

## 1. 都市再開発方針等(兵庫県決定)の見直しについて

兵庫県は、都市計画法第7条の2の規定に基づき、阪神間都市計画区域において「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」を定めている。

現行の方針は、令和3年3月に定められているが、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」や「区域区分（線引き）」の見直しに合わせ、概ね5年ごとに見直しを行っており、現在、令和7年度末の改定に向けた作業を行っている。

このたび、令和5年11月に兵庫県が定めた「都市再開発方針等見直しの手引」の見直しの考え方に基づく作業の結果、本市の都市再開発方針等の見直し素案についてとりまとめを行った。

### 都市計画法第7条の2

都市計画の区域については、都市計画に、次に掲げる方針（以下「都市再開発方針等」という。）を定めることができる。

- 一 都市再開発法第2条の3第1項又は第2項の規定による都市再開発の方針
  - 二 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項の規定による住宅市街地の開発整備の方針
  - 三 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第30条の規定による拠点業務市街地の開発整備の方針
  - 四 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項の規定による防災街区整備方針
- 2 都市計画区域について定められる都市計画は、都市再開発方針等に即したものでなければならない。

## (1) 都市再開発の方針（根拠法：都市再開発法）

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。

- 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（以下「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

### <兵庫県の見直しの考え方>

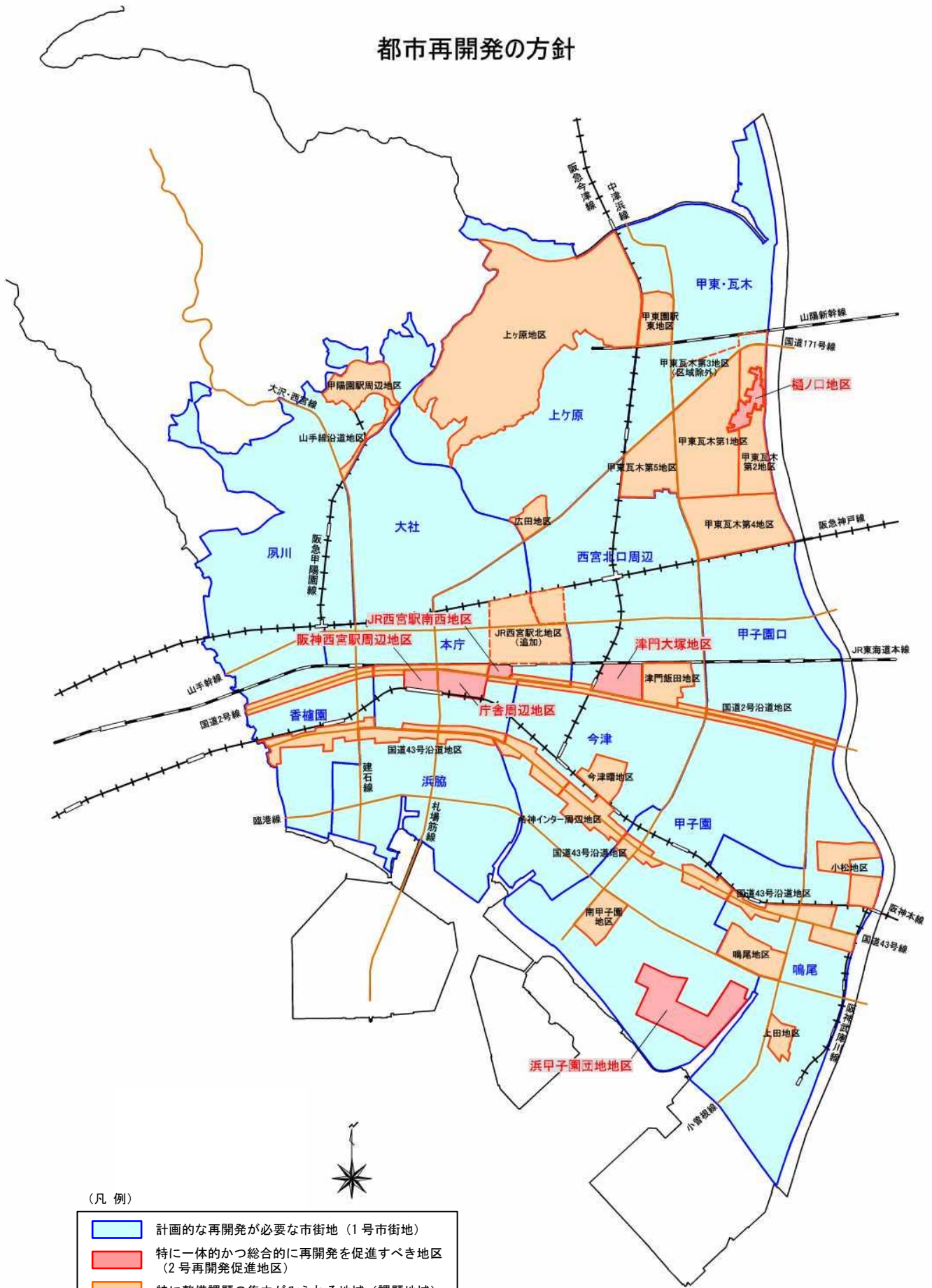
阪神間都市計画区域、東播都市計画区域及び中播都市計画区域について、計画的な再開発を促進するため、再開発促進地区等における事業の進捗や住民のまちづくり意識の変化を踏まえて見直しを行うとともに、地域連携型都市構造の実現に向け、既成市街地内においては、地方公共団体等が有する余剰施設を含む既存ストックの有効活用や大規模工場の移転跡地等の市街地内の低未利用地の適切な利活用を図るとともに、鉄道駅周辺等の拠点となる地区においては、拠点の位置付けに応じ、再開発により都市機能の強化・維持を図ることを視点として見直しを行う。

なお、再開発の推進にあたっては、周辺景観との調和を図りながら地域の需要に合わせた整備を進めるなど、民間活力の積極的活用を想定し、地域の特性に応じた柔軟な取組が進むよう配慮する。

<地区等の考え方>

| 名称                                     | 地区の概念  |
|--|--|
| <p>[1号市街地]<br/>(都市再開発法第2条の3第1項第1号)</p> | <p>[計画的な再開発が必要な市街地]</p> <p>①望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき市街地</p> <p>②都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある市街地</p> <p>③個性的、魅力的な都市空間の保全・修復・形成等を図ることを通じて、都市環境の向上を図るべき市街地</p> <p>④その他特に都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため再開発を行うべき区域を含む市街地</p> |
| <p>[課題地域]<br/>(県が独自で定める事項)</p>         | <p>[1号市街地のうち、特に整備課題の集中が見られる地域]</p> <p>計画的な再開発が必要な市街地のうち、住工混在、老朽住宅の密集、公共施設の不足等整備課題が集中している地域</p>   |
| <p>[2号再開発促進地区]<br/>(同法同条同項第2号)</p>     | <p>[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]</p> <p>計画的な再開発が必要な市街地のうち、面的整備事業や都市施設を一体的かつ総合的に実施し、再開発を促進すべき地区</p>  |

# 都市再開発の方針



(凡例)

- 計画的な再開発が必要な市街地 (1号市街地)
- 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)
- 同上【新規追加】
- 同上【削除】

## (2) 住宅市街地の開発整備の方針

(根拠法：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)

大都市地域に係る都市計画区域において、住宅及び住宅地の供給の促進と良好な住宅市街地の開発整備を図るため、以下の事項を定める。

- 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

### <兵庫県の見直しの考え方>

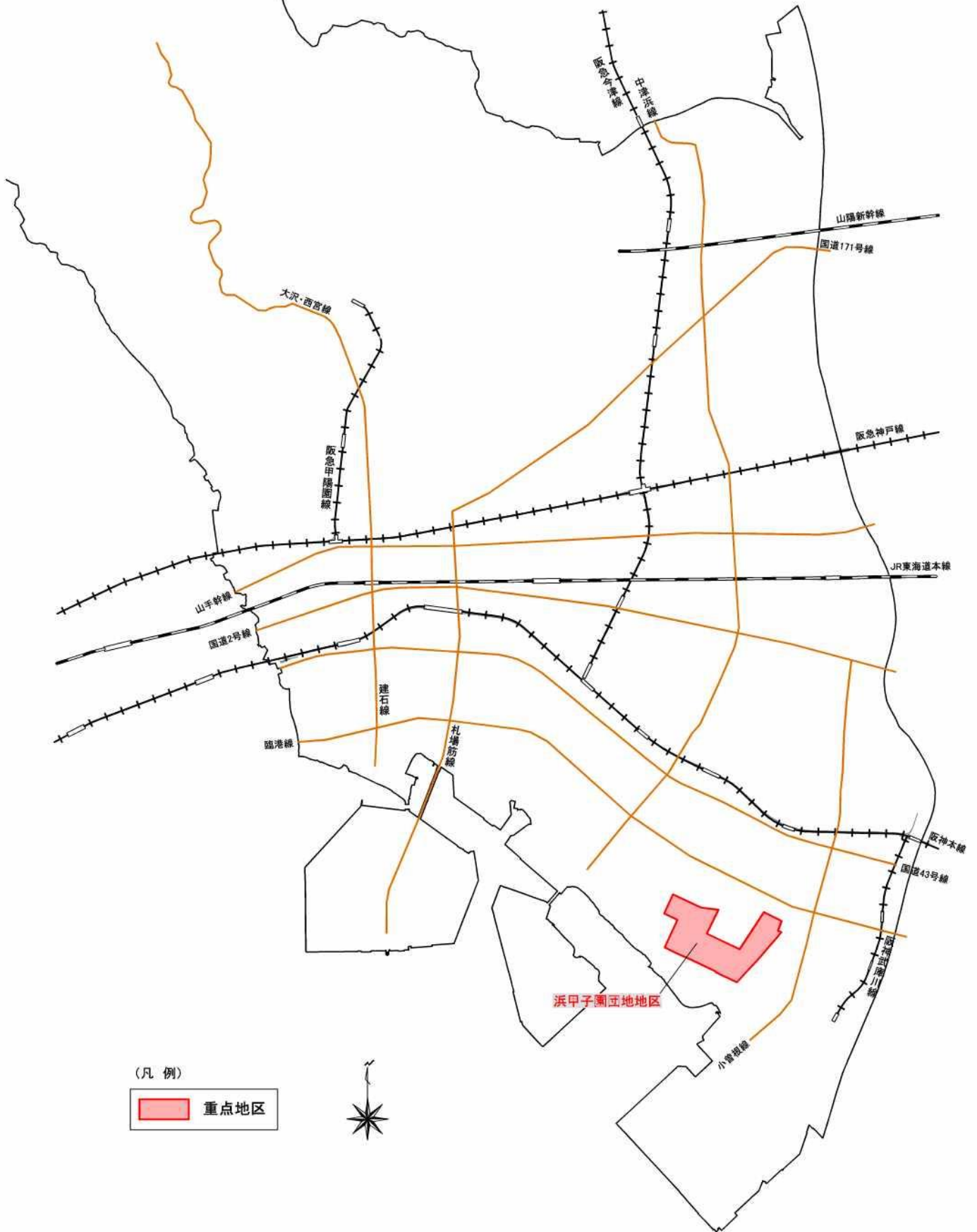
阪神間都市計画区域、東播都市計画区域及び中播都市計画区域について、安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合い、いきいきと自分らしく暮らせる住生活の実現に向け、改定された「兵庫県住生活基本計画」と整合させ、特に阪神間においては子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の確保に向けた施策も考慮し、見直しを行う。

また、「兵庫県住生活基本計画」に定める「住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」（重点供給地域）においては、土地利用の状況、面的整備事業の実施可能性、公共施設の整備状況及び将来の見通し等を総合的に勘案し、重点地区を位置付け、良好な住宅市街地の開発整備を推進する。

### <地区等の考え方>

| 名称                         | 地区の概念  |
|----------------------------|--|
| [重点地区]<br>(大都市法第4条第1項第2号イ) | [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]<br>工場跡地等の低・未利用地、農地、低層住宅密集市街地などの既存住宅地等を含む一団の土地の区域であって、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業等の面的整備事業の実施又は再開発等促進区を定める地区計画等の都市計画決定を行うこと等により、良好な住宅市街地として計画的に開発整備すべき相当規模の地区 |

# 住宅市街地の開発整備の方針



### (3) 防災街区整備方針

(根拠法：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)

市街化区域内において、密集市街地内の各街区について防災街区としての整備を図るため、以下の事項を定める。

- ①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に関する計画の概要
- ②防災公共施設の整備及びこれと一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備に関する計画の概要

#### <兵庫県の見直しの考え方>

阪神間都市計画区域、東播都市計画区域、中播都市計画区域及び西播都市計画区域について、密集市街地の防災性の向上に向け、防災再開発促進地区等における事業の進捗や合意形成の進展を踏まえて見直しを行うとともに、現在、防災再開発促進地区等に位置付けられていない地域についても防災上の危険性を検証し、改善が必要な地区は防災再開発促進地区等に位置付け、防災街区としての整備を推進する。

また、「兵庫県密集市街地整備マニュアル」を踏まえ、これまでの市街地開発事業等の事業手法に加え、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の規制緩和等の規制誘導手法を活用し、住民自身が自主的にまちづくりを進められるよう支援する等により密集市街地の解消を目指す。

#### <地区等の考え方>

| 名称  | 地区の概念   |
|---|---|
| <b>[防災再開発促進地区]</b><br>(密集法第 3 条第 1 項第 1 号)<br>西宮市内 指定なし | 防災街区としての整備を図るため、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（事業実施の具体性があり、住民のまちづくりへの参画が得られるもの） |
| <b>[防災公共施設]</b><br>(密集法第 3 条第 1 項第 2 号)<br>西宮市内 指定なし    | 密集市街地において特定防災機能を確認するために整備されるべき主要な道路、公園その他政令で定める公共施設                         |
| <b>[課題地域]</b><br>(県が独自で定める事項)<br>西宮市内 指定なし              | 防災再開発促進地区に次いで、優先的に地域住民に対して防災知識の普及や防災意識の高揚を図り、協働で防災性の向上に努める必要がある地域           |

## 2. 都市再開発方針の見直し(西宮市案)

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<br>(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<br>(面積)            |
| 西宮市            | C-1 | 本庁<br>(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> <li>・JR西宮駅北側について、公的賃貸住宅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> </ul> | 国道43号沿道地区<br>国道2号沿道地区<br>JR西宮駅北地区                      | C-1-1                  | 庁舎周辺地区<br>(約 9.6ha)    |
|                |     |                     |   |   |  | C-1-2                  | 阪神西宮駅周辺地区<br>(約 5.8ha) |
|                |     |                     |   |   |  | C-1-3                  | JR西宮駅南西地区<br>(約 2.5ha) |
| 西宮市            | C-2 | 西宮北口周辺<br>(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を図る</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> <li>・JR西宮駅北側について、公的賃貸住宅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> </ul>  | JR西宮駅北地区   |                        |                        |
| 西宮市            | C-3 | 今津<br>(約 273ha)     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活拠点の機能強化</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>・阪神及び阪急今津駅周辺では、周辺環境との調和を図り、土地の高度利用、商業業務機能の更新に努める</li> <li>・住工混在のみみられる地区については、環境に配慮しつつ産業立地条件の維持改善に努め、環境対策の充実など、住宅との共存に努める</li> <li>・都市機能の更新に併せて計画的な公共施設整備等を行う地区については、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、沿道に相応しい土地利用に努める</li> <li>・大規模な土地利用転換の可能性がある工場跡地においては、良好な都市環境を形成するため適正な</li> </ul>                                   | 今津曙地区<br>名神インター周辺地区<br>国道2号沿道地区<br>国道43号沿道地区<br>津門飯田地区 | C-3-1                  | 津門大塚地区<br>(約 12.0ha)   |



|     |     |                    |  |  |   |       |       |
|-----|-----|--------------------|--|--|---|-------|-------|
|     |     |                    |  | 土地利用の誘導に努める  |   |       |       |
| 西宮市 | C-4 | 浜脇<br>(約 175ha)    | <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>・住工の調和のとれた土地利用の促進</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・酒造業と住宅との調和ある土地利用に努める</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   |       |       |
| 西宮市 | C-5 | 香櫨園<br>(約 116ha)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住環境の向上</li> <li>・幹線道路の整備</li> <li>・良好な都市景観の形成</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路の整備を促進する</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<br>国道 2 号沿道地区                                       |       |       |
| 西宮市 | C-6 | 上ヶ原<br>(約 410ha)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活拠点の機能強化</li> <li>・文教ゾーンとしての魅力的な都市環境の保全形成</li> <li>・居住環境の向上</li> <li>・都市基盤の整備による良好な住宅地の形成</li> <li>・良好な都市景観の形成</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路等の整備やバス路線網の強化に努め、文教ゾーンと中心市街地の連携の強化を図る</li> <li>・歴史的建造物や緑地等の保全、建物用途等の規制誘導により、文教ゾーンとしての魅力的な都市環境の保全形成を図る</li> <li>・基盤施設が充分でない地区については、区画道路、公園等の整備に努める</li> </ul>     | 上ヶ原地区<br>広田地区   |       |       |
| 西宮市 | C-7 | 甲東・瓦木<br>(約 382ha) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活拠点の機能強化</li> <li>・都市基盤の整備による良好な市街地環境の形成</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>・都市計画道路の整備により、バス路線網の強化に努める</li> <li>・基盤施設が充分でない地区については、区画道路、公園等の整備、有効な空地の確保に努める</li> <li>・鉄道駅の設置に併せて周辺のまちづくりを進める</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>            | 甲東園駅東地区<br>甲東瓦木第 1 地区<br>甲東瓦木第 2 地区<br>甲東瓦木第 4 地区<br>甲東瓦木第 5 地区 | C-7-1 | 樋ノ口地区 |
| 西宮市 | C-8 | 甲子園口<br>(約 176ha)  | <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>・交通結節機能の強化</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・J R 甲子園口駅周辺では、交通の安全性及び円滑性の向上を図る。</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>・鉄道駅の設置に併せて周辺のまちづくりを進める</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> | 国道 2 号沿道地区  |       |       |
| 西宮市 | C-9 | 鳴尾<br>(約 318ha)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活拠点の機能強化</li> <li>・居住環境の向上</li> <li>・良好な都市景観の形成</li> <li>・既成市街地内の文教施設の機能向上</li> <li>・災害拠点病院の機能更新</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基盤施設が充分でない地区については、区画道路、公園等の整備に努める</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> <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> </ul>  | 国道 43 号沿道地区<br>上田地区<br>国道 2 号沿道地区<br>小松地区<br>鳴尾地区               |       |       |

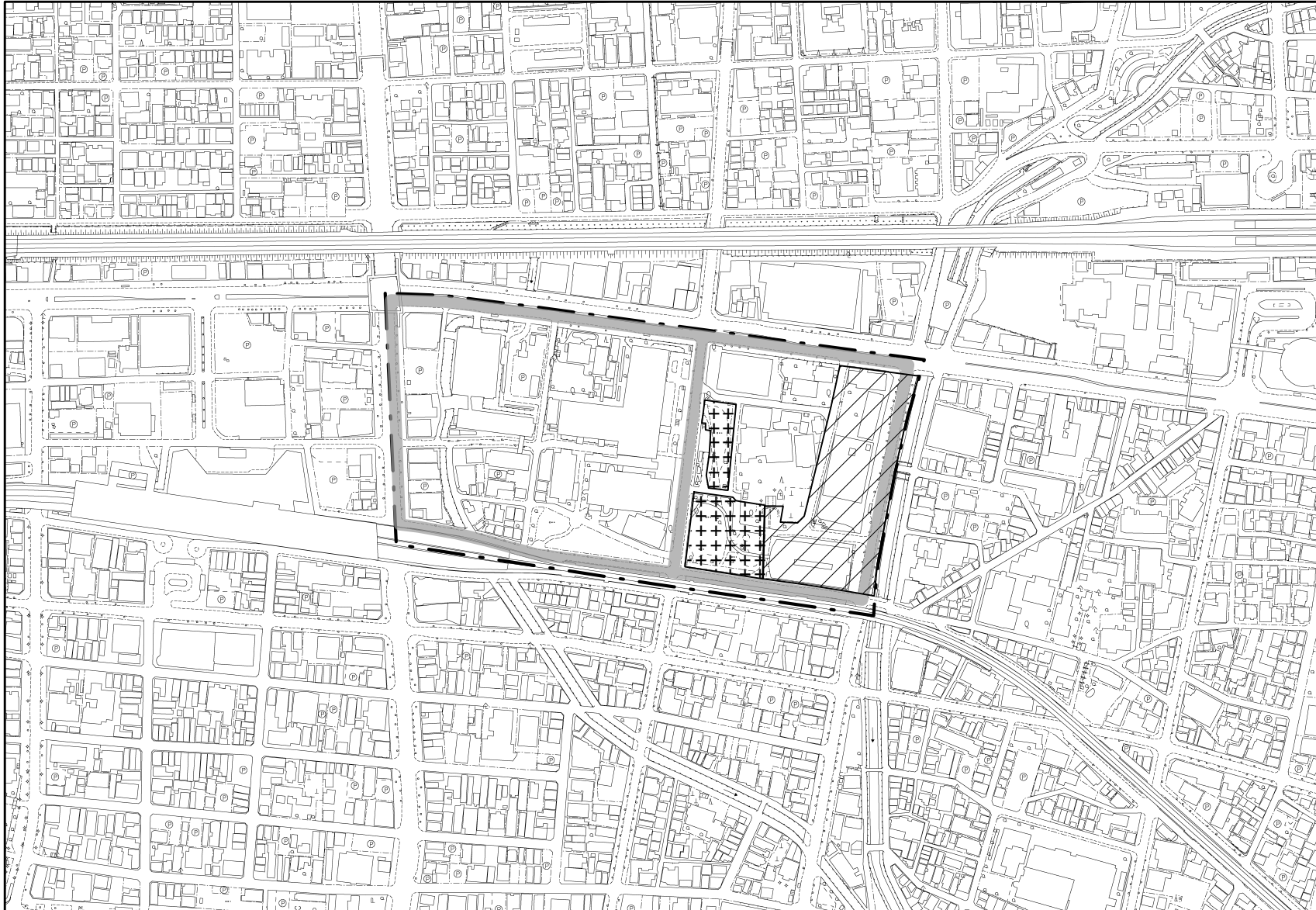
|     |      |                  |   |  |                                     |        |                        |
|-----|------|------------------|---|--|-------------------------------------|--------|------------------------|
| 西宮市 | C-10 | 甲子園<br>(約 403ha) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活拠点の機能強化</li> <li>・老朽公的住宅のリニューアル</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>・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> <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>・浜甲子園団地では、老朽公的住宅の更新等により、良好な都市型住宅を供給する</li> <li>・基盤施設が充分でない地区については、区画道路、公園等の整備に努める</li> </ul> | 国道 43 号沿道地区<br>国道 2 号沿道地区<br>南甲子園地区 | C-10-1 | 浜甲子園団地地区<br>(約 35.0ha) |
| 西宮市 | C-11 | 夙川<br>(約 331ha)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活拠点の機能強化</li> <li>・居住環境の向上</li> <li>・都市基盤の整備による良好な住宅地の形成</li> <li>・幹線道路の整備</li> <li>・良好な都市景観の形成</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路等の都市基盤を整備、良好な都市型住宅の誘導に努める</li> <li>・幹線道路の整備を推進する</li> </ul>  | 甲陽園駅周辺地区<br>山手線沿道地区                 |        |                        |
| 西宮市 | C-12 | 大社<br>(約 167ha)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住環境の向上</li> <li>・都市基盤の整備による良好な住宅地の形成</li> <li>・幹線道路の整備</li> <li>・良好な都市景観の形成</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路等の都市基盤を整備、良好な都市型住宅の誘導に努める</li> <li>・幹線道路の整備を推進する</li> <li>・スポーツ・レクリエーション拠点である中央運動公園の機能更新を図る</li> </ul>   |                                     |        |                        |

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<br>及び当該地区の整備又は開発の計画の概要 |  |  |   |  |                                  | 概ね5年以内に<br>実施予定の事業                   | 概ね5年以内<br>に決定(変更)<br>予定の都市計<br>画 |
|-----|--------|--|--|--|---|--|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
|     |        | 地区名<br>(面積)  | 地区整備の<br>主たる目標   | 土地利用計画   | 建築物更新の<br>方針  | 施設整備の<br>方針  | 再開発促進の<br>措置                     |                                      |                                  |
| 西宮市 | C-1-1  | 庁舎周辺地区<br>(約 9.6ha)                                    | ・シビックゾ<br>ーンとしての<br>行政、文化、医<br>療機能の充実<br>・シンボルゾ<br>ーンとしての<br>個性的かつ魅<br>力的な都市空<br>間の形成      | ・地区中心部<br>は行政、文化、<br>医療施設の集<br>積地<br>・札場筋線沿<br>道は商業業務<br>地<br>・地区全体に<br>ついて土地の<br>高度利用 | ・行政、文化施<br>設等の効率<br>的・効果的な<br>集約化と再配<br>置<br>・良好な景観<br>形成<br>・道路に面し<br>た敷地のオー<br>プンスペース<br>化と建物低層<br>部のオープン<br>化の推進 | ・シンボル道<br>路等の歩行者<br>空間やオープ<br>ンスペースの<br>拡張整備               | ・公共団体に<br>よる整備<br>・民間活力に<br>よる整備 |                                      | ・地区計画                            |
| 西宮市 | C-1-2  | 阪神西宮駅周<br>辺地区<br>(約 5.8ha)                             | ・西宮市の都<br>市核の形成<br>・都市核とし<br>ての多様な都<br>市機能の複合<br>的な集積<br>・駅前空間等<br>の整備による<br>交通結節機能<br>の強化 | ・商業業務、<br>文化施設、住<br>宅地<br>・大街区化に<br>よる土地の高<br>度利用                                      | ・地区のポテ<br>ンシャルを活<br>かした建築物<br>の多機能・複<br>合化による拠<br>点形成   | ・駅前空間の<br>整備及び歩行<br>者動線の強化                                 | ・民間活力に<br>よる整備<br>・大街区化の<br>活用   | ・土地区画整<br>理事業<br>・市街地再開<br>発事業       | ・地区計画<br>・公園                     |
| 西宮市 | C-1-3  | JR 西宮駅<br>南西地区<br>(約 2.5ha)                            | ・都市核にふ<br>さわしい賑わ<br>いと魅力ある<br>都市空間の形<br>成  | ・卸売市場の<br>他、商業業務、<br>共同住宅等の<br>適正配置<br>・容積適正配<br>分による土地<br>の高度利用                       | ・再開発手法<br>による老朽建<br>物の除去<br>・不燃化の促<br>進<br>・良好な都市<br>景観の形成  | ・歩行者用通<br>路<br>・公開空地                                       | ・民間活力に<br>よる整備                   | ・市街地再開<br>発事業（事業<br>中）               |                                  |
| 西宮市 | C-3-1  | 津門大塚地区<br>(約 12.0ha)                                   | ・大規模な工<br>場跡地の円滑<br>な土地利用転<br>換  | ・土地の高度<br>利用<br>・商業業務地<br>・公共公益施<br>設  | ・公共公益施<br>設及び民間施<br>設の適正誘導<br>・良好な都市<br>景観の形成   | ・区画道路、<br>公園の整備<br>・歩行者ネッ<br>トワークの形<br>成<br>・縣市統合病<br>院の整備 | ・民間活力、<br>公共団体に<br>よる整備          |                                      |                                  |
| 西宮市 | C-7-1  | 樋ノ口地区<br>(約 6.6ha)                                     | ・都市基盤の<br>整備による良<br>好な市街地環<br>境の形成   | ・住宅地<br>・農地（生産<br>緑地を含む）   | ・居住環境の<br>向上<br>・良好な都市<br>景観の形成   | ・都市計画道<br>路甲子園段上<br>線等の道路及<br>び公園                          | ・組合による<br>整備                     | ・土地区画整<br>理事業（事業<br>中）               |                                  |
| 西宮市 | C-10-1 | 浜甲子園団地<br>地区<br>(約 35.0ha)                             | ・老朽化した<br>公的共同住宅<br>の建替え等  | ・住宅地<br>・土地の高度<br>利用   | ・老朽公的共<br>同住宅の更新<br>・建築物の中<br>高層化   | ・区画道路、<br>公園、プール<br>パール、歩道<br>状空地等の整<br>備                  | ・民間活力に<br>よる整備                   | ・住宅市街地<br>総合整備事業<br>（拠点開発<br>型）（事業中） | ・地区計画                            |

|     |       |     |        |
|-----|-------|-----|--------|
| 市町名 | 西宮市   | 名称  | 本庁     |
| 番号  | C-1-1 | 地区名 | 庁舎周辺地区 |

|           |  |
|-----------|--|
| 土地利用計画の概要 | <input type="checkbox"/> 地区中心部は行政、文化施設等の立地<br><input type="checkbox"/> 札場筋線沿道は商業業務地<br><input type="checkbox"/> 地区全体に土地の高度利用 |
|-----------|--|

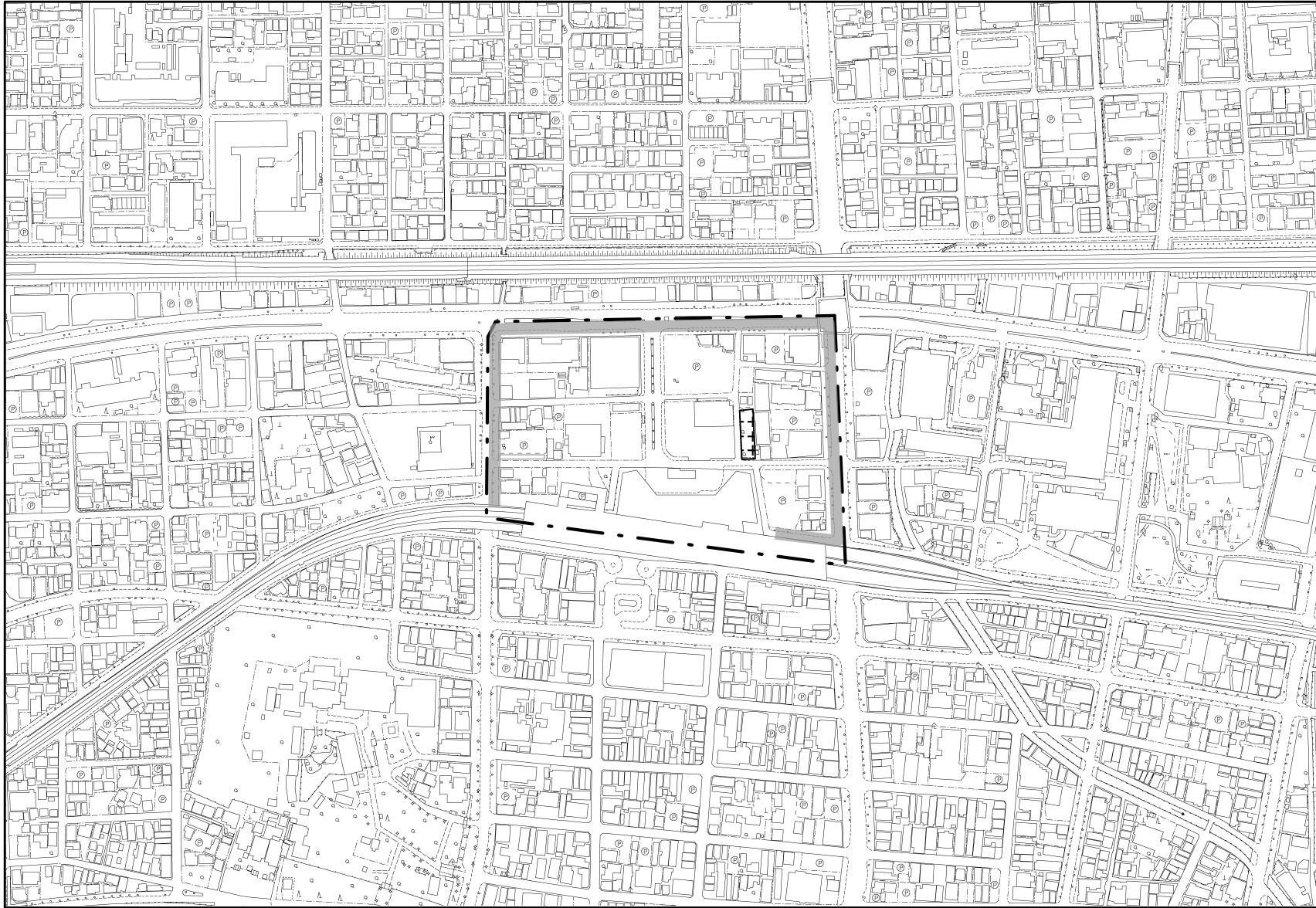


| 凡 例       |                      |  |
|-----------|----------------------|--|
| 再開発促進地区区域 |                      |  |
| 都市施設等     | 都市計画道路<br>(整備済)      |  |
|           | 公園・緑地等<br>(再整備)      |  |
| 事業等       | 市街地再開発<br>事業<br>(完了) |  |

|       |               |
|-------|---------------|
| N<br> | 縮尺<br>1:5,000 |
|-------|---------------|

|     |       |     |           |
|-----|-------|-----|-----------|
| 市町名 | 西宮市   | 名称  | 本庁        |
| 番号  | C-1-2 | 地区名 | 阪神西宮駅周辺地区 |

|           |  |
|-----------|--|
| 土地利用計画の概要 | <input type="checkbox"/> 商業業務地・住宅地<br><input type="checkbox"/> 土地の高度利用 |
|-----------|--|

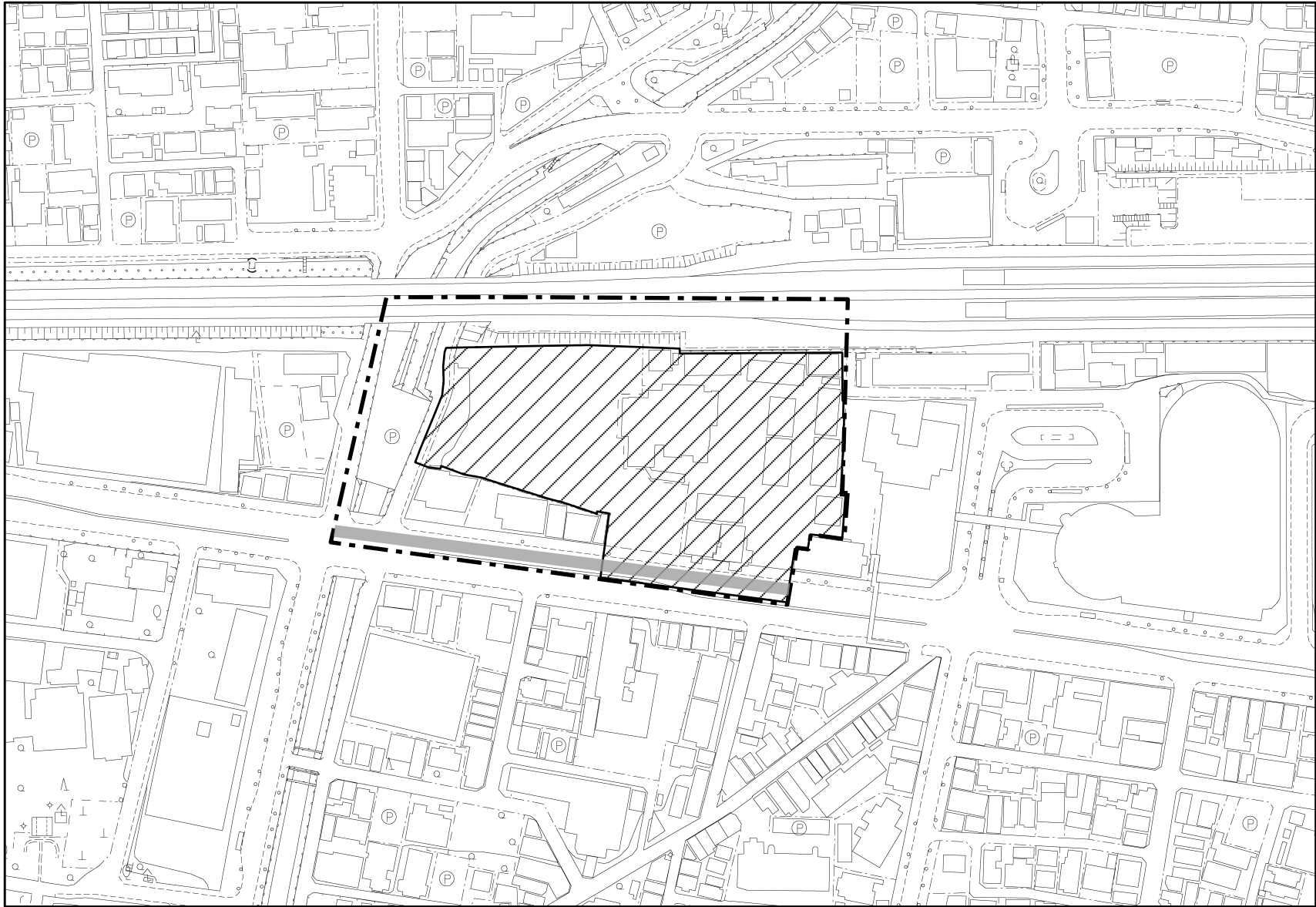


| 凡 例       |                 |  |
|-----------|-----------------|--|
| 再開発促進地区区域 |                 |  |
| 都市施設等     | 都市計画道路<br>(整備済) |  |
|           | 公園・緑地等<br>(整備済) |  |

|  |               |
|--|---------------|
|  | 縮尺<br>1:5,000 |
|--|---------------|

|     |       |     |           |
|-----|-------|-----|-----------|
| 市町名 | 西宮市   | 名称  | 本庁        |
| 番号  | C-1-3 | 地区名 | JR西宮駅南西地区 |

|           |   |
|-----------|---|
| 土地利用計画の概要 | <input type="checkbox"/> 卸売市場再生整備等<br><input type="checkbox"/> 容積適正配分による土地の高度利用 |
|-----------|---|

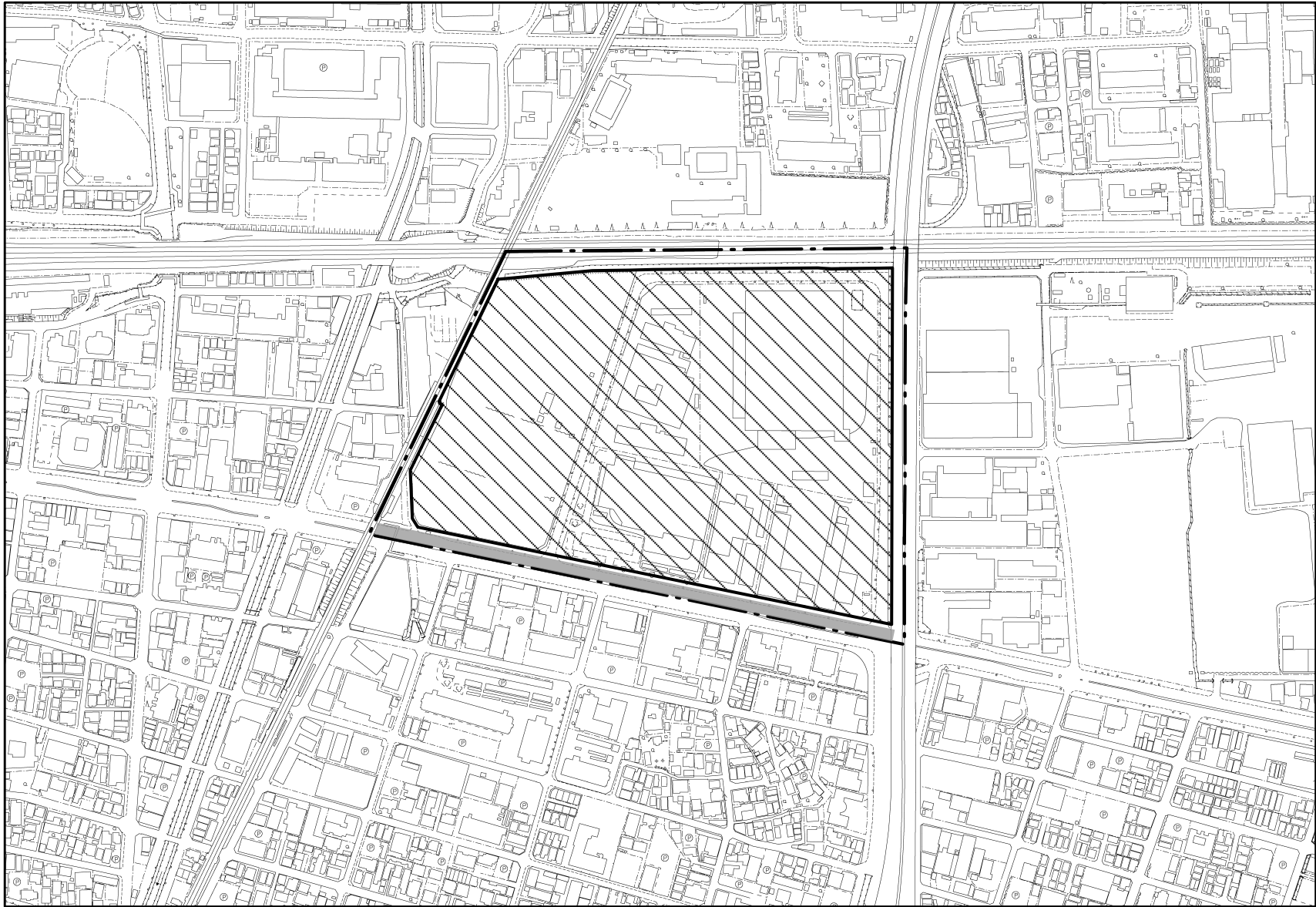


| 凡 例       |              |
|-----------|--------------|
| 再開発促進地区区域 |              |
| 都市施設等     | 都市計画道路 (整備済) |
| 事業等       | 市街地再開発事業     |

|       |               |
|-------|---------------|
| N<br> | 縮尺<br>1:2,500 |
|-------|---------------|

|     |       |     |        |
|-----|-------|-----|--------|
| 市町名 | 西宮市   | 名称  | 今津     |
| 番号  | C-3-1 | 地区名 | 津門大塚地区 |

|           |   |
|-----------|---|
| 土地利用計画の概要 | <input type="checkbox"/> 商業業務地・公共公益施設<br><input type="checkbox"/> 土地の高度利用 |
|-----------|---|

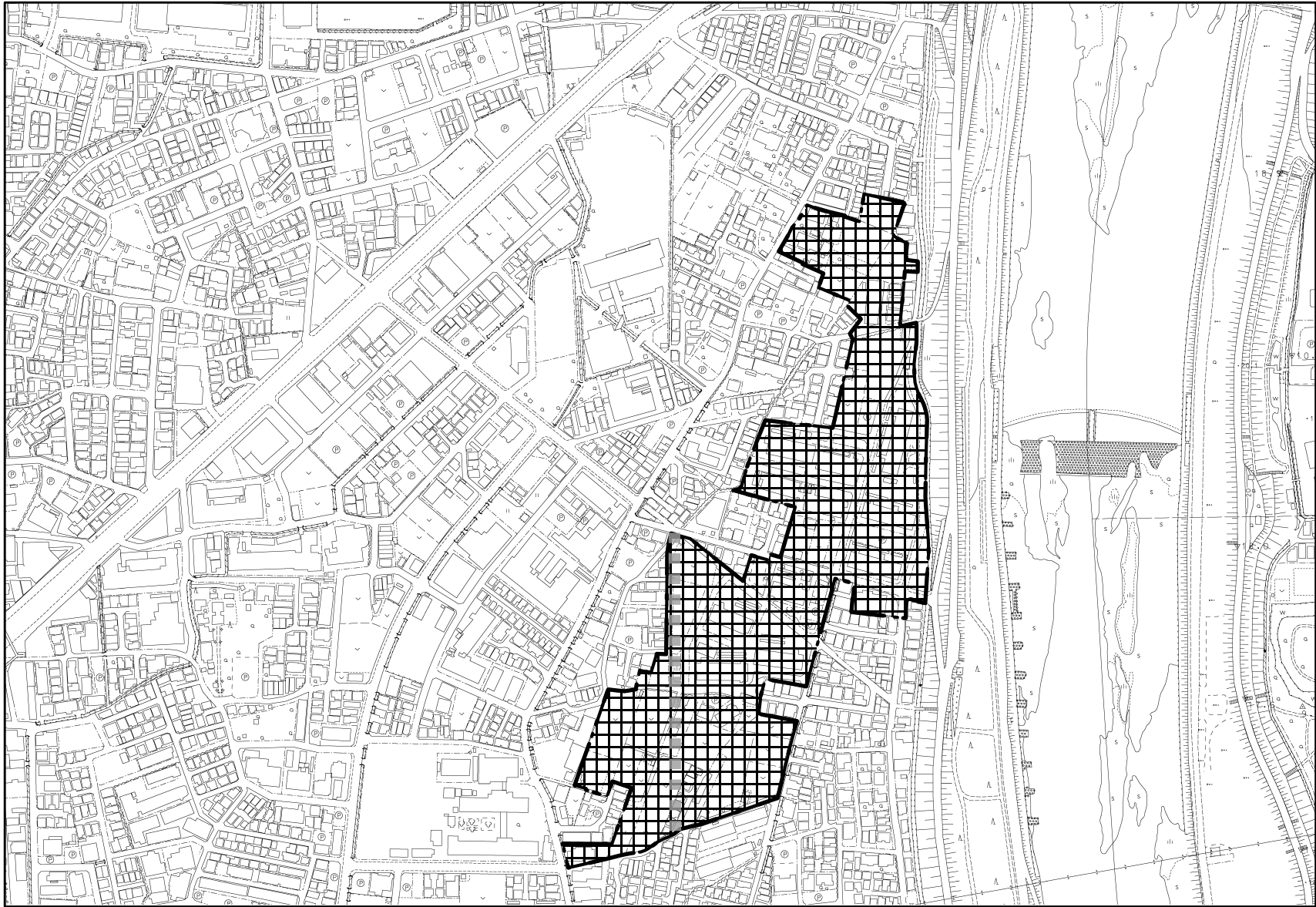


| 凡 例       |              |
|-----------|--------------|
| 再開発促進地区区域 |              |
| 都市施設等     | 都市計画道路 (整備済) |
| その他       | 地区計画         |

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| <p>N</p> | <p>縮尺<br/>1:5,000</p> |
|----------|-----------------------|

|     |       |     |       |
|-----|-------|-----|-------|
| 市町名 | 西宮市   | 名称  | 甲東・瓦木 |
| 番号  | C-7-1 | 地区名 | 樋ノ口地区 |

|               |   |
|---------------|---|
| 土地利用計画<br>の概要 | <input type="checkbox"/> 住宅地<br><input type="checkbox"/> 土地区画整理事業 |
|---------------|---|

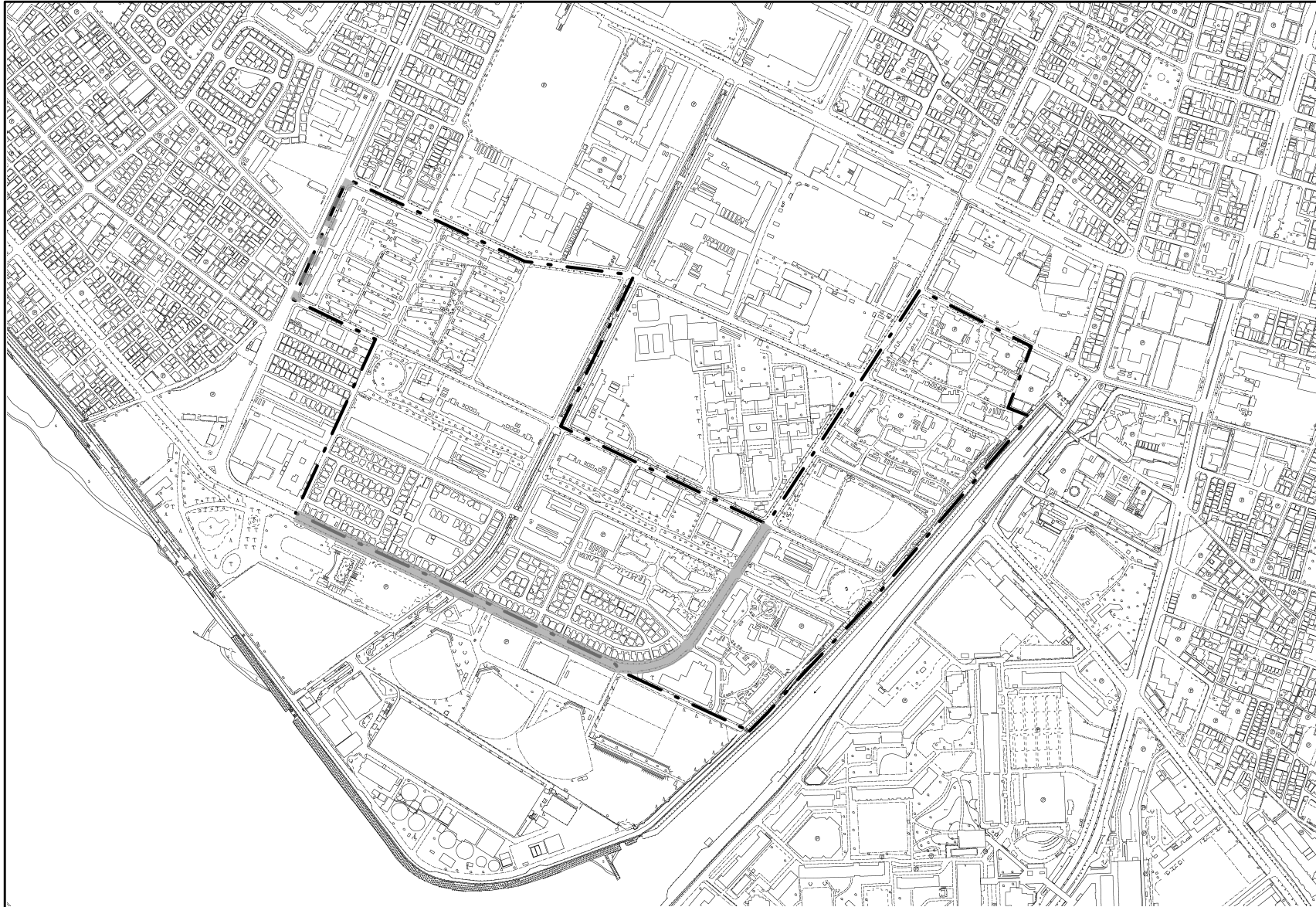


| 凡 例       |                 |
|-----------|-----------------|
| 再開発促進地区区域 |                 |
| 都市施設等     | 都市計画道路<br>(未整備) |
| その他       | 土地区画<br>整理事業    |

|       |               |
|-------|---------------|
| N<br> | 縮尺<br>1:5,000 |
|-------|---------------|



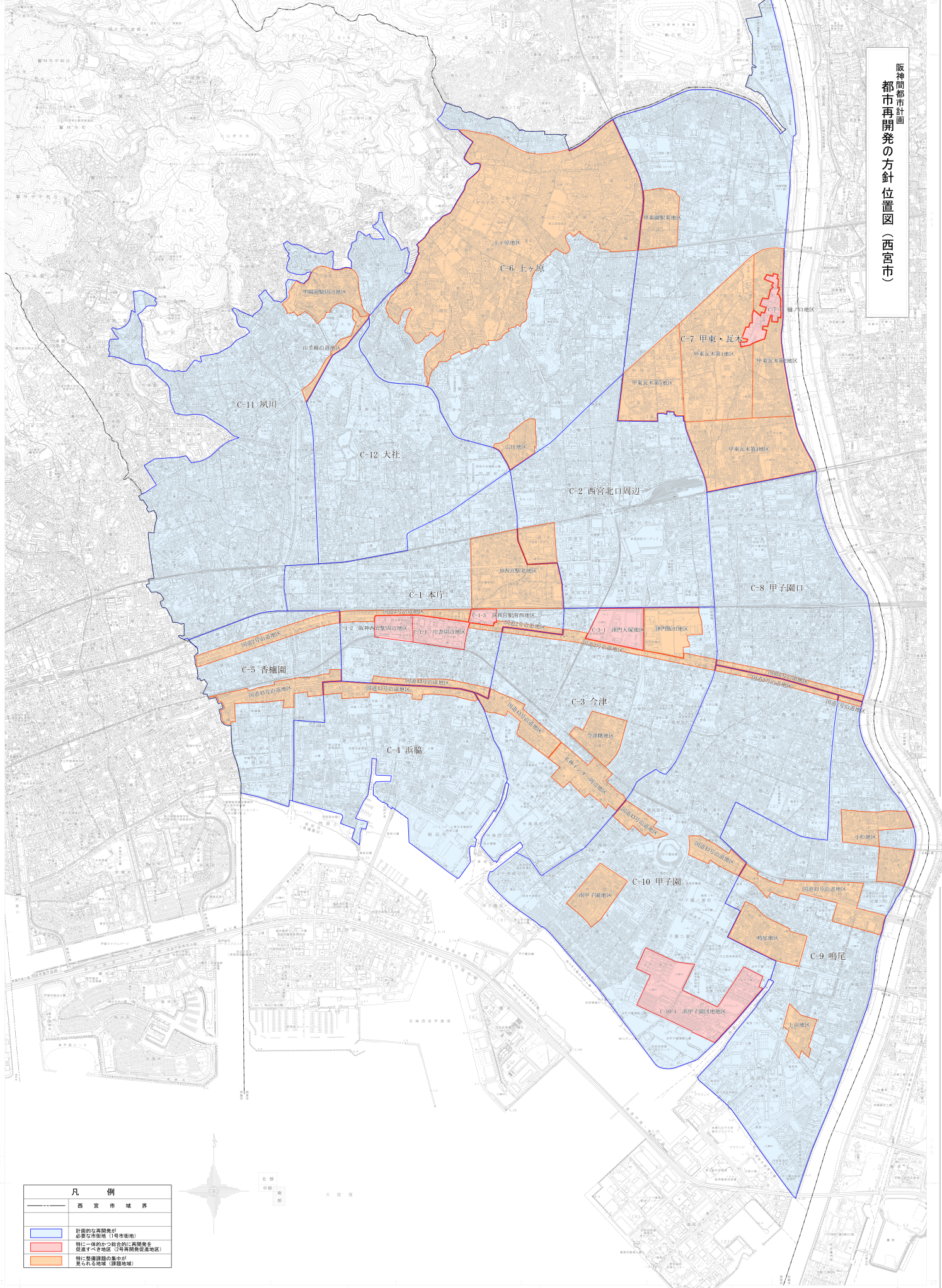
|     |        |     |          |               |   |
|-----|--------|-----|----------|---------------|---|
| 市町名 | 西宮市    | 名称  | 甲子園      | 土地利用計画<br>の概要 | <input type="checkbox"/> 老朽化した都市機構賃貸住宅等の建替え事業<br><input type="checkbox"/> 土地の高度利用と生活利便施設の整備 |
| 番号  | C-10-1 | 地区名 | 浜甲子園団地地区 |               |   |



| 凡 例       |                 |                |
|-----------|-----------------|----------------|
| 再開発促進地区区域 |                 |                |
| 都市施設等     | 都市計画道路<br>(整備済) |                |
|           | 都市計画道路<br>(未整備) |                |
| 事業等       | 住宅市街地<br>総合整備事業 | 再開発促進<br>地区に同じ |
| その他       | 地区計画            | 再開発促進<br>地区に同じ |

|       |               |
|-------|---------------|
| N<br> | 縮尺<br>1:8,000 |
|-------|---------------|

阪神間都市計画  
都市再開発の方針位置図(西宮市)



| 凡例 |                                      |
|----|--------------------------------------|
|    | 西宮市域界                                |
|    | 計画的な再開発が<br>必要な地域(1号市街地)             |
|    | 特に一体的な総合的な再開発を<br>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<br>見られる地区(課題地域)           |

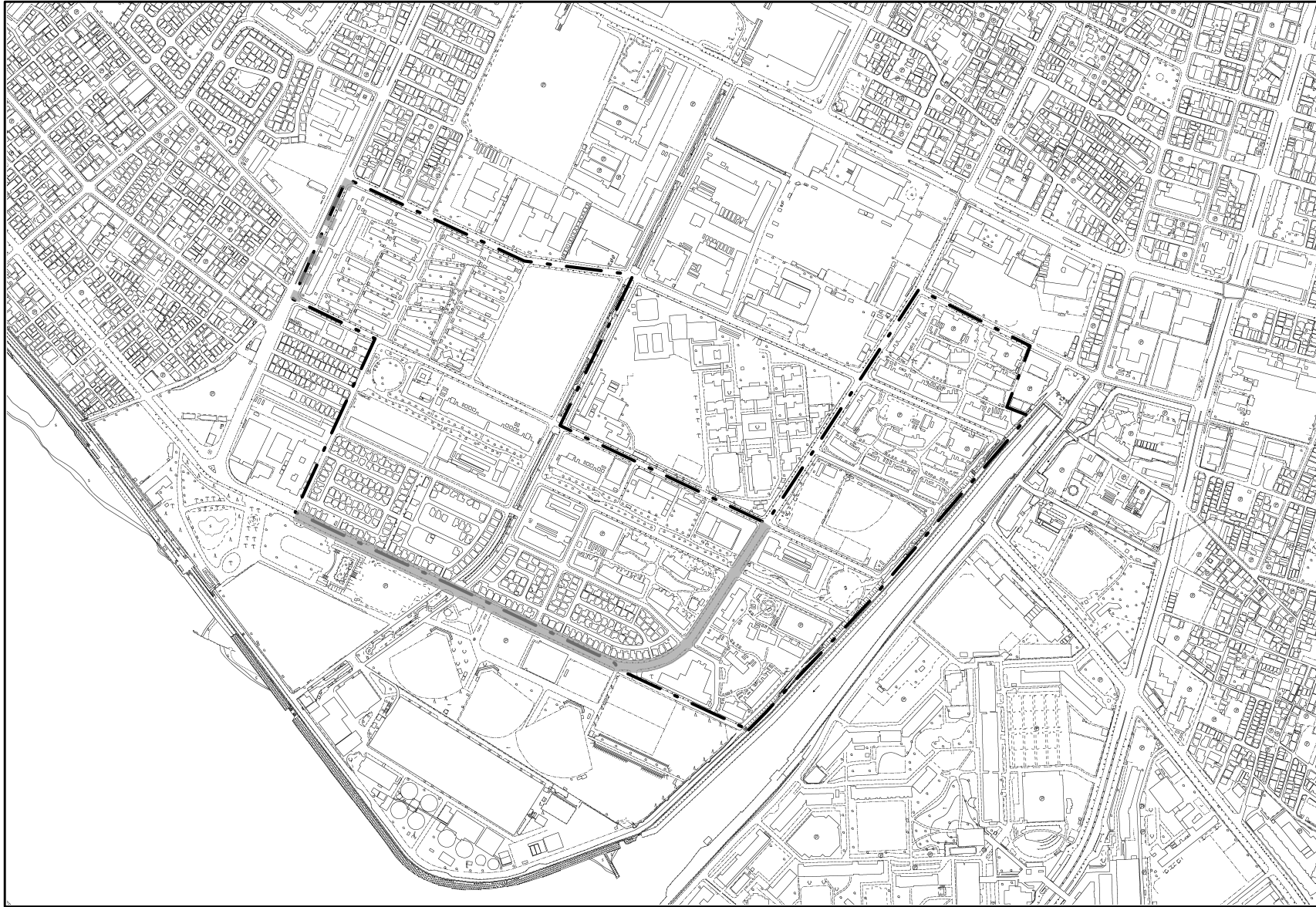


### 3. 住宅市街地の開発整備方針の見直し(西宮市案)

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 |  |   |   |  |   |   |
|-----|-----|-------------------------|--|---|---|--|---|---|
|     |     | 地区名<br>(面積)             | 地区の整備又は<br>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<br>の措置   | 概ね5年以内に実<br>施予定の事業  | 概ね5年以内に決<br>定(変更)予定の都<br>市計画                            |
| 西宮市 | C-1 | 浜甲子園団<br>地地区<br>(約35ha) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した公<br/>的住宅の建替え<br/>による良質な都<br/>市型住宅の供給</li> <li>・生活拠点とな<br/>る各種施設の整<br/>備</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中高層住宅を<br/>中心とした中密<br/>度な住宅市街地</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生機構<br/>による道路・公<br/>園等の計画的な<br/>整備を推進する</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生機構<br/>による公的住宅<br/>の建替え事業の<br/>推進</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅市街地総<br/>合整備事業(拠<br/>点開発型)(事業<br/>中)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画</li> </ul> |

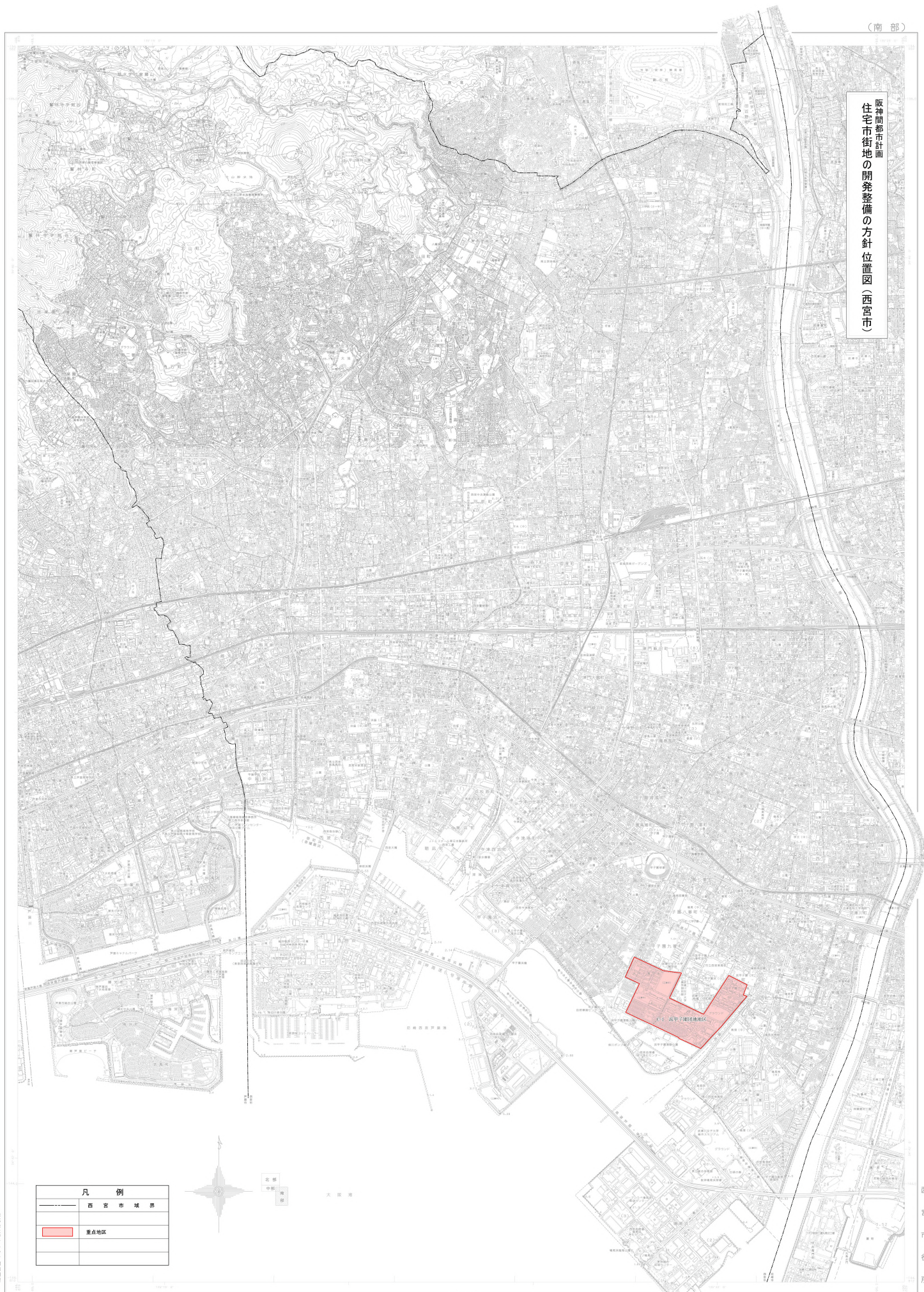
|     |     |    |     |       |          |         |          |
|-----|-----|----|-----|-------|----------|---------|----------|
| 市町名 | 西宮市 | 番号 | C-1 | 重点地区名 | 浜甲子園団地地区 | 重点供給地域名 | 浜甲子園団地地区 |
|-----|-----|----|-----|-------|----------|---------|----------|



| 凡 例    |              |             |
|--------|--------------|-------------|
| 重点地区区域 |              | [ 厚実な黒線 ]   |
| 都市施設等  | 都市計画道路 (整備済) | [ 厚実な黒線 ]   |
|        | 都市計画道路 (未整備) | [ 点線 ]      |
| 事業等    | 住宅市街地 総合整備事業 | 再開発促進 地区に同じ |
| その他    | 地区計画         | 再開発促進 地区に同じ |

|  |               |
|--|---------------|
| N<br> | 縮尺<br>1:8,000 |
|--|---------------|

阪神間都市計画  
住宅市街地の開発整備の方針位置図(西宮市)



| 凡 例 |       |
|-----|-------|
| —   | 西宮市境界 |
| ■   | 重点地区  |

