

都市機能誘導特別用途地区（JR 尼崎駅南地区）の概要

（１）都市計画について

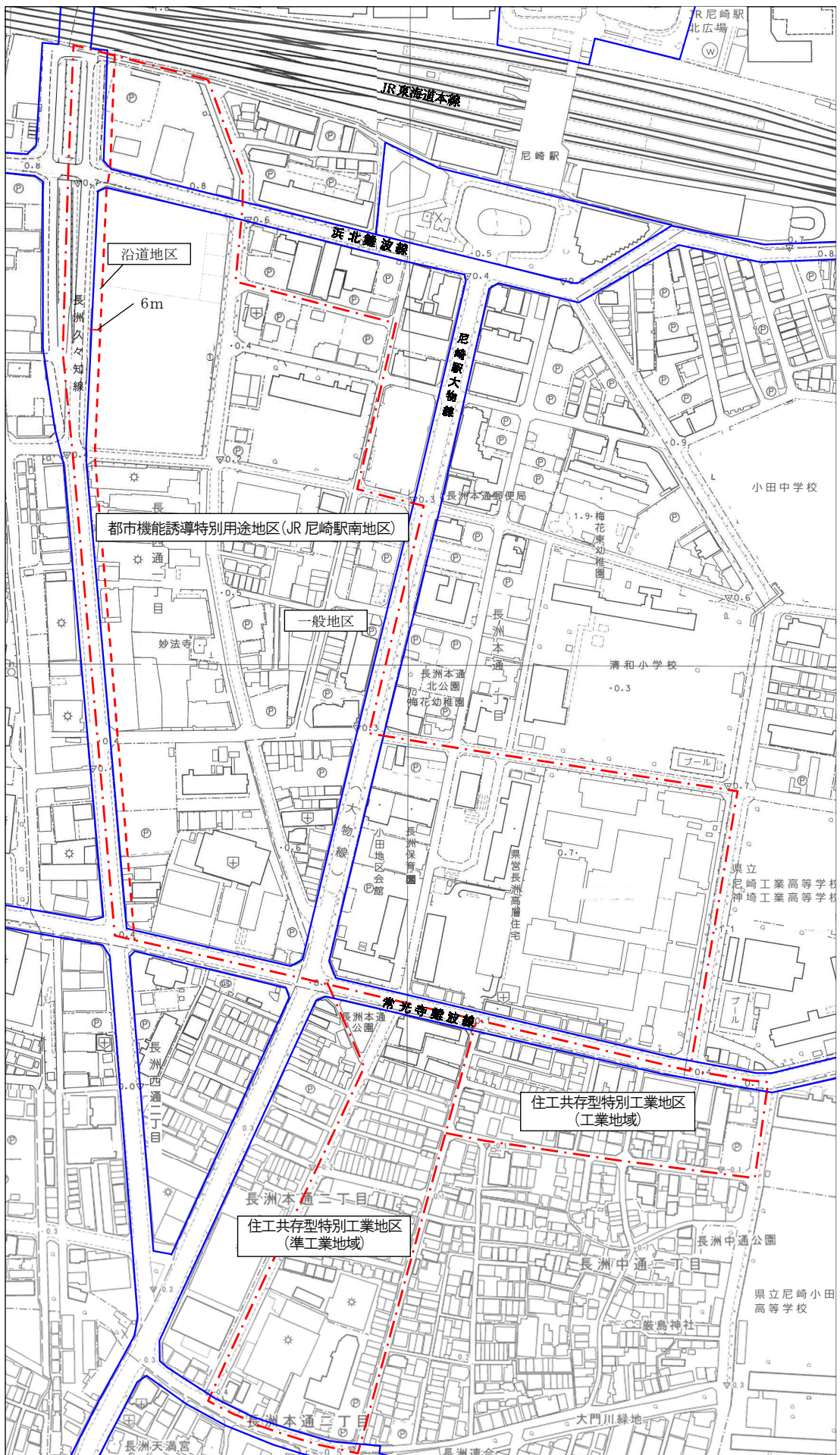
種 類	都市機能誘導特別用途地区（JR 尼崎駅南地区）
面 積	約 14.6ha
備 考	規制内容は、尼崎市都市機能誘導特別用途地区建築条例による
区 域	裏面：計画図のとおり
理 由	<p>JR 尼崎駅南地区は、本市の広域拠点として、尼崎市立地適正化計画において、大規模商業施設、教育文化施設等の都市機能を誘導する都市機能誘導区域としているとともに、本市の内陸部工業地の一部を区域に含んでいる。</p> <p>駅周辺の住工複合地において、既存工場等の操業環境に配慮しながら、誘導用途の導入による都市機能の集積及び土地の健全な高度利用の促進を図るため、包括的に都市機能誘導特別用途地区を指定し用途制限の規制及び緩和を行うとともに、別途、高度利用地区の指定により誘導用途に係る容積率の緩和等を可能とする。これに伴い、区域内の住工共存型特別工業地区を廃止する。</p> <p>また、内陸部工業地の一端に位置することから、長洲久々知線沿道において住宅の立地を禁止する沿道地区を設定し、従前の住工共存型特別工業地区に指定された区域を含め、一体的に長洲久々知線西側の工業地の既存工場等の操業環境の保全を図る。</p> <p>なお、ぱちんこ屋、ゲームセンター等、一部の遊技施設については、本計画に基づく建築条例において用途制限の規定を置かず、本市「遊技場及びラブホテルの建築等の規制に関する条例」の独自の立地規制と併せて、本区域の土地利用の実現を図っていくものである。</p>

阪神間都市計画特別用途地区の変更
計画図

(都市機能誘導特別用途地区 (JR 尼崎駅南地区))
(住工共存型特別工業地区)

N
1:3,800

区域	— · — · —
地区の区分界	- - - - -



(2) 都市機能誘導特別用途地区建築条例について

この地区は工業地域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、建築条例により、次に掲げる施設の建築を制限及び緩和します。

制限する用途	工場等	次に掲げる事業を営む工場 <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砕 <p>【建築基準法（以下、「法」）別表第 2(る)項第 1 号 (1)(3)(8)(9)(10)(11)(18)(19)(20)(26)(27)(30)に掲げる建築物】</p>
	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	法別表第 2(る)項第 2 号に掲げる建築物（建築基準法施行令（以下、「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。）
	産業廃棄物処理施設	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
	住宅等、居室を持つ施設 （長洲久々知線東側沿道の 6m 以内に限る）	法第 28 条第 1 項に規定する居室(居住のための居室及び令第 19 条第 2 項第 3 号に掲げるものに限る。)を有する建築物
緩和する用途	旅館・ホテル	旅館又はホテル （旅館業法第 2 条第 2 項に定める旅館・ホテル営業の用に供するものに限る）