

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 替えによる良 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 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
宝塚市	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 の建替え、都 市計画道路の 整備を推進す る ・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	・都市再生機構 等による共同 住宅の建替え ・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 (拠点開発 型)(事業中)	・用途地域等 地域地区 ・地区計画
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	・商業、業務及 び住宅地とし ての高度利用	・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		・市街地再開 発事業 ・高度利用地 区

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	

N	縮尺 1:10,000
---	----------------



