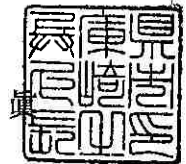


尼 都 計 第 5 1 3 号
令和 6 年 1 1 月 2 9 日

尼崎市都市計画審議会
会 長 様

尼 崎 市 長
松 本



尼崎市報告第 6 号
阪神地域都市計画区域マスタープラン等（兵庫県決定）の見直しについて

みだしのことについて、次のとおり報告を行います。

以 上
(都市計画課)

阪神地域都市計画区域マスタープラン等（兵庫県決定）の見直しについて

1 概要

都市計画区域マスタープランは、都市計画法（以下「法」という。）第6条の2に規定する法定計画で、都市計画区域（阪神、東播磨、西播磨、但馬、丹波、淡路の6地域）ごとに兵庫県が都市計画として定めている。

現在の都市計画区域マスタープランは、関連する市街化区域と市街化調整区域の区分（区域区分）及び都市再開発の方針等とともに、令和3（2021）年3月に改定されたものであるが、兵庫県は、概ね5年ごとに定期的な見直しを行っており、令和7（2025）年度末の改定に向け、令和5（2023）年に都市計画区域マスタープラン見直し基本方針等（以下「県方針」という。）を策定したことから、その方針に基づき、阪神地域都市計画区域マスタープラン等に位置付ける本市の考え方を整理し、見直し素案をまとめる。

2 計画の位置付け等

(1) 阪神地域都市計画区域マスタープラン

一体の都市を形成する阪神間7市1町（尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町）を対象とする都市計画区域における都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び方針、都市づくりに関する方針（土地利用、市街地整備、都市施設、防災等）、主要な都市施設等の整備目標等を定めている。（関連条文：法第6条の2）

(2) 区域区分

市街化区域（既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）と市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）との区分であり、阪神地域については、近畿圏整備法第2条に規定する既成都市区域又は近郊整備区域の都市計画区域に該当し、区域区分を定めるものとされている。（関連条文：法第7条）

(3) 都市再開発の方針等

阪神間都市計画区域においては、次に掲げる方針を定めている。（関連条文：法第7条の2）

ア 都市再開発の方針（都市再開発法第2条の3）

市街化区域内にある計画的な再開発が必要な市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新に関する方針等を定めるもの。

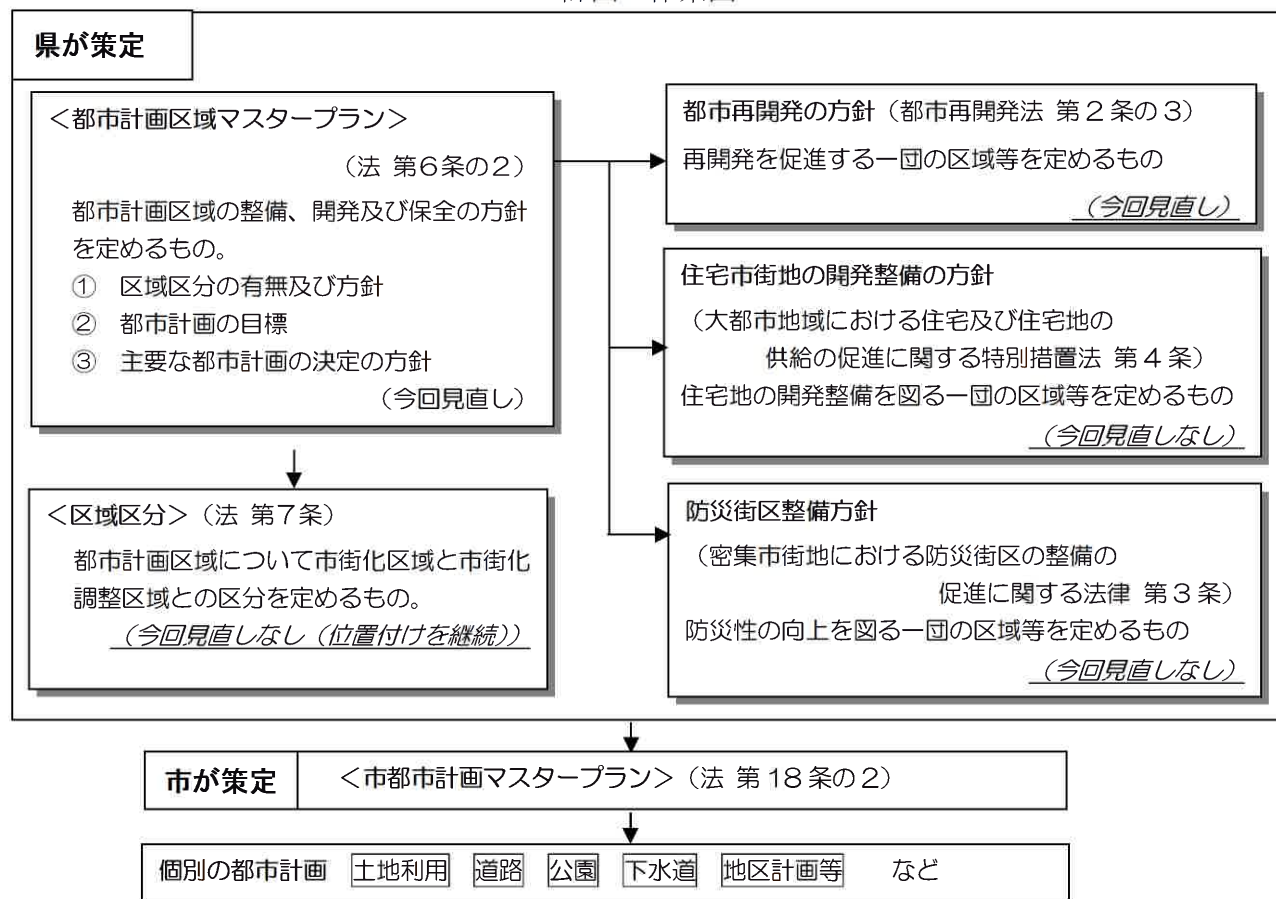
イ 住宅市街地の開発整備の方針（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条）

大都市地域に係る都市計画区域にある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に関する方針等を定めるもの。

ウ 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）

市街化区域内にある密集市街地の各街区における地震・火災発生時の防災機能の確保に関する方針等を定めるもの。

＜計画の体系図＞



3 見直しの考え方と内容

(1) 阪神地域都市計画区域マスタープラン（今回見直し）

都市計画区域マスタープランは、法第46条の2に定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」として、中長期的視点に立った地域の将来像及びその実現に向けた広域的・根幹的な都市計画の方向性を示すものである。

本市関連については、市都市計画マスタープラン等との整合を図るほか、主要な都市施設等の整備目標について事業の進捗及び今後の予定を踏まえた見直しを行う。

（詳細は資料2（P.6-6～P.6-11）参照）

(2) 区域区分（今回見直しなし（位置付けを継続））

県方針において、令和2（2020）年を基準とし、目標年次とした令和12（2030）年における市街化区域の規模、市街化区域への編入の要件、市街化が見込めない区域等の措置及び市街化調整区域の土地利用の視点から検討するほか、公有水面埋立事業を実施している区域においては、竣功が確実に見込まれる区域等について市街化区域への編入を検討し、見直しを行うこととされている。

本市関連については、兵庫県がフェニックス公有水面埋立て事業を実施している東海岸町沖（船出）地区（約113ha）について、平成16年（2004年）より阪神地域都市計画区域マスタープランにおいて特定保留区域（市街化調整区域のうち、「計画的な市街化の見通しがある区域」として設定する区域）に位置付け、これまで事業が竣功した区域又は竣功が確実に見込まれる区域の計約96.1haを順次、市街化区域に編入してきている。

現在残っている区域（約16.9ha）については、今後事業の竣功が見込まれるものの、当面の竣功予定はないことから、特定保留区域としての位置付けを継続し、現在の区域区分の位置付けについても継続する。

（詳細は参考資料（P.6-26～P.6-28）参照）

なお、兵庫県より依頼があった市素案の閲覧について、尼崎市都市計画決定手続に関する要綱に準じて行った閲覧結果は次のとおりである。

閲覧期間	令和6年6月7日（金）から令和6年6月28日（金）まで
閲覧場所	市役所（都市計画課）、各地域振興センター、各サービスセンター、北部・南部保健福祉センター、中央・北図書館、市ホームページ等
閲覧者	0人（ホームページアクセス数 19件）
意見書の提出	なし

(3) 都市再開発の方針等（今回見直し）

「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」、「防災街区整備方針」は、都市計画区域マスタープランの内容の一部をより具体化するものであり、いずれもその方針の中において、「特に一体的かつ総合的に整備を促進すべき地区」等を定めている。

本市関連については、県方針や尼崎市都市計画マスタープラン等との整合に留意し、各方針に定める地区等について見直しを行う。

（詳細は資料3-1～3-5（P.6-12～P.6-24）参照）

4 今後の主なスケジュール（予定）

年度	時 期	区域区分	都市再開発方針等
令和 6年度	1 1月	市都市計画審議会（報告）	
	1 月	—	市素案公表・意見募集
	2 月	市案の申出、県素案作成	—
令和 7年度	4 月	—	市案の申出、県素案作成
	5～6月	県による説明会・公聴会	
	1 1月	市都市計画審議会（事前説明）	
	1 2月	法定縦覧	
	1～2月	市都市計画審議会（諮問）・県都市計画審議会	
	3 月	（県）都市計画決定告示	

以 上

都市計画区域マスタープラン見直し基本方針

(抜粋)

令和 5 年 12 月
兵 庫 県

都市計画区域マスタープラン見直し基本方針 目次

本編

1 都市計画区域マスタープラン見直し基本方針の目的・位置づけ等	1
2 都市計画区域マスタープランの構成の見直し	3
3 都市計画の基本的視点	6
4 都市計画に関する現状と課題	10
5 県の目指すべき都市づくりの方向性	11
Ⅰ 持続可能な魅力と活力あふれる都市づくり	14
Ⅱ 誰もが安心・安全に暮らせる都市づくり	21
Ⅲ 環境と共生する都市づくり	23
6 地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針	26
(1) 阪神地域	27
(2) 播磨東部地域	32
(3) 播磨西部地域	37
(4) 但馬地域	42
(5) 丹波地域	47
(6) 淡路地域	52

参考資料編	57
-------	----

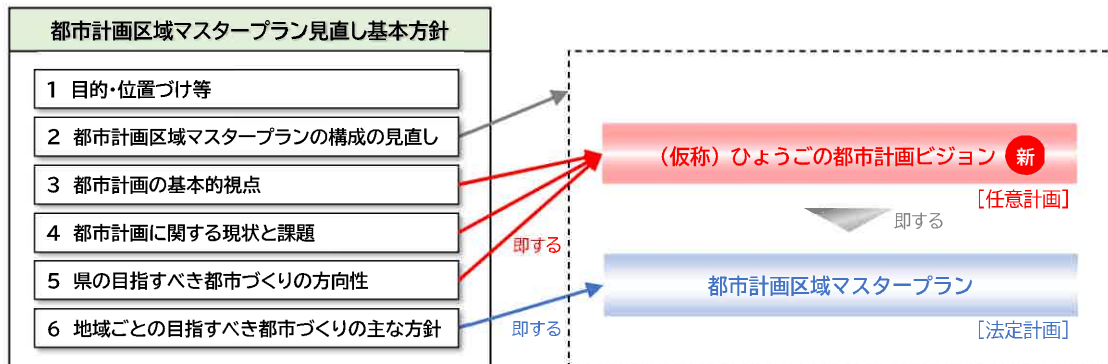
1 都市計画区域マスタープラン見直し基本方針の目的・位置づけ等

目的

- 本県では、社会経済情勢の変化に対応するため、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という）について、概ね5年ごとに見直しを行っており、このたび2025年（令和7年）度に見直しを行うにあたり、都市計画の基本的視点や、現状・課題、目指すべき県全体及び地域ごとの都市づくりの方向性・方針等を取りまとめた見直し基本方針を定める。

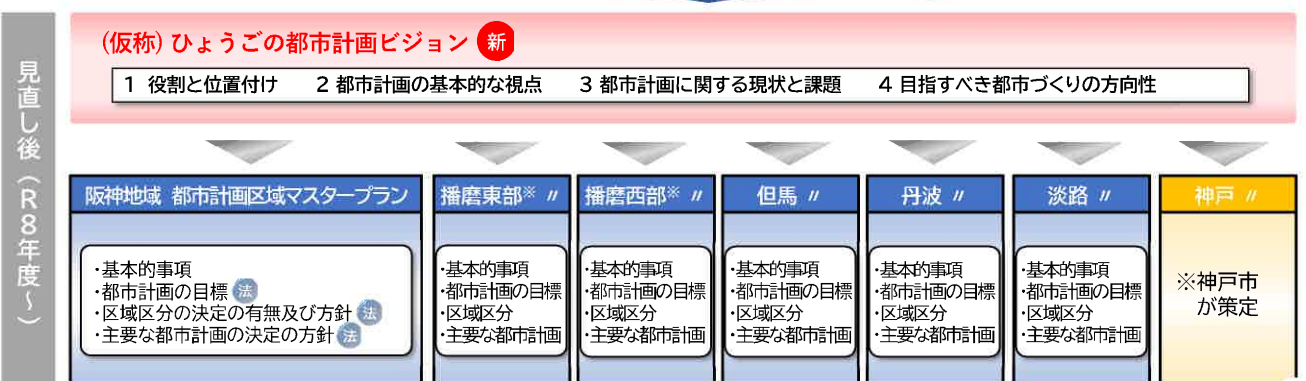
位置づけ・構成

- 本見直し基本方針に即して都市計画区域マスタープラン（法定計画）を作成するものとする。
- また、後述の「2 都市計画区域マスタープランの構成の見直し」のとおり、2025年（令和7年）度に見直しにおいては、県全体の都市計画における方向性や考え方を示す方針として「（仮称）ひょうごの都市計画ビジョン」（任意計画）を新たに作成することとし、同ビジョンについても本見直し基本方針に即して作成するものとする。



2 都市計画区域マスタープランの構成の見直し

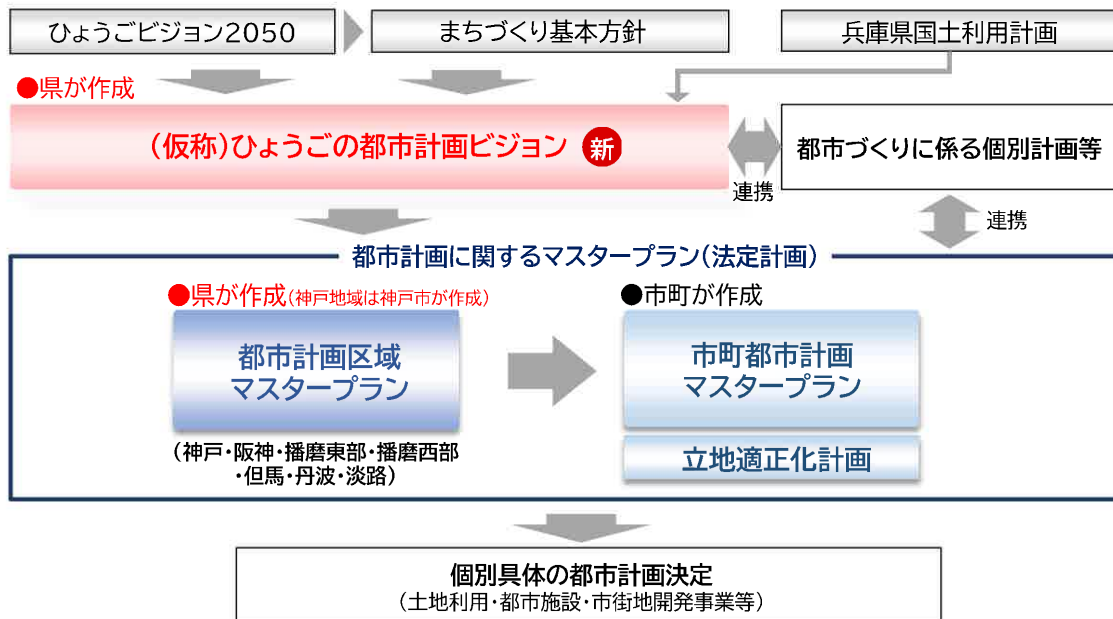
■全体構成の見直し



※ 県民局名称との混同を避けるため、今回の見直しに併せて名称を変更

2 都市計画区域マスタープランの構成の見直し

- 「（仮称）ひょうごの都市計画ビジョン」は、県が任意で定めた計画で法定計画ではないが、本県の上位計画で、県政の基本指針である「ひょうごビジョン2050」と県のまちづくり施策の総合的な方針である「まちづくり基本方針」に即して、広域的な視点に立ち、都市づくりの目標等を定めた方針であり、県全体の都市計画における方向性や考え方を示したビジョンとして位置づける。
- 県又は神戸市が作成する各都市計画区域マスタープランや、市町が作成する市町都市計画マスタープラン、立地適正化計画も「（仮称）ひょうごの都市計画ビジョン」を即するものとする。



5 県の目指すべき都市づくりの方向性

「3 都市計画の基本的視点」や「4 都市計画に関する現状と課題」、県政の方向性等を踏まえ、『目指すべき都市づくりの方向性』を設定

見直しの主な視点

- 「躍動する兵庫」の実現に向け、人・モノ・投資を呼び込むまちづくりを推進
 - 県が目指すべき持続可能な都市構造として設定し、引き続き実現に向けて取り組む
 - 市街地更新やウォーカブル、ポストコロナにおけるハイ・ファドの都市機能充実等、国の方向性を反映
 - 県が進めている「R10加路線維持・利用促進の取組」を反映
 - 「区域区分見直しの考え方(R5.3)」で示した、市町による主体的かつ機動的な土地利用の「ゾーニング & コントロール」による産業立地の迅速化について明記
 - 県が進めている次世代成長産業の県内集積や「エリア」での企業立地促進を反映
 - 都市部や地方都市における都市計画制度等を活用した民間投資の誘導に取り組む
 - 国が推進しているスマートシティや3D都市モデル、オープンデータ等を反映
 - ポストコロナにおける多様なライフスタイルを実現できるまちづくりを推進
 - 「兵庫県域の大阪湾ベイエリア活性化基本方針(R5.3)」における観光・交流に係る方針を反映
- 引き続き災害への備えや安心して暮らせる工場のまちづくりを推進
 - 法整備がなされた流域治水や、近年注目されているEco-DRRの考え方を追加
 - 県が取り組んでいる人口対策として子育て世帯の転入増を促進
 - 福祉のまちづくりや健康寿命を伸ばすまちづくりに引き続き取り組む
- カーボンプリキ等、国際社会の要請や意識の高まりを受け、自然と共生するまちづくりを推進
 - CO₂の削減や再エネ導入に加え、水素エネルギーや水素ステーションの整備を推進
 - グリーンインフラの活用による都市緑地の保全や生態系ネットワークの形成を推進
 - 多様な機能を有している森林の整備・保全を推進
 - 市街地（都市部）と市街地以外のそれぞれにおいて、「農」の保全と相互調和を図る土地利用規制や計画的な土地利用等について明記

目指すべき都市づくりの方向性

- I 持続可能な魅力と活力あふれる都市づくり
 - 1 地域連携型都市構造の実現
 - 2 魅力ある多様な拠点の形成
 - 3 兵庫の成長を支える産業立地の推進
 - 4 民間投資の積極的誘導
 - 5 新技術を活用した都市づくりの推進
 - 6 地域の個性と魅力を活かした交流まちづくりの推進
- II 誰もが安全・安心に暮らせる都市づくり
 - 1 都市における防災・減災力の向上
 - 2 子育てにやさしい都市づくりの推進
 - 3 ユニバーサル社会づくりの推進
- III 環境と共生する都市づくり
 - 1 脱炭素型の都市づくりへの転換
 - 2 グリーンインフラの活用推進
 - 3 森林の整備・保全
 - 4 「農」の保全と土地利用との相互調和

県・市町間の連携強化

県民・企業など多様な主体との共創

6 地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針

地域（都市計画区域マスタープランの策定単位）ごとの①特性、②魅力・強み、③課題を踏まえつつ、「5 県の目指すべき都市づくりの方向性」に即した『地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針』を設定する

都市計画区域マスタープランの策定単位

地域名	都市計画区域名	都市計画区域マスタープラン
神戸地域	神戸	○※1 (R4.1)
阪神地域	阪神間	○ (R3.3)
東播磨地域 →播磨東部地域※2	東播	○ (R3.3)
	中条	
	吉川	
西播磨地域 →播磨西部地域※2	中播	○ (R3.3)
	西山崎	
	西播磨高原	
但馬地域	豊岡	○ (R3.3)
	浜坂	
	香住	
	八鹿	
丹波地域	篠山	○ (R3.3)
	丹波	
淡路地域	洲本	○ (R3.3)
	淡路	

※1 神戸の都市計画区域マスタープラン等については神戸市が決定

※2 県民局名称との混同を避けるため、今回の見直しに併せて名称を変更



6 地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針

(1) 阪神地域

① 地域の特性

■ 地 勢

- 県南東部に位置し、東は大阪府、西は神戸・播磨東部地域、北は丹波地域、南は大阪湾に面する約650km²の地域（可住地：約323km²、50%）
- （南部）沿岸～中国道付近
- 六甲山麓～武庫平野等の低地が面的に広がる
- （北部）中国道以北
- 北摂山系の山々が広がり、北西部に三田盆地

■ 土地利用

- （南部）
- 平野部を中心に住宅地を主体とする市街地が形成
- 住宅と農地が共存し、都市近郊農業が営まれている
- 臨海部の埋立地を中心に工業地帯（阪神工業地帯）が発達
- （北部）
- 能勢電鉄沿線や国道176号沿道の丘陵地にニュータウンが形成
- 三田駅周辺や神戸電鉄公園都市線沿線にニュータウンが形成
- 新名神高速道路の開通に伴い、IC周辺で物流施設等の立地が進んでいる
- 三田盆地や北摂山系の谷間に農業地帯が広がる（主に水田）

■ 人 口

- 約174万人（県全体の約32%）

■ 交 通

（鉄道）

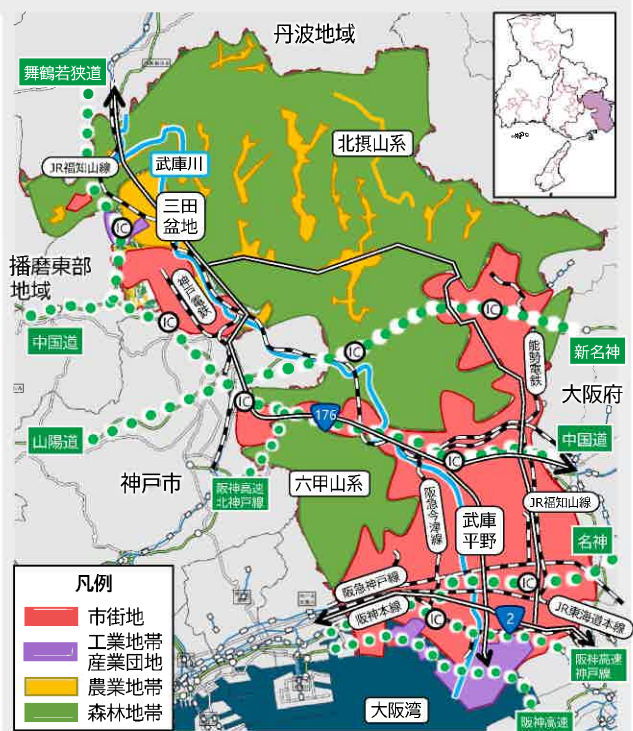
- JR神戸線、阪急神戸線、阪神本線が東西を並走し大阪～神戸を結ぶ
- JR福知山線、阪急今津線、能勢電鉄等が内陸部と臨海部を結ぶ

（基幹道路）

- 東西方向には阪神高速神戸線等の高速道路のほか国道が整備され、南北方向には山陰、北陸方面に連絡する舞鶴若狭自動車道等がある

（バス）

- 阪急バス、阪神バスなどが南北方向を中心に発達



6 地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針

(1) 阪神地域

② 地域の魅力・強み

■ 充実した交通網

- ・ 関西3空港へのアクセスに優れ、JR、阪急、阪神、能勢電鉄、神戸電鉄の各線による鉄道網が発達
- ・ 阪神高速や名神、新名神、中国道等の高速道路網が充実

■ 大阪や神戸のベッドタウンとしての人気

- ・ 大阪・神戸への通勤利便性の高い住宅地が形成（阪神地域の複数市が毎年、「住みたい街ランキング」に名を連ねている）
- ・ ファミリー層（0～14歳、30～49歳）人口は転入超過（R4：1,652人）（ex. 大阪府：▲3,972人、京都府：▲1,568人）
- ・ 大学等の高等教育機関が集積
- ・ 甲子園球場、宝塚大劇場等の地域資源を背景とした知名度

■ バイエリアのポテンシャル

- ・ 臨海部に金属、化学、食品など多様な製造業が展開（阪神工業地帯）
- ・ 主に国内物流港湾として重要な役割を担う「尼崎西宮芦屋港」
- ・ 2025年大阪・関西万博開催、2030年前後の神戸空港国際化、名神湾岸連絡線や大阪湾岸道路西伸部の整備等による経済効果の期待

■ 都市近郊農業

- ・ 大消費地に近接する立地の優位性を生かした都市近郊農業
- ・ 葉物野菜、花木、いちじく等が代表的な地域ブランド

■ 身近で豊かな自然環境

- ・ 甲山森林公園、一庫公園、有馬富士公園など県立都市公園（広域公園）を有し、都市近郊で自然に親しめる環境が整備されている
- ・ 「北摂里山博物館構想」のもと、里山を保全する取組が推進されている



宝塚大劇場と阪急電車（宝塚市）

芦屋市の景観地区

尼崎臨海地域

③ 地域の課題

■ 土地利用に関する課題

（中心市街地の整備）

- ・ 密集市街地の整備による防災性の向上
- ・ 駅前等の都市機能更新による中心市街地の活性化

（工場跡地等の土地利用）

- ・ 工場等の撤退後、跡地にマンションや商業施設等が立地する土地利用転換が多く、周辺事業所の操業環境の悪化や、大規模集客施設の立地による周辺交通への影響が生じるおそれ

（オールドニュータウンの再生）

- ・ 郊外の大規模住宅団地等において、一斉に入居した住民の高齢化やインフラの老朽化が進展

■ 交通インフラの課題

- ・ 阪神高速3号神戸線の渋滞（都市高速道路で全国ワースト1位）

■ 浸水・土砂災害のリスク

（浸水のリスク）

- ・ 古くから氾濫を繰り返してきた武庫川などの河川や沿岸部に海抜ゼロメートル地帯があるなど、洪水、高潮、津波による甚大な被害のリスク

（土砂災害のリスク）

- ・ 急勾配の地形、崩れやすい地質から土砂災害リスクの高い六甲山麓等に市街地が形成



阪神間の南海トラフ地震による津波の浸水想定区域

6 地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針

(1) 阪神地域

④ 都市づくりの主な方針【目指すべき都市構造】

- ・ 隣接する神戸地域とともに県全体の活力を牽引する地域として、民間投資の積極的な活用等により都市機能の強化を図る
- ・ 利便性の高い公共交通ネットワークを活かし、隣接する地区間での相互補完により都市機能の確保を図る

拠点

✓ 地域拠点

- ・ 鉄道駅周辺等において商業・業務、医療、行政サービス等の都市機能の充実に加え、特色ある芸術・文化等の都市機能の集積を図る

✓ 生活拠点

- ・ コミュニティでの商業、医療・福祉等の日常生活に必要なサービス等の確保を図る

✓ 産業拠点

- ・ バイエリアのほか、インターチェンジ周辺など産業立地に適した地区において、計画的な産業集積を図る

交通ネットワーク

✓ 広域連携軸

- ・ 阪神高速道路各線のほか、県内区間が開通した新名神高速道路等を活用しつつ、名神湾岸連絡線の整備等により大阪府を含む地域内外との連携強化を図る
- ・ 国内外の交流や物流を促進するため、2030年前後に国際線が就航する神戸空港をはじめとする関西3空港及び阪神港へのアクセス強化を図る

✓ 地域内連携軸

- ・ 鉄道、国道、県道等からなる地域内連携軸を形成し、広域連携軸へのアクセスや地域拠点、生活拠点の連携を強化する



6 地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針

(1) 阪神地域

④ 都市づくりの主な方針【目指すべき都市構造】

エリア

✓ **市街地**

- 利便性の高い駅周辺の土地の高度利用や日常生活を営む身近なエリアにおけるきめ細かな土地利用の見直し等により、高い人口密度を維持する
- 職住近接のニーズ等に対応した居住環境の更なる魅力向上を図り、京阪神地域における良好な住宅地としての都市の競争力を強化する
- 大規模な工場の移転等が生じる場合は、企業と行政、住民との接点を確保しながら、適切な土地利用転換を促進し、望ましい市街地環境への誘導を図る
- 住宅地周辺等の農地について、消費地に近い食料生産地や農業体験を通じた住民の交流の場といった多様な機能が発揮されるよう、適切に保全し、地域資源としての活用を図る

✓ **市街地以外**

- 集落の機能維持や、広域的に集落の機能を支え合う住民主体の地域運営体制の構築、地域活性化活動を促進するとともに、コミュニティ等により地域拠点や生活拠点との連携を支え、活力を維持する
- 市街化調整区域において地域活力の維持・向上を図るため、「地区計画」の制度等を活用した計画的なまちづくりを推進する
- 猪名川・淡路川等自然公園等の山々、猪名川や武庫川等の河川等からなる広域的な水と緑のネットワークを維持・保全する



6 地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針

(1) 阪神地域

④ 都市づくりの主な方針【重点テーマ】

1 市街地の整備と防災・減災対策の強化

- 都市計画法等の特例制度の活用等により大規模業務施設や都市型住宅などの民間投資を適切に誘導するとともに、既存市街地における空き家等の既存ストックの有効活用や低未利用土地の利活用を図る
- 建築物の耐震化・不燃化及び延焼防止に資する緑地の整備、無電柱化、上下水道などのライフラインの耐震化等を推進



3 住環境の高質化(子育て環境の充実)

- 駅前等の既存市街地において、都市機能更新に併せ、容積率緩和等の制度を活用し、子育て世帯のニーズに応える住宅の供給を推進
- ニュータウンにおいて、空き家等の既存ストックを活用し住宅の供給を促進するとともに、用途地域等の見直し等を通じて徒歩圏内に生活利便施設や子育て支援施設等の立地を誘導し、住宅地の持続可能性と価値を向上



2 大阪湾ベイエリアの活性化

- マリッジやアクティビティ拠点の形成等、人の流れを生み交流を促進する大阪湾ベイエリアの活性化に向けた官民の取組と連携を図り、周辺の土地利用に配慮しつつ、土地利用計画や規制を柔軟に見直す
- 工場跡地等の土地利用転換の動向を注視し、ベイエリアの活性化に資するよう適切に誘導する
- 名神湾岸連絡線等の整備を着実に進め、物流の効率化等を図る



4 グリーンインフラを活用した都市の快適性・防災性の向上

- 市街地内の公園・緑地や農地等を保全・活用するとともに、低未利用地等を活用して新たな緑地の創出を図る等、快適で高質な都市空間の形成を推進
- 土砂災害に対する市街地の安全性向上や緑豊かな景観の創出等を目的とした六甲山系グリーンベルト整備事業等を推進し、自然緑地の保全と防災機能の強化を図る



阪神間都市計画都市再開発の方針等（兵庫県決定）の見直し（尼崎市素案）について

1 概要

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。現行の方針は令和3（2021）年3月に定められたものであるが、このたび兵庫県が令和7（2025）年度末の改定に向け、令和5年（2023年）に見直し方針を定めたことから、本市においても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ながら、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、本市における素案をまとめたので、これを公表し市民意見を募集する。

2 都市再開発の方針の見直しについて

(1) 法律等における位置付け

（都市再開発法第2条の3関連）

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。

ア 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

イ 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

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】	・当該都市全体の健全な発展と秩序ある整備を図るうえで、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一体の市街地の区域 ・既に一定の密度の土地利用がなされているもののうち、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一体の市街地の区域 ・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一体の市街地の区域 ・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一体の市街地
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
再開発促進地区 （都市再開発法第2条の3第1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の整備を一体的かつ総合的に実施し、再開発を促進すべき地区 （事業実施の具体性があるもの）

(2) 本市の見直し内容

（都市再開発の方針別表…資料３－２（P. 6-16～P. 6-18）、変更前後位置図 …資料３－３（P. 6-20））

一号市街地については、尼崎市都市計画マスタープランの地域区分に合わせて地区を位置付けるほか、現在二号地区に位置付けている阪急塚口駅北地区については、現時点で面的整備事業の予定はなく、市場の火災跡地等も含め、地区内の建替え更新が進み一体的に再開発できる場所がほとんどないことから、二号地区の指定を削除し、課題地域に変更する。

また、（仮称）武庫川周辺阪急新駅周辺地区については、駅の設置に合わせて、歩行者空間等の安全確保が必要であるため、新たに課題地域に追加する。

名 称	地 区 名	概要と見直し内容
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	市街化区域全域とし、尼崎市都市計画マスタープランの地域区分にあわせる（４区分）。
		見直し内容：詳細は「都市再開発の方針 別表（尼崎市抜粋）」を参照
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
		見直しなし
	阪急武庫之荘駅北、阪急塚口駅、阪急園田駅北、（仮称）武庫川周辺阪急新駅、JR 尼崎駅南、JR 立花駅北、阪神尼崎駅、杭瀬駅北の各周辺	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
		見直し内容：阪急塚口駅北を阪急塚口駅に追加、（仮称）武庫川周辺阪急新駅を追加
	寺町・城内	歴史、文化を保全活用する地域
		見直しなし
二号地区	—	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
		見直しなし
二号地区	—	見直し内容：阪急塚口駅北を削除

3 住宅市街地の開発整備の方針の見直しについて

(1) 法律等における位置付け

（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（以下「大都市法」という。）第４条関連）

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。

ア 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

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（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

名 称	地区の概念
重点地区 (大都市法第４条第１項第２号イ)	市街化区域内において、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

(2) 本市の見直し内容（今回見直しなし）

現在、本市は重点地区の位置付けはなく、ほぼ全域が既成市街地であり、新たに住宅市街地として面的な開発を行う地区はないため見直しは行わない。

名 称	地 区 名	概 要
重点地区	—	位置付けなし

4 防災街区整備方針の見直しについて

(1) 法律等における位置付け

（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（以下「密集法」という。）第3条関連）

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。

ア 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

イ 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

名 称	地区等の概念
防災再開発促進地区 (密集法第3条第1項第1号)	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)
防災公共施設 (密集法第3条第1項第2号)	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 ※特定防災機能：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
課題地域 [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でかつ指標により抽出

(2) 本市の見直し内容（今回見直しなし）

（防災街区整備方針別表・附図 … 資料3－4（P.6-22）、位置図 … 資料3－5（P.6-24））

現在位置付けている地区について、今後も防災街区整備地区計画等による建替、防災性の向上や、優先的に地域住民に対する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ため見直しは行わない。

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	防災街区整備地区計画等により、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、杭瀬・大物、汐町・東桜木・西桜木、大庄中部・阪神武庫川駅	引き続き建替等により防災性の向上を目指す地区
防災公共施設	—	位置付けなし (阪神間では位置付けされていない。)

5 今後の主なスケジュール（予定）

令和 6 年度	11 月	市都市計画審議会（報告）
	1 月	市素案公表・意見募集
令和 7 年度	4 月	市案の申出・県素案作成
	5～6 月	県による説明会・公聴会
	11 月	市都市計画審議会（事前説明）
	12 月	法定縦覧
	1～2 月	市都市計画審議会（諮問）・県都市計画審議会
	3 月	（県）都市計画決定告示

以 上

都市再開発の方針（尼崎市素案）

別表 1

計画的な再開発が必要な市街地（法第2条の3第1項第1号）					再開発促進地区	
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生かした適正な土地利用の誘導 ・居住環境の向上 ・魅力的でにぎ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	・住居専用の地域において良好な住環境の保全・形成を図る ・良好な住環境の形成に向けて市営住宅跡地等の活用を図る(宮ノ北住宅、時友住宅、富松住宅) ・阪急塚口駅周辺における広域的な商業業務機能の集積、交通結節機能の向上、ウォークアブルな空間形成を図るとともに、高度利用を促進する ・園田駅、JR 塚口駅周辺において、地域の魅力を生かした地域の中心となる拠点としての土地利用を促進し、駅前交通結節機能の充実を図る ・武庫之荘駅周辺において、地域の魅力を生かした地域の中心となる拠点としての土地利用を促進するとともに、特に駅南周辺においては、新図書館の整備等によりにぎわいの創出を図る ・鉄道駅の設置に併せて周辺のまちづくりを進める ・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を検討する ・主要幹線道路沿道の不燃化促進し、地域の防災拠点の機能強化に努める ・用途地域に対応した景観類型別の都市美誘導を図るとともに、駅周辺等の都市美誘導の重点化を図る	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 (仮称)武庫川周辺阪急新駅周辺地区 五合橋線沿道地区 山手幹線沿道地区 田能地区 食満地区		

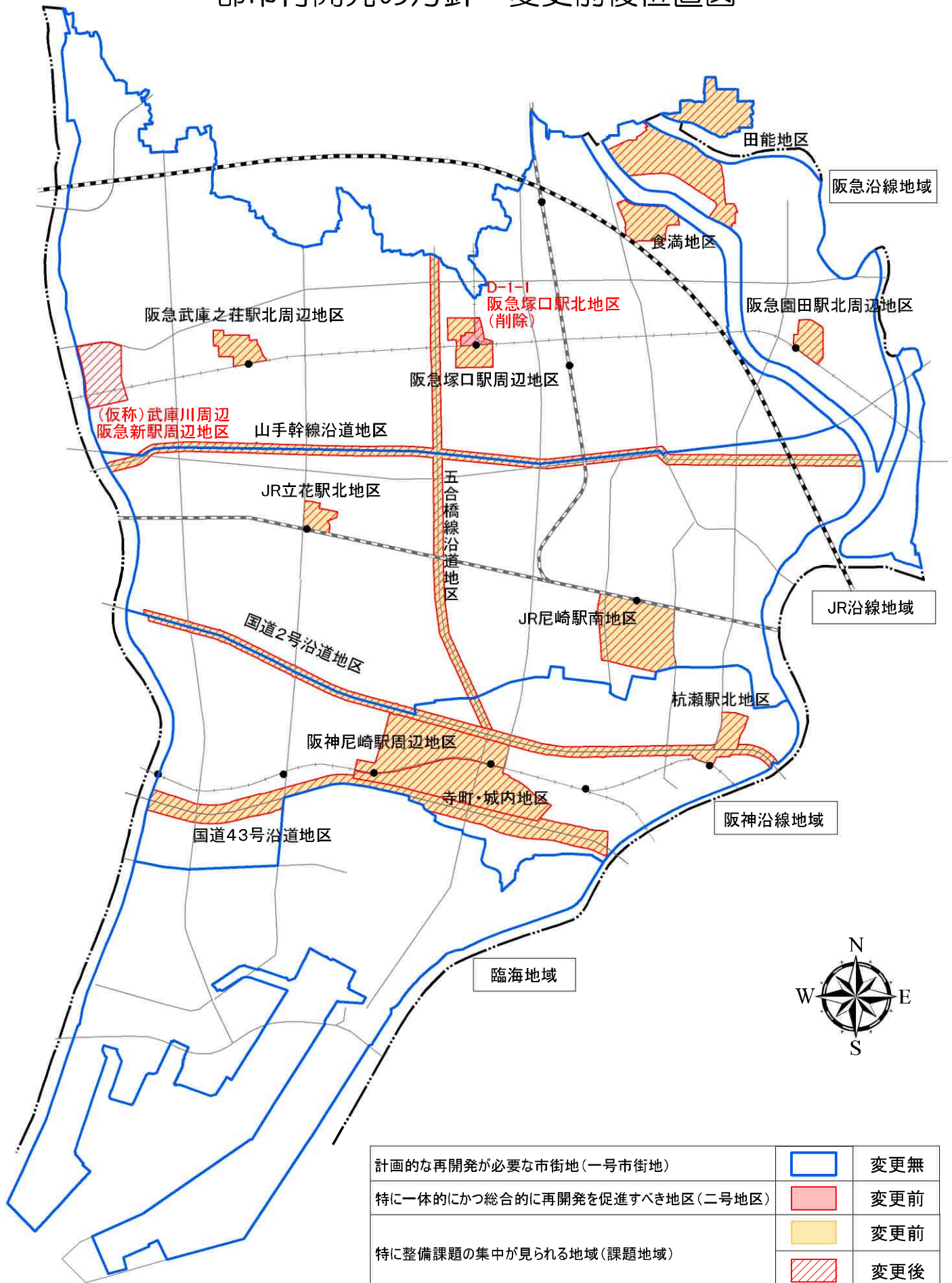
別表 1

計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)					再開発促進地区	
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-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生かした適正な土地利用の誘導 ・居住環境の向上 ・魅力的でにぎ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	・住居専用の地域において良好な住環境の保全・形成を図る ・浜つばめ住宅跡地の土地利用方針を検討する ・JR尼崎駅周辺において商業業務機能、都市型住宅など広域拠点としての多様な機能の集積を図るとともに高度利用を促進する ・立花駅周辺において、地域の魅力を生かした地域の中心となる拠点としての土地利用を促進する ・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を検討する ・主要幹線道路沿道の不燃化促進し、地域の防災拠点の機能強化に努める ・用途地域に対応した景観類型別の都市美誘導を図るとともに、駅周辺等の都市美誘導の重点化を図る	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		
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 ・居住環境の向上 ・魅力的でにぎ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	・住居専用の地域において良好な住環境の保全・形成を図る ・阪神尼崎駅周辺において広域的な商業業務機能の活性化を図るとともに、中央公園のリニューアルによる新たな魅力の創出、尼崎城などをはじめとした歴史的資源の活用等による観光地域づくりを推進する ・小田南公園の再整備と周辺の施設整備、脱炭素化の取組を進め、防災機能の強化を図る。 ・杭瀬駅、大物駅周辺において、地域の魅力を生かした地域の中心となる拠点としての土地利用を促進する ・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し、地域の防災拠点の機能強化に努める ・用途地域に対応した景観類型別の都市美誘導を図るとともに、駅周辺等の都市美誘導の重点化を図る	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 杭瀬駅北地区		

別表 1

計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)					再開発促進地区	
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-4	臨海地域 (約 854ha)	・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を図る ・工業の利便の増進、安全で快適な工業地を形成する ・一団の既存住宅地への対応を図る ・危険物災害の予防と拡大防止に努める ・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に努める ・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を促進する ・周辺の水辺と調和した工業景観の形成を図る ・臨海東部地域における道路ネットワークの強化を検討する			

都市再開発の方針 変更前後位置図



防災街区整備方針（尼崎市素案）

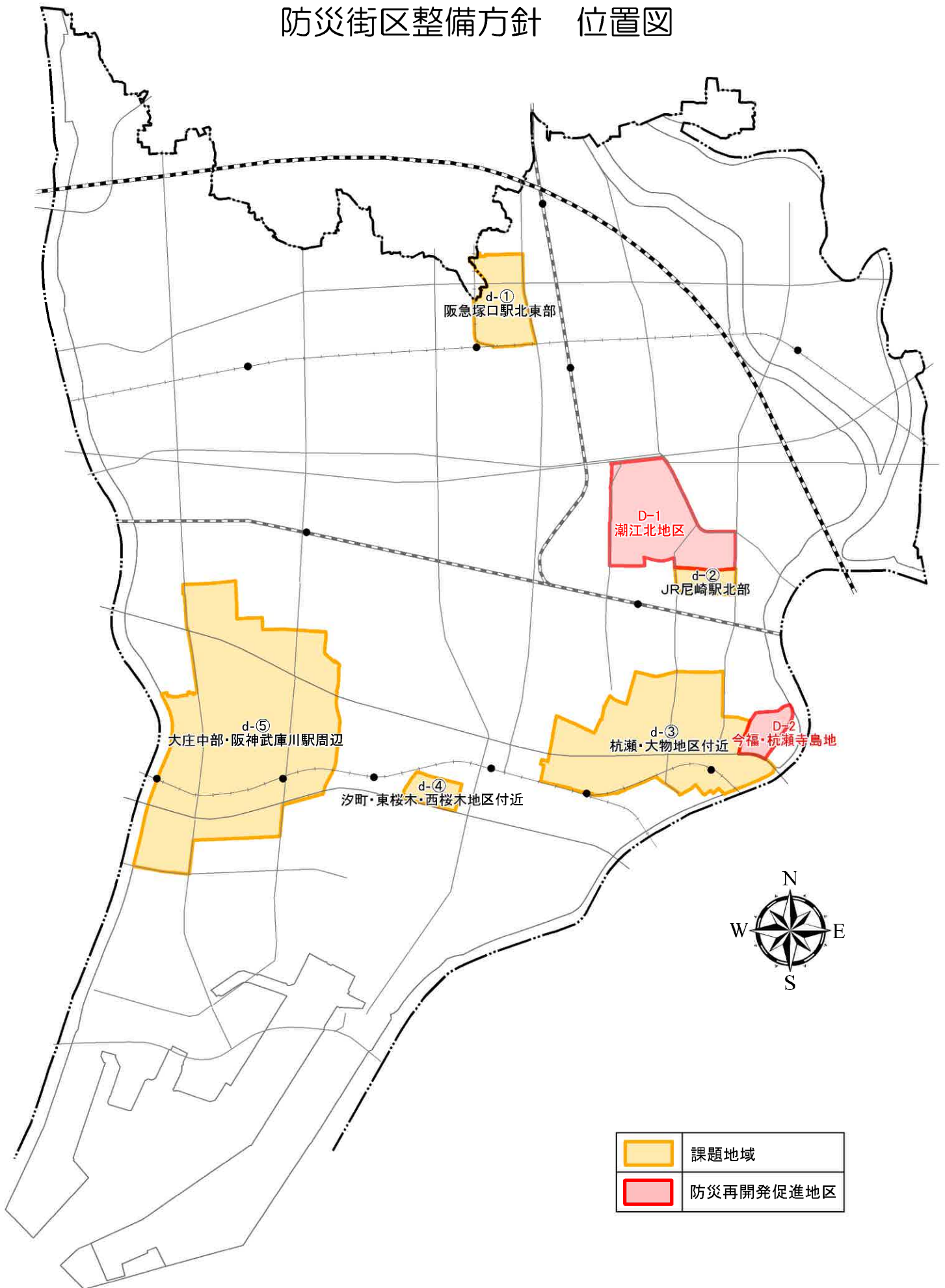
別表 1

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	その他特 記すべき事 項
D-1	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 ・道路空間整 備事業			防災街 区整備 地区計 画策定 済(潮 江、浜、 下坂部 川出)
D-2	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 ・道路空間整 備事業			防災街 区整備 地区計 画策定 済(今 福・杭 瀬寺 島)

別表 2

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

防災街区整備方針 位置図



区域区分（兵庫県決定）の見直し（尼崎市素案）について

1 概要

兵庫県は、都市計画法（以下「法」という。）第7条に基づき、都市計画区域ごとに市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「区域区分」という。）を定めており、おおむね5年ごとに定期的な見直しを行っている。

このたび令和7年（2025年）度末の改定に向けて、令和5年（2023年）に兵庫県が都市計画区域マスタープラン見直し基本方針等（以下「県方針」という。）を定めたことから、本市においても県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、本市における素案をまとめたので、これを公表し市民意見を募集する。

2 区域区分見直しについて

(1) 都市計画法での位置付け

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、近畿圏整備法第2条に規定する既成都市区域又は近郊整備区域の都市計画区域については、区域区分を定めるものとなっており（法第7条）、本市を含む阪神間都市計画区域は当該区域に該当するため、本市では、区域区分を定めている。

なお、市街化区域は、「既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」（法第7条第2項）、市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」（法第7条第3項）であり、本市の現況は以下のとおりである。

市域面積	市街化区域	市街化調整区域（※）
5,070ha	4,709ha	市街化区域以外の行政区域

※市街化調整区域は、公有水面や河川敷、公有水面埋立て事業中のところのみ。

(2) 県方針について（内容抜粋）

県方針においては、次の検討を行い、区域区分の変更を行うこととされている。

- ・令和2年（2020年）を基準とし、目標年次とした令和12年（2030年）における市街化区域の規模、市街化区域への編入の要件、市街化が見込めない区域等の措置及び市街化調整区域の土地利用の視点から検討すること。
- ・公有水面埋立て事業の免許を受け、竣功した区域又は事業計画等により竣功が確実に見込まれる区域については、市街化区域への編入を検討すること。

(3) 本市の見直し内容（尼崎市素案）

本市においては、兵庫県がフェニックス公有水面埋立て事業を実施している東海岸町沖（船出）地区（約113ha）について、平成16年（2004年）より阪神地域都市計画区域マスタープランにおいて特定保留区域（市街化調整区域のうち、「計画的な市街化の見通しがある区域」

として設定する区域)に位置付け、これまで事業が竣功した区域又は竣功が確実に見込まれる区域で土地利用を早期に開始できるよう、計約96.1haを順次、市街化区域に編入している。

現在残っている区域(約16.9ha)については、今後事業の竣功が見込まれるものの、当面の竣功予定はないことから、特定保留区域としての位置付けを継続し、現在の区域区分の位置付けについても継続する。

3 今後の主なスケジュール(予定)

令和6年度	6月	区域区分 市素案公表
	11月	市 都市計画審議会(報告)
	12～1月	市案公表
	2月	県素案作成
令和7年度	5～6月	県による説明会・公聴会
	11月	市 都市計画審議会(事前説明)
	12月	法定縦覧
	1月	市 都市計画審議会(諮問)
	2月	県 都市計画審議会
	3月	県による都市計画決定告示

以 上

