

1. 長期未着手「土地区画整理事業」の見直しの経緯

長期未着手都市計画の最高裁判例

都市計画決定に伴う長期の権利制限（都市計画法第53条による建築制限）に対し、損失補償の必要性は認められなかったものの大いに疑問が残るとの補足意見が付された。

※「通称：盛岡裁判」H17.11.1 最高裁判決

長期未着手都市計画に関する国・兵庫県の方針

- 国の都市計画運用指針において、必要性の検証を行い、適時適切な見直しを行うことが望ましいという考え方が示された。
※ 見直しが全国的な動きとなっている。
- 兵庫県においても「3年以内に事業化の見込みがない場合は、原則として一旦廃止し、計画が具体化した段階で再度都市計画決定を行う。」という考え方が示された。

西宮市の対応方針（都市計画見直し方針）

- 甲東瓦木・甲東瓦木南土地区画整理事業
 - ・土地区画整理事業の未着手区域については、早期の事業化が困難と判断し、廃止を基本とした見直しを進める。
- 都市計画道路（甲子園段上線・武庫川広田線）
 - ・地域の基幹道路であるため、都市計画を継続する。

区域内の土地所有者に対し、アンケート調査を実施

- 土地登記簿により土地所有者に対し郵送による調査を実施
- 地区の現在の満足度や土地区画整理事業に対する意向、今後のまちづくりへの期待度などを調査
- 土地区画整理事業の実施を望む強い要望がなかったことなどから、未着手区域を廃止する素案で手続きを進める。

都市計画見直し説明会等の実施

- 土地区画整理事業未着手区域を廃止する素案で説明会を実施
- 区域内に農地を所有する農会には、変更素案を説明

2. 変更理由

長年にわたり事業に着手していない土地区画整理事業の施行区域については、早期の事業化が困難であるとともに、経年変化により住宅地としての土地利用が進み、道路や上下水道などの都市基盤も一定整備されてきた。

そのため、面的な土地区画整理事業の必要性は低下しており、社会経済状況と土地利用状況等の変化を踏まえ、未施行の土地区画整理事業区域を廃止するものである。

3. 見直しに関する説明等

① 意向調査（アンケート）の実施

- (1) 調査対象：未着手区域内の平成 26 年 10 月 1 日現在の土地所有者（土地登記簿による）
- (2) 調査期間：平成 26 年 12 月 16 日～平成 27 年 1 月 11 日
- (3) 主な調査項目：甲東瓦木地区の現在の満足度、土地区画整理事業に対する意向、新駅の設定等への期待度、今後のまちづくりへの期待度 など
- (4) 調査方法：調査票の郵送による発送、回収

(5) 回収結果：

有効数	4,966 票	回収数	1,725 票
		回収率	34.7%

② 住民説明会の実施

- (1) 住民説明会開催日程（参加者数：合計 9 名）

開催日	時間	場所
平成 27 年 11 月 5 日(木)	19:00～	高木センター
平成 27 年 11 月 9 日(月)	19:00～	高木公民館
平成 27 年 11 月 10 日(火)	19:00～	北瓦木センター
平成 27 年 11 月 12 日(木)	19:00～	甲武会館住宅集会所
平成 27 年 11 月 14 日(土)	10:00～	北瓦木センター
平成 27 年 11 月 15 日(日)	10:00～	高木公民館

- (2) 広報方法

市政ニュース…平成 27 年 10 月 25 日号に掲載
西宮市ホームページ…平成 27 年 10 月 25 日

③ 関係農会への説明

関係する農会 7 団体に対し、都市計画変更素案を説明

4. 住民説明会 主な質問と市の回答

① 土地区画整理の都市計画に関する意見・質問

No.	意見・質問の概要	市の回答
1	土地区画整理事業の都市計画廃止により何が変わるのか。	昭和 40 年代前半から続く建築制限（都市計画法 53 条による制限）が、なくなる。
2	土地区画整理事業の都市計画廃止は決定しているのか。	まだ決定していない。これから手続きを行い、大きな反対意見がなければ、来年春頃に廃止したいと考えている。
3	土地区画整理事業の都市計画を廃止すると、当初の予定区画道路もなくなるのか。	都市計画の廃止とともになくなるが都市計画道路「武庫川広田線」、「甲子園段上線」は継続する。なお、この2路線においては、引き続き建築制限が残る。

② 都市計画道路に関する意見・質問

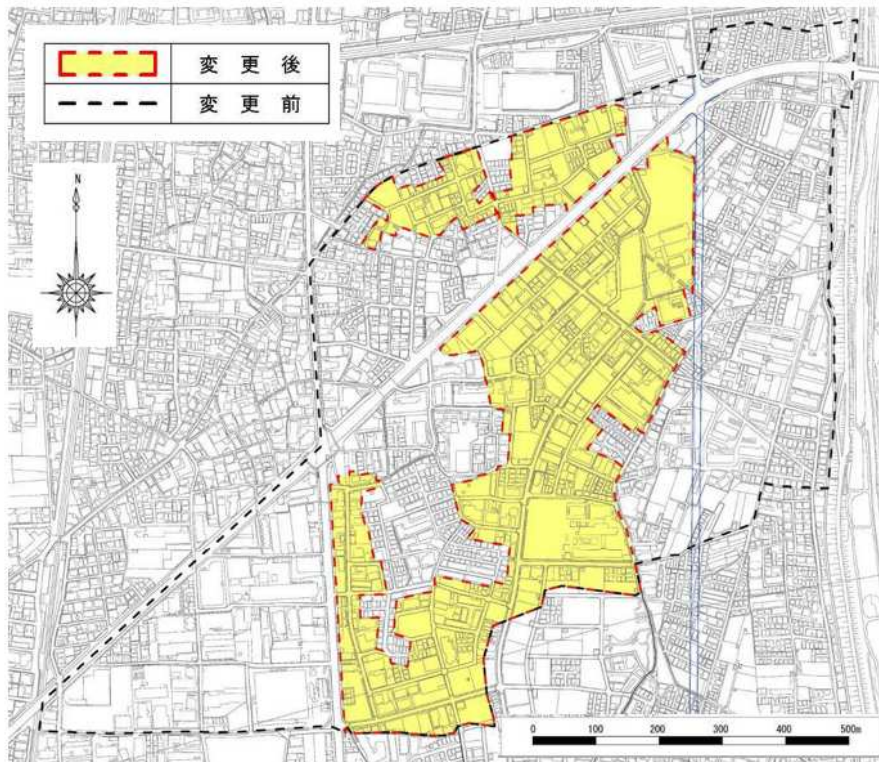
No.	意見・質問の概要	市の回答
1	武庫川広田線の瓦木なかの道以東(交番より東) はいつから整備するのか。	市の予算、西宮市都市計画道路整備プログラムなどとの関係もあるが、平成 30 年度以降になる。
2	甲子園段上線と武庫川広田線のどちらを優先的に整備していくのか。	阪急武庫川新駅との関連もあるが、新駅を作ることになると、甲子園段上線になるのではないかと考えている。
3	(上之町について)火事の時に道路の幅が狭くて、消防車が現場までたどり着けないことがあり全焼となった。	狭あい道路拡幅整備事業や、水路の蓋掛けなどにより緊急車両が通行できる最低限の道路幅員を確保していきたい。
4	廃止になれば道路も整備しないのか。	アンケートからは、現在の道路幅員に満足している方が多いが、地域の合意が図れるようであれば、必要性を判断して検討していきたい。

◇計画書(案)－甲東瓦木土地区画整理事業

《前後対照表》

変更前			変更後			
名称	甲東瓦木土地区画整理事業			甲東瓦木土地区画整理事業		
区域	西宮市 野間町、林田町、門前町、若山町、大島町 の全部、樋ノ口町1丁目、樋ノ口町2丁目、 下大市東町、上大市4丁目、上大市5丁目 の各一部			西宮市 門前町、若山町、大島町、樋ノ口町1丁目、 樋ノ口町2丁目、上大市4丁目の各一部		
地域	約76.6ha			約26.0ha		
公共施設の配置	道路	種別	—	道路	種別	都市計画道路
		名称	—		種別	都市計画道路
	公園 及び 緑地	種別	—	公園 及び 緑地	種別	都市計画公園
					名称	—
備考	当初決定 昭和42年11月14日 建設省告示第3818号			備考 当初決定 昭和42年11月14日 建設省告示第3818号 (面積及び区域の変更)		

◇計画書(案)－甲東瓦木土地区画整理事業

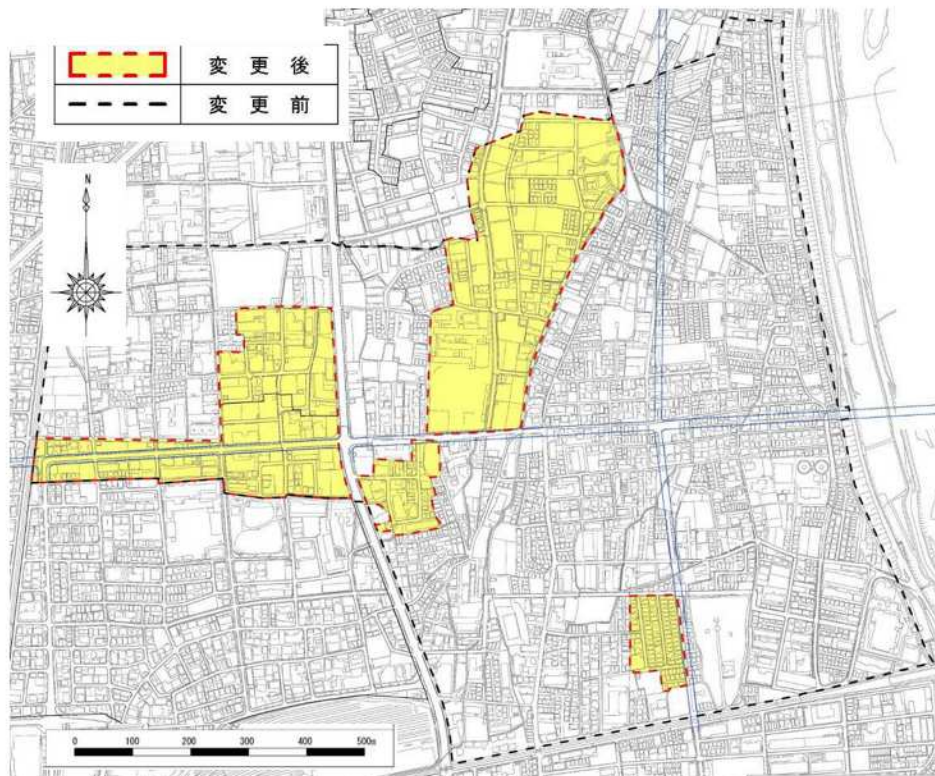


◇計画書(案)－甲東瓦木南土地区画整理事業

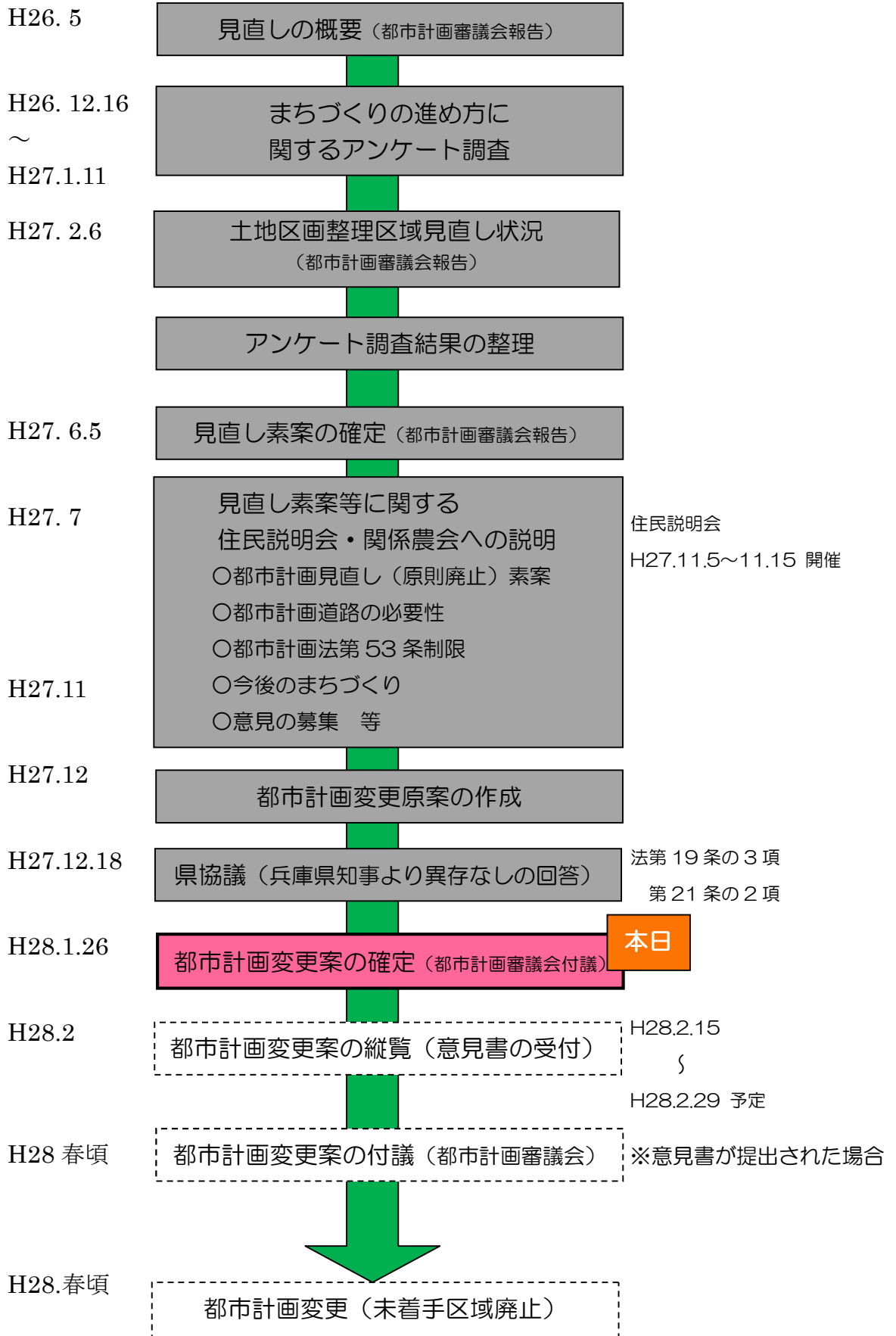
《前後対照表》

変更前			変更後			
名称	甲東瓦木南土地区画整理事業			甲東瓦木南土地区画整理事業		
区域	西宮市 荒木町、薬師町の全部、及び堤町、上之町、日野町、大森町、長田町、高木東町、高木西町、北口町、伏原町の各一部			西宮市 荒木町、薬師町、大森町、高木東町、高木西町、北口町の各一部		
地域	約106.6ha			約22.5ha		
公共施設の配置	道路	—	—	道路	都市計画道路	甲東瓦木1号線
					都市計画道路	甲東瓦木2号線
					都市計画道路	武庫川広田線
					都市計画道路	北口線
					都市計画道路	高木2号線
					都市計画道路	北口北東2号線
					都市計画道路	北口北東14号線
					都市計画道路	北口北東15号線
					都市計画道路	北口北東16号線
					都市計画道路	北口北東18号線
都市計画道路	北口北東19号線					
公園及び緑地	—	—	公園及び緑地	都市計画公園	あらかきの森公園	
備考	当初決定 昭和44年5月15日 建設省告示第1984号			備考	当初決定 昭和44年5月15日 建設省告示第1984号 (面積及び区域の変更)	

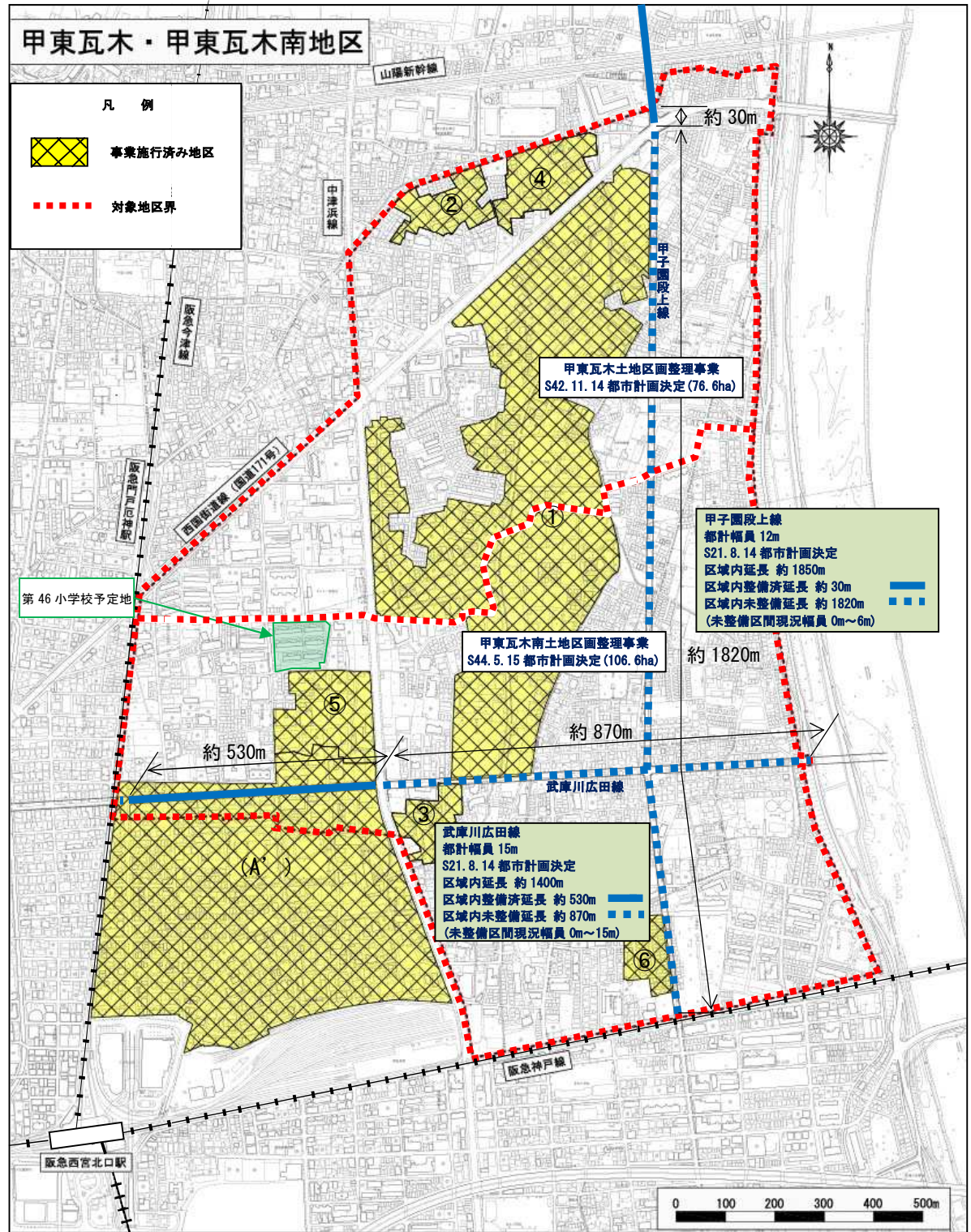
◇計画書(案)－甲東瓦木南土地区画整理事業



今後の都市計画見直し日程



甲東瓦木・甲東瓦木南地区整備状況図



甲東瓦木土地地区画整理事業 区域面積	76.6 ha
甲東瓦木南土地地区画整理事業 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		