

都市再開発方針等(兵庫県決定)の見直しについて

1 都市再開発方針等の見直しについて

兵庫県では、都市計画法第7条の2の規定に基づき、「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、概ね5年ごとに見直しを行っている。現行の方針は平成21年4月に定められており、このたび平成27年度末の改定に向けて、平成25年12月に兵庫県が見直し方針を定めたことから、本市においてもこの方針に基づき見直し作業を進めているところである。

今回、これら都市再開発方針等に定める地区について、尼崎市における素案のたたき台をまとめたので、これを公表し市民意見を募集する。

2 都市再開発方針等の概要

(1) 都市再開発の方針

(都市再開発法第2条の3)

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、次の事項を定める。

- 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及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

名 称	地区の概念
計画的な再開発が必要な市街地 (都市再開発法第2条の3第1項第1号) [一号市街地]	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 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 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 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
上記のうち、特に整備課題の集中が見られる地域 [課題地域]	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
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 (同法同条同項第2号) [二号地区]	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

(2) 住宅市街地の開発整備の方針

(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)

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、次の事項を定める。

- 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及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

名 称	地区の概念
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 (大都市法第4条第1項第2号イ) [重点地区]	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

(3) 防災街区整備方針

(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)

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、次の事項を定める。

- 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保するための建築物等の整備に関する計画の概要

名 称	地区の概念
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 (密集法第3条第1項第1号) [防災再開発促進地区]	地域住民のまちづくり意識の高まり、合意形成の状況、市の整備の優先度等を勘案して、延焼防止上及び避難上必要な機能を確保すべく、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
防災再開発促進地区に次いで防災性の向上に努める必要がある地域 [課題地域]	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・減災知識の普及や意識の高揚を図り、参画と協働で防災性の向上に努める必要がある地域
防災公共施設及びこれと一体となって防災機能を確保するための建築物等 (同法同条同項第2号) [防災公共施設]	密集市街地で火事又は地震が発生した場合において、延焼防止上及び避難上確保されるべき機能を確保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

3 都市再開発方針等に定める地区の概要(素案たたき台)

事業進捗や住民のまちづくり意識の変化等を踏まえ、昨年度改定した尼崎市都市計画マスタープランとの整合に留意し見直しを行う。

(1) 都市再開発の方針(変更前後位置図 … P.5)

互いに密に関係することから、防災街区整備方針に定める防災再開発促進地区は、全て都市再開発の方針に定める二号地区として位置づけるとともに、防災街区整備方針の課題地域の一部を都市再開発の方針の課題地域に位置づけてきた。しかし、戸ノ内地区は平成27年度に住宅地区改良事業が完了する予定であり、他の密集市街地についても、今後、再開発ではなく修復型のまちづくりを基本に進めていくこととしていることから、防災街区として整備を図るべき地区については防災街区整備方針に位置づけ、防災だけでなく複数の観点から課題がある地区については都市再開発の方針に位置づける。

名 称	地 区 名	概 要
一号市街地	阪急沿線地域、JR 沿線地域、阪神沿線地域、臨海地域	従来どおり市街化区域全域とし、改定した尼崎市都市計画マスタープランの地域区分にあわせ、地域の区分を変更する(11区分→4区分)。
課題地域	田能、食満	主に農地で都市基盤が整備されていない地域
	阪急武庫之荘駅北、阪急塚口駅、阪急園田駅北、JR 尼崎駅南、JR 立花駅北、阪神尼崎駅、の各周辺	駅前の交通結節機能の向上、高度利用、商業・業務機能の維持・充実を図るべき地域
	寺町・城内	歴史、文化を保全活用する地域
	山手幹線、五合橋線、国道2号、国道43号の各沿道	広域防災帯整備、不燃化促進、沿道土地利用誘導、沿道環境・景観形成すべき地域
二号地区	阪急塚口駅北、杭瀬北(区域変更)	引き続き再開発を促進すべき位置づけを行う地区
	JR 尼崎駅南	(都市基盤が一定整備されたために変更)
	戸ノ内、JR 尼崎駅北西、阪神尼崎駅南、臨海西部	(事業完了により削除)
	JR 尼崎駅北、杭瀬北のうち今福・杭瀬寺島地区	(防災街区整備方針に位置づけがあるため削除)

(2) 住宅市街地の開発整備の方針（位置図 … P. 6）

平成24年1月に改訂された「兵庫県住生活基本計画」との整合に配慮し、見直しを行う。

市街地開発事業に伴い住宅供給を行う地区として、住宅供給のない臨海西部地区を除き二号地区と一致させてきたが、本市はほぼ全域が既成市街地であり、今後は既存住宅の更新が主となることから、防災上の課題がある地域は防災街区整備方針で、複数の課題があり再開発による対応が必要な地域は都市再開発の方針で位置づけることとし、重点地区はすべて削除する。

また、学校等の跡地については、現段階で重点地区に位置づける状況にはなく、今後、必要が生じた際に見直しを行う。

名 称	地 区 名	概 要
重点地区	戸ノ内町、JR 尼崎駅北、阪急塚口駅北、杭瀬北	(都市再開発の方針または防災街区整備方針で位置づけるため削除)

(3) 防災街区整備方針（変更前後位置図 … P. 7）

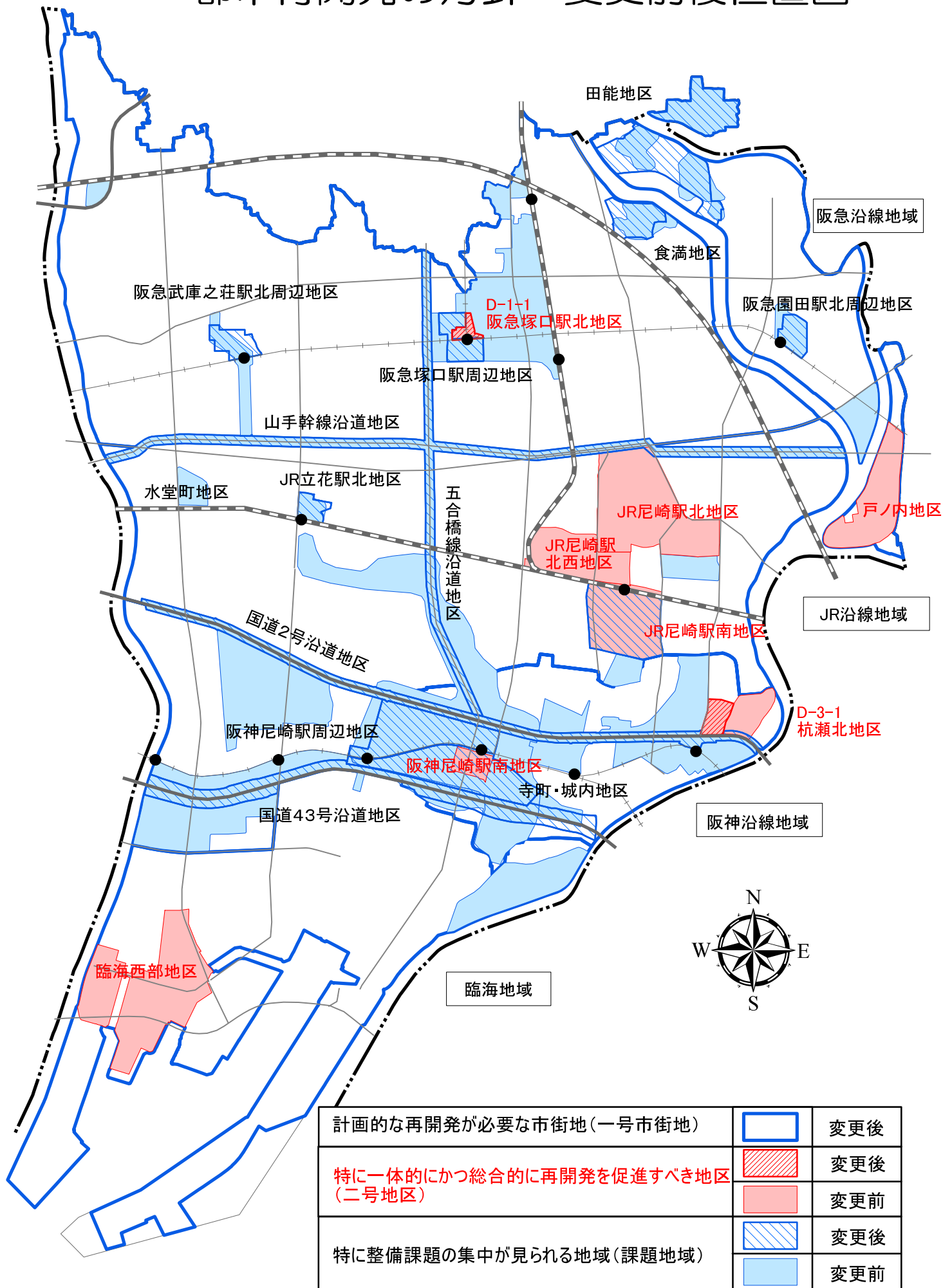
平成10年に実施した災害危険度判定について、建物の更新状況等の時点修正を行い、防災再開発促進地区等における事業の進捗等を踏まえ見直しを行う。

名 称	地 区 名	概 要
防災再開発促進地区	潮江北、今福・杭瀬寺島、戸ノ内(住宅地区改良事業の完了に伴う区域変更)	防災街区整備地区計画により、今後も建替、防災性の向上を図るべき地区
課題地域	阪急塚口駅北東、JR 尼崎駅北、戸ノ内、杭瀬・大物、汐町・東桜木・西桜木、大庄中部・阪神武庫川駅	防災再開発促進地区と重複しないよう、また地形地物を基本に境界とするよう、県の方針に基づき区域の調整を行う地区
	御園、東園田	(建築物の更新等による防災性の向上がみられるため削除)
防災公共施設	該当なし	阪神間では位置づけされていない。

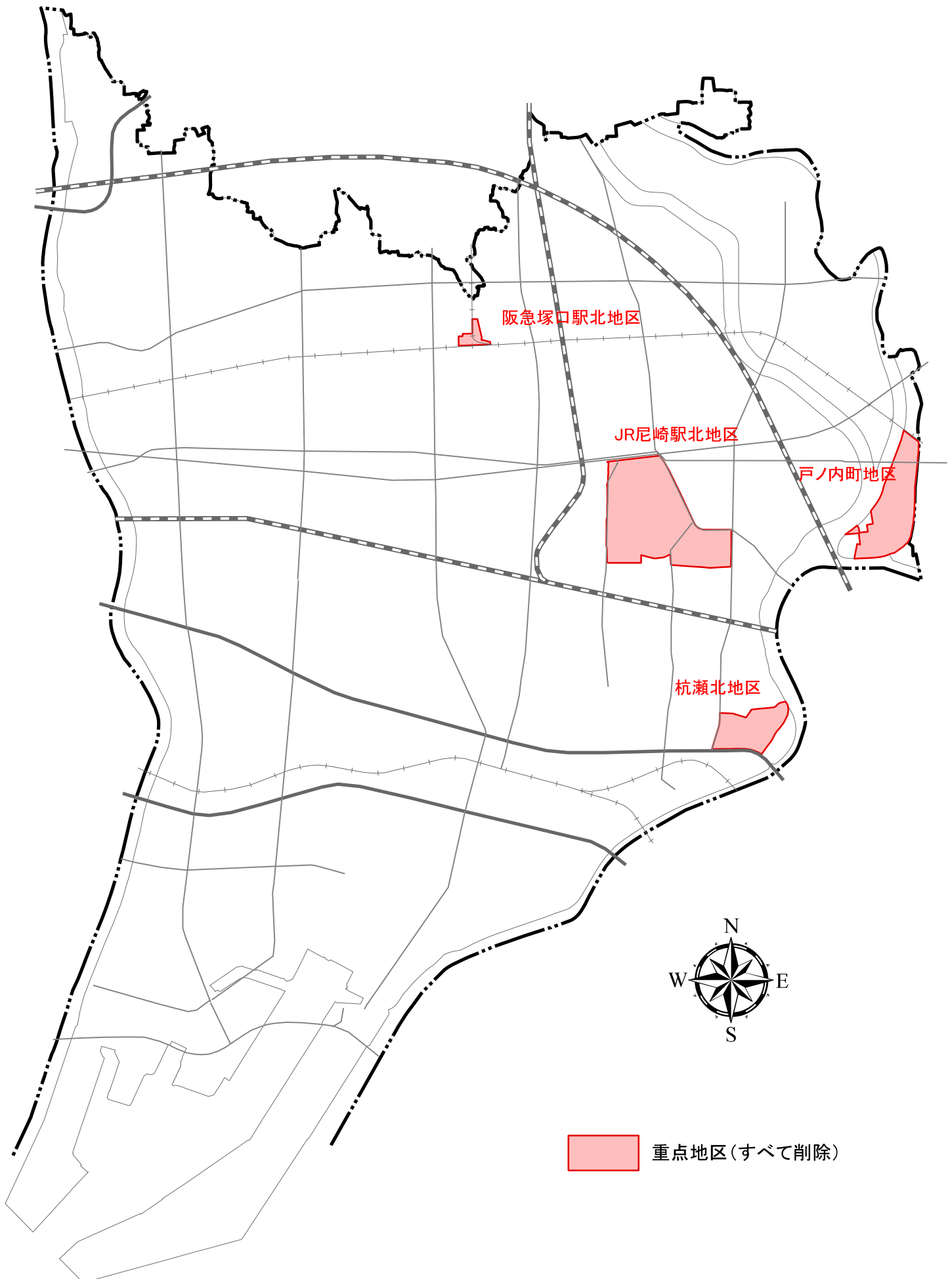
4 今後の予定

平成26年度	9 月	都市再開発方針等 市素案たたき台公表
	2 月	県素案作成 市 都市計画審議会(報告)
	3 月	県 素案の公表及び説明会・公聴会
平成27年度	11 月	市 都市計画審議会(事前説明)
	12 月	公告縦覧
	1 月	市 都市計画審議会(諮問)
	2 月	県 都市計画審議会(付議)
	3 月	都市計画決定

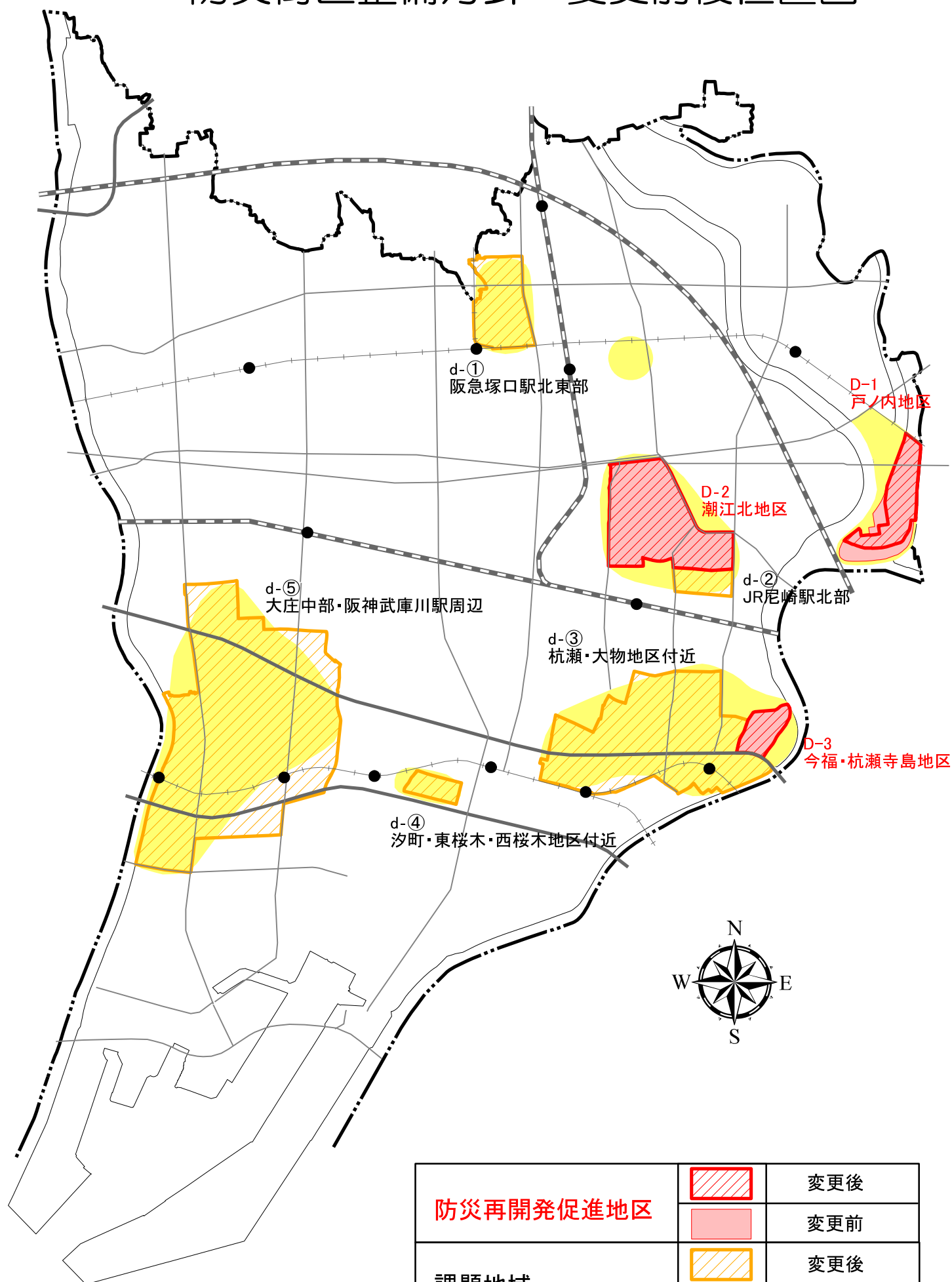
都市再開発の方針 変更前後位置図



住宅市街地の開発整備の方針 位置図



防災街区整備方針 変更前後位置図



防災再開発促進地区		変更後
		変更前
課題地域		変更後
		変更前

都市再開発の方針（素案たたき台）

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	
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)
D-1	阪急沿線地域 (約 1,825ha)	・ 鉄道駅と主要幹線道路等の交通ネットワークを活かした適正な土地利用の誘導 ・ 住環境の保全、改善など良好な住環境の形成 ・ 魅力的で賑わいのある駅前商業地の形成 ・ 工場の操業環境の保全 ・ 工場と住宅の共存 ・ 災害に強いまちづくり ・ 良好な都市景観の形成	・ 専用住宅地の良好な住環境の保全及び形成 ・ 市立尼崎東高校跡地や大規模な工場跡地における良質な住宅供給、まちなみ景観の形成、災害に強いまちづくりの誘導 ・ 阪急塚口駅周辺における広域的な商業・業務機能の集積、老朽建物などの機能更新の促進 ・ 園田駅、武庫之荘駅周辺における地域の生活拠点としての土地利用促進、駅前交通結節機能の充実 ・ 工場の操業環境、住環境が共存できる地域のルールづくりの検討 ・ 主要幹線道路沿道の不燃化促進、防災拠点の機能強化 ・ 道路や公園緑地などの整備による戸ノ内地区の密集市街地の改善 ・ 用途地域に対応した景観類型別の都市美誘導、駅周辺等の都市美誘導の重点化	・ 阪急武庫之荘駅北周辺地区 ・ 阪急塚口駅周辺地区 ・ 阪急園田駅北周辺地区 ・ 五合橋線沿道地区 ・ 山手幹線沿道地区 ・ 田能地区 ・ 食満地区	D-1-1	阪急塚口駅北地区(約 3.4ha)
D-2	JR沿線地域 (約 1,241ha)	・ 鉄道駅と主要幹線道路等の交通ネットワークを活かした適正な土地利用の誘導 ・ 住環境の保全、改善など良好な住環境の形成 ・ 魅力的で賑わいのある駅前商業地の形成 ・ 工場の操業環境の保全 ・ 工場と住宅の共存 ・ 災害に強いまちづくり ・ 良好な都市景観の形成	・ 専用住宅地の良好な住環境の保全及び形成 ・ JR尼崎駅周辺における広域的な商業・業務機能、都市型住宅などの多様な機能の集積の促進 ・ 立花駅周辺における地域の生活拠点としての土地利用の促進 ・ 工場の操業環境、住環境が共存できる地域のルールづくりの検討 ・ 周辺工場の操業環境への配慮、ファミリー世帯の居住促進、環境負荷の低減等に配慮した良好な開発計画に対する地区計画等による誘導 ・ 主要幹線道路沿道の不燃化促進、防災拠点の機能強化 ・ 用途地域に対応した景観類型別の都市美誘導、駅周辺等の都市美誘導の重点化	・ JR 尼崎駅南地区 ・ JR立花駅北地区 ・ 山手幹線沿道地区 ・ 五合橋線沿道地区 ・ 国道 2 号沿道地区		

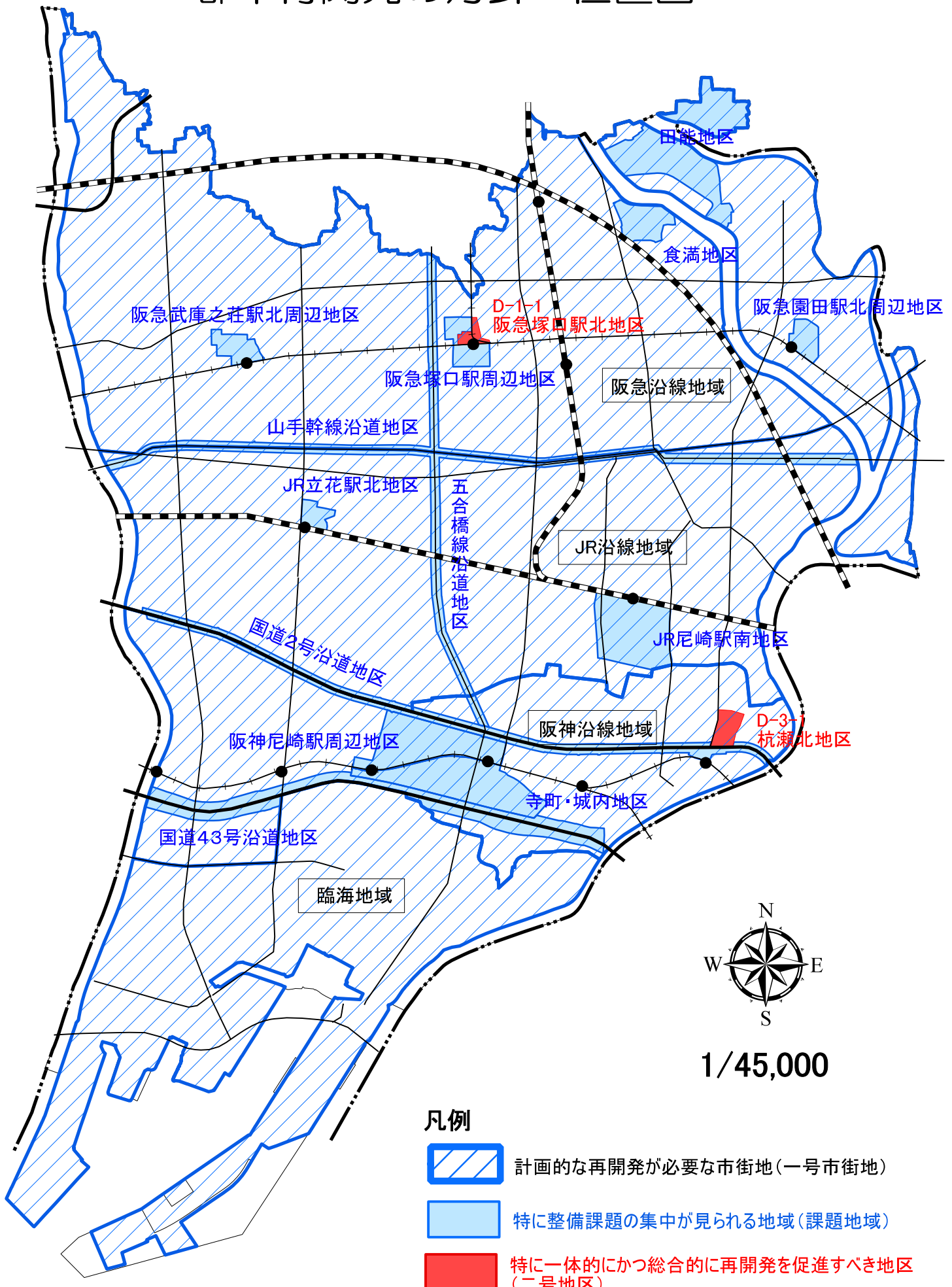
別表 1 計画的な再開発が必要な市街地（一号市街地）

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	
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)
D-3	阪神沿線地域 (約 789ha)	・ 鉄道駅と主要幹線道路等の交通ネットワークを活かした適正な土地利用の誘導 ・ 住環境の保全、改善など良好な住環境の形成 ・ 魅力的で賑わいのある駅前商業地の形成 ・ 工場の操業環境の保全 ・ 工場と住宅の共存 ・ 災害に強いまちづくり ・ 良好な都市景観の形成	・ 専用住宅地の良好な住環境の保全及び形成 ・ 大庄西中学校跡地における公共建築物の設置も含めた土地活用方策の検討 ・ 阪神尼崎駅周辺における広域的な商業・業務機能の活性化と歴史的資源の活用 ・ 杭瀬駅周辺における地域の生活拠点としての土地利用促進 ・ 工場の操業環境、住環境が共存できる地域のルールづくりの検討 ・ 主要幹線道路沿道の不燃化促進、防災拠点の機能強化 ・ 用途地域に対応した景観類型別の都市美誘導、駅周辺等の都市美誘導の重点化	・ 阪神尼崎駅周辺地区 ・ 寺町・城内地区 ・ 五合橋線沿道地区 ・ 国道 2 号沿道地区 ・ 国道 43 号沿道地区	D-3-1	杭瀬北地区 (約 7.0ha)
D-4	臨海地域 (約 815ha)	・ 良好な操業環境の保全 ・ 水と緑豊かな自然環境の創出による自然と人が共生するまちづくり ・ 災害に強いまちづくり ・ 良好な都市景観の形成	・ 生産機能の高度化と連携した港湾機能の高度化と複合化 ・ 工業の利便の増進、安全で快適な工業地の形成 ・ 一団の既存住宅地への対応 ・ 危険物災害の予防と拡大防止 ・ 災害時の避難・輸送活動確保のため港湾施設、幹線道路等の耐震性の確保 ・ 高潮や津波などの水害に備えた海岸保全施設の機能強化 ・ 周辺の水辺と調和した工業景観の形成 ・ 臨海東部地域における道路ネットワークの強化検討			

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（二号地区）

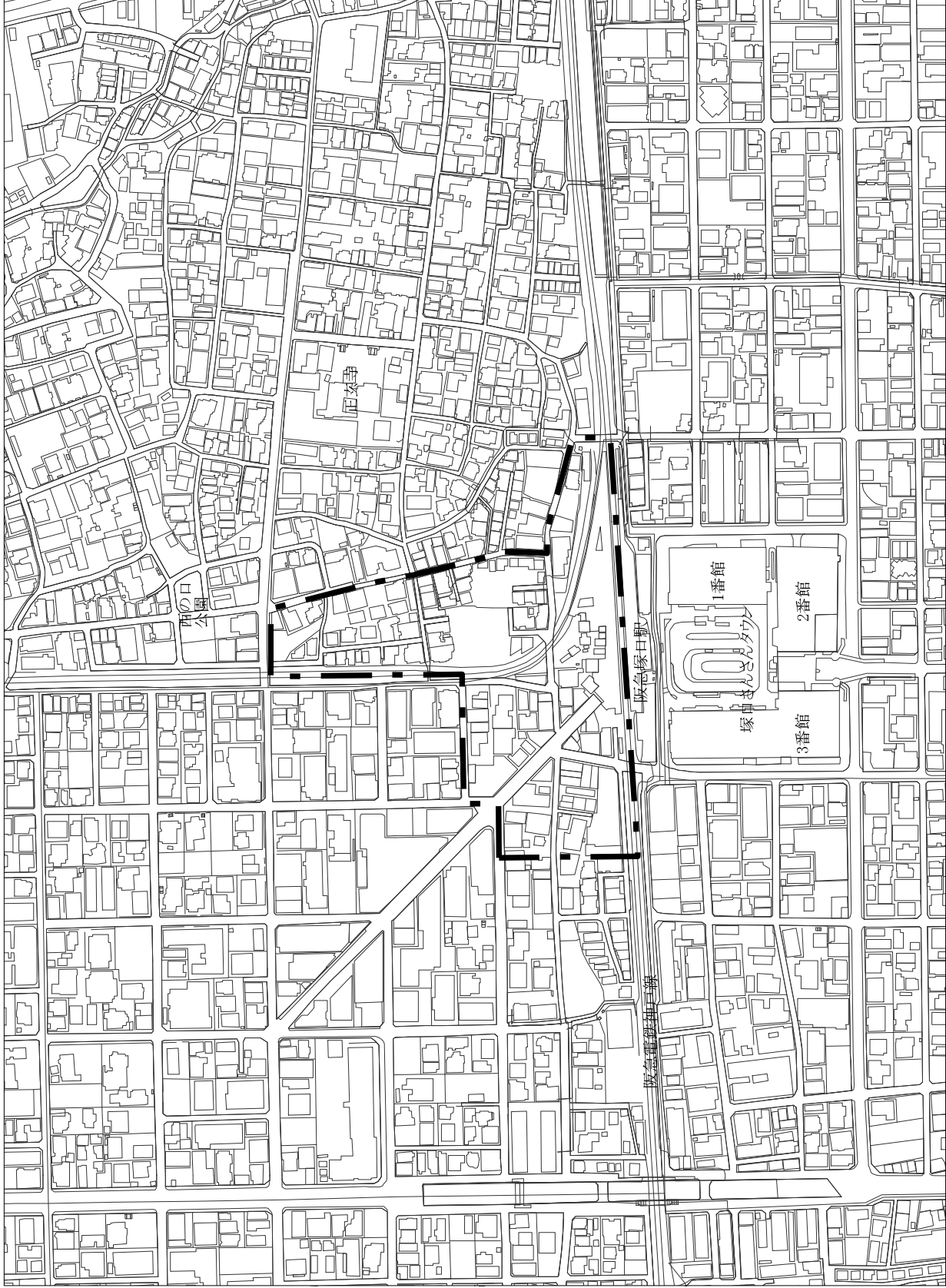
番号	地区名 (面積)	整備又は開発計画の概要					概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定(変更)予定の都市計画	備考
		地区整備の主たる目標	土地利用計画	建築物更新の方針	施設整備の方針	再開発促進の措置			
D-1-1	阪急塚口駅 北地区 (約 3.4ha)	・ 広域的商業業務地としての商業業務機能の充実及び居住環境の整備 ・ 駅前広場等の都市施設の整備	・ 商業業務、住宅地 ・ 土地の高度利用	・ 商業業務施設及び住宅の更新による建築物の共同化、中高層化、不燃化	・ 駅前広場及び区画道路の整備 ・ 歩行者空間の整備	・ 地区まちづくりへの支援			
D-3-1	杭瀬北地区 (約 7.0ha)	・ 地域の商業地としての商業機能の充実及び居住環境の整備 ・ 防災機能の向上	・ 商業業務、複合住宅地 ・ 土地の高度利用 ・ 狭小宅地の解消	・ 商業業務施設及び住宅の更新による建築物の共同化、中高層化、不燃化	・ 歩行者空間の整備	・ 地区まちづくりへの支援			

都市再開発の方針 位置図



都市名	尼崎市	名称	D-1 阪急沿線地域
番号	D-1-1	地区名	阪急塚口駅北地区

土地利用計画の概要	☐ 商業業務、住宅地 ☐ 土地の高度利用
-----------	--



凡 例	
再開発促進地区区域	

	縮 尺 S=1:4000
--	-----------------

防災街区整備方針（素案たたき台）

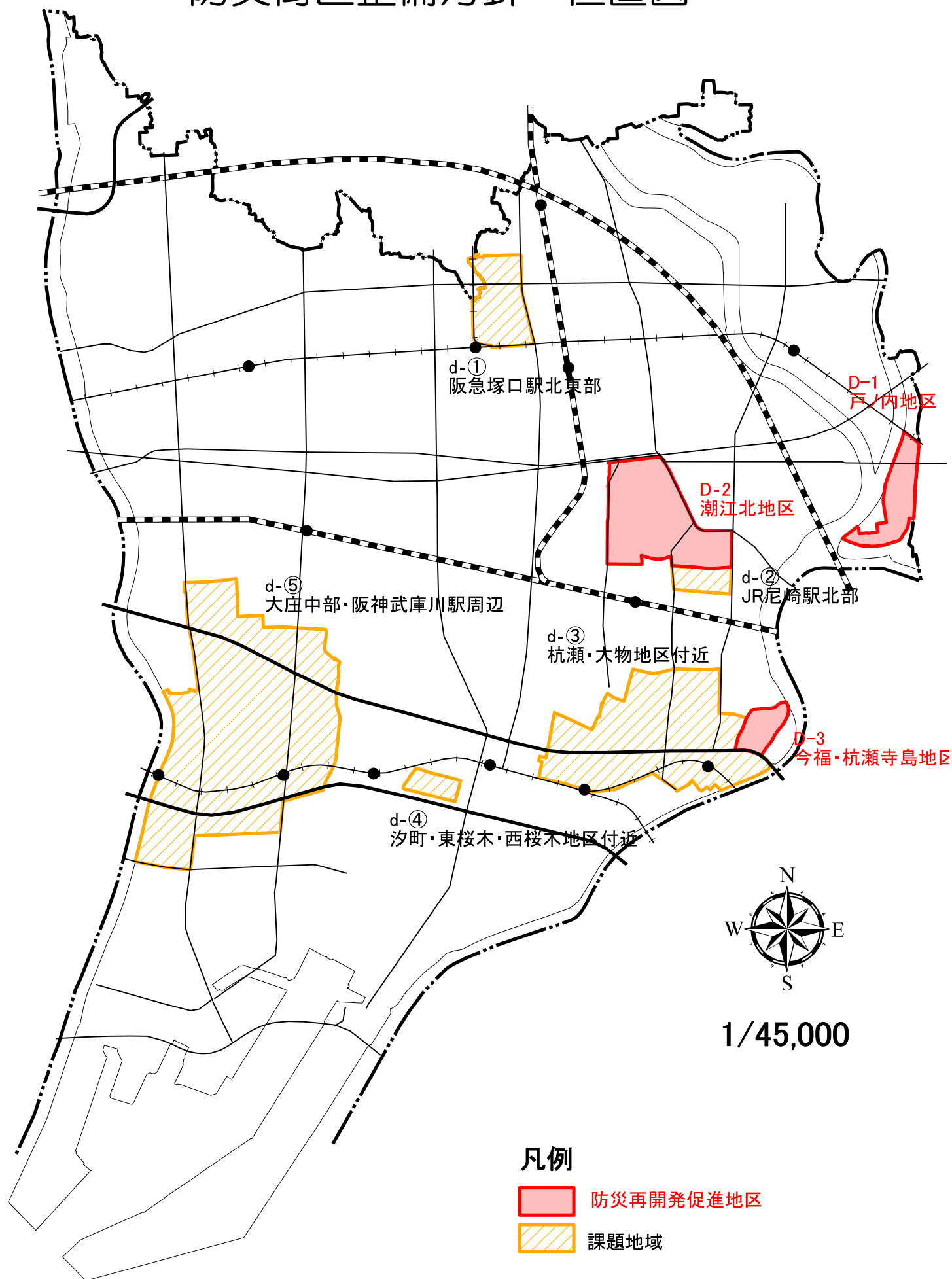
別表 1 防災再開発促進地区

番号	地区名 (面積)	整備又は開発計画の概要							
		地区の再開発、整備等の主たる目標	防災街区の整備に関する基本的方針 その他の土地利用計画の概要	建築物の更新の方針	都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備方針	再開発の促進のための公共及び民間の役割、条件の整備等の措置	概ね5年以内に実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等の計画概要	概ね5年以内に決定(変更)予定の都市計画	その他の特記すべき事項
D-1	戸ノ内地区 (約26.5ha)	・まちづくり団体との連携による密集市街地の住環境の整備と防災性の向上 ・公共施設の整備	・老朽木造建築物の建替促進 ・区画道路等の整備による道路空間の確保	・老朽木造建築物等の建替を通じた防災性の向上	・区画道路及び公園等の整備 ・地区の防災性の向上	・住宅市街地総合整備事業による住環境の整備 ・地区計画等による道路空間の確保及び防災性向上	・住宅市街地総合整備事業[事業中]		
D-2	潮江北地区 (約77.4ha)	・まちづくり団体との連携による密集市街地の住環境の整備と防災性の向上 ・公共施設の整備	・老朽木造建築物の建替促進 ・道路空間の確保	・老朽木造建築物等の建替を通じた防災性の向上	・都市計画道路の整備 ・区画道路及び公園等の整備 ・地区の防災性の向上	・地区計画等による道路空間の確保及び防災性向上	・都市計画道路	・防災街区整備地区計画	
D-3	今福・杭瀬寺島地区 (約13.4ha)	・まちづくり団体との連携による密集市街地の住環境の整備と防災性の向上 ・公共施設の整備	・老朽木造建築物の建替促進 ・道路空間の確保	・老朽木造建築物等の建替を通じた防災性の向上	・区画道路等の整備 ・地区の防災性の向上	・地区計画等による道路空間の確保及び防災性向上			

別表 2 課題地域リスト

番号	市町名	名称	整備方針
d-①	尼崎市	阪急塚口駅北東部	・建替による防災性向上
d-②		J R 尼崎駅北部	
d-③		杭瀬・大物地区付近	
d-④		汐町・東桜木・西桜木地区付近	
d-⑤		大庄中部・阪神武庫川駅周辺	

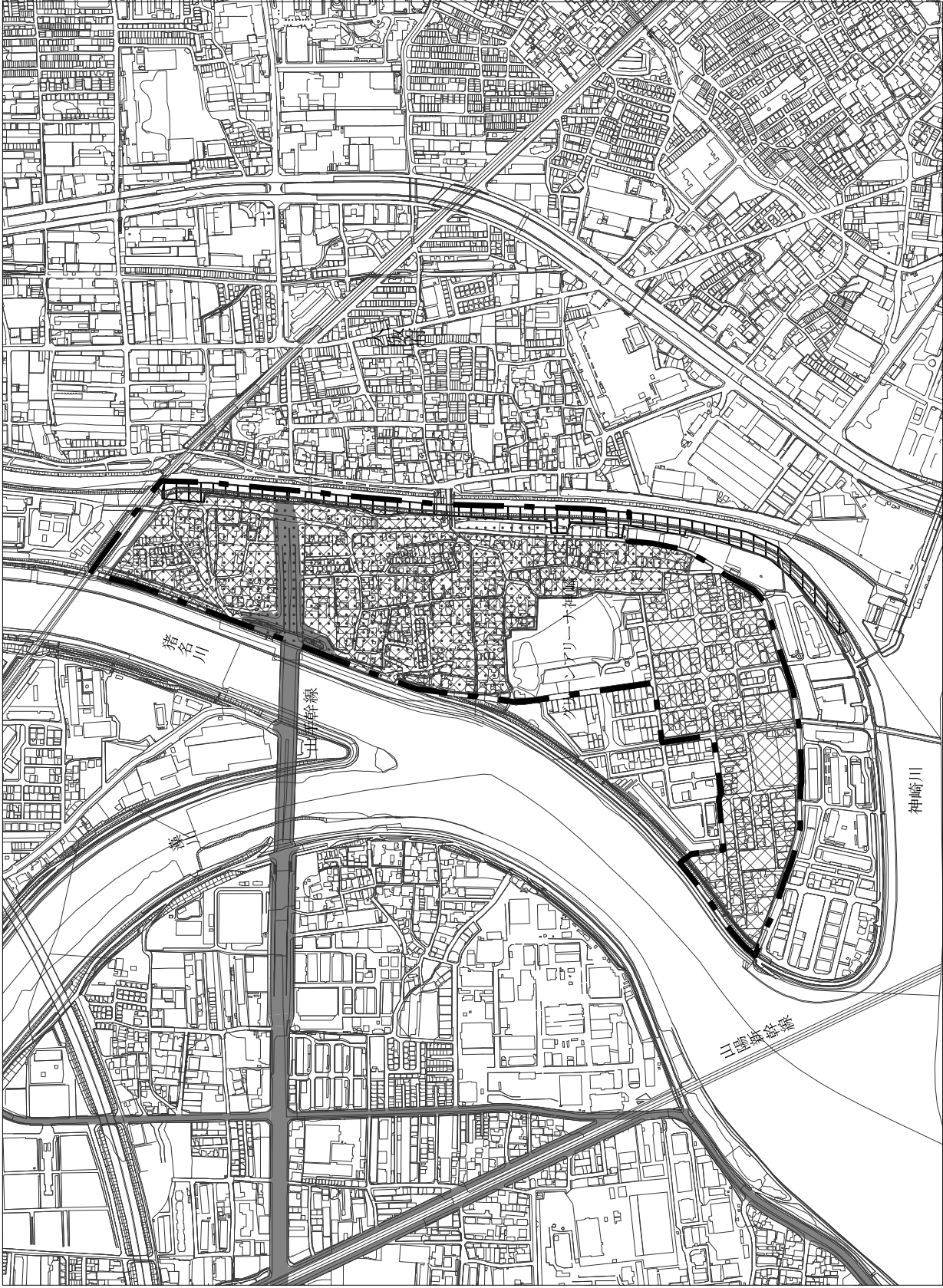
防災街区整備方針 位置図



市町名	尼崎市	番号	D-1
地区名	戸ノ内地区		

防災街区整備の基本方針
及び土地利用計画の概要

- ・老朽木造建築物の建替促進
- ・区画道路等の整備による道路空間の確保



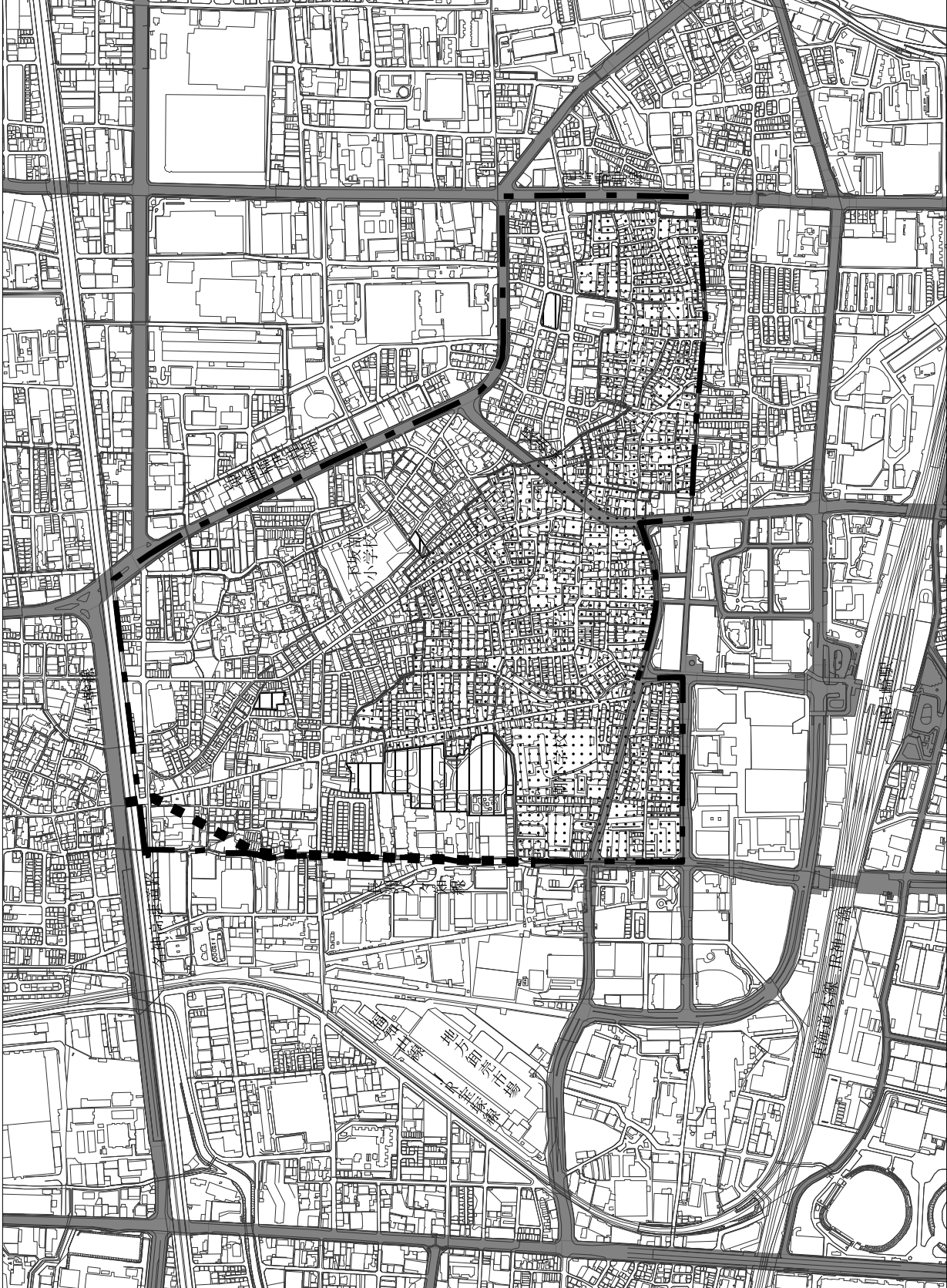
凡 例		
防災再開発促進地区区域		
都市計画 道路	都市計画 整備済	
	都市施設等	
都市計画 公園・緑地		
防災街区整備地区計画		
住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型) (重点整備区域)		

縮 尺
S=1:8500

市町名	尼崎市	番号	D-2
地区名	潮江北地区		

防災街区整備の基本方針
及び土地利用計画の概要

・老朽木造建築物の建替促進
・道路空間の確保



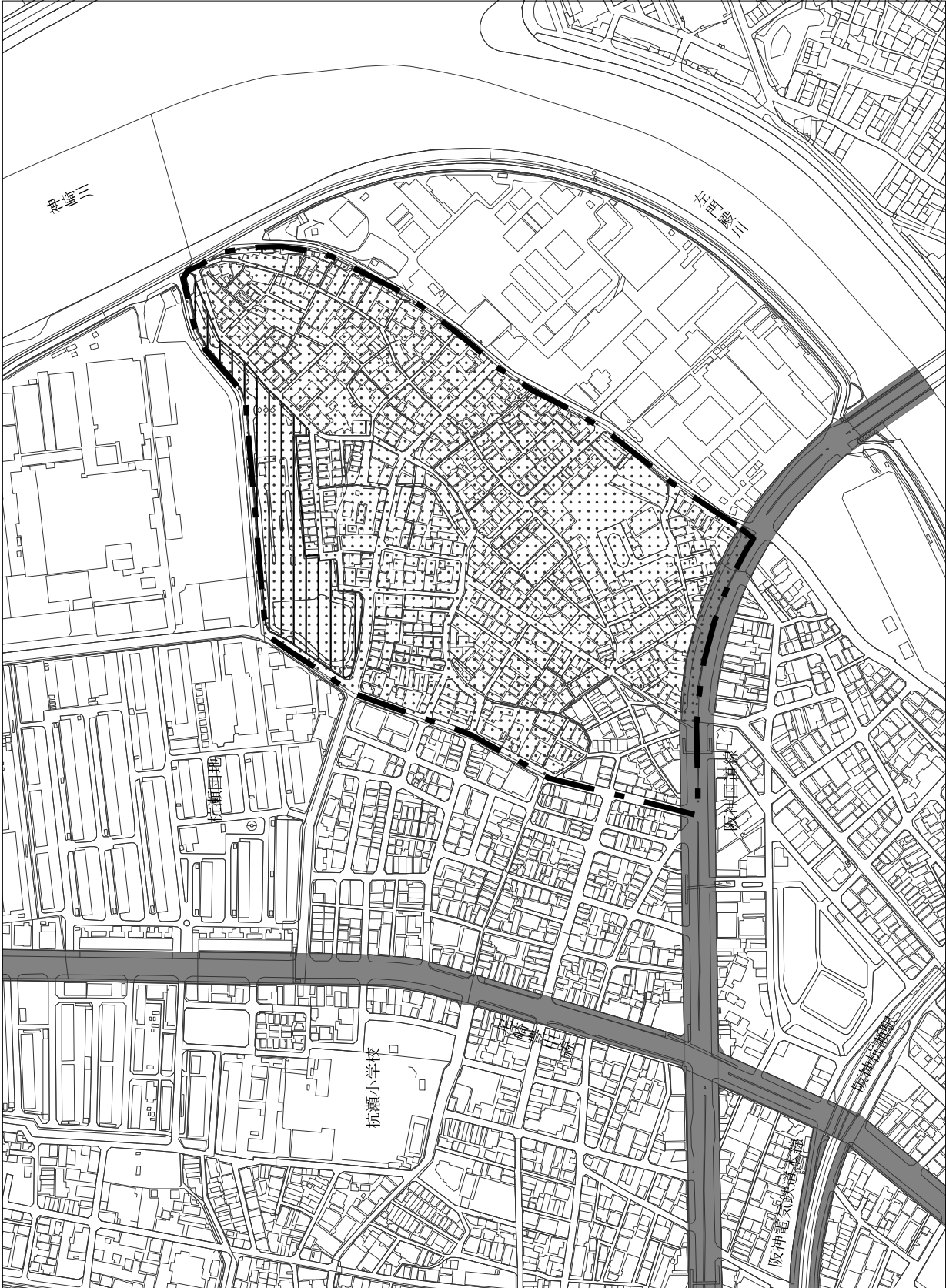
凡 例	
防災再開発促進地区区域	
都市計画 道路	
都市施設等	
都市計画 公園・緑地	
防災街区整備地区計画	

	縮 尺 S=1:10000
--	------------------

市町名	尼崎市	番号	D-3
地区名	今福・杭瀬寺島地区		

防災街区整備の基本方針
及び土地利用計画の概要

- ・老朽木造建築物の建替促進
- ・道路空間の確保



凡 例	
防災再開発促進地区区域	
都市計画 都市施設等	
都市計画 道路	
都市計画 公園・緑地	
防災街区整備地区計画	

縮 尺
S=1:4500