宝塚市震災復興地区 (仁川) 住宅市街地総合整備事業 整備計画書

次

	н Ж
1	整備計画書・・・・・・・・1
2	整備地区位置図・・・・・・・ 4
3	整備地区区域図・・・・・・・5 (重点整備地区区域図)
4	整備地区計画図・・・・・・・6
5	地区現況図・・・・・・・ 7

平成 7年12月(当初) 令和 2年 1月 (変更)

宝塚市

1. 整備計画書

1. 整備地区の名称

宝塚市震災復興地区(仁川)

2. 整備地区の所在地

兵庫県宝塚市仁川北2丁目・3丁目、仁川旭ガ丘、仁川団地、仁川月見ガ丘、 仁川宮西町、鹿塩2丁目

3. 整備地区の面積

約 64.1 ha (重点整備地区面積 約 64.1ha)

4. 整備地区の整備の基本方針

(1) 当地区は、阪急電鉄今津線仁川駅を中心とする利便性の優れた都市型住宅地として発展してきた地区であり、一部には良好な住宅地も見られるものの、全般的には、道路等の都市基盤の不足がみられる地区である。

また、平成7年1月の阪神・淡路大震災により、多くの住宅が全壊・半壊等の被害を受けた地区である。

このため、早期の震災復興が課題となっており、災害に強い街づくり、利便性の高い都市型住宅地として整備充実を図る。

さらに、被災者向け住宅として、あるいは住環境施策として当地区全域を重点整備地区に 指定する。

- (2) 居住環境の向上を図り、魅力的な都市型住宅地として再整備を図るため、
 - ① 市街地再開発事業による、都市基盤整備、市街地の更新・高度利用とあわせた良質な 市街地住宅の供給。
 - ② 従前居住者用賃貸住宅の建設等。
 - ③ UR都市機構仁川団地の建替による良好な住環境の形成と良質な公的住宅の供給。
 - ④ 老朽住宅・被災住宅棟の建替・共同化の促進・誘導。を図る。
- (3) 良好な道路ネットワークの形成をめざした幹線道路の整備を図り、小・中学校や公園等が効果的な避難地となるよう住民の避難路の整備を推進する。
- (4) 良好な住宅地においては、災害地の延焼防止、良好な住環境の維持の観点から宅地内における緑の保全及び緑化の誘導を図る。

5. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	42.	3ha	(66.	0%)
住商複合用地	4.	9ha	(7.	6%)
工場等用地	0.	$4\mathrm{ha}$	(0.	6%)
道路	8.	3ha	(13.	0%)
公園・緑地	3.	$4\mathrm{ha}$	(5.	3%)
文教施設用地	2.	3ha	(3.	6%)
河 川	2.	5ha	(3.	9%)

合 計

64. 1ha (100.0%)

6. 住宅等の建設に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の建設に関する事項(拠点開発等)

地区名	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
A地区	市街地再開発事業	独立行政法人都市再生機構	約 150戸 (約 1.6ha)	土地の高度利用とあわせて良質な住宅の 供給を図る。
	市街地住宅等整備事業等	民間事業者等		共同化等による良質な都市型集合住宅の 建設を誘導・促進する。
B地区	公団住宅建替事業	独立行政法人都市再生機構	約 1,000 戸 (約 10.0ha)	土地の有効利用と居住水準の向上を図る ことにより、良好な住環境の形成と良質 な公的住宅の供給を図る。
	市街地住宅等整備事業等	民間事業者 等		競馬場高丸線の整備にあわせて、老朽住宅、被災住宅等の共同化等による良質な市街地住宅の建設を誘導・促進する。
計			約 1,150 戸 (約 11.6ha)	

(2) その他の街区における住宅等の建設計画に関する事項

その他の街区においては、民間による共同建替や個別建替を誘導し、土地利用の合理化を図りつつ、良質な住宅の建設を促進する。

また、面的整備、公共施設整備等に伴い移転が必要となる従前居住者の住宅確保を図るため、地区外において従前居住者用賃貸住宅建設事業を推進する。

(住宅建設戸数 約600戸)

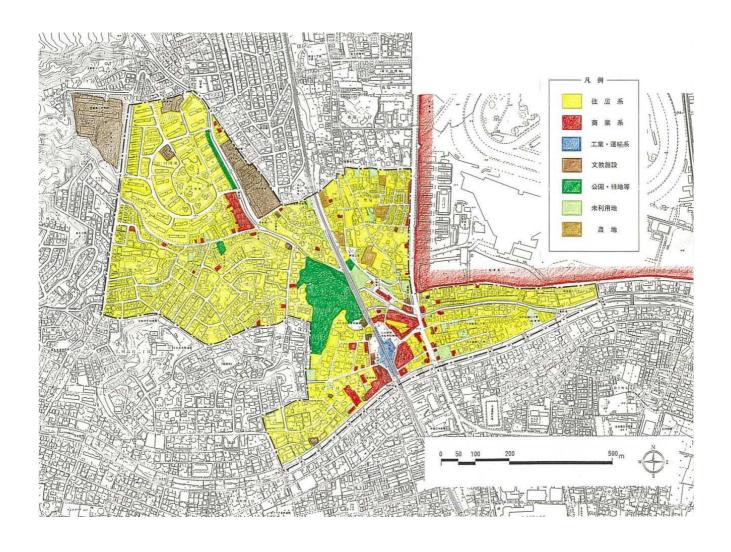
以上により、約1,750戸の良質な住宅を建設する。

7. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

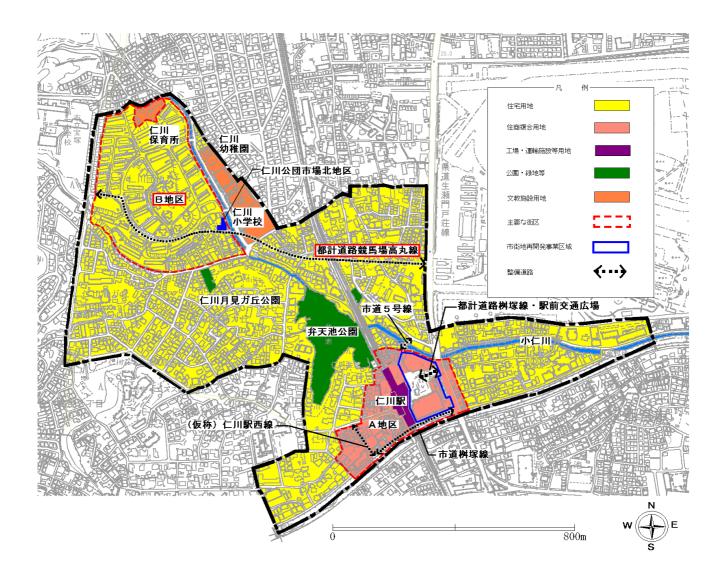
(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の対	內 容		
		名 称	種別等	事 業 量	備考
公共施設	道路	競馬場高丸線	一次改良	幅員 14m 延長約 900m	都市計画決定済
施設		桝塚線	一次改良	幅員 19m 延長約 30m	H15.3 供用済 (市道 3 号線)
		駅前交通広場	一次改良	面積約 3, 300 ㎡	H15.3 供用済 (市道 3 号線)
		市道 5 号線	一次改良	幅員 9.5m 延長約 40m	H15.3 供用済
		市道桝塚線	一次改良	幅員 12m 延長約 250m	H15.3 一部供用済 (L=約 100m)
		(仮称)仁川駅西線	一次改良	幅員 12m 延長約 90m	

3. 整備地区区域図(重点整備地区区域図)



4. 整備地区計画図



5. 地区現況書

1. 地区の名称

宝塚市震災復興地区(仁川)

2. 人口等の現況

3. 都市計画の現況

(1) 市街地の開発及び再開発の方針

阪急電鉄今津線以東及び仁川駅周辺地区の一部は、都市再開発方針の中で『1号市街地』になっており、その一部は、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区である『2号地区』、並びに特に整備効果が大きいと予想される地区である『戦略的地区』として位置づけられている。

また、仁川駅周辺地区は、住宅市街地の開発整備の方針の中で『重点地区』として位置づけられている。

(2) 地域地区

用途地域	面積(構成比)	容積率/建ぺい率	その他
第1種低層住居専用地	約 26.4ha(41%)	100%/50%	第1種高度地区
域			
第1種中高層住居専用	約 29.8ha(46%)	200%/60%	第4種高度地区
地域			
第1種住居地域	約 1.8ha (3%)	200%/60%	第4種高度地区
	約 4.5ha (7%)	200%/80%	一部第6種高度地区
近隣商業地域	約 1.6ha (3%)	300%/80%	高度利用地区
			(350%/70%)

(3) 被災市街地復興推進地域

名 称	面	積
仁川駅前地区被災市街地復興推進地域	約 1.6 ha	

(4) 都市施設

道路

名 称	幅員・延長等	備考
宝塚仁川線	計画幅員 16m/延長約 600m	整備済
桝塚線	計画幅員 19m/延長約 30m	整備済
駅前交通広場	約 3,300m	整備済
競馬場高丸線	計画幅員 14m/延長約 900m	未整備
桝塚高丸線	計画幅員 8m/延長約 850m	未整備
山手幹線	計画幅員 16m/延長約 650m	未整備

公 園

名 称	面積	備考
弁天池公園(近隣公園)	3.1 ha	整備済
仁川月見ガ丘公園(児童公園)	0.16 ha	整備済

下水道

名 称	備考
宝塚市公共下水道	整備済

自転車駐車場

名 称	備考
宝塚市立仁川駅前自転車駐車場	面積約1,760 m²/駐車台数772台(H15.3供用済)

(5) 市街地開発事業

名称	面積	備考
仁川駅前地区第二種市街地再開発事業	約 1.6 ha	H15.3 整備済

4. 土地利用の現況

住 宅	44.4 ha (69	. 2%)	道路	7. 0	ha (10.9%)
商 業	2.6 ha(4	. 1%)	未利用地	1. 2	ha (1.9%)
工 業	0.4 ha (0	. 6%)	農地	0.3	ha (0.5%)
文 教	2. 3 ha (3	. 6%)	河 川	2. 5	ha (3.9%)
公園・緑地	3. 4 ha (5	. 3%)				
			⇒ 1	0.4	-1 /-	0.0 0.0/)

計 64. 1ha (100.0%)

5. 建築物の現況

耐火建築物の建築面積 約 33,700 m² (2階以下のもの等を除く) 全建築物の建築面積 約 98,800 m²

6. 住宅の現況 住宅の戸数 約 2,700 戸

7. 公共公益施設の現況

- · 行政機関 (鹿塩郵便局、仁川交番)
- ・会 館 (2ヶ所)
- ・小学校(1ヶ所) ・幼稚園(1ヶ所)
- ・保育所 (1ヶ所) ・病院・医院 (13ヶ所)

仁川地区家屋被害状况

