

尼崎市住環境整備条例施行規則別表第3に
定める緑地の開発基準の見直しについて
(答申)

平成21年11月16日

尼崎市住環境整備審議会

目 次

はじめに	1
1 背景と経緯	2
2 緑地の開発基準（緩衝緑地基準の特例措置制度）	2
おわりに	4
資料	
特例措置制度適用地区位置図	5

はじめに

尼崎市の工業は、阪神間工業地帯の中核として発展してきた。

尼崎市域の臨海部ならびに内陸部の工業地における都市計画用途地域の工業専用地域、工業地域ならびに準工業地域には、製造業とその連結産業業種を中心とする事業所施設が集積立地している。

事業所の集積立地は、大阪湾岸地域における明治期以降の工業化の沿革に加えて、市が講じるこれまでの産業施策や、鉄道やバスの交通輸送機関が整備されていることに加えて、高速自動車専用道路、港湾施設等の交通運輸基幹施設とそれらの交通ネットワークが整備蓄積されていることによるところが大きい。

この都市の蓄積は、大阪湾圏域や神戸港圏域の諸市のなかで、今後ともに優位な条件を有しつつける。

尼崎市が工業を保持する性格を維持するために、諸施策が講じられてきた。諸施策のなかで、事業諸活動の発展と市民生活環境の維持整備のために、土地利用の誘導策を講じている。

「尼崎市住環境整備条例」を制定し、これに基づく「緩衝緑地基準」を設定したことは具体的な誘導策である。

この緩衝緑地基準は、工業地域ならびに準工業地域において、住宅街区ないしは住宅群を計画、建設する場合に、住宅等の敷地の境界に沿って幅員「6m以上」でかつ、緩衝緑地の面積が当該開発事業地の「25%以上の用地」を緩衝緑地帯として整備することにしたものである。

この基準は、新たな住宅建設の進出を抑制し、工業地の操業環境の保全に貢献してきた。

しかし、近年では、同基準が工業地域のうち市長が別に定める区域（住居系指向地域）以外の区域内又は準工業地域のうち市長が別に定める区域（工業系指向地域）内（以下「工業地」という。）において、土地利用の低利用化や未利用化を招く原因をもたらす事態が生じている。工場跡地等の小規模敷地において土地利用転換の際に制約をもたらしていることである。つまり、それは、住宅建設もできず、ほかの利用による施設需要もないといった事情が生じた結果である。

以上の課題に対処するために、平成21年3月26日、尼崎市から、「尼崎市住環境整備条例施行規則 別表第3に定める緑地の開発基準の見直しについて」諮問があった。

本審議会は、課題解決のための方策について、次のとおり提言する。

1 背景と経緯

緩衝緑地基準については、これまでに一度、平成 15 年に、一部改正に係る審議を行っている。その背景は「工場用地需要が減少し、また基盤整備が進む中で、基準を一律に適用することが地域によっては跡地転換の制約となるおそれがある」ことをから、基準のあり方について諮問を受けたものである。

この時、当審議会は、緩衝緑地基準が、工業地への住宅建設の進出を抑制し、操業環境の保全に大きな役割を果たしてきたことを評価したうえで、緩和にあたっては、「地区計画その他市長が定めるまちづくりの計画により、住宅及び工場が周辺と調和して共存することを目指す土地利用方針が定められた区域を対象に、緩衝緑地は基準どおりの設置を求め、敷地面積への算入を可能とすることが適当」との答申を行っている。

現在までにその活用事例はないが、将来、住宅と工場が調和し共存するまちづくり計画ができることを期待したい。

その後、尼崎市では、平成 19 年から工業地の土地利用誘導に取り組んでいる。

それは、「尼崎市の内陸部工業地の土地利用誘導指針」を策定し、工業地を「大規模工場立地ゾーンと工業保全ゾーン」、「工業複合ゾーン」に区分し、都市計画制度の活用等によってそれぞれの地区に適合した土地利用誘導策の実現に取り組もうとするものである。

今回の諮問事項に対しては、これらの経緯を踏まえつつ、対象とする地区内外の土地利用状況や周辺への影響等を考慮した見直しとなるよう審議を行った。

2 緑地の開発基準（緩衝緑地基準の特例措置制度）

緩衝緑地基準については、これまで内陸部工業地における住宅の立地抑制に果たしてきた役割を踏まえ、基本的には今後も堅持すべき制度であるが、土地の低・未利用地が発生する傾向を有する等の課題を持つ一部地区の問題に対処するために、住宅側に一定の高さ規制と防音サッシュ仕様とすることなどを条件に、緩衝緑地の設置に代えることが可能な「特例措置制度」を新たに加えることが適当である。

（1）特例措置制度の開発基準

住宅を建設する場合にかかる緩衝緑地基準に代えることができる特例措置制度の開発基準は、次のとおりとする。

高さ制限について

イ) 住宅相互の相隣関係を確保するための高さ制限

(基準) 第1種住居地域並みの斜線制限、日影規制とし、同じく第3種高度地区並みの制限とする。

ロ) 建物の高層化による周辺工場への影響拡大を防ぐための高さ制限

(基準) 軒の高さの最高限度を15mとする。

事業施行地積について

土地の合併等による大規模な敷地において、大量の住宅供給による影響を防ぐため、住宅開発を行う土地の区域面積(事業施行地積)を制限する。

(基準) 最高限度を1,000 m²とする。

防音サッシの設置について

周辺工場との調和を図るため、また、住宅の室内環境を守るため、住宅の外壁の構造において、防音上、有効なサッシの設置を義務づける。

この場合、サッシの性能としては、騒々しい街頭などうるさいと感じるレベルの70dBと日常生活で望ましいとされる40~50dBの差から、遮音性能25dB以上が適当である。なお、住宅建設敷地の周囲に工場がない場合や住居系用途地域に隣接している場合には、防音サッシの設置義務の適用除外としても差し支えないものとする。

(基準) 居室の外壁の開口部に、次のいずれかのサッシを設置する。

(a) JIS規格でT-1等級のサッシ(遮音性能25dB以上)

(b) ガラス厚5mm以上の2重サッシ

なお、次に該当する場合は、基準の適用を免除する。

・住宅建設敷地が、本件特例措置制度適用地区以外の緩衝緑地基準の適用地区の区域界から50m以上離れている場合

・住宅建設敷地の周囲50m以内に既存の工場、作業場の敷地がない場合

(2) 特例措置制度の適用を受けられる地区の要件

中小規模の敷地が集積する、概ね1,000 m²未満の敷地規模が集積する区域面積0.5ha以上の地区

住宅以外の土地需要が小さいと考えられる、住宅以外の利用に供する土地の面積比率が50%以下の地区

駐車場などの低・未利用地の面積比率が10%以上の地区

新たな住宅建設が進んだ場合でも、地区内外の土地利用の状況等から、既存工場の操業環境に与える影響が小さいと考えられる地区

(3) 特例措置制度の適用を受けられる地区

(2) の要件に適合する次に掲げる地区とし、その位置を別図に示す。

- A 猪名寺 2 丁目地区
- B 御園 1・2 丁目地区
- C 南塚口町 4 丁目地区
- D 西長洲町 2 丁目地区
- E 西長洲町 1 丁目地区
- F 長洲西通 1 丁目地区
- G 道意町 6 丁目地区
- H 南初島町地区

(4) その他

工業地で住宅が建設された場合、新たな居住者と既存工場との間で紛争が生じることがある。その背景としては、当該地区の用途地域が何であるかが居住者に十分に理解されていないことも要因として考えられる。

このため、市は、住宅の購入者や入居者等に予め説明することを、開発行為を行う事業者等に指導することが望まれる。

おわりに

都市計画制度を活用した内陸部工業地の土地利用誘導方策の実施第 1 号は、平成 19 年 3 月に都市計画決定した「工業保全型特別工業地区」である。

対象としているのは大規模工場が集積した扶桑町地区であり、操業環境をまもるため、住宅や大規模店舗、風俗施設の建築を禁止している。

そして、現在は、住環境整備条例による住居系指向地域を対象とした、特別用途地区と高度地区の都市計画決定に向けた取組みが進行中である。

今回の諮問事項はこの取組みと一環をなすように留意し、尼崎市の土地利用誘導策の実践に寄与することが望まれる。

尼崎市の工業地は、経済社会等の環境の変化のなかで、将来、産業構造の変動による土地利用の変化が十分に推測できるところであり、その動向に十分に留意しつつ、誘導指針を基にした工業地の土地利用誘導が適切に進展されることを期待する。