

笛吹川都市計画事業
石和温泉駅前土地区画整理事業

竣工記念誌

— 桃源郷の入口
未来へ繋ぐ
まちづくり —



笛吹市



目次

市長挨拶	1
推進協議会会長挨拶	2
事業の概要	3
事業の特色	5
整理施行前後の地積	6
収入と支出	7
計画図	8
事業のあゆみ	9

委員・審議会等	10
区画整理施行前(航空写真)	12
区画整理施行後(航空写真)	13
区画整理施行前(公図)	14
区画整理施行後(換地図)	16
区画整理施行前(写真)	18
区画整理施行後(写真)	20



駅前広場のモニュメントとバラの植栽
バラは笛吹市の”市の花”です



竣功によせて

石和温泉駅前土地区画整理事業が、平成4年の事業認可から20年以上という長い年月を経て、完成に至りました。

これもひとえに区域内の権利者の方々をはじめ、地元駅前区、審議会委員、評価員の皆さま、そして多くの住民の皆さまのご理解とご協力の賜物と心より感謝申し上げます。

特に、権利者の組織である石和駅前土地区画整理推進協議会におかれましては、事業当初から多岐にわたりご尽力いただき、誠にありがとうございました。

本事業は、本地区が笛吹市の鉄道の玄関口であることから、笛吹市を訪れる観光客や市民の利便性の向上に加え、駅前地区に相応しい土地利用を図る目的で着手いたしました。

事業により、石和駅前線・石和駅前松本線・八田線の都市計画道路3路線と区画道路・特殊道路を計画的に配置し、3,600㎡の駅前広場と石和駅前公園・近津ふれあい公園の2箇所の都市公園を設置し、駅前地区の基盤が整備されました。

また、電線類は道路内の地下に埋設するとともに、平成13年に策定した顔づくり計画のテーマ「いさわ…湯・源・郷」として歩道及びコミュニティ道路に御影石等を使用するなど高品位な整備を行っております。

笛吹市では、本事業に引き続き、石和温泉駅周辺整備事業を実施し、石和温泉駅とその周辺が笛吹市の表玄関として多くのお客様にご満足いただけるよう、さらに磨きをかけてまいります。

今後とも、本事業により整備された施設を最大限に生かすよう、皆さまのご意見に耳を傾けながら、秩序ある健全な市街地の形成とにぎわいのある安全で安心なまちづくりを進めてまいりますので、皆さまの変わらぬご理解ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

本地区の皆さまのより一層のご繁栄をお祈りして、竣功のごあいさつとさせていただきます。

平成25年3月

笛吹市長
倉嶋 清次

事業完了にあたり

このたび、笛吹市石和温泉駅前土地区画整理事業が成功したこと心よりお礼申し上げます。

私たち区域内的の権利者で組織する『石和駅前土地区画整理推進協議会』は、事業当初から本地区の現状に問題意識を持ち平成4年に設立しました。そして、施行者である笛吹市とともに手探りの中、本事業の推進のため活動を行ってきました。

具体的には、各種勉強会や先進地への視察研修を通じて、事業への理解を深めたり、整備イメージの共有を図り事業の推進を行ってきました。

また、一権利者として本事業による減歩や家屋等の移転もあるなか、本地区の整備計画の立案に協力したり、「石和駅前地区まちづくりルール」の策定を行いました。

私たち権利者は20年以上の事業に関わるなか、地元駅前区の協力のもと、石和駅前地区が新しい町名《石和町駅前》として、このようにすばらしい整備がされたことを心から感謝しております。

今後は、私たちは「石和駅前地区まちづくりルール」を遵守するとともに、愛着を持って守り育てていく決意であります。

関係する皆さまのご発展をご祈念いたしまして、お礼の言葉といたします。

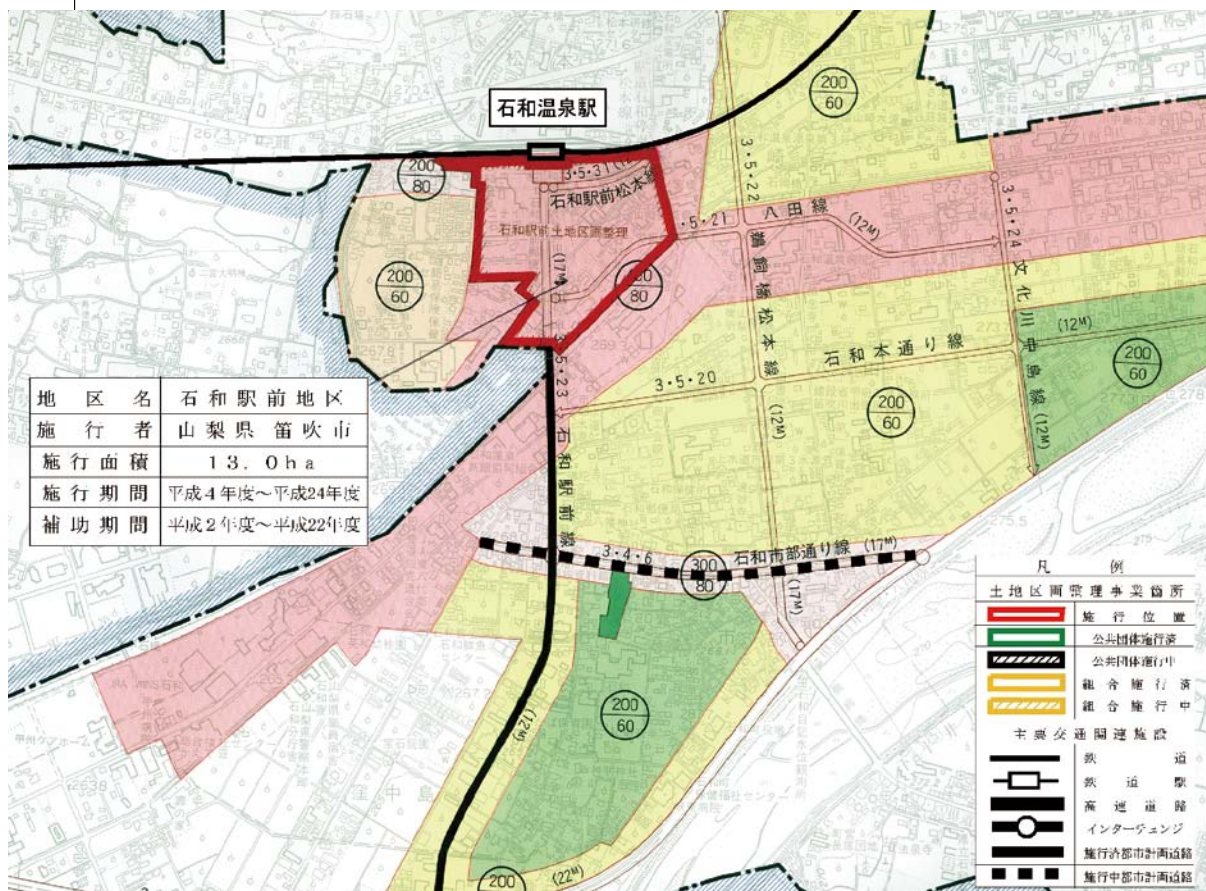
平成25年3月

石和駅前土地区画整理推進協議会会長
須田 和美

事業の概要

施行地区の位置

本地区は、JR中央本線石和温泉駅の南側に位置し、北側はJR中央本線、南側は第二平等川が流れ、西は住宅地、東はホテル・旅館街に囲まれた、南北約0.4km、東西約0.4kmの面積約13haの区域。



施行面積 130,190,26㎡

施行期間 平成4年5月1日～平成25年3月31日

総事業費 117.2億円

地権者数 127人(平成24年11月現在)

減歩率 公共減歩率 15.02%

地区内人口 220人(平成24年11月現在)

事業の概要



土地区画整理事業の目的

石和温泉駅前周辺の基盤整備の立ち遅れから、観光都市笛吹市の玄関口としての機能を十分に発揮していなかった。そのため、区画道路、公園等の公共施設を整備し、環境の良い健全かつ良好なる市街地の形成を図ることを本事業の目的とした。

施行地区内の土地の整理前の状況

本地区はJR石和温泉駅に隣接した商業地にもかかわらず、基盤整備の遅れから、用途に合った土地利用を促進するため、早急な公共施設の整備改善が望まれていた。また、地区内にはJRの高圧線が走っているため、高圧線下の土地の有効利用にも考慮する必要があった。

公共施設整備改善の方針

都市計画道路

地区内の基幹道路は歩車道に分け、歩道は御影石を中心とした舗装とした。石和温泉駅前線は歩道に植樹を行った。

- 都市計画道路 3・5・7石和温泉駅前松本線（幅員12m～15m）
- 都市計画道路 3・5・1石和温泉駅前線（幅員12m～17m）
- 都市計画道路 3・5・3八田線（幅員12m～15m）

区画道路

通過交通の排除と、地区中央部を東西に走るJR高圧線下の土地利用等を考慮し、幅員12m、11m、9m、8m及び6mの区画道路を配置した。

11mの区画道路は地域のコミュニティ道路として、歩車道ともに石畳とし、回遊性を感じられる歩車共存の空間づくりとしての整備を行った。

さらに、歩行者の安全を確保するために、幅員4m、6mの歩行者専用道路を配置した。

公 園

南東部に1,500㎡の近津ふれあい公園を整備するとともに、別事業で2,726㎡の石和温泉駅前公園が整備された。

事業の特色

－ ふるさとの顔づくりモデル事業地区 －

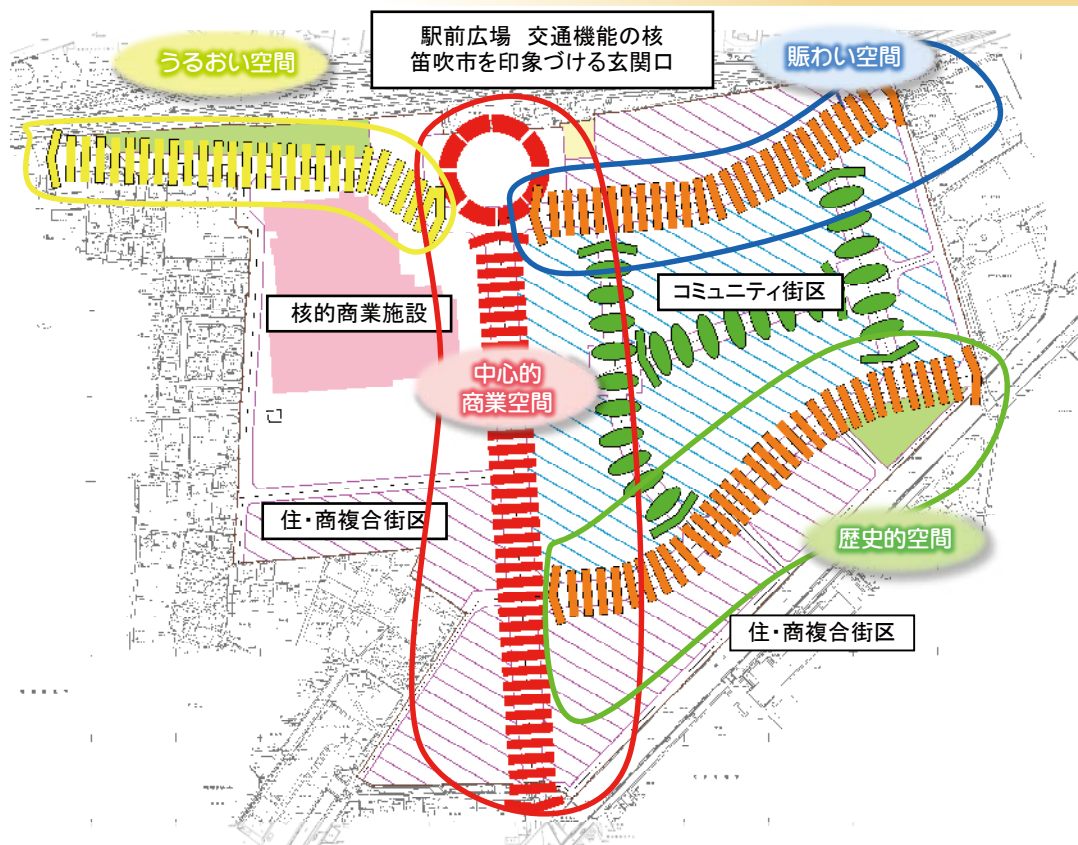
良好な市街地の形成、駅前という交通利便性、また観光温泉地という地区の特色を生かしたまちづくりを目的に、顔づくり計画のテーマを「石和…湯・源・郷」とし、恵まれた地域資産を活用して、そこに住む人や訪れる人がホッとするようなまちづくりをめざし、平成7年11月に『ふるさとの顔づくりモデル土地地区画整理事業』の地区指定を受けるとともに、平成13年に顔づくり計画が策定された。

「顔づくり地区」は石和温泉駅前地区の事業全域が指定され、これにより、グレードの高い公共施設の整備が可能となるとともに、石和駅前地区まちづくりルール（地区計画を含む）を設定してまち並みの統一とゆとりある公共空間の創出を図ることとなった。

地区計画

- | | |
|-------------|------------------|
| ● 建築物の用途の制限 | ● 建築物の高さの最高限度 |
| ● 壁面の位置の制限 | ● 建築物等の形態又は意匠の制限 |

地区イメージ図



整理施行前後の地積 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 (㎡)	割合 (%)	筆数	地積 (㎡)	割合 (%)	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	4,364.15	3.35	57	4,867.54	3.74	無地番道路 1,011.87 ㎡ 有地番道路 3,352.28 ㎡
		水 路	503.25	0.39	0	0.00	0.00	無地番水路 503.25 ㎡
		河川				1,384.27	1.06	
		計	4,867.40	3.74	57	6,251.81	4.80	
	地方公共団体所有地	道 路	7,691.41	5.91	46	23,771.96	18.26	無地番道路 4,121.38 ㎡
		公 園	2,890.04	2.22	14	4,226.55	3.25	
		広 場	3,339.75	2.56	15	5,170.76	3.97	駅広(市：2,763.07 ㎡、 J R：835.05 ㎡)
		水 路	4,630.72	3.56	16	31.90	0.02	無地番水路 4,416.18 ㎡
		計	18,551.92	14.25	91	33,201.17	25.50	
	合 計		23,419.32	17.99	148	39,452.98	30.30	
宅 民 有 地	民 有 地	田	17,454.73	13.41	40	90,736.33	69.70	
		畑	288.00	0.22	7			
		宅 地	76,431.52	58.71	262			
		原 野	23.00	0.02	1			
		雑種地	10,351.00	7.95	24			
		鉄道用地	541.22	0.41	10			
	合 計		105,089.47	80.72	344	90,736.33	69.70	
測量増減		1,681.47	1.29		0.95	0.00	小数点第 3 位以下切り 捨てによる地積分	
総 計		130,190.26	100.00	492	130,190.26	100.00		

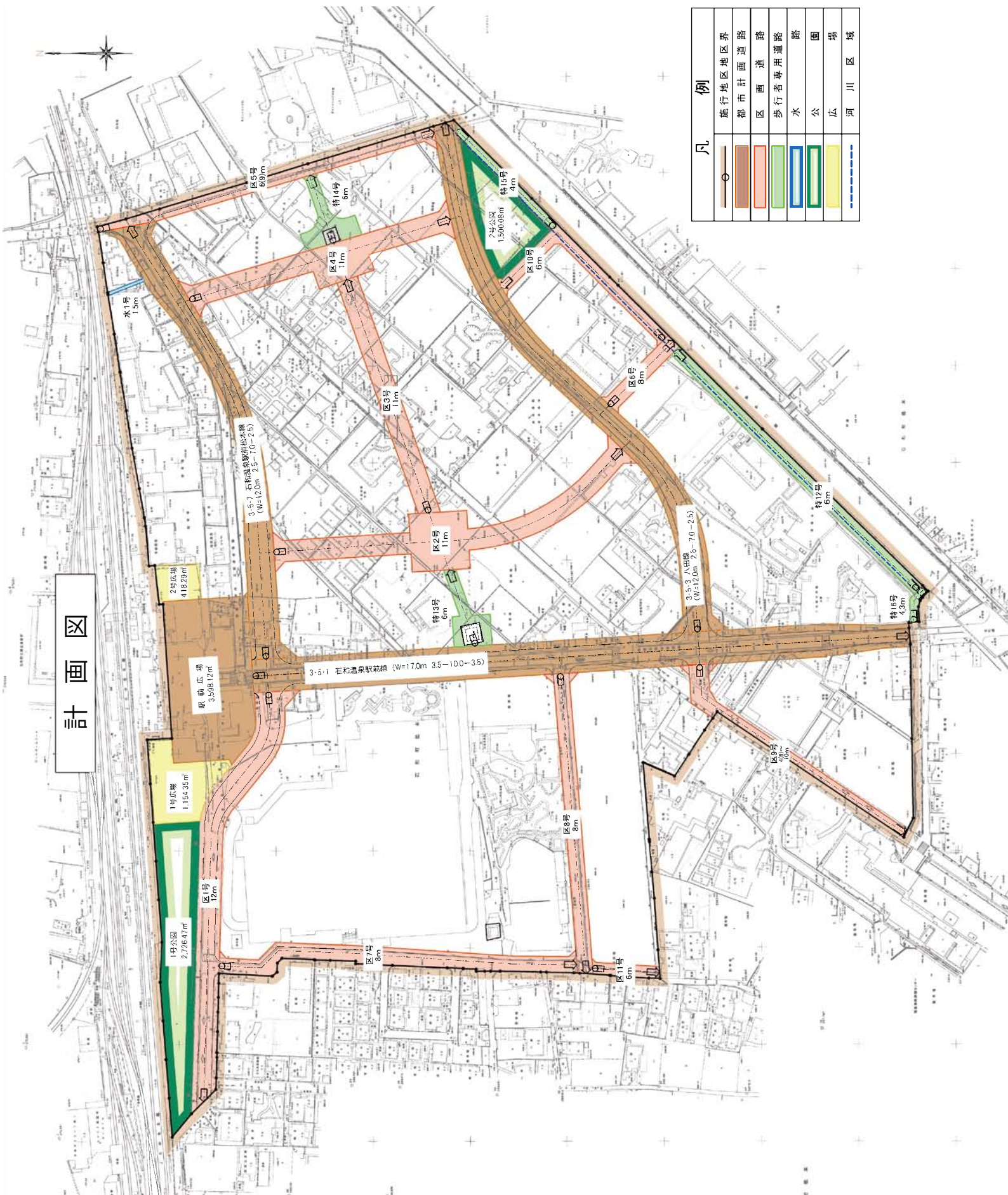
収 入

種 別	金 額 (千 円)	備 考
補 助 金	5,638,000	通 常 費 金 1,933,000 千円 交 付 金 3,705,000 千円
地 方 特 定 道 路	2,807,780	地方特定道路 A 290,000 千円 地方特定道路 B 2,517,780 千円
計	8,445,780	
市 単 独 費	3,228,532	
そ の 他	45,688	電線共同溝建設負担金
合 計	11,720,000	

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 費	道路築造費 都市計画道路	m	883.1	925,470	
		区画道路	m	1,363.3	691,142	区画道路 7 号は整備済 L = 188.4
		特殊道路	m	345.1	135,347	
		小計		2,591.5	1,751,959	
	移 転 移 設 費	水路築造費 支線水路	m	22.5	1,602	
		公園施設費	m ²	1,500.0	32,535	1 号公園は整備済 A = 2,726.5
		その他 (駅広)	式	1	163,607	
		計			1,949,703	
		建物移転費	戸	85	7,296,518	
		上水道移設費	m	990.0	51,511	
		下水道移設費	m	250.0	—	
		電柱移設費	式	1	66,800	
		温泉給湯管移設費	m	1,130.0	82,660	
		地下ケーブル移設費	式	1	21,335	
		計			7,518,824	
	法第 2 条第 2 項該当事業費 上水道工事		m		—	
	整 地 費		m ²	67,800	93,743	
	工 事 雑 費		式	1	262,080	
	調査設計費		m ²	130,190	1,106,527	
	工 事 費 計		式	1	10,930,877	
	損失補償費		式	1	188,622	
	計				11,119,499	
	借入金利子				—	
	計				—	
	事 務 費		式	1	600,501	
	合 計				11,720,000	

図面計画



事業のあゆみ

昭和 61 年	3 月	まちづくり基本調査	事業認可準備
	4 月 7 日	駅周辺の整備推進を求め石和町商工会が旧石和町へ陳情	
平成元年	3 月 30 日	第 1 回地元懇談会	
	7 月 14 日	区画整理事業現況測量及び基本設計	
	12 月 20 日	「駅前土地区画整理協議会」の設立	
平成 2 年	2 月 21 日	国鉄清算事業団用地取得（旧石和町議会議決）	
	3 月 16 日 ～ 3 月 23 日	事業に対する意向調査のため住民アンケート実施	事業の推進（公共施設整備・建物移転・宅地造成）
平成 3 年	3 月 15 日	都市計画道路の告示（八田線）	
	3 月 25 日	都市計画道路の告示（石和駅前線・石和駅前松本線）	
平成 4 年	5 月 1 日	事業計画認可公告	
	5 月 10 日 ～ 6 月 9 日	住民説明会（計 6 回）	
	9 月 7 日	第 1 回土地区画整理審議会の開催	
	10 月 5 日	第 1 回土地区画整理評価委員会の開催	
	12 月 25 日	換地設計基準・土地評価基準の制定	
平成 5 年	2 月 27 日	「石和駅前土地区画整理推進協議会」の発足	
	4 月 20 日	事業計画の変更（第 1 回）	
	7 月 29 日	土地評価基準変更	
	10 月 5 日 ～ 10 月 18 日	仮換地案個人説明会	
平成 6 年	2 月 19 日	仮換地指定（第 1 回）	
	4 月 11 日	工事着手	
平成 7 年	11 月 13 日	「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」地区指定	
平成 11 年	2 月 16 日	事業計画の変更（第 2 回）	
平成 13 年	4 月 1 日	「石和駅前地区まちづくりルール」による地区計画の都市計画決定	
	9 月	「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」の計画承認	
平成 14 年	8 月 2 日	事業計画の変更（第 3 回）	
平成 18 年	12 月 13 日	事業計画の変更（第 4 回）	
平成 19 年	5 月 15 日	仮換地指定（終了）	事業完了の事務
	7 月 5 日	事業計画の変更（第 5 回）	
平成 22 年	6 月 24 日	工事完了	
	7 月 21 日	事業計画の変更（第 6 回）	
平成 22 年	12 月 28 日	出来形確認測量完了	
平成 23 年	12 月 13 日	町界変更（笛吹市議会議決）	
平成 24 年	3 月 30 日	東日本大震災による出来形確認測量補正完了	
	5 月 30 日 ～ 6 月 14 日	換地計画個人説明会	
	6 月 20 日	事業計画の変更（第 7 回）	
	7 月 25 日 ～ 8 月 7 日	換地計画縦覧（2 週間）	
	9 月 20 日	換地処分通知発送	
	11 月 22 日	換地処分公告	
	12 月 21 日	区画整理登記完了	
平成 25 年	2 月 27 日	清算金通知	
	3 月 27 日	竣功式	

委員任期

委員氏名等		任 期	委員氏名等		任 期
会 長	須田 和美	平成 4 年から平成 24 年	学識経験者	株式会社須田組	平成 9 年
会 長 代 理	桃井 昭	平成 4 年から平成 24 年		笛吹農業協同組合	平成 14 年から平成 24 年
元会長代理	赤岡 広善	平成 4 年から平成 8 年		有限会社本陣	平成 4 年から平成 24 年
元会長代理	古屋 修	平成 4 年から平成 19 年		竹内 堯之	平成 4 年から平成 9 年
	石川 有秀	平成 14 年から平成 24 年		天川 蛭也	平成 9 年から平成 14 年
	島田 英	平成 4 年から平成 6 年		杉原 俊明	平成 14 年から平成 24 年
	内藤 謙一	平成 4 年から平成 24 年		山本昭太郎	平成 4 年から平成 21 年
	保坂 一	平成 9 年から平成 19 年		森本 盡雄	平成 4 年から平成 24 年
	森田 光洋	平成 9 年から平成 14 年		岩下 幸夫	平成 21 年から平成 24 年

審議会
開催経緯

開催	開催年月日	審議内容			採否	備考
		諮問番号	諮問内容 等	権限		
1	H4.9.25		◇土地区画整理審議会運営規則（条例化）について	承認	採	
			◇土地区画整理審議会会長及び会長代理の選出について	同意	採	
		1	◎土地区画整理土地評価員の選任について	同意	採	
2～4	H4.11.10 H4.11.20 H4.12.2		□土地の評価（土地評価基準）について			
5	H4.12.9		□小宅地等取扱基準について			
6	H4.12.14	2	◎換地設計基準について	採		
		3	◎小宅地等取扱基準について	意見	採	
7	H5.8.25	4	◎土地区画整理土地評価員の選任について	同意	採	
		5	◎小宅地等取扱基準変更案について	意見	採	
		6	◎特別の宅地（法 95 条 1 項：鉄塔用地）に関する措置について	同意	採	
		7	◎特別の宅地（法 95 条 6 項：道路敷地）に関する措置について	同意	採	
		8	◎仮換地案について	意見	継続	
8	H5.8.31	8	◎仮換地案について	意見	採	
9	H6.2.18	9	◎仮換地指定の効力発生の日について	同意	採	
		10	◎仮換地指定変更（15 街区一部）について	意見	採	
10	H6.3.30	11	◎仮換地変更案（2 街区）について	意見	継続	
11	H6.4.20	11	◎仮換地変更案（2 街区）について	意見	採	
		12	◎仮換地指定変更（8 街区一部）について	意見	採	
12	H6.6.15	13	◎法 95 条 6 項該当地の変更について…付換地	意見	採	
13	H6.8.17		□補償内容について			
14	H6.10.19		◇「仮換地のおしらせ」について…ブロック会議で配布			
15	H6.12.21	14	◎仮換地指定（13 街区一部、17-1 街区一部）について	意見	採	
16	H7.2.15	15	◎仮換地指定変更（15 街区一部）について	意見	採	
17	H7.3.17	16	◎仮換地指定変更（2 街区一部、9 街区一部、11 街区一部）について	意見	採	
18	H7.9.6	17	◎仮換地変更案（16 街区・17-1 街区）について	意見	採	
		18	◎仮換地指定（16 街区全部、17-1 街区一部）について	意見	採	
19	H8.3.27	19	◎仮換地指定（14 街区一部、15 街区一部）について	意見	採	
		20	◎仮換地指定の軽微な変更について	同意	採	
20	H8.7.17	21	◎仮換地指定（2 街区一部、14 街区一部）について	意見	採	
21	H9.3.25	22	◎仮換地指定（4 街区一部）について	意見	採	
22	H9.5.28	23	◎仮換地指定（8 街区一部、13 街区一部、14 街区一部）について	意見	採	
23	H10.3.18	24	◎仮換地指定（2 街区一部）について	意見	採	
24	H10.4.14	25	◎仮換地指定（2 街区一部、9 街区一部、10 街区一部、11 街区一部、13 街区一部）について	意見	採	
25	H11.1.28	26	◎仮換地指定（10 街区一部）について	意見	採	
26	H11.3.31	27	◎仮換地指定（4 街区一部）について	意見	採	
27	H11.8.12	28	◎仮換地指定（2 街区一部、3 街区全部、4 街区一部）について	意見	採	

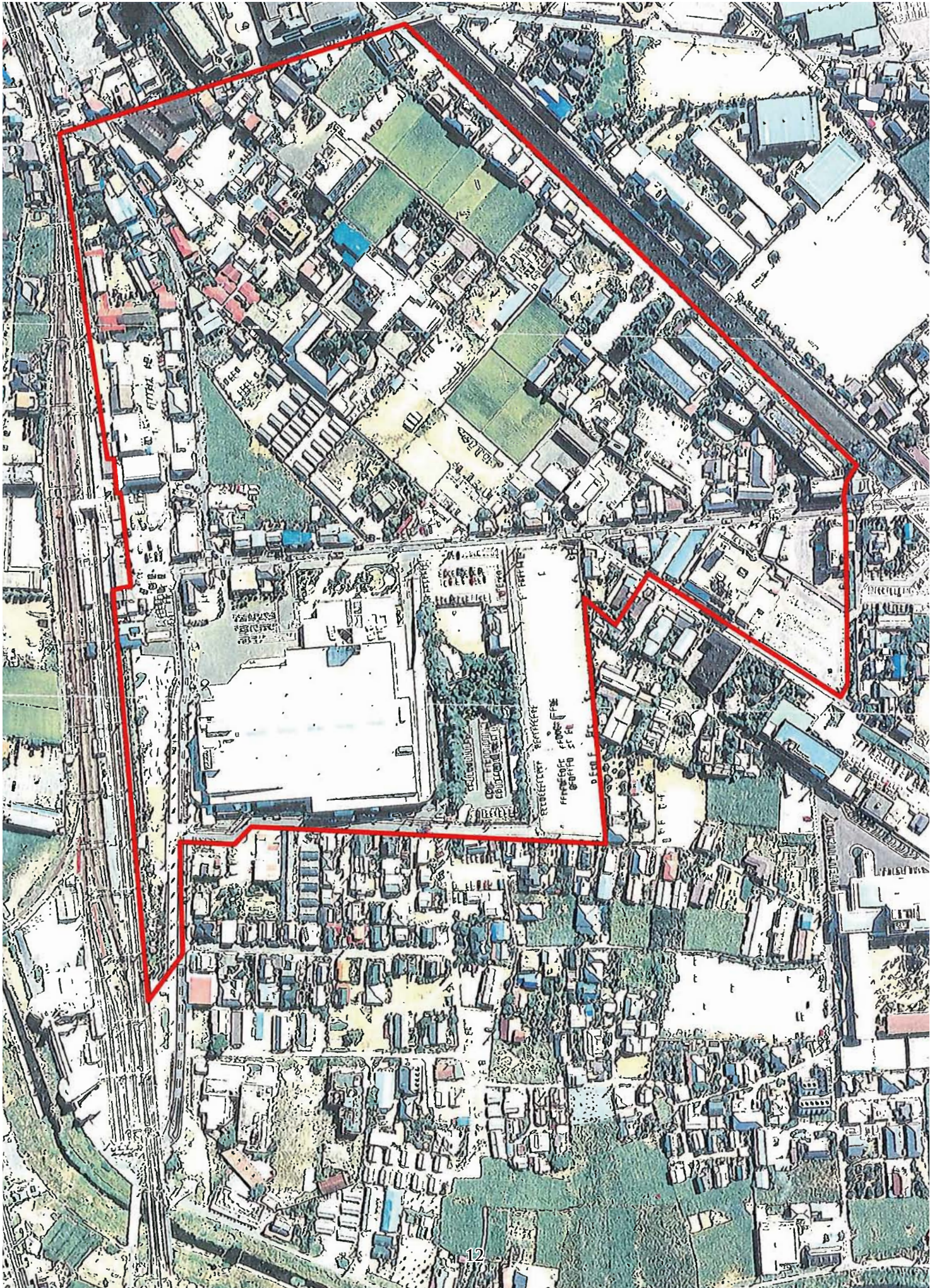
審議会
開催経緯

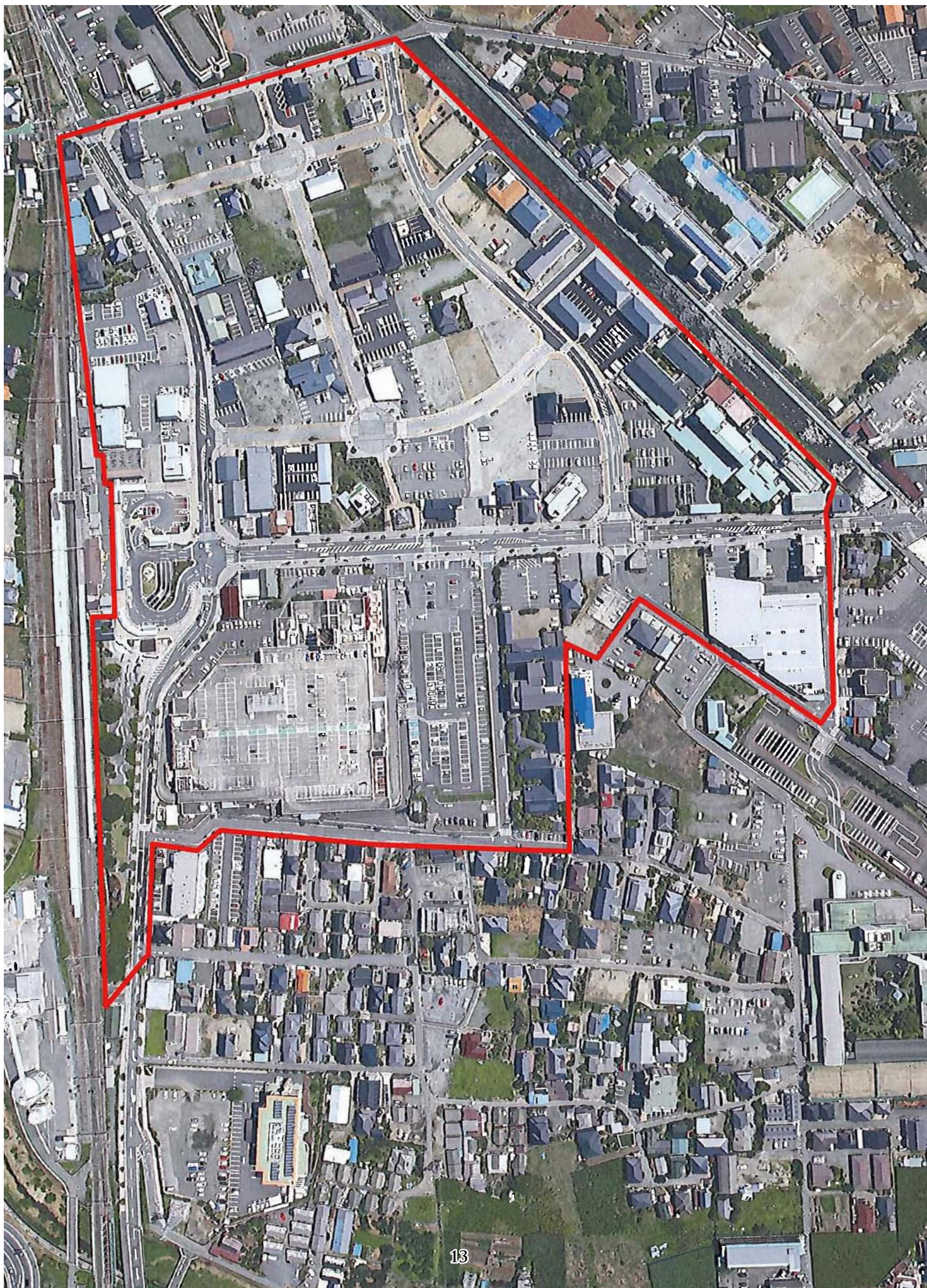
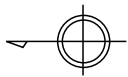
開催	開催年月日	審議内容			採否	備考
		諮問番号	諮問内容 等	権限		
28	H11.12.24	29	◎仮換地指定（4街区一部、9街区一部、10街区一部、17-1街区）について	意見	採	
29	H12.3.8	30	◎仮換地指定（2街区一部、6街区一部）について	意見	採	
30	H12.6.7	31	◎仮換地指定（4街区一部、5街区全部、6街区一部、8街区一部、9街区一部、10街区一部、12街区全部、17-2街区全部）について	意見	採	
31	H13.3.29		□事業進捗状況及び平成13年度事業執行計画について			
32	H13.6.27	32	◎仮換地指定（10街区一部）について	意見	採	
33	H14.3.29		□事業進捗状況及び平成14年度事業執行計画について			
34	H14.4.17	33	◎仮換地指定（4街区一部、10街区一部）について	意見	採	
35	H15.5.21		◇土地区画整理審議会会長及び会長代理の選出について	同意	採	
34			◎仮換地指定（2街区一部、4街区一部、10街区一部）について	意見	採	
36	H16.5.25	35	◎仮換地指定（2街区一部、17-1街区一部）について	意見	採	
37	H18.10.10		□公共施設整備計画の変更について			
36			◇評価員の選任について	同意	採	
38	H19.2.23	37	◎仮換地指定（8街区一部、14街区一部）について	意見	採	
39	H21.3.27		△審議会会長及び会長代理の選任について	同意	採	
			□建築物等移転について			
			□直接施行の実施フローについて			
40	H21.7.6		□建築物等移転について			
			□仮設工事と執行体制について			
41	H21.9.7		□建物等移転工事の経過と今後の流れについて			
42	H22.3.19		□直接施行の経過について （移転工事・完了宣言・公共施設工事他） － 石和駅前土地区画整理推進協議会役員会と合同説明会 －			
43	H22.10.20		□今後の事業の流れについて			
44	H23.8.30	38	◇評価員の選任について	同意	採	
			□今後の流れと審議会への諮問事項等について			
45	H23.11.29		□指数1個当たりの単価について			
			□権利価額割合について			
			□換地計画の供覧について			
			□新大字名について			
46	H24.7.5	39	◇評価員の選任について	同意	採	
			□仮換地指定の変更について			
			□特別な宅地に対する措置について			
			□次回の審議会への諮問事項等について			
47	H24.7.17	40	◎換地計画について	意見	採	
			□今後の予定について			

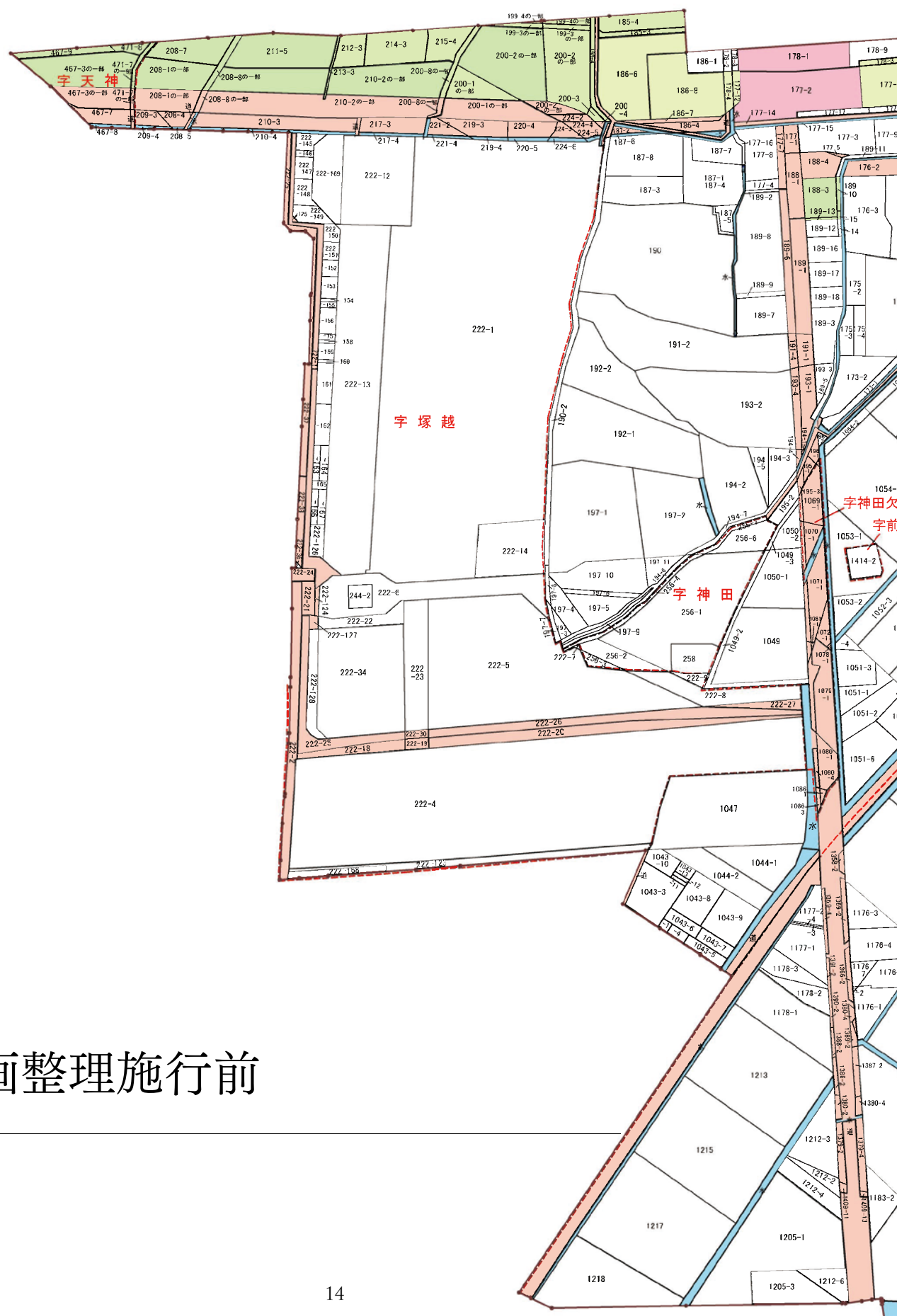
評価員会
開催経緯

開催	開催年月日	審議内容			採否	備考
		諮問番号	諮問内容 等	権限		
1	H4.10.5		□土地区画整理評価員の任務等について			
2	H4.11.13		□建設省区画整理土地評価基準（案）について			
3	H4.12.9	1	◎土地評価基準（案）について	意見	採	
4	H5.7.28	2	◎土地評価基準の一部改正について	意見	採	
		3	◎路線価について	意見	採	
5	H18.10.26	4	◎路線価及び整理後宅地評価について	意見	採	
6	H23.10.5	5	◎指数1個当たりの単価について	意見	採	
		6	◎権利価格の割合について	意見	採	
7	H24.7.10	7	◎従前の宅地及び換地の価格について	意見	採	
		8	◎従前の宅地及び換地に存する借地権等の権利価格について	意見	採	
		9	◎諮問後異動があった土地等の評価について	意見	採	

※凡例 ◎：諮問 ◇：承認 □：説明 △：その他







区画整理施行前



凡 例	
	道 路
	水 路
	広 場
	公 園
	駅 前 広 場

凡 例	
	施行地区区域界
	字 界



区画整理施行後



凡	例
	道 路
	水 路
	広 場
	公 園
	駅 前 広 場

凡	例
	地 区 界
	大 字 界
	街 区 番 号

区画整理施行前





区画整理施行後





- ① 駅前広場
- ② ライトアップされたモニュメント
- ③ 石和をイメージさせる石柱のモニュメント
- ④ バラの植栽
- ⑤ 石和温泉駅前線
- ⑥ 石和温泉駅前松本線
- ⑦ 近津ふれあい公園
- ⑧ コミュニティ道路から続く歩行者専用道路
- ⑨ 石畳のコミュニティ道路
- ⑩ 歩道に設置された案内板と街灯
- ⑪ モニュメントとバラの植栽
- ⑫ 駅前にできた足湯



笛吹川都市計画事業
石和温泉駅前土地区画整理事業

竣功記念誌

発 行 日 平成 25 年 3 月吉日
発 行 者 笛吹市