

「まち」の基盤を整え、暮らしやすいまち～快適づくり～

18 まちの再生

1 10年後に目指したい将来像

地域と住民、事業者、行政が、既成市街地、新市街地、農村地域の現状や役割、課題を共有し、将来に向けて住みよいまち、魅力のあるまちとなるよう、まちづくりに取り組んだ結果、それぞれの地域の特性を活かした、快適な都市空間と恵まれた自然環境が調和したまちづくりが進んでいます。

2 10年後に避けたい三田の状況	3 10年後に目指したい三田の状況	取り組み
A 既成市街地及びJR駅周辺の土地利用の停滞によって、都市の空洞化が進行し、都市の賑わいと活力が喪失しています。	⇒ 健全な都市活動を支える都市機能の集積・更新が進み、都市の賑わいと活力が維持・増進しています。	①②
B ニュータウンでは、少子高齢化や生活スタイル、住民ニーズの多様化などに対応した土地利用が促進されず、まちの魅力と活力が低下しています。	⇒ 良好な住環境を維持しながら、住民ニーズや社会経済情勢などの変化に対応した土地利用の転換が進み、まちの魅力と活力が持続しています。	③
C 農村地域などの市街化調整区域では、人口減少、少子高齢化が進行し、地域コミュニティと生活環境の維持が困難となっています。	⇒ 開発許可制度の弾力的な運用により、生活利便性の向上や住民の転入が促進されるなど、地域コミュニティや地域活力が維持されています。	④
D 新名神高速道路等の整備を契機とした、インターチェンジ周辺での産業用地需要の高まりが活かされていません。	⇒ インターチェンジ周辺で新たな産業用地が創出され、地域経済の活性化を促進する土地利用が図られています。	⑤
E 建築物や屋外広告物等の工作物の無秩序な建設等により、良好な景観が損なわれ、まちの魅力が低下しています。	⇒ 周辺環境に調和した建築や工作物の設置が行われ、良好な景観が形成されています。	⑥
F 町家・茅葺民家等の歴史的建築物が放置され、損壊・除却が進み、価値ある景観資源が失われつつあります。	⇒ 遊休化した町家・茅葺民家等が適正に保存され、有効に活用されています。	⑥

5 成果指標

新規・継続	取り組み	指標名	単位	指標の目指す方向性	累計・単年度	基準値(基準年)	目標値(R8)	指標の算出方法・算出根拠
継続	①	市街地再開発事業の区域面積	ha	↑	累計	3.1(R2)	5.0	市街地再開発事業施行済み面積の合計
新	②③④	まちづくり組織、事業者等による都市計画提案等の件数	件数	↑	累計	4(R2)	9	都市計画提案制度、地区計画申出制度の活用件数
継続	⑥	町家等修景助成件数	件数	↑	累計	4(R2)	7	1件/2年

4 取り組み

- 市民**
- ◆法令などを遵守し、適正な土地利用を行います。
 - ◆地域の特性と課題を理解し、魅力を高める土地利用に努めます。
 - ◆地域のまちづくりについて、自ら検討し主体となって取り組みます。
 - ◆まちの将来像を共有し、住みやすいまちづくりに取り組みます。
 - ◆景観への関心を持ち、周辺環境に配慮した、自己敷地の適正な維持管理に努めます。
 - ◆地域の景観形成活動に積極的に取り組みます。

- 事業者・団体等**
- ◆法令などを遵守し、周辺環境等に配慮した土地利用を行います。
 - ◆地域の特性と課題を理解し、まちづくりの当事者として、より良い土地利用を図ります。
 - ◆まちの賑わいや魅力向上の担い手として主体的な取り組みを行います。
 - ◆景観に関する基準を遵守するとともに、より良い景観の創出に積極的に取り組みます。
 - ◆遊休化した町家・茅葺民家等を積極的に活用します。

行政

- ① 三田駅前周辺の土地利用の推進**
- 三田駅前地区再開発事業の集大成となるCブロック地区市街地再開発事業を推進し、土地の合理的利用を進めることで、都市機能の集積と賑わい空間の創出を図ります。また、駅前エリアにおいて、公共空間の整備やリニューアルを行い、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げる賑わいと活力あるまちづくりを推進します。
- ② JR駅周辺の土地利用の推進**
- 土地利用の増進が見込まれる新三田駅周辺を都市核と位置づけ、商業・業務、居住機能などの集積を図ります。広野駅周辺では、駅利用者や周辺地域の居住者等を対象とした生活利便施設の立地を誘導します。相野駅周辺では、地区計画制度により良好な居住環境の形成を図るとともに社会情勢に応じた土地利用の誘導に取り組みます。
- ③ ニュータウンの魅力と活力の維持**
- まちの魅力と活力の維持を図るため、住民ニーズや社会経済情勢等に対応しながら生活利便施設などの適切な立地誘導や既存ストックの有効活用などに取り組みます。まちびらきから約40年が経過するフラワータウンでは、「フラワータウン リボーンプロジェクト」を推進し、持続可能なまちの再生モデル事業として先進的に取り組みます。
- ④ 市街化調整区域における土地利用の弾力化**
- 地域コミュニティの賑わいや活力の維持など、農村地域の再生を図るため、市街化調整区域の機能・役割を踏まえつつ、その土地利用計画の見直しや地区計画制度を活用した地域のまちづくりを支援し、適正な土地利用の誘導と活用を促すとともに、更なる開発許可制度の弾力的運用に向けて取り組みます。
- ⑤ 新たな産業集積のための土地利用**
- ポストコロナ、産業構造の革新的な変化等を見据え、都市近郊に位置し、高速道路網の結節点、三田周辺の豊富な労働力、地震災害に強い環境など、企業進出に必要な要素を持つ本市の強みを活かしながら、先端技術を活用した企業の集積拠点となる工場適地等の検討を進めるとともに、土地利用を見直し地域産業の活性化を推進します。
- ⑥ 良好な景観形成の促進・支援**
- 三田市景観計画に基づき、地域の特性に応じた良好な景観形成を促進するとともに、市民や事業者等による景観形成活動への取り組みを支援します。歴史的建築物の保存については、利活用が進むよう、修景助成等の支援を行うとともに、市街化調整区域の開発許可の弾力的運用などの環境整備を進めます。

◆主要な条例・規則◆

三田市都市計画法施行条例、三田市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例、三田市景観条例、兵庫県屋外広告物条例

◆関連計画◆

都市計画マスタープラン、地区計画、新市街地景観計画、既成市街地景観計画、市街地周辺景観計画、山並み・田園景観計画