

阪神間都市計画特別用途地区及び高度利用地区の変更(尼崎市決定)について

1 趣旨及び目的

JR 尼崎駅南地区は、「都市計画マスタープラン」における広域拠点にあり、「尼崎市立地適正化計画」において都市機能誘導区域に位置付けている。特に、駅周辺の工業地域については、「内陸部工業地の土地利用誘導指針」において、既存工業施設の操業環境を保全しつつ住環境に配慮し、商業施設の立地を許容する工業複合ゾーンとしている。

地区内には低未利用地が多数あり、土地の高度利用や適切な用途の立地について課題があることから、平成 29 年 3 月に「JR 尼崎駅周辺(南地区)の土地利用誘導方針」を定め、併せて「宿泊施設における容積率緩和の方針」(平成 30 年 3 月)の対象区域としている。

駅周辺の近隣商業地域及び工業地域内の工業複合ゾーンについて、多用途の導入による都市機能の集積及び高度利用の促進のほか、既存事業所との共存を図ることを目的とし、地区内の開発動向、既存事業所の操業状況や今後の意向を踏まえ、都市計画の変更を行う。

2 見直しの考え方及び都市計画手法について

都市計画の変更の際し、次の事項に留意する。

- (1) 用途地域の変更(工業地域→準工業地域)は、騒音等基準の強化となり、既存事業所の操業環境の維持に支障をきたすため行わない。
- (2) 建築物の用途については、駅周辺の工業地である利点を活かした業務施設が立地しやすい規制・誘導内容とする。ただし、広域拠点である駅の周辺として誘導施設等に係る来訪者の増加が見込まれるため、危険性の高い工場等の立地を規制する。
- (3) 一定規模の誘導施設や共同住宅の新規立地に伴い市街地の防火性能が漸次向上することから、防火規制については現行の規制を維持し、事業所の存続にも配慮する。
- (4) 駅周辺の土地の高度利用を図る土地利用方針に基づき、市街地環境に配慮可能な一定規模の誘導施設について容積率を緩和する。併せて住工複合地でもある工業地域の区域の日照等の住環境に配慮する。
- (5) 本地区全域について「尼崎市都市美形成計画」の都市美誘導基準に係る主要駅周辺地域の基準を適用することや、平成 28 年度に見直した緑地の技術基準の活用等、事業者との協議を通じ、駅前市街地にふさわしい市街地環境の維持・向上を図る。
- (6) 長洲久々知線沿道においては一定の区域において住宅の建築を不可とし、長洲久々知線以西の工業地の操業環境に配慮する。

上記の内容を実現するための都市計画手法は、都市政策上の観点から下記の 3 種類とする。

- ① 建築物の用途の制限及び緩和を行う特別用途地区(工業地域の区域)
- ② 誘導すべき用途について容積率緩和を可能とする機能更新型高度利用地区(全区域)
- ③ 既存市街地の住環境に配慮する高度地区(工業地域、第一種住居地域の区域)



3 特別用途地区による建築物の用途の制限及び緩和の概要（詳細は p9-2 計画書参照）

(1) 区域 本地区内の工業地域の区域

(2) 建築を制限する用途

	工業地域		
	(変更後) 都市機能誘導特別用途地区	(変更前) 住工共存型特別工業地区 (工業地域A地区)	
工場等	次に掲げる事業を営む工場 ・ 火薬類取締法の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造 ・ マッチの製造 ・ 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造 ・ 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。） ・ 石炭ガス類又はコークスの製造 ・ 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。） ・ 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造 ・ 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 ・ アスファルトの精製 ・ 鉄釘類又は鋼球の製造 ・ 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4キロワットをこえる原動機を使用するもの ・ 石綿を含有する製品の製造又は粉砕 【建築基準法（以下、「法」）別表第2(る)項第1号 (1)(3)(8)(9)(10)(11)(18)(19)(20)(26)(27)(30)に掲げる建築物】		(建築可)
危険物の貯蔵又は処理に供する施設	法別表第2(る)項第2号に掲げる建築物（建築基準法施行令（以下、「令」）第130条の9に掲げる火薬類（玩具煙火を除く。）及びマッチ並びに可燃性ガスの貯蔵又は処理に供するものに限る。）		(建築可)
産業廃棄物処理施設	令第130条の2の2第2号に規定する産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物等		(所定手続により建築可)
遊技施設	(建築可)	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 【法別表第2(ほ)項第2号に掲げる建築物】	(建築可)
物販店舗・飲食店	(建築可)	物販店舗でその店舗面積(大店法による)の合計が1,000㎡を超えるもの	(建築可)
住宅等、居室を持つ施設 (長洲久々知線東側沿道の6m以内に限り)	法別表第2(い)項第1号から第3号に掲げる住宅等及び令第19条第1項に定める児童福祉施設等(入所する施設に限る。)の用途に供する建築物	(建築可)	(市条例の緑地基準を満たせば、建築可)

(参考)

1 工業地域で建築が禁止される用途

① 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの

② ホテル又は旅館

③ キャバレー、料理店その他これらに類するもの

④ 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの

⑤ 学校（幼保連携型認定こども園を除く）

⑥ 病院

⑦ 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの

2 用途制限に抵触する既存建築物については、建築基準法に基づく既存不適格建築物に係る規定に準じ、一定条件のもと基準時の床面積、原動機出力等の1.2倍での増築を認める。

3 遊技施設のうちはちんこ屋、ゲームセンター等については、市条例により、別途立地基準を示している。

4 物販店舗については、尼崎市商業立地ガイドラインにより、別途、接道条件、店舗面積(大規模小売店舗法による)の上限を示している。

(3) 建築の制限を緩和する用途

	工業地域		
	(変更後) 都市機能誘導特別用途地区	(変更前) 住工共存型特別工業地区 (工業地域A地区)	
ホテル ・旅館	ホテル又は旅館 (旅館業法第2条第1項に定める旅館・ ホテル営業の用に供するものに限る)	(同右)	(建築不可) 【法別表第 2(を)項第2号に 掲げる建築物】

(参考) 建築基準法

第49条 特別用途地区内においては、前条<用途地域等内に建築してはならない建築物>第1項から第13項までに定めるものを除くほか、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定める。

2 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、前条第1項から第13項までの規定による制限を緩和することができる。

(参考) 旅館業法

第2条 この法律で「旅館業」とは、旅館・ホテル営業、簡易宿所営業及び下宿営業をいう。

2 この法律で「旅館・ホテル営業」とは、施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のものをいう。(以下略)

4 高度利用地区による容積率緩和の概要 (詳細は p10-2 計画書参照)

(1) 区域 本地区内の全域

(2) 容積率の上限

用途地域	緩和後の容積率	指定容積率
近隣商業地域	550%	400%
工業地域 第一種住居地域	300%	200%

(3) 容積率緩和の条件 (下記すべてを満たすこと)

ア 容積率緩和対象用途に係る部分の床面積の合計が全体延床面積の 1/2 以上

イ 敷地面積 1,000 m²以上

ウ 以下に掲げる要件のいずれかに適合すること (工業地域及び第一種住居地域の区域内のみ)

① 建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面から敷地境界線までの距離が 2m (地盤面からの高さが 12m を超える部分については 3m) 以上であること

② 建築物の建蔽率が 5/10 以下であること

(4) 容積率緩和対象となる施設

商業・複合施設	大規模小売店舗、飲食店ビルその他複合施設 (劇場、映画館、観覧場、ボーリング場、銀行など)
福祉施設	保育所、認定こども園、特別養護老人ホーム等
教育文化施設	大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校、図書館、博物館、生涯学習施設・学習塾等
業務施設	事務所
宿泊施設	旅館業法第2条第1項に掲げる旅館・ホテル営業を営む施設 (ただし、敷地が幅員 6m 以上の道路に敷地の外周長さの 1/6 以上接し、主要な出入口が幅員 12m 以上の道路に面して設けられていること)
住宅等、居室を持つ施設	住宅、兼用住宅、共同住宅・寄宿舍・下宿、福祉施設等の一部 (ただし、建築物の敷地が長洲久々知線に接しており、その敷地の面積が 1,000 m ² 以上であること。併せて、建築物の高さが 10m を超え、かつ、その外壁等の面から長洲久々知線の道路境界線までの距離が 8m 以上であること)

(注記)

- 1 上記の施設のうち、兵庫県環境の保全と創造に関する条例に規定する工場等の敷地の部分が、当該施設の敷地の周囲 50m の区域に含まれるもの(市長が工場の操業に支障を及ぼすおそれがなく、又は公益上やむを得ない等の観点で許可したものを除く)は容積率緩和対象としない。
- 2 住宅等、居室を持つ施設については、(2)に係わらず緩和後の容積率の上限は 250% とする。

(参考) 建築基準法

第 59 条 高度利用地区内においては、建築物の容積率及び建蔽率並びに建築物の建築面積(同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積)は、高度利用地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

(中略)

- 3 高度利用地区内の建築物については、当該高度利用地区に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度を第 52 条第 1 項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定を適用する。

5 素案公表の実施結果

(1) 公表期間

平成30年 12月10日(月)～平成31年 1月15日(火)

(2) 公表方法

市ホームページへの掲載及び市役所(都市計画課)での閲覧

(3) 提出された意見

意見書数 1件

(4) 説明会

平成30年 12月16日(日)、12月17日(月) 小田公民館及び小田地区会館で開催(2回)

(5) 説明会参加者

参加者数 計58名

(6) 意見の概要及び市の考え方

別記(p5)

6 素案の一部修正について

提出された意見のうち、都市機能誘導特別用途地区の建築物の用途の緩和に関するものの一部を反映し、今後、建築基準法第 49 条第 2 項の規定に基づき条例で規定する内容の案について、下記のとおり修正する。

(修正事項)

都市機能誘導特別用途地区の区域内における建築物の用途制限の緩和について、下記の用途を削除する。

「劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの(建築基準法別表第 2(を)項第 4 号に掲げる建築物)」

(理由)

業態として深夜に及ぶ営業が見込まれる用途であるため、工業地域内の既存住環境への配慮の観点から、建築物の用途の緩和対象としないこととする。

7 今後の予定

平成 31 年 3 月 都市計画法に基づく縦覧

都市計画審議会(付議)

4 月 国土交通大臣への申請及び承認(特別用途地区の用途緩和について)

6 月 特別用途地区建築条例議会承認及び公布

8 月 都市計画変更告示及び建築条例施行

以上

都市計画素案に対する意見の概要及び市の考え方

- 阪神間都市計画特別用途地区の変更
- 阪神間都市計画高度利用地区の変更
- 阪神間都市計画高度地区の変更

意見の概要とそれに対する市の考え方は以下のとおり。

【文書等により寄せられた意見】

No.	意見の概要	市の考え方
1	<p>区域内の工業地域（容積緩和については一部の第一種住居地域を含む）において、建築物の用途及び容積率の緩和、住宅への日影規制の廃止により、建物の高さが緩和されるだけでなく、映画館、劇場、ナイトクラブなどの深夜にまたがり営業する娯楽施設が立地可能となることで、小学校、中学校、高等学校等の教育施設が近接する本地区の静かな住環境が悪化することが懸念される。</p> <p>長洲本通1丁目および長洲西通1丁目には、近隣商業地域も含め、平成30年3月31日現在で、約1,500世帯約2,800人の住民が居住しているが、15歳未満の子供は336人と少なく、清和小学校の今年度入学者は16人と少なくなっている。静かな住環境が守られ、魅力ある安心な地域になることで、尼崎市総合計画にある子育てファミリー世帯の転入・定住が促進されることを望んでいる。現行の用途地域にあっては、大規模な分譲マンションや家族向け高層賃貸マンションが建設されており、さらに工業地域において緩衝緑地の適用を外すことで、一層の住宅立地が可能となる。特段の規制緩和をせずとも、人口さえ増えれば「にぎわい形成と少子高齢化への対応できる地区」に発展させることも可能ではないかと考える。</p> <p>したがって、工業地域の区域については、全域を住工共存型特別工業地区とし、映画館、ナイトクラブ等の深夜営業施設については用途の緩和をせず、住宅・工場等と共存する良好な住環境を保全し、都市機能として集積させる大規模商業施設等については、地区計画で対応するように求める。また、近隣商業地域の区域においても、容積率が400%から550%と緩和され、駅前狭い土地に今以上の高層の建築物がゆとりなく林立することで、都市美と景観形成が損なわれないよう、また、マンション等、既存の高層建築物で住環境保全が後退することがないような配慮を求める。</p>	<p>【意見を一部反映した】</p> <p>建築物の用途緩和に関しては、懸念されている深夜にまたがる営業を行う可能性のある映画館、劇場、ナイトクラブ等は、工業地域内における用途緩和を実施しないこととします。</p> <p>一方、住工共存型特別工業地区を指定している地区において、今回の見直しにより緩和となる大規模商業施設等については、本市遊技場及びラブホテルの建築等の規制に関する条例による規制、商業立地ガイドラインによる店舗面積の誘導や大規模小売店舗立地法による行政協議を行っているほか、都市美形成計画における「主要駅周辺地域」としての景観誘導を図ります。また、高度利用地区による容積率の緩和については、誘導用途の立地による容積率緩和を行う際は、敷地面積1,000㎡以上の敷地を対象とすることやその他住環境に配慮する条件を付すとともに、工業地域については全域に高度地区を拡大し、住環境への影響を抑えるよう配慮しております。これらのことから、その他の内容については素案のとおりとします。</p> <p>なお、今回の都市計画の見直しは、JR尼崎駅南地区の土地利用目的の実現を図る都市政策上の観点によるものです。ただし、地区の住民、事業者等の皆さんの意見を集約し検討される中で、土地利用や防災、景観等の総合的なまちづくりの提案を行う地区計画等の策定を目指す取組については、市は所定の手続により支援を行ってまいります。</p>

【今回の意見公募の対象としていないもの】

No.	意見の概要	市の考え方
1	<p>駅前周辺で賃貸マンションや家族向けの分譲マンション建設が進み人口増となっているにもかかわらず、地域内にある唯一の都市公園（長洲本通北公園）は狭く、憩いや遊ぶ場の空間としては不十分である。既に居住する住民やこれからの定住先に選ぶファミリー世帯に対して、緑の空間形成となる公園の整備拡充を計画の見直しに入れるように要望する。</p>	<p>長洲本通北公園は、本市緑の基本計画に示す街区公園の最低規模（500㎡）以上の面積があり、街区公園として一定の機能を有しています。また、当該地域周辺の街区公園は一部未充足地があるものの、概ね充足しています。さらに、周辺の大規模マンションの建設に伴い、多くの公園や緑地が整備されています。こうしたことから、現時点では新たに市が公園を整備する予定はありません。</p>
2	<p>規制緩和にともない、地区内の建築物や交通にどのような影響があるのか、児童生徒の安全は守れるのか、策定前に関係する教育機関の意見聴取をするよう要望する。</p>	<p>今回の都市計画の見直し案を地区内の学校に対して説明を実施し、意見を聴取いたします。誘導用途の立地による容積率緩和を行う際は、敷地面積が1,000㎡以上であることやその他緩和にあたっての条件を付し、また、高度地区により住環境への影響を抑えるよう配慮しています。</p> <p>また、今後、土地利用の更新に伴う交通量の変動については、関係機関と連携しながら、特に店舗等、車両出入りが見込まれる施設については、個別の事業単位の関係法令協議の中で交通対策等について指導を行います。</p>

【説明会等において寄せられた意見】

No.	意見の概要	市の考え方
〔素案の内容に関するもの〕		
1	特別用途地区の用途規制について、既存不適格となる事業所の扱いはどうなるのか。倉庫を有しているのに、既存不適格となるようであれば、財産権の侵害になるのでは、と考えているので確認しておきたい。	今回特別用途地区により立地を規制する工場、危険物処理施設、産業廃棄物処理施設等で、既存不適格となる施設なしと整理しています。 (なお、新規立地の場合についてもこれらの施設を規制することで、住環境へ配慮しています。)
2	工場の跡地に工場が立地できる案となっているのか。	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場以外の工場は建築可能としています。ただし、産業都市である本市の内陸部工業地としての強みを維持するため、本市の主要産業については立地規制を行いません。
3	にぎわいを誘導するということが、駅北側と違い、南側は落ち着いた街であり、住環境を考えるとにぎわいが必要か疑問。万博開催決定や東警察の移転に加え規制緩和により、さらに治安が今後悪化するのではと危惧している。ナイトクラブといったようなものは困る。清和小学校周辺の文教地区としての環境を守ってほしい。	深夜にまたがる営業を行う可能性のある施設については、用途緩和を行わないこととしますが、広域拠点の周辺として、一定のにぎわい形成はまちの活性化の視点で望ましいと考えています。一方で建物の用途の緩和に際しては風俗営業を排除し、容積率の緩和に際しては、商業業務施設の他、にぎわい用途や子育て支援、高齢化対応の用途に限定し、かつ一定の余裕がある敷地規模や近隣環境への配慮を容積緩和条件とするなど、今の市街地環境に配慮した内容としていますので、そのほかの点については素案のとおりとします。
4	風営法の施設如何にかかわらず、ナイトクラブ自体、地域イメージを損ねるため不要である。風営法の届出対象外であれば、ナイトクラブの営業内容をだれが把握し責任をとるのか。	なお、「ナイトクラブ」は、平成27年の風営法改正による、明るい照明下でダンス、飲食の営業を行う施設で、風俗営業の対象外となり、建築確認上も、劇場、映画館等と同じ扱いの施設で現在でも近隣商業地域で建築可能です。従来の低照度の接待・飲食・ダンスのための施設は引続き風俗営業施設として、建築確認上はキャバレー等の扱いで、本地区での建築は従来より禁止されています。治安については、引き続き警察署等と連携し対応してまいります。
5	高度地区の既存不適格建築物に係る市長が認める規定について、市長が変われば、内容も変わるのか。	市長が認める際の基準は、既存不適格建築物について、敷地の規模等から建替えが困難である場合等を考慮し都市計画上の観点で定めるものであり、市長個人の考えにより観点が変わるものではありません。
6	地区内のマンションの説明会があり、清和小の児童数の減少に歯止めがかかるのかと期待したが、今回の案は住宅が建ちにくくなるのではないか。	今回の見直しにより、区域の工業地域全体で緩衝緑地という緑地の設置制度を適用外とするため、住宅については建ちやすくなると考えています。 なお、住宅を容積緩和の対象としていないのは、住宅は、法令上、既に容積についての優遇を受けているため、誘導したい用途の容積緩和とのバランスから外しています。
7	工業地域内の緩衝緑地は大きなマンションの緑の確保としては住環境上よいと思うが、今回本地区で適用しないことの目的は何か。それによる効果は何か。	緩衝緑地は、工業を保全すべき地域において住宅を建築する場合について市条例に基づき設置を義務付けるものです。この制度が施行される以前に建築された住宅や、制度を適用しない地区を除いて、新規に立地する住宅については規模に関わらず一律に適用され、敷地規模や形状によっては住宅の建設が困難となっています。 本地区は、危険性の大きくない工場と住宅とが共存する住工複合地として、緩衝緑地の適用を外すことで中小規模敷地での住宅の立地が容易になります。 なお、緑は市街地環境の重要な要素であることから、緩衝緑地とは別に、県、市の条例により一定量を確保することとしています。
8	長洲久々知線沿道から6m以上後退して住宅を建てるとなると、住宅とそうでない建物とで凸凹になり、街並み景観的にいかがかと思うが、その考え方は。住宅に限らず、後退させられないのか。	戸建住宅地など、壁面の位置が揃っていることが景観を向上させる要素となる地区はありますが、本地区においては、一概に壁面を揃えるためにセットバックすることは過度な負担となることが想定されます。この規定は、景観上の観点からではなく、沿道に建つ住宅等の居室を持つ施設の道路西側の既存事業所等への配慮の観点から設けたものです。

9	事業所に顧客を招く際など、宿泊する場所が駅近辺に少ないため、手配が大変であり、宿泊施設が立地しやすくなるなら、よい変更である。	働く場所の確保のため、事業所が操業を続けやすい環境を維持することや、観光を含めた多様な観点から都市機能の立地を誘導することを本地区の土地利用方針としています。宿泊施設は、そのひとつの施設として立地を促進するものです。
10	敷地の有効活用のために容積率は緩和してほしいが、騒音など環境の基準が変わるような工業地域からの用途地域の変更は、追加の設備投資に必要な資金がなく、しないでいただきたい。	事業継続を続けるうえで、高度利用が可能となる容積率緩和は有効であると考えております。加えて、用途地域を変えることは騒音基準等、事業所の操業環境への影響が多大にあるため、工業地域のまま、用途緩和や容積率緩和を実現することとしております。
[素案公表手続に関するもの]		
11	地区会館の建替事業は、長期間協議しながら進めているのとは異なり、今回は唐突であり、地域住民、権利者は戸惑う。説明会や素案の閲覧等の日程がタイトであるため、地区住民、事業者等の意見を適切に反映できないのではないかと。年末年始でもあり、議論の時間をもっと確保してほしい。	今回の都市計画の内容は、年明けに予定している都市計画審議会でも固まるものではなく、今回のご意見、審議会での審議も踏まえて作成する案について、再度、法に基づく案の縦覧時にご意見を頂く機会を設け、その後もう一度都市計画審議会に諮る形になります。なお、今回の意見提出期間については通常より長めに設定し、早い時点で内容の説明会を行ったものですが、その後もご要望によりさらに説明をさせて頂く旨、説明会でご案内しました。
12	今回、ホームページ、市報のほか、個別の案内等の周知はどうしているのか。尼崎駅の掲示板に貼ったりあまらぶ等活用はしないのか。	説明会の日程、公表期間等については、個別の事業者への案内、地区内の回覧を中心に、分譲マンションにおいては管理会社を通じて管理組合にご案内を行いました。基本は市報とホームページでの周知としています。
13	ナイトクラブ等の風俗営業が可能となるときき、保護者の間で話題になりつつある。通学路への影響など考えられるが、学校関係者への説明はどう行うのか。	風俗営業は引続き禁止されますが、深夜にまたがる営業を行う可能性のある施設の、工業地域での用途緩和はしないこととし、地区内の学校への説明を行ってまいります。
[素案作成への住民参画に関するもの]		
14	H29年度のJR尼崎駅の誘導方針をもとに、今回の大きな規制緩和の素案を出すにあたり、地域の地権者、住民の意向調査、アンケート実施等の意見聴取はしたのか。このまま都市計画手続に進むのではなく、地区の住民のこの地区がどうなしてほしいのかという意見をもっと聴取した上で、素案を提案すべきである。	面的に整備する市街地開発事業と異なり、本地区は基盤が既に整備された既成市街地での建物更新時の誘導となるため、上位計画や誘導方針において、その方向性を示しています。誘導方針は、JR尼崎駅南地区の土地利用の方向、考えられる都市計画手法について市民意見聴取プロセスにおいてご意見を頂きながら平成29年に策定したものです。今回は、誘導方針に基づく、多様な都市機能の集積、土地の高度利用、地区内外の工業地の操業環境の保全と住宅との共存という都市政策上の観点から、具体の建物用途や形態に関する事項について都市計画素案を作成したものです。したがって、今回は市が作成した具体の案の内容について意見を頂くのが趣旨であると考えています。
15	にぎわい形成、利便性増進、少子高齢化対応ということで、商業系の町並みとなった場合、例えば路上ゴミの発生など、東側の文教地区を含めた地域が今回の都市計画の影響を受けることとなる。市の玄関口としてどのような街としていくのか、全体のイメージの提示がないと、地区計画により統一性のある駅の北側と違い、にぎわいのために高さや用途を緩和する、というだけの街になってしまう。こういった地区住民の意見をどのように参画させていくのか。	都市計画素案作成にあたっての意向調査は、都市計画により財産権の制限など規制の影響を直接受けることとなる地区の事業者等に行い、規制内容を精査し、今回、素案を作成しましたので、広く地区住民・事業者の方々のご意見を伺ったものです。
16	長洲久々知線の開通時点で駅南地域の開発の問題を真剣に検討すべきであったと思う。	駅南地域の土地利用の方向性については、長洲久々知線の開通を契機に、誘導方針という形で公表しましたが、誘導方針は具体の土地利用案を示すものでないため、駅南地域の課題については今回の都市計画素案への具体の意見を頂きながら進めているところです。
17	このような大きな計画については、都市計画の観点からだけでなく、今後、市民協働、公園、観光といった側面からも総合的に意見を聞くような体制を設けてほしい。その結果、地区計画といった新しい方向に向かうこともあり得る。	ご意見のとおり、各地区においてはコミュニティ形成、公共施設、環境、観光、防災といったいろいろな角度からのまちづくり課題があり、市民協働部局を中心に、広くご意見等を頂き、施策への反映を図っております。今回はそのうち、JR尼崎駅南地区の広域拠点としての市街地づくりについて、都市計画の手法で対応できることについて、市が作成した素案についてご意見を頂くものです。なお、これを契機にさらに地区計画など、住民・事業者・地権者の合意を得ながら地域主体のまちづくりに取組まれる場合は、市は別途、所定手続により支援致します。

[その他意見]		
18	東警察跡地の開発には緑地を残す方向で願いたい。	緑地は通常の開発基準（尼崎市住環境整備条例、兵庫県環境の保全と創造に関する条例）に沿った設置となります。
19	今回の見直しで固定資産税の増加が想定されるのか。その場合、元々の居住者への減免などの配慮はあるか。	今回の都市計画変更により固定資産税評価額に直ちに変更が加えられるものではなく、大きく街区単位での土地利用の変動があった場合は、当該街区の路線価に影響する可能性があります。また、災害その他の理由により使用不能になる等の特別な事情が認められる場合を除き、固定資産税の減免はありません。
20	駅南側で大きな未利用地の東警察跡地は、容積緩和によりホテルが立地することがよいのか、行政機能、子育て支援等の複合施設等がよいのかといったことは、地区にとっての大きな問題である。周囲のマンションへの日照への配慮なども含め、今後の売却に向け、早めに方向性を出してほしい。	平成31年度売却として、予算計上に向け庁内調整中です。公用・公共用として利用予定がないため一般競争入札による売却が原則となります。
21	駅北側の緑遊新都心のように、開発事業のイメージがあると、メリット、デメリットが明確になり、事業者、住民ともにわかりやすい。	今回の案は具体的開発計画を伴う事業ではなく、今後の土地利用にあたり、緩和条件を含め最大活用できる範囲を示すものです。そのため、にぎわい施設等の立地を強制するものでもなく、街区のイメージについてご説明することは難しいと考えています。
22	都市計画を考えるにあたり、JR尼崎駅南は一方通行の道路が多く、公園も尼崎市内でワーストに入るくらい数が少ないが、道路整備計画と公園整備についてはどのように考えているのか。	道路については区画整理事業により既に整備を終えており、東西道路については一方通行が多いものの、主要動線である南北道路については一定幅員も確保されています。また、公園については、公園の整備計画上、JR尼崎駅南は充足区域となっております。
23	駅南地区では市の事業の予定がないとのことだが、権利者に任せる形ではまちのイメージが浮かばない。民間任せでは無責任ではないか。民間事業に対して提案するなど、市が街並みを管理してほしい。	道路等が整備された既成の市街地では、市が新たに開発事業を行うのではなく、建物の用途規制や、容積率の緩和、高さ規制による住環境の維持等の手法でまちづくりを誘導する手法をとっています。民間開発に任せるとだけでなく、開発の際のルールとして機能するよう都市計画を定めるものです。また、市が事業そのものについて提案、協議等を行うことは困難ですが、都市計画での対応に加え、開発に伴う道路や緑地等の公共施設についての行政協議をはじめ、諸々の条例、法令規定を根拠に、適切な開発や営業となるよう指導しています。