

資料編



資料-1 土地の種目別施行前後対照表・減歩率計算表・保留地の予定地積

土地の種目別施行前後対照表

種 目			施 行 前			施 行 後	
			地積(m ²)	%	筆数	地積(m ²)	%
公共用地	国有地	道路	594.19	0.26		615.14	0.27
		水路	20.94	0.01		—	—
		計	615.13	0.27		615.14	0.27
	地方公共団体 所有地	道路	21,346.84	9.33		46,125.96	20.15
		水路	5,210.95	2.28		823.04	0.36
		公園		—		20,000.69	8.74
		その他	13,310.00	5.81			
	計	39,867.79	17.42		66,949.69	29.25	
	合 計		40,482.92	17.69		67,564.83	29.52
宅 地	民 有 地	田	2,426.30	1.06	8		
		畑	92.00	0.04	1		
		宅地	112,232.77	49.04	336	104,208.39	45.53
		原野	90.00	0.04	1		
		境内地	431.00	0.19	1	432.17	0.19
		雑種地	8,823.24	3.85	18	454.19	0.20
		公衆用道路	160.30	0.07	3		
	計	124,255.61	54.29	368	105,094.75	45.92	
	地 県 有	宅地	2,780.79	1.22	2	2,731.03	1.19
		計	2,780.79	1.22	2	2,731.03	1.19
	地方公共 団体所有地 (市有地、市 社用地)	田	2,221.00	0.97	2		
		宅地	48,883.51	21.36	125	39,766.97	17.38
		雑種地	4,672.00	2.04	5		
		計	55,776.51	24.37	132	39,766.97	17.38
	合 計		182,812.91	79.88	502	147,592.75	64.49
保 留 地		—	—	—	13,707.20	5.99	
測 量 増 減		5,568.99	2.43	—	—	—	
総 計		228,864.82	100.00	—	228,864.78	100.00	

減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減した もの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公共減歩 地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共 減歩率	公共保留地 合算減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
182,812.91	188,381.90	161,299.95	147,592.75	27,081.95	40,789.15	14.38	21.65

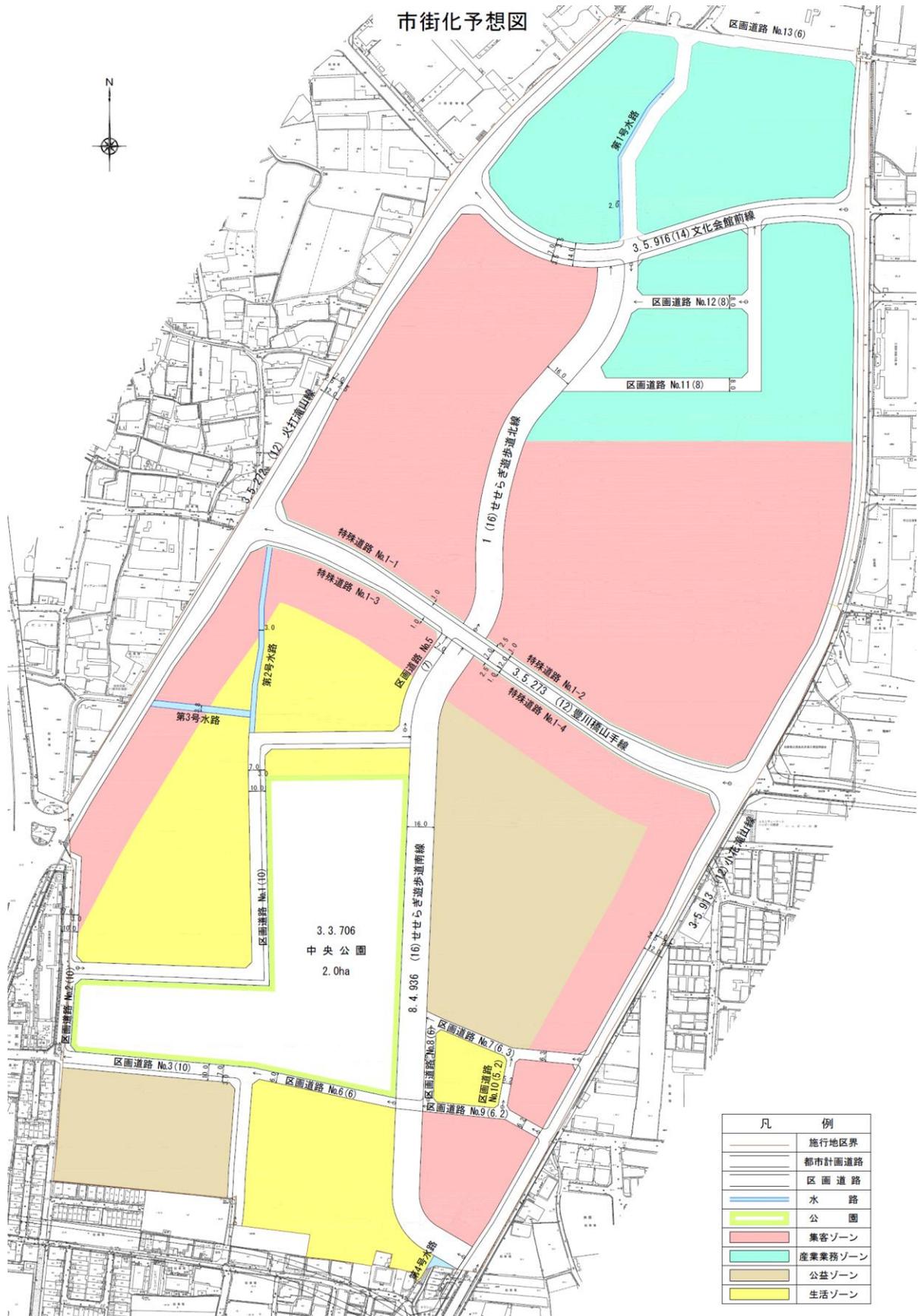
保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の 増加額	整理後 1平方メートル あたり予定価格	保留地とし て取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要 整理前 単価
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	円/m ²
18,084,662	19,839,894	1,755,232	123,000	14,270.18	13,707.20	96.05	96,000

資料-2 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員	延長	面積			
			(m)	(m)	(㎡)			
街路	幹線街路	3.5.272 火打滝山線	◎	12.0~ 15.0	580.3	7,821.46	全体(2.5m - 7.0m - 2.5m)	
		3.5.273 豊川橋山手線	◇	12.0~ 15.0	317.4	4,441.04	2.5m - 7.0m - 2.5m	
		3.5.913 小花滝山線	◇	12.0~ 15.0	776.6	7,362.62	全体(2.5m - 7.0m - 2.5m)	
		3.5.916 文化会館前線	◇	14.0	235.8	3,466.43	3.5m - 7.0m - 3.5m	
		小計			1,910.1	23,091.55		
	区画街路	第1号		10.0	339.6	3,424.97	7.0m - 3.0m	
		第2号		5.3	117.4	498.40	既存道路を含め幅員10mを整備 7.0m - 3.0m	
		第3号		10.0	199.5	1,886.15	7.0m - 3.0m	
		第4号		8.0	128.6	1,054.51		
		第5号		7.0	62.3	442.63		
		第6号		6.0	86.1	524.69		
		第7号		6.3	95.6	608.74		
		第8号		6.0	45.1	277.87		
		第9号		6.2	72.1	444.93		
		第10号		5.2	31.1	171.41		
		第11号		8.0	280.8	2,296.30		
		第12号		8.0	67.1	561.54		
		第13号		6.0	135.8	881.71		
	小計			1,661.1	13,073.85			
	特殊道路	8.4.936 せせらぎ遊歩道南線		16.0	385.5	6,167.96		
第1号			1.0	606.5	586.52		都市計画道路豊川橋山手線歩道	
小計				992.0	6,754.48			
計			4,563.2	42,919.88				
通路	1 せせらぎ遊歩道北線		16.0	238.8	3,821.22			
	計			238.8	3,821.22			
水路	第1号水路		2.0	103.2	209.76	(管渠延長:136.6m)		
	第2号水路		3.0	110.9	331.11	(管渠延長:110.2m)		
	第3号水路		3.8	57.9	223.02			
	第4号水路		-	-	59.15	(管渠延長:5.9m)		
	計			272.0	823.04			
公園	3.3.706 中央公園				20,000.69		1箇所	
	計				20,000.69			
合計					67,564.83			

資料-3 市街化予想図



資料編

資料-4 事業費

(単位:百万円)

住宅街区整備事業期(平成7年度～14年度)			
	金額	内容	金額
工事費	228	基本計画等の策定費等	192
		多目的広場整備費等	36
用地費	6,495	事業用地の先行取得(都市開発資金)	6,495
補償費	0		0
事務費	314	多目的広場賃借料	264
		その他事務費	50
合計	7,037		

(単位:百万円)

皮革工場等転廃業事業期(平成15年度～22年度)			
	金額	内容	金額
工事費	371	土壌汚染対策工事(判決による78百万円除く)	218
		物件調査費	88
		その他工事費	65
	35	土壌汚染調査費(整備公社資金)	35
用地費	0		0
補償費	9,182	皮革工場等への補償(整備公社資金)	9,182
事務費	1,889	多目的広場等賃借料	777
		皮革産業関連業種支援補助金	183
		市内皮革製造事業者移転先前処理施設整備費用負担金(県費90百万円)	180
		その他事務費	749
合計	11,477		

(単位:百万円)

キセラ川西整備事業(平成 23 年度～令和元年度)			
土地区画整理事業			
	金額	内容	金額
工事費	4,961	整地	574
		公共施設整備費	1,725
		粘土・ガラ処分費	201
		土壌汚染対策費	1,052
		公園施設整備費	524
		雨水貯留槽整備費	211
		調査設計費	674
補償費	3,465	物件移転補償費等	3,465
事務費	1,072		1,072
小計	9,498		
その他事業			
	金額	内容	備考
	1,018	公共下水道事業	雨水・污水管築造工事等
	414	火打前処理場解体処分費	
	40	黒川移植PJ(キセラ川西せせらぎ公園)	県民まちなか緑化事業を活用(県費 20 百万円)
	39	管理棟(パークオフィスキセラ丸)整備事業	
小計	1,511		
合計	11,009		

【その他費用】

(単位:百万円)

	金額	備考
多目的広場等賃借料	235	平成 23 年度～平成 26 年度
その他一般会計経費	218	
文化会館前線敷地の買戻し	506	
事業用地の買戻し	6,967	
PFI 事業(都市基盤整備業務を除く)	170	協定額 342 百万円(税抜) 令和 4 年度まで
キセラ川西せせらぎ公園利活用推進事業経費	21	
合計	8,117	

平成 7 年度～令和元年度の総事業費 37,640 百万円

※事業費の集計は各年度の決算書の数字を合算したものである

資料-5 組織の変遷

年度	部	室	課		
平成7年度	企画政策部	政策室	-		
平成8年度	再開発部	都市整備室			
平成9年度					
平成10年度					
平成11年度		中央北地区整備室			
平成12年度					
平成13年度					
平成14年度					
平成15年度	-				
平成16年度					
平成17年度					
平成18年度					
平成19年度					
平成20年度	まちづくり部				
平成21年度					
平成22年度	中央北整備部	中央北推進室	地区推進課	地区調整課	地区整備課
平成23年度					
平成24年度					
平成25年度	キセラ川西整備部	キセラ川西推進室			
平成26年度					
平成27年度					
平成28年度	みどり土木部				
平成29年度					
平成30年度	土木部	-	キセラ川西 推進課	-	
令和元年度					
令和2年度					

編集後記

この事業誌は、皮革工場の集積地であった「キセラ川西」地区において、時代を超えて土地利用転換が図られたプロセスの記録である。皮革産業からの産業転換という単一的なものではなく、地区内の皮革産業に関わりのない権利者の移転を含めた複合的な要素が、本事業を複雑にしていた。平成7年(1995年)に提出された皮革組合からの要望書がきっかけとなり、本地区は、25年の歳月を経て現在の状況に至った。事業の最終プロセスとなる「換地処分」に係る権利者の説明では、コロナ禍での対応が難しい中、関係者のご理解とご協力のもと滞りなく推進できたことにも感謝したい。

今では当地区の土地利用も随分と進められた。今の街の姿は、未経験であった市施行による「土地区画整理事業」、継続した市民参加を目的とした「PFI事業」、低炭素まちづくり計画による「低炭素社会の構築」、費用と公平性に知恵が絞られた「土壌汚染対策」、過去に抱えた「公社及び市の用地の処理」など、詳細は本文に譲るが数々の課題を乗り越えた証でもある。

本事業は、土地区画整理事業としては開始から完成まで約10年という異例の早さだとよく言われる。重要なことは、何故、異例の早さで事業が進んだのか、正確に言えば「事業を進めることができたのか」ではないだろうか。土地区画整理事業の素地を作った「転廃業事業」の推進を含めて、本事業には実にたくさんの方が関わった。地区内の権利者はもちろんのこと、市民、市民団体、専門家、コンサルタント、シンクタンク、ゼネコン、学識経験者、議会議員、及び、行政職員などが適宜、必要に応じてマトリックスのように連携する仕組みが構築された。そこで、様々な知恵と知識の競合によって、数々の課題を乗り越えられた。本事業の本質は、この「多様な連携によって進めることができた」ことに他ならない。

そして連携の中心には「市民」がいる。「サードプレイス」の「プレイスメイキング」を通した「シビックプライドの醸成」、今はやりのこのような言い方もできるかもしれない。キセラ川西という新しい街を、未来に向けて市民によって創造し続けてもらいたい。

最後に、本事業に関わっていただいたすべての皆さま、本当にありがとうございました。

令和3年(2021年)3月
土木部長 酒本恭聖

キセラ川西整備事業・事業誌

令和3年(2021年)3月発行

編集・発行

川西市

〒666-8501 川西市中央町12番1号 TEL 072-740-1111(代表)

編集協力

株式会社地域計画建築研究所(アルパック)

株式会社バード・デザインハウス

キセラ川西 整備事業



時代が変わる。川西を変える。

さあ、かわにし^新時代へ。

川西市