

本市は臨海部の工業地、昭和30年代以降に基盤整備を行いながら供給された北部の住宅地、それらに挟まれた古くからの住宅地のほか、JR宝塚線や神崎川沿いの内陸部工業地とその周辺の複合地から構成され、商業地は主に鉄道駅周辺、主要幹線道路沿道などに形成されています。

また、古くからの市街地に加えて、これまで、土地区画整理事業などの面的整備や道路、公園緑地、下水道などの都市施設整備に積極的に取り組んできたこともあって公有水面を除く全市域が市街化されています。

【 方 向 性 】

今後の人口予想を見据えて、人口、産業の転入・定着や産業の活性化を図るため、適切な土地利用誘導を行います。また、地域の特性を活かしたきめ細かなまちづくりを進め、市民・事業者が、自らの住まいや地域に愛着を持ち、主体的に取り組むことにより、良好な環境を形成します。さらに、交通だけでなく、買い物や福祉、医療、公共建築物が充実した利便性の高い魅力と活力ある都市空間の創出をめざします。

私たちができること

● 地域を知る

- ◆ 自分たちの暮らしている地域の土地利用の方向性(用途地域)を確認し、将来どんな建物が周辺に建つ可能性があるかを調べましょう。
- ◆ 建物を建て替えたり、新築する場合は、地域の土地利用の方向性を意識した建物にするように心がけましょう。

● まちのルールづくり

- ◆ 魅力的で良好な環境になるよう、地区の課題を解決したり、地域の特徴を活かす、まちのルールづくりに取り組みましょう。例えば・・・
 - ・ 敷地の広い一戸建てが多い住宅地では、敷地の細分化を防ぎ、高い建物のないゆったりとした緑の豊かなまちになるようなルール
 - ・ 活力のある商業地になるように、地域の状況に応じた商業施設が立地するようなルール
 - ・ 工業地では、既存の工場や事業所などと調和する施設が立地するようなルール

まちのルールをみんなで作り
まちをよくする取組が
行われています



1 住宅地

【まちづくりの現況と課題】

北部には、昭和30年代以降に基盤整備を行いながら供給された住宅地、南部には比較的古くからの住宅地が多く、市街化区域の約58%を住居系の用途地域に指定しています。

● 地区計画などを活用したまちのルールづくり

- ・ 良好な住環境を守るため、地区計画などを活用し、建築物の用途を制限したり宅地の細分化を防止するなど、住民が主体的にまちづくりのルールを定めている地域があります。
- ・ 住民意向など地区の状況を踏まえ、同様の取組が他の地区にも広がることが望まれます。

良好な住環境の低層住宅地



● 地域ごとの課題

- ・ 住宅地では、周辺の環境に影響を及ぼさないよう、高度地区を指定し建築物の高さを規制していますが、良好な住環境を保全・創出するため、さらに地域の特性に応じたきめ細かな規制誘導方策が必要です。
- ・ 密集市街地では、老朽化した木造住宅などが密集し、幅員が狭い道路や行き止まりの道路があるなど、日照、通風などの住環境や防災上の問題があることから、建替などを促進し、住環境の改善や耐震・耐火性を向上させる方策を検討する必要があります。

低層と中高層が混在する住宅地



道路が狭く密集した住宅地



● 大規模な土地利用転換を伴う開発

- ・ 農地や駐車場、学校などの公共建築物跡地における大規模な土地利用転換を伴う開発は、計画内容によっては周辺環境に影響を及ぼすおそれがあります。

住宅地に残る生産緑地



公共建築物跡地の住宅開発



(総合設計制度により
公開空地を確保)



(建築物の高さや
住戸面積を規制)

【 方 針 】

子育てファミリー世帯を中心とした現役世代の定住・転入につながる良好な住環境を創出し、住み続けたい、住んでみたいと思われる魅力的なまちをめざします。

① 専用住宅地の住環境を保全します。

- ・ 専用住宅地については、戸建住宅・長屋の最低敷地面積の確保や都市美誘導などにより、良好な住環境を保全し、地域の特性を活かしたまちなみ・景観の形成を図るなど、質の高い住まい・まちづくりをめざします。

② 地区の特性に応じて良好な住環境の形成を図ります。

- ・ 地区の特性に応じて、地区計画などを活用し、宅地の細分化の防止や建築物の用途、高さの規制など、暮らしやすく快適な住環境を備えたゆとりある住宅地の形成を図ります。

③ 住宅地の住環境改善を促進します。

- ・ 高層建築物や建築物の用途が混在している住宅地、密集市街地については、住環境を改善するため、住民や事業者が主体となったまちのルールづくりに向けた取組を支援します。

④ 大規模な土地利用転換の適正な土地利用を誘導します。

- ・ 大規模な土地利用転換を伴う開発については、周辺の住環境と調和が図られるよう、適切に誘導します。

2 商業・業務地

【まちづくりの現況と課題】

本市を代表する商業集積地である阪神尼崎駅・出屋敷駅周辺をはじめ、鉄道駅周辺や国道2号沿道、市場や商店街など、市街化区域の約6%を商業系の用途地域に指定しています。

● 地域と調和したまちづくりの推進

- ・ 平成16年(2004年)に策定した「尼崎市商業立地ガイドライン」に基づき、地域の特性に配慮した商業施設の誘導と規模の制限を図り、活力と魅力のある、地域に調和したまちづくりを進めています。

沿道の業務地（国道2号）



駅前の業務地(阪神尼崎)



駅前商業地の住宅（JR尼崎）



● 商業における環境の変化

- ・ 景気の悪化や大型商業施設などの出店、ライフスタイルや消費者ニーズの変化などにより、小売市場や商店街では空き店舗が増加し、サービス業などへの転換がみられます。

● 立地条件を活かした活性化

- ・ 阪神尼崎駅、JR尼崎駅周辺は、商業・業務施設の集積が他の駅前と比べ多くなっていますが、大阪から至近距離という利便性が高い立地条件にありながら商業に比べて業務施設の集積度は低い状況となっています。

● 地区計画などによる商業活性化の取組

- ・ 商業地には、高い容積率を利用した高層の集合住宅が多く立地しており、商業活動を阻害しないように建築物の低層階での用途制限を行うなどの方策を講じる必要があります。
- ・ 空き店舗の増加や事業所の減少、風俗施設の立地などの問題を抱えている中央・三和地区では、1階部分での居住施設の建設などを禁止する特別用途地区を定めるなど、商業活性化の取組を行っています。

買物客が行き交う商店街



空き店舗の多い市場



住宅への建替が進む商店街



【 方 針 】

地域特性に応じた、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ます。

① 活力と魅力のあるまちづくりを誘導します。

- ・ 駅周辺の商業・業務地では、高度利用を基本とし、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ます。

② 地域に調和したまちづくりを誘導します。

- ・ 地域に密着した近隣型商業地では、商業機能の活性化を図るなど、地域の生活拠点としてふさわしい土地利用を促進します。
- ・ 沿道型複合地では、背後地の住環境に配慮しながら、主要幹線道路沿道という地理的特性を活かした生活利便施設など、沿道型施設の適正な立地誘導を図ります。特に国道2号沿道は広域幹線道路として土地の高度利用を促進し、商業・業務施設の適正な立地を誘導します。

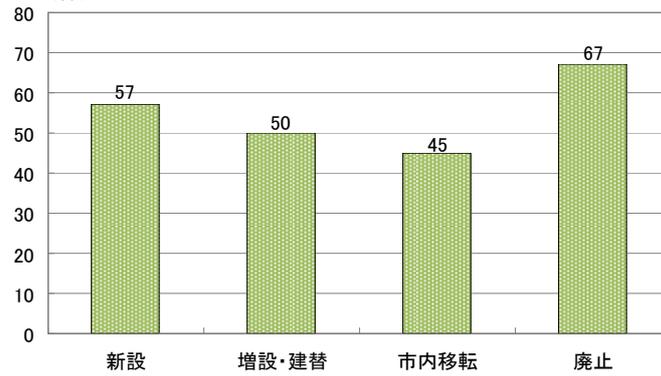
3 工業地

【 まちづくりの現況と課題 】

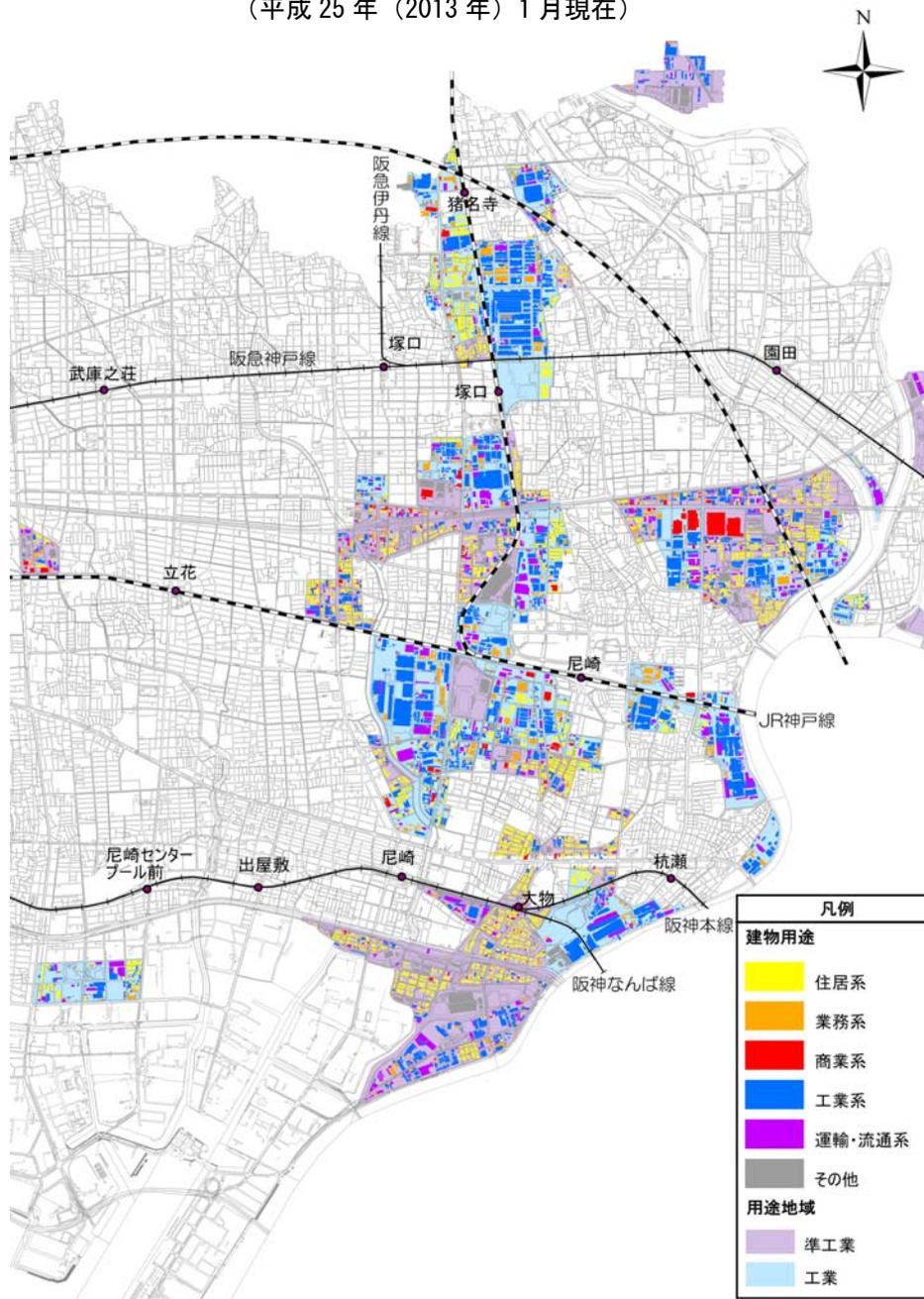
大阪湾に面し大型工場などが集積する臨海部や、道路、鉄道の環境に恵まれ大小の工場が立地する内陸部の工場集積地を中心に、市街化区域の約36%を工業系の用途地域に指定しています。

第3章 分野別まちづくり / I 土地利用

平成14年（2008年）以降の工場の新設・
移転・増設・建替・廃止件数（平成25年（2013年）2月現在）
（件）



内陸部工業地（工業地域・準工業地域）における建築物の用途別現況
（平成25年（2013年）1月現在）



● 内陸部工業地の適切な土地利用の規制・誘導

- ・ 内陸部工業地は、製造業やその関連事業所、研究所などの集積地となっています。
- ・ 大規模工場地、住工複合地、駅前周辺、幹線道路沿道など、工場の立地状況や周辺環境により地域特性があることから、エリアごとに事業者と協働し適切な土地利用の誘導を図る必要があります。
- ・ 平成19年(2007年)に策定した「尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針」に基づき、土地利用の状況や動向をもとに、工場を保全するゾーンや工場と住宅などが共存をめざすゾーンなどに分け、その区分に応じた規制、誘導を図っています。
- ・ これまで住宅抑制策として機能してきた緩衝緑地制度ですが、近年は、緩衝緑地を設置したマンション開発事例が見受けられ、特に駅周辺においてその傾向が高い状況にあります。

内陸部工業地



● 臨海部の拠点形成と活性化など

- ・ 阪神高速5号湾岸線の開通に加え、臨海西部での土地区画整理事業などにより、次世代型の工場や運輸・流通施設の立地が進展しています。
- ・ また、臨海西部では、地区計画を定めて「臨海部の活性化を先導する拠点」として、土地利用誘導を図っています。
- ・ 一方、臨海東部では土地利用の進展に伴って交通渋滞などの問題が発生しています。
- ・ 尼崎西宮芦屋港を管理運営するため、一部に臨港地区が指定され、県条例による施設の規制・誘導が行われています。
- ・ その他、工業専用地域に指定する以前から存在する一団の住宅地では、操業環境と住環境についての課題があります。

● 尼崎21世紀の森構想の推進

- ・ 森と水と人が共生する環境創造のまちづくりをめざした「尼崎21世紀の森構想」の具体化に取り組んでいます。

臨海部工業地



【 方 針 】

優れた交通ネットワークや多様なものづくり産業の集積など本市の特性を活かし、産業活力の維持、向上を重視しながら、地区の特性に応じた土地利用を誘導します。

① 内陸部工業地は操業環境の維持・保全を基本として、地区の特性に応じた土地利用を誘導します。

- ・ 内陸部の工業地については、操業環境の維持・保全を基本としつつ、既存産業の高度化や研究開発機能の集積など都市型産業への転換などを可能とする計画的な土地利用を誘導します。
- ・ また、大規模な土地利用転換が見込まれる駅周辺や幹線道路沿道については、周辺との調和を配慮する中で、市が総合的に良好な計画と判断した場合は、本市の魅力と活力ある都市空間を創出するために、地区計画などの都市計画手法を活用した土地利用を誘導します。
- ・ 住工複合地については、工場の操業環境の保全を基本としながら、特別用途地区や地区計画を活用するなど、地区の特性にあった建築規制による住環境にも配慮した、工場と住宅などが共存できる土地利用を誘導します。

② 臨海工業地は良好な操業環境を保全するとともに、水際を活用した魅力あるまちをめざします。

- ・ 臨海部の工業地については、工業専用地域に指定されている現在の良好な操業環境を保全しつつ、既存の生産機能のさらなる高度化や高付加価値化、研究開発機能の強化といった都市型産業への転換にも対応できる工業地の形成を推進します。
- ・ あわせて、本市の産業都市としての優位性を保つため、港湾や道路などのインフラ機能の強化を図りながら阪神工業地帯を代表する産業集積拠点にふさわしい工業地の形成に努めます。
- ・ 地区計画などを活用し、レクリエーションなどの複合的な機能の導入や敷地内の緑化を促進するとともに、港湾、運河などの水際を活用した環境や景観に配慮した魅力あるまちづくりに努めます。

4 自然、緑地、農地など

【 まちづくりの現況と課題 】

● 自然環境の保全創出

- ・ 本市は古くから都市として発展してきた歴史から、市街化が進み、大阪湾、武庫川、猪名川、藻川や市域内部の河川、運河を活かした親水空間の整備などに取り組んでいますが、生活にゆとりやうらおいを与える憩いの空間が少ない状況にあります。

河川敷緑地が整備されている武庫川



【 方 針 】

市内に残る緑や水辺、農地などの資源を活用し、市民などの憩いの空間、生活にうらおいをもたらす自然環境を保全・創出し、都市環境の向上を図ります。

5 公共建築物

【まちづくりの現況と課題】

● 公共建築物の適正配置

- ・ これまで人口急増に対応して整備してきた多くの公共建築物が更新時期を迎え、耐震性の確保やユニバーサルデザインをはじめ、多様なニーズに対応するため、機能向上などの対策が必要となっています。

【方 針】

公共建築物については、人口推移などを見据えた再配置と機能向上を図り、市民活動や災害時の拠点として活用します。

- ・ 公共建築物については、人口の推移や限られた財源を見据えながら、再配置と維持管理コストの最適化、機能や利便性の向上を図ることで、市民活動をサポートし続けられる状況をつくりま
- す。
- ・ 小中学校については、計画的な耐震化や適正規模・適正配置の推進に取り組んでいるところですが、その他の公共建築物についても更新にあたっては、各施設の特長や配置バランスを考慮するとともに、時代のニーズに対応した機能的な施設へのリニューアルや、耐震性の確保、施設の長寿命化に向けた計画的な保全を進めます。

土地利用方針図

