

住工共存型特別工業地区において

住宅やマンションを建築される事業者の方へ

当該地域は、次に示します特別用途地区制度及び高度地区指定により工場側、住宅側双方に一定の建築制限をかけ、住宅と工場が共存できるまちづくりを目指している地域です。

工業地域または準工業地域ですので、騒音や振動について法令に定める基準の範囲内で操業を行なっている工場が地区内及び周辺に多数あります。

当該地域において、住宅やマンションを建築される事業者の皆様には、建築を計画される際、周辺の環境に十分に配慮されるとともに、購入者、賃貸契約者等に対しても地域の特性について十分に周知し、理解いただいたうえで契約いただきますようお願いいたします。

住工共存型特別工業地区（工業地域A地区B地区・準工業地域） 規制の概要

（１）都市計画について

種類	①住工共存型特別工業地区（工業地域A地区B地区・準工業地域） ②第5種高度地区
面積	約86.9ha（住工共存型特別工業地区）
規制の内容	①尼崎市住工共存型特別工業地区建築条例による ②阪神間都市計画第5種高度地区の規制による
区域	計画図Ⅰ、Ⅱのとおり
理由	<p>「都市計画に関する基本的な方針」では、内陸部の工業地は、既存工業の高度化、環境改善、研究開発機能の導入などにより、工業構造の都市型化と安全で快適な工業地を形成するとともに、住環境に配慮したまちづくりを進めるものとしている。</p> <p>そのため、内陸部工業地のうち、住宅と工場が複合的に立地している地区において、住環境に配慮した工場等の立地の誘導を図るとともに、住環境、工場の操業環境いずれの面からもふさわしくない土地利用を制限するため、特別用途地区を定め、建物用途の適正な誘導を図るものである。</p>

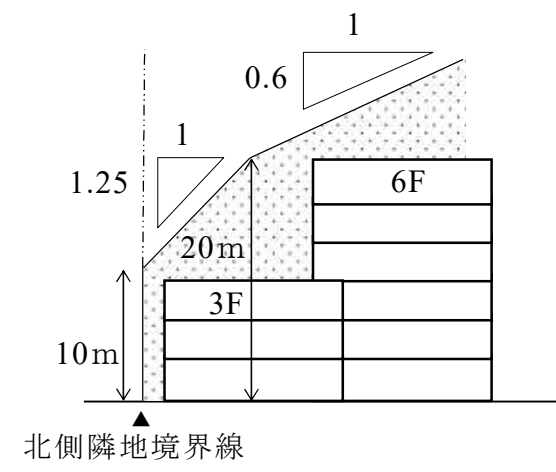
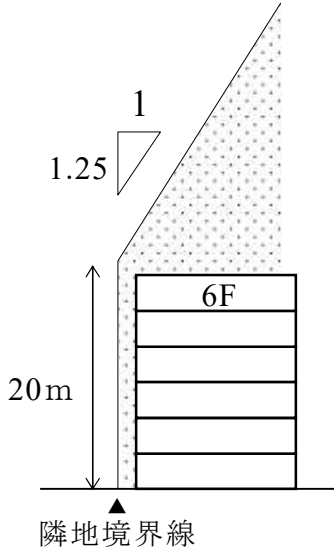
（２）住工共存型特別工業地区建築条例について

この地区は、工業地域及び準工業地域の一部の地区に指定されていますが、工業地域での建築物の用途制限のほかに、住環境形成に影響のある工場や危険物等の貯蔵・処理施設のほか、大規模商業施設、風俗・遊技施設等、住宅及び工場いずれとの共存も困難な施設の立地を規制します。ただし、既存工場の操業環境の保全に配慮しつつ、都市構造や内陸部工業地としての立地ポテンシャル、地区内及び周辺の土地利用の状況等の立地特性を踏まえ、内陸部工業地に集積する製造業の今後の立地可能性も担保した制限内容とします。

	住工共存型特別工業地区（工業地域A地区・B地区）	同（準工業地域）
工場等	<p>工業地域で建築が可能とされている工場等のうち、次に掲げる事業を営む工場の建築を禁止する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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碎 <p>【建築基準法別表第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】</p>	<p>左記の用途は既に禁止されていることから、新たな制限は行わない。</p>
危険物の貯蔵又は処理施設に供する施設	<p>工業地域で建築が可能とされている危険物の貯蔵又は、処理に供するもののうち、火薬類、マッチ及び可燃性ガスについては、貯蔵量又は処理量の上限を準工業地域並みに制限する。</p> <p>【建築基準法別表第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。）】</p>	<p>左記の用途は既に禁止されていることから、新たな制限は行わない。</p>
遊技施設	<p>麻雀屋、パチンコ屋、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</p> <p>【建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物】</p>	
風俗施設	<p>右記の用途は既に禁止されていることから、新たな制限は行わない。</p>	<p>キャバレー、ダンスホール、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの</p> <p>【建築基準法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物】</p>
産業廃棄物処理施設	<p>産業廃棄物処理施設</p> <p>【建築基準法施行令第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】</p>	
店舗等	<p>工業地域B地区を除く区域内については、尼崎市商業立地ガイドラインに準じて、次のとおり制限を設ける。</p> <p>物品販売業を営む店舗の店舗面積の最高限度を1,000㎡とする。但し、その敷地が県道主要地方道尼崎池田線又は市道山手幹線に接しているものにあつては3,000㎡とする。</p>	

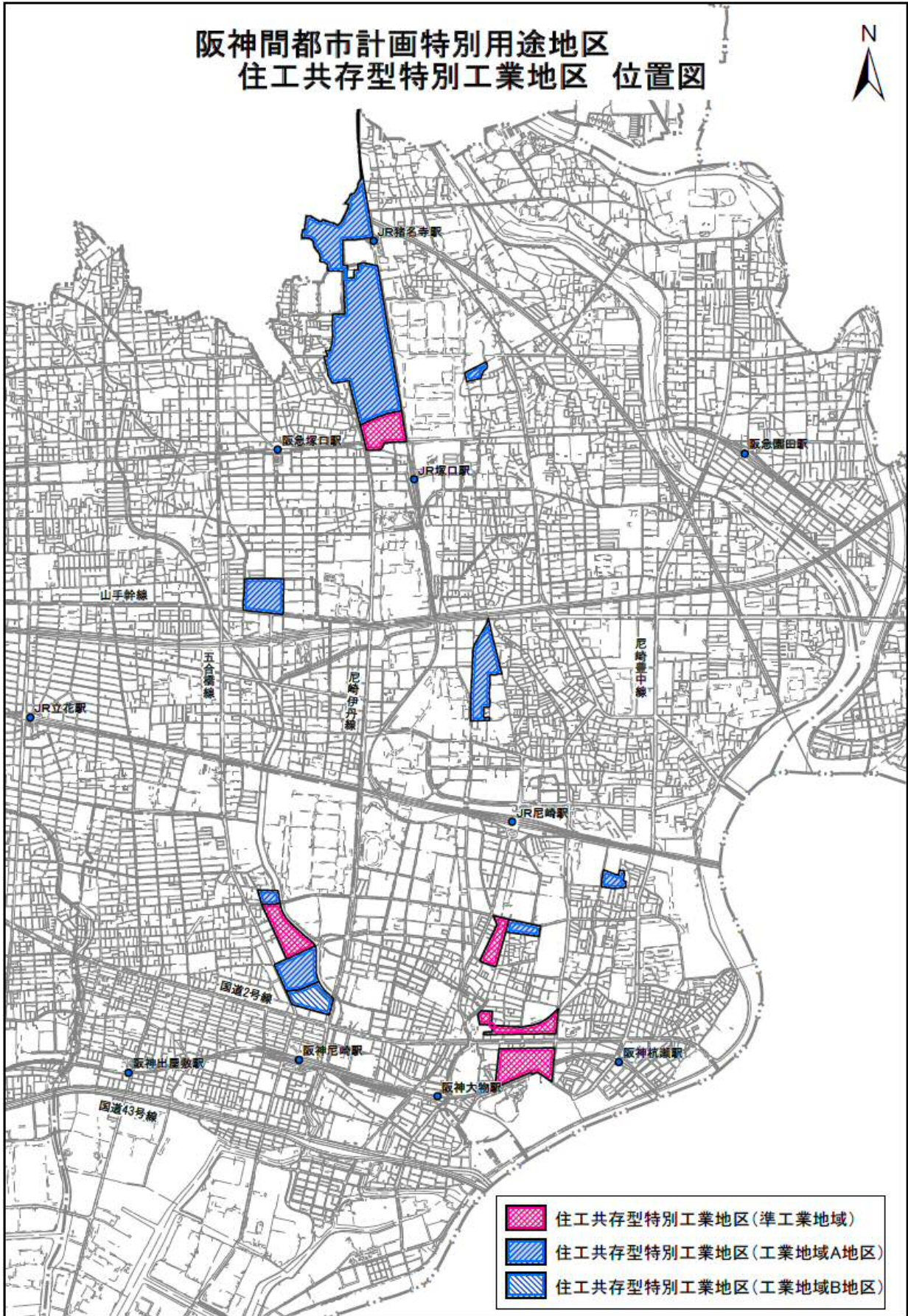
※ 詳しくは、尼崎市住工共存型特別工業地区建築条例を参照。

(3) 第5種高度地区について

	第5種高度地区	第5種沿道地区
北側斜線	 <p>北側隣地境界線</p> <p>北側隣地が道路の場合は、北側隣地境界線は道路の反対側の境界線</p>	規制なし
隣地斜線	 <p>隣地境界線</p>	

※ なお、上記制限において緩和規定等があります。詳しくは、高度地区の計画書、運用基準（解説及び運用）をご覧ください。市ホームページよりダウンロードできます。（尼崎市のHPのサイト内検索で“高度地区”で検索）

計画図 I



計画図Ⅱ

