

尼都計第891号
令和8年2月6日

尼崎市都市計画審議会
会長様

尼崎市市長
松本



尼崎市諮問第5号

阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（兵庫県決定）について

みだしのことについて、兵庫県知事から意見照会がありましたので、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、回答するに先立ち諮問します。

以上
(都市計画課)

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・高齢化の進展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（以下「大都市法」という。）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（大都市法第4条第1項第1号）

本都市計画区域は、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。

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（大都市法第4条第1項第1号）

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、低未利用地では、道路や公園等の都市施設と住宅地を併せて整備するなど計画的な土地利用を図る。

郊外部においては、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。

既に事業着手している郊外住宅団地等については、地域の需要を見極めつつ円滑な事業推進に努め、老朽化した住宅団地等では、建替え等により良好な住環境の形成を図る。

また、生活利便施設の確保や公共交通との連携に配慮した持続可能な住宅市街地の形成を図るとともに、地区計画の活用などにより、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を図る。

4 重点地区（大都市法第4条第1項第2号）

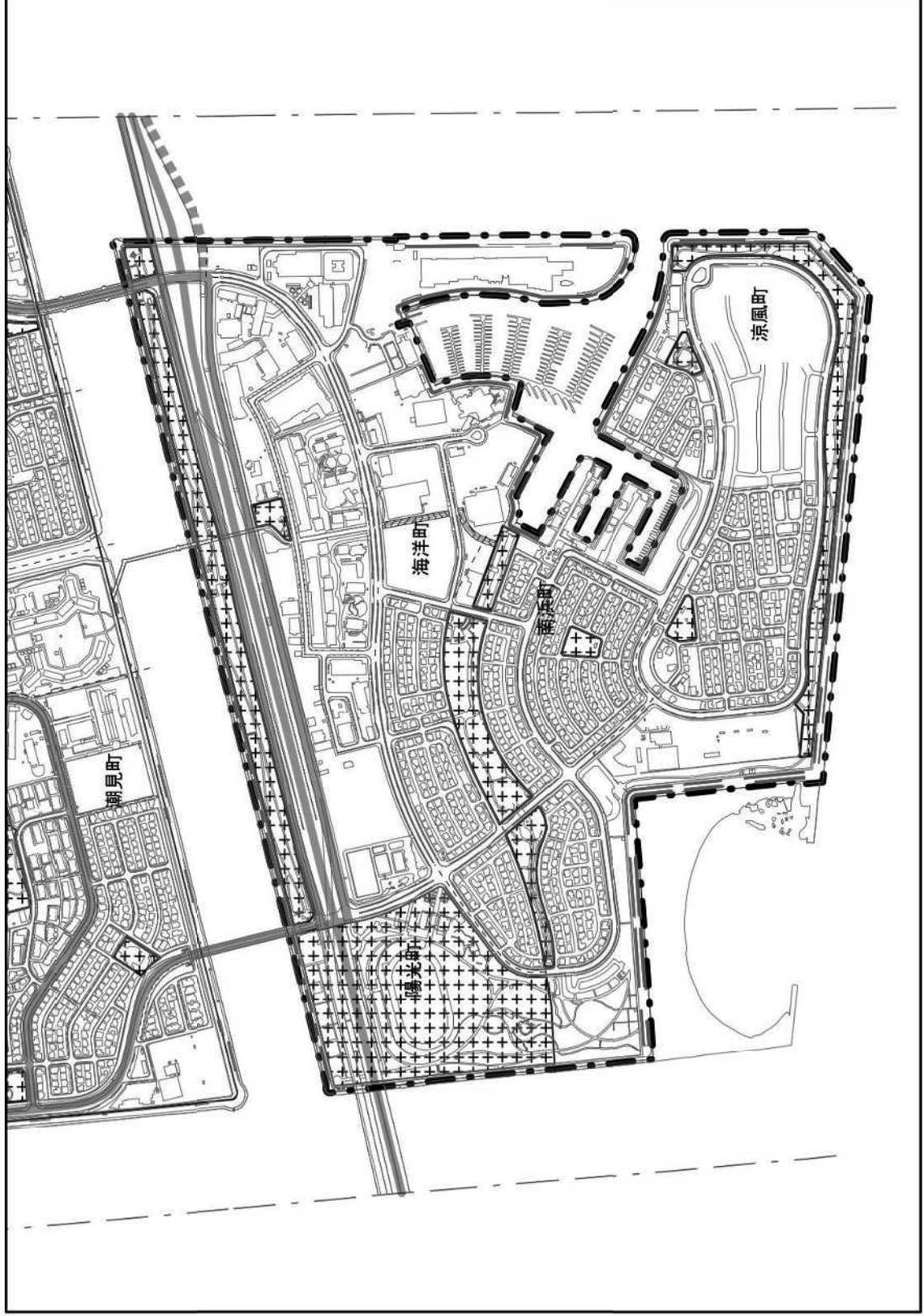
「兵庫県住生活基本計画」（令和4年3月改定）に定める重点供給地域のうち、市街地開発事業等の面的整備事業の実施等により、良好な住宅市街地として計画的に開発整備すべき地区を重点地区に位置付け、当該地区の整備又は開発の計画の概要を別表に示す。

別表

重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(大都市法第4条第1項第2号)								
市町名	番号	地区名 (面積)	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	整備開発の推進の措置	おおむね5年以内 に決定(変更)予定の都市計 画	
芦屋市	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を整備	・戸建住宅、集合住宅及び商業業務施設、マリナー関係施設の複合的な土地利用	・幹線道路、区画道路の適切な配置・植樹帯等の設置による緑豊かで潤いのある歩道空間の確保 ・公園の配置・水辺や中央部に設ける緑地帯の設置による緑豊かな都市の形成 ・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 ・民間商業施設整備事業	・地区計画 ・用途地域 ・高度地区
西宮市	C-1	浜甲子園団地地区 (約35.0ha)	・老朽化した公的住宅の建替えによる良好な都市型住宅の供給・生活拠点となる各種施設の整備	・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を推進する	・都市再生機構による公的住宅の建替え事業の推進(事業中)	・地区計画	
宝塚市	F-1	宝塚山手台地区 (約94ha)	・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を推進する	・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)	・地区計画	
宝塚市	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え、都市計画道路の整備を推進する ・開発事業による道路、公園等の公共施設の計画的な整備を推進する	・都市再生機構等による共同住宅の建替え ・公共団体による関連公共施設整備の推進	・地区計画	

[附图]

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

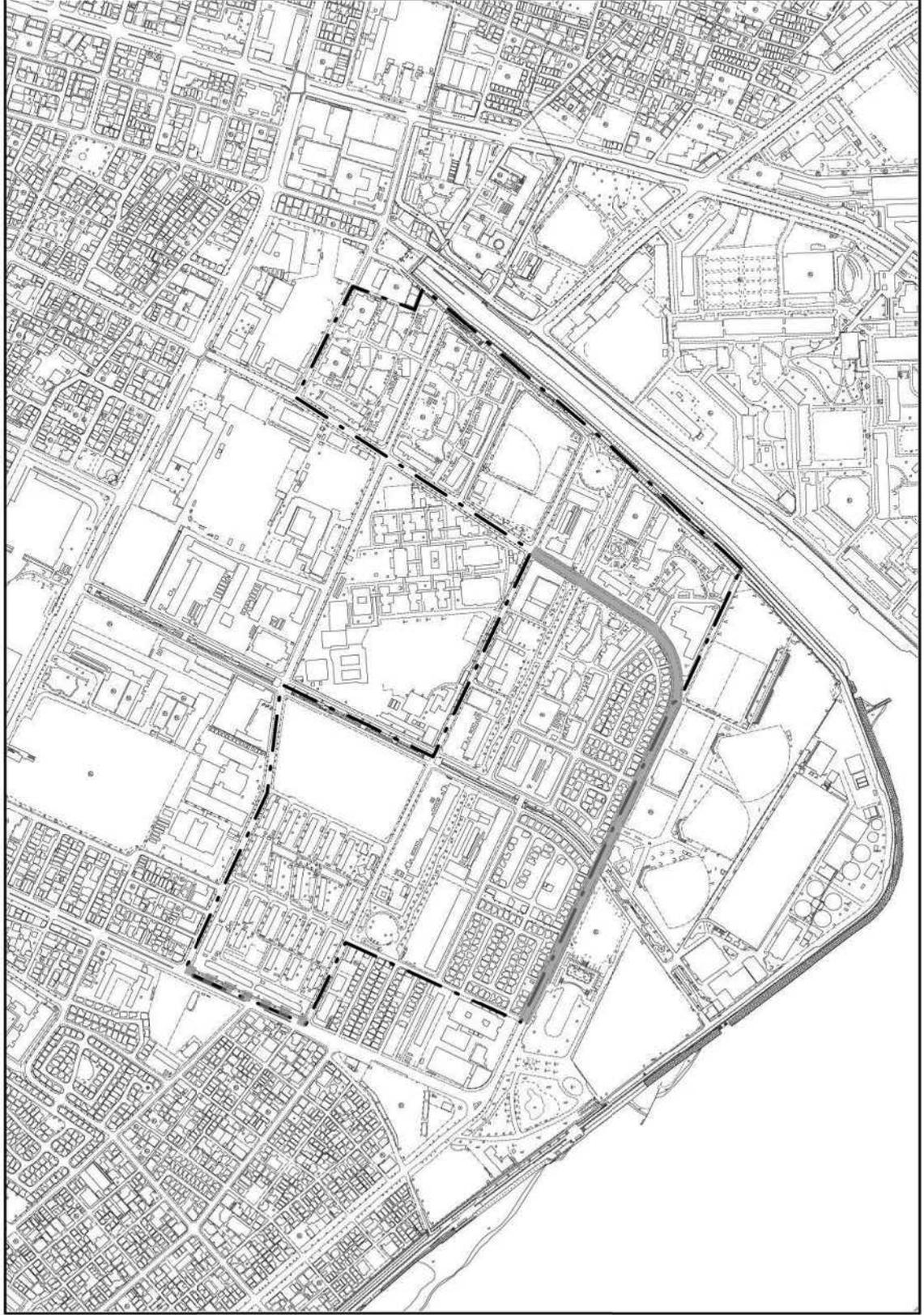


凡 例		
重点地区区域		
都市施設等	都市計画道路 (整備済)	
	都市計画道路 (未整備)	
	公園・緑地等	

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

[附图]

市町名	西宮市	番号	C-1	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
-----	-----	----	-----	-------	----------	---------	----------



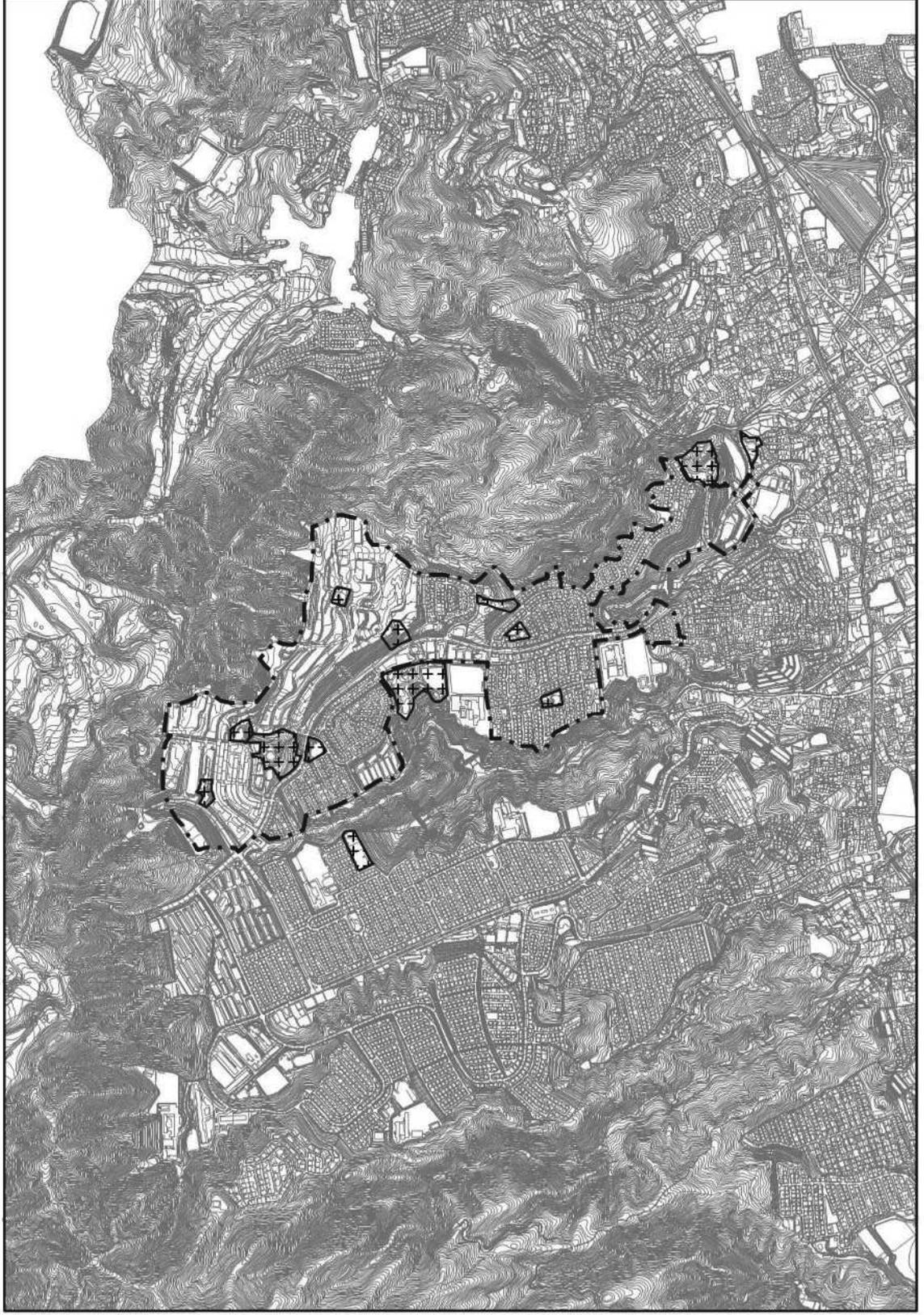
凡 例	
重点地区区域	[虚線]
都市施設等	[太線]
都市計画道路 (整備済)	[細線]
都市計画道路 (未整備)	[点線]
住宅市街地総合整備事業	[太線]
事業等	[太線]
その他	[太線]
重点地区に同じ	[太線]
重点地区に同じ	[太線]

N

縮尺
1:8,000

[附图]

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
-----	-----	----	-----	-------	---------	---------	---------

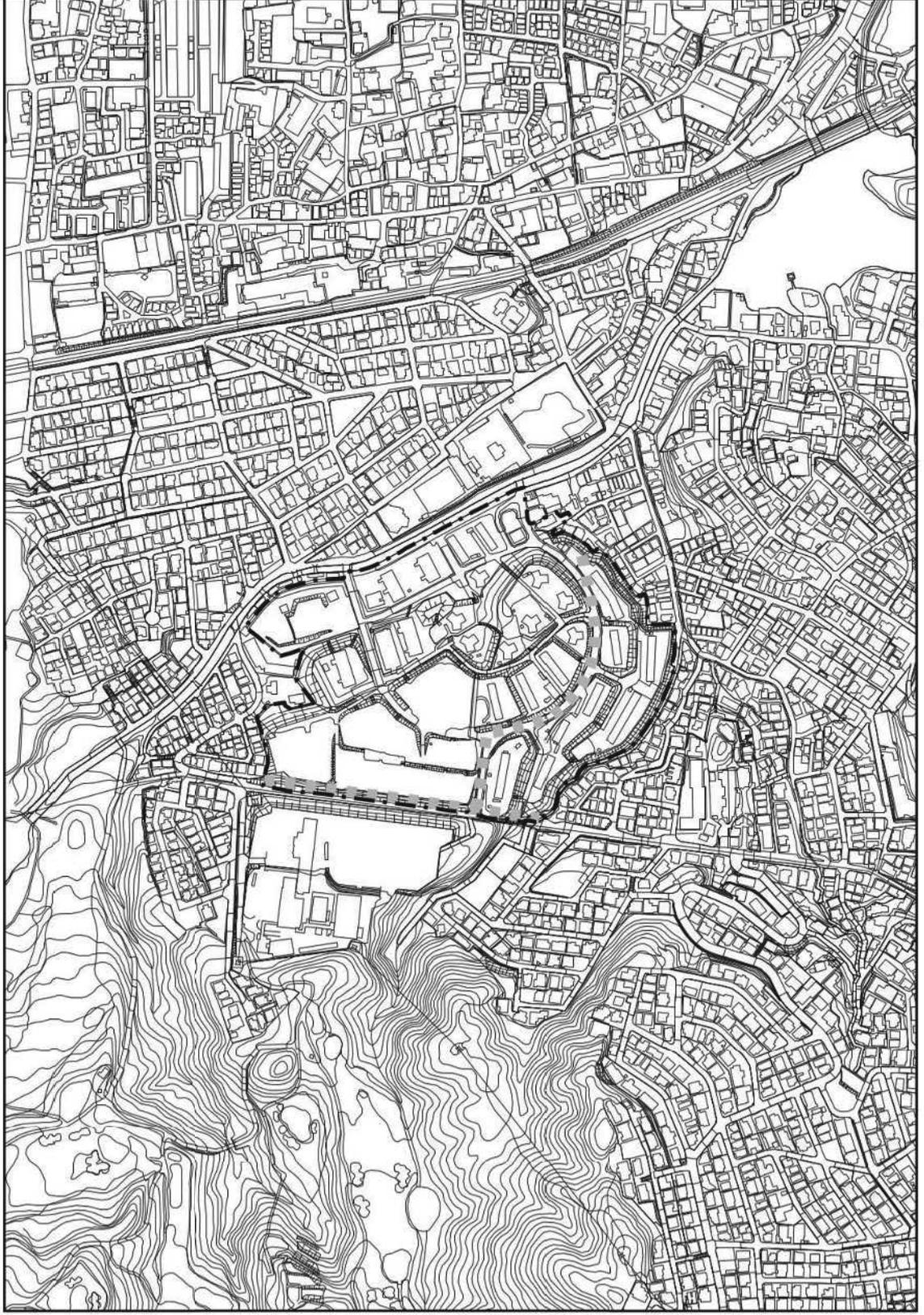


凡 例	
重点地区区域	
都市施設等	
公園・緑地等	
地区計画	重点地区に同じ
その他	

	縮尺 1:20,000
--	----------------

[附图]

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	仁川団地地区
-----	-----	----	-----	-------	--------	---------	--------



凡 例	
重点地区区域	
都市施設等	
都市計画道路(未整備)	
住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	
重点地区に同じ	

	縮尺 1:6,000
--	---------------

阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針 位置図

