

緩衝緑地設置基準の特例措置制度適用地区の追加について

1 緩衝緑地設置基準の特例措置制度について

本市は工業都市として発展してきた経緯から、現在も市域の約36%が工業系用途地域となっている。このうち、臨海部の工業専用地域を除く地域では住宅建築が建築基準法上可能であり、住工が混在する地区がある。

住工混在問題への対応として、昭和56年から工業地としての有効的な土地利用を誘導するため、工業地域(住工共存型特別工業地区を除く)及び準工業地域の一部(工業系指向地域)では、新たな住宅建設に対して「緩衝緑地設置基準」を設けている。

これまでに、住宅進出の抑制に一定の効果を発揮しているものの、既存住宅が多い、小規模な敷地が多いなど、今後も工場が立地する可能性が低いと考えられる一部の地区においては、緩衝緑地設置基準があることにより土地利用が進まないという課題を抱えている。

このため、平成22年1月の本住環境整備審議会に諮り、次のとおり、緩衝緑地設置基準を免除する「特例措置制度」を設けて、土地利用の促進に努めている。

(1) 適用地区の要件

既存の住宅があり、1,000 m²以下の敷地が集積する街区であって、次の3つの条件を満たす場合(制度創設時の面積要件(0.5ha)は今回廃止)

- ① 工業地、業務地の占める比率が50%以下
- ② 駐車場等の低未利用地の比率が10%以上
- ③ 住宅の建築が進んだ場合に、既存工場への影響が大きくないと考えられる

(2) 技術基準

資料1に掲げる基準に適合する新たな住宅建設に対しては、緩衝緑地帯の設置基準を適用しない。

(3) 適用済の8地区

- ① 猪名寺2丁目20番街区
- ② 御園1丁目1番街区・2丁目1番街区
- ③ 南塚口町4丁目2番街区の一部
- ④ 西長洲町2丁目13・14・26番街区
- ⑤ 西長洲町1丁目7～10番街区
- ⑥ 長洲西通1丁目4～7番街区
- ⑦ 道意町6丁目の一部
- ⑧ 南初島町の一部

2 特例措置制度適用地区の追加について

制度の運用にあたっては、将来の土地利用の変遷が推測できることから用途地域の定時見直しの機会に土地利用の状況を調査し、「内陸部工業地の土地利用誘導指針」を基にした適切な土地利用誘導を図っていくこととしている。このため、現在手続きを進めている第7回用途地域見直しに併せて、各工業地の土地利用の状況等を調査した結果、次の3地区を追加することとした。

- (A) 猪名寺 2 丁目 17 番街区
- (B) 戸ノ内町 6 丁目 12～16 番街区
- (C) 元浜町 1 丁目の一部街区(街区数 2)

3 関係者への周知、意見募集

適用地区の見直しにあたり、地区内の工場、倉庫等の事業者及び土地所有者、追加地区に隣接する工場に対して、資料配付あるいは説明会開催により周知し、意見募集したが、追加指定する地区への意見はなかった。

(1) 追加地区内の工場、倉庫に対する周知方法

- ① A地区は該当事業所なし
- ② B地区は 20 事業所と数が多いため、戸別に説明資料を配付し、説明会を開催
- ③ C地区(3 事業所)は戸別に説明資料を配付
- ④ 地区外居住の土地所有者(10)に対して説明資料を郵送

(2) 隣接街区の工場に対する周知方法

- ① A地区に隣接する大規模工場を訪問、説明
- ② B地区南側の戸ノ内町 5 丁目 1 番及び 5 番街区内の 9 工場に説明資料を配付

4 特例措置制度の適用開始日と周知について

- (1) 第7回用途地域変更の告示(平成 30 年 3 月下旬予定)に合わせて適用を開始する。
- (2) 本住環境整備審議会終了後、告示日までは市ホームページ及び窓口において、追加地区と適用開始日について周知を図る。
- (3) 各種関係団体に対して、第 7 回用途地域変更の内容と併せて周知を図る。

5 その他

内陸部工業地の土地利用誘導指針について平成 19 年 4 月 10 日の運用開始以降に実施した用途地域の変更や都市計画マスタープランの改定などにより記載内容に齟齬が生じてきたため、時点修正を行う。

以 上

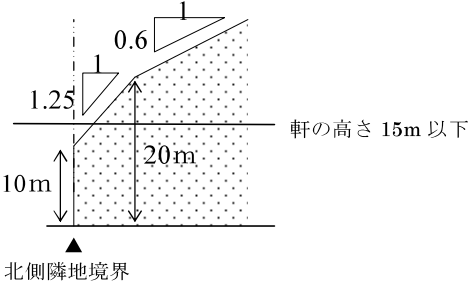
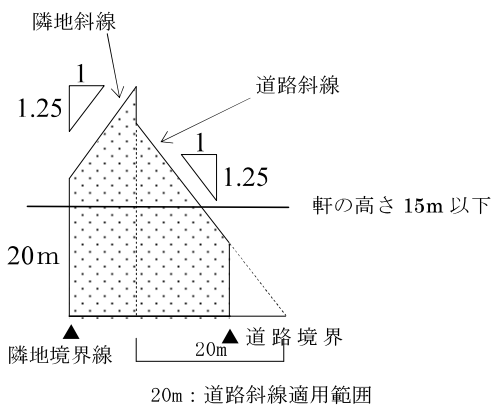
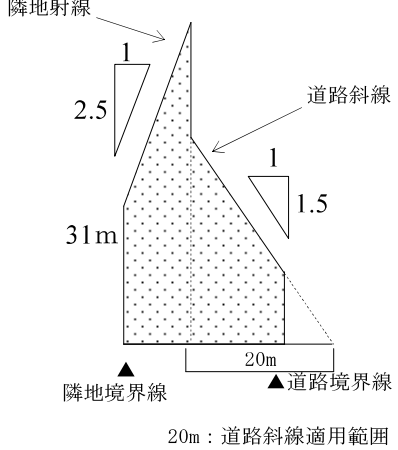
資料

- 1 技術基準
- 2 適用地区位置図
- 3 今回追加地区一覧
- 4 各地区建物用途別現況図
- 5 内陸部工業地の土地利用誘導指針(現行)

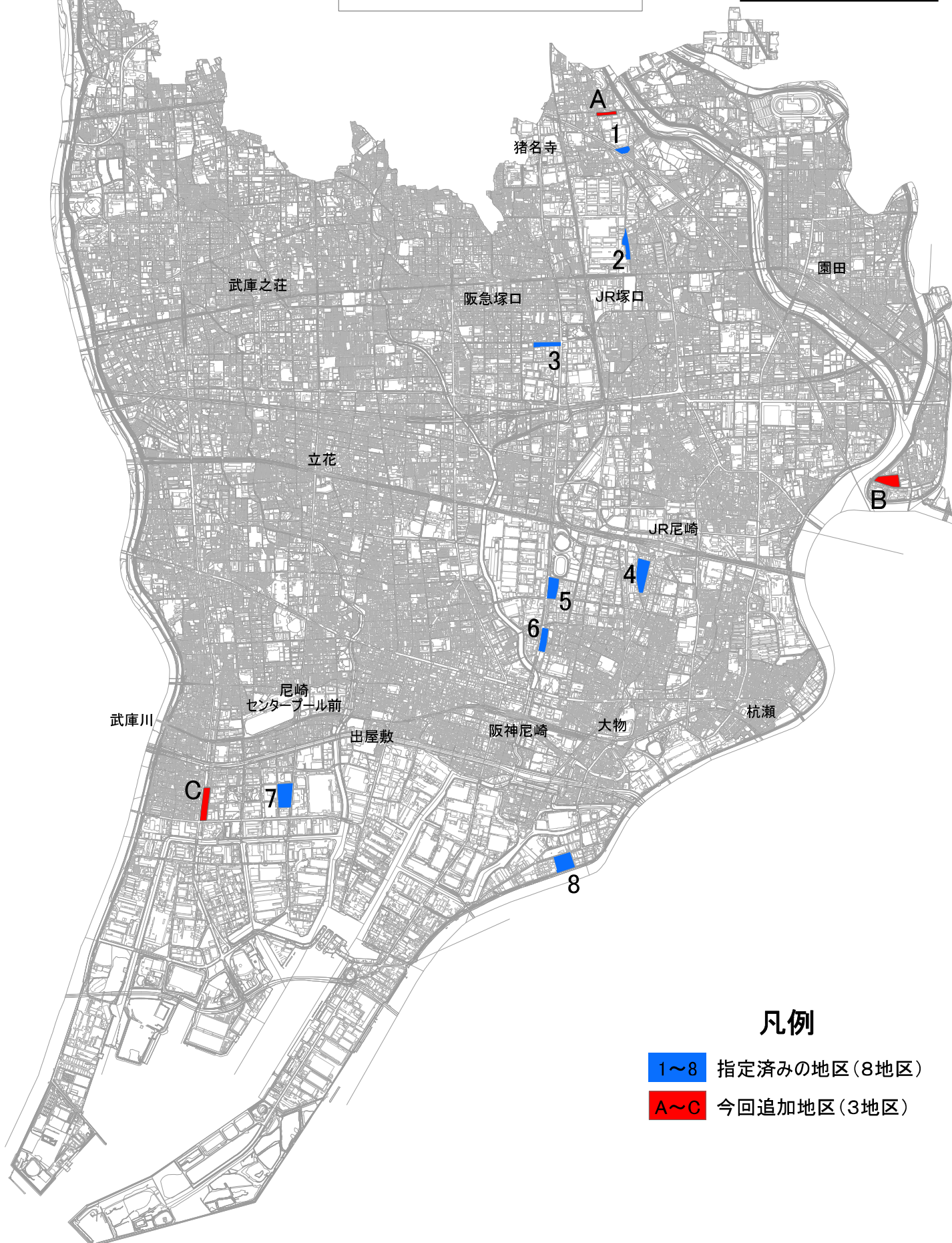
特例措置制度における技術基準

適用地区内において、次に掲げる技術基準に適合する住宅建設を行う場合は、緩衝緑地の設置を必要としない。

- (1) 住宅の開発事業を行う区域の面積が 1,000 m²以下であること。
- (2) 軒の高さが 15m以下であること。
- (3) 高度地区、斜線制限、日影規制について、第 1 種住居地域の基準に適合すること。
- (4) 住宅の居室の外壁の開口部には、防音サッシ(JIS規格でT-1等級同等(25dB)以上の遮音性能)を有するもの又は2重サッシ(ガラス厚5mm以上)を設置すること。

<p>高度地区 (北側隣地の日照の悪化を防ぐことを目的としています。)</p>	
<p>【技術基準】</p> <p>下図の基準に適合すること。 但し、軒の高さは 15m以下とすること。</p>  <p style="text-align: center;">軒の高さ 15m 以下</p> <p style="text-align: center;">▲ 北側隣地境界</p> <p style="font-size: small;">*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>	<p>【現行規制】</p> <p>高度地区の指定なし</p>
<p>道路斜線制限 (道路自体の採光や通風の確保並びに周辺の建物の採光や通風の確保を目的としています。)</p>	
<p>【技術基準】</p> <p>下図の制限に適合すること。 但し、軒の高さは 15m以下とすること。</p>  <p style="text-align: center;">軒の高さ 15m 以下</p> <p style="text-align: center;">▲ 隣地境界線 ▲ 道路境界</p> <p style="text-align: center;">20m : 道路斜線適用範囲</p>	<p>【現行規制】</p>  <p style="text-align: center;">20m : 道路斜線適用範囲</p>
<p>日影規制(日影を一定の時間内に抑えるように建築物の形態を制限して周辺の居住環境を保護することを目的としています。)</p>	
<p>【技術基準】</p> <p>規制対象: 高さが 10mを超える建築物 規制時間: 4 時間(敷地境界線から 5~10m の範囲) 2.5 時間(敷地境界線から 10m を超える範囲)</p>	<p>【現行規制】</p> <p>制限なし</p>

緩衝緑地設置基準特例措置適用位置図



凡例

- 1~8 指定済みの地区 (8地区)
- A~C 今回追加地区 (3地区)





























資料 3

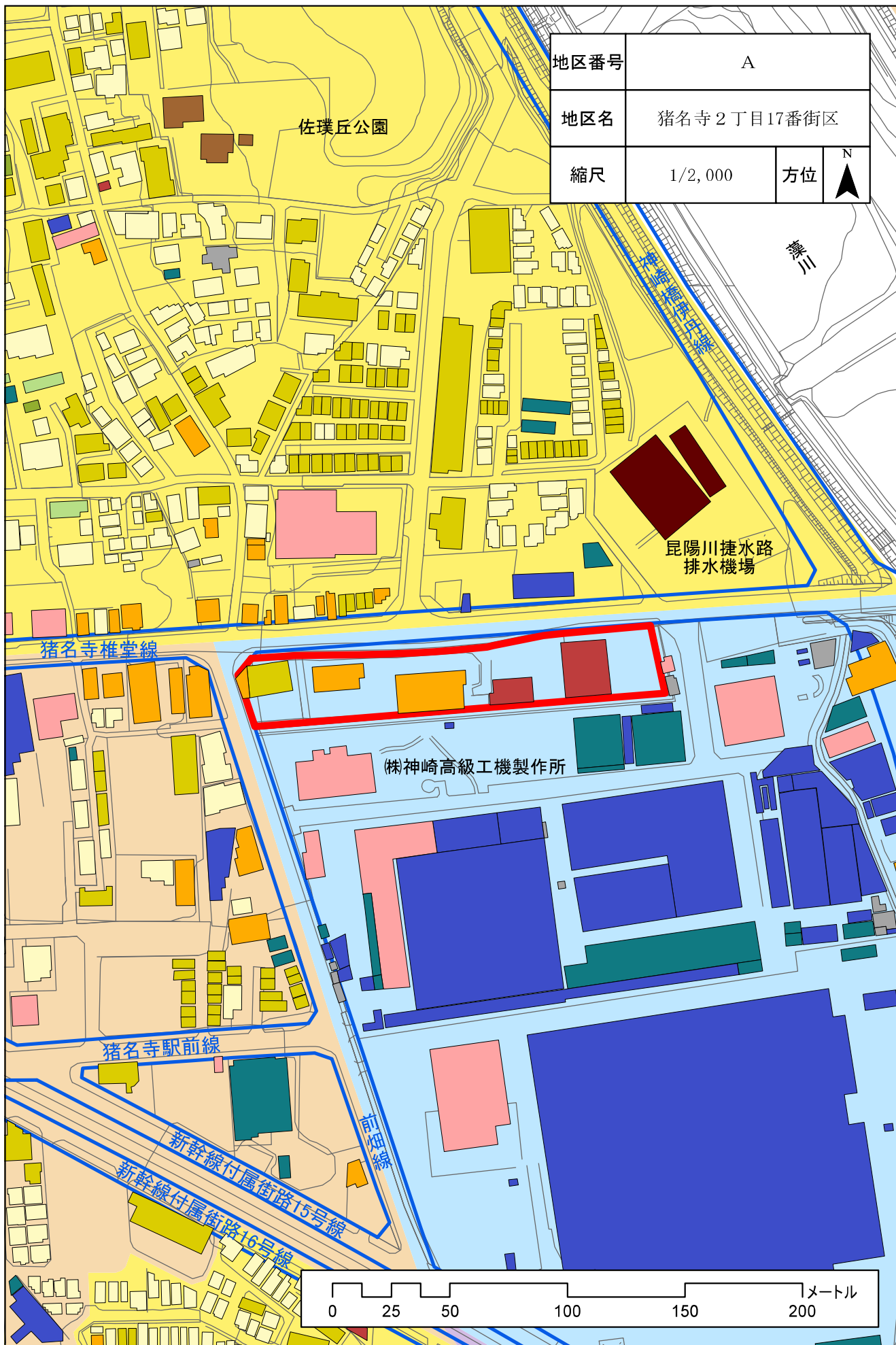
■ 緩衝緑地設置基準 特例措置適用 追加地区一覧

検討No	町丁目	街区	街区全体		①1,000㎡以下の画地の割合		②工業地・業務地の割合		③低未利用地の割合		④住宅地の割合		適用要件の判定 特例措置適用の判断(◎適用 ×適用しない)と説明
			画地	地積	画地	地積	画地	地積	画地	地積	画地	地積	
(A)	猪名寺2丁目	17番	6	4,177.74	(5) 83.3%	67.6%	ゼロ		(1) 16.7%	10.0%	(4) 66.7%	70.8%	<p>②:画地、地積ともにゼロ ③:画地、地積ともに10%以上 (判断) ◎ ②③ともに適用地区の要件に適合するため (既存工場に対する影響) 全6画地のうち5画地が1,000㎡以下である。南側の水路を挟んで工場に接するが、当該街区内には工場・業務の立地はなく、北側の第1種住居地域と同様の住宅街区となっていることから、特例措置適用に伴う新たな影響は小さいと考える。</p>
(B)	戸ノ内町6丁目 計110画地 15,999.95㎡	12番	26	3,291.87	(107) 97.3%	74.6%	(24) 21.8%	38.6%	(14) 12.7%	20.8%	(71) 64.5%	39.3%	<p>②:画地、地積ともに50%以下 ③:画地、地積ともに10%以上 (判断) ◎ ②③ともに適用地区の要件に適合するため (既存工場に対する影響) 戸ノ内町では住宅地区改良事業等が行われ、住環境の改善、工業地の集約化が行われてきた。結果、全110画地のうち107画地が1,000㎡以下の当街区では、既存工場が残るものの約1/3が併用住宅であるなど住宅系土地利用比率が高くなっている。また、南側の工業集積地とは地区の幹線的な道路(戸ノ内担当に確認)を境としており、特例措置適用に伴う新たな影響は小さいと考える。</p>
		13番	22	2,031.23									
		14番	20	2,050.29									
		15番	24	2,790.84									
		16番	18	4,056.35									
(C)	元浜町1丁目 計41画地 10,312.25㎡	街区1	14	5,397.72	(39) 95.1%	67.5%	(9) 22.0%	27.3%	(8) 19.5%	41.3%	(24) 58.5%	31.4%	<p>②:画地、地積ともに50%以下 ③:画地、地積ともに10%以上 (判断) ◎ ②③ともに適用地区の要件に適合するため (既存工場に対する影響) 全41画地のうち39画地が1,000㎡以下の街区内には小規模工場があるが比率は低く、尼崎宝塚線西側には住居系用途地域が広がっていることから、特例措置適用に伴う新たな影響は小さいと考える。</p>
		街区2	27	4,914.53									

画地:建築物がある場合はその敷地数、未建築地は筆数の合計

凡例

用途地域	建物用途
 第一種低層住居専用地域	 独立住宅
 第一種中高層住居専用地域	 集合住宅
 第二種中高層住居専用地域	 兼用住宅
 第一種住居地域	 業務施設
 第二種住居地域	 商業施設
 準住居地域	 特殊商業施設
 近隣商業地域	 工業施設
 商業地域	 運輸流通施設
 準工業地域	 文化体育・集会施設
 工業地域	 教育・研究施設
 工業専用地域	 官公庁施設
	 宗教施設
	 医療厚生施設
	 供給処理施設
	 農林家住宅
	 農林業施設
	 その他施設



地区番号	A		
地区名	猪名寺2丁目17番街区		
縮尺	1/2,000	方位	N

佐璞丘公園

昆陽川捷水路
排水機場

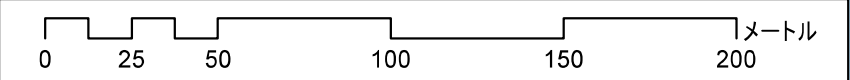
株式会社神崎高級工機製作所

猪名寺椎堂線

猪名寺駅前線

新幹線付属街路15号線
新幹線付属街路16号線

前畑線



地区番号	B		
地区名	戸ノ内町 6丁目12～16番街区		
縮尺	1/2,000	方位	N ▲

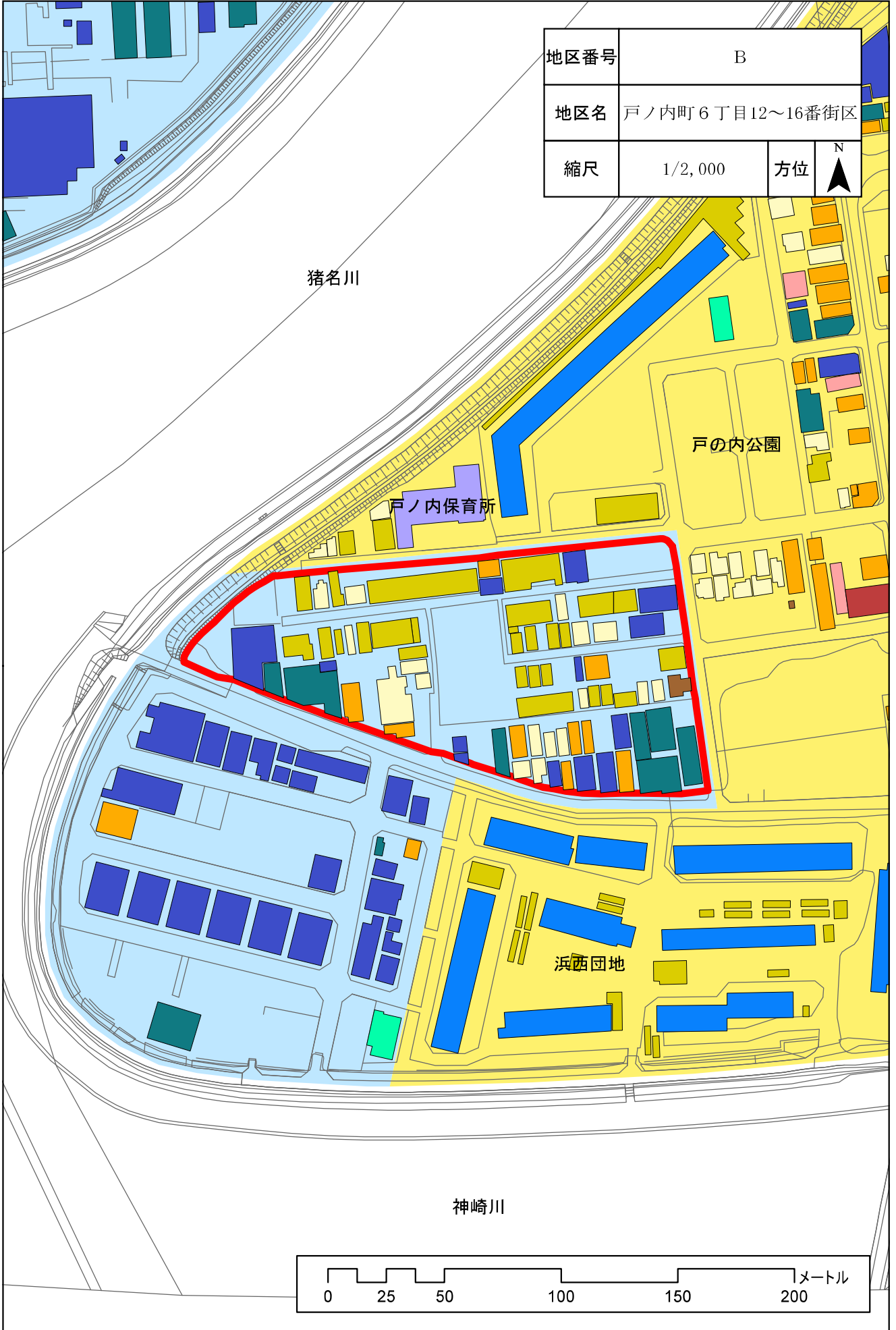
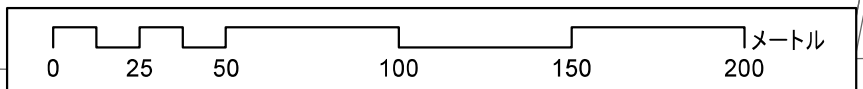
猪名川

戸の内公園

戸ノ内保育所

浜西団地

神崎川





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)

I 土地利用誘導指針策定の背景

尼崎市は工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、「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「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1/3を超えていることなどに表れています。

これらの工業地は、第2次基本計画において、「産業都市として企業の操業環境を維持するとともに、新しい技術産業等の立地の誘導に努める。」ことを土地利用の基本としており、本市における土地利用の骨格となるものです。

工業地の利便の増進を図るため、用途地域ごとに建築基準法による建物の用途規制が行われているところですが、工業専用地域以外は、住居系、商業系の建築物の建築が認められていることから、それらの混在によって操業環境や住環境などの面での支障が生じている状況にあります。

この状況に対しては、これまでに、工業地の操業環境を守るため、また、住宅地との混在による問題を解消あるいは回避するため、本市独自の制度として、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きたところですが、社会経済情勢や産業構造の変化が続くなか、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、「都市計画に関する基本的な方針」に基づく具体的な都市計画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、「工場が集積し、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場及びそれらが一团なった地区（大規模工場立地ゾーン）」並びに「工業地と住宅地等が混在し、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あ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、住宅系土地利用比率が20%以下の地区)

【地区の状況の例】

- 工場の周辺に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場の操業環境との調和が図られている地区
- その地区の立地性などからみて、住宅系土地利用が適切でない地区
- 単独または一団の工業系の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】

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。

- 操業環境を阻害する新たな住宅や店舗等の建築物を規制
- 既存住宅との調和を図るため、住環境阻害を増大させる建築物を規制

● 工業複合ゾーン

(原則、住宅系土地利用比率が20%を超える地区)

【地区の状況の例】

- 古くからの混在地として、土地利用にあまり変化が見られない地区
- 工業系土地利用から住宅系など他用途への土地利用転換が進む地区
- 商業・業務系の建築物が混在する地区

【土地利用誘導の方向】

多様な市街地形態を有していることから、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
- 住宅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
- 工場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、商業系の建築物を許容

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

Ⅳ 達成の方途

- 各地域の土地利用誘導の内容については、この誘導指針の考え方のもとに、関係者の理解を得ながら、用途地域制度並びに同制度の補完制度である特別用途地区制度や地区計画制度を活用し、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」などの既定の制度との連携手続を検討します。

用語の説明

【用途地域制度】

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。

【特別用途地区制度】

用途地域が定められた地域において、その地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため定める制度。具体的な建物用途規制については、建築基準法第49条の規定により市の条例として定める。

【住工共存型特別工業地区】

平成22年1月4日都市計画決定告示された特別用途地区。

住宅と工場が複合的に立地している地区（従前は住居系指向地域）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。

また、住環境の保全を図り、住工共存ができるまちづくりを進めるため同地区に第5種高度地区の指定を行っている。

【地区計画制度】

各地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画。まちづくりの目標と方針を掲げ、その具体化のための整備計画として建物の用途、高さ、面積など建築に係る制限などを定める。定められた制限については建築基準法第68条の2の規定により市の条例として定めることができる。

【尼崎市都市計画に関する基本的な方針】

尼崎市の都市計画における将来像や方針を示したもの。

方針では、内陸部工業地に係る土地利用の整備方針として、「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内陸部の工業地を形成する。住宅地と隣接した既存工業地は、工業地として保全するか住宅地へ転換するかを明確にする。また、住工混在地においては、住・工いずれかの機能に方向づけるなど、用途の純化を基本としつつ、良好な生産環境を確保する。」ことを示している。

【尼崎市住環境整備条例による建築誘導】

○ 緩衝緑地帯の設置

住宅建設を抑制し、工場の操業環境保全を図るための方策。

工業地域内で新たに住宅建設する場合は、敷地の境界に沿って幅員6m以上かつ事業施行地積の25%以上の用地を緑地帯として整備し、その用地については敷地面積に含まないこととしている。

○ 指向地域の指定

準工業地域の一部を、工業の操業環境を保全する地域として工業系指向地域に指定し、上記緩衝緑地帯設置の基準を適用している。

【尼崎市商業立地ガイドライン】

市内を8種類のゾーンに分け、ゾーンごとにまちづくり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。

※ゾーニング図及び用語の説明の一部修正（平成22年3月）：平成22年1月4日告示の住工共存型特別工業地区の創設に伴う住居系指向地域の廃止による修正