

第 1 回尼崎市都市計画審議会

報 告 事 項

令和 3 年 11 月 15 日

尼崎市都市計画審議会

第 1 回尼崎市都市計画審議会報告事項目録

番号	区 分	件 名	備 考	ページ
1	報 告 第 1 号	用途地域等の定時見直しについて		1-1

尼 都 計 第 448 号
令和 3 年 11 月 15 日

尼崎市都市計画審議会
会 長 様

尼 崎 市 長
稲 村 和 美



尼崎市報告事項第1号
用途地域等の定時見直しについて

みだしのことについて、別紙のとおり報告を行います。

以 上
(都市計画課)

1 はじめに

用途地域をはじめとする特別用途地区、高度地区及び防火地域・準防火地域等の地域地区（以下「用途地域等」という。）は土地利用の規制・誘導の基本となるもので、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、平成24年及び平成30年と、これまで7回にわたり、近年ではおおむね5年ごとに定時的に見直しを実施し、土地利用の適切な誘導に努めてきた。

前回告示から来年には5年目を迎えることから、社会経済情勢の変化に対応するとともに土地利用のより適切な誘導に資するため、令和4年度末の告示を目途に、第8回の用途地域等定時見直しを実施することとする。

2 見直しの視点

(1) 上位計画・関連計画との整合

県が作成している見直しの基本的な考え方を示した「用途地域等見直し基本方針」を参考としつつ、県が令和3年3月に改定した「阪神地域都市計画区域マスタープラン」並びに市が平成26年3月に改定した「尼崎市都市計画に関する基本的な方針」（以下「都市計画マスタープラン」という。）及び平成29年3月に策定した「尼崎市立地適正化計画」等の上位計画で示す土地利用方針との整合性に留意する。

なお、市は令和4年度に「尼崎市総合計画」の改定を、令和5年度に都市計画マスタープランの改定を予定しているため、改定後のそれぞれの計画にて示す方針については次回（第9回）の用途地域等の見直しにおいて反映させていくこととし、今回は現状で把握している課題のある地域等についての最小限の見直しとする。

(2) 土地利用の変化への対応

土地利用転換の動向に注視し、現行の指定又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、必要な方策の検討を行う。

(3) 地区の特性に応じた対応

人口減少、防災、環境、経済などの社会情勢の変化への対応に加え、住民や事業者が主体のまちづくりの支援、地区に即したまちづくりの推進のため、特別用途地区や地区計画などの個別地区に対応した制度の活用を促進する。

3 見直しの基本的な考え方

現行の都市計画マスタープランで示す土地利用に係る方針に基づき、土地の類型ごと（住宅地、商業・業務地、工業地）に考え方を示す。

(1) 住宅地

これまでに住居系用途地域の指定とともに、高度地区や準防火地域の指定を行い、良好な住環境の保全・創出や防災性の向上に努めている。

ア 現行用途地域指定の維持

良好な住環境の維持・保全を図るため、住居系用途地域（専用住居地域及び住居地域）を指定している地区については原則としてその指定を継続する。

イ 高度地区の指定

住居系用途地域及び「尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針（令和元年8月最終改訂）」

に示す工業複合ゾーン（住工複合地）には、用途地域に応じた高度地区の指定を原則としており、それらの地域に変更する場合は、原則併せて高度地区の指定を行うこととする。

ウ 準防火地域の指定

都市生活の安全を図るため、準防火地域の指定を原則（低層住居専用地域除く）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。

エ 地区のまちづくりの推進

よりよい住環境の保全・創出や改善のため、住民主体のまちのルールづくりに向けた取組を支援するため、地区計画や地区まちづくりルール制度（尼崎市住環境整備条例）の活用を促進する。

(2) 商業・業務地

尼崎市立地適正化計画において、鉄道駅を中心に「都市機能誘導区域」に設定し、広域拠点、地域拠点等の位置づけに応じた都市機能の集積を図っている。また、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、平成16年4月に策定した「尼崎市商業立地ガイドライン」に従い、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。

ア 鉄道駅周辺

J R 尼崎駅及び阪神尼崎駅については、「広域拠点」に位置づけており、これまでに市街地開発事業（市街地再開発事業、土地区画整理事業）の実施に加え、特別用途地区や高度利用地区、地区計画を指定し、多様な都市機能の集積を図っており、これらにより引き続き土地利用の誘導を図る。

また、他の駅周辺地区についても、商業機能の充足による利便性の向上等、引き続き地区に応じた土地利用の誘導を図る。

イ 国道2号沿道（沿道型複合地）

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・搬送路、延焼遮断帯として、商業系用途地域に加え、最低限度型の高度地区及び防火地域を指定しており、これらにより引き続き土地利用の誘導を図る。

ウ その他の商業地（近隣型商業地）

住居系用途地域に隣接して市場、商店街等が立地する地区のうち、空き店舗の増加や土地利用の転換等が顕著な地区については、周辺の住宅地を含めた住環境への影響等を考慮し、用途地域や形態規制等の変更の検討を行う。

(3) 工業地

内陸部の工業地域及び準工業地域については、平成19年3月に策定（令和元年8月に改訂）した「尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針」にて、大規模な工場が立地する「大規模工場立地ゾーン」と、地区内の住宅系土地利用の比率に応じて区分した「工業保全ゾーン」または「工業複合ゾーン」に分類し、操業環境の保全を基本としつつ、地区の特性に合わせた土地利用の誘導を図っている。

また、臨海部については工業専用地域を指定しており、良好な操業環境の保全を図っている。

ア 内陸部工業地（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目的とし、これまでに住宅等の建設を禁止する「工業保全型特別工業地区（扶桑町地区）」を特別用途地区として指定している。

他の地区についても引き続き、地区内の状況に留意し事業者等の意向等を踏まえながら、操業環境の保全に向けた手法等を検討する。

イ 内陸部工業地（工業複合ゾーン（住工複合地））

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、各地区の特性に応じた土地利用の誘導を図っており、特別用途地区として、工場と住宅等が共存できる土地利用を目指す「住工共存型特別工業地区」や、ＪＲ尼崎駅南地区において、既存の事業所の操業環境の保全しつつ、多様な都市機能の集積を図るため「都市機能誘導特別用途地区」を指定している。また、上記の特別用途地区及び準工業地域の住工複合地の概ね全域においては、住工複合地としての住環境に配慮し、住居地域に準じる高さ規制として「第5種高度地区」を指定している。

これらの地区については指定した経緯を考慮しつつ原則指定を継続するが、「住工共存型特別工業地区」については、指定から10年以上が経過し、住宅系の土地利用にほぼ純化するなどの状況変化が著しい地区を対象に、特別用途地区の廃止及び用途地域の変更も含め検討する。

また、これらの地区以外についても土地利用の状況や道路の整備状況等も考慮し、住居系用途地域への変更、高度地区の指定等の検討を行う。

ウ 臨海工業地

引き続き工業専用地域の指定を継続し、既存の住宅等の更新、新たな工業利便増進施設については原則建築許可で対応する。

エ 大規模な工場跡地

駅周辺や幹線道路沿道において、大規模な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及び住環境との調和を図るため、特別用途地区や地区計画などの適切な活用により土地利用の誘導を図る。

(4) その他

ア 区域境界のわかりやすさ

用途地域等の境界設定については、地形地物（道路や水路の中心線等）によるわかりやすいものとするを原則としているが、見通し線や沿道からの幅取りなどを根拠とする現地ではわかりにくい箇所、都市施設等の廃止等により変更すべき箇所があり、これらの地区については、わかりやすい用途地域界の設定に努める。

イ 市の施策面や市民等からの要望への対応

市民等から要望が寄せられた地区や市の施策等への対応が必要な地区を対象に用途地域等の見直しの可否、対応手法を検討する。

4 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に配慮する。

(2) 規制の強化又は緩和

用途地域等を変更する場合は、現行の各種規制からの強化または緩和となることに留意し、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、個別地区として特別用途地区や地区計画などの指定に努める。

なお、規制の強化となる場合は、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に、形態規制の連続性に配慮し、高度地区や適切な容積率などの指定に努める。

(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等の地域地区を基にした適切な土地利用の誘導を実現するには、建築基準法による個々の建築活動を通して具現化するため、建築基準法の特例制度の運用等も含め、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、公開性、透明性を確保する。

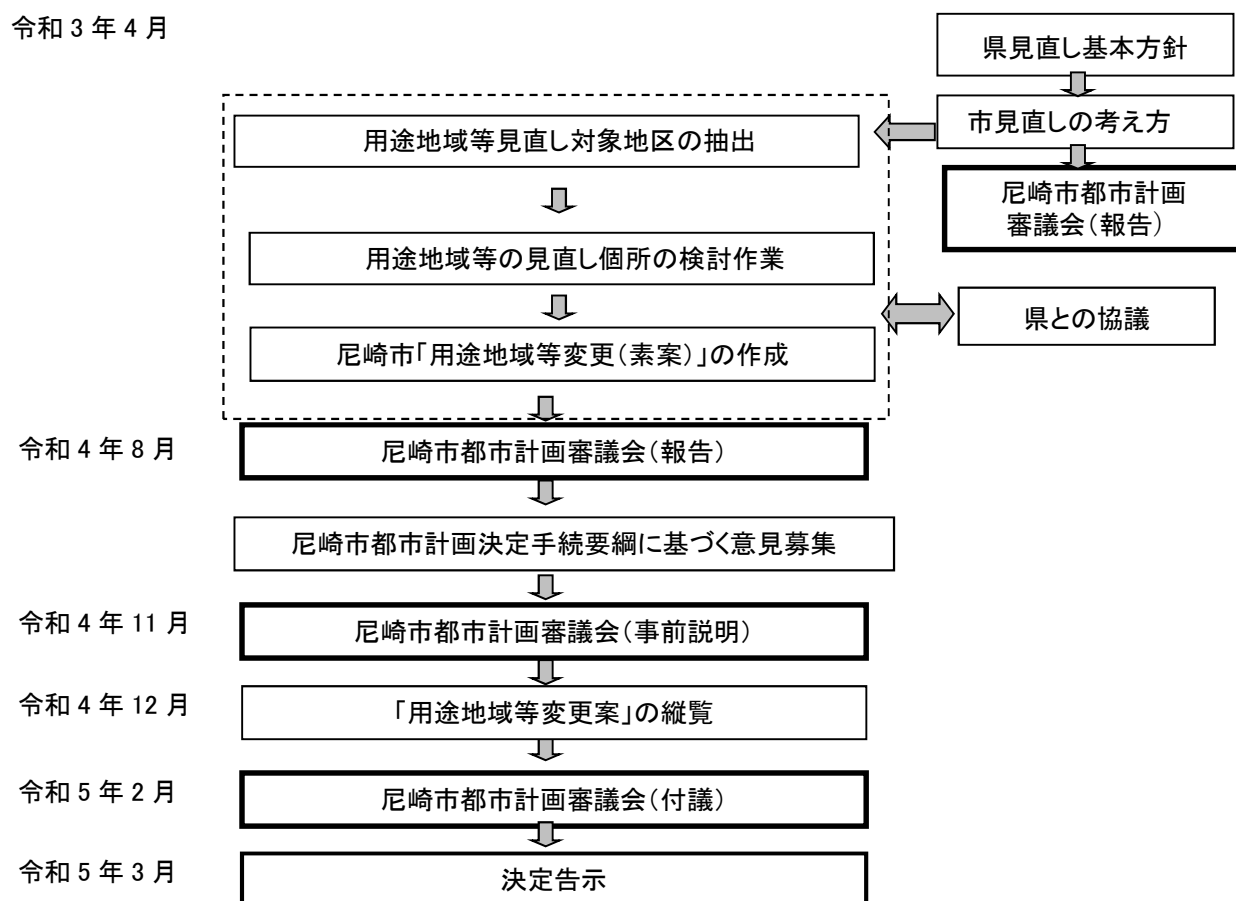
また、住民等が主体的に地区のまちづくりに参画できるよう、都市計画に関わる地区まちづくりルールや地区計画の提案、都市計画提案制度についても活用を図る。

(6) その他

地区計画や特別用途地区等の個別地区への指定の検討については、今回の定時見直しに関わらず適宜対応する。

5 見直しの作業フロー

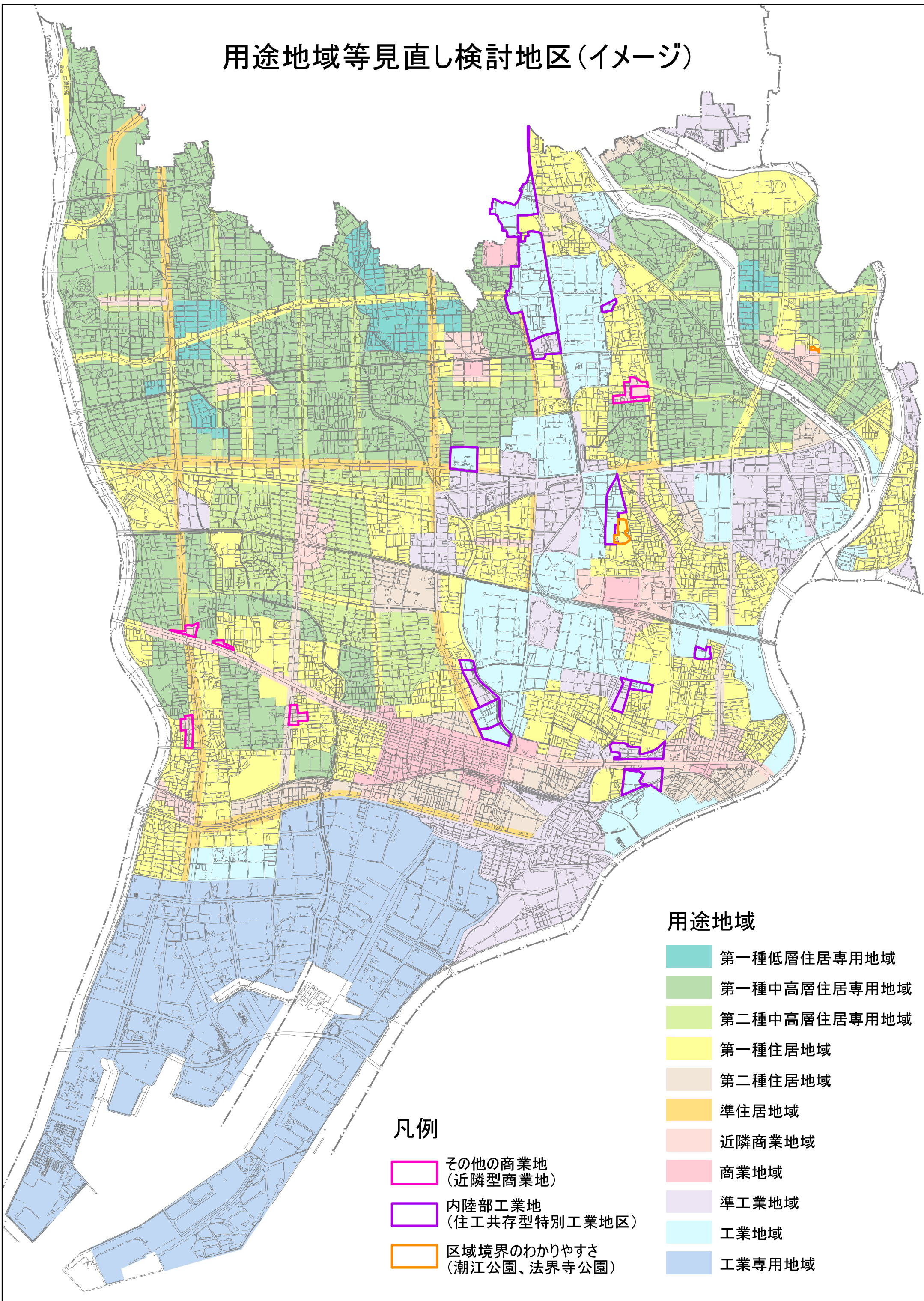
令和3年4月



6 見直し後の取組

用途地域等は概ね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、次回の第9回目は令和9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とともに、令和5年度改定予定の都市計画マスタープラン等で示す土地利用方針を踏まえ検討を行っていく。(以 上)

用途地域等見直し検討地区(イメージ)



用途地域等見直し基本方針

令和3年4月

1 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の実現を図る。

(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。

- ア 「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(市町村マスタープラン)」等の上位計画に示される目指すべき都市の将来像の実現を図る。
- イ 地域主導による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を実現する。
- ウ 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、地区計画等の都市計画制度を積極的に活用する。

(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。

ア 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、地区の特性に応じた、適切な用途地域及び容積率、建蔽率を指定する。

- (ア) 低層住宅地における良好な住環境を保全・向上を図る場合は、地区計画、高度地区等を活用する。
- (イ) 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地区計画、高度地区等を活用する。
- (ウ) 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等の指定に努める。
- (エ) 指定容積率に比べて利用容積率が著しく低い地区において、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下げに努める。

イ 商業・業務地：商業・業務機能の利便性向上

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、適切な用途地域、容積率及び建蔽率を指定する。

(7) 土地の高度利用を図る場合は、最低限高度地区等を指定する。

(4) 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等の指定に努める。特に、指定容積率の高い地区では、原則として防火地域を指定する。

(5) 住居系用途地域に隣接する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、隣接区域の環境悪化を防止する場合は、地区計画、高度地区等を指定する。

(1) 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、まちなみ誘導型の地区計画、高度地区等を指定する。

ウ 工業地：操業環境の保全及び周辺の住環境との調和

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、適切な用途地域を指定する。

(7) 工場と住宅や商業施設との混在が生じている場合は、住環境と操業環境それぞれに配慮した土地利用を誘導するため、特別用途地区、高度地区、地区計画等を指定する。

エ 用途混在地区：土地利用の的確な誘導

(7) 住環境の保全・向上を図る場合は、特別用途地区、高度地区、地区計画等を指定する。

(4) 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の指定に努める。

オ 密集市街地等：防災性の向上

防災性の向上を図るため、防火地域又は準防火地域等の指定に努める。

(7) 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、まちなみ誘導型の地区計画等の指定に努める。

(4) 狭小敷地や狭あい道路等が要因となり、建替えが進まない地区では、建物更新を促すため、まちなみ誘導型の地区計画等の指定に努める。

カ 幹線道路沿道地区：背後地の市街地環境への配慮等

背後地の市街地環境の維持・保全を図るため、隣接する用途地域との関係に配慮した用途地域、高度地区等の指定に努める。

(7) 大火災時の遮断空間となる広域防災帯に位置付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等の指定に努める。

キ 都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導

- (ア) 幹線道路等の都市施設整備事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業等の進捗状況と整合した用途地域、地区計画等を指定する。
- (イ) 道路等の都市基盤の整備が不十分な地区においては、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都市基盤整備を誘導するため、誘導容積型の地区計画等の指定に努める。

ク 補完制度の活用

- (ア) 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、環境の保護等を図る場合は、特別用途地区等を指定する。
- (イ) 地区固有の課題への対応や、地区の個性を生かした魅力あるまちづくりを進める場合は、地区計画等を指定する。

(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配慮する。

ア 既成市街地を中心とした都市機能の誘導

立地適正化計画を定める場合は、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、適切な用途地域、居住調整地域、特定用途誘導地区等を指定する。

イ 都市農地の保全・活用

- (ア) 市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を保全・活用することが望ましい一団の区域については、生産緑地地区の指定に努める。
- (イ) 低層の住宅地と農地が混在する区域において、農地を保全するため、田園住居地域の指定及び地区計画農地保全条例制度の活用に努める。

ウ オールドニュータウン等の住宅地の再生

- (ア) 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、緩和型の地区計画等の指定に努める。
- (イ) 鉄道駅やニュータウンのセンターに近接する地区等において、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、緩和型の地区計画等の指定に努める。

エ 大規模集客施設の適正な立地誘導

- (ア) 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、特別用途地区等を指定する。
- (イ) 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場合は、

地区計画等の指定に努める。

オ 大規模工場の移転や大規模集客施設の撤退等に伴う土地利用転換への対応

大規模な工場の移転や大規模集客施設の撤退等が生じる場合には、跡地の土地利用計画が具体化した際に望ましい市街地環境へ誘導するため、適切な用途地域、再開発等促進区を定める地区計画等の指定に努める。

2 対象地区

用途地域等の見直しは、原則として次の地区を対象とする。

(1) 都市計画上の位置付けの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区

- ア 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な位置付けが変更された地区
- イ 幹線道路等の都市施設整備事業、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
- ウ 都市計画施設等の見直しに伴って変更を要する地区
- エ 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

- ア 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
- イ 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
- ウ 道路等都市基盤が未整備の地区で、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

住民による計画提案に基づき土地利用計画が明確になるなど、地区レベルのまちづくりが具体化した地区

(4) 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区

道路、水路等地形地物の変更等に伴って用途地域の境界の変更が必要な地区

3 留意事項

(1) 指定経緯への配慮

用途地域等の見直しに当たっては、従前の規制、誘導等の経緯に配慮する。

(2) 規制緩和による土地利用の混在への対策

土地利用の混在による環境の悪化を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地を形成するため、特別用途地区、地区計画等の指定に努める。

(3) 規制強化による既存建築物への配慮

多数の不適格建築物が発生しないよう留意し、特別用途地区等の他手法の活用も検討する。

(4) 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配慮し高度地区、適切な容積率等を指定する。

(5) 都市計画と建築行政の連携

都市計画で定めた地域の将来像を踏まえ、建築基準法の特例制度を運用するなど、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、公開性、透明性を確保する。

また、住民等が主体的に関わる都市計画提案制度の活用を図る。

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する。

ただし、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連する見直しについては、当該事業が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点など、必要に応じて随時行うこととする。