

令和7年度 第2回 兵庫県都市計画審議会

第12号議案

阪神間都市計画都市再開発の方針の変更

第13号議案

東播都市計画都市再開発の方針の変更

第14号議案

中播都市計画都市再開発の方針の変更

都市再開発の方針

- 「都市再開発法」第2条の3第1項、第2項
⇒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に定める

定める内容

地区	定める内容
計画的な再開発が必要な市街地	<ul style="list-style-type: none">・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
再開発促進地区 ※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	<ul style="list-style-type: none">・整備又は開発の計画の概要
課題地域 ※特に整備課題の集中が見られる地域 ※県が独自で定める事項	—

都市再開発の方針(阪神間)

阪神間都市計画 都市再開発の基本方針

- ・市街地開発事業等のほか、既存ストックの有効活用や民間投資の適切な誘導等による市街地の整備・改善の推進
- ・主要な鉄道駅周辺における低未利用地等の利活用の促進等
- ・大規模工場の移転等による未利用地について、周辺地域との調和に配慮した適切な土地利用の誘導

等

計画的な再開発が必要な市街地・再開発促進地区等

(地区数)

	三田市	芦屋市	西宮市	尼崎市	伊丹市	宝塚市	川西市	合計
計画的な再開発が必要な市街地	1	5	12	4	3	4	4	33
再開発促進地区	1	1	6	—	—	1	—	9
課題地域	1	5	30	19	1	8	6	70

都市再開発の方針(阪神間)

再開発促進地区 変更内容




市名	地区名	変更内容	変更理由
尼崎市	阪急塚口駅北地区	課題地域に変更	歩行者空間の整備等を進めていくため
宝塚市	安倉北地区	削除	土地区画整理事業が完了したため
	市役所周辺地区	削除 課題地域に変更	公共施設等の整備が完了したため
	中筋 J R 南第 2 地区	課題地域に変更	民間開発による土地利用が進みつつあるため
	中筋 J R 南・西地区	課題地域に変更	民間開発による土地利用が進みつつあるため
川西市	川西能勢口駅前地区	削除	個別の建替えによる市街地改善となったため

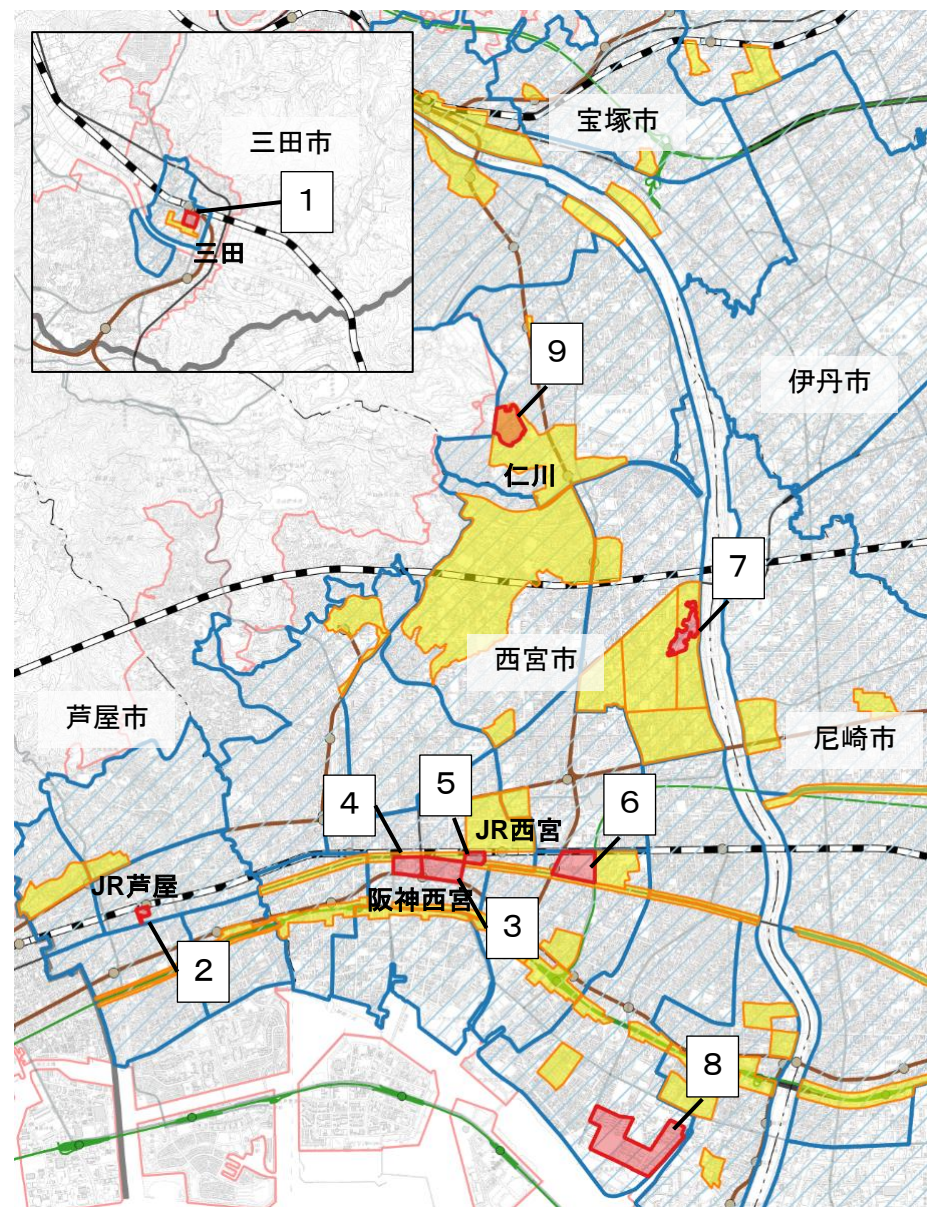
都市再開発の方針(阪神間)

再開発促進地区

番号	市名	地区名
1	三田市	三田駅前 (Cブロック) 地区
2	芦屋市	JR芦屋駅南地区
3	西宮市	庁舎周辺地区
4	西宮市	阪神西宮駅周辺地区
5	西宮市	JR西宮駅南西地区
6	西宮市	津門大塚地区
7	西宮市	樋ノ口地区
8	西宮市	浜甲子園団地地区
9	宝塚市	仁川団地地区

【凡例】

-  計画的な再開発が必要な市街地
-  再開発促進地区
-  課題地域



都市再開発の方針(阪神間)

再開発促進地区 事業内容

番号	市名	地区名	事業等
1	三田市	三田駅前 (Cブロック) 地区	・市街地再開発事業 (事業中)
2	芦屋市	JR芦屋駅南地区	・市街地再開発事業(事業中)
3	西宮市	庁舎周辺地区	・本庁舎周辺再整備 (事業中)
4	西宮市	阪神西宮駅周辺地区	・土地区画整理事業 (検討中) ・市街地再開発事業 (検討中)
5	西宮市	JR西宮駅南西地区	・市街地再開発事業 (事業中)
6	西宮市	津門大塚地区	・縣市統合病院の整備 (事業中)
7	西宮市	樋ノ口地区	・土地区画整理事業 (事業中)
8	西宮市	浜甲子園団地地区	・公的住宅建替事業等 (事業中)
9	宝塚市	仁川団地地区	・公的住宅建替事業等 (事業中)

都市再開発の方針(東播)

東播都市計画 都市再開発の基本方針

- ・市街地開発事業等のほか、既存ストックの有効活用や民間投資の適切な誘導等による市街地の整備・改善の推進
- ・JR・山陽電鉄明石駅やJR加古川駅周辺において、土地の高度利用を促進し、都市機能の充実を図る
- ・その他の臨海部の主要鉄道駅周辺において、低未利用地等の活用、土地の高度利用や都市機能の集積を促進
- ・住宅と工場が混在する地域において、住環境と操業環境に配慮した土地利用を誘導

等

計画的な再開発が必要な市街地・再開発促進地区等

(地区数)

	明石市	加古川市	高砂市	播磨町	合計
計画的な再開発が必要な市街地	5	5	5	1	15*
再開発促進地区	1	2	—	—	3
課題地域	7	8	6	1	21*

*加古川市と高砂市の両市域にまたがる計画的な再開発が必要な市街地及び課題地域あり




都市再開発の方針(東播)

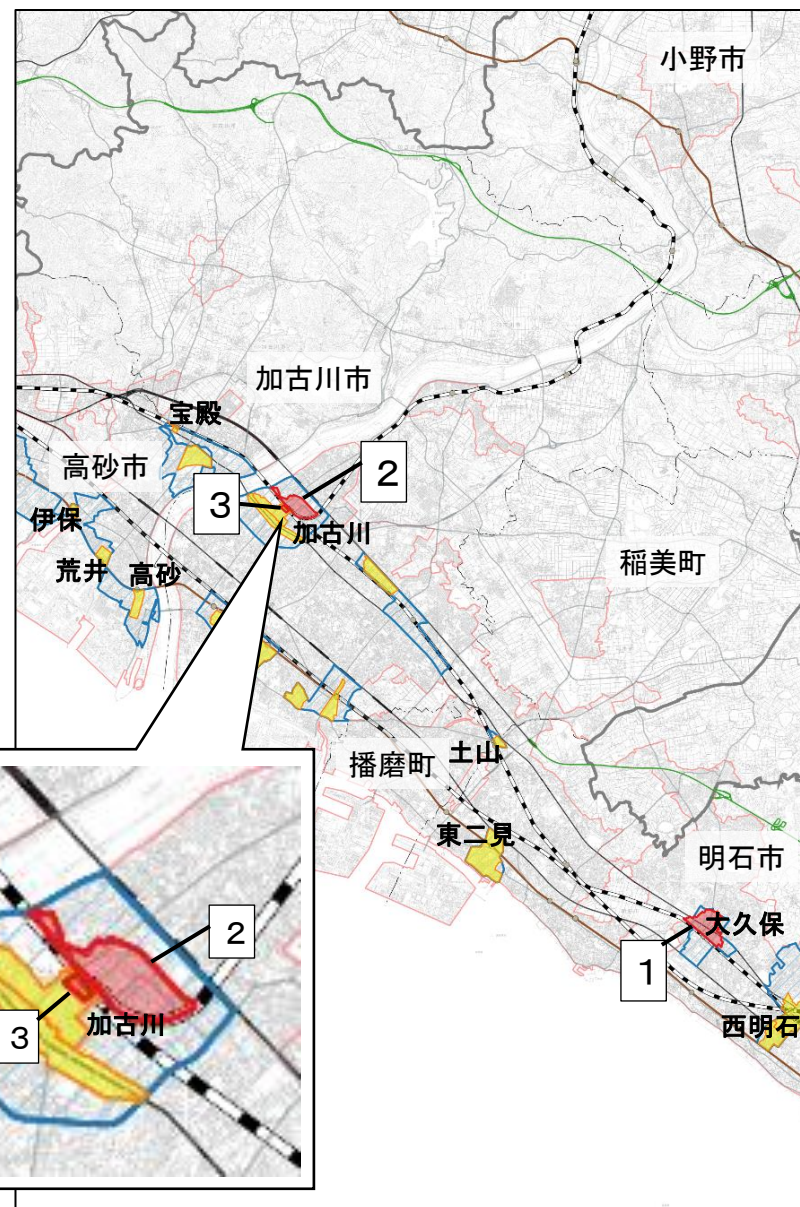
再開発促進地区

※再開発促進地区の変更なし

番号	市名	地区名	事業等
1	明石市	大久保駅前地区	・土地区画整理事業(事業中)
2	加古川市	J R加古川駅北地区	・土地区画整理事業(事業中)
3	加古川市	篠原地区	・優良建築物等整備事業など(検討中)

【凡例】

-  計画的な再開発が必要な市街地
-  再開発促進地区
-  課題地域



都市再開発の方針(中播)

中播都市計画 都市再開発の基本方針

- ・市街地開発事業等のほか、既存ストックの有効活用や民間投資の適切な誘導等による市街地の整備・改善の推進
- ・JR・山陽電鉄姫路駅周辺の姫路市中心部において、再開発を促進し、高次都市機能の集積を図る
- ・その他の臨海部の主要鉄道駅周辺において低未利用地等の活用、土地の高度利用や都市機能の集積を促進
- ・住宅と工場が混在する地域において、住環境と操業環境に配慮した土地利用を誘導

等

計画的な再開発が必要な市街地・再開発促進地区等

(地区数)

	姫路市
計画的な再開発が必要な市街地	16
再開発促進地区	9
課題地域	23

都市再開発の方針(中播)

再開発促進地区 変更内容




市名	地区名	変更内容	変更理由
姫路市	駅南大路地区	削除	民間建替えが進み、景観誘導の成果が見られるため
	夢前川駅周辺地区	削除	病院跡地に新たな医療機関が確保されたため
	大手前通り・国道2号地区	課題地域に変更	民間による建替えが進みつつあるため
	京口団地地区	課題地域に変更	建替計画が耐震化による維持となったため
	野里街道地区	課題地域に変更	街並み環境整備事業が完了しているが、引き続き景観誘導が行われるため

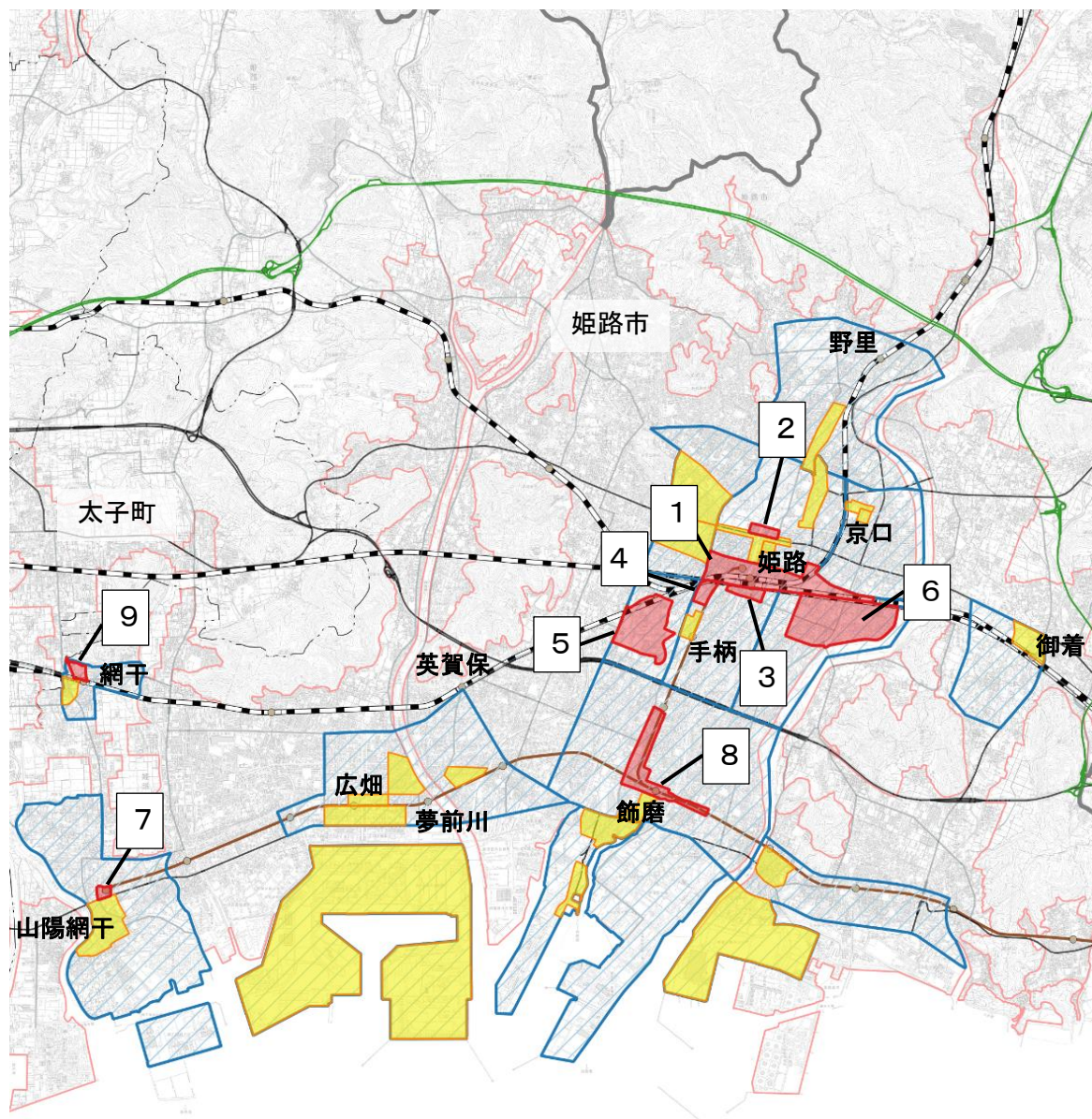
都市再開発の方針(中播)

再開発促進地区

番号	地区名
1	姫路駅周辺地区
2	姫路城南地区
3	姫路駅南地区
4	姫路駅南西地区
5	手柄山周辺地区
6	阿保地区
7	山電網干駅前地区
8	飾磨駅周辺地区
9	JR網干駅前地区

【凡例】

-  計画的な再開発が必要な市街地
-  再開発促進地区
-  課題地域



都市再開発の方針(中播)

再開発促進地区 事業内容

番号	地区名	事業等
1	姫路駅周辺地区	・土地区画整理事業（事業中） ・街路事業（事業中）
2	姫路城南地区	・優良建築物等整備事業（検討中）
3	姫路駅南地区	・優良建築物等整備事業（検討中）
4	姫路駅南西地区	・土地区画整理事業（事業中）
5	手柄山周辺地区	・公園事業（事業中） ・街路事業（事業中） ・鉄道事業（事業中）
6	阿保地区	・土地区画整理事業（事業中）
7	山電網干駅前地区	・市街地再開発事業（検討中）
8	飾磨駅周辺地区	・土地区画整理事業（検討中）
9	JR網干駅前地区	・土地区画整理事業（事業中）

令和7年度 第2回 兵庫県都市計画審議会

第15号議案

阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

第16号議案

東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

第17号議案

中播都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

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条第1項
⇒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を促進するため良好な住宅市街地の開発整備を図る

定める内容

- ・住宅市街地の開発整備の目標
- ・良好な住宅市街地の整備又は開発の方針
- ・重点地区※
※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
- ・重点地区の整備又は開発の計画の概要

住宅市街地の開発整備の方針(阪神間)

阪神間都市計画 住宅市街地の開発整備の目標

- ・ 郊外部での新たな住宅市街地の開発の抑制
- ・ 既存ストックの質の向上による既成市街地の更新

阪神間都市計画 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

- ・ 主要な鉄道駅周辺では中高層を中心とした住宅地の形成
- ・ 郊外部では自然環境の保全に配慮した、ゆとりある住宅市街地の形成
- ・ 老朽化した住宅団地等では建替え等により良好な住環境の形成
- ・ 地区計画の活用などによる、周辺に配慮した良好な住環境の確保及び都市景観の保全

等

住宅市街地の開発整備の方針(阪神間)

重点地区 変更内容

市名	地区名	変更内容	変更理由
川西市	川西能勢口駅東地区第2工区	削除	市街地再開発事業の目途がなくなったため

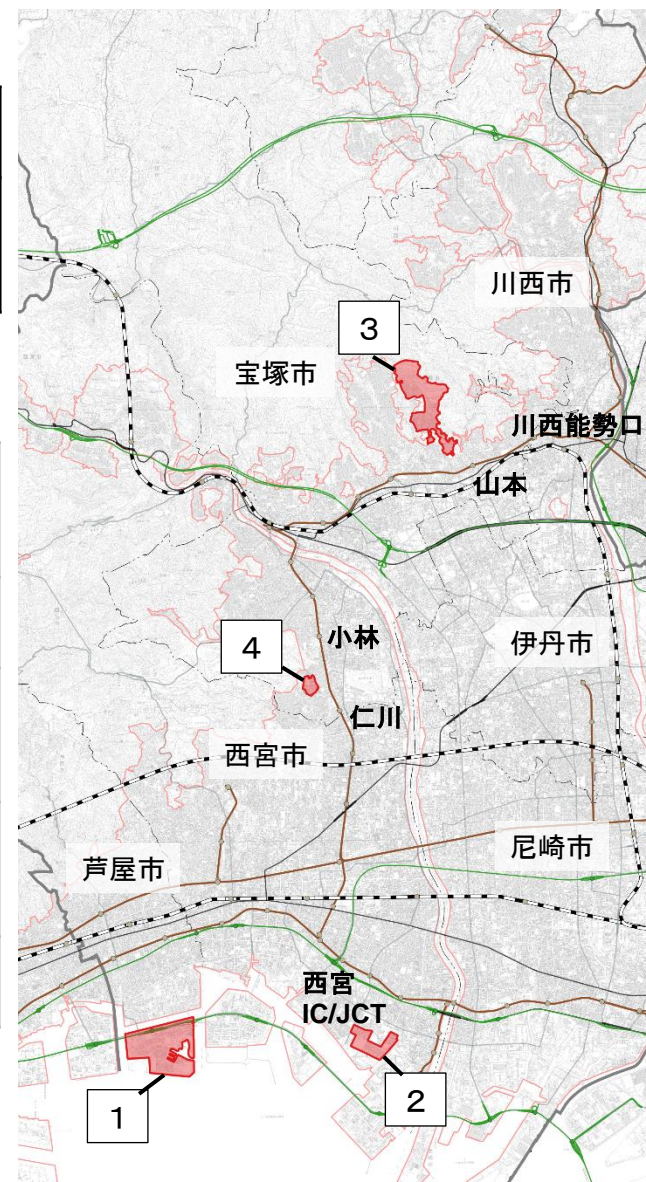
重点地区

番号	市名	地区名	事業等
1	芦屋市	南芦屋浜地区	・民間宅地開発事業（事業中）
2	西宮市	浜甲子園団地地区	・公的住宅建替事業等（事業中）
3	宝塚市	宝塚山手台地区	・民間宅地開発事業（事業中）
4	宝塚市	仁川団地地区	・公的住宅建替事業等（事業中）

【凡例】



重点地区



住宅市街地の開発整備の方針（東播）

東播都市計画 住宅市街地の開発整備の目標

- ・ 郊外部での新たな住宅市街地の開発の抑制
- ・ 既存ストックの質の向上による既成市街地の更新

東播都市計画 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

- ・ 臨海部の主要な鉄道駅周辺では、中高層を中心とした住宅市街地の形成
- ・ その他の地域では地区の特性に応じた住宅地を誘導
- ・ 地区計画の活用などによる、周辺に配慮した良好な住環境の確保及び都市景観の保全

等


住宅市街地の開発整備の方針（東播）

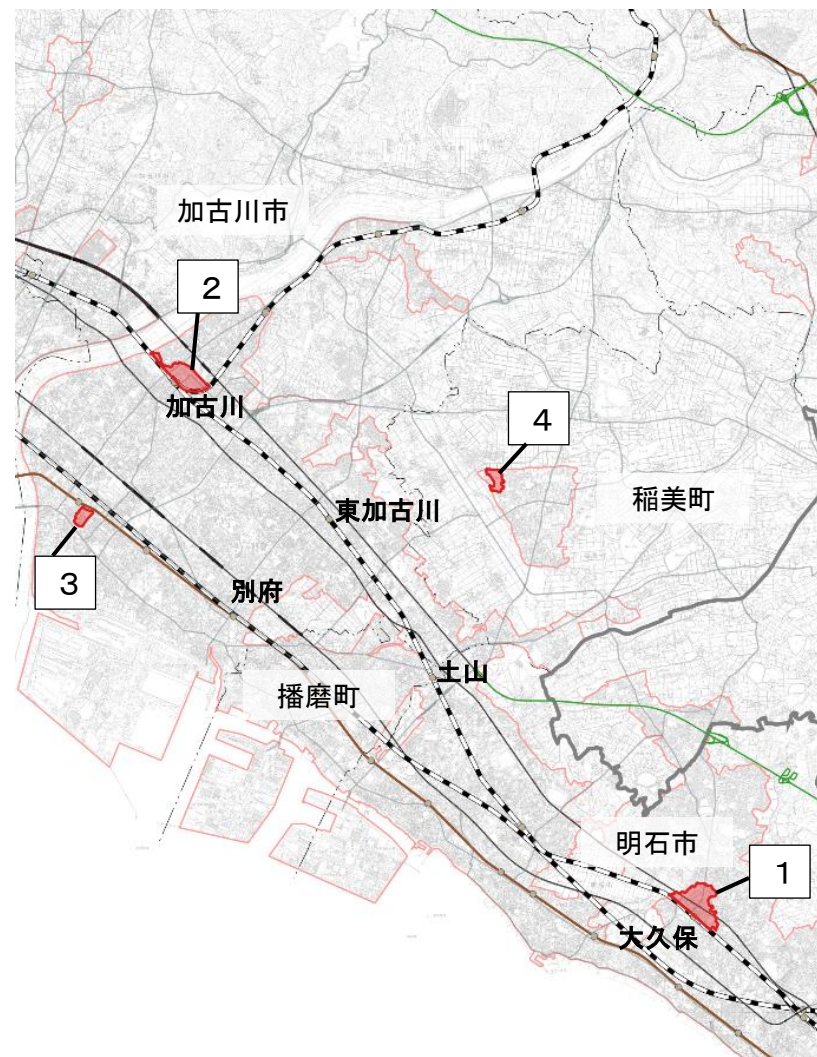
重点地区

※重点地区の変更なし

番号	市名	地区名	事業等
1	明石市	大久保駅前地区	・土地区画整理事業 (事業中)
2	加古川市	加古川駅北地区	・土地区画整理事業 (事業中)
3	加古川市	養田東地区	・民間による宅地開発 (実施中)
4	稲美町	菊徳地区	・土地区画整理事業 (事業中)

【凡例】

 重点地区



住宅市街地の開発整備の方針(中播)

中播都市計画 住宅市街地の開発整備の目標

- ・ 郊外部での新たな住宅市街地の開発の抑制
- ・ 既存ストックの質の向上による既成市街地の更新

中播都市計画 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

- ・ 主要な鉄道駅周辺などで都市基盤が未整備な地区において面的整備事業等の推進
- ・ 地区計画の活用などによる、周辺に配慮した良好な住環境の確保及び都市景観の保全

等

住宅市街地の開発整備の方針(中播)

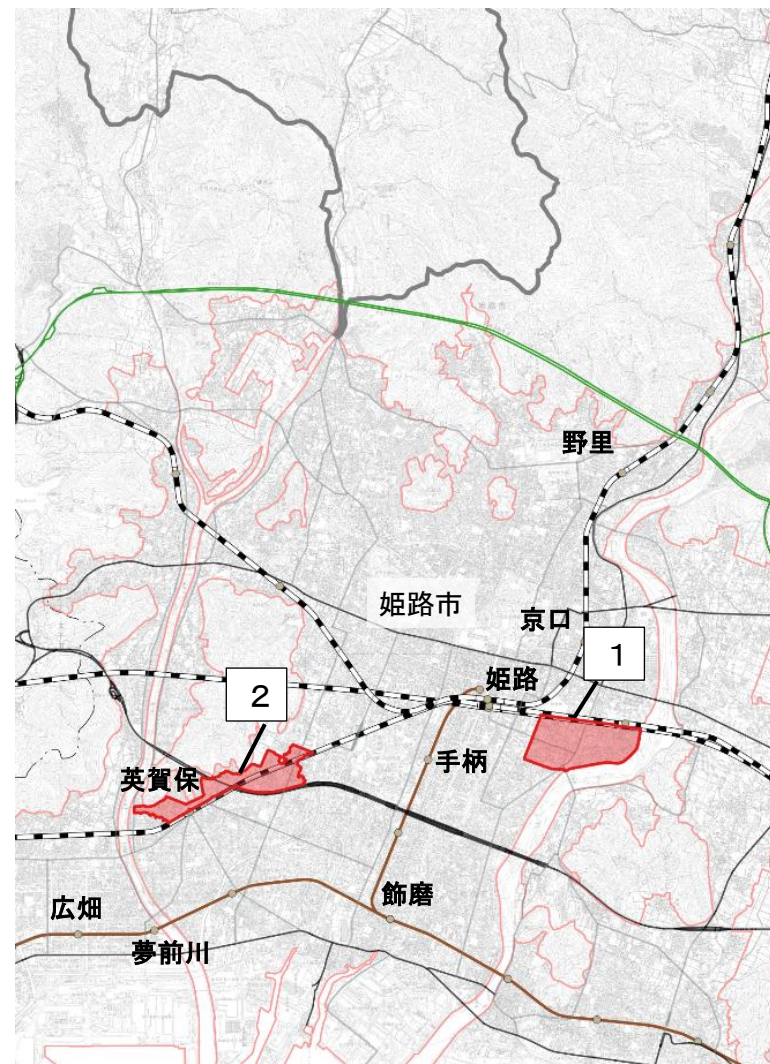
重点地区

※重点地区の変更なし

番号	市名	地区名	事業等
1	姫路市	阿保地区	・ 土地区画整理事業 (事業中)
2	姫路市	英賀保駅周辺地区	・ 土地区画整理事業 (事業中)

【凡例】

重点地区



令和7年度 第2回 兵庫県都市計画審議会

第18号議案

阪神間都市計画防災街区整備方針の変更

第19号議案

東播都市計画防災街区整備方針の変更

第20号議案

中播都市計画防災街区整備方針の変更

第21号議案

西播都市計画防災街区整備方針の変更

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条第1項
⇒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に定める

定める内容

地区等		定める内容
防災再開発促進地区	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	整備又は開発の計画の概要
課題地域 ※県が独自で定める事項	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	整備方針の概要
防災公共施設	特定防災機能を確保するために整備されるべき主要な道路、公園等の公共施設	整備等の概要

防災街区整備方針(阪神間)

阪神間都市計画 防災街区整備の方針

- ・ 防火・準防火地域、地区計画等の規制誘導手法や、市街地開発事業、耐震改修事業等の各種事業を活用
- ・ 建築物の建替え等による耐震化・不燃化
- ・ 延焼防止及び避難に有効な道路、公園等の防災施設の整備等

防災再開発促進地区・課題地域

(地区数)

	三田市	尼崎市	合計
防災再開発促進地区	—	2	2
課題地域	1	5	6

防災街区整備方針(阪神間)

防災再開発促進地区 変更内容

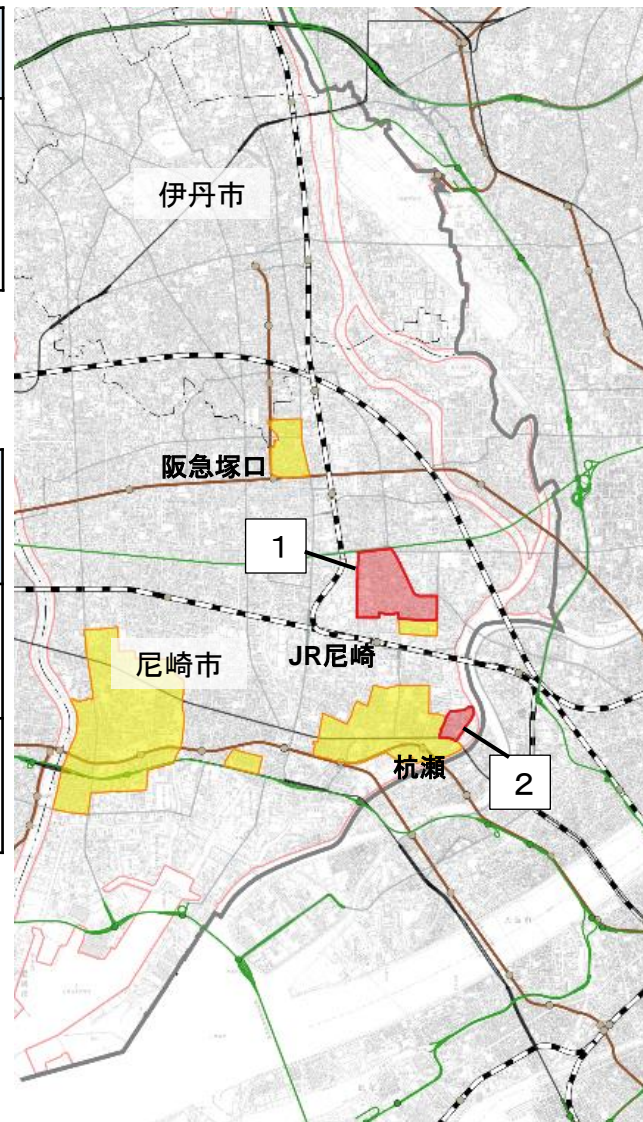
市名	地区名	変更内容	変更理由
川西市	川西能勢口駅前地区	削除	老朽建築物の減少や生活道路の確保等が進んだため

防災再開発促進地区

番号	市名	地区名	事業等
1	尼崎市	潮江北地区	防災街区整備地区計画 (策定済)
2	尼崎市	今福・杭瀬寺島地区	防災街区整備地区計画 (策定済)

【凡例】

- 防災再開発促進地区
- 課題地域



防災街区整備方針（東播）

防災街区整備の方針

- ・ 防火・準防火地域、地区計画等の規制誘導手法や、市街地開発事業、耐震改修事業等の各種事業を活用
- ・ 建築物の建替え等による耐震化・不燃化
- ・ 延焼防止及び避難に有効な道路、公園等の防災施設の整備等

防災再開発促進地区・課題地域等

(地区数)

	明石市	加古川市	高砂市	三木市	小野市	合計
防災再開発促進地区	－	1	－	－	－	1
課題地域	2	1	3	2	1	9

防災公共施設

加古川市 1 地区（道路）



防災街区整備方針（東播）

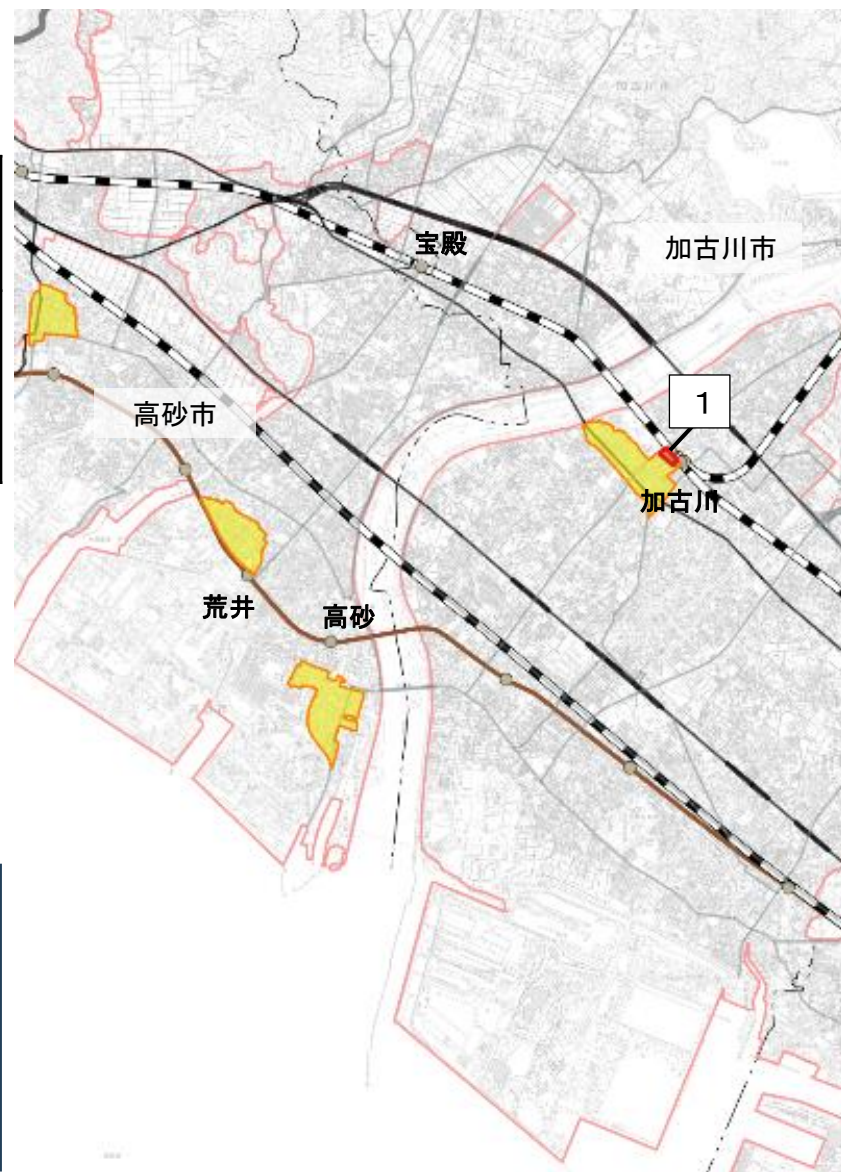
防災再開発促進地区

※防災再開発促進地区の変更なし

番号	市名	地区名	事業等
1	加古川市	篠原地区	<ul style="list-style-type: none">・優良建築物等整備事業など（検討中）・防災公共施設（道路）

【凡例】

-  防災再開発促進地区
-  課題地域



防災街区整備方針(中播)

中播都市計画 防災街区整備の方針

- ・ 防火・準防火地域、地区計画等の規制誘導手法や、市街地開発事業、耐震改修事業等の各種事業を活用
- ・ 建築物の建替え等による耐震化・不燃化
- ・ 延焼防止及び避難に有効な道路、公園等の防災施設の整備等

防災再開発促進地区・課題地域

(地区数)

	姫路市	たつの市	福崎町	合計
防災再開発促進地区	1	—	—	1
課題地域	6	1	1	8

防災街区整備方針(中播)

防災再開発促進地区 変更内容

市名	地区名	変更内容	変更理由
福崎町	福崎駅前地区	課題地域に変更	道路事業の経路が地区外となり、整備方針の再検討が必要となったため

防災再開発促進地区

番号	市名	地区名	事業等
1	姫路市	姫路城南地区	・優良建築物等整備事業（検討中）

【凡例】

- 防災再開発促進地区
- 課題地域



防災街区整備方針(西播)

西播都市計画 防災街区整備の方針

- ・ 防火・準防火地域、地区計画等の規制誘導手法や、市街地開発事業、耐震改修事業等の各種事業を活用
- ・ 建築物の建替え等による耐震化・不燃化
- ・ 延焼防止及び避難に有効な道路、公園等の防災施設の整備等

防災再開発促進地区・課題地域等

	(地区数)		
	赤穂市	相生市	合計
防災再開発促進地区	2	—	2
課題地域	—	2	2
防災公共施設	赤穂市 1 地区 (道路・公園)		



防災街区整備方針(西播)

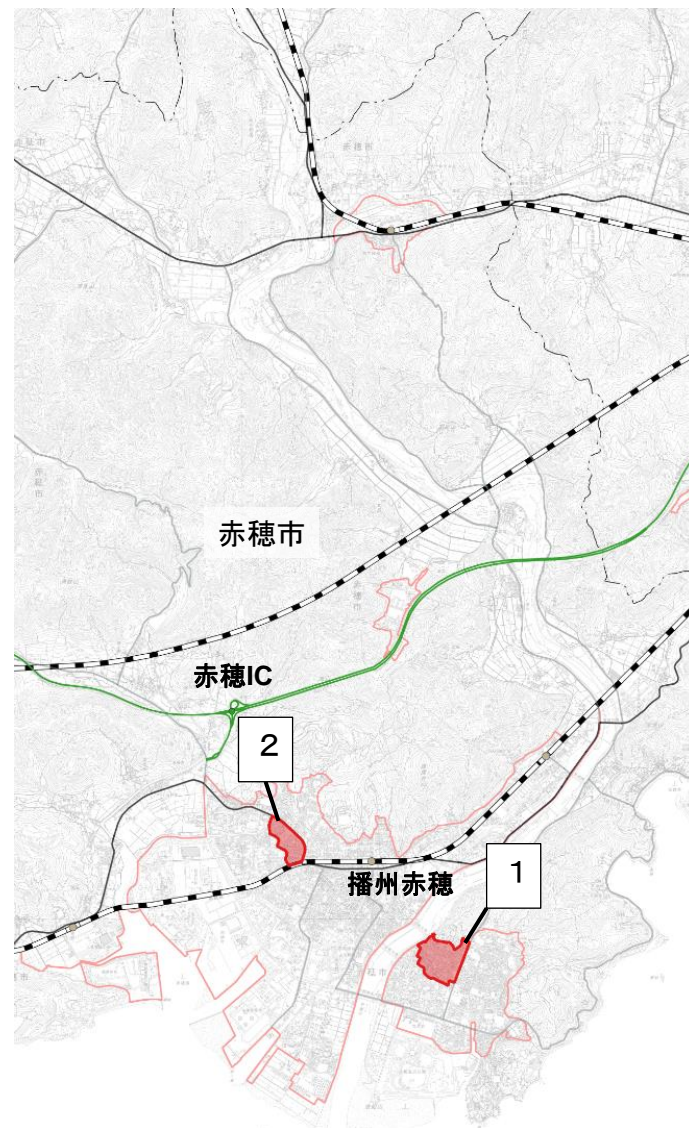
防災再開発促進地区

※防災再開発促進地区の変更なし

番号	市名	地区名	事業等
1	赤穂市	尾崎地区	<ul style="list-style-type: none">・街路事業（事業中）・住宅市街地総合整備事業（道路整備等・事業中）・防災公共施設（道路・公園）
2	赤穂市	塩屋地区	<ul style="list-style-type: none">・道路整備済み

【凡例】

-  防災再開発促進地区
-  課題地域



住民意見等の反映措置

住民意見等の反映措置

(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)

都市計画 の名称	説明会	公聴会	案の縦覧 (R7.11.25 ~R7.12.9)
			意見書
阪神間都市計画	R7.6.27	なし	提出なし
東播都市計画	R7.7.1 R7.7.2	なし	提出なし
中播都市計画	R7.6.30	なし	提出なし
西播都市計画			提出なし