

組合における新市街地整備事業 — 農と住の調和したまちづくりをめざして —

本市では、新都市計画法の施行に伴い、昭和45年に(本市の場合行政区域と等しい)都市計画区域約54,000haについて、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画(いわゆる線引き)を定め、市街化区域には約18,570ha、市街化調整区域には約35,430haを編入しました。その際に約5,000haの農地について、計画的な新市街地整備を前提として市街化区域に編入し、以降は主として土地区画整理事業や開発行為等によって新市街地整備を行うこととなりました。

特に、西北神地域におけるまとまった市街化区域内農地等については、単に民間の開発行為等に委ねるのではなく、地元関係権利者の意向を尊重したまちづくりが可能となる組合施行による土地区画整理事業を積極的に推進することによって、計画的な都市基盤整備の実現化を目指しました。

平成に入って (神戸西グリーンタウン)

昭和50年代には、西神地域等において組合施行による特定土地区画整理事業等が実施され、計画的な都市基盤整備については一応の成果があげられました。しかし、本市を含めた三大都市圏では、急激な地価高騰の抑制化・均衡化を図ることについて、依然として未だ十分な状況ではありませんでした。

そのため、国においては、平成3年に生産緑地法及び関連税法の改正が行われ、三大都市圏における特定市街化区域農地の宅地化をより一層推進するために、「宅地化する農地」と「保全する農地」の区分の明確化を促進することとされました。

そして、本市においてもこの区分の明確化が行われ、「宅地化する農地」を選択した市街化区域農地では、新たに9地区(面積138ha:岩岡南、二ツ屋、小山、白水、高津橋高町、前開、水谷中央、上池、丸塚)において、特定土地区画整理事業等が実施されました。後にこれらの地区は神戸西グリーンタウンと総称されています。

現在、神戸西グリーンタウンを構成する9組合のうち8組合(岩岡南、高津橋高町、上池、二ツ屋、丸塚、小山、水谷中央、白水)では事業が完了しており、事業施行中の1組合においても、既に換地処分が行われています。

なお、組合施行によって土地区画整理事業が実施された区域では、都市的土地利用と農業的土地利用の調和ある都市環境が形成され、良好な新市街地整備が行われています。



●丸塚公園●

参考経緯

昭和40年代 (玉津、白川、福吉地区等)

西神地域等においては、当初の線引きが行われる以前の昭和40年代当初から、計画的な新市街地の整備を図るため、玉津地区(約163ha)、白川地区(約66ha)、福吉地区(約13ha)などで組合施行による土地区画整理事業が実施されました。

事業の実施にあたり、玉津地区、白川地区では(財)神戸市都市整備公社が、福吉地区では(財)神戸市緑農開発公社が組合の業務を受託しました。また、この時期から神戸市西農業協同組合(現 JA兵庫六甲)は、管内の各土地区画整理組合に対して、事業資金の貸し付けを行いました。本市は各土地区画整理組合の業務が適正に執行されるように、事業の掘り起こしの段階から組合の解散に至るまで、適宜指導を行いました。

なお、この時期に実施された組合土地区画整理事業は、国の補助制度が確立されていなかったこともあり、一部の地区で導入された公共施設管理者負担金を除き、全て非補助で事業が実施されています。

昭和50年代 (池上、北別府、池上北、岩岡地区)

国においては、昭和50年に三大都市圏における大量の住宅・宅地の供給を目的として、「大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法」が施行され、新たに特定土地区画整理事業及び住宅街区整備事業が創設されました。



●伊川谷3地区(土地利用計画図)●



●白川地区(土地利用計画図)●

そして、本市においても近畿圏の中核を担う都市として、当初の線引き以降、新市街地の整備を行うことによって大量の住宅・宅地の供給を行うことが求められていました。

そのような状況のもとに本市では、西神地域において池上・北別府・岩岡・池上北の各4地区(約284ha)で、本市では初めての特定土地区画整理事業が実施されるに至りました。

本市では、当該4組合に対して、組合施行による土地区画整理事業では初めて都市計画事業として、昭和50年に創設された国の補助制度を活用して区画整理補助を行ってきました。

なお、池上地区、北別府地区、池上北地区では(財)神戸市都市整備公社が、岩岡地区では(財)神戸市緑農開発公社が、主として組合の技術的な業務を受託しました。また、神戸市西農業共同組合(現 JA兵庫六甲)は、4組合への事業資金の貸付けに併せて、主として組合の事務的な業務を受託しました。