

## 3-5 市街地整備と住宅地整備の方針

### (1) 市街地整備の方針

- ・それぞれの地域の特性を活かしながら、安全性・快適性・機能性に優れた、潤いと安らぎのある都市空間を形成するため、市街地再開発事業 や土地区画整理事業、住環境整備事業 などにより総合的で計画的な市街地の整備を推進します。
- ・地域にふさわしい良好な市街地環境を形成・保全するため、地域住民や関係権利者との合意形成を図りつつ、地区計画 の導入を進めます。
- ・計画的な市街地整備や地区計画による市街地の誘導を図るため、市は積極的に住民による都市づくりを促進します。

#### ①中心市街地の拠点整備

- ・JR・山陽電鉄明石駅前南地区については、東仲ノ町地区とともに本市中心市街地活性化の核になることが期待されており、地元意向の調整を図りつつ、再開発を促進します。
- ・現在都市計画決定済みの本町地区市街地再開発事業については、地元意向を踏まえて都市計画の見直し（廃止）を図ります。

#### ②密集市街地の再生整備

- ・JR・山陽新幹線西明石駅南地区をはじめとする密集市街地と、大蔵地区や海辺の漁村集落から形成された市街地等では、狭あいな道路に木造老朽住宅が立地する一方で、空き家が増加しています。都市づくりの主体となる地域住民の意向を十分に踏まえながら、良好な住環境形成のための取り組みを促進します。

#### ③形成途上の市街地の誘導整備

- ・JR 大久保駅前土地区画整理事業、西明石土地区画整理事業（鳥羽新田地区）等の市施行土地区画整理事業を引き続き推進し、地域の良好な市街地の形成を図ります。
- ・西脇土地区画整理事業や谷八木北土地区画整理事業、松陰山手土地区画整理事業、西脇西部土地区画整理事業、長坂寺土地区画整理事業等の組合施行土地区画整理事業を促進し、計画的な市街地の形成を図ります。
- ・西二見地区では、土地区画整理事業が完了したものの、市街化が十分には進んでいないため、良好な宅地の有効活用に向けた市街化を促進します。
- ・（仮称）鳥羽新田南地区をはじめとする地区での今後の新たな土地区画整理事業の事業化については、市街化圧力や地権者等地域住民の意向等を踏まえながら、十分に検討します。

- ・土地区画整理事業 が施行される地区、おおむね 1 ヘクタール以上の戸建て住宅の用に供する開発が行われる地区を、地区計画 推進地区として位置づけ、機運の高まりや事業の具体化などにあわせて地区計画の導入を図ります。

### ④良好な住環境の継承方策

- ・既に計画的な開発がなされた低層中心の住宅地を地区計画推進地区として位置づけ、機運の高まりや事業の具体化などにあわせて地区計画の導入を図ります。
- ・建築協定 が定められている区域については、有効期間満了に際して、新たな建築協定の締結または地区計画の導入を図ります。

## (2) 住宅地整備の方針

- ・住宅地では空き地・空き家の有効活用などエリアマネジメント を進め、地域住民、NPO などと連携した住宅地の環境と土地利用の維持を図ります。

### ①既存住宅地の有効活用

- ・明舞地区や高丘地区など、高齢化が進み、空き家が増加している郊外住宅団地では、多世代の住民が住む都市づくりなど特に重点的なエリアマネジメントに取り組むとともに、交通をはじめとする生活環境の改善を図ります。
- ・利便性が高いまちなか居住を希望する郊外住宅団地の高齢者世帯と子育て期のファミリー世帯との間で円滑な住み替えを促すなど、地域住民や NPO と連携し、効果的な取り組みを推進して、住宅地の環境と土地利用の維持を図ります。
- ・郊外住宅団地で既に形成されている風格ある住環境を維持するため、地区計画の導入を促します。

### ②形成途上の住宅地での良好な住環境づくり

- ・既成市街地内の大規模工場跡地や、農地の宅地化等で新たに住宅地が形成されつつある地区では、開発許可等により適切な市街地形成へ誘導するとともに、地区計画の策定等により良好な住環境の整備を促します。

