

明石市都市計画審議会 報告資料
平成26年8月8日
都市整備部都市計画課

① 第7回線引き等の見直しについて

## < 目 次 >

第7回線引き見直しについて【概要】	1
第7回線引き見直しスケジュール（東播都市計画区域）	2
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の見直し方針 兵庫県	3～7
第7回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（線引き） の見直しの考え方（案） 明石市	8～9
第7回線引き見直し変更検討地区一覧表	10
第7回線引き見直し変更検討地区位置図	11
都市再開発方針等の見直しについて【概要】	12
都市再開発方針等の見直し方針 兵庫県	13～14

## 第7回線引き見直しについて【概要】

### 1 経緯

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の見直し（いわゆる「線引き見直し」）については、兵庫県が定める都市計画であり、昭和46年に決定以降、概ね5年ごとに見直しがされてきました。前回の第6回線引き見直しは、平成22年4月に行われました。

この度、兵庫県より県下一斉に第7回線引き見直しを行う方針（平成25年12月）が示されましたので、見直しスケジュールに従い、線引き見直しを行っていきます。

### 2 線引き見直しの概要

兵庫県線引き見直し方針に基づき、明石市の地域性を踏まえ「明石市線引き見直しの考え方」を整理しました。その考え方に対応した検討地区は、以下のとおりです。

	兵庫県線引き見直し方針	明石市線引き見直しの考え方（案）
(1) 市街化区域 への編入	計画的な市街地整備が行われる区域等で妥当性及び確実性を備えた必要最小限の区域とする。	明石市都市計画マスタープランの都市づくりの方針に基づき、コンパクトな都市構造を目指すことから、市街化区域の拡大は最小限に止めることを基本とする。ただし、計画的な整備、開発が確実な地区は、市街化区域への編入に努める。 【対応】 ・江井ヶ島地区（6.9ha増） … <u>特定保留</u> ※として事業実施が確実となった時点で随時編入する。 ・朝霧北町地区（0.1ha減） …市境確認による境界調整として神戸市と同時に実施する。
(2) 市街化が見 込めない区 域の措置	当分の間市街化が見込まれない区域等については、市街化調整区域への編入に努める。	市街化調整区域に接する縁辺部において、市街化が見込まれない集団的な農地等が存在しないため、市街化調整区域への編入は行わない。
(3) 市街化調整 区域の土地 利用	<u>特別指定区域</u> ※等の開発許可制度の弾力的運用や地区計画の活用により、秩序ある土地利用を誘導する。	市街化調整区域の土地利用のあり方について、地域の実情に応じたまちづくりを実現するため、今後検討を進める。

※特定保留…市街化区域に編入予定の区域を特定して、事業実施等の熟度の高まりに応じて、定期的な見直しによらず、市街化区域に随時編入できる区域のこと。

※特別指定区域…地域のまちづくり団体などが、地域の課題を解決し、その将来の姿を描く土地利用計画を作成した場合に、県条例に基づき、市街化調整区域の建築許可要件の一部を緩和することにより、計画に沿ったまちづくりを実現していく区域のこと。（県が開発許可権限を持つ市町に適用）

### 3 スケジュール

P2の第7回線引き見直しスケジュールのとおり。

前回の審議会（平成26年2月21日開催）において、見直しを進めていく旨を報告。

## 第7回線引き見直しスケジュール(東播都市計画区域)

年度	月	市作業	県作業
平成 26 年度	4		
	5		
	6	市及び県民局関係機関協議	
	7		
	8	市都市計画審議会(閲覧実施報告)	
	9	市素案閲覧	
	10		
	11	市都市計画審議会(閲覧結果報告)	県庁内関係機関協議
	12		国関係機関協議
	1		
	2		
	3		
平成 27 年度	4		
	5		
	6	市案の申出	県素案作成
	7		説明会
	8		公聴会
	9		国事前協議
	10		
	11	市都市計画審議会【事前説明】	県案確定
	12		縦覧・市町意見聴取
	1		
	2	市都市計画審議会【諮問】	県都市計画審議会
	3		都市計画決定告示

### ※東播都市計画区域の関係市町

…明石市、加古川市、高砂市、播磨町、稲美町、三木市、小野市、加西市、西脇市、加東市

## 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の見直し方針

兵 庫 県

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関する都市計画は「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」ことを目的とするものであり、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、農林漁業との健全な調和等、地域の実情に即した都市を形成していく上で根幹をなす都市計画である。

本県では、昭和45年度に、神戸、阪神間、東播、中播及び西播の5つの都市計画区域で区域区分の当初決定を行っており、その後、計6回の定期見直しを行い、今回が第7回の見直しとなる。

今回の見直しでは、人口減少・超高齢社会が到来する中、今後、まちの賑わいや生活の質の維持・向上を図るため、医療・福祉施設、商業施設等が住まいに身近なところで集積し、あるいは、公共交通によりアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが身近に存在する持続可能な「拠点連携・集約型都市構造」の実現に向けた都市づくりを行うこととし、都市計画区域マスタープランの見直しと併せて進めることとする。

区域区分制度はこれまで、人口が増加し、都市活動が成長しつづける都市の拡大局面において、都市基盤を効率的に整備し、計画的に市街地を形成していくことで、都市構造をコントロールしてきた。

現在、人口減少・高齢化の進行、経済の長期低迷などにより、これまでのようなスプロール的な開発圧力は低減してきているが、持続可能な拠点連携・集約型都市構造を実現するためには、一定の土地利用コントロールが必要である。

他府県における区域区分の廃止事例をみると、期待された人口増加等が生じたとしても、旧市街化区域の外縁部など限定的な地域にとどまる一方、市街地中心部などの旧市街化区域における人口の流出や、これまで都市基盤施設整備を進めていない旧市街化調整区域での散発的な小規模開発による新たな行政コストの発生などといった現象が生じている。本県において区域区分を廃止した場合にも、これらと同様の現象が生じる懸念がある。

そのため、都市計画法第7条第1項において区域区分を定めることとされている神戸及び阪神間の都市計画区域に加え、現在区域区分を定めている東播、中播及び西播の都市計画区域においても、引き続き区域区分を維持していく。

### 1 区域区分見直しの基本的な考え方

区域区分見直しの考え方は、「都市計画運用指針」や社会資本整備審議会の都市計画制度小委員会の中間とりまとめ「都市計画に関する諸制度の今後の展開について」を踏まえ、次のとおりとする。

#### (1) 目標年次におけるフレームの設定

区域区分の見直しについては、都市計画区域マスタープラン、市町マスタープラン等に示された都市の将来像を前提として、人口フレームや産業フレームを設定して行うことが基本であることから、国勢調査による基準年次の人口をもとに、目標年次である10年後の人口を設定して行う。

市街化区域の規模の設定は、人口を最も重要な算定根拠とし、世帯数、宅地規模、産業活動の見通し等を勘案して行う。この際、小規模世帯の増加や自然志向による二地域居住の進展、緑あふれ、ゆとりある土地利用の誘導といった視点から人口、世帯数など

の各種原単位を考慮する。

また、開発計画の熟度等により、次回の区域区分見直しまでの間に市街化区域への編入を行うことが望ましいと想定される区域の土地利用を弾力的に取り扱うため、市街地に収容すべき人口フレームの一部を保留フレームとし、市街化調整区域内で市街化区域に編入すべき状況が整うと見込まれる区域に配分するため、特定保留又は一般保留の設定を行う。

## (2) 市街化区域への編入

市街化区域の規模は、目標年次における人口や産業を適切に収容し得る区域とする。

市街化区域への編入は、土地利用の動向や都市基盤施設及び公共交通網の整備状況等の詳細な検討を行い、計画的な市街化を図る上で特に必要な場合に行うものとし、編入する区域は、都市計画区域マスタープラン、市町マスタープラン等に位置付けられ、既に市街地を形成している区域又は計画的な市街地整備が行われる区域のうち、事業の妥当性及び確実性を備えた必要最小限の区域とする。

なお、既存の市街化区域において、生産緑地以外の農地や遊休地などの低未利用地及び都市基盤施設が脆弱な地区がある場合は、それらを優先して整備することに努める。

また、市街化調整区域内で今後、計画的な整備、開発の見通しのある区域又は土地需要の高まりが著しいと見込まれる区域については、都市政策上必要な理由を明確に示し、保留フレームを活用することなどにより、市街化区域への編入に向けた検討を適宜行う。なお、現在、特定保留区域に設定されている区域については、計画的な市街地整備の実施の見通しを精査した上で必要があれば再設定を行う。

## (3) 市街化が見込めない区域の措置

現在、市街化区域内にあって、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれない区域については、市街化調整区域への編入に努める。

なお、市街化調整区域への編入については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、市街化調整区域としての土地利用計画を検討した上で行う。

また、市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を活用・保全することが望ましい一団の区域については、生産緑地地区等の指定などに努める。

## (4) 市街化調整区域の土地利用について

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として位置づけられているが、一方で地域の活力の維持が必要な区域も認められることから、市街化調整区域の本来の性格を維持しつつ、地域の実情に応じたまちづくりを実現するため、特別指定区域等の開発許可制度の弾力的運用や地区計画の活用により、秩序ある土地利用を誘導する。

## (5) 関係計画との調整

区域区分見直しの原案作成に当たっては、総合的、一体的な土地利用の調和を図る観点から、農林漁業、商工業などの産業に関する計画や住宅、交通、公園、緑地などの都市基盤に関する計画、自然景観や都市環境に関する計画、都市防災に関する計画などの関連分野の諸計画等と十分調整を行うことが必要である。

## 2 区域区分見直しの方針

### (1) 目標年次及びフレーム設定

#### ア 目標年次

平成22年(2010年)を基準年次とし、平成32年(2020年)を目標年次とする。

#### イ 人口フレーム設定

人口フレームは、全県及び地域別に設定し、このうち、市街地に收容すべき人口については地域ごとの人口の推移等を勘案し、市街地として必要と見込まれる面積を算定する。

#### ウ 人口フレームの一部保留

市街地に收容すべき人口フレームの一部を保留フレームとし、市街化調整区域内で市街化区域に編入すべき状況が整うと見込まれる区域に配分し、次の区域区分見直しまでのある時点で当該区域を市街化区域に変更することを可能とする。

#### エ 保留フレームの解除

市街化調整区域内で計画的な整備、開発の条件が整った区域、又は土地需要の高まりが著しい区域については、保留フレームを活用することにより、随時市街化区域に編入する。

### (2) 市街化区域の規模の設定

市街化区域の規模は、人口や産業を適切に收容し得る区域に限定して設定する。住宅市街地については、住生活の質的变化、地域特性等を勘案しつつ、将来の可住地人口密度を60人/ha以上とすることを基本とする。

なお、地域の実情に応じ、世帯人員の減少、住宅用地の人口密度の低下による従前の目標人口密度の変化や、敷地規模の地域特性、大規模な既存集落等における特別の将来人口の想定を可能とする。また、市街地開発事業等の区域で完成目標年次が区域区分の目標年次を超えるような長期事業地においては、目標年次までの定着人口を想定人口としつつ、目標年次以降に人口定着が見込まれる区域の面積を加算する。

既に市街化している区域において、地理的条件や都市基盤整備の状況から地区ごとの人口密度が適用し難い場合には、市街地の具体的な整備方向を示した上で将来の地区ごとの人口密度目標を設定することを可能とする。

これらの区域においても、将来の可住地人口密度を40人/haを下回らない範囲で設定する。

商業、工業、流通等の業務用地については、将来の適正な商工業の配置、生産及び流通が円滑に行われることに配慮し、業務活動の見通しを勘案して規模を設定する。

### (3) 飛地の市街化区域の設定

既成市街地と連続しない飛地の市街化区域の設定は、周辺都市施設の整備状況等を勘案し、(4)の編入基準も考慮した上で、その規模がおおむね50ha以上のものについて行う。

ただし、次のいずれかに該当するものについては、20ha以上を目途として設定することを可能とする。

ア インターチェンジ、鉄道新駅、大学等の公共公益施設と一体的かつ計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地

イ 既存の鉄道駅や温泉その他の観光資源の周辺に既に市街地が形成されている区域及びこれと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域

ウ 市町の庁舎周辺で、学校等の公益施設があり、日常生活上の拠点としての役割を有

- する市街地が既に形成されている区域及びこれらと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域
- エ 人口減少、産業停滞等により活性化を図ることが特に必要な地域のうち、計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- オ 効率的な工業生産及び環境保全を図る必要がある工場適地

#### (4) 市街化区域への編入基準

新たな市街地形成に向けた市街化区域編入に当たっては、市街化区域内の農地、遊休地等の状況を踏まえつつ、住宅ニーズの多様化や産業構造転換への的確な対応等、新市街地形成の必要性について十分検討を行い適切に対応する。

都市計画区域マスタープラン、市町マスタープラン等に位置付けられている区域のうち、次のいずれかに該当する区域は人口フレーム等を勘案して市街化区域への編入を検討する。

##### ア 既に市街地を形成している区域

(ア) 平成22年国勢調査の結果により、都市計画法施行規則第8条に基づく既成市街地と認められる区域

(イ) 開発許可等で開発され、既に市街地を形成している区域

(ウ) 市街化区域に連たんし、公共施設等が既に整備されている区域

##### イ 計画的な市街地整備が行われることが確実な区域

(ア) 土地区画整理事業に着手することが確実である区域

(イ) 公的機関が計画的開発事業を実施することが確実である区域

(ウ) 民間開発事業者の開発予定地で、事業の必要性、妥当性、確実性等について関係部局との調整を了している区域

(エ) 都市施設の整備状況及び土地利用状況等からみて、地区計画等による計画的な市街地形成が確実に見込まれる区域

(オ) 市街化区域に連たんし既に地区計画を決定しており、市街化区域との一体性が認められる区域

(カ) 公有水面埋立事業の免許を受け、竣工が確実に見込まれる区域

#### (5) 当分の間市街化が見込めない区域等の措置

市街化区域内にあって、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれない区域及び市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を活用・保全することが望ましい一団の区域については、次によりその整序に努める。

##### ア 市街化調整区域への編入

開発又は建築行為がほとんど行われておらず、当分の間市街化が見込まれない区域のうち、周辺の市街化区域における計画的な市街地整備の実施に支障がない区域については、市街化調整区域への編入に努める。

##### イ 暫定市街化調整区域への編入

当面無秩序な市街化を抑制しつつ計画的な市街地整備のための措置を検討する区域については、用途地域を存置しつつ暫定的に市街化調整区域への編入を検討する。

##### ウ 生産緑地地区等保全型地域地区の決定

市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を活用・保全することが望ましい一団の区域については、生産緑地地区等の決定を行い都市計画上の位置付けを明確にするよう努める。



(6) 都市計画区域外における都市化の進展への適切な対応

都市計画区域外において、鉄道、道路等の交通条件の整備、大規模開発プロジェクトの進展等に伴い、開発、建築活動が活発化し、無秩序な市街化が進行するおそれがある区域については、都市計画区域の拡大、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度の導入等適切な対応を行う。

(7) 住民意見の聴取

区域区分の見直しにおいては、住民意見の聴取を行い、その必要性等の都市計画の方針について住民への周知を図る。

(8) 関係部局との調整

原案の作成に当たっては、農林、治水、環境等の担当部局と十分調整を図る。

(9) その他

区域区分のための土地の境界は、原則として、道路、河川等の地形、地物を基本とし、その他、開発事業の境界、現地確認が容易な筆界等の明快な境界により定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界、見通し線による。

## 第7回 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（線引き）の見直しの考え方 （案）

明 石 市

### 1. 線引きの意義

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関する都市計画（線引き）は、無秩序な市街地の拡大による環境の悪化を防止するとともに、計画的、効率的な公共施設整備を進め、市街地と農地の健全な調和がとれた都市を形成するための根幹的制度として設けられたものである。

### 2. これまでの取り組み

本市では、昭和46年に当初線引きを兵庫県が決定し、その後昭和55年、昭和60年、平成3年、平成10年、平成16年、平成22年に見直し、今回が第7回目の見直しとなる。平成13年5月に施行された改正都市計画法により、大都市圏の区域にある神戸及び阪神間都市計画区域においては線引きが義務付けられ、それ以外の都市計画区域においては、これまでの線引き制度の適用の経緯や市町の意向等を踏まえた上で判断することとなった。東播都市計画区域においては、線引き制度を引き続き適用し、秩序ある市街地形成に努めることとし、都市計画区域マスタープランに当該事項を示しているものである。

上記におけるこれまでの経緯を踏まえ、人口減少・高齢化社会を迎えた大きな時代の転換期に対応したコンパクトで集積した都市構造を実現するため、明石市都市計画マスタープランに示す方針に基づき、適正な市街地規模による計画的なまちづくりを実現すべく、第7回線引き見直しを行おうとするものである。

### 3. 本市の状況

本市の市街化区域は、市域面積4,925haのうち、3,889ha（79.0%）であるが、残りの面積1,036ha（21.0%）が市街化調整区域であり、そのほとんどが市街化区域境界より約500m以内に位置し、市街化調整区域においても市街化の圧力を有する特殊な状況である。土地利用としては、市域全体が阪神都市圏の影響を強く受け、工業化、都市化による都市的土地利用が進み、あわせて神戸・大阪方面への通勤圏内であり、その利便性の高さなどから住宅地としての土地利用ニーズが高く、市内の拠点となる鉄道各駅やその周辺において、土地区画整理事業等の都市基盤整備を積極的に進め、良好な都市環境の形成に努めてきたものである。

本市の状況を地域ごとに分類すると、本市の中心市街地においては、大型商業施設等の退店等、その魅力が低下しつつあったが、定住人口については増加傾向で推移しており、平成22年に国から認定を受けた「明石市中心市街地活性化基本計画」に基づき、再開発事業等による活性化の取り組みを進めているところである。

一方、郊外部については、依然として住宅地としての土地利用ニーズが高く、鉄道駅周辺に見られる高層共同住宅に代わり、戸建専用住宅地としての土地利用が進展している。これは、都市基盤整備の進捗にあわせ、生活利便施設の郊外立地により、総合的な居住環境が整ったことによるところが大きいと考えられるが、土地区画整理事業等による基盤整備がなされた区域以外においては、民間事業者等による個別の小規模開発がスプロール的に進められ、市街化区域内農地等の低未利用地の計画的な土地利用転換がなされているとはいいがたい状況にある。また、昭和40年代に開発された住宅市街地（いわゆるオールドニュータウン）においては、地区内の高齢化が進み、地域全体としての活力の低下が懸念されている。

見直しにあたっては、以上のような状況や課題等を視野に入れた検討が必要である。

#### 4. 第7回線引き見直しの基本的な考え方

##### (1) 目標年次におけるフレーム設定

明石市第5次長期総合計画・明石市都市計画マスタープランに基づき、目標年次を平成32年とし、人口を29万人とする。

市街化区域の規模については、目標年次における人口設定を踏まえ、市街化区域内においてその人口配分を検討すべきであることなどから、現在の区域区分線を基本としながら、既存の市街化区域内農地や低未利用地区への都市基盤整備を引き続き進める。

##### (2) 市街化区域への編入について

明石市都市計画マスタープランに基づき、既成市街地重視のコンパクトな都市構造を目指すことから、市街化区域の拡大は必要性の検証を行い、最小限に止めることを基本とする。

ただし、市街化調整区域内での計画的な整備、開発が確実な地区については、市街化区域への編入に努めるものとする。また、その他まちづくり等の熟度が定期見直しの時期に合致しない場合については、適切な時期に市街化区域に編入することができるよう保留人口フレームの活用を図ることにより、随時市街化区域への編入を検討する。

その他、都市施設等の整備等により、線引き境界が不明確になっている地区においては、その境界を明確な地形に変更する。また、市境確認等により現況との差異が確認できた場合は、現況に応じた適切な境界の位置に変更する。

##### (3) 市街化が見込めない区域の措置

市街化区域から市街化調整区域への編入は、市街化区域内の市街化調整区域に接する縁辺部において、集団的な農地、山林等が減少していることや、既存の市街化区域内の農地や低未利用地において、都市基盤整備を引き続き進めることにより目標人口を市街化区域内に配置する考えを基本とすることから、原則行わないこととする。

また、市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を活用・保全することが望ましい一団の区域については、生産緑地地区等の指定等に努める。

##### (4) 市街化調整区域の土地利用について

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として位置づけられているが、一方で地域の活力の維持が必要な場合も考えられることから、第7回線引き見直しのスケジュールと並行して、市街化調整区域の本来の性格を維持しつつ、地域の実情に応じた適正な土地利用のあり方について引き続き検討を進め、開発許可制度の弾力的運用や地区計画の活用により、秩序ある土地利用の誘導に努める。

#### 5. 関連計画との整合

線引き見直しにあたっては、総合的、一体的な土地利用の調和を図る観点から、関連する分野の諸計画と整合を十分に図る。

#### 6. 住民意向の反映

線引き見直しを進めるにあたっては、住民意向の聴取及び反映を十分に行うこととし、あわせて都市計画制度の必要性及びその内容について住民への周知を図る。

## 第7回線引き見直し変更検討地区一覧表

地区番号	地区名	地区面積 (ha)	変更内容		変更理由
			特定保留	逆線	
A-①	江井ヶ島	6.9	6.9		土地区画整理事業の実施に向けて、地域住民の機運が高まっており、駅周辺の利便性の向上に合わせた土地利用を誘導し、計画的な市街地形成を図るために、市街化区域の編入を目指し、特定保留に設定する。
a-2	朝霧北町	0.1		0.1	民間開発に伴う市境確認により、現況の都市計画図と差異が生じているため、境界調整を行う。 なお、隣接する神戸市との都市計画区域境界であるため、変更時期等の調整を要する。
合計	2地区	7.0	6.9	0.1	



## 都市再開発方針等の見直しについて【概要】

### 1 経緯

兵庫県では、平成27年度末に予定している兵庫県都市計画区域マスタープラン（東播磨地域）の変更にあわせて、東播都市計画区域の第7回線引き見直しと、都市再開発方針等の見直しを行う予定です。

この度、都市再開発の方針など、以下の3つの都市計画に関する見直し方針（平成25年12月）が示されました。

- （1）東播都市計画都市再開発の方針
- （2）東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針
- （3）東播都市計画防災街区整備方針

### 2 都市再開発方針等の見直し方針の概要

「兵庫県都市再開発方針等の見直し方針」に基づき、明石市の地域性を踏まえ、下記のとおり見直し地区などを整理しました。

	見直し方針
（1） 都市再開発 の方針	計画的な再開発を促進するため、「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区」等における事業の進捗や住民のまちづくり意識の変化を踏まえて見直しを行う。 ① 特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区 …明石駅前南地区、大久保駅前地区、明舞地区 (前回からの変更点) ・再開発事業の都市計画を廃止したことにより、本町地区を除外する。
（2） 住宅市街地 の開発整備 の方針	優良な住宅ストックの形成・継承による豊かで快適な住生活の実現に向け、平成24年1月に改訂された「兵庫県住生活基本計画」との整合に配慮し、見直しを行う。 ① 重点地区 …大久保駅前地区 (前回からの変更点) ・土地区画整理事業が平成26年度で完了予定のため、西脇地区を除外する。
（3） 防災街区 整備方針	密集市街地の防災性の向上に向け、防災再開発促進地区等における事業の進捗や住民のまちづくり意識の変化を踏まえて見直しを行う。 ① 課題地域 …東藤江地区、新浜地区、大蔵地区 ・住宅市街地総合整備事業が平成27年度で完了予定のため、大蔵地区を防災再開発促進地区から除外し、課題地域とする。

### 3 スケジュール

第7回線引き見直しスケジュールと同様。

## 都市再開発方針等の見直し方針

兵 庫 県

### 1 都市再開発方針等の役割

本県では、都市再開発方針等として、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」を定めている。これらは、都市計画区域マスタープランの内容の一部を具体化するものであり、各方針の根拠となる法律及び方針に定める内容は次のとおりである。

なお、神戸市におけるこれらの方針については、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(平成23年8月30日公布)の施行に伴い、平成24年4月1日から神戸市決定の都市計画となっている。

#### (1) 都市再開発の方針 (根拠法：都市再開発法)

市街化区域内において、計画的な再開発が必要な市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るため、以下の事項を定める。

- ①計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
- ②特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

#### (2) 住宅市街地の開発整備の方針 (根拠法：大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法)

大都市地域に係る都市計画区域において、住宅及び住宅地の供給の促進と良好な住宅市街地の開発整備を図るため、以下の事項を定める。

- ①住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針
- ②一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区(以下「重点地区」という。)及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

#### (3) 防災街区整備方針 (根拠法：密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律)

市街化区域内において、密集市街地内の各街区について防災街区としての整備を図るため、以下の事項を定める。

- ①特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(以下「防災再開発促進地区」という。)及び当該地区の整備又は開発に関する計画の概要
- ②防災公共施設の整備及びこれと一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

### 2 各方針の見直しの考え方

#### (1) 都市再開発の方針

阪神間・東播・中播の各都市計画区域を対象として、計画的な再開発を促進するため、「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区」等における事業の進捗や住民のまちづくり意識の変化を踏まえて見直しを行うとともに、拠点連携・集約型都市構造化に向け、既成市

街地内においては、公共団体等が有する余剰施設を含む既存ストックの有効活用や大規模工場の移転跡地等の市街地内の低未利用地の適切な利活用を図るとともに、鉄道駅周辺等の拠点となる地区においては、拠点の位置付けに応じ、再開発により都市機能の強化・維持を図ることを視点として見直しを行う。

なお、再開発の推進にあたっては、周辺景観との調和を図りながら地域の床需要に合わせた整備を進めるなど、民間活力の積極的活用を想定し、地域の特性に応じた柔軟な取組が進むよう配慮する。

## (2) 住宅市街地の開発整備の方針

阪神間・東播・中播の各都市計画区域を対象として、優良な住宅ストックの形成・継承による豊かで快適な住生活の実現に向け、平成24年1月に改訂された「兵庫県住生活基本計画」との整合に配慮し、見直しを行う。

また、当該計画に定める重点供給地域のうち、土地利用の状況、面的整備事業の実施可能性及び都市基盤施設の整備状況等を勘案し、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な地区を重点地区に位置付け、良好な住宅市街地の開発整備を推進する。

## (3) 防災街区整備方針

阪神間・東播・中播・西播の各都市計画区域を対象として、密集市街地の防災性の向上に向け、防災再開発促進地区等における事業の進捗や住民のまちづくり意識の変化を踏まえて見直しを行うとともに、現在、防災再開発促進地区等に位置付けられていない地域についても防災上の危険性を検証し、改善が必要な地区は防災再開発促進地区等に位置付け、防災街区としての整備を推進する。