阪 神 間 都 市 計 画 事 業 樋ノ口土地区画整理事業

事業計画書(第1回変更)

当初決定 令和3年6月14日第1回変更 令和4年4月19日

西宮市樋ノ口土地区画整理組合

阪神間都市計画事業 樋ノ口土地区画整理事業

事 業 計 画 書

(第一回変更)

目 次

第	1		土地区画整理事業の名称等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	. 1
	1		土地区画整理事業の名称・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 1
	2		施行者の名称・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	· 1
绺	9		施行地区 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	. 1
邪			施行地区の位置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
	1			
	2		施行地区位置図 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
	3		施行地区の区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
	4	•	施行地区区域図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	. 1
第	3		設計の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 1
	1		設計説明書 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	• 1
		(1)土地区画整理事業の目的 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 1
			2)施行地区内の土地の現況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
			3)設計の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
			4)整理施行前後の地積・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
			6)公共施設整備改善の方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
			7)土地区画整理法第二条第二項に規定する事業の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
	2		設計図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
	_	•	BA HI ES	
第	4		事業施行期間 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	. 8
第	5		資金計画書 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	. g
	1		収入 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	. g
	2		支出 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	10
	3		年度別歳入歳出資金計画表	11
第	6		参考図書 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	11
/17			現況図 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
			市街化予想図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
	_	•	ALCE A LIPE A APPLICATION OF THE PROPERTY OF T	- 1

阪神間都市計画事業樋ノ口土地区画整理事業

事 業 計 画

第1. 十地区画整理事業の名称等

- 1. 土地区画整理事業の名称 阪神間都市計画事業樋ノ口土地区画整理事業
- 施行者の名称
 西宮市樋ノ口土地区画整理組合

第2. 施行地区

1. 施行地区の位置

本地区は、西宮市の南東部に位置し、南北に約0.7km、東西に約0.4kmの区域である。北側には国道171号が通っており、東側には二級河川武庫川が南北に流れている。最寄り駅は、本地区の西方約1kmに位置している阪急今津線門戸厄神駅である。

- 2. 施行地区位置図 別添位置図のとおり
- 3. 施行地区の区域 西宮市樋ノロ町一丁目、樋ノロ町二丁目及び堤町の各一部
- 4. 施行地区区域図 別添区域図のとおり

第3. 設計の概要

- 1. 設計説明書
 - (1) 土地区画整理事業の目的

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、都市計画道路甲子園段上線(W=12m)も未整備である。

このため、本地区において、土地区画整理事業を行うことにより、都市計画道路甲子 園段上線の整備、安心安全で良好な市街地の形成、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ことを目的としている。

(2) 施行地区内の土地の現況

イ) 地区の性格及び発展状況

本地区は、住宅地の中に農地が介在しており、一部、道路が未整備となっている。

口) 地区内人口とその密度

本地区内には、441世帯1,100人が居住しており、地区内人口密度は約167人/haである。

ハ) 土地利用状況

土地利用の現況は、地区面積の半分近くが県営及び市営住宅であり、他には戸建て住宅や共同住宅が立地している。これらの住宅地の中に農地が介在している。土地利用の割合は、宅地51.3%、農地32.3%、その他9.1%、公共用地7.3%となっている。

ニ) 道路及び宅地の状況

本地区内には、市道甲第2号線(幅員5~6 m)が地区中央を東西に通っており、地区西側と県道西宮宝塚線を結んでいる。また、地区の北側には市道甲第5号線(幅員3~6 m)が東西に通り、地区の北側住宅地には市道甲第427号線(幅員6 m)が通っている。地区の東側には北から順に市道瓦第158号線(幅員7~8 m)、市道瓦第165号線(幅員5~6 m)が南北に通り、地区の西側には市道甲第11号線(幅員5~6 m)が南北に通っており地区周辺のメイン道路となっている。地区の南側には市道瓦第218号線(幅員2~6 m)が東西に通っている。また、本地区内は県営及び市営住宅と戸建てと共同住宅が立地している。

ホ)建物の高度化の傾向

地区内の4階以上の建物は、県営及び市営住宅(3階建て1棟、4階建て2棟、6階建て8棟)で、戸建住宅や共同住宅は1~3階建てとなっている。

へ) 地勢

本地区は、北から南にごく緩やかに傾斜しており、高低差の少ない平坦な地形となっている。

ト) 用排水の状況

地区内を縦横に用排水路(開渠・暗渠)が流れている。

チ)上下水・ガス等供給処理施設

地区内の既存宅地について、上水及び電気・ガス・下水の供給処理施設が整備されている。

リ) 学校等文教施設

本地区内に該当する施設はないが、本地区西側に樋ノ口小学校や甲武中学校が近接している。

ヌ) 工場等の立地状況

本地区に該当する施設はない。

ル)地価の現況

本地区の平均地価は、m²あたり179,700円である。

(3) 設計の方針

イ) 土地利用計画

本地区は、既存の県営住宅、市営住宅を基幹とし、戸建及び共同住宅の再配置、未接道農地の改善を行い、住宅地と農地の調和のとれた良好な市街地の形成を図る。

口)人口計画

計画人口は約1,600人、計画人口密度を240人/haとする。

ハ) 公共施設計画

a) 道路

本地区において、都市計画道路甲子園段上線(幅員12.0m)、及び区画道路の内、 北側から区6-1号線(幅員6.0m)、区8.5-1・2号線(幅員8.5m)、区6-7・13号線 (幅員6.0m)、また東西方向の区8.5-3号線(幅員8.5m)、区6-3・6・14・16号線 (幅員6.0m)を基幹の道路とする。また、地区外道路との接続及び土地利用を考慮 して区画道路(幅員6.0~8.5m)を適宜配置する。さらに、歩行者の安全及び利便性 を配慮し、特殊道路として歩行者専用道路(幅員4.0m)を配置する。

b)公園·緑地

本地区において、既存公園の利用も含めて街区公園を4箇所配置する。また、緑地は既存の住宅地周辺に2箇所配置する。

c) 用排水路

本地区の排水方式は分流式とする。雨水排水は、各道路に側溝を敷設し、用水路兼用の排水路を経由し、地区外へ放流する。

汚水排水は、各道路に汚水管を敷設し、汚水本管へ排水する。

用水は、水路(開渠、函渠)を敷設し、下流の受益地に支障が出ないように計画する。

d) 供給処理施設

地区全域に供給できるよう上水道、下水道、電気、ガスの整備を行うものとする。

ニ) 公益的施設の配置

教育施設については、地区周辺にある既存の施設で対応する。また、コミュニティ 施設として、本地区内の甲武会館(既設)の利用を行う。

(4) 整理施行前後の地積

イ) 土地の種目別施行前後対照表

	種 [=		施行前		施行	後	備考
	1里 日	1	地積(m²)	割 合(%)	筆 数	地積(m²)	割 合(%)	7佣 45
	地	道路	3,296.79	4.95	21	13,282.80	19.95	
公共	所有地	水路	1,083.40	1.63	1	771.94	1.16	
用	地団体	公 園・緑 地	487.20	0.73	1	2,189.13	3.29	
地	P*	計	4,867.39	7.31	23	16,243.87	24.40	
		合計	4,867.39	7.31	23	16,243.87	24.40	
		田	13,114.04	19.70	12			
		畑	8,415.00	12.64	12			
		宅 地	7,902.97	11.87	38			
	民 有	溜池	505.00	0.76	1	47,057.23	70.67	
	地	水道用地	549.00	0.82	3			
宅地		山林	62.00	0.09	1	<u> </u>		
型		公衆用道路	214.00	0.32	1			
		計	30,762.01	46.20	68			
	公	県 有 地	7,937.16	11.92	3			
	公 有 地	市 有 地	18,291.40	27.47	11			
		計	26,228.56	39.39	14			
		合計	56,990.57	85.59	82	47,057.23	70.67	
保	留	地				3,285.00	4.93	
測	量	増減	4,728.14	7.10				
総		計	66,586.10	100.00	105	66,586.10	100.00	

口) 減歩率計算表

基		同更生地積			差引減	歩 地 積	減	率
	老地地積	(測量増減を	保留地を含めた	保留地を除いた	公 共	公共保留地を合		公共保留地
(台帳地槓)	加減したもの)	宅 地 地 積。	宅 地 地 積。	減歩地積。	算した減歩地積。	減 歩 率	合算減歩率
ı	m²	m²	m²	m²	m²	m²	%	%
ı								
L	56,990.57	61,718.71	50,342.23	47,057.23	11,376.48	14,661.48	18.43	23.76

(5) 保留地の予定地積

整 但 (総 額 の 類 加 額	m^2 当 り	て 取 り 得 る 最 大 限 地 積	予 定 地 積	割 合	摘 要
	11,090,852	12,716,447	111	252,600		, ,		整理前 円/㎡

(6) 公共施設整備改善の方針

イ) 都市計画関係

a) 区域区分

本地区は、全域が市街化区域(昭和45年10月31日 兵庫県告示第1407号)である。

b) 用涂地域

本地区は、全域が第一種中高層住居専用地域(平成8年2月13日 兵庫県告示第217号)である。

c) 防火地域及び準防火地域

本地区は、防火地域及び準防火地域の指定はされていない。

d) 高度地区

本地区は、高度地区(第2種)(平成14年11月12日 西宮市告示甲第509号)及び 高度地区(第3種)(平成19年4月24日 西宮市告示甲第60号)である。

e) 土地区画整理事業

本地区は、全域が樋ノ口土地区画整理事業(令和元年10月28日 西宮市告示甲第84 5号)の施行区域となっている。

f) 都市計画道路

地区西側を南北に都市計画道路甲子園段上線(昭和21年8月14日 戦災復興院告示 第70号)が計画決定されている。

ロ)都市計画以外の公共施設

a) 道路

本地区内の土地利用及び地区外道路との接続を考慮して区画道路(幅員8.5~6.0 m)を配置する。また、特殊道路として歩行者専用道路(幅員4.0m)を配置する。

b) 公園・緑地

本地区内に街区公園を4箇所配置する。また、緑地は既存の住宅地周辺に2箇所配置する。

c) 用排水路

本地区内の用水排水路(開渠、函渠)を敷設し、既存の流入流出に支障が出ないように計画する。

d) 下水道

下水道については、各道路に汚水管を敷設する。また、必要に応じて雨水管を敷設し、地区外へ放流する。

ハ) 公共施設別調書

区	分	名		称	種 別	形				7		法	整備計画	摘要
						幅員	(1	m)	延長(m)	面	積 (m²)	- Mi 미 III	YEI 女
	幹線	3 ·	5・168 甲子	園段上線	\Diamond			12.0	:	256.3		3,071.81	2.5-7.0-2.5	
	道 路	小			計				:	256.3		3,071.81		
		幅	員	8.5	m			8.5		338.6		2,855.03		
道	区画	幅	員	8.0	m			8.0	;	225.9		1,761.49	6.0-2.0	
	道 路	幅	員	6.0	m			6.0	1,	286.1		6,580.55		
路		小			計				1,8	350.6		11,197.07		
	特殊	幅	員	4.0	m			4.0		63.8		256.65		
	道路	小			計					63.8		256.65		
			計						2,	170.7		14,525.53		
	1		号	公	園							152.00	整地、植栽等	
公	2		号	公	園							484.95	既存施設利用	
	3		号	公	園							925.19	整地、植栽等	
園	4		号	公	園							500.00	整地、植栽等	
	小				計							2,062.14		
緑	1		号	緑	地							101.16		
地	2		号	緑	地							25.83		
	小				計							126.99		
	1		号	水	路					49.7		99.66		
水	2		号	水	路					63.4		126.86		
D/A	3		号	水	路					56.1		112.23		
路	4		号	水	路				:	215.4		433.19		
	小				計				:	384.6		771.94		
合					計							17,486.60		

(7) 土地区画整理法第二条第二項に規定する事業の概要

イ) 上水道

各道路に配水管を敷設して、西宮市により地区全域に給水を受ける。

口)下水道

下水道 (汚水) については各道路に汚水管を敷設して排水を行い、下水道 (雨水) については必要に応じて道路に雨水管を敷設して排水を行う。

ハ) ガス

土地利用計画における必要供給量、施工方法等についてガス事業者と調整し、供給を 受ける。

二) 防火水槽

防火水槽については、本地区内の整備済み施設の利用を行う。

2. 設計図

別添、設計図のとおり。

第4. 事業施行期間

- 自 令和3年6月14日(組合設立認可公告の日)
- 至 令和9年3月31日 (ただし、清算事務期間を含む)

第5. 資金計画書

1. 収入

区					分	金	額	(千	円)	摘									要
補	埔 助 金									1,640,	300										
保	留	地	処	分	金					820,	000										
そ	· の 他			155,900						雨水	• 汚	水	管	整	備	市	負 :	担	金		
合					羋					2,616,	200										

2. 支出

事項					事業量	事業費(千円)	摘要
			幹線街路	m	256	45,300	
		道路 築造費	区画街路	m	1,851	171,000	
	築		特殊街路	m	64	5,200	
	築造	公園	公園施設費		2,189	76,200	
		水路	築造費	式	1	86,500	
公共			計			384,200	
施 設 敷	移転	建物	移転費	式	1	1,230,000	
公共施設整備費	転		計			1,230,000	
		上水江	道移設費	式	1	7,200	
		下水江	道移設費	式	1	5,200	
	移 設	ガス移設費		式	1	5,000	
		電柱	電柱移設費		1	14,000	
			計			31,400	
		上	水道	式	1	83,400	
注 第一	二条第	下水道	道(雨水)	式	1	51,000	
二項詞	ーへ <i>和</i> 亥当事 :費	下水道	道(汚水)	式	1	90,700	
		,	ガス	式	1	5,000	
			計			230,100	
	5	整地費		式	1	187,400	
	I	事雑費		式	1	115,000	
	調	查設計費		式	1	268,200	
	I	事費計				2,446,300	
	損失	失補償費		式	1	67,000	
		入金利子		式	1	26,900	
事務費				式	1	76,000	
		合計				2,616,200	

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位:千円)

								<u> </u>	
	区分	令 2 年 度	令 3 年 度		令 5 年 度			令 8 年 度	計
	工 事 費	0							2,446,300
	損失補償費	0	0	12,000	11,000	23,000	21,000	0	67,000
歳出	借入金利子	0	0	5,200	10,300	9,400	2,000	0	26,900
	事務費	0	6,850	13,830	13,830	13,830	13,830	13,830	76,000
	≅ †	0	154,694	377,006	649,500	869,900	519,600	45,500	2,616,200
	補 助 金	0	143,194	211,000	390,000	598,700	297,406	0	1,640,300
歳	保留地処分金	0	0	84,200	287,000	275,000	150,000	23,800	820,000
入	そ の 他	0	0	48,100	500	75,200	32,100	0	155,900
	計	0	143,194	343,300	677,500	948,900	479,506	23,800	2,616,200
	差引過不足	0	-11,500	-33,706	28,000	79,000	-40,094	-21,700	0
	借入金	0	11,500	33,706	0	0	0	0	45,206

第6.参考図書

- 1. 現況図
- 2. 市街化予想図







