

(事前説明第 9 号、10 号について事務局より説明)

(質疑等の要旨)

委員：説明資料 1 ページ、2 見直しの考え方及び都市計画手法についての (2) において、危険性の高い工場等の立地を規制とすることで、ある程度の規制強化を行う形になるが、危険性の高い工場等の制限とはどのようなものか教えてほしい。

事務局：説明資料の 2 ページに、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の (2) 建築を制限する用途があり、その中の工場等の部分が該当する。例えば火薬類、マッチ等の燃えやすいものを製造する工場、もしくは危険物の貯蔵又は処理に供する施設ということで可燃性のものなど危険物を扱う施設や、産業廃棄物の処理施設などが、危険性の高い工場であると考えている。

委員：説明資料 7 ページの 10 のところで、新たな設備投資が必要となるような規制強化はできるだけしないでほしいといった声もあり、今回の変更では既存不適格がないことは伺っているが、今回の意見の中で騒音の環境基準の話があるため、設備投資を要するものとは具体的にどのようなものが挙げられるのか教えてほしい。

事務局：騒音の規制基準については、今回は用途地域の変更をしないため規制基準に変わりはなく、すぐに何か対策を施す必要があるといったことはないが、一般的に設備投資としては、防音壁を設置することや、壁の仕様を変えて音を漏れにくくするほか、発生源となる機械の配置場所を変えること等が考えられる。

委員：同じく 7 ページの 9 で宿泊する場所が少ないといった意見がある中で、今回のような緩和を行うということだが、説明資料 3 ページの (3) の緩和用途で、ホテル又は旅館（旅館業法第 2 条第 1 項に定める旅館・ホテルの営業の用に供するもの）とあり、その下の参考に簡易宿泊所や下宿などの説明があるが、その定義を教えてほしい。

事務局：手元に詳しい資料がないため、ざっくりとしたイメージでの回答になるが、いわゆるカプセルホテルやユースホステルのようなドミトリ形式になっているものが簡易宿泊営業である。下宿営業は一般的に下宿と言われる施設のことであるが、今回は地域経済の活性化という点から、用途や容積率を緩和するにあたって、一定規模以上のものがふさわしいであろうということで条件を設ける中、簡易宿泊所といったものは相応しくないと判断したため、ホテル・旅館のみを緩和するものである。

委員：緩和用途にカプセルホテルのようなものは入っていないということでイメージはわかったが、最近では、ビジネスホテルにカプセルホテルが併存するようなものも存在しており、そういったものも規制されるということでのよいのか。

事務局：併存している場合、建築基準法上の扱いがどちらになるかによるほか、旅館業法でどの区分にあたるか、個々に計画を見なければわからないため、この場では答えかねる。

委員：説明資料 1 ページの下部において、都市政策上の観点から用いる 3 種類の都市計画手法の中の②機能更新型高度利用地区とはどういったものか。

事務局： 事前説明 10-2 ページの高度利用地区の計画書（案）に尼崎市内で指定している全ての高度利用地区の一覧がある。潮江、塚口南、立花南、出屋敷など、市街地再開発事業に伴う面的な整備、更新をするにあたって、都市計画としても高度利用地区を指定し、壁面の位置を指定することなどで、広く歩行空間を確保する代わりに容積率を緩和するといった制度を尼崎市では使っている。一方、機能更新型高度利用地区は、再開発事業といった手法は伴わず、既成の市街地において、個々の建て替えの際に、高度利用を図るために指定するもので、同じ高度利用地区という名称ではあるが、タイプが分かれている。今回の JR 尼崎駅の南側では、再開発事業などによって新しいまちができるといったものではなく、それぞれの建て替えの際に、少しでも敷地を広げ、市として誘導したい用地に来ていただくといった、個別の更新を図っていくため、機能更新型の高度利用地区を指定している。

委員： 機能更新ということで、まちが良くなっていくというように捉えてよいのか。

事務局： そのとおりである。今回は容積率を緩和する場合は、敷地の規模要件として、1000 m²以上であるとか、隣地との距離をとっていただくことや建蔽率を50%以下にさせていただくといったように、様々な許可の要件を用意しており、それらを通してよりよい市街地環境をつくっていきたいと考えている。

委員： 説明資料 4 ページで、劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブについて素案の一部修正があったが、一方で説明資料 3 ページの容積率の緩和対象施設のその他複合施設として劇場、映画館、観覧場、ボーリング場、銀行とあり、ボーリング場、銀行の扱いはどうなるのか。

事務局： ボーリング場や銀行については、もともと工業地域でも立地できる施設であり、特段の変更はない。

委員： 宿泊施設によく見られる、大きな宴会場等を併設するような宿泊施設はどうなるのか。例えば大広間で観劇や映画の上映といったものまで制限されるのか、そもそも大広間のようなものが作れなくなるのか教えてほしい。

事務局： 建築基準法上、主要用途がホテルということであれば、集会室や宴会場といったスペースはホテルの一部となる。主要な用途が劇場となればできないが、主要な用途が宿泊施設であれば、あとは使い方の問題であると思われる。

委員： 使用の時間制限等は設けられるのか。

事務局： その点に関しては建築基準法ではなく、風俗営業に関するものとなるため、ケースバイケースであり、警察との個々の協議が必要になる可能性があり、この場では答えかねる。

委員： 説明会を開催し 58 名の方が聴講に来られたということで、説明は尽くしてもらっているかと思うが、この地域が町工場のまちということを考えると、町工場の方が説明会に参加できたのが危惧される。説明会のご案内の際には内容についてどの程度触れられていたのか。また、工場の運営に際して事業内容の見直しは今後ますます進んでいくことと思われるが、そうすると機械設備の導入等も可能性としては低くないと思う。騒音などのキーワードが上がっていることなどからも、より現地の事業所の方が認識を持っていないとトラブルが発生してしまうと思うが、その点はどこまでご理解いただけているのか。

事務局： 当日の説明会の参加者としては、地元の方が多く、事業所の方は少な

ったのではないかと思われる。ただし、事業所については地区内だけでなく、長洲久々知線西側の対象区域外も含め、都市計画の見直し内容の詳細とまではいかないが、駅前としてふさわしい立地誘導をしていきたいといった趣旨を記載した説明会の案内をポストインしてお知らせしている。また、地区内の事業者については、素案の作成段階から直接聴き取りを行い、どのような機器を使っているのかといった事業内容や今後の継続意向などを確認した上で素案の作成を行っている。また、配慮して欲しい事項として騒音規制もあったので、今回のように工業地域のままでの都市計画の見直しに至っている。機器の更新に伴う騒音・振動規制については、通常、騒音規制法や振動規制法による環境保全課への届出等が必要になるため、環境部局における指導等により周知を行っている状況である。

委員：遊技施設については、市条例で制限しており、都市計画として変更後は規制を置かないということだが、市条例によることで規制内容が違ってくるのかという点と、市条例で規制を行うとしても、この特別用途地区でも規制しても別段困らないのではないかと思うがどうか。

事務局：今回の区域内にはパチンコ店が2店舗立地している。市条例によるパチンコ店の規制は教育環境や生活環境を保全する観点から学校や公園といった特定の施設から一定の距離により規制を行っているものだが、既存店舗の建て替えについては認める内容となっている。しかし、今回の都市計画で規制を行うと、一定の増築等は可能であるが、既存で立地しているパチンコ店の再建築は不可能となり、既存事業所へ影響があるということから規制を行わなかったということがある。また、一部の区域については住工共存型特別工業地区でこれまでパチンコ店の規制を行ってきたが、基本的に住居系地域並みの規制として、既存不適合がないことを確認した上で規制を実施してきたものであることから、今回のように目指すべき方向性として、駅前のにぎわいを創出するといったことを考えると、都市計画としての規制は必要ないのではないかと考えたものだが、市として積極的にパチンコ店の立地を誘導したいということではないことから、市条例による規制を継続しているということである。

会長：宝塚市の事例のように、条例でパチンコ店の新規出店を防げるのかといった点もあるがどうか。

事務局：確かに都市計画法や建築基準法などと同じ理由でもって、条例で一律の規制を行うことは望ましくないという意見もあるが、本市条例は都市計画法や建築基準法などと観点が異なり、青少年の健全な育成という点で、特定の施設の周辺において立地を規制していることから、市としては問題ないとの判断をしている。

委員：条例の場合は、都市計画法や風営法とは規制する目的が異なることから法令には抵触しないと私も考えているし事情はよく分かるが、宝塚市でも事件があったように、無理やり事業者が新規出店してきた場合の対抗策が、市条例は罰則しかない点について心配している。

委員：既存のパチンコ店があるため、都市計画での規制は行わないということだが、増築や建替はできなくとも、既存のパチンコ店はそのまま営業を続けられることから、規制しても良いのではないのか。

事務局：パチンコ店も工場も事業所であり、既存不適合になるということは、経

営の継続という点から過度な規制はよくないと考えている。尼崎市市内においても、ギャンブルなどの射幸心をあおるような施設については規制したいという地区の想いがある場合には特別用途地区や地区計画においてパチンコ店等の立地を規制している地域もある。ただし、こちらについては市の都市政策上の観点から、にぎわいをもたらす施設というひとつの大きな方向性があることから、パチンコ店の立地規制については都市計画ではなく条例で行うことが適切であると至った。

委員：市の条例を無視して新規立地するといった問題があったということだが、地域住民の方はパチンコ店が立地する可能性があることについて了承されているのか。

事務局：市条例を強行突破して、新規出店するような事業者が出ないように、窓口等で議会の議決を経た条例によってパチンコ店が規制されている地域であることを指導している。また、長期間運用している条例だが、現状として禁止地域で新規立地した事例はない。

委員：駅の北側は既にホテルやキューズモール等のにぎわっているイメージで、南側でも同じようなイメージかと思うが、ホテルなど具体事業の相談はあるのか。

事務局：特に個別の敷地での具体の事業は現状聞いていない。駅周辺にふさわしい土地利用として、政策的な観点から考え行っているものである。

委員：長洲久々知線沿いには工場が多く立地しており、スクラップ工場のような騒音が発生するようなものもあったと思うが、それらは従来通りで、今後立地する工場等への騒音や振動の基準が強化されるということか。

事務局：長洲久々知線沿いの東側、西側のいずれも工業地域であり、今回は工業地域から変更しないため、いずれも同じ基準である。新しく建てられる場合は騒音に対する備えをされていることも多いが、基準として新しいものだけが厳しくなるといったことではない。

委員：説明会で寄せられた意見でも緑が少ないといった意見が多く出ているが、市の回答の中にはマンションの開発により緑地が整備されているとなっている。確かに開発に伴う緑地を合わせれば緑の面積としてはそれなりのボリュームになるかもしれないが、ひとつひとつがマンションの緑地などであまり大きくはない中、このような地域の方の声について、どのように受けとめ、この区域内の緑について考えているのか教えてほしい。

事務局：緑には大きく都市公園と開発緑地がある。まず説明資料 5 ページの今回の意見公募の対象としていないものの 1 番に、公園の考え方がある。公園については、既に街区公園として最低規模以上の面積がある公園があり、おおむね充足地となっていることから都市公園としての新たな整備の予定はない。また、開発緑地については説明資料の 6 ページ、説明会等において寄せられた意見の 7 番で緩衝緑地の話と絡めて意見が出ているが、県や市の条例により一定、緑を確保することとしている。また更にそれらを見える側、つまりは沿道側へ配置することでボーナスを与えるといった指導を行っており、市としても質の高い緑を誘導していきたいと考えている。

委員：個々には開発緑地といったものが整備されていくと思われるが、個々の緑の面積が小さく、地域では充足しているとは受けとられていないのではない

かと思う。長洲本通北公園は街区公園ということで最低規模の 500 m²以上の面積があるということだが、その区域内では唯一かと思われるので、これをもう少し広げることなど、公園が整備されていると地域の方が感じられるように整備することはできないのか。

事務局： 昨年の審議会においても報告したが、現在、長期未着手の都市計画公園・緑地の見直しを市として全体的に行っているところである。地域の皆さまの意見があったことは重々承知しているが、新たな公園をつくるのが難しくなっている中で公園充足地での新規設置はない。

委員： 新たに公園をつくることは難しいかもしれないが、既存公園を活用して拡大するなどして、地域住民の方々が満足できるようにすることはできないのか。

事務局： 公園の隣地に未利用地があり、広げる余地はあるが、市の施策として公園の見直しを行う中で、充足地として位置付けており、また機能としても現在の面積で事足りていると判断している。もちろん広い方が地域にとってよいことは承知しているが、市域全体の都市公園のバランスを考え、現在充足していることから、隣地の未利用地を活用した拡大といったことは考えていない。

委員： 尼崎市ではまちかどチャームング賞などもあり、市としてもまちかどの風景を大切にしていると思う。先ほども見えるところへ緑を配置するといったことを言っていたが、本来なら確保されていた緑地や空地に建物が建てられるようになるということで、まちかどの風景を考えると、そういった余白が益々小さくなってしまおうと考えられる。公園の話もあったが、公園でなくとも、この地域でもきちんと街路樹や植え込みがあることから、そういった見えるところの緑化の質を高めて、風景を醸成していくべきと考える。

事務局： 緑の基本計画においても、以前は緑の量を確保することに主眼をおいていたが、直近の見直し時には、ご指摘のとおり、量よりも質を高める方向へ改定したところである。見える部分やまちかど部分へ配置することで量を確保したことにするといったボーナスの制度により、質を高めていこうと考えており、事業者にも配慮いただけるように、指導も進めていきたいと考えている。

委員： 2回の説明会のほかに、個別に団体等へ説明を行ったところはあるのか。

事務局： 地元の町会から要望を受け、一度、地元の町会主催の説明会に行っている。

委員： 見直しについて聞いておくべき団体の方などが、説明会に来られていたのかは把握しているのか。

事務局： 地元の自治会以外の団体の方が来られていたかは把握していない。

委員： 工業会や不動産関連など他の団体への周知、説明は行ったのかという意味で聞かせてほしい。

事務局： 説明会ではないが、商工会議所や工業会、経営者協会といったところへは資料を持参して、ホームページへの掲載、会員向けのメールマガジンや会報誌等へのチラシの挟み込みなどの協力をいただき、案内している。

委員： その他、これから説明に行かなければならないような団体はないのか。

事務局： 商店連盟については今後説明に何う予定としている。また、先ほどの高度地区も含めて既存不適格になるようなマンションの管理組合等については、必要があれば個別に説明に何う形で案内している。

委員： 漏れのないように説明へ行ってもらいたい。