

(平成20年度)

阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針  
の決定 (兵庫県決定)

( 諮 問 第 4 9 号 )

## 計 画 書

### 阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針

住宅市街地の開発整備の方針を次のとおり決定する。

### 理 由

「別添理由書のとおり」

## 理 由 書

大都市地域に係る都市計画区域で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を図るべき地区について、良好な住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地に関する「住宅市街地の開発整備の方針」を決定する。

## 阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針

### 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方針等を示すものである。

### 2 住宅市街地の開発整備の目標

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人口が急激に増大した区域である。

公共施設の整備が不十分で、老朽木造住宅等が密集している区域を有する既成市街地では、面的な整備を推進して居住環境の再生と改善を図り、スプロールの見られる地域においては公共施設の整備を中心として秩序ある市街地の形成を図るとともに、立地条件を生かした良質な住宅市街地の形成を目指す。

新市街地を中心として北部地域では、地域の需要を慎重に見極めつつ公共施設の整備とあわせた計画的な開発等を推進し、ゆとりある住宅市街地の形成を目指す。

### 3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

既成市街地内の低・未利用地においては、地区計画などの都市計画の諸制度の活用などにより、周辺の景観や住環境に配慮した良好な開発事業の誘導や住民の参画によるまちづくりの推進に努めるとともに、市街地再開発事業や土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業等により、道路や公園等の都市施設の整備と併せた地域に適した密度の良好な住宅市街地の形成を図る。

分譲マンションの供給が集中している一部の地域においては、土地の有効・高度利用、職住近接の実現等の観点から、老朽木造住宅等の建替えや密集市街地等の住環境整備を促進するとともに、住環境の確保、良好な都市景観の保全等の観点から、必要に応じて、地区計画等の活用により周辺環境を考慮した適正密度の良好な住宅市街地

の形成を図る。

既成市街地周辺の区域においては、市街化区域内の低・未利用地の計画的な利用、土地区画整理事業等の面的整備事業の実施、開発行為の適正な誘導及び地区計画等の活用などにより、中・低密度な住宅市街地の形成を図る。

北部地域においては、地域の需要を慎重に見極めつつ、民間による開発行為等の適切な誘導、地区計画等の活用などにより、自然環境の保全に配慮され、豊かな居住環境を備えた、主として低密度な住宅市街地の形成を図る。

また、北部地域の郊外住宅団地等においては、未利用宅地の流動化・有効利用を促進するとともに、住み替え、住宅の建替え等を促進し、住環境の向上、コミュニティの活性化を図る。

なお、住宅市街地の開発又は整備における住宅建設に際しては、地域の実情に応じた居住者用の駐車場の確保に留意する。

#### **4 重点地区**

「兵庫県住生活基本計画」に定める重点供給地域とする。このうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表のとおりである。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

都 市 名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要					備 考	
			地区の整備又は開発 の目標	土地利用の計画	施設整備の方針	整備開発の推進の 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 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 豊かなと市とする ・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 リーナ・レクリエ ーション関係の施 設整備の推進	・住宅市街地総合 整備事業(事業中)	・地区計画 ・用途地域 ・高度地区 ・防火及び準防火 地域 ・公園 ・臨港地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

都 市 名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要					備 考	
			地区の整備又は開発 の目標	土地利用の計画	施設整備の方針	整備開発の推進の 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
西 宮 市	C-1	名塩ニュー タウン (約243ha)	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	・新住宅市街地開発 事業による道路、公 園等の計画的な整 備	・都市再生機構に よる新住宅市街地 開発事業の促進 ・関連公共施設整 備の推進	・新住宅市街地開 発事業(事業中)	・新住宅市街地開 発事業	
	C-2	甲東瓦木地 区 (約88ha)	都市基盤施設整備に あわせた良好な住宅 市街地の整備	・戸建住宅、集合 住宅からなる住宅 市街地	・道路、公園等の計 画的な整備	・公共団体による 整備 ・民間活力の活用 ・関連公共施設整 備の推進			
	C-3	浜甲子園団 地地区 (約35ha)	老朽化した公的住宅 を建て替え、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 る公的住宅の建て 替え事業の推進	・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	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

都 市 名	番 号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要					備 考	
			地区の整備又は開発の目標	土地利用の計画	施設整備の方針	整備開発の推進の措置	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
尼 崎 市	D-1	戸ノ内町地区 (約34.8ha)	・住工の調和のとれた住宅市街地の整備	・住工複合地 ・土地の高度利用 ・狭小宅地の解消	・地区内幹線道路の整備等	・公共団体による整備 ・事業内容についての広報 ・民間活力の活用	・住宅地区改良事業 [事業中] ・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) [事業中]	・地区計画	
	D-2	J R 尼崎駅北地区 (約77.1ha)	・職住近接の複合住宅地として、生産環境、商業環境と調和のとれた住宅市街地の整備	・住宅と工場の適正な配置 ・土地の高度利用 ・狭小宅地の解消	・都市計画道路の整備 ・歩行者空間の整備	・公共団体による整備 ・事業内容についての広報 ・民間活力の活用	・都市計画道路[一部事業中] ・都市再生総合整備事業 [事業中]	・地区計画	
	D-3	阪急塚口駅北地区 (約3.2ha)	・広域的商業業務地の形成と中高層住宅市街地の整備	・中高層集合住宅及び商業業務の複合的な土地利用 ・土地の高度利用	・駅前広場及び区画道路の一体的な整備 ・ペDESTリアンデッキ等歩行者空間の整備	組合施行等民間再開発への誘導 ・組合設立のための助成			
	D-4	杭瀬北地区 (約19.8ha)	・地域の商業核としての商業業務機能の拡充と中高層住宅市街地の整備	・中高層集合住宅及び商業業務の複合的な土地利用 ・土地の高度利用 ・狭小宅地の解消	・区画道路の整備	・組合による市街地再開発事業等民間再開発への誘導 ・組合設立のための助成		・地区計画	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

都 市 名	番 号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要					備 考	
			地区の整備又は開発の目標	土地利用の計画	施設整備の方針	整備開発の推進の措置	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 (188ha)	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 (10.3ha)	周辺の低層戸建て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て替え、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て替え 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		
	F-3	南口湯本地区 (8.0ha)	街なか居住と商業活性化の一体的推進	中高層住宅と商業機能を併せ持つ市街地	民間事業による再開発ビルの建て替え	民間活力による事業の推進	再開発ビルの建て替え		
	F-4	中筋J R北地区 (7.8ha)	J R 中山寺駅前の生活拠点にふさわしい機能と安全で快適な住宅地の再生、創出	駅前機能の充実と駅前にふさわしい住宅市街地	土地区画整理事業による道路、公園等の計画的な整備	公共団体による土地区画整理事業の推進	土地区画整理事業(事業中) 都市計画道路 都市計画公園	用途地域等地域地区 地区計画	

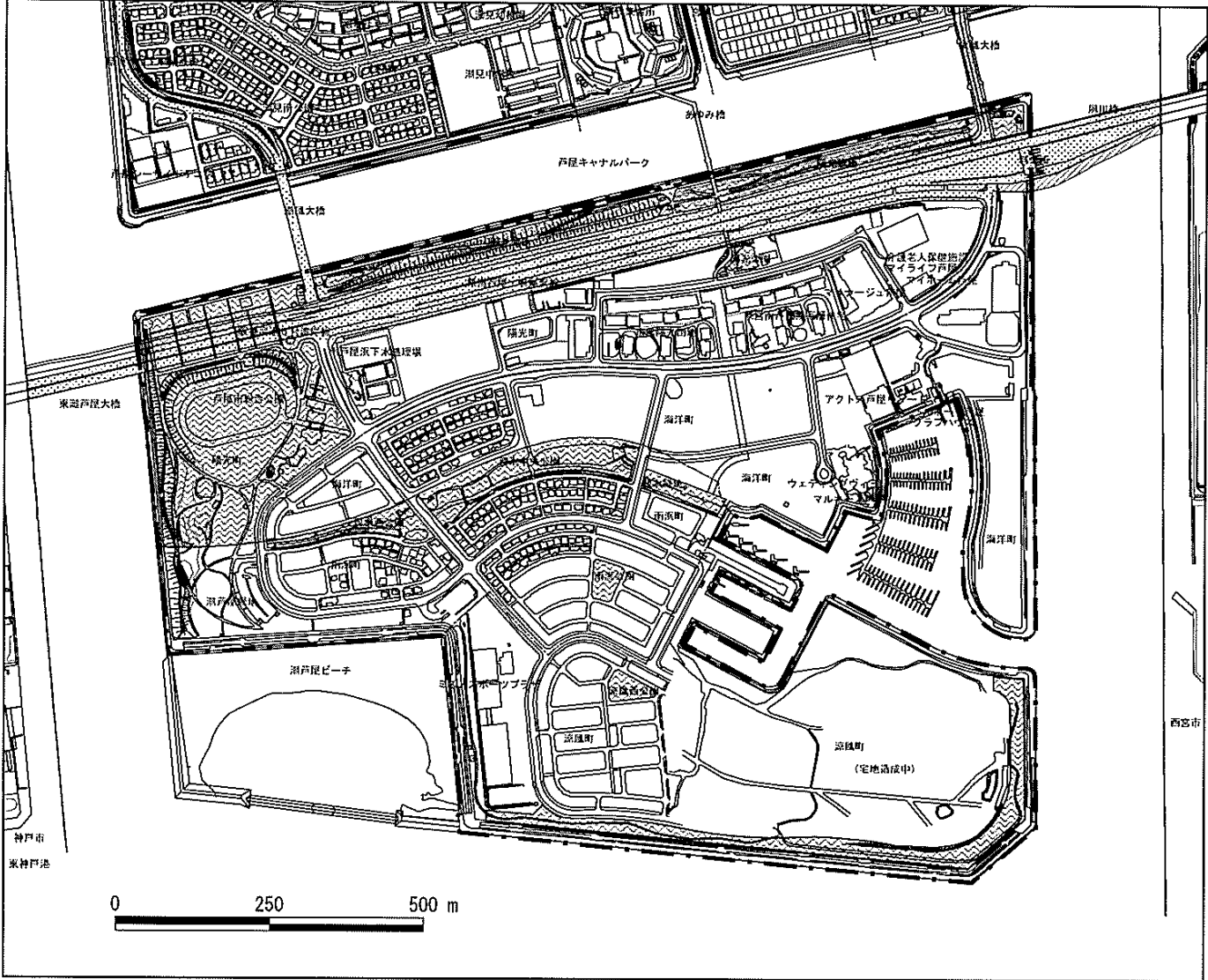
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

都 市 名	番 号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要						備 考
			地区の整備又は開発 の目標	土地利用の計画	施設整備の方針	整備開発の推進の 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	
川 西 市	G-1	川西能勢 口駅東地 区第2工 区 (約0.3ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業中心核の育成、修復を再開発により推進する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業、業務及び住宅地としての高度利用を図る。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業の推進を図る。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業に関する都市計画決定</li> </ul>	
	G-2	中央北地 区 (約30.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用地の土地利用転換の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅、商業、業務、文化、公共公益施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路、公園の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市施設(道路、公園)</li> <li>土地区画整理事業</li> <li>地区計画</li> </ul>	
	G-3	(仮称) NIS ステ ラヒルズ 川西 (約76.2ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画公園の整備</li> <li>地区内幹線道路及び区画街路等の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発許可による優良な宅地開発事業を推進する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間宅地開発事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域の変更</li> <li>地区計画の変更</li> <li>都市計画公園の変更</li> </ul>	事業中



重点地区名 B-1 南芦屋浜地区

都市名 芦屋市 重点供給地域名 南芦屋浜地区



凡 例			
重点地区		[Dashed Box]	
都市施設等	道路	整備済	[Stippled Pattern]
		未整備	[Diagonal Line Pattern]
	公園・緑地等	[Wavy Line Pattern]	
事業区域等	住宅市街地総合整備事業	重点地区に同じ	
	( ) 事業		
	( ) 事業		

方位		
	重点地区名	B-1 南芦屋浜地区
縮尺	1:10,000	

重点地区名

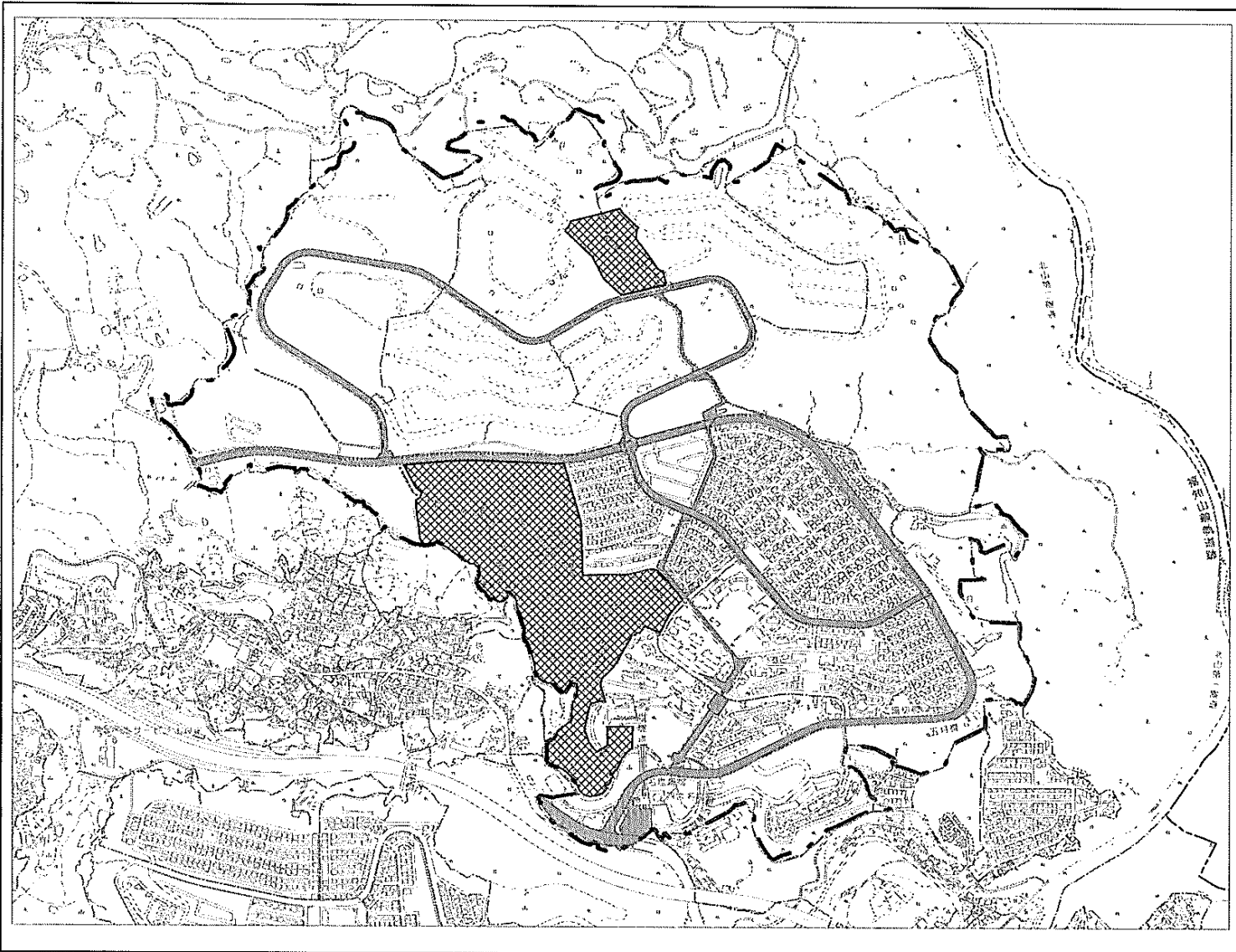
C-1 名塩ニュータウン

都市名

西宮市

重点供給地域名

名塩ニュータウン



凡 例

地区区域		
都市施設等	道路	済
	公園・緑地等	
事業区域等	新住宅市街地 開発事業	重点地区と同じ
	地区計画	重点地区と同じ



縮 尺  
s=1:15,000

重点地区名

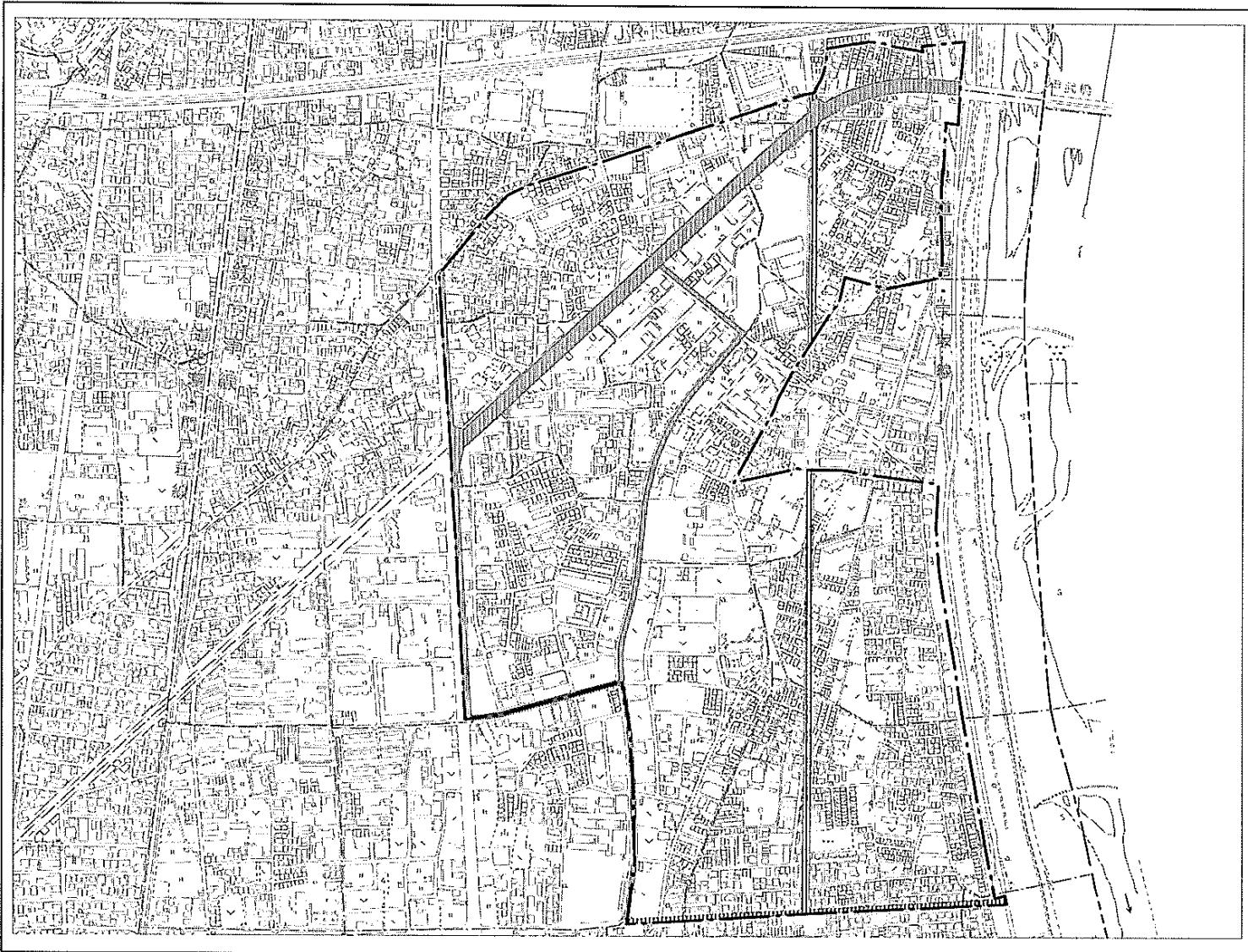
C-2 甲東瓦木地区

都市名

西宮市

重点供給地域名

甲東瓦木地区



凡 例

地区区域		
都市施設等	道 路	済
		中
事業区域等	土地区画整理事業	重点地区と同じ



縮 尺  
s=1:15,000

重点地区名

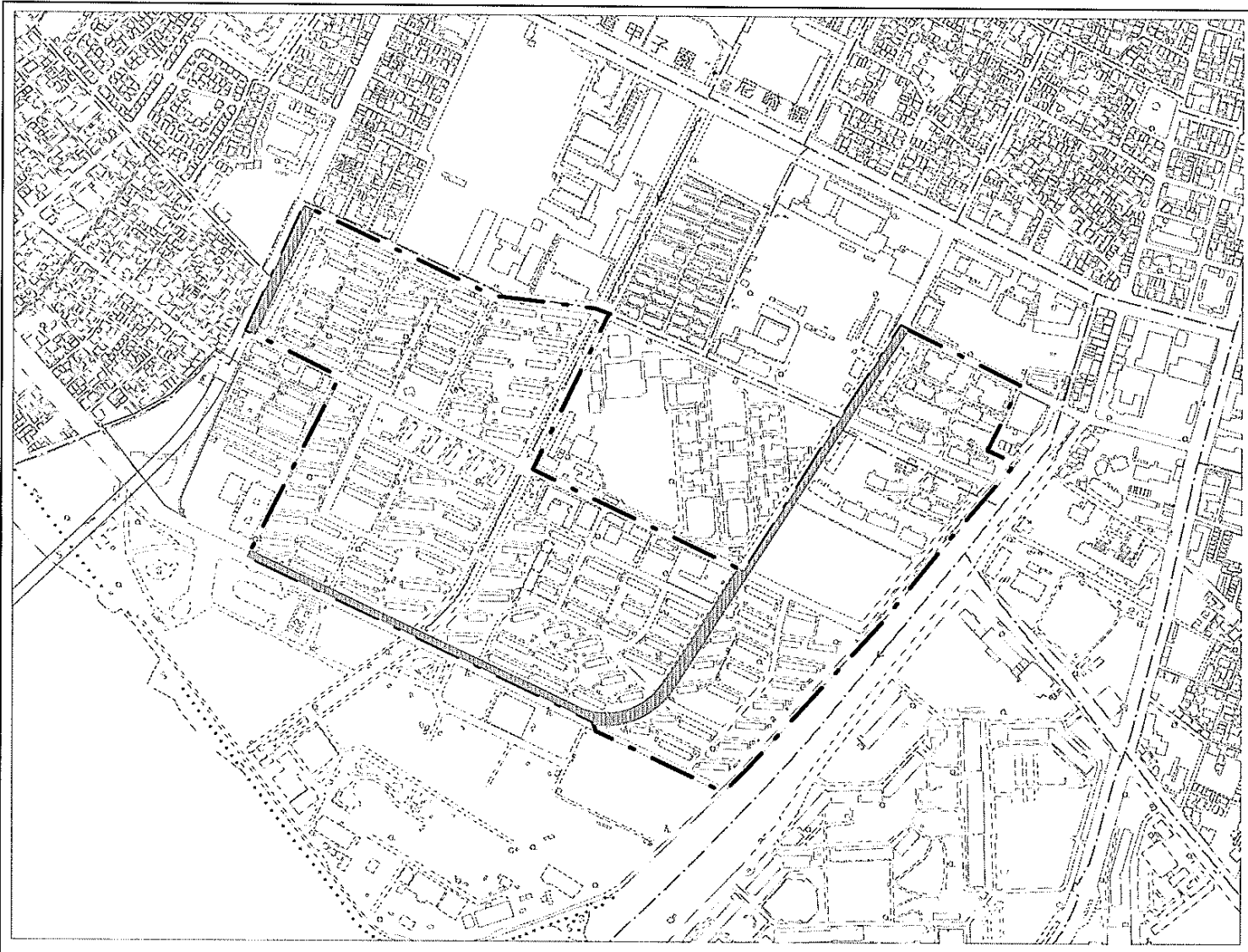
C-3 浜甲子園団地地区

都市名

西宮市

重点供給地域名

浜甲子園地区



凡 例

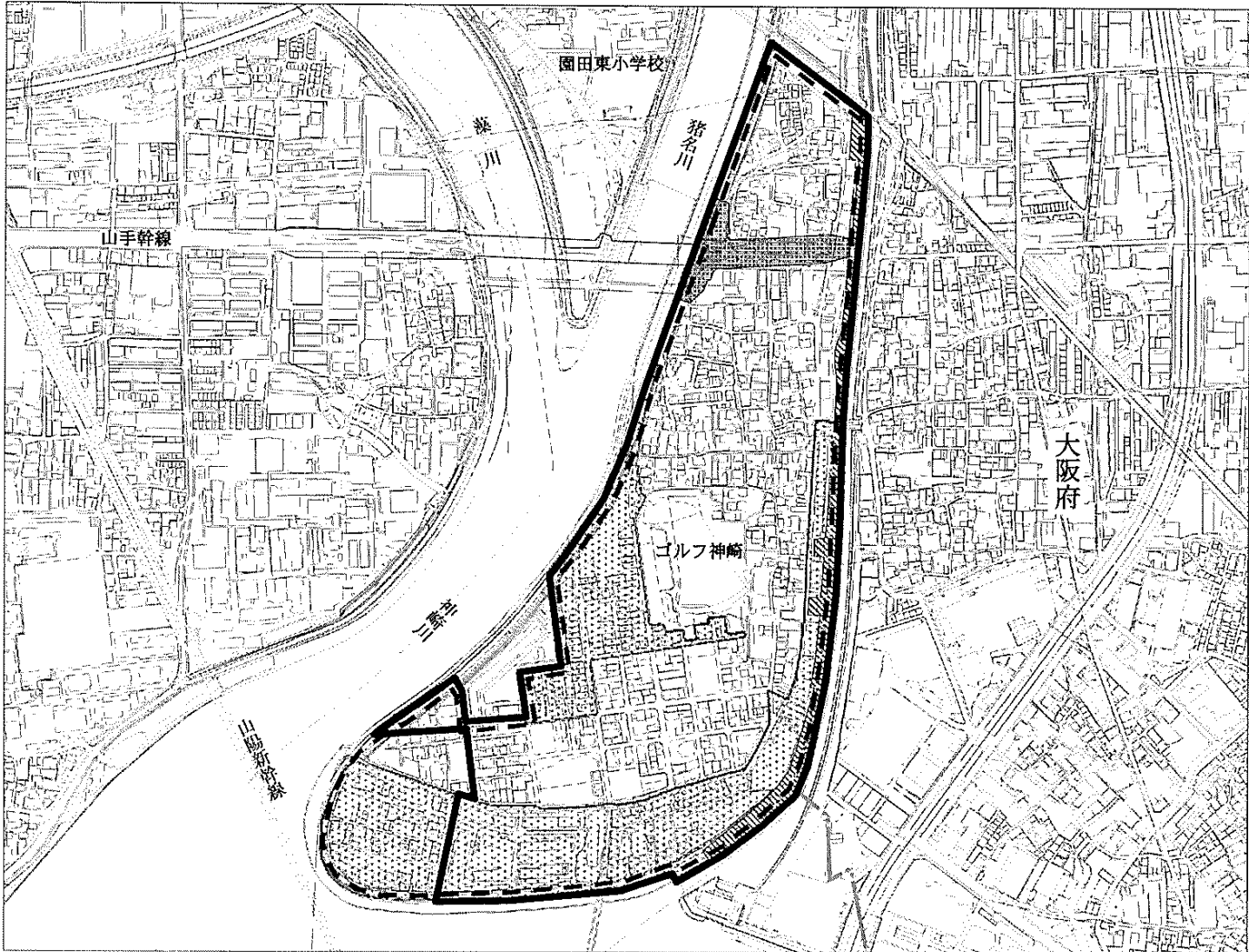
地区区域		
都市施設等	道路	
	済	
事業区域等	住宅市街地総合整備事業	重点地区と同じ
	地区計画	重点地区と同じ



縮 尺  
s=1:8,000

重点地区名	D-1 戸ノ内町地区
-------	------------

都市名	尼崎市	重点供給地域名	戸ノ内町地区
-----	-----	---------	--------

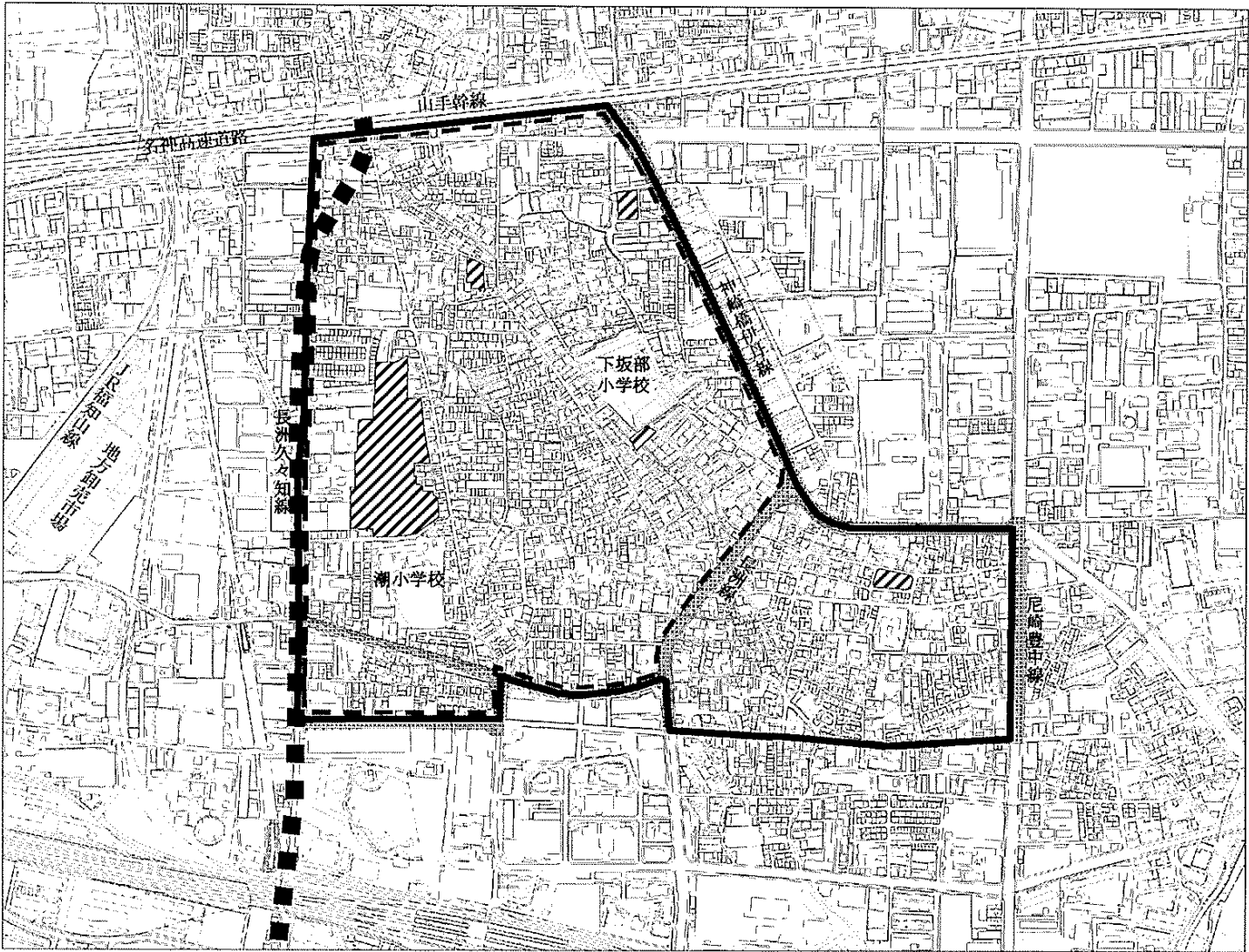


凡 例		
重点地区		
都市施設等	都市計画道路整備済	
	都市計画公園・緑地	
住宅地区改良事業		
住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型)		

方位		重点地区名	D-1 戸ノ内町地区
		縮 尺	S=1:8500

重点地区名	D-2 JR 尼崎駅北地区
-------	---------------

都市名	尼崎市	重点供給地域名	JR 尼崎駅北地区
-----	-----	---------	-----------

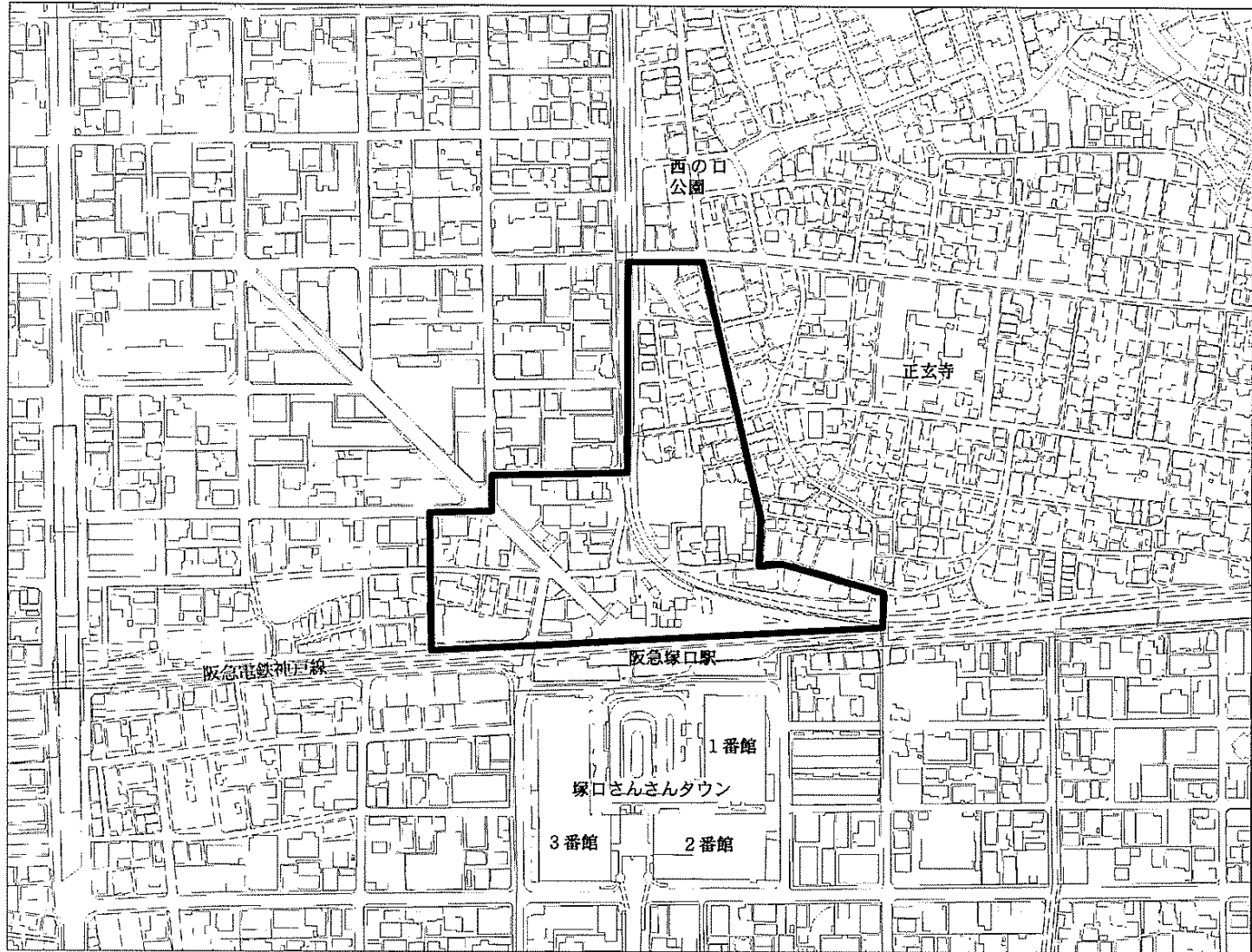


凡 例		
重点地区		
都市施設等	都市計画道路	整備済
		未整備
	都市計画公園	
都市再生総合整備事業		 区域を含む 周辺約240ha

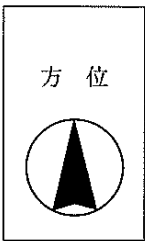
方位 	重点地区名	D-2 JR 尼崎駅北地区
	縮尺	S=1:10000

重点地区名	D-3 阪急塚口駅北地区
-------	--------------

都市名	尼崎市	重点供給地域名	阪急塚口駅北地区
-----	-----	---------	----------



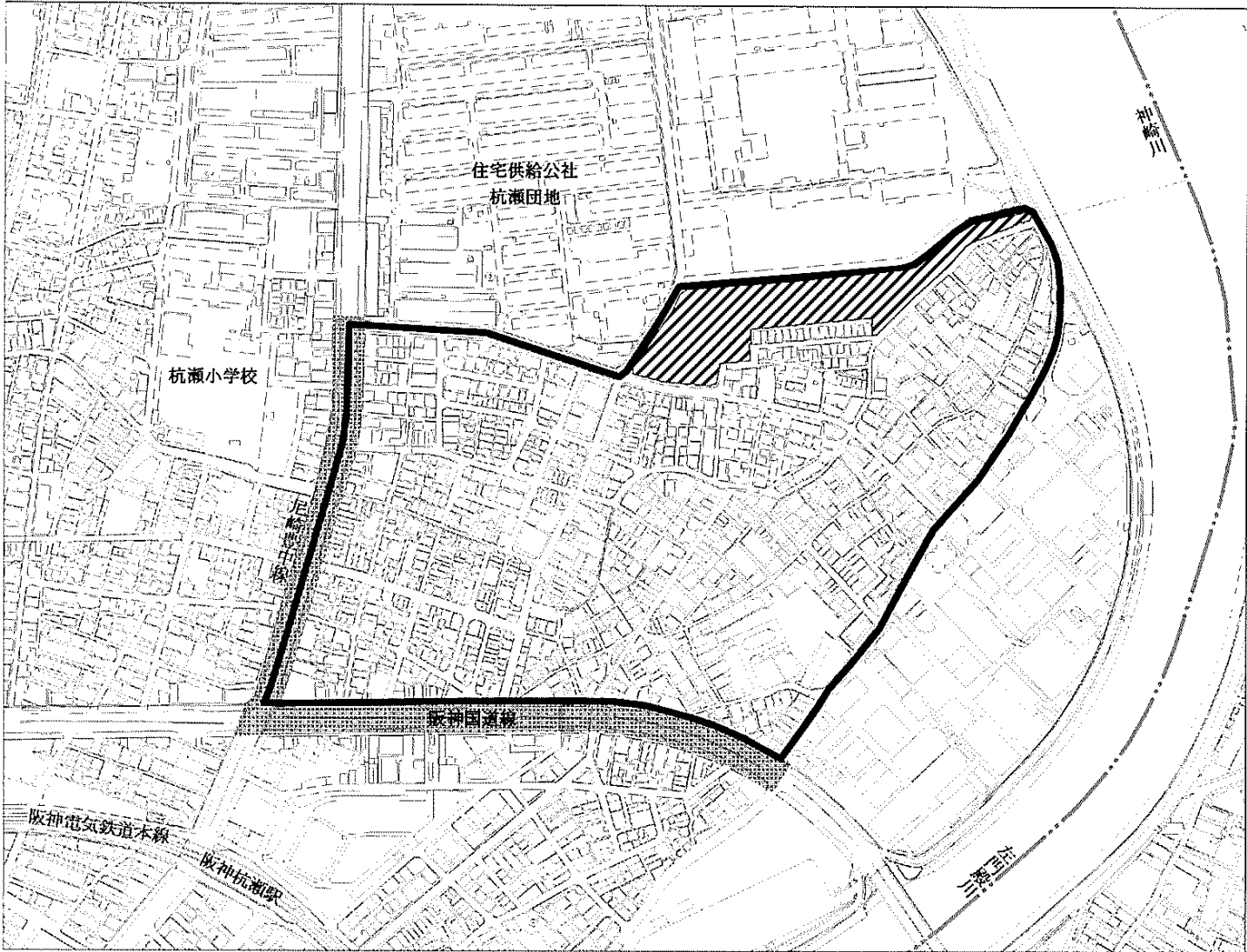
凡 例	
重点地区	



重点地区名	D-3 阪急塚口駅北地区
縮 尺	S=1:4000

重点地区名	D-4 杭瀬北地区
-------	-----------

都市名	尼崎市	重点供給地域名	杭瀬北地区
-----	-----	---------	-------



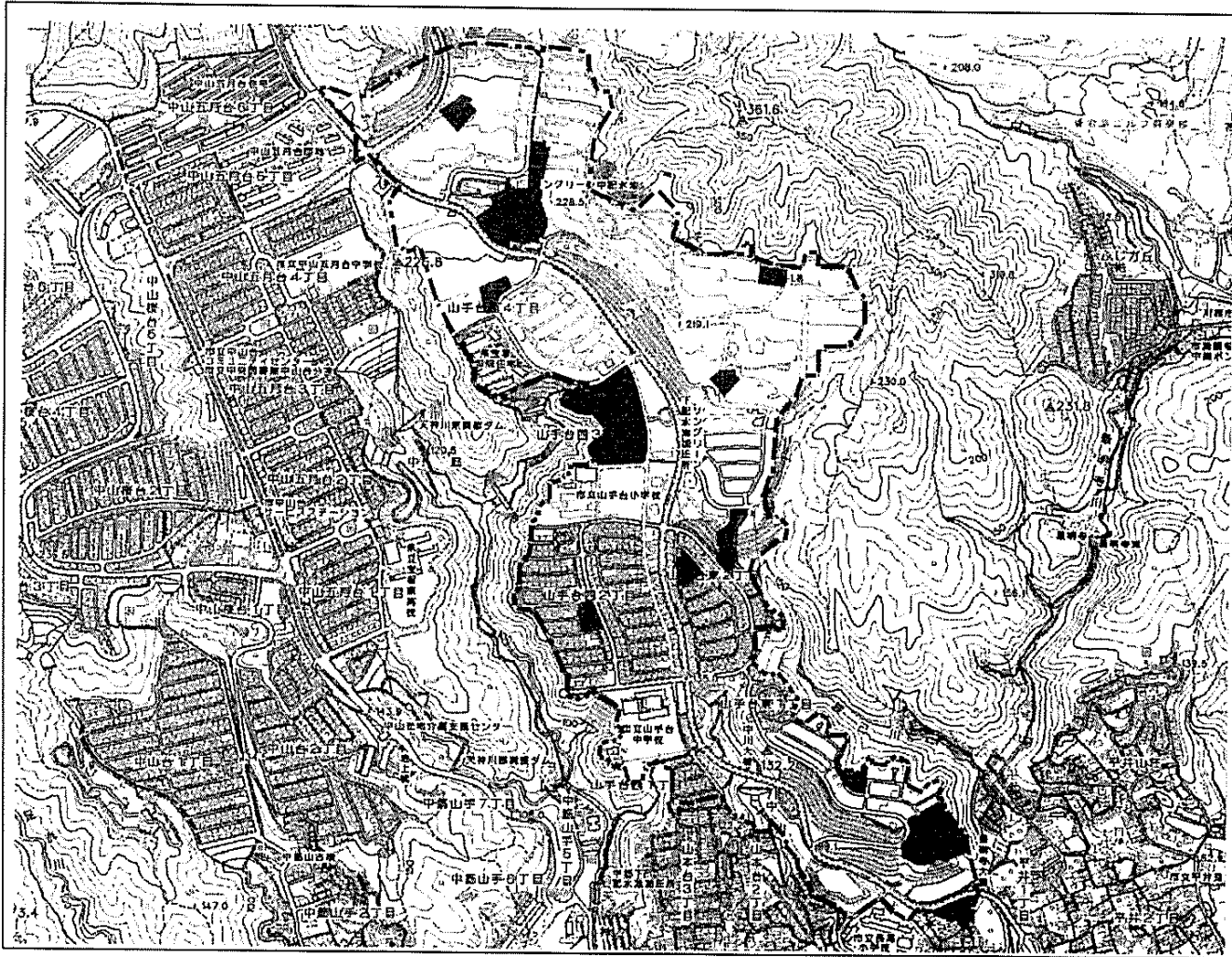
凡 例			
重点地区			
都市施設等	都市計画 道 路	整備済	
		未整備	
	都市計画公園		

方位 	重点地区名	D-4 杭瀬北地区
	縮 尺	S=1:5500



重点地区名	F-1 宝塚山手台地区
-------	-------------

都市名	宝塚市	重点供給地域名	宝塚山手台地区
-----	-----	---------	---------



凡 例	
重点地区	
都市施設等	公園・緑地等
事業区域等	地区計画 <span style="float: right;">重点地区区域に同じ</span>
方位	 S=1/15,000

重点地区名

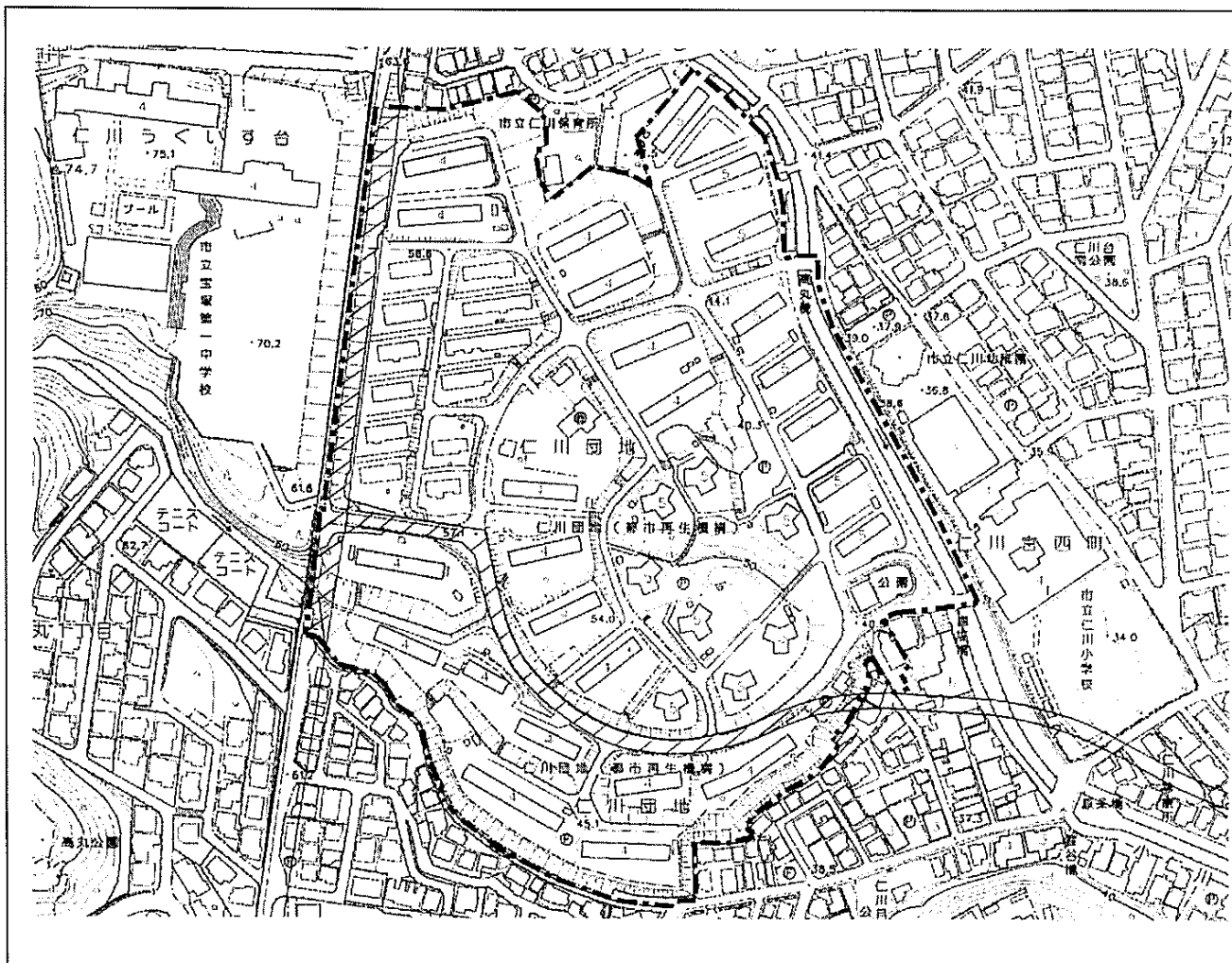
F-2 仁川団地

都市名

宝塚市

重点供給地域名

仁川団地



凡 例

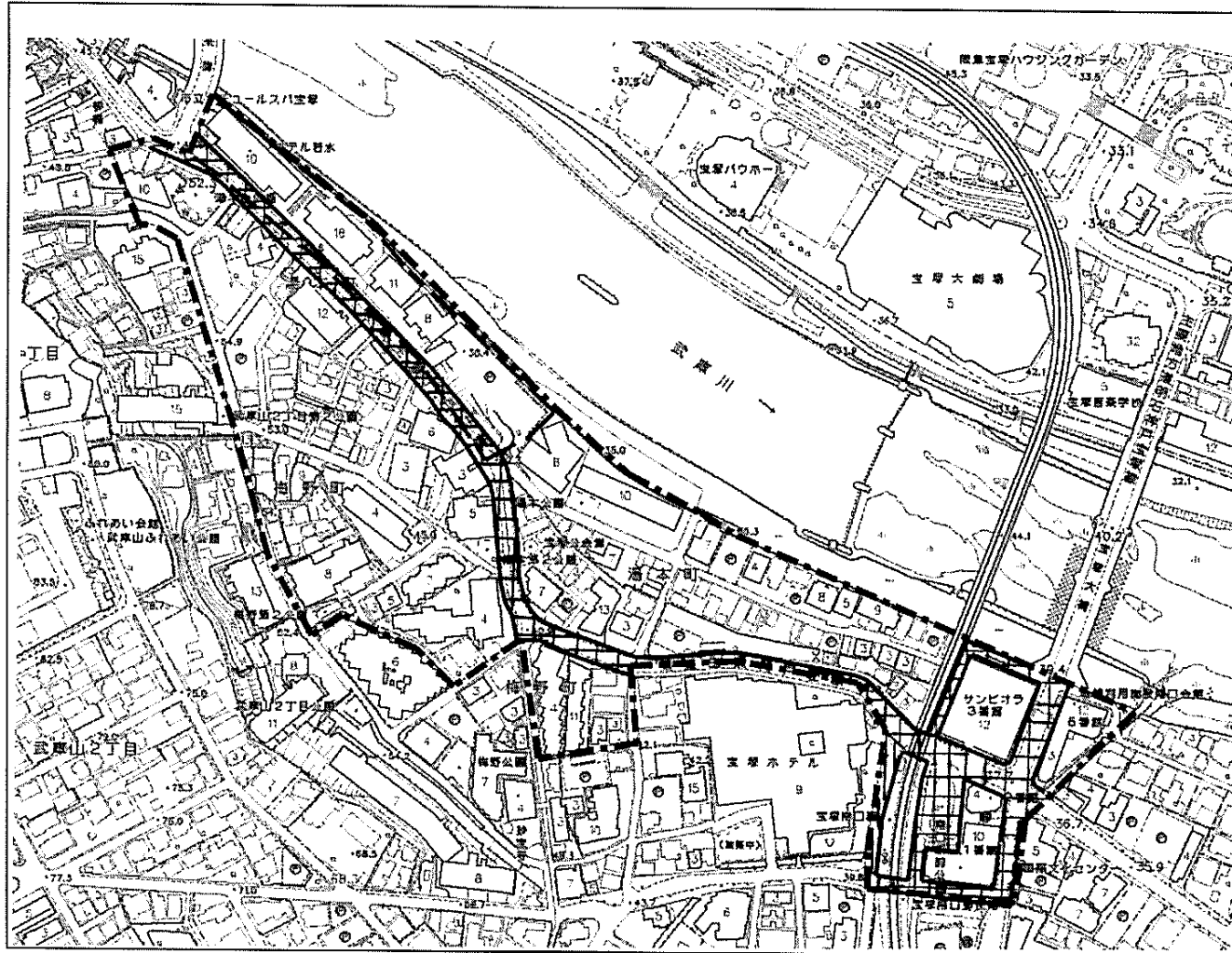
重点地区		[Dashed Line]	
都市施設等	都市計画	整備済	[Solid Line]
	道路	未整備	[Dashed Line]
事業区域等	地区計画	重点地区区域に同じ	
方位		S=1/3,500	

重点地区名	F-3 南口湯本地区区
-------	-------------

都市名	宝塚市
-----	-----

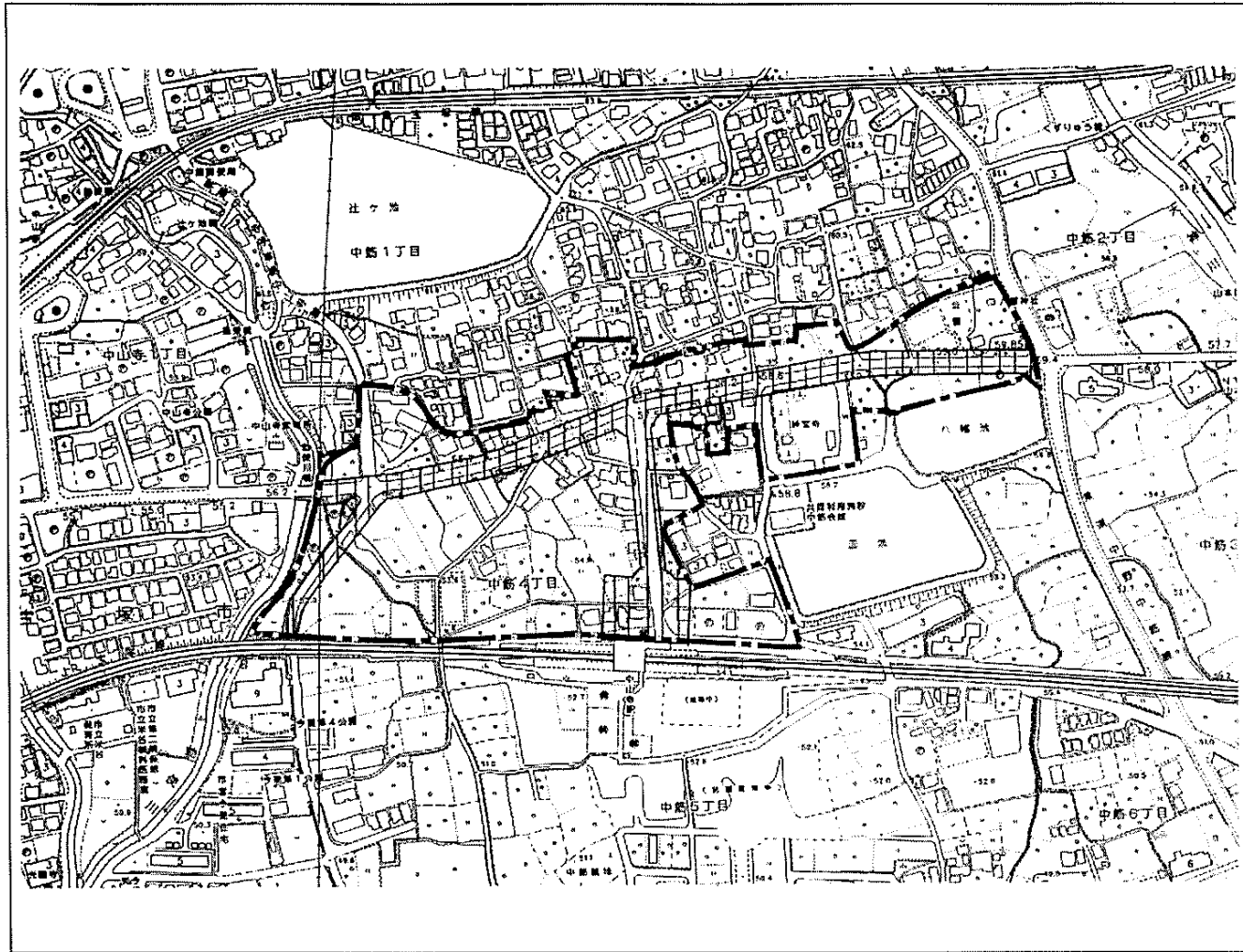
重点供給地域名	
---------	--

南口湯本地区区
---------



凡 例			
重点地区			
都市施設等	都市計画道路	整備済	
		未整備	
事業区域等		高度利用地区	
方位			S=1/4,000

重点地区名	F-4 中筋JR北地区	都市名	宝塚市	重点供給地域名	中筋JR北地区
-------	-------------	-----	-----	---------	---------



凡 例		
重点地区		
都市施設等	都市計画道路	整備済
	都市計画道路	未整備
事業区域等	土地区画整理事業区域	重点地区区域に同じ
	地区計画	重点地区区域に同じ
方位		
		S = 1 / 5,000

重点地区名

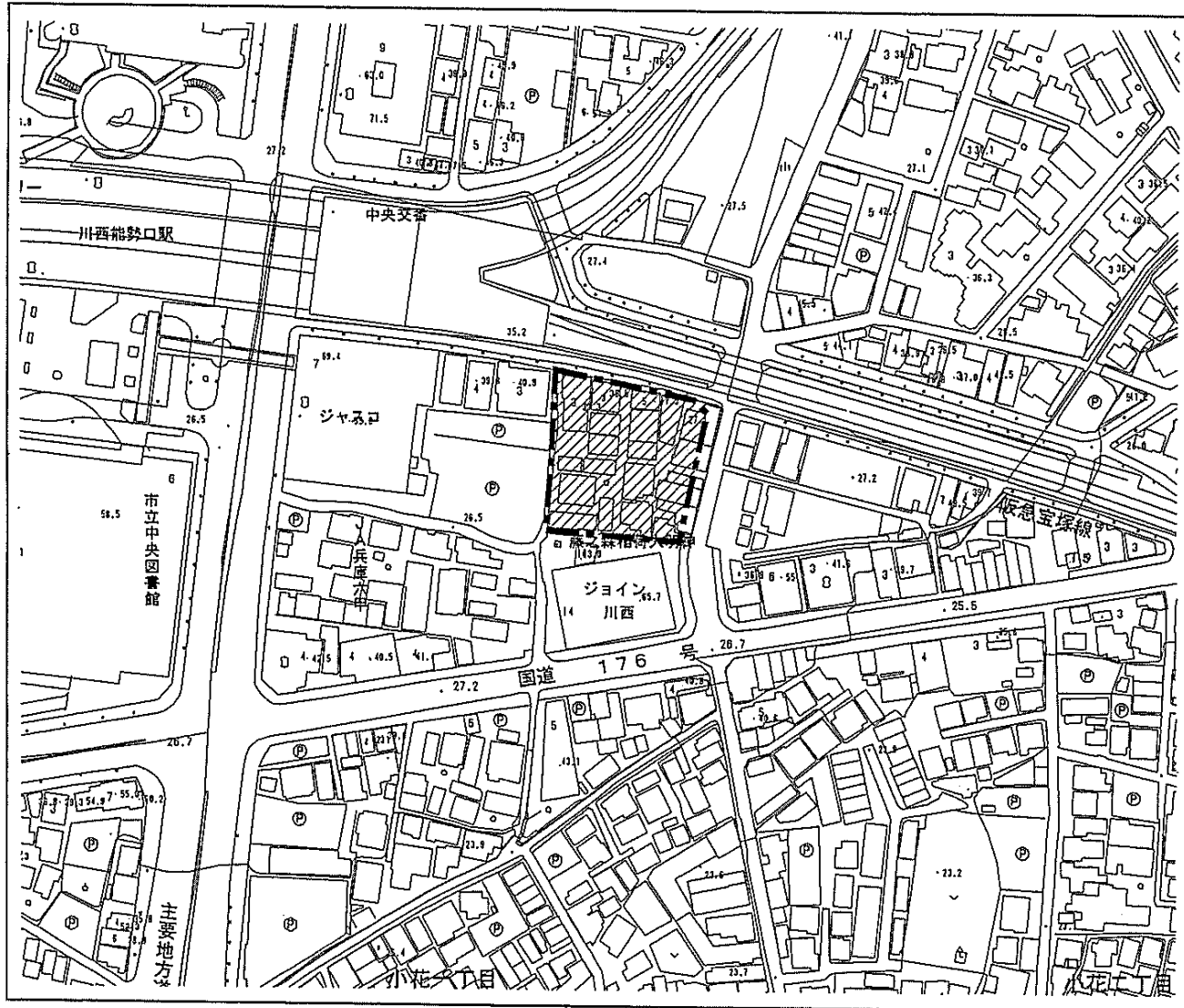
G-1 川西能勢口駅東地区第2工区地区

都市名

川西市

重点供給地域

阪急川西能勢口駅周辺地区



凡例

重点地区		
都市施設等	道路	整備済
		未整備
事業区域等	市街地再開発事業	



縮尺 1/2500

重点地区名

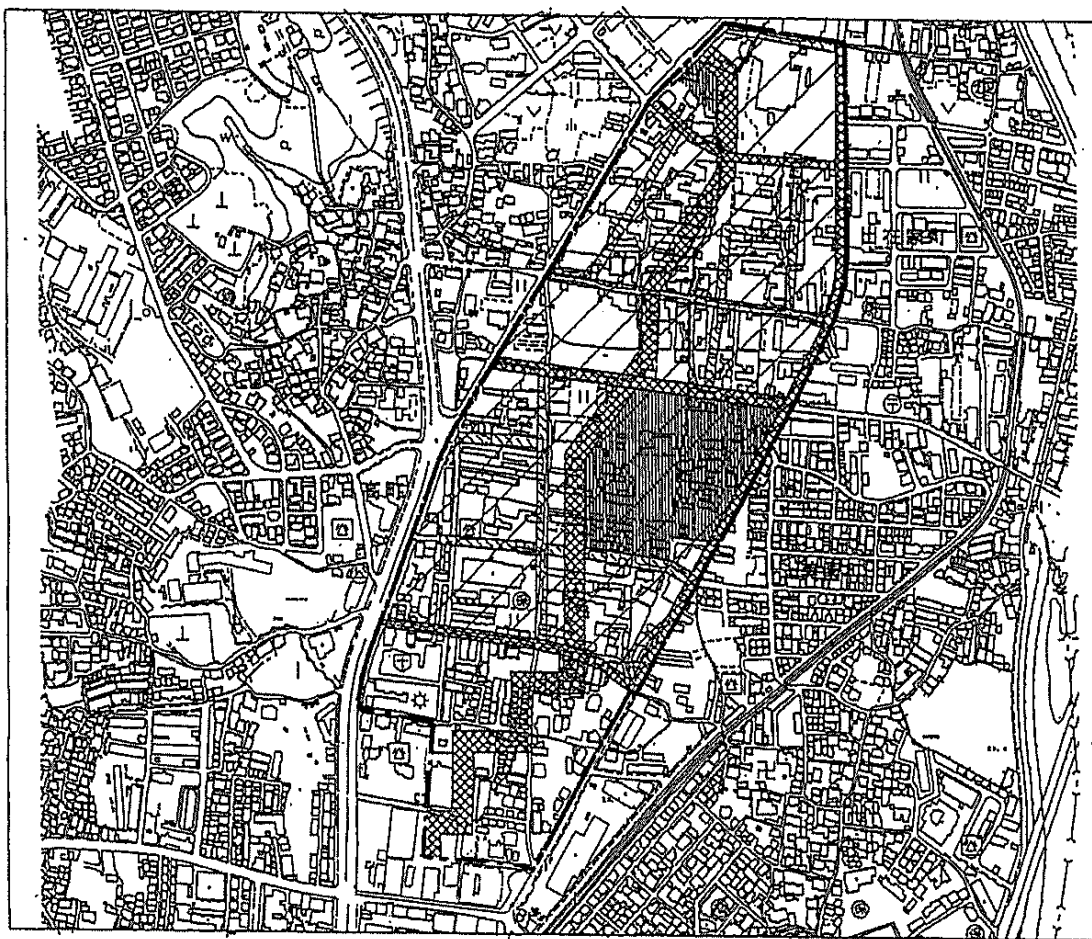
G-2 中央北地区

都市名

川西市

重点供給地域

中央北地区



凡 例

重点地区		
都市施設等	都市計画 道 路	整備済
		未整備
	公園 ・ 緑 地 等	
	そ の 他	
事業区域等	土地区画整理事業	
		縮尺 1/8000

重点地区名

G-3 (仮称)NISステラヒルズ川西地区





都市名

川西市

重点供給地域

(仮称)信和川西ニュータウン地区

凡例

重点地区		
都市施設等	公園	
	未整備	
事業区域等	民間宅地開発事業	



縮尺 1/10000

