

第1回尼崎市住環境分科会 会 議 録

令和5年6月7日

尼崎市都市計画審議会住環境分科会

1 開催日時

令和5年6月7日（水）午後2時から午後4時まで

2 開催場所

尼崎市役所 本庁舎 議会棟 3階西会議室

3 出席委員

学識経験者 赤澤 宏樹 小林 靖子 清水 陽子 曾和 俊文 宮野 順子

市民代表 水野 佐和子 山下 貴世華

産業界代表 福田 泰彦 以上 8名

4 事務局出席者

都市計画部長 樋上 喜宏

開発指導課長 石澤 浩一

開発指導課係長 中原 浩之

開発指導課係長 前田 昌哉

開発指導課技手 船井 博行

都市計画課長 赤松 建吾

都市計画課係長 井尻 勝久

都市計画課係長 朝井 祐也

公園計画・21世紀の森担当課長 富田 聡一郎

公園計画・21世紀の森担当係長 篠原 幹生

公園計画・21世紀の森担当技師 北村 新

5 傍聴者 なし

6 審議会の会議の経過

(1) 開会

開会宣言の後、会長から事務局に対し、現在の出席委員の出欠確認の指示があり、事務局から10名中8名の出席があり、分科会の定足数に達している旨の報告があった。

(2) 出席者の自己紹介

(3) 会議録確認委員の指名

会長より、会議録確認委員に小林委員及び山下委員を指名した。

(4) 副会長の選任

副会長の選任について、尼崎市都市計画審議会条例の規定に基づき、赤澤会長は副会長に清水委員を指名した。清水委員はこれを承諾した。

(5) 施策間連携の意見聴取

(6) 閉会

7-1 施策間連携の意見聴取の内容

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

(事務局側からの概要説明及び住環境整備に係る記述を抜粋しての説明については略)

(質疑等の要旨)

会 長 : 様々な分科会がある中で、住環境分科会の住環境の視点を片隅におきながら議論いただけたらと思います。また、都市計画マスタープラン(都市マス)は、都市施設があり、面開発があり、地区計画があり、基本的には法律に基づいた制度を当てはめていくということで、資料のような大きな基本計画となっており、都市計画道路、都市公園、大きな駅前の開発等を重点的に記載されております。ただし、この住環境では、民間開発、小さな歩道、広場、提供公園等のまちづくり的な要素で、住みやすくすることを目的としております。また、住宅マスタープラン(尼崎市住まいと暮らしのための計画)もありますが、そこは住宅だけでなく、住環境にも触れて広く作られており、そこでも記載はありますが、皆様からの色々な意見をいただけたらと思っております。

委 員 : 阪急新駅ができる予定で土地利用の方針図に描かれているが、現状の土地利用を記載されているのか、改定される計画の目標年度である将来の土地利用を記載されているのかどちらでしょうか? 新駅ができると開発が進むと思われ、デベロッパーも注目していると思いません。

事務局 : 将来像を記載しています。新駅が設置される場所の周辺の用途地域は、第一種中高層住居専用地域で、生産緑地も多く点在するなど良好な住環境が形成されており、それを保全していく必要があることから、将来像も住居系の土地利用としています。商業系の土地利用ではないため、大規模な商業施設を誘導する考えはございませんが、駅ができることに伴い最低限の生活利便施設は立地されるものと考えています。なお、新駅周辺のまちづくりについては、今後周辺の住民の意見を聴きながら、望ましい方向性を検討していく旨、計画にも記載しています。

委 員 : 住宅地なので、ファミリー世帯の要因を促すのであれば、もっと積極的に捉えるべきではないでしょうか。

会 長 : 今の都市マスでは、商業を広げていこうとする方向性は出さずに、住民と協議しながら可能性があれば、まちづくりの中で必要な範囲で考えていくということですね。

事務局 : 新駅周辺は住宅地でございますので、今後もファミリー世帯の転入定住に資するような良好な住宅地の形成を図ることを第一に考えていますが、高層の建物が次々建築されることで、営農環境へ支障を及ぼすこと等、様々な課題が想定されるため、周辺住民の意見も伺いながら、駅周辺のまちの全体を見据えて、今後の方向性を検討していく考えです。

委員：農地所有者は、どのような感じで、協議していくのか。デベロッパーについては、様々な方法が考えられる局面だと思いますから、尼崎市として何かしらイニシアチブ（主導権）を持っておかれることが、大事だと思います。

会長：農地を手放すほうに傾いたり、成り立ちで住環境が提示されれば、にぎわいじゃない住みやすさを目指す方向性も考えられます。抜粋（※1）18ページに主にファミリー世帯の転入定住につながる良好な住環境を目指すとありますが、今の都市計画で住宅専用地域とか商業地域とか色分けしていたことと違う住環境であったり、農地がある住環境や商業がある住環境やハイブリッドとか、いろんな住環境の方向性があり、今までの一律のにぎわいや閑静なものとかではない住環境もあり、新しいものがあれば都市マスで示しておく必要があります。（※1）説明資料2（都市計画マスタープランおよび立地適正化計画(案)（抜粋））のこと。

事務局：新駅については、土地利用の方針の図の凡例にあるように、生活拠点としていて、レベル分けをしていて、阪急塚口・JR 尼崎・阪神尼崎駅周辺は広域拠点で、一定の広がりをもって人を集めていくものを地域拠点とし、生活拠点は最低限の交通機能を整備しながら、生活利便をしていくことにして、商業系の指向ではないことを示しています。

新駅の隣の赤丸エリアは農地保全を図ることが基本的な考え方です。抜粋29ページに都市農地の欄で農地を保全することとしており、場所によって分野別の方針を見ながら検討していくことになっています。

委員：新駅は武庫川の上に設置され、出口が、西宮側はどういう方向性なのか、尼崎側で違うのかどうでしょうか。

事務局：西宮市の用途地域については、尼崎市と同じ住居系であり、今後も商業系に見直す予定はないと聞いています。立地適正化計画において、沿線ごとに駅周辺に誘導する施設を定め、適切に機能分担を図ることを記載していますが、新駅については、西宮市側には阪急西宮北口駅に西宮ガーデンズ、尼崎市側には阪急塚口駅にさんさんタウンという大きな商業施設があることから、新駅周辺は生活拠点とし、商業施設をどんどん誘導していくという場所ではなく、今ある良質な生活環境を守っていくという方針を掲げています。

委員：結構集合住宅がたくさん建っていき、生活利便施設もできるイメージがつくが、土地所有者のご意向もわかると市としてもいいのかなと思います。

事務局：具体的にどういった手法でどういうまちの方向性を目指していくかということですが、都市マスに書いているのは、新駅周辺については、委員がおっしゃられた集合住宅が自然に立ち並んでいくことがいいのか、何か土地利用の制限をかける地区計画などの網をかけたほうがいいのかを含めて、周辺の住民や地権者の方々とお話をして、まちの将来像を示しているという理解をお願いします。

会 長 : 抜粋 26 ページから、市街地整備の方針でも、記載されております。

委 員 : 新駅に関心があるが、市としてはある程度方向性があるということはわかりましたが、民間のデベロッパーの後追いにならないようにお願いします。生産緑地の指定解除が進んでいく時期と聞いていますが、生産緑地の所有者のご意向や特定営農の変更や継続の感触はいかなもののでしょうか。

事務局 : 尼崎市では生産緑地の当初指定が平成 4 年 10 月 6 日で、市全体の生産緑地の約 9 割を占め、昨年当初指定から 30 年経過となる期限を迎えましたが、そのうち約 9 割以上の生産緑地を特定生産緑地に指定したことから、今後、10 年間は農地として維持される予定です。今後、死亡や故障により営農できなくなった場合は、生産緑地の解除となりますが、一気に生産緑地が解除されるような状況ではございません。

会 長 : 大きくまとまったの解除は聞いたことがなく、小さな解除があったり、道連れで解除になることはあるでしょうが、大きな解除というのはない、ということです。

委 員 : 抜粋 18 ページの土地利用方針のところ、「本市のイメージをリードする住宅又は住宅地供給」のフレーズがあるが、もう少し具体的に教えてほしい。また、阪神出屋敷駅周辺等、住宅地化の進み具合とかをもう少し教えてほしい。

事務局 : 本市のイメージをリードする住宅のフレーズは、尼崎市住まいと暮らしのための計画にも書かれていますが、市のイメージをリードするものとして、例えば、JR 塚口駅の東側で、敷地面積としてはゆとりがあるなど物理的なものや、設備的なものでスマートハウスとか技術的なことをイメージしています。

事務局 : 阪神出屋敷駅周辺については、出屋敷線沿いは、近年大きなマンションも建築されていますが、市場の中などでも空き店舗が増えている状況であり、今後の何らかの対策を検討していくことを計画に記載しています。

事務局 : 阪神尼崎駅からずっと商店街があり、阪神出屋敷駅まで続いているが、出屋敷に近づくにつれて店舗がなくなってきていて、スポンジのようになっております。住居系の用途地域なら基本的に建蔽率、容積率がそれぞれ 60%、200% であるため、住宅が建ち並んでも、建て詰まることはないですが、この地域は近隣商業地域で、建蔽率、容積率が 80%、300% で、そこで店舗やビルが建てばにぎわいがありいいのですが、住宅が建ってしまうと密集のマンションが建ってしまうので、都市計画手法も含めて考えていく方針であるということを計画にお示ししています。

また、委員が先ほど言われたファミリー世帯の転入定住を見据えて、本市のイメージをリードするような住宅地を目指すというところで、今は事前協議の制度で民間開発を誘導するような制度があるが、今のままでいいのか、それとも JR 塚口駅の東側のような大きな開発に

については、市として今の制度にはないが、もう少し（中身や質について）関わりを持つ方がいいと感じており、市場の場だけで質のすごく高い設えを事業者へ任すのではなく、市がどうかにかして関わって行って、将来的にもいいまちになるような形で、どういう関わり方ができるかも考え、そういう想いでこのような記載をしています。

委員：ぜひよろしくをお願いします。

会長：市のイメージをリードするということは、新しい開発が中心とした感じがするが、一方尼崎らしいというか、歴史や文化とか固有の何かを継承していくということもあり、小さなまちづくりとか何かおもしろいまちづくりがあったりとか、寺社仏閣を残したり、いろんな尼崎があり、歴史を残したり、新しい開発もあったり、小さな古き良きところは都市マスではなく、考えていくところです。

事務局：全てを開発により一新するという考えはなく、抜粋25ページの市街地整備の方針の、基本的な考え方の中でもお示ししているとおおり、地域資源を生かしながら、まちの更新を進める方針です。

事務局：会長の言われた内容について、都市整備の分野では、令和3年に策定した尼崎市住まいと暮らしのための計画、いわゆる住宅マスタープランにもっと詳しく書いてあり、各地域のいいところの特色があって、用途地域と直接リンクしないが、まちの特色を伸ばしていくことも記載しており、都市マスも整合性を取っているというところです。

会長：抜粋25ページの密集市街地の方針で、防災性の向上などがありますが、狭小地や未接道地で建て替えができない小さな敷地では、一軒一軒更新せず、共同建て替えをやっていくとか、少し暫定的な使い方です防災空地を作り、路地と路地をつなぎ、二方向避難ができるなどしていくなどしていけば、もしかしたら共同建て替えができることもあると思いますので、そのあたりの記載についても検討いただければと思います。

委員：住環境ということで、ファミリー世帯を増やすにあたり、教育環境が重要で幼稚園であったり、小学校であったり、教育環境を意識して、入って来られるのではないかと考えております。教育施設の適切な配置をお願いしたいと思います。新駅でも同様に配置をお願いします。

事務局：抜粋30ページに、学校施設のことが書いてありますが、「学校施設の良好な環境を保全、地域のコミュニティの拠点や多様な防災拠点等として充実を図るなど、老朽化した施設については改修や建て替えを実施して維持保全に努めます。」としています。なお、適正規模適正配置については、平成の終わりくらいに完了しており、市内に小学校は41校満遍なくあり、歩いて行ける配置で一定、適正配置が完了してしまっていて、都市マスでは今後20年を見越しながら、ここ10年は計画的な維持保全をしていくとしています。

事務局 : 学校教育・保育施設は非常に大事だと思っております。都市マスは基本的には都市計画で施設の配置の話とかハードな部分があり、教育が大事であるというソフトの視点も頭に入れたなかで配置をどうしていくかであり、都市マスに書くだけではなく、都市計画施設と正式に位置付けた中で、今後人口は自然減で減っていき、少子化していく中で、学校は施設として非常に大事だが、学校機能だけではおそらく存続するのは難しくなり、将来的にはコミュニティの拠点や多機能な目的を持った施設として位置付けた中で確保していこうとしています。一方で、中身については上位計画の総合計画できっちり学校教育はどういったものであるか記載しております。

会長 : 都市計画審議会でも都市計画施設と位置付けようとしています。教育委員会の予算だけでなく、都市計画のいろんなお金を使い、施設だけでなく、子供の居場所とか遊び環境として、学校を整備していくとしています。市内では都市公園以外のこども広場が少なく、またマンション事業者が尼崎市に寄付する提供公園の制度がありますが、寄付するので(遊具や樹木等に)お金を使いたくなくなったり、寄付されても維持管理が大変であるなど、立派な公園とはならないこともあります。自主管理公園なら、周りに配慮したものができていて、ちょっとした遊び場にも使えたりしています。また他市では、何時から何時まで使える遊戯道路もあります。そのようなことも少し検討されてはと思います。

委員 : 抜粋27ページで緑の囲いで魅力の向上とにぎわいの創出を図るエリアとなっていますが、駅直結のさんさんタウンのある阪急塚口駅や阪神出屋敷駅には商店街があったり、JR 尼崎駅は新しく施設が進出したりしていて、3か所ひとくくりにはしていますが、それぞれ魅力や色合いが違うと思うのですが、何かあれば教えてください。

事務局 : 鉄道沿線ごとに特色があることを説明しましたが、阪急塚口駅周辺では良好な住環境の創出を図る中で、公共空間である駅の南側の広場を市民等に使っていただくこと、阪神沿線では、阪神大物駅周辺の小田南公園への阪神タイガースファーム施設の誘致をきっかけに、商店街の活性化を図る杭瀬駅周辺を含め、阪神出屋敷駅までの間の周遊性につなげていくこと、JR 尼崎駅周辺では商業施設や産業施設など多様な都市機能の集積を図ることで、それぞれのエリアの魅力を高め、にぎわいの創出を図る考えでございます。

委員 : 先ほど、適正配置適正規模が終わっていると聞きましたが、現状に対して終わっているということですけど、どちらが先かわからないですが、JR 塚口駅で新しいマンションがたくさん建ち並んで、ファミリー世帯もたくさん入ってこられ、このエリアでは何年後かには学校がパンクする話が教育委員会で議題に上がっていたと思いますが、校区変遷の配置も議題に上がっていて、そういったことは連携を取りながら、今適正配置が終わっているなら、その建ち並ぶところに目を向けていければと感じたのですが、どうでしょうか。

事務局 : 教育委員会の所掌になるが、適正配置適正規模についてですが、尼崎市では高度経済成長の時に人口がかなり増えて、今より10万人多く、一つの学校ではキャパシティ的に収まらず、

人口が増加しているところに新たに学校を作って、都市計画的な配置にならず、南部に関してはそれほどでもなかったことがあり、人口減少を踏まえて、適正配置適正規模にする計画を作って、今一定その計画に関しては終わっており、将来にわたっては全くないということではない、と聞いています。各学校区で地域課が市の職員一人を地域担当として地域に密着し、学校単位で考えていくという配置もしていて、生徒が歩いて登校できることも考えた上で、今の配置は当面適正配置の考え方となっている。教育委員会とマンションの開発動向を共有することで、年齢が上がると何年後にどの学校が何クラス単位とか把握しながら対応していて、年によって学校区を変えたりもしていることもあり、目配りできていない状況ではないとは思っています。

事務局 : 大規模開発構想の届出の制度がありまして、1万平方メートル以上を超えたりとか、共同住宅であれば100戸以上であったり、事前協議の中でも、教育委員会に照会をさせてもらっています。

事務局 : 建てる前の土地も触ってない時に、市に情報が入ってきて、一定の床面積のマンションであれば、ファミリー世帯の方や小さい子もおられる可能性もありますので、開発指導の部署から教育委員会に情報提供をしています。建つ前はかなり前に情報提供をして、将来的な対応を考えてもらう連携をしています。ただ、市域全域では少子化はどんどん進んでいますので、学校の配置は確保する中で、将来的に状況に応じて対応をしていくと、教育委員会から聞いております。

委員 : ありがとうございます。

会長 : 都市マスの計画年数は10年ですので、その先は次の状況を見ないといけない。一方、西宮では、運動場は全部仮設校舎になって、6年間ずっと仮設校舎で過ごし、その子らが卒業すると、すごく減って逆に要らなくなることもあり、人口は一極集中することもあり、今ある対応として、10年単位では対応していただけるということです。

他に無ければ、次に移ります。

7-2 施策間連携の意見聴取内容

(仮称) 尼崎市みどりの基本計画の改定について

(事務局側からの概要の説明については略)

(質疑等の要旨)

会長 : 質問やご意見をどうぞよろしくお願いいたします。

委員 : 資料(※2)の1-1の魅力的な公園づくりの気になるところで、魅力的な政策だと思いますが、コスト削減するため、適切な配置はもちろん必要だと思いますが、機能分担をした際に、現状の公園を減らす話は出てきていますか。

(※2) 説明資料3 ((仮称)尼崎市みどりの基本計画(概要版)) のこと。

事務局 : 現在、350程の都市公園がありますが、減らす方針はありません。都市公園法の法律の中で、緑の空間として貴重なものと位置付けられて、簡単には減らせないことになっています。今ある公園をうまく作り変えながら、今使っていないところを使ってもらえるようにしながら、満足度を高めていきたいと思っていて、減らすことはありません。

委員 : 身近な公園の中で、同じような遊具があるというところですが、子育てしながら感じたことですが、遊びの公園と野球のできる広場の公園があり、子どもの成長を考えたときに、ブランコがあったり滑り台があったりという部分に関しては、家の中で体験できない、成長をするために必要なトレーニングのものでもあると認識していて、遊ぶだけではなく、子どもの成長に必要なものであって、各公園にあると、歩いて行ける距離にそれができる公園があれば、利用頻度は低いかもしれないですが、必ずしも同じ公園が重複しているからといって、無くしていいのかなというところは考えとしてありますが、そのような視点も持っていただけるとありがたいという意見です。

事務局 : おっしゃられる通りです。公園の機能分担ですが、一旦は市としてアイデアは案として作成し、ある一定の地域単位で地域の方々にお集まりいただき、案を作成し、こういった感じで、こういう形で、このようなものがあつたら、とかお話をしながら、うまくいくケースとそうでないケースもあるでしょうけど、うまくいく地域から少しずつ試行的に、次遊具を更新する際に違う遊具に更新しましょうかとしながら、地域の住民の方々の話を十分にききながら進めていこうとしていて、10年間で350ある公園がすべて変わるわけではなく、地域の方々と機運を醸成しながらモデル地区みたいな形で、地域の方々に満足していただけるような進め方で考えています。

委員 : 今キーワードで出てきた「地域の方」とありましたが、どういった方を対象にされているのですか。社協や地域の町会や自治会などに、まず話が下りて来ると思いますが、若い世代で自治に参加していない方はたくさんいて、この公園は自治が管理しているから、自治以外のエリアの人は入ってくるな、みたいなことがあり、野球のできる公園でグラウンドの整備をされているけれども、地域の近くに住んでいる子しか遊べないとか、エリアごとに大人が作っている派閥に対して、こどもが遊ぶ場合に影響してくることが結構あって、政策として、していただけるのはありがたいですが、地域自治・社協とか連携を取りながら、声を上げられない子供とか地域の繋がりを持ちにくい高齢の方などの声を聞いていただけるとありがたいと思います。

事務局 : 地域に入っていくときにどういう入り方をするのがいいか悩むところがあって、市内6地

区で地域課があり、地域課と連携を取りながら、各地区によって社協の加入率に差があるなどの特性もあり、やり易そうな地区から進めていくだろうが、モデルケースをいくつか作っていく中で、パターン分けを確立しながら、特に最初のケースは、丁寧に進めていくと思います。

委員 : 開発との連携で、緑化基準の見直しがありますが、壁面緑化はさわっていないくて、実際には壁面緑化したものはほぼ100%枯れているという話を聞いたが、緑化率を稼ぐための方法になっているのが見受けられていますが、どうでしょうか。

事務局 : 尼崎市の緑化の開発基準ですが、用途地域が商業系地域、工業専用地域以外の住居系や工業準工業地域については、事業施行区域が500㎡以上3000㎡未満の場合は5%以上、3000㎡以上の場合、(用途が)共同住宅以外なら原則10%以上の緑化、共同住宅なら提供公園や自主管理公園や緑地の設置になっています。壁面緑化や屋上緑化については、原則、尼崎市の緑化基準では算入できないことを案内しています。兵庫県の基準で建築物緑化が必要な場合は、壁面緑化や屋上緑化の基準の案内をしています。

※※【事務局追記】工業専用地域については別途基準がございます。

会長 : 都市美分科会(※3)では、景観の審査でみどりの樹種とかも審査しますが、景観担当にそういった知見を持ち合わせている方も少なく、壁面緑化等を指導しても、枯れてしまっている現状があります。緑も(一定量)整備することなどの基準やガイドラインを作るなどして、緑のことも土地利用のことも含めて、指導していければいいと思いますが、中々現状では難しいのかなと思います。

(※3) 尼崎市都市計画審議会の6つの専門分科会のうち、尼崎市都市美形成条例や尼崎市屋外広告物条例などの都市美の形成等に関する重要な事項を審議する分科会

委員 : 資料の1-2の街路樹の再整備についてですが、間引くのもありますか。近隣からの伐採の要望もあり、代わりに植樹もあったり、(逆に伐採しないでとの要望もあるが、)なかなか難しい課題ですが、どうでしょうか。

事務局 : 両方の声があり、その中で判断する基準としては、安全上の問題ならきちとした説明がしやすいのですが、市として単純に伐採する方向性は持ってなくて、計画には記載していますが、木の間隔や交通の安全性も考え、また木陰にもなりますし、街路樹の役割が多岐にわたりますので、行政だけではできなくて、通過されます方や近隣の方のご意見も聞きながら、道路の路線ごとに社会実験的に一定の段階を積み上げながら、新規施策として取り組んでいきます。

会長 : 他市での話ですが、街路樹の適正化があり、当初は頑張って植樹したが、かき張って大きくならず枯れて危ないとか、根上がりして危ないとかがあり、また尼崎市は自転車が便利で、自転車も歩行者も通るなら、街路樹が邪魔になり切ってしまうとか 適正に管理しながら、

交通ネットワークや生活と協働していくなど、言葉できちんと補足しておいて、まちの環境を向上させるイメージなら理解できると思います。

委員：みどりの中に河川も含むとありますが、他市等では運河の利用や水辺の利用などが進んでおり、まちづくりの一環として進んでいますが、そのあたりは、どのように考えておられますか。

事務局：資料の3ページで、⑨の取組の中の2の「水辺・運河の多様なみどり保全」とあって、市の中に河川が通っていて、河川敷の緑地もあり、面積も多く、きちんと保全していく。そこをうまく使ったイベントも行い、運河で船に乗ってもらうなど、子供への水辺の役割を考える環境学習も引き続き行っていくことを計画の中で位置づけています。

委員：最近河川敷の方で建物を建てられるなどしていて、まちづくりの観点の中でも河川敷で建てられることもあり、そういった話もあればいいなと思います。

会長：尼崎市には農業用水路もあり、むこっこロードなどが有名ですが、農業水路は水利権もあり、なかなかさわることもできないが、地域と密着していて環境として活用するなどできている気もしますが、難しいでしょうか。

事務局：計画では、農業用水という言葉はないが、農地保全をうたっており、農業用水を使って何か行うような記載はしていません。

会長：子供たちが農体験をするとか、新しい生活環境として農地も活用できないかとか、農地法ともコラボするなど、もしかするといい事例になるかと思います。

会長：資料の1-3で、タイトルや写真のイメージもありますが、総じて緑、緑と言い過ぎないようにしようとしていて、この資料のために作るわけではなく、まちのために公園をどう使えるかとかどう変えていくかを考えて意識して行っていくことが大事で、致命的に公園のことを知らない、使っていない、関心がない方が多いこともあって、他市の事例も見ていきながら、将来像の市があり、また施策2-2で、様々な情報発信で、みどりが活動も含めてどう使ってもいいとか、誰もがすぐ手にして日常的に使うことができることも重視した施策になっていて、その中で、木を切る切らないの理由などもわかっていただきながら、理解しながら一緒に進めていきたいと思いますという施策です。

ご意見も無いようでしたら、これで終わります。

以上