

○良好な町並みの形成

鴻池地区地区計画

- 高さ限度 (12、14、17、20m)
- 敷地面積の最低制限 (100 m²)
- 形態・意匠制限
- 垣またはさく構造の制限

○本事業による宅地整備と併せて、地区計画により建物用途、壁面の位置、高さ及び最低敷地面積等を制限することにより、ゆとりのある公共空間の形成を図るとともに、統一感のある町並みが形成された。



●事業実施による周辺環境への影響

○既存のため池や河川を利用した良好な水辺空間の創出

○地区内既存のため池や天王寺川と鴻池第一公園、緑道の一体的整備により、伊丹市北西部地域における公園緑地の核として、また本市における「水と緑のネットワーク」づくりの一端を担う良好な環境が形成され、市民の日常的な野外レクリエーション活動や憩いの場としての良好な空間を創出した。鴻池第二公園、鴻池第三公園においても、地元グループと市が維持管理協定を締結し、有効な利活用がなされている。



天王寺川緑道



鴻池第一公園、西池

●特徴的な取り組み

○他事業との連携による整備

当該地区では、事業費や事業期間等を考慮し、既存集落については、当初から土地区画整理事業地区に含めず、密集住宅市街地整備促進事業や地区計画によるまちづくりを進めた。狭隘道路4路線を拡幅する等、換地手法によらない細街路の拡幅等の防災対策を行うことにより、旧家の町並みや県指定有形文化財である鴻池神社を保全しながら、災害に強いまちづくりを進めることができた。これにより、地区全体の整備に要する事業費の抑制や事業期間の短縮も図られた。



密集住宅市街地整備促進事業



土地区画整理事業

●改善措置の必要性

本事業の実施により、伊丹市の骨格となる都市計画道路等の整備を行った結果、伊丹市北部の道路ネットワークの強化、歩行者、自転車の安全性の向上など、良好な市街地が形成され、また、地区内及び地区周辺の世帯数や人口の増加が確認できたことから、改善措置の必要性はない。

●同種事業の計画・調査・事業実施のあり方、事業評価手法の改善等

○今後の土地区画整理事業のあり方について

- ①旧集落を土地区画整理事業地区外とし、換地手法によらない別事業で整備することにより、比較的短期間で事業を完了することができた。今後の土地区画整理事業における地区設定において、参考になる事例となった。
- ②伊丹市北部から宝塚市にかけての阪神間北部市街地の幹線道路である塚口長尾線、宝塚池田線の整備については、県と市の連携のもと本事業だけでなく他地区の土地区画整理事業や街路事業を組み合わせることで、効率的に推進することができた。今後も現地の課題に応じて事業手法を柔軟に選択しながら、地域の道路ネットワーク整備を効果的に行うことが重要である。
- ③将来的に人口減少が見込まれる中で、土地区画整理事業を推進するにあたっては、個々の地域の課題に即した、個性的なまちづくりが求められる。地区計画等の導入により、町並みのグレードを上げて維持することや、周辺地区の核となる公園等の整備など、魅力あるまちづくりを行うことが必要である。

【施行前】

(平成8年7月撮影)



【施行後】

(平成20年12月撮影)

