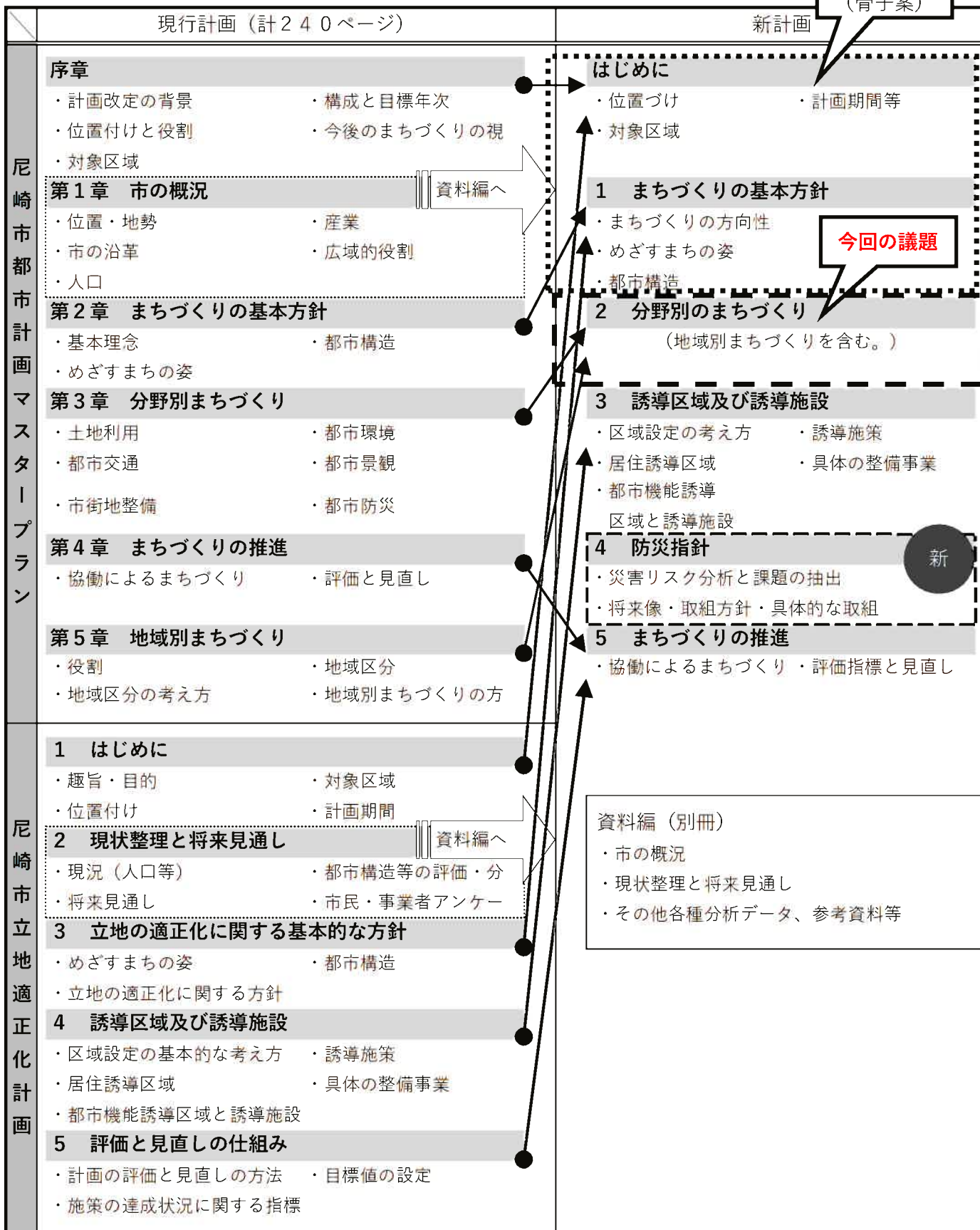


次期尼崎市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の構成イメージについて

ポイント

- 1 立地適正化計画（立適）の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める防災指針を作成
- 2 都市計画マスタープラン（都市マス）及び立適を合冊
- 3 都市マスと立適の重複部分等を圧縮して全体的にコンパクト化
- 4 本編と資料編（各種分析データ、参考資料等）に分冊



前回の議題  
(骨子案)

今回の議題

新

# 第 2 回都市計画審議会都市計画分科会 会 議 録 (抄)

令和 4 年 9 月 30 日

尼崎市都市計画審議会都市計画分科会

・ 尼崎市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画骨子案について

(質疑等の要旨)

会 長 : 本日欠席の委員からの意見はあるか。

事務局 : まちづくりの方向性として「つなぐ」という言葉を用いているが「結ぶ」がよいのではないか、というものである。この点については、「過去と未来をつなぐ」という時間軸の意味合いも含まれているため、事務局としては現状の表現にさせていただきたいと考えている。また、めぐすまちの姿として「働き“稼げる”まち」とあるが、稼ぐには、働くという意味が含まれているので、どうかというご指摘があった。

会 長 : 立地適正化計画(以下「立適」という。)においては、今後、居住誘導区域についての議論もあるかと思うが、骨子案を検討するにあたって、まずは前提として、尼崎市のハザード情報について各委員と共有したい。

事務局 : (スクリーンにハザードマップ(「地図情報あまがさき」の「ハザードマップ等」)を映写。猪名川・藻川洪水や武庫川洪水ハザードマップ等で市域のほぼ全域が浸水想定区域になることを確認。)

会 長 : このような地域特性だからこそ本市が繁栄してきたという側面もある。このような立地とうまく付き合っていく必要がある。

事務局 : 市域のほぼ全域が浸水想定区域であるといった状況を市民に周知することが特に重要であると考えている。ハード対策としては公共施設が拠点となるように整備する一方で、災害時に市民がどのように避難するのか、備えをしておくのかを示す必要がある。都市計画マスタープラン(以下「都市マス」という。)で具体的に記載することは難しいかもしれないが、地域防災計画の中で避難についてしっかり言及することが重要である。

会 長 : 「魅力を伸ばすまちづくり」とあるが、魅力的な空間とは人それぞれ異なると思われる。この点について、各委員の意見を伺いたい。

事務局 : どのようなまちが魅力的かということもこの場で議論できればと思う。

委 員 : 何を魅力的に感じるかは確かに人によって変わるものである。子育て世代であれば、子育てをとおして人々とつながって、みんなに子供を見守ってもらえるような空間が魅力的であると思うし、尼崎市ではこのような空間を作ることが可能だと思う。そういう意味では、市内には身近に公園がたくさんあり、使っている人は使っているが、市民への周知が不十分であるように感じる。近年であれば、市のホームページに掲載するよりもInstagram(インスタグラム)に掲載する方がより多くの人に見てもらえるのではないか。多くの人に見てもらえれば、市外の人へのイメージアップにもつながると思う。

- 委員：イメージアップということでは、先日テレビ番組で市内の商店街が取材されていたが、シャッターを閉めた店が目立ち、さびれたイメージであった。こうした昔ながらの商店街は、権利関係の問題で建替え等が進みにくいと聞く。骨子案の「“稼げる”まち」の中で「商店街の空き店舗の活用推進」とあるが、何か取組を進めているのか。
- 事務局：兵庫県の事業ではあるが、まちなか再生事業というものがある。建替え等ハード的な整備も重要だが、どのような人が来てどのような活動をするのかという視点が重要であり、ソフト的な活動に対しても支援を行っている。骨子案にあるとおり、過去に「つくった」もの、つまり、ここでいえば商店街をどう「生かす」か、そして商店街の人だけではなくその周辺の人にどう「つなぐ」かが新しい都市マスのテーマとなる部分である。
- 会長：商店街については、より魅力的にするとということも考えられるが、火災の対策等の安全面の課題がある。地元の人から改善してほしいという声が上がらないと行政が手出しするのは難しい部分があると思うが、どうか。
- 事務局：商店街については再生を目指すものと土地利用を変えた方がよいものもある。土地利用転換の障害になりうるアーケードの撤去補助を行っているが、権利関係が複雑でなかなか利活用されない実態がある。しかしながら、会長ご指摘のとおり安全面で問題であるので、管理不全状態の空き家に関しては、住宅に係る税制優遇を見直す取組を進めている。再利用できるものについては商業の助成金を入れて活用してもらえるように、産業部局と都市計画部局と連携して施策を展開しているところである。
- 事務局：阪神尼崎駅周辺の中央商店街を見ると、商店街として機能しているが、出屋敷の方の商店街では店舗が減っていき、住宅に建て替わっている。商業系の用途地域では、高容積・高建蔽の住宅を建てることのできるの、新たな密集住宅地になってしまうという課題がある。都市マスの中で、このような地域を商業地域から実態に合わせて住居地域に変更するのか、もしくは商業地域のままにするのかも大きなテーマだと考えている。
- 会長：大阪市では商業地域にタワーマンションが建っているということはよくある。土地利用の変化に制度が対応出来ていない現状はあるが、今ある制度の枠組みの中で対応を検討しなければならない。
- 委員：尼崎市は様々な用途がモザイク状につながっていて、絶妙なバランスの中で成り立っている点が魅力的であると思う。単純な都市構造・用途地域では対応しきれないものである。尼崎市総合計画の「都市機能・住環境指数」は非常に有効であると思う。このような指標も活用しながら継続的にきめ細やかに評価することが重要である。一方で、骨子案にある「魅力を伸ばすまちづくり」という言葉だけでは、尼崎の複雑性を表現するには



少々シンプルすぎるように感じる。また、「災害に“不安を覚えない”まち」は「魅力を伸ばすまちづくり」に直結しないのではないか。

委員：防災に関しては、市域の3分の1が海拔0メートル地域であるということ資料3 12 ページのSWOT分析のW【弱み】の部分に記載すべきではないか。また資料2の「重点的な取組・施策」の中で、「南北交通軸の強化」とあるが、資料3のSWOT分析を見ると交通網に関してはS【強み】にしか記載されていないため、南北の交通網改善の施策につながらないのではないかと感じた。資料3 15 ページの都市構造の図を見ると南部の臨海地域まで交通網が繋がっていないように見える。南部地域で働く人に交通網を「つなぐ」という意思として図に反映すべきではないか。

会長：ご指摘のとおり、市内に住む人だけでなく働く人のことも視野に入れるべきである。

委員：働く人の交通を「つなぐ」ということが、「稼げる”まち」にもつながってくるように思う。尼崎南部には湾岸線や港もあり物流の便が良く、近年物流施設が多く立地しており、働く人も大きく変わっているように思う。

事務局：ご指摘のとおりではあるが、公共交通を臨海部まで延伸すると赤字路線になってしまう。臨海部の企業が独自に通勤バスを運行しているが、駅前広場に乗降場所は整備されていない。企業が運行するバス向けの乗降場を整備することも考えられる。特に駅前広場の機能の集約は急務であると考えている。南北交通の強化は商業・産業の利便性向上にもつながる。

事務局：交通政策分野になるかもしれないが、まずは企業のバス向けの乗降場を整備し、その後、企業間でバスの共同運行ができるように調整することも考えられる。企業間でのバスの共同運行が実現すれば、朝夕の主な通勤時間以外も運行できる可能性があり、そうすれば今まで以上に柔軟に働くことができ、また、これまで市民が行き難かった場所にも行けるようになるかもしれない。人が行き、人の目が入ることで、まちがきれいになることも考えられる。

委員：確かに臨海部には行きづらいと感じる。臨海部で何か興味のあるイベントがあっても、遠いと感じてしまう。臨海部の企業が共同で運営するバスを市民も使えるようにしてもらえれば嬉しい。

会長：既に人が集まっているところをさらに魅力的にするだけでなく、市民が新たに魅力的な空間を発見して、その場所に簡単にたどり着けるようにするというのは重要であると思う。

委員：ヨーロッパでは都市交通（モビリティ）と都市計画を一体的に考えることが当たり前となっている。カフェや居酒屋、あるいはイベント等で魅力的な空間を作ったとしても、アクセスできないと意味がない。人の動きと

にぎわいをつなげる計画が必要である。また、防災については、冒頭に会長から居住誘導区域のお話であったように、浸水想定区域を居住誘導区域から外すのは現実的ではなく、うまくつきあっていく必要がある。例えば、某都市では、ハード整備が進み災害危険エリアが縮小したことから、居住誘導区域を広げようとしている。一方で、災害リスクを抱える居住誘導区域については、要安全配慮地域などと指定することで、リスクを認識してもらう取組をしている。このように安全のための情報提供が必要であり、それが「不安を覚えない」ということにつながるものとする。

会 長 : 北欧では、道路整備の考え方として、歩行者、自転車、自動車という優先順位になっており、自転車専用道路等ハード面の整備が進んでいるように感じた。また、災害リスクの対応としては、浸水想定区域に含まれる地域には3階建てを推奨するというのも一つの手段であると思う。

事務局 : 近年シェアサイクルの活用が広がってきているように思う。道路整備については、幅員の拡幅ではなく、今ある幅員をどのように再配分するかが重要であると思う。自動車よりも歩行者や自転車を優先したまちづくりを進められるかというのは過去からの課題であり、人の安全を考えながら交通政策を考える必要がある。家から歩いて行ける範囲で十分に生活ができるということを目指したい。

会 長 : ここまで居住、商業、交通について議論したが、農地についてはどうか。

委 員 : 農地は野菜を生産するだけでなく、季節によって変わる風景を楽しむことができる。また、住宅の密集を防ぎ、災害時の避難地としての役割も大きい。こうした農地を今後も確保するためには、生産者を確保して農業だけで生活していけるような仕組みを作っていくことが重要であると思う。

会 長 : 生産緑地は放っておけば住宅が建って宅地化してしまう。防災分野にも関係するため、今回の都市マスでどう記載すべきかが課題である。

委 員 : 東京都練馬区では、体験型市民農園を実施して、気軽に生産者になってもらう機会を作る取組を行っている。都市に住みながら土に触れる機会は大変貴重である。都市圏の市街地に農地が点在する尼崎はそういった取組をする上では、大きな伸び代があるといえる。

委 員 : 参考資料のアンケートについて、回答者の属性によって評価が大きく変わると考えられる。また、市外の人意見は重要で、市内在住者との意見の違いもあると思うので、しっかりと分析してほしい。また、魅力発信については、近年 SNS (ソーシャル・ネットワーキング・サービス) の普及で様々な情報が出ている。特定の施設 (点) だけではなく、商業、寺社仏閣、水門などをつなげた面的な魅力の発見、発信が必要である。

会 長 : 子どものころに南部地域は怖いと教えられていたという市内北部出身者

を知っている。子どもころから南北の交流を深めてそういったイメージを改善していくべきではないか。

委員： 治安やマナーについてはイメージによって形作られている側面が大きいように思う。実際には治安は悪くないということをより発信すべきである。

事務局： 治安とマナーがセットになってイメージが作られているように思う。全国的に犯罪率は減っているが、その中でも本市は顕著に減少しており治安は大きく改善しているといえる。ただ、マナーについては、ポイ捨てや自転車の運転、スマホ歩きなど、まだまだ不十分であると感じており、マナー啓発チームを作って指導するなどの取組をはじめようとしている。治安とマナーを別々に考えて、治安は悪くないということをしっかり発信していきたい。

会長： まだご発言のない委員はいかがか。

委員： 生まれも育ちも市内であり、当たり前だと思っているので、尼崎の魅力は何かと聞かれても特に思いつかない。遊びに行くなら神戸や梅田に行く。工業夜景などが魅力であるならば、Instagram（インスタグラム）などでもっと発信すべきである。

委員： SNS は年齢層によって利用する主なアプリが異なる。高齢者向けの発信には、LINE（ライン）が有効である。ターゲットに応じて様々なSNSを活用していく必要がある。

委員： 南に競艇場、北に競馬場があり、農地や住宅、工場がモザイク状につながっている。ある意味混沌としている尼崎の下町らしさは魅力である。

会長： ご指摘のとおりである。それがマイナスイメージの発信とならないように工夫すべきである。

以上

# 第4回都市計画審議会 会議録(抄)

令和4年11月29日

尼崎市都市計画審議会



・ 諮問第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に改定について  
(都市計画分科会での検討状況の報告)

(質疑等の要旨)

- 会 長 : 最終的な答申をする時期等、スケジュールを改めて確認したい。
- 事務局 : 答申の時期は、令和6年2月頃の都市計画審議会を予定している。それまでは都市計画分科会での議論の後、随時都市計画審議会に報告する予定である。
- 委 員 : 骨子案に異存はないとした上で、地区別あるいは重点的な施策がまだ出てきていないので議論をしにくいと感じる。现阶段で審議会の意見を聴くのであれば、現行の計画や前回のアンケートと比較して、どのような変化があり、どこを変更して、どう組み替えたいのかが分かるような資料を用意するなどの工夫が必要である。例えば、「めざすまちの姿」として5点を記載しているが、現行の都市計画マスタープラン及び立地適正化計画(以下「都市マス等」という。)の記載と比較して、どのようなことに考慮して修正したということがわかる資料を用意した上で、委員に意見を聞いてほしい。
- 事務局 : 本年5月に諮問時に現行計画の進捗状況を示したが、今回の審議会ではその点が足りていなかったということは十分認識しており、今後の審議会報告時にはどうしていくのか検討していく。次期都市マス等は、現行計画をベースに改定していくもので、現行計画でのまちの課題の克服という視点にプラスして、次期計画ではまちの魅力を伸ばすという視点を付加し、コンパクトにまとめた。
- 事務局 : 今後は、現行の計画との比較ができるような資料をつけたいと思う。今回の都市マス等改定の目玉は、「まちづくりの基本方針」で、これまで「つくる」から「生かし、守り、育てる」というキーワードの中で展開してきたが、これからは「つなぐ」というキーワードを入れて新しく展開していきたいと考えている。例えば「人と人」や「過去から未来へ」など、つなぐというイメージで事業を展開していきたい。
- 委 員 : 「重点的な取組・施策」の5項目の記載順は、アンケートに沿って、上から重要なものが並ぶように考えてほしい。事務局の説明において、災害に対する市民の要望が強かったということがあったが、「災害に不安を覚えないまち」が最後になっていることが気になる。順番は関係なく、5項目が並列であるということかもしれないが、アンケートの意見を反映させ、市民の興味の順番ということで項目の順番を考えてほしい。
- 事務局 : 順番については、5項目が並列で考えていた。まちの魅力を伸ばすということが今回の都市マス等改定の趣旨であるため、利便性の高さや稼げるまちを上に出したが、優先順位ということではない。
- 委 員 : つなぐイメージとして6つ項目があるが、これらと重点的な取組・施策とがあまり結びついていないように感じる。どう結びついているのか。

- 事務局 : 「つなぐ」ということが必ずしも施策に結びつくわけではない。まちづくりの方向性として、平成9年の計画の「つくる」視点において、公共施設等のハード面の整備を行い、現行計画の「生かし、守り、育てる」視点で、維持していくことをメインにしてきた。今後は、公共施設をはじめとする有形資産を利用してもらうことで、市民のまちづくり活動や経済活動の活性化につなげていき、有形資産だけでなく、無形資産を生み出していきたい。
- 事務局 : 資料2において、本来の骨子案は「まちづくりの基本方針」の部分までとなるが、これだけでは都市マス等の出口が分かりにくい資料となってしまうため、「重点的な取組・施策」を検討中の状態で記載した。資料1にあるが、今回は「はじめに」と「まちづくりの基本方針」の部分を骨子案として報告しており、今後、「分野別のまちづくり」と「地域別のまちづくり」、「まちづくりの推進」へと展開していくため、どのようにまちづくりにつながっていくのか、非常に分かりにくい状況となっている。まずは、今後のまちづくりについて、「つなぐ」というキーワードを大切にしながら、今後報告していく「分野別のまちづくり」や「地域別のまちづくり」、「まちづくりの推進」、また立地適正化計画の内容にも関連させながら提案し、意見をいただきたい。
- 委員 : 多くの方に見ていただいてこそ意味があるので、計画自体をコンパクト化して見やすくすることは良いと考える。今回の改定では、「つなぐ」という新たな視点を盛り込むとのことだが、基本的には都市計画マスタープランと立地適正化計画の重複部分をまとめて、コンパクト化することにより見やすくし、更に防災指針の部分をつけ加えていくということか。
- 事務局 : そのとおりだ。都市計画マスタープランと立地適正化計画は重複している部分が多く、合理性をもたせるために合冊とし、コンパクトにまとめたい。
- 委員 : アンケート調査結果において、年齢別の回収状況では全年代の意見を把握できているかと思うが、地域別の回収状況では阪急沿線が52.8%、阪神沿線が18.1%と偏りがあり、市の北部の声が特に多く反映されているのではないか。これは回収率が影響したのか、それとも南部は事業者アンケートを中心に配布した結果なのか、地域的な偏りについてどう考えるか。
- 事務局 : 年齢別の回収率は、若年層が低くなるため、若年層に対する配布数を多くして、最終的に各年代で回収数が同じくらいになるよう考慮した。地域別については、年齢別の回収率も考慮に入れたうえで、各地域の人口に応じて配布数を決め、市民を対象にお送りしたものであるが、阪神沿線地域の回収数が少ない結果となったものである。地域の回収数に偏りがあることは考慮しながら、計画の改定に取り組むとともに、地域の方にまちづくりに関心を持っていただけるよう、阪神沿線地域のまちづくりについてより情報発信を行う必要があると考える。
- 委員 : 年齢別の回収率については、偏りを勘案して、若年層を多めに配るという配慮をしていた。一方で、地域別回収率については、結果として南部地域の回収率が低く、全体として偏りがあったことから、年齢別と同様に配布数を調整す

るなど、地域的な偏在のないアンケートの取り方を検討されたい。

委員： 施策の評価をするような指標が重要である。アンケートの中で尼崎に対する満足度では、前回の調査との比較に加えて、これから5年後に向けて目標値を設定して、それに対してどう評価するのかを市民に聞くと、分かりやすいのではないかと思う。特に、アンケートで尼崎の治安やマナーに関する満足度が低い、尼崎市としては、治安やマナーを改善するために力を入れるという大きなポイントを示すことができれば、分かりやすいのではないかと思う。現状のアンケートでは、満足度が点数として表されているが、この点数がどの方向に向かっているのかが分かりにくい。前回の調査よりも評点が上がっていたとして、次の5年間はどこを目指してこのような結果になったのか、また次の5年間で点数の目標値設定をできればよいと感じた。

事務局： 現行の計画において、目標値は設定していないので、今後検討していく。

委員： 「重点的な取組・施策」の「利便性が高く、快適に暮らせるまち」において、南北交通軸の強化を挙げていて、臨海部の渋滞で対策の必要性や、内陸交通網が弱いと認識しているとのことだが、北部においても交通網が弱いとの指摘があり、この点もしっかりと反映してもらいたい。

事務局： 南北交通の強化は、前から言われていた課題であり、臨海部での物流倉庫の進出などによる渋滞対策や、五合橋線や産業道路などの交通網について、課題意識はある。分野別のまちづくりにおいて都市交通という分野があるので、その中で方向性を示していきたい。

会長： 都市計画分科会においては、前回の計画とどこが変更になったのかを分かりやすく示した上での議論をお願いしたい。

以上



## 局内全職員聞き取り 意見概要 要約版

| No. | 分類    | 意見等の概要  |
|-----|-------|---|
| 1   | 土地利用  | 民間の開発や土地利用が発端で、現行の法規制に則って土地利用がなされるが、市として誘導したい内容を開発者と協議したり、開発者側からの提案で規制を変更の協議をするのが実態であると思います。その場合の市の思い(そのエリア(用途地域)で市が望む土地利用)を都市マスに記載してはどうかと思います。 |
| 2   |       | 課題があるエリアの解決への方向性の記載をしてはどうかと思います。工業地の住宅や密集市街地(地区計画以外)や建築基準法の2項道路や私道の管理など。  |
| 3   |       | 高さ規定について、商業地でも高くなり過ぎないように近隣と調和するような方向性はできないのでしょうか。  |
| 4   |       | 生産緑地以外の田畑などは保全しないのですか？ 保全したいのですか？ 土地所有者におまかせですか？ 市が買い取るまたは借りるなどして、PFIや民間委託でみどりの創出は検討しないのですか？  |
| 5   | 都市交通  | 密集市街地や、食満(生産緑地が住宅地へ変わりつつある)など、明らかに道路が不足している地域においては、幅員6m程度の道路の整備を進めるべきではないか。必要最低限で良いので基幹となる道路を整備すれば、土地の使われ方は勝手に好転するものと考えます。                      |
| 6   |       | 臨海部における物流施設増加に伴う渋滞対策(トラック等)について、記載すべきではないか。   |
| 7   |       | 駅前の歩行者通行環境の向上、賑わい創出に貢献するため、駅周辺の共同住宅は駐車場を設けなくてもいい、設けない場合は建蔽率が上げられる、カーシェアを設置する場合は駐車場台数を減らせるといったインセンティブも必要ではないか。                                   |
| 8   | 市街地整備 | 市の事業などで創出する産業として成り立っていない賑わいは税金を投入し続けることになり、長続きしない。にぎわい創出と共に公共空間で稼ぐ視点は重要だと思う。オープンスペースの質の向上は「稼げる」まち×市民が「誇れる」まち」といった取組にしてほしい。                      |
| 9   |       | 農地や中小企業が住宅地に転換される場合においても、道路の接続や周辺の土地利用等の側面から、将来を見据えて対策を講じていく必要があるのではないか。  |
| 10  | 都市環境  | 【基本的な考え方】の冒頭に生物多様性だけが、特だしされていることに違和感がある。「地球、生活及び自然環境に配慮した」に置き換える方がよいのではないか。(環境基本計画の「計画の対象とする主な環境」を参照。)  |
| 11  | 都市景観  | 公共空間の施設の破損や管理されていない雰囲気は最も景観を損なう。施設だけが美しくても効果は低い。民間を都市美誘導するだけでなく、良好な低層住宅地や、駅前、幹線道路の景観を保つための道路の維持補修や除草を合わせて行うことそのものを計画に盛り込んでほしい。                  |
| 12  | 都市防災  | 「大規模災害時においてもだれ一人取り残されることのないまちを目指します」言葉としてはきれいだが、だれ一人取り残されることのない事を目指した結果、被害が拡大するというのが非常時の常では。「一人でも多く助かるまち」ぐらいが現実的では。                             |
| 13  |       | 緊急輸送道路の沿道建築物については不燃化を促進するとあるが、緊急輸送道路上にある電柱等の倒壊する恐れがある道路上構造物の地中化(電線共同溝の整備等)に対する対策は検討するべきではないか。   |