

長期未着手土地区画整理事業の見直しに関する基本方針

平成26年8月

芦屋市

1 背景

これまでの都市計画は、人口の増加や経済の発展、市街地の拡大を前提として決定されてきました。しかし、過去に都市計画決定された道路、公園、下水道などの都市施設や、土地区画整理事業などの市街地開発事業の中には、長期にわたり事業が行われず現在に至っているものがあり、昨今の社会経済情勢の変化を鑑みると、今後も事業化の見込みがたたない状況が続くことが懸念されます。

長期未着手の都市計画については、最高裁判決（平成17年盛岡訴訟）において、都市計画決定に伴う地権者に対する長期の権利制限に関して疑問を呈する補足意見が附され、また、国の都市計画運用指針においても、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る中で、その見直しの動きが全国的なものとなっています。

本市においては、平成23年度から兵庫県とともに都市計画道路網の見直しを行っており、これらに併せて市街地開発事業の見直しも進めていく必要があります。

市内の市街地開発事業をみると、市街地再開発事業は全ての地区で事業が完了していますが、土地区画整理事業については、『中部土地区画整理事業』において、都市計画決定されたものの長期間にわたり事業化されていない区域が存在しています。

この基本方針は、『中部土地区画整理事業』について、見直しの方向性を定め、検討すべき内容や手順を示すものです。

2 見直しの方向性

(1) 対象

都市計画決定後、施行区域の一部が事業化されていない中部土地区画整理事業を対象とする。

(2) 方向性

概ね3年以内に事業化の見込みがないため、一旦廃止する。

なお、廃止した区域において、今後事業化の動きがあった場合は、事業内容が具体化した段階で必要に応じて再度都市計画決定を行う。

3 見直しの手順

(1) 必要性の検証

地区内の現況を把握したうえで、土地区画整理事業の実施について必要性を検証する。検証は、事業実施の目的、都市基盤施設の整備状況等について、都市計画決定当時と現在の状況をそれぞれ比較するとともに、上位計画の位置付けや社会経済情勢からみた将来像及び現状の都市整備上の課題等を客観的に考察した上で必要性を判断する。

ア 計画上の必要性

- ・ 都市計画当時の理由が現状に適合しているか
- ・ 上位計画における位置付けの有無

イ 土地利用上の必要性

- ・ 不整形又は未接道により有効利用が図れない土地の有無
- ・ 都市基盤の整備状況
- ・ 建築制限による土地利用制限

ウ 都市環境（防災機能，生活環境）上の必要性

- ・ 地区内道路の整備状況
- ・ 地区内インフラの整備状況
- ・ 消防活動範囲の状況
- ・ 避難経路や延焼防止のための道路の整備状況

エ 費用便益分析

- ・ 上記の必要性を総合的に検証するため，費用便益分析による事業の妥当性の検証を行う。

(2) 実現性の検証

以下に示す視点を判断材料とし，実現性を検証する。

ア 住民意向

都市計画決定時から時間が経過していることから，現時点での地元の意向を的確に把握する。

イ 事業化に向けた市の方針

事業化に向けた市内の政策形成や方向性などを確認する。

(3) 対応方針の決定

現況把握，必要性及び実現性の検証結果から，「継続」，「一部廃止」又は「廃止」の方針を決定する。

ア 継続

検証の結果，以下の場合「継続」とし，早期の事業化を目指す。（【見直しの分類イメージ】①）

- ・ 必要性があり，実現性が高い

イ 一部廃止

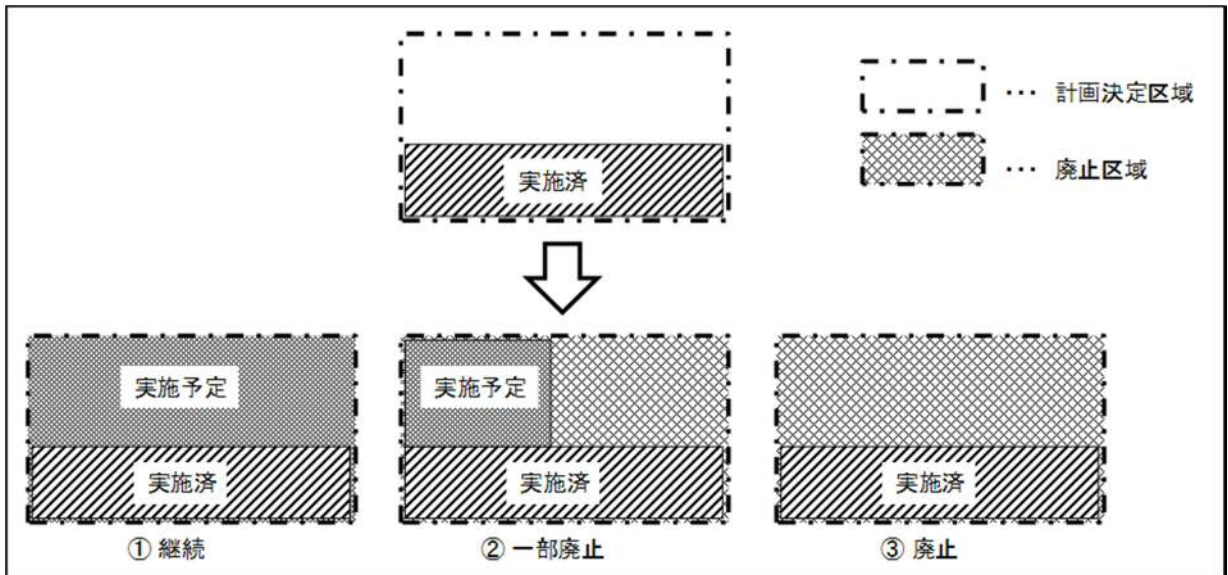
検証の結果，以下の場合，「一部廃止」とし，都市計画変更を行うとともに，事業実施予定区域の早期の事業化を図る。（【見直しの分類イメージ】②）

- ・ 一部区域において，必要性があり，実現性が高い
- ・ 一部区域において，必要性がない，又は必要性はあるが，実現性が低い

ウ 廃止

検証の結果，以下の場合，「廃止」とし，都市計画変更を行う。（【見直しの分類イメージ】③）

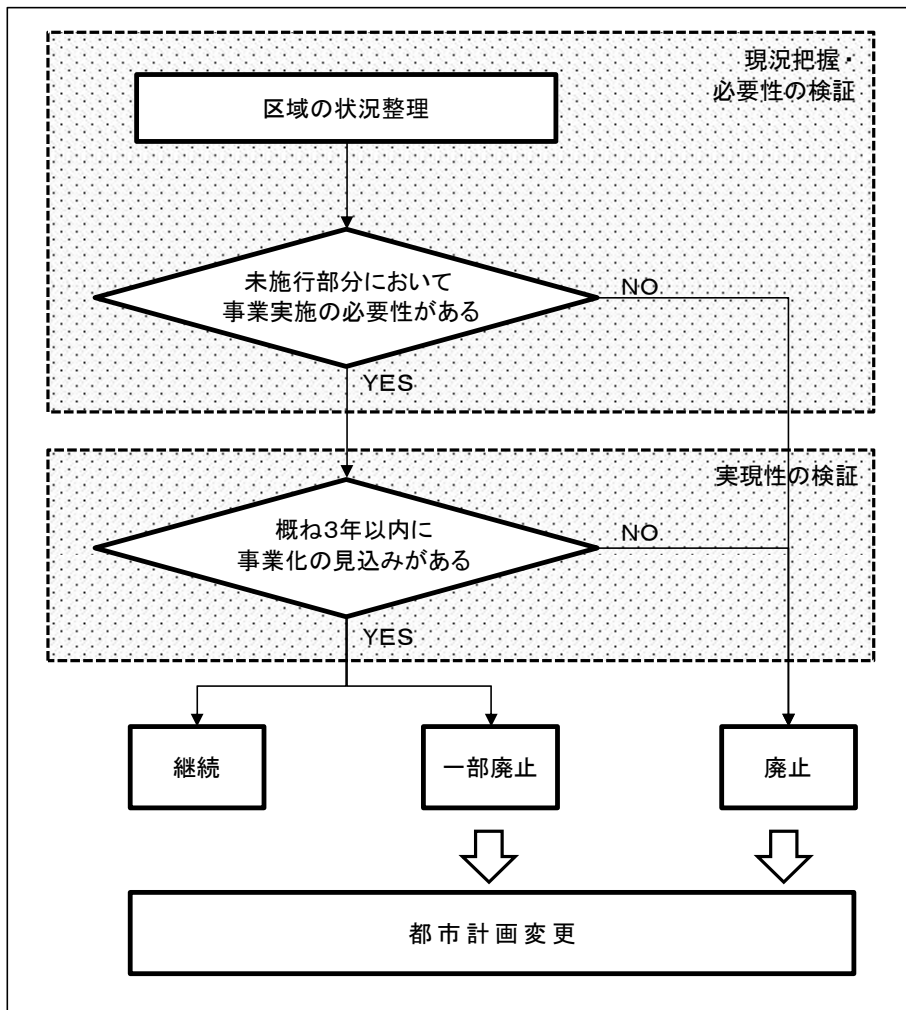
- ・ 必要性がない
- ・ 必要性はあるが，実現性が低い



【見直しの分類イメージ】

(4) 都市計画の手続

都市計画道路網の見直しスケジュール等との調整を図りながら、土地区画整理事業の都市計画変更の手続を行う。



【見直しフロー】

< 中部地区土地区画整理事業見直しにおける評価指標 >

見直しの考え方	評価指標	評価項目
必要性の 検証	計画上の必要性	都市計画決定当時の理由が現状に適合しているか (都市計画決定当時の目的が達成されているか)
		上位計画での土地区画整理事業の位置づけの有無
	土地利用上の必要性	宅地の接道状況 (接道していない宅地の有無)
		都市基盤の整備水準 ・都市計画道路の整備状況 ・都市計画公園の整備状況
		建築制限による土地利用制限 (都市計画法第53条)
	都市環境上の必要性 (防災機能, 生活環境)	地区内道路の整備状況 ・地区内生活道路等の面積の割合 ・地区内道路 (幅員6m以上) から30m以内の宅地面積の割合
		避難場所や交流の場となる公園の整備状況
		消防活動範囲の状況
		下水道の環境整備
	費用便益分析	費用便益分析
実現性の 検証	事業実施の実現性	住民意向の確認
		事業化に向けた市の方針

中部地区 土地区画整理事業 概要調書

1	名称	芦屋国際文化住宅都市建設計画中部土地区画整理事業	
2	位置	公光工区	川西町，公光町の各一部
		小槌工区	宮塚町，打出小槌町，打出若宮町(現若宮町)の各一部
3	都市計画決定		
	決定日(当初)／面積	昭和36年10月5日 / 約21.5ha	
	決定日(変更)／面積	昭和42年3月29日 / 約21.6ha	
4	事業計画認可		
	認可日(当初)／面積	昭和40年2月8日 / 7.8ha	
	認可日(変更)／面積	平成2年11月8日 / 7.8ha	
5	換地処分公告日	公光工区	昭和50年3月18日
		小槌工区	平成4年1月28日
6	都市計画決定の目的		
	当初決定	戦後，土地区画整理事業により，都市計画道路鳴尾御影線の一部を造成したが，交通量の増加に伴い，新たに都市改造事業を施行し，鳴尾御影線を完成するとともに，地区内の街路を整備し，相互の連絡を密にし，沿線の土地利用増進を図ろうとするものである。	
	変更決定	本事業は昭和40年度から施行中であるが，宮川線と阪神電鉄本線との立体交差の関係上，阪神電鉄軌道敷を含め，同線以南の宮川線道路敷を地区に編入しようとするものである。	
7	都市計画決定時の 整備方針，内容など ※都市計画図書より抜粋	市の中央部東西幹線をなす都市計画道路鳴尾御影線の地区内施行により，稲荷山線から川西線間を貫通する一方，川東線，宮川線各南北幹線の完備により，国道2号から43号の連携を密にし，車両交通に対処すると共に区画道路の新設，旧道の拡幅を行う。都市計画公園公光公園の整備を行う。	
8	現在の上位計画での位置付け	第4次芦屋市総合計画(平成23年3月)，芦屋市都市計画マスタープラン(平成24年3月)において，位置付け無し。また，兵庫県の阪神間都市計画区域マスタープラン(平成21年4月)において，位置付け無し。	
9	開発・整備に関する取組経過 名称／面積	公光工区	／ 約 2.7ha
		小槌工区	／ 約 5.1ha
	芦屋中央(震災復興事業)	／ 約 2.3ha	
	計	／ 約10.1ha	
	(未施行区域)	／ 約11.5ha	
10	区域内における建築の規制	建築規制は行っていない。(都市計画法第53条)	

中部土地区画整理事業 平面図

