

令和6年10月17日
住環境分科会

緩衝緑地の敷地算入に係る取扱基準について

尼崎市住環境整備条例施行規則の別表第3（緑地の開発基準）の適用による住宅の周辺との調和及び高質化に係る緩衝緑地の取扱基準

令和6年10月

尼崎市 都市整備局 都市計画部・住宅部

緩衝緑地制度の概要

- 工業地域・準工業地域 = 建築基準法上、住宅の建築が可能
- 住工混在問題の対応として、工場地としての有効的な土地利用を誘導する
⇒ 緩衝緑地設置基準

<対象となる区域>

- 工業地域（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の区域を除く。）
- 準工業地域の一部（＝工業系指向地域）

住宅の立地が許容されている地区を除く。

<対象となる事業>

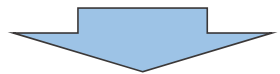
- 新たな住宅（一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅）を建築する事業

今回の基準の適用対象は共同住宅のみ。

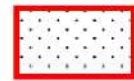
緩衝緑地制度の概要

<緩衝緑地設置基準> (尼崎市住環境整備条例施行規則 (開発基準・技術基準))

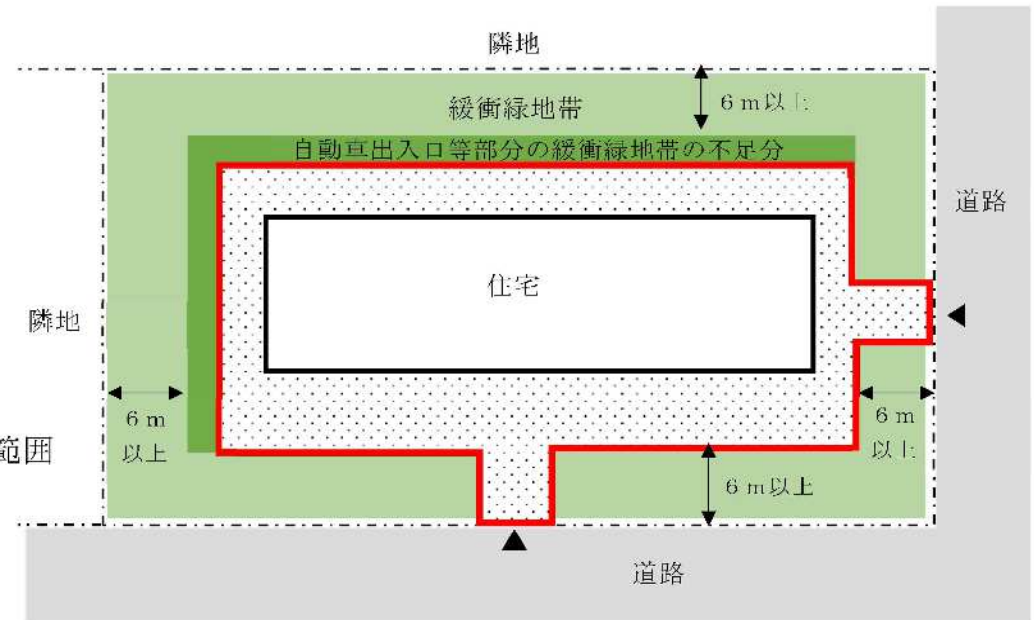
- 幅員6m以上
- 開発事業施行地積の25%以上の面積
- 緑地の敷地は、住宅の敷地に含まない
= 敷地不算入



基準容積率200%に対し、
実質150%しか使えない
= 住宅進出の抑制



敷地面積の範囲



<特例措置制度>

- 既存住宅が多い・小規模敷地が多い ⇒ 今後も工場立地の可能性低い ⇒ 土地利用が進まない
⇒ 指定区域内では技術基準を満たせば緩衝緑地整備は不要 (事業施行面積1000㎡以下)
- 技術基準 (周辺との調和を図る) : 第1種住居地域並みの高さ制限、防音サッシ (T-1) 等

緩衝緑地の敷地算入に係る取扱基準 策定のねらい

課題

- 緩衝緑地を設置してでも共同住宅が立地するなど、工業系よりも住宅としての土地利用の需要度が高くなるような社会経済情勢

〔緩衝緑地を設置：実質容積率は150%〕

- ファミリー世帯の定住・転入
- 子育て世帯に選ばれる良質な住宅・住宅地の誘導

- 緩衝緑地を設置した共同住宅（防音サッシは未設置）でも工場騒音の苦情あり

- 抑制しても進出するならば、良質な住宅に
- 緩衝緑地の敷地算入により付加される容積を元に…

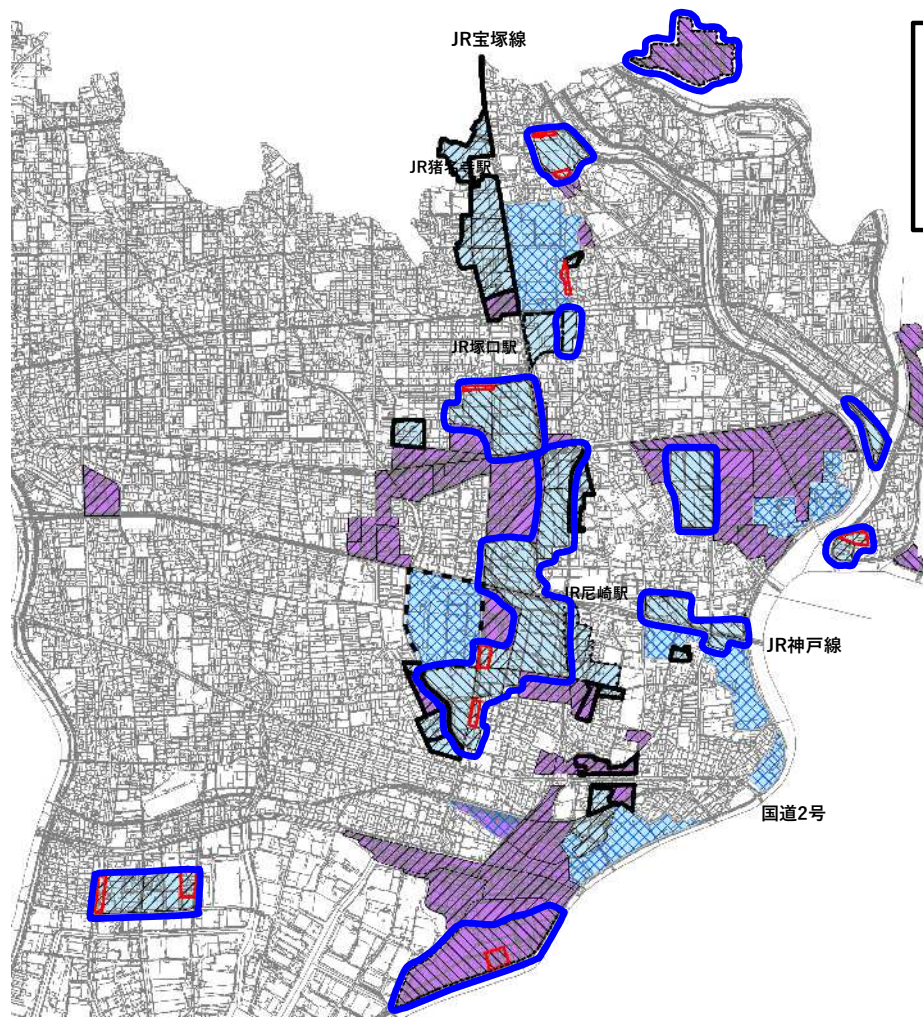
〔防音サッシ（T-2同等以上）
緩衝緑地と同等の緑地
住宅の高質化（働くも子育ても応援）等々〕

ねらい（住環境整備条例施行規則の運用として）

- 工業のメリット：操業環境の保全と周辺との調和
- 事業者のメリット：容積率200%まで使える
- 居住者のメリット：より周辺と調和した良質な住宅
- 市のメリット：ファミリー世帯の定住・転入

実質的には、
緩衝緑地を設置した上で、防音サッシの
設置など良質な住宅を誘導

緩衝緑地の敷地算入に係る取扱基準（案）：適用区域



< 緩衝緑地制度の対象となる区域 >

- 工業地域（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の区域を除く。）
- 準工業地域の一部（＝工業系指向地域）

誘導ゾーン

- 工業保全ゾーン
- 大規模工場立地ゾーン
- 工業複合ゾーン

これらのうち…

< この取扱基準の適用区域 >

都市計画

特別用途名

- 住工共存型特別工業地区
- 工業保全型特別工業地区
- 都市機能誘導特別用途地区

地区計画

- JR塚口駅東地区地区計画

用途地域

- 準工業地域
- 工業地域

住環境整備条例

- 工業系指向地域
- 緩衝緑地設置基準特例措置適用

内陸部工業地土地利用誘導ゾーニング図
（尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針）

緩衝緑地の敷地算入に係る取扱基準（案）：基準概要

対象用途等

- 共同住宅（戸建住宅・長屋住宅は対象外）
- 面積 1 万㎡以上（工業保全ゾーン）

周辺の土地利用状況等の立地条件

- 敷地周囲延長の 2 分の 1 以上が公共施設等に接する等、緩衝緑地の設置の必要性が低い周辺状況

規模構造や設備等の条件

- 高さ規制：第一種住居地域の基準
- 防音サッシ（JIS規格T-2等級同等以上）
- 規則に定める緩衝緑地と同等の緑地整備 等

将来、用途地域変更があった場合でも
既存不適格建築物にならない。

周辺との調和

良質な住宅・住宅地に資する施設や設備等（住宅の高質化）の条件

- 更なる周辺との調和に資する住環境の形成（操業環境への配慮、居住者への配慮 等）
- ファミリー世帯の転入増（平均住戸面積70㎡以上、充実した共用部 等）
- 居住者に対する支援（仕事と子育ての両立支援、子どもの安全安心、子育ての快適性（遮音）、防災 等）
- まちのブランディング（地域の価値向上に寄与、良質な景観 等）
- 地域貢献（地域開放された公園、歩道などの公共空間 等）

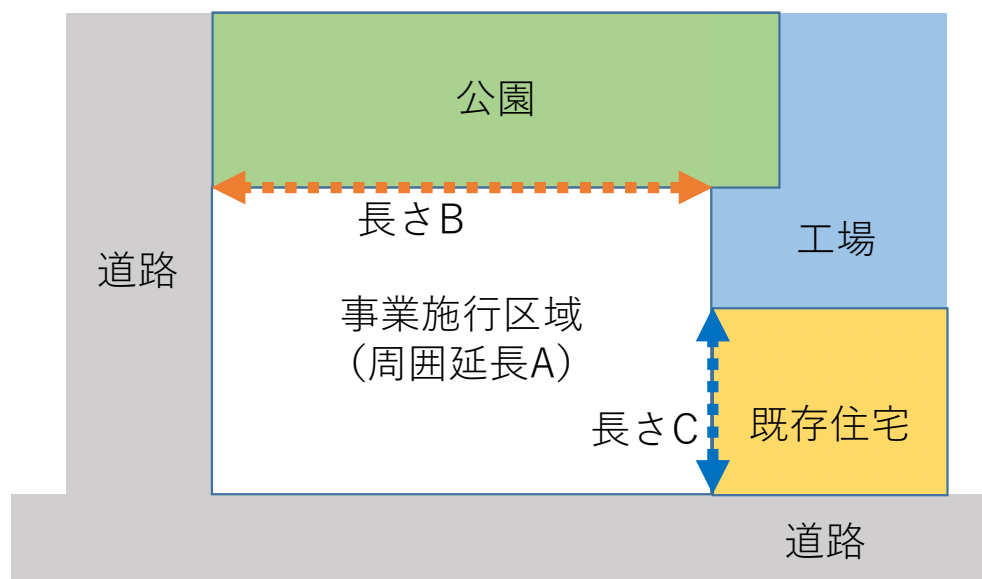
「働く」も「子育て」も応援する良質な住宅に

- 更なる周辺との調和
- 住宅の高質化

緩衝緑地の敷地算入ができる

緩衝緑地の敷地算入に係る取扱基準（案）：立地条件イメージ

判定例（工業保全ゾーン）

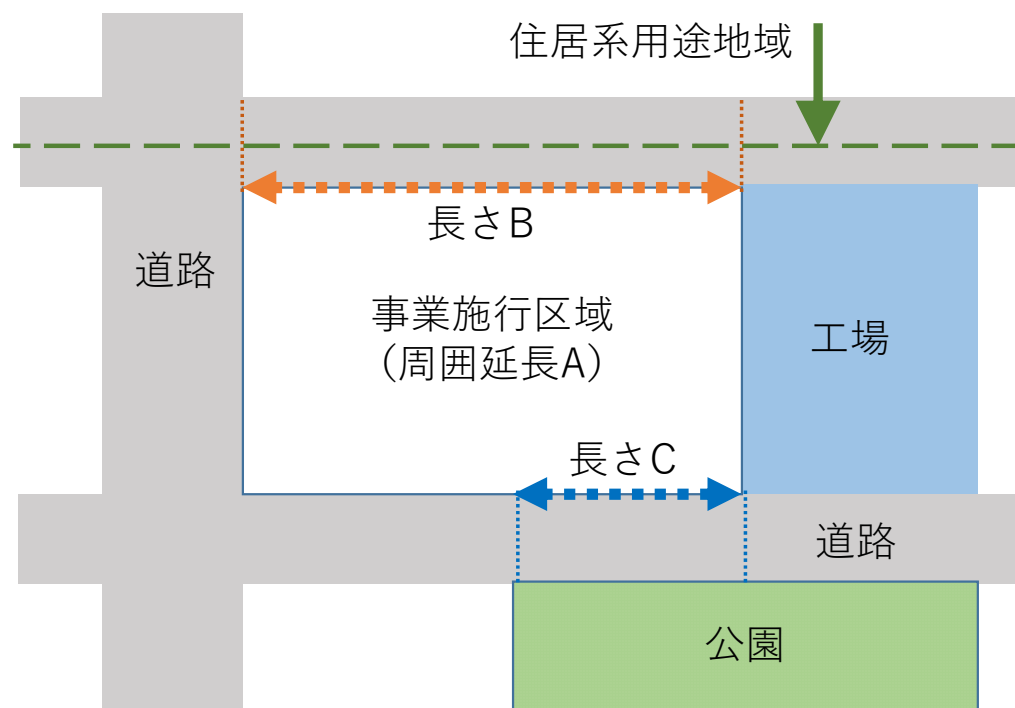


判定式

$$A/2 \leq B + C \quad \text{かつ} \quad A/4 \leq B$$

工業保全ゾーンでは、 $A/2 \leq B + C$ かつ $A/4 \leq B$ が条件
 B：公園や住居系用途地域等と接する長さ
 C：住宅敷地と接する長さ

判定例（道路を介する場合）



判定式

$$A/2 \leq B + C$$

道路を介して公共施設等がある場合は、
 当該公共施設等に接するものとみなす。