第5次総合計画前期基本計画の振り返りについて（概要版）

【資料27-1】
※資料15の最新版

取組名		10年後に目指したい将来像	振り返りの総括
18	まちの再生	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	前期計画期間では、三田駅周辺の再開発の着手や広野駅周辺の土地利用の推進、都市計画マスタープランの改訂、土地利用にかかる制度の改正、町家の再生など、10年後に目指したい将来像につながるまちづくりを着実に推進することができた。一方で、産業団地の整備については諸事情により事業を保留としたが、再度検討に向けて進めている。 成果指標等も、市街地再開発事業の遅れにより達成年度のズレはあるものの、各指標とも概ね達成見込みとなっている。また、市民意識調査結果は各指標とも中位程度に留まっているが、これは三田駅前再開発や新たな産業集積地といった、わかりやすく目に見える形での成果が計画期間内に表れなかったことが要因と考えられる。 後期計画では、着実なまちづくりの推進に加え、土地利用にかかる様々な制度の周知や、産業誘致をはじめ様々なシーンで民間との連携により、まちづくりに参画する主体の増加や、推進を加速させていくことが課題となる。

市民意識調査の結果		指標等の進捗状況								
重要度	3.98		指標名	基準値（R2）	方向性	R4	R5	R6	目標R8
重要度平均からの偏差	0.00	1	市街地再開発事業の区域面積	3.1ha	↑	3.1ha	3.1ha	3.1ha	**5.0ha**
重要度順位	13/25位	2	まちづくり組織、事業者等による都市計画提案等の件数	4件	↑	6件	8件	9件	**9件**
満足度	3.01	3	町家等修景助成件数	4件	↑	4件	5件	5件	**7件**
満足度平均からの偏差	-0.07								
満足度順位	15/25位								

【資料 27-2】
※資料 15 の最新版

≪前期基本計画≫

「まち」の基盤が整い、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年後に心配される三田の状況		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ること	➡	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・増進していること	❶❷
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等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ること	➡	良好な住環境を維持しつつ、住民ニーズや社会経済情勢等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ること	❸
C	農村地域等の市街化調整区域※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ること	➡	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ること	❹
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ないこと	➡	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ること	❺
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ること	➡	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ること	❻
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ること	➡	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ること	❻

※**既成市街地** 31ページ参照

※**市街化調整区域** 41ページ参照

※**屋外広告物**
屋外で公衆に表示または設置される看板、立看板、はり紙、はり札、広告塔、広告板、広告旗等をいう。

※**都市核** 42ページ参照

※**地区計画**
都市計画法に基づく計画の一つで建築物の用途・形態、公共施設等の配置等、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定められる計画をいう。

※**フラワータウンリボーンプロジェクト**
まちびらきから40年が経過し、オールドタウン化が危惧されるフラワータウンにおいて、再生ビジョンの策定やビジョンに基づく再生に向けた一連の取り組みをいう。

※**開発許可制度の弾力的運用** 41ページ参照

※**景観計画**
景観法に基づき、景観行政団体が策定する計画で、良好な景観の形成に関する方針や行為の制限等を定めるものをいう。「景観行政団体」とは、景観法に規定する良好な景観形成を推進するための施策を主体的に担う地方公共団体のことをいう。三田市は兵庫県で2番目（政令市を除く。）の景観行政団体となっている。

≪後期基本計画(素案)≫

「まち」の基盤が整い、暮らしやすいまち　～快適づくり～

【18】まちの再生

★人口減少対策★

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 年後に心配される三田の状況		3　10 年後に目指したい三田の状況	取り組み	指　標
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ること	➡	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・増進していること	①②	a・b
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等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ること	➡	良好な住環境を維持しつつ、住民ニーズや社会経済情勢等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ること	③	
C	農村地域等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ること	➡	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ること	④	c
D	社会経済情勢が安定し産業用地の需要が高まっているが、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ないこと	➡	インターチェンジ周辺等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ること	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ること	➡	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ること	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ること	➡	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ること	⑥	d

【資料 27-2】
※資料 15 の最新版

≪前期基本計画≫

4. 取り組み

▶市民

- 法令等を遵守し、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。
- 地域のまちづくりを検討し、主体的に取り組みます。
- まちの将来像を共有し、住みよ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

- 法令等を遵守し、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。
- 地域のまちづくりを検討し、主体的に取り組みます。
- まちの将来像を共有し、住みよ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。

▶市

❶三田駅前周辺エリアに人が集い賑わいにあふれる空間の創出

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。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。

❷JR駅周辺の魅力とクオリティーを高める土地利用の推進

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、居住機能等の集積を図ります。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。

❸多世代がつながり未来へ歩む持続可能なニュータウンの再生

市内のニュータウンにおいて、生活利便施設の適切な立地誘導や既存ストックの有効活用等、住民ニーズや社会経済情勢等に対応したまちの魅力向上に取り組みます。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。

❹農村地域の活力と魅力を育むまちづくりの推進

地域活力とコミュニティの維持に向け、市街化調整区域の機能・役割を踏まえつつ、土地利用計画の変更や地区計画制度の活用等、地域が主役のまちづくりを支援します。若者の移住定住に資する遊休地の活用等、より柔軟で効果的な土地利用を促すため、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。

❺地域経済を牽引する新たな産業集積地の創出

ポストコロナ、産業構造の革新的な変化等を見据え、都市近郊の立地、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等、企業進出の適地としての強みを活かし、先端技術を活用した企業の集積拠点、北摂三田第三テクノパークとなる適地の検討を進めるとともに、土地利用を見直し地域経済の活性化を推進します。

❻良好な景観形成の促進

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、住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制度の弾力的運用等の環境整備を進めます。

5. 成果指標等

指標名	基準値	基準年	目標値(R8)
市街地再開発事業の区域面積	3.1ha	(R2)	5.0ha
まちづくり組織、事業者等による都市計画提案等の件数	4件	(R2)	9件
町家等修景助成件数	4件	(R2)	7件

■主要な条例・規則及び関連計画

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	三田市の都市計画に関する基本的な方針、各地区の地区計画、三田市新市街地景観計画、三田市既成市街地景観計画、三田市市街地周辺景観計画、三田市山並み・田園景観計画

≪後期基本計画(素案)≫

4　取り組み

市民

◆法令等を遵守し、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。
◆地域のまちづくりを検討し、主体的に取り組みます。
◆まちの将来像を共有し、住みよ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

◆法令等を遵守し、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。
◆地域のまちづくりを検討し、主体的に取り組みます。
◆まちの将来像を共有し、住みよ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。

市

①三田駅前周辺エリアに人が集い賑わいにあふれる空間の創出

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。三田駅前周辺エリアにおいて、魅力ある滞留空間・交流拠点、賑わいと憩いのある歩行者空間の整備を進め、賑わい創出を図ります。

②ＪＲ駅周辺の魅力とクオリティーを高める土地利用の推進

新三田駅周辺は都市核と位置づけ、商業・業務、居住機能等の集積を図ります。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多世代がつながり未来へ歩む持続可能なニュータウンの再生

市内のニュータウンにおいて、生活利便施設の適切な立地誘導や既存ストックの有効活用等、住民ニーズや社会経済情勢等に対応したまちの魅力向上に取り組みます。まちびらきから 40 年以上が経過しているフラワータウンでは、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。また、つつじが丘についても、フラワータウン再生の取り組みで得られた知見を参考にしながら再生に取り組みます。

④農村地域の活力と魅力を育むまちづくりの推進

地域活力とコミュニティの維持に向け、市街化調整区域の機能・役割を踏まえつつ、土地利用計画の変更や地区計画制度の活用等、地域が主役のまちづくりを支援します。若者の移住定住に資する遊休地の活用等、より柔軟で効果的な土地利用を促すため、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地域経済を牽引する新たな産業集積地の創出

ポストコロナ、産業構造の革新的な変化等を見据え、都市近郊の立地、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等、企業進出の適地としての強みを活かし、先端技術を活用した企業の集積拠点として、産業団地の整備手法、候補地なども含め再点検を行い、将来の整備方針等を定めるとともに、土地利用を見直し、地域経済の活性化を推進します。

⑥良好な景観形成の促進

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、住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、利活用が進むよう所有者等の意向把握や情報発信とあわせて修景助成等の支援を行います。町家等再生への助成を通じ、三田駅周辺エリアの都市再生整備計画と連動した回遊性向上を図ります。

◆評価指標

	指標名	現状値（基準年）	目標値（R13）
ー	KGI 施策重要度・施策満足度（市民意識調査）	重要度：3.98pt 満足度：3.01pt	↑
a	KPI 市道三田駅前線の歩行者数	○人/12ｈ (R8)	○人/12ｈ
b	KPI 市街地再開発事業の区域面積	3.1 ha (R7)	5.0 ha
C	KPI まちづくり組織、事業者等による都市計画提案等の件数	11 件 (R7・9 月末)	13 件
d	KPI 町家・古民家等再生件数	6 件 (R7・9 月末)	9 件

◆主要な条例・規則及び関連計画

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	三田市の都市計画に関する基本的な方針、都市再生整備計画（三田駅周辺地区）、各地区の地区計画、三田市新市街地景観計画、三田市既成市街地景観計画、三田市市街地周辺景観計画、三田市山並み・田園景観計画

指標

【資料27-3】
※資料15の最新版

最上位指標

市民の幸せ実感度の向上

	KGI（成果指標）	KPI（活動指標・取組指標）		現状値	目標値	指標の設定理由	所管課
18 まちの再生	・施策重要度 ・施策満足度	―	新規	重要度：3.98pt 満足度：3.01pt	向上	全施策固定指標	―
		市道三田駅前線の歩行者数	新規	○人/12ｈ （R8）	○人/12ｈ	三田駅周辺エリアは、市街地再開発事業により、2002年以降、ホテル、商業施設、老人ホームや認可保育所など利便施設や生活支援施設が整備された。 これまで駅徒歩5分圏内では、市街地再開発事業が呼び水となり、民間開発事業者による分譲マンションの建設等により居住人口が増加しているが、居住者が気軽に集い、楽しめる居場所（滞留空間・交流拠点）が不足している。 そこで、当該エリアを対象とした都市再生整備計画を策定し、「魅力ある滞留空間・交流拠点の創出」や「賑わいと憩いのある歩行者空間の創出」等に取り組んでいる。 現在事業中のＣブロック地区は、都市再生整備計画に関連事業として位置付けられており、541戸の集合住宅や商業施設と共に、ペデストリアンデッキと直結するオープンスペース「にぎわい広場」や市道三田駅前線に沿道部分を含め幅30ｍの公共空間が整備され、都市再生整備計画に基づき、都市再生推進法人等によるイベント開催等エリアマネジメントの取組が想定されている。 本KPIは都市再生整備計画にも定めており、当該路線の歩行者数からまちの賑わいとともに歩行者空間の快適性向上を把握するものである。	都市整備課
		市街地再開発事業の区域面積	継続	3.1ha （R7）	5.0ha	本市の市街地再開発事業は、昭和45年の三田駅周辺再開発実行委員会の発足以来、市の玄関口に相応しいまちづくを目指し、多くの関係者の尽力により実施されてきた。 中には昭和40年代後半に、ニュータン開発に伴う国鉄による三田駅素通り案が検討もされるなど、当地区の今後に大きな影響を及ぼす案件もあったが、大規模な住民運動などにより存置が決定され、当駅が市の玄関口の役割を担うこととなり、現在の再開発事業へと繋がっている。 現在施行中のＣブロックは、これらの経緯を経て長きに亘り検討・実施されてきた市街地再開発事業の集大成であり、また、多くの関係者が関わり、注目を集める事業であることから、引き続き指標として継続する。 なお、現時点の事業完了予定は令和11年度である。	都市整備課
		まちづくり組織、事業者等による都市計画提案等の件数	継続	11件 （R7・9月末）	13件	事業者や住民等が主体的に都市づくりに関与している度合いを把握するために設定するものとなります。 都市計画提案制度等を通じた提案件数は、住民等のまちづくりに対する関心や参加意欲の高まりを定量的に示す指標であり、協働によるまちづくりの進展状況を把握する上で有効となります。 また、提案件数の推移を把握することで、制度周知や相談体制の充実、参画しやすい環境整備の成果を検証するとともに、今後の都市計画提案制度の改善に活用することができると考えます。	都市デザイン課
		町家・古民家等再生件数	継続	6件 （R7・9月末）	9件	地域の歴史や文化を継承する伝統的建築物である町家等の保存、再生、利活用は、 ・住民の景観への意識醸成が進み、町家等をアイコンとしたデザインや色彩等が採用されることで街並みの調和が図られ良好な景観形成を推進できる。 ・町家の落ち着きや親しみを感じさせる雰囲気により居心地の良い空間の創出や地域の魅力向上に繋がる。 ・町家を利活用した施設は観光資源の創出や来訪者の誘致等を促し、地域経済の活性化に寄与する。 ・町家が地域のアイデンティティとして捉えられることで地域コミュニティの活性化や住民の自発的なまちづくり活動を促進できる。 ・町家は空き家もしくは近い将来に空き家となる可能性が高く、これらを利活用することで空き家対策や未然の防止となる。 など、町家の保存、再生は良好な景観形成及び地域活性等への様々な効果が期待でき、まちの再生やまちづくりに貢献する。	都市デザイン課