

JR 尼崎駅周辺（南地区）土地利用誘導方針（素案）の策定について

(1) 位置付けと役割

尼崎市立地適正化計画では、広域性を有する拠点である JR 尼崎駅周辺を対象に、居住誘導区域、都市機能誘導区域並びに(仮)産業誘導区域としての位置付けを行い、都市機能の集積と交通利便性を活かした快適な都市居住の提供とともに、操業環境の維持・保全を基本としつつ、駅周辺の工業地としての利便性を活かした都市型産業への転換などを可能とすることを都市づくりの方向性として掲げています。

JR 尼崎駅周辺の現状を見ますと、近年の市街地再開発事業や土地区画整理事業に伴う開発事業並びに用途地域、地区計画等の都市計画制度の活用により、従前の工業地から広域拠点へと土地利用転換を遂げた駅の北側に比べて、古くからの土地区画整理事業による基盤整備とともに市街化が進んだ駅南地区は、土地利用が変化するなかで低未利用地が目立つ状況にあります。

このように広域拠点として課題を抱える駅南地区については、地区内の今後の土地利用をより適切に誘導する必要があることから、より詳細に土地利用誘導の方向性を示すため、本誘導方針を策定することとしました。

(2) 今後の進め方

立地適正化計画（素案）と合わせて 10 月にパブリックコメントを行い、平成 29 年 3 月に策定し公表する。

都市計画の変更については、平成 29 年度中に都市計画決定を予定している用途地域の定時見直しに合わせ検討を行う。

JR 尼崎駅周辺(南地区)の土地利用誘導方針(素案)

○ はじめに

平成 29 年春の公表に向けて策定作業を進めている「尼崎市立地適正化計画」では、広域性を有する拠点である JR 尼崎駅周辺を対象に、居住誘導区域、都市機能誘導区域並びに(仮)産業誘導区域としての位置付けを行い、都市機能の集積と交通利便性を活かした快適な都市居住の提供とともに、操業環境の維持・保全を基本としつつ、駅周辺の工業地としての利便性を活かした都市型産業への転換などを可能とすることを都市づくりの方向性として掲げています。

JR 尼崎駅周辺の現状を見ますと、近年の市街地再開発事業や土地区画整理事業に伴う開発事業並びに用途地域、地区計画等の都市計画制度の活用により、従前の工業地から広域拠点へと土地利用転換を遂げた駅の北側に比べて、古くからの土地区画整理事業による基盤整備とともに市街化が進んだ駅南地区は、土地利用が変化するなかで低未利用地が目立つ状況にあります。

このように広域拠点として課題を抱える駅南地区については、地区内の今後の土地利用をより適切に誘導する必要があることから、より詳細に土地利用誘導の方向性を示すため、本誘導方針を策定することとしました。

目次

- 1 対象範囲
- 2 対象地区の位置付け
 - (1) 立地適正化計画
 - (2) 都市計画
 - (3) 土地利用に関連する施策
- 3 対象地区の現状
 - (1) 人口
 - (2) 産業
- 4 ゾーン区分ごとの現状と土地利用誘導の方向性
 - (1) ゾーン区分
 - (2) ゾーン区分ごとの現状
 - (3) ゾーン区分ごとの土地利用誘導の方向性
- 5 活用が考えられる方策の留意点
 - (1) 商業・業務系など都市機能の誘導と駅前としての高度利用に向けた方策
 - (2) 駅前の立地特性を活かした、中層を中心とした住宅地の形成、住環境の保全に向けた方策
 - (3) 利便性の高い立地特性を活かした産業活動の環境保全に向けた方策
 - (4) 景観形成に向けた方策
 - (5) 火災に強い安全、安心なまちづくりに向けた方策

1 対象範囲

「尼崎市立地適正化計画（素案）」において、居住誘導区域、都市機能誘導区域並びに（仮）産業誘導区域に指定する JR 尼崎駅周辺地区のうち、JR神戸線並びに都市計画道路の長洲線、常光寺難波線及び尼崎伊丹線で囲まれた駅南地区、約 77ha を対象とする。（以下「対象地区」という。）

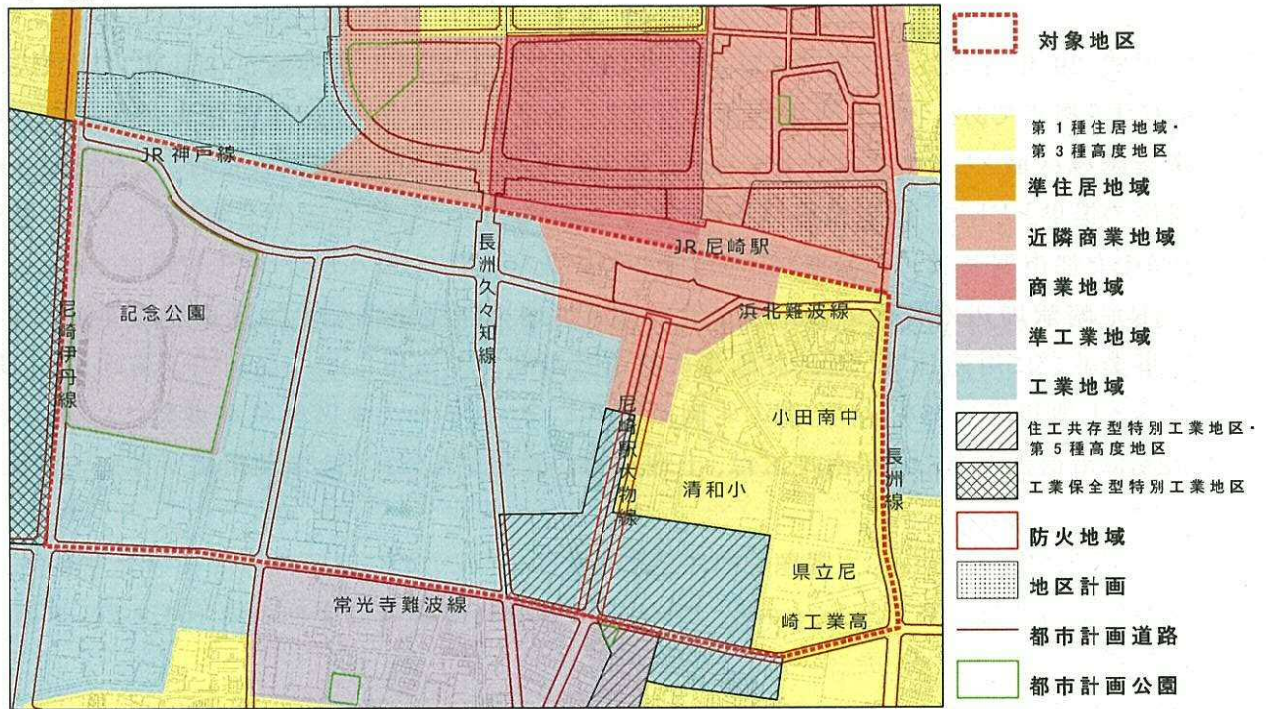


図1 対象地区の範囲と都市計画

2 対象地区の位置付け

(1) 立地適正化計画（現在、H29.3 公表を目標に（素案）を公表中。）

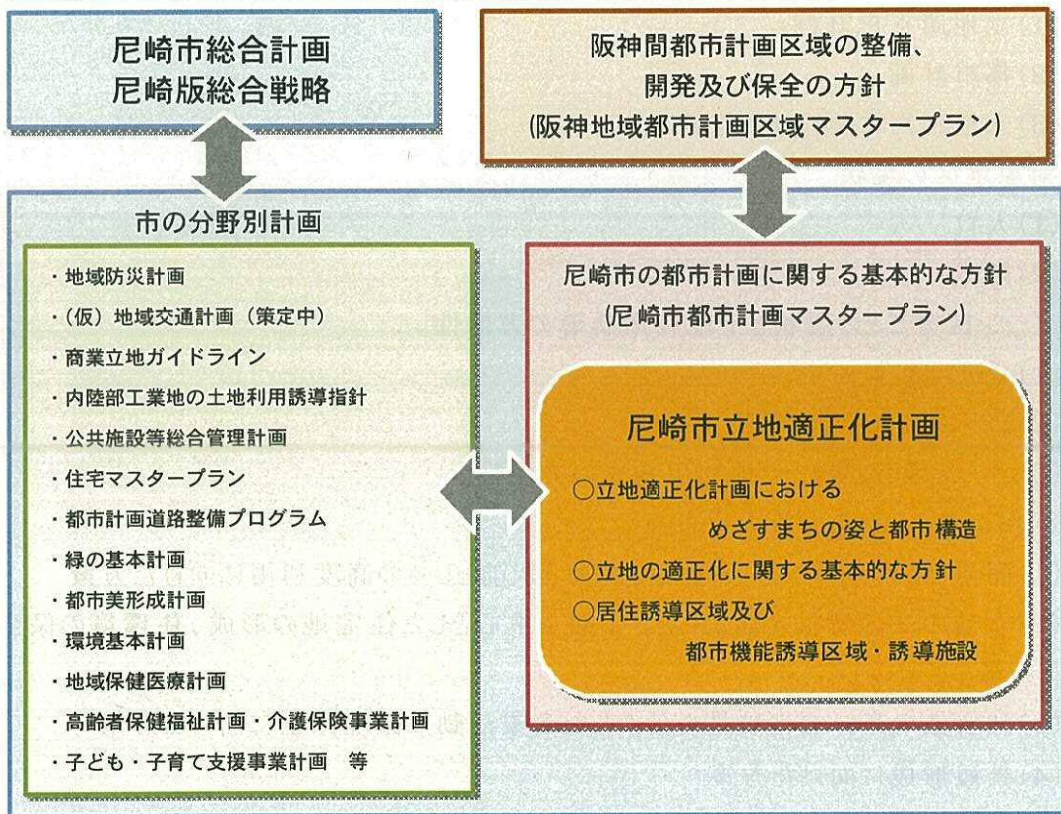


図2 体系図

- 都市計画マスタープランの具体化を図るための計画として、図2のとおり尼崎市総合計画などの上位計画や各分野の個別計画との関連、整合性を持つものである。
- 立地適正化計画では、これまでの本市の土地利用政策を踏襲しつつ、将来都市構造の具現化を図るために、居住機能、都市機能、産業機能を適切に誘導する区域を設定しており、JR尼崎駅周辺は下図のとおり設定している。

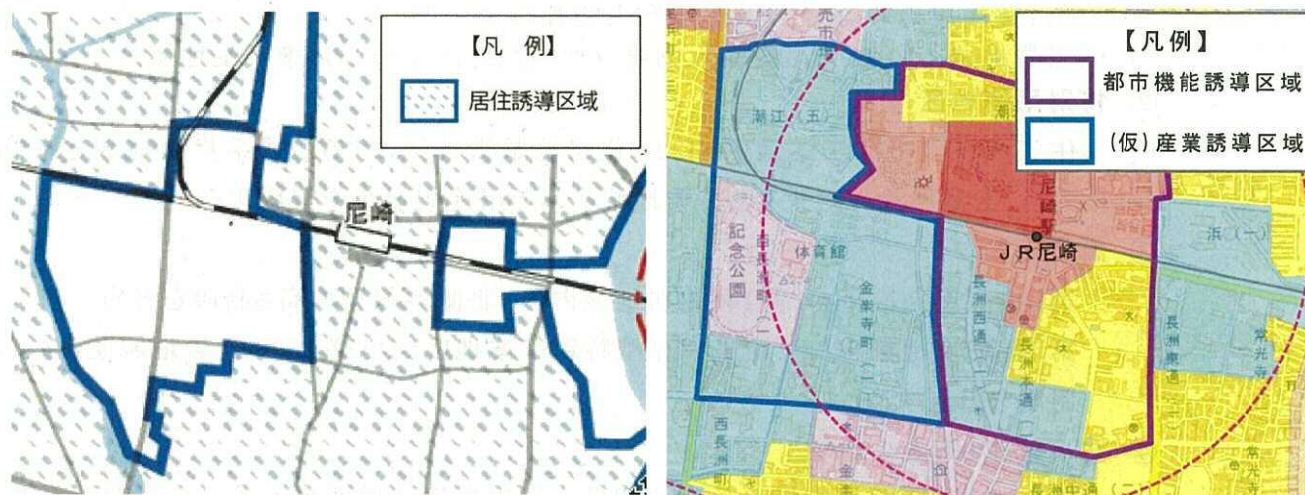


図3 尼崎市立地適正化計画（素案）における JR 尼崎駅周辺詳細

[居住誘導区域]

JR尼崎駅周辺では、工業地として保全を図る工業地域以外の区域に設定している。

[都市機能誘導区域]

居住誘導区域のうち、都市計画マスタープランにおいて広域拠点と位置付けているJR尼崎駅周辺の概ね半径800mの範囲に設定し、次に掲げる都市づくりの方向性を示している。

① 都市づくりの方向性

県内外を繋ぐ鉄道が交わる拠点であり、商業集積地や住宅地だけでなく、高度化された既存産業や都市型産業等の働く場の確保を進めることで、市内外から多様な人々・多様な目的・多様な選択肢を用意し、日々、新たな賑わいを創出する。

③ 必要と考えられる都市機能

商業施設（大規模）、医療施設（病院等）、福祉施設、子育て支援施設、広域に利用される公的私設、文化・スポーツ施設・業務施設・銀行等

[(仮)産業誘導区域]

JR尼崎駅周辺としての立地特性を活かした産業集積地となっている「尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針」における工業保全ゾーンの範囲に設定し、次に掲げる都市づくりの方向性を示している。

① 都市づくりの方向性

長年にわたり、本市をけん引してきた工業地の操業環境の維持を続けることだけでなく、時代の変化に応じた新たな産業機能への連続性のある変化も可能にすることにより、活気ある事業所が集まり、人やモノを通じた市内外との活発な交流が発生することにな

る。

(2) 都市計画

対象地区に係る都市計画の状況は次のとおりである。

① 用途地域(図1参照)

S48 の新都市計画法に基づく用途地域指定以降の変更箇所は記念公園(H8。工業⇒準工業)。法改正(H8)による住居系地域の呼称変更はあるが実質的な変更はない。

- ・ 近隣商業地域(300/80): 駅前の街区及び尼崎駅大物線沿道の一部
- ・ 第1種住居地域(200/60): 尼崎駅大物線以東
- ・ 工業地域(200/60): 尼崎駅大物線以西(但し、記念公園は準工業地域)

② 特別用途地区

住工共存型特別工業地区(H22): 住環境整備条例による住居系指向地域を対象に指定し、工業施設に対する準工業地域並みの用途規制等を実施する。

③ 高度地区

- ・ 第3種高度地区(H8): 第1種住居地域内で、北側斜線型の高さ制限を実施。
- ・ 第5種高度地区(H22): 住工共存型特別工業地区内で第1種住居地域並みの高さ制限を実施する。

④ 防火地域・準防火地域

- ・ 防火地域(S32): 尼崎駅大物線の駅前～常光寺難波線間の沿道 11mを区域に指定する。
- ・ 準防火地域(S60): 近隣商業地域、第1種住居地域及び準工業地域に指定する。
* 工業地域については、建築基準法第22条の区域を指定している。

⑤ 都市基盤

対象地区は大部分が土地区画整理事業が施行された区域であり、長洲久々知線とJR 神戸線及び福知山線が立体交差する地下道が開通したことから、対象地区内の都市計画道路、都市計画公園は一部を除いて整備済である。

(3) 土地利用に関連する施策

対象地区内の土地利用に対しては、次に掲げる事項を市独自の施策として講じている。

① 内陸部工業地の土地利用誘導指針(H19)

下記ゾーンの区分設定を行い、用途地域、特別用途地区及び地区計画等の都市計画制度の活用、尼崎市住環境整備条例、商業立地ガイドライン等の制度との連携により、土地利用誘導の具体化を図る。(対象地区内の状況は次ページ図4のとおり)

「工業保全ゾーン・大規模工場立地ゾーン」

工業地としての操業環境の保全を土地利用誘導の基本とする。

「工業複合ゾーン」

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土地利用誘導を基本とする。

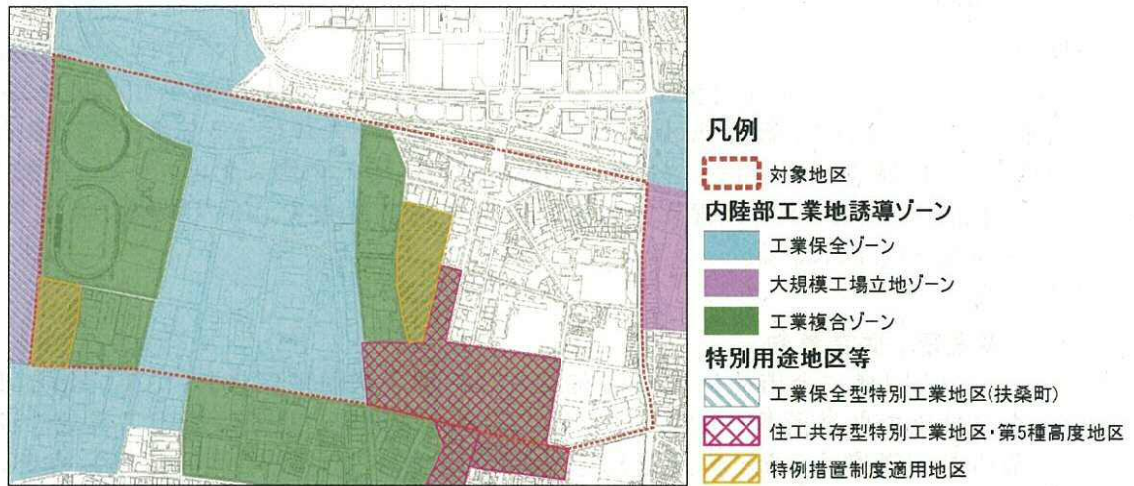


図4 対象地区の内陸部工業地の土地利用誘導指針

② 尼崎市住環境整備条例(S59)

工業地域内での新たな住宅建設計画に対する、緩衝緑地帯設置基準(幅員 6m以上かつ事業施行地積の 25%以上の緑地を確保し、緑地の面積は建築敷地面積に算入しない。)により、良好な住環境を確保する措置を講じており、その結果、住宅の立地抑制にもなっている。

小規模敷地が多く、土地の低未利用化が進む地区を対象に、一定基準に適合する場合は緩衝緑地帯設置基準を適用除外する旨の特例措置制度を H22 に設けている。(対象地区内では上図に示す 2 地区(特例措置制度適用地区)が該当)

③ 商業立地ガイドライン(H16)

市内を 8 種類のゾーンに分け、まちづくりの面からの商業機能の方向並びに大型商業施設に対する誘導・規制の考え方を示したもの。

対象地区内のゾーン区分と店舗面積の上限は次のとおりである。なお、対象地区の東西に接する大規模工場立地ゾーンについては原則、全ての店舗を立地規制し、開発構想段階で個別に対応することとしている。

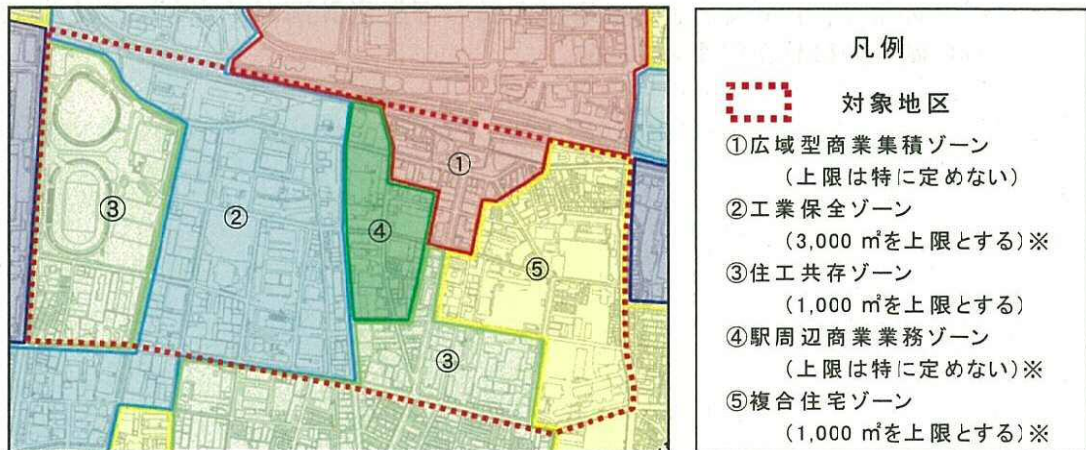


図5 対象地区の商業立地ガイドライン

※ 接道条件により異なる