

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2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
第2回変更	令和7年6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2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
第2．施行地区	1
1．施行地区の位置	1
2．施行地区位置図	1
3．施行地区の区域	1
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	2
(3)設計の方針	3
(4)整理施行前後の地積	4
(5)保留地の予定地積	5
(6)公共施設整備改善の方針	6
(7)土地区画整理法第二条第二項に規定する事業の概要	8
2．設計図	8
第4．事業施行期間	8
第5．資金計画書	9
1．収入	9
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
1．現況図	11
2．市街化予想図	11

事業計画

第1．土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

2．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

西宮市樋ノ口町一丁目、樋ノ口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。

ロ) 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5～6m）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3～6m）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6m）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7～8m）、市道瓦第165号線（幅員5～6m）が南北に通り、地区の西側には市道甲第11号線（幅員5～6m）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2～6m）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。

ヘ) 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、㎡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。

ロ) 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等を経由し地区外へ放流する。

汚水排水は、各道路に污水管を敷設し、污水本管へ排水する。

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 目			施 行 前			施 行 後		備 考	
			地 積(㎡)	割 合(%)	筆 数	地 積(㎡)	割 合(%)		
公 共 用 地	地 所 方 有 公 共 団 体	道 路	3,296.79	4.95	21	13,597.30	20.42		
		水 路	1,083.40	1.63	1	460.15	0.70		
		公 園 ・ 緑 地	487.20	0.73	1	2,193.09	3.29		
		計	4,867.39	7.31	23	16,250.54	24.41		
		合 計	4,867.39	7.31	23	16,250.54	24.41		
	宅 地	民 有 地	田	13,114.04	19.70	12	47,050.56	70.66	
畑			8,415.00	12.64	12				
宅 地			7,902.91	11.87	46				
溜 池			505.00	0.76	1				
水 道 用 地			549.00	0.82	3				
山 林			62.00	0.09	1				
公 衆 用 道 路			214.00	0.32	1				
計			30,761.95	46.20	76				
公 有 地			県 有 地	7,937.16	11.92	3			
		市 有 地	18,291.40	27.47	11				
		計	26,228.56	39.39	14				
		合 計	56,990.51	85.59	90	47,050.56	70.66		
保 留 地						3,285.00	4.93		
測 量 増 減			4,728.20	7.10					
総 計			66,586.10	100.00	113	66,586.10	100.00		

ロ) 減歩率計算表

整 理 前 宅 地 地 積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	整 理 後 宅 地 地 積		差 引 減 歩 地 積		減 歩 率	
		保留地を含めた 宅 地 地 積	保留地を除いた 宅 地 地 積	公 共 減 歩 地 積	公共保留地を合 算した減歩地積	公 共 減 歩 率	公 共 保 留 地 合 算 減 歩 率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
56,990.51	61,718.71	50,335.56	47,050.56	11,383.15	14,668.15	18.44	23.77

(5) 保留地の予定地積

整 理 前 宅 地 価 格 総 額 (予 想) 千円	整 理 後 宅 地 価 格 総 額 (予 想) 千円	宅 地 価 格 総 額 の 増 加 額 千円	整 理 後 m ² 当 り 予 定 価 格 円/m ²	保 留 地 と し て 取 り 得 る 最 大 限 地 積 (Rmax) m ²	保 留 地 の 予 定 地 積 (R) m ²	割 合 (R/ Rmax) %	摘 要
11,090,852	12,714,762	1,623,910	252,600	6,428.78	3,285.00	51.10	整理前 円/m ² 179,700

(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) 用途地域

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845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8.5～6.0m）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、各道路に污水管を敷設する。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 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要
				幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
道 路	幹線道路	3・5・168甲子園段上線	◇	12.0	256.3	3,071.84	2.5-7.0-2.5	
		小 計			256.3	3,071.84		
	区 画 道 路	幅員8.5m		8.5	338.6	2,855.31	6.0-2.5	
		幅員8.0m		8.0	225.9	1,761.49	6.0-2.0	
		幅員6.0m		6.0	1,286.1	6,580.41		
		小 計			1,850.6	11,197.21		
		特殊道路						
		幅員4.0m		4.0	63.1	259.22		
		小 計			63.1	259.22		
		計			2,170.0	14,528.27		
公 園		1号公園				152.00	整地、植栽等	
		2号公園				484.95	既存施設利用	
		3号公園				929.14	整地、植栽等	
		4号公園				500.00	整地、植栽等	
		小計				2,066.09		
緑 地		1号緑地				101.16		
		2号緑地				25.83		
		小計				126.99		
水 路		1号水路			49.7	99.66		
		3号水路			27.1	18.96		
		4号水路			217.1	341.53		
		小計			293.9	460.15		
合計						17,181.50		

(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。

ロ) 下水道

下水道（汚水）については各道路に污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10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 助 金	1,316,000	
保 留 地 処 分 金	870,000	
そ の 他	261,000	雨水・污水管整備市負担金
合 計	2,447,000	

2. 支出

事 項				単位	事 業 量	事 業 費(千円)	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道路 築造費	幹 線 街 路	m	256	61,611		
			区 画 街 路	m	1,851	163,015		
			特 殊 街 路	m	63	3,831		
		公 園 施 設 費		m ²	2,193	76,200		
		水 路・雨 水 貯 留 施 設 費		式	1	27,138		
		計				331,795		
	移 転	建 物 移 転 費		式	1	1,043,452		
		計				1,043,452		
	移 設	上 水 道	上 水 道 移 設 費		式	1	0	
			下 水 道 移 設 費		式	1	5,278	
			ガ ス 移 設 費		式	1	4,936	
			電 柱 移 設 費		式	1	13,131	
			計				23,345	
	法第二条第二項該当事業費		上 水 道		式	1	115,149	
			下 水 道（ 雨 水 ）		式	1	148,642	
下 水 道（ 汚 水 ）			式	1	73,796			
ガ ス			式		0			
計					337,587			
整 地 費			式		158,177			
工 事 雑 費			式	1	94,988			
調 査 設 計 費			式	1	293,911			
工 事 費 計					2,283,255			
損 失 補 償 費			式	1	14,062			
借 入 金 利 子			式	1	2,600			
事 務 費			式	1	147,083			
合 計						2,447,000		

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	計
歳 出	工 事 費	143,194	179,979	542,616	321,950	694,633	366,404	34,479	2,283,255
	損 失 補 償 費	0	0	0	6,380	6,436	1,246		14,062
	借 入 金 利 子	0	2	2	270	1,300	1,026		2,600
	事 務 費	0	12,663	11,066	28,100	41,019	35,152	19,083	147,083
	計	143,194	192,644	553,684	356,700	743,388	403,828	53,562	2,447,000
歳 入	補 助 金	143,194	148,600	336,200	101,510	472,700	90,190	23,606	1,316,000
	保 留 地 処 分 金	0	88,152	155,954	59,910	278,600	188,300	99,084	870,000
	そ の 他	0	14,612	15,527	68,300	106,200	56,361		261,000
	計	143,194	251,364	507,681	229,720	857,500	334,851	122,690	2,447,000
差 引 過 不 足		0	58,720	-46,003	-126,980	114,112	-68,977	69,128	0
借 入 金		0	1,600	0	118,100	110,000	79,000		308,700

第6. 参考図書

1. 現況図

2. 市街化予想図