

報告第 4 号

土地区画整理区域の見直し状況について【報告】

目 次

1. 甲東瓦木地区の新たなまちづくりに関するアンケート…………… P 1
2. 土地区画整理区域を廃止した場合の基盤整備（案）…………… P 2
3. 土地区画整理区域の見直しと今後のまちづくりの進め方（案）…………… P 4
4. 今後の見直しスケジュールについて…………… P 5

資料 「補足資料（平成 26 年 5 月 30 日報告資料抜粋等）」

1. 甲東瓦木地区の新たなまちづくりに関するアンケート

① アンケート調査について

土地区画整理事業を実施すべき区域として都市計画に定められた「甲東瓦木土地区画整理区域」、「甲東瓦木南土地区画整理区域」については、早期の事業化が困難なため、廃止を基本とした都市計画の見直し（変更）を予定しています。

これらの土地区画整理区域については、都市計画決定から40年以上が経過し、区域を取り巻く社会情勢や土地利用の状況等が大きく変化していることから、今後、まちづくりを進めるためには、地区ごとの課題や関係者の意識等を把握することが重要と考えています。

こうしたことから、つぎのとおり、アンケート調査を実施しました。アンケート結果については、平成26年度内に、結果を整理・分析し、今後のまちづくりの参考とします。

② アンケート調査の概要

- 対象者： 土地区画整理区域として都市計画決定をした区域内に土地を所有する個人、団体等（土地区画整理事業施行済み区域を除く）
- 配布方法： 郵送による【郵送日 平成26年12月16日（火）】
- 回答期限： 平成27年 1月11日（日）
- 配布数： 4,964部
- 回収数： 1,705部（回答率 約34%）
- 回収方法： 返信用封筒による郵便ポスト投函（郵送）
- アンケートの資料
 - ・アンケートご協力をお願い
 - ・アンケート案内
 - ・資料（土地区画整理区域図・土地区画整理事業の説明）
 - ・調査票（アンケート用紙）
 - ・参考資料（狭あい道路拡幅整備事業の案内）
- アンケートの質問項目
 - ・アンケート記入者の属性等について
 - ・地域の満足度と重要と考えるものについて
 - ・土地区画整理の認知度と事業に対する意向について
 - ・都市計画道路や生活道路に対する意向について
 - ・阪急武庫川新駅の期待度やその利用について
 - ・今後のまちづくりの期待度について

2. 土地区画整理区域を廃止した場合の基盤整備（案）

① 都市計画道路

都市計画道路名	計画幅員 延長	道路整備の方針
甲子園段上線	W=12m L=1,830m	● 実現可能で最適な事業手法を検討し、早期の事業着手を目指す。
武庫川広田線	W=15m L= 850m	● 中津浜線～瓦木なかの道 L=330mは、H28年度に街路事業等での事業着手を目指す。 ● その他区間は、実現可能で最適な事業手法を検討し、事業着手を目指す。

② 地区環境の改善

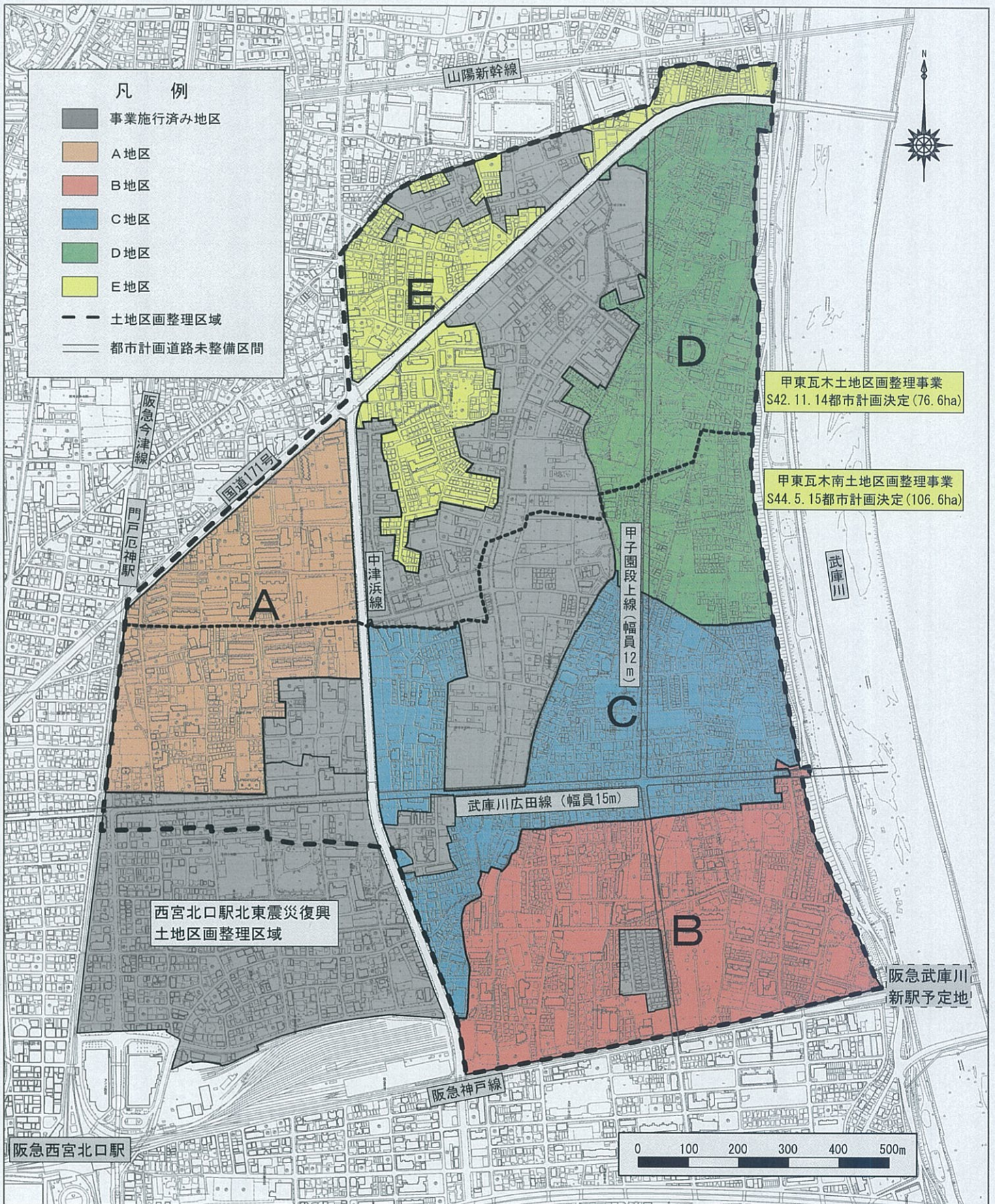
ブロック区分図のA～Eの各地区とも、合意形成を基本とした緩やかなまちづくり手法（P4参照）による生活道路の整備などを検討し、地区環境の改善を目指す。また生産緑地等の買い取りを検討し、公園や緑地等の確保を目指す。

地区	地区特性	道路率	公園率	基盤整備で配慮する事項
A	比較的大きな街区形成であり、民間開発により一定の生活道路、インフラ等が整備されている。主な土地利用は、社宅やマンション等	10.5%	1.4%	● 新設小学校の開校にあわせた安全対策（実施中） ● 未接道農地（生産緑地）の集積する地区の改善
B	大規模な下水道施設や神社があり、6m以上の道路が下水道施設の設置にあわせて整備されている。主な土地利用は、中低層住宅と農地	12.7%	1.3%	● 武庫川新駅を設置した場合に必要な、駅前広場、アクセス道路、自転車駐車場等の整備
C	狭あい道路（建築基準法第42条第2項）が多いが、概ね矩形な街区が形成されている。主な土地利用は低層戸建て住宅	13.7%	0.2%	● 都市計画道路の整備 ● 狭あい道路拡幅整備の促進、生活道路の改善
D	スプロール的な住宅地と生産緑地が点在している。主要な道路が不足し、行き止まり道路も多い。主な土地利用は低層戸建て住宅	12.5%	0.6%	● 都市計画道路の整備 ● 農地の保全と活用 ● 生活道路の改善
E	民間宅地開発により、生活道路、インフラ等が一定整備されているが、一部旧集落に狭あい道路がある。主な土地利用は低層戸建て住宅	15.6%	0.5%	● 狭あい道路拡幅整備の促進 ● 施行済み地区と未施行地区の連続性

※ 道路率：現況道路面積／地区面積（現況道路面積は、都市計画道路を除く）

※ 公園率：公園面積／地区面積（公園面積は、武庫川河川敷緑地を除く）

甲東瓦木地区土地区画整理区域 ブロック区分図



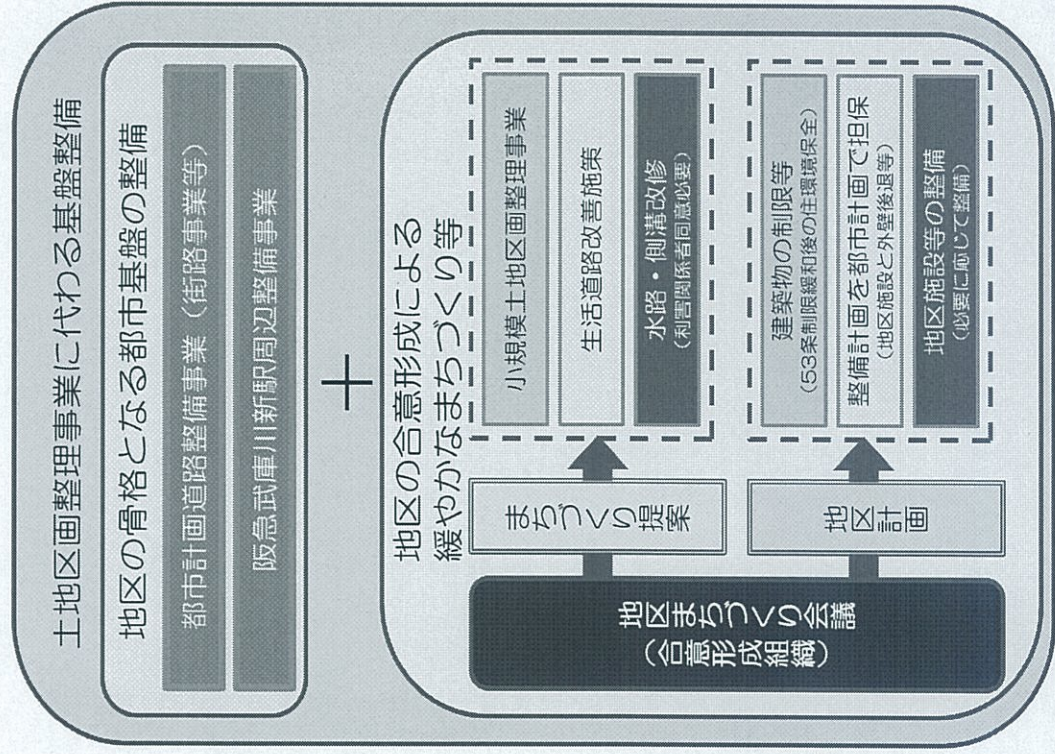
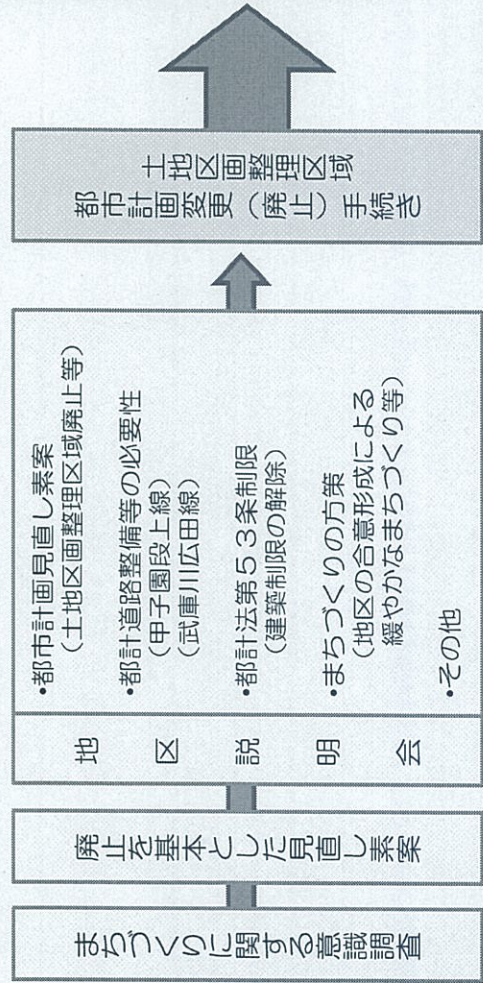
3. 土地区画整理区域の見直しと今後のまちづくりの進め方（案）

○土地区画整理区域見直し（廃止）の必要性

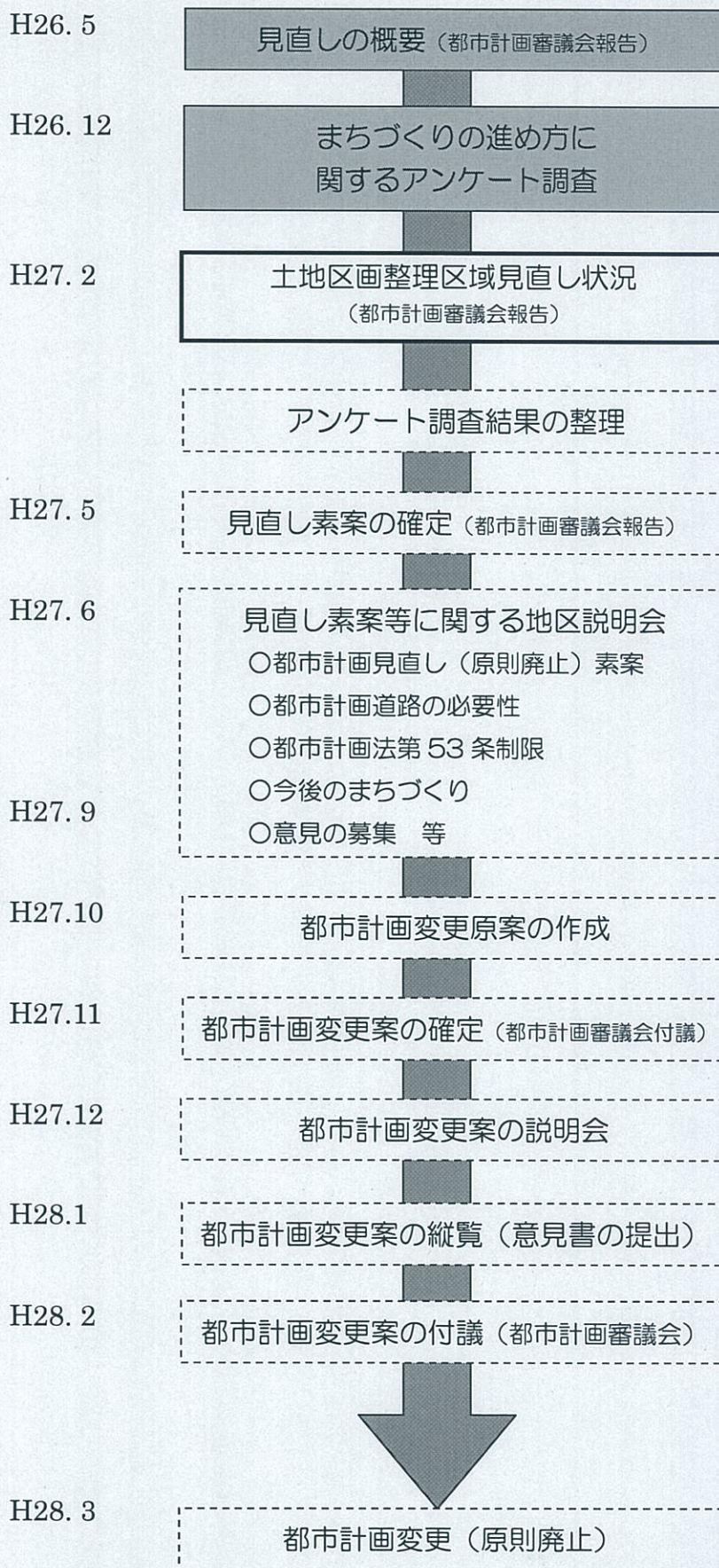


※県の基本的な考え方：3年以内に事業化の見込みがない長期未着手の土地区画整理区域は原則として一旦廃止する。等

○土地区画整理区域の見直しと今後のまちづくり



4. 今後の都市計画見直しスケジュール（案）



補足資料（平成 26 年 5 月 30 日報告資料抜粋等）

1. 甲東瓦木 土地区画整理事業を施行すべき区域の都市計画の決定内容

区 域	甲東瓦木土地区画整理事業	甲東瓦木南土地区画整理事業
指定年月日	昭和 42 年 11 月 14 日	昭和 44 年 5 月 15 日
告 示	建設省告示第 3818 号	建設省告示第 1984 号
面 積	約 76.6ha	約 106.6ha
目 的 (決定図書より)	最近著しく増加する一般国道 171 号線の交通流と本地区の発展に対処して、合理的な土地利用計画に基づく公共施設の整備と宅地の利用増進を図るため本案のように決定しようとするものである。	無秩序な市街化を抑制、合理的な土地利用計画に基づく公共施設の整備と宅地の利用増進を図るため、本案のように決定し、産業能率の向上と健全な都市発展に備えようとするものである。

2. 甲東瓦木 土地区画整理事業を施行すべき区域の見直し

当該区域は、高度成長期の昭和 42 年及び 44 年に土地の合理的利用に基づく公共施設の整備と宅地の利用増進を図るため、昭和 21 年に都市計画決定していた都市計画道路「甲子園段上線」と「武庫川広田線」の一部を含んだ区域を土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画決定（県決定）を行った。

その後、地元地権者の同意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、都市計画決定後 40 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、長期にわたり事業未着手の地区（134.6ha）が存在している。

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、区画整理を早期に事業化することは困難な状況となっている。また道路等の基盤整備については住宅開発事業により一定整備されていることから、廃止も含めた適切な見直しが必要となっている。

3. 土地区画整理事業を施行すべき区域の見直しに際しての市の考え方

(1) 見直しの方向性

基本的には、土地区画整理の早期の事業化が困難と考えるため、土地区画整理区域を廃止する方向とするが、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。

(2) 区域内の現状の課題

地区によっては、幅員の狭い道路が多く、幹線道路等の道路網も不足しており、

災害時や緊急時における防災活動の向上を目指すためには、道路の新設整備や道路幅員の拡幅等が望ましい。

公園は、誘致圏・公園率とも整備水準を満たしていないところが多く、新設することが望ましい。

また、区域内の中津浜線以西（薬師町）に高木北小学校（平成 28 年 4 月開校予定）が新設される。通学路の安全確保等整備が喫緊の課題となっている。

(3) 土地区画整理に代わるまちづくり手法の検討

区域内では、地区により道路などの都市基盤施設の整備状況が大きく異なることから、地区特性に応じた実現可能なまちづくり手法の検討が必要である。それぞれの地区特性に応じて都市基盤施設の整備水準や整備計画を定める。具体的には、狭隘道路や区画道路、公園等のオープンスペースの拡充により、住環境改善や安心安全なまちづくりを進める。

※ 都市基盤施設などの整備水準について

区画整理設計では、道路は、住宅地においては、6m 道路を標準として 30m×150m の街区規模を想定している。（土地区画整理事業運用指針における区画道路の設計の特例では、「特別な事情によりやむを得ないと認められる場合は、住宅地にあつては 4m 以上であることをもって足りる。」とされている。）公園は、地区面積の 3% かつ計画人口 1 人あたり 3 m²を満たすよう規定している。

しかし、土地区画整理事業を行わず、この水準を得ることは非常に困難であるため、区画整理区域の見直しを行うにあたり、地区ごとに必要最低限の整備水準を新たに検討して定める。

目指すべき整備水準

道路配置	幅員 6m 以上の道路については、280m×280m メッシュ
道路率	概ね 15%
公園	誘致圏 250m、または地区内公園率 2%

近年市が施行した土地区画整理事業

地区名	道路率		公園率	
	施行前	施工後	施行前	施工後
甲東瓦木特定第 1	3.6 %	15.0 %	0.0 %	3.2 %
森具震災復興	12.3 %	26.6 %	0.0 %	5.1 %
段上特定	3.8 %	19.3 %	0.9 %	2.8 %
西宮北口駅北東震災復興	7.3 %	25.2 %	0.3 %	4.1 %