

尼都計第 2450 号
令和元年 8 月 26 日

尼崎市都市計画審議会
会 長 様

尼 崎 市 長
稲 村 和 美



尼崎市報告事項第 10 号
長期未着手土地区画整理事業（尾浜・穴太地区）の変更について

みだしのことについて、別紙のとおり報告を行います。

以 上
(都市計画課)

長期未着手土地区画整理事業(尾浜・穴太地区)の変更について

1 概要

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、本市においては公共施設の整備に併せて宅地利用の増進を図ることを目途にして市街化区域のうち約57%土地区画整理事業を実施してきた。

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、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を鑑みると、事業化の見込みがたたない状況が続くことが懸念されている。

このような状況のなか兵庫県下においては、平成15年度から都市計画道路網の第一次見直しを行い、廃止等手続きを実施している。また、平成23年度から第二次の道路網の見直しを行っており、この見直しにあわせて都市計画公園や市街地開発事業等の見直しも進めている。

土地区画整理事業については、兵庫県において平成25年3月に「長期未着手土地区画整理事業の見直しに関する基本的な考え方」が示され、尼崎市では2地区(尾浜区画、穴太区画)で長期未着手の土地区画整理事業区域があることが明らかとなった。各市町で長期未着手の土地区画整理事業区域の見直し作業が進められているところであるが、本市においても、兵庫県の基本的考え方に基づき、これまで検証を行ってきた。

この度、長期未着手の都市計画公園・緑地の見直し方針が示されたことにより、新たに公園用地を確保する必要がなく、また、区域内での未整備の都市計画公園が無くなることや、土地利用としても有効利用が図られており概ね良好な市街地が形成されていることから土地区画整理事業の導入の必要性は低い。

都市計画決定当時と比べ宅地化が進み、社会経済状況も相当変化していることから事業の実現性も低く、併せて、3年以内に事業を実施する予定もない。

以上、必要性や実現性を勘案し、尾浜地区の未施行部分の廃止、穴太地区の全部を廃止として都市計画変更の手続きを行うものとする。

2 本市の長期未着手土地区画整理事業の概要

(1) 尾浜土地区画整理事業

① **位置** 大字西長洲、潮江、久々知、尾浜、上坂部、栗山、大西彦田町、大西川端町、三反田、三反田角田町、三反田芦原町、七ツ松の各一部

② **都市計画決定日** 当初 昭和34年3月23日(約152.4ha)
変更 昭和37年2月2日(約171.6ha) 未施行面積19.2ha

③ 事業着手できなかった理由

名神高速道路の設置に伴う公共用地整備と併せて宅地利用の合理化を目的に、昭和34年3月23日に都市計画決定(約152.4ha)し、昭和35年3月25日事業認可を得て事業着手した。

その後の都市発展の動向や市街地の健全化及び土地の利用増進を考慮し、昭和37年2月2日に171.6ha(19.2ha)に区域を拡大したが、区域内の地権者による開発意欲が強く、減歩を伴う土地区画

整理事業に反対していたため事業化に至らず、当初決定区域のみで事業を終了した。(換地処分:昭和46年10月29日)

④ 区域内の都市基盤施設等の状況

- ・ (都) 三反田公園が一部未整備である。
- ・ (都) 昭和通富松線は整備済みである。
- ・ 区域内道路は開発事業により概ね整備済みであるが、追加変更区域と事業完了区域界で行き止まりとなっている。
- ・ 区域内全域で宅地化が進んでいる。

(2) 穴太土地区画整理事業

① 位置 東園田町二丁目、四丁目及び五丁目の各一部

② 都市計画決定日 昭和42年11月14日(約9.3ha)

③ 事業着手できなかった理由

東園田町地区の公共施設の整備と宅地利用の増進を図るため昭和42年11月14日に都市計画決定(約9.3ha)を行ったが、区域内の都市計画道路(尼崎豊中線)建設に対して園田競馬場に通じる自動車通過交通の道路建設に土地区画整理事業での整備に反対する権利者がいたため、用地買収方式での街路事業として昭和43年度着手し昭和48年度に完了した。その後、土地区画整理事業の要望も無く事業化には至っていない。

④ 区域内の都市基盤施設等の状況

- ・ (都) 尼崎豊中線、(都) 園田西武庫線は整備済みで区域内道路も概ね整備済みである。
- ・ 都市計画公園は無く、一部農地が残っているが概ね良好な宅地形成がされている。

3 スケジュール(予定)

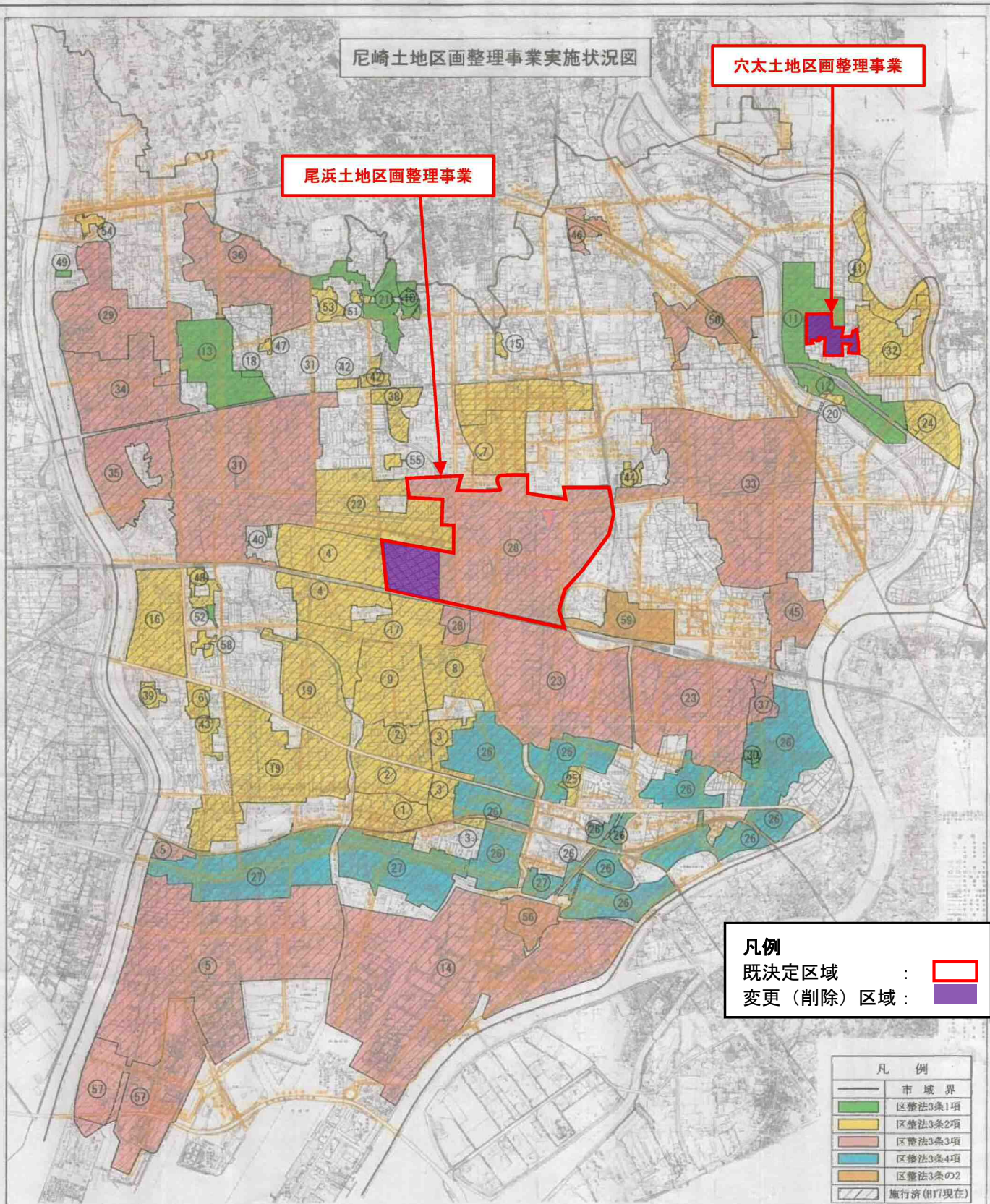
令和元年	9月	尼崎市都市計画決定手続に関する要綱に基づく意見募集
	11月	市都市計画審議会(事前説明)
	12月	案の縦覧
令和2年	2月	市都市計画審議会(付議)
	3月	都市計画決定告示

以上

尾崎土地区画整理事業実施状況図

穴太土地区画整理事業

尾浜土地区画整理事業



凡例

既決定区域 :
 変更(削除)区域 :

凡例	
	市域界
	区整法3条1項
	区整法3条2項
	区整法3条3項
	区整法3条4項
	区整法3条の2
	施行済(旧7現在)

No.	事業名 (土地区画整理)	面積(ha)	施行年度	No.	事業名 (土地区画整理)	面積(ha)	施行年度	No.	事業名 (土地区画整理)	面積(ha)	施行年度	No.	事業名 (土地区画整理)	面積(ha)	施行年度
1	竹谷新田	17.5	12~3	16	大庄第二	36.3	12~25	31	武庫之荘南部	151.1	37~53	46	北園田第一	7.7	52~58
2	西舞波	36.8	13~8	17	橋第二	39.9	13~25	32	東園田第一	28.4	37~41	47	西富松	1.1	54~55
3	北部	18.3	14~10	18	阪急武庫第二	1.7	13~23	33	小園	162.3	40~60	48	今北芋	5.3	56~60
4	橋	61.3	8~14	19	大庄中部第一	118.7	14~30	34	武庫第二	55.0	40~53	49	武庫豊町	0.8	56~57
5	大庄	312.9	10~24	20	阪急園田第三	2.1	14~19	35	守部	42.7	42~53	50	北園田第二	34.7	58~14
6	大庄北部第一	5.2	10~18	21	阪急富松	19.2	14~24	36	武庫第三	60.6	43~55	51	富松北	1.3	1~4
7	園田	24.7	10~15	22	立花生島	63.8	14~23	37	常光寺	7.0	43~53	52	福楽元町	0.9	5~6
8	北舞波東部	26.7	11~23	23	省線以南	197.3	14~29	38	塚口西	9.9	44~53	53	富松	5.2	5~10
9	北舞波西部	38.5	11~23	24	戸ノ内第一	17.9	16~34	39	大庄西部第一	3.5	45~48	54	常松	2.5	5~25
10	塚口北部	3.7	11~18	25	尾中前西部	4.5	16~34	40	水堂鎌田	0.3	47~48	55	栗山	1.7	6~9
11	阪急園田第一	22.5	11~14	26	戦災復興	234.4	21~33	41	猪名川	11.9	48~52	56	築地	13.7	7~19
12	阪急園田第二	22.1	11~14	27	扱手	109.2	31~38	42	東富松	5.7	48~52	57	臨海西部	77.6	9~22
13	阪急武庫	30.9	11~23	28	尾浜	152.4	34~46	43	大庄西部第二	4.7	48~51	58	大庄北3丁目	2.7	13~17
14	災害復興	229.8	11~25	29	武庫	63.7	34~42	44	久々知・上坂部	3.0	49~50	59	緑遊新都心	22.8	13~21
15	塚口	1.5	12~14	30	抗瀬	1.1	36~37	45	小田北	20.8	49~5				

計 画 書

阪神間都市計画土地区画整理事業の変更（尼崎市決定）

都市計画尾浜土地区画整理事業を次のように変更する。

名 称	尾浜土地区画整理事業			
面 積	約 1 5 2 . 4 ha			
公 共 施 設 の 配 置	道 路	種 別	名 称	
		幹線道路	五合橋線	L= 1 , 3 2 0 m
		〃	尼崎伊丹線	L= 1 , 1 3 0 m
		〃	山手幹線	L= 1 , 6 5 0 m
		〃	久々知水堂線	L= 8 0 0 m
	公園及び緑地	種 別	名 称	
		近 隣	尾浜公園	約 1 . 3 ha
		〃	芦原公園	約 1 . 3 ha
		街 区	神子ヶ坪公園	約 0 . 1 0 ha
		〃	名月公園	約 0 . 4 1 ha
〃		名月西公園	約 0 . 5 0 ha	
〃		名月姫公園	約 0 . 2 0 ha	
〃		東浦公園	約 0 . 2 3 ha	
〃		名和公園	約 0 . 4 0 ha	
〃	生島公園	約 0 . 1 4 ha		
その他の公共 施設	公共下水道整備済み			
宅 地 の 整 備	主として住宅地として整備する			

「施行区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

本地区は、名神高速道路の尼崎インターチェンジの設置に伴う公共用地の整備と併せて宅地利用の合理化を目的として、昭和34年3月23日付け建設省告示第436号により都市計画決定し、昭和35年3月25日に事業認可を得て事業着手した。

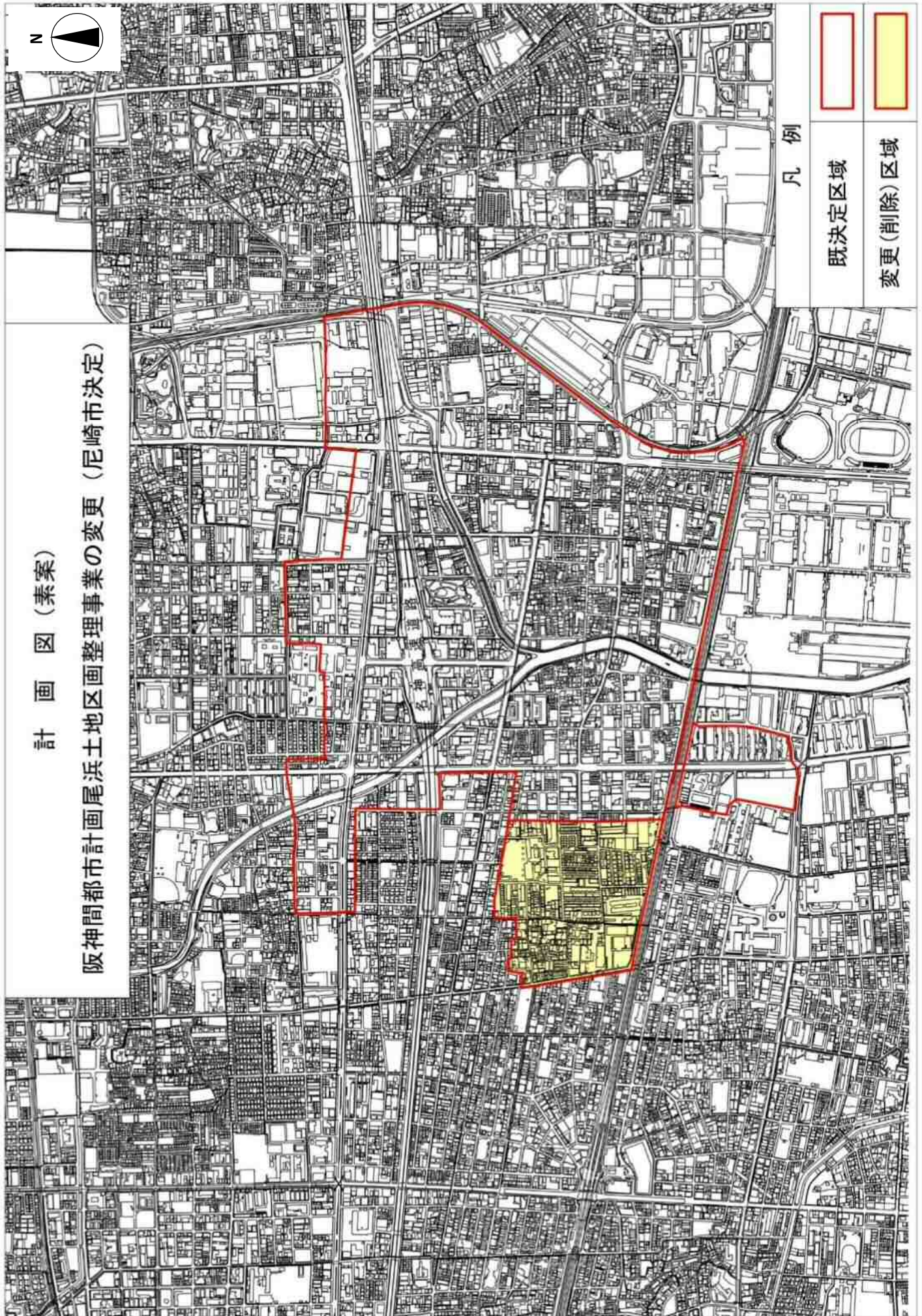
その後、都市発展の動向を考慮し、市街地の健全化及び土地利用の増進を図るため、昭和37年2月2日付け建設省告示第155号により区域を拡大した都市計画変更を行った。

区域拡大地区において、地権者の開発意欲が強く、土地区画整理事業への理解が得られず着手できなかつたため、当該区域を除いて昭和46年10月29日に事業に係る換地処分の公告が完了した。

これらの区域について、社会経済情勢や土地利用の状況等を踏まえ、必要性及び実現性を検証した結果、未施行区域を廃止することとし、都市計画を変更するものである。

変 更 前 後 対 照 表

名 称		阪神間都市計画尾浜土地区画整理事業		
変 更 前	面 積	約 1 7 1 . 6 ha		
	道 路	名神高速道路よりの交通を円滑に処理するため、都市計画道路山手幹線及び久々知水堂線で受けて、尼崎伊丹線及び五合橋線で交通量を分散させると共に、区画街路を縦横に配列する。		
	公 園	住宅地に近隣公園及び児童公園を適宜配置する。		
	その他の公共施設	用排水路の改廃並びに側溝を整備し、低地区浸水を解消するため庄下川沿いに抽水ポンプ場を築造する。		
	宅地の整備方針	主として住宅地と整備する。		
変 更 後	面 積	約 1 5 2 . 4 ha		
	道 路	種 別	名 称	
		幹線道路	五合橋線	L= 1 , 3 2 0 m
		〃	尼崎伊丹線	L= 1 , 1 3 0 m
		〃	山手幹線	L= 1 , 6 5 0 m
		〃	久々知水堂線	L= 8 0 0 m
	公 園 及 び 緑 地	種 別	名 称	
		近 隣	尾浜公園	約 1 . 3 ha
		〃	芦原公園	約 1 . 3 ha
		街 区	神子ヶ坪公園	約 0 . 1 0 ha
			名月公園	約 0 . 4 1 ha
			名月西公園	約 0 . 5 0 ha
			名月姫公園	約 0 . 2 0 ha
			東浦公園	約 0 . 2 3 ha
			名和公園	約 0 . 4 0 ha
		生島公園	約 0 . 1 4 ha	
その他の公共施設	公共下水道整備済み。			
宅地の整備	主として住宅地として整備する。			



計 画 図 (素案)

阪神間都市計画尾浜土地区画整理事業の変更(尼崎市決定)

凡 例

既決定区域

変更(削除)区域

計 画 書

阪神間都市計画土地区画整理事業の変更（尼崎市決定）

都市計画穴太土地区画整理事業を廃止する。

名 称	位 置	面 積	備 考
穴太土地区画整理事業	尼崎市東園田町二丁目、 四丁目、五丁目の各一部	約 9.3ha	当初決定 昭和 42 年 11 月 14 日

「施行区域は計画図表示のとおり」

理 由

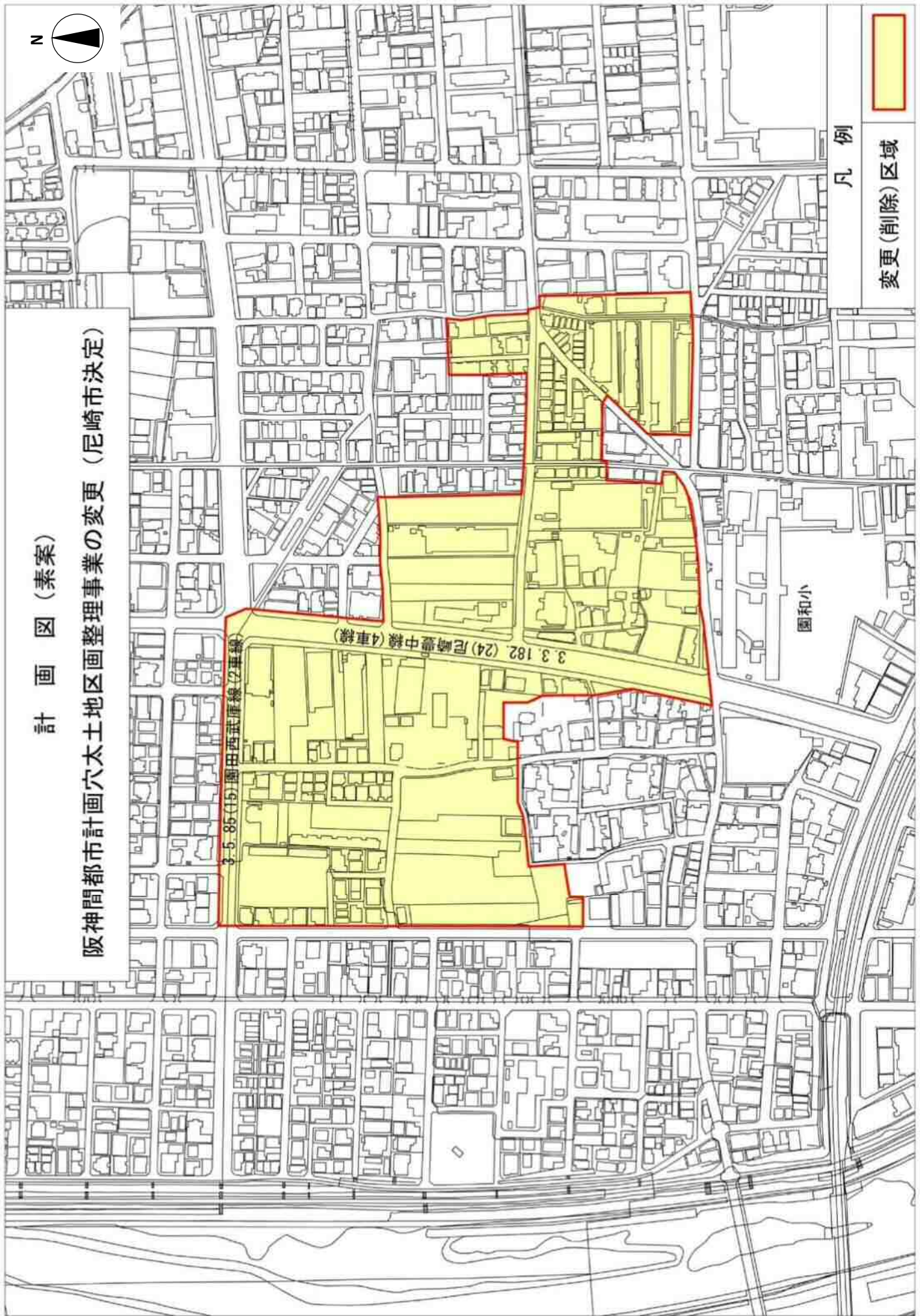
別添理由書のとおり

理 由 書

本地区は、将来、市街化すべき区域として、市内及び他都市との交通連絡促進のための道路その他公共施設の整備を行うとともに宅地の造成を行い、本地域の健全な市街化と宅地利用の増進を図るため、昭和42年11月14日付け建設省告示第3810号により、尼崎都市計画穴太土地区画整理事業として都市計画決定した。

事業着手にあたり、関係権利者の理解が得られなかったため、都市計画道路尼崎豊中線を街路事業で整備したことから、これまで、事業着手に至っていない。

このたび、社会経済情勢や土地利用の状況等を踏まえ、必要性及び実現性を検証した結果、穴太土地区画整理事業区域を廃止するものである。



計 画 図 (素 案)

阪神間都市計画穴太地区画整理事業の変更（尼崎市決定）

凡 例

変更(削除)区域

園和小

3-5-85(15) 園田西武庫線(2車線)
 3-3-182(24) 尼崎線中線(4車線)