

# 令和6年度 芝東第3土地区画整理事業 説明会

令和6年10月23日（水）  
19時00分から

令和6年10月27日（日）  
14時00分から

芝西公民館 会議室

西部土地区画整理事務所

☎：048-266-6600

# 次 第

- 1 開会
- 2 所長挨拶
- 3 事業説明
  - ① 土地区画整理事業の仕組みについて
  - ② 芝東第3土地区画整理事業概要と進捗状況について
  - ③ 事業推進に係る取り組みについて
- 4 質疑応答
- 5 閉会

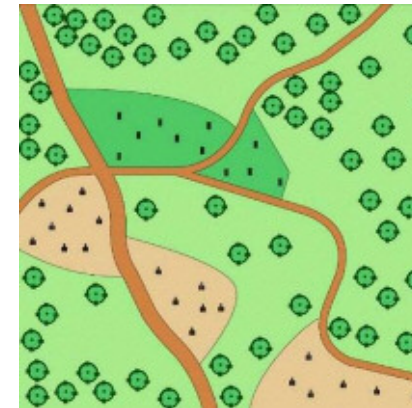
## 土地区画整理事業の特徴

### ？ 土地区画整理事業とは？

A 土地区画整理事業とは、事業を行う区域を定め、区域内の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために、土地の所有者が**新しい道路・公園や事業費を生み出すための土地（減歩・保留地）**を公平に少しずつ出し合い、道路や宅地を総合的に整備する事業です。

#### 整理前

農地や  
不整形な土地



換地



#### 整理後

道路や公園等  
が整備され、  
整形な宅地と  
なります。



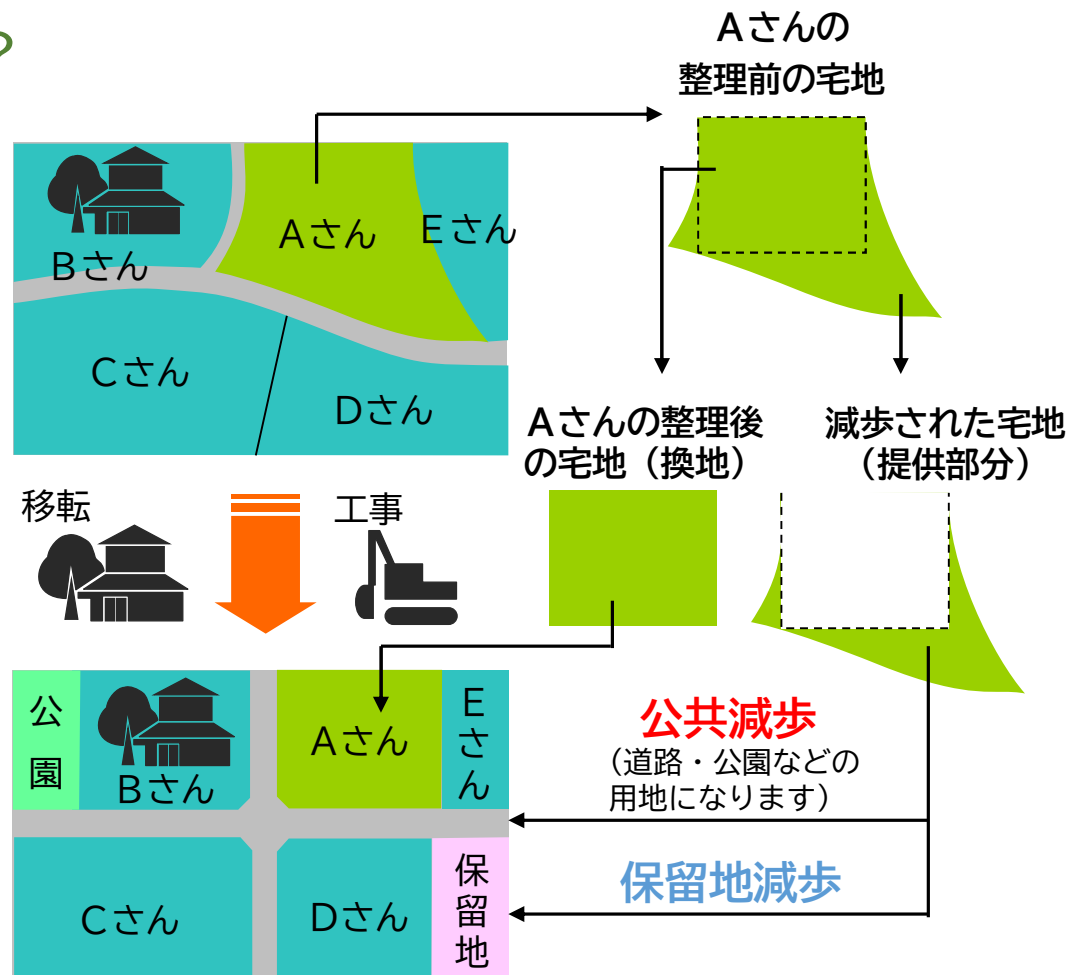
## 土地区画整理事業の特徴

### ? 減歩（げんぷ）とは？

A

公共施設が整備されていない一定の区域で、地権者から土地を提供（**減歩**）していただき、この土地を**道路・公園などの公共施設用地**の一部や、**保留地**にあてる事業制度です。

減歩には、**公共減歩**と**保留地減歩**があります。



# 土地区画整理事業のメリット・デメリット

メリットとは？

1. 総合的な面整備事業
2. 資産価値の向上
3. 土地の集約化
4. 土地境界の明確化と地番の整理



## 土地区画整理事業のメリット・デメリット



メリットとは？

A

### 1. 総合的な整備事業

宅地整地、道路、公園、など同時に整備でき、良好な都市形成を図ることができる。

A

### 2. 資産価値の向上

各土地が整形化され、道路に面し便利になる。また、交通体系や各種供給処理施設が整い、利用しやすい土地になり、資産価値が向上する。



## 土地区画整理事業のメリット・デメリット



メリットとは？



### 3. 土地の集約化

土地利用の混在を解消すると共に、一定の広がりをもった区域で、集約化することにより有効活用を図れる。



### 4. 土地境界の明確化と地番の整理

事業後の土地（換地）の境界がハッキリと確定される。また地番も新しく整理される。

# 土地区画整理事業のメリット・デメリット

## デメリットとは？

1. 減歩により土地の面積が減少
2. 土地の使用・収益ができない期間がある
3. 事業期間中は各種書類の提出が必要





## 土地区画整理事業のメリット・デメリット



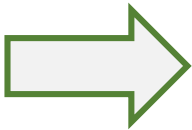
デメリットとは？



### 1. 減歩により土地の面積が減少

区画整理によって事業費の捻出・公共用地の提供によって事業前の面積より少なくなる。

しかし



面積は減少するが、土地利用環境が向上するため土地評価が上がり、資産価値は向上する。



## 土地区画整理事業のメリット・デメリット



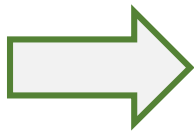
デメリットとは？



### 2. 土地の使用・収益ができない期間がある

工事のために一時的に土地を使用出来ない期間が生じたり、仮住まいが必要になるときがある。

しかし



仮住まいへの引越し費用や、仮住まいの間の家賃、収益を上げられないことについての営業補償等がある。



## 土地区画整理事業のメリット・デメリット



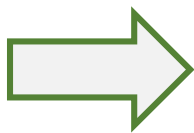
デメリットとは？



### 3. 事業期間中は各種書類の提出が必要

建物を建てるときの法76条申請、所有権移転等に関する情報提供等、川口市に対する資料提出が必要。

ですが



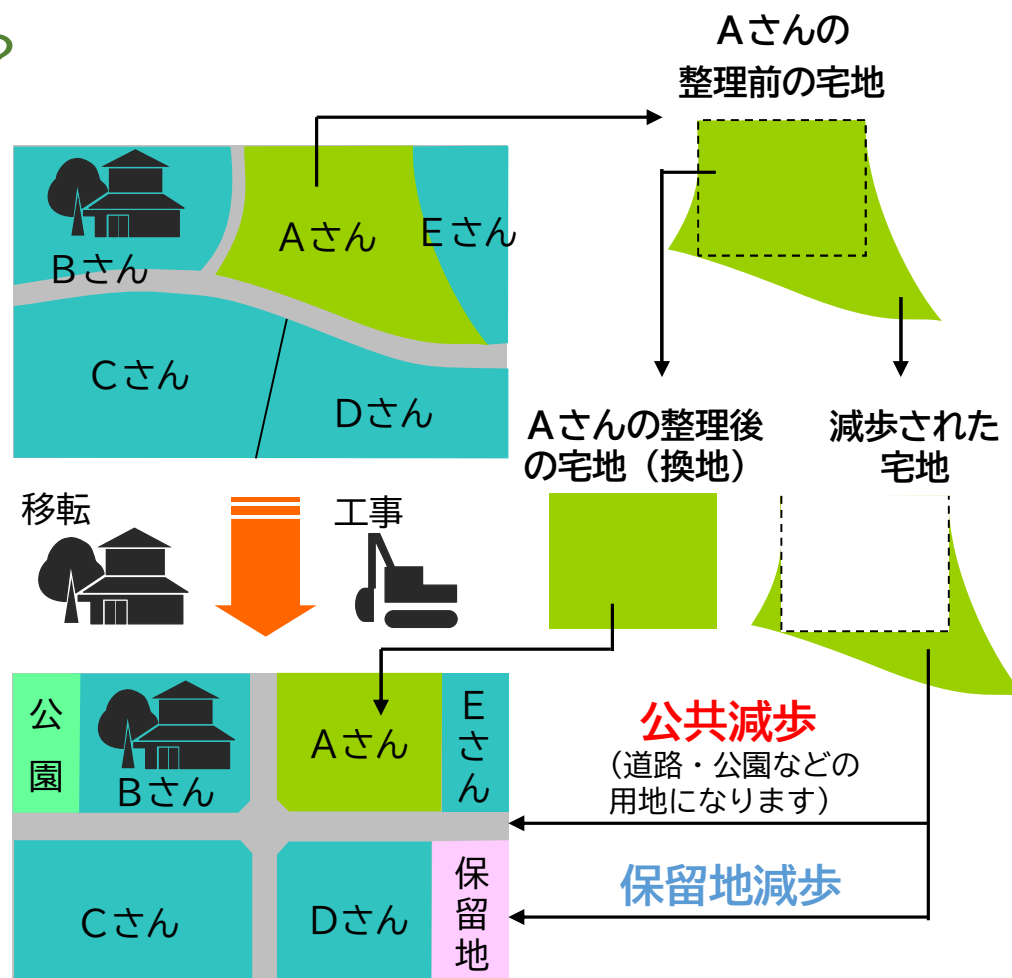
事業の円滑な進捗や皆様の権利を保護するために必要な書類ですので、ご協力をお願いします。

## 土地区画整理事業の仕組みについて

### ? 換地（かんち）とは？

A 事業を行うと道路や公園が新たに整備され、宅地も整形されることから、それぞれの宅地の位置も多少移動することになります。

移動先の宅地をこれまでの宅地に対して**換地**といいます。





## 物件移転補償

～物件調査から補償契約・支払い・仮換地引渡まで～

### ■スケジュール



### ■先行補償

移転の時期が未定であり、現在の土地・建物などを使用する見込みがない場合に、先行して物件補償にご協力いただき、仮換地先が整備できるまでの間、事業用地として活用させていただくものです。



## 街路築造工事

～施工前と施工後の街並みの変化（南浦和前川線）～



●整備前

●整備後







## 街路築造工事

～施工前と施工後の街並みの変化（区画街路）～



●整備前

●整備後





## 芝東第3土地区画整理事業 概要

---

事業名：川口都市計画事業芝東第3土地区画整理事業

施行者：川口市

都市計画決定告示：昭和42年9月26日

事業計画公告：平成7年12月20日

施行期間：平成7年度から令和26年度

（事業完了目標年度は令和23年度）

施行面積：約63.1ha

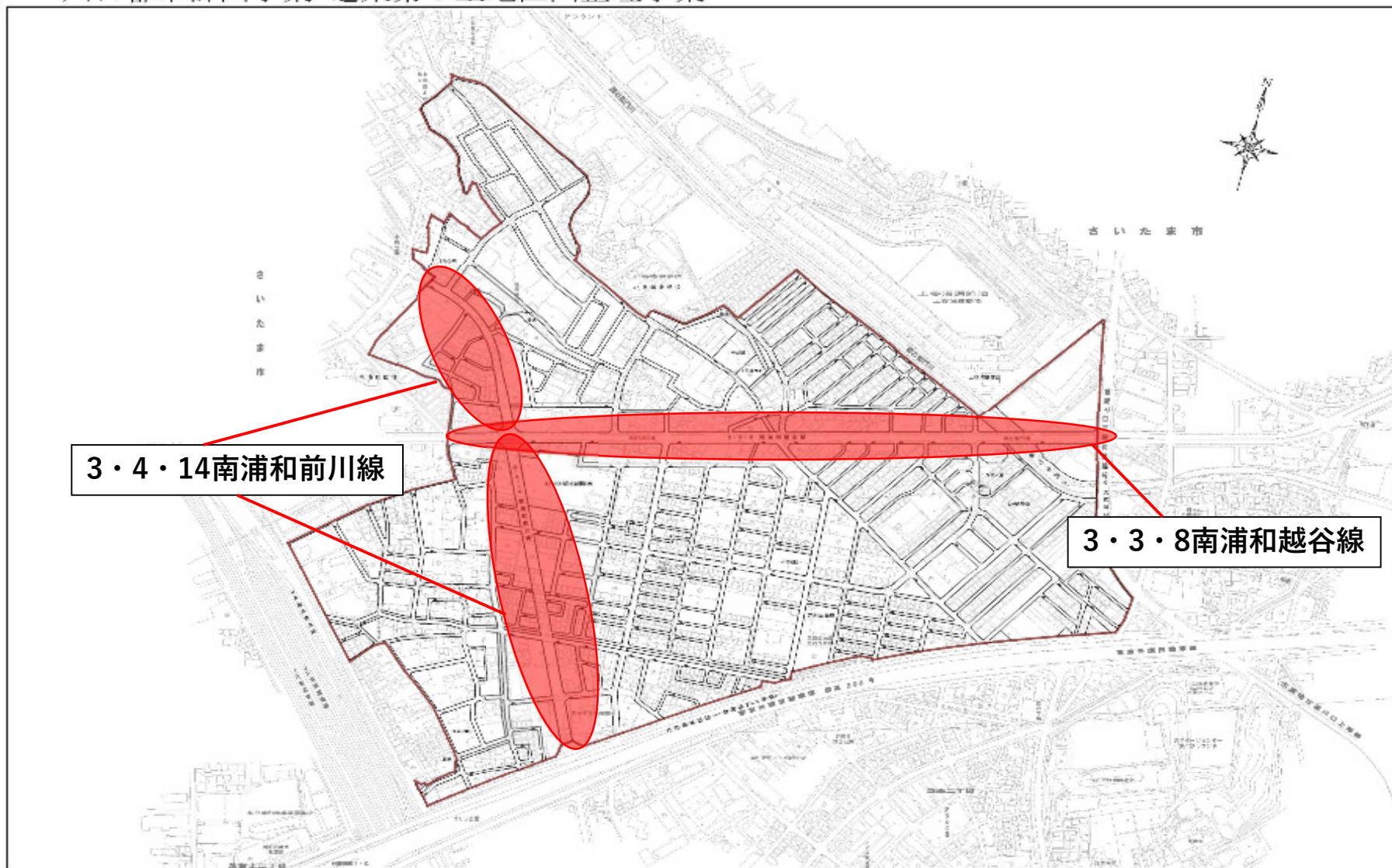


## 芝東第3土地区画整理事業 施行区域



# 芝東第3土地区画整理事業 整備計画図 都市計画道路

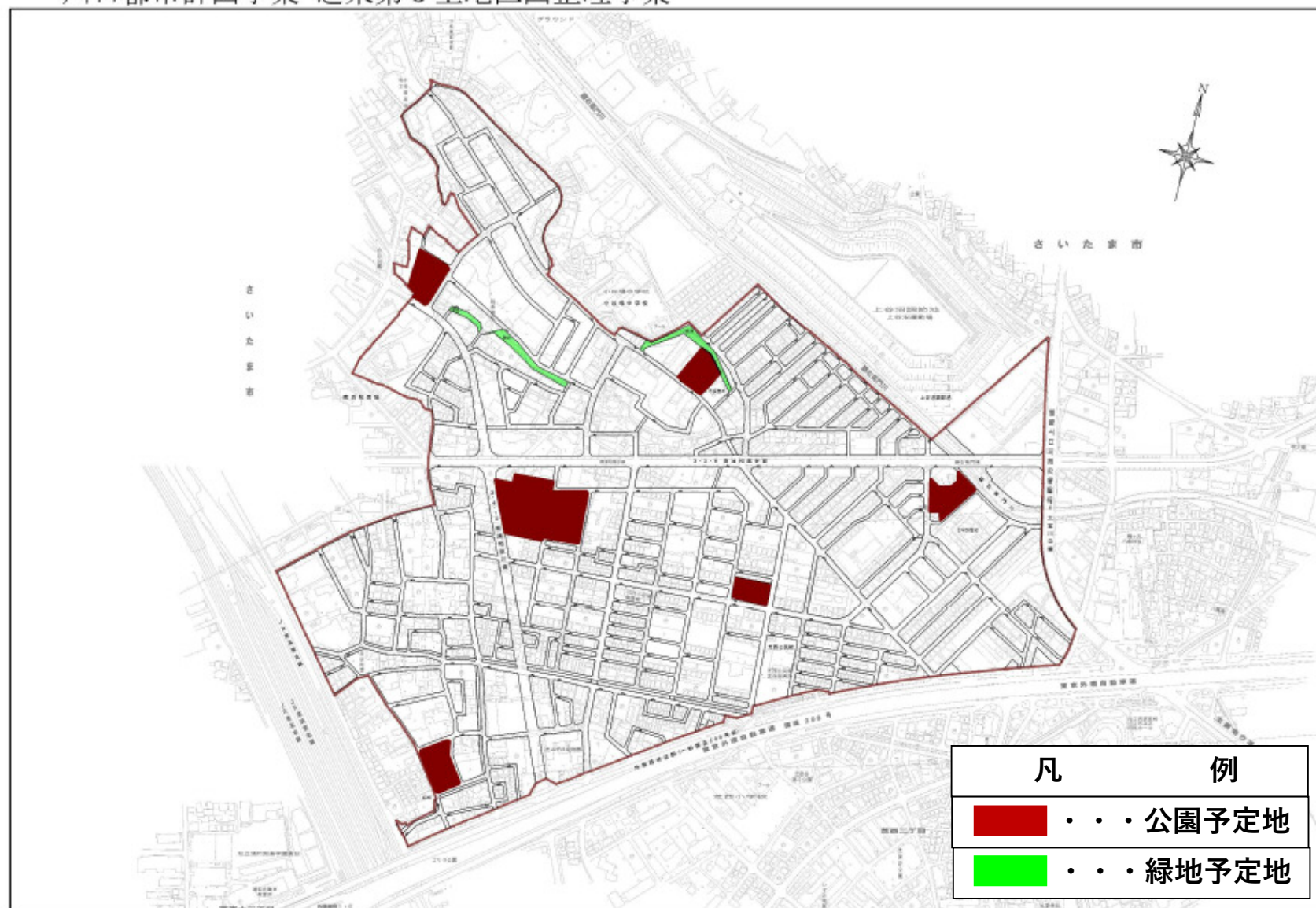
川口都市計画事業 芝東第3土地区画整理事業





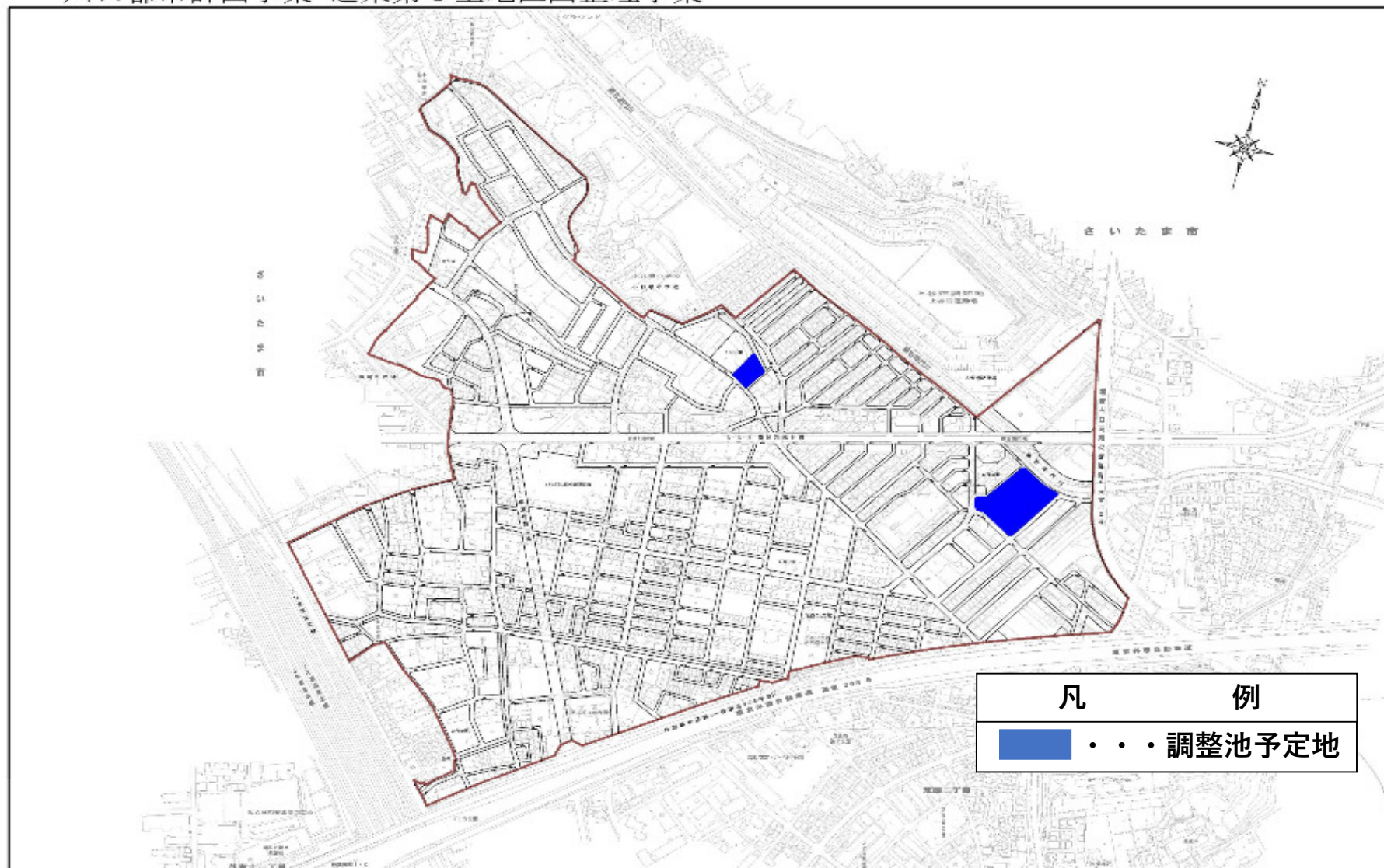
# 芝東第3土地区画整理事業 整備計画図 公園・緑地

川口都市計画事業 芝東第3土地区画整理事業



# 芝東第3土地区画整理事業 整備計画図 調整池

川口都市計画事業 芝東第3土地区画整理事業





## 芝東第3土地区画整理事業 建物移転 進捗状況

### 【 建 物 移 転 状 況 】

| 区 分  | 地区内<br>全建物<br>戸数<br>(戸) | 要移転<br>建物<br>戸数<br>(戸) | 移転率<br>(%) | 合計               |            |
|------|-------------------------|------------------------|------------|------------------|------------|
|      |                         |                        |            | 移転済<br>戸数<br>(戸) | 移転率<br>(%) |
| 建物移転 | 1,541                   | 526                    | 34.1       | 247<br>(279)     | 47.0       |

※合計の移転済戸数欄のカッコ書きは、残移転戸数を示す。

※令和6年3月現在



## 芝東第3土地区画整理事業 公共施設整備 進捗状況

### 【 公 共 施 設 整 備 の 概 要 】

| 区 分    | 幅員<br>(m) | 全延長<br>(m) | 合計           |            |
|--------|-----------|------------|--------------|------------|
|        |           |            | 整備済<br>延長(m) | 整備率<br>(%) |
| 都市計画道路 | 11～20     | 1,600.7    | 868.9        | 54.3       |
|        |           |            | 612.5        | 38.3       |
| 区画街路   | 4～9       | 20,948.5   | 5,269.4      | 25.2       |
|        |           |            | 1,687.9      | 8.1        |
| 特殊街路   | 4～6       | 338.8      | 15.0         | 4.4        |
|        |           |            | 0.0          | 0.0        |
| 合計     |           | 22,888.0   | 6,153.3      | 26.9       |
|        |           |            | 2,300.4      | 10.1       |
|        |           |            | 8,453.7      | 36.9       |

※整備済の上段：舗装まで完了、下段：路盤まで完了を示す。

※令和6年3月現在





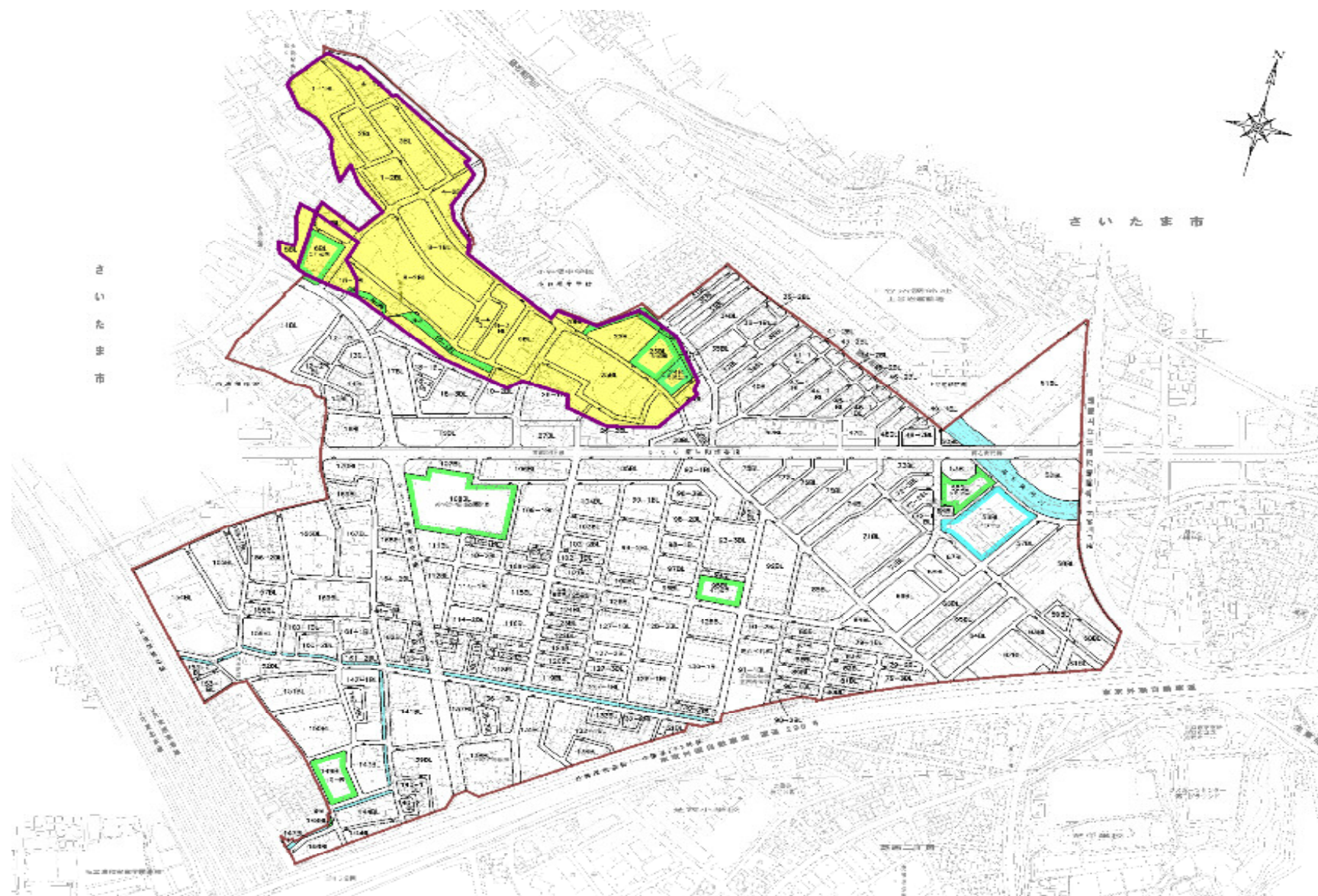
## 芝東第3土地区画整理事業 進捗図







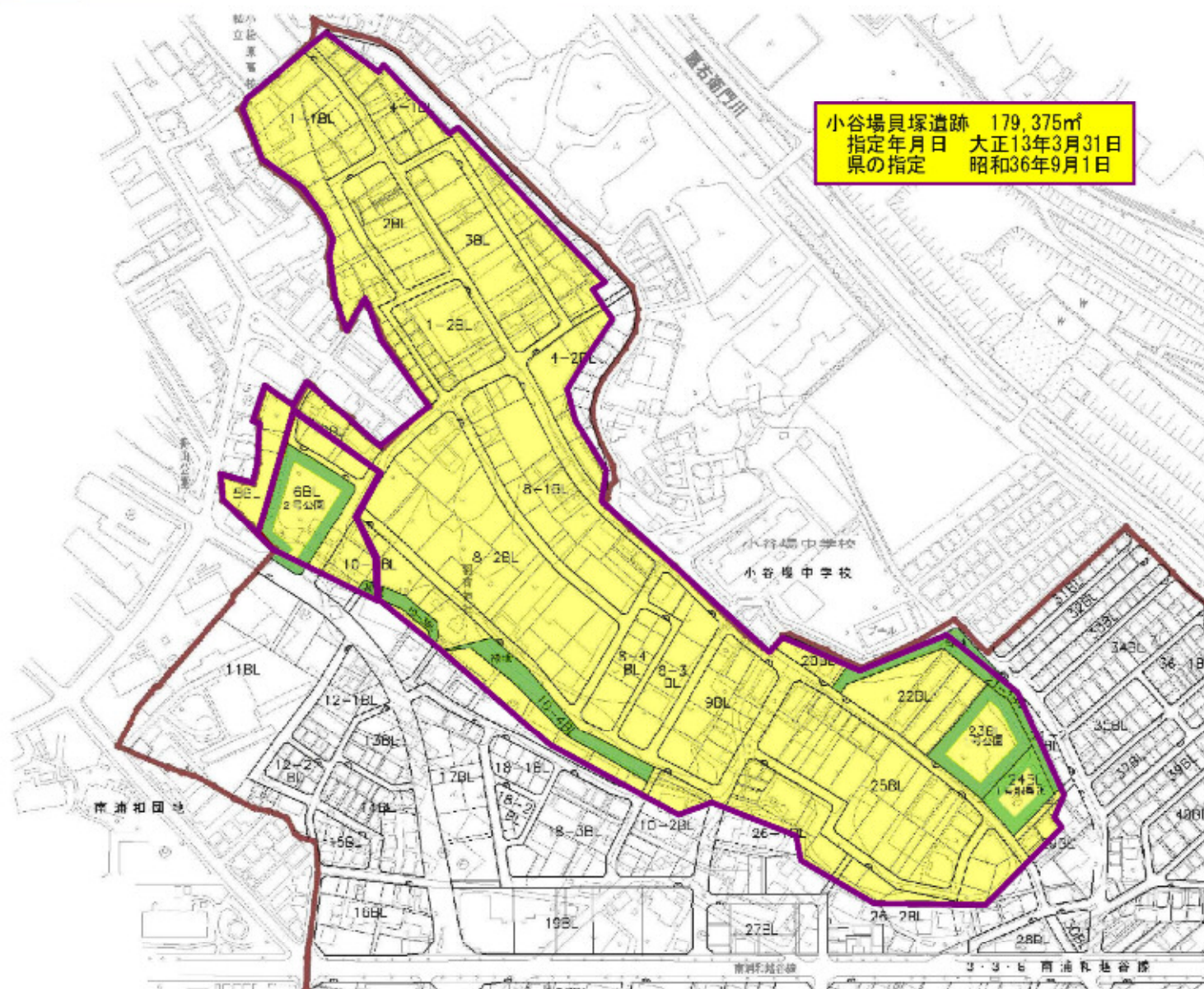
## 埋蔵文化財包蔵地 ～小谷場貝塚遺跡～







## 埋蔵文化財包蔵地 ～小谷場貝塚遺跡～

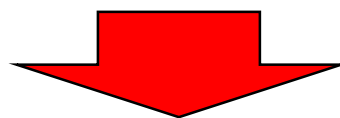
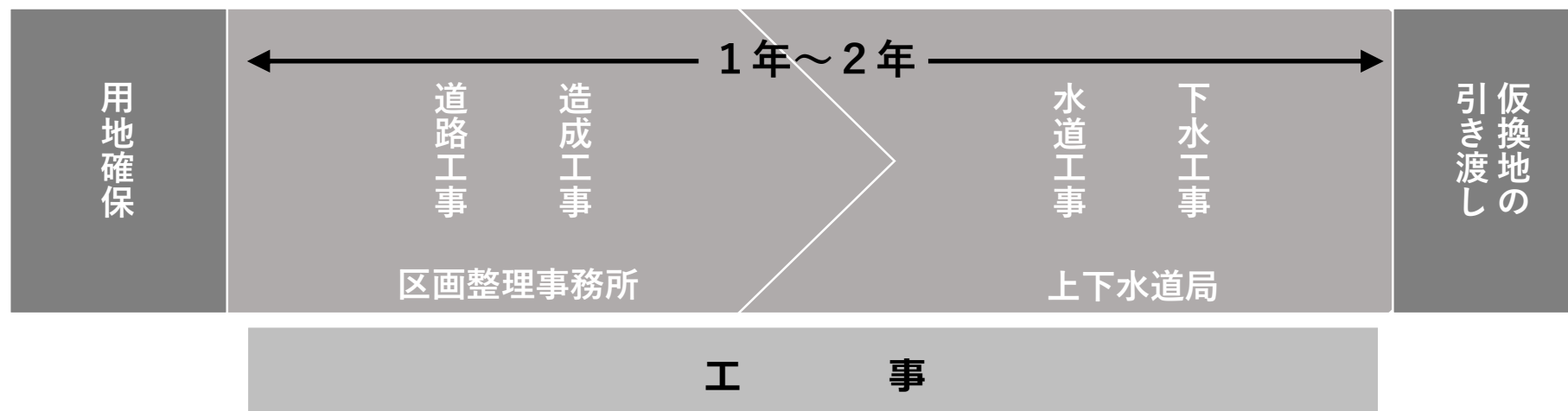




## 埋蔵文化財発掘調査

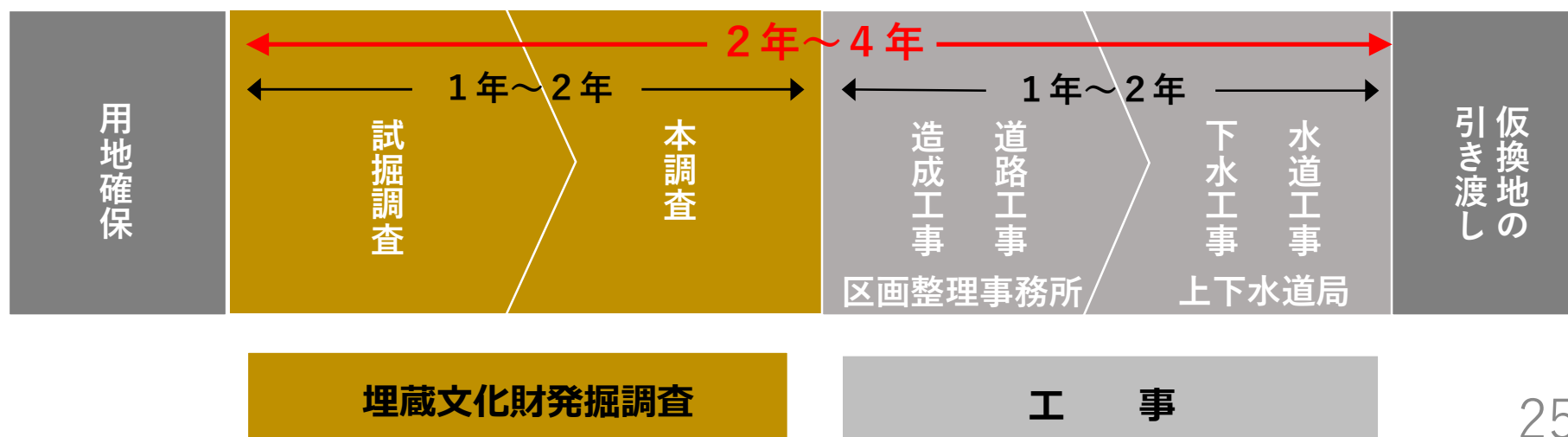
～発掘調査が道路工事等を与える影響～

### ■埋蔵文化財包蔵地以外



2倍の期間が必要

### ■埋蔵文化財包蔵地





# 埋蔵文化財発掘調査 ～埋蔵文化財発掘調査とは～

## ■ 埋蔵文化財発掘調査の状況







# 埋蔵文化財発掘調査 ～埋蔵文化財発掘調査とは～

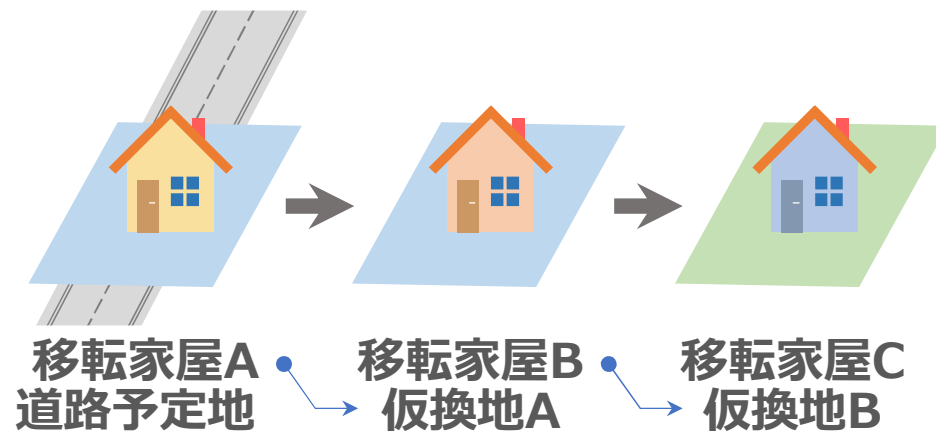
## ■埋蔵文化財発掘調査の状況



## 建物移転 ～玉突き移転～

### ■玉突き移転による、移転待ち

- ・ 仮換地先にほかの人の移転対象物件がある状態
- ・ Bの移転の後にAの移転となるため待つ時間が生じてしまう。
- ・ 1棟の移転が遅れると、次の移転も遅れてしまう。



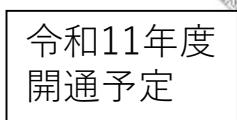




## 建物移転 玉突き移転発生箇所







令和13年度  
開通予定

| 凡 例                                                                                   |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | ・ ・ ・ 上谷沼地区    |
|  | ・ ・ ・ 南浦和前川線北側 |
|  | ・ ・ ・ 南浦和前川線南側 |

凡例

|        |           |         |
|--------|-----------|---------|
| 地区界    | 公园        | 路堤整修、待建 |
| 区、街、路  | 公园(整修、待建) | 路堤整修、待建 |
| 快速路    | 绿地        | 绿化整修、待建 |
| 河川、洪盆地 | 路堤整修、待建   |         |

令和6年4月1日から、  
相続登記の申請が  
義務化されています！

詳しくは、お手数ですが法務局へ  
直接お問い合わせください。