

(1) 地域の概況

JR沿線地域は、本市の中部に位置しています。地域内には、JR神戸線の尼崎駅、立花駅があります。

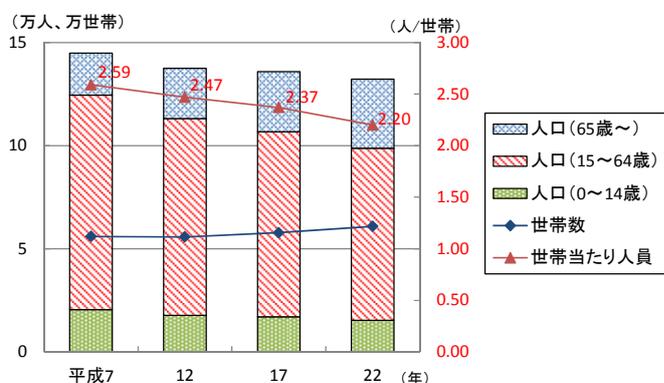
JR尼崎駅周辺やJR宝塚線沿いには工業地があり、地域の約35%を占めています。

本地域西側のJR立花駅周辺では、昭和初期に人口急増に呼応した宅地開発がなされ、東側は工場や商業との複合住宅地が多いほか、近年ではJR尼崎駅北側において市街地開発事業が実施され、マンションなどの立地が進んでいます。現在、本市人口の約30%にあたる約13万8千人が居住しています。

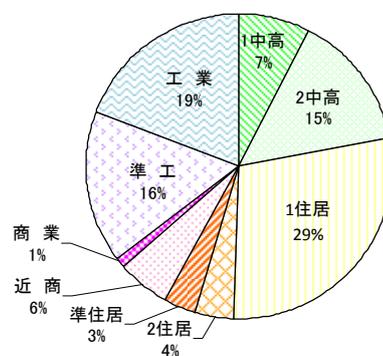
JR尼崎駅は市内の鉄道駅の中で最も乗客数が多く、JR立花駅と合わせると市内の乗客数の約30%を占めています。



人口・世帯数・世帯当たり人員の推移



用途地域面積割合



(出典：国勢調査)

JR沿線地域 西部



JR沿線地域 東部

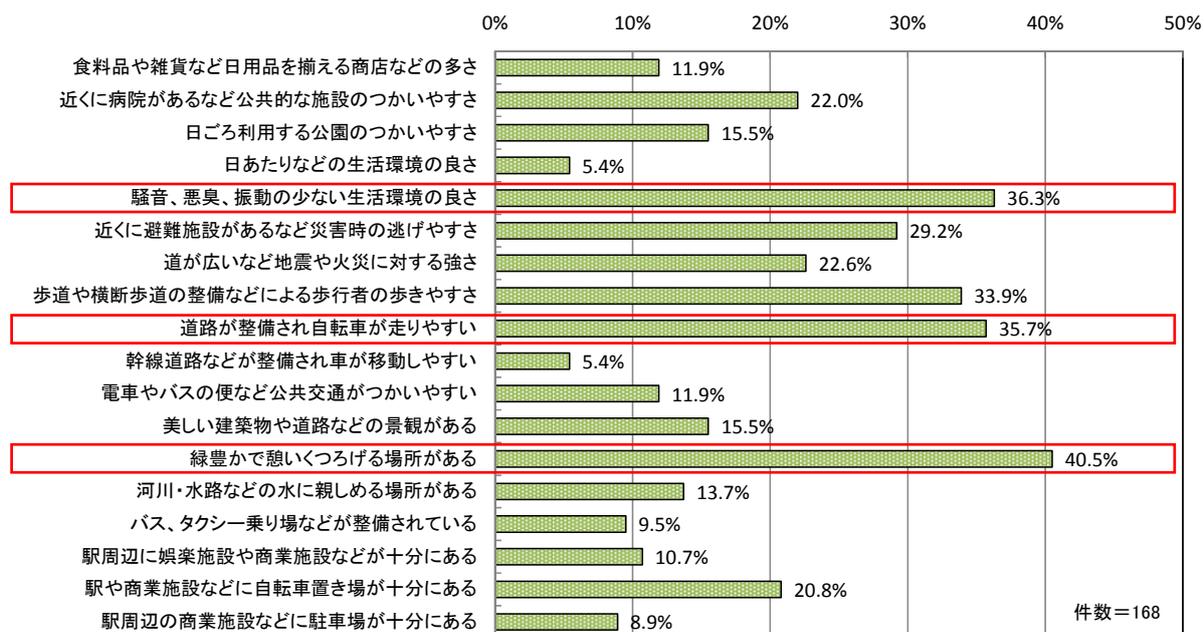


<地域の声>

市民アンケートの結果を見ると、今後特に力を入れるべき項目として「緑豊かで憩いくつろげる場所がある」、「騒音、悪臭、振動の少ない生活環境の良さ」、「道路が整備され自転車が走りやすい」といった良好な住環境につながる要素が上位に挙げられています。

特に、他の地域と比較して「騒音、悪臭、振動の少ない生活環境の良さ」が多く、操業環境と住環境の調和に配慮した良好な住宅地形成を求める意見の割合が高いことが特徴的で、住工複合地が広く存在する当地域の性格が表れています。

今後特に力を入れる項目（5つまで選択）



<地域で行われている市民・事業者の活動>

- 潮江、浜地区では、防災街区整備地区計画を定めるなど、防災性を高めるまちづくりに取り組んでいます。
- 庄下川は、平成12年(2000年)には「甦(よみがえ)る水100選」にも選ばれました。よみがえった庄下川を未来に残していきたいと流域企業や市民の皆さんが庄下川の清掃に長年取り組んでいます。

まち歩きの点検の様子（浜地区）



(2) まちづくりの方針

各方針の文頭に記載しているマークは、取組の主体を示しています。

-  行政が主体で市民・事業者から意見を聴くなど協働で取り組む
-  市民・事業者と行政が役割分担しながら協働で取り組む

① 土地利用

(住宅地)

【まちづくりの現況と課題】

● 良好な住宅地の保全

- ・ 五合橋線以西は、昭和10年代以降に行われた土地区画整理事業により市街地が形成された区域が多く、低層や中高層を中心とした住宅地となっています。

五合橋線以西の住宅地



【方針】

住み続けたい、住んでみたいと思われる魅力的な住宅地をめざします。

1) 魅力的な住環境の形成

-  専用住宅地については、良好な中高層住宅地として保全します。

2) 地区計画などの活用

-  地区計画などの活用により、地区が抱える課題の解消に努め、良好な住環境づくりに取り組みます。

(商業・業務地)

【まちづくりの現況と課題】

● JR 尼崎駅

- ・ 駅の北側は市街地再開発事業や土地区画整理事業により都市施設が整備され、商業・業務施設の集積と住宅の供給が行われています。
- ・ JR東西線の開通を契機に広域的な交通ネットワークの結節点としてのにぎわいを創出しています。

JR 尼崎駅北側の商業・業務地



● JR 立花駅

- ・ 駅の南側は市街地再開発事業により、駅前広場や道路、自転車駐車場などの都市施設が整備され、住宅や商業施設の機能更新が図られました。
- ・ 駅の北側は、多くの商店や市場があり、日常生活品を主とする商業施設が集積しています。

● 主要幹線道路沿道

- ・ 五合橋線、山手幹線、国道2号、尼崎宝塚線などの主要幹線道路沿いでは、商業・業務施設や商業施設などの生活利便施設が立地しています。

【 方 針 】

これまでに蓄積してきた商業・業務機能の活用を基本に、各駅前地区が抱える課題に対応します。

1) JR 尼崎駅

- 広域型商業・業務地として、土地の高度利用を図り、商業・業務機能、都市型住宅などの多様な機能の集積を活かしたまちづくりを進めます。

2) JR 立花駅

- 地域の生活拠点として、商店街や小売市場の連携により、商業機能の充実を促進します。

3) 主要幹線道路沿道

- 五合橋線、山手幹線、国道2号、尼崎宝塚線などの主要幹線道路沿いでは、その背後地の工業地及び住環境に配慮しながら、沿道型施設の適正な立地誘導を図ります。特に国道2号沿道は広域幹線道路として土地の高度利用を促進し商業・業務施設の適正な立地を誘導します。

(工業地)

【 まちづくりの現況と課題 】

● 工場と住宅の共存への対応

- ・ 五合橋線以東の区域は古くから工業地が形成されていますが、工場などから住宅への土地利用転換が進んでいます。
- ・ このため、平成22年(2010年)に「住工共存型特別工業地区」と「第5種高度地区」を都市計画決定し、工場と住宅の共存を図っています。

住宅と工場の混在



● 操業環境の保全

- ・ 大規模な工場が立地する扶桑町では、操業環境の保全を図るため、平成19年(2007年)に「工業保全型特別工業地区」を都市計画決定しています。

【 方 針 】

既存工業施設の維持・保全を基本としながら、土地利用の状況や動向を踏まえ、ゾーン分けを行い、その区分ごとに適切な土地利用の誘導を行います。

1) 操業環境の維持・保全

- 工業保全ゾーンや大規模工場立地ゾーンでは、周辺環境との調和に配慮した良好な操業環境の維持・保全を図ります。

2) 住工複合地における工場と住宅の共存

- 住工複合地では、地区ごとの特性に応じて特別用途地区や高度地区を活用しながら、工場の操業環境と住環境ともに配慮しながら共存できる地域のルールづくりを検討します。

3) 駅周辺の土地利用転換

- 内陸部の工業地については、操業環境の維持・保全を基本としつつ、既存産業の高度化や研究開発機能の集積など都市型産業への転換なども可能とする計画的な土地利用を誘導します。また、大規模な土地利用転換が見込まれる駅周辺や幹線道路沿道について、周辺との調和を配慮する中で、市が総合的に良好な計画と判断した場合は、本市の魅力と活力ある都市空間を創出するために、地区計画などの都市計画手法を活用した土地利用を誘導します。

② 都市交通

【まちづくりの現況と課題】

● 都市計画道路の未整備区間

- ・ 長洲久々知線は、JR 神戸線との立体交差点を含む長洲西通から山手幹線までの間で未整備区間があり、南北交通に支障をきたしています。
- ・ 尼崎駅前 3 号線は高内交差点付近で計画幅員が確保されていないため、歩道が分断されています。

● 橋梁の老朽化

- ・ 橋長が 15m 以上の主な道路橋は 14 橋あり、そのうち建設後 50 年を経過する橋梁は平成 25 年（2013 年）現在 8 橋で約 57%ですが、今後、急速に増加が見込まれます。

● 歩行者・自転車交通空間

- ・ 歩行者と自転車が安全で快適に通行できるように、通行環境の改善が課題となっています。
- ・ 段差解消や歩道幅員の確保、勾配などに配慮するなど、ユニバーサルデザインに対応した歩行者空間を整備する必要があります。

● 自転車駐車場の整備と交通マナーの意識啓発

- ・ 駅前の放置自転車は歩行者の通行の妨げになり、また、駅前広場の機能を低下させています。
- ・ 市と民間事業者の役割分担のもとに、駅前における自転車駐車場を整備してきました。
- ・ 放置自転車の撤去や交通マナーの意識啓発などにも取り組んでおり、放置自転車は減少していますが、自転車利用者のモラルの向上が大きな課題となっています。
- ・ JR 尼崎駅では、自転車駐車場の管理運営業務、放置自転車の防止啓発業務、放置自転車の撤去業務、撤去自転車の保管返還業務の 4 つの業務を一体的に指定管理者に委託しています。

ユニバーサルデザインに対応した歩行者空間整備



【方 針】

1) 都市計画道路の整備

- ④ 長洲久々知線は、長洲西通から高内交差点までの事業中区間の早期整備を進めます。また、高内交差点から山手幹線までの区間の早期整備を図ります。
- ④ 尼崎駅前 3 号線は、道路ネットワークの充実と通学路の安全性の確保などを図るため、事業中区間の早期整備を進めます。

2) 橋梁の長寿命化

- ④ 今後増大が見込まれる橋梁の修繕、架替えなどに対応するため、計画的な補修を行うとともに、落橋防止対策などの耐震性の向上を図ります。

3) 歩行者・自転車交通空間

- ④ 歩行者と自転車が安全で快適に通行できるように、通行環境の改善を検討します。
- ④ 歩道の段差解消などを図り、安全で快適な歩行者空間を整備します。

4) 自転車駐車場の維持管理・整備と放置自転車対策

- ④ 都市計画で定めた駅前における自転車駐車場については、今後も維持管理を図ります。
- ④ 鉄道事業者などの民間事業者と協力して、駅前における自転車駐車場の整備を推進します。
- ④ 駅周辺において適切な「放置禁止区域」を定め、自転車利用者の自転車駐車場への誘導など、放置の防止について必要な措置を図ります。
- ④ JR 尼崎駅においてモデルとして導入した指定管理者による一体的な業務委託について、他の駅への拡大をめざします。

長洲久々知線立体交差のイメージ図



③ 都市環境

【まちづくりの現況と課題】

● 水辺と緑のネットワークの形成

- ・ 山手幹線や北難波今北線（橋通り）など道路沿道や鉄道沿線の緑化と歩道の整備や、公園緑地、親水空間の整備により、歩いて楽しい水辺と緑のネットワークが形成されています。

日本の道 100 選に選ばれた北難波今北線（橋通り）



● 都市内の農地

- ・ 稲葉元町や大庄北地区にはまとまった農地があり、都市の貴重な緑となっていますが減少する傾向にあります。

農地での尼いも栽培（武庫町）



● 水辺空間の保全と活用

- ・ 武庫川、猪名川、神崎川沿いは豊かな水辺空間を有し、河川敷を利用した緑地や護岸の整備を行っています。
- ・ 庄下川や昆陽川は、水質の改善が進み、堤防敷や河川敷を利用した遊歩道や親水空間の整備により、市民が身近に憩える場となっています。
- ・ 蓬川やその上流の水路においては、水質の改善により、魚が泳ぐなど、水生生物が戻りつつあります。

浄化対策によりよみがえった庄下川



● 下水道施設

- ・ 高田中継ポンプ場、西川中継ポンプ場、尾浜中継ポンプ場、東難波雨水ポンプ場、南武中継ポンプ場や管きよなどの下水道施設は、年数の経過による劣化に対応する必要があります。

● 卸売市場

- ・ 卸売市場は、周辺地域を含めた本市の生鮮食料品の供給拠点としての役割を担っていますが、施設の老朽化が進んでいます。

【 方 針 】

1) 水辺と緑のネットワークの充実

- ① 民 道路の沿道緑化の推進や民有地の緑化の促進により、公園緑地や水辺空間と一体になった水辺と緑のネットワークの充実を図ります。

2) 都市公園の体系的な配置・整備

- ② 公 都市公園が不足している地域においては、計画的な整備に努めます。
- ③ 公 長期間を経ても事業化されていない都市計画公園・緑地については、整備推進方策や計画の見直しを検討します。

3) 農地の保全と活用

- ④ 民 生産緑地地区の随時追加指定や市民農園などの活用により、農地の保全と活用に努めつつ、都市環境や防災性の向上を図ります。

4) 水辺空間の保全と活用

- ⑤ 民 武庫川、猪名川、藻川、神崎川、庄下川、昆陽川、蓬川の河川や、水路の保全及び活用に市民と協働で取り組み、水辺環境の向上を図ります。

5) 下水道施設の計画的な更新

- ⑥ 公 ポンプ場など下水道施設の計画的な更新を検討します。

6) 卸売市場の健全な運営など

- ⑦ 公 市民の食の安全・安心の確保と多様化する流通環境の変化に対応するため、卸売市場の健全な運営に努めるとともに、必要な施設整備に取り組みます。
- ⑧ 公 運営状況や施設の老朽化を踏まえ、卸売市場の今後のあり方について検討します。

④ 都市景観

【 まちづくりの現況と課題 】

● 良好な住宅地の景観の形成

- ・ JR立花駅周辺など地域西部には、住宅地が広がっており、比較的良好的な住宅地としての景観を形成しています。

● 工業地における景観配慮の取組

- ・ 地域東部に広がる内陸部工業地のうち大規模工場については、長大な壁面やコンクリート塀に囲まれた閉鎖的な景観となっていますが、近年は、洗練されたデザインの建物への建替や開放的な沿道緑化を行うなど、景観に配慮した取組がみられます。

● 良好な自然景観

- ・ 稲葉元町や大庄北地区は、まとまった生産緑地地区があり、優れた自然景観が残っています。

● 歴史的・文化的景観

- ・ 歴史的な面影をしのばせる都市美形成建築物など、地域の特性を印象づける景観資源があります。

【 方 針 】

1) 住宅地

- ① 地域西部に広がる専用住宅地では、落ち着いたある良好な住宅地としての景観形成を誘導します。
- ② その他の住宅地では、親しみのあるうおい豊かな空間の形成を誘導します。

2) 工業地

- ① 地域東部に広がる内陸部工業地のうち大規模工場については、工場や社屋は洗練されたデザインとするなど、地域と企業のイメージアップを図るとともに、開放感や親しみのある景観誘導を図ります。

3) 主要駅周辺

- ① JR 尼崎駅、立花駅周辺の商業・業務施設の集積地においては、市の玄関口としてふさわしい風格とにぎわいのあるまちなみ景観を形成します。
- ② JR 尼崎駅北地区では、地区計画に定められた景観形成のルールにより周辺環境に調和した緑豊かなゆとりある景観の誘導を図ります。

4) 幹線道路沿道など

- ① 山手幹線、五合橋線、尼崎伊丹線、JR神戸線などの幹線道路等沿道や鉄道の沿線、庄下川、蓬川沿いなど地域や市のイメージに大きな影響を及ぼす場所では、都市美アドバイザーからの助言を行うなど景観誘導の重点化を行うとともに、沿道の建築物や街路樹などが調和したうおいのある景観を形成します。

5) 自然景観の保全

- ① 貴重な自然景観として残る田畑については、大切な農地景観として保全します。

6) 歴史的・文化的景観の保全と活用

- ① 都市美形成建築物など地域の大切な景観資源を保全し、都市美形成の核として活用します。

7) 住民主体のルールづくり

- ① JR 尼崎駅北側など、住民などの取組により定められた景観形成のルールにより地区の特性に応じた都市美誘導を図ります。

洗練された外観と
開放的な沿道緑化（扶桑町）



都市美形成建築物（長洲本通）



⑤ 都市防災

【まちづくりの現況と課題】

● 地域防災機能

- ・ 国道2号、五合橋線、山手幹線、神崎川、武庫川は、「都市防災構造化計画」で広域防災帯に位置づけられています。
- ・ 地域の防災拠点である市役所本庁舎、橘公園及び記念公園は、防災機能の役割を担っています。
- ・ 国道2号の沿道では、大火災時の延焼防止を図り、避難路の機能確保を進めています。

市役所本庁舎及び橘公園（地域の防災拠点）



● 密集市街地

- ・ 老朽住宅が密集しており道路が狭いといった防災面での課題を抱える潮江、浜の各地区では、防災街区整備地区計画を定め、防災性の向上や快適な住環境の形成に取り組んでいます。
- ・ 今後、他の密集市街地においても、同様の取組が広がることが期待されます。

【方 針】

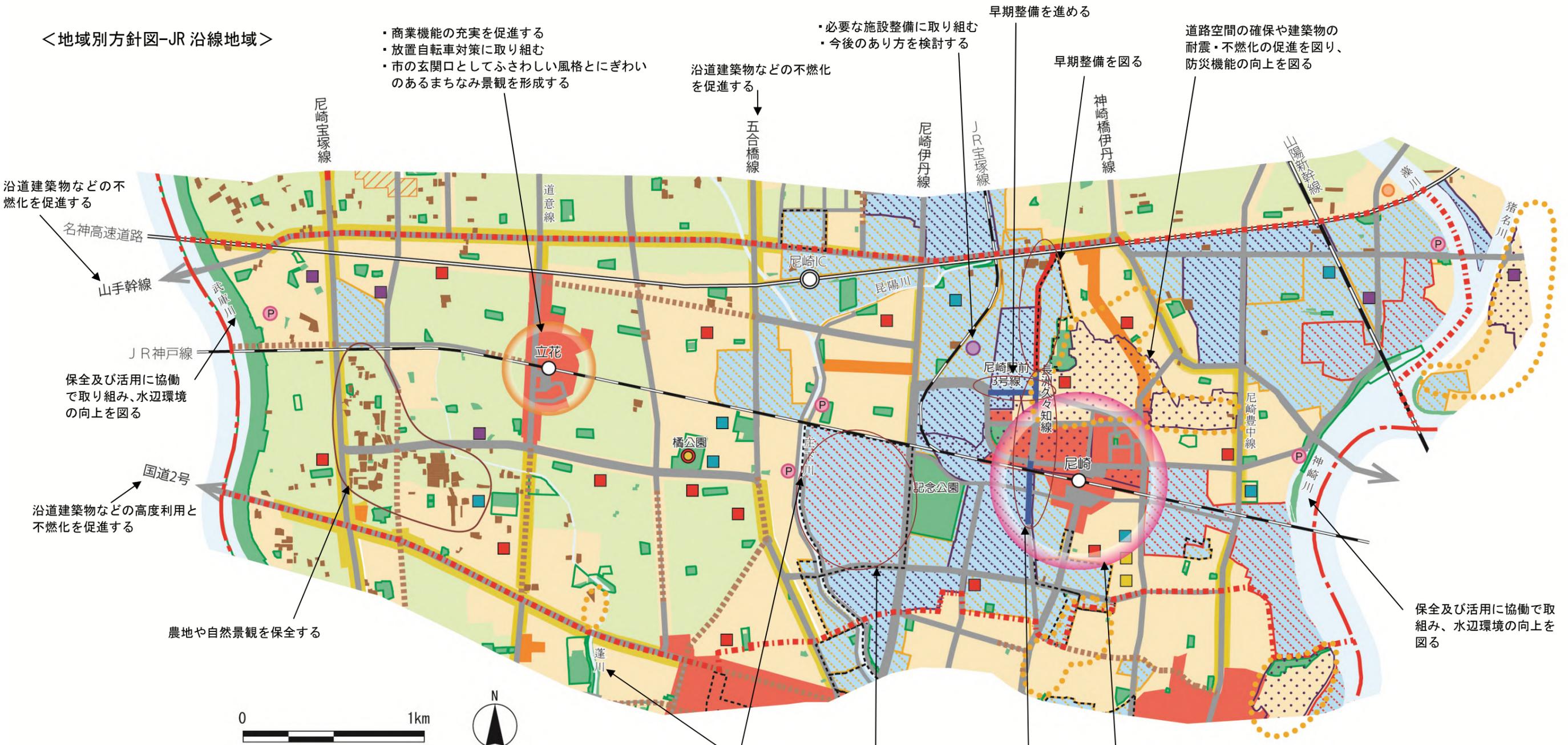
1) 地域防災機能の強化

- ④ 国道2号、山手幹線、五合橋線の沿道については、不燃化を促進し、都市防災の機能強化を図ります。
- ④ 地域の防災拠点である市役所本庁舎、橘公園及び記念公園は、必要な防災機能の強化に努めます。

2) 密集市街地の改善

- ⑤ JR 尼崎駅北部の密集市街地においては、防災機能の向上を図るため、防災街区整備地区計画などの活用により、老朽住宅の建替を通じて、狭い道路における道路空間の確保、建築物の耐震・不燃化などを図ります。
- ⑤ その他の密集市街地についても同様に、防災街区整備地区計画などの活用による、防災性の向上を検討します。

<地域別方針図-JR沿線地域>



- ・商業機能の充実を促進する
- ・放置自転車対策に取り組む
- ・市の玄関口としてふさわしい風格とにぎわいのあるまちなみ景観を形成する

- ・必要な施設整備に取り組む
- ・今後のあり方を検討する

道路空間の確保や建築物の耐震・不燃化の促進を図り、防災機能の向上を図る

沿道建築物などの不燃化を促進する

沿道建築物などの不燃化を促進する

早期整備を進める

早期整備を図る

保全及び活用に協働で取り組み、水辺環境の向上を図る

沿道建築物などの高度利用と不燃化を促進する

農地や自然景観を保全する

保全及び活用に協働で取り組み、水辺環境の向上を図る

保全及び活用に協働で取り組み、水辺環境の向上を図る

良好な生産環境を確保する

早期整備を進める

- ・広域型商業・業務地として、多様な機能の集積を活かしたまちづくりを進める
- ・放置自転車対策に取り組む
- ・市の玄関口としてふさわしい風格とにぎわいのあるまちなみ景観を形成する



凡 例		
<ul style="list-style-type: none"> 専用住宅地 (低層住居専用地) 住宅地 商業・業務地 近隣型商業地 沿道型複合地 工業安全ゾーン 大規模工場立地ゾーン 住工複合地 臨海工業地 地区計画区域 特別用途地区 	<p><安全で快適に移動できる都市計画道路網></p> <ul style="list-style-type: none"> 整備済区間 事業中区間 早期事業化を図る区間 未整備区間 今後計画を検討する区間 <p><計画的な整備を図る公園・緑地></p> <ul style="list-style-type: none"> 整備済の公園・緑地 計画的な保全を図る農地 <p><指定避難場所></p> <ul style="list-style-type: none"> 小学校 中学校 高等学校 その他 	<ul style="list-style-type: none"> 広域拠点 地域拠点 下水道施設 (P) ポンプ場 資源リサイクルセンター ゴミ焼却炉 火葬場 市場 地域の防災拠点 防災性の向上を検討する密集市街地