



西宮都市計画
今津土地区画整理事業
事業の概要

昭和45年2月 西宮市建設部区画整理課



事業の完成にあたって

西宮市長 辰馬 龍雄

今津土地区画整理事業の完成にあたりまして、皆さまとともに心からおよろこび申し上げます。

本事業は、名神高速道路の計画に際し、中津浜線、鳴尾御影線等幹線街路と、それに接続する区画街路を整備して、最近とみに増加しつつある交通流に対処し、あわせて住宅環境の整備改善を目的として、発足したものであります。

この地域には、戦災をまぬがれた甲子園口六丁目、および今津上野町等旧村落を形成した老朽家屋の密集地があり、道路も狭隘にして屈曲したものが多く、整理に際して数多くの困難な問題があったようであります。しかし、これらの難問を処理して、今日この事業の完成を見ましたことは関係各機関の御指導もさることながら審議会および評価員の方々の御協力と権利者各位の御理解によるものであり、本事業の完成にあたりまして、あらためて深甚なる敬意と感謝の意を捧げるものであります。

昭和45年 2月

事業の完成によせて

西宮都市計画

今津土地区画整理審議会

会長

このたび、西宮市が今津土地区画整理事業の完了を記念して、その概要を刊行せられるにあたり、いささか所感を述べさせていただきます。

本地区は、終戦前旧今津土地区画整理組合および上甲子園土地区画整理組合にて施行された地区がかなりの部分を占め、又一方甲子園口六丁目、今津上野町等戦災を免れた建物密集地区をもち互に性格の異った地区を含む変則的な区域であります。

従って前者に対しては減歩の二重負担に対して当初より強い反対があり、後者については換地および建物移転等について種々と問題が多かったようであります。

このように各権利者の意見や利害を異にする状況の中にもかかわらず比較的円滑に事業が完了したことは、何といたっても関係者の深い御理解と市当局の努力の結実と信じ、心から感謝いたします。

私は過去10年間にわたり、当事業の審議会委員として微力ながらこの仕事に関与出来たことを誇りに感ずるとともに、この事業によって出来上った諸施設が立派にその効用を果しつつある姿を見きわめて、唯々感無量であります。

終りに、審議会委員諸兄とともに、今後西宮市が益々発展することを心からお祈りいたします。

昭和45年 2月

事業経過概要一覽表

年月日	事項	摘要
昭和 34.3.24	西宮都市計画今津土地区画整理 事業区域決定	建設省告示 第509号
34.9.29	事業施行に関する条例制定	
35.1.12	土地区画整理審議会委員選挙 取扱規則の制定	
35.3.21	事業計画認可(事業費289,600,000)	兵庫県指令 第2578号
35.4.14	土地区画整理審議会委員選挙 期日の告示(第1回)	西宮市告示 第172号
35.7.16	土地区画整理審議会委員の 当選人告示(第1回)	西宮市告示 甲第13号
35.8.5	審議会開催	審議会会長 選任
35.10.2	土地区画整理審議会委員選挙 取扱規則改正	
35.12.11	事業計画変更認可	建設省告示 第2417号
36.3.15	審議会開催	仮換地指定案 諮問
36.3.27	仮換地指定	阪神電鉄 外204名
37.2.17	審議会開催	仮換地指定案 諮問
37.2.22	仮換地指定	高岡節子 外31名
37.6.4	審議会開催	仮換地指定及 変更案諮問
37.8.30	仮換地指定及仮換地指定変更	指定 浅尾節子 外289名 変更 筑城メント 外28名
37.12.8	審議会開催	仮換地指定及 変更案諮問
37.12.21	仮換地指定	好井秀 外9名
38.3.27	審議会開催	借地権指定 仮換地指定及 変更案諮問
38.4.15	仮換地指定	浅井昭佑 外212名
38.4.25	借地権指定	寺田せい 外52名
38.11.19	審議会開催	仮換地指定 借地権指定及 仮換地指定 変更案諮問
38.12.2	仮換地指定変更	増田栄助 外8名
39.1.21	事業計画変更認可(事業費455,000,000)	兵庫県指令 第43の2号
39.2.12	事業計画変更認可(事業費521,000,000)	兵庫県指令 第2578号

年月日	事項	摘要
昭和 39.3.28	審議会開催	借地権指定案 諮問
39.4.25	借地権指定	秋井末次郎 外13名
39.10.9	審議会開催	仮換地指定案 諮問
39.10.26	仮換地指定	井坂定治郎 外8名
40.1.29	審議会開催	仮換地指定案 変更案諮問
40.2.10	仮換地指定変更	増田栄助 外3名
40.3.1	評価員選任	
40.4.10	土地区画整理審議会委員選挙 期日の告示(第2回)	西宮市告示 甲第65号
40.7.16	土地区画整理審議会委員の 当選人告示(第2回)	第86号
40.7.30	審議会開催	審議会会長 選任
40.9.27	事業施行に関する条例の改正	
41.2.12	事業計画変更認可	兵庫県指令 計画第128号
42.2.10	審議会開催	仮換地指定案 変更案諮問
42.2.17	事業計画変更認可	兵庫県指令 計画第176号
43.2.29	審議会開催	仮換地指定案 変更案諮問
43.12.3	審議会開催	仮換地指定及 変更案諮問
43.12.28	仮換地指定及変更	指定 岡守弘 外218名 変更 浅井政一 外47名
44.5.27	評価員会開催	
44.6.5	審議会開催	仮換地指定案 変更案諮問
44.7.7	仮換地指定変更	森田吉太郎 外3名
44.7.21	評価員会開催	土地評価
44.8.13	審議会開催	換地計画
44.9.9	換地計画の縦覧	
44.10.17	換地計画認可申請	
44.11.19	換地計画認可	兵庫県指令 計画第563号
45.1.6	換地処分届出	
45.1.20	換地処分公告	兵庫県告示 第49号
45.2.26	換地計画一部変更申請	
45.3.9	換地計画一部変更認可	兵庫県指令 計画第880号
45.3.13	登記嘱託	
45.3.26	換地処分一部変更届出	

事業費内訳表

(単位千円)

種別	工種	単位	基本事業費			その他(負担金等控除額)			合計		
			数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額
移 転	建 物 戸		245	1,000	245,127				245	1,000	245,127
	電 柱 本		84	16	1,356				84	16	1,356
	小 計				246,483						246,483
	瓦 斯 m		476.5	3	1,288				476.5	3	1,288
	電 纜 "		58	28	1,668				58	28	1,668
移 設	上 水 道 "		238	11	312				238	11	312
	下 水 道 "		620		-				620		-
	鉄 軌 道 "		10	670	6,700				10	670	6,700
	小 計				9,968						9,968
	街路築造	整 地 m ²		51,735	0.273	14,149				51,735	0.273
砂 利 敷 "											
側 溝 m			6,842	1	8,711	670	1	857	7,512	1	9,568
橋 梁 m ²			954.5	24	23,213				954.5	24	23,213
排 水 m					9,907						9,907
雑 工 "			975	6	5,795				975	6	5,795
小 計			2,559		61,775			857			62,632
舗 装	歩 道 m ²		2,559	0.930	2,380				2,559	0.930	2,380
	車 道 "		21,023	2	48,985				21,023	2	48,985
小 計		23,582		51,365				23,582		51,365	
整 地	整地工事 m ²		8,447	0.252	2,140	232	0.252	9	8,447	0.252	2,149
河川水路	水 路 m		1,531		51,883				1,531		51,883
公 園	公 園 m ²		7,739	0.297	165				7,739	0.297	165
調査設計	調査設計 m ²		645,620	0.026	16,796	645,620	0.026	1,500	645,620	0.026	18,296
減価補償	減価補償 m ²		10,003	6	64,390				10,003	6	64,390
営繕費	仮設住居										
事務雑費	事務費 式		1		13,975				1		13,975
合 計					518,940			2,366			521,306

換地計画書(総括表)

区 分	従前の土地			換地処分後の土地			清算金	
	地積	評定価格	筆数	地積	評定価格	筆数	徴収金	交付金
換地を定めたもの 一般換地	宅地	336,012.93	4,254,575,740	1,171	365,216.25	4,805,875,680	1,026	551,299,940
	田	98,578.67	1,202,301,800	210	88,502.00	1,145,054,180	161	57,247,620
	畑	12,810.00	151,204,420	47	8,377.00	108,607,920	28	42,596,500
	雑種地	7,861.00	85,989,680	36	4,999.00	73,269,720	19	12,719,960
	学校敷地	7,874.00	108,712,780	1				108,712,780
	境内地	1,406.00	16,669,420	2	3,032.00	35,719,800	3	19,050,380
	公共学校用地	14,416.00	181,277,320	1				181,277,320
	ため池	1,040.00	11,483,560	3	991.00	11,441,220	2	42,340
	神社境内地	1,305.00	15,676,380	1				15,676,380
	消防署敷地	981.00	19,908,520	1				19,908,520
	原野	11,713.91	171,914,000	32	9,676.00	146,570,000	16	25,344,000
	郵政省用地	910.00	14,119,480	1				14,119,480
	大蔵省用地	1,085.00	17,060,600	1				17,060,600
	電気通信省用地	2,476.00	37,257,580	1				37,257,580
	墳墓地	723.00	8,588,380	2	822.00	8,590,860	1	2,480
山林	9,763.00	167,367,420	23	8,926.00	160,790,440	21	6,576,980	
小計	508,955.51	6,464,107,080	1,533	490,541.25	6,495,919,820	1,277	570,352,800	
換地を定めないもの 金銭清算	宅地	1,726.34	17,391,200	32				17,391,200
	田	418.00	3,752,960	4				3,752,960
	畑	16.00	15,200	1				15,200
	原野	224.30	3,140,720	2				3,140,720
	公共用道路	602.00	7,512,660	3				7,512,660
小計	2,986.64	31,812,740	42				31,812,740	
		6,495,919,820			6,495,919,820		570,352,800	

区 分	従前の土地			換地処分後の土地			清算金	
	地積	評定価格	筆数	地積	評定価格	筆数	徴収金	交付金
公 共 施 設	法第105条第1項該当	公共用道路	108,854.71		115,411.03			
		河川	9,404.64		11,496.18			
		用悪水路	1,952.56		1,331.77			
		小計	120,211.91		128,238.98			
	法第105条第2項該当	宅地	8,013.06	29				
		田	4,449.12	23				
		畑	1,186.00	7				
		雑種地	1,193.00	12				
		原野	408.00	3				
		ため池	56.00	1				
法第105条第3項該当	道路	420.00	3					
	溝渠	229.22	7					
	小計	15,954.40	85					
	公園			7,649.00	2			
公共用道路			21,926.00	30				
小計			29,575.00	32				
計	138,166.31		85	157,813.98	32			
測量増	246.77							
総計	648,355.23	6,495,919,820	1,860	648,355.23	6,495,919,820	1,309	570,352,800	

事業のあらまし

(1) 用地買収

本地区内は、甲子園口六丁目と今津上野町を除き、元今津土地区画整理組合、上甲子園土地区画整理組合で施行済であり、本区画整理による宅地の利用増進率は比較的少いので、整理後の宅地の総価額が、整理前のそれに比べ減少することになり、64,390,000円の減価補償金により、10,003㎡の用地買収を行ない地元関係権利者の負担を緩和した。

(2) 仮換地の指定

昭和35年4月事業計画認可後、図面の整備および換地計画にかかり、地区内1,575筆の換地割込みを12月に終わり、ただちに土地区画整理審議会に諮問の準備にかかった。昭和36年3月15日、第2回目の審議会を召集し、主として建物の密集している今津上野町、甲子園口六丁目の仮換地指定について意見を求めた。種々質疑があったが、積極的な反対意見もなく、昭和36年3月27日阪神電鉄外204名について第1回の仮換地指定を行なった。以後9回にわたって順次行ない113件の指定変更を含む所有権955名、借地権65名の仮換地指定を行なった。

(3) 支障物件の移転

本地区内には、要移転家屋が245戸あり、うち特殊建物1戸延べ476.13㎡、特殊工作物1件、一般建物244戸延べ14,310.52㎡、総額245,127,000円の建物移転補償を行なった。これらの大半は甲子園口六丁目、今津上野町の建物の密集した区域に施行されたもので、事業計画に基づき、中津浜線を通させるとともに、一部道路を廃止し、区画街路の拡幅整備により、交通流の円滑な処理に役立った。

(4) 公共施設の整備

街路については、本地域の中央部を南北に通ずる都計線Ⅱ、1.9（中津浜線）を戦災復興事業で、すでに整備されたものに連絡させるとともに、Ⅱ、2.9（鳴尾今津線）Ⅱ、2.8（鳴尾御影線）Ⅰ、3.5（浜甲子園線）を拡幅整備し、地区発展に伴う交通量の増加に対処した。また、公園については、春風公園、浜田公園の2カ所、合計7,739㎡を設け、植樹、遊具を設置し、児童のための安全な場所を確保した。

(5) 評価と清算

清算の基礎となる土地の評価については、整理前後とも路線価式評価法によることにし、昭和44年5月27日評価委員会において意見を求め、各路線について土地評価基準を定め、路線価を決定した。この路線価および評価基準に基づき評価員の意見を参考にして、宅地各筆の評価計算を行ない評価指数を算定した。

また、借地権のある宅地については、その権利の割合を所有権60%、借地権40%と決めた。以上の経路を経て、整理前後の宅地の評価を行ない各筆各権利別清算金明細書を作成し、換地計画を審議会に提案し、その同意を得て昭和44年11月19日県知事の認可を得るに至った。

今津土地区画整理事業の公共施設



中津浜線



中津浜線



中津浜線



鳴尾今津線



鳴尾今津線



鳴尾御影線



鳴尾 御影線



鳴尾 御影線



浜甲子園線



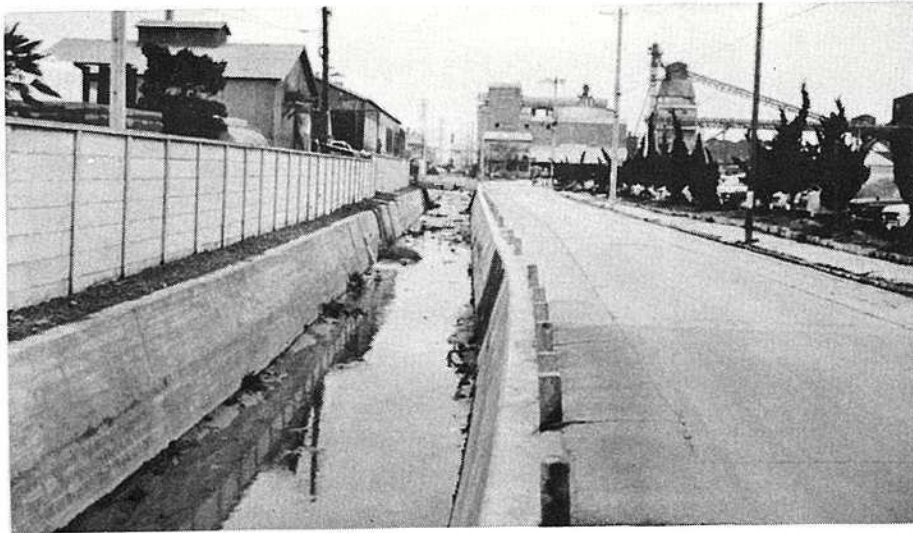
春風公園



春風公園



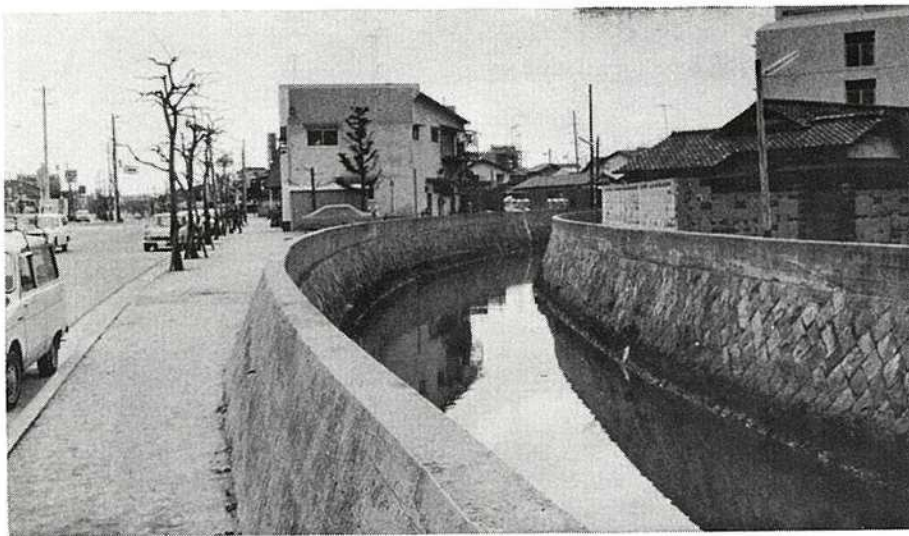
浜田公園



今津川



新川



新川