

# 区画整理 ニュース

[川西市中央北地区整備事業]

平成 24 年 6 月 29 日発行

第 18 号

川西市中央北整備部  
TEL 072-740-1214

## 仮換地素案の個別説明について

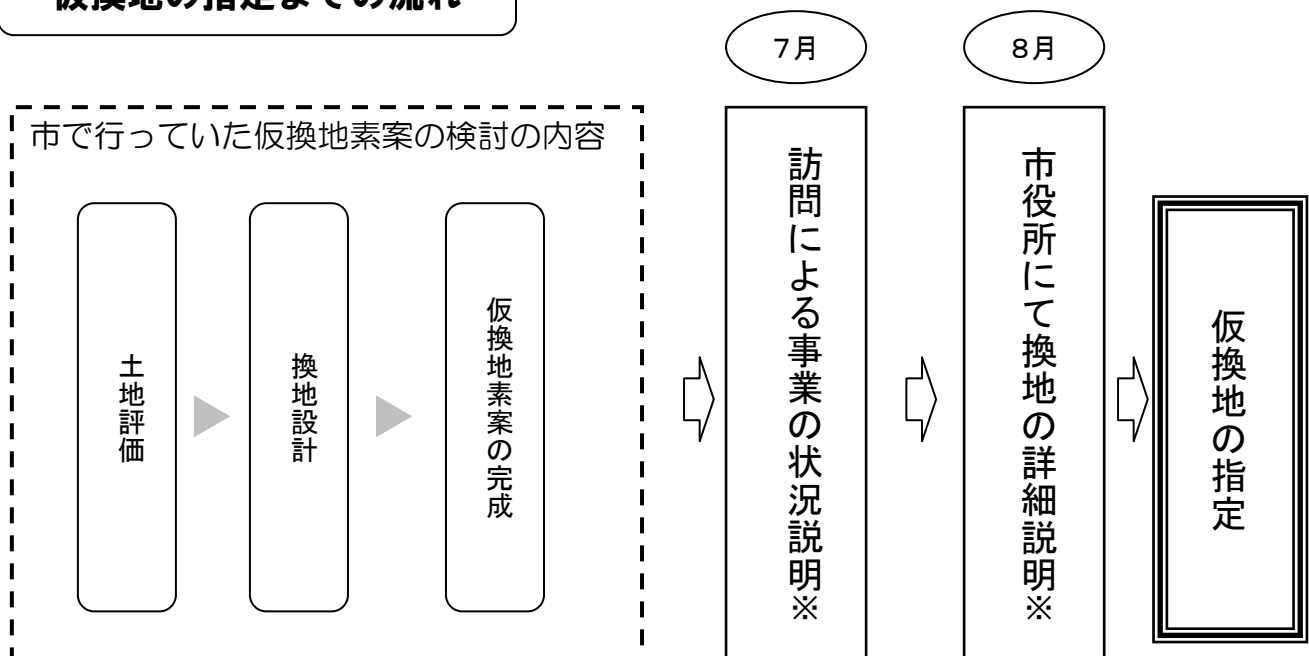
### 仮換地素案が完成しますと皆様の素案について個別に事前説明に伺います！

前号のニュースでもお知らせしましたように、仮換地の指定という今年度の大きな目標に向けて事業を進める中で、7月ごろに、仮換地素案に基づき皆さまの換地案について個別に事前説明に伺いたいと考えています。（※仮換地素案の完成時期並びに審議会等により時期は若干前後します。）

その後、8月には、仮換地素案の詳細についての説明会を市役所本庁にて実施する予定です。

本号では、仮換地素案の検討の際の『換地設計』『土地評価』の基本的な考え方について、簡単にご紹介させていただきます。細かな説明については、個別訪問や説明会の際にさせていただきます。

### 仮換地の指定までの流れ



※これらの説明はいずれも個別に実施いたします。

# 換地設計のしくみについて

## 換地設計の基本的な考え方

換地設計については、次のような基本的な考え方によって作成しています。

### ①従前の宅地と換地の対応

原則1筆の宅地に対しては1つの換地を行います。

例外として、所有者が同じ、もしくは親族が所有するなどの場合、2筆以上の従前の宅地に対して1つの換地を行うことがあります。

また従前の宅地が著しく大きな場合もいくつかの宅地に換地することができます。

### ②換地の位置

整理前の画地の相隣関係および土地利用を考慮して定めます。

なお、集客施設誘致区域については、権利者の申し出を受けて、特定区域に換地を集める『集約換地』を行います。

### ③換地の地積

換地の地積は、従前の地積とその評価を元に、換地の評価に応じて定めます。

換地地積＝権利指数÷換地の㎡当たり評価指数

権利指数：従前の評価指数×比例率

比例率：従前地の総評価指数と換地の総評価指数の比率

### ④換地を定めない場合

所有者の申出又は同意があった場合は、換地を定めないことができます。

この場合は土地（換地）でなく、換地処分後に通常の換地面積分相当のお金（清算金）を交付します。



### 換地とは

区画整理後に利用していただく土地（宅地）のことです。

### 従前の宅地とは

現在利用されている土地のことです。

区画整理後に利用していただく土地（換地）に対して、区画整理前（従前）に利用されていた土地（宅地）という意味です。

※ 区画整理事業では、公共用地（道路・公園等）以外の土地は、登記簿の地目や現況が山林や田であっても、すべて宅地といたします。

### 清算金とは

- ① 換地として本来お渡しするべき面積（従前の面積から減歩を差し引いた面積＝権利面積）と、施行者が指定した換地の面積との間に差がある場合
- ② 従前の土地を建物用に供されており、減歩ができない場合

これらの場合に不均衡を是正するため金銭で清算をするものです。

# 区画整理における土地評価について

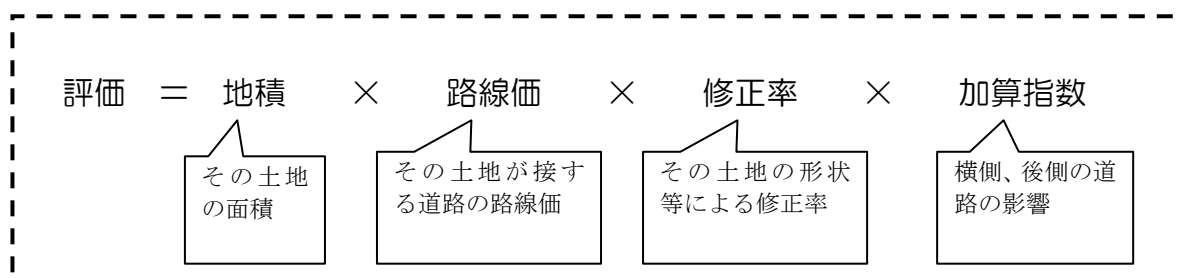
## 区画整理における評価方法について

土地区画整理事業の土地評価は、土地区画整理事業により宅地の利用価値が、施行前後どのように変化するか、すなわち宅地の利用価値の増進の度合を計測することにあります。

その目的にあった評価方法として、路線価式評価方法が過去から現在にいたるまで多くの地区で採用されています。

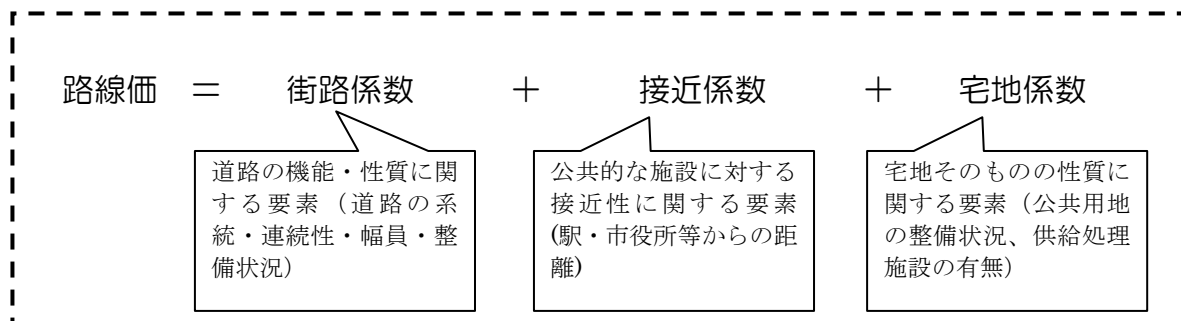
### 路線価式評価方法とは

土地の価格を求めるにあたっては、それぞれの土地が接している道路等に路線価を設定し、次に各土地の形状等によって評価の修正をしていく方法のことを路線価式評価方法といいます。



### 路線価とは

街路係数、接近係数、宅地係数の3要素からなる、道路に接している標準的な規模形状の土地の㎡当たりの価格のことです。



### 各筆評価（個別の土地の評価）について

個別の土地の評価については、算出された路線価をもとに行っていくわけですが、実際それぞれの土地によって形状や利用状況が異なります。そこで、そういった個別の要因を考慮しながら評価を修正して、対象となる土地の評価指数を算出していきます。区画整理事業では、評価を指数(点数)で表します。

詳細は次号のニュースにて、ご紹介します。

## 中央北整備部からのお知らせ

### 第3回土地区画整理審議会を開催しました！

6月28日に、第3回阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理審議会を開催しました。仮換地素案の検討の際に基準とした「換地設計基準案」及び「土地評価基準案」を説明しました。

### 物件調査を進めています！（継続）

前号でもお知らせしましたが、現在換地設計の業務に合わせて、土地の再配置に伴い、移転の可能性がある物件について、順次調査を行い、移転に必要な補償金の算定を行っています。なお、調査対象となる物件につきましては、事前に調査へのご協力依頼をさせていただきますので、宜しくお願いします。詳しくは地区調整課（072-740-1203）へ。



### 測量調査を進めています！（継続）

市では、現在換地設計作成に必要な箇所について、測量しています。これらの業務は、中央北地区特定土地区画整理事業を推進する上で重要な作業です。作業にあたっては、十分注意を払い実施させていただきますので、特段のご理解とご協力をお願いします。詳しくは地区整備課（072-740-1207）へ。



### 火打前処理場の解体工事を実施します！

市では、今年度より火打前処理場の解体工事を実施していきます。工事に着手する際には、説明会などで周辺住民の皆様にお知らせいたします。工事にあたっては、十分注意を払い実施させていただきますので、特段のご理解とご協力をお願いします。詳しくは地区整備課（072-740-1207）へ。

#### 今後の予定



3 4 5



#### 7月

第2回 中央北産業遺産あり方検討委員会  
平成24年7月2日(月)14時～ 川西市役所 4階 庁議室

#### 8月

第4回 中央北地区特定土地区画整理審議会  
平成24年8月23日(木)19時～ 川西市役所 4階 庁議室  
(内容)・評価員の選任について

### 中央北整備部からのお願い

登記されていない借地権がある方、権利者が死亡され名義変更されていない方の申告等を引き続き受け付けています！

権利の移動があった場合や、住所氏名の変更があった場合はご連絡を

上記の申告等や「阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業」について質問などがございましたらご連絡ください。

川西市 中央北整備部 中央北推進室 地区推進課

TEL：072-740-1214 FAX：072-740-1330

日時：午前9時～午後5時半（ただし、土曜・日曜・祝日は除きます）

HP：<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/machi/cyuoukitaseibi/index.html>