

# 阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針（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
芦屋市	B-1	南芦屋浜地区 (約 125.6ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>臨海部埋立地区において、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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>関連公共施設整備の推進</li> <li>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</li> <li>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)</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>地区計画</li> <li>用途地域</li> <li>高度地区</li> </ul>
西宮市	C-1	名塩ニュータウン (約 240.6ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>駅前センター等の公共公益施設等の適正な配置</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路、公園等の計画的な整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生機構による関連公共施設整備の促進</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画</li> </ul>
	C-2	浜甲子園団地地区 (約 35.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中高層住宅を中心とした中密度な住宅市街地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生機構による道路・公園等の計画的な整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生機構による公的住宅の建替事業の推進等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生機構による住宅建替事業(事業中)</li> <li>住宅市街地総合整備事業(事業中)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域等地域地区</li> <li>地区計画</li> </ul>

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 22.3ha)	・多機能が連携 し、低炭素に配 慮したまちづく り	・産業界、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