

計 画 書

阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

理 由

「別添理由書のとおり」

理 由 書

人口減少・超高齢社会の到来等の社会経済情勢の変化等を踏まえ、住宅及び住宅地の計画的な供給を促進し、良好な住宅市街地の整備を図るため、住宅市街地の開発整備の方針を本計画のとおり変更する。

阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針（案）

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項の規定に基づき、阪神間都市計画区域において住宅及び住宅地の供給を促進するため、良好な住宅市街地の開発整備に係る以下の事項を定めるものである。

- 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

2 住宅市街地の開発整備の目標

本都市計画区域は、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する地域であり、六甲山麓等の閑静な住宅地や郊外の緑豊かなニュータウンなど、利便性の高い都市圏にありながら、自然環境と共生した良好な住環境が形成されている。

今後、人口減少に伴い、空き家や空き地の増加が予想されることから、郊外部での新たな住宅市街地の開発は行わず、既存ストックの質の向上により既成市街地の更新を図り、京阪神地域における良好な住宅地としての競争力を強化する。

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

既成市街地内の主要な鉄道駅周辺では、中高層を中心とした住宅地の形成を図り、既成市街地内の低未利用地では、道路や公園等の都市施設と住宅地をあわせて整備する等計画的な土地利用を図る。

既成市街地周辺においては、自然環境の保全に配慮した、ゆとりのある住宅市街地の形成を図る。

郊外住宅団地等で、既に事業に着手している住宅地については、地域の需要を見極めつつ円滑な事業推進に努め、長期にわたって整備を中断している住宅地については、計画の縮小や廃止等の見直しを検討する。

なお、住宅市街地の整備・開発にあたっては、周辺に配慮した良好な住環境の確保及び都市景観の保全等の観点から、必要に応じて、地区計画等を活用する。

4 重点地区

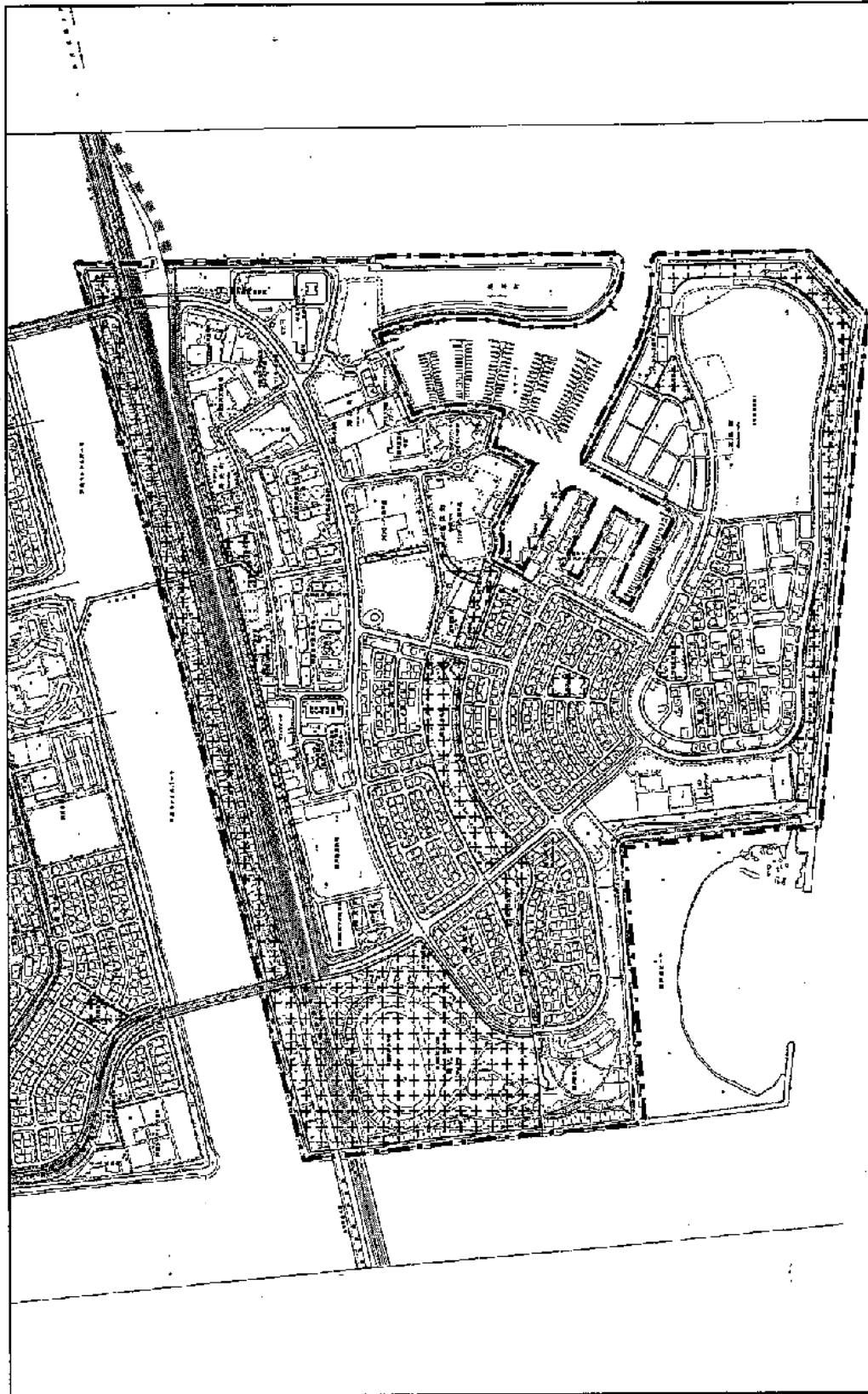
「兵庫県住生活基本計画」（平成24年1月改定）に定める重点供給地域のうち、市街地開発事業等の面的整備事業の実施等により、良好な住宅市街地として計画的に開発整備すべき地区を重点地区に位置付ける。当該地区の整備又は開発の計画の概要を別表に示す。

別表

市町名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要					
			地区の整備又は 開発の目標	土地利用計画	施設整備の方針	整備又は開発の 推進の措置	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
芦島市	B-1	南芦屋浜地 区 (約 125.6ha)	・臨海部埋立地 において、関連 公共施設の整 備と併せて、海 洋性スポーツレ クリエーション 機能を備えた 良好な住宅地 の整備	・戸建住宅、集合 住宅及び商業 業務施設・マリ ーナ関係施設 の複合的な土 地利用	・幹線道路・区画 道路を適切に 配置し、植樹帯 等を設け緑豊 かで潤いのある 歩道空間を確 保する ・公園を配置し、 水辺や中央部 にも緑地帯を 設け地区全体 を緑豊かな都 市とする ・公園・緑地・緑 道や主要施設 を結び、歩車分 離による安全で 快適な歩行者 ネットワークの 確保を図る	・関連公共施設 整備の推進 ・民間活力を導 入した商業施 設・マリナー・レ クリエーション 関係の施設整 備の推進 ・開発許可によ る大規模住宅 団地開発事業 の推進(民間活 力)	・民間宅地開発 事業	・地区計画 ・用途地域 ・高度地区
西宮市	C-1	名塩ニュータ ウン (約 240.6ha)	・良好な居住環 境と都市機能 の調和する住 宅市街地の開 発	・低密度の戸建 住宅、低層集合 住宅、中層集合 住宅を中心とし た住宅市街地 ・駅前センター 等の公共公益 施設等の適正 な配置 ・多様な用途に 対応可能なそ の他公益的施 設の地区外周 部への配置	・道路、公園等の 計画的な整備	・都市再生機構 による関連公 共施設整備の 促進		・地区計画
	C-2	浜甲子園団 地地区 (約 35.0ha)	・老朽化した公 的住宅を建替、 良質な都市型 住宅の供給と 生活拠点となる 各種施設の整 備等を行う	・中高層住宅を 中心とした中密 度な住宅市街 地	・都市再生機構 による道路・公 園等の計画的 な整備	・都市再生機構 による公的住 宅の建替事業 の推進等	・都市再生機構 住宅建替事業 (事業中) ・住宅市街地総 合整備事業 (事業中)	・用途地域等 地域地区 ・地区計画

市町名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要					
			地区の整備又は 開発の目標	土地利用計画	施設整備の方針	整備又は開発の 推進の措置	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
宝塚市	F-1	宝塚山手台 地区 (95.8ha)	・長尾山地の緑 地景観と調和 のとれた良好な 住宅市街地の 開発	・低層戸建専用 住宅を中心とし た住宅市街地	・開発事業によ る道路、公園等 の公共施設の 計画的な整備	・開発許可によ る大規模住宅 団地開発事業 の推進(民間活 力)	・民間宅地開発 事業	・地区計画
	F-2	仁川団地地 区 (約 10.3ha)	・周辺の低層戸 建住宅と調和し た良好な住宅 市街地の整備	・中低層住宅を 中心とした住宅 市街地	・住宅市街地総 合整備事業に よる共同住宅 の建替、都市計 画道路の整備 ・開発事業によ る道路、公園等 の公共施設の 計画的な整備	・都市再生機構 等による共同 住宅の建替 ・公共団体によ る関連公共施 設整備の推進	・住宅市街地総 合整備事業 (拠点開発型) [都市計画道 路/住宅団地の 建替] (事業中)	・用途地域等 地 域地区 ・地区計画 ・都市計画道路
川西市	G-1	川西能勢口 駅東地区第2 工区 (約 0.3ha)	・商業中心核の 育成、修復を再 開発により推進 する	・商業、業務及び 住宅地としての 高度利用を図 る	・公園、下水道等 の都市基盤施 設の整備を図 る	・市街地再開 発事業の推進を 図る		・市街地再開 発 事業 ・高度利用地区
	G-2	中央北地区 (約 22.9ha)	・多機能が連携 し、低炭素に配 慮したまちづく り	・産業業務、集客 サービス、医 療、住宅、公共 公益施設	・都市計画道路、 公園の整備	・土地区画整理 事業の推進	・土地区画整理 事業 (事業中)	
	G-3	(仮称)NISス テラヒルズ川 西 (約76.2ha)	・川西市中部に おける次世代 のニュータウン として、開発整 備を図る	・自然を生かし た新しい文化 を創り出せる場 などを含めた複 合的新都市を 目指す	・都市計画公園 の整備 ・地区内幹線道 路及び区画街 路等の整備	・開発許可によ る優良な宅地 開発事業を推 進する	・民間宅地開発 事業 (事業中)	・用途地域 ・地区計画 ・都市計画公園

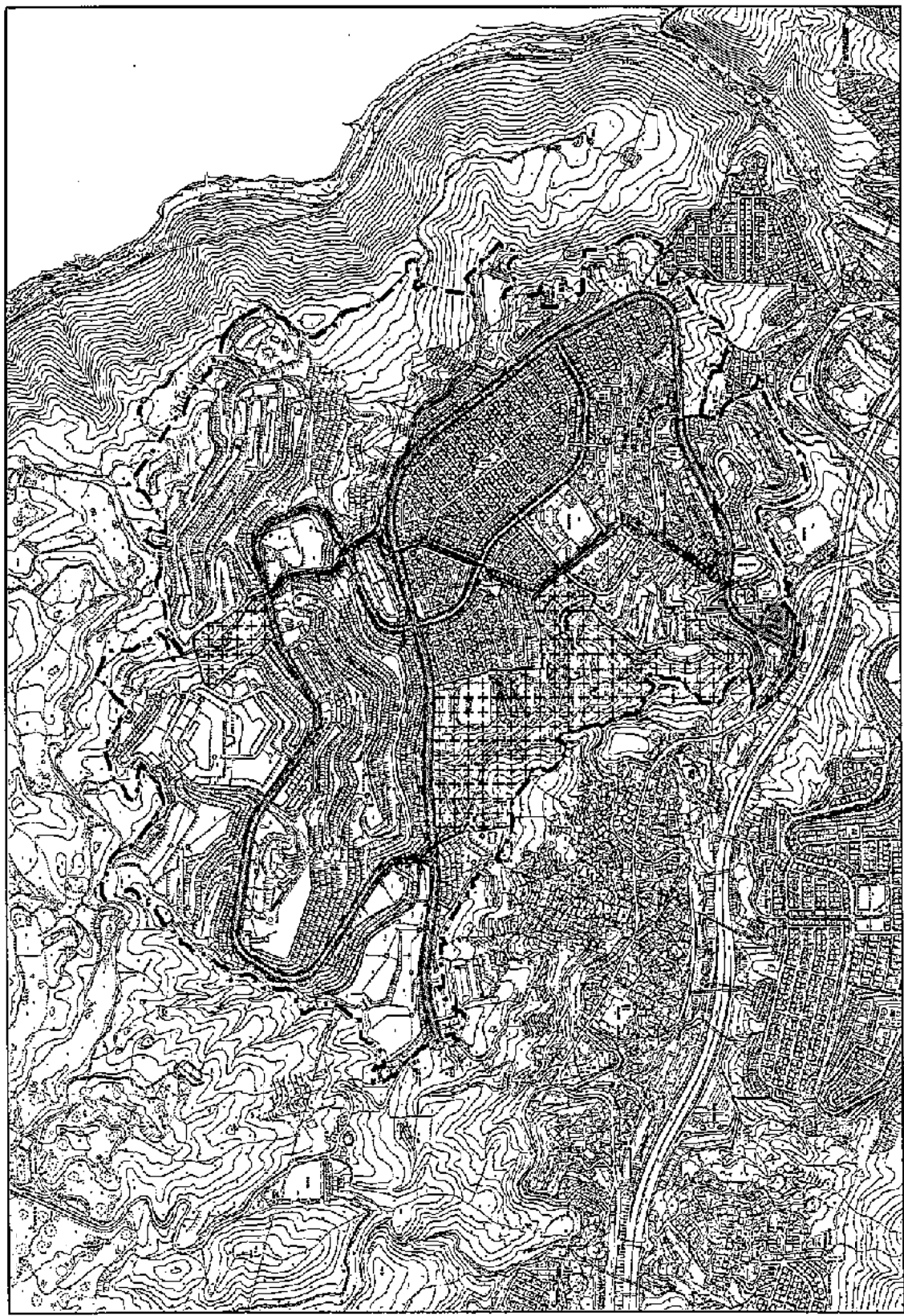
市町名	芦屋市	番号	B-1	重点地区名	南芦屋浜地区	重点供給地域名	南芦屋浜地区
-----	-----	----	-----	-------	--------	---------	--------



重点地区区域	凡例		
	都市施設等	都市計画道路 (整備済)	
		都市計画道路 (未整備)	
		公園・緑地等	

	縮尺 1:10,000
--	----------------

市町名	西宮市	番号	0-1	重点地区名	名塩ニュータウン	重点供給地域名	名塩ニュータウン
-----	-----	----	-----	-------	----------	---------	----------

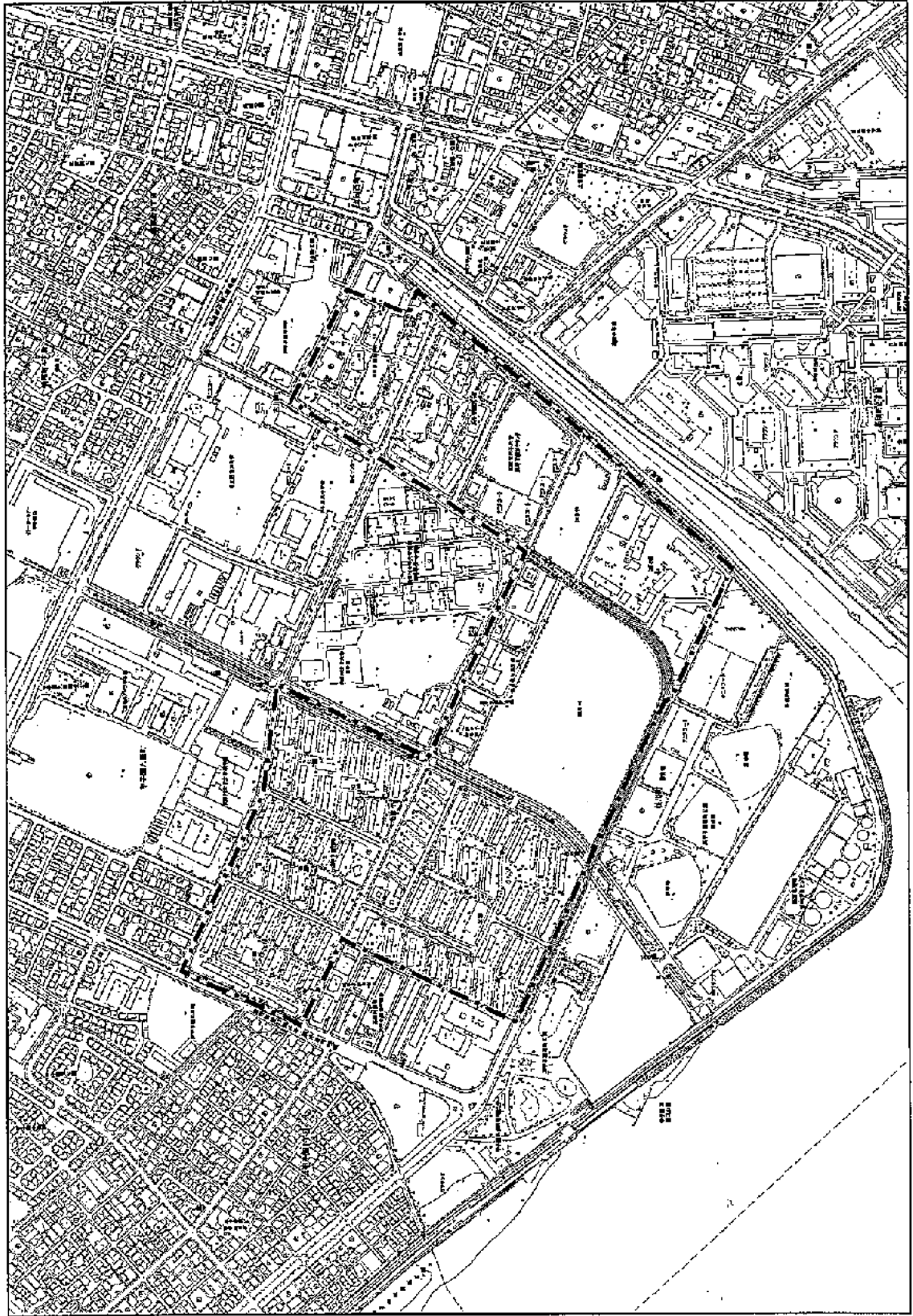


凡 例	
重点地区区域	
都市計画道路 (整備済)	
都市施設等	
公園・緑地等	
地区計画	
その他	
重点地区 に同じ	

N

縮尺
1:15,000

市町名	西宮市	番号	C-2	重点地区名	浜甲子園団地地区	重点供給地域名	浜甲子園団地地区
-----	-----	----	-----	-------	----------	---------	----------



凡 例	
重点地区区域	
都市計画道路 (整備済)	
都市計画道路 (未整備)	
住宅市街地 総合整備事業	
地区計画	
重点地区に同じ	
重点地区に同じ	
事業等	
その他	

N

縮尺
1:8,000

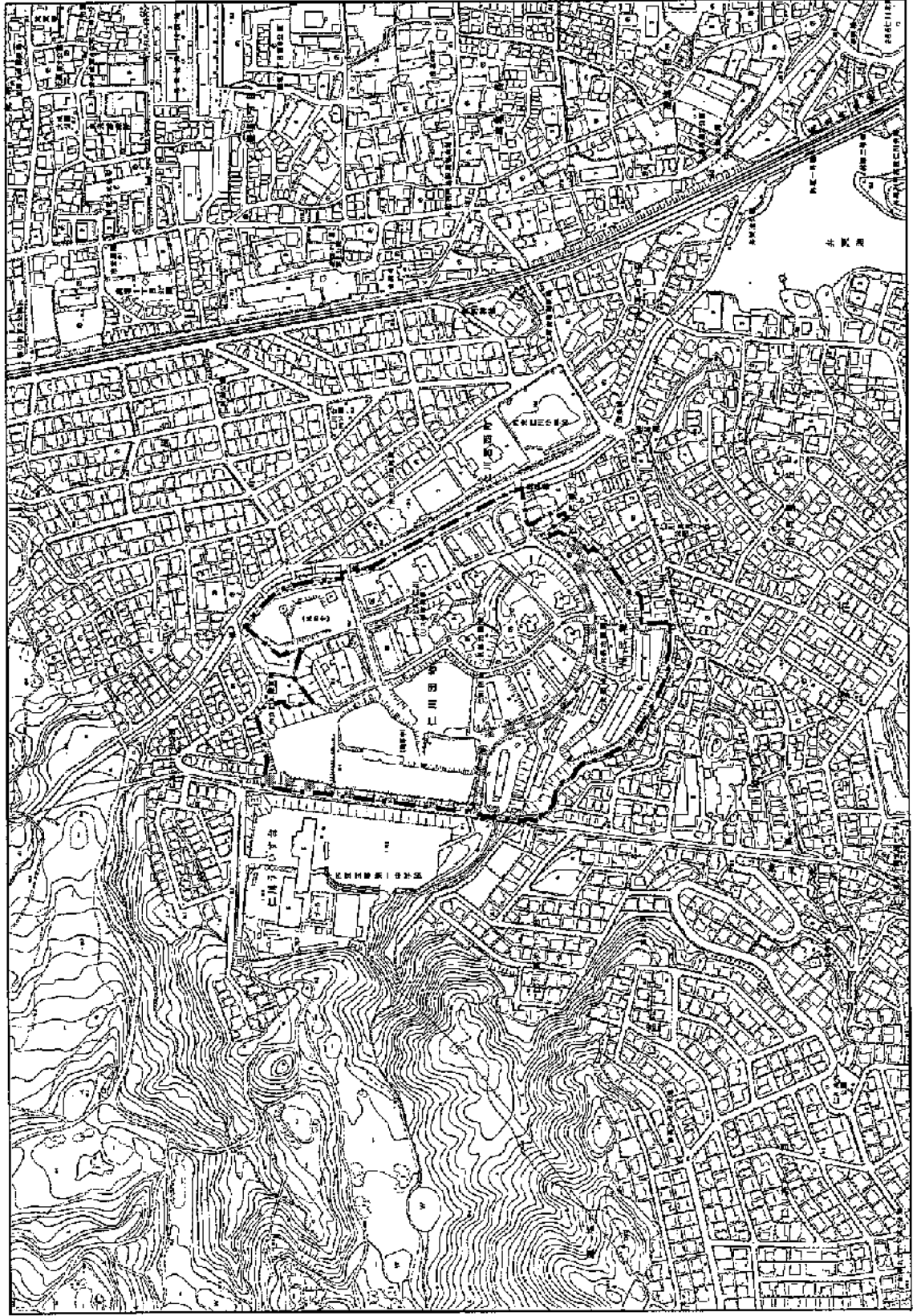
市町名	宝塚市	番号	F-1	重点地区名	宝塚山手台地区	重点供給地域名	宝塚山手台地区
-----	-----	----	-----	-------	---------	---------	---------



凡 例	
重点地区区域	
都市施設等	
公園・緑地等	
地区計画	重点地区に同じ
その他	

N 	縮尺 1:20,000
-------	----------------



市町名	宝塚市	番号	F-2	重点地区名	仁川団地地区	重点供給地域名	仁川団地
-----	-----	----	-----	-------	--------	---------	------

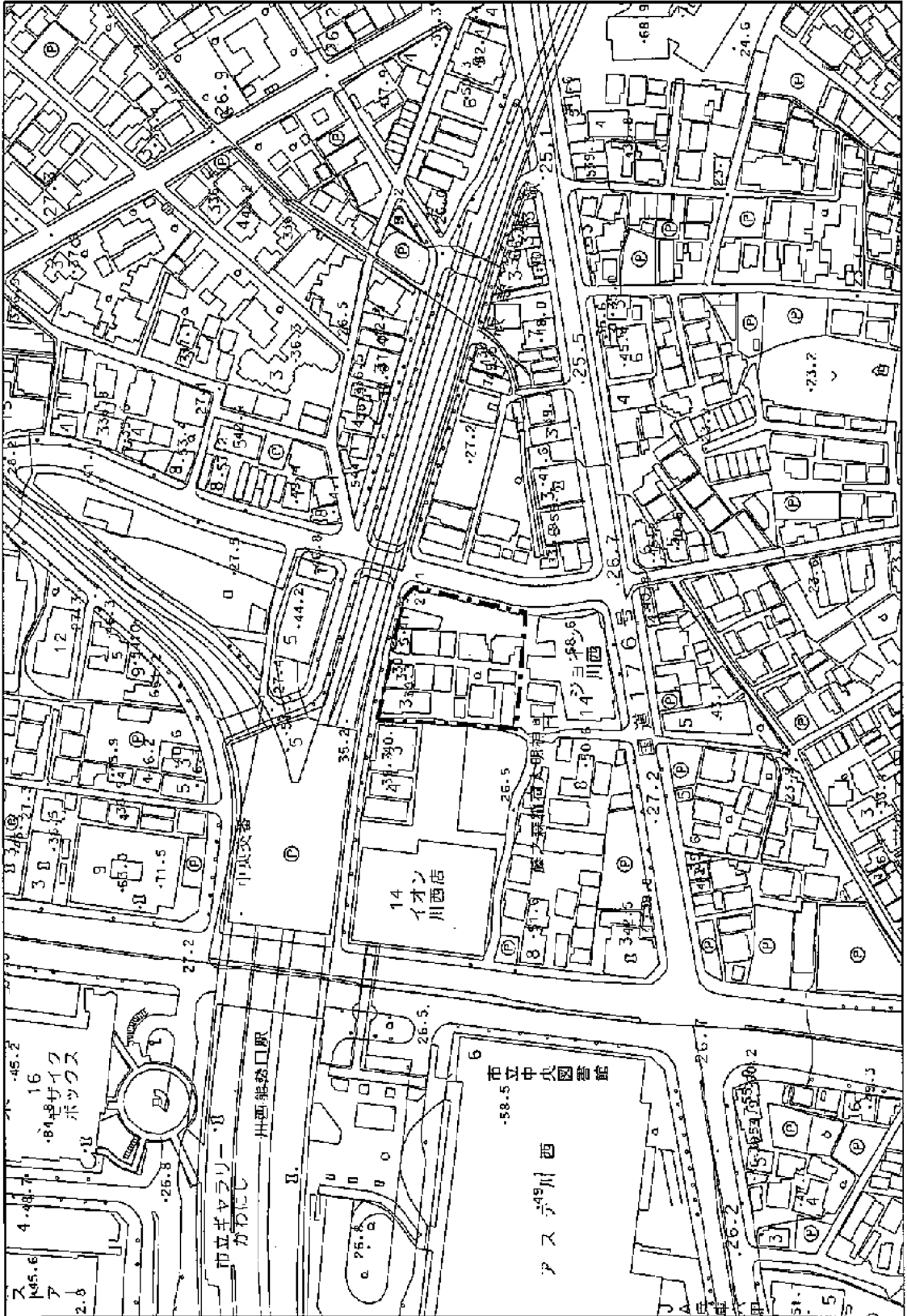



凡例	
重点地区区域	
都市計画道路 (未整備)	遊樂設施
都市施設等	
住老市街地 総合整備事業 (複合開発型)	重点地区 に同じ
専業等	

N	縮尺 1:6,000
---	---------------

市町名	川西市	番号	G-1	重点地区名	川西能勢口駅東地区第2工区	重点供給地域名	阪急川西能勢口駅周辺地区
-----	-----	----	-----	-------	---------------	---------	--------------

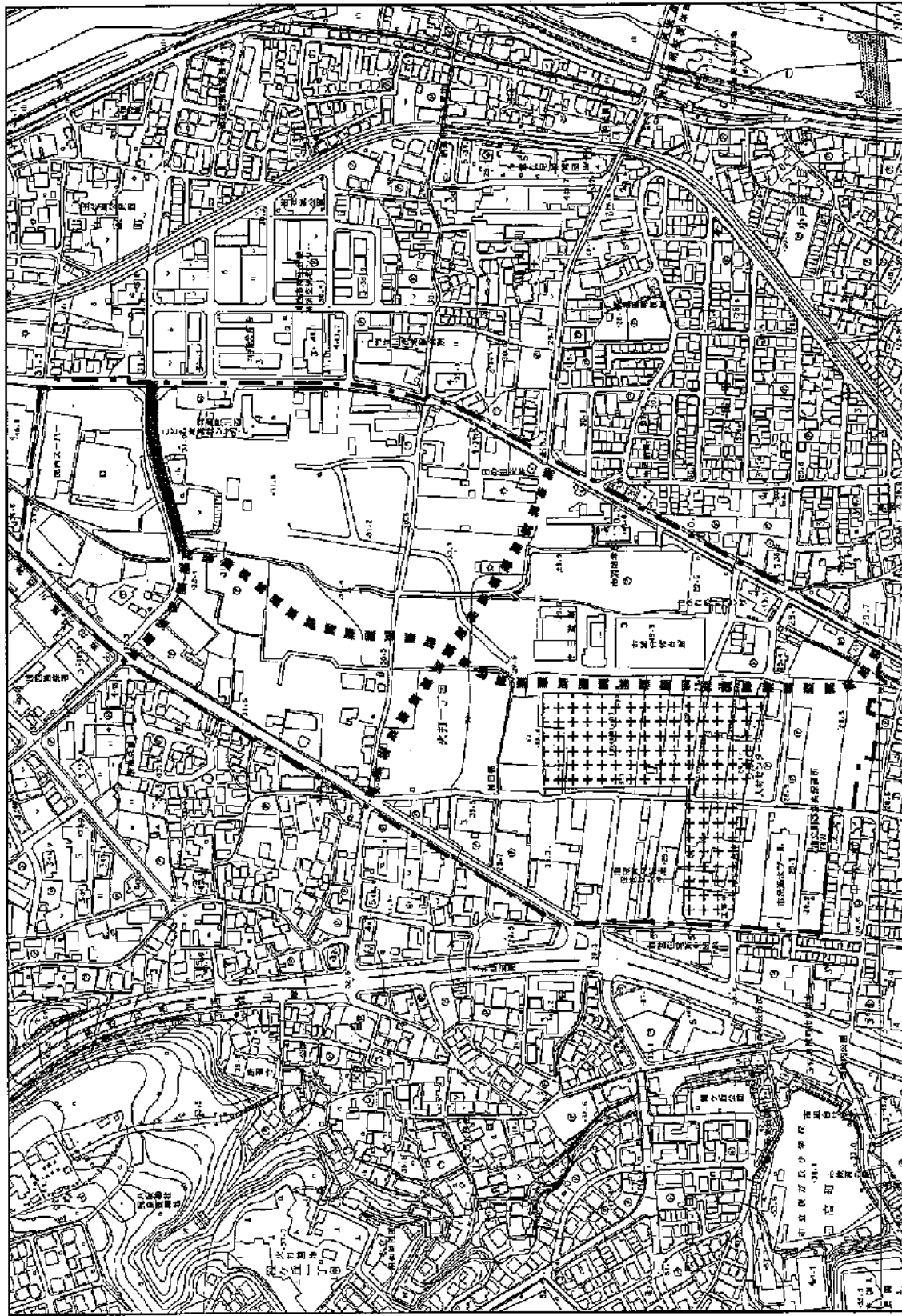
凡 例	
重点地区区域	
市街地再開発事業等	
	重点地区に同じ



N 	縮尺 1:2,500
--	---------------

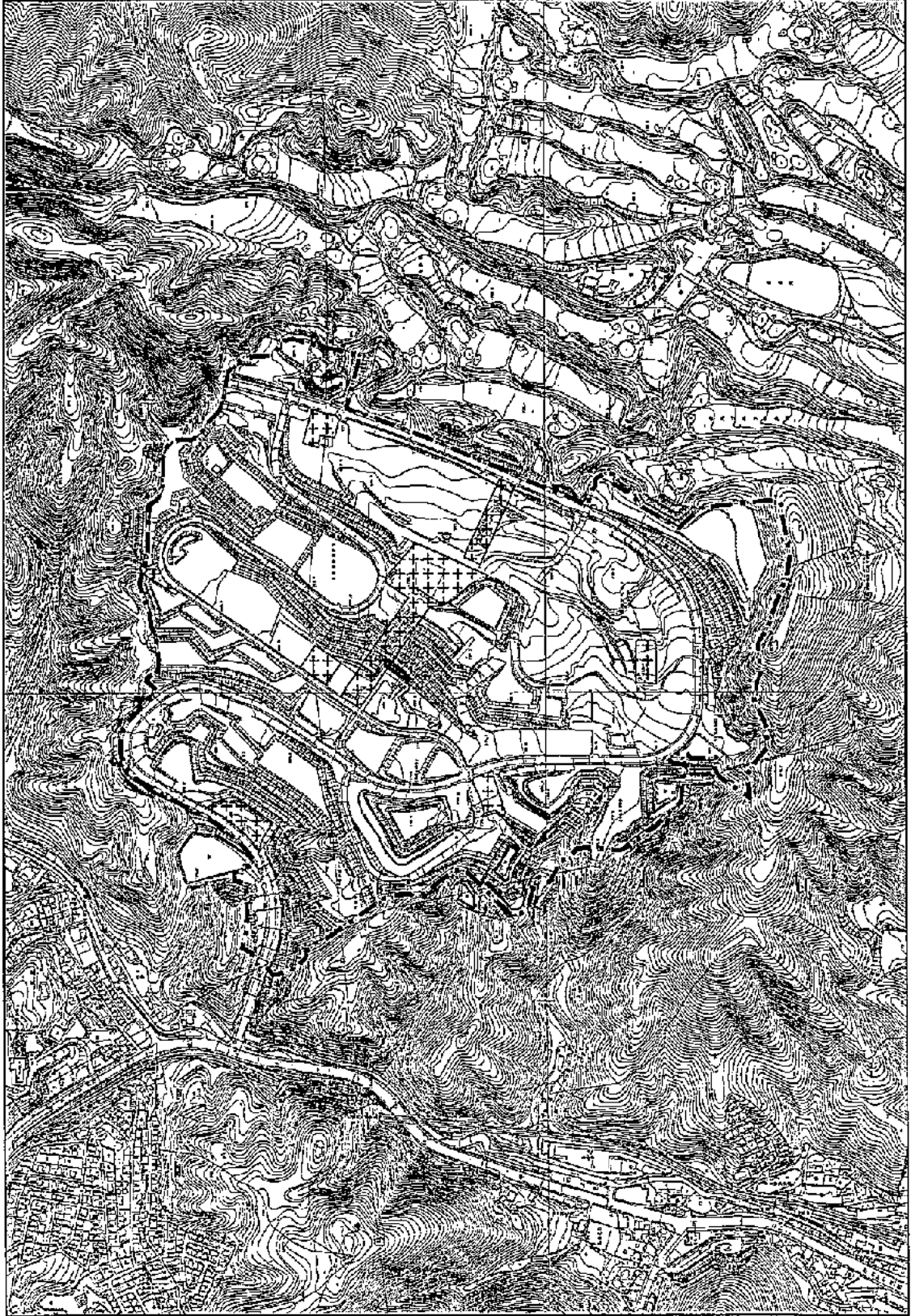
市町名	川西市	番号	G-2	重点地区名	中央北地区	重点供給地域名	中央北地区
-----	-----	----	-----	-------	-------	---------	-------

凡例	
重点地区区域	
都市計画道路 (整備済)	
都市計画道路 (未整備)	
公園・緑地等	
重点地区 に同じ	
都市施設等	
事業等	



N	縮尺 1:5,000
---	---------------

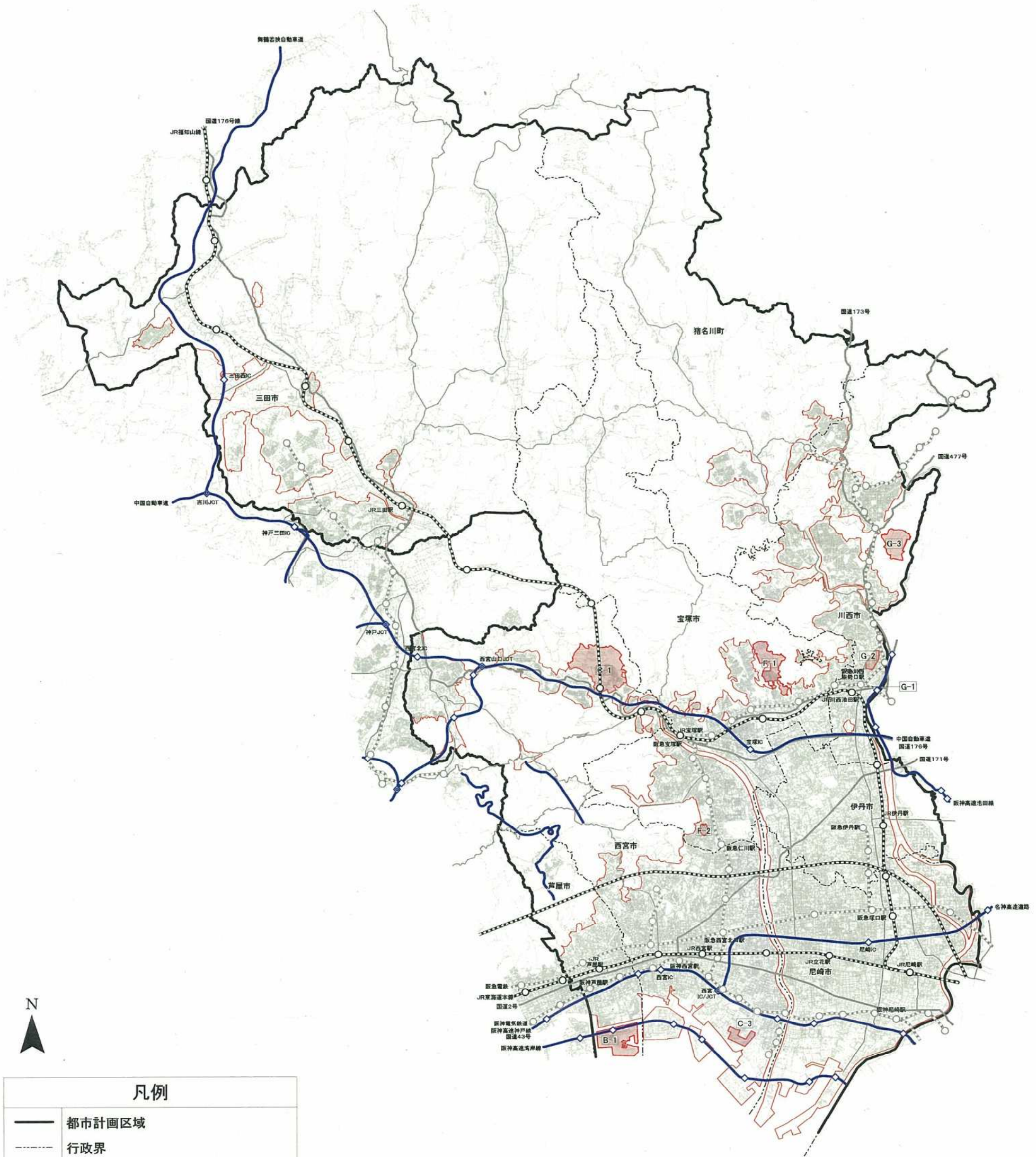
市町名	川西市	番号	G-3	重点地区名	(仮称)NISステラヒルズ川西	重点供給地域名	(仮称)NISステラヒルズ川西
-----	-----	----	-----	-------	-----------------	---------	-----------------



凡 例	
重点地区区域	
都市施設等	
公園・緑地等	
新住宅市街地開発事業	
重点地区に同じ	

N 	縮尺 1:10,000
-------	----------------

阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針 概要図



凡例

	都市計画区域
	行政界
	市街化区域と市街化調整区域の区域界
	重点地区
	自動車専用道路
	国道
	主要地方道
	JR
	私鉄



計 画 書

阪神間都市計画防災街区整備方針の変更

防災街区整備方針を次のように変更する。

理 由

「別添理由書のとおり」

理 由 書

密集市街地の防災性の向上に向け、適切な規制・誘導により安全で安心な市街地の形成を図るため、防災街区整備方針を本計画のとおり変更する。

阪神間都市計画防災街区整備方針（案）

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市街化区域内において、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。）内の各街区について、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（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、密集市街地の改善にあたっては、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。

別表 1

市町名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要							その他 特記す べき事 項
			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 本の方針その 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 の概要	概ね5年以内 に決定(変更) 予定の都市計 画	
尾崎市	D-1	戸ノ内地区 (約 26.5ha)	・まちづくり団 体との連携 による密集 市街地の住 環境の整備 と防災性の 向上 ・公共施設の 整備	・老朽木造建 築物の建替 促進 ・区画道路等 の整備によ る道路空間 の確保	・老朽木造建 築物等の建 替を通じた 防災性の向 上	・区画道路及 び公園等の 整備 ・地区の防災 性の向上	・住宅市街地 総合整備事 業による住 環境の整備 ・地区計画等 による道路 空間の確保 及び防災性 向上	・住宅市街地 総合整備事 業(密集住 宅市街地整 備型) (事業中)		
	D-2	潮江北地区 (約 77.4ha)	・まちづくり団 体との連携 による密集 市街地の住 環境の整備 と防災性の 向上 ・公共施設の 整備	・老朽木造建 築物の建替 促進 ・道路空間の 確保	・老朽木造建 築物等の建 替を通じた 防災性の向 上	・都市計画道 路の整備 ・区画道路及 び公園等の 整備 ・地区の防災 性の向上	・地区計画等 による道路 空間の確保 及び防災性 向上	・都市計画道 路	・防災街区整 備地区計画	
	D-3	今福・杭瀬 寺島地区 (約 13.4ha)	・まちづくり団 体との連携 による密集 市街地の住 環境の整備 と防災性の 向上 ・公共施設の 整備	・老朽木造建 築物の建替 促進 ・道路空間の 確保	・老朽木造建 築物等の建 替を通じた 防災性の向 上	・区画道路等 の整備 ・地区の防災 性の向上	・地区計画等 による道路 空間の確保 及び防災性 向上			
川西市	G-1	川西能勢口 駅前地区 (約 3.2ha)	・地元との連 携による住 宅及び住環 境の整備 ・公共施設の 整備	・老朽木造建 築物等の建 替促進 ・主要生活道 路、緑道及 び防災広場 の整備	・主要生活道 路、緑道及 び防災広場 の整備	・老朽木造建 築物等の建 替促進によ る土地の合 理的利用			・市街地再開 発事業 ・高度利用地 区	

別表2

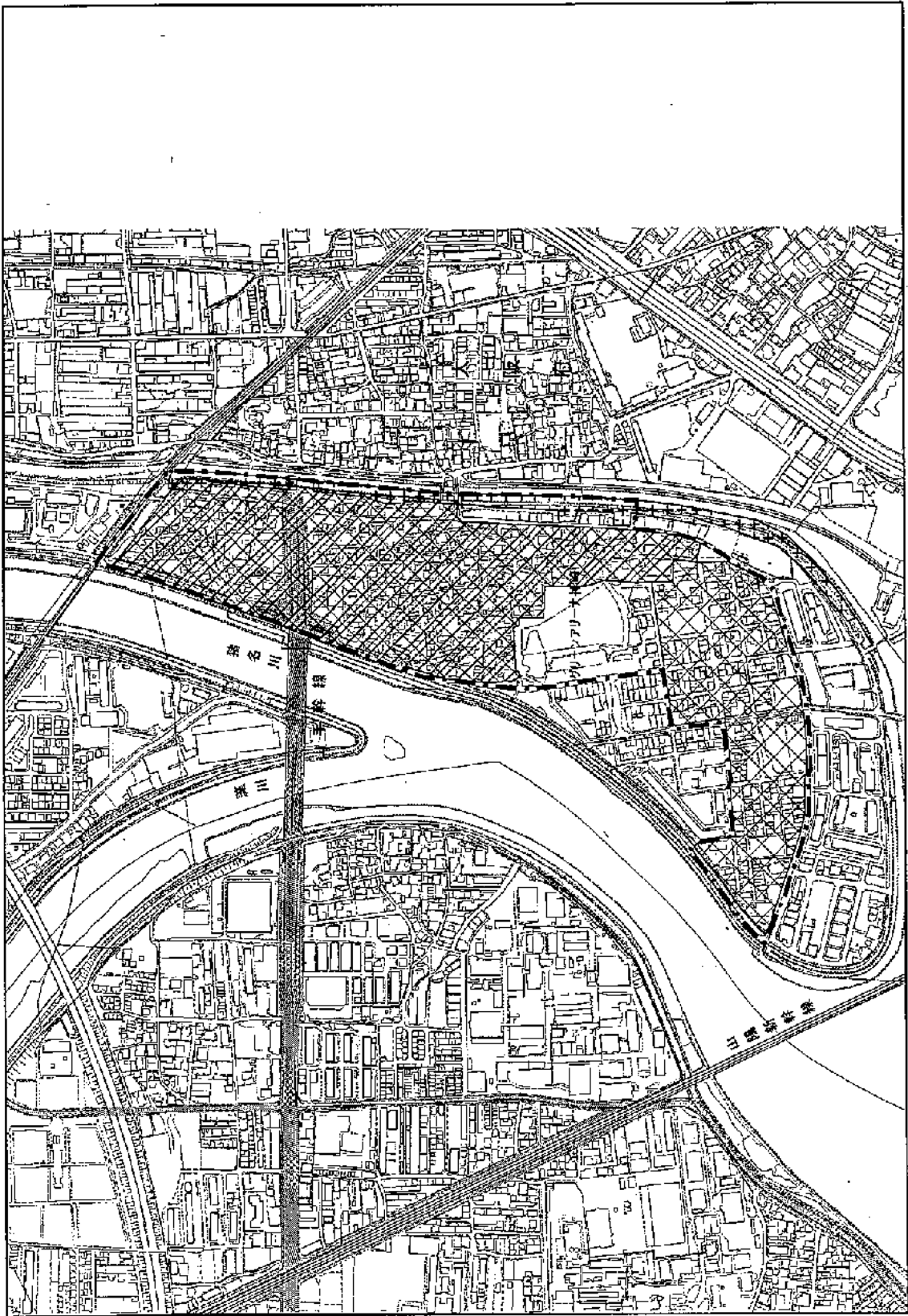
市町名	番号	名称	整備方針
三田市	a-①	JR三田駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・区画道路及び細街路等の整備 ・木造家屋の防災性能の向上 ・老朽木造建築物の建替促進 ・公園等のオープンスペースの確保
尼崎市	d-①	阪急塚口駅北東部	・建替による防災性向上
	d-②	JR尼崎駅北部	・建替による防災性向上
	d-③	杭瀬・大物地区付近	・建替による防災性向上
	d-④	汐町・東桜木・西桜木地区付近	・建替による防災性向上
	d-⑤	大庄中部・阪神武庫川駅周辺	・建替による防災性向上
川西市	g-①	小花1、2丁目地区	<ul style="list-style-type: none"> ・生活道路等の整備 ・老朽化木造建築物の建替、不燃化の促進 ・公園等のオープンスペースの確保
	g-②	南花屋敷1丁目地区	<ul style="list-style-type: none"> ・生活道路等の整備 ・老朽化木造建築物の建替、不燃化の促進 ・公園等のオープンスペースの確保

防炎街区整備の基本方針
及び土地利用計画の概要

□ 老朽木造建築物の建替促進
□ 区画道路等による道路空間の確保

市町名 尼崎市 番号 D-1 地区名 戸ノ内地区

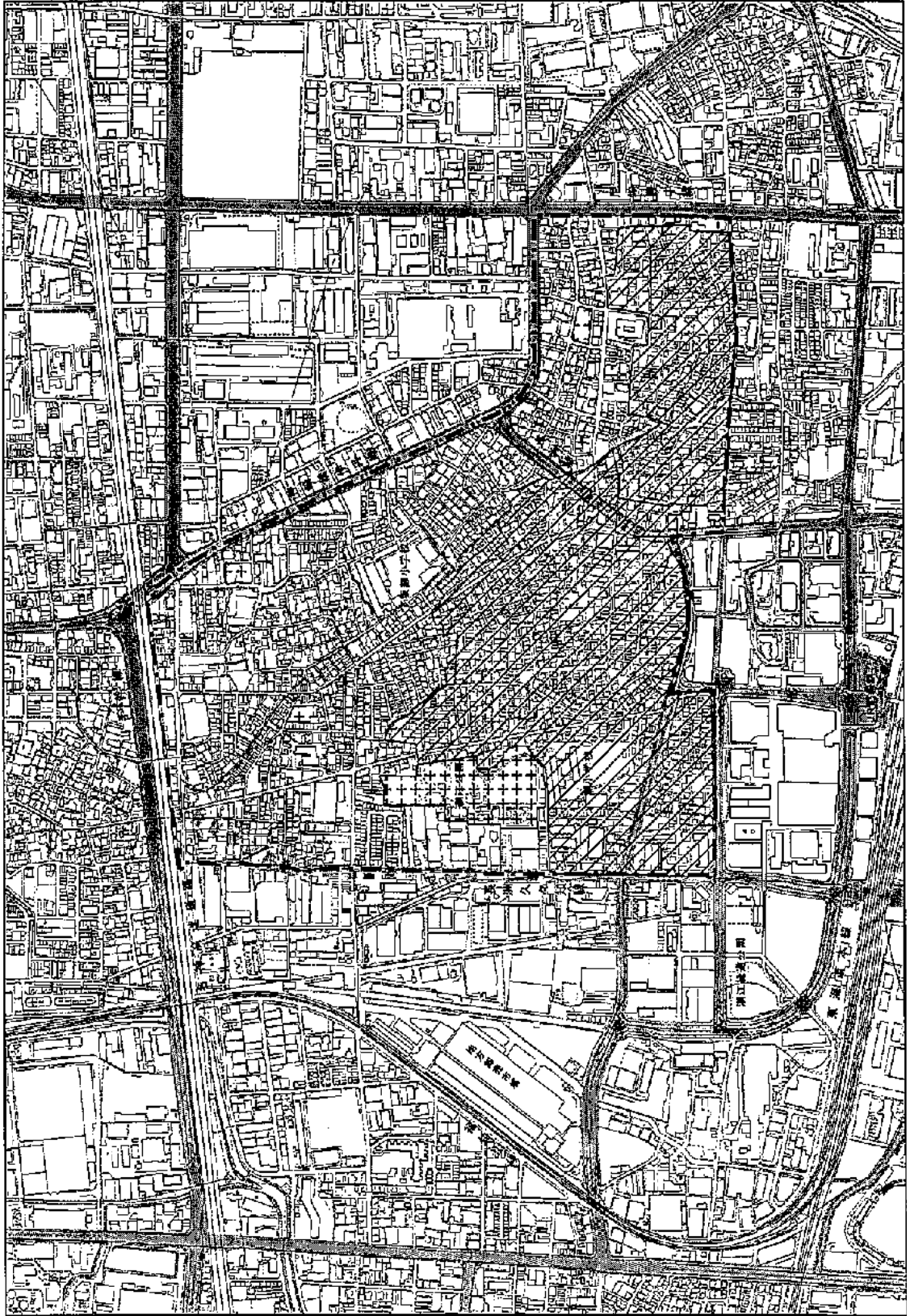
凡 例	
防災再開発促進地区 区域	
都市施設等	
都市計画道路 (整備済)	
公園・緑地等	
住宅市街地 総合整備事業 (密集住宅市街地 整備型)	
商業等	
その他	



N

縮尺 1:8,500

市町名	尼崎市	番号	D-2	防災街区整備の基本方針 及び土地利用計画の概要	□ 老朽木造建築物の建替促進 □ 道路空間の確保
地区名	潮江北地区				

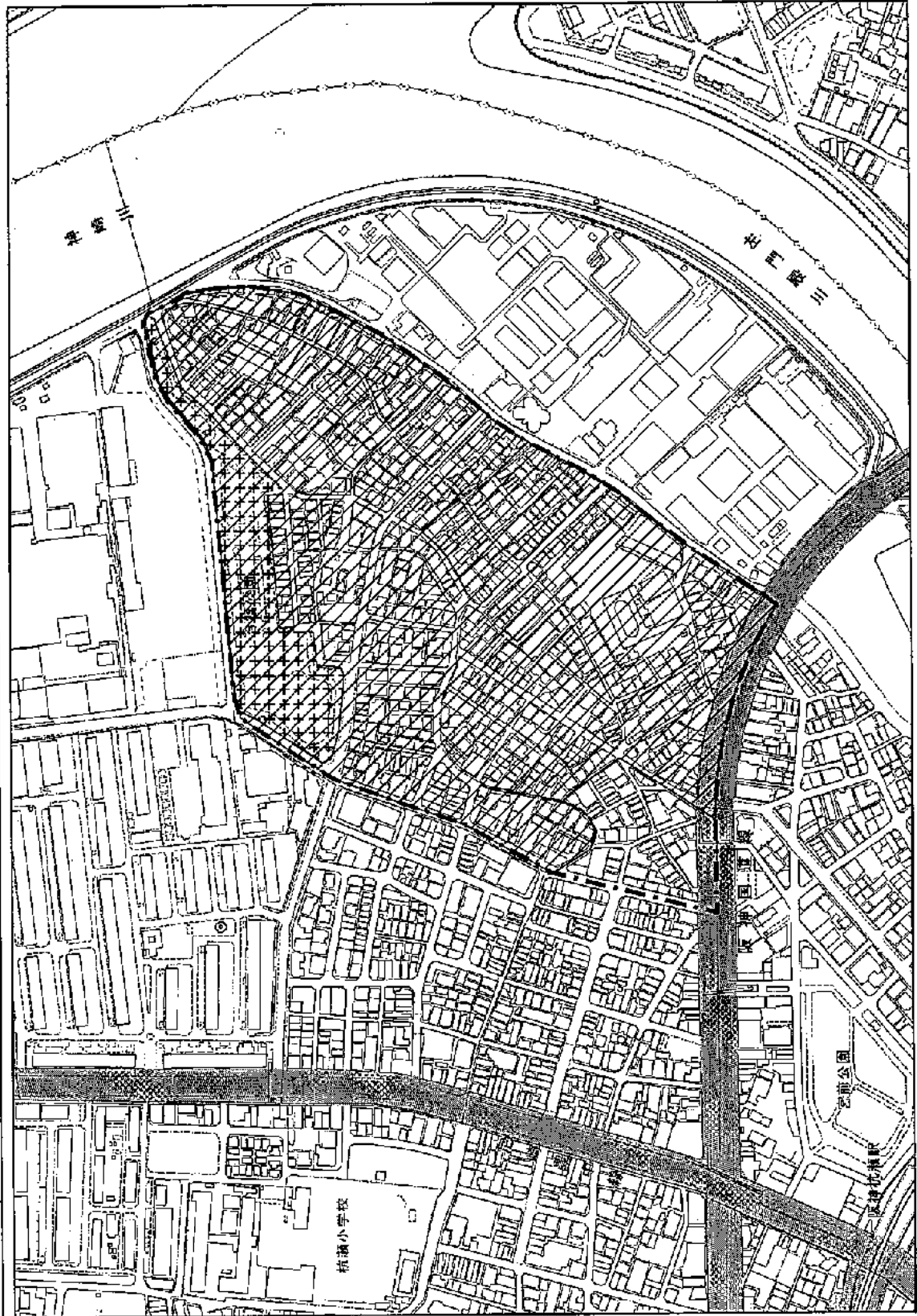


凡 例	
防災再開奨促進地区 区域	
都市施設等	都市計画道路 (整備済)
	都市計画道路 (未整備)
公園・緑地等	
その他	

縮尺
1:10,000

N

市町名	尼崎市	番号	D-3
地区名	今福・杭瀬寺島地区		
<input type="checkbox"/> 防災街区整備の基本方針 及び土地利用計画の概要 <input type="checkbox"/> 老朽木造建築物の建替促進 <input type="checkbox"/> 道路空間の確保			



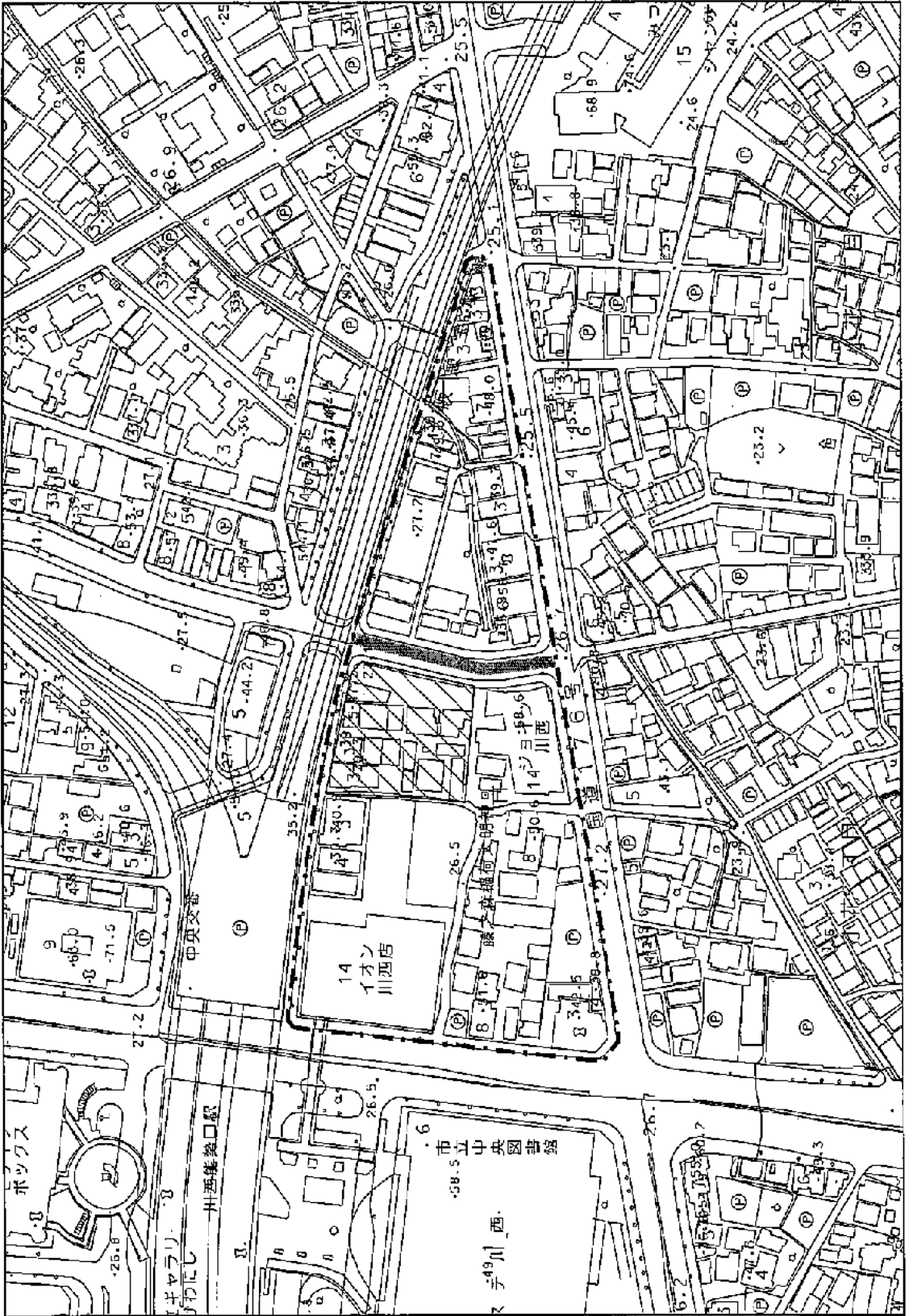
凡 例	
防災再開発促進地区 区域	
都市計画道路 (整備済)	
都市施設等	
公園・緑地等	
防災街区整備 地区計画	
その他	

N

縮尺
1:4,500

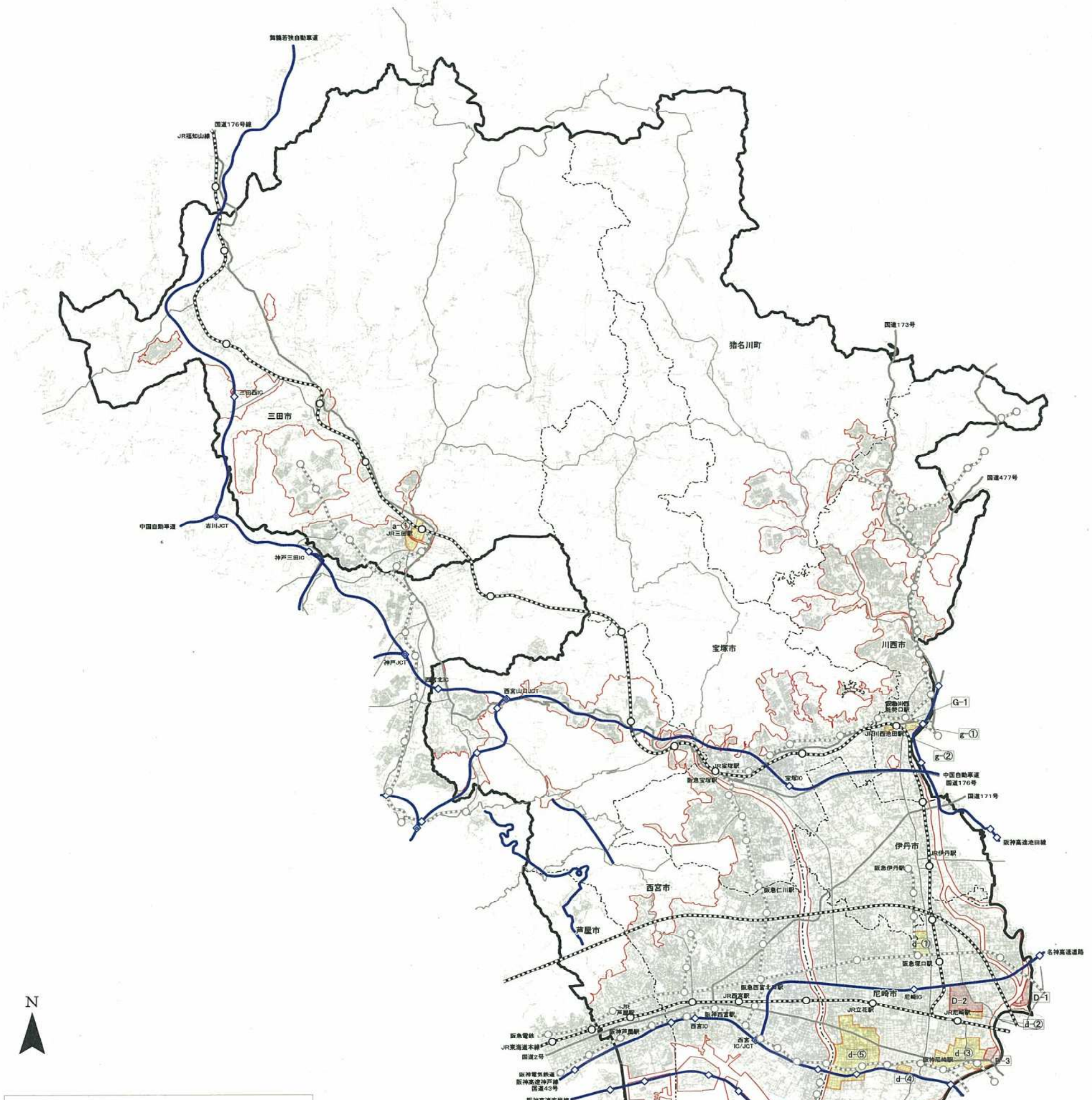
市町名	川西市	番号	G-1
地区名	川西能勢口駅前地区		
防災街区整備の基本方針 及び土地利用計画の概要			
□ 老朽木造建築物等の建替促進 □ 主要生活道路、緑道及び防災広場の整備			

凡 例	
防災再開発促進地区 区域	
都市 施設 等	
都市計画道路 (整備済)	
事業地再開発 事業	



N 	縮尺 1:2,500
-------	---------------

阪神間都市計画防災街区整備方針 概要図



凡例

	都市計画区域
	行政界
	市街化区域と市街化調整区域の区域界
	防災再開発促進地区
	課題地域
	自動車専用道路
	国道
	主要地方道
	JR
	私鉄

