

JR 尼崎駅周辺(南地区)の土地利用誘導方針

(2019 年 3 月 修正版)

○ はじめに

尼崎市都市計画マスタープラン(H26)において、JR 尼崎駅周辺は広域拠点と位置付けており、また尼崎市立地適正化計画(H29)では、都市機能誘導区域並びに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の南側は、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。

本方針は、このように広域拠点として位置づけられている一方、こうした課題を抱える南地区について、今後の土地利用をより適切に誘導するため策定したものです。

目次

1	対象範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
2	対象地区の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・	2
	(1) 上位・関連計画	
	(2) 尼崎市立地適正化計画	
	(3) 都市計画	
	(4) 土地利用に関連する施策	
3	対象地区の現状・・・・・・・・・・・・・・・・	6
	(1) 人口	
	(2) 産業	
4	ゾーン区分の設定による現状分析と土地利用誘導の方向性・・・・・・・・	7
	(1) ゾーン区分の設定	
	(2) ゾーン区分ごとの現状分析	
	(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とその留意点・・・・・・・・・・・・・・・・	12
	(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、中高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	

巻末資料

1 対象範囲

JR 尼崎駅周辺のうち、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の南地区、約 77ha を対象とする。（以下「対象地区」という。）

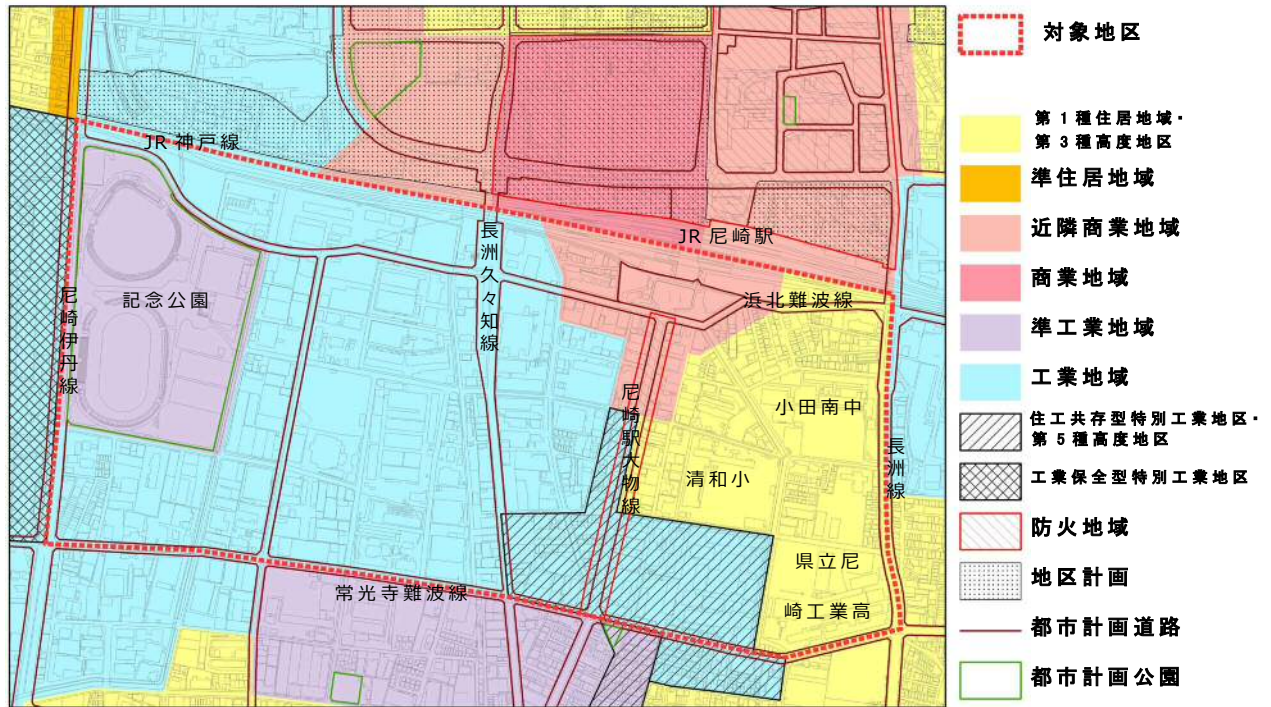


図1 対象地区の範囲と都市計画

2 対象地区の位置付け

(1) 上位・関連計画

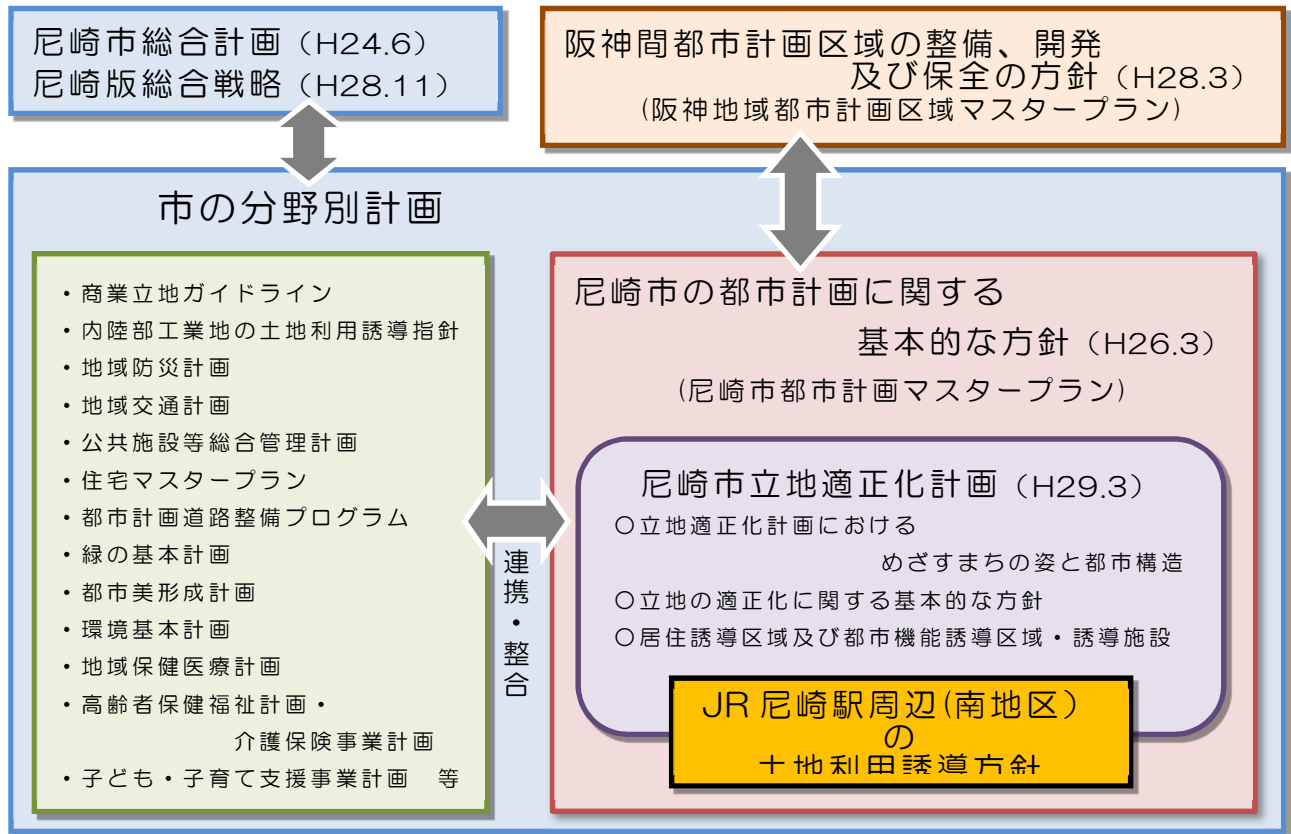


図2 体系図

尼崎市立地適正化計画

- ・ 尼崎市立地適正化計画では、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（図 3）のとおり設定している。

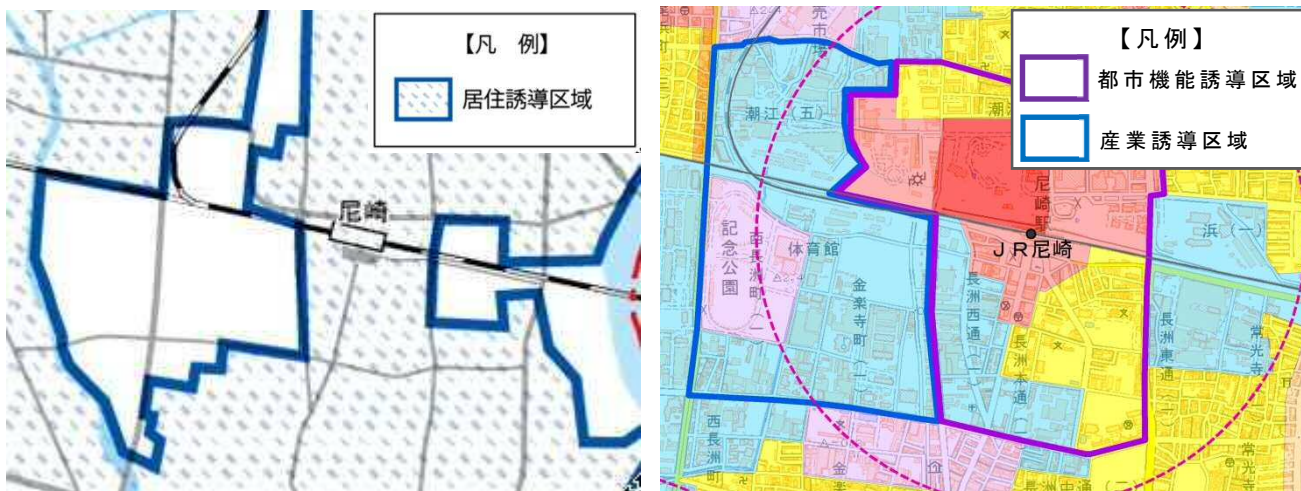


図 3 尼崎市立地適正化計画における JR 尼崎駅周辺詳細図

[居住誘導区域]

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、尼崎市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 の範囲を目安とし、用途地域、土地の利用状況等を基に設定し、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

市内外、他都市をつな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が多様な目的、多様な選択肢を求めて集まることで、賑わいを創出する。

② 必要と考えられる都市機能

商業施設（大規模）、子育て支援施設、市外及び市内全域から利用される公的施設、教育文化施設、スポーツ施設、業務施設 等

[産業誘導区域]

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を維持し続けるだけでなく、活気ある事業所が集まり、人や物を通した市内外との交流が発生するよう、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となる地域とする。

(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)

新都市計画法に基づく用途地域指定 (S48) 以降の変更箇所は記念公園 (H8。工業⇒準工業)。法改正による住居系地域の呼称変更 (H8) 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): 住環境整備条例に基づいて規定していた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している。

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している。
- ・ 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している。

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を指定している。
 - ・ 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している。
- ※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(S14～29)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)

各ゾーンに、用途地域・特別用途地区・地区計画等の都市計画制度の活用及び尼崎市住環境整備条例、商業立地ガイドライン等との連携により、土地利用誘導の具体化を図る。(対象地区内のゾーン区分及び都市計画等指定状況は次ページ図4のとおり)

- ・ 各ゾーンの土地利用誘導の方向

「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。

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。)の適用により、良好な住環境を確保する措置が講じられるほか、住宅の立地抑制や工場の操業環境の維持にもつながっている。また、一定規模以上の開発事業については、公道に面した箇所への緑地整備やまちかどへの公園整備の誘導により、沿道部やまちかどの緑化を進めている。

なお、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)

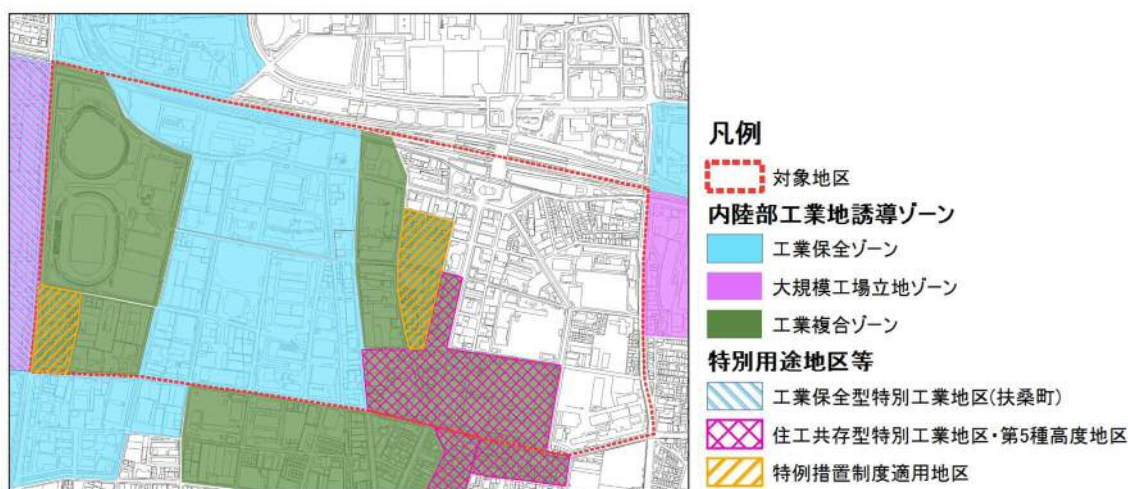


図 4 対象地区の内陸部工業地の土地利用誘導指針

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。

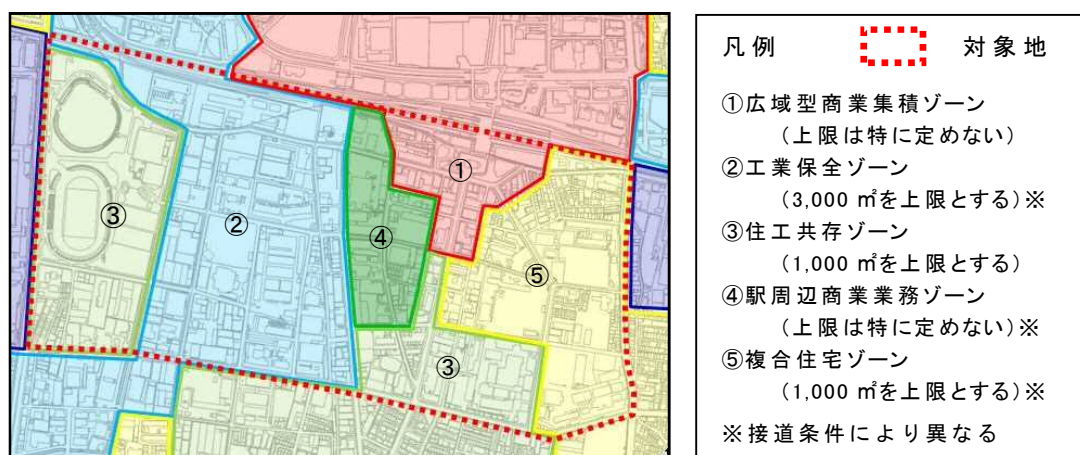


図 5 対象地区の商業立地ガイドライン

④ 宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針(H30.3)

駅周辺の交通結節機能や既存機能の集積を活かした、利便性の高い魅力的でにぎわいのあるまちづくりを進めるため、交流人口の増加や地域経済の活性化につながる宿泊施設の整備に対し都市計画制度の活用による容積率の緩和を行う。

- ・対象区域

尼崎市立地適正化計画における都市機能誘導区域のうち、JR尼崎駅周辺及び阪神尼崎駅周辺で商業系用途地域及び工業地域の指定区域

3 対象地区の現状

(1) 人口

本市の人口は減少傾向が続いており、平成 52 年にはさらに 10 万人減少して 34.1 万人になると推測されているなかで、駅南地区では、平成 8 年に比べて平成 27 年の人口は 1.5 倍の約 5,700 人となっており、平成 52 年の人口減少の割合は小さいものと見込まれる。同様に駅の北側においても平成 8 年と比べ平成 27 年の人口は 3 倍の約 9,100 人と大きく増加しており、これらの背景としては、市街地開発事業や JR の利便性向上等による新たな住宅供給が要因にある。

(2) 産業

① 事業所、従業員数

全市的に減少傾向が続いており、駅南地区においても、平成 8 年と平成 24 年の統計調査の対比で事業所数、従業員数ともに減少しているが、地区西側の工業地や商業地では事業所数が微増するなど産業地としての環境が維持されている状況にある。なお、駅の北側では商業・業務ビルの立地に伴い事業所数、従業員数ともに大きく増加している。

② 工業施設

- ・概ね尼崎駅大物線を境として西側に工業地域を指定しているが、工業施設のほとんどが同地域内に立地している。
- ・駅南の対象地区では、H8 以降に 10 の工業施設が閉鎖しており、それら施設跡地の一部では商業施設やマンションへの土地利用転換が見られるものの、工業、物流施設としての利用も多く、産業地としての環境を維持している。

※跡地の利用状況(注:分割された跡地もあるため総数が異なる。)

- ・工場(4) ・物流(1) ・商業業務(1) ・住宅(5) ・未定(2)

③ 商業施設

大規模店舗が立地する駅の北側に比べ、駅南の対象地区においても商業規模は小さいが、家電量販店、スーパー、コンビニエンスストアほか飲食店などが立地する駅前商業地となっている。

④ 都市機能施設

- ・拠点駅としての立地特性もあって、駅南北ともに、医療施設、教育施設、社会福祉施設等が立地しており、充足状況にある。
- ・その中で、小田支所、小田地区会館の再配置計画が予定されるとともに、東警察署が駅の北側へ移転した。

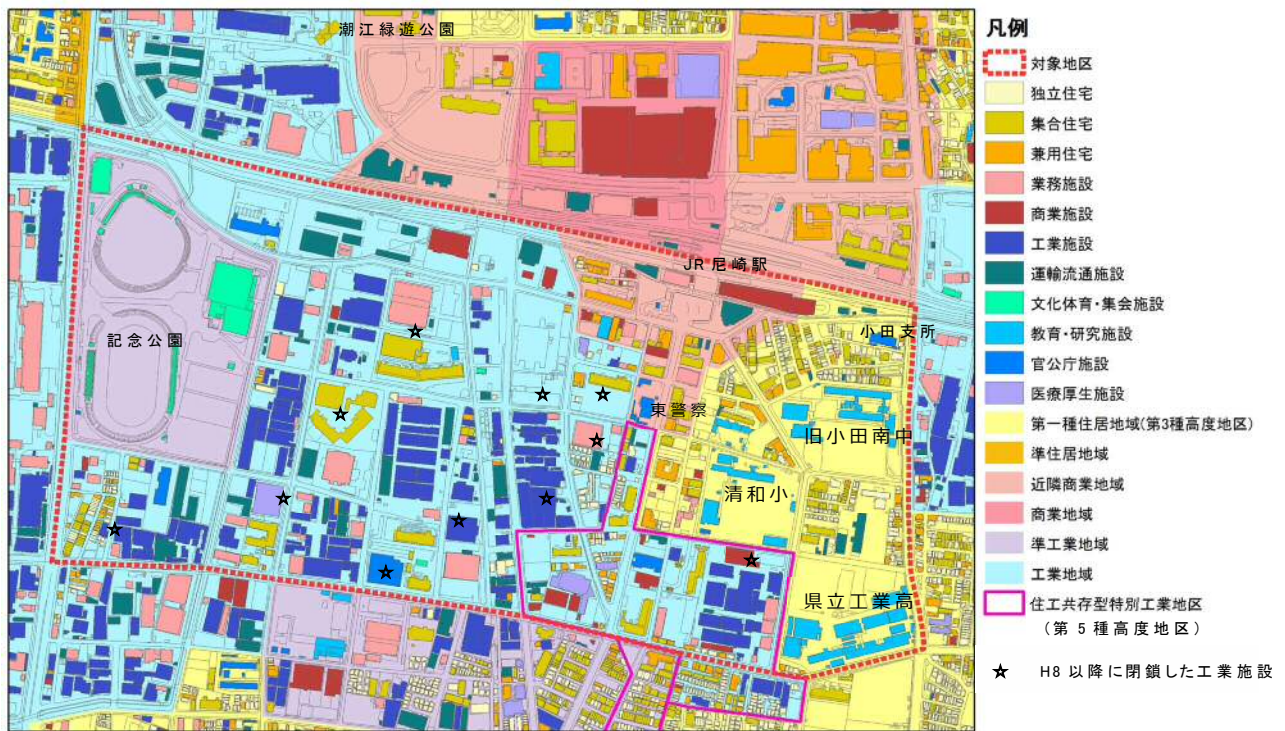


図 6 対象地区の土地利用

4 ゾーン区分の設定による現状分析と土地利用誘導の方向性

JR 尼崎駅周辺の一角を担う地区として、対象地区の位置付けや現状を踏まえ、ゾーン区分し、各ゾーンの立地特性を踏まえた土地利用誘導の方向性を示すことにより、これらが相互に関連した広域拠点にふさわしいまちづくりを目指す。

(1) ゾーン区分の設定

対象地区の位置付けや現状を踏まえ、対象地区を駅前商業・業務ゾーン、駅周辺複合ゾーン、複合住宅ゾーン、産業・スポーツゾーンの 4 ゾーンに区分する。

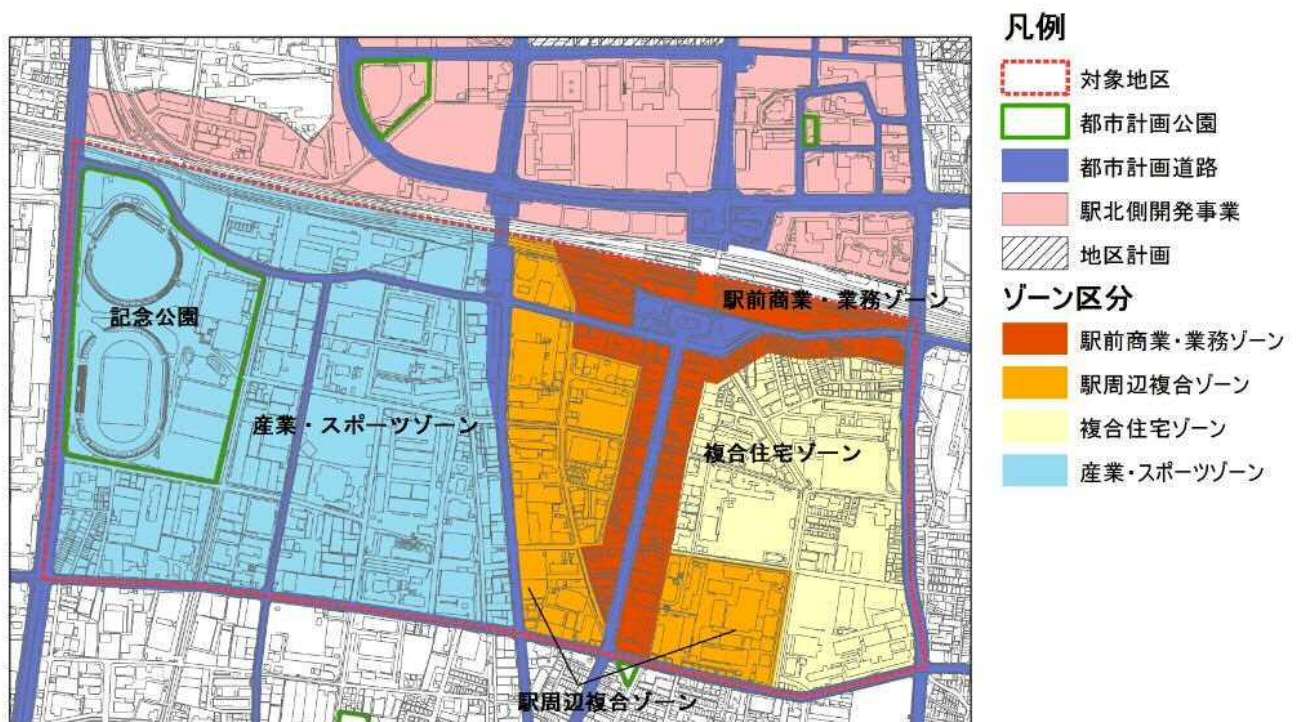
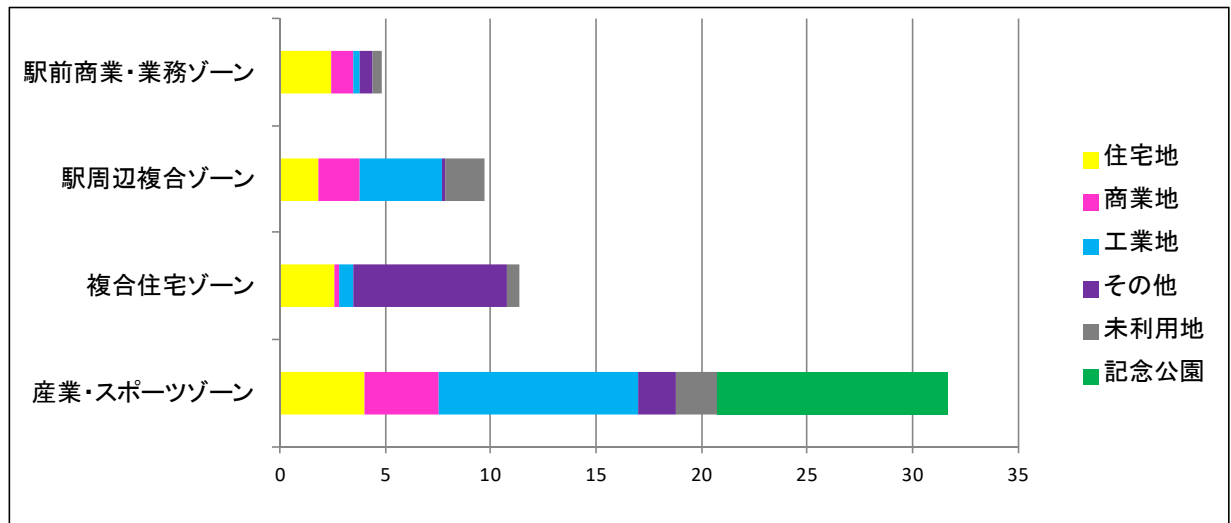


図 7 ゾーン区分

ゾーン区分	範 囲※○付き数字は街区番号を示す
駅前商業・業務ゾーン	潮江 1 丁目①、長洲本通 1 丁目①～⑥、⑩～⑬、⑮、⑯、 長洲西通 1 丁目①～③、長洲中通 1 丁目①～④、⑥
駅周辺複合ゾーン	長洲本通 1 丁目⑭、長洲西通 1 丁目④～⑪
複合住宅ゾーン	長洲本通 1 丁目②、⑦、⑧、 長洲中通 1 丁目①～③、⑤、⑦～⑬
産業・スポーツゾーン	長洲西通 1 丁目⑬～⑯、金楽寺町 1 丁目①～⑥、 西長洲町 1 丁目①～⑩、潮江 5 丁目①

(2) ゾーン区分ごとの現状分析

① ゾーン別土地利用分布状況



② ゾーン別土地利用の概況

〔駅前商業・業務ゾーン〕

- ・ 駅前広場は、JR各線と阪神バス、関西空港バスとの結節点機能を有している。
- ・ 駅前広場を囲む形で飲食店、物販店、業務施設が立地し、尼崎駅大物線沿道では主に中高層マンション、店舗等の土地利用となっている。
- ・ 浜北難波線沿道は、機能更新を予定している小田支所のほかは駐車場利用が多くなっている。
- ・ 長洲中通1丁目地内の住居地域内には長屋建住宅等が多いが、建替の際には高度利用も可能な敷地規模を有する土地がある。
- ・ 未利用地が総地積の約 16%ある。

〔駅周辺複合ゾーン〕

- ・ これまでの工業地から業務施設、物販店、マンションが立地する複合地へと土地利用転換が進んでいる。
- ・ 長洲本通1丁目にある工場は明治時代よりこの地で操業を続けているが、近年、敷地の一部で物販店が開業した。
- ・ 既存住宅をはじめとして建替時期を迎える建物が増えている。
- ・ 長洲西通 1 丁目地内の温浴施設や工場の転出などもあって、未利用地が総地積の約 25%ある。

[複合住宅ゾーン]

- ・ 幅員 6～8m の道路による街区が整備された小・中・高校を含む住宅ゾーン。
- ・ 概ね低層中心の住宅地であるが、駐車場、倉庫、社宅用地など高度利用も可能な規模もある。

[産業・スポーツゾーン]

- ・ 駅の南地区内の工業施設の約 90%が産業・スポーツゾーン内に立地している。
- ・ 阪神・淡路大震災後の H8 以降の閉鎖工場(敷地 2,000 m²以上)が 5 社あるが、跡地利用としては、緩衝緑地帯設置基準に適合したマンション 2 棟への土地利用転換はあるものの、新たに工場、業務施設も立地しており、工業地としての操業環境が守られている。
- ・ 長洲久々知線沿いに立地していた工場の多くが、拡張整備後も建替更新している。
- ・ 未利用地が総地積の約 6%ある。
- ・ 近年、特別養護老人ホーム、デイサービスなどの福祉施設が立地しており、これら施設の進出が工場等の操業環境に与える影響について検証が必要である。
- ・ 西長洲町 1 丁目では、緩衝緑地帯設置基準の特例措置制度を適用した住宅が新築された。
- ・ 総地積の約 35%が記念公園であり、体育館や陸上競技場が立地している。

(3) ゾーン区分ごとの土地利用誘導の方向性

各ゾーンの現状、立地特性を踏まえた土地利用誘導の方向性を示すとともに、その具体化を図るための地域のまちづくりの方策を示す。

① 駅前商業・業務ゾーン

<方向性>

- ・ 広域的に利用される公的施設、業務・生活利便施設、にぎわい形成施設や宿泊施設等の都市機能について、集積及び高度利用を促進するとともに、交通利便性を活かした都市居住により駅前としての市街地形成を目指す。

<現状の規制・誘導等>

用途地域	近隣商業地域	工業地域(住工共存型 特別工業地区)	第 1 種住居地域
建ぺい率	80%	60%	
容積率	400%	200%	
高度地区	なし	第 5 種	第 3 種
日影規制	なし	住宅のみ有	有
店舗面積(商業 立地ガイドライン)	制限なし	1,000 m ² 以内	
防火規制	準防火地域	建築基準法第 22 条区 域	準防火地域
	尼崎駅大物線から 11m の範囲のみ防火地域		

<活用が考えられる方策>

- ・用途地域
- ・地区計画
- ・高度利用地区
- ・特別用途地区
- ・高度地区
- ・都市美形成計画(主要駅周辺地域)

② 駅周辺複合ゾーン

<方向性>

- ・駅周辺、幹線道路沿道としての立地特性を活かして、工場に配慮しつつ、「駅前商業・業務ゾーン」と連担した業務・生活利便施設・住宅などが共存する多様な土地利用の誘導を図る。
- ・危険性が大きい工場等の建築禁止により地区内での住工共存を図るほか、業務・都市機能を向上させる施設等多様な用途の導入や土地の有効活用による高度利用の促進を図り、駅周辺の複合地としての市街地環境の形成を目指す。
- ・住宅、工業相互の環境保全と調和のため、長洲久々知線東側沿道街区における居住施設建設時には、道路からの離隔確保により工業保全ゾーンの操業環境への配慮を行う。

<現状の規制・誘導等>

用途地域	工業地域	工業地域(住工共存型特別工業地区)	工業地域(特例措置制度適用地区)
建ぺい率	60%		
容積率	200%		
高度地区	なし	第5種	住宅のみ有
日影規制	なし	住宅のみ有	住宅のみ有
店舗面積(商業立地ガイドライン)	上限なし※	1,000 m ² 以内	1,000 m ² 以内
防火規制	建築基準法第22条区域		

<活用が考えられる方策>

※接道条件により異なる

- ・用途地域
- ・地区計画
- ・高度利用地区
- ・緩衝緑地帯設置基準の適用除外
- ・特別用途地区
- ・高度地区
- ・都市美形成計画(主要駅周辺地域)

③ 複合住宅ゾーン

<方向性>

- ・駅周辺の立地特性を活かした利便性の高い快適な都市居住が維持できるまちを目標に、主に中高層を中心とした住宅地の形成、住環境の保全を促進する。
- ・今後、駅勢圏の広がりが期待されるような施設の誘導も考えられる。

<現状の規制・誘導等>

用途地域	第1種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第3種
日影規制	有
店舗面積(商業立地ガイドライン)	1,000 m ² 以内
防火規制	準防火地域

＜活用が考えられる方策＞

- ・特別用途地区
- ・地区計画
- ・都市美形成計画

④ 産業・スポーツゾーン

＜方向性＞

- ・ 駅周辺としての立地特性を活かしたものづくり、知識づくり、ネットワークづくりに関する産業集積を図る。
- ・ 隣接する工業地も含めた産業活動を継続できる環境を維持するため、工場跡地に対しては、時代に応じた新たな企業を誘致する一方で、新たな住宅建設に対しては緩衝緑地帯設置基準により、工場の操業環境を保全する。
- ・ 西長洲町1丁目の緩衝緑地帯設置基準の特例措置制度適用地区については、その取扱いを継続する。
- ・ 都市計画道路長洲久々知線の沿道については、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図る。
- ・ 記念公園は、広域に利用される運動公園として維持する。

＜現状の規制・誘導等＞

用途地域	工業地域	工業地域(特例措置制度適用地区)	準工業地域(記念公園)
建ぺい率	60%		
容積率	200%		
高度地区	なし	住宅のみ有	なし
日影規制	なし	住宅のみ有	なし
店舗面積(商業立地ガイドライン)	3,000 m ² 以内※	1,000 m ² 以内※	1,000 m ² 以内
防火規制	建築基準法第22条区域		準防火地域

＜活用が考えられる方策＞

※接道条件により異なる

- ・特別用途地区
- ・緩衝緑地帯設置基準
- ・地区計画
- ・都市美形成計画

5 活用が考えられる方策とその留意点

各種方策の活用にあたっては、各ゾーンの方向性に照らし合わせ、次に掲げる事項に留意して、当該地区における土地・建物現況の詳細な調査を行ったうえで、効果的な制度活用を図る。

なお、建築物の用途、規模等の規制緩和を伴う場合は、ゾーン内外の商業環境及び操業環境並びに住環境との調和・連携に留意することとする。

(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

(該当ゾーン: 駅前商業・業務、駅周辺複合)

① 用途地域の変更

標題に掲げる土地利用への転換が進み、あるいは市街地開発事業等で転換が確実な場合にあつて、地区周辺の用途地域との調和が図れるなどの基準に適合する場合は適切な用途地域に変更することが可能であるが、変更に伴い、変更地区内外の住環境等の保全を図るため、適宜、特別用途地区や地区計画等の検討が必要。

② 特別用途地区の指定

特別用途地区制度により、当地区としてふさわしくない用途を規制するとともに、誘導が必要な都市機能施設等が現行の用途地域では建築不可な建物用途である場合には、現行用途地域の維持が当地区にとって必要な理由を整理し、緩和することが可能である。

加えて、長洲久々知線から工場の操業環境に影響を与える一定の範囲においては居住施設を制限することにより、同線以西の街区の工場の操業環境に対する一定の配慮を行う。

なお、特別用途地区により住工共存や多用途誘導を図る区域については、本市条例による工業地域内の住宅建設に対する緩衝緑地設置基準の対象外とする。

③ 地区計画の指定

地区まちづくりや民間開発事業の発意により、各ゾーンの方向性に適合した土地利用の実現に向け、必要な建物用途の規制・誘導や、建物用途、容積率等の緩和を必要とする場合は、公共施設の整備状況、土地利用の状況に鑑み、再開発等促進区あるいは高度利用型や用途別容積型等の地区計画制度を活用し良好な環境形成を誘導する。

④ 高度利用地区の指定

都市機能の集積、土地の高度利用の促進を目的に、一定割合以上の誘導用途の確保や敷地内の空間確保を条件として容積率を緩和する。本区域は開発事業を想定しない既成市街地であるため、一定規模以上の敷地を緩和対象とする。

⑤ 高度地区の指定

駅前、駅周辺の既成市街地において、土地の高度利用の促進を目的としながら、住環境にも配慮した市街地環境としてふさわしい形態形成を図る。

(2) 駅前の立地特性を活かした、中高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

(該当ゾーン: 複合住宅)

⑥ 地区計画の指定

中高層建築物に対する高さ制限や壁面後退による空間の確保、その他建物用途の制限、最低敷地規模などの制限が可能。

(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

(該当ゾーン: 全て)

⑦ 住宅開発における基準

工業地の操業環境に配慮した開発誘導を図る。

⑧ 企業投資活動促進制度の活用

工場跡地等の未利用地が発生した場合には、当該制度を活用し、新たな企業誘致を図る。

(該当ゾーン: 産業・スポーツ)

⑨ 特別用途地区の指定

住宅立地を禁止する等、工業・業務の集積の維持を図る土地利用の制限が可能。

⑩ 地区計画の指定

地区の利害関係者の理解、提案のもとに、当該地区に適した土地利用の制限が可能。

⑪ 緩衝緑地帯設置基準

新たに住宅を建設する場合、住宅の敷地の境界に沿ってその外側に幅員が 6m 以上で、かつ、面積が事業施行地積の 25% 以上の緩衝帯としての緑地を整備することを住環境整備条例施行規則で定めている。この緑地を整備することにより、工場の操業環境の維持を図っている。なお、整備された緑地の敷地は、住宅の敷地面積に含まれない。

(4) 景観形成に向けた方策

(該当ゾーン: 全て)

各ゾーンは尼崎市都市美形成計画に区分された景観類型に沿った良好な都市景観の形成を図る。

駅前商業・業務ゾーン及び駅周辺複合ゾーンについては、それぞれの景観類型の都市美誘導に加え、「主要駅周辺地域」として、まちの玄関口にふさわしい風格と賑わいのあるまちなみ景観を形成する。また、緑地は景観形成に大きく寄与することから、緑の基本計画に位置付けられた「緑の拠点（景観形成）」として、ゆとりや潤いのある景観となるよう、公道に面した箇所への設置等、緑地の配置について協議・助言を行う。

なお、産業・スポーツゾーンについては、開放感や親しみのある景観形成を図る。

(5) 安全・安心なまちづくりに向けた方策

(対象ゾーン: 駅前商業・業務、駅周辺複合)

安全、安心なまちづくりに資するような②特別用途地区の指定、③地区計画の指定等の活用により土地利用の方向性の具現化を図る。なお、防火規制については、耐火・準耐火性能を有する一定規模の誘導施設や共同住宅の立地により市街地の防火性が漸進することから、事業所の存続を踏まえ現行の規制を維持する。