

●誰が土地評価を行うことになるのか。道路の路線価に基づき土地評価を行うのか。

→ 土地評価は市で行うこととなります。土地評価にあたっては、不動産に精通する方などの意見を聴いて基準を作成し、基本的には路線価に基づき、算定することとなります。

まちづくり協議会の規約

まちづくり協議会でまちづくりの方向性や内容を決定するにあたり、一定のルールを定め、公平・公正に運営することで、みなさまからご理解を得られることとなります。

その一定のルールが「規約」になり、今回は規約の一部である「会員の構成」、「役員・監査」について、案をお示しました。

会員の構成については、前回の準備会で「まちづくり検討区域内の方だけで進めるほうが良い。」とのご意見を頂きましたので、その内容で提案させていただきました。

役員については、発起人の中から誰がどの役員になるのか相談して決めたいと思いますが、監査については発起人以外の方をお願いすることになると思いますので、よろしくお願いします。

規約については、現時点では案であり、今後開催するまちづくり協議会の設立総会で正式に決定することとなります。

<鈴蘭台駅北地区まちづくり協議会 規約（案）の一部>

1. 会員の構成

次の各号に掲げるものを本会員とする。

- (1) 区域内の居住者
- (2) 区域内において事業を行う者
- (3) 区域内の土地及び建物の所有者

2. 役員・監査

本会に次の役員及び監査を置く。

会長 1名 副会長 若干名 事務局長 1名 会計 1名 監査 2名

今回はまちづくり協議会の目的について議論いただきたいため、今回紹介させていただいた市内他地区の事例を参考に、みなさまのご意見を伺いたいと思いますので、よろしくお願いします。

<まちづくり協議会の目的 他地区の事例>

- ①子どもからお年寄りまでが安心して快適に暮らせる住みよいまちづくりを推進する。
- ②暮らしやすく魅力あるまちを目指して、地域の様々な意見を集約し、「協働のまちづくり」を進め、様々なまちづくり活動を行う。
- ③いきいきとした豊かな暮らしが息づく職住共存のまちづくりを推進する。

今後の予定

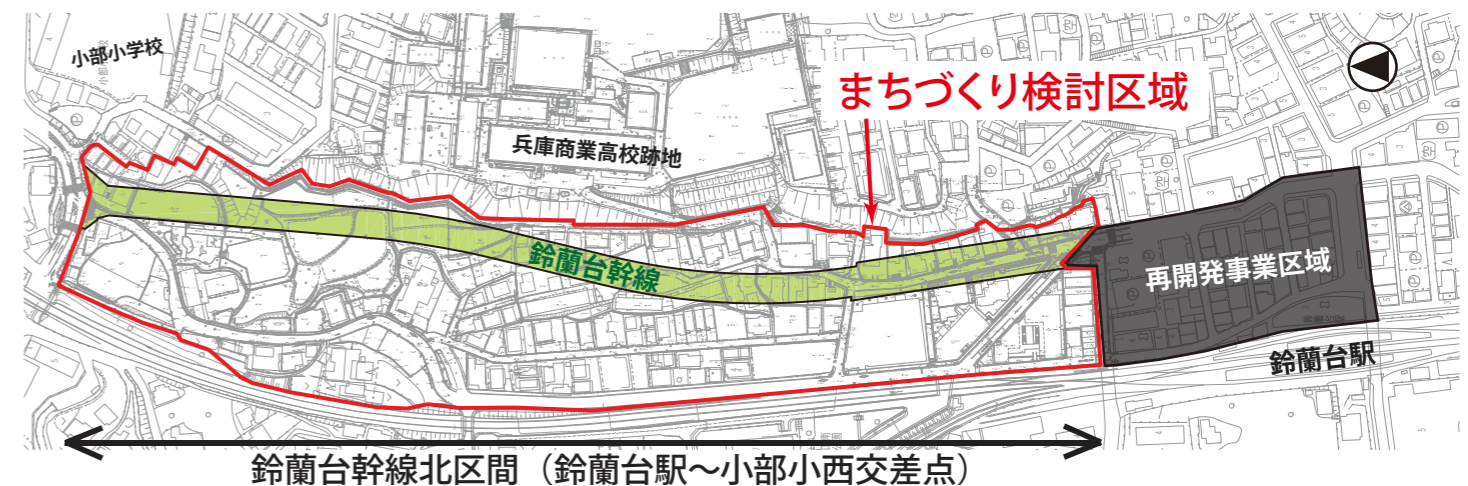
今後、鈴蘭台幹線の西側ブロックの方にご意見をお伺いすることから、次回の準備会はしばらく時間を置いて開催したいと思っておりますので、よろしくお願いします。(2月中旬～下旬ぐらいに開催予定)

開催日時等が決まりましたらみなさまにお知らせしますので、ご参加のほどよろしくお願いします。

鈴蘭台駅北地区 まちづくり協議会 ～ 第2回準備会のご報告 ～

新春の候、みなさまにおかれましては、ますますご繁栄のことと心からお喜び申し上げます。

さて、11月22日に開催した「鈴蘭台駅北地区まちづくり協議会 第1回準備会」の開催後に、まちづくり協議会設立に向けた準備会の発起人として、ひとまず5名が決定したことを受け、発起人一同と神戸市が共催で「第2回準備会」を開催いたしました。今回はその開催内容について、お知らせいたします。



鈴蘭台駅北地区まちづくり協議会・第2回準備会

12月19日(水) 19時30分から第2回準備会を開催し、16名の方々にご参加いただきました。

市から説明した内容やご参加いただいたみなさまからのご意見については、2～4ページに掲載していますのでご覧ください。



問い合わせ先

〒650-8570 神戸市中央区加納町6丁目5番1号

神戸市 住宅都市局 市街地整備部 都市整備課 (鈴蘭台幹線担当)

弓場・西田 TEL | 078-322-5039

神戸市 住宅都市局 計画部 まち再生推進課

本田・瀧野 TEL | 078-322-6634

アンケート結果、過去の勉強会の開催状況などを順次掲載しています。鈴蘭台幹線のホームページもぜひご覧ください。

神戸市 鈴蘭台幹線

検索

URL <http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/suzurandai/suzurandaikansen.html>



まちづくり範囲について

今回の準備会では、土地区画整理事業を前提とした今後のまちづくりの進め方について、市からご説明しました。

これまで、市から鈴蘭台幹線の整備に伴い移転する方を中心に、移転に関するご意向などをお伺いしました。

これからまちづくりの方向性などの総論部分についてはまちづくり協議会で議論いただき、個別の事情に関することは市がご意見を伺いながら進めていきたいと考えております。

まちづくり協議会で議論いただいた内容に基づき、市からまちづくり整備イメージ案を作成し、まちづくり協議会の場で対話をしながら、イメージを共有していきたいと考えております。

一方、これまで都合により勉強会・準備会にご参加いただけない方もいました。

鈴蘭台幹線を中心としたまちづくりを進めるために、可能な限り地域の方にお会いして、個別にご意見を伺ってまいりました。

今後より丁寧にまちづくりを進めていくため、今までお会いできなかった方とも整備手法などについて、個別にご意見をお伺いしていきたいと考えております。

みなさまのご意見・ご意向を確認したうえで、鈴蘭台幹線の整備に併せたまちづくりの方向性や進め方を取りまとめ、まちづくりの範囲について検討したいと考えております。

そのため、今後みなさまのご意見、ご意向を伺うことになるため、これまで1.5ヶ月に1回のペースで準備会を開催してきましたが、次回の開催まで少しお時間を頂くことになります。ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。

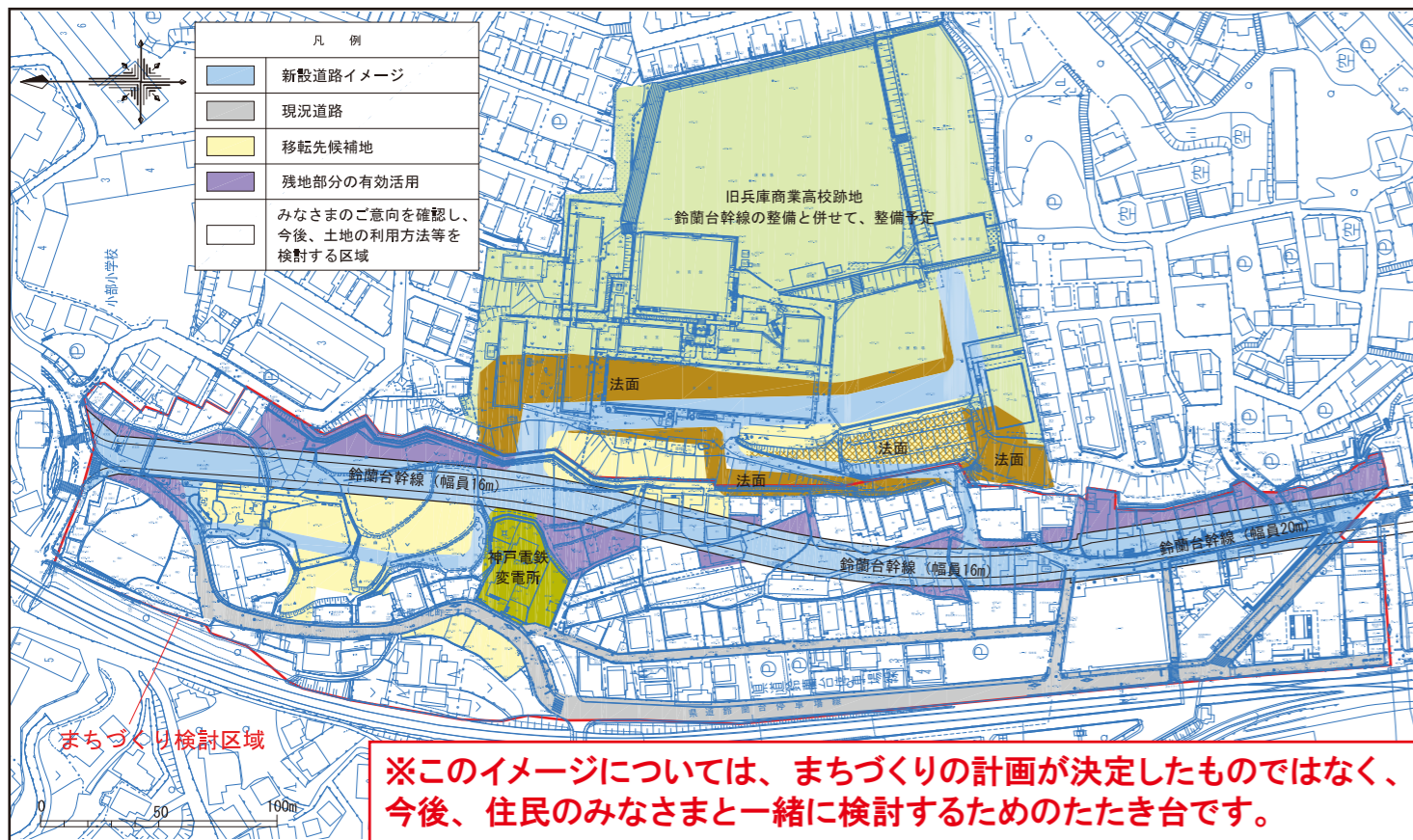


図1 まちづくり整備イメージ（案）

土地区画整理事業とは？

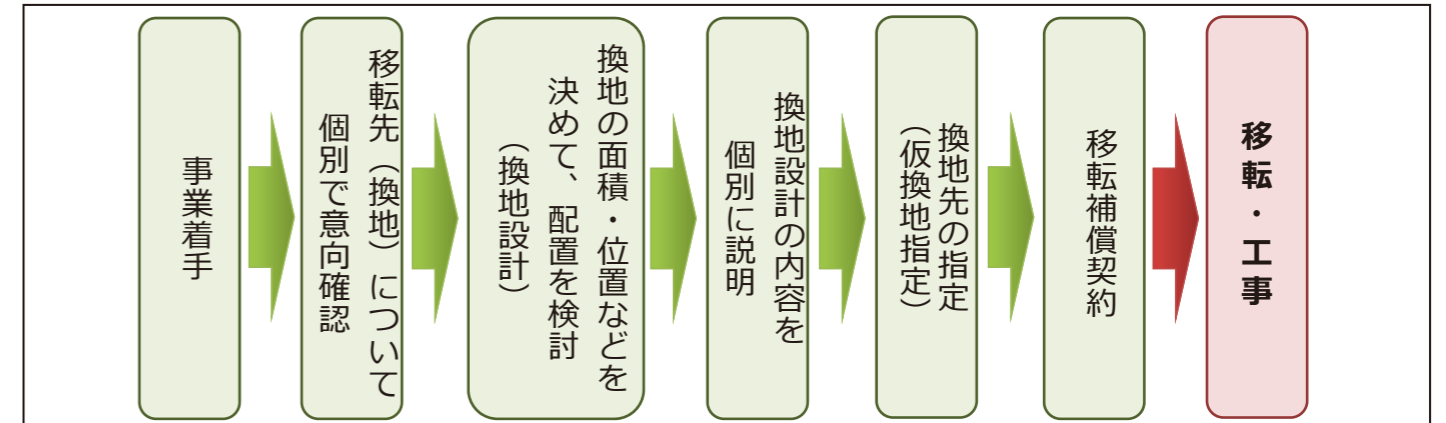
土地区画整理事業の流れ、移転先の決め方や土地の評価の概要を市から説明しました。

(1) 移転までの流れ、移転先（換地）の決め方

土地区画整理事業着手後、改めてみなさまに移転先（換地）に関するご意向を伺いますので、基本的にはこの時期までに移転先を考えていただくことになります。（土地区画整理事業区域の範囲に入る土地所有者全員が移転先（換地）に関する意向確認の対象となります。）

お伺いした意向を参考に照応の原則※に基づき、換地の面積・位置を決めて、みなさまの移転先（換地）の配置を検討します。これを「換地設計」といいます。

換地設計の結果はみなさまに個別でご説明したうえで、正式に移転先（換地）を決めて、移転や市で行う道路等の工事を進めることになります。



※照応の原則とは、現在の土地と位置、面積、環境、利用状況などが照応するように、すなわち大体同一の条件となるように移転先（換地）を定めることとなりますが、全て同一にすることは難しいので、総合的に判断したうえで、移転先（換地）を決めることとなります。

(2) 土地の評価

基本的には現在の土地と移転先（換地）の価値が変わらないよう、移転先（換地）の面積を決めることになります。ただし、土地区画整理事業で道路・宅地を整備することで、不整形な土地が整形になる場合や前面の道路幅員が広がることで土地の単価が上昇するので、現在の土地より面積が減ることになります。

この面積が減ることを「減歩」といいます。また、土地の全体の価値が変わる場合は、その差額を金銭で清算することとなります。

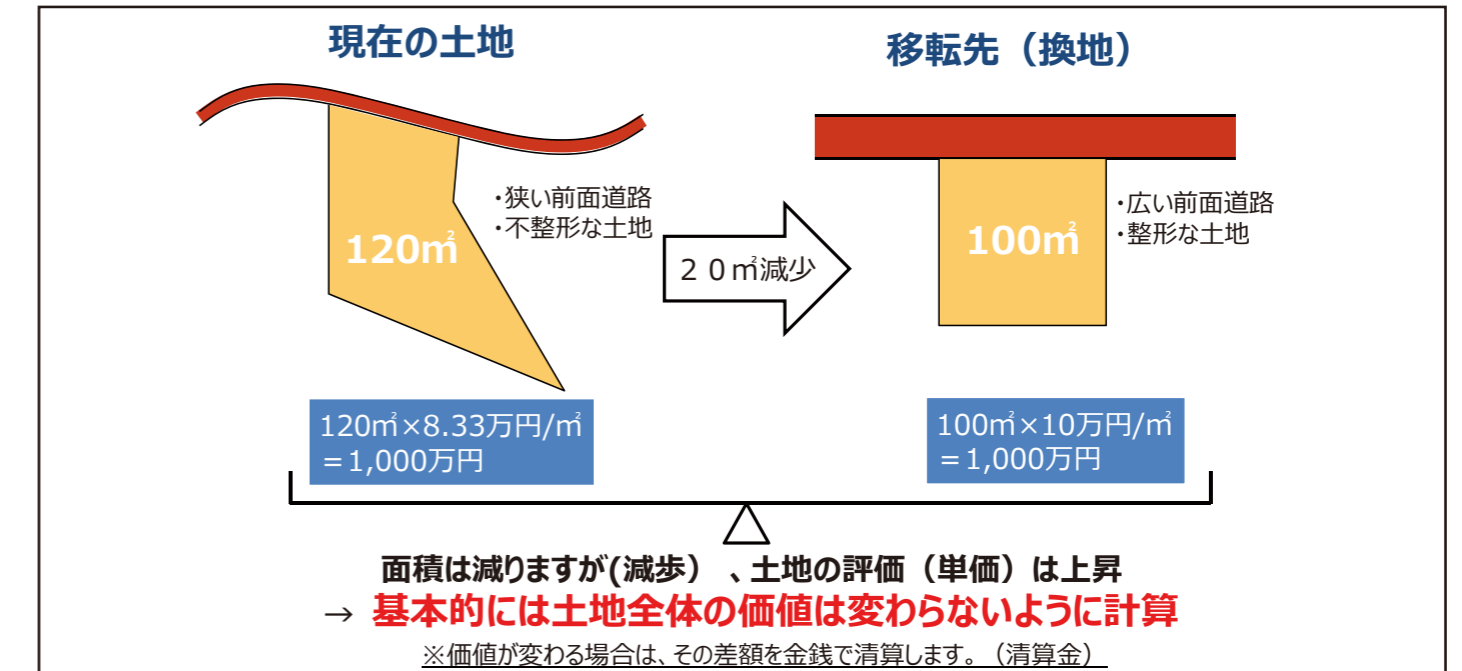


図2 土地区画整理事業における土地評価の一例