

## 都市再開発の方針（西宮市素案）

別表 1 計画的な再開発が必要な市街地（一号市街地）

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)
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个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>・阪神西宮駅周辺については、民間活力の活用等により、駅前空間等の整備を図る。</li> <li>・阪神及び JR 西宮駅周辺では、秩序ある土地の高度利用を促進し、商業業務機能等の更新、拡充を図る。</li> <li>・市役所本庁舎周辺をシビックゾーンとして个性的かつ魅力的な都市空間及び都市景観の形成を図る。</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)
西宮市	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>・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> </ul>	高畑地区 深津地区		
西宮市	C-3	今津 (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>・都市機能の更新にあわ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推進し、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> </ul>	今津曙地区 名神インター周辺地区 国道 2 号沿道地区 国道 43 号沿道地区	C-3-1	津門大塚地区 (約 12.0ha)

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)
西宮市	C-4	浜脇 (約 175ha)	・居住環境の向上 ・良好な都市景観の 形成 ・住工の調和のとれ た土地利用の促進 と居住環境の向上	・酒造業と住宅との調和ある土地 利用に努める。 ・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。	国道 43 号沿道地区		
西宮市	C-5	香櫨園 (約 116ha)	・居住環境の向上 ・幹線道路の整備 ・良好な都市景観の 形成	・幹線道路の整備を促進する。 ・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。 ・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。	国道 43 号沿道地区 国道 2 号沿道地区		
西宮市	C-6	上ヶ原 (約 410ha)	・地域生活拠点の 機能強化 ・文教ゾーンとして の魅力的な都市環 境の保全形成 ・居住環境の向上 ・都市基盤の整備に よる良好な住宅地 の形成 ・良好な都市景観の 形成	・都市計画道路等の整備に努め、 文教ゾーンと中心市街地の連携 の強化を図る。 ・西部山手の住宅地では、都市基 盤の整備に努めるとともに、緑地 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。 ・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。	甲東園駅西地区 上ヶ原地区 広田地区		
西宮市	C-7	甲東・瓦木 (約 382ha)	・地域生活拠点の 機能強化 ・都市基盤の整備に よる良好な住宅地 の形成 ・居住環境の向上 ・良好な都市景観の 形成	・都市計画道路の整備により、バ ス路線網の強化に努める。 ・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。 ・鉄道駅の設置にあわせて周辺 のまちづくりを進める。	甲東園駅東地区 甲東瓦木第 1 地区 甲東瓦木第 2 地区 甲東瓦木第 3 地区 甲東瓦木第 4 地区 甲東瓦木第 5 地区		
西宮市	C-8	甲子園口 (約 176ha)	・居住環境の向上 ・良好な都市景観の 形成 ・交通結節機能の 強化	・JR 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 るため、交通結節点の整備に努 める。 ・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。 ・鉄道駅の設置にあわせて周辺 のまちづくりを進める。	国道 2 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)	
西宮市	C-9	鳴尾 (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>・阪神本線の連続立体交差事業を推進する。</li> <li>・鳴尾駅周辺については、駅前広場、区画道路等の基盤整備を進める。</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 上田地区	C-9-1	鳴尾駅前地区 (約 1.8ha)	
西宮市	C-10	甲子園 (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>・阪神本線の連続立体交差事業を促進する。</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>・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> </ul>	国道 43 号沿道地区	C-10-1	浜甲子園団地 地区 (約 35.0ha)	
西宮市	C-11	夙川 (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 山手線沿道地区			
西宮市	C-12	大社 (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> </ul>				

別表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地区（二号再開発促進地区）

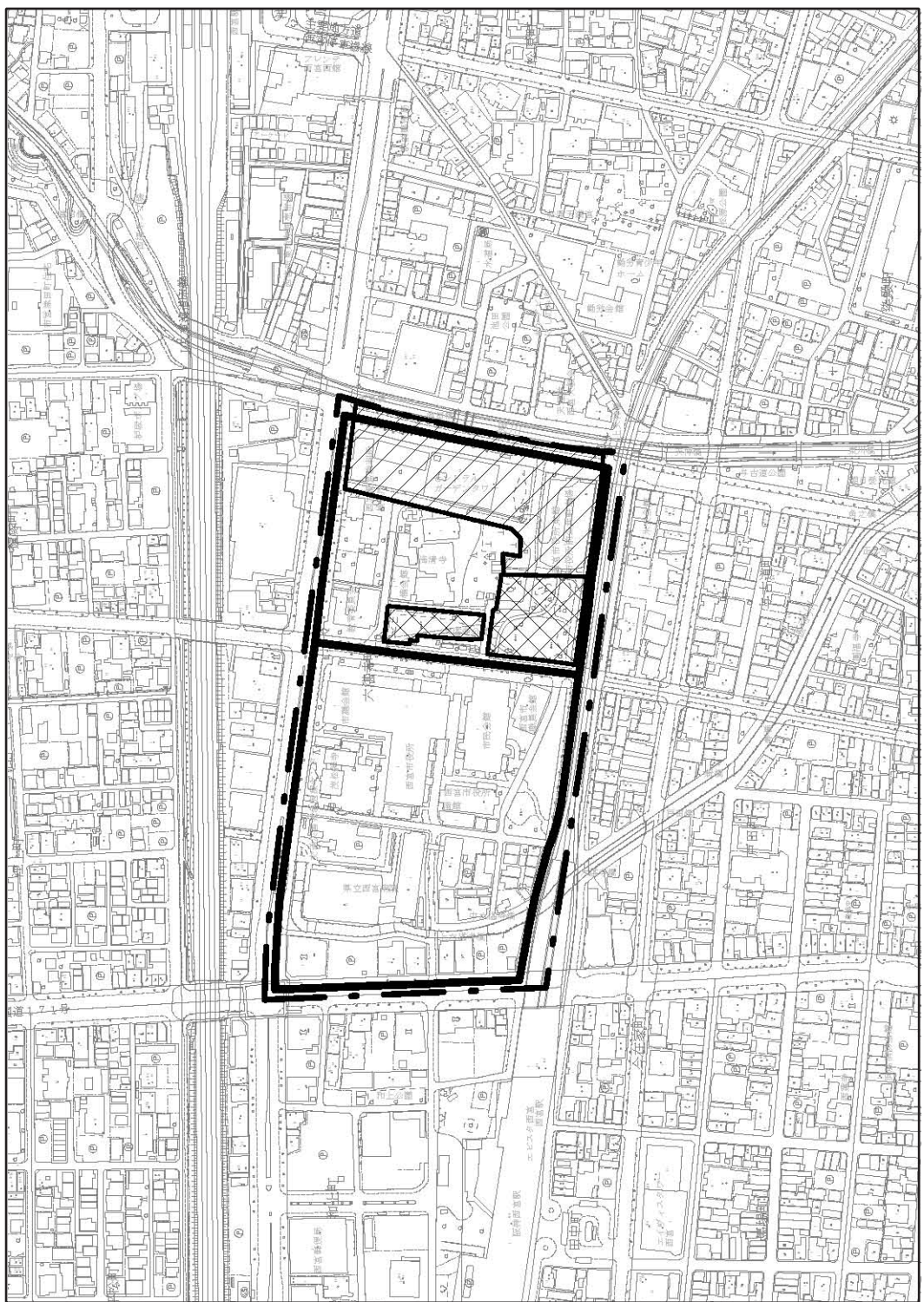
市町名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発計画の概要					概ね5年以内に 実施予定の事業	概ね5年以内に 決定(変更)予定 の都市計画
			地区整備の主 たる目標	土地利用計画	建築物更新の方 針	施設整備の方 針	再開発促進の 措置		
西宮市	C-1-1	庁舎周辺地区 (約9.6ha)	・シビックゾーンとして行政、文化、医療機能の充実 ・シンボルゾーンとしての個性的かつ魅力的な都市空間の形成	・地区中心部は行政、文化、医療施設の集積地 ・札場筋線沿道は商業業務地 ・地区全体について土地の高度利用	・行政、文化施設等の充実 ・良好な景観形成	・シンボル道路等の歩行者空間の整備	・公共団体による整備		
西宮市	C-1-2	阪神西宮駅周辺地区 (約5.8ha)	・西宮市の都市核の形成 ・西宮市の商業業務地としての機能強化 ・駅前空間等の整備による交通結節機能の強化	・商業業務、住宅地 ・土地の高度利用	・商業業務施設及び住宅の更新による建築物の高度利用	・駅前空間等及び区画道路の整備	・民間活力の活用	・土地区画整理事業	・地区計画
西宮市	C-1-3	JR西宮駅南西地区 (約2.5ha) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">追加</div>	・卸売市場の再生整備 ・都市核にふさわしい賑わいと魅力ある都市空間の形成	・市場施設その他、商業業務施設、共同住宅施設等を適正配置し、地区全体の土地利用の高度化を図る	・再開発手法等により、老朽建物を除去し、国道2号沿いの不燃化を促進すると共に良好な都市景観の形成を図る	・区画道路 ・歩行者通路 ・公開空地	・民間活力による整備	・市街地再開発事業等	・高度利用地区等 ・市街地再開発事業等
西宮市	C-3-1	津門大塚地区 (約12.0ha) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">追加</div>	・大規模な工場跡地の円滑な土地利用転換	・土地の高度利用 ・商業業務地 ・公共公益施設	・公共公益施設及び民間施設の適正誘導 ・良好な都市景観の形成	・区画道路の整備 ・歩行者ネットワークの形成	・民間活力の活用 ・公益団体等による整備		・地区計画 ・用途地域

市町名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発計画の概要					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
			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		
西宮市	C-9-1	鳴尾駅前地区 (約1.8ha)	・地区拠点の 形成 ・駅前広場等 の都市基盤 の整備	・商業業務、 住宅地 ・土地の高度 利用	・商業業務施 設及び住宅 の更新による 建築物の中 高層化	・都市高速鉄 道(阪神本 線)の連続立 体交差事業 の推進 ・駅前広場及 び区画道路 の整備 ・都市計画道 路(競馬場 線)の整備	・公共団体及 び民間活力 の活用による 整備	・連続立体交 差事業 (事業中) ・土地区画整 理事業 (事業中)	
西宮市	C-10-1	浜甲子園団 地地区 (約35.0ha)	・老朽化した 公的共通住 宅の建替等	・住宅地 ・土地の高度 利用	・老朽公的共 同住宅の更 新等による建 築物の中高 層化	・区画道路、 公園の整備	・公共団体及 び民間活力 の活用による 整備	・住宅市街地 総合整備事 業(拠点開発 型) (事業中) ・都市再生機 構住宅建替 事業 (事業中)	・用途地域等 地域地区 ・地区計画

市名	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

- 地区中心部は行政、文化、医療施設の立地
- 札幌筋線沿道は商業業務地
- 地区全体に土地の高度利用

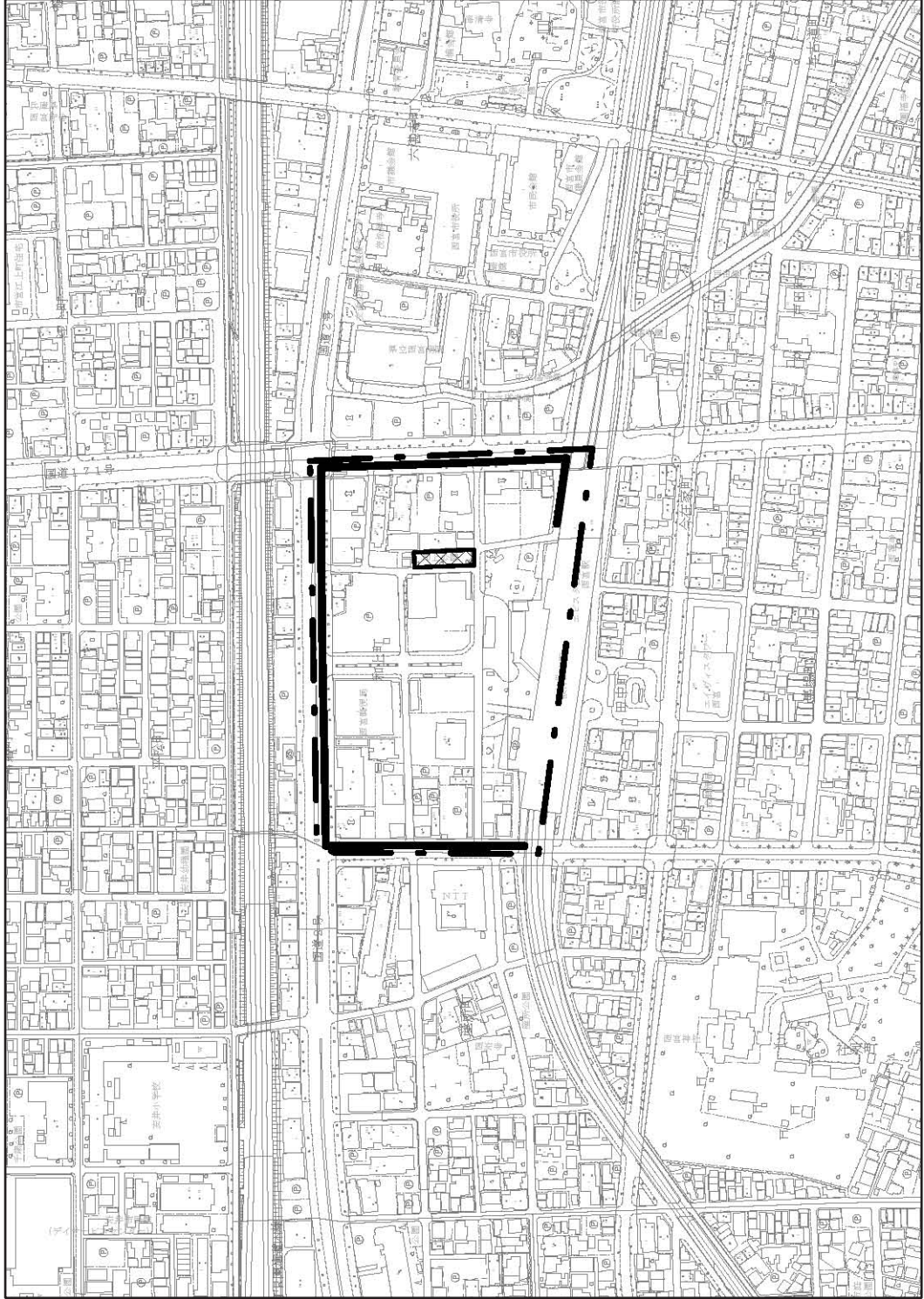


凡 例	
再開発促進地区区域	
都市施設等	
公園・緑地等(済)	
市街地再開発事業(済)	

縮尺  
S=1:5,000



市名	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			
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 商業業務地・住宅地</li> <li>□ 土地の高度利用</li> </ul>			



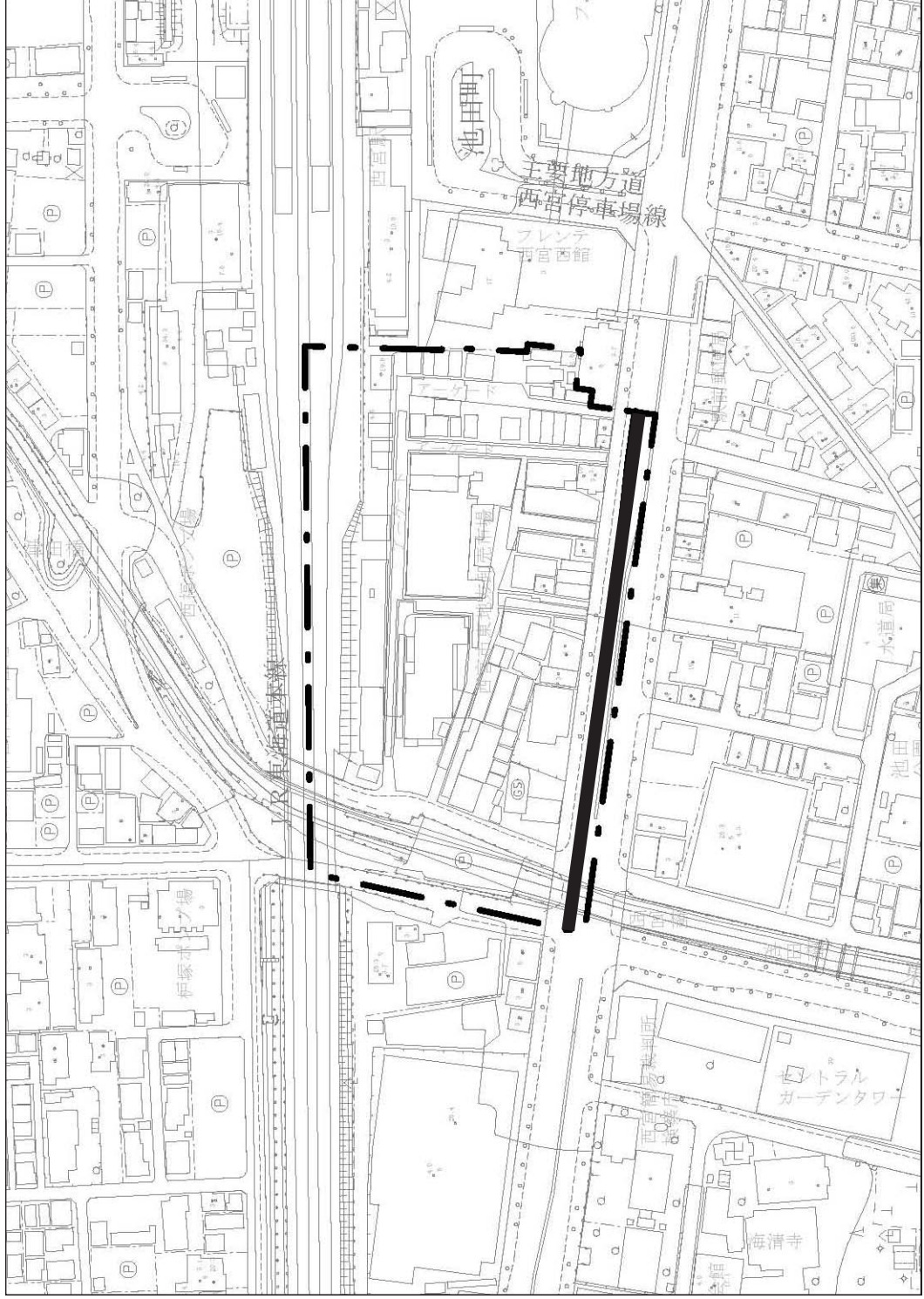
再開発促進地区区域	例
都市施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 都市計画道路(済)</li> <li>▨ 公園・緑地等(済)</li> </ul>

縮尺  
S=1:5,000

追加

市名	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 <input type="checkbox"/> 土地の高度利用
-----------	--



凡例	<table border="1"> <tr> <td>再開発促進地区区域</td> <td></td> </tr> <tr> <td>都市施設等</td> <td></td> </tr> </table>	再開発促進地区区域		都市施設等	
再開発促進地区区域					
都市施設等					

	縮尺 S=1:2,500
--	-----------------

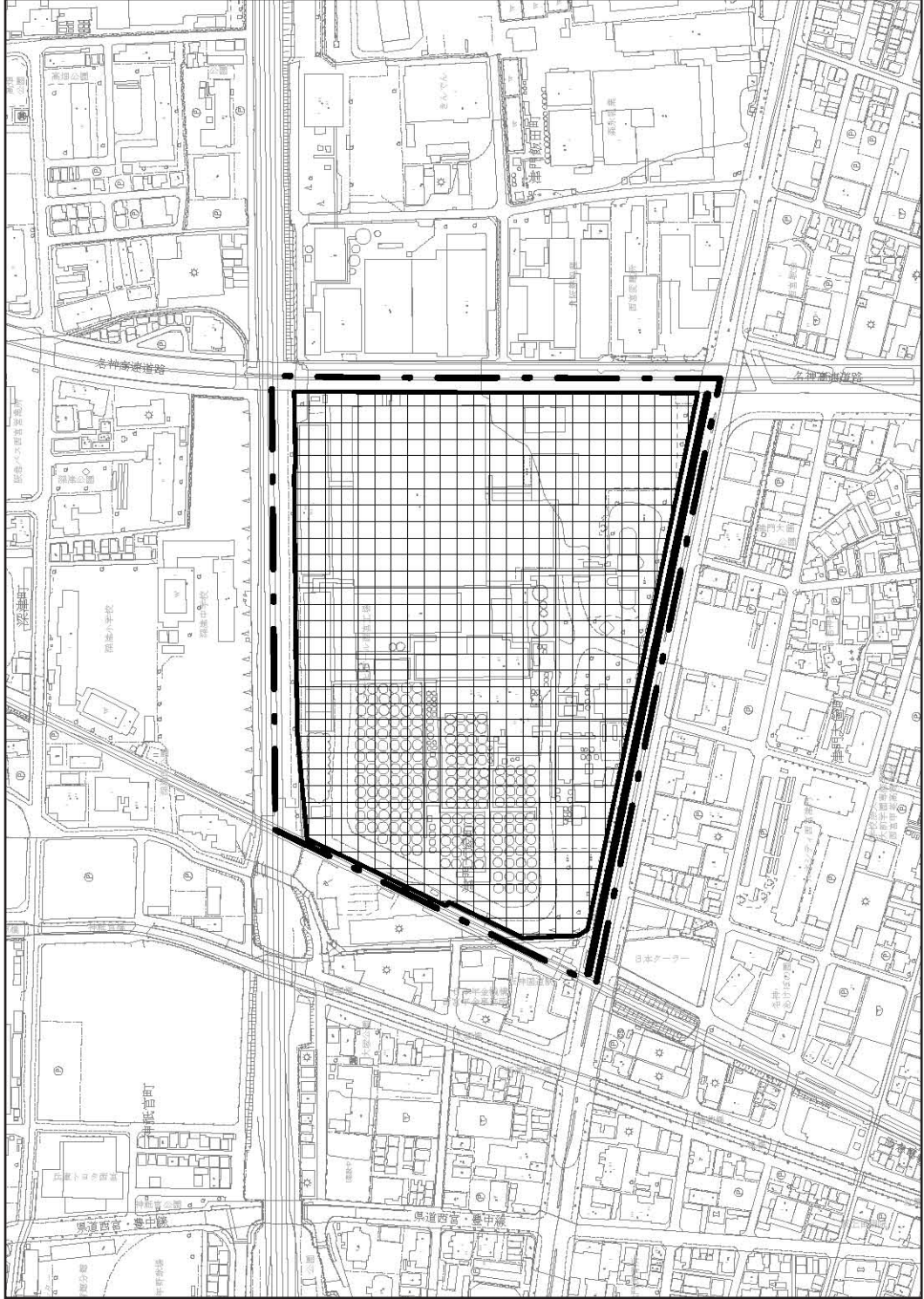


追加

市名	西宮市	名称	今津
番号	C-3-1	地区名	津門大家地区

土地利用計画の概要

- 商業業務地・公共公益施設
- 土地の高度利用

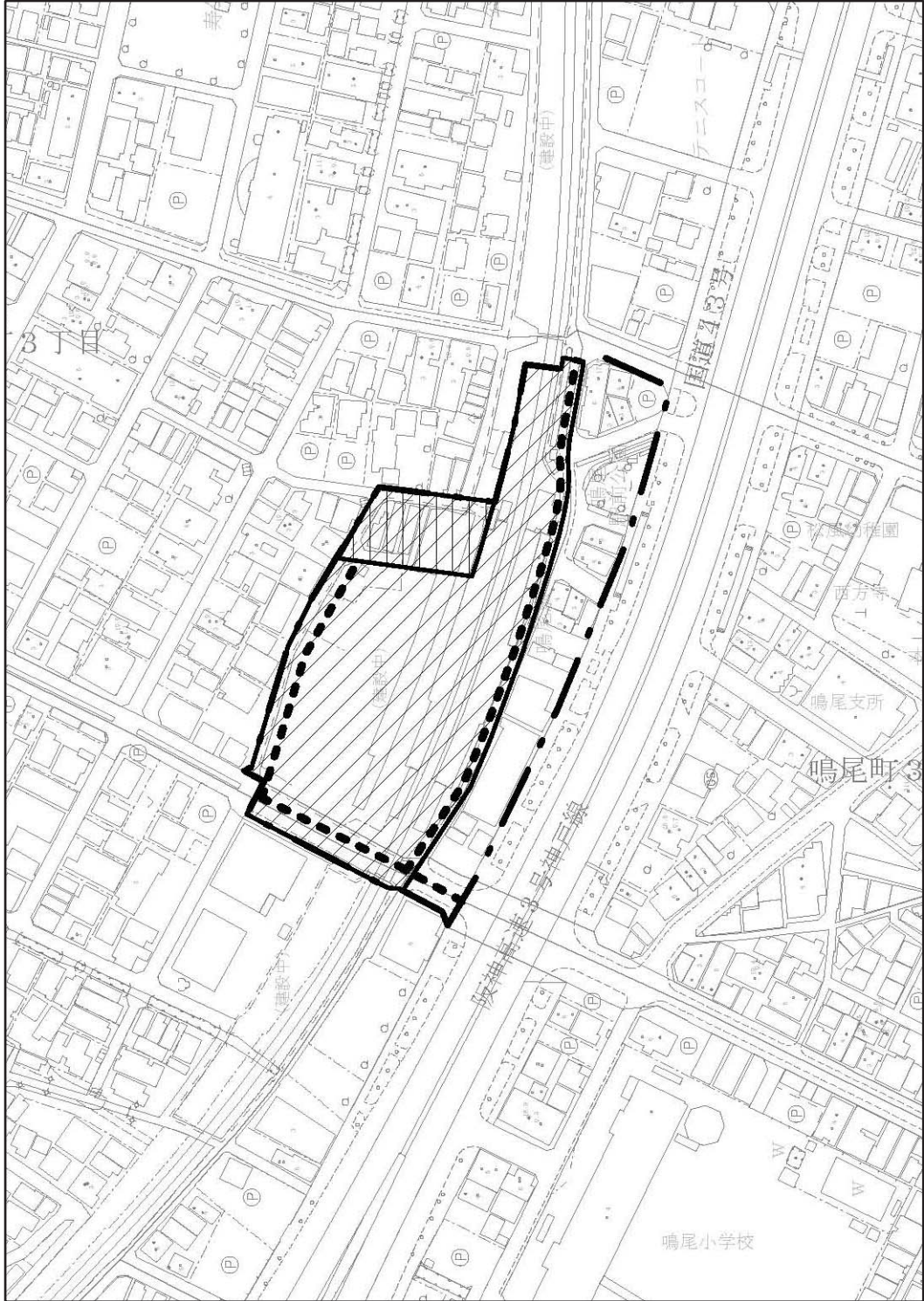


凡例	再開発促進地区区域	
	都市施設等	
	地区計画	

縮尺  
S=1:5,000



市名	西宮市	名称	鳴尾	土地利用計画 の概要	<input type="checkbox"/> 鉄道北部は供給施設の立地 <input type="checkbox"/> 鉄道南部は住宅・商業業務地
番号	C-9-1	地区名	鳴尾駅前地区		

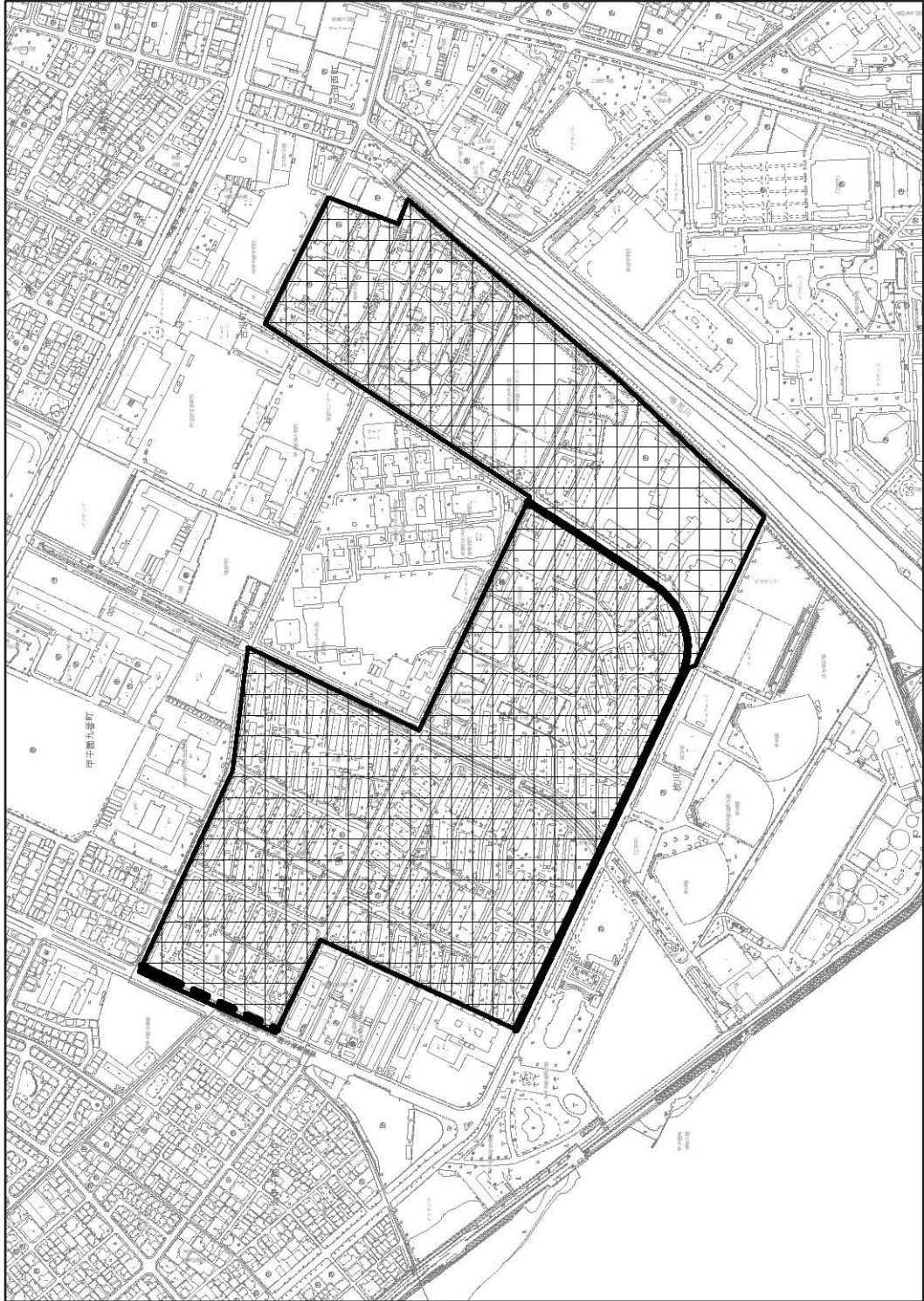


凡例	再開発促進地区区域		
	都市施設等	都市計画道路(未)	
		駅前広場	
	土地区画整理事業		

	縮尺 S=1:2,500
--	-----------------



市名	西宮市	名称	甲子園	土地利用計画 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 <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		



再開発促進地区区域	再開発促進地区	地区計画	再開発促進地区 と同じ
	都市施設等		
住宅市街地総合整備事業			

	縮尺 S=1:8,000
--	-----------------