

第 4 回都市計画分科会 会 議 録

令和 5 年 3 月 14 日

尼崎市都市計画分科会

- 1 日 時 令和5年3月14日(火) 午前10時～正午
- 2 場 所 尼崎市役所 北館4階 4-1 会議室
- 3 出席委員
岡 絵理子 馬場 美智子 松村 茂久 秋山 秀一 安田 亨 片谷 勉 小寺 清隆
坂本 恵利子 清利 京花 以上 9名 (土井 健司 欠席)
- 4 事務局(出席幹事)
都市整備局 都市計画課長 中村 直之
- 5 事務局(出席関係人)
副市長 森山 敏夫
都市整備局 都市戦略推進担当部長 藤井 大輔
都市計画部長 樋上 喜宏
土木部長 仁尾 克己
都市戦略推進担当課長 大前 仁哉
住宅政策課長 田村 昌信
危機管理安全局 危機管理安全部長 佐々木 修
経済環境局 経済部長 藤田 彰
環境部長 北川 貴宏
農政課長 松本 俊昭
公営企業局 下水道部長 来馬 重則
- 6 傍聴者 0名
- 7 分科会の経過
(1) 分科会 開会
事務局より出席委員は9名であり、尼崎市都市計画審議会条例第9条第9項において準用する条例第8条第1項の定足数に達している旨の報告
(2) 会議録確認委員の指名
会議録確認委員に秋山委員及び坂本委員を指名。
(3) 審議事項
1. 分野別のまちづくり案までの修正案について(第3回分科会の振り返り等)
2. 地域別のまちづくり案について
3. 誘導区域及び誘導施設案について(立地適正化計画)
(4) 分科会 閉会

8 審議内容

1. 分野別のまちづくり案までの修正案について（第3回分科会の振り返り等）
（審議事項について、資料1～2及び参考資料1～2を都市計画課より説明。）

会 長 : 質問及び意見はあるか。前回の分科会までの議論の内容が良く反映されていると思う。めざすまちの姿について、災害を“みんなで乗り切るまち”と改められており、より良い表現になったと考える。

副会長 : これまでの意見を反映していただいて、とても分かりやすくなったと思う。資料2の20ページ（以下特記なき限りページは資料2の該当ページを示す。）に「ウォークブルな」という文言と追記されているが、21ページの(3)駅前広場の項目にも具体的な方針を記載した方が良いのではないか。

事務局 : 駅前広場の項目の記載内容についてウォークブルの観点についても分かりやすくなるよう検討したい。

会 長 : ウォークブルな空間については、駅にたどり着くまでの道中への観点と駅前広場のにぎわいの観点の両面で考える必要がある。阪急塚口駅前のような自由に使える駅前空間が広がればよいと考える。それぞれ個別の駅については、地域別のまちづくりの方で議論することとしたい。

2. 地域別のまちづくり案について（第3回分科会の振り返り等）及び誘導区域及び誘導施設案について（立地適正化計画）
（審議事項について、資料2及び参考資料3～5を都市計画課より説明）

会 長 : 52ページの図で都市機能誘導区域として赤色で図示されている箇所です。「阪神大物駅周辺」や「その他の地域拠点」については、誘導施設が不十分ではないかと感じる。他に検討している施設や具体的な事業はあるか。

事務局 : 今後の取組については、16ページ「(2)商業・業務地」の項目で、具体的な事業については記載していないが、基本的な方針について記載しており、この方針に則って事業を検討する。

会 長 : 具体的な事業はこれから検討することだが、先ほど例示で挙げた駅の周辺は、積極的に事業を進めようとする限り、自然に商業が集積するような地域ではないと考えている。

事務局 : 52ページ誘導施設は、新たに誘導すべき施設だけでなく、維持すべき誘導施設としての考え方も記載している。維持すべき施設をどのように維持するかという点について、商店の活性化を通して誘導施設を維持す

る地域もあれば、道路整備によって交通利便性を高めて誘導施設を維持していくという地域もあると考えている。都市マスと立地適正化計画で役割分担をしつつ、土地利用や市街地整備、都市交通の方針を踏まえて立地適正化計画に則って施設の誘導を進めるという考え方である。

副会長 : 10 ページ都市構造図の凡例について、拠点の部分で地域拠点と生活拠点を区別して記載しているのは分かりやすく良いと感じた。地域拠点については、51 ページに記載されているような誘導施設を集積させて他の拠点と連携させる方針が良く分かる。一方、生活拠点については交通利便性の確保という方針の他に、今後どのように事業を展開するのか現時点での考えをお聞きしたい。

事務局 : 地域拠点については、同じ業種でも複数の商店から選べる程度の商業の充実度を想定しており、生活拠点については生活面の利便性の確保という観点で最低限必要な水準を想定しているが、現時点で具体的な事業は検討していない。

事務局 : 地域別のまちづくりについては具体的な記載に関しても議論していただきたいと考えている。一方で、第 3 章の誘導施設と誘導区域については、この方針が適切かということについて議論していただきたいと考えている。現行の立地適正化計画と大きく変わった点は、阪神大物駅周辺を新たに都市機能誘導区域に加えたことであり、その他の部分については、現行の立地適正化計画の方向性を引き継ぐかたちで記載している。今回、第 3 章の記載については基本的な方向性をお示ししている段階であり、それを議論していただいた上で、53 ページや 56 ページの具体的な施策の内容についても関係課と調整しながら記載し、次回の分科会でその内容についても議論していただきたいと考えている。

会長 : 39 ページの阪神沿線地域のまちづくりについて、阪神大物駅周辺には小田南公園が位置しており、緑地や都市のオープンスペースとして防災機能を整備する方向であると記載があるが、周辺住民や遠方の方も含めて様々な人が楽しんで利用できる空間ができれば良いと思う。この地域の整備について、意見や要望はあるか。災害時における公園の役割は特に重要であると考えている。

委員 : 防災については、一箇所の拠点を整備すれば万全ということは無いと考えている。小田南公園に限らず市内の他の公園や施設を新たに整備するにあたって、防災効果や減災効果を評価する観点を必ず持っていただきたいと考えている。

園田駅周辺は、藻川と猪名川にはさまれた地域で、災害時に浸水リスクがある最大規模のエリアであると考えている。現時点で既に住宅が多

く建っている状況で、居住誘導区域から外すのは現実的ではないのかもしれないが、要安全配慮地域を指定する等の住民に災害リスクを認知してもらえるような工夫が必要ではないかと考える。

会 長 : 災害リスクを踏まえると居住誘導区域については、現行の立地適正化計画から大きく変えるべきかもしれないとも考えている。この点については、市の方針を教えていただきたい。

事務局 : 災害リスクについては第 4 章防災指針で整理して記載する方針である。ご指摘のとおり、居住誘導区域の中でも、特に災害リスクが高い地域については、災害リスクを周知する何らかの工夫が必要であると考えおり、どのように記載するべきか今後検討したいと考えている。

会 長 : 現行の立地適正化計画にハザードマップは載っていない。ハード面での防災も限度があると考え。居住誘導区域の中でも、災害への注意を促す方法を検討すべきではないか。防災指針を検討する際には、災害リスクを抱える居住誘導区域外についても言及していただきたい。

事務局 : 第 4 章防災指針については、今回改定する都市マスで新たに盛り込む内容である。第 4 章の内容についても第 3 章誘導区域及び誘導施設の内容と整合性のある内容にする必要があると考えている。次回の分科会で、第 4 章の内容についてご提示した上で、議論していただきたいと考えている。45 ページに現行の居住誘導区域を示している。臨海部の工業専用地域は居住誘導区域から外している。また、内陸部に点在する工業地についても居住誘導区域から外している。住工共存を進めているところについては、用途地域上の工業地域であっても居住誘導区域に含めているが、産業を保全したい地域については用途地域上住宅が建てられる地域であっても、居住誘導区域から外している。この点についても議論していただきたいと考えている。

会 長 : 立地適正化計画の内容にも直接関係するため、地域別のまちづくりで記載する内容は重要になると考えている。第 3 章に記載される内容について、追記していただきたい内容や意見はあるか。

委 員 : 立地適正化計画と直接関係が無いかもしれないが、居住誘導区域でマンションが建って子育て世帯が増えると、小学校区の見直しが必要な場合がある。居住を誘導するにあたって、学区等の検討を十分に行った上で、子育て世代を受け入れる環境が整っているのか伺いたい。

事務局 : 戸数が多い高層マンションなどができると、住民の年齢層が大きく変わり、ご指摘のように学校のキャパシティを超えてしまうということは当然想定できることである。これに対する市の取組としては、マンションが建設される前の市と事業者の事前協議の段階で教育委員会と情報共

有して行っている。

委員： 新たに入居する世帯にとっても、学区の状況や今後の方針が分かるようになっていけば、安心して入居できるのではないかと考えている。

事務局： 学校の統廃合はおおむね完了している。今後学校施設をどうするかを検討するにあたって、学校という単一の機能だけでなく、学校連携本部としての機能や地域の拠点、防災拠点として機能をふまえた上で議論すべきではないかと考える。

会長： 学校は特に防災拠点としては非常に重要な役割を担っている。臨海地域の方針をみると、居住誘導区域に入っていないにもかかわらず、「住環境と操業環境相互への配慮を前提に、既存住宅の建替えを許容する」という記載がある。防災の観点でもリスクを抱える地域であり、なおかつ工業地と隣接し、住環境としても騒音等の問題が想定される地域についても、住宅地として保全していくという方針か。

事務局： ご指摘の箇所は、具体的な地域で言うと西向日島や丸島辺りになる。これらの地域は、過去からまとまった住宅地があり、これまでも市として既存住宅の建替えを許容する考え方を示してきた地域である。ただ、実態としては周辺に工場も多く、居住に適さない地域で、[参考資料 3](#)に示しているとおり、世帯数は徐々に減少してきている。

会長： 市から積極的に退去を促すということは難しいため、時間経過とともに世帯が減っていくのを待っているという状況か。臨海地域に住宅を持っている方の中には、居住用の住宅以外の用途に活用できずに住宅を持ち余している方もいるのではないかと考えている。

事務局： 年間数件程度、市に相談に来られる方がいるが、住宅として建替えされるケースはほとんどなく、倉庫や駐車場など住宅以外の用途にされている印象である。

委員： 臨海地域の既存の住宅については建替えを許容するとのことだが、逆に、住宅地の中にある工場が老朽化等で建替えを行う場合はどういった配慮や措置をとっているのか伺いたい。

事務局： 内陸部のいわゆる町工場のような箇所を想定されてのご指摘であると思う。都市マスで詳細に記載しているわけではないが、住宅と共存する地域で工場の建替えを行う際には、騒音や振動等の法律で規制されている項目だけでなく、周辺地域の状況に応じて、必要な配慮をお願いしている状況である。一方、そういった地域に住宅を建築する場合にも、工場と共存している地域であるということを前提に建築計画をしていただくようお願いしている。このような地域については、市としても住工

の共存を前提としている地域と位置付けており、建築自体を規制する必要はないものと考えている。

副会長 : 居住誘導区域は現行の立地適正化計画とほぼ同じのことで、**参考資料 5**の 2 ページにも主要な誘導施設の分布について掲載していただいている。過去の分科会で、地域別のカルテのようなものを作るという議論があったが、行政の主導で誘導する施設についてもこのような分布を示す地図があるとより安心して市民に暮らしていただけるのではないかと考えている。

事務局 : 今回の都市マスでは、本編と資料編に分けて作成する方針である。それぞれの図表を本編と資料編のどちらに掲載するかについては、いただいたご意見を踏まえて、今後事務局で検討したいと考えている。

会長 : できるだけ市民に分かりやすい都市マスを策定しようとしている中で、すべての図表を載せるのは難しいかもしれないが、引き続き図表については検討していただきたい。**参考資料 5**の 2 ページに示されている施設は民間施設であり、行政が積極的に計画して配置することが難しい施設である。民間事業者が建てたいところに建てているのが現状であり、都市計画としての担保性がないという点についてはどのように考えるか。

事務局 : 民間施設の中にも、建築基準法を適用しないと建設できないものもあり、用途地域によって住宅等の他の用途の建物の制限をかけることによって事業が可能になっている側面もある。市としては、施設の積極的誘導ではないとしても、制度の運用を適切に行うことによって間接的に必要な施設を誘導して利便性の向上を図りたいと考えている。制度で厳密に規制するだけでなく、場合によっては特例措置等も考えながら、柔軟に対応していくことが必要であると考えている。民間施設である以上、数が変動するのは仕方ない面もあるが、それでも一定の水準の数の施設を確保し、買い物や病院に行けない方が発生しないように取り組みたいと考えている。

副会長 : 市役所や学校のような公共施設については、都市計画として誘導の方向性がある程度示すことが可能である。一方、病院等も含めた民間施設は用途地域によって間接的に誘導するというのであれば、現状の分布についての資料も必要ではないかと考える。

事務局 : 建築基準法第 48 条ただし書許可は、用途地域の制限を受けることなく、必要な施設を誘導する一つの手段であるが、場当たりの対応とも捉えられかねない。都市計画として、生活利便性維持のためにどの地域にどのような施設が必要であるか事前に議論をすることが重要であると考えている。

事務局 : **参考資料 5**の 2 ページの地図は、ご指摘のとおり現時点での分布を示

している。都市マスが想定する 10 年間の中で、施設の分布状況も当然変化し、生活利便施設を維持する工夫が必要な地域も出てくると考えている。現時点での分布を掲載するか、本編に掲載するかどうか、という点に関しては、現在検討中である。尼崎市は、自宅から歩いて行ける範囲に日常生活において不可欠な生活利便施設が充足していることをまちづくりの基本的な考え方としている。その上で、拠点となっている地域に大きな病院や商業施設を誘導すること、また居住誘導区域に設定されているが実際は買い物がしにくいなどの地域について用途地域の緩和や地区計画等によって必要な生活利便施設等を誘導することが今後の課題であると認識している。

事務局：居住誘導区域にどのような機能が備わるべきかという観点が必要である。参考資料 5の 2 ページの地図を掲載するのであれば、防災や買い物の利便性等、見た人誰もが自分が住む地域にどんな機能が備わっているか一目で理解できるような形としたい。

委員：都市機能誘導区域では、必要な施設を誘導あるいは維持していくという方針が記載されているが、時間が経過する中で事業者や施設がある程度更新されることがまちの活力に繋がると考えている。必要な商業施設や商店街の店舗等を維持する一方で、事業者の入れ替わりのしやすさについてはどのように配慮する方針か。地域ごとにどのような業種や業態で事業が行われているのかも整理する必要があると考えている。尼崎のポテンシャルを最大限に活かして、事業者を育てる環境を整えるのも重要ではないか。

会長：めざすまちの姿の“稼げるまち”という方向性を立地適正化計画ではどのようにつなげるかという点でもある。

事務局：16 ページの土地利用の方針図に地域ごとの方針を図示している。広域型商業地や近隣型商業地、工業地の環境をどのように保全するかという点については、地域別まちづくりや立地適正化計画で具体的な事業レベルとして記載すべきものとして考えている。今後関係課と調整した上で、記載内容を検討したいと考えている。

会長：56 ページの具体的な事業について現時点では記載が無いが、内容について一通り簡潔に整理しておきたい。

事務局：阪神大物駅周辺の小田南公園は、プロ野球球団の 2 軍球場が導入されることに合わせて、市民向けの球場や大物川緑地も一体として整備する計画である。

事務局：阪急の武庫川新駅については、武庫川の橋上に新駅を設置し、周辺のまちづくりを一体として行うという計画である。利便性が向上するとい

うことで周辺住民からの歓迎の声も多い一方で、新駅周辺には生産緑地が多くあり、自然環境が失われるのではないかという指摘もある。引き続き地域住民と対話を重ねて地域づくりの方向性を検討したいと考えている。

事務局 : あまがさき・ひと咲きプラザについては、現行の立地適正化計画にも記載しているが、元々大学であったという特性を活かして子どもたちの学びと育ちの拠点を作るという事業である。青少年向けの交流センターや子育て環境に関する研究施設など多様な機能を有した施設となっている。この施設の地域別のサテライトとして、生涯学習プラザを活用することを考えている。子育てや学びの支援については、市内の一箇所だけで取り組むだけでは不十分であり、生涯学習プラザで各地域の支援を展開するにあたって、あまがさき・ひと咲きプラザを事業の中心拠点として位置付けたいと考えている。

事務局 : あまがさき・ひと咲きプラザは、乳児検診やユースセンター等の0歳から18歳までの子育てを支援や、学校教員の研修施設などの役割を果たしてきた。このたび新たに児童相談所を設置して、児童虐待や不登校支援等の児童を保護する機能を拡充する計画である。

会長 : 青少年向けの施設であれば、自転車利用とも親和性があるのではないかと考えたが、都市交通の方針図では現時点では自転車ネットワークと接続されていない。都市交通の方針図にあまがさき・ひと咲きプラザを図示するのはどうか。

事務局 : 自転車ネットワークの整備については、道路幅員の不足から記載できない箇所もあるのが現状である。ただ、自転車の利用と親和性があるというのはご指摘のとおりで、あまがさき・ひと咲きプラザ周辺でもシェアサイクルはよく利用されている。

事務局 : 分野別まちづくりの方針図すべてに生涯学習プラザは記載されているにも関わらず、あまがさき・ひと咲きプラザは記載されていないのは違和感がある。都市交通の方針図に限らず、あまがさき・ひと咲きプラザの方針図への記載については改めて検討したい。

事務局 : 阪急塚口駅周辺地区の再整備事業については、民間による集合住宅兼商業施設へ再開発にともなって、駅南側空間をウォークアブルな空間に整備する計画である。駅前の公共空間を自由に利用してもらえるように、手続の簡略化等を図るパブリックハック宣言という取組も期間限定でこれまで数回行っている。今後もパブリックハック宣言を行うとは明言できないが、駅前空間のにぎわいを生み出す取組は今後も続けていきたいと考えている。

- 会 長 : 先日阪急塚口駅前で行われていた学生の展示を見に行くと、他市からも多くの方が来られていた。都市部ではない住宅地にある駅前空間でも、にぎわいのある空間を作れるという先例になれば良いと思う。
- 委 員 : 個人的な感想ではあるが、阪急塚口駅前の新しくできた商業施設に入っているお店の中には閑散としているものもあり、あまりにぎわっていないと感じた。期待していた店舗が入ってなかったのも残念である。入っている店舗の種類もバラバラで尼崎らしさもなく、もったいないというのが正直な感想である。
- 会 長 : どんな店舗が入るのかというのは企画段階から検討しなければならない事項である。新しく建物ができればまちがにぎわうというわけではなく、どんな店舗が入るのかというマネジメントが重要である。このマネジメントの部分を中心に民間企業に任せたいのが今回の結果であり、今後は官民連携による取組も考えていかなければならないと思う。
- 事務局 : 民間の店舗誘致に市が意見することは基本的には無いが、一方で駅前の整備等で市が主導となって整備したい部分もある。こういった場所については官民が一体となって、周辺のまちづくりを検討していくことが重要であると再認識した。都市マスにどの程度記載できるかは分からないが、民間事業者と市がまちづくりについて協議ができる体制を整えることが今後の課題であると考えている。
- 委 員 : 先ほど、あまがさき・ひと咲きプラザについてインターネットの地図情報で検索してみると「みんなの尼崎大学」が関連ワードとして出てきた。阪急塚口駅南側にも「みんなの尼崎大学」というワードが出てきたが、どのような取組なのか伺いたい。
- 事務局 : 「みんなの尼崎大学」は特定の施設ではなく、尼崎のまち全体を学びの場にしようというコンセプトの名称である。市民の誰もが先生であり、生徒であり、生涯学習プラザや公園のような公共施設から、コープこうべの集会所など、官民間問わず様々な場所を「みんなの教室」にみたくて、学びの環境を作っていこうという取組である。
- 委 員 : 市全体で考えると人口は減少傾向ではあるが、尼崎に住んでいる人はある程度尼崎に愛着を持っているのではないかと考えている。小学校のクラス数が減っていることから分かるように、子どもの数も減少しているなかで、市外の人に尼崎に住んでみたいと思ってもらえるような魅力を発信する取組をより一層行うべきであると思う。阪神2軍の球場ができれば、そこに働きに来る人やその周辺に住みたいと考える人も出てくるかもしれない。
- 農業に関しては、積極的に残すべきものとして都市農地の位置付けが

近年変化してきているように感じる。相続税などの課題もあり、すべての農地を残すというのは難しいとは思いますが、農地を残すことによって景観面の魅力や防災機能を実感してもらえようようにしたいと思っている。また、自転車ネットワークに位置付けられていない道路でも、平坦な地形である尼崎は自転車が利用しやすいと感じる。他県や他市に住んでから、地元の魅力を再認識して尼崎に戻ってくる人もいるのではないかと考えている。

以 上