

令和6年度第4回  
三田市都市計画審議会 資料  
(意見聴取)

令和7年1月23日

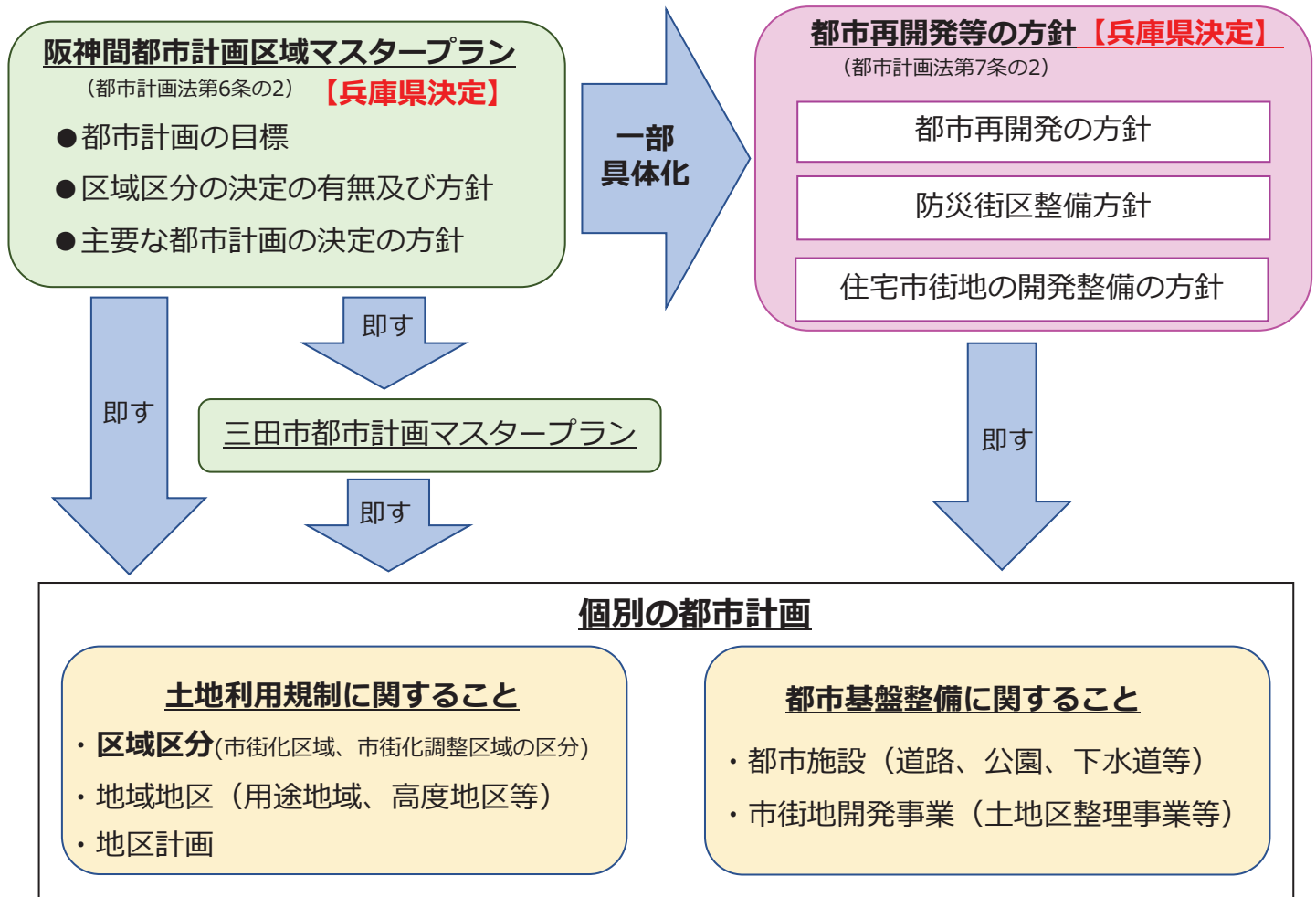
# 目 次

(意見聴取) 都市再開発方針等の見直し(県決定)に係る市素案について

1 都市再開発方針等の見直しについて	・ ・ ・ ・ ・ 1
1-1 都市再開発の方針	・ ・ ・ ・ ・ 3
・ 都市再開発の方針に定める事項	・ ・ ・ ・ ・ 4
・ 阪神間都市計画都市再開発の方針(現行方針)	・ ・ ・ ・ ・ 5
・ 都市再開発の方針の見直し(市素案)	・ ・ ・ ・ ・ 7
・ 都市再開発の方針 変更前後対照表(参考資料)	・ ・ ・ ・ ・ 10
1-2 防災街区整備方針	・ ・ ・ ・ ・ 11
・ 防災街区整備事業に定める事項	・ ・ ・ ・ ・ 12
・ 阪神間都市計画防災街区整備方針(現行方針)	・ ・ ・ ・ ・ 13
・ 都市再開発の方針の見直し(市素案)	・ ・ ・ ・ ・ 15
・ 都市再開発の方針 変更前後対照表(参考資料)	・ ・ ・ ・ ・ 17
2 その他	・ ・ ・ ・ ・ 19
・ 都市再開発方針等の見直しに係る市素案の閲覧結果	・ ・ ・ ・ ・ 20
・ 今後の手続きについて	・ ・ ・ ・ ・ 20

# 1 都市再開発方針等の見直し

# 都市再開発等の方針とその他都市計画等との関連性



## 【都市再開発等の方針とは】

都市計画法第7条の2に規定されるもので**兵庫県**が定めることができる方針。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ために定める。

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

・区域全体の方針を定める本文  
・個別の地区について定める別表、図面で構成される

## 1-1 都市再開発の方針の見直し

- ・ 都市再開発の方針に定める事項
- ・ 阪神間都市計画都市再開発の方針(現行方針)
- ・ 都市再開発の方針の見直し(市素案)
- ・ 都市再開発の方針 変更前後対照表(参考資料)

## ■ 都市再開発の方針に定める事項

本方針においては、計画的な再開発が必要な市街地（都市再開発法第2条の3第1項第1号に規定する区域）、再開発促進地区（同法第2条の3第1項第2号又は同条第2項に規定する地区）及び「課題地域」を定めます。

### ○ 地区等の考え方

名称	地区の概念	定める内容
計画的な再開発が必要な市街地（*1）  （都市再開発法第2条の3第1項第1号又は同条第2項）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該都市全体の健全な発展と秩序ある整備を図るうえで、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域</li> <li>・既に一定の密度の土地利用がなされているものうち、都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域</li> <li>・個性的、魅力的な都市空間の保全・修復・形成等を行うことを通じて、都市環境の向上を図るべき一体の市街地の区域</li> <li>・その他特に都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため再開発を行うべき区域を含む一体の市街地 （都市計画運用指針）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ねの位置</li> <li>・再開発の目標</li> <li>・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</li> </ul>
特に整備課題の集中が見られる地域（*2） （課題地域）	計画的な再開発が必要な市街地のうち、住工混在、老朽住宅の密集、公共施設の不足等整備課題が集中している地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ねの位置</li> </ul>
再開発促進地区(*1) 〔2号地区〕 〔2項地区〕  （都市再開発法第2条の3第1項第2号、第2項）	計画的な再開発が必要な市街地のうち、面的整備事業や都市施設を一体的かつ総合的に実施し、再開発を促進すべき地区 （事業実施の具体性があるもの）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域</li> <li>・整備又は開発の計画の概要等</li> <li>・概ね5年以内に実施予定の事業</li> <li>・概ね5年以内に決定(変更)予定の都市計画</li> </ul>

\*1 法律で規定

\*2 県が独自で定める事項

## 阪神間都市計画都市再開発の方針

### 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1項の規定に基づき、阪神間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 都市再開発の基本方針

本都市計画区域は、京阪神大都市圏の枢要な地域として、高度経済成長期を通じて、人口及び産業の急激な集積により市街地が飛躍的に拡大し、神戸地域から大阪市にかけて密度の高い市街地が広範囲に連たんしている。

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。

主要な鉄道駅周辺においては、低未利用地や農地等の利活用を促進し、交通結節機能の改善・強化や商業・業務、都市型住宅等の都市機能の充実を図る。

今後、公共施設の統廃合や大規模工場の移転等に伴って生じた未利用地については、周辺地域との調和に配慮した適切な再利用を促進し、公共施設の再編や地域産業の持続的な振興、生活支援機能の誘致、住宅市街地の整備等を図る。

老朽化した公的賃貸住宅団地においては、計画的な建替えを進めるとともに、必要な公共施設を併せて整備し、居住環境の改善に向けた団地再生に取り組む。

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。

国道43号沿道においては、環境防災緑地の整備等により沿道環境に配慮したまちなみの形成を図る。

低層住宅地周辺の低未利用地や都市基盤施設が脆弱な地区においては、都市

農業の振興等に配慮しつつ、面的整備事業により土地利用の増進を図る。

以上のことに加え、誰もが利用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活かし、既成市街地の再生や整備に当たっては、住民のまちづくりに対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、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1項第2号に規定する「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1項第2号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。

## 都市再開発の方針（市素案）

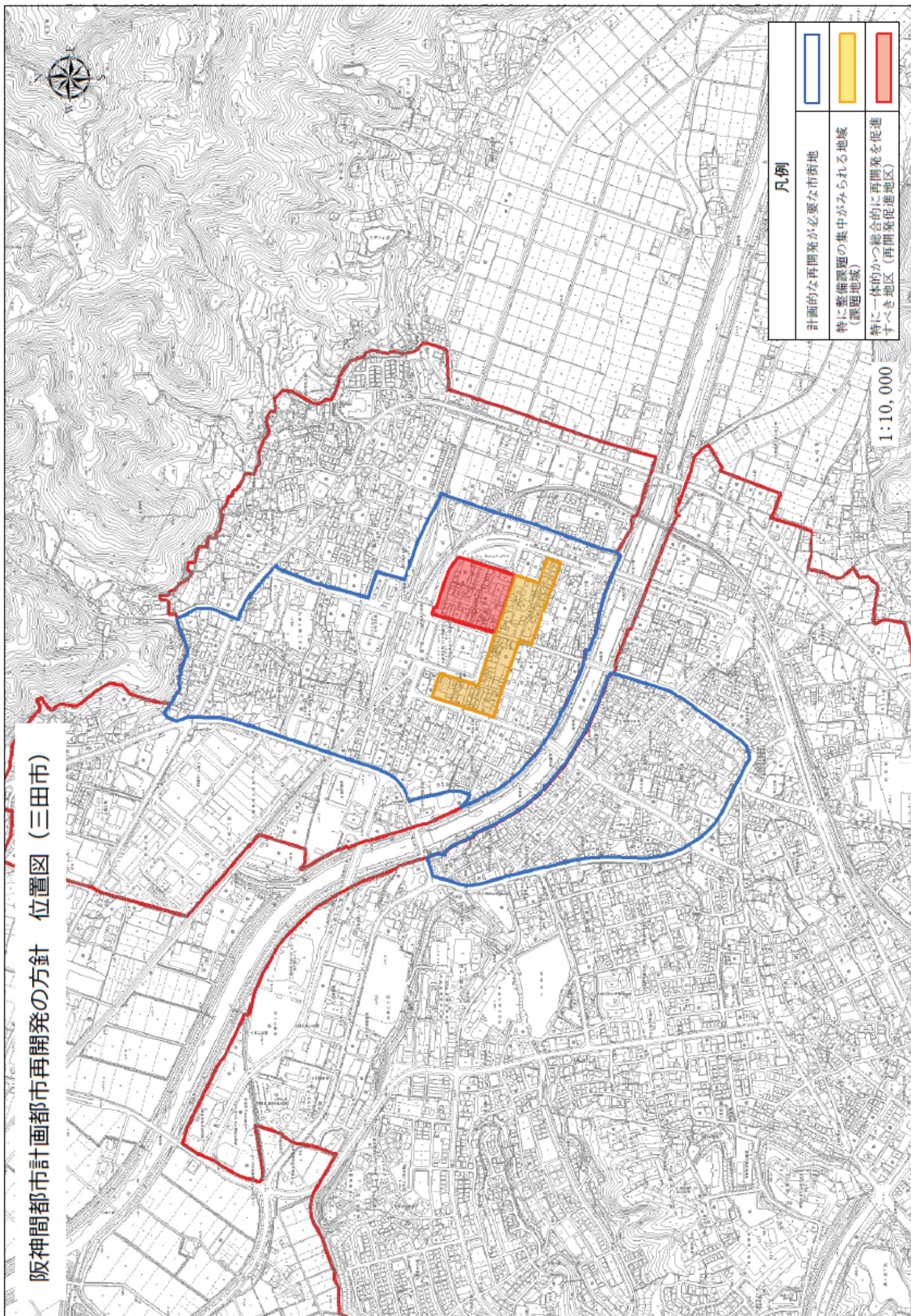
別表 1

計画的な再開発が必要な市街地					再開発促進地区	
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みられる地域(課題地域)	番号	地区名 (面積)
A-1	三田 (約 56ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三田市の中心都市核としての商業業務機能の強化</li> <li>・土地の高度利用の促進</li> <li>・根幹的都市施設の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三田駅前地区では、土地の高度利用を促進し、商業業務機能の更新、生活支援施設の集積を図る。</li> <li>・道路等の都市基盤施設の整備を図り、立地特性を活かした都市居住空間の形成を図る。</li> <li>・景観計画により調和と秩序のある街並みの形成を図る。</li> </ul>	駅前町地区	A-1-1	三田駅前（Cブロック）地区 (約 1.9ha)

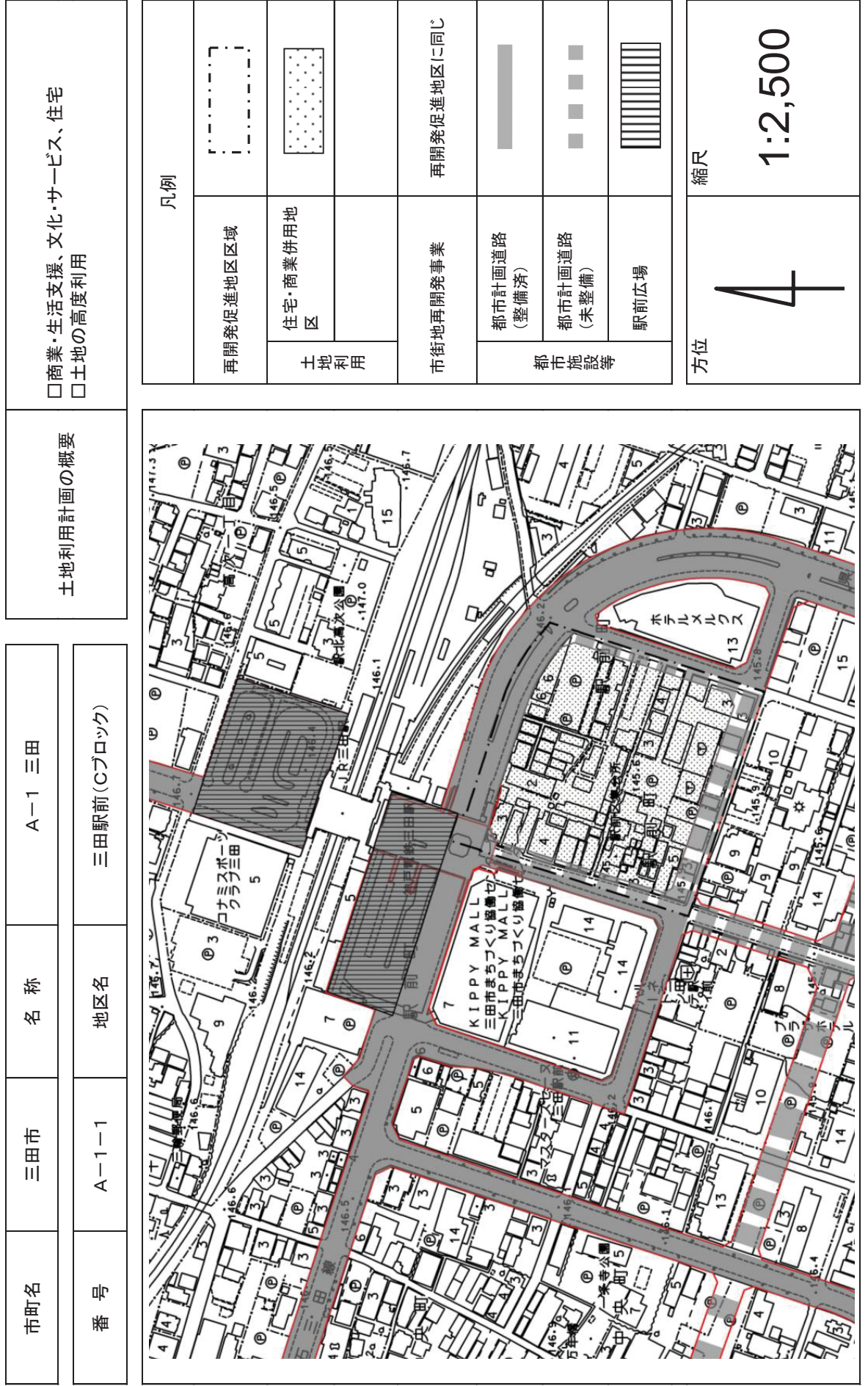
別表 2

番号	地区名 (面積)	整備又は開発計画の概要					概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定(変更)予定の都市計画	備考
		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			
A-1-1	三田駅前 (Cブロック)地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三田市の中心都市核としての商業業務機能の強化、充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業、生活支援、文化・サービス、住宅</li> <li>・土地の高度利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設及び住宅等の建築物の共同化、不燃化、高層化による更新</li> <li>・生活支援、文化・サービス等の複合機能施設の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路の整備</li> <li>・シンボルロード等による歩行者空間の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合施行による市街地開発事業の施行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発事業（Cブロック地区）(事業中)</li> </ul>		

阪神間都市計画都市再開発の方針 位置図（三田市）



# ①都市再開発の方針【付図】



## 都市再開発の方針【変更前後対照表】

(変更前)

別表 2

番号	地区名 (面積)	整備又は開発計画の概要					概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定(変更)予定の都市計画	備考
		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			
A-1-1	三田駅前 (Cブロック)地区	・三田市の中 心都市核とし ての商業業務 機能の強化、 充実	・商業、生活 支援、文化・ サービス、 住宅 ・土地の高度 利用	・商業施設及び 住宅等の建築 物の共同化、不 燃化、高層化に よる更新 ・生活支援、文 化・サービス等 の複合機能施設 の整備	・都市計画 道路の整備 ・シンボル ロード等 による歩 行者空間 の整備	・組合施行に よる市街地 開発事業の <u>誘導</u>	・市街地 再開発事 業(Cブ ロック地 区)	・ <u>高度利 用地区</u> ・ <u>市街地 再開発事 業(Cブ ロック)</u> ・ <u>都市計 画道路</u>	

(変更後)

別表 2

番号	地区名 (面積)	整備又は開発計画の概要					概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定(変更)予定の都市計画	備考
		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			
A-1-1	三田駅前 (Cブロッ ク)地区	・三田市の中 心都市核とし ての商業業務 機能の強化、 充実	・商業、生活 支援、文化・ サービス、 住宅 ・土地の高度 利用	・商業施設及び 住宅等の建築 物の共同化、不 燃化、高層化に よる更新 ・生活支援、文 化・サービス等 の複合機能施設 の整備	・都市計画 道路の整備 ・シンボル ロード等 による歩 行者空間 の整備	・組合施行に よる市街地 開発事業の <u>施行</u>	・市街地 再開発事 業(Cブ ロック地 区)( <u>事業 中</u> )		

赤字下線部分が変更箇所

## 1-2 防災街区整備方針の見直し

- ・ 防災街区整備方針に定める事項
- ・ 阪神間都市計画防災街区整備方針(現行方針)
- ・ 防災街区整備方針の見直し(市素案)
- ・ 防災街区整備方針 変更前後対照表(参考資料)

## ■ 防災街区整備方針に定める事項

本方針においては、防災再開発促進地区（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（以下「密集法」という。）第3条第1項第1号に規定する地区）、防災公共施設（同法第3条第1項第2号に規定する公共施設）、「課題地域」を定めます。

### ○ 地区等の考え方

名称	地区等の概念	定める内容 (整備又は開発に関する計画の概要)
防災再開発促進地区 (*1) (密集法第3条第1項第1号)	防災街区としての整備を図るため、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  (事業実施の具体性があり、住民のまちづくりへの参画が得られるもの)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域</li> <li>・整備又は開発計画の概要</li> </ul>
防災公共施設 (*1) (密集法第3条第1項第2号)	密集市街地において特定防災機能(*)を確保するために整備されるべき主要な道路、公園その他政令で定める公共施設  *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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・位置</li> <li>・種類、規模</li> <li>・整備方針</li> <li>・整備スケジュール</li> </ul>
課題地域 (*2)	防災再開発促進地区に次いで、優先的に地域住民に対して防災知識の普及や防災意識の高揚を図り、協働で防災性の向上に努める必要がある地域でかつ指標により抽出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ねの位置</li> <li>・整備方針</li> </ul>

\*1 法律で規定

\*2 県が独自で定める事項

# 阪神間都市計画防災街区整備方針

## 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、阪神間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、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を定めるものである。

## 2 防災街区整備の方針

本都市計画区域は、京阪神大都市圏の枢要な地域として、高度経済成長期を通じて、人口及び産業の急激な集積により市街地が飛躍的に拡大してきたが、既成市街地の中には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、これらの地域については、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、建築基準法の特例制度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。

なお、密集市街地の改善に当たっては、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。

## 防災街区整備方針（市素案）

別表 1

番号	地区名 (面積)	整備又は開発計画の概要							
		地区の再開発、 整備等の主たる 目標	防災街区の整 備に関する基本 的方針その他 の土地利用計 画の概要	建築物の更新 の方針	都市施設、地区 防災施設及び 地区施設の整 備方針	再開発の促進 のための公共 及び民間の役 割、条件の整備 等の措置	概ね5年以内に 実施予定の公 共施設整備事 業、面的整備事 業等の計画概 要	概ね5年以内に 決定(変更)予 定の都市計画	その他 特記す べき事項
該当なし									

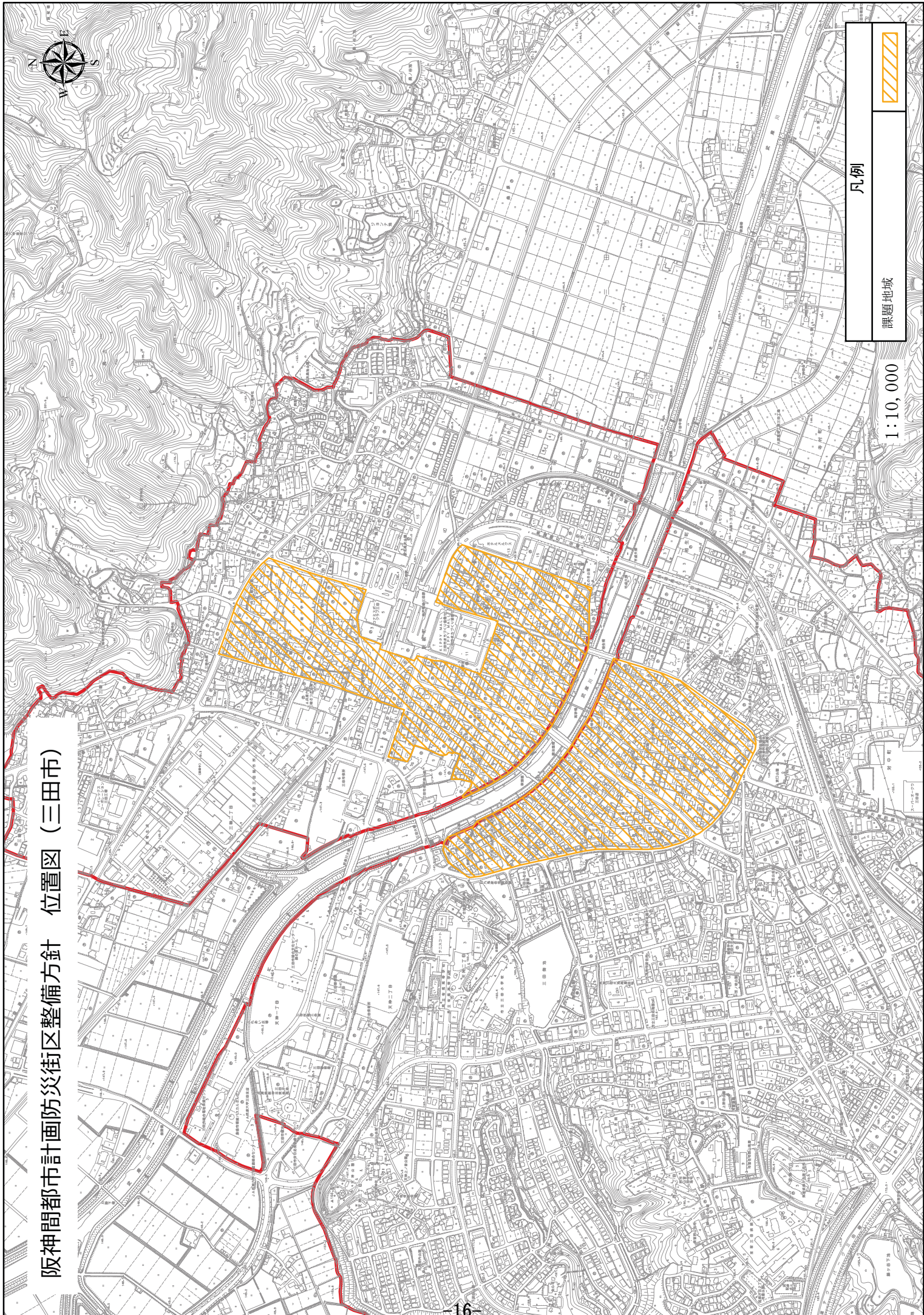
別表 2

番号	市町名	名称	整備方針
a-①	三田市	J R 三田駅周辺	地元と連携した啓発活動により、防災・減災知識の普及及び意識の高揚を図り、参画と協働による地域の防災対策の必要性について理解を深め、民間活力や建物更新の時期を活用し、防災性の向上を図る。

別表 3

番号	整備する防災公共施設の種類	防災公共施設の整備の方針	整備スケジュール	備考
該当なし				

阪神間都市計画防災街区整備方針 位置図 (三田市)



凡例

課題地域

1 : 10,000

## 防災街区整備方針【変更前後対照表】

(変更前)

別表 2

市町名	番号	名称	整備方針
三田市	a-①	J R 三田駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区画道路及び細街路等の整備</li> <li>・ 木造家屋の防災性能の向上</li> <li>・ 老朽木造建築物の建替促進</li> <li>・ 公園等のオープンスペースの確保</li> </ul>

(変更後)

別表 2

番号	市町名	名称	整備方針
a-①	三田市	J R 三田駅周辺	<p>地元と連携した啓発活動により、防災・減災知識の普及及び意識の高揚を図り、参画と協働による地域の防災対策の必要性について理解を深め、民間活力や建物更新の時期を活用し、防災性の向上を図る。</p>

赤字下線部分が変更箇所



## 2 その他

## 阪神間都市計画に係る市素案の閲覧について

1. 都市計画の名称
  - ・ 阪神間都市計画 都市再開発の方針
  - ・ 阪神間都市計画 防災街区整備方針
2. 実施結果
  - ① 閲覧期間 及び 意見書提出期限  
令和6年12月2日（月）～令和6年12月23日（月）
  - ② 閲覧方法
    - ア) 市役所本庁舎5階都市政策課（閲覧者数 0人）
    - イ) 市ホームページにて閲覧（閲覧者数 48件）
  - ③ 意見書対象者 市民及び利害関係者
  - ④ 意見書の提出方法 住所、氏名、年齢、電話番号を記入のうえ、持参、郵送、ファックス、電子メール、にて提出。  
様式は任意
  - ⑥ 意見書 市民等からの意見の提出はなかった

### 今後のスケジュール（予定）

