

樋ノ口土地区画整理事業について

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、昭和44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）となっていました。

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ます。

当該区域においても事業未着手の地区については、経年変化により相当数の農地が小規模な戸建て住宅等へと転換されており、また、道路等の基盤整備についても住宅開発事業により一定整備されていることから、全域での土地区画整理事業の実施は困難と判断しながらも、小規模な地区でも合意形成が図れる見込みがあれば、組合施行の土地区画整理を検討するという前提のもと平成28年3月に都市計画を一旦廃止しました。

2、樋ノ口地区に残る課題

- 都市計画道路が未整備であり、早期の整備が望ましい。
- 道路や公園などの都市基盤が不足している地区があり、これらの整備による地域環境（安全性・快適性）の改善が必要である。
- 接道条件の悪い農地が多く残存しており、面的な整備が望ましい。

3、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を廃止したものの、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、地域の安全性・快適性を求める要望が多くあがりました。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ました。

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準備組合、土地区画整理組合の早期設立のため活動を行っています。

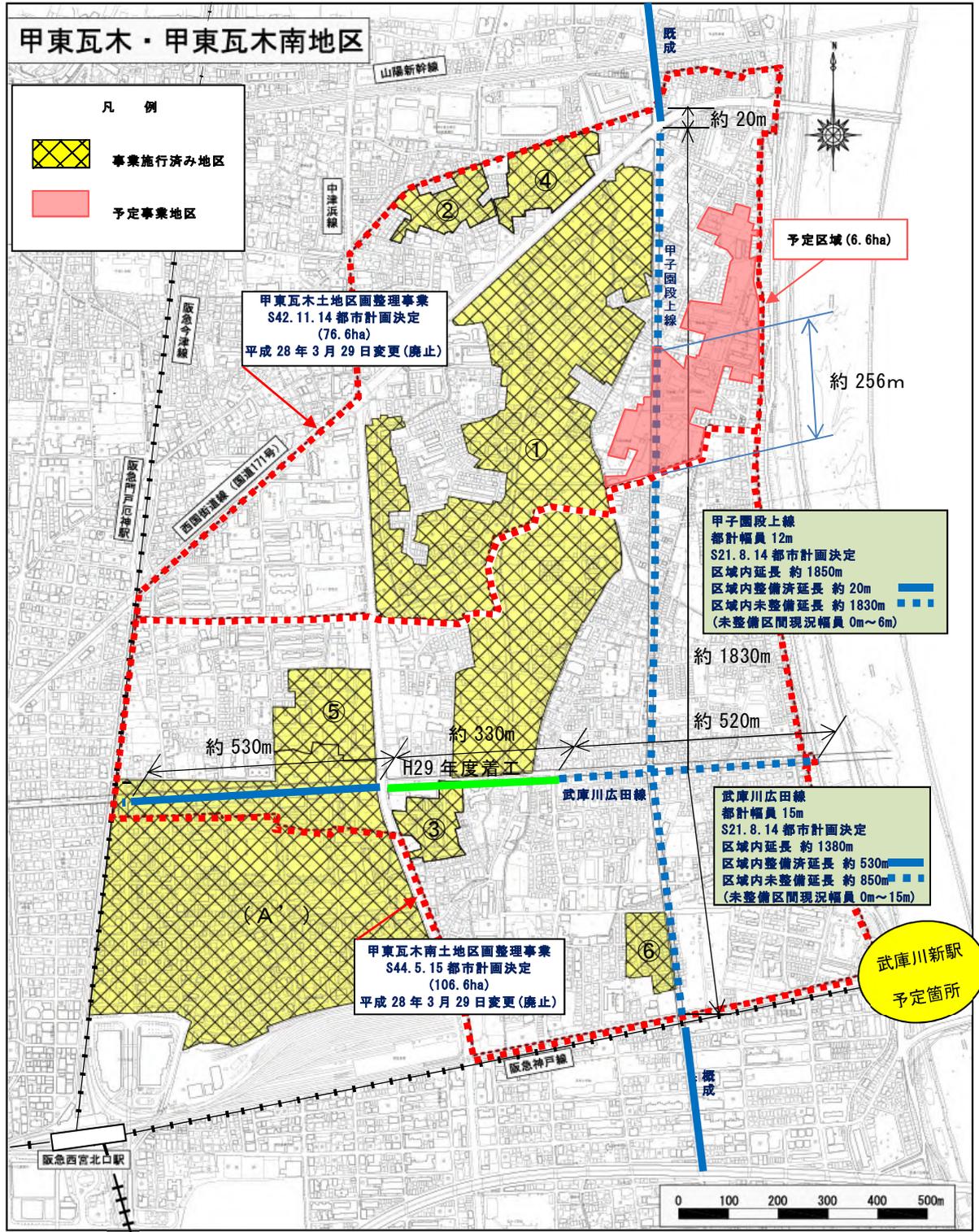
4、前回（本年5月29日）の都市計画審議会報告以降のまちづくり協議会の取り組み

まちづくり協議会では、7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、6月30日にまちづくり協議会・総会で全体説明を行った後、7月5日から11日にかけて全権利者に対し個別説明会を実施し、都市計画決定など事業に関する説明を行いました。

また、市では、この動きに伴い、兵庫県知事に対し都市計画法第19条第3項に基づく協議（※付議、縦覧の前に知事は、広域施策との調整、関連都市計画のとの適合などを判断）を7月4日付で行い、7月16日付で同意の回答を得ています。

現在、準備組合の設立のため仮同意書の取得作業を行っています。予定区域内のほとんどの権利者から事業に対する仮同意書を得ている状況で近々に土地区画整理準備組合の設立を予定しています。

5、甲東瓦木・甲東瓦木南地区整備状況図



| | |
|--------------------|----------|
| 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 | | |

樋ノ口土地区画整理事業

これまでの経緯

【平成27年度】

| 年月 | 経緯 |
|----------|---|
| 平成27年 8月 | 甲東瓦木土地区画整理事業の区域の変更(廃止)について、「樋ノ口農会」に対する説明会開催 ⇒農会より、土地区画整理区域の見直しについての了承、甲子園段上線整備の早期事業化の意見が出された |
| 12月 | 樋ノ口農会 まちづくり勉強会(第1回)、(第2回) |
| 平成28年 3月 | ⇒全農会員を対象に「農地のまちづくり及び土地区画整理事業」について説明し、区域(案)について検討 荒木・上新田農会の土地所有者の意見を聞くことを決定 |
| 3月 | 甲東瓦木・甲東瓦木南土地区画整理事業の区域の変更(廃止)告示 |

【平成28年度】

| 年月 | 経緯 |
|----------|---|
| 平成28年 5月 | 樋ノ口町 まちづくり勉強会(第3回) ⇒荒木・上新田農会の土地所有者まで対象を拡大 ⇒区域、土地利用のイメージについて説明 |
| 10月 | 樋ノ口町 まちづくり勉強会(第4回) ⇒これまでの経緯、土地区画整理事業について説明 |
| 12月 | 樋ノ口町勉強会 (都市計画道路に抵触する9軒の戸建て関係者向け説明会) ⇒これまでの経緯を説明 |
| 平成29年 3月 | 全体説明会(第1回) |

【平成29年度】

| 年月 | 経緯 |
|----------|---|
| 平成29年 6月 | (仮)樋ノ口町まちづくり協議会(第1回) 将来まちづくり構想及び土地利用計画(案)について ⇒アンケートによる意向調査の実施を決定 |
| 8月 | 樋ノ口町のまちづくりに関するアンケートについて ※詳細後述 ⇒約7割が賛成または詳細説明を聞き判断したいと回答 |
| 8月～現在 | 全体説明会欠席者や個別に説明を求められる地権者に対して個別説明を実施 |

【平成30年度】

| 年月 | 経緯 |
|----------|----------------------|
| 平成30年 6月 | 樋ノ口まちづくり勉強会(戸建向け説明会) |
| 平成30年 9月 | 樋ノ口町まちづくり協議会設立 |

現況把握と課題解決 ～組合施行の土地区画整理事業～

無秩序な宅地化が進み、まちの魅力が低下

- 道路に接していない農地が散在
- 開発された住宅地の中に農地が点在
- 都市計画道路が未整備で区画道路が不足
- 幅員が不定で狭隘な道路が散在
- 下水道、ガス、水道などのライフラインが脆弱

土地所有者主体のまち

- 意向が反映したまちづくり
- 公平な事業
- 住み続けることが可能

住宅地としての質の向上

- ライフラインの整備
- 住宅地としての価値の向上
- 街なみの魅力向上

都市基盤の整備により、計画的な住みよいまちづくりを実現

生産緑地の集約

- 一団300㎡以上の配置
- 農業水利の改善
- 日当りの確保

未接道宅地の解消

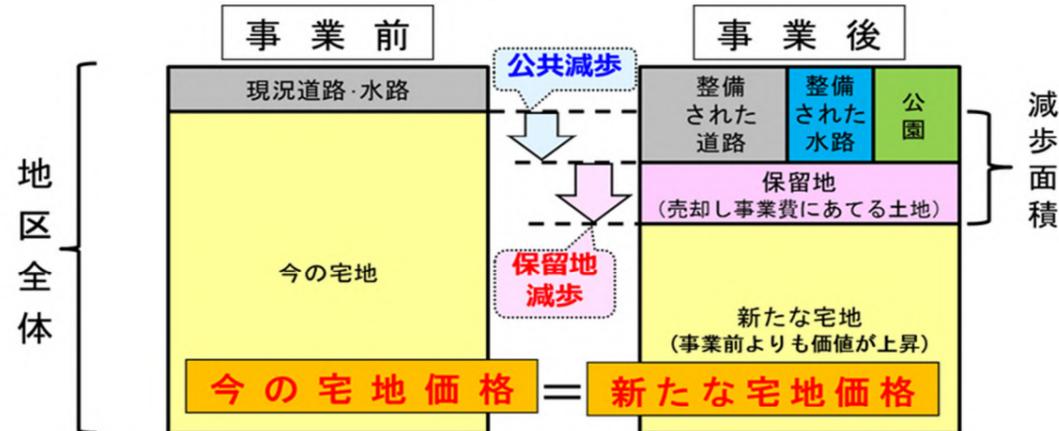
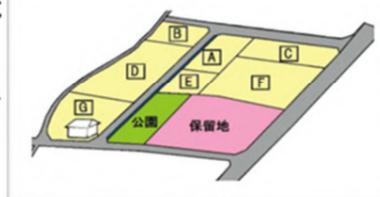
- 消防車が通行可能な道路が増え、安全性が向上
- 防犯上安全な明るい道路

『組合施行の土地区画整理事業』による課題の解決

事業前



事業後



土地区画整理事業のメリット

- **全ての土地が道路に面して整形化**されることで**敷地の有効利用**を図ることができる
- 道路等のインフラやライフラインの整備により**宅地の資産価値**が向上する
- **境界の確定**が出来る
- 地区外に移転することなく、**既存コミュニティを維持**できる
- 移転が発生する場合は**補償金を受け取り、再築**を行うことができる

6、樋ノ口土地区画整理事業の概要

計 画 書 (案)

阪神間都市計画土地区画整理事業の決定（西宮市決定）

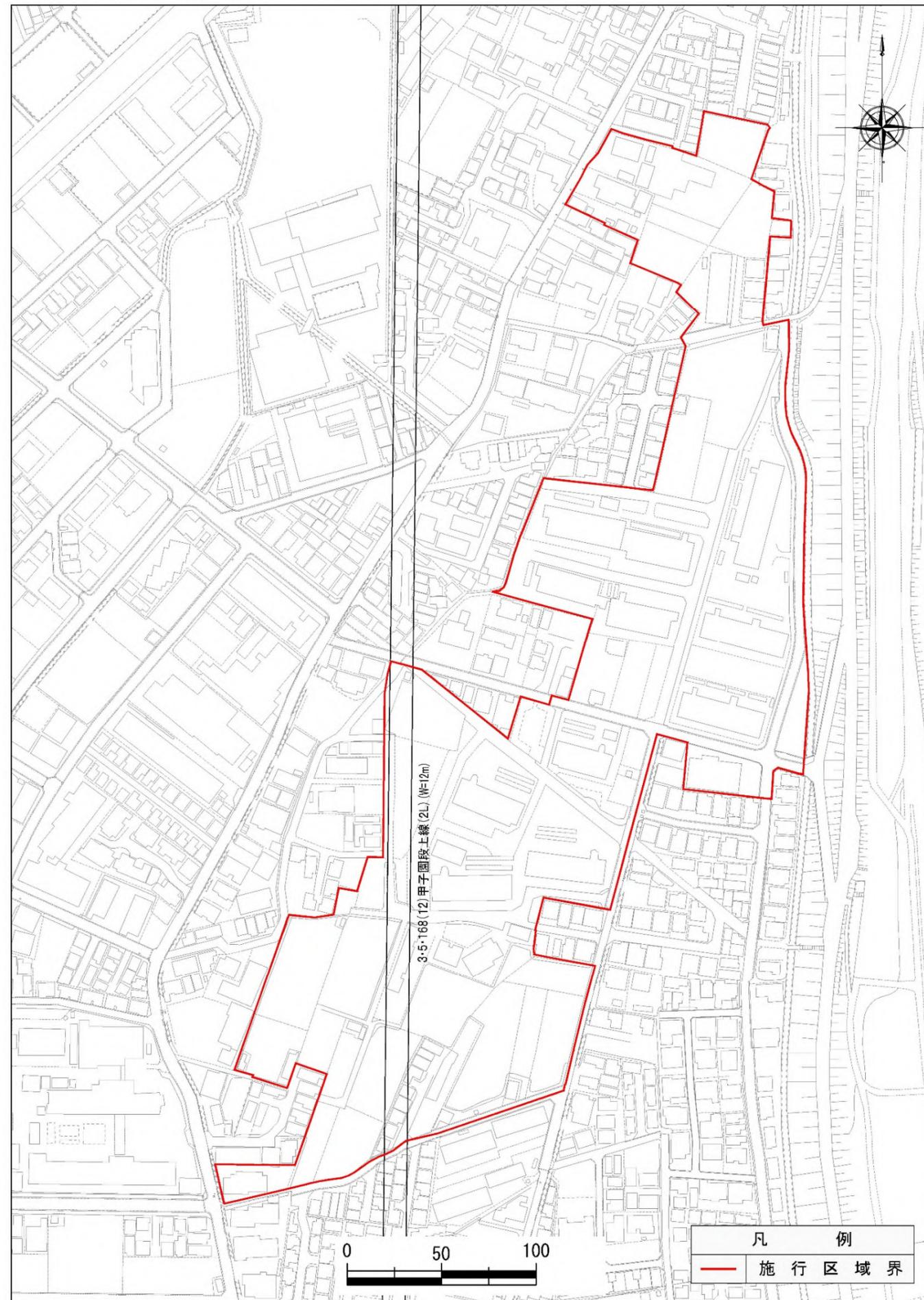
都市計画樋ノ口土地区画整理事業を次のように決定する。

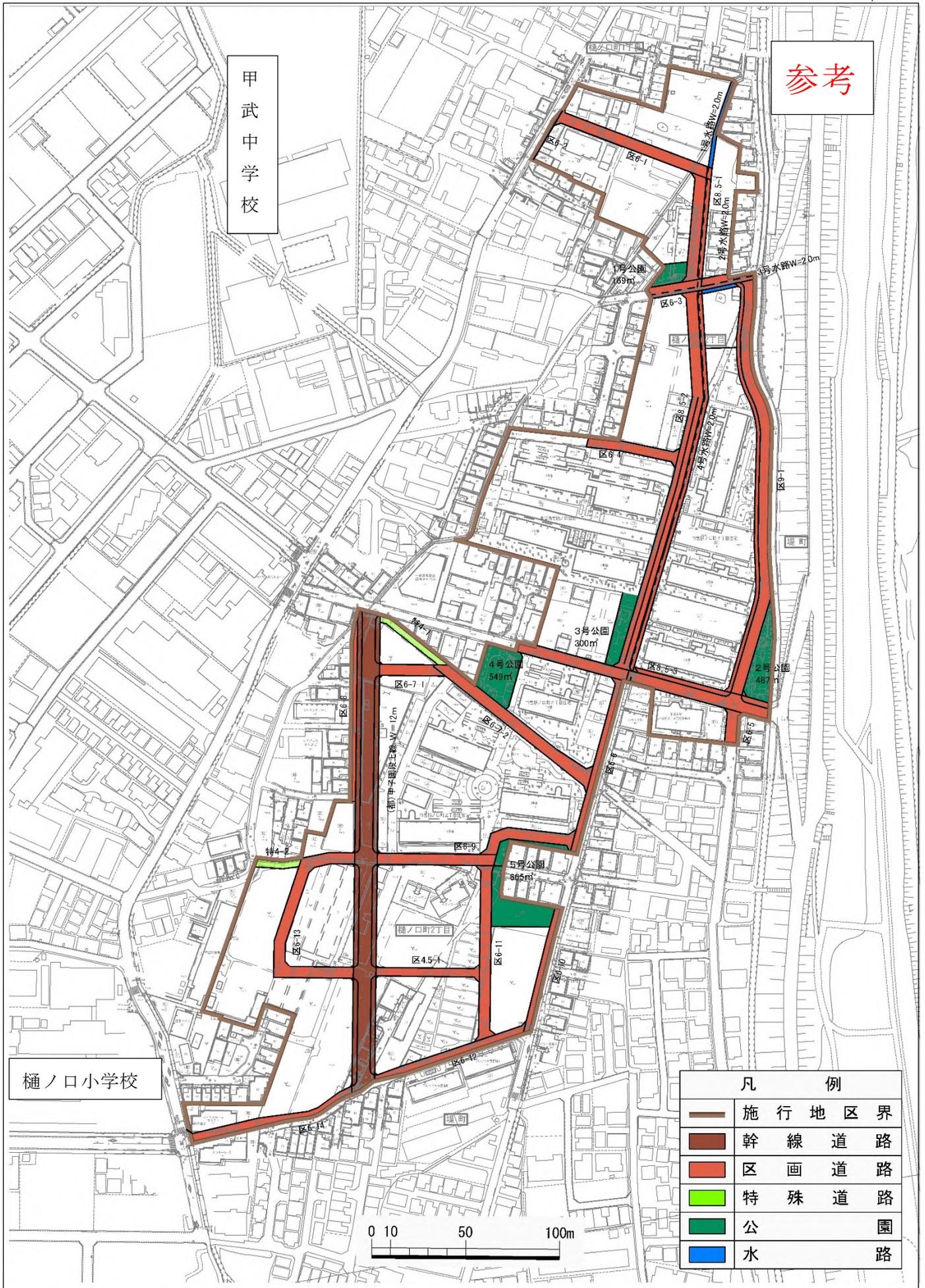
| | | | | | | |
|----------|-------------------------------|--------|-----------------|-----|-------|-----|
| 名 称 | 樋ノ口土地区画整理事業 | | | | | |
| 面 積 | 約6.6ha | | | | | |
| 公共施設の配置 | 道 路 | 種 別 | 名 称 | 幅員 | 延長 | 備 考 |
| | | 都市計画道路 | 3.5.168号 甲子園段上線 | 12m | 約250m | — |
| | 公園及び緑地 | 種 別 | 名 称 | 面 積 | 備 考 | |
| | | — | — | — | — | |
| その他の公共施設 | 下水道については、西宮市公共下水道計画に合わせて整備する。 | | | | | |
| 宅地の整備 | 都市基盤の整備による良好な住宅地の形成を図る。 | | | | | |

理 由 書

本地区を含む甲東瓦木地区は、昭和42年に土地区画整理事業の都市計画を決定したが、長期未着手となっていたため、平成28年3月に都市計画を一旦廃止した。しかし、本地区は都市基盤施設が脆弱で、スプロール的に宅地開発が進む中に農地が点在し、都市計画道路（W=12m）も未整備であるため、地元地権者よりまちづくりを望む意見があった。

甲子園段上線を含む区域において、土地区画整理事業を行うことにより、安心安全で良好な市街地の形成と農業環境の維持育成、接道条件の改善による土地の有効活用等を図るため、本案のとおり土地区画整理事業を決定するものとする。



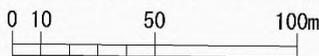


甲武中学校

参考

樋ノ口小学校

| 凡 例 | |
|-----|-------|
| | 施行地区界 |
| | 幹線道路 |
| | 区画道路 |
| | 特殊道路 |
| | 公園 |
| | 水路 |



6、今後のスケジュールについて

