

# 区画整理 ニュース

平成 24 年 11 月 21 日発行

第 23 号

川西市中央北整備部  
TEL 072-740-1214

[川西市中央北地区整備事業]

## 仮換地の指定について

### 仮換地の指定がもうすぐです！

これまで皆様のご協力をいただきながら進めて参りました川西市中央北地区整備事業ですが、12月に仮換地の指定という今年度の大きな目標が迫ってまいりました。

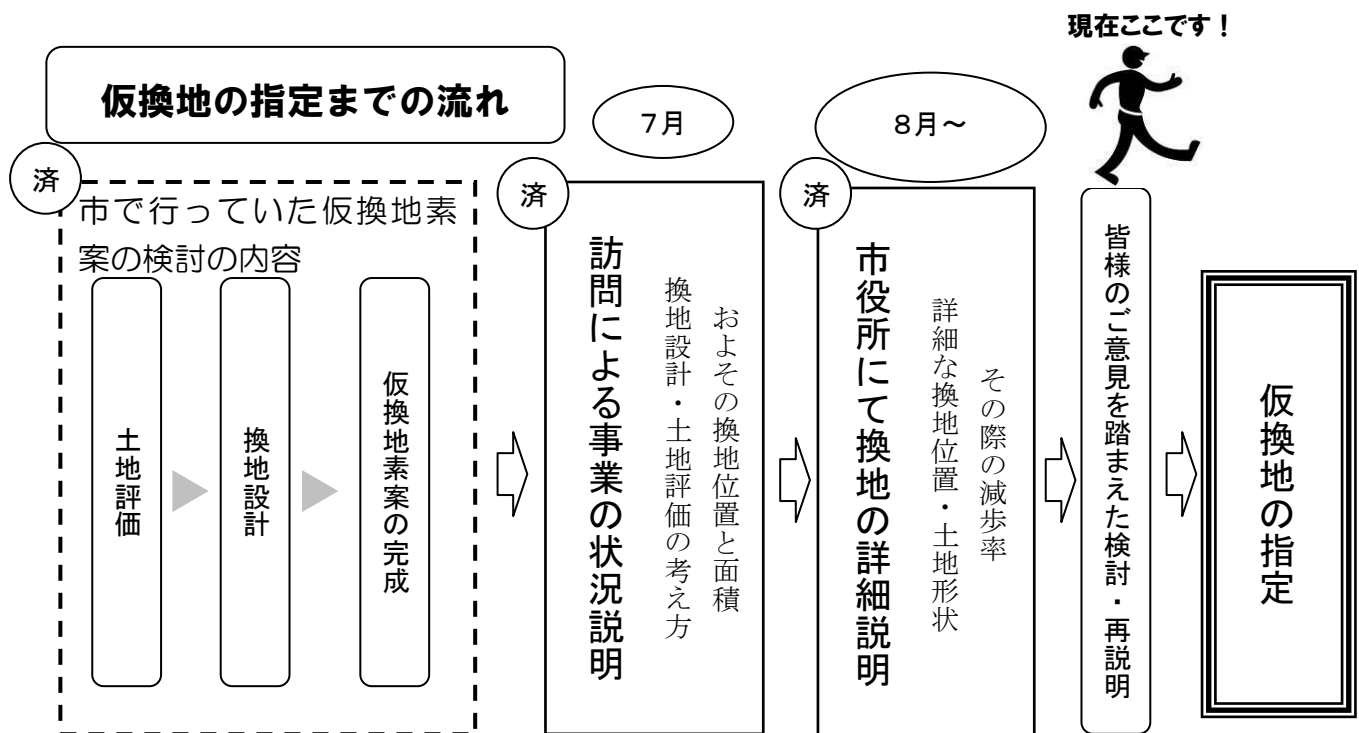
仮換地指定とは、道路等の公共施設の新設などの工事を行い、土地の区画を変更するため、従前の宅地(現在の土地)に代えて、将来新たに使用する事のできる土地を指定することです。

『仮換地指定通知』には、効力発生の日が明記されています。これは、土地区画整理法では、この日以後、現在の土地(従前地)について、使用し、又は収益することができない、と規定されています。

一方、換地先が実際に使用できるのは仮換地周辺の道路工事や上下水道、電気、ガスなどのライフラインが整備できてからとなります。

そこで、現在、住居などで使用されている方は、市からご連絡するまでは、現在の土地(従前地)をそのまま使用いただくことになります。

仮換地の指定に伴う使用収益の停止等の説明については、次号の区画整理ニュースでご案内させていただきます。



# 用途地域について

前号までの区画整理ニュースでは、事業説明会においてご説明した「事業計画変更の主な内容」「事業概要と減歩率の考え方」「今後のスケジュール（仮換地指定後の流れや施工年次案）」について説明させていただきました。今号では、想定される用途地域等の都市計画について説明させていただきます。

## ○用途地域とは

良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導する制度です。

中央北地区についても、今回の土地区画整理事業により、土地利用が大きく変化するため、適正な土地利用を図るために、4種類の用途地域を定めています。また合わせて、敷地面積に対する建物の延床面積の割合を示す『容積率』と敷地面積に対する建築面積の割合を示す『建ぺい率』と呼ばれるものについても定めています。

## ○中央北地区で想定される用途

### ◆工業地域【容積率：200% 建ぺい率：60%】

工業の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられる地域となっています。また住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### ◆近隣商業地域（近商）【容積率：300% 建ぺい率：80%】

近隣住民のための店舗、事務所などの業務利便の増進を図る地域となっています。周りの住民が日用品の買物などをするための地域であり、住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

### ◆第2種住居地域（2住居）

#### 【容積率：200%、300% 建ぺい率：60%】

大規模な店舗の立地を一部制限する住宅地のための地域となっています。主に住居の環境を守るための地域であり、店舗、飲食店、診療所、事務所、ホテルなどは建てられません。

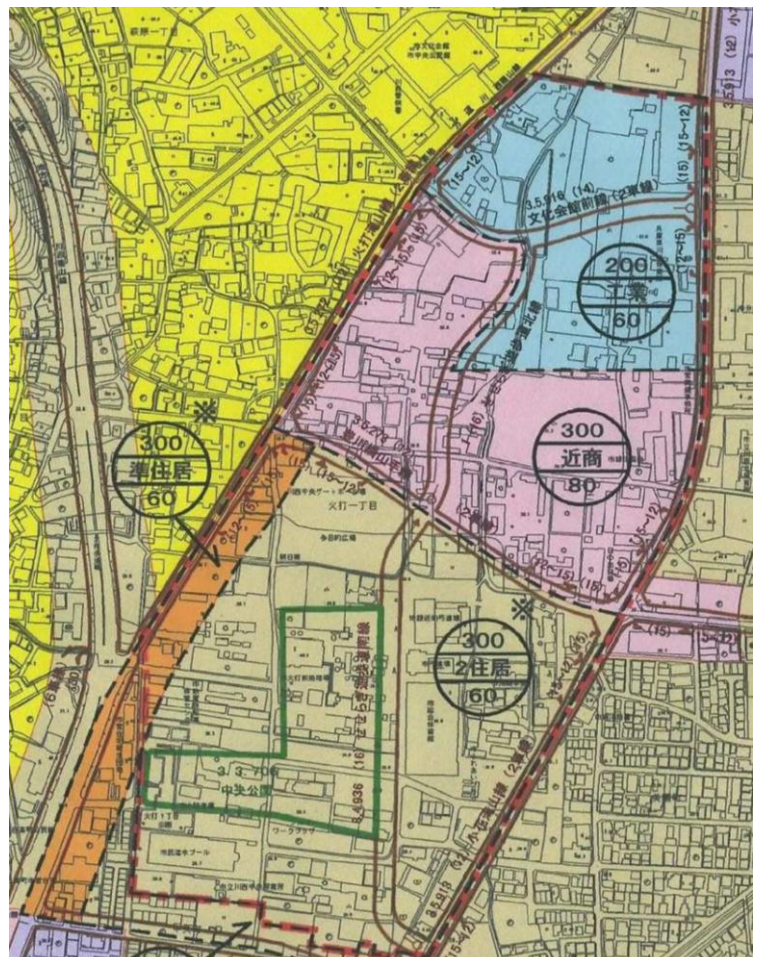
### ◆準住居地域

#### 【容積率：200%、300% 建ぺい率：60%】

自動車関連施設など沿道サービス業と住宅が調和して立地する地域となっています。道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

※第2種住居・準住居地域の容積率300%の地域については、地区計画というルールにより容積率の制限が定められています。

想定用途地域図



| 凡 例                   |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| ---                   | 用途界・容積界                          |
| ○<br>200<br>2住居<br>60 | 上段 容 積 率<br>中段 名 称<br>下段 建 ぺ い 率 |
| ---                   | 地区整備計画区域                         |

※ 別途地区整備計画で容積率の制限あり

## 中央北歴史コラム—ちょっとふるさと自慢（4）—

### 猪名川流域有数の後期古墳—勝福寺古墳

わがまち中央北地区は、猪名川流域に位置し、山間部から急に開けた地理的特性から、歴史・文化・産業の面で誇らしい特質をもっているといえます。弥生時代から平安末期の武士の台頭する間の古墳時代でも、特筆すべき勢力を誇った時代があったようです。

川西南部の平野を見下ろす丘陵上で、川西市火打の八坂神社社叢しゃそうに所在する「勝福寺古墳」です。明治年間に壁土用の土取りによって横穴式石室が見つかり、がもんたいしんじゅうきょう画文帯神獸鏡という中国製の鏡や、龍の文様が象嵌された大刀などが出土したことから、近畿地方の有力古墳としてはやくから知られていました。その後の調査から、6世紀初頭に築造された古墳で、全長約40mの前方後円墳と判明し、猪名川流域の古墳時代史を考える上で新たな情報が得られました。また、墳丘上に円筒埴輪が立てられていたこともわかり、前方部に2基の木棺直葬が設けられたと考えられています。完全に保存されている畿内型横穴式石室としてはもっとも古いものと評価されています。

5世紀末から6世紀初頭の猪名川流域に勢力をもった屈指の首長の墳墓と推定されています。同じ頃、けいたい継体大王が応神天皇の5世の子孫と称して、北陸から畿内に入り即位しています。時期的なことや出土している埴輪の特長などから、勝福寺古墳を造ったのは継体大王に関係した豪族ではないかと考えられています。

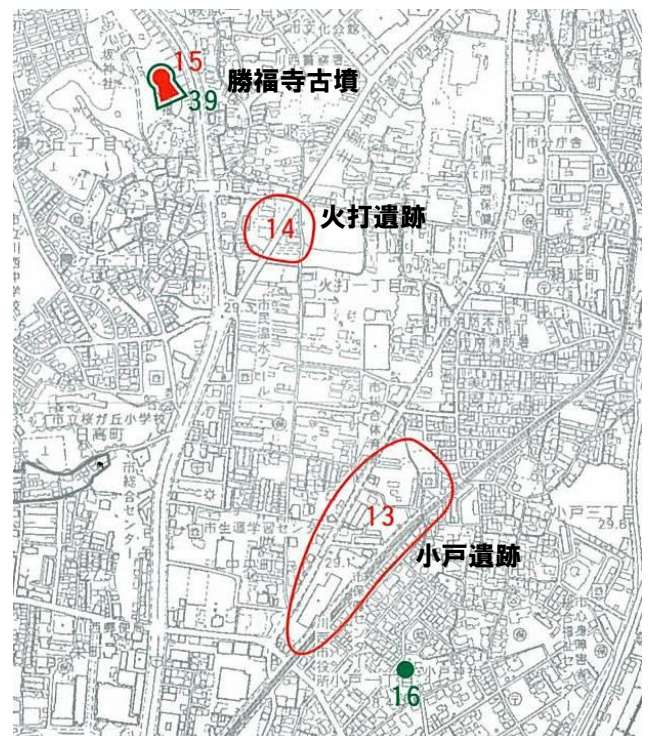
このように歴史に残る大きな勢力を形成した中央北地区は、これからの時代をリードするみんなで造る新たな‘中央’でありたいと願うところです。

参考：大阪大学考古学研究室 <http://www.let.osaka-u.ac.jp/kouko/2007/syofukuziCDVer1.0/index.html>

〈 乞う情報 〉中央北地区内の都市計画道路豊川橋山手線の「豊川橋」のことをご存じの方、是非お知らせ下さい。



勝福寺古墳写真



分布図（川西市文化財 MAP より）

## 中央北エコまち協議会について

### 第2回中央北エコまち協議会を開催しました！

10月26日（金）に第2回中央北エコまち協議会を開催しました。この協議会は、低炭素まちづくり計画について協議していくために開催しています。


低炭素まちづくり計画とは、9月に公布された「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づいて市町村が作成する計画で、都市、交通、建築、みどり・エネルギーの各分野における低炭素化を図るための指針となるものです。

第2回協議会では、低炭素まちづくり計画骨子（案）を作成し、その内容について議論を行いました。

今後、協議会の内容を踏まえて精査を行い、「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画案」としてパブリックコメントを実施し、市民の皆さまに広く意見を募っていきます。



## 中央北整備部からのお知らせ



**今後の予定**

**12月**

- 第1回評価委員会  
平成24年12月4日（火） 午後2時から
- 第5回土地区画整理審議会  
平成24年12月20日（木） 午後7時から
- 仮換地の指定

## 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>