

住工共存型特別工業地区における形態規制の見直しについて

1 経緯

現在、住工共存型特別工業地区を指定している地域は、昭和56年から開発指導要綱(昭和61年に住環境整備条例に移行)において住宅地への純化を目指す「住居系指向地域」の位置づけのもとに、地域内の住宅建設に対して高さ制限と併せて日影規制を行っている。

平成22年1月に当該地域に対する土地利用方針を住宅地への純化から住工共存に転換したことを機に、工業地域については、一定の用途を準工業地域並みに規制しながら、本市の主要産業については新規立地を認める特別用途地区「住工共存型特別工業地区」の指定を行った。併せて、建築物に対する高さ規制については、非住宅へも規制を拡大し第5種高度地区を指定したが、日影規制については、住宅建設への規制を継続している。

一方、平成29年度の用途地域の定時見直し時に、住工複合地において、建築年次が古く、今後建替えの時期を迎える建築物が多いことや、工場跡地のような中規模以上の敷地において中高層マンションが建設されるなど住環境面において問題を抱えていることが明らかとなった。

内陸部工業地の土地利用誘導指針では、住工共存型特別工業地区を含む工業複合ゾーンでは、「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る」こととしていることから、今回、第5種高度地区を準工業地域へも拡大するにあたり、住工複合地にふさわしい形態規制として整理を行った。

2 見直し内容

第5種高度地区の拡大にあたり、住工複合地にふさわしい形態規制について整理し、第5種高度地区の変更(道路斜線の廃止等)とともに住宅建設にのみ課している住工共存型特別工業地区の日影規制を廃止する。

3 対象区域

住工共存型特別工業地区(工業地域及び準工業地域) 95ha

4 住環境整備条例施行規則運用細則の改正について

住環境整備条例施行規則運用細則 第8条を削除する。

住環境整備条例施行規則運用細則

(住工共存型特別工業地区に関する取扱い)

第8条 規則第5条別表第3第5項に規定する住工共存型特別工業地区の区域内での住宅建築の場合、建築基準法の日影規制については、第1種住居地域の基準を満足するよう努めること。

5 今後の手続き

平成31年	1月30日	住環境整備審議会(報告)
平成31年	初頭	都市計画審議会、都市計画案縦覧等
	下半期	都市計画変更告示
		上記に合わせて、住環境整備条例施行規則運用細則の施行

以上

		変更前		変更後	
		(旧)第5種高度地区		(新)第5種高度地区	
高度地区(都市計画)	住工共存型特別工業地区	<p>北側斜線</p> <p>北側隣地境界</p> <p>※1 準住居地域を指定している、尼崎宝塚線、五合橋線、尼崎伊丹線、山手幹線及び浜手幹線から30mの区域は規制なし</p>	<p>北側斜線</p> <p>北側隣地境界</p> <p>※2 日影規制(平均地盤面高さ4m、5時間・3時間)による適用除外規定の追加</p>	<p>(新)第5種沿道高度地区</p> <p>規制なし</p> <p>※1 準住居地域を指定している、尼崎宝塚線、五合橋線、尼崎伊丹線、山手幹線及び浜手幹線から30mの区域は規制なし</p>	
	(工業複合ゾーン)	<p>道路斜線・隣地斜線</p> <p>隣地境界線</p> <p>隣地斜線</p> <p>道路斜線</p> <p>20m</p> <p>20m</p> <p>20m : 道路斜線適用範囲</p> <p>反対側の道路境界線</p> <p>規制なし</p>	<p>隣地斜線</p> <p>隣地境界線</p> <p>20m</p>		
建築基準法	工業地域	<p>道路斜線・隣地斜線</p> <p>隣地境界線</p> <p>隣地斜線</p> <p>道路斜線</p> <p>31m</p> <p>20m</p> <p>20m : 道路斜線適用範囲</p> <p>反対側の道路境界線</p>			
整備条例	住工共存型特別工業地区	<p>日影規制</p> <p>高さ10mを超える住宅建設 (平均地盤面高さ4m、4時間・2.5時間)</p>	<p>規制なし</p>		

第5種高度地区位置図（変更前）



第5種高度地区位置図（変更後）



JR 尼崎駅南地区における都市計画見直しによる住環境整備条例施行規則等の改正について

1 住環境整備条例施行規則等の改正内容及び理由について

(1) 都市機能誘導特別用途地区の指定に伴う緩衝緑地帯整備の必要としない区域の追加等

工業地域内において住宅を建築する場合は、その敷地の周囲に一定規模以上の緩衝緑地帯の整備が必要とされているが、一定の住宅立地を許容する「住工共存型特別工業地区」の区域は、住宅を建築する場合に緩衝緑地帯の整備を必要としない区域（以下「適用除外区域」という。）とされている（住環境整備条例施行規則（昭和 60 年尼崎市規則第 61 号。以下「規則」という。）別表第 3（第 5 項））。

今回、後述の都市計画の見直しにより新たに指定される特別用途地区「都市機能誘導特別用途地区」の区域も、同様に住宅立地を許容する趣旨を有することから、適用除外区域に追加することとし、その旨の規則改正を行う。

また、工業地域には、一定の基準（規則運用細則第 7 条）に適合する住宅を建築すれば緩衝緑地帯の整備が不要となる区域「特例措置制度適用地区」が設定されている（規則運用細則別表第 2）が、このうち長洲西通 1 丁目地区については、その区域を含めて「都市機能誘導特別用途地区」が指定されることから削除する。

(2) 住宅の建替えの場合の緩衝緑地帯整備不要の制度の改正について

緩衝緑地の整備が必要とされる区域内において緩衝緑地帯が整備されていない住宅の建て替えが行われる場合に、緩衝緑地帯の整備が行われることになれば、その整備に用地が取られ、事実上その建替えが不可能となり、又は著しく小規模な住宅の建築を余儀なくされる。そのため、財産権保護の見地から、救済措置地としてその整備は不要とされている。

しかし、規則別表第 3 第 5 項の「建替え」には、緩衝緑地帯が整備されていた住宅の建替えも含まれると解釈せざるを得ないため、その建替えが行われるならばその整備は不要とされ、これまで設置されていた緩衝緑地帯は失われることから、このような措置は、上記の救済措置に当たらないとともに、緩衝緑地帯制度の趣旨にも反することとなる。

そこで、このような事態を回避するために、緩衝緑地帯が整備されていた住宅の建替えについては整備不要の対象から外すこととし、その旨の規則改正を行う。

2 都市計画見直しの目的

JR 尼崎駅周辺は、都市計画マスタープランにおいて広域拠点と位置付けられており、特に低未利用地が残りと、土地の高度利用や適切な用途の立地誘導について課題のある駅南地区については、適切な土地利用誘導を図るため、平成 29 年 3 月に、「JR 尼崎駅周辺（南地区）の土地利用誘導方針」を定め、区域内外の工業操業環境保全への配慮、広域拠点としての多機能の誘導及び土地の高度利用の促進を土地利用方針としている。

今回の見直しは、同方針及び「宿泊施設における容積率緩和の方針」（平成 30 年 3 月策定）に基づく土地利用の実現を目的に、市の主導による都市計画の変更を実施するものである。

3 都市計画見直しの概要

(1) 建築物の用途に係る規制強化及び緩和を行う

工場等の操業環境を維持する観点から、工業地域の指定を継続した上で、危険性の大きな施設や産業廃棄物処理施設等の立地を規制する。また、都市機能誘導用途に係る施設及び宿泊施設の立地を誘導し、住宅立地を許容（一部区域を除く）する観点から、「都市機能誘導特別用途地区」の指定により、工業地域内で建築できない上記施設の一部用途が立地できるよう緩和する。

なお、対象区域のうち、「住工共存型特別工業地区」に指定している区域は、「都市機能誘導特別用途地区」に変更する。

(2) 誘導施設の容積率を緩和する

都市機能誘導用途等の誘導施設の立地による多機能導入、土地の高度利用の促進の観点から、都市計画（高度利用地区（JR 尼崎駅南地区））の指定により、一定条件のもと容積率を緩和する。

(3) 既存工業地の操業環境に配慮する

長洲久々知線以西の工業保全ゾーン（内陸部工業地の土地利用誘導方針）内の事業所の操業環境保全の観点から、特別用途地区「都市機能誘導特別用途地区」により、長洲久々知線東側沿道奥行 6m の範囲は住宅等（居住施設を含む）の建築を禁止する。

さらに当該住宅等の高度利用地区による容積率緩和の条件として、長洲久々知線からの離隔をさらに確保することで、工業保全ゾーンの操業環境に配慮する。

なお、工場の騒音・振動基準値の規制強化を来す施設（保育施設、特別養護老人ホーム等）が新たに建築される場合については、既存工場の操業への影響を鑑み、操業環境の保全への配慮について開発事業者と市が協議を行うことができるよう規定の整備を行う。（平成 31 年度予定）

4 住環境整備条例施行規則等改正案 新旧対照表

(1) 住環境整備条例施行規則

（別表第 3 緑地の開発基準）（下線部：変更箇所）

改正後	改正前
1～4（略）	1～4（略）
5 工業地域（ <u>〇〇〇年尼崎市告示第〇号に定める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</u> の区域を除く。）内又は準工業地域のうち市長が別に定める区域内において住宅を建築する事業（ <u>建替え（この項の規定により緑地が整備された住宅の建替えを除く。）</u> を目的とするもの及び市長が別に定める基準に適合するものを除く。以下この表において同じ。）を行うときは、当該事業における各住宅の敷地の境界に沿ってその外側に、幅員が 6 メートル以上であり、かつ、当該事業の各施行面積に 100 分の 25 を乗じて得た面積以上の用地を確保し、当該用地において、別に定める技術基準に従い緩衝帯としての緑地を整備すること。この場合において、その整備される緑地の敷地は、当該住宅の敷地に含まれないものとする。	5 工業地域（平成 22 年尼崎市告示第 1 号に定める住工共存型特別工業地区の区域を除く。）内又は準工業地域のうち市長が別に定める区域内において住宅を建築する事業（建替えを目的とするもの及び市長が別に定める基準に適合するものを除く。以下この表において同じ。）を行うときは、当該事業における各住宅の敷地の境界に沿ってその外側に、幅員が 6 メートル以上であり、かつ、当該事業の各施行区域の面積に 100 分の 25 を乗じて得た面積以上の用地を確保し、当該用地において、別に定める技術基準に従い緩衝帯としての緑地を整備すること。この場合において、その整備される緑地の敷地は、当該住宅の敷地に含まれないものとする。
6（略）	6（略）

(2) 住環境整備条例施行規則運用細則

(別表第2(特例措置制度適用地区)) (下線部: 変更箇所)

改正後	改正前
1~3 (略)	1~3 (略)
<u>4</u> 西長洲町1丁目地区	<u>4</u> <u>長洲西通1丁目地区</u> (削除)
<u>5</u> 西長洲町2丁目地区	<u>5</u> 西長洲町1丁目地区
<u>6</u> 道意町6丁目地区	<u>6</u> 西長洲町2丁目地区
<u>7</u> 南初島町地区	<u>7</u> 道意町6丁目地区
<u>8</u> 猪名寺2丁目17番地区	<u>8</u> 南初島町地区
<u>9</u> 戸ノ内町6丁目地区	<u>9</u> 猪名寺2丁目17番地区
<u>10</u> 元浜町1丁目地区	<u>10</u> 戸ノ内町6丁目地区
	<u>11</u> 元浜町1丁目地区

5 今後の予定

平成31年 1月30日 住環境整備審議会(報告)

平成31年 初頭 都市計画審議会、都市計画案縦覧等

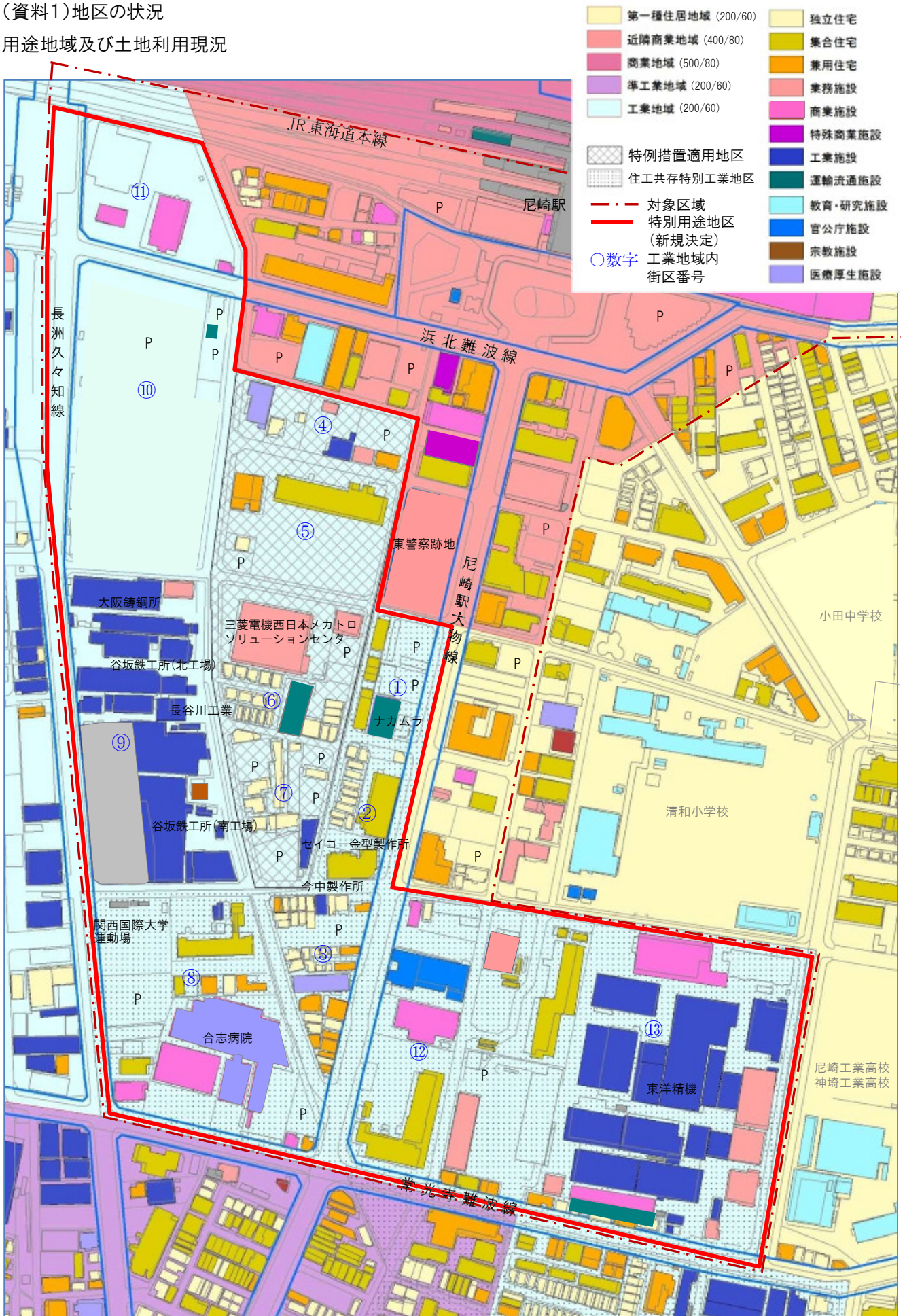
下半期 都市計画変更告示、建築条例施行

併せて住環境整備条例施行規則及び運用細則施行

以上

(資料1)地区の状況

用途地域及び土地利用現況



JR 尼崎駅南地区は、尼崎市都市計画マスタープランで広域拠点と位置付けられています。本市では、地区の今後の適切な土地利用誘導を図るため、平成29年3月に「JR 尼崎駅周辺（南地区）の土地利用誘導方針」を定めました。

特に、駅南側の近隣商業地域、及び工業地域（一部、第1種住居地域も含む）において、既存事業所の操業環境を保全しつつ、にぎわい形成や少子高齢化への対応の観点から、多様な用途の立地の促進や土地の高度な利用を行うことを目指し、今回、都市計画の見直し案を作成しました。

■対象区域

右図  の区域

用途地域

近隣商業地域（容積率 400%、建ぺい率 80%）

工業地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）

第1種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）



■見直しの概要

① 多様な都市機能が集まる土地利用を図るため、建物の立地を規制・緩和します。

（用途規制）下記の用途について立地できないよう規制します [工業地域]

- ・工場・危険物貯蔵施設で危険性の高いもの、産業廃棄物の処理施設

（用途緩和）下記の用途について立地できるように緩和します [工業地域]

- ・劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等 <にぎわいを創出する施設>
- ・ホテル・旅館（旅館業法に定める旅館及びホテル営業に限る）<業務・観光上の需要がある施設>

（容積緩和）下記の用途は、一定条件のものに限り容積率を緩和し、立地しやすくします [全域]

- ・商業・複合施設、福祉施設、教育文化施設、業務施設、宿泊施設 <にぎわいを創出する施設、駅前にあることで利便性が向上する施設>

（その他）区域内の住宅敷地では、緩衝緑地設置（住環境整備条例）は不要とします [工業地域]

② 既存工場の操業環境に配慮します [工業地域]

（用途規制）長洲久々知線東側沿道の6m以内での新たな住宅等の建築を制限します <区域外西側の既存工業地の操業環境への配慮>


※同線沿道で6m以上の空間を確保した住宅等は、容積率の緩和と併せさらに8mの沿道空間を確保する

（その他）保育施設、特別養護老人ホーム等、既存工場の操業に影響を与える所定施設について、周辺の事業所の操業環境への配慮を行うよう協議します <区域内の既存工場の操業環境への配慮>

③ 都市計画の見直しに関連する計画、規則等（JR 尼崎駅周辺（南地区）の土地利用誘導方針、尼崎市住環境整備条例施行規則等）を修正、改正します

■都市計画の指定・見直し内容

1 特別用途地区（都市機能誘導特別用途地区）

(1) 対象範囲：工業地域（200/60）（下図  の区域）

※下図  の区域に指定の特別用途地区（住工共存型特別工業地区）は廃止

(2) 用途規制

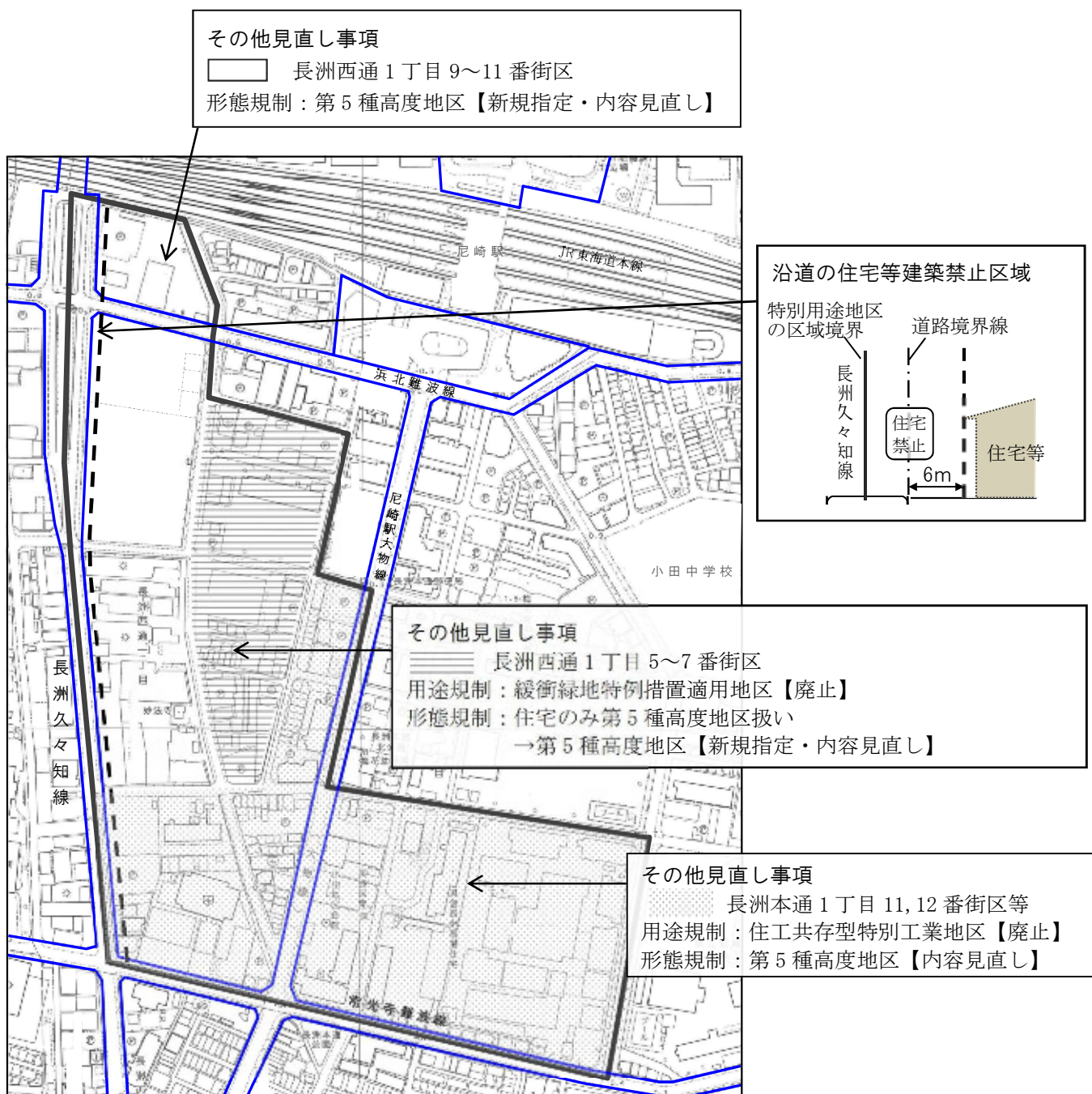
ア 危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場（本市内陸工業地集積産業を除く。）、危険物の貯蔵・処理施設、産廃処理施設等

イ 長洲久々知線沿道（道路境界線から6m）の居住施設（住宅、福祉施設等の一部）

(3) 用途緩和

ア 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等

イ ホテル、旅館（旅館業法に定める旅館及びホテル営業に限る）



2 高度利用地区

下記(1)(2)の要件を満たすものについて、容積率の上限を次のとおり緩和する。

A地区(近隣商業地域) 指定容積率: 400% 緩和後容積率: 550%

B地区(工業地域、第1種住居地域) 指定容積率: 200% 緩和後容積率: 300%

(ただし下記(2)カの住宅等については緩和後容積率 250%)

(1) 容積率緩和条件(すべて満たすこと)

ア 容積率緩和対象施設の床面積の合計が全体延床面積の1/2以上

イ 敷地面積1,000㎡以上

ウ その他市長が定める基準

(2) 容積率緩和対象施設(詳細は次ページ)

ア 商業・複合施設

イ 福祉施設

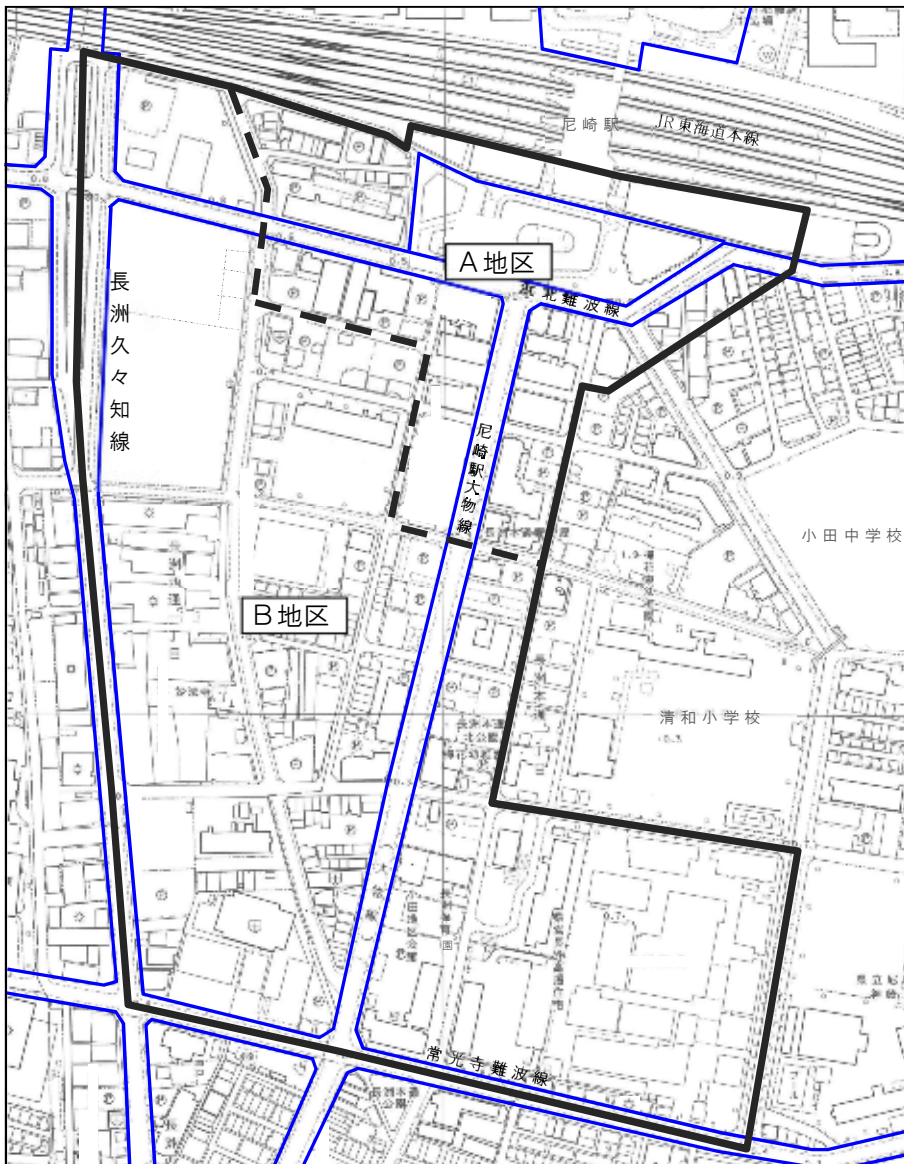
ウ 教育文化施設

エ 業務施設

オ 宿泊施設

カ 住宅等(長洲久々知線沿道で所定要件を満たすものに限る)

※上記のうち、建つことにより工場の騒音規制基準を強化する施設(保育所、図書館、特別養護老人ホームが該当)は、立地位置等によっては緩和対象としない。



A地区(近隣商業地域)
指定容積率: 400%
【緩和対象施設】550%

B地区(工業地域・第1種住居地域)
指定容積率: 200%
【緩和対象施設】300%
【長洲久々知線沿道住宅】250%

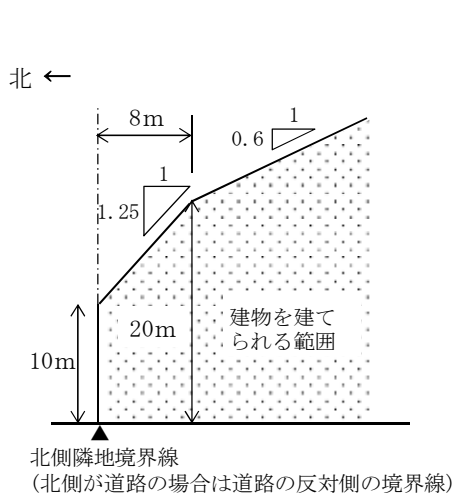
特別用途地区
の区域境界 道路境界線

The diagram illustrates the distance requirements for residential buildings (住宅等) along the Chikuzen Line (長洲久々知線). A 6m distance from the road boundary (道路境界線) is marked as a 'residential prohibition zone' (住宅禁止). An 8m distance from the road boundary is marked as the 'wall surface' (住宅等の壁面) for residential buildings, which is the condition for volume ratio relaxation (容積率緩和要件).

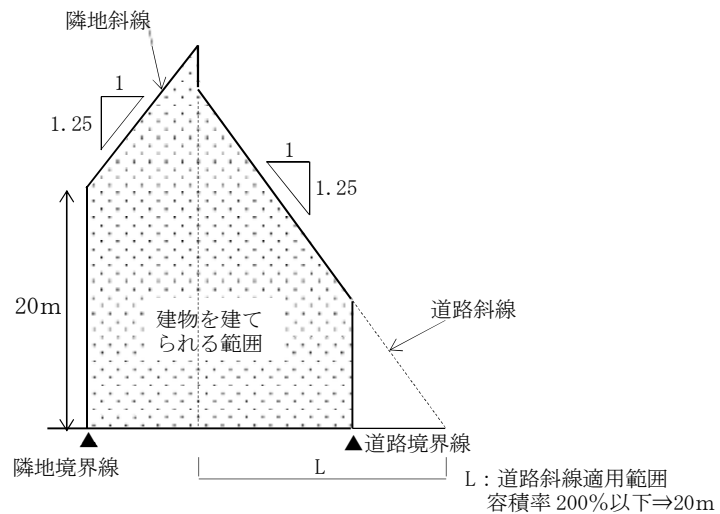
(第5種高度地区の概要) 平成22年1月決定(住工共存型特別用途地区内)

下図は現行の規制を示す。今回、都市機能誘導特別用途地区の全域に指定を拡大し、併せて規制内容、適用除外等の詳細規定について見直しを行う。(素案公表12月14日~1月15日)

【北側斜線】



【道路斜線・隣地斜線】



(容積率緩和対象施設の詳細)

商業・複合施設	大規模小売店舗、飲食店ビルその他複合施設(劇場、映画館、観覧場、ボーリング場、銀行など)
福祉施設	保育所、認定こども園、特別養護老人ホーム等
教育文化施設	大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校、図書館、博物館、生涯学習施設・学習塾等
業務施設	事務所
宿泊施設	旅館業法第2条第1項に掲げる旅館・ホテル営業を営む施設 (ただし、敷地が幅員6m以上の道路に敷地の外周長さの1/6以上接し、主要な出入口が幅員12m以上の道路に面して設けられていること)
住宅等、居室を持つ施設	住宅、兼用住宅、共同住宅・寄宿舍・下宿、福祉施設等の一部 (ただし、建築物の敷地が長洲久々知線に接しており、その敷地の面積が1,000㎡以上であること。 併せて、建築物の高さが10mを超え、かつ、その外壁等の面から長洲久々知線の道路境界線までの距離が8m以上であること)

(注記)

- 上記の施設のうち、兵庫県環境の保全と創造に関する条例に規定する工場等の敷地の部分が、当該施設の敷地の周囲50mの区域に含まれるもの(市長が工場の操業に支障を及ぼすおそれがなく、又は公益上やむを得ない等の観点で許可したものを除く)は容積率緩和対象としない。
- 大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校は、工業地域では立地できない。

■今後の予定

- 2018年12月 都市計画素案公表・閲覧、説明・意見聴取
2019年初頭 都市計画審議会、都市計画案縦覧等
下半期 都市計画告示・建築条例施行