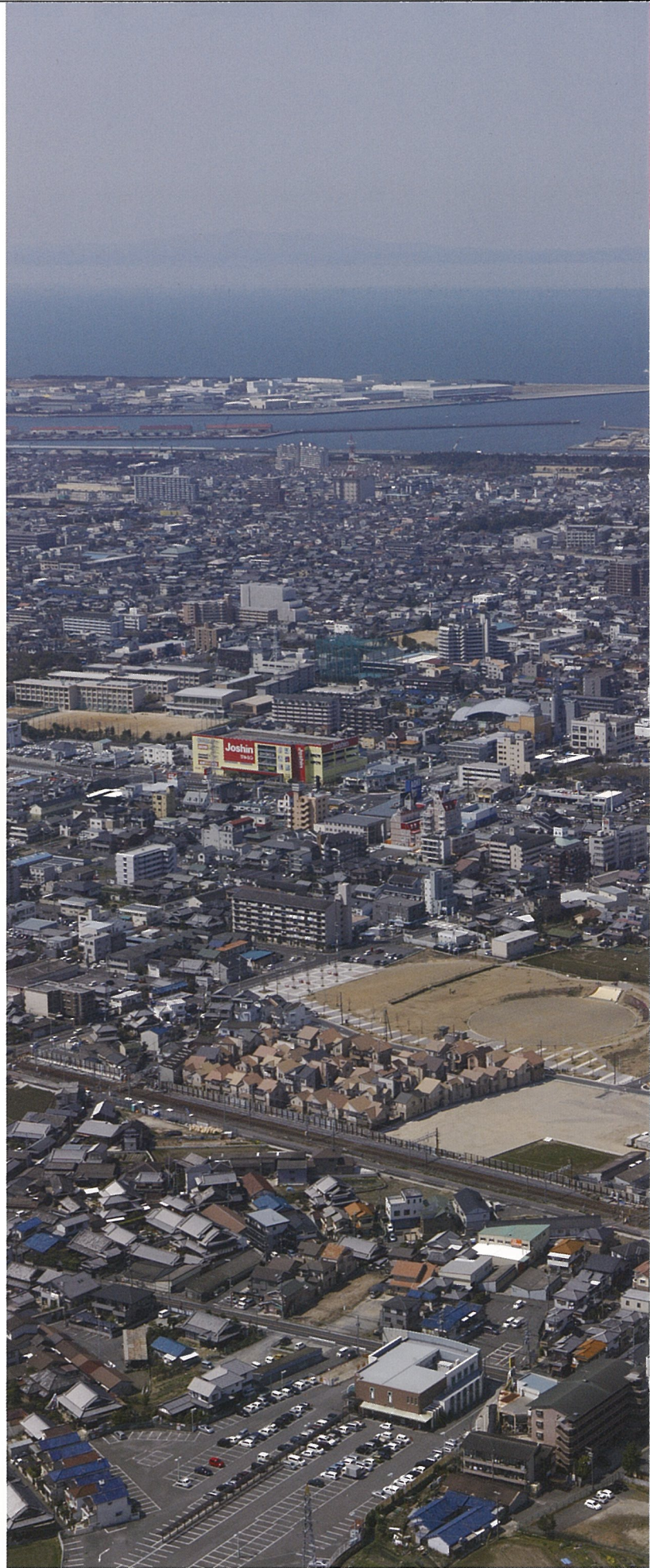
岸和田市下松土地区画整理事業の竣工を無事迎えるに当たり組合員皆様の代表としてご挨拶申し上げます。

事業完成にあたりましては、ひとえに日頃からご支援、ご協力いただいております関係各所の皆様、そして、工事に携わってくださった業務代行福田道路株式会社様のご尽力の賜物と、心から感謝申し上げます。

全てが下落傾向の社会情勢の中で、工事着工からわずか18ヵ月で換地処分を終える事が出来、二年を待たずして住宅が建築されているのを見て感慨と誇りを覚えます。安心で快適な住環境を目指した事業を終えた満足感でいっぱいでございます。

ときわ公園に隣接し、近年増えてきておりますゲリラ豪雨にも対応しきれる調整池も完成し、八阪町にも安心な街づくりが出来ました。

組合員総意のもと、近隣の皆様方に大変ご迷惑をおかけしながらもご理解戴き、関係各所の温かいご支援のもとここまで辿り着けました。今後八阪町が大きく発展する事に夢をはせたいと思います。最後にご支援ご指導下さいました皆様方のご健勝、ご多幸を心よりお祈り申し上げまして私のお礼のご挨拶とさせていただきます。





岸和田市長 野口 聖

岸和田市下松土地区画整理事業が竣工されましたことに、心からお祝いとお喜びを申し上げます。

これもひとえに本事業推進に対する組合理事長様をはじめ、役員、並びに組合員の皆様方のご熱意とご努力の賜物であり、深く敬意を表する次第です。本市といたしましても技術支援等により、事業推進に寄与出来たことは、この上ない喜びであります。

また、皆様方には平素から本市市政の各般にわたって温かいご支援とご協力を賜り、厚くお礼を申し上げます。

さて、本事業の対象であります下松地区は本市市街化区域のほぼ中心部に位置し、交通の利便性も良く、絶好の立地にも関わらず、これまで殆ど土地利用がされておりました。

組合施行による平成21年9月の事業着手以来、短期間に3.3haの土地区画整理事業が竣工されましたことは、市街化区域の活性化の観点からも誠に喜ばしいことであります。

土地区画整理事業は都市計画の母とも呼ばれておりますが、土地の利便性・付加価値を高める上で、公共施設整備等による減歩が伴うため、事業実施には地権者の皆様のご理解とご協力が不可欠であります。

そのような中、本事業におきましては、地域の皆様方のご協力のもと、業務代行方式によりまして、再生に向けた都市基盤整備が完了いたしました。無秩序なスプロール化を防止すると共に、今後、緑豊かで良好なまちなみ形成が図られ、地域の活性化にも繋がるものと確信しております。

また、市民の皆様が安全・安心で住み続けたいと思うまちとしてますます発展されますことを、心から祈念申し上げます。

結びに、本事業の遂行にご尽力賜りましたご関係の皆様方、今後益々のご健勝とご活躍をお祈り申し上げ、お祝いの言葉とさせていただきます。

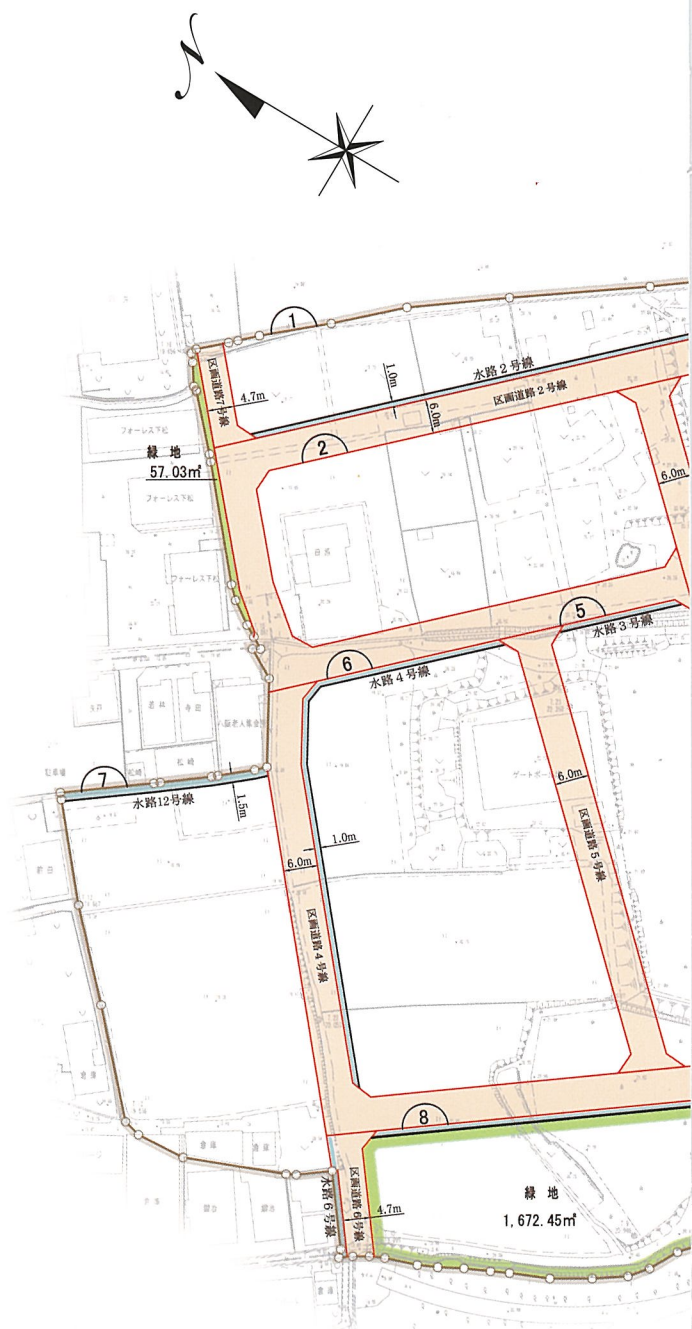
位置図／設計図

岸和田市は大阪市と和歌山市のほぼ中央に位置し、大阪都心から約20km、関西国際空港から約10kmの距離にあり、北は忠岡町、東は和泉市、西は貝塚市、南は和歌山県に接しています。市域面積は72.32km²。東西約7.6km、南北約17.3kmの細長い地形で、おおむね臨海部・平地部・丘陵部・山地部に区分されています。丘陵部から山地部にかけては豊かな自然が残り、本市の特色の一つです。

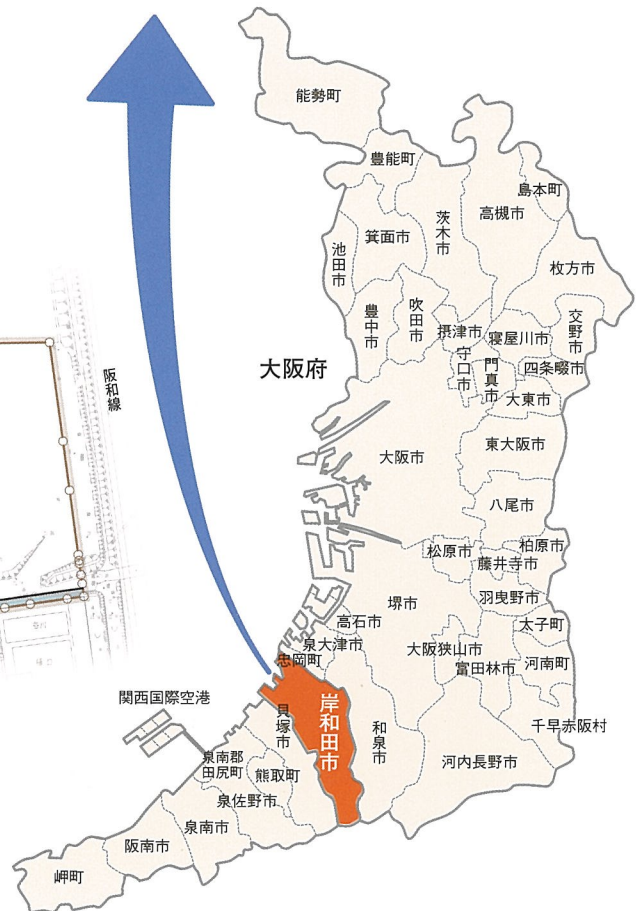
市の人口は、大阪府内で3番目に市制を施行した1922(大正11)年の約3万人を皮切りに、1950(昭和25)年には約10万人に到達。高度成長期の人口急増を経験した後も、1994(平成6)年の関西国際空港の開港などが好影響して微増を続け2000(平成12)年には20万人を突破しました。その後は減少局面に入ったものの、2011(平成23)年4月現在で202,643人と20万人を維持しています。

産業面では、明治中期以降に泉州綿織物を主とする紡績工業都市として発展。その後は社会経済状況の変化に対応して金属・機械器具・レンズ工業も行われ、臨海部の埋立地には木材コンビナートや鉄工団地が建設されました。また、和泉山脈北麓と台地では米や玉葱・蜜柑・花卉(かき)の栽培も行われるなど、多様な産業都市へと脱皮してきたのです。

このような成長の過程や風土・環境などから本市は6つの地域に分けることができ、それぞれを一つのまちとして捉え、商業・教育・文化などの環境が整い日常生活が営める最も大きなコミュニティ単位である3次生活圏として設定し、それぞれの地域の特徴を活かしながら発展してきました。また、地形に沿って帯状に形成された土地利用の活用から市域は臨海・都市・田園・山間の4つの区域に区分され、今回の事業主体となる下松地区は都市区域に所在。岸和田市まちづくりビジョンにおいて、住宅・商業・工業などの用途を計画的に配置することにより、生活環境に配慮した都市的機能の充実したまちの形成を図る区域とされています。



Kishiwada Shimomatsu



施行前／施行後

本地区は、岸和田市の北西部にあり、西を国道26号線、東をJR阪和線に囲まれ、北側には市道下松上松線、南側には(都)岸和田港福田線が通る、面積約3.3haの地区です。JR阪和線「下松」駅及び「東岸和田」駅の間で各1km圏内・徒歩約10分の位置にあり、本市の商業業務の中心地である南海本線「岸和田」駅からも約1.5kmの徒歩圏内にあります。また、国道26号線及び府道大阪和泉南線へも近接した交通の利便性が良い地区です。すでに国道周辺が商業業務地として土地利

用されているなど、本地区の周辺地域では市街化の進行を多く見ることができます。

このような良好な立地条件にありながら本地区は道路等が未整備であったため、農地としての利用と、市有地が広場やグラウンドとして暫定利用されるに止まっていました。

このため本地区において公共施設の整備・改善を図り、秩序ある良好な市街地の形成を図る目的で、本土地区画整理事業は実施されました。



施行後／平成23年撮影

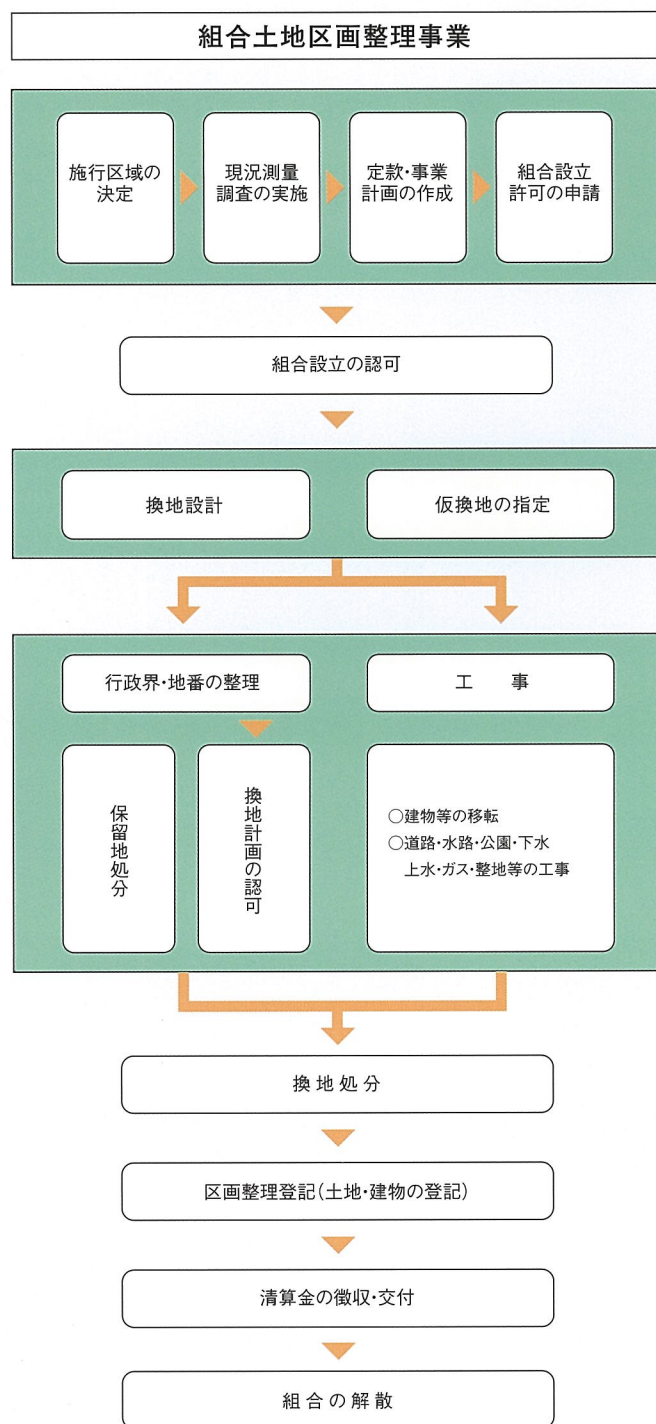
Kishiwada Shimomatsu



施行前／平成21年撮影

事業のながれ

事業の開始



岸和田市下松土地区画整理事業の経過

平成20年 6月 10日	岸和田市下松土地区画整理組合 設立発起人会結成
平成21年 4月 6日	岸和田市長に区域の公告申請
平成21年 4月 17日	告示(同日から平成21年5月1日まで 岸和田市にて縦覧)
平成21年 7月 1日	岸和田市長に岸和田市下松 土地区画整理組合の設立認可申請
平成21年 7月 28日 ～8月 10日	岸和田市にて事業計画の縦覧
平成21年 8月 28日	岸和田市下松土地区画整理組合認可
平成21年 8月 31日	岸和田市下松土地区画整理組合の公告
平成21年 9月 13日	第1回 総会開催
平成21年 9月 25日	第2回 理事会開催
平成21年 10月 14日	第3回 理事会開催
平成21年 10月 16日	第2回 総会開催
平成21年 10月 17日	仮換地指定通知
平成21年 10月 30日	第4回 理事会開催
平成21年 12月 22日	第5回 理事会開催
平成22年 3月 8日	第6回 理事会開催
平成22年 3月 18日	第3回 総会開催
平成22年 3月 19日	岸和田市長に区域の公告申請
平成22年 4月 28日	告示(平成22年4月30日から 平成22年5月13日まで岸和田市にて縦覧)
平成22年 5月 18日	第7回 理事会開催
平成22年 5月 28日	第5回 総会開催
平成22年 5月 31日	事業計画(第1回変更)認可申請書の提出
平成22年 6月 7日	告示(平成22年6月8日から 平成22年6月21日まで岸和田市にて縦覧)
平成22年 7月 16日	事業計画(第1回変更)認可
平成22年 7月 20日	事業計画(第1回変更)告示
平成23年 1月 25日	第8回 理事会開催
平成23年 2月 3日	第5回 総会開催 (第2回事業計画変更について)
平成23年 2月 21日	事業計画(第2回変更)認可申請書の提出
平成23年 3月 3日	事業計画(第2回変更)認可
平成23年 3月 4日	事業計画(第2回変更)告示
平成23年 3月 12日	第9回 理事会開催
平成23年 3月 28日	第6回 総会開催
平成23年 5月 10日	換地計画認可申請書の提出
平成23年 5月 27日	第10回 理事会開催
平成23年 6月 6日	第7回 総会開催
平成23年 6月 10日	換地計画認可
平成23年 6月 29日	換地処分の公告
平成23年 7月 31日	竣工式典



発起人会



設立総会



造成工事



造成工事



発掘調査



造成工事



発掘調査

事業のながれ

—— 施工中 ——



防火水槽 (80t)



汚水管布設工事



汚水管布設工事

Kishiwada Shimomatsu



水路築造工事



水路築造工事



道路築造工事(歩道)



道路築造工事



舗装工事(路床)



舗装工事(表層)

完成されたまち

人・モノ・暮らしが行き交う区画道路

施設概要

雨水調整池

貯水容量 1,240 m³

排水施設 300mm 汚水ポンプ 2台(交互)

100mm 汚水ポンプ 1台

制御方式 自動／手動 切替



調整池



制御盤



調整池

Kishiwada Shimomatsu



完成されたまち

緑地水路



用水路



水路



余水吐

Kishiwada Shimomatsu



転落防止柵付水路



用水路ゲート



用水路



用水路

完成されたまち

表情さまざまに新しいまちが動き始める



保留地街区



一般街区



建築が進む分譲地

Kishiwada Shimomatsu



建築が進む分譲地



建築が進む分譲地

竣工式



竣工記念式典



理事長挨拶



岸和田市長挨拶

Kishiwada Shimomatsu



岸和田市議会議長挨拶



感謝状授与(岸和田市)



感謝状授与(大阪府土地地区画整理組合連合会)



感謝状贈呈(福田道路)



感謝状贈呈(大阪府都市整備推進センター)



記念式典風景

竣工式



記念式典風景



記念式典風景



記念式典風景

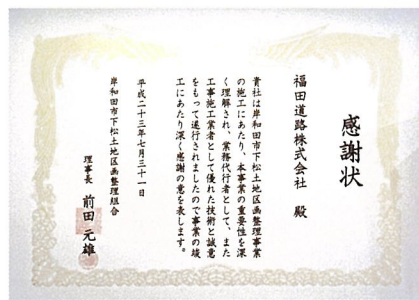
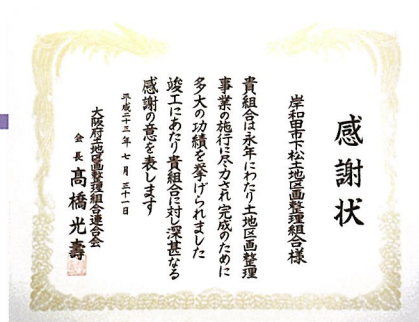


懇親会



懇親会

感謝状



祝 辞

福田道路株式会社 代表取締役 河江 芳久



この度、岸和田市下松土地地区画整理事業がめでたく竣工を迎えられましたことを心よりお祝い申し上げます。

市有地の有効利用と農と住の調和したまちづくりを目的に、隣接する常盤公園と一体化した街づくりを行い、良好な住宅地を供給するという組合員の皆様や岸和田市のお考えに弊社も賛同し、平成21年に業務代行者として事業参画させていただきました。

平成20年のリーマンショックと言われる世界恐慌後の厳しい経済環境下ではございましたが、関係各位のご支援を賜りここまで進めていくことができました。

このような素晴らしい街づくりに微力ではございますが、お役に立てたことを嬉しく、また誇りに思っております。ここに改めてご支援ご協力頂きました皆様に厚く御礼を申し上げます。

良質な住宅地へと生まれ変わった本事業地が、安全で安心して暮らせるまちとして、ますます発展されますことを心よりお祈り申し上げます。

結びになりますが、組合員様をはじめ本事業遂行に多大なるご支援ご協力を頂きました皆様方の益々のご健勝とご多幸をご祈念申し上げまして、お祝いの言葉といたします。

事業のあらまし

事業概要

事業名称：岸和田市下松土地区画整理事業
 事業施行者：岸和田市下松土地区画整理組合
 施行地区面積：32,709.28m²
 （準工業地域）
 事業施行期間：平成21年8月31日～平成24年3月31日

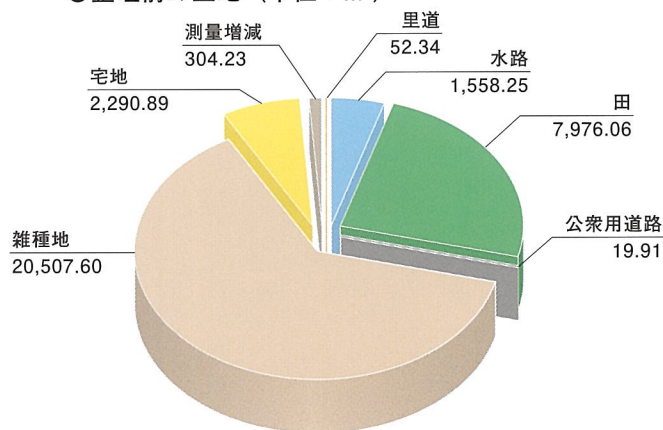
減歩率：20.29%（公共減歩率）
 37.58%（公共保留地合算減歩率）
 事業経過：平成21年 8月31日 組合設立認可公告
 平成21年10月17日 仮換地指定
 平成22年 7月16日 事業計画の変更（第1回）
 平成23年 3月 3日 事業計画の変更（第2回）
 平成23年 6月29日 換地処分公告
 平成23年 6月30日 区画整理登記完了

土地利用内訳

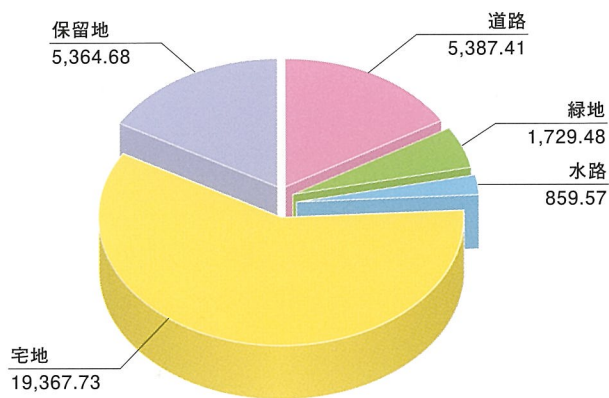
種 目	整理前の土地			整理後の土地	
	地 積 (㎡)	%	筆数	地 積 (㎡)	%
公共用地	道 路	—	—	5,387.41	16.47
	里 道	52.34	0.16	—	—
	緑 地	—	—	1,729.48	5.29
	水 路	1,558.25	4.76	859.57	2.63
	田	52.06	0.16	—	—
	公衆用道路	19.91	0.06	—	—
宅地	雑 種 地	20,507.60	62.70	19,367.73	59.21
	田	7,924.00	24.23		
	宅 地	2,290.89	7.00		
保 留 地	—	—	—	5,364.68	16.40
測 量 増 減	304.23	0.93	—	—	—
総 計	32,709.28	100.00		32,709.28	100.00

（積上げによる地積：32,708.87㎡） 差 -0.41㎡

●整理前の土地（単位：m²）



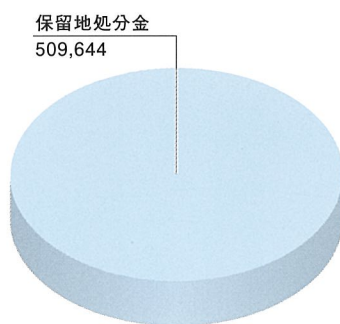
●整理後の土地（単位：m²）



事業費内訳

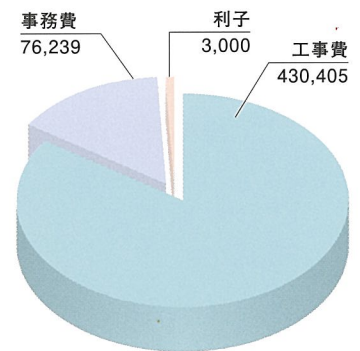
●収 入（単位：千円）

区 分	金 額
保留地処分金	509,644
合 計	509,644



●支 出（単位：千円）

区 分	金 額
工 事 費	430,405
事 務 費	76,239
利 子	3,000
合 計	509,644



Kishiwada Shimomatsu



岸和田市下松土地区画
整理組合