

「阪神間都市計画区域区分」の変更原案

【説明事項 -2】



## 計 画 書

### 阪神間都市計画区域区分の変更

都市計画区域区分を次のように変更する。

#### 1 市街化区域と市街化調整区域との区分

「計画図表示のとおり」

#### 2 人口フレーム

単位：千人

区 分	年 次	平成 2 2 年	平成 3 2 年
	都市計画区域内人口		1, 7 5 4
市街化区域内人口		1, 7 1 2	1, 6 9 1
配分する人口		—	1, 6 3 7
保留する人口		—	5 3
(特定保留)		—	0
(一般保留)		—	5 3

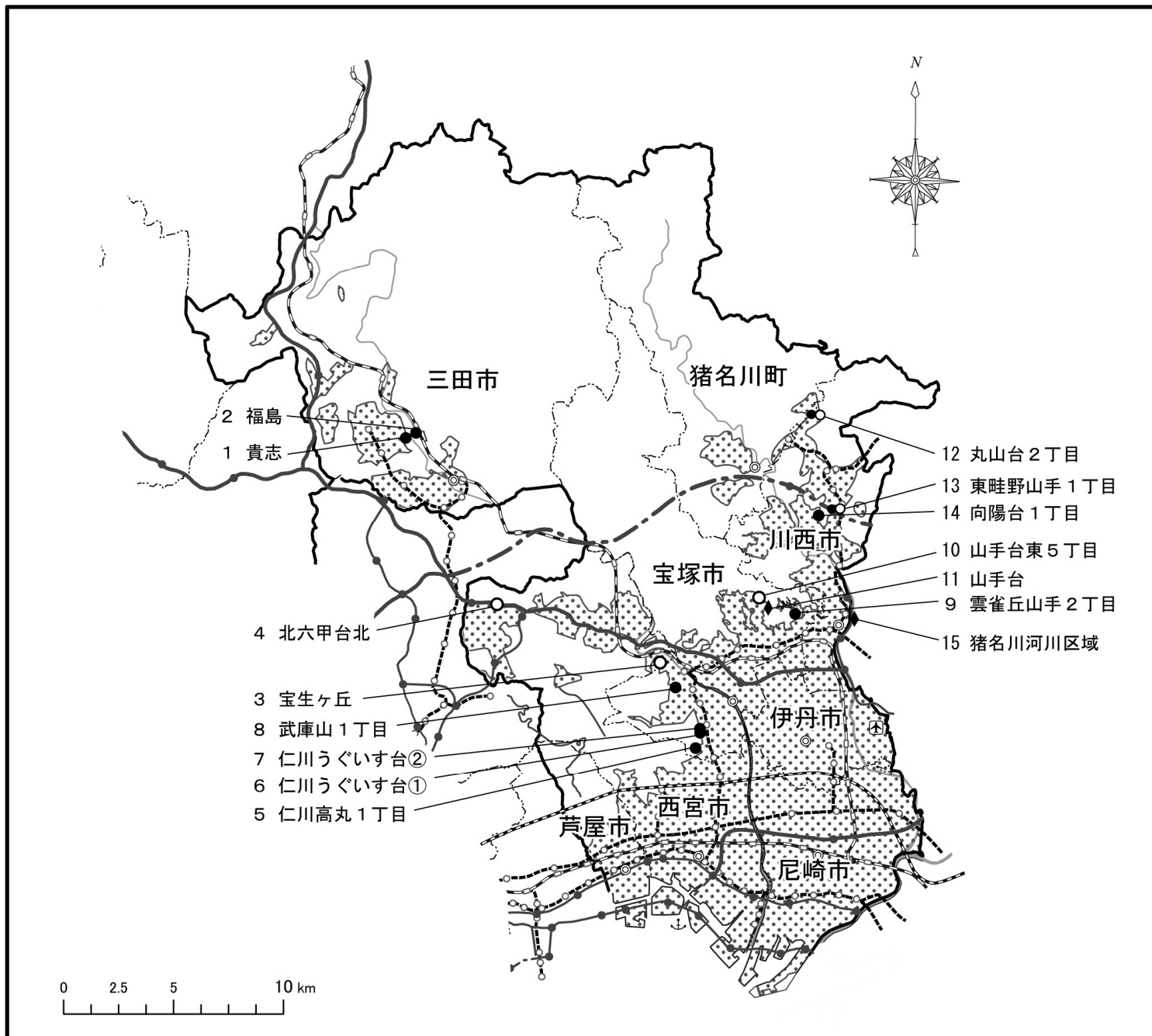
#### 理 由

「別添理由書のとおり」

## 理 由 書

阪神間都市計画区域においては、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を昭和45年に定めた後、おおむね5年に一度の一斉見直しを行っており、今回第7回の一斉見直しを行うものである。

将来的な土地利用を見据え、計画的な市街地整備が確実に行われる区域を市街化区域に編入するなど、計画的な市街化を図るため、本計画のとおり区域区分を変更するものである。



## 阪神間都市計画区域 市街化区域・市街化調整 区域の変更概要図

凡 例	
	都市計画区域界
	市町界
	現在の市街化区域
	今回、市街化区域に編入を予定している区域
	今回、市街化調整区域に編入を予定している区域
	今回、市街化区域の境界を調整する区域

(白紙ページ)

「阪神間都市計画都市再開発の方針」原案

【説明事項①-3】





# 阪神間都市計画都市再開発の方針（原案）

## 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。

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

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地域である。

今後、人口減少が進展し、超高齢社会が到来する中、産業構造の変化、都市の維持管理コストの増大、地球環境への配慮、防災・減災及び景観等に対する住民意識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、低未利用地の利活用を促進し、交通結節機能の改善・強化や商業、業務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遊休地については、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。

以上のことに加え、誰もが暮ら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あたっては、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、「計画的な再開発が必要な市街地」として位置付け、そのうち、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」とする。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。

### 4 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の整備

計画的な再開発が必要な市街地の中でも、重点的に市街地の整備を推進すべき地区を、「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」として位置付け、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						特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区	
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みられる地域 (課題地域)	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> </ul>	駅前町地区	A-1-1	三田駅前(B・Cブロック)地区 (約 2.8ha)
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、道路を整備すると共に、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、すぐ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いについては、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、道路を整備すると共に、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いについては、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芦屋駅前周辺では、駅前広場等の整備と合わせ、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共に、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 1.0ha)
	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、環境防災緑地買取制度等を活用して、沿道環境の改善や、良好な市街地住宅の誘導に努める</li> </ul>	阪神打出駅南地区 国道43号沿道地区		

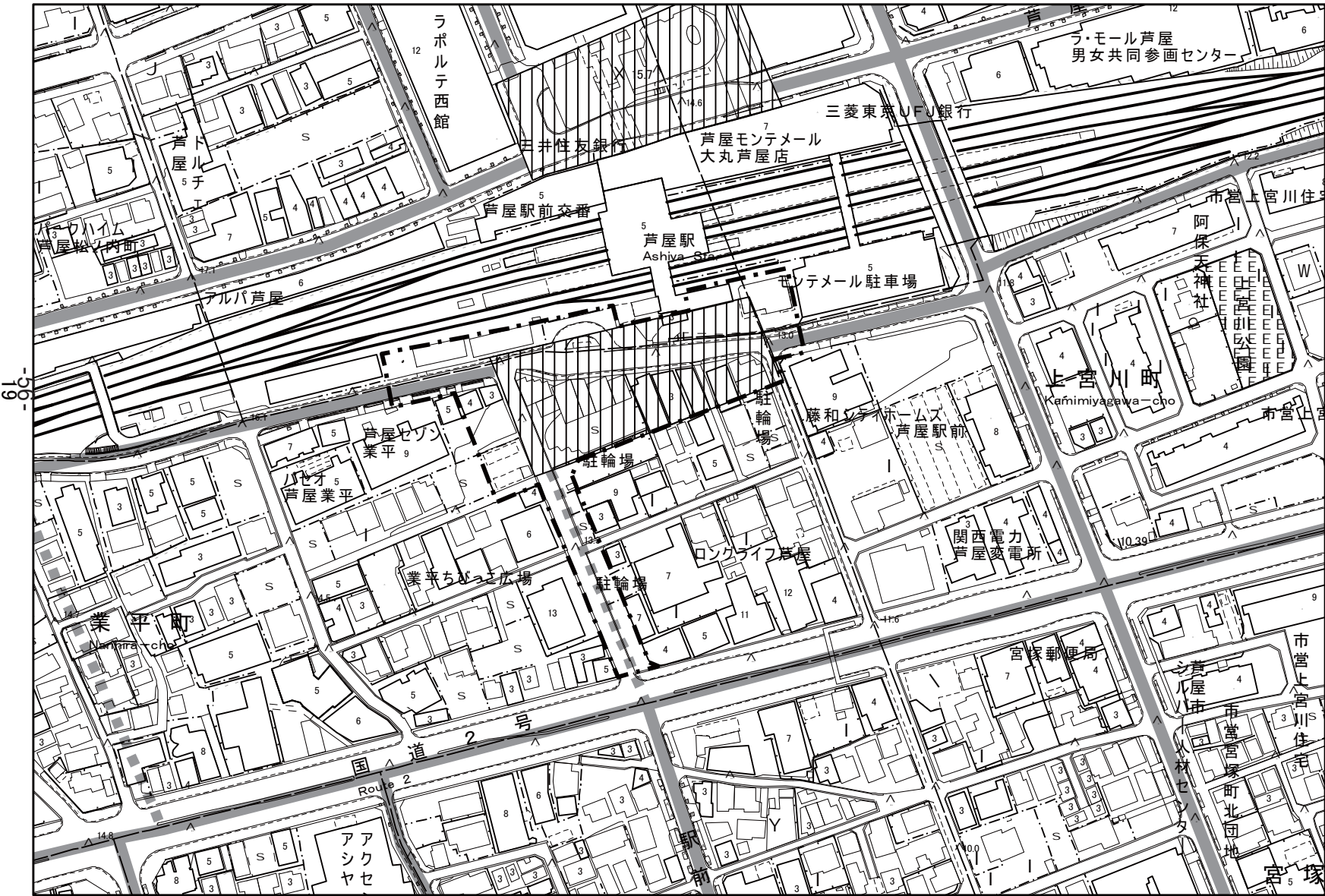
計画的な再開発が必要な市街地						特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区	
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中がみられる地域 (課題地域)	番号	地区名 (面積)
芦屋市	B-5	阪神芦屋駅 周辺地区 (約 155ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益施設を中心とした地域核の機能強化</li> <li>・居住環境の向上</li> <li>・良好な都市景観の形成</li> <li>・芦屋川河畔の景観の保全・形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: 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、環境防災緑地買取制度等を活用して、沿道環境の改善や、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いについては、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、行政機能や生活サービス機能等の集約を図るため、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あわせ、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	庁舎周辺地区 (約 9.6ha)
						C-1-2	阪神西宮駅周辺地区 (約 5.8ha)
	C-1-3	JR西宮駅南西地区 (約 2.5ha)					
	C-2	西宮北口周辺 (約 210ha)	<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>・文化、教育、レクリエーション機能等の拡充</li> <li>・駅へのアクセス道路等の交通環境の改善</li> <li>・居住環境の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・阪急西宮北口駅周辺では、秩序ある土地の高度利用を促進し、商業業務、文化、教育、レクリエーション施設等の拡充を図る</li> <li>・バス、歩行者、自動車等の交通ネットワークの拡充</li> <li>・未利用地が多い地区については、良好な都市環境を育成するため、大規模遊休地の土地利用を適正に誘導する</li> <li>・阪急神戸本線と幹線道路の立体交差化を促進する</li> </ul>	高畑地区 深津地区		

別表 2

市名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要						
			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	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
三田市	A-1-1	三田駅前 (B・Cブロック)地区 (約 2.8ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>三田市を中心都市核としての商業業務機能の強化、充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業、生活支援、文化・サービス、住宅</li> <li>土地の高度利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>生活支援、文化・サービス等の複合機能施設の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路の整備</li> <li>シンボルロード等による歩行者空間の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>組合施行による市街地開発事業の誘導</li> <li>まちづくり専門家の派遣</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業(Cブロック地区)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火地域及び準防火地域</li> <li>高度利用地区</li> <li>市街地再開発事業(Cブロック地区)等</li> <li>地区計画</li> </ul>
芦屋市	B-3-1	JR芦屋駅南地区 (約 1.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前市街地の再構築</li> <li>駅前住宅地及び商業業務地としての機能充実</li> <li>ターミナルの交通機能の強化</li> <li>防災性の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業業務、住宅地</li> <li>土地の高度利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の共同化、不燃化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路(駅前線、交通広場)及び区画道路の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民と一体となった事業の促進</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業</li> </ul>
西宮市	C-1-1	庁舎周辺地区 (約 9.6ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>シビックゾーンとしての行政、文化、医療機能の充実</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区中心部は行政、文化、医療施設の集積地</li> <li>札場筋線沿道は商業業務地</li> <li>地区全体について土地の高度利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政、文化施設等の充実</li> <li>良好な景観形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>シンボル道路等の歩行者空間の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共団体による整備</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>特別用途地区等</li> <li>用途地域</li> </ul>
	C-1-2	阪神西宮駅周辺地区 (約 5.8ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>西宮市の都市核の形成</li> <li>西宮市の商業業務地としての機能強化</li> <li>駅前空間等の整備による交通結節機能の強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業業務、住宅地</li> <li>土地の高度利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業業務施設及び住宅の更新による建築物の高度利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前空間等及び区画道路の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間活力の活用</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>地区計画</li> </ul>



市町名	芦屋市	市街地名	JR芦屋駅周辺地区	土地利用計画の概要	<input type="checkbox"/> 商業業務・住宅地 <input type="checkbox"/> 土地の高度利用
番号	B-3-1	地区名	JR芦屋駅南地区		

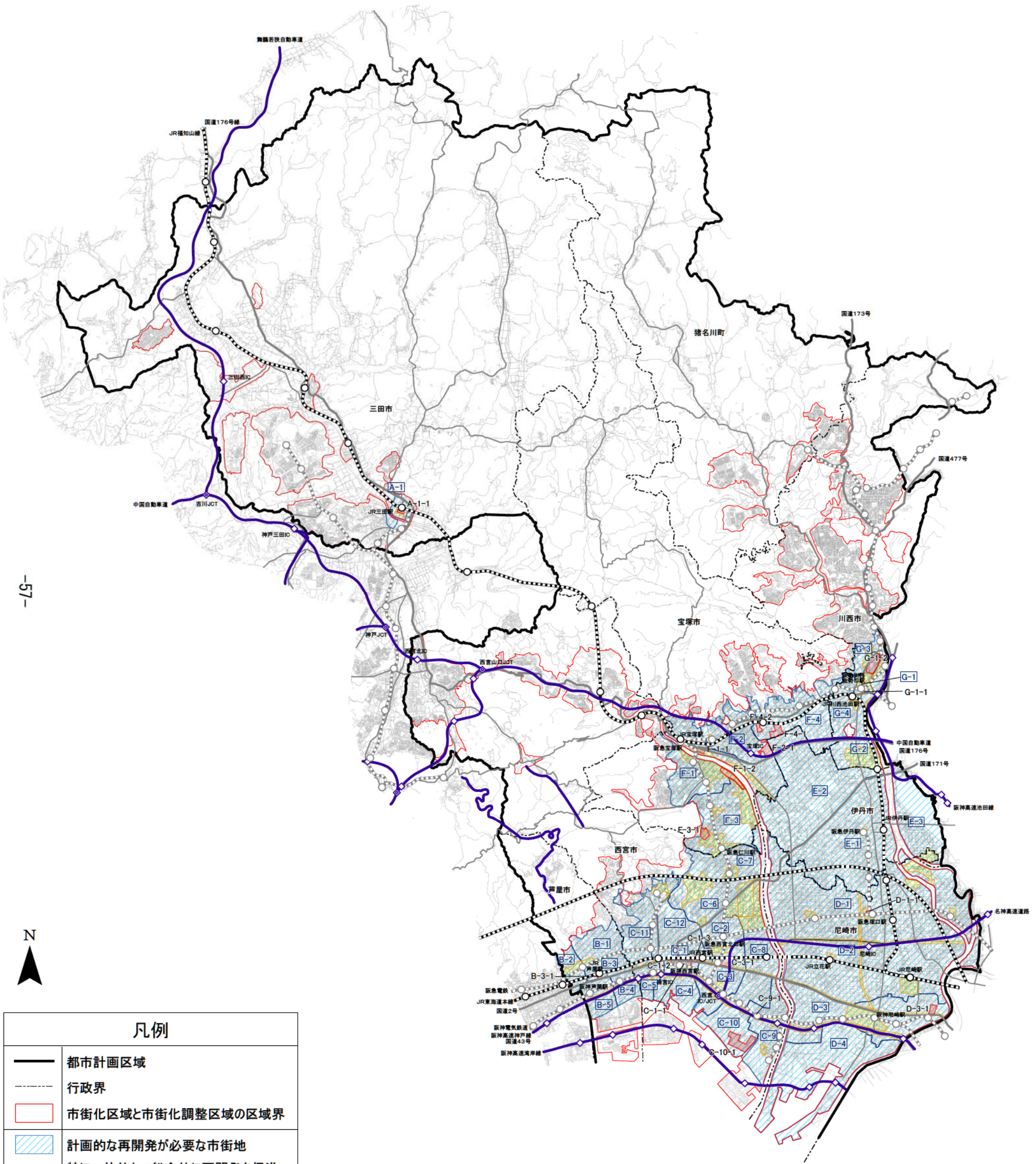


凡例		
再開発促進地区区域		
都市施設等	都市計画道路 (整備済)	
	都市計画道路 (未整備)	
	駅前広場	
	公園・緑地等	
事業等	市街地再開発事業	再開発促進地区に同じ

縮尺  
1:2,500



# 阪神間都市計画都市再開発の方針 位置図

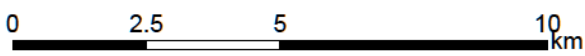


-57-



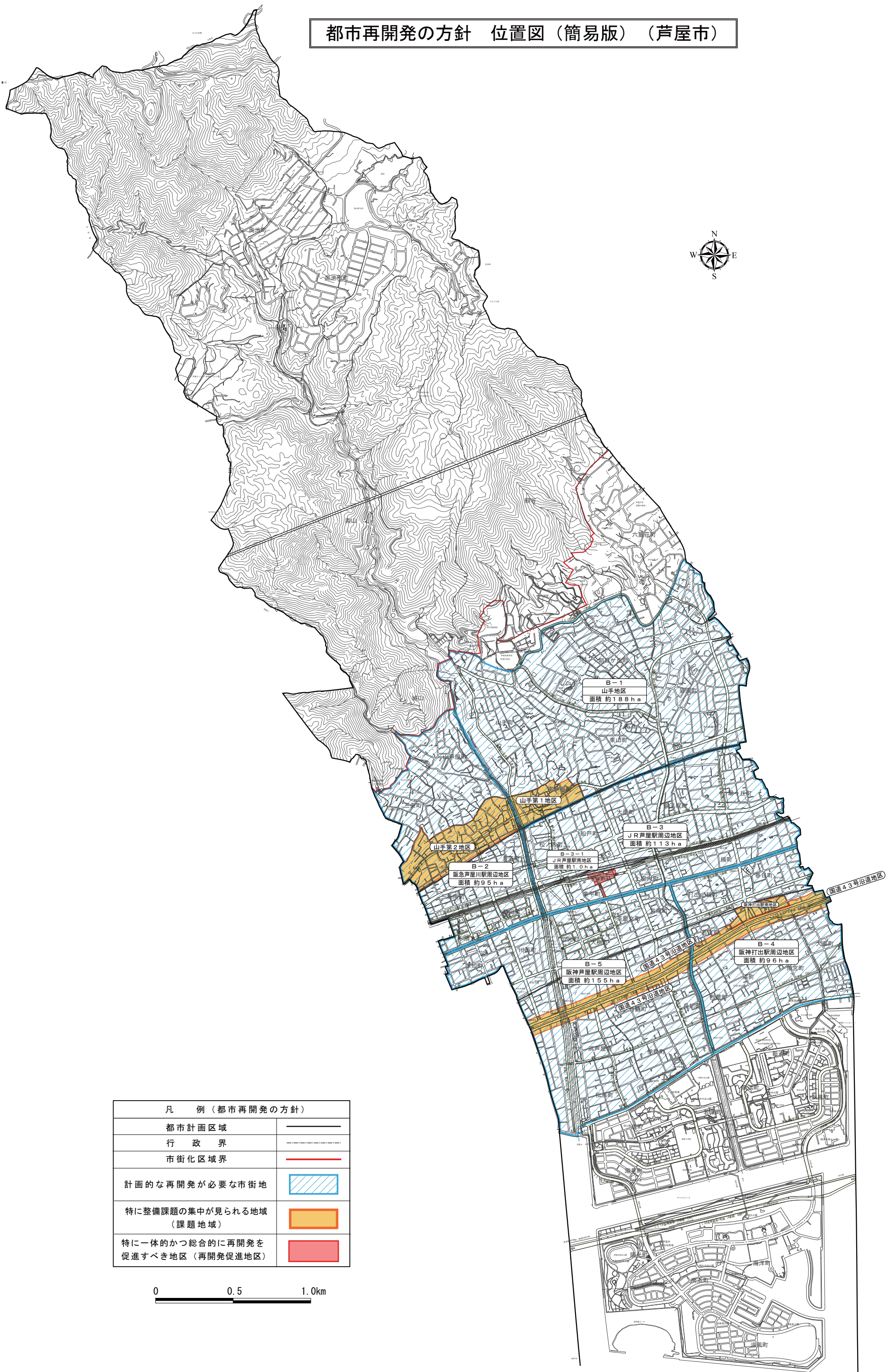
## 凡例

	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
	計画的な再開発が必要な市街地
	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区(2号再開発促進地区)
	特に整備課題の集中がみられる地域(課題地域)
	自動車専用道路
	国道
	主要地方道
	JR
	私鉄





都市再開発の方針 位置図（簡易版）（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 0.5 1.0km