

報告第3号

都市再開発方針等の見直しについて【報告】

目 次

1. 都市再開発方針等（兵庫県決定）の見直しについて…………… P. 1
2. 都市再開発方針等のスケジュール（案）…………… P. 8

## 1. 都市再開発方針等(兵庫県決定)の見直しについて

兵庫県は、都市計画法第7条の2の規定に基づき、阪神間都市計画区域において「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。

現行の方針は、平成28年3月に定められているが、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(区域マスタープラン)」や「区域区分(線引き)」の見直しにあわせ、概ね5年ごとに見直しを行っており、現在、令和2年度末の改定に向けた作業を行っている。

このたび、平成30年11月に兵庫県が定めた「都市再開発方針等の見直しの手引」の見直しの考え方に基づく作業の結果、本市の都市再開発方針等の見直し素案についてとりまとめ、本審議会にて報告を行う。

### 都市計画法第7条の2

都市計画の区域については、都市計画に、次に掲げる方針(以下「都市再開発方針等」という。)を定めることができる。

- 一 都市再開発法第2条の3第1項又は第2項の規定による都市再開発の方針
- 二 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項の規定による住宅市街地の開発整備の方針
- 三 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第30条の規定による拠点業務市街地の開発整備の方針
- 四 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項の規定による防災街区整備方針

2 都市計画区域について定められる都市計画は、都市再開発方針等に即したものでなければならない。

## (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

### <見直しの考え方>

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利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、民間活力の積極的利用を想定し、地域の特性に応じた柔軟な取組が進むよう配慮する。

名称	地区の概念
<p style="text-align: center;"><b>[一号市街地]</b>  (都市再開発法第2条の3第1項第1号)</p> <p style="text-align: center;">西宮市内 12 地区 (約 3,174ha)</p>	<p style="text-align: center;">[計画的な再開発が必要な市街地]</p> <p>①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市街地</p> <p>②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市街地</p> <p>③個性的、魅力的な都市空間の保全・修復・形成等を図ることを通じて、都市環境の向上を図るべき市街地</p> <p>④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市街地</p>
<p style="text-align: center;"><b>[課題地域]</b>  (県が独自で定める事項)</p> <p style="text-align: center;">西宮市内 29 地区 (約 605ha)</p>	<p style="text-align: center;">[上記のうち、特に整備課題の集中が見られる地域]</p> <p>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</p>
<p style="text-align: center;"><b>[二号再開発促進地区]</b>  (同法同条同項第2号)</p> <p style="text-align: center;">西宮市内 6 地区 (約 71.4ha)</p>	<p style="text-align: center;">[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]</p> <p>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</p>



## (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

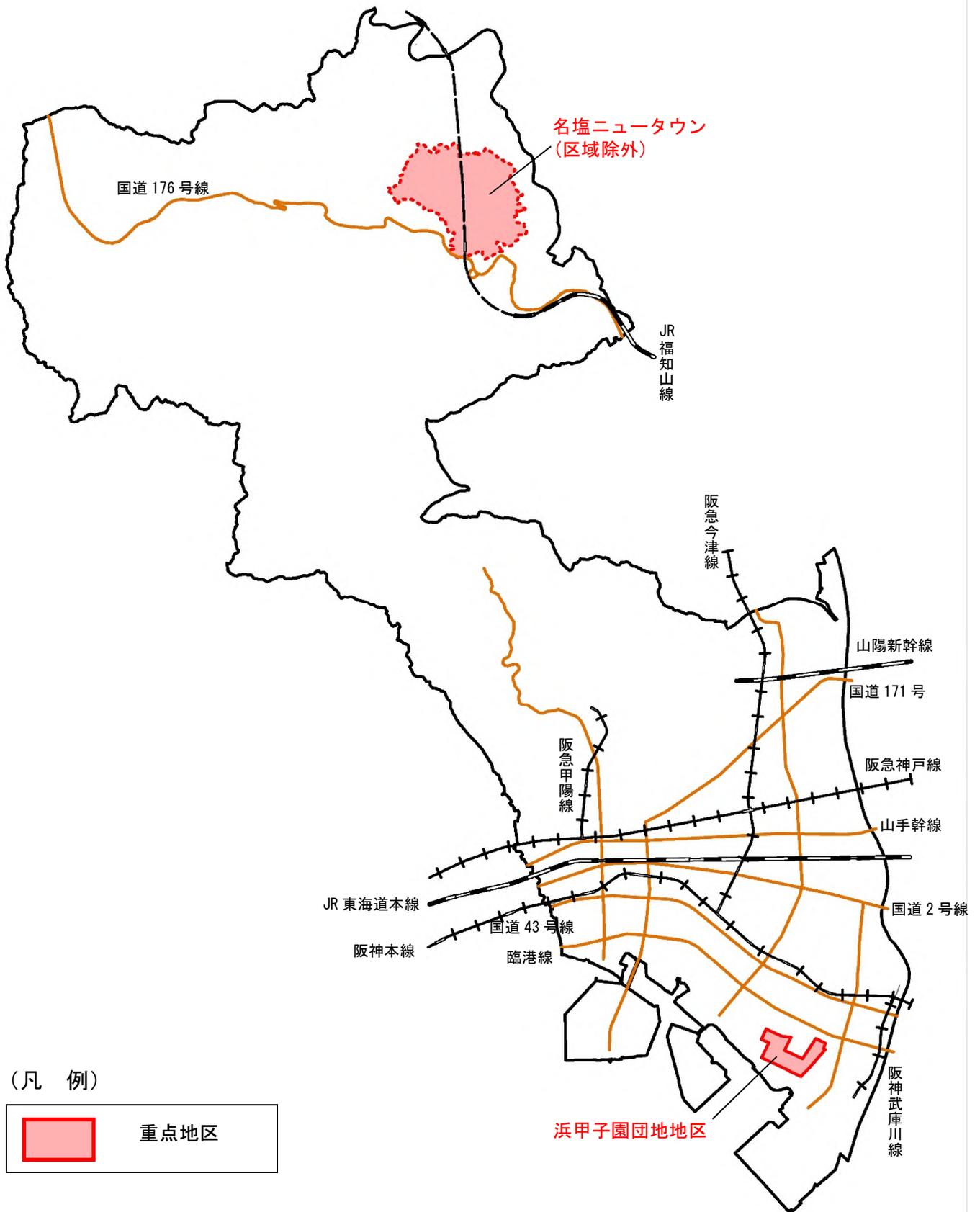
### <見直しの考え方>

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月に改訂された「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。

名称	地区の概念
<b>[重点地区]</b> (大都市法第4条第1項第2号イ)  西宮市内 1地区 (約35.0ha)	[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]  工場跡地等の低・未利用地、農地、低層住宅密集市街地などの既存住宅地等を含む一団の土地の区域であって、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業等の面的整備事業の実施又は再開発等促進区を定める地区計画等の都市計画決定を行うこと等により、良好な住宅市街地としての計画的に開発整備すべき相当規模の地区

# 住宅市街地の開発整備の方針(位置図)



### (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

#### <見直しの考え方>

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。

名称	地区の概念
<b>[防災再開発促進地区]</b> (密集法第3条第1項第1号)  西宮市内 指定なし	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)
<b>[防災公共施設]</b> (密集法第3条第1項第2号)  西宮市内 指定なし	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
<b>[課題地域]</b> (県が独自で定める事項)  西宮市内 指定なし	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

## 2. 都市再開発方針等のスケジュール(案)

