

阪神間都市計画用途地域等変更（素案）
【R4. 8. 26 都市計画審議会 参考資料一覧】

- ・参考資料 1 用途地域による建築物の用途制限の概要
- ・参考資料 2 用途地域と建築物の形態
- ・参考資料 3 尼崎市における用途地域指定のこれまでの変遷
- ・参考資料 4 騒音規制区域図
- ・参考資料 5 尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針
- ・参考資料 6 住工共存型特別工業地区資料

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

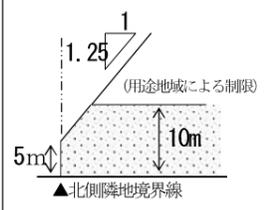
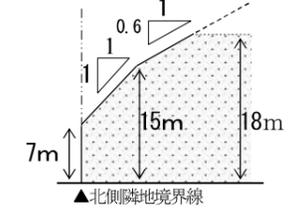
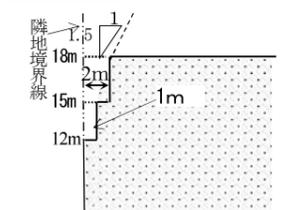
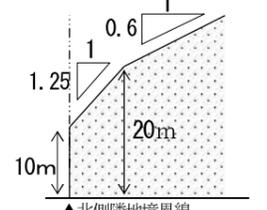
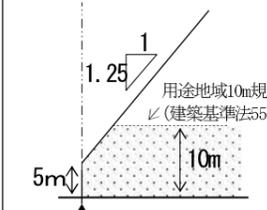
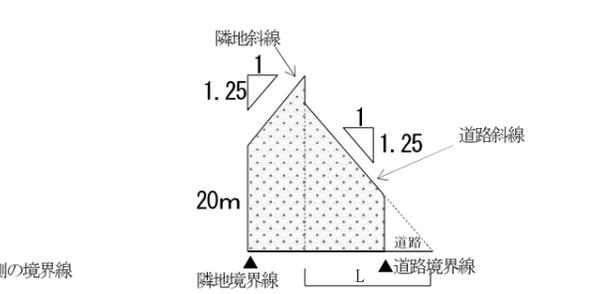
用途地域内の建築物の用途制限の概要		第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
<p>○ 建てられる用途</p> <p>■ 建てられない用途</p> <p>①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり</p>															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	■	①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	■		②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■			③	○	○	○	■	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■				○	○	○	■	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	■					○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの（大規模集客施設）	■								○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	■			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	■			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■				○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所の床面積が3,000㎡を超えるもの	■				○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	■			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等	■			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	■				▲	▲			○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■				▲	▲			○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	■						▲		○	○	○			▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等	■								○	○	▲			▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	■		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	■		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	■			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	■		▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下
	①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり													
	倉庫業倉庫	■								○	○	○	○	○	②3,000㎡以下 2階以下
	自家用倉庫	■			①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下
	畜舎（15㎡を超えるもの）	■				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	②3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■				①	①	①	■	②	②	○	○	○	▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■								②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■										○	○	○	作業場の床面積
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■											○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下	
自動車修理工場	■					①	①	②		③	③	○	○	③300㎡以下	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	■				①	②	○	○		○	○	○	○	
	量が少ない施設	■								○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	■										○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下
	量が多い施設	■											○	○	②3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚水処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

※1 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。
 ※2 風俗営業等の規制及び適正化等に関する法律施行条例などにより表とは異なった制限を受ける場合があります。
 ※3 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規程あり。

用途地域と建築物の形態

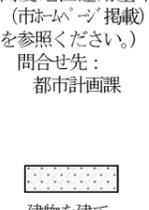
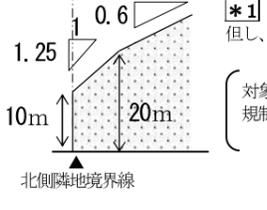
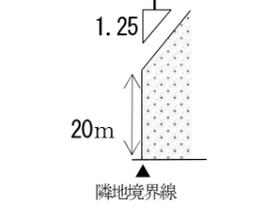
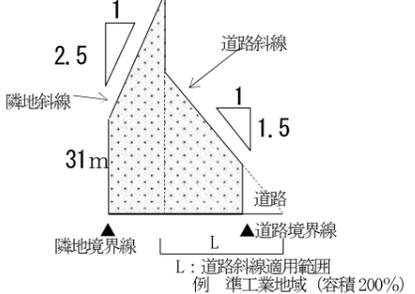
*以下の内容は概要です。詳細は、各都市計画、建築基準法令、県・市条例によります。

住居系用途地域の形態制限

形態制限の内容	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域 第2種住居地域	準住居地域
容積率	150%	200%	200・300(*)% *猪名寺駅前東地区地区計画区域	200%
建蔽率	60%			
防火地域等(*1)	建築基準法第22条	準防火地域 又は 防火地域 (下記に示す幹線道路の境界線から11mの区域内) *山手幹線、五合橋線、尼崎駅大物線、国道2号		
高度地区による高さ制限	<p>■第1種高度地区</p> <p>高さの最高限度 10m (用途地域で指定)</p> <p>北側斜線による制限</p>  <p>注) 北側隣地が道路の場合は、北側隣地境界線は道路の反対側の境界線 (以下同じ)</p>	<p>■第2種高度地区 ■第2種18m高度地区 (※)</p> <p>高さの最高限度 18m (敷地面積1,000㎡以上の場合24m)</p> <p>北側斜線による制限</p>  <p>隣地距離制限</p>  <p>*敷地面積1,000㎡以上の場合には上図18mを24mに緩和し、上図破線の勾配を適用する。(※第2種18m高度地区には適用されません)</p>	<p>■第3種高度地区</p> <p>* 但し、容積率300%の区域は指定なし</p> <p>高さの最高限度 なし</p> <p>北側斜線による制限</p> 	<p>■指定なし</p>
建築基準法による高さ制限 (第56条)	<p>◆北側斜線 (1低専のみ)</p>  <p>問合せ先: 建築指導課</p> <p>建物を建てられる範囲</p>	<p>◆道路・隣地斜線 (ただし、隣地斜線については1低専を除く)</p>  <p>L: 道路斜線適用範囲 例 容積率200%以下⇒20m</p>		
日影規制	<p>対象: 軒の高さが7mを超える建築物、または地階を除く階数が3以上の建築物</p> <p>規制時間: 5時間・3時間、基準面高さ1.5m</p>	<p>対象: 高さ10mを超える建築物</p> <p>規制時間: 4時間・2.5時間、基準面高さ4m ただし容積率300%の区域は5時間・3時間、基準面高さ4m</p>		

防火地域等(*1) 耐火建築物等、建物の防火性能に関する制限がかかります。
 ・本市では、地区計画、高度利用地区、高度地区(第2種)の区域を除いて壁面の位置の制限に関する規定はありません。
 また、建築基準法に基づく壁面線の指定、外壁の後退距離の規定はありません。

商業・工業系用途地域の形態制限

形態制限の内容	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
容積率(*1)	200・300・400%	400・500・600%	200%		
建蔽率(*2)	80%		60%		
防火地域等(*3)	<ul style="list-style-type: none"> 準防火地域 防火地域 *阪急塚口、JR尼崎・立花、阪神尼崎・出屋敷・杭瀬の各駅周辺 *国道2号から30mの区域及び出屋敷線、五合橋線、尼崎駅大物線、尼崎豊中線の各道路から11mの区域 	<ul style="list-style-type: none"> 準防火地域 防火地域 *五合橋線、尼崎駅大物線から11mの区域 建築基準法第22条区域 *工業系指向地域 	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法第22条区域 準防火地域 *一部の住工共存型特別工業地区 防火地域 *五合橋線、尼崎駅大物線から11mの区域 	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法第22条区域 準防火地域 	
高度地区による高さ制限	<p><国道2号沿道30m以内等の区域></p> <p>■第4種高度地区</p> <p>制限内容: 建築物の各部分の高さ7m以上</p> <p><その他の区域></p> <p>■指定なし</p> <p>各高度地区の緩和規定あり。 (詳細については、高度地区運用基準(市ホームページ掲載)を参照ください。) 問合せ先: 都市計画課</p> 	<p><準工業地域(一部を除く)、住工共存型特別工業地区、都市機能誘導特別用途地区内の区域></p> <p>■第5種高度地区 ■第5種沿道高度地区</p> <p>北側斜線による制限 (第5種高度地区のみ)</p>  <p>*1 但し、日影規制による適用除外規定あり (対象: 高さ10mを超える建築物 規制時間: 5時間・3時間、基準面高さ4m)</p> <p>隣地斜線による制限</p>  <p><その他の区域></p> <p>■指定なし</p>	<p>■指定なし</p>		
建築基準法による高さ制限 (第56条)	<p>◆道路・隣地斜線</p>  <p>L: 道路斜線適用範囲 例 準工業地域(容積200%)⇒20m</p>				
日影規制	<p>規制なし ただし容積率200%の区域の高さ10mを超える建築物には法規制(5時間・3時間、基準面高さ4m)あり</p>		<p>規制なし ※ 第5種高度地区については*1参照</p>		<p>規制なし</p>

○ 用途地域のこれまでの変遷

旧都市計画法(大正8年4月5日公布)

(面積単位: ha)

区分	告示日	番号	住居地域 (%)	商業地域 (%)	準工業地域 (%)	工業地域 (%)	未指定地域 (%)	計 (%)	住居専用地区	工業専用地区	備考
決定	S6.10.1		495.2 (22.9)	283.6 (13.1)		1353.4 (62.5)	33.1 (1.5)	2165.3 (100.0)			施行:昭和6年10月1日
追加変更	S17.3.13	内務省第95号	1769.3 (40.7)	446.8 (10.3)		1940.6 (44.6)	193.4 (4.4)	4350.1 (100.0)	503.5 (11.6)		市域拡張のため(S17.2.11立花村、大庄村、武庫村合併)
決定	S21.8.17	戦災復興院第92号	3342.0 (68.3)	173.0 (3.5)		1325.0 (27.1)	55.0 (1.1)	4895.0 (100.0)			・戦災復興計画に伴い未指定地域を準工業地域に追加 ・昭和18年12月27日勅令により効力停止→昭和21年3月19日効力復活
追加	S26.3.30	建設省第171号	3413.2 (69.3)	134.6 (2.7)	51.6 (1.0)	1321.2 (26.8)		4920.6 (100.0)			・建築基準法制定に伴い未指定地域を準工業地域に追加
変更	S28.6.16	建設省第1065号	2822.6 (58.1)	243.4 (5.1)	228.6 (4.7)	1561.0 (32.1)		4855.6 (100.0)			・防潮堤建設その他の変化による再検討により一部商業地域を工業地域に ・国鉄、私鉄の各駅周辺に商業地域を指定
変更	S29.12.21	建設省第1646号	2818.5 (58.1)	249.5 (5.1)	226.9 (4.7)	1560.7 (32.1)		4855.6 (100.0)			一部住居地域を商業地域に変更(常光寺及び長洲)
変更	S32.12.23	建設省第1710号	2811.0 (57.9)	280.8 (5.8)	224.5 (4.6)	1539.3 (31.7)		4855.6 (100.0)			国道43号工事に伴い国道43号沿いに路線式商業の指定
追加変更	S35.10.4	建設省第2160号	2732.2 (55.8)	298.3 (6.1)	306.7 (6.3)	1557.9 (31.8)		4895.1 (100.0)	218.1 (4.5)		・住居専用地区の追加 ・路線式商業の追加と準工業地域の追加、拡大
変更	S36.3.7	建設省第300号	2727.4 (55.7)	303.1 (6.2)	306.7 (6.3)	1557.9 (31.8)		4895.1 (100.0)	218.1 (4.5)		市役所建設に伴い主要駅(立花駅)との間路線式商業に変更
変更	S46.1.16	建設省第76号	2525.3 (55.5)	294.0 (6.5)	321.4 (7.1)	1406.5 (30.9)		4547.2 (100.0)	218.1 (4.8)		・昭和41年9月東海岸埋立による区域拡大、昭和44年4月西宮市と境界変更 ・昭和45年10月31日区域区分の指定

新都市計画法(昭和43年6月15日公布)

区分	告示日	番号	住居専用地域		住居地域 (%)	近隣商業地域 (%)	商業地域 (%)	準工業地域 (%)	工業地域 (%)	工業専用地区 (%)	計 (%)	備考
			第1種 (%)	第2種 (%)								
決定	S48.9.25	県第1550号		1,472 (32.4)	1,264 (27.8)	116 (2.6)	61 (1.3)	380 (8.4)	634 (13.9)	620 (13.6)	4,547 (100.0)	・武庫、水堂等市内に点在する工業地域の廃止 ・路線式商業地域の見直し等商業地域の縮小
追加変更	S55.11.28	県第3029号		1,472 (32.0)	1,265 (27.5)	116 (2.5)	61 (1.3)	380 (8.2)	634 (13.8)	676 (14.7)	4,604 (100.0)	第1回繰引き見直しによる変更 平左衛門町地先西見陽の一部を市街化区域に編入
変更	S58.3.8	県第603号	86 (1.9)	1,507 (32.7)	1,127 (24.5)	134 (2.9)	63 (1.4)	403 (8.7)	608 (13.2)	676 (14.7)	4,604 (100.0)	・第2回定時見直し ・第1種住居専用地域を新たに指定
変更	S60.11.12	*県告示第1825号 第2回繰引き見直しによる変更(尼崎市域に変更はなし)										
変更	S63.1.8	県第28号	86 (1.9)	1,507 (32.7)	1,127 (24.5)	134 (2.9)	63 (1.4)	403 (8.7)	608 (13.2)	676 (14.7)	4,604 (100.0)	猪名寺駅前東地区地区計画の決定に伴い、住居地域の容積率300%を追加
変更	S63.8.23	県第1259号	85 (1.7)	1,468 (31.9)	1,162 (25.2)	143 (3.1)	71 (1.5)	394 (8.6)	605 (13.1)	676 (14.7)	4,604 (100.0)	第3回定時見直し
変更	H3.5.10	県第833号	85 (1.7)	1,468 (31.9)	1,162 (25.2)	143 (3.1)	71 (1.5)	394 (8.6)	605 (13.1)	676 (14.7)	4,604 (100.0)	東海岸町地先埋立
変更	H4.12.22	県第1802号	85 (1.7)	1,468 (31.9)	1,162 (25.2)	138 (3.0)	76 (1.7)	394 (8.6)	605 (13.1)	676 (14.7)	4,604 (100.0)	昭和通2丁目地区地区計画に伴う用途変更

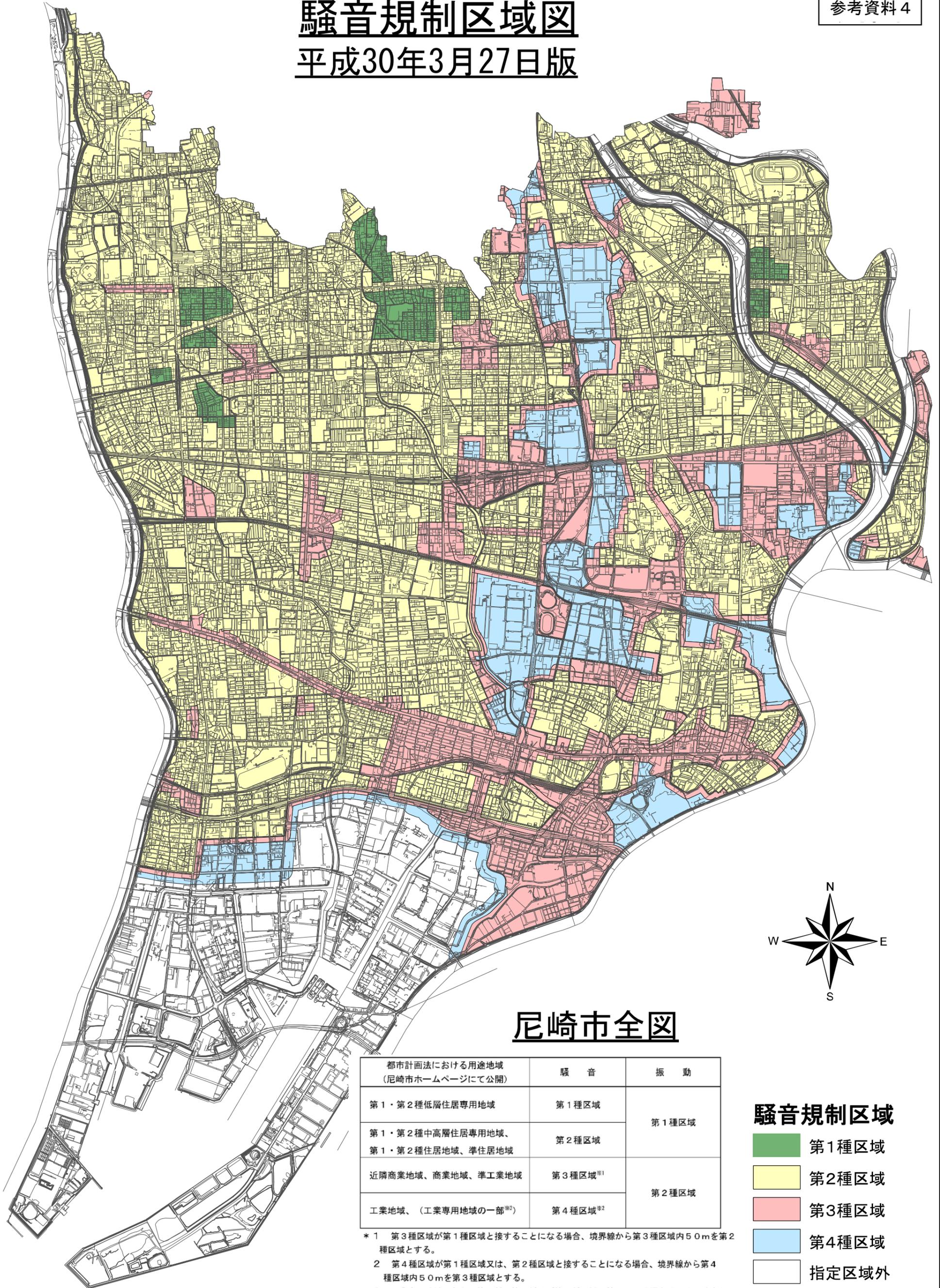
都市計画法の一部改正(平成4年6月26日公布)による、住居系の用途地域の細分化(3種類⇒7種類)

区分	告示日	番号	第1種低層住居専用地域 (%)	中高層住居専用地域		住居地域			近隣商業地域 (%)	商業地域 (%)	準工業地域 (%)	工業地域 (%)	工業専用地区 (%)	計 (%)	備考
				第1種 (%)	第2種 (%)	第1種 (%)	第2種 (%)	準 (%)							
決定	H8.2.13	県第217号	88 (1.9)	1,169 (25.4)	284 (6.2)	870 (18.9)	168 (3.6)	116 (2.5)	176 (3.8)	77 (1.7)	395 (8.6)	585 (12.7)	676 (14.7)	4,604 (100.0)	
変更	H10.3.20	県第400号	88 (1.9)	1,169 (25.4)	284 (6.2)	870 (18.9)	168 (3.6)	116 (2.5)	179 (3.9)	77 (1.7)	395 (8.6)	582 (12.6)	676 (14.7)	4,604 (100.0)	あまがさき緑遊新都心東地区地区計画に係る用途地域変更
変更	H11.8.6	県第1162号	88 (1.9)	1,169 (25.4)	284 (6.2)	869 (18.9)	168 (3.6)	116 (2.5)	180 (3.9)	77 (1.7)	395 (8.6)	582 (12.6)	676 (14.7)	4,604 (100.0)	上坂部三丁目地区地区計画に係る用途地域変更
変更	H13.3.23	県第489号	88 (1.9)	1,168 (25.4)	284 (6.2)	873 (19.0)	167 (3.6)	116 (2.5)	180 (3.9)	77 (1.7)	394 (8.6)	581 (12.6)	676 (14.7)	4,604 (100.0)	第4回定時見直し
変更	H16.3.30	県第457号	88 (1.9)	1,168 (25.3)	284 (6.1)	873 (18.9)	167 (3.6)	116 (2.5)	180 (3.9)	77 (1.7)	394 (8.5)	581 (12.6)	693 (15.0)	4,621 (100.0)	繰引き変更に伴う工専の追加(東海岸町・扇町)
変更	H17.6.28	県第759号	88 (1.9)	1,168 (25.3)	284 (6.1)	876 (19.0)	167 (3.6)	116 (2.5)	187 (4.0)	87 (1.9)	394 (8.5)	561 (12.1)	693 (15.0)	4,621 (100.0)	あまがさき緑遊新都心地区に係る変更
変更	H19.4.10	県第463号	88 (1.9)	1,173 (25.4)	284 (6.1)	885 (19.1)	163 (3.5)	116 (2.5)	187 (4.0)	87 (1.9)	399 (8.6)	546 (11.8)	697 (15.1)	4,625 (100.0)	・第5回定時見直し ・繰引き変更に伴う工専の追加(東海岸町)
変更	H22.4.27	県第517号	88 (1.9)	1,173 (25.3)	284 (6.1)	885 (19.1)	163 (3.5)	116 (2.5)	187 (4.0)	87 (1.9)	399 (8.6)	546 (11.8)	713 (15.4)	4,641 (100.0)	繰引き変更に伴う工専の追加(船出)
変更	H24.3.30	市第112号	88 (1.9)	1,183 (25.5)	284 (6.1)	877 (18.9)	163 (3.5)	116 (2.5)	187 (4.0)	87 (1.9)	398 (8.6)	545 (11.7)	713 (15.4)	4,641 (100.0)	第6回定時見直し
変更	H25.3.29	市第92号	88 (1.9)	1,183 (25.3)	284 (6.1)	877 (18.8)	163 (3.5)	116 (2.5)	187 (4.0)	87 (1.9)	398 (8.5)	545 (11.7)	742 (15.9)	4,670 (100.0)	繰引き変更に伴う工専の追加(船出)
変更	H30.3.27	市第140号	87 (1.8)	1,175 (25.1)	289 (6.2)	870 (18.8)	167 (3.6)	126 (2.7)	186 (4.1)	87 (1.9)	396 (8.4)	545 (11.6)	742 (15.9)	4,670 (100.0)	第7回定時見直し
変更	R3.3.31	市第128号	87 (1.8)	1,175 (25.1)	289 (6.2)	870 (18.8)	167 (3.6)	126 (2.7)	186 (4.1)	87 (1.9)	396 (8.4)	545 (11.6)	781 (16.6)	4,709 (100.0)	繰引き変更に伴う工専の追加(船出)

*市内には、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域(平成29年4月都市計画法改正により追加)に指定した区域はありません。

騒音規制区域図

平成30年3月27日版



尼崎市全図

都市計画法における用途地域 (尼崎市ホームページにて公開)	騒音	振動
第1・第2種低層住居専用地域	第1種区域	第1種区域
第1・第2種中高層住居専用地域、 第1・第2種住居地域、準住居地域	第2種区域	
近隣商業地域、商業地域、準工業地域	第3種区域 ^{*1}	第2種区域
工業地域、(工業専用地域の一部 ^{*3})	第4種区域 ^{*2}	

騒音規制区域

- 第1種区域
- 第2種区域
- 第3種区域
- 第4種区域
- 指定区域外

*1 第3種区域が第1種区域と接することになる場合、境界線から第3種区域内50mを第2種区域とする。
 *2 第4種区域が第1種区域又は、第2種区域と接することになる場合、境界線から第4種区域内50mを第3種区域とする。
 *3 工業専用地域のうち、第2種、第3種及び第4種区域に接している場合は、その地点から100mの区域内は、第4種区域の規制基準とする。

尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針

(内陸部工業地：工業地域及び準工業地域)

* 2007.4.10. 運用開始。2019.8.1 修正 *

I 内陸部工業地の現状と課題

尼崎市は産業都市として発展してきましたが、そのことが、土地利用に係る都市計画である用途地域の面においても、内陸部に位置する「主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る準工業地域」及び「主として工業の利便の増進を図る工業地域」並びに臨海部の「工業の利便を増進する工業専用地域」の指定面積が市街化区域の約 36%を占めていることなどに表れています。

しかし、産業構造、社会経済情勢が変動するなか、本市の内陸部工業地においても、工場の移転や廃止に伴う住宅、商業施設への土地利用転換が見られるようになり、操業環境の保全、他用途の混在に対する適切な対応をしていく必要があります。

こうしたことから、尼崎市総合計画では「定住・転入の促進につながる良好な住環境の創出、産業活力の維持・向上といった点を重視し、住環境と操業環境が共生する、魅力と活力ある都市空間の創出を図る」ことを土地利用の基本としています。

具体的な規制を行う建築基準法では、工業専用地域内の住宅や店舗等の建築は禁止していますが、内陸部工業地は建築が認められている工業地域・準工業地域であることから、それらの混在によって操業環境や住環境などの面で支障が生じている状況にあります。この状況に対して本市では、操業環境を守るとともに、住宅との混在による問題を解消あるいは回避するために、特別用途地区や地区計画などの都市計画のほか、独自の制度として住環境整備条例による住宅建設に対する規制・誘導策などの取組を講じているところですが、今後も一層の取組が必要であると考えています。

II 土地利用誘導指針の目的

この誘導指針は、工業地域及び準工業地域内における土地利用の誘導方向と方途を示すことにより、尼崎市都市計画マスタープランに基づく具体的な都市計画等を定める際の基本的な考え方として策定したものです。

策定に当たっては、まず、工業地域・準工業地域の別に、幹線道路や鉄道等で囲まれた一定の区域に細区分し、各地区における土地利用の状況や動向をもとに、「工業施設が集積し、今後とも工業地として保全する地区（工業保全ゾーン）」と「工業保全ゾーンの中でも広大な敷地を有する工業施設及びそれらが一団となった地区（大規模工場立地ゾーン）」並びに「工業施設と住宅等が混在し、今後、共存又は分離を目指す地区（工業複合ゾーン）」の 3 つに区分しています。そして、その区分ごとに、地区の状況の例示とともに土地利用誘導に当たっての基本的な考え方を示しています。

Ⅲ 土地利用誘導指針

● 工業保全ゾーン・大規模工場立地ゾーン（原則、住居系土地利用比率が20%以下の地区）

【地区の状況】

- 住宅等が立地しているが少数であり、土地利用にも変化が見られない地区
- 新たな共同住宅等の立地があるものの緩衝緑地帯の設置などにより工業施設の操業環境との調和が図られている地区
- 交通の利便性、日常関連施設の立地状況等、地区の特性などからみて、住居系土地利用が適切でない地区
- 単独または一団の工業系建築物によって構成される地区（大規模工場立地ゾーン）

【土地利用誘導の方向】

工業地としての操業環境の保全を基本とし、地区の状況にも留意して、次のような建築規制により土地利用の誘導を図ります。

- 操業環境の保全に影響を及ぼすおそれのある新たな住宅や店舗等の建築物を規制
- 住宅が集積する地区との調和を図るため、操業環境、住環境を阻害する建築物の規制

● 工業複合ゾーン（原則、住居系土地利用比率が20%を超える地区）

【地区の状況】

- 従来から住宅と商業・業務系の建築物が混在する地区
- 工業系土地利用から住居系など他用途への土地利用転換が進む地区

【土地利用誘導の方向】

混在により市街地形態が多様化していることから、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建築規制により適切な土地利用の誘導を図ります。

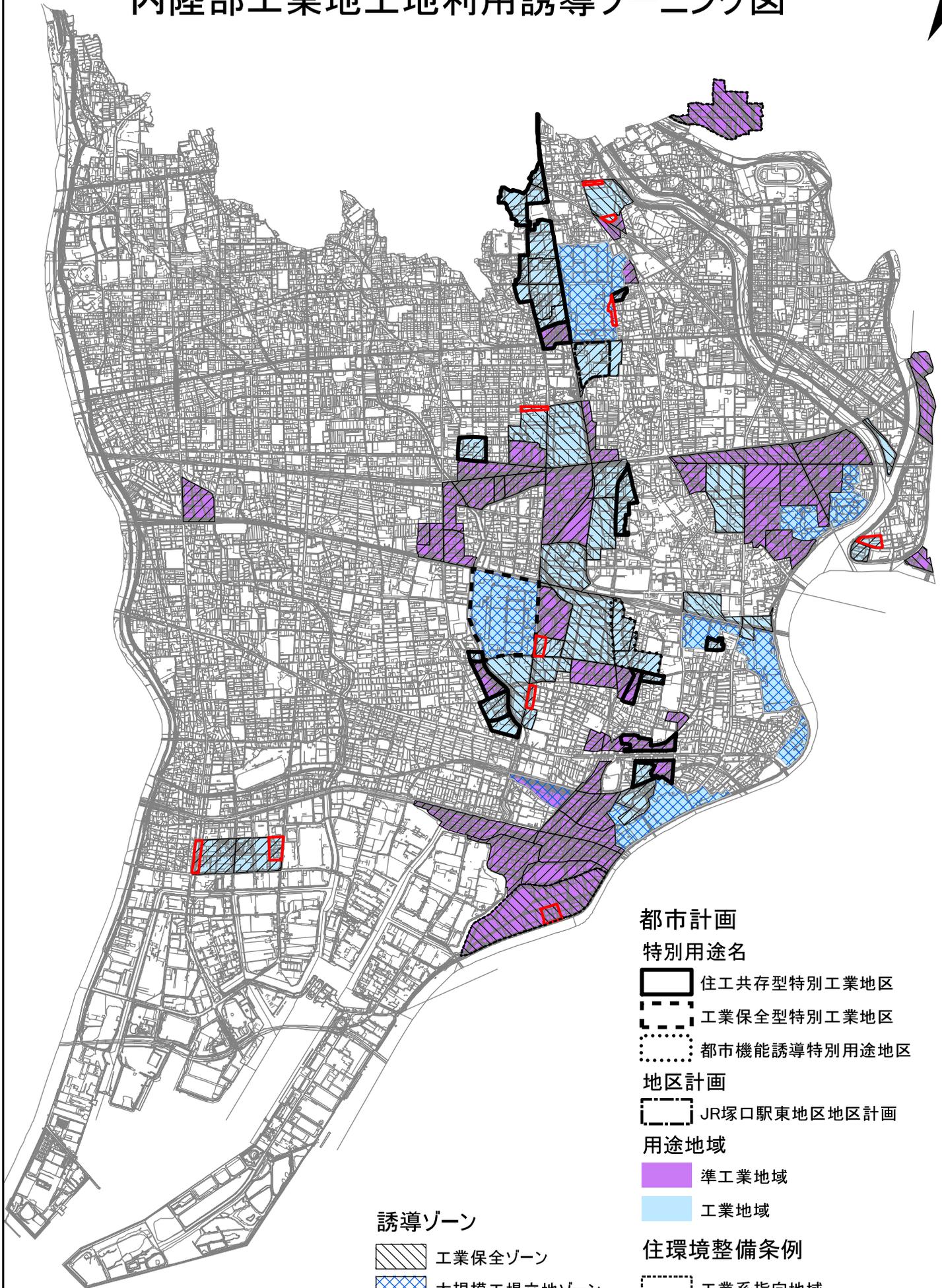
- 工業系土地利用の比率が高い地域については、新たな住宅等の建築物を規制
- 住居系土地利用への転換が進む地区については、建物の高さ等の形態規制や住環境に影響を及ぼす建築物を規制
- 工業施設と住宅がそれぞれ相当数立地する地区については、操業環境、住環境の共存を図るため、建築物の外壁後退や構造に係る規制
- 駅周辺や幹線道路沿道の交通至便な地区については、一定規模以上の店舗を許容

* 住居系土地利用比率＝住居系土地利用面積／（住居系＋工業系）土地利用面積
・工業系土地利用：工業地、運輸・流通地、業務地
・住居系土地利用：住宅地、学校用地

Ⅳ 規制・誘導の具体的方策

- 各地区の土地利用誘導方策については、この誘導指針に基づき関係者の理解を得ながら、用途地域及びその補完制度である特別用途地区や地区計画等の都市計画制度を活用し、具体化を図ります。
- 個々の建築行為を誘導する「尼崎市住環境整備条例」や「尼崎市商業立地ガイドライン」などの関連制度との連携を図ります。

内陸部工業地土地利用誘導ゾーニング図



用語の説明

【用途地域】

良好な市街地環境の形成や、機能的な都市活動の確保を目的として、住宅地、工業地、商業地など市街地の大枠としての土地利用を定める制度。

【特別用途地区】

市街地の特性に応じて、用途地域を補完するものとして定め、地域の実情に的確に対応したまちづくりの推進を図るため、特定の用途に対する規制の強化又は緩和を行う制度。

内陸部工業地では、扶桑町地区を対象とした「工業保全型特別工業地区」、住環境整備条例に位置付けていた住居系指向地域を対象とした「住工共存型特別工業地区」及び JR 尼崎駅南地区を対象とした「都市機能誘導特別用途地区」を決定。

【地区計画】

用途地域では十分に対応できない小さな地区単位でのきめ細かいまちづくりを誘導する制度。

建築物等に係る制限のほかに、道路、広場等の地区施設を定めることができる。

内陸部工業地では、「JR 塚口駅東地区地区計画」を決定。

【尼崎市都市計画マスタープラン】（2014 年 3 月改定）

尼崎市の都市計画における将来像や方針を示したもの。

<内陸部工業地における土地利用の方針(要旨)>

- ・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する。
- ・大規模な土地利用転換が見込まれる場合は、周辺との調和を配慮する中で、本市が総合的に良好な計画と判断した場合は、地区計画制度などを活用した土地利用を誘導する。
- ・住工複合地は、工業施設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共存できる土地利用を誘導する。

【尼崎市立地適正化計画】（2017 年 3 月策定）

市域に「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を定め、人口減少下における持続可能なコンパクトなまちづくりの実現を目的に、生活利便施設等を緩やかに誘導する制度。

内陸部工業地については、工業複合ゾーンを居住誘導区域に、JR 尼崎駅南側の地域を都市機能誘導区域にそれぞれ位置づけている。

【尼崎市住環境整備条例】

○ 緩衝緑地設置基準

工業地域内（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を除く。）で新たに住宅建設する場合は、当該住宅敷地の外側に幅員 6 m 以上で、かつ、当該開発事業の事業施行地積の 25% 以上の面積を緩衝帯として緑地整備する制度。

○ 工業系指向地域

準工業地域のうち、田能 6 丁目及び南初島・東初島・北初島の地区を緩衝緑地設置基準を適用する地区として指定。

○ 緩衝緑地設置基準特例措置制度

既存住宅など小規模敷地、低未利用地が多く、今後も工場が立地する可能性が低いと考えられる一部地区を対象に、住宅建設において、高さ制限、防音サッシの整備等を行う場合は、緩衝緑地設置基準を適用しない制度。

【尼崎市商業立地ガイドライン】

まちづくりと商業機能の方向並びに大型商業施設に対する誘導等の考え方を示したもの。

計 8 ゾーンのうち、内陸部工業地については、工業保全ゾーン、大規模工場立地ゾーン、

住工共存型特別工業地区において**住宅やマンションを建築される事業者の方へ**

当該地域は、次に示します特別用途地区制度及び高度地区指定により工場側、住宅側双方に一定の建築制限をかけ、住宅と工場が共存できるまちづくりを目指している地域です。

工業地域または準工業地域ですので、騒音や振動について法令に定める基準の範囲内で操業を行なっている工場が地区内及び周辺に多数あります。

当該地域において、住宅やマンションを建築される事業者の皆様には、建築を計画される際、周辺の環境に十分に配慮されるとともに、購入者、賃貸契約者等に対しても地域の特性について十分に周知し、理解いただいたうえで契約いただきますようお願いいたします。

住工共存型特別工業地区（工業地域A地区B地区・準工業地域） 規制の概要

（１）都市計画について

種類	①住工共存型特別工業地区（工業地域A地区B地区・準工業地域） ②第5種高度地区
面積	約87.8ha（住工共存型特別工業地区）
規制の内容	①尼崎市住工共存型特別工業地区建築条例による ②阪神間都市計画第5種高度地区の規制による
区域	計画図Ⅰ、Ⅱのとおり
理由	<p>「都市計画に関する基本的な方針」では、内陸部の工業地は、既存工業の高度化、環境改善、研究開発機能の導入などにより、工業構造の都市型化と安全で快適な工業地を形成するとともに、住環境に配慮したまちづくりを進めるものとしている。</p> <p>そのため、内陸部工業地のうち、住宅と工場が複合的に立地している地区において、住環境に配慮した工場等の立地の誘導を図るとともに、住環境、工場の操業環境いずれの面からもふさわしくない土地利用を制限するため、特別用途地区を定め、建物用途の適正な誘導を図るものである。</p>

（２）住工共存型特別工業地区建築条例について

この地区は、工業地域及び準工業地域の一部の地区に指定されていますが、工業地域での建築物の用途制限のほかに、住環境形成に影響のある工場や危険物等の貯蔵・処理施設のほか、大規模商業施設、風俗・遊技施設等、住宅及び工場いずれとの共存も困難な施設の立地を規制します。ただし、既存工場の操業環境の保全に配慮しつつ、都市構造や内陸部工業地としての立地ポテンシャル、地区内及び周辺の土地利用の状況等の立地特性を踏まえ、内陸部工業地に集積する製造業の今後の立地可能性も担保した制限内容とします。

	住工共存型特別工業地区（工業地域A地区・B地区）	同（準工業地域）
工場等	<p>工業地域で建築が可能とされている工場等のうち、次に掲げる事業を営む工場の建築を禁止する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・火薬類取締法の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造 ・マッチの製造 ・乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造 ・木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。） ・石炭ガス類又はコークスの製造 ・可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。） ・製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造 ・製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 ・アスファルトの精製 ・鉄釘類又は鋼球の製造 ・伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4キロワットをこえる原動機を使用するもの ・石綿を含有する製品の製造又は粉碎 <p>【建築基準法別表第2（ぬ）項第1号（1）（3）（8）（9）（10）（11）（18）（19）（20）（26）（27）（30）に掲げる建築物】</p>	<p>左記の用途は既に禁止されていることから、新たな制限は行わない。</p>
危険物の貯蔵又は処理施設に供する施設	<p>工業地域で建築が可能とされている危険物の貯蔵又は、処理に供するものうち、火薬類、マッチ及び可燃性ガスについては、貯蔵量又は処理量の上限を準工業地域並みに制限する。</p> <p>【建築基準法別表第2（ぬ）項第2号に掲げる建築物（建築基準法施行令第130条の9に掲げる火薬類（玩具煙火を除く。）及びマッチ並びに可燃性ガスの貯蔵又は処理に供するものに限る。）】</p>	<p>左記の用途は既に禁止されていることから、新たな制限は行わない。</p>
遊技施設	<p>麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>【建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物】</p>	
風俗施設	<p>右記の用途は既に禁止されていることから、新たな制限は行わない。</p>	<p>キャバレー、ダンスホール、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの</p> <p>【建築基準法別表第2（ち）項第2号に掲げる建築物】</p>
産業廃棄物処理施設	<p>産業廃棄物処理施設</p> <p>【建築基準法施行令第130条の2の2第2号に規定する産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物等】</p>	
店舗等	<p>工業地域B地区を除く区域内については、尼崎市商業立地ガイドラインに準じて、次のとおり制限を設ける。</p> <p>物品販売業を営む店舗の店舗面積の最高限度を1,000㎡とする。但し、その敷地が県道主要地方道尼崎池田線又は市道山手幹線に接しているものにおいては3,000㎡とする。</p>	

※ 詳しくは、尼崎市住工共存型特別工業地区建築条例を参照。

(3) 第5種高度地区について

	第5種高度地区	第5種沿道地区
北側斜線	<p>北側隣地境界線</p> <p>北側隣地が道路の場合は、北側隣地境界線は道路の反対側の境界線</p>	規制なし
隣地斜線	<p>隣地境界線</p>	

※ なお、上記制限において緩和規定等があります。詳しくは、高度地区の計画書、運用基準（解説及び運用）をご覧ください。市ホームページよりダウンロードできます。（尼崎市のHPのサイト内検索で“高度地区”で検索）

