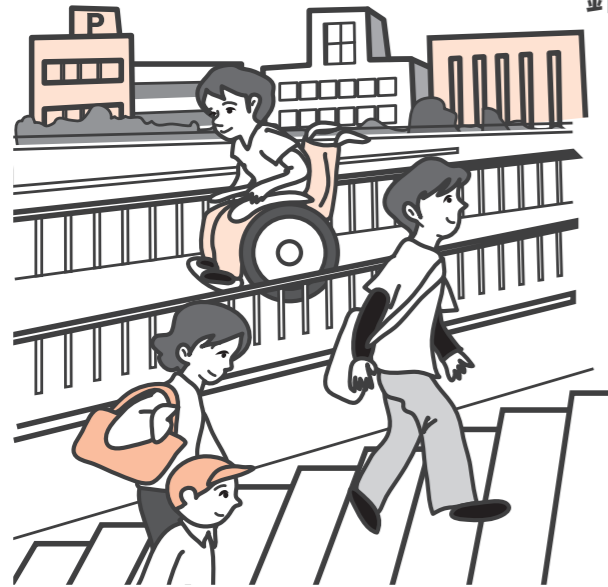


## 2. 市街地整備の推進

### 基本方針

既存市街地については、主要な道路を整備し、防災機能を向上させた市街地を形成することを、また、幹線道路沿いの低・未利用地においては、交通の利便性を活かした商・工業系、住宅系の新市街地を形成することを目指しています。

既存市街地については土地区画整理手法を用いた中心市街地整備の取組を、また、幹線道路沿いにおいては土地区画整理事業による面的基盤整備等の取組を行っていきます。



### 現状と課題

近年、既存市街地内の低・未利用地の有効利用として、八木駅北・五条野・北妙法寺で土地区画整理事業が行われ、また、八木駅南において中心市街地整備が行われました。今後は、更なる中心市街地の整備、広域幹線道路整備と連動した商・工業系、住宅系の新市街地の整備が必要となります。

市街地においては、道路が狭あいだで住宅が密集しており、防災機能も低い状況であるため、面整備等による市街地づくりが必要で、市民のまちづくりへの参画が不可欠となっています。

広域幹線道路の周辺においては、道路の供用開始に伴い、沿道の未利用地が乱開発されるおそれがあります。また、市街化区域内において農地等の一団の低・未利用地が残存している状況です。これらの乱開発を防ぎ、交通の利便性を活かした土地の有効活用を図る必要があります。

### 施策指標

指標名	実績値			目標値
	H16	H17	H18	H24
土地区画整理事業の実施面積	約 58.7ha	約 58.7ha	約 58.7ha	約 84.7 ha

### 今後の取組

#### ① 中心市街地の整備の推進

八木駅南においては、区画整理事業により都市基盤整備が行われましたが、他の市街地は、古代の条里制や近世以前の町並みの影響を色濃く残し、道路が狭あいだで住宅が密集しており、防災機能も低い状況です。そのため、中心市街地活性化のまちづくりの方針を基本とし、住民の積極的なまちづくりへの参画を求め、住民と行政の協働により面整備等の都市基盤整備を進めます。また、八木駅周辺においては、駅の南北の連携を図るため、八木駅における鉄道事業者のバリアフリー計画と併せて歩行者専用道路の整備を行います。

JR 畝傍駅周辺においては、市街地の防災性能を高めながら、道路整備とともに、住民参画による区画整理の手法を用いたまちづくりを推進します。

- JR 畝傍駅周辺整備事業
- 三号歩専整備事業

#### ② 区画整理による土地の有効利用の推進

近年、本市においては、京奈和自動車道、国道24号高田バイパス線、中和幹線の供用が開始され、交通の利便性が飛躍的に向上しました。その反面、幹線道路沿いの低・未利用地においては、乱開発のおそれが増大しています。また、市街化区域内においては、農地等の一団の低・未利用地が残存している状況です。秩序ある市街地を形成するには、土地の乱開発を防ぎ、特性を生かした土地の有効活用を図る必要があります。

そこで、京奈和自動車道の沿道においては、交通の利便性を生かした流通・工業系の土地区画整理事業を、また、中和幹線の沿道においては、交通の利便性及び駅へのアクセスを生かした、商業・住宅系の土地区画整理事業を推進します。

- 土地区画整理事業

#### ③ 区画整理区域におけるまちづくりルールの活用

市街化区域においては、都市計画法等により用途地域や高度地区等が定められ、それに基づき土地利用が行われています。しかし、これらは市全域の観点からの土地利用計画や個々の建物が満たすべき最低基準を定めたものであり、計画的に整備を行う区域においては、地域の課題等への対応は十分とは言えません。

そこで、区画整理等により整備を行う区域においては、地域の特性を活かし当該区域に合ったきめ細かいまちづくりのルールを定める地区計画の作成を促し、良好な市街地環境の維持・保全を誘導します。

- 土地区画整理事業



土地区画整理事業

### 市民等との役割分担

市街地の整備において、都市構造・広域交通といった都市全体の必要性から行う整備については、市が主導的立場に立って責任を持って行い、身近な地域のまちづくりについては、市が必要な支援を行い、自分たちのまちは自分で作るという意識の下に、市民が主体的に取り組むことが期待されます。

また、区画整理事業は、地権者が行う事業であることから、市は技術的援助を行いますが、地権者の積極的な事業参画が必要となります。