

区画整理 ニュース

[川西市中央北地区整備事業]

平成 24 年 9 月 20 日発行

第 21 号

川西市中央北整備部
TEL 072-740-1214

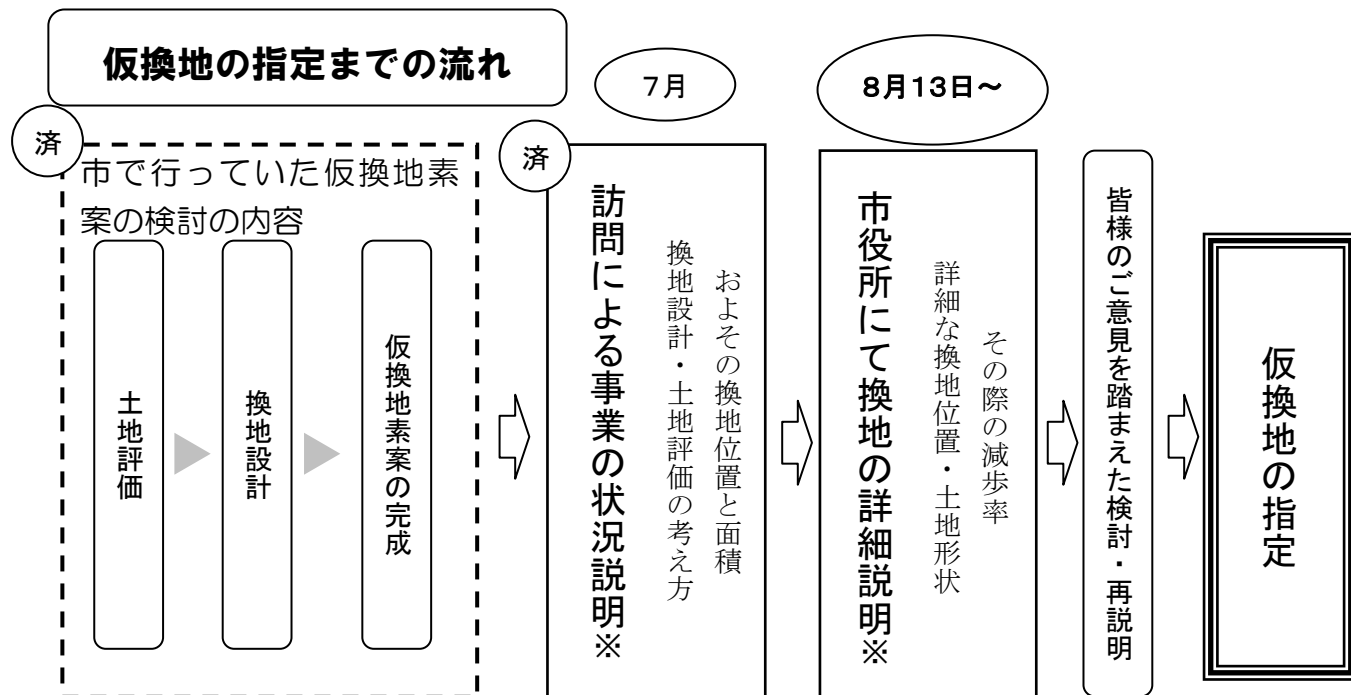
仮換地素案の本説明について

皆様の素案について個別に本説明を行いました。

7月に実施の事前説明でお話ししました換地設計・土地評価の考え方とおよその換地位置への
意見や課題の整理を踏まえ、8月13日から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、減歩率などの仮換地素案の詳細についての本説明をほぼ全ての方に実施させていただきました。

多くの権利者に了解していただいた一方で、了解していただけない権利者もおられました。了解
していただけないご意見は、換地先の場所や面積に関するものとなっています。

今後、換地設計の仕組みや事業への理解を深めていただけるよう、さらに権利者の皆様にご説明
を重ね、ご了解いただけるよう努めていくながら、仮換地の指定へと進めていきたいと考えており
ます。皆様のご協力をよろしくお願いします。



※これらの説明はいずれも個別に実施いたします。

区画整理における減歩について

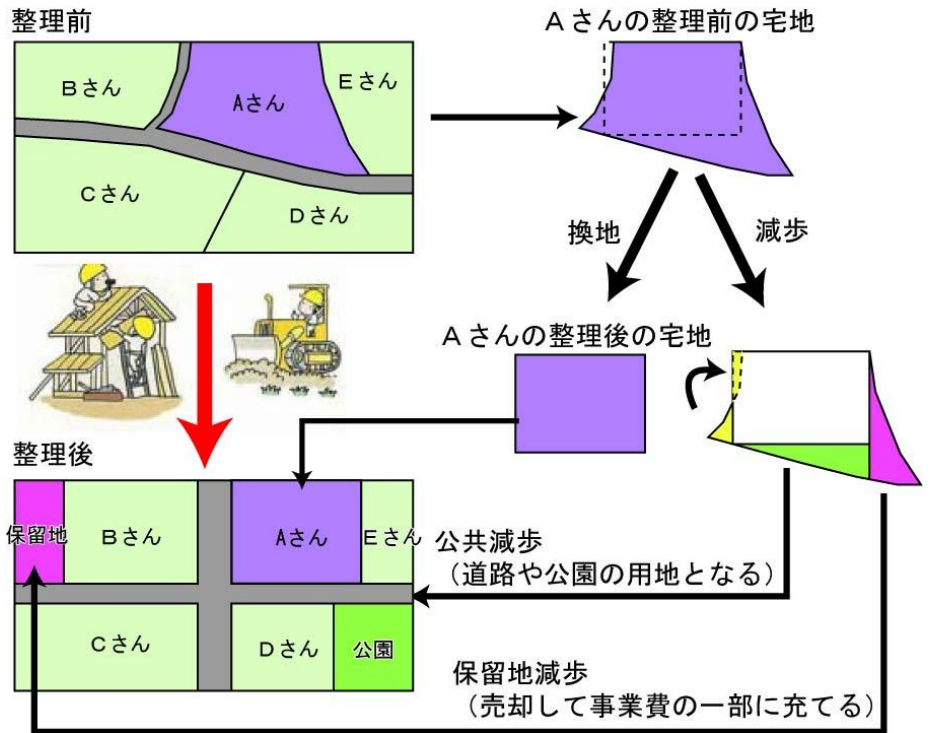


今回の区画整理ニュースでは、個別説明においてもご意見を多くいただきました減歩について、再度ご説明の内容を掲載させていただきます。

<減歩(げんぶ)>

減歩とは、土地区画整理事業により、新しく整備する道路（都市計画道路、区画道路）や公園等の用地にするため、地権者の皆様から少しずつ土地を提供していただくことを言います。

減歩には「公共減歩」と「保留地減歩」があり、土地区画整理事業により道路、公園等の公共施設の用地を確保するための減歩を「公共減歩」といいます。



公共減歩

事業により道路、公園等の公共施設が整備されますが、その用地を確保するための減歩をいいます。

+

保留地減歩

事業費の一部に充てるために施行者が売却する土地（「保留地」）を確保するための減歩をいいます。

=

合算減歩

「公共減歩」と「保留地減歩」の合計を「合算減歩」といい、一般に減歩とはこの「合算減歩」をいいます。

保留地の定義と必要性

土地区画整理事業では、宅地の造成や道路の整備などに多額の事業費が必要となり、その事業費の一部に充てるため、整理後の宅地の一部を一般の換地として定めず、「売却用土地」として施行者（市）が確保することが必要となります。

このように生みだされた土地を「保留地」といい、土地区画整理審議会の同意を得て、整理後と整理前との土地価額総額でその差額の範囲内で定めることとなります。

中央北地区における公共減歩の考え方

公共施設用地として道路（都市計画道路、区画道路）と公園（中央公園）があり、公共減歩の対象となります

道路の考え方

道路の増加分（計画道路面積－現況道路面積）については、市を含めた権利者で按分して負担（減歩）します。また、先行買収した市の土地の一部を充当します。

中央公園の考え方

地区面積（22.3ha）の3%分の公園面積（6,690㎡）については、市を含めた権利者で按分して負担（減歩）します。3%を超える分の面積については、市の土地である前処理場用地を充当します。

中央公園全体面積 20,000㎡

地区面積の3%を超える分
市の前処理場用地を充当
13,310㎡

市を含めた権利者で按分
6,690㎡

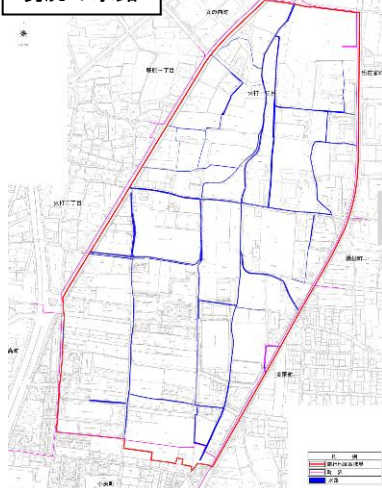
地区面積
の3%分



せせらぎ遊歩道の考え方

せせらぎ遊歩道の面積のうち、現況水路面積を超える分（現段階の想定約 4000㎡）については、市を含めた権利者で按分して負担（減歩）します。

現況の水路



せせらぎ遊歩道の面積約 10,000㎡
(幅員 16m × 延長約 620m (南線 380m + 北線 240m))

現況の水路面積分
約 6,000㎡

市を含めた
権利者で按分
約 4,000㎡

この面積はせせらぎ遊歩道が通常の区画道路であった場合に提供いただく面積とほぼ同じ面積になっています

中央北歴史コラムーちょっとふるさと自慢（2）ー

前回、‘坂田金時’から多田源氏との関わりを見ました。今回は、中央北の歴史の背景から‘ふるさと自慢’をはじめてみます。川西市の文化の土壌を、歴史から大きく三つの地域に分けて語った人がいます。川西市文化財審議委員会委員長であった故福本賀弘氏です。南部を弥生文化、中部は源氏文化、北は京都文化で、それぞれを特徴付けて生かすべきだと語られました。(注)


中央北地区は南部で、加茂遺跡が弥生時代の稲作民族の定着を表わします。また、猪名川流域との関係が深く、鍛冶屋跡や墨壺の発掘から‘猪名族’という朝鮮半島の木工・大工集団があがってきた。古墳時代にかけて職能集団をベースに一番栄えた場所といわれています。これに、九頭龍伝説となった源満仲の大蛇退治では、鉾山が関係し‘たたら’から多田という地名になったといわれ、武士が根拠地としました。このような歴史から、地場産業が多様に発達した地域だと考えられます。有名な炭も、多田御家人が開発したといわれています。中には猪飼部（いかいべ）という集団がいて武具の生産用に猪を飼育し、火打でなめしたといわれています。この皮革産業も江戸時代以前から伝承され、地の利を生かして発達したものと考えられます。これも私たちのふるさと自慢です。

- ・猪名川によって育まれた豊かな農地や鉾山資源などの自然のめぐみ
- ・古代より猪名川流域の技能部族や多田源氏の本拠地としての御家人文化の伝承
- ・中央北の、山から平地への広がりによる「天日」と、猪名川の「水」が生かされた地の利

中央北地区は、新たに生まれ変わることでありますが、後世に何らかの形で、この土地で培われてきた歴史や産業を伝えていくことがまちづくりの課題でもあります。

(注)「まちづくりと文化ー川西市の文化行政への試みー」都市文化社 1991年6月10日発行

中央北整備部からのお知らせ



9月の予定

9月
事業計画（第1回変更）案の縦覧
○縦覧期間
平成24年9月7日（金）～同年9月20日（木）
場所：市役所5階中央北整備部
○意見書提出期間
平成24年9月21日（金）～同年10月4日（木）

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>