

令和元年度第1回都市計画審議会
令和元年5月29日（水）午前10:00～

報告第 2 号

阪神間都市計画土地区画整理事業の決定

（西宮市決定）について【報告】

（都市計画樋ノ口土地区画整理事業）

目 次

1. 樋ノ口土地区画整理事業の経緯…………… P 1
2. 甲東瓦木・甲東瓦木南地区整備状況図及び位置図 …… P 3
3. 区域図（案）について…………… P 4
4. 今後のスケジュールについて…………… P 5

1. 樋ノ口土地区画整理事業の経緯

① 甲東瓦木 土地区画整理事業を施行すべき区域の見直し（平成28年3月末施行区域の廃止）

甲東瓦木・甲東瓦木南地区については地元地権者の合意形成など条件が整った地区から順次土地区画整理事業を実施したものの、昭和42年の都市計画決定後50年以上が経過した現在、施行済み面積は全体の約1/4(48.6ha)に留まり、長期にわたり区域の約3/4が事業未着手の地区(134.6ha)となっていた。

このような中、長期未着手区域の都市計画決定については、最高裁判決において長期の権利制限が問題視されるに至り「見直し」が全国的な流れとなっている。

当該地区においても事業未着手の地区については、全域での土地区画整理事業の実施は困難と判断するものの、小規模な地区で合意形成の見込みがあれば、組合施行の土地区画整理を検討するという前提のもと本審議会の承認を得て平成28年3月に都市計画を見直し（廃止）した。

② 樋ノ口土地区画整理事業区域（案）に至った経緯

前述の通り平成28年3月にこの地区の都市計画区域は廃止されたものの、樋ノ口町では、農家を中心に都市計画道路甲子園段上線(W=12m)の早期開通、未接道農地の改善、地域地区の安全性・快適性を求める要望が多くあがった。市は、この要望を受け土地権利者を中心とした勉強会を重ね、地域の課題解決のためには、組合施行の土地区画整理事業を行うことが望ましいという結論を得た。

昨年の9月2日には、地元権利者が「樋ノ口まちづくり協議会」を立ち上げ土地区画整理組合の早期設立のため活動を行っている。

③ 現在の状況

市は、技術援助の一環として国の社会資本整備総合交付金を活用し、土地区画整理事業調査、事業計画策定、暫定換地割込及び区画整理測量に係る事項等の業務をコンサルタントに発注し、まちづくり協議会とともに区

域の絞り込みを行っている。現在、予定区域内の概ねの権利者から内諾を得ている。

④ 今後のスケジュール

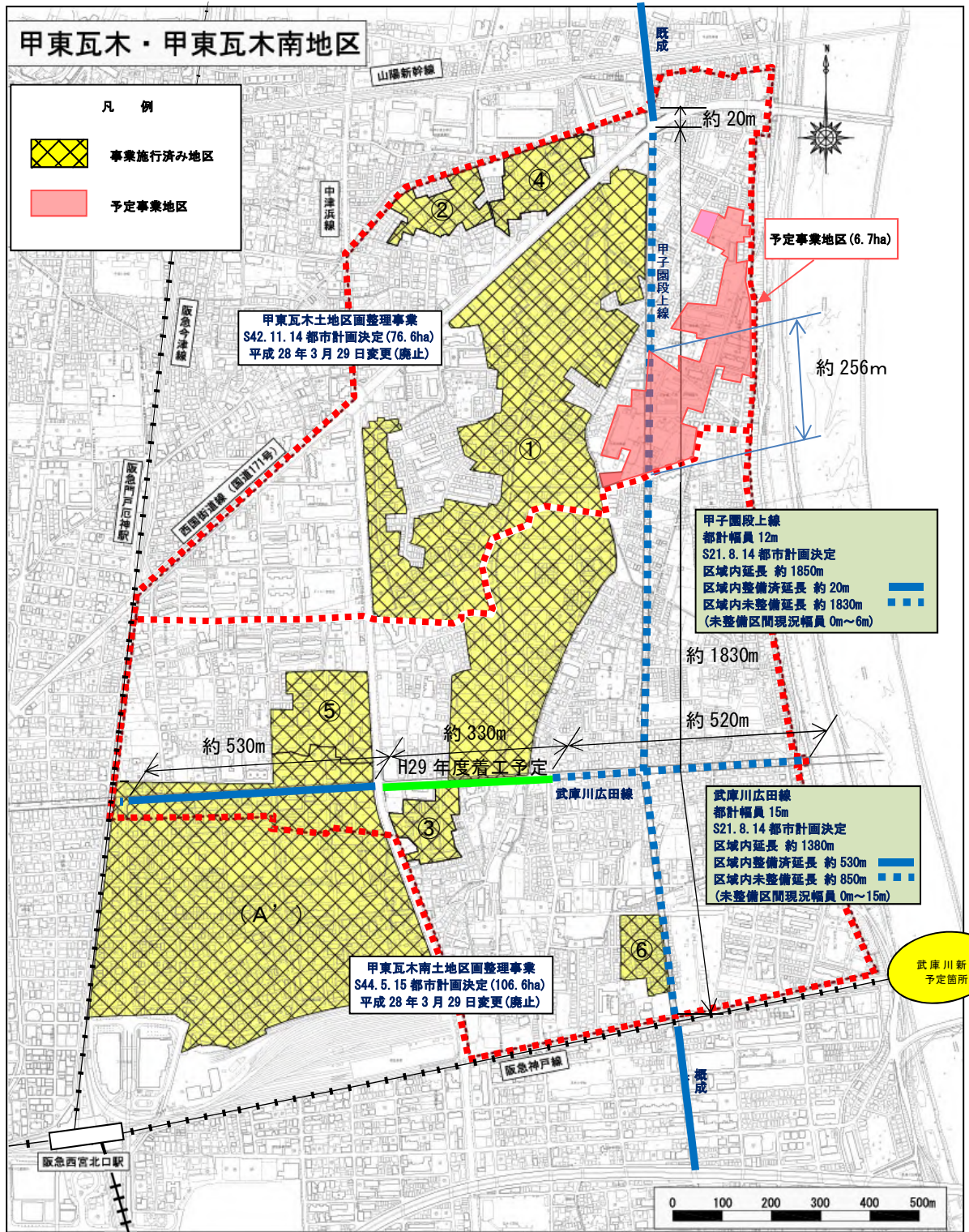
まちづくり協議会は、5頁に示す工程の通り、今年度末に土地区画整理組合の設立認可を目指し現在、仮同意の取得、準備組合の設立のための活動を行っている。

また、都市計画道路甲子園段上線の一部を含むことからこの度、改めて樋ノ口地区における土地区画整理事業の都市計画決定を行い都市計画事業としての事業化を目指している。

樋ノ口土地区画整理事業 工程表

項目		年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
合意形成	合意形成支援		—					
	地権者等合意形成		協議会設立	準備組合設立	本同意取得	組合設立	総会	総会
	関係機関協議							組合解散
作業項目	法手続			都市計画決定	事業認可			
	都市計画				仮換地指定			換地処分
	事業認可							
	換地							
	測量							清算
	設計							
	補償調査							
工事								

2. 甲東瓦木・甲東瓦木南地区整備状況図及び位置図



甲東瓦木土地区画整理事業 区域面積	76.6 ha
甲東瓦木南土地区画整理事業 区域面積	106.6 ha
合計面積	183.2 ha
施行済面積	48.6 ha
未施行面積	134.6 ha

地区内の施行済事業

No	土地区画整理事業名	施行者	面積 (ha)	事業開始年月日	換地処分年月日
①	甲東瓦木特定第一	西宮市	33.4	S62.9.1	H10.10.30
②	甲東瓦木第二	組合	1.6	H 4.9.10	H 6.11.18
③	甲東瓦木第三	組合	1.5	H 6.12.6	H10.2.17
④	甲東瓦木第四	組合	2.3	H 7.12.8	H 9.11.18
⑤	甲東瓦木第五	組合	3.1	H12.7.28	H14.2.12
⑥	大森町	個人	1.3	S53.8.17	S53.12.8
(A)	西宮北口駅北東の一部	西宮市	5.4	H 8.11.8	H20.10.31
施行済面積合計			48.6		

3. 区域図（案）について

西宮市樋ノ口土地区画整理事業

区域図

S=1:2,500

【事業概要】

施行主体 : 土地区画整理組合

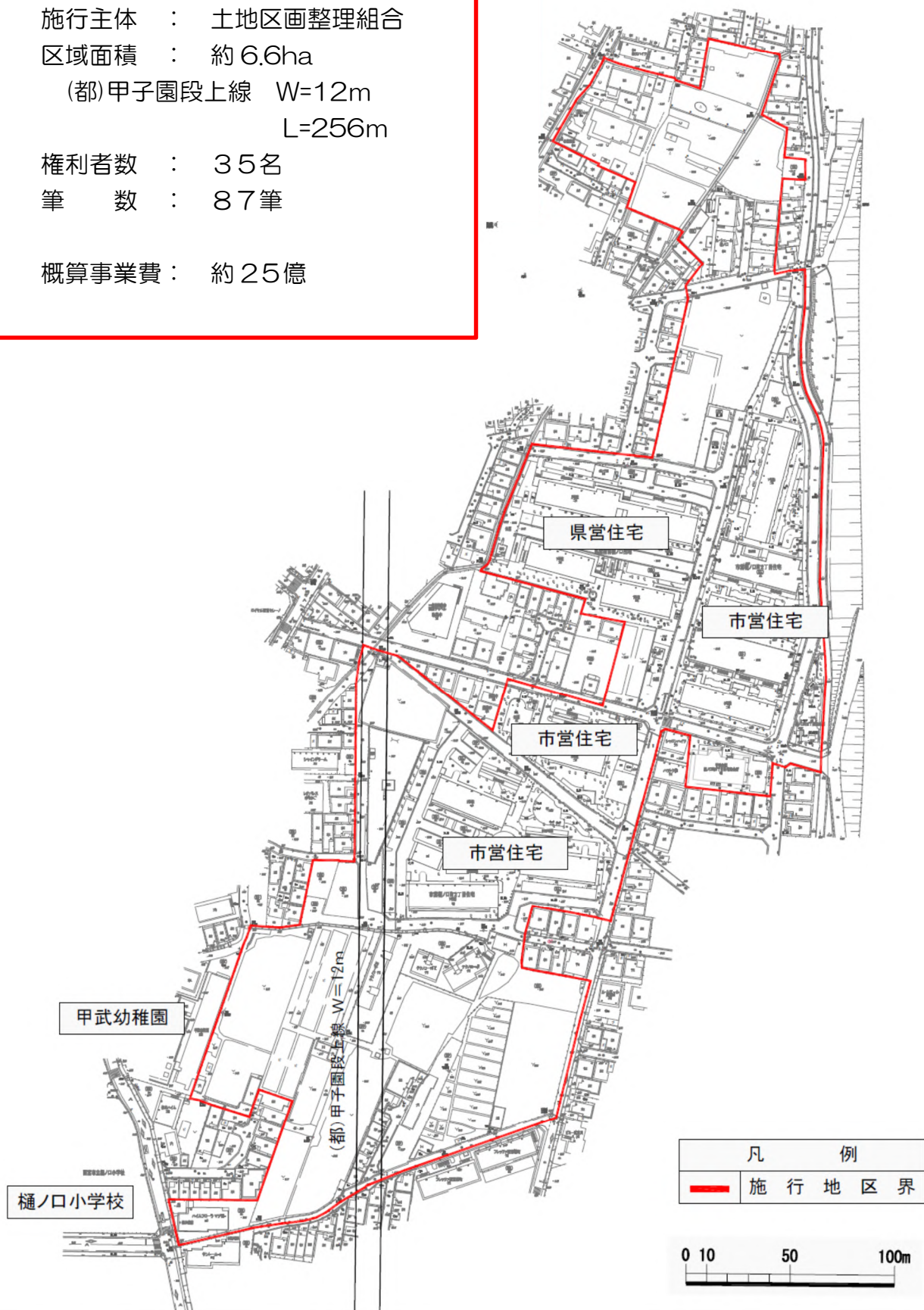
区域面積 : 約 6.6ha

(都)甲子園段上線 W=12m
L=256m

権利者数 : 35名

筆 数 : 87筆

概算事業費 : 約 25億



4. 今後のスケジュールについて

