

尼崎市用途地域等見直し基本方針

平成 28 年 12 月

はじめに

用途地域をはじめ防火地域・準防火地域、高度地区及び特別用途地区（以下、用途地域等）の地域地区は土地利用規制の根本となるもので、阪神間都市計画区域では昭和 48 年に現行都市計画法に基づく用途地域等の指定を実施した後、昭和 58 年、昭和 63 年、平成 8 年、平成 13 年、平成 19 年及び平成 24 年と、これまで 6 回にわたり、近年では概ね 5 年ごとに見直しを実施してきた。

前回、第 6 回の見直し作業途中に、用途地域に係る都市計画決定が兵庫県から市町に権限移譲され、本市において都市計画変更の告示を平成 24 年 3 月に行った。今回の第 7 回の見直しからは、見直し当初から市決定として作業を進めることとなり、阪神間の各市町も同時に実施される予定である。各市町が見直しを行うにあたり、県全体で基本的な考え方を統一するため、県が市町の見直しの指針となる「用途地域等見直し基本方針」を策定(H28.3)した。

本方針は、尼崎市都市計画マスタープラン等で示す土地利用に係る方針を基本とし、県の用途地域等見直し基本方針を参考に、地域の現状、課題を踏まえて作成するものである。

1 基本理念

用途地域並びに高度地区、防火・準防火地域等の関連する地域地区の見直しにあたっては、都市の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性等の増進を目的とし、社会経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に的確に対応するとともに、尼崎市都市計画マスタープランに示す将来像の実現を目指して、今後の人口予想を見据えたなかで人口の転入・定着並びに産業活動の活性化を図るため、合理的で調和のとれた土地利用誘導を図ることを基本理念とする。

2 見直しの視点

- ① 「阪神間都市計画区域マスタープラン(H28.3 変更)」、「尼崎市都市計画マスタープラン(H26.3 改定)」並びに「尼崎市立地適正化計画(H29.3 策定予定)」との整合性に留意する。
- ② 土地利用転換の動向に注視し、現行の地域指定あるいは目標とする土地利用との間に著しい乖離が見られる地区については、問題点の把握を行い、必要な方策を講じる。
- ③ 環境、経済などの社会情勢の変化に対応し、また、住民主体のまちづくりを支援するため、地区計画、特別用途地区などの都市計画制度の活用を促進する。

3 見直しの基本的な考え方

(1) 住宅地

- ① 都市生活の安全を図るため、準防火地域の指定を原則としており、未指定の工業地域等から住居系用途地域に変更する場合は、併せて準防火地域の指定を行うこととする。
- ② 良好な住環境の保全を図るため、住居系用途地域には高度地区の指定を原則としており、未指定の地域から住居系用途地域に変更する場合は、併せて高度地区の指定を行うこととする。

- ③ 良好な市街地環境の保全・形成に取り組む活動を支援し、地区計画を定めているが、引続き、他の地区での地区計画制度の活用を促進する。
- ④ 密集市街地における防災性の向上や快適な住環境を誘導するため、防災街区整備地区計画を4地区で定めているが、引続き、他の密集市街地で活用を促進する。
- ⑤ 建替時期を迎えようとする一団の住宅団地もあり、今後、再開発等が行われる際には、地区計画制度等の活用による良好な住環境の形成を誘導する。

(2) 商業地

地域特性に配慮した商業立地を図り、地域に調和したまちづくりを進めるため、「商業立地ガイドライン」を策定(H16.4)し、大規模開発構想届出制度(尼崎市住環境整備条例)による誘導を行っている。

- ① 住居系用途地域に隣接して、市場、商店街等が立地する商業系用途地域内では、空き店舗の増加による空洞化、住宅地への転換等が顕著なところもあり、これらの地区では、周辺の住居系用途地域と比べて形態規制が緩く、建物の密集化やペンシルビル化等、建替時に周辺住宅地の住環境悪化が懸念されるため、高度地区の指定や用途地域変更等による住環境の悪化の未然の防止を図る。
- ② 駅周辺地区のうち、JR 尼崎駅や阪神尼崎駅では、これまでに地区計画や特別用途地区により、広域拠点としての土地利用を誘導しているが、引続き、阪急塚口駅ほかの周辺地区も含めて、別途策定中の立地適正化計画との整合にも留意しつつ、高度利用やまちなみ景観形成の誘導を図る。
- ③ 阪神国道線(国道2号)沿道については、商業・業務施設の誘導と災害時の広域避難路、防災帯として、商業系用途地域と最低限度型の高度地区を指定しており、引続き、その方向で土地利用の誘導を図る。

なお、阪神国道線に接する大規模な敷地で開発計画がある場合は、隣接地域との調和を前提に、都市計画制度の活用による沿道型土地利用を誘導する。

(3) 工業地

工業地域及び準工業地域を対象とした「内陸部工業地の土地利用誘導指針」を策定(H19.3)し、操業環境の保全を基本とした土地利用の誘導を図っている。

① 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基本とし、これまでに、「工業保全型特別工業地区(扶桑町)」を特別用途地区として指定している。

引続き、地区の状況にも留意し、事業者の理解を得たうえで、住宅禁止等の特別用途地区の指定を促進する。

② 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、住環境にも配慮した工場と住宅等が共存できる土地利用を目指して、これまでに、工業地域(75.3ha)、準工業地域(20.1ha)を対象に「住工共存型特別工業地区」を特別用途地区として指定し、併せて、住居地域に準ずる高さ制限として「第5種高度地区」を指定しているが、住宅比率が高い地区は他にもあり、これら地区での住環境の悪化を防ぐため、都市計画制度の活用等により各地区の特性に合った土地利用を誘導する。

③ 大規模な工場跡地

駅周辺や幹線道路沿道において、工場跡地での土地利用転換が行われる場合にあっては、周辺地域の操業環境、住環境との調和を図るため、地区計画や特別用途地区等の適切な活用により土地利用の誘導を図る。

(4) 道路整備の進捗に伴う用途地域等の見直し

第6回見直し以降拡幅整備が進んだ路線並びに、都市計画道路網の見直しにより廃止される路線や計画幅員が縮小される路線について、用途地域等を変更する必要がある場合は、適切に対応する。

(5) 用途地域境界のわかりやすさ

用途地域の境界設定については、道路中心線等によるわかりやすいものとするを原則としているが、一部に見通し線等による現地ではわかりにくい箇所もある。これまでも高压線下での境界廃止など実施してきたが、引続き、わかりやすい用途地域境界の設定に努める。

(6) 市民等からの要望地区

上記項目のほかに、市民等から要望が寄せられた地区を対象に用途地域見直し等の可否を検討する。

4 見直し検討の対象となる地区

■ 都市計画基礎調査結果をもとに見直しを検討する地区

① 県が示す手順に基づき、建築物の新築状況、土地利用の現況等の都市計画基礎調査結果をもとに、タイプ別に「注目地区」を抽出する。

(タイプ1) 目標とする土地利用と現況の土地利用に著しい乖離が見られる地区

(タイプ2) 目標とする土地利用と建築活動に著しい乖離が見られる地区

(タイプ3) 指定容積率と利用容積率に著しい乖離が見られる地区

(タイプ4) 住環境の悪化をもたらすおそれのある建築活動が今後予想される地区

(タイプ5) 道路等都市基盤が未整備の地区で、今後、スプロール現象等無秩序な市街化の進行が予想される地区

② 注目地区のうち次に掲げる地区を課題地区として見直しを検討する。

ア) 今回、新たに注目地区として抽出された地区

イ) 第6回見直しに続いて注目地区となった地区のうち、近年、土地利用の転換が見られる地区

■ 課題地区として見直しを検討する地区

前記「3 見直しの基本的な考え方」の区分に従い、県が示す手順に基づき、「地区カルテ」を作成し、見直しを検討する。

(1) 住宅地

① 現行の住居系用途地域の地区については原則現行どおりとする。

② 地区計画、防災街区整備地区計画については、定時見直しに関わらず、適宜、対応する。

(2) 商業地

① 市場、商店街等で空き店舗等の増加や住宅立地が進むなど、商業地としての再生が困難な地区を対象に検討を行う。

② 尼崎市立地適正化計画において都市機能誘導区域の指定が予定されている JR 尼崎駅周辺については、同時に策定予定の JR 尼崎駅周辺(南地区)の土地利用誘導方針の進捗に留意しつつ、商業系用途地域のあり方を検討する。

③ 地区計画等については、定時見直しに関わらず、適宜、対応する。

(3) 工業地

① 工業複合ゾーンについては、住宅系土地利用の状況(敷地規模、階数、建替時期等)や道路の整備状況等を考慮し、住居系用途地域への変更、第 5 種または第 3 種高度地区の指定を検討する。

② 地区計画、特別用途地区については、定時見直しに関わらず、適宜、対応する。

(4) 道路整備の進捗等に伴う見直し

① 道路の拡幅が未整備のために準住居地域の指定を留保していた尼崎宝塚線の一部区間について、整備が進んだことから見直しを行う。

② 出屋敷線のうち用途地域境界としている一部区間が廃止されるため、新たな用途地域境界を設定する。

③ 計画幅員が縮小される阪神国道線、大庄友行線、昭和通東富松線、久々知水堂線の沿道型用途地域の境界線を調整する。

④ 計画幅員が一部区間で縮小される阪神国道線沿道の防火地域、第 4 種高度地区の境界線を調整する。

(5) 用途地域境界のわかりやすさ

隣接する道路の中心線の延伸による見通し線や幹線道路からの幅取りによる境界線の設定をしている区間など、現地ではわかりにくい部分の解消に向けた検討を行う。

(6) 市民等からの要望地区

これまで要望が寄せられた地区について検討を行う。

5 見直しに当たっての留意事項

(1) 指定経緯の尊重

従前の規制又は誘導内容等これまでの経緯を考慮する。

(2) 規制の緩和又は強化

現況の規制内容を、用途地域の変更、特別用途地区、地区計画等により、規制強化あるいは緩和する場合には、土地利用の混乱を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地環境の形成に努めるため、特別用途地区や地区計画などの指定に努める。

規制強化を行う場合は、多数の不適格建築物が発生しないよう留意する。

(3) 形態規制の連続性への配慮

形態の混在による市街地環境の悪化を防止する場合は、極端な形態規制の差が生じないよう、形態規制の連続性に配慮した、高度地区や適切な容積率などを指定する。

(4) 都市計画と建築行政の連携

都市計画法で定める用途地域などの地域地区をもとにした適正な土地利用を誘導するためには、建築基準法による個々の建築活動を通して具現化することになる。このため、建築基準法の特例制度の運用等も含めて、都市計画と建築行政の十分な連携を図る。

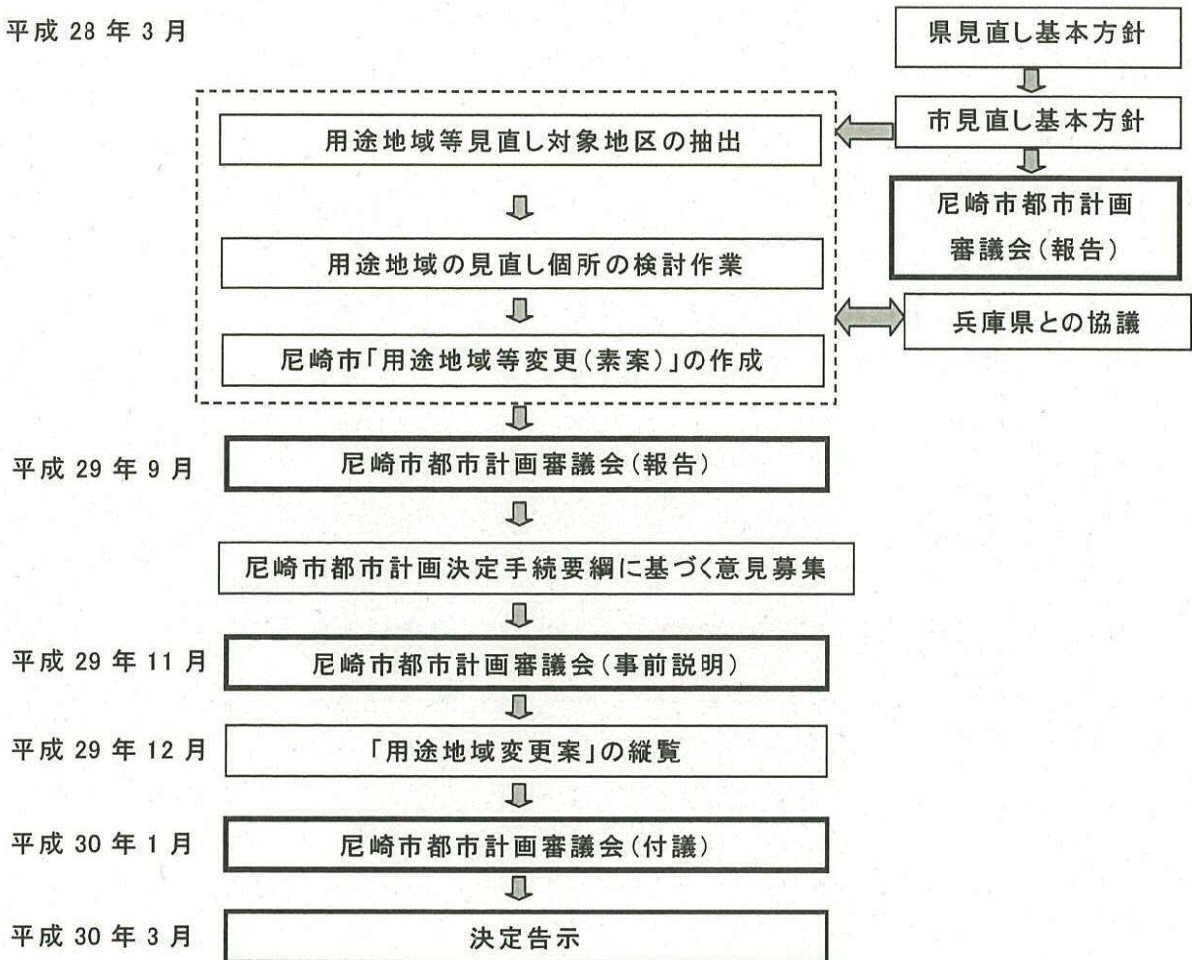
(5) 住民参加の促進

住民の合意形成を円滑にし、目指すべき土地利用の確実な実現を図るため、説明会の開催等情報提供を積極的に行い、公開制、透明性を確保する。

また、住民等が主体的に都市計画に関わる都市計画提案制度についても活用を図る。

6 見直しの作業フロー

平成 28 年 3 月



7 見直し後の取組

用途地域は概ね 5 年ごとに土地利用に係る状況の変化を踏まえて見直しの要否を検討することとされており、次回、第 8 回目は平成 34 年度を目途に、都市計画基礎調査の実施等を通じて、土地利用の動向に注視していくこととする。

以上

用途地域等見直し基本方針

平成 28 年 3 月

1 見直しの基本的な考え方

(1) 基本理念

用途地域等の見直しに当たっては、都市の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性等の増進を目的とし、社会経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に的確に対応しつつ、都市の将来像を明確にした上で、中長期的に目指すべき市街地の形成を誘導し、都市における合理的で調和のとれた土地利用を実現することを基本理念とする。

(2) 見直しの視点

用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を見直しの視点とする。

- ① 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」、「市町村の都市計画に関する基本的な方針(市町都市計画マスタープラン)」等の上位計画に示される将来の目指すべき都市像の実現を図る。
- ② 住民主体のまちづくりを支援するため、住民やまちづくり協議会との連携、協調を図り、地区レベルにおける計画的な土地利用の実現を図る。
- ③ 社会経済情勢の変化に的確に対応するため、用途地域を補完する地域地区や地区計画などの都市計画制度の積極的な活用を図る。

(3) 一般的事項

用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を基本とする。

① 住宅地：良好な住環境の保全

良好な住環境の保全及び向上を図るため、主要な鉄道駅周辺は中高層を中心とした住宅地とし、山の手や郊外部等は低層を中心とした住宅地とするなど地区の特性に応じた、適切な住居系用途地域及び容積率、建蔽率を指定する。

i) 特に、低層住宅地における良好な住環境を保全する場合は、高度地区や地区計画などを指定する。

ii) 特に、中低層住宅地において、高層建築物等の立地による住環境問題の発生を防止する場合は、形態規制の連続性に配慮した高度地区や地区計画などを指定する。

iii) 特に、高密な市街地において、空地率が低くかつ利用建蔽率の高い地区は、地区の実情に応じ、防火地域又は準防火地域などの指定に努める。

iv) このほか、人口減少等が要因となり空き家が増加する住宅地において、指定容積率に比べて利用容積率が著しく低い地区は、ストックの有効活用と良好な住環境を保全するため、実態に応じた指定容積率の引き下げに努める。

② 商業・業務地：商業・業務機能の利便性向上

既に都市機能が集積する商業・業務地において、商業及び業務活動の利便性の増進、まちなか居住や交流の促進によりにぎわいの維持・創出を図るため、適切な商業系等の用途地域、容積率及び建蔽率を指定する。

i) 特に、土地の高度利用を図る場合は、最低限高度地区などを指定する。

ii) 特に、都市防災の観点から、市街地における火災の危険を防除するため、防火地域又は準防火地域などの指定に努め、指定容積率の高い地区の場合は、原則として防火地域を指定する。

iii) 特に、住居系用途地域に隣接する商業系用途地域など高容積率を利用した高層集合住宅等の立地が見込まれる地区において、商業環境の維持や新たな住環境問題の発生を防止する場合は、高度地区や地区計画などを指定する。

iv) 特に、主要駅周辺等において、地域の玄関口としてまちなみの形成等を図る場合は、高度地区やまちなみ誘導型の地区計画などを指定する。

v) 特に、商業・業務地としての維持が困難な地区においては、地域の将来像を踏まえた土地利用転換の誘導を図るため、適切な用途地域及び容積率などを指定する。

③ 工業地：操業環境の保全及び周辺の住環境との調和

物流の利便性や周辺環境等に配慮し、臨海部や主要な鉄道沿線及びインターチェンジ周辺等において、既存産業の一層の充実や新たな産業拠点の形成を図るため、適切な工業系用途地域を指定する。

i) 特に、住宅や大規模集客施設の立地等が進行する工業系用途地域において、操業環境の維持を図る場合は、特別用途地区や地区計画などを指定する。

④ 用途混在地区：土地利用の的確な誘導

住・工混在地区における住環境と操業環境との秩序ある調和や、住・商混在地区における住環境と商業環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画などの指定に努める。

i) 特に、住環境の確保を図る場合は、最高限高度地区などを指定する。

ii) 特に、延焼のおそれのある建築物の密度が高い地区においては、地区の実情に応じ、防火地域又は準防火地域などの指定に努める。

⑤ 密集市街地等：防災性の向上

密集市街地等において、防災性の向上を図るため、公共施設の整備に加え、防

火地域又は準防火地域の指定に努める。

- i) 特に、老朽木造建築物が密集する地区等において、火災又は地震発生時の延焼防止や避難機能の確保のため、特定防災街区整備地区、防災街区整備地区計画やまちなみ誘導型の地区計画などの指定に努める。
- ii) 特に、狭小敷地や狭あい道路等が要因となり、建替えが進まず空き家が増加する地区では、建物更新を促すため、まちなみ誘導型の地区計画などの指定に努める。

⑥ 幹線道路沿道地区：背後地の市街地環境への配慮等

幹線道路沿道の地区において、背後地の市街地環境の維持・保全を図るため、背後地と極端に異なった規制とならないよう、隣接する用途地域との関係に配慮した用途地域や高度地区などの指定に努める。

- i) 特に、大火災時の遮断空間となる広域防災帯に位置づけられる幹線道路沿道の地区等においては、防火地域又は準防火地域などの指定に努める。

⑦ 都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導

幹線道路等の都市施設整備事業や土地区画整理事業等の市街地開発事業等の進捗状況との整合を図った用途地域や地区計画などを指定する。

- i) 特に、道路等の都市基盤の整備が不十分な地区において、指定容積率及び建蔽率を低く抑え、土地の有効利用と併せて基盤整備を誘導するため、誘導容積型の地区計画などの指定に努める。

⑧ 補完制度の活用

目標とする土地利用の円滑な実現、個性あるまちづくりを誘導するため、用途地域を補完する特別用途地区や地区計画などを積極的に指定する。

- i) 用途地域の指定のみでは困難な特別の目的を持った土地利用の増進や環境の保護などを実現する場合は、特別用途地区などを指定する。
- ii) 地区固有の課題への対応や、地区の個性を活かした魅力あるまちづくりを進める場合は、地区計画などを指定する。

(4) 特別事項

用途地域等の見直しに当たっては、特に次の事項について重点的に対応する。

① オールドニュータウン等の住宅地の再生

住民の高齢化や住宅・施設の老朽化が急速かつ一斉に進展する郊外の大規模住宅団地等において、まちの魅力の創出、若年世帯の居住の誘導、高齢者の安心できる住環境の実現に向け、用途純化した土地利用を見直し、多様なニーズに対応

したにぎわい施設等の立地を計画的に誘導するため、柔軟な用途地域などの指定に努める。

- i) 特に、住居専用地域において、生活利便施設、児童厚生施設、老人福祉センター等の立地を可能とするため、スポット的な用途地域や緩和型の地区計画などの指定に努める。
- ii) 特に、鉄道駅やニュータウンのセンター等に近接する地区において、若年世帯や高齢世帯向けの中高層共同住宅等の立地を可能とするため、スポット的な用途地域や緩和型の地区計画などの指定に努める。

② 大規模集客施設の適正な立地誘導

都市構造に対して広域的に影響を及ぼす大規模集客施設については、県の「広域土地利用プログラム」や市町の中心市街地活性化の取組と連携し、適正な立地を誘導する。

- i) 特に、大規模な集客施設の立地を誘導・許容する商業ゾーン以外の郊外部の幹線道路沿道等において、大規模集客施設の立地を抑制する場合は、特別用途地区などを指定する。
- ii) 市町のまちづくりと一体となって大規模集客施設の立地を誘導するため、地区計画などの指定に努める。

③ 大規模工場の移転等に伴う土地利用転換への対応

大規模な工場の移転等が生じる場合には、県の「工場敷地の再利用に係る都市機能の調和等に関する要綱」の手續と連携し、跡地の土地利用計画が具体化した際は、望ましい市街地環境へ誘導するため、必要に応じて用途地域の変更や再開発等促進区を定める地区計画などの指定に努める。

④ 立地適正化計画との整合

市町において立地適正化計画を策定する場合は、当該計画に定めた居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設などを踏まえ、必要に応じて、適切な用途地域、居住調整地域、特定用途誘導地区などを指定する。

2 見直しの対象とする地区

用途地域等の見直しに当たっては、見直しの基本的な考え方に基づき、原則として次の事項に該当する地区を対象とする。

(1) 都市計画上の位置づけの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区

- ① 都市計画区域マスタープランや市町都市計画マスタープラン等の上位計画における具体的位置づけが変更された地区
- ② 幹線道路等の都市施設整備事業や土地区画整理事業等の市街地開発事業等の

進捗に伴って変更を要する地区

- ③ 都市計画施設等の見直しに伴って変更を要する地区
- ④ 政策的な課題に対応を要する地区

(2) 土地利用の現況・動向（都市計画基礎調査）からの注目地区

- ① 目標とする土地利用と現況の土地利用に著しい乖離がみられる地区
- ② 目標とする土地利用と建築活動に著しい乖離がみられる地区
- ③ 指定容積率と利用容積率に著しい乖離がみられる地区
- ④ 住環境の悪化をもたらすおそれのある建築活動が今後予想される地区
- ⑤ 道路等都市基盤が未整備の地区で、今後、スプロール現象等無秩序な市街化の進行が予想される地区

(3) 地区レベルの土地利用計画が明確化した地区

- ① 住民主体による地区レベルのまちづくりが具体化した地区
- ② 住民等による計画提案等に基づき土地利用計画が明確になった地区

(4) 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区

- ① 道路、水路等地形地物の変更に伴って用途地域の境界を変更することが適切な地区
- ② その他境界の微調整を要する地区

3 見直しに当たっての留意事項

(1) 指定経緯の尊重

用途地域等の見直しに当たっては、従前の規制又は誘導等これまでの経緯を考慮する。

(2) 規制の緩和又は強化

現況の用途地域を基本に規制緩和を行う場合は、土地利用の混乱を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地環境の形成に努めるため、特別用途地区や地区計画などの指定に努める。

規制強化を行う場合は、多数の不適格建築物が発生しないよう留意し、特別用途地区など他の手法の活用についても検討する。

(3) 形態規制の連続性への配慮

形態の混在による市街地環境の悪化を防止する場合は、極端な形態規制の差が生じないように、形態規制の連続性に配慮した、高度地区や適切な容積率などを指定する。

(4) 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度を指定する場合は、既成市街地における地域の多様な実情に対応するため、新たに市街地開発を行う場合を除き、地区計画などを指定する。

(5) 都市計画と建築行政の連携

建築活動を通して適正な土地利用を実現するために、都市計画で定める地域地区などの地域の将来像を踏まえた建築基準法の特例制度の運用等、都市計画と建築行政の十分な連携を図る。

(6) 住民参加の促進

住民の合意形成を円滑にし、目指すべき土地利用の確実な実現を図るため、説明会の開催等情報提供を積極的に行い、公開制、透明性を確保する。

また、住民等が主体的に都市計画に関わる都市計画提案制度についても活用を図る。

4 見直しの時期

用途地域等の見直しは、主として土地利用の現況・動向や上位計画の変更を踏まえ、おおむね5年ごとに定期的に行うことを基本とし、地区レベルの整備を推進する地区や大規模プロジェクト等に関する見直しについては、当該計画等又は事業が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点等、必要に応じて用途地域の変更を行う。