

尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針

(内陸部工業地：工業地域及び準工業地域)

* 2007.4.10. 運用開始。2026.4.1 修正 *

I 内陸部工業地の現状と課題

尼崎市は産業都市として発展してきましたが、そのことが、土地利用に係る都市計画である用途地域の面においても、内陸部に位置する「主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る準工業地域」及び「主として工業の利便の増進を図る工業地域」並びに臨海部の「工業の利便を増進する工業専用地域」の指定面積が市街化区域の約36%を占めていることなどに表れています。

しかし、産業構造、社会経済情勢が変動するなか、本市の内陸部工業地においても、工場の移転や廃止に伴う住宅、商業施設への土地利用転換が見られるようになり、操業環境の保全、他用途の混在に対する適切な対応をしていく必要があります。

こうしたことから、尼崎市総合計画では「定住・転入の促進につながる良好な住環境の創出、産業活力の維持・向上といった点を重視し、住環境と操業環境が共生する、魅力と活力ある都市空間の創出を図る」ことを土地利用の基本としています。

具体的な規制を行う建築基準法では、工業専用地域内の住宅や店舗等の建築は禁止していますが、内陸部工業地は建築が認められている工業地域・準工業地域であることから、それらの混在によって操業環境や住環境などの面で支障が生じている状況にあります。この状況に対して本市では、操業環境を守るとともに、住宅との混在による問題を解消あるいは回避するために、特別用途地区や地区計画などの都市計画のほか、独自の制度として住環境整備条例による住宅建設に対する規制・誘導策などの取組を講じているところですが、今後も一層の取組が必要であると考えています。

II 土地利用誘導指針の目的

この誘導指針は、工業地域及び準工業地域内における土地利用の誘導方向と方途を示すことにより、尼崎市都市計画マスタープランに基づく具体的な都市計画等を定める際の基本的な考え方として策定したものです。

策定に当たっては、まず、工業地域・準工業地域の別に、幹線道路や鉄道等で囲まれた一定の区域に細区分し、各地区における土地利用の状況や動向をもとに、「工業施設が集積し、今後とも工業地として保全する地区（工業保全ゾーン）」と「工業保全ゾーンの中でも広大な敷地を有する工業施設及びそれらが一団となった地区（大規模工場立地ゾーン）」並びに「工業施設と住宅等が混在し、今後、共存又は分離を目指す地区（工業複合ゾーン）」の3つに区分しています。そして、その区分ごとに、地区の状況の例示とともに土地利用誘導に当たっての基本的な考え方を示しています。

Ⅲ 土地利用誘導指針

● 工業保全ゾーン・大規模工場立地ゾーン（原則、住居系土地利用比率が 20%以下の地区）

【地区の状況】

- 住宅等が立地しているが少数であり、土地利用にも変化が見られない地区
- 新たな共同住宅等の立地があるものの緩衝緑地帯の設置などにより工業施設の操業環境との調和が図られている地区
- 交通の利便性、日常関連施設の立地状況等、地区の特性などからみて、住居系土地利用が適切でない地区
- 単独または一団の工業系建築物によって構成される地区（大規模工場立地ゾーン）

【土地利用誘導の方向】

工業地としての操業環境の保全を基本とし、地区の状況にも留意して、次のような建築規制により土地利用の誘導を図ります。

- 操業環境の保全に影響を及ぼすおそれのある新たな住宅や店舗等の建築物を規制
- 住宅が集積する地区との調和を図るため、操業環境、住環境を阻害する建築物の規制

● 工業複合ゾーン（原則、住居系土地利用比率が 20%を超える地区）

【地区の状況】

- 従来から住宅と商業・業務系の建築物が混在する地区
- 工業系土地利用から住居系など他用途への土地利用転換が進む地区

【土地利用誘導の方向】

混在により市街地形態が多様化していることから、既存工業施設の操業環境の保全を基本としつつ、住環境にも配慮して、各地区の特性に合った建築規制により適切な土地利用の誘導を図ります。

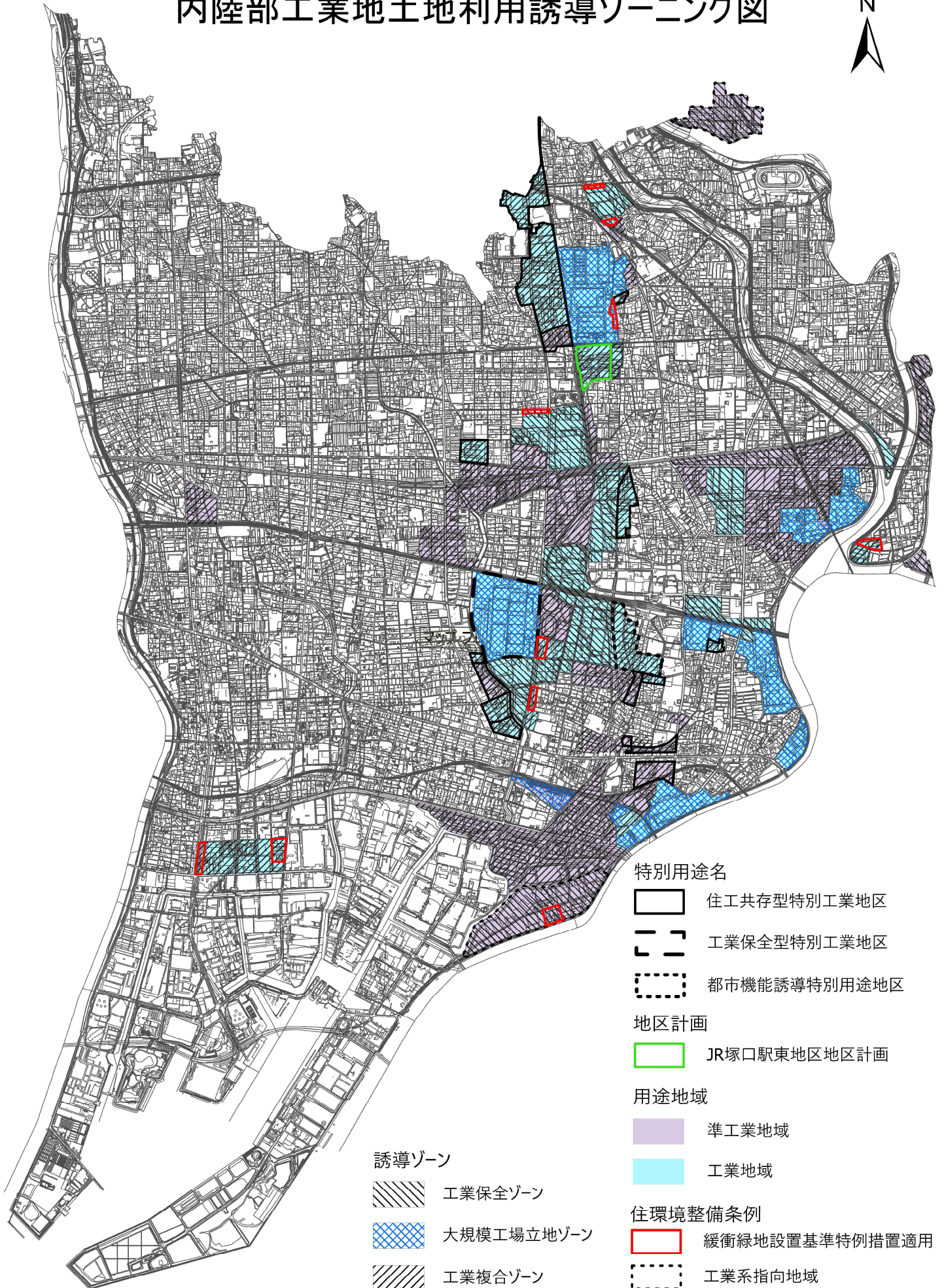
- 工業系土地利用の比率が高い地域については、新たな住宅等の建築物を規制
- 住居系土地利用への転換が進む地区については、建物の高さ等の形態規制や住環境に影響を及ぼす建築物を規制
- 工業施設と住宅がそれぞれ相当数立地する地区については、操業環境、住環境の共存を図るため、建築物の外壁後退や構造に係る規制
- 駅周辺や幹線道路沿道の交通至便な地区については、一定規模以上の店舗を許容

- * 住居系土地利用比率＝住居系土地利用面積／（住居系＋工業系）土地利用面積
- ・ 工業系土地利用：工業地、運輸・流通地、業務地
 - ・ 住居系土地利用：住宅地、学校用地

Ⅳ 規制・誘導の具体的方策

- 各地区の土地利用誘導方策については、この誘導指針に基づき関係者の理解を得ながら、用途地域及びその補完制度である特別用途地区や地区計画等の都市計画制度を活用し、具体化を図ります。
- 個々の建築行為を誘導する「尼崎市住環境整備条例」や「尼崎市商業立地ガイドライン」などの関連制度との連携を図ります。

内陸部工業地土地利用誘導ゾーニング図



用語の説明

【用途地域】

良好な市街地環境の形成や、機能的な都市活動の確保を目的として、住宅地、工業地、商業地など市街地の大枠としての土地利用を定める制度。

【特別用途地区】

市街地の特性に応じて、用途地域を補完するものとして定め、地域の実情に的確に対応したまちづくりの推進を図るため、特定の用途に対する規制の強化又は緩和を行う制度。

内陸部工業地では、扶桑町地区を対象とした「工業保全型特別工業地区」、住環境整備条例に位置付けていた住居系指向地域を対象とした「住工共存型特別工業地区」及び JR 尼崎駅南地区を対象とした「都市機能誘導特別用途地区」を決定。

【地区計画】

用途地域では十分に対応できない小さな地区単位でのきめ細かいまちづくりを誘導する制度。

建築物等に係る制限のほかに、道路、広場等の地区施設を定めることができる。

内陸部工業地では、「JR 塚口駅東地区地区計画」を決定。

【尼崎市都市計画マスタープラン】（2014年3月改定）

尼崎市の都市計画における将来像や方針を示したもの。

<内陸部工業地における土地利用の方針(要旨)>

- ・ 操業環境の維持・保全を基本としつつ、既存産業の高度化や研究開発機能の集積など都市型産業への転換などを可能とする計画的な土地利用を誘導する。
- ・ 大規模な土地利用転換が見込まれる場合は、周辺との調和を配慮する中で、本市が総合的に良好な計画と判断した場合は、地区計画制度などを活用した土地利用を誘導する。
- ・ 住工複合地は、工業施設の操業環境の保全を基本としながら、特別用途地区や地区計画を活用するなど、地区の特性にあった建築規制による共存できる土地利用を誘導する。

【尼崎市立地適正化計画】（2017年3月策定）

市域に「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を定め、人口減少下における持続可能なコンパクトなまちづくりの実現を目的に、生活利便施設等を緩やかに誘導する制度。

内陸部工業地については、工業複合ゾーンを居住誘導区域に、JR 尼崎駅南側の地域を都市機能誘導区域にそれぞれ位置づけている。

【尼崎市住環境整備条例】

○ 緩衝緑地設置基準

工業地域内（住工共存型特別工業地区及び都市機能誘導特別用途地区を除く。）で新たに住宅建設する場合は、当該住宅敷地の外側に幅員 6 m 以上で、かつ、当該開発事業の事業施行地積の 25% 以上の面積を緩衝帯として緑地整備する制度。

○ 工業系指向地域

準工業地域のうち、田能 6 丁目及び南初島・東初島・北初島の地区を緩衝緑地設置基準を適用する地区として指定。

○ 緩衝緑地設置基準特例措置制度

既存住宅など小規模敷地、低未利用地が多く、今後も工場が立地する可能性が低いと考えられる一部地区を対象に、住宅建設において、高さ制限、防音サッシの整備等を行う場合は、緩衝緑地設置基準を適用しない制度。

【尼崎市商業立地ガイドライン】

まちづくりと商業機能の方向並びに大型商業施設に対する誘導等の考え方を示したもの。

計 8 ゾーンのうち、内陸部工業地については、工業保全ゾーン、大規模工場立地ゾーン、住工共存ゾーン、駅周辺商業・業務ゾーンのいずれかに含まれる。