

「阪神間都市計画都市再開発の方針」の変更素案

【報告事項 -3】

# 阪神間都市計画都市再開発の方針（素案）

## 1 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び都市再開発法第2条の3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、計画的な再開発が必要な市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るため、以下の事項を定めるものである。

- ①計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
- ②特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

## 2 都市再開発の基本方針

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、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している。

今後、人口減少・超高齢社会が進行し、持続可能な生活圏の確保が求められる中、防災対策の必要性の増大、都市の維持管理コストの増大、地球環境への配慮、産業構造の変化、地域の主体性の高まり等を踏まえ、安全で安心な魅力ある地域連携型都市構造の形成を目指し、既存ストックの有効活用や民間投資の適切な誘導等により、地域の課題に応じた市街地の整備・改善を推進する。

主要な鉄道駅周辺においては、低未利用地や農地等の利活用を促進し、交通結節機能の改善・強化や商業・業務、都市型住宅等の都市機能の充実を図る。

今後、公共施設の統廃合や大規模工場の移転等に伴って生じた未利用地については、周辺地域との調和に配慮した適切な再利用を促進し、公共施設の再編や地域産業の持続的な振興、生活支援機能の誘致、住宅市街地の整備等を図る。

老朽化した公的賃貸住宅団地においては、計画的な建替えを進めるとともに、必要な公共施設を併せて整備し、居住環境の改善に向けた団地再生に取り組む。

住宅と工場が混在する地域においては、工場の操業環境の保全と良好な住環境との調和を図る。

防災上課題のある地区については、安全で安心なまちづくりを進めるため、都市基盤の整備、建物の防火・不燃化、老朽住宅の建替え等に取り組み、都市の防災性を強化し、居住環境の向上を図る。

国道43号沿道においては、環境防災緑地の整備等により沿道環境に配慮したまちなみの形成を図る。

低層住宅地周辺の低未利用地や都市基盤施設が脆弱な地区においては、都市

農業の振興等に配慮しつつ、面的整備事業により土地利用の増進を図る。

以上のことに加え、誰もが利用しやすいようにユニバーサルデザインに配慮した都市施設の整備を図るとともに、緑あふれる都市環境の形成や歴史・文化等を生かした魅力的な都市景観の形成を図る。

また、阪神・淡路大震災の教訓を活かし、既成市街地の再生や整備に当たっては、住民のまちづくりに対する意識の向上を図るとともに、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、広く住民の参画と協働の下に推進する。

### 3 計画的な再開発が必要な市街地の整備

土地利用の転換、都市機能の強化、都市景観の向上、住環境や防災機能の改善等について整備課題を抱えている既成市街地等を、都市再開発法第2条の3第1項第1号に規定する「計画的な再開発が必要な市街地」として位置付け、当該市街地の再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を別表1に示す。あわせて、同市街地のうち、土地利用の状況等から判断して整備が急がれる地域を、「特に整備課題の集中が見られる地域」として位置付けるとともに、重点的に市街地の整備を推進すべき地区を、都市再開発法第2条の3第1項第2号に規定する「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として位置付け、これらを同表に示す。

また、同地区について、都市再開発法第2条の3第1項第2号に規定する当該地区の整備又は開発の計画の概要等を別表2に示す。

別表 1

計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)							
市名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用 及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 が見られる地域(課題 地域)	特に一体的かつ総合的に 再開発を促進すべき地区 (法第2条の3第1項第2号)	
						番号	地区名 (面積)
三田市	A-1	三田 (約 56ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>三田市の中心都市核としての商業業務機能の強化</li> <li>土地の高度利用の促進</li> <li>根幹的都市施設の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>三田駅前地区では、土地の高度利用を促進し、商業業務機能の更新、生活支援施設の集積を図る</li> <li>道路等の都市基盤施設の整備を図り、立地特性を活かした都市居住空間の形成を図る</li> <li>景観計画により調和と秩序ある街並みの形成を図る</li> </ul>	駅前町地区	A-1-1	三田駅前(Cブロック)地区 (約 1.9ha)
芦屋市	B-1	山手地区 (約 188ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住環境の向上</li> <li>良好な都市景観の形成</li> <li>芦屋川河畔の景観の保全・形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>阪急電鉄沿いの住宅地域では、地域の骨格となる道路を整備するとともに、地区計画等を活用し、良好な市街地住宅の誘導に努める</li> <li>北部の住宅地では、優れた都市景観の形成を図るため、地区計画等を活用し、緑あふれる良好な住宅地の保全・誘導に努める</li> <li>特別景観地区の芦屋川沿岸については、魅力的な都市景観の保全・形成を図る</li> </ul>	山手第1地区		
	B-2	阪急芦屋川駅 周辺地区 (約 95ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の商業核の機能強化</li> <li>居住環境の向上</li> <li>良好な都市景観の形成</li> <li>芦屋川河畔の景観の保全・形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>阪急芦屋川駅周辺では、住商共存地として土地の効率的な活用を促進し、商業機能の活性化を図る</li> <li>北部の住宅地域では、地域の骨格となる道路を整備するとともに、地区計画等を活用し、良好な市街地住宅の誘導に努める</li> <li>特別景観地区の芦屋川沿岸については、魅力的な都市景観の保全・形成を図る</li> </ul>	山手第2地区		
	B-3	JR芦屋駅 周辺地区 (約 113ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>芦屋市の中心核としての商業業務機能の向上</li> <li>居住環境の向上</li> <li>良好な都市景観の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JR芦屋駅周辺では、駅前広場等の整備と併せ、土地の効率的な活用を促進し商業業務機能の更新を図る</li> <li>住宅地では、地域の骨格となる都市基盤施設の整備とともに、地区計画等を活用し、良好な住宅環境の誘導に努める</li> </ul>		B-3-1	JR芦屋駅南 地区 (約 1.1ha)

計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)							
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用 及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 が見られる地域(課題 地域)	特に一体的かつ総合的に 再開発を促進すべき地区 (法第2条の3第1項第2号)	
						番号	地区名 (面積)
芦屋市	B-4	阪神打出駅 周辺地区 (約 96ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の商業核の機能強化</li> <li>居住環境の向上</li> <li>良好な都市景観の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>阪神打出駅周辺では、住商共存地として土地の効率的な活用を促進し、安全で快適な商業空間の形成を図る</li> <li>国道43号沿道では、環境防災緑地買取り制度等を活用して、沿道環境の改善や、沿道にふさわしい土地利用に努める</li> </ul>	阪神打出駅南地区 国道43号沿道地区		
	B-5	阪神芦屋駅 周辺地区 (約 155ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>公益施設を中心とした地域核の機能強化</li> <li>居住環境の向上</li> <li>良好な都市景観の形成</li> <li>芦屋川河畔の景観の保全・形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公益施設等が集積する阪神芦屋駅周辺を中心とする地域核を強化するため、都市基盤施設の整備に努める</li> <li>国道43号沿道では、環境防災緑地買取り制度等を活用して、沿道環境の改善や、沿道にふさわしい土地利用に努める</li> <li>特別景観地区の芦屋川沿岸については、魅力的な都市景観の保全・形成を図るとともに、それと調和するシビックゾーンの整備を推進する</li> </ul>	国道43号沿道地区		
西宮市	C-1	本庁 (約 213ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市核としての機能強化と魅力的な都市空間及び都市景観の形成</li> <li>シビックゾーンとしての個性的かつ魅力的な都市空間及び都市景観の形成</li> <li>交通ターミナル機能の向上</li> <li>居住環境の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>阪神西宮駅北側について、民間活力の活用等により、交通結節機能の強化を図る</li> <li>市役所本庁舎周辺及び阪神西宮駅北側では、行政・文化等の都市機能の効率的・効果的な集約化と再配置を図るため、土地の合理的な高度利用を促進する</li> <li>市役所本庁舎周辺とJR西宮駅南側の連携を強化するため、国道2号に沿って、計画的な都市機能の更新と併せ、土地の合理的な高度利用を図る</li> <li>国道2号沿道では、延焼遮断帯や広域避難路の機能向上を図るため、耐火建築物の建築を誘導する</li> <li>国道43号沿道では、環境防災緑地の整備を促進し、その有効活用等を図り、沿道にふさわしい土地利用に努める</li> </ul>	国道43号沿道地区 国道2号沿道地区	C-1-1 C-1-2 C-1-3	庁舎周辺地区 (約 9.6ha) 阪神西宮駅周辺地区 (約 5.8ha) JR西宮駅南西地区 (約 2.5ha)

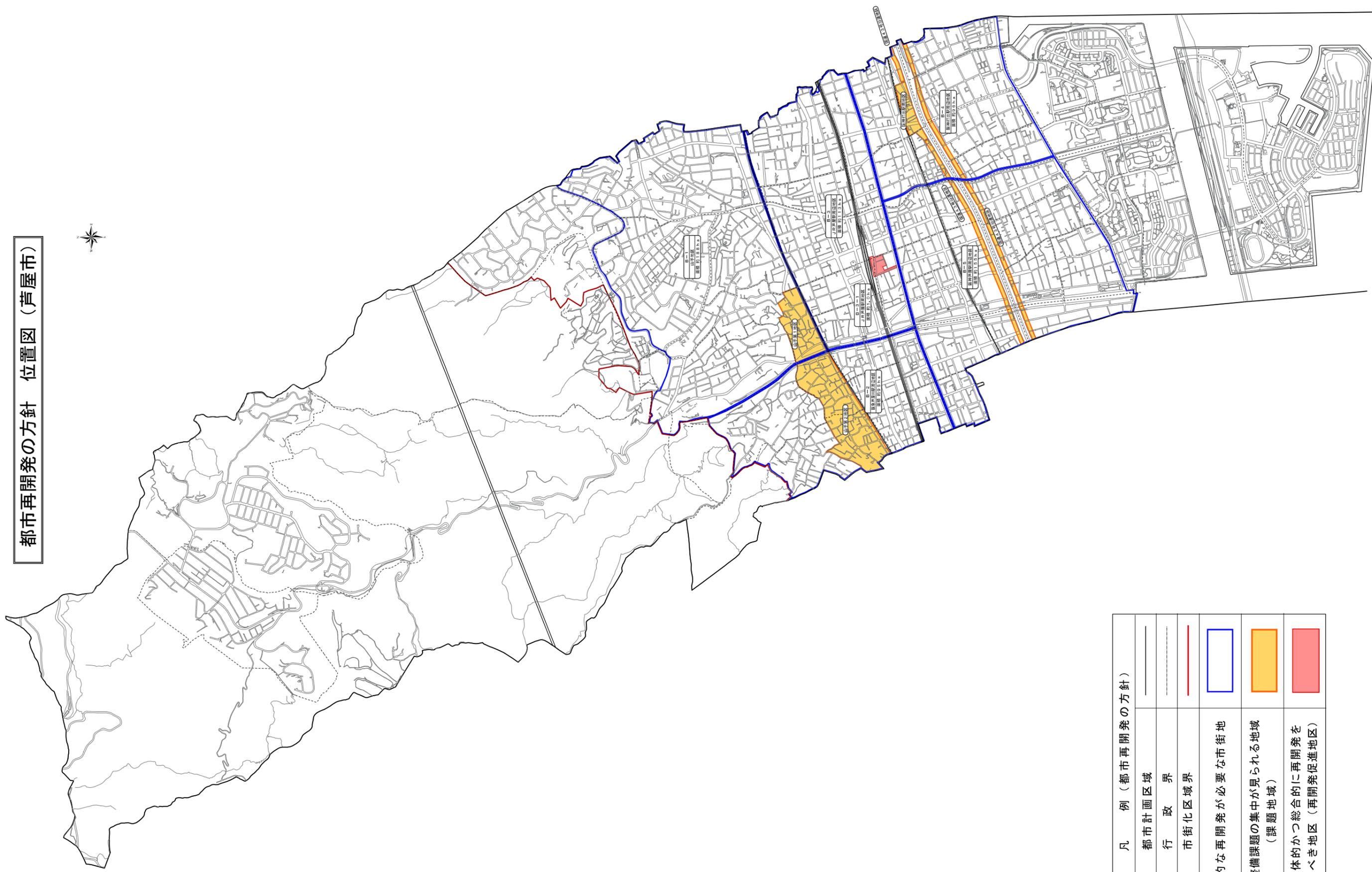
別表 2

市町名	番号	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(法第2条の3第1項第2号)						おおむね5年以内に実施予定の事業	おおむね5年以内に決定(変更)予定の都市計画
		地区名(面積)	地区整備の主たる目標	土地利用計画	建築物更新の方針	施設整備の方針	再開発促進の措置		
三田市	A-1-1	三田駅前(Cブロック)地区(約1.9ha)	・三田市を中心都市核としての商業業務機能の強化、充実	・商業、生活支援、文化・サービス、住宅 ・土地の高度利用	・商業施設及び住宅等の建築物の共同化、不燃化、高層化による更新 ・生活支援、文化・サービス等の複合機能施設の整備	・都市計画道路の整備 ・シンボルロード等による歩行者空間の整備	・組合施行による市街地開発事業の誘導	・市街地再開発事業	
芦屋市	B-3-1	JR芦屋駅南地区(約1.1ha)	・駅前市街地の再構築 ・駅前住宅地及び商業業務地としての機能充実 ・ターミナルの交通機能の強化 ・防災性の向上	・商業業務、住宅地 ・土地の高度利用	・建築物の共同化、不燃化	・都市計画道路(駅前線、交通広場)及び区画道路の整備	・住民と一体となった事業の促進	・市街地再開発事業(事業中)	
西宮市	C-1-1	庁舎周辺地区(約9.6ha)	・シビックゾーンとしての行政、文化、医療機能の充実 ・シンボルゾーンとしての個性的かつ魅力的な都市空間の形成	・地区中心部は行政、文化、医療施設の集積地 ・札幌筋線沿道は商業業務地 ・地区全体について土地の高度利用	・行政、文化施設等の効率的・効果的な集約化と再配置 ・良好な景観形成	・シンボル道路等の歩行者空間やオープンスペースの拡張整備	・公共団体による整備 ・民間活力による整備		





都市再開発の方針 位置図 (芦屋市)



凡 例 (都市再開発の方針)	
都市計画区域	——
行政界	-----
市街化区域界	——
計画的な再開発が必要な市街地	□
特に整備課題の集中が見られる地域 (課題地域)	■
特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区 (再開発促進地区)	■

0 500 1,000 2,000 m

「阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針」の変更素案

【報告事項 -4】

# 阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針（素案）

## 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（法第4条第1項第1号）

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わたる地域であり、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（法第4条第1項第1号）

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併せて整備するなど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、老朽化した団地等では、建替え等により良好な住環境の形成を図る。

また、生活支援機能の確保や公共交通機能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。

なお、住宅市街地の整備・開発に当たっては、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（法第4条第1項第2号）

「兵庫県住生活基本計画」（平成29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法第4条第1項第2号イに規定する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

市町名	番号	重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(法第4条第1項第2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 に実施予定の事業	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・ マリーナ関係 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 部における緑 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、マリーナ・ 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	浜甲子園団 地地区 (約35ha)	・老朽化した公 的住宅の建 替による良 質な都市型 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 住宅の建て替 え事業の推進	・住宅市街地 総合整備事 業(拠点開発 型)(事業中)	・地区計画
宝塚市	F-1	宝塚山手台 地区 (94ha)	・長尾山地の 緑地景観と調 和のとれた良 質な住宅市 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)	・民間宅地開 発事業	・地区計画

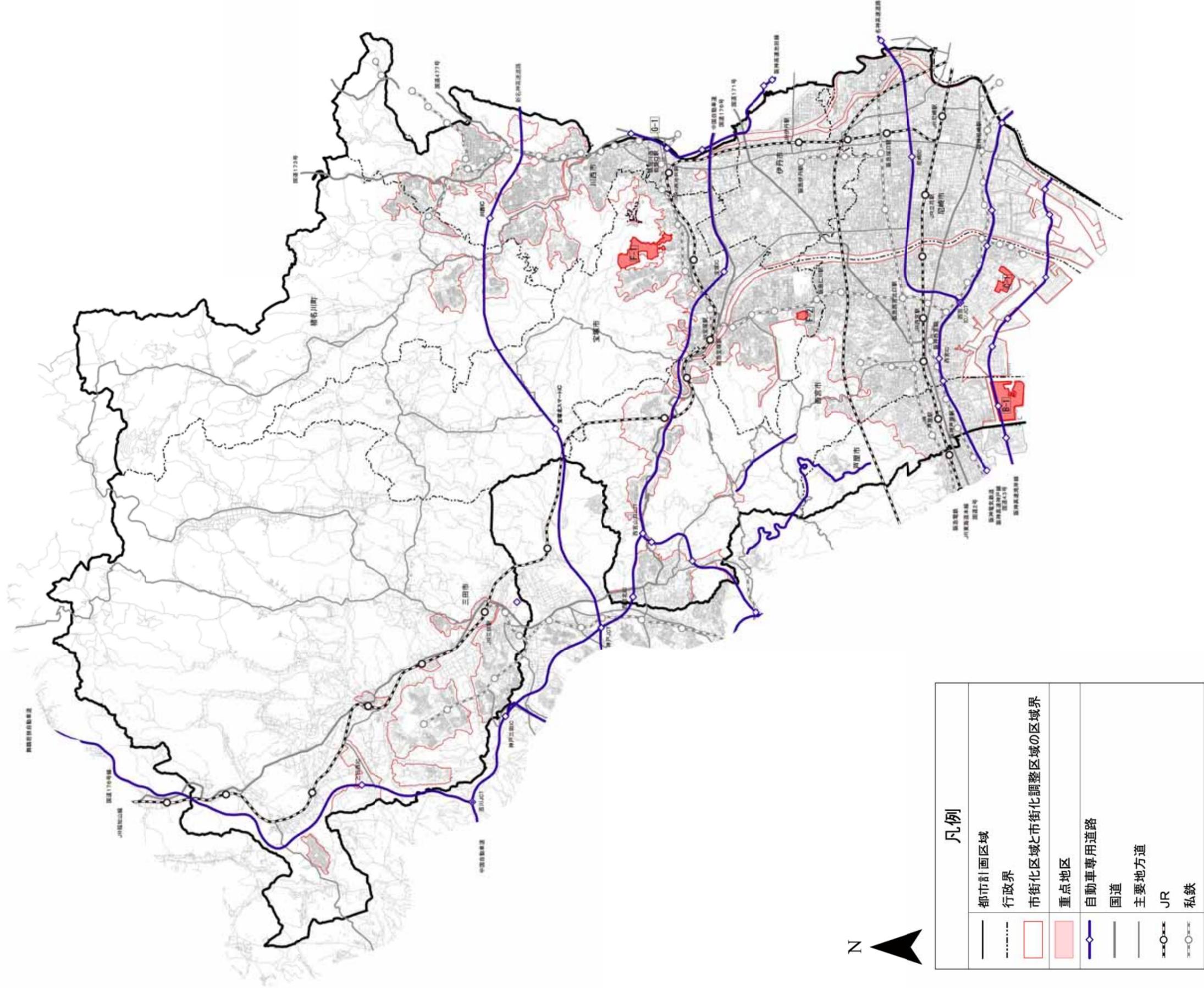
市町名	芦屋市	番号	B-1	重点地区名	南芦屋浜地区	重点供給地域名	南芦屋浜地区
-----	-----	----	-----	-------	--------	---------	--------



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	

	縮尺 1:10,000
--	----------------

阪神間都市計画住宅街地の開発整備の方針 位置図



(白紙ページ)

「阪神間都市計画防災街区整備方針」の変更素案

【報告事項 -5】

# 阪神間都市計画防災街区整備方針（素案）

## 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。）内の各街区を防災街区として整備するため、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、建築物の建替え等による耐震化・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「兵庫県密集市街地整備マニュアル（平成28年3月）」を活用し、これらの手法に加え、建築基準法の特例制度等を活用した住民の自主的な建替え等により密集市街地の解消を目指す。

なお、密集市街地の改善に当たっては、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。

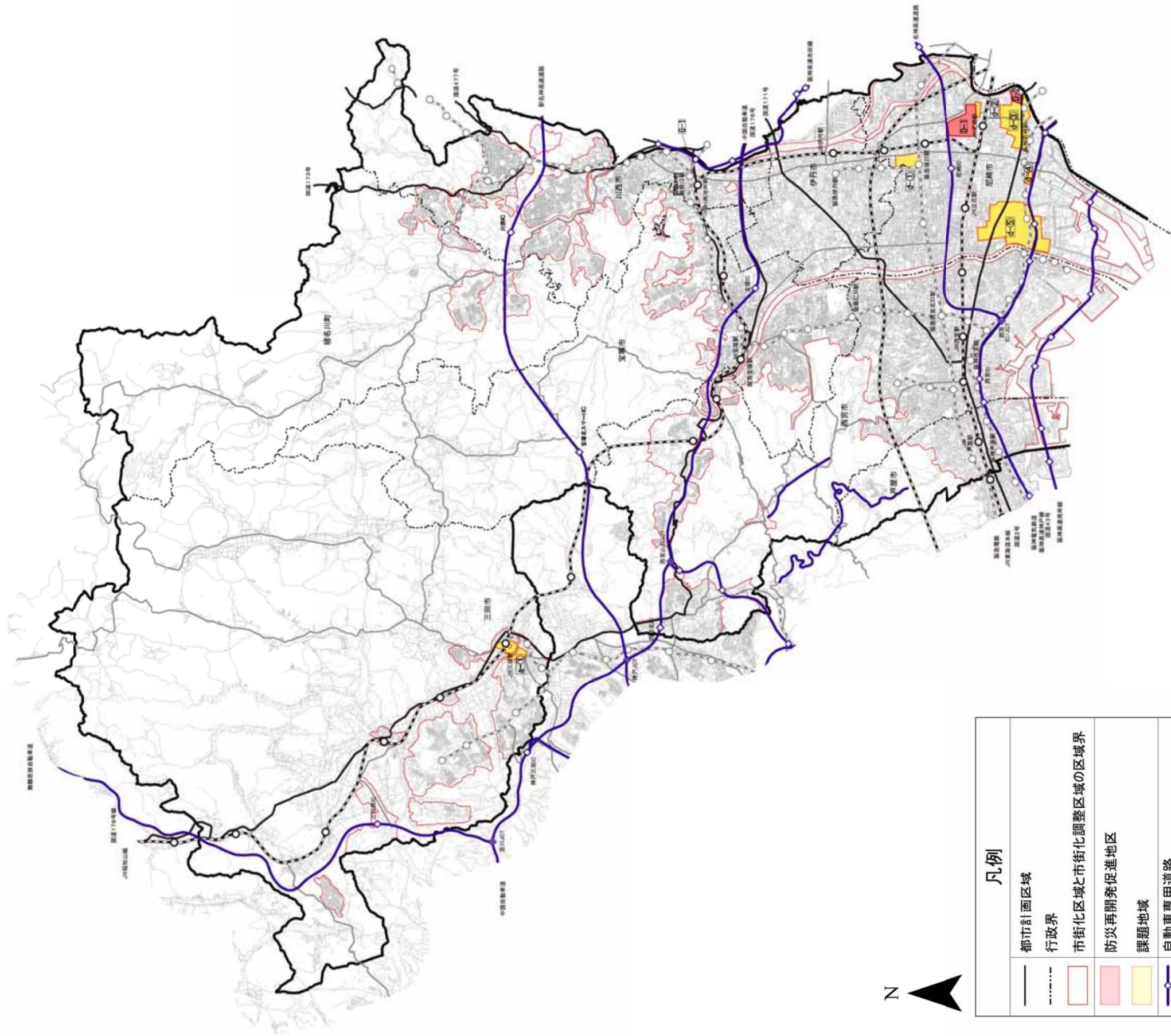
## 3 防災再開発促進地区等の整備

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法第3条第1項第1号に規定する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。

阪神間都市計画防災街区整備方針 位置図



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



(白紙ページ)