

# 区画整理 ニュース

[川西市中央北地区整備事業]

平成 24 年 7 月 23 日発行

第 19 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

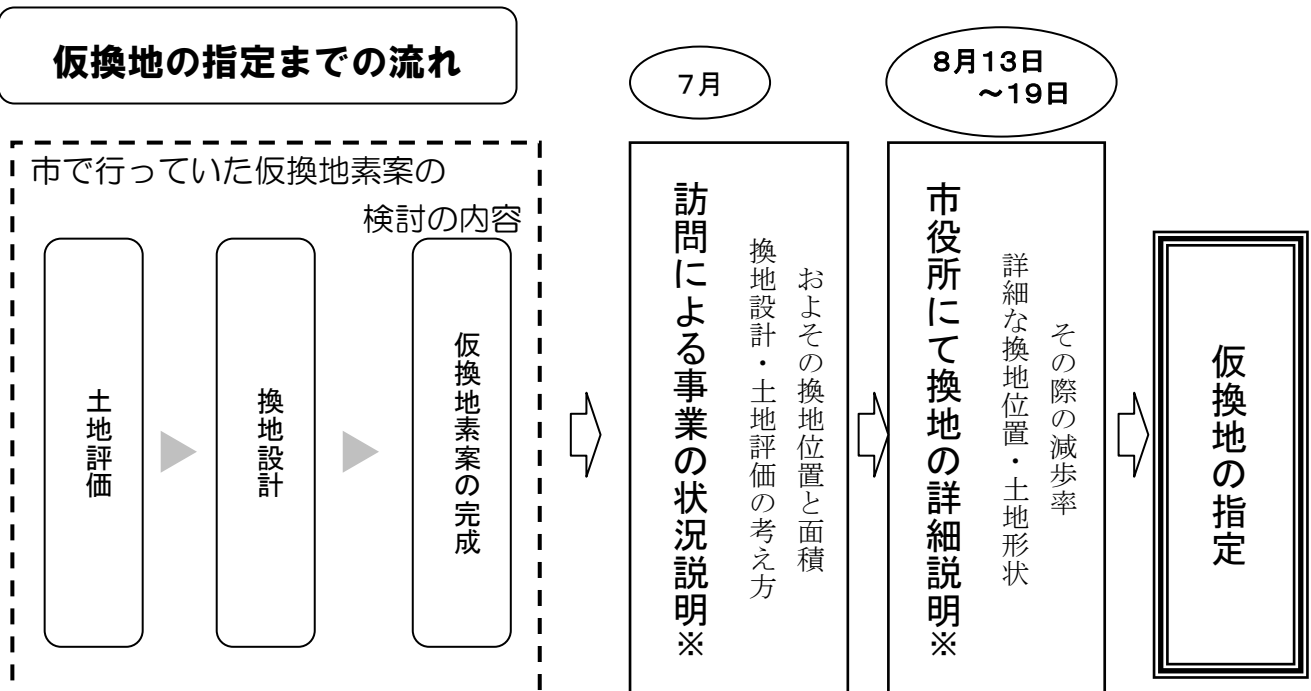
### 皆様の素案について個別に事前説明に伺っています！

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、仮換地素案がまとまりましたので、仮換地素案に基づき皆さまの換地案について、現在個別に事前説明に伺っています。

今回の事前説明では、換地設計・土地評価の考え方とおよその換地位置を説明させていただき、ご意見を伺い、課題を整理させていただくことで、8月に実施する詳細の説明会の際に、仮換地素案に関する意見の大きな相違をなくすことを目的としています。

事前説明の実施後、ご意見等を受け、再検討を行い、その後、8月13日から19日の7日間、順次権利者の方に来庁していただき、詳細な換地位置・土地形状、その際の減歩率などの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。皆様ご協力よろしく申し上げます。

### 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。

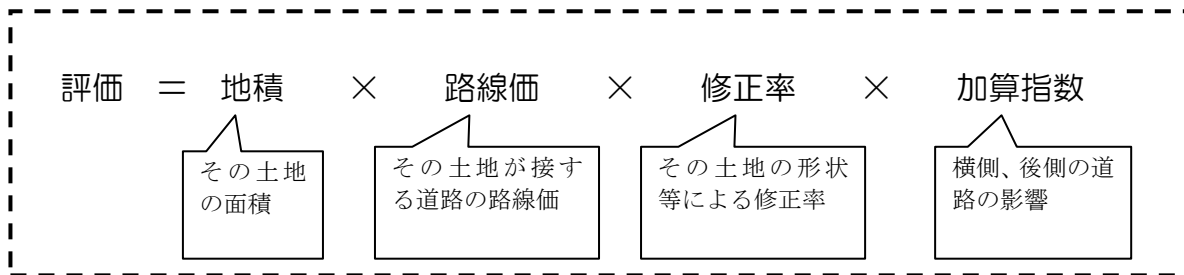
# 区画整理における土地評価について

## 土地評価の基本的な考え方

土地区画整理事業では、土地の評価については、「換地設計基準案」及び「土地評価基準案」といったルールを基に公平に行うこととなります。

さらに、土地区画整理事業の土地評価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で行うこととなります。

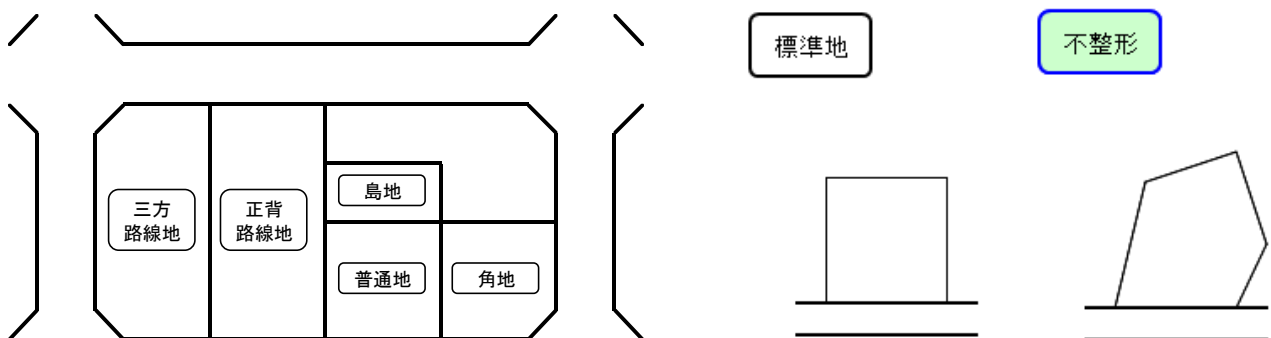
本号では、土地の評価の際の形状や位置による『修正率』と『加算指数』の考え方について説明します。



## 形状や位置による『修正率』と『加算指数』の考え方

土地を評価する際には、接している道路が同じでも、接している道路の数や土地の形などの土地の使いやすさで、評価が異なります。

修正率や加算指数とは、土地を評価する際に、土地の使いやすさを率や指数として値にしたものです。また今回の中央北地区では、土壤汚染が懸念される土地についても、土地の評価を修正する項目を設けています。



【例】  
1つの道路に面している土地（普通地）の係数を1とすると、3つの道路に面しているより使いやすい土地（三方路線地）の係数を1.05にするということだね。  
※各々の係数は現在、精査しております



【例】  
整形の土地（標準地）の係数を1とすると、不整形な使いにくい土地の係数を0.95にするということだね。

## 中央北地区における都市計画変更について

### 都市計画変更についての説明会を行いました。

7月5日（木）19時からと7月8日（日）10時から市役所の7階大会議室で都市計画変更に関する説明会を行いました。今回の変更内容は、以下の3点です。（都市計画課）

- ・用途地域
- ・地区計画、地区整備計画
- ・高度利用地区

用途地域や地区計画とは、適正な土地利用を図るため、地区ごとに建てることのできる建物の用途や大きさなどを地区の特性に応じた独自のまちづくりのルールとして定めるものです。

内容につきましては、今後のニュースでご紹介していきます。



## 中央北産業遺産あり方検討委員会について

### 皮革産業を文化として 後世に伝えていくことを検討していきます！

7月2日（月）に第2回中央北産業遺産あり方検討委員会を開催しました。第1回委員会で行った火打前処理場の見学を踏まえ、火打前処理場のあり方をパターンに分けて、検討、議論を行いました。火打前処理場の建物は解体撤去しますが、皮革産業の歴史も含めて、文化として何らかの形で後世に伝えていく必要があるのではないかとということについて検討を行っています。次回は8月29日（水）14時から開催予定です。



## 土地区画整理審議会について

### 第3回土地区画整理審議会を開催しました！

前回のニュースでも速報でお知らせしましたが、6月28日（木）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。

内容につきましては、前号からお知らせしている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。

専門的な用語が出てくる中で、土地の評価の際に関係する値がどのように決まってくるのかや用語に関する意見、質問がなされ、換地設計の際のルールの公平さなどを確認しました。

次回は8月23日（木）19時から開催予定です。



## 中央北整備部からのお知らせ

### 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。



#### 今後の予定



#### 8月13日～19日

市役所にて換地の詳細説明  
(内容) 詳細な換地位置・土地形状、減歩率について

説明は市役所にていずれも個別に実施いたします。

個別の詳細の日程については市よりご連絡させていただきます。

### 中央北地区やその周辺の歴史や資源を探しています（お願い）

本ニュースにおいて、歴史書物や古くからの言い伝えなど、この地区にまつわる歴史や資源に関するコラムを設けたいと思います。つきましては、歴史や資源のお話をお聞かせくださる方を探しています。もし可能な方がおられましたら川西市までご連絡いただければと思います。



### おわび

前号、2ページに掲載しました④換地を定めない場合の説明文中に、換地面積分相当とありましたが、基準面積分相当の誤りです。ご訂正いただきますようよろしくお願いします。

### 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>