

尼 都 計 第 3 4 号
令和 7 年 4 月 2 5 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11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)

阪神間都市計画都市再開発の方針等の変更について

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、見直し作業を進めているところである。

今回、本市における見直し素案について、これを公表し、市民意見の募集を行った。

2 市素案の公表結果

(1) 公表期間

令和7年1月10日（金）から同月31日（金）まで

(2) 閲覧者数

0名（ホームページアクセス数 112件）

(3) 意見書の提出件数

4件（1名）

(4) 意見書の要旨及び意見に対する市の考え方

別紙のとおり

(5) 市素案の取扱い

市素案の見直しを要する意見はなかったため、原案のとおりとする。

3 今後の主なスケジュール（予定）

年度	時 期	都市再開発方針等
令和 7年度	4 月	県素案作成
	6～8 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

阪神間都市計画都市再開発の方針等の変更について

意見書の要旨及び意見に対する市の考え方

意見書の要旨	市の考え方
市素案についてのご意見	
素案に関しては問題なし。	—
その他まちづくりに関するご意見	
阪急武庫之荘駅北西部・阪急塚口駅北西部・阪急園田駅北西部には、住宅開発地域として発展してきた住宅地が存在するが、この位置づけと駅周辺部の再開発との関係性が記述されていない。	都市再開発の方針等では、記載する項目が兵庫県において統一されていること等から記述していません。なお、本市のまちづくりの考え方を示した尼崎市都市計画マスタープランでは、駅周辺部の都市機能や交通利便性を生かした歩いて暮らせる住宅地の形成のほか、ご指摘の住宅開発地域も意識しながら、鉄道沿線ごとの地域の特性を生かしたゆとりある住宅地の形成を図ること等を記述しており、都市再開発の方針等についても、こうした考え方に基づいてまちづくりを進めているところです。
木造密集地の問題についても、今日までさんざん議論されて、整備が計画されてきていますが、未だに課題解決されていない地域が多く存在するのは何故か。しかも、木造ではなく不燃建造物（共同住宅等）の整備が中心になっているのは如何なものか。人口減少時代とはいえ単身世帯が増加している現状では、単身世帯を共同住宅に収容することで地域空間の拡大が見込まれ、さまざまな利用が可能になると考えてのことか。	本市は、火災時の延焼拡大や災害時の避難のほか、市街地の危険性などを勘案する中で、防災街区整備地区計画等によって個別の住宅の建替時に、戸建て住宅・共同住宅を問わず、防災性の高い住宅へと規制・誘導することで、徐々に市街地の防災性の向上を図っているところです。 なお、本市の大都市近郊という立地の良さや、生活利便性や交通利便性の高さから若年層の居住ニーズは高く、建替えの際に共同住宅が整備されることもあります。市として単身世帯向けの共同住宅を誘導しているものではありません。
尼崎市の平坦な土地、西に武庫川、東に猪名川という配置の地域の活用（つまり都市開発）を考える際に、都市の利便性が重要視されがちですが、住民にとって、何が一番大切かを考えて頂きたい。	本市は、平坦な土地で利便性に優れたまちであるとともに、河川をはじめ身近な自然もあるまちですが、そうした特性から洪水などの災害に対する備えも必要であるなど、様々な特性があると認識しており、都市再開発をはじめとした地域の活用を考える際は、引き続き、様々な機会を捉え、住民の方などの意見を広く聴いていきたいと考えています。

以 上

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 2 (P. 5～P. 7)、変更前後位置図 …資料 3 (P. 9))

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
	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 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4（P.11～P.14）、位置図 … 資料5（P.15））

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	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を促進し、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		

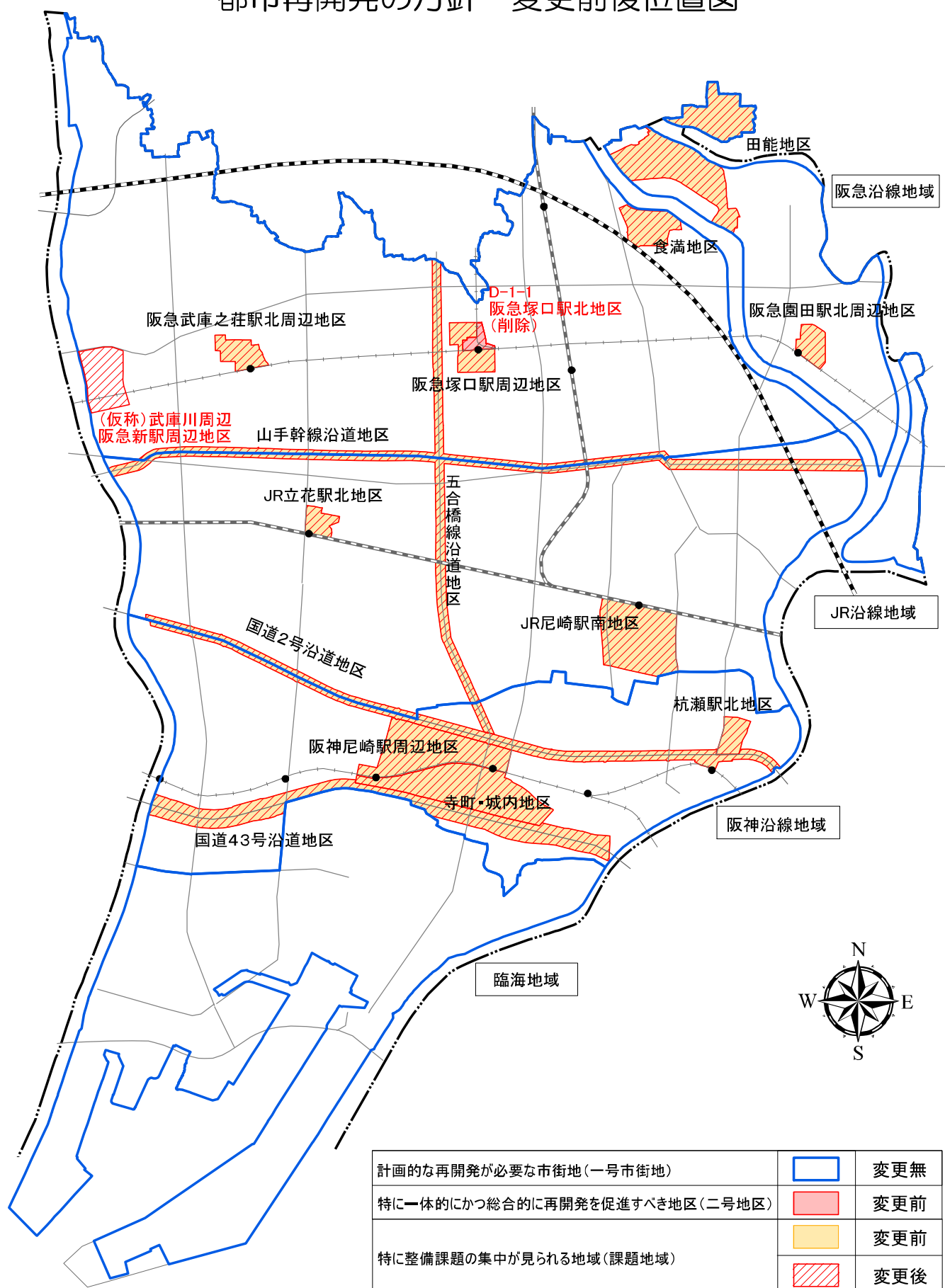
別表 1

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を促進し、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を促進し、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

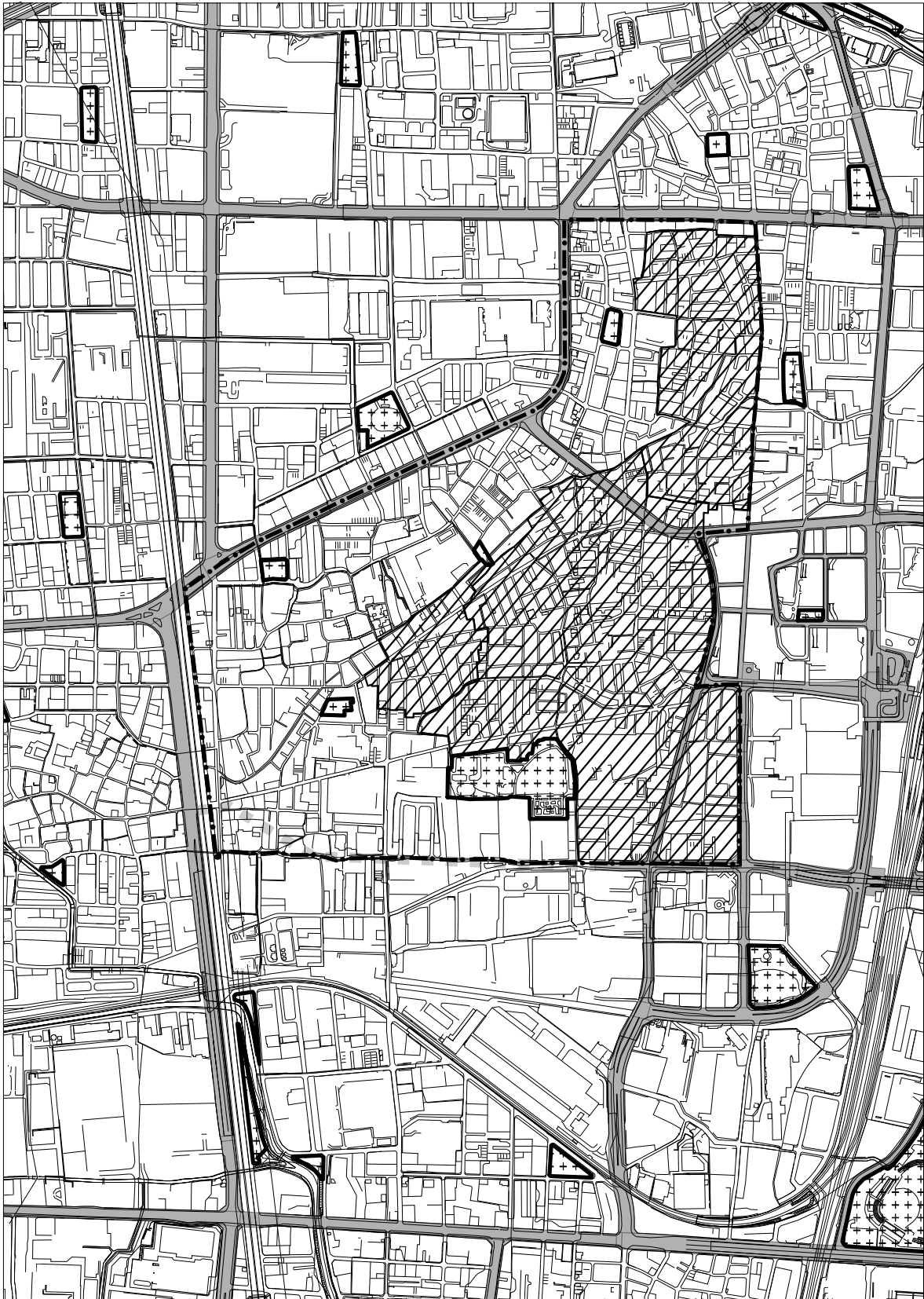
市町名	尼崎市	番号	D-2	防災街区整備の基本方針 及び土地利用計画の概要	☐ 老朽木造建築物の建替促進 ☐ 道路空間の確保
地区名	今福・杭瀬寺島地区				



凡 例	
防災再開発促進地区 区域	
都市施設等	
公園・緑地等	
その他	

N	縮尺 1:4,500
---	---------------

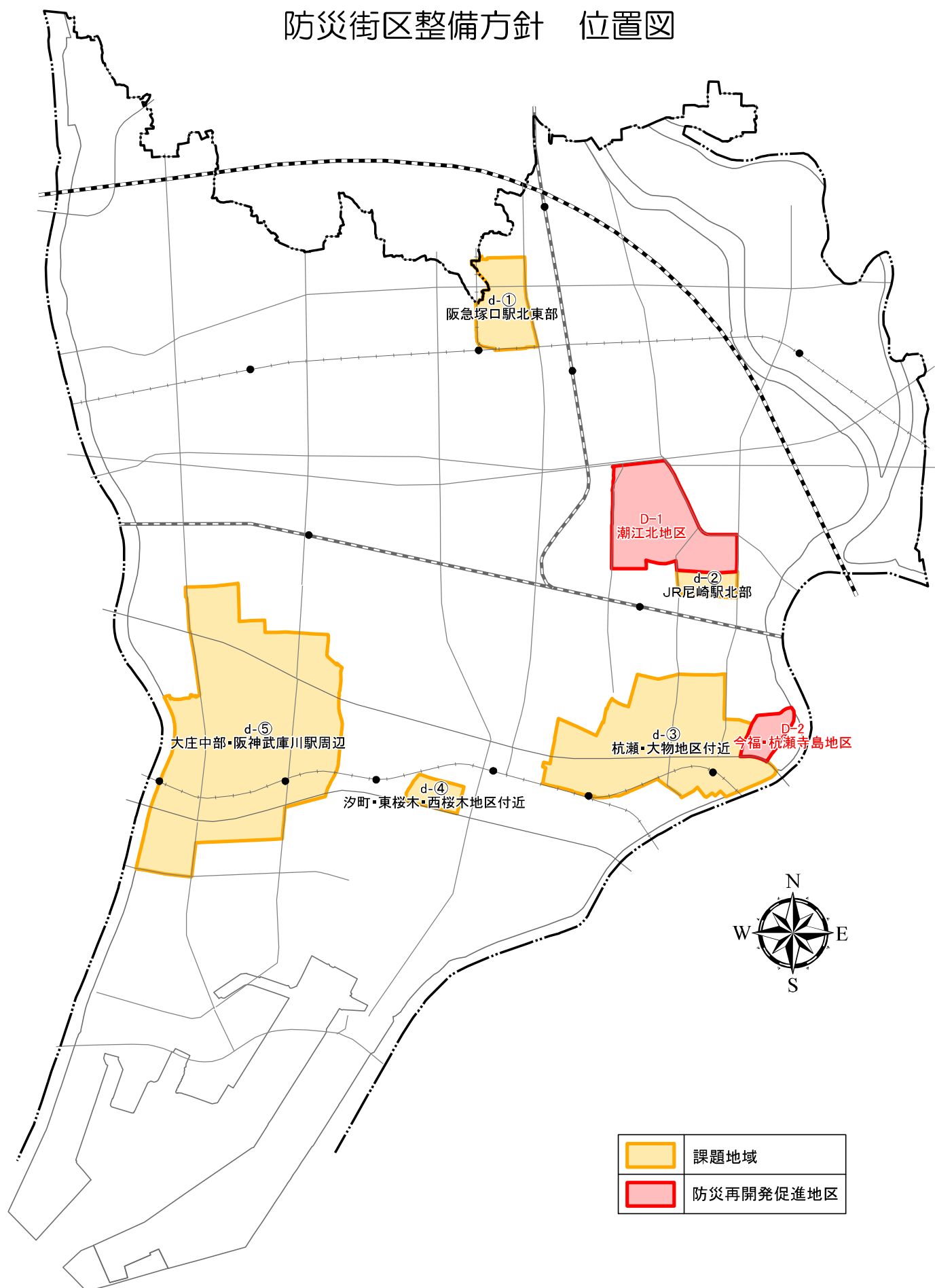
市町名	尼崎市	番号	D-1	防災街区整備の基本方針 及び土地利用計画の概要	☐ 老朽木造建築物の建替促進 ☐ 道路空間の確保
地区名	潮江北地区				



凡 例	
防災再開発促進地区 区域	
都市施設等	都市計画道路 (整備済)
	都市計画道路 (未整備)
	公園・緑地等
その他	防災街区整備 地区計画

N	縮尺 1:10,000
---	----------------

防災街区整備方針 位置図



	課題地域
	防災再開発促進地区