

事前説明資料

○ 事前説明事項

①都市計画区域マスタープラン等（第8回線引き等）の定期見直しについて〔兵庫県決定〕

1 概要

兵庫県では、これまで、概ね5年毎に下記の計画について見直しを行っており、今回の見直しは、前回（平成28年3月）の見直し後の社会経済情勢の変化等に対応するため、令和2年度の都市計画変更を目途に見直しを行うものです。

（1）都市計画区域マスタープラン（東播磨地域都市計画区域マスタープラン）

正式名称：東播都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

法的根拠：都市計画法第6条の2

（2）都市再開発方針等

①都市再開発の方針

正式名称：東播都市計画 都市再開発の方針

法的根拠：都市計画法第7条の2第1項

及び都市再開発法第2条の3第2項

②住宅市街地の開発整備の方針

正式名称：東播都市計画 住宅市街地の開発整備の方針

法的根拠：都市計画法第7条の2第1項

及び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第4条第1項

③防災街区整備方針

正式名称：東播都市計画 防災街区整備方針

法的根拠：都市計画法第7条の2第1項

及び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第3条第1項

（3）区域区分（線引き）

法的根拠：都市計画法第7条

2 各計画の概要

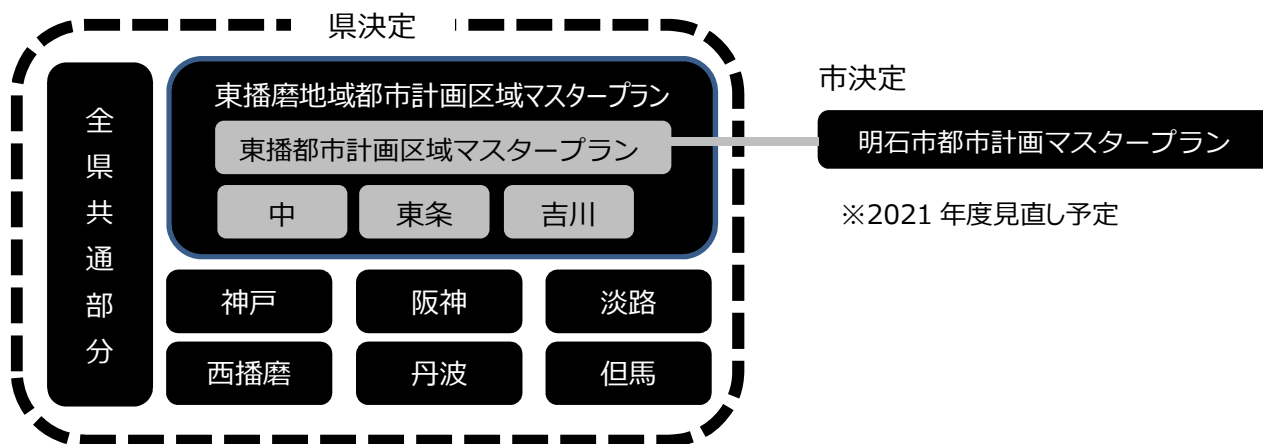
(1) 都市計画区域マスタープラン（東播磨地域都市計画区域マスタープラン）

都市計画区域マスタープランは、都市計画区域ごとの都市計画の目標をはじめ、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針を都市計画に定めるものです。

平成 12 年に都市計画法が改正されたことに伴い、都市計画区域ごとに都市計画として定めることとなりました。

当市の属する東播都市計画区域は加古川市など 8 市 2 町からなりますが、兵庫県では隣接する中・東条・吉川都市計画区域を合わせた複数の都市計画区域で、広域的なマスタープラン（東播磨地域都市計画区域マスタープラン）を策定しています。

なお、東播都市計画区域マスタープランで示された方針に即して作成した明石市都市計画マスタープランでは、明石市における都市計画に関する基本的な方針を定めています。



参 考

- ・都市計画区域マスタープラン：広域的・根幹的な都市計画の方向性を示すもの（市町域を越える広域的な課題や全県にわたる共通的な課題への対応方針及び根幹的な都市施設等の整備方針等を定めるもの）
- ・市町村都市計画マスタープラン：都市計画区域マスタープランに即し、より地域に密着した見地から、まちづくりの具体性ある将来ビジョンの確立と、地区別のあるべき市街地像等の即地的な内容を示すもの（市町の定める都市計画の方針を定めるもの）

(2) 都市再開発方針等

兵庫県では、都市再開発方針等として、「①都市再開発の方針」、「②住宅市街地の開発整備の方針」及び「③防災街区整備方針」を定めています。

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、各方針の概要は次のとおりです。

①都市再開発の方針

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に、以下の事項を定めます。

- ・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
- ・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

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を促進するため、良好な住宅市街地の開発整備に係る以下の事項を定めます。

- ・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
- ・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（「重点地区」）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

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に、以下の事項を定めます。

- ・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（「防災再開発促進地区」）及び当該地区の整備又は開発の計画の概要
- ・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（火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能）を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

(3) 区域区分（線引き）

区域区分は無秩序な市街化の防止と計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域を区分するものです。明石市域では、昭和46年3月に当初決定し、これまで7回の見直しを行ってきました。

参 考

- ・市街化区域：すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
- ・市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域。

3 見直しの内容

兵庫県では、見直しに先立ち「都市計画区域マスタープラン等の見直し基本方針」を定め、各都市計画の見直しを行うこととしています。

(1) 都市計画区域マスタープラン（東播磨地域都市計画区域マスタープラン）

都市計画区域マスタープランの改定に際し、県は「都市計画区域マスタープラン等の見直し基本方針」を策定し、これに沿った改定を進めており、その概要は以下の通りです。（P13・14）

<p>第1 基本的事項</p> <p>(1) 役割—都市計画の方向性を示す (2) 策定単位—6の地域で策定 (3) 目標年次—令和7年（2025年）</p> <p>第2 都市計画の目標</p> <p>1 都市計画の基本的な視点</p> <p>(1) 本県の将来像 ア 21世紀兵庫長期ビジョン イ 兵庫2030年の展望 ウ 兵庫県地域創生戦略</p> <p>(2) まちづくり基本方針 ア 安全・安心 ウ 魅力と活力 イ 環境との共生 エ 自立と連携</p> <p>2 都市計画に関する現状と課題</p> <p>(1) 人口減少・超高齢社会の進行 (2) 防災対策の必要性の増大 (3) 都市の維持管理コストの増大 (4) 地球環境への配慮 (5) 産業構造の変化 (6) 地域の主体性の高まり</p> <p>3 都市づくりの基本理念</p> <p>(1) 安全・安心な都市空間の創出 ア 総合的な防災・減災対策の強化 イ 全員活躍社会の推進</p> <p>(2) 地域主導による都市づくり ア エリアマネジメントの促進 イ 地域資源を生かした都市の活性化 ウ 民間投資の誘導 エ 情報ネットワーク等の活用</p> <p>(3) 持続可能な都市構造の形成 地域連携型都市構造の実現 (ア) 地域連携型都市構造の実現に向けた基本方針 (イ) 都市機能の役割分担と連携の方針</p>	
<p>第3 東播磨地域の都市計画の目標等</p> <p>1 都市計画の目標 東播磨地域の目指すべき都市構造 ・都市機能の集積により地域全体の都市機能を確保 ・市街地エリアの方向性 ①臨海部の主要な駅周辺の高度利用 ②都市農地の保全・活用 ③災害リスクを勘案して市街化を抑制</p> <p>2 区域区分の決定の有無及び方針 (1) 区域区分の決定の有無 ・東播磨区域は区域区分を定める (2) 区域区分の方針 ・現市街化調整区域内で、既に市街地を形成している区域や計画的な市街地整備が確実に行われる区域を市街化区域に編入</p>	<p>3 主要な都市計画の決定の方針</p> <p>(1) 地域連携型都市構造化に関する方針 ア 都市機能集積地区の特性を生かした都市機能の充実 ・JR・山陽電鉄明石駅周辺</p> <p>(2) 土地利用に関する方針 ア 線引き都市計画区域の土地利用 ・JR・山陽電鉄明石駅の高度利用等を促進</p> <p>(3) 都市施設に関する方針 ア 交通施設 イ 公園・緑地 ウ 河川・下水道</p> <p>(4) 市街地整備に関する方針 ・JR 大久保駅周辺等の低未利用地における土地利用を促進 ・明石港東外港地区再開発等の計画的な市街地の形成を推進</p> <p>(5) 防災に関する方針 (6) 景観形成に関する方針</p>

(2) 都市再開発方針等

「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。(P19)

①都市再開発の方針	<p>[見直し方針]</p> <p>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た見直しを行う。</p> <p>[見直し内容]</p> <p>【計画的な再開発が必要な市街地（法定）】</p> <ul style="list-style-type: none">・ A-1 明石 ・ A-2 西明石 ・ A-3 大久保・ A-4 東二見 ・ A-5 明舞 <p>⇒（前回からの変更点）</p> <ul style="list-style-type: none">・ 現在取り組みを進めているまちづくりの目的に合わせて「大久保地区」の区域を拡大する。 <p>【課題地域（県独自事項）】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 大蔵地区 ・ 明石地区 ・ 鷹匠地区 ・ 西新町地区・ 西明石駅周辺地区 ・ 東藤江地区 ・ 東二見地区 <p>⇒（前回からの変更点）</p> <ul style="list-style-type: none">・ 現在取り組みを進めているまちづくりの目的に合わせて「西明石駅周辺地区」の区域を拡大する。 <p>【特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（法定）】</p> <ul style="list-style-type: none">・ A-3-1 大久保駅前地区 <p>⇒（前回からの変更点）</p> <ul style="list-style-type: none">・ 市街地再開発事業が完了したことにより、「明石駅前南地区」を除外する。・ 明舞センター地区再生事業などの整備が完了したことにより、「明舞地区」を除外する。
------------------	--

<p>② 住宅市街地の開発整備の方針</p>	<p>[見直し方針] 優良な住宅ストックの形成・承継による豊かで快適な住生活の実現に向け、平成 29 年 3 月に改定された「兵庫県住生活基本計画」との整合に配慮し、見直しを行う。</p> <p>[見直し内容] 【重点地区（法定）】 ・ A-1 大久保駅前地区 ⇒（前回からの変更点）なし</p>
<p>③ 防災街区整備方針</p>	<p>[見直し方針] 密集市街地の防災性の向上に向け、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。</p> <p>[見直し内容] 【防災再開発促進地区（法定）】 ・ 位置づけなし ⇒（前回からの変更点）なし</p> <p>【防災公共施設（*1）】 ・ 位置づけなし ⇒（前回からの変更点）なし</p> <p>【課題地域（県独自事項）】 ・ a-①東藤江地区 ・ a-②新浜地区 ・ a-③大蔵地区 ⇒（前回からの変更点）なし</p>

(3) 区域区分（線引き）

「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。

■見直しの基本的な考え方

フレーム設定	目標年次：2025 年 人口：29 万人
市街化区域への編入について	<ul style="list-style-type: none"> ・コンパクトな都市構造を目指し、区域の拡大は最小限に止める ・計画的な整備、開発が確実な地区については区域編入に努める ・まちづくりの熟度と合致しない場合は、保留人口フレームの活用を図る
市街化が見込めない区域の措置	<ul style="list-style-type: none"> ・目標人口を市街化区域内に配置するので原則行わないが、市街化が見込まれない区域などは編入を検討する

なお、これに沿って抽出された検討地区は以下の通りです。（P46・47）

地区名	面積	概要
江井島 (特定保留)	6.8ha	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。

※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。

4 「都市再開発方針等」及び「区域区分」の見直し素案の閲覧結果

- ① 閲覧期間：令和元年9月17日～10月8日
- ② 閲覧場所：市役所都市総務課、市ホームページ
- ③ 周知方法：広報あかし9月15日号、市ホームページ
- ④ 閲覧数：0件
- ⑤ 意見書の提出：4件（市ホームページには、280件のアクセスがありました。）
- ⑥ 意見の概要と市の考え方

	意見の概要（先着順）	市の考え方
1	<p>持続可能なまちづくりを進めていく上では、農地がもたらす良好な景観や環境を保全していく必要がある。</p> <p>よって、「（3）市街化が見込めない区域の措置」の中で、兵庫県の方針と同様に「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」と追記すべき。</p>	<p>今回の市の区域区分の見直しの考え方については、市街化区域と市街化調整区域の区域区分の変更に係る具体的な方針を示しているものです。</p> <p>なお、明石市内の市街化区域の集団的な農地や山林等については、山林はもちろんのこと、宅地開発により大規模な農地も減っている状況です。</p>
2	<p>コンパクトな都市づくりを目指すなら駅を中心とした再整備を進めるべきであり、市街化調整区域から市街化区域への編入は必要ない。</p> <p>また、区域区分の見直しにあたっては、市街化区域においても自然災害に備えて必要な農地を残していくとともに、その景観を享受できるよう配慮すべき。</p>	<p>今後、市街化区域内の農地のあり方については、都市防災や都市環境の観点を踏まえ、国・県・市の都市農業振興施策の方向性も注視しながら別途検討してまいります。</p>
3	<p>市街化区域内の農地は農業収入によって農地課税を支払える状況にないため、市民にとって必要な市街化区域内農地を残していくことができるような土地利用を検討してほしい。</p>	
4	<p>大都市近郊のベッドタウンとして、緑と住宅地が共存するようなまちを目指すべきだが、市街化区域内農地を取り巻く環境は厳しい状況である。兼業農家にとっても活用できるような生産緑地地区制度の導入を検討してほしい。</p>	

5 見直し素案の県説明会等結果

① 説明会

対象市町	東播磨地域 (明石市、加古川市、西脇市、三木市、高砂市、小野市、加西市、加東市、稲美町、播磨町、多可町)
日時	令和2年7月8日(水) 19:00~20:00
場所	兵庫県加古川総合庁舎
参加者数	8名
質疑応答	なし

② 閲覧

閲覧場所	県都市計画課・市都市総務課
閲覧期間	令和2年7月1日（水）～31日（金）
閲覧者数	0名

③ 公聴会・公述会

公述会開催場所	兵庫県加古川総合庁舎
公述会開催日時	令和2年7月31日（金）19:00～
公述書	明石市に関する公述書はなし

5 今後の予定（見直しの流れ）

明石市では決定権者である兵庫県の策定スケジュールに従い法定手続きを行い、本審議会に諮問してまいります。

今後のスケジュールは以下のとおりで、令和2年度に兵庫県が都市計画変更する予定です。

年度	兵庫県	明石市
H30	見直し基本方針の策定(H31.1)	
R01	見直し（素案）の作成	市素案閲覧
R02. 6月		市案の申出（区域マス除く）
7月	説明会・公聴会の開催	
8月		市都計審にて事前説明
12月	見直し（案）の縦覧	
R03. 1月		市都計審にて諮問
		県都計審にて審議
3月	変更告示	

(1)都市計画区域マスタープラン

東播都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（素案）

見直し基本方針について

社会経済情勢の変化に対応するため、以下の都市計画について、おおむね5年ごとに定期見直しを実施。
(次回は目標年次を2025年として、2020年度に見直しを予定。)

- ①都市計画区域マスタープラン
- ②都市再開発方針等
- ③区域区分

I 現状と課題

1 兵庫県の都市計画区域の現状

- ・都市計画区域及び区域区分の状況
- ・都市計画区域マスタープラン等の状況

2 上位計画等における将来像

- (1) 21世紀兵庫長期ビジョン (H23. 12)
- (2) まちづくり基本方針 (H25. 3)
 - ・安全・安心のまちづくり
 - ・環境と共生するまちづくり
 - ・魅力と活力あるまちづくり
 - ・自立と連携のまちづくり
- (3) 兵庫県地域創生戦略 (2015-2019年度) (H30. 3 改定)
- (4) 兵庫 2030年の展望 (H30. 10)
- (5) 国における都市政策の流れ
 - ・集約型都市構造化
 - ・都市と緑・農との共生
 - ・コンパクト・プラス・ネットワーク (立地適正化計画)
 - ・都市のスポンジ化対策
 - ・スマートシティの実現に向けて

3 都市計画に関する課題

(1) 人口減少・超高齢社会の進行

背景 県人口の減少、高齢者人口の増加 (H27 国調) 交通弱者の増加 情報化社会の進展 インバウンド需要の増加 空き地・空き家の増加	課題 持続可能な生活圏の確保 公共交通ネットワークの維持・確保 地域の魅力の向上と地域間交流の促進 市街地や集落地の低密度化対策
--	--

(2) 防災対策の必要性の増大

背景 気候変動の影響 事前復興まちづくりの考え方	課題 防災・減災への更なる対策
--------------------------------	--------------------

(3) 都市の維持管理コストの増大

背景 都市基盤施設の老朽化 人口減少社会における都市施設の維持管理や更新	課題 都市基盤施設の戦略的な維持管理・更新 都市基盤施設整備計画の適切な見直し
--	---

(4) 地球環境への配慮

背景 低密度都市でのCO2排出量 都市農地を「あるべきもの」とする位置付けの明確化	課題 低炭素・循環型社会の構築 都市と緑・農との共生
---	----------------------------------

(5) 産業構造の変化

背景 大規模集客施設の立地による中心市街地の衰退 新たな高速道路IC周辺等での産業用地需要の高まり	課題 大規模集客施設の立地誘導 産業用地開発への対応
---	----------------------------------

(6) 地域の主体性の高まり

背景 活力ある地域社会の構築 地方分権の進展と広域的課題への対応	課題 地域創生の取組と兵庫 2030年の展望 県と市町との役割分担
--	---

II 目指すべき都市づくり

(1) 安全・安心な都市空間の創出

ア 総合的な防災・減災対策による安全な都市づくり

- ・地震・津波対策の強化
- ・台風や集中豪雨による浸水被害や土砂災害に対する総合的な治水対策や災害に強い森づくりの推進
- ・土砂災害特別警戒区域の指定や事前復興まちづくりの考え方を踏まえた土地利用等の検討

イ 誰もが健康で社会参加できる安心な都市づくり

- ・ユニバーサル社会づくりの推進
- ・健康寿命延伸に向け、医療・福祉施策との連携を通じた高齢者の社会参加や外出の促進
- ・女性の社会進出、共働き世帯の増加等に対応した子育て支援施設の整備促進

(2) 地域のイニシアティブ（主導）による魅力的な都市づくり

ア エリアマネジメントの促進

- ・住民、事業者等の地域の担い手による「エリアマネジメント」の取組促進
- イ 地域資源を生かした魅力ある都市づくり
- ・インバウンド誘致を含む多様な地域間交流の拡大
 - ・広域景観の保全・創造や良好な景観を阻害する放置施設等への対応
 - ・空き地・空き家の利活用やリノベーションによるまちの再生の促進
 - ・都市農地の保全や都市農業の振興による都市と農の共生

ウ 民間投資の誘導

- ・都市活動の中心的作用を持つ民間投資の適切な誘導
- ・医療・福祉、商業施設等の立地が維持される一定の人口をもった地域の形成
- ・都市計画法等の特例制度や税制優遇・補助等による立地支援の実施
- ・PPP（公民連携）の推進やPRE（公的不動産）の効率的な管理運営

エ 情報ネットワーク等の活用

- ・情報ネットワークや革新的技術を活用した都市づくりの検討

(3) 持続可能な都市構造の形成

ア 本県の現在の都市構造

- ・旧五国からなる「日本の縮図」とも言われる、多様な自然と多彩な歴史が一体となった基盤の上に都市づくりが展開。
- ・大都市圏～地方都市圏～多自然地域圏が一体として存在し、拠点市街地が都市圏域を持って位置し、基幹交通でネットワーク化。

イ 地域連携型都市構造化（各都市機能集積地区の特色を生かした都市機能の分担と地区間のネットワーク化）

地域連携型都市構造化の実現に向けた基本的な考え方

- ・大都市、地方都市、中山間地等が産業、医療・福祉、商業等の諸機能に置いて役割分担・相互連携し、各地域が活力を持って自立できる都市構造を目指す。
- ・交通ネットワークで連携し、人・もの・資本・情報等の環流による新たな交流や地域のにぎわいを創出。

エリアごとの基本的な方針

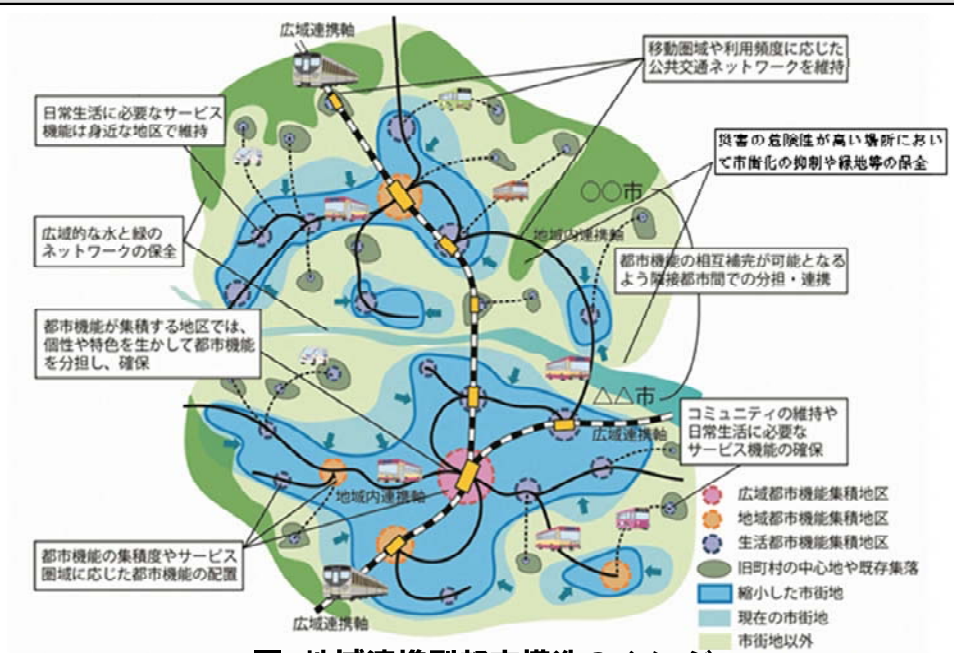
市街地エリア ・低未利用地の活用 ・土地の高度利用 ・市街地の集約・縮小 ・魅力的な歩行者空間の整備	市街地以外のエリア ・サービス機能の確保 ・都市との交流促進等によるにぎわいの創出 ・交通ネットワークによる都市機能の補完
---	---

都市機能の役割分担と連携の方針

都市機能の集積度及び区域の広さ等に応じて都市機能集積地区を位置付け、適切な役割分担の下に相互連携。

交通ネットワークの方針

- ・交通インフラの整備状況や利用頻度等の地域の実情に応じた適切な輸送手段により、地区間を連携。
- ・自動運転等の新技術に対応した交通ネットワークの在り方について検討



■ 地域連携型都市構造化のイメージ

地域連携型都市構造化による効果

- 「未来の活力」の創出
 - ・公共交通や福祉サービスの効率的提供
 - ・地域の特性に応じた産業立地の促進
- 「暮らしの質」の追求
 - ・医療・福祉施設、商業施設等にアクセスしやすい高齢者等が歩いて暮らせるまちの形成
 - ・まちのにぎわいや生活の質の維持・向上
- 「ダイナミックな交流・環流」の拡大
 - ・自家用車から公共交通への転換
 - ・二地域居住やツーリズムの進展による多自然地域と都市部の交流の拡大

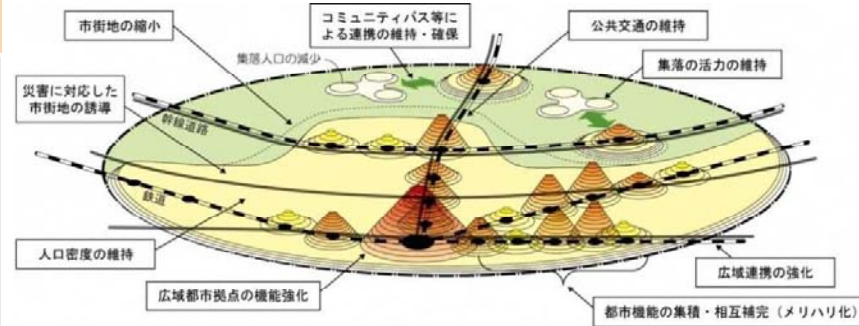
(3) 地域の実情に応じた都市構造の方向

- ・地域ごとに、都市機能の既存集積ストックや交通インフラの整備状況、地域形成の経緯、自然環境等の実情や将来像を踏まえるなど、地域の実情・特性に応じた都市構造化が必要。

ア 神戸・阪神地域 約 329.8 万人（平成 22 年）→約 289 万人（平成 52 年）約△12%

動向 都心三宮の再開発構想、新名神高速道路開通等の広域交通機能の強化

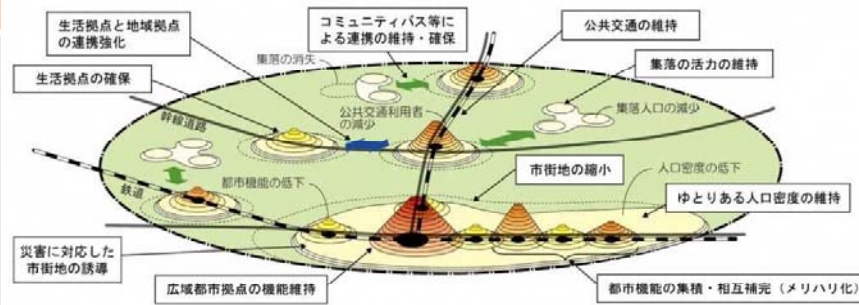
- 都市構造のイメージ**
- ・民間投資の促進による広域都市拠点の機能強化
 - ・国外・県外との広域連携やインバウンド誘致の強化による国際競争力の強化
 - ・利便性の高い公共交通ネットワークを生かした隣接する拠点間での都市機能の集積・相互補完
 - ・適切な土地利用の誘導や都市農地の保全による都市機能が集中する駅周辺への居住集積による高密度の人口維持
 - ・市街化圧力の低下に対する周辺環境との調和や地域環境の悪化防止等に配慮した必要に応じた市街地の縮小



イ 播磨地域 約 185.5 万人（平成 22 年）→約 149.0 万人（平成 52 年）約△20%

動向 大規模再開発による都市機能強化、東播磨道・播磨臨海地域道路の計画推進等によるネットワークの強化

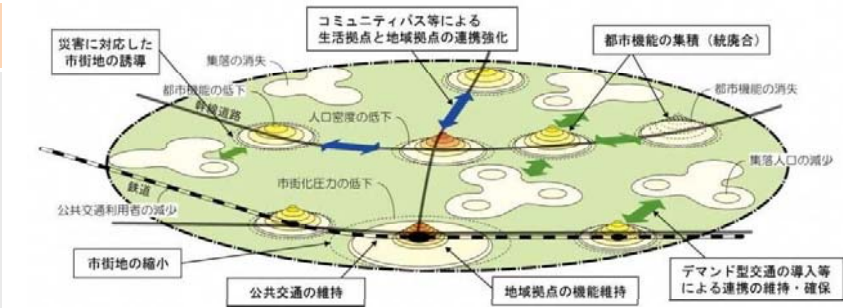
- 都市構造のイメージ**
- ・都市機能の更新や国際的な観光交流の促進による広域都市拠点の機能維持
 - ・隣接する拠点間での都市機能の集積・相互補完
 - ・内陸部の交通結節点における地域拠点としての都市機能維持
 - ・交通結節点以外の地域拠点における生活拠点としての都市機能の維持及び他の地域拠点との連携強化
 - ・市街化圧力の低下に対する都市農地等を生かした必要に応じた市街地の縮小
 - ・地域の将来像や実情に応じた集落活力を維持する計画的なまちづくりの促進



ウ 但馬・丹波・淡路地域 約 43.5 万人（平成 22 年）→約 29.4 万人（平成 52 年）約△32%

動向 拠点病院の再編・整備、地域内外を結ぶ基幹道路の整備等が進行、インバウンドを含む観光・交流の強化

- 都市構造のイメージ**
- ・都市機能の集積（統廃合）やコミュニティバス等による拠点間の連携強化
 - ・交通結節点における地域拠点としての都市機能の維持
 - ・平地部の市街地における適切な土地利用の誘導による必要に応じた市街地の縮小
 - ・地域の将来像や実情に応じたデマンド型交通の導入や情報通信ネットワークの強化による拠点と集落間との連携維持・確保



(4) 成熟社会における効率的な都市基盤施設整備

- ・「ストック効果の最大化」に向けた、既存ストックの有効活用や長寿命化、戦略的な維持管理・更新
- ・都市計画決定されている都市施設等の定期的な見直し
- ・地域特性に応じた柔軟な市街地整備
- ・PREの情報整理・一元化と規模の最適化や機能の複合化（多機能化）等による効率的な管理運営

(5) 持続可能な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導

- ・現在区域区分を定めている都市計画区域においては、引き続き区域区分を定め土地利用コントロールを実施。
 - 市街化区域においては、立地適正化計画、都市再生事業、地区計画や景観に関する計画等を活用した魅力を高めるまちづくりを推進。大規模な集客施設の立地については、広域土地利用プログラムの活用により立地誘導・抑制を図る。
 - 市街化調整区域においては、開発許可制度の弾力的な運用や地区計画制度等の活用により、地域の活力の維持に資する計画的なまちづくりを推進。
- ・非線引き都市計画区域等においては、緑条例の考え方を基本とし、都市計画法に加え他法令の規制誘導手法を活用した、重層的な土地利用コントロールを促進。
- ・都市農地について、食料生産や防災・環境・景観等の都市環境を向上させる多面的機能を生かした、緑豊かなゆとりある土地利用の実現を促進。
- ・大規模な工場の移転等に伴う土地利用転換に対する、用途地域の変更や地区計画等の決定等による望ましい市街地環境へ誘導。
- ・新たな広域インフラの整備を契機とした産業用地開発に対し、地区計画等を用いた計画的な開発整備を誘導。

III 各都市計画の見直しの考え方

1 都市計画区域マスタープランの見直し方針

- (1) 目標年次
 - ・21世紀兵庫長期ビジョンの展望年次である平成52年の都市の姿を展望しつつ、2025年を目標年次とする。
- (2) 策定単位
 - ・広域的な圏域として設定する6地域ごとに、複数の都市計画区域を対象とした一体の都市計画区域マスタープランを策定。
- (3) 構成及び記載内容
 - ・広域的・根幹的な内容についての記載を充実。
 - ・「都市づくりの基本方向」と「地域別方針」から構成。

都市づくりの基本方向

目指すべき都市づくりとして、安全・安心な都市空間の創出、地域のイニシアティブ（主導）による魅力的な都市づくり、持続可能な地域連携型都市構造の形成を提示。

地域別方針

地域ごとに、地域の都市づくりの目標、地域連携型都市構造化の方向性、土地利用、市街地整備、都市施設等の都市づくりに関する方針を記載。

2 都市再開発方針等の見直し方針

- (1) 都市再開発の方針
 - ・既存ストックの有効活用や大規模工場の移転跡地等の適切な利活用
 - ・鉄道駅周辺等の拠点となる地区への都市機能の強化、維持
 - ・周辺景観との調和、身の丈にあった再開発の推進、民間活力の積極的活用を配慮。
- (2) 住宅市街地の開発整備の方針
 - ・「兵庫県住生活基本計画」（H29.3改定）との整合
 - ・計画的な市街地の整備又は開発が必要な地区の重点地区への位置付け
- (3) 防災街区整備方針
 - ・密集市街地等の防災上の危険性の検証
 - ・事業の進捗や地域住民のまちづくり意識を踏まえた防災再開発促進地区の見直し

3 区域区分の見直し方針

- (1) 目標年次におけるフレームの設定
 - ・基準年次：平成27年（2015年） 目標年次：2025年
 - ・人口フレーム方式による市街化区域の規模の設定
- (2) 市街化区域への編入
 - ・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を編入。
- (3) 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や防災上の理由から都市活動に適さない区域等は市街化調整区域へ編入。
 - ・市街化区域内の活用・保全することが望ましい集団的な農地、山林等については、生産緑地地区等を指定。
- (4) 市街化調整区域の土地利用
 - ・住民生活の安定と地域の活力維持が必要な区域は、特別指定区域制度や地区計画の活用等により秩序ある土地利用を誘導。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)(素案概要)

第1 基本的事項

- (1) 役割
 - ・ 中長期的視点に立った地域の将来像及びその実現に向けた広域的・根幹的な都市計画の方向性を示すもの
 - ・ 都市計画区域マスタープランに即して市町マスタープラン及び立地適正化計画を定める
- (2) 策定単位
 - ・ 広域的な圏域として設定する6の地域(阪神、東播磨、西播磨、但馬、丹波、淡路)を策定単位とする
- (3) 目標年次
 - ・ 「21世紀兵庫長期ビジョン」の展望年次である令和22年(2040年)の都市の姿を展望しつつ、目標年次を令和7年(2025年)とする

第2 都市計画の目標

1 都市計画の基本的な視点

- | | |
|----------------|---------------|
| (1) 本県の将来像 | (2) まちづくり基本方針 |
| ア 21世紀兵庫長期ビジョン | ア 安全・安心 |
| イ 兵庫2030年の展望 | イ 環境との共生 |
| ウ 兵庫県地域創生戦略 | ウ 魅力と活力 |
| | エ 自立と連携 |

2 都市計画に関する現状と課題

- | | | |
|-------------------|---|---|
| (1) 人口減少・超高齢社会の進行 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 疎住化・人口の偏在化の進行 ・ 交通弱者の増加 ・ 情報化社会の進展によるニーズの変化、インバウンド需要の増加 ・ 都市における空き地・空き家の増加 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 持続可能な生活圏の確保 ・ 公共交通ネットワークの維持・確保 ・ 地域の魅力の向上と地域間交流の促進 ・ 市街地や集落の低密度化対策 |
| (2) 防災対策の必要性の増大 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 気候変動による自然災害の増加、防災意識の高まり | <ul style="list-style-type: none"> ・ 防災・減災への更なる対策 |
| (3) 都市の維持管理コストの増大 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市基盤施設の一斉老朽化 ・ 施設の維持管理や更新 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市基盤施設の戦略的な維持管理・更新 ・ 都市基盤施設整備計画の適切な見直し |
| (4) 地球環境への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 効率的なエネルギー利用等の要請 ・ 都市農地の位置付けの明確化 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 低炭素・循環型社会の構築 ・ 都市と緑・農との共生 |
| (5) 産業構造の変化 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 産業構造の変化による工場の閉鎖 ・ 郊外の大規模集客施設による中心市街地衰退 ・ IC周辺等での産業用地需要の高まり | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用転換への対応 ・ 大規模集客施設の立地誘導 ・ 産業用地開発への柔軟な対応 |
| (6) 地域の主体性の高まり | <ul style="list-style-type: none"> ・ 東京圏への人口集中等による地域経済の縮小、都市機能等の更新の遅れ ・ 地方分権の進展と広域的課題への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域創生等の取組 ・ 県と市町との役割分担の明確化 |

3 都市づくりの基本理念

- (1) 安全・安心な都市空間の創出
 - ア 総合的な防災・減災対策の強化
 - ・ 災害時における都市の強靱化を図るため、都市の耐震化・不燃化や密集市街地の改善などの防災・減災対策を推進
 - ・ 南海トラフ地震、日本海における大規模地震等による津波対策や台風等による高潮対策を強化
 - ・ 近年、頻発・激甚化する豪雨による浸水被害や土砂災害に対し、総合的な治水対策や災害に強い森づくりを推進
 - ・ 土砂災害特別警戒区域など想定される自然災害のリスクを踏まえて市街化を抑制
 - イ 全員活躍社会の推進
 - ・ 誰もが安心して住まい、安全・快適に移動し、活躍できる社会の実現に向け、ユニバーサル社会づくりを推進
 - ・ 女性の社会進出や共働き世帯の増加を踏まえ、子育て支援施設等の充実した環境づくりを促進
- (2) 地域主導による都市づくり
 - ア エリアマネジメントの促進
 - ・ 多様な地域課題へ対応するため、住民、事業主等の地域の担い手による魅力あるまちづくりを促進
 - イ 地域資源を生かした都市の活性化
 - ・ 自然や風土などの地域資源を生かした魅力ある都市づくりの実現と多様な交流の拡大を促進
 - ・ 都市部では、地域のにぎわいの創出や人口増加につなげるため、空き地・空き家の市場流通を促進
 - ・ 地方部では、古民家や町家等の空き家を地域拠点や宿泊施設等として活用した地域間交流、二地域居住や移住を促進
 - ・ 住宅地周辺のまとまりのある農地等を保全・活用
 - ・ 市街化調整区域では、その性格を維持しつつ、地域の活力維持や産業の活性化に資するまちづくりを促進
 - ウ 民間投資の誘導
 - ・ 医療・福祉施設、商業施設等が継続して運営するために必要となる一定の人口を持った地域を形成
 - ・ 中心市街地等では、都市計画法等の特例制度の活用や規制緩和等により大規模業務施設や都市型住宅等を誘導
 - ・ 市街地内に残る大規模工場跡地等の低未利用地は、面的整備事業により土地利用を増進
 - ・ PPP(公民連携)やPRE(公的不動産)の効率的な運営と併せた商業、医療・福祉等の都市機能を公有地へ誘導
 - エ 情報ネットワーク等の活用
 - ・ スマートシティの考え方を踏まえ、情報ネットワークや革新的技術を活用した都市づくりを検討

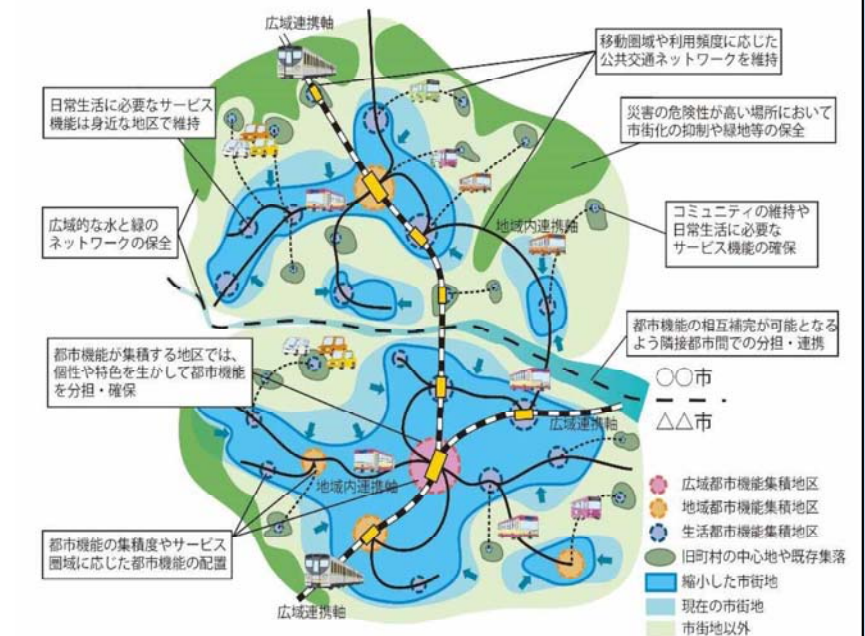
(3) 持続可能な都市構造の形成

地域連携型都市構造の実現

大都市、地方都市、中山間地域が都市の諸機能において役割分担・相互連携し、活力を持って自立

(7) 地域連携型都市構造の実現に向けた基本的な方針

- ① 市街地エリア
 - ・ 都市機能集積地区において機能を更新・充実
 - ・ 低未利用地の活用や土地の高度利用
- ② 市街地以外のエリア
 - ・ 日常生活に必要なサービス機能を確保
 - ・ 都市との交流、二地域居住や定住の促進、既存産業の事業継続支援等により地域の活力を維持
- (イ) 都市機能の役割分担と連携の方針
 - ・ 機能の集積度及び圏域の広さに応じて都市機能集積地区を位置付け
 - ・ 適切な役割分担・連携により多様な機能を確保
- (ウ) 交通ネットワークの方針
 - ・ 地域に応じた適切な輸送手段により地区間を連携
 - ・ 新技術による交通ネットワークについても検討



第3 東播磨地域の都市計画の目標等

(対象区域:東播都市計画区域・中都市計画区域・東条都市計画区域・吉川都市計画区域)

1 都市計画の目標

東播磨地域の目指すべき都市構造

- ・臨海部の地域都市機能集積地区では、神戸市や姫路市との役割分担に留意しつつ、都市機能の集積により地域全体の都市機能を確保
- ・内陸部では、都市機能集積地区間での都市機能を相互補完するとともに、IC周辺等の新たな産業団地の形成を促進
- ・市街地エリアの方向性：①臨海部の主要な駅周辺の高度利用、②都市農地の保全・活用、③災害リスクを勘案して市街化を抑制
- ・市街地以外のエリアの方向性：①地域主導による集落の機能維持や地域活性化を促進、②都市機能集積地区等との連携を確保

2 区域区分の決定の有無及び方針

(1) 区域区分の決定の有無

- ・東播都市計画区域は、市街地が連たんし、依然として開発圧力が存在するため、区域区分を定める
- ・中・東条・吉川都市計画区域では、急激かつ無秩序な市街化の進行は想定されないため、区域区分を定めない

(2) 区域区分の方針

- ・市街化区域は、目標年次（令和7年）における人口や産業を適切に収容し得る区域とし、現市街化調整区域内で、既に市街地を形成している区域や計画的な市街地整備が確実にされる区域を市街化区域に編入する

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 地域連携型都市構造化に関する方針

- ・臨海部は、神戸・西播磨地域と連たんする一体の市街地として、一定の人口を維持及び都市機能を維持・充実
- ・内陸部は、隣接する都市機能集積地区間で都市機能を相互補完

ア 都市機能集積地区の特性を生かした都市機能の充実

(7) 地域都市機能集積地区…都市機能を維持・充実及び相互補完

- ・JR・山陽電鉄明石駅周辺
- ・JR 加古川駅周辺
- ・山陽電鉄高砂駅周辺
- ・西脇病院・西脇市役所・市民交流施設周辺
- ・茜が丘複合施設 Miraie 周辺
- ・神戸電鉄三木駅周辺
- ・神戸電鉄小野駅～きらら通り周辺
- ・国道175号周辺～ひょうご小野産業団地周辺
- ・北条鉄道北条町駅～加西市役所～東高室交差点周辺
- ・やしろショッピングパーク BiO 周辺

(4) 生活都市機能集積地区…日常生活に必要なサービス等を確保

イ 現在の市街地を中心とした都市機能の利用圏人口の維持

ウ 都市機能集積地区の機能連携の強化

- (7) 広域連携軸…神戸・西播磨地域を結ぶネットワークの更なる強化
- (4) 地域内連携軸…鉄道、国道、県道等により地区間の連携を強化
- (7) 日常生活圏内の移動…公共交通ネットワークを維持・確保

(2) 土地利用に関する方針

ア 線引き都市計画区域の土地利用

- (7) 主要用途の整備方針
 - ・JR・山陽電鉄明石駅、JR 加古川駅周辺の高度利用等を促進
 - ・工業地においては、規制緩和等により地域産業を振興
- (4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針
 - ・明舞団地等をモデルとしたオールドニュータウン等の再生
- (7) 市街化調整区域の土地利用の方針
 - ・IC及び幹線道路周辺における土地利用の計画的な誘導

イ 非線引き都市計画区域の土地利用

- ・東条 IC 周辺等の開発圧力が比較的強い地域においては、用途地域の指定等により、土地利用コントロールを促進

(3) 都市施設に関する方針

ア 交通施設

- ・東播磨道の整備、国道2号の拡幅整備を推進
- ・東播丹波連絡道路や神戸西バイパスの整備、播磨臨海地域道路の早期事業化に向けた取組を促進
- ・東加古川駅周辺の連続立体交差事業の事業化を推進
- ・山陽電鉄高砂駅周辺の連続立体交差事業、山陽電鉄高砂駅やJR 曾根駅南口の駅前広場の整備を検討
- ・デマンド型交通などにより移動手段を確保
- ・東播磨港の内航フィーダー網の充実強化による機能強化

イ 公園・緑地

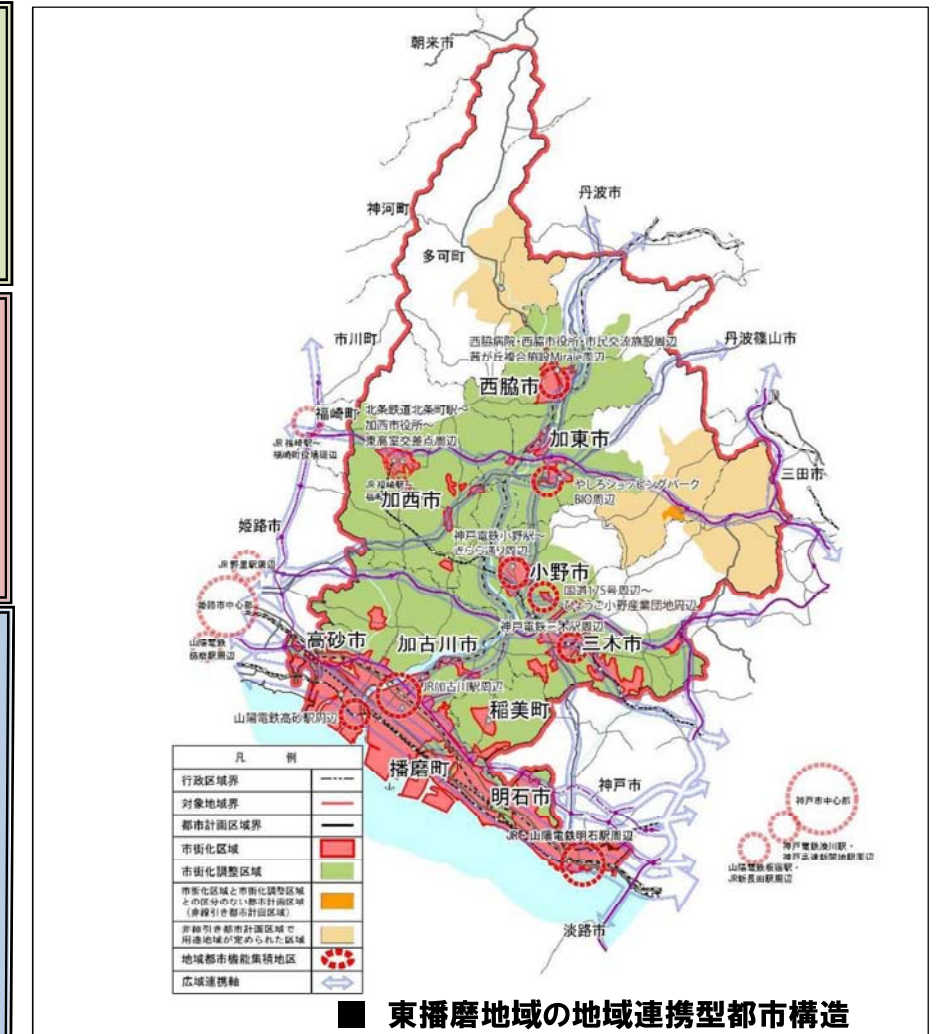
- ・播磨中部丘陵等の緑、加古川、播磨灘、いなみ野台地のため池等の豊かな自然環境や水辺空間を保全
- ・県立都市公園等のスポーツ・レクリエーション機能を充実

ウ 河川・下水道

- ・治水・利水、生態系、水文化・景観等に配慮した河川整備を推進
- ・杉原川等において人と自然が共生する河川環境を保全・創出
- ・流域下水道等の更新・整備及び適正な維持管理を促進
- ・豊かな海の実現に向けた取組を推進

(4) 市街地整備に関する方針

- ・都市計画法の特例制度の活用等により民間投資を適切に誘導
- ・密集市街地での地区計画の活用等による道路、公園等の整備と建築物の耐震化・不燃化を一体的に進め、防災対策を推進
- ・JR 加古川駅周辺における再開発を促進
- ・明舞団地のエリアマネジメント等による団地再生を推進
- ・JR 大久保駅周辺等の低未利用地における土地利用を促進
- ・加古川市神野台地区の健康拠点構想、小野長寿の郷構想を推進
- ・明石港東外港地区再開発等の計画的な市街地の形成を推進



(5) 防災に関する方針

- ・県立三木総合防災公園等を核として地域防災拠点等と連携
- ・緊急輸送道路等の整備や橋梁の耐震化を推進
- ・建築物の耐震化・不燃化等、宅地やライフラインの耐震化
- ・津波・高潮対策の計画的な推進
- ・総合治水条例に基づく総合的な治水対策
- ・土砂災害特別警戒区域等の指定と必要に応じて市街化を抑制
- ・砂防堰堤や治山ダム等の重点的な整備を推進

(6) 景観形成に関する方針

- ・播磨中部丘陵及びこれに連続する段丘崖等の緑地、加古川や播磨灘等を中心とした豊かな水と緑の自然環境を保全
- ・岩座神地区の棚田等の文化的な景観、北条の宿場町・寺町等の歴史的な景観を保全・形成

(7) 地域の活性化に関する方針

- ・明石城や日本遺産として認定された「荒波を越えた男たちの夢が紡いだ異空間～北前船寄港地・船主集落～」を構成する文化財等の地域資源を生かしたまちづくりを促進
- ・「いなみ野ため池ミュージアム」、「高砂みなとまちづくり」、「加古川魅力あるまちづくり」等の参画と協働の取組を促進
- ・伝統的な産業の集積を生かした産業ツーリズムを推進

(2)都市再開発方針等

東播都市計画都市再開発方針等の変更（素案）

- ①都市再開発の方針
- ②住宅市街地の開発整備の方針
- ③防災街区整備方針

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、地域連携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 29 年 3 月に改定された「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。

また、「兵庫県密集市街地整備マニュアル（平成 28 年 3 月）」を踏まえ、これまでの事業手法に加え、建築基準法の特例制度等を活用し、住民の自主的な建替え等により密集市街地の解消を目指す。

明石市地形図（西部）

都市再開発の方針

凡例	
計画的な再開発が必要な市街地	
特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区(再開発促進地区)	
特に整備課題の集中がみられる地域(課題地域)	

住宅市街地の開発整備の方針

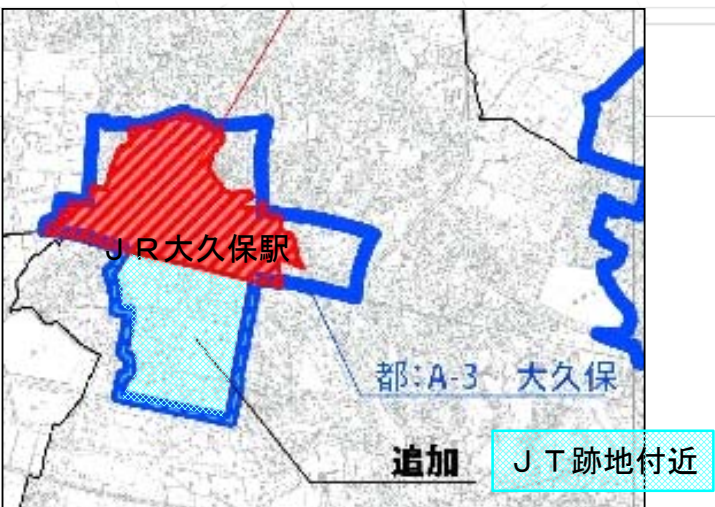
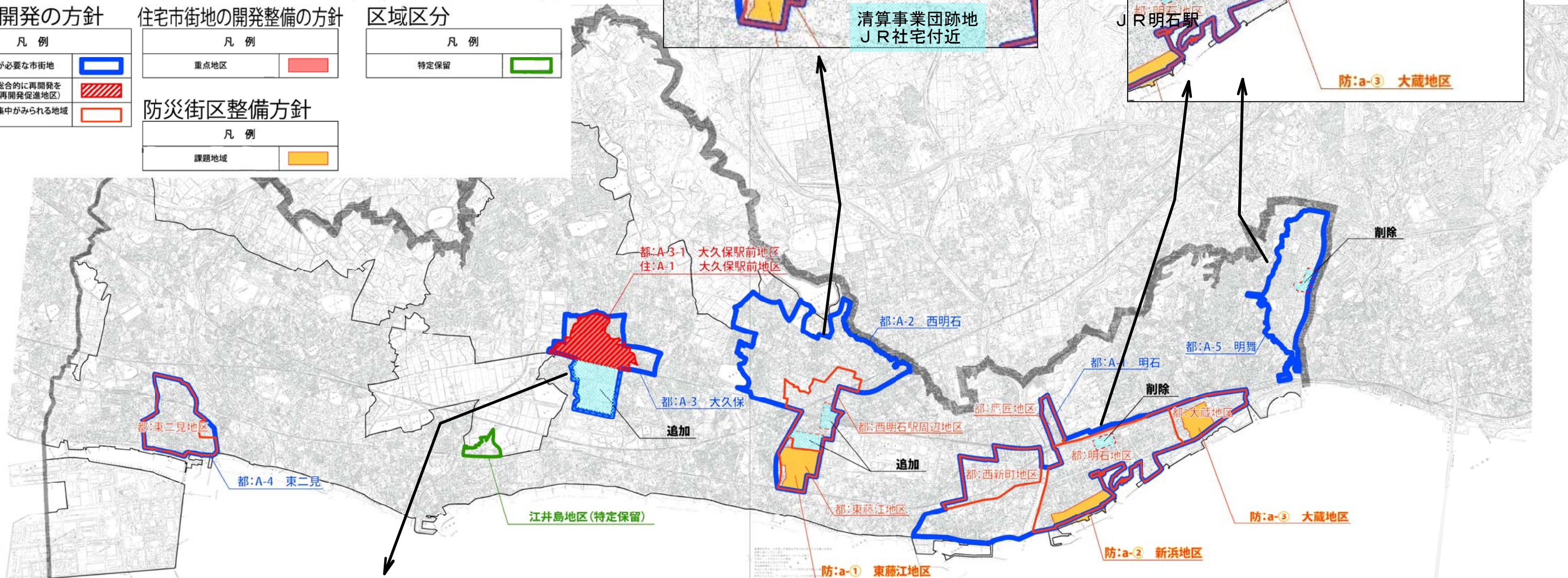
凡例	
重点地区	

防災街区整備方針

凡例	
課題地域	

区域区分

凡例	
特定保留	



東播都市計画都市再開発の方針（素案）

1 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び都市再開発法第2条の3第2項の規定に基づき、東播都市計画区域の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ものである。

- 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 都市再開発の方針

本都市計画区域は、臨海部は播磨臨海工業地帯の一部として重化学工業の集積により発展し、神戸地域と西播磨地域を結ぶ鉄道駅周辺を中心に市街地が連なっている。内陸部は、河川や街道沿いの市街地周辺に農山村集落が点在しており、各都市が特色のある地場産業等を有している。

今後、人口減少・超高齢社会が進行し、持続可能な生活圏の確保が求められる中、防災対策の必要性の増大、都市の維持管理コストの増大、地球環境への配慮、産業構造の変化、地域の主体性の高まり等を踏まえ、安全で安心な魅力ある地域連携型都市構造の形成を目指し、既存ストックの有効活用や民間投資の適切な誘導等により、地域の課題に応じた市街地の整備・改善を推進する。

J R・山陽電鉄明石駅やJ R加古川駅周辺においては、再開発等による土地の高度利用を促進し、商業・業務、都市型住宅等の都市機能の充実を図る。

その他の臨海部の主要鉄道駅周辺においては、低未利用地等を活用し、土地の高度利用や都市機能の集積を促進するとともに、都市基盤が未整備の地区では面的整備事業等により土地利用の増進を図る。

住宅と工場が混在する地域においては、工場の操業環境の保全と良好な居住環境との調和を図る。

防災上課題のある地区については、安全で安心なまちづくりを進めるため、都市基盤の整備、建物の防火・不燃化、老朽住宅の建替え等に取り組み、都市の防災性を強化し、居住環境の向上を図る。

明舞団地においては、再生計画に基づき、引き続き地域コミュニティの再生と施設の再整備を推進する。

以上のことに加え、誰もが暮らしやすいようにユニバーサルデザインに配慮した都市施設の整備を図るとともに、緑あふれる都市環境の形成や歴史・文化

等を生かした魅力的な都市景観の形成を図る。

また、阪神・淡路大震災の教訓を生かし、既成市街地の再生や整備に当っては、住民のまちづくりに関する意識の向上を図るとともに、住民、NPO等の自発的かつ自律的なまちづくりを支援するなど、広く住民の参画と協働の下に推進する。

3 計画的な再開発が必要な市街地の整備

土地利用の転換、都市機能の強化、都市景観の向上、居住環境や防災機能の改善等について整備課題を抱えている既成市街地等を、都市再開発法第2条の3第1項第1号に規定する「計画的な再開発が必要な市街地」として位置付け、当該市街地の再開発の目標並びに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等を別表1に示す。あわせて、同市街地のうち土地利用の状況等から判断して整備が急がれる地域を、「特に整備課題の集中が見られる地域」として位置付けるとともに、重点的に市街地の整備を推進すべき地区を、都市再開発法第2条の3第2項に規定する「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」として位置付け、これらを同表に示す。また、同地区について、都市再開発法第2条の3第2項に規定する当該地区の整備又は開発の計画の概要等を別表2に示す。

別表 1

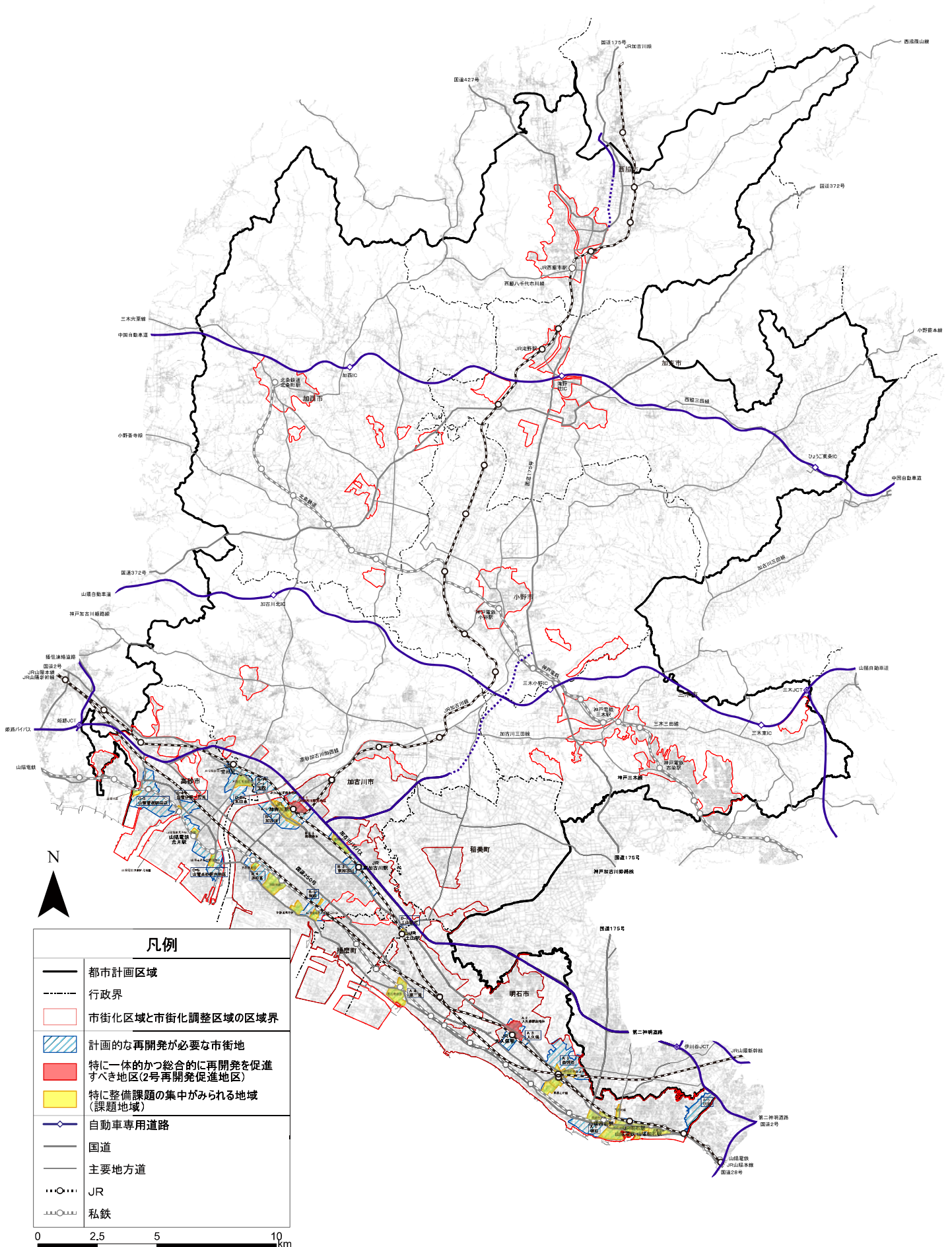
計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)							
市名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用 及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 が見られる地域(課題 地域)	特に一体的かつ総合的に 再開発を促進すべき地区 (法第2条の3第2項)	
						番号	地区名 (面積)
明石市	A-1	明石 (約 266ha)	<ul style="list-style-type: none"> 明石市の都心にふさわしい商業及び文化・レクリエーション機能の集積 にぎわいと風格のある市街地空間の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 大蔵地区では、人丸前駅や国道沿線の利便性を生かし、地域住民の意向を踏まえながら都市施設の整備に併せた居住環境の改善を図る 明石地区では、商業・業務の中心エリアとして、にぎわいのあるおいのある市街地空間の形成を図りつつ、歩行者空間の整備などによるにぎわいとゆとりのある海峡のまち明石としての市街地空間の形成を目指す 鷹匠地区では、明石駅前の利便性を生かした建築活動の誘導を検討する 西新町地区では、山陽電鉄連続立体交差第二期事業を生かした周辺整備を進める 	大蔵地区 明石地区 鷹匠地区 西新町地区		
	A-2	西明石 (約 218ha)	<ul style="list-style-type: none"> 広域交通網の拠点性を生かした都市機能の集積 個性とにぎわいのある市街地空間の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 西明石駅を中心とした地域南北が一体となったまちづくりを図る 東藤江地区では、地域住民の意向を踏まえ居住環境に配慮した建築活動の誘導を検討する 	西明石駅周辺地区 東藤江地区		
	A-3	大久保 (約 96ha)	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺の一体的な都市基盤の整備 良質な住宅や広域的な商業・業務機能の導入 個性とにぎわいのある市街地空間の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 大久保駅周辺の利便性の高い土地利用と南北一体となったまちづくりを進めるため、土地区画整理事業を推進する 		A-3-1	大久保駅前地区 (約 35.2ha)

計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)							
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	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	特に整備課題の集中 が見られる地域(課題 地域)	特に一体的かつ総合的に 再開発を促進すべき地区 (法第2条の3第2項)	
						番号	地区名 (面積)
明石市	A-4	東二見 (約 57ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域拠点地区にふさわしい都市基盤施設の整備 ・個性とにぎわいのある市街地空間の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・東二見駅前の利便性を生かした建築活動の誘導を検討する 	東二見地区		
	A-5	明舞 (約 78ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・健全な郊外住宅地の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地再生計画に基づき、老朽住宅団地の建替更新、空き住宅等を活用した地域再生を進める 			

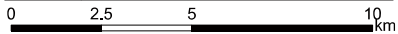
別表 2

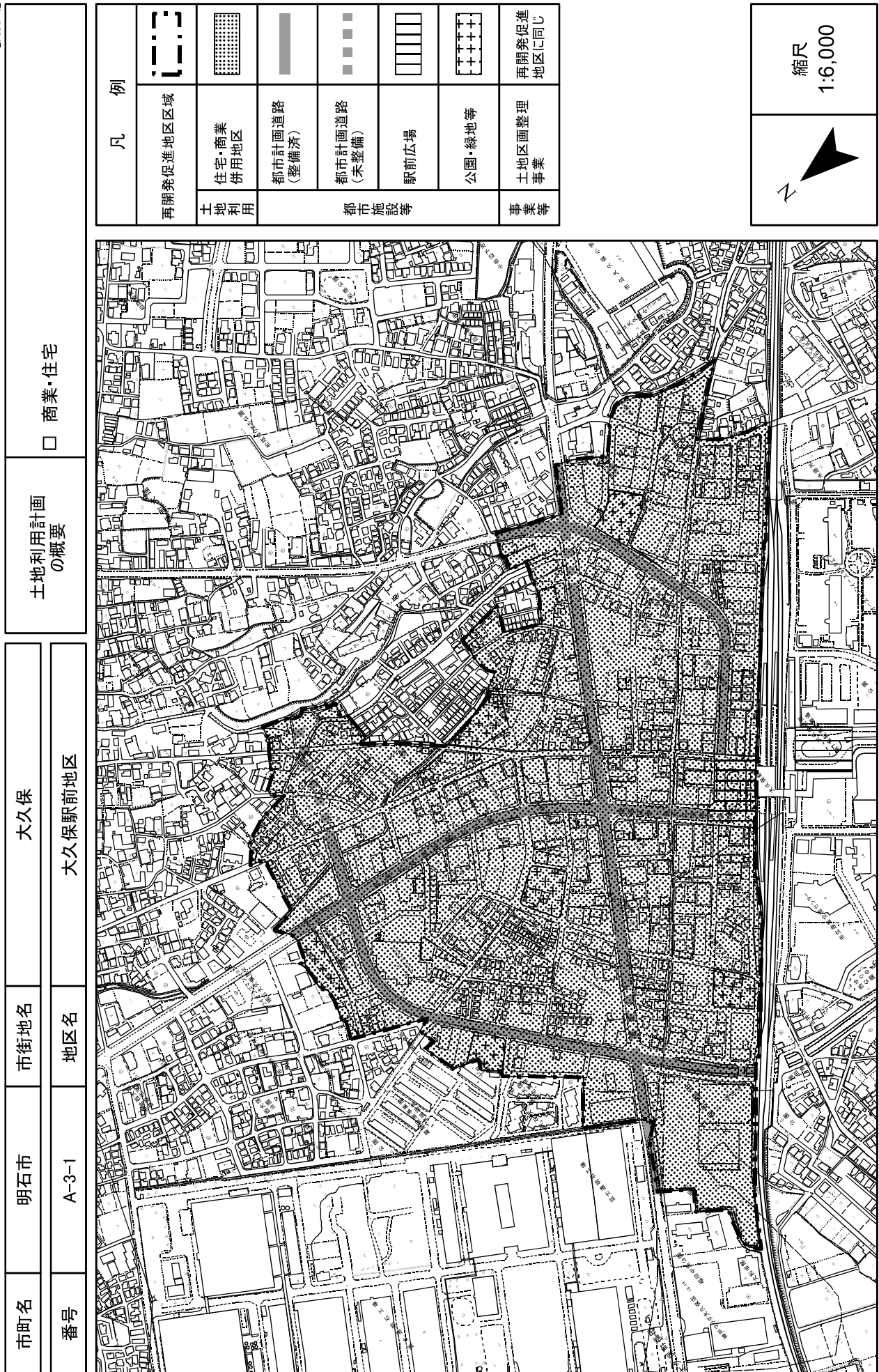
市名	番号	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(法第2条の3第2項)						おおむね5年以内に実施予定の事業	おおむね5年以内に決定(変更)予定の都市計画
		地区名(面積)	地区整備の主たる目標	土地利用計画	建築物更新の方針	施設整備の方針	再開発促進の措置		
明石市	A-3-1	大久保駅前地区 (約35.2ha)	<ul style="list-style-type: none"> 駅前にはふさわしい利便性の高い良好な市街地の形成 都市基盤の整備と土地の高度利用 	<ul style="list-style-type: none"> 商業・業務・住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の中高層化及び防災不燃化の促進 	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路の整備 区画道路の整備 公園の整備 下水道の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業の決定 	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業(事業中) 	

東播都市計画都市再開発の方針 位置図



凡例	
	都市計画区域
	行政区界
	市街化区域と市街化調整区域の区域界
	計画的な再開発が必要な市街地
	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区(2号再開発促進地区)
	特に整備課題の集中がみられる地域(課題地域)
	自動車専用道路
	国道
	主要地方道
	JR
	私鉄





東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針（素案）

1 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び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第4条第1項の規定に基づき、東播都市計画区域において住宅及び住宅地の供給を促進するため、良好な住宅市街地の開発整備に係る以下の事項を定めるものである。

- 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

2 住宅市街地の開発整備の目標（法第4条第1項第1号）

本都市計画区域の臨海部は、神戸・阪神地域に比べてゆとりのある密度の市街地が連たんしている。

人口はすでに減少に転じており、空き家や空き地の増加が予想されることから、郊外部での新たな住宅市街地の開発は行わず、既存ストックの質の向上により既成市街地の更新を図り、良好な居住環境を形成する。

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針（法第4条第1項第1号）

臨海部の主要な鉄道駅周辺においては、中高層を中心とした住宅地の形成を図るため、引き続き面的整備事業の円滑な推進に努めるとともに、地区計画等を活用して、民間による開発行為を適切に誘導し、良質な住宅市街地を創造する。

また、生活支援機能の確保や公共交通機能との連携に配慮した持続可能な住宅市街地の形成を図る。

なお、住宅市街地の整備・開発に当たっては、周辺に配慮した良好な居住環境の確保及び都市景観の保全等の観点から、必要に応じて、地区計画等を活用する。

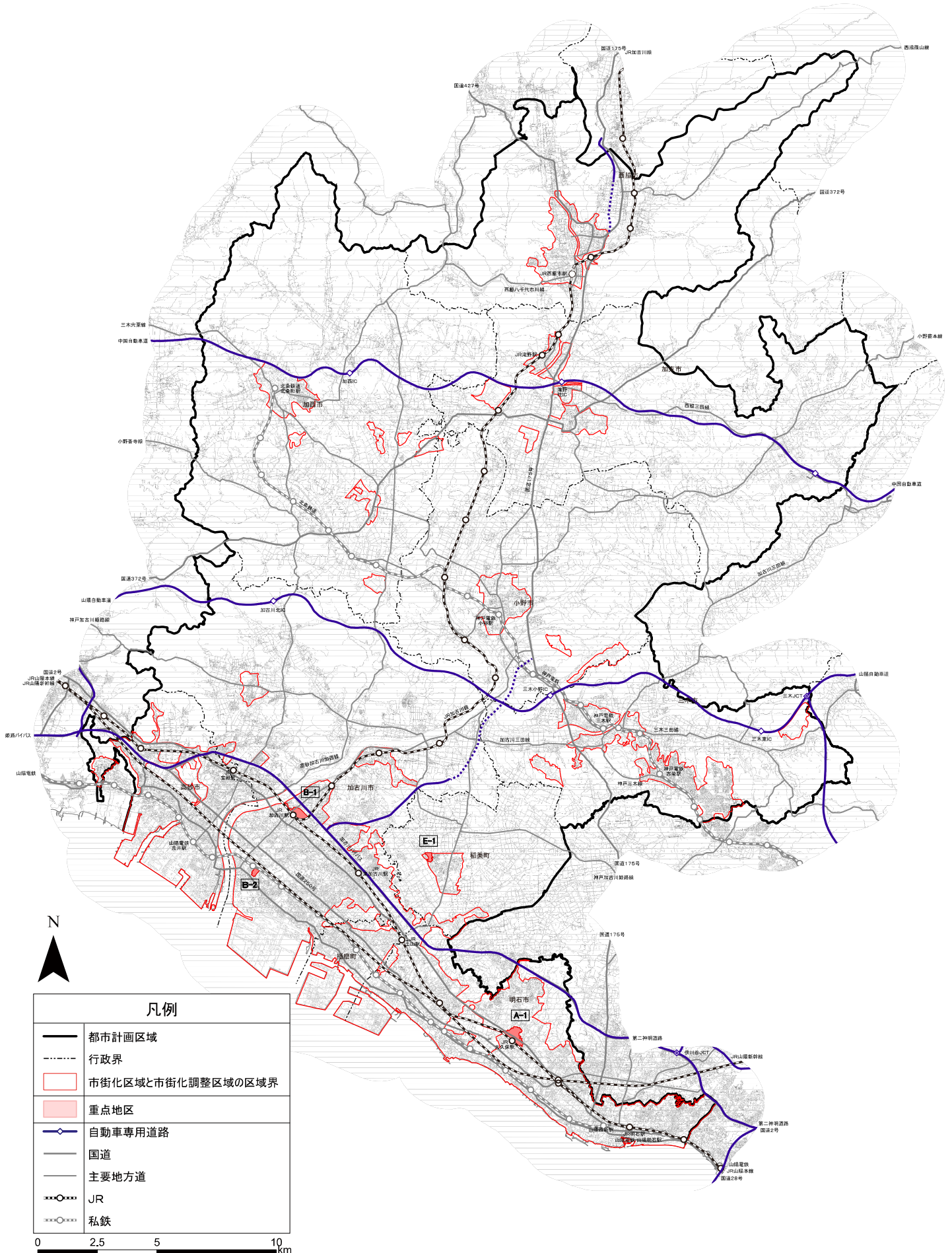
4 重点地区（法第4条第1項第2号）

「兵庫県住生活基本計画」（平成29年3月改定）に定める重点供給地域のうち、市街地開発事業等の面的整備事業の実施等により、良好な住宅市街地として計画的に開発整備すべき地区を法第4条第1項第2号イに規定する重点地区に位置付け、当該地区の整備又は開発の計画の概要を別表に示す。


別表

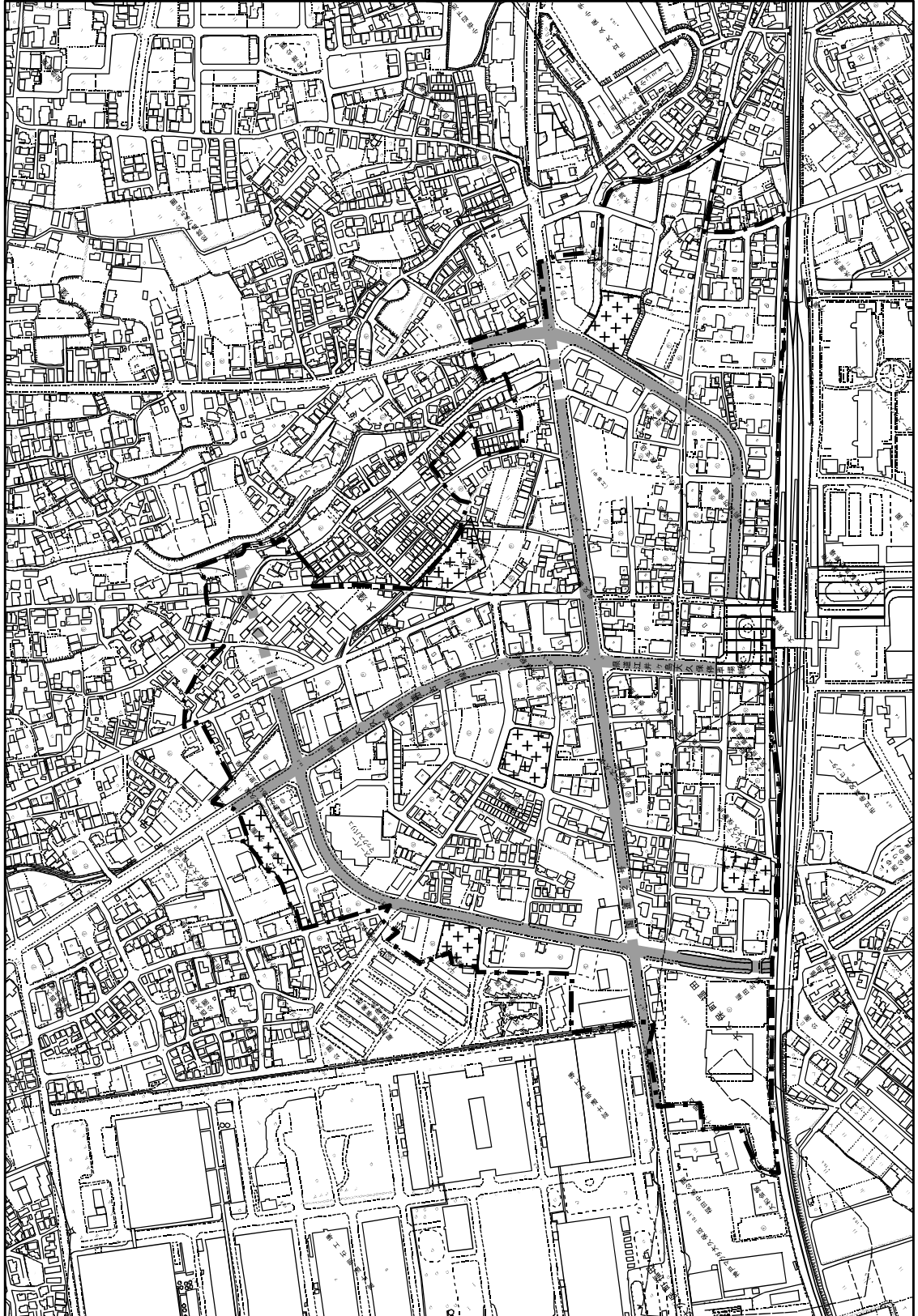
市町名	番号	重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(法第4条第1項第2号)						
		地区名 (面積)	地区の整備又は 開発の目標	土地利用計画	施設整備の方針	整備開発の推進 の措置	おおむね5年以内 に実施予定の事業	おおむね5年以内 に決定(変更)予定 の都市計画
明石市	A-1	大久保駅前 地区 (約 35.2ha)	・駅前にふさわ しい良好な市 街地の整備	・中高層住宅を 中心とした住 宅市街地 ・駅前は商業業 務を主とした 複合的な土地 利用	・土地区画整 理事業による 地区全体の都 市施設の計画 的な整備	・公共団体施 行による土地 区画整理事 業の推進	・土地区画整 理事業(事業 中)	


東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針 位置図



市町名	明石市	番号	A-1	重点地区名	大久保駅前地区	重点供給地域名	大久保駅前地区
-----	-----	----	-----	-------	---------	---------	---------

凡例	
重点地区区域	
都市施設等	都市計画道路 (整備済)
	都市計画道路 (未整備)
事業等	駅前広場
	公園・緑地等
	土地区画整理 事業
	重点地区 に同じ



	縮尺 1:6,000
---	---------------

東播都市計画防災街区整備方針（素案）

1 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び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第3条第1項の規定に基づき、東播都市計画区域の密集市街地（老朽化した木造の建築物が密集しており、十分な公共施設が整備されていない地域や、火事や地震が発生した場合に延焼防止上及び避難上の機能が確保されていない地域をいう。）内の各街区を、防災街区として整備するため、以下の事項を定めるものである。

- 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の計画の概要
- 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（火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能をいう。）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 防災街区整備の方針

本都市計画区域は、高度経済成長を通じて、人口及び産業の急激な集積により市街地が拡大してきたが、都市施設が未整備なままの旧市街地等で建築物の老朽化が進んでいるなど、防災上の課題を持つ密集市街地が存在している。

このため、これらの市街地については、防火地域又は準防火地域、地区計画等の規制誘導手法や、市街地開発事業、耐震改修事業等の各種事業を活用しつつ、建築物の建替え等による耐震化・不燃化の促進、避難、延焼防止及び消火救出活動に有効な道路、公園等の防災施設の整備等に取り組むことで、安全で安心な市街地の形成を図る。また「兵庫県密集市街地整備マニュアル（平成28年3月）」を活用し、これらの手法に加え、建築基準法の特例措置等を活用した住民の自主的な建替え等により密集市街地の解消を目指す。

密集した町家等の歴史的なまちなみが地域の魅力の一つとなっている地区については、避難路や防災広場の優先的な確保を図りつつ、可能な限り歴史的景観の保全等を図る。

また、密集市街地の改善に当っては、県、市町、住民、事業者等多様な主体が相互に連携しながら、協働して防災の取組を推進することとし、コミュニティを中心とする自主防災意識の向上を図るほか、住民、NPO等の自発的かつ自律的なまちづくりを支援するなど、広く参画と協働のまちづくりを推進する。

3 防災再開発促進地区等の整備

密集市街地のうち、住民のまちづくり意識の高まりや合意形成の状況等を勘

案して、市町における整備の優先度が高い地区を法第3条第1項第1号に規定する防災再開発促進地区に位置付け、当該地区の整備又は開発の計画の概要を別表1に示す。

また、防災再開発促進地区に次いで、優先的に住民に対して防災・減災に対する知識の普及や意識の高揚を図り、協働で防災性の向上に努める必要がある地域を課題地域とし、その整備方針の概要を別表2に示す。

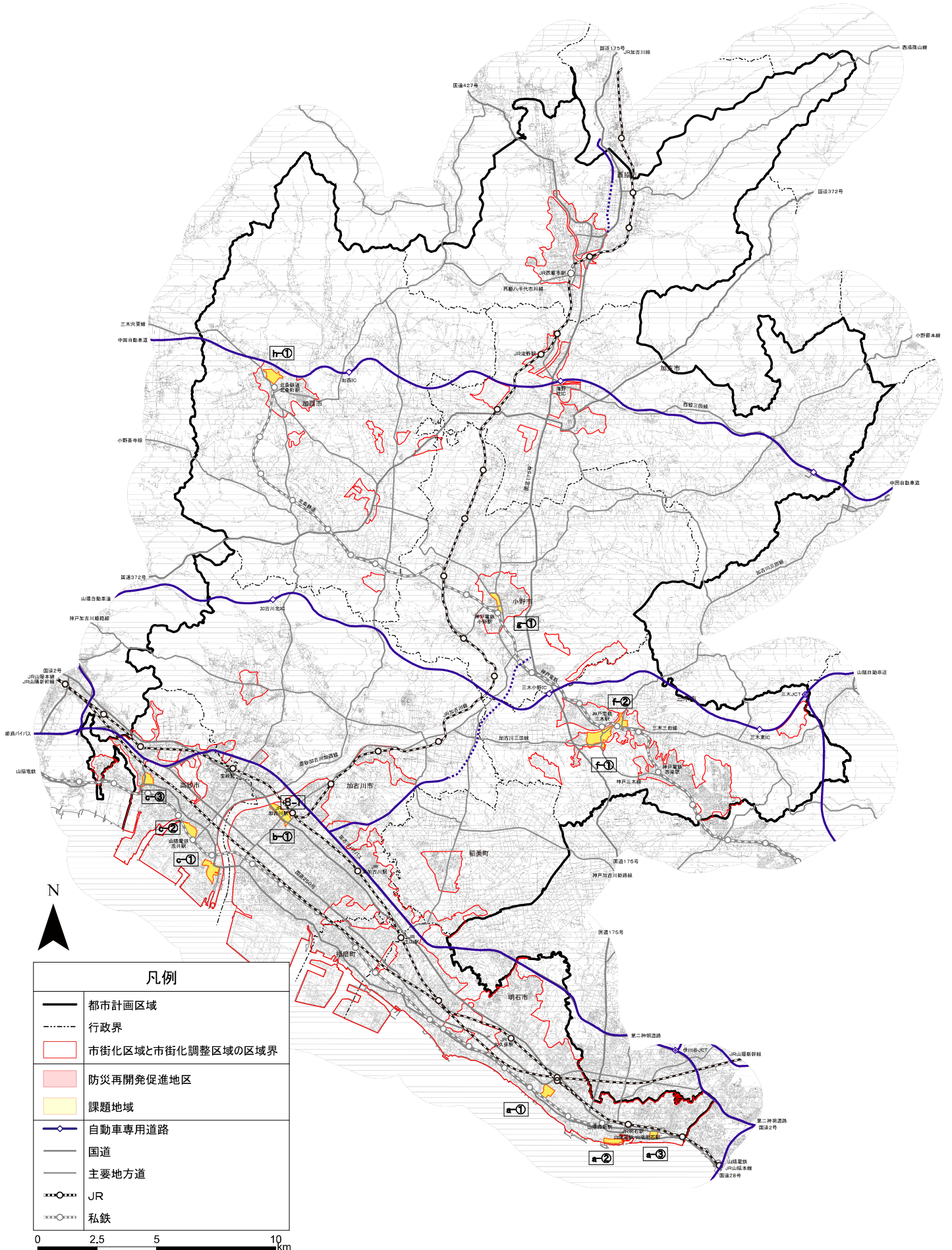
4 防災公共施設の整備

特定防災機能を確保するために整備されるべき主要な道路、公園等の公共施設を法第3条第1項第2号に規定する防災公共施設として位置付け、その整備等の概要を別表3に示す。

別表 2

市町名	番号	名称	整備方針
明石市	a-①	東藤江地区	<ul style="list-style-type: none">・老朽木造建築物の建替促進・延焼危険性の解消・生活道路の改良
	a-②	新浜地区	<ul style="list-style-type: none">・老朽木造建築物の建替促進・延焼危険性の解消・生活道路の改良
	a-③	大蔵地区	<ul style="list-style-type: none">・老朽木造建築物の建替促進・延焼危険性の解消・生活道路の改良

東播都市計画防災街区整備方針 位置図



(3)区域区分(線引き)

東播都市計画区域区分の変更(素案)

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7回の定期見直しを行い、今回が第8回の見直しとなる。

今回の見直しでは、大都市、地方都市、中山間地等が産業、医療・福祉、商業等の諸機能において役割分担し、相互に連携することにより、各地域が活力を持って自立できる持続可能な「地域連携型都市構造」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、都市活動が成長し続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の開発圧力は低減してきているが、持続可能な地域連携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見ると、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」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基に、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や、防災上の理由から都市活動に適さない区域等で、周辺市街地に影響を及ぼさ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。

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。

また、市街化区域内において低層の住宅地と農地が混在する区域にあっては、土地利用の動向等を踏まえつつ、田園住居地域の指定によって、農地の保全に努める。

(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付けられているが、一方で住民生活の安定と地域創生にも資する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、既存の工場等が現地で事業を継続できるよう一定の敷地拡大を認めるなど、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、市町が作成する立地適正化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27年（2015年）を基準年次とし、平成37年（2025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、市街地に収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し、次の区域区分見直しまでのある時点に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収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越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27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8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

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、平成28年に見直し、今回が第8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8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4,942haのうち、3,889ha（78.7%）であるが、残りの面積1,053ha（21.3%）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、土地区画整理事業など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、定住人口について、現時点では駅前での再開発事業等の効果により増加傾向で推移しているものの、今後の継続的な活性化の方策を検討し、進める必要がある。

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とともに、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、民間事業者などによる個別の開発が進められ、市街化区域内農地等低未利用地の計画的な土地利用転換が今後とも求められている状況にある。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。

区域区分の見直しにあたっては、以上のような状況や課題などを視野に入れた検討を要する。

4. 第8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、明石市人口ビジョンに基づき、目標年次を平成37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。

この他、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明確な地形へ、また、市境確認により現況との差異が確認出来た場合はその境界調整を行うなど、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、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が、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一定規模の区域や防災上の理由から都市活動に適さない区域等で、周辺市街地に影響を及ぼさない区域については、市街化調整区域への編入を検討する。

(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、保全すべき区域として位置づけられているが、一方で市街化調整区域内の居住者の世帯分離、Uターンによる地域関係者の居住や既存産業の維持発展、社会経済状況等に対応したプロジェクトなど、地域の活性化が必要な場合も考えられる。これらの地域については、開発許可制度の弾力的運用や地区計画等の活用により、秩序ある土地利用を誘導する。

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こととする。

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も周知を図るものとする。

変更地区一覧表

No	地区 番号	地区名	地区面積 (ha)	変更内容 (ha)		変更理由
				特定保留 (住宅)		
1	A-①	江井島	6.8	6.8		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。
	合計	1地区		6.8		

※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、概ね5年に1度の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。

