

第2回尼崎市都市計画審議会

諮問

令和4年5月24日

尼崎市都市計画審議会

第2回尼崎市都市計画審議会諮詢目録

番号	区分	件名	備考	ページ
1	諮詢 第1号	尼崎市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定について		1-1

尼都計第 67 号

令和4年5月24日

尼崎市都市計画審議会

会長 三谷 哲雄 様

尼崎市長

稻村和美



尼崎市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定について（諮問）

尼崎市は、本市の都市計画に関する基本的な方針として、「尼崎市都市計画マスタープラン」を平成26年3月に改定し、また、「尼崎市立地適正化計画」を平成29年3月に策定し、これらの計画に基づき、尼崎城の再建や歴史博物館の開館といった城内地区の整備や地区計画の策定、建築協定の締結などによる良好なまちづくりの推進に取り組んできました。

これらの現行計画の期間は、いずれも令和5年度までとなっており、改定に当たっては、人口減少社会の進行や脱炭素社会に向けた機運の高まり、頻発・激甚化する災害など本市を取り巻く状況、法改正などを踏まえるほか、兵庫県が令和2年度に改定した、上位計画である「阪神地域都市計画区域マスタープラン」や、令和4年度中に策定が予定されている「第6次尼崎市総合計画」を踏まえて、今後の本市のまちづくりの方向性を定める必要があります。

また、本市の特徴や実情を踏まえて、地域の特性や資源を生かし、その地域の魅力やにぎわいの向上につながるようなまちづくりが進められるよう、市民、事業者と共に取り組む方針などを示す必要があります。

こうしたことから、幅広い分野のご意見を貴審議会から伺いたく、両計画の改定について諮問いたします。

以上

(都市計画課)

尼崎市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定について

第1部 現行計画について

はじめに	
(1) 都市計画マスタープランとは	1-4
(2) 立地適正化計画とは	1-5
1 尼崎市都市計画マスタープラン（現行計画）について	1-6
(1) 位置付け	1-6
(2) 計画期間及び対象区域	1-6
(3) 構成	1-6
(4) めざすまちの姿	1-7
(5) 都市構造図	1-8
2 尼崎市立地適正化計画（現行計画）について	1-9
(1) 計画期間及び対象区域	1-9
(2) 構成	1-9
(3) めざすまちの姿	1-9
(4) 居住誘導区域、都市機能誘導区域、都市づくりの方向性及び誘導施設	1-10
(5) 誘導施策及び具体的な整備事業	1-11
(6) 目標値の設定	1-12
3 現行計画の振り返り	1-13
(1) 「めざすまちの姿」の進捗	1-13
(2) まちづくりの主な取組	1-14

はじめに

(1) 都市計画マスターplanとは

都市計画法第18条の2の規定に基づき定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」で都市計画の目標となる望ましい都市像と都市整備の方針、また、その実現のための施策を総合的、体系的に示す計画

都市計画マスターplanの役割

ア まちづくりの目標の明確化

将来のめざすまちの姿や地域別の方針を明らかにします。

イ 都市計画の総合性・一体性の確保

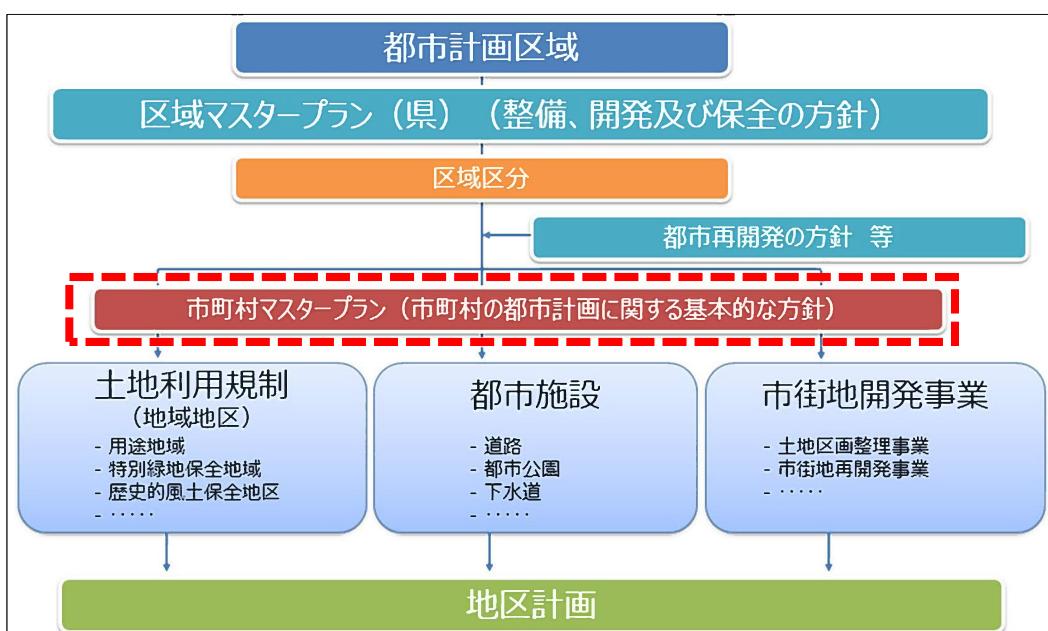
都市計画を決定又は変更する際の指針とします。

ウ 個別の都市計画相互の調整

土地利用、都市施設などの個別の都市計画について相互の調整を図ります。

エ 市民の理解と参加

市民・事業者・行政が将来のめざすまちの姿を共有することにより、一人一人が都市計画に対する理解を深め、その実現に向けた協働のまちづくりを促進します。



(出典：国土交通省ホームページ)

○都市計画法(昭和四十三年六月十五日)(法律第百号)

(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

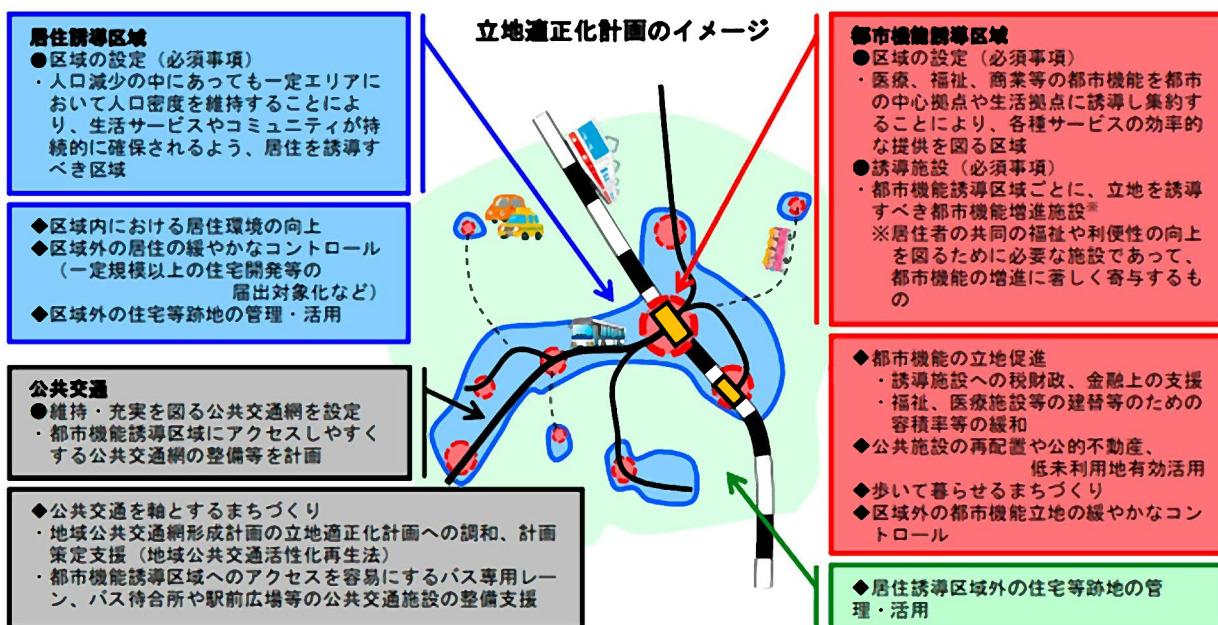
第十八条の二 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針(以下この条において「基本方針」という。)を定めるものとする。

- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

(2) 立地適正化計画とは

都市再生特別措置法第81条に規定されているもので、人口減少、少子高齢化が確実に見込まれている中、持続可能なまちづくり（コンパクトシティ）を目指し、都市全体を見渡しながら、居住や生活を支える都市機能を一定の区域に誘導（※）するとともに、これらを公共交通でネットワーク化し、立地の適正化を図るための計画

※ 「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」を定めるとともに、当該都市機能誘導区域ごとに誘導施設を定め、各種施策や届出制度により緩やかに誘導する。



（出典：尼崎市立地適正化計画）

○都市再生特別措置法(平成十四年四月五日) (法律第二十二号) (立地適正化計画)

第八十一条 市町村は、単独で又は共同して、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

一 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

二～七 （略）

3～21 （略）

2 2 市町村は、立地適正化計画を作成しようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会（略）の意見を聽かなければならない。

2 3～2 4 （略）

（都市計画法の特例）

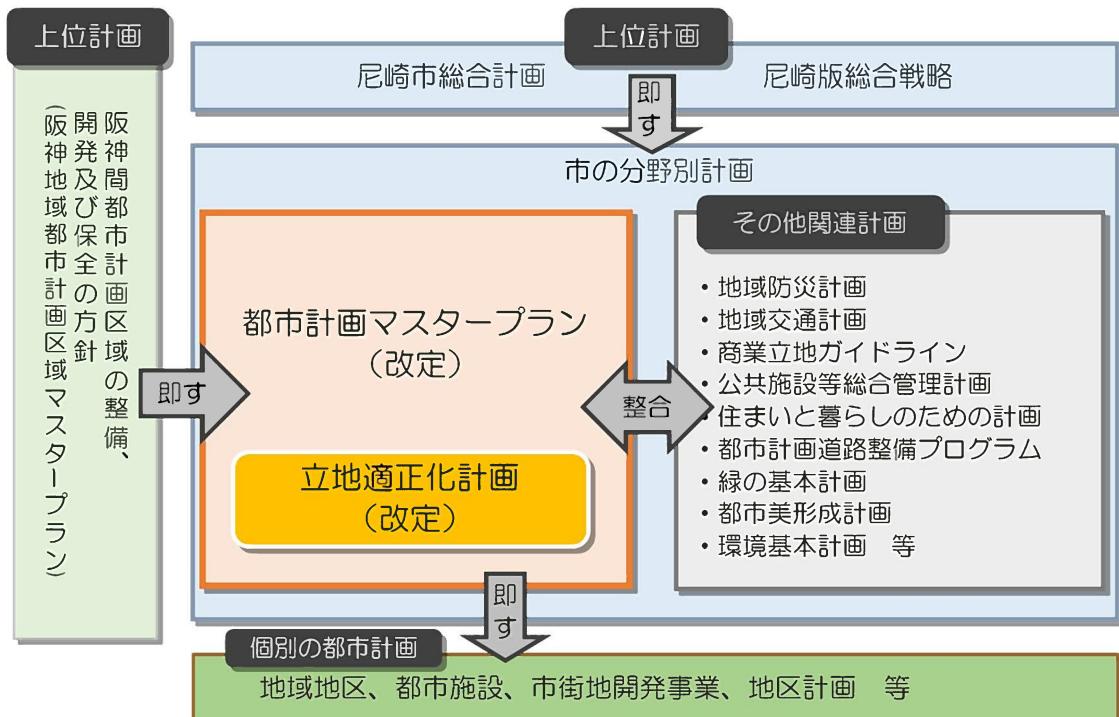
第八十二条 前条第二項第一号に掲げる事項が記載された立地適正化計画が（略）公表されたときは、当該事項は、都市計画法第十八条の二第一項の規定により定められた市町村の都市計画に関する基本的な方針の一部とみなす。

1 尼崎市都市計画マスタープラン（現行計画）について

(1) 位置付け

上位計画である「尼崎市総合計画」や「阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（阪神地域都市計画区域マスタープラン）」に即し、関連計画との整合を図ることとしています。

なお、尼崎市立地適正化計画は、尼崎市都市計画マスタープランの一部として策定しています。



(2) 計画期間及び対象区域

平成26年度から令和5年度までの10年間。本市の行政区域の全域

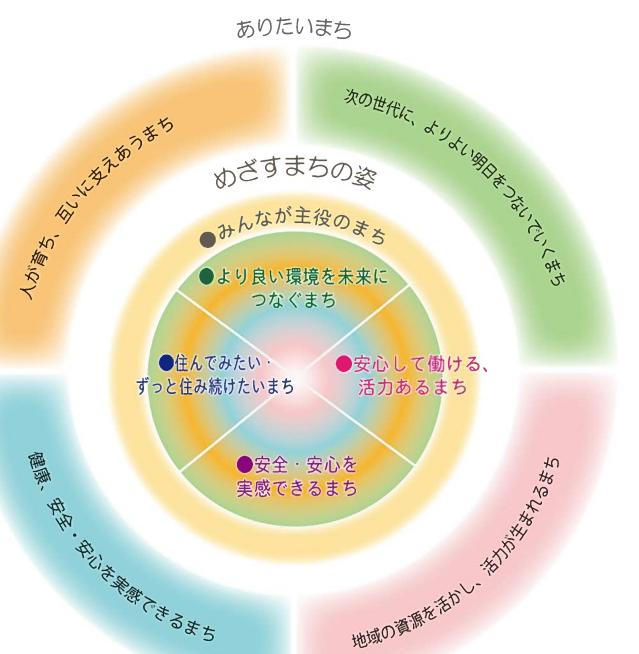
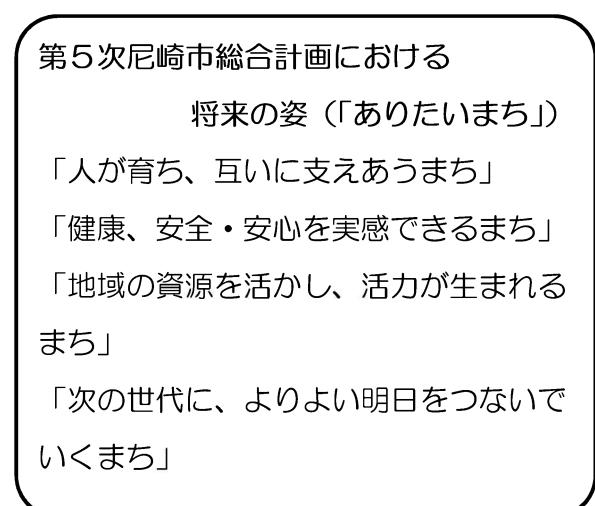
(3) 構成

序章	位置付け・役割、目標年次、今後のまちづくりの視点を示す。
第1章 市の概況	「人口動向」「産業（工業、商業、農業）」「広域的役割」を示す。
第2章 まちづくりの基本方針	総合計画の「ありたいまち」を実現するための「めざすまちの姿」を示す。
第3章 分野別まちづくり	「土地利用」「都市交通」「市街地整備」「都市環境」「都市景観」「都市防災」の分野に分け、市の現況・課題とまちづくりの方針を示す。
第4章 まちづくりの推進	「めざすまちの姿」や「分野別まちづくり」の実現に向けた協働によるまちづくりを推進。
第5章 地域別まちづくり	市域を <u>阪急沿線地域</u> 、 <u>JR沿線地域</u> 、 <u>阪神沿線地域</u> 、 <u>臨海地域</u> に区分し、地域の課題に対応した具体的なまちづくりの方針を示す。

(4) めざすまちの姿

都市計画の観点から、「尼崎市総合計画」が示す「ありたいまち」の実現を支える「めざすまちの姿」を設定。

- ・ 「つくる」ことを中心とした考え方から、つくったものを「生かし、守り、育てる」ことを中心とした考え方へと転換、都市空間の質の向上を図り持続可能な都市を目指す。
- ・ 市民・事業者との協働によるまちづくりの推進



住んでみたい・ずっと住み続けたいまち

- 小さなこどもやお年寄り、働き盛りの人、妊婦、障がい者、単身者、多世代家族など、全ての人が快適な生活を送り、地域に愛着を感じることができるまちをめざします。

安全・安心を実感できるまち

- 地震、水害などの災害に強く、火災や交通事故、犯罪などが起こりにくい、安全・安心に暮らせるまちをめざします。

みんなが主役のまち

- 市民・事業者・行政が役割分担し、お互いを信頼し尊重しながら、みんなで一緒にまちづくりを進めます。

安心して働く、活力あるまち

- ものづくり都市として産業が栄え、商業が活気づく、多くの人々が訪れたくなる、活力あるまちをめざします。

より良い環境を未来につなぐまち

- 良好的な自然環境の保全や活用をはじめ、地球環境との関係を意識した、持続可能なまちをめざします。

まちづくりの視点

人口減少・少子高齢社会に対応したまちづくり

ストックを活かしたまちづくり

環境に配慮したまちづくり

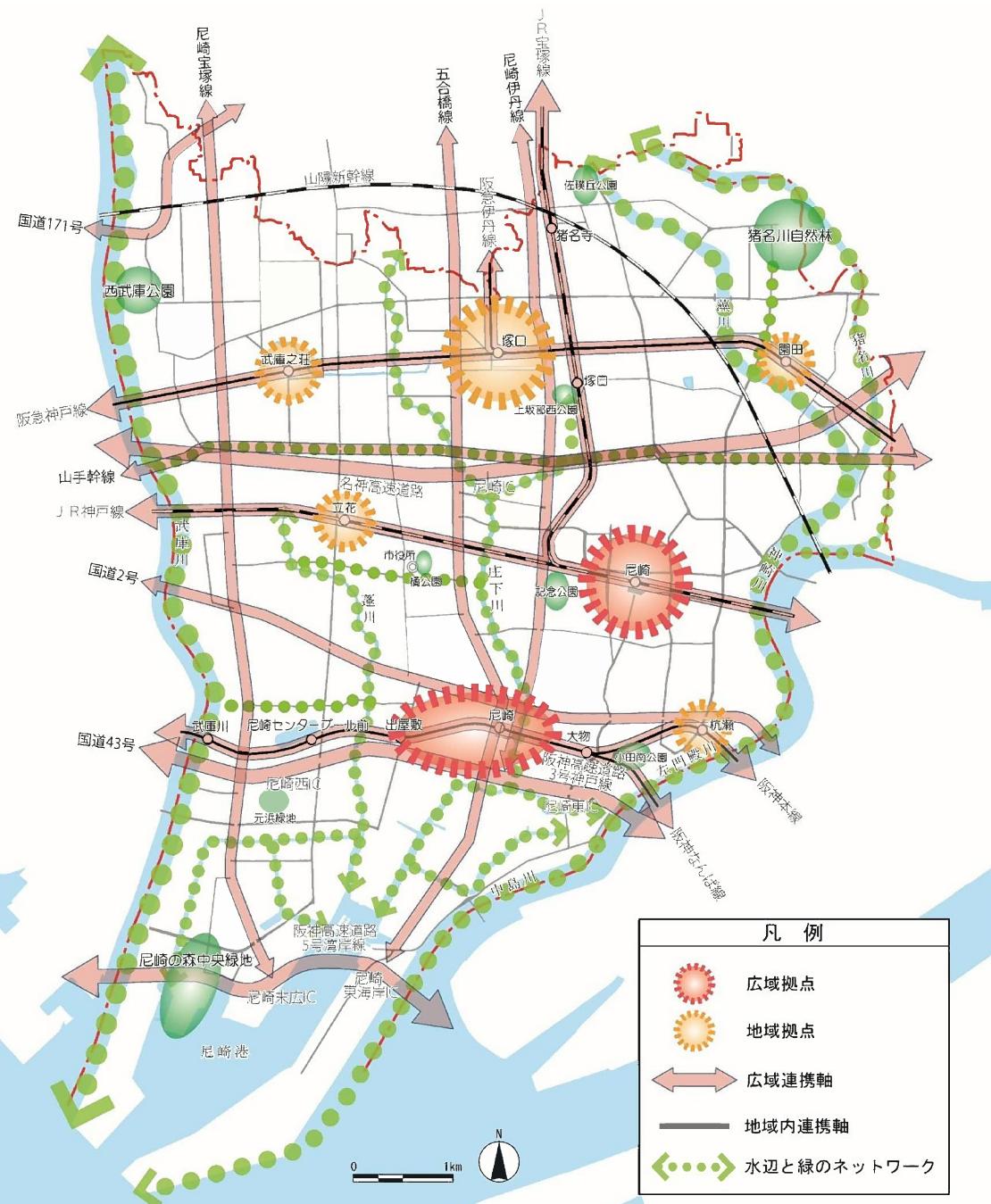
災害に強い安全・安心なまちづくり

地域主体のまちづくり

(5) 都市構造図

「めざすまちの姿」を実現するために下図のような都市構造を設定。

このなかでは、2つの広域拠点（阪神尼崎駅周辺（出屋敷駅含む）、JR尼崎駅周辺）と5つの地域拠点（阪急塚口駅、阪急園田駅、阪急武庫之荘駅、JR立花駅及び阪神杭瀬駅周辺）と「拠点」や都市間を結びつける幹線道路、鉄道網、バス路線網といった広域連携軸・地域内連携軸、水辺と緑のネットワークを都市の骨格と位置づけ、持続可能な都市づくりに取り組むこととしています。



広域拠点：交通の要衝で業務機能が集積し広域的に人や物の移動が行われる拠点

地域拠点：周辺住民の日常生活を支える生活利便施設が集積する拠点

広域連携軸：地域を越えて広域的な人の移動や物流を支え、災害時の緊急物資輸送路となるもの

地域内連携軸：地域内及び日常生活圏内の移動を支えるもの

2 尼崎市立地適正化計画（現行計画）について

(1) 計画期間及び対象区域

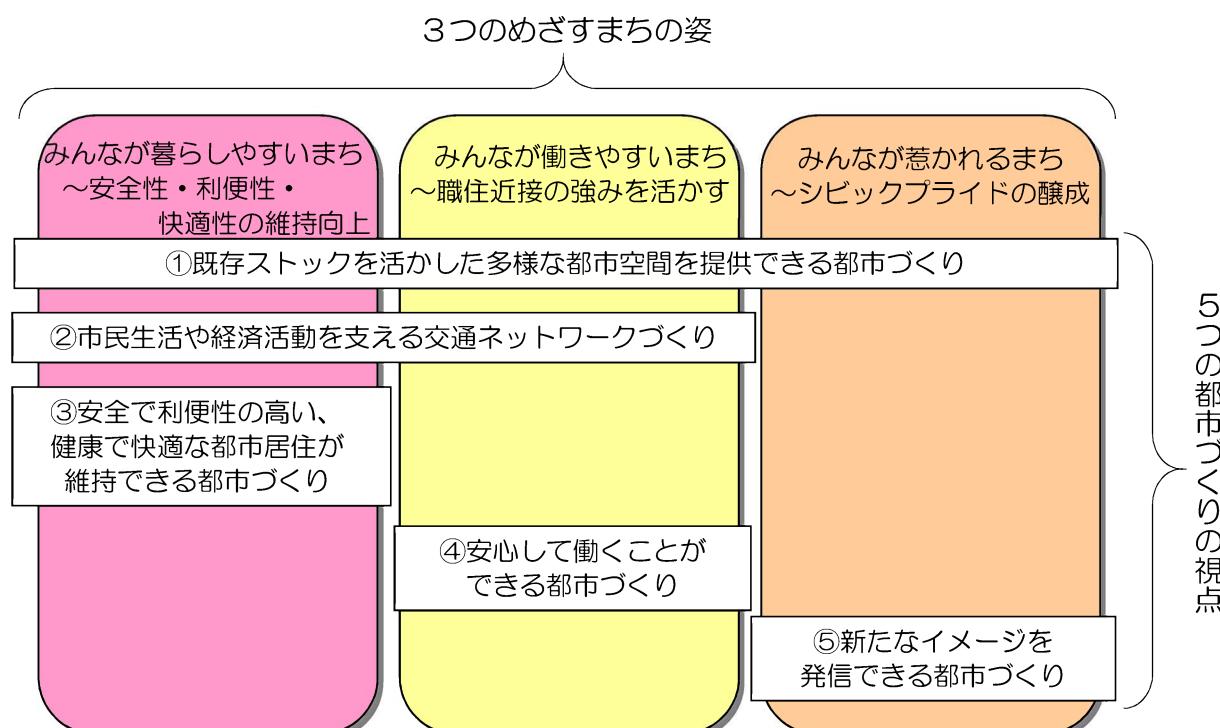
平成28年からおおむね20年後の都市の姿を展望しつつ、尼崎市都市計画マスタープランの目標年次である令和5年度までの期間（7年間）。本市の行政区域の全域

(2) 構成

1 はじめに	趣旨・目的、立地適正化計画の制度説明、位置付け等
2 現状整理と将来見通し	「人口動向」「土地利用」「都市交通」「住宅」「災害リスク」等の現況を分析し、人口動向や財政状況等を踏まえた将来見通しを示す。
3 立地の適正化に関する基本的な方針	都市計画マスタープランにおける「めざすまちの姿」を踏まえ、立地適正化計画におけるめざすまちの姿や方針、都市構造を示す。
4 誘導区域及び誘導施策	区域設定の考え方、居住誘導区域、都市機能誘導区域と誘導施設、具体的な整備事業を示す。
5 評価と見直しの仕組み	評価・見直しの方法、達成状況に関する指標、目標値の設定等を示す。

(3) めざすまちの姿

都市計画マスタープランのめざすまちの姿、都市構造を踏まえ、さらにこれまで尼崎市が取り組んできた産業活力の維持、向上を重視しながら、尼崎らしい利便性の高い都市居住を実現するという観点に立った、立地適正化計画におけるめざすまちの姿を設定



(4) 居住誘導区域、都市機能誘導区域、都市づくりの方向性及び誘導施設

ア 居住誘導区域（人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。当該区域以外で一定規模以上の住宅開発等を行う場合、届出が必要）

- 本市では、都市基盤がすでに整い、現在居住がなされている地域を設定
- 居住誘導区域に含めない区域…住宅を禁止、抑制すべき工業地、保全すべき農地等

イ 都市機能誘導区域（鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域など都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域。当該区域以外で誘導施設（下記）を建築する場合、届出が必要）

- 本市では、都市計画マスタープランに位置付けのある拠点（駅周辺）を設定

ウ 都市づくりの方向性及び誘導施設 下図のとおり



(5) 誘導施策及び具体的な整備事業

都市計画マスタープランのめざすまちの姿、都市構造を踏まえた誘導施策に加え、「新たなイメージを発信できる都市づくり」（都市づくりの視点⑤）として、以下の具体的な整備事業を位置付けています。

ア 城内地区都市再生整備計画事業

■面積 ■ 32.6 ha

■期間 ■ 平成28年度～令和2年度（5年間）

■目標 ■

- 尼崎の歴史文化について市民が学習できる拠点として歴史館機能、夜間中学校を整備し、城内地区の他の歴史的建造物の魅力発信と併せて交流人口の増加をめざす。
- 都心の低未利用地を活用することで、都市拠点としての機能強化とまちなかの再生をめざす。
- 歴史文化という新たな都市イメージを強化することで、市民のまちに対する誇りや愛着の醸成をめざす。

■都市機能配置の概要 ■



イ 旧聖トマス大学の施設活用と整備

土地及び建物の寄付（土地の一部購入）を受けた旧聖トマス大学について、「既存ストックを生かす」ことや、教育関連の事業に生かすといった「寄付の趣旨等を踏まえる」ことを念頭に、子どもの育ちを支える取組も合わせた、幅広い教育の観点から本市の課題解決に資することを目指し、施設全体として「学びと育ちを支援する」ことをコンセプトとして整備。

なお、旧聖トマス大学周辺は、都市機能誘導区域に準じる市独自の区域として「学びと育ちを支援する拠点」と位置付けています。

(6) 目標値の設定

立地適正化計画に基づく各種施策・事業の推進により、持続可能な都市づくりを実現していく際の目標値について、次のように設定

指標の考え方	指標				単位
	目標値 (年及び数値)	基準値 (年及び数値)			
居住誘導区域については、平成 22 年（2010 年）での市街化区域内の人口密度と同程度になるよう誘導することを目標とする。	居住誘導区域内における人口密度				人/ha
	2035 年	97.4	2010 年	121.4	
都市機能誘導区域内において設定した誘導施設のうち、誘導を目指す施設は 2 つの拠点で 1 種類ずつあるため、その計 2 施設の誘導を目標とする。	都市機能誘導区域内において、新たに設置された誘導施設の数				施設
	2035 年	2	-	-	

その他、関連する計画において設定されている目標値についても指標として設定

指標の考え方	指標				単位
	目標値 (年及び数値)	基準値 (年及び数値)			
市民にとって必要なバス交通サービスの将来にわたる確保を目指すため、利便性の向上を図ることで、生産年齢人口の減少で通勤、通学等での利用が減少する中においても輸送人員の現状維持を目標とする。	旧市営バス年間輸送人員				千人
	2026 年	12,873	2015 年	12,873	
交流が活発に行われるまちを目指すため、交通拠点である鉄道駅へのバスや自転車等によるアクセス性の向上を図ることで、生産年齢人口の減少により通勤、通学等での利用が減少する中においても鉄道駅の乗客の現状維持を目標とする。	1 日当たり鉄道駅の乗客数				千人
	2026 年	223	2014 年	223	
市有建築物に係る 3 つの方針及び目標に基づいて、量、質、運営コスト等の最適化を図るために、公共施設マネジメントの取組を進め、「圧縮と再編」に係る方針について市有建築物の床面積の削減を行う。	市有建築物の床面積				千m ²
	2048 年	30%以上 削減	2013 年	約 1,868	

（出典：尼崎市地域交通計画、尼崎市公共施設等総合管理計画）

3 現行計画の振り返り

(1) 「めざすまちの姿」の進捗

みんなが主役のまち

- 市政に関する関心が以前より高まっている市民の割合
(H25 年度 37.6% → R2 年度 32.2%) ➡ -5.4 ポイント
- 登録されているまちづくり活動団体数及び地区計画などの地域のルールが策定された地区数
(H25 年度 41 地区 → R2 年度 49 地区) ➡ +8 地区

課題

住んでみたい・ずっと住み続けたいまち

- 尼崎市の都市イメージがよくなつたと感じている市民の割合
(H25 年度 31.8% → R2 年度 56.6%) ➡ +24.8 ポイント
※向上しているが、まだ低い。
- 現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている市民の割合
(H25 年度 69.4% → R2 年度 83.8%) ➡ +14.4 ポイント

安全・安心を実感できるまち

- 尼崎市の消防・防災体制に対して、安心感を持っている市民の割合
(H25 年度 66.4% → R2 年度 79.7%) ➡ +13.3 ポイント
- 尼崎市の交通安全・治安等の面で安心感を持っている市民の割合
(H25 年度 50.6% → R2 年度 60.8%) ➡ +10.2 ポイント
※向上しているが、まだ低い。
- 都市基盤が整い利便性と安全性が確保されていると感じている市民の割合
(H25 年度 75.2% → R2 年度 84.9%) ➡ +9.7 ポイント
高い交通利便性

安心して働ける、活力あるまち

- 市内で、便利で魅力的な買い物ができると思っていると思う市民の割合
(H25 年度 82.1% → R2 年度 90.5%) ➡ +8.4 ポイント
高い生活利便性
- 市内における年間商品販売額
(H25 年度 89,137,247 万円 → H28 年度 103,737,991 万円)
- 市内製造業の製造品出荷額
(H25 年度 1,315,213 百万円 → R 元年度 1,449,763 百万円)

より良い環境を未来につなぐまち

- 身近な自然や生き物を大切にしている市民の割合
(H25 年度 61.0% → R2 年度 64.4%) ➡ +3.4 ポイント
- 市内における二酸化炭素の年間排出量
(H25 年度 3,502 千トン/年 → R2 年度 2,494 千トン/年)

(2) まちづくりの主な取組

ア 良好で良質な住宅地の形成（大規模な土地利用転換への対応）

尼崎市住まいと暮らしのための計画	R2 年 10 月改定 (R3～R12 年度)
------------------	-------------------------

- ・ 森永製菓工場跡地（上坂部 1 丁目）
地区計画の策定 (H26 年)
- ・ 尼崎東高跡地（食満 5 丁目）
土地活用方針、建築協定締結 (R3 年)



イ 新たな地域資源・観光地域づくり

尼崎版観光地域づくり推進指針	H29 年 9 月策定
重点取組地域における尼崎版観光地域づくり戦略	H31 年 2 月策定

- ・ 尼崎城の再建 (H30 年竣工)
- ・ 歴史博物館の開館 (R2 年) (※1)



※1 立地適正化計画において位置付けた城内地
区都市再生整備計画事業として施行

- ・ あまがさき・ひと咲きプラザの開館 (R 元年) (※2)



「教員・職員の人材育成機能」と「子どもの育ちを支える機能」、「市民の交流・学習機能」の 3 つの機能が有機的に連携した、学びと育ちの支援拠点

※2 立地適正化計画において都市機能誘導区域
に準じる市独自の「学びと育ちを支援する拠
点」として位置付けています。

ウ 内陸部工業地における取組

尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針	H19 年 4 月運用開始、R 元年 8 月修正
JR 尼崎駅周辺（南地区）の土地利用誘導方針	H31 年 3 月改定

- ・ 住環境及び操業環境双方の保全を目的に、高度地区・特別用途地区 (※3) 等を
定め、建築物の用途や形態を制限。

(H25 年度 10.1% → R2 年度 39.9% (全対象範囲 : 約 943ha))

※3 JR 尼崎駅南地区においては、立地適正化計画における都市機能誘導区域として
位置付け、所定の都市機能の誘導を図るため、都市機能誘導特別用途地区に指定
しています。

エ 駅前広場の整備

・JR 塚口駅



東側ロータリー整備 (H28年)

・阪急武庫之荘駅



北側ロータリー整備 (R3年)

オ 駅舎のバリアフリー化

バリアフリー未対応駅にエレベーター設置

・JR 塚口駅 (H30年)

・阪急園田駅 (R2年)

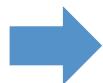
カ 都市計画道路の整備

尼崎市都市計画道路整備プログラム

R元年12月改定

・ 都市計画道路の整備率

(H25年度 85.7% → R2年度 89.6% (R4年度目標 90.1%))



長洲久々知線の整備 (H28年)

キ 自転車のまちづくりの推進

尼崎市自転車のまちづくり推進条例

H29年10月施行

尼崎市自転車のまちづくり推進計画

R3年3月改定

自転車の位置付けを「都市課題（事故・盗難・放置）」から「都市魅力（環境・健康・地域経済・観光・防災）」へ転換

・ 放置自転車台数

(H25年度 3,086台 → R2年度 131台 (R4年度目標 117台))

・ 市内の自転車駐車場における総収容台数

(H25年度 41,882台 → R2年度 43,435台)



(H21年 阪急武庫之荘駅)



(R元年 阪急武庫之荘駅)

- ・ 自転車の走行環境の整備（自転車道・自転車専用レーンなど）
(H30 年度 14.2 km → R2 年度 20.1 km (R7 年度目標 41.8 km))



(近松線～自転車道)



(西川線～自転車レーン)

ク 密集市街地における対策

尼崎市密集市街地整備・改善方針	H17 年 3 月策定
-----------------	-------------

- ・ 防災街区整備地区計画の策定
下坂部川出地区防災街区整備地区計画 (H29 年度)
- ・ 密集市街地の道路空間整備事業の実施 (H24 年度～)
- ・ 隣地統合促進事業の実施 (H30 年 7 月～)
- ・ 密集市街地建物除却促進事業の実施 (R 元年 7 月～)

ケ 空家対策（実施事業のうち一部を記載）

尼崎市危険空家等対策に関する条例	H27 年 10 月施行
尼崎市空家等対策計画	H30 年 1 月策定、R4 年 3 月改定

- ・ 老朽空家に係る除却費補助金 (R3～R5 年度)
- ・ 子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業 (H30 年 7 月～)
- ・ 空家活用アドバイザー派遣事業 (H30 年 7 月～)

コ 環境の保全と創出

尼崎市地球温暖化対策推進計画	H31 年 3 月策定
尼崎市気候非常事態行動宣言	R3 年 6 月表明

- ・ 兵庫県立尼崎の森中央緑地の整備 (H25 年度 23% → R2 年度 65%)



大芝生広場の整備 (H27 年度)



茅葺民家の移設 (H29 年度)

・ 農地の保全・活用

生産緑地地区の面積要件の緩和 ($500 \text{ m}^2 \rightarrow 300 \text{ m}^2$) (条例施行 : H30 年 10 月)

生産緑地地区のうち、およそ 9 割を特定生産緑地に指定予定 (R4 年度)

防災協力農地登録制度の開始 (R4 年度～)

サ 防災対策

尼崎市耐震改修促進計画	H28年3月改定
あますいビジョン2029	R2年4月策定
下水道ビジョン2031	R4年4月策定
尼崎市総合治水対策基本ガイドライン	H29年8月策定

・ 新耐震基準適用後に建築された建築物の割合

(H25年度 51.8% → R2年度 59.1%)

・ 耐震化事業対象となっている水道管路の耐震化整備率

(H25年度 40.8% → R2年度 50.0%)

・ 改築、更新計画において対象路線となっている管渠延長の整備率

(H25年度 19.5% → R2年度 67.5%)

・ 地域防災力の向上

自主防災会のある全75地域において防災マップを作成。

シ その他

・ 刑法犯罪認知件数の減少

