

# 阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）JR塚口駅東地区地区計画について

## 1 地区計画の決定について

本地区は、森永製菓株式会社塚口工場の跡地であり、JR塚口駅の東側に隣接する交通至便地に位置しているとともに、本市の内陸部工業地の一角にあり、周辺の複合住宅地との接点となる地区である。

当該跡地の開発にあたり、周辺工場の操業環境や既存住宅市街地の住環境への配慮、道路や公園等の公共施設の整備などの課題に対応するため、平成25年度より地権者（事業者）によるまちづくり協議会が結成され、本年9月6日に、市に対して尼崎市住環境整備条例第40条第1項に基づく地区計画提案書が提出された。

提案趣旨は、地区北側等の大規模工場の操業環境に配慮しつつ、道路、公園等の公共施設の整備及び良質な都市型住宅や生活利便施設などの新たな機能の導入により、駅前にふさわしい環境に配慮した良好な都市環境の形成を図ることを目標とするものである。

提案内容は、改定中の本市都市計画マスタープランにおける土地利用及び市街地の整備方針に整合していると認められることから、まちづくり協議会提案内容を基本とした地区計画を定める。

## 2 地区計画の概要

### (1) 対象区域（別紙1）

尼崎市上坂部1丁目の一部 約9.7ha

### (2) 土地利用の方針と地区の設定

駅前にふさわしい良好な快適で魅力ある市街地の形成を図るとともに、住宅、生活利便施設、工場等が周辺と調和して共存することを地区全体の土地利用の方針とし、周辺地域の状況や駅前及び幹線沿道地区にふさわしい土地利用等を勘案し、地区を次の2つに区分し、それぞれの地区に方針を定める。

#### <北地区>

道路、公園等の公共施設の整備とあわせて、緑地やオープンスペースを適切に配置し、住宅が周辺工場と調和して共存し、環境や防災に配慮した快適な生活環境の形成を図る。

#### <南地区>

駅前及び都市幹線道路沿道に立地する地区特性を活かし、業務・商業機能、住機能及び研究開発機能等の多様な土地利用を図る。

### (3) 地区施設（別紙2）

- ①駅前ロータリーを配置するとともに、自転車駐車場の整備を図る。
- ②幹線道路からのアクセスと地区内の円滑な交通処理のための区画道路を配置する。
- ③安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩行者通路及び歩道状空地を配置する。  
北側の工業地に面しては、緩衝機能として緑地及び歩道状空地を配置する。
- ④地域の憩いの場となる公園を設置する。

### (4) 主な制限の内容

#### ①建築物の用途制限（別紙1）

次の建築物の建築を制限する。

#### (共通)

- ・床面積が15㎡を超える畜舎
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等
- ・産業廃棄物処理施設など、建築基準法第51条の規定に掲げる建築物等

(北地区)

- ・カラオケボックス
- ・床面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超える事務所、店舗、飲食店等
- ・自動車車庫で床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>を超えるもの又は 3 階以上の部分にあるもの  
(都市計画決定されたもの、所定床面積の附属自動車車庫で 3 階以下のものを除く)
- ・店舗部分の床面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える物品販売業店舗
- ・工場 (危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく作業場面積が 50 m<sup>2</sup>以下のものを除く)
- ・自動車修理工場 (作業場面積が 150 m<sup>2</sup>以下のものを除く)
- ・倉庫業を営む倉庫
- ・危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (量が非常に少ないものを除く)

(南地区)

- ・店舗部分の床面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超える物品販売業店舗
- ・工場 (危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく作業場面積が 150 m<sup>2</sup>以下のものを除く)
- ・自動車修理工場 (作業場面積が 300 m<sup>2</sup>以下のものを除く)
- ・危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (量が少ないものを除く)

②建築物の高さの最高限度

建築物の各部分の高さは 10m 以下、かつ、その軒の高さは 7m 以下とする (区画道路 1 号の道路境界線以北 130m 以内かつ区画道路 4 号の道路境界線以西 120m の区域内)

③建築物の敷地面積の最低限度

500 m<sup>2</sup> (戸建住宅、長屋等は 1 戸当たり 100 m<sup>2</sup>)

④建築物の壁面の位置の指定 (別紙 3)

敷地境界線及び主要な区画道路沿いに建築物の壁面の位置の指定を行う。

⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

駅前にはふさわしい魅力ある都市景観を形成するため、建築物等の形態、意匠に配慮する。

(5) その他整備に係る方針

- ①北側大規模工場の操業環境に配慮し、居住室の外壁の開口部は防音性を確保する。
- ②駅に隣接する建築物は、駅利用に対応した上空歩廊や昇降機等を整備する。
- ③共同住宅の配置にあたり、敷地内緑化、エネルギー効率向上や再生可能エネルギー利用などを通じ、ヒートアイランド化及び温室効果ガスの排出抑制への寄与に努める。
- ④戸建住宅地の道路整備にあたり、景観への配慮に努める。

(詳細は計画書(素案)参照)

3 今後の予定

平成 25 年	12 月	尼崎市住環境整備条例に基づく縦覧
平成 26 年	1 月	都市計画審議会 (事前説明)
	2 月	都市計画法に基づく縦覧
	3 月	都市計画審議会 (付議)
	4 月	都市計画決定の告示

以 上

## 地区計画区域図



## 建物用途規制の概要

建物用途	規制留意事項	現行規制 (工業地域)	北地区の規制	南地区の規制
住宅、共同住宅、兼用住宅、寄宿舎		○	○	○
事務所等		無制限	3,000㎡以下	無制限
店舗、飲食店等 そのうち 物品販売店舗	商業立地ガイドライン	10,000㎡以下	3,000㎡以下 *1,000㎡以下	10,000㎡以下 *3,000㎡以下
ホテル、旅館		×	×	×
遊戯施設・風俗施設				
・ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場等		○	3,000㎡以下	○
・カラオケボックス等		○	×	○
・劇場、映画館、観覧場等		×	×	×
・ぱちんこ店、麻雀屋他	不可	○	×	×
・風営施設		×	×	×
公共施設等				
・学校、大学等、病院		×	×	×
・公共・福祉・宗教施設、診療所等		○	○	○
・自動車教習所		○	3,000㎡以下	○
工場倉庫等				
・単独車庫		無制限	300㎡以下 かつ2F以下	無制限
・建築物附属車庫		無制限	3F以下	無制限
・倉庫業倉庫		○	×	○
・畜舎(15㎡超)	不可	○	×	×
・軽易な作業場		○	○	○
・工場	住環境配慮	無制限	作業場 50㎡以下	作業場 150㎡以下
・自動車修理工場	住環境配慮	無制限	作業場 50㎡以下	作業場 300㎡以下
危険物貯蔵施設	住環境配慮	無制限	量が微少 (3,000㎡以下)	量が少ない

※その他 産業廃棄物処理施設等

\*: 大規模小売店舗立地法による物販店舗面積

地区施設の配置  
及び壁面の位置の指定範囲

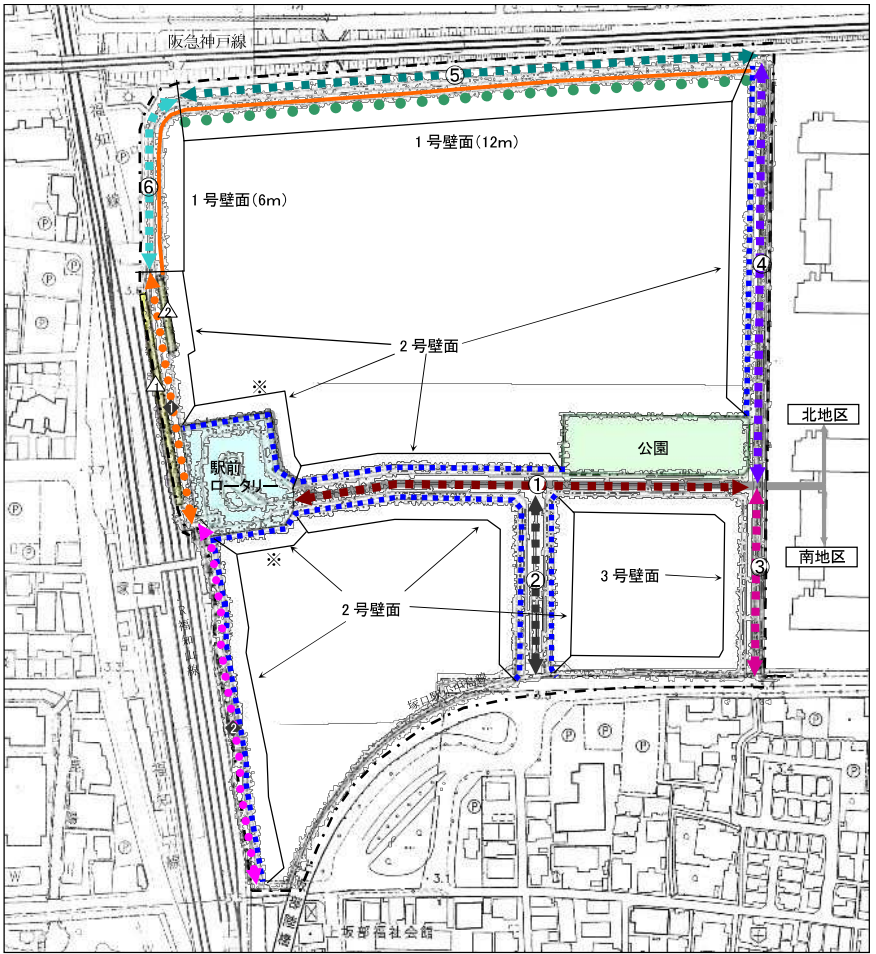


1 : 2,500

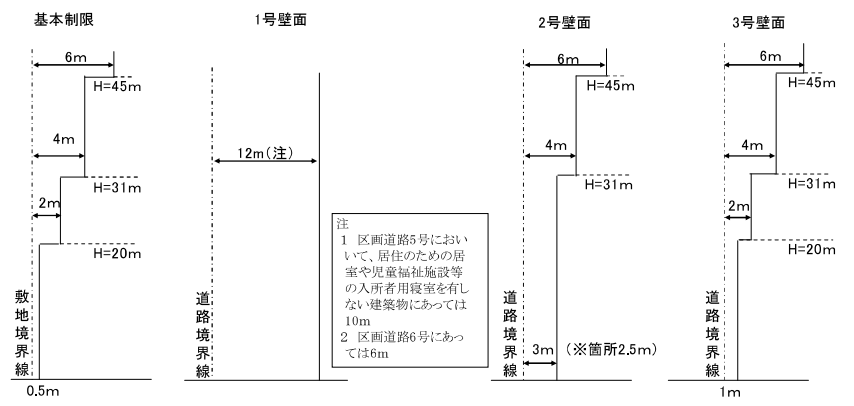
地区計画の区域 - - - - -  
地区の境界 —————

【凡例】

区画道路 1号(車道7~9m、歩道2m+2m)	①
2号(車道10m、歩道2m+2m)	②
3号(車道7m、歩道2m+2m)	③
4号(車道7m、歩道2m)	④
5号(車道6m)	⑤
6号(車道6m)	⑥
公園 約 2,600 m <sup>2</sup>	公園
緑地 (幅 4m)	緑地
駅前ロータリー 約 2,300 m <sup>2</sup>	駅前ロータリー
歩行者通路 1号(幅員 6m)	歩行者通路 1号
2号(幅員 4m)	歩行者通路 2号
歩道状空地(緑道) 1号(幅員6m)	歩道状空地(緑道) 1号
2号(幅員3m ※箇所 2.5m)	歩道状空地(緑道) 2号
自転車駐車場 1号 約 300 m <sup>2</sup>	自転車駐車場 1号
2号 約 90 m <sup>2</sup>	自転車駐車場 2号



壁面の位置の制限 (説明図)



## 計 画 書 (素案)

### 阪神間都市計画地区計画の決定 (尼崎市決定)

都市計画 J R 塚口駅東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	J R 塚口駅東地区地区計画	
位 置	尼崎市上坂部 1 丁目の一部	
面 積	約 9.7 ha	
地区計画の目標	J R 塚口駅の東側に隣接し、内陸部工業地と住宅地との接点に位置する大規模工場跡地の土地利用にあたって、本地区計画を定めることにより、地区北側等の大規模工場の操業環境に配慮しつつ、道路、公園等の公共施設の整備及び良質な都市型住宅や生活利便施設などの新たな機能の導入により、駅前にふさわしい環境に配慮した良好な都市環境の形成を図ることを目標とする。	
区域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	土地利用の方針	<p>駅前にふさわしい良好な快適で魅力ある市街地の形成を図るとともに、住宅、生活利便施設、工場等が周辺と調和して共存することを目指し、次のような土地利用方針を定める。</p> <p>1 北地区 道路、公園等の公共施設の整備とあわせて、緑地やオープンスペースを適切に配置し、住宅が周辺工場と調和して共存し、環境や防災に配慮した快適な生活環境の形成を図る。</p> <p>2 南地区 駅前及び都市幹線道路沿道に立地する地区特性を活かし、業務・商業機能、住機能及び研究開発機能等の多様な土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>良好な地区の整備・保全を図るため、次のとおり地区施設の整備を行う。</p> <p>1 駅前には、バスも利用可能な駅前ロータリーを配置するとともに、自転車駐車場の整備を図る。</p> <p>2 幹線道路からのアクセス及び地区内の交通処理を円滑に行うための区画道路を配置する。</p> <p>3 周辺工業地への緩衝機能としてうまいある緑地及び歩道状空気を配置する。</p> <p>4 安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩行者通路及び歩道状空気を配置する。特に、駅と北側既存大規模工場を繋ぐ動線については、歩行者が多いことから、広幅員にて配置する。</p> <p>5 地域の憩いの場となる公園を設置する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>1 地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な市街地形成並びに駅周辺環境との調和を図るため、建物の用途制限を行う。</p> <p>2 敷地の細分化を抑制し、ゆとりとうまいある空間の創出を図るため、敷地面積の最低限度、壁面の位置及び高さの制限を行う。</p> <p>3 北側既存大規模工場の操業環境に配慮し、居住室を有する建築物の壁面位置の制限を行うとともに、居住室の外壁の開口部は防音性を確保する。</p> <p>4 高齢者や障がい者にやさしく、安全で快適な歩行者空間を創出するため、駅に隣接する建築物は、駅利用に対応した上空歩廊や昇降機等を整備する。</p> <p>5 駅前にふさわしい魅力ある都市景観を形成するため、建築物等の形態、意匠に配慮する。</p>
	その他の整備方針	<p>1 共同住宅の配置にあたっては、敷地内緑化、エネルギー効率向上や再生可能エネルギー利用などを通じ、ヒートアイランド化及び温室効果ガスの排出の抑制への寄与に努める。</p> <p>2 戸建住宅地の道路整備にあたっては、良好な住環境の形成を図るため、景観への配慮に努める。</p>

地区 施設 の 配 置 及 び 規 模	道路		区画道路 1 号 (幅員 11~13m、延長約 220m) 区画道路 2 号 (幅員 14m、延長約 90m) 区画道路 3 号 (幅員 11m、延長約 90m) 区画道路 4 号 (幅員 9m、延長約 210m) 区画道路 5 号 (幅員 6m、延長約 290m) 区画道路 6 号 (幅員 6m、延長約 100m)	
	公園		1 箇所 (面積約 2,600 m <sup>2</sup> )	
	緑地		幅員 4m、延長 約 290m	
	その他の 公共空地		駅前ロータリー (面積約 2,300 m <sup>2</sup> ) 歩行者通路 1 号 (幅員 6m、延長約 130m) 歩行者通路 2 号 (幅員 4m、延長約 180m) 歩道状空地 (緑道) 1 号 (幅員 6m (うち歩道 4m)、延長約 350m) 歩道状空地 (緑道) 2 号 (幅員 2.5~3m (うち歩道 2m)、延長約 850m) 自転車駐車場 1 号 (面積約 300 m <sup>2</sup> ) 自転車駐車場 2 号 (面積約 90 m <sup>2</sup> )	
	地区 の 区 分	名称	北地区	南地区
		面積	約 6.0 ha	約 3.7 ha
	地区 整 備 計 画	建築物に 関 す る 事 項	建築物の用途制限	
			<p>1 次に掲げる建築物等については建築してはならない。</p> <p>(1) 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎 (建築基準法別表第 2(に)項第 6 号)</p> <p>(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (建築基準法別表第 2(ほ)項第 2 号)</p> <p>(3) 建築基準法第 51 条に掲げる建築物及び建築基準法施行令第 138 条第 3 項第 5 号に掲げる工作物</p>	<p>3 次に掲げる建築物については建築してはならない。</p> <p>(1) 物品販売業を営む店舗で、その店舗面積 (大規模小売店舗立地法に規定するもの) の合計が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(2) 建築基準法別表第 2(り)項第 2 号、第 3 号及び(ぬ)項第 1 号に掲げる工場</p> <p>(3) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (建築基準法別表第 2(り)項第 4 号)</p>
			<p>2 次に掲げる建築物については建築してはならない。</p> <p>(1) カラオケボックスその他これに類するもの (建築基準法別表第 2(ほ)項第 3 号)</p> <p>(2) 建築基準法別表第 2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの (建築基準法施行令第 130 条の 7 の 2 で定めるもの (同条中「3 階」とあるのは「4 階」とする。)を除く。)</p> <p>(3) 自動車車庫で床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>を超えるもの又は 3 階以上の部分にあるもの (建築物に附属するもので建築基準法施行令第 130 条の 8 で定めるもの (同条中「3 階」とあるのは「4 階」とする。) 又は都市計画として決定されたものを除く。)</p> <p>(4) 物品販売業を営む店舗で、その店舗面積 (大規模小売店舗立地法に規定するもの) の合計が 1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(5) 建築基準法別表第 2(へ)項第 2 号、(と)項第 3 号、(り)項第 3 号及び(ぬ)項第 1 号に掲げる工場</p> <p>(6) 倉庫業を営む倉庫 (建築基準法別表第 2(へ)項第 5 号)</p> <p>(7) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (建築基準法別表第 2(と)項第 4 号)</p>	



地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の高さの最高限度	区画道路 1 号の道路境界線以北 130m以内かつ区画道路 4 号の道路境界線以西 120mの区域内においては、建築物の各部分の高さは 10m以下とし、かつ、その軒の高さは 7m以下でなければならない。ただし、建築物の敷地が区域の内外にわたる場合は、その敷地の過半が属する区域の規定を適用する。	—
		建築物の敷地面積の最低限度	500 m <sup>2</sup> とする。 ただし、次の各号についてはそれぞれ掲げるところとする。 (1) 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 1 号又は第 2 号に掲げる住宅については、1 戸当たり 100 m <sup>2</sup> とする。 (2) 次の各号に該当する建築物の敷地については適用しない。 ア 建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号又は第 53 条の 2 第 1 項第 2 号に該当する建築物 イ 地区住民のための集会所 ウ 地区施設に定める自転車駐車場	
		壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 (1) 高さが 20m以下の部分 0.5m (2) 高さが 31m以下の部分 2m (3) 高さが 45m以下の部分 4m (4) 高さが 45mを超える部分 6m 2 計画図に示す次の各号の壁面の位置の制限に係る建築物の外壁等又は建築物に付属する門若しくは塀で高さ 2mを超えるものの面から道路境界線（敷地が駅前ロータリー、自転車駐車場 2 号又は歩行者通路に接する部分にあっては当該敷地境界線を道路境界線とみなす。）までの距離は、それぞれ当該号に掲げる数値以上とする。 (1) 1 号壁面 12m（建築基準法第 28 条第 1 項に規定する居室（居住のための居室及び建築基準法施行令第 19 条第 2 項第 3 号に掲げるものに限る。）を有しない建築物にあっては 10m、区画道路 6 号にあっては 6m） (2) 2 号壁面 ア 高さ 31m以下の部分 3m（駅前ロータリーにあっては 2.5m） イ 高さ 45m以下の部分 4m ウ 高さ 45mを超える部分 6m (3) 3 号壁面 ア 高さ 20m以下の部分 1m イ 高さ 31m以下の部分 2m ウ 高さ 45m以下の部分 4m エ 高さ 45mを超える部分 6m 3 前 2 項は次の各号に該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 地区施設に定める自転車駐車場 (2) 道路を上空で横断するための施設に接続する部分 (3) 前号に掲げる建築物の部分に接続する階段、昇降路その他これらに類する建築物の部分 (4) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以内のもの（地区施設の区域外に限る。）	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態、意匠、色彩及び屋外広告物は、周辺との調和を図り都市景観に十分配慮したものとする。 2 建築物の形態は、長大かつ単調な壁式の建物とならないよう配慮する。 3 公共空間から視認可能な敷地内緑化や建物緑化に努める。	

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

理由  
別添理由書のとおり

## 理由書

本地区は大規模工場の跡地であり、J R塚口駅の東側に隣接する交通至便地に位置していると同時に、本市の内陸部工業地の一角にあり、周辺の複合住宅地との接点となる地区である。

このため、大規模工場跡地の土地利用にあたり、周辺工場の操業環境に配慮しつつ、道路、公園等の公共施設の整備とあわせて、質の高い居住機能や生活利便機能の導入により、環境に配慮した良好で魅力ある市街地の形成を図るとともに、将来にわたって住・工・生活利便施設等が調和・共存するまちの実現を目指し、本地区計画を決定するものである。



計画図 阪神間都市計画地区計画  
JR塚口駅東地区地区計画



1 : 2,500

地区計画の区域 - - - - -

地区の境界 —————

【凡例】

- 区画道路 1号(車道7~9m、歩道2m+2m)  
2号(車道10m、歩道2m+2m)  
3号(車道7m、歩道2m+2m)  
4号(車道7m、歩道2m)  
5号(車道6m)  
6号(車道6m)

- ①  
②  
③  
④  
⑤  
⑥

公園 約 2,600 m<sup>2</sup>

公園

緑地 (幅 4m)

駅前ロータリー

駅前ロータリー 約 2,300 m<sup>2</sup>

歩行者通路 1号(幅員 6m)

歩行者通路

歩行者通路 2号(幅員 4m)

歩行者通路

歩道状空地(緑道) 1号(幅員 6m)

歩道状空地(緑道)

歩道状空地(緑道) 2号(幅員 3m ※箇所 2.5m)

歩道状空地(緑道)

自転車駐車場 1号 約 300 m<sup>2</sup>

自転車駐車場

自転車駐車場 2号 約 90 m<sup>2</sup>

自転車駐車場

