

都市再生整備計画(第3回変更)

こまつばら
小松原地区

ひょうご たかさごいち
兵庫県 高砂市

平成28年11月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

| | | | | | | | |
|-------|---------------------|------|---------------------|-----|----------------|----|-------|
| 都道府県名 | ひょうごけん 兵庫県 | 市町村名 | たかごし 高砂市 | 地区名 | こまつばら 小松原地区 | 面積 | 17 ha |
| 計画期間 | 平成 25 年度 ~ 平成 29 年度 | 交付期間 | 平成 25 年度 ~ 平成 29 年度 | | | | |

目標

大目標：安全で快適に過ごせる住環境の創造

目標①：安全・安心のまちづくり(道路網の整備充実を図り、有事の際の住民の安全を確保する。)

目標②：快適・便利なまちづくり(移動の利便性や安全性、歩行環境の向上を図る。)

目標③：良好な宅地の創出

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

- 本地区は、高砂市の市街化区域の中で農地がまとまって残る数少ない地域である。
- 本地区において近年開発された団地以外は、旧来の通路・里道に沿って宅地化が進んだため、道幅は狭く車両の通行に支障があり、かつスプロール的に宅地化が進み、背面に農地が取り残されている。
- 本地区におけるまちづくりは、昭和48年頃地元からの要請により土地区画整理事業の説明会を開催したことに始まっている。
- 昭和59年になり土地区画整理法第75条の規定に基づく技術的援助が地元から高砂市に申請された。その後、現況測量、埋蔵文化財の調査、事業計画の作成等を行い地元住民説明を経て事業同意の徴集が行われた。
- 最終的に(平成13年度)事業に対する権利者の同意率は59.50%にとどまり、土地区画整理組合の設立には至らなかった。
- 平成20年11月、区域の西側に接する県道高砂・北条線が「沖浜平津線街路整備事業」として事業認可を受けて、平成28年度末供用開始をめざして事業が開始された。
- 沖浜平津線街路整備事業の着手にあたり、改めて地元住民に対し問題提起を行ったところ、面整備を中心としたまちづくりを行うという意見であった。
- 平成22年8月、第1回の意見交換会を開催し、その後、平成24年4月に第9回の意見交換会において組合施行土地区画整理事業を実施しようとの意見がまとまり、準備委員会を結成することとなった。

課題

- 道路が狭く、隅切りも不足することから車両の通行に支障があるので、有事の際、緊急車両がスムーズに進入し、救援・救護活動が行われることが求められている。
- 袋地状態の土地が多く存在し、それらには有事の際(交通事故、ライフライン破損、その他自然災害等)孤立状態が想定される。
- 進入路がなく、利活用できない農地が取り残されている。
- 地区内の道路が少なく、自動車・自転車・歩行者等の地区内移動が不便である。

将来ビジョン(中長期)

○第4次高砂市総合計画

- 土地利用について、持続可能な土地利用の実現をめざし、市の資源の保全・活用・田園集落等の環境整備、無秩序な開発や市街化の防止に努めることとしている。
- 交通施設について、幹線道路、生活道路の整備を計画的に進め、歩行者に配慮した空間の確保や緑化の推進に努めることとし、具体施策として都市計画道路沖浜平津線(小松原工区)の早期完成をめざし整備を推進することとしている。
- 市街地整備について、良好な宅地の確保、地籍調査の推進を掲げており、具体施策として都市計画道路沖浜平津線(小松原工区)の整備にあわせた小松原地区のまちづくりを推進することとしている。また、市街地における地籍調査の早期完了をめざすこととしている。

○都市計画マスタープラン

- 市街地整備の方針として、市街地は道路、公園、下水道等の都市基盤施設の充実を図るとともに、低未利用地の有効・適正な土地利用転換、小規模な宅地の解消など、利便性の向上、都市防災の強化等を図り、持続可能で良好な市街地形成を図ることとしている。
- 小松原4丁目地区は、都市計画道路沖浜平津線(小松原工区)の整備に合わせて区画整理や民間開発などの適正な誘導により、幹線道路沿いはサービス施設を誘導するものとし、他は良好な住環境の供給を図るための住宅地の形成を図ることとしている。

目標を定量化する指標

| 指標 | 単位 | 定義 | 目標と指標及び目標値の関連性 | 従前値 | | 目標値 | |
|------------|----|--------------------------------------|---|------|--------|-----|--------|
| | | | | | 基準年度 | | 目標年度 |
| 袋地状宅地の割合 | % | 袋地状宅地(1方向路隣接地)の面積割合 | ①安心なまち:進入路有事の際の孤立解消 現状の半数以上解消を目指す | 32 | 平成24年度 | 9 | 平成28年度 |
| 細街路依存宅地の割合 | % | 細街路(幅員4m未満)に依存(経由)する宅地の面積割合 | ①安全なまち、安心なまち:救命、消防活動への障害排除 ②快適便利なまち:地区内の自動車移動の円滑化 現状の半数以上解消を目指す | 34 | 平成24年度 | 10 | 平成28年度 |
| 建築不可能地の割合 | % | 建築基準法42条1項各号と同条2項の道路に2m以上接しない土地の面積割合 | ③良好な宅地の創出 現状の半数以上解消を目指す | 23 | 平成24年度 | 10 | 平成28年度 |
| 街区公園までの距離 | m | 区域内で街区公園から最も遠い宅地から街区公園までの最短経路 | ①安心なまち:震災時の第一避難所となる公園までの距離短縮 ③良好な宅地の創出:身近な公園の存在 現状の1/2以上の短縮を目指す | 1070 | 平成24年度 | 535 | 平成28年度 |

都市再生整備計画の整備方針等

変更後

| 計画区域の整備方針 | 方針に合致する主要な事業 |
|---|---|
| <p>【整備方針1】安全・安心のまちづくり(道路網の整備充実を図り、有事の際の住民の安全を確保する。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市道荒井170号線について、現状道路幅員が4mに満たないため緊急車両の通行に支障をきたしている。有事の際、緊急車両が住民、住家のより近くまで赴き救援、救護活動が迅速に行えるよう道路幅員を4mとなるように拡幅整備を行う。 ○地区内には進入路が1箇所しかなく有事の際、進入路閉塞により孤立状態となる宅地が多数存在する。これらの状況を改善するため市道整備、土地区画整理事業により地区内の道路網の整備拡充を図り、住民の不安を解消し、安心して暮らせるまちづくりを行う。 ○津波又は洪水時、速やかに避難が行えるよう避難経路の明示を行う。 | <ul style="list-style-type: none"> ・①市道荒井185号線の延伸整備(基幹事業/道路) ・細街路拡幅整備事業(市道荒井170号線、168号線ほか)(基幹事業/道路) ・小松原土地区画整理事業(基幹事業/土地区画整理事業) ・情報伝板設置事業(基幹事業/地域生活基盤施設) ・防犯灯設置事業(提案事業/地域創造支援事業) |
| <p>【整備方針2】快適・便利なまちづくり(移動の利便性や安全性、歩行環境の向上をめざす。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○平成28年度末供用開始を目指して兵庫県において施行中の「都市計画道路沖浜平津線」が現計画のまま完成すると中央分離帯により自動車の右左折、自動車、人の小松原5丁目への行き来が今までの様にできなくなる。できるだけ今までに近い状態で自動車、人の通行が行えるよう「都市計画道路沖浜平津線」の途中箇所で交差点を設置する必要がある。このため、交差点設置の条件となる地区内側の道路整備を行う。これにより自動車と人の経路短縮(利便性)を図る。 ○地区内は道路網が発達しておらず、地区北側開発地住民は地区南側へ移動するために一度北上し迂回が必要となっている(児童、生徒は迂回を避け、高低差(階段)のある狭い路地を通学している)。このような状況を改善するため、市道整備、土地区画整理事業により地区内の道路網の整備拡充を図り非健常者を含め全ての人や自転車が近い経路で安全に安心して移動ができるまちづくりを行う。 ○安心して子育てができるよう、子どもが遊べるよう、周辺住人の憩いの場となるよう街区公園の整備を行う。 ○夜間安全に安心して通行が行えるよう防犯灯の設置を行う。 | <ul style="list-style-type: none"> ・①市道荒井185号線の延伸整備(基幹事業/道路) ・細街路拡幅整備事業(市道荒井170号線、168号線ほか)(基幹事業/道路) ・1号街区公園整備(基幹事業/公園) ・2号街区公園整備(基幹事業/公園) ・小松原土地区画整理事業(基幹事業/土地区画整理事業) ・防犯灯設置事業(提案事業/地域創造支援事業) |
| <p>【整備方針3】良好な宅地の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ○進入路がなく未接道状態の土地が多く存在し、これらは宅地化が不可能な状態である。これを解消するため土地区画整理事業により計画的な道路の整備にあわせ土地の再配置を行う。 ○この地区には公園が不足しているため土地区画整理事業等により公園の整備を行う。 ○宅地の利用促進を図るため土地区画整理事業にあわせて上水道の整備を行う。 | <ul style="list-style-type: none"> ・小松原土地区画整理事業(基幹事業/土地区画整理事業) ・1号街区公園整備(基幹事業/公園) ・2号街区公園整備(基幹事業/公園) ・上水道整備事業(提案事業/地域創造支援事業) |
| <p>その他</p> | |

都市再生整備計画の区域

| | | | | |
|---------------|----|-------|----|--------------------------|
| 小松原地区(兵庫県高砂市) | 面積 | 17 ha | 区域 | 高砂市荒井町小松原4丁目の全部と米田町古新の一部 |
|---------------|----|-------|----|--------------------------|

