

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律の施行その他に伴う地区計画等の変更(尼崎市決定)について

1 変更地区及び変更事由

地区名	事由※	種別	地区名	事由※	種別
1 昭和通2丁目地区	(2)	地区計画	6 武庫之荘駅前地区	(1)	地区計画
2 庄下川東地区	(1)	地区計画	7 JR塚口駅東地区	(2)	地区計画
3 あまがさき 緑遊新都心地区	(2)	地区計画	8 道意町7丁目北地区	(2)(3)	地区計画(再開発等促進区)
4 築地地区	(1)(2)	地区計画	9 尼崎臨海西部拠点 地区	(2)	地区計画(再開発等促進区)
5 阪神尼崎駅北地区	(2)	地区計画	10 今福・杭瀬寺島地区	(1)	防災街区整備地区計画

※変更事由

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(以下「風営法」という)の改正に伴う変更
- (2) 都市緑地法等の改正に伴う変更
- (3) その他(旧再開発地区計画の制度移行に伴う計画書の構成の変更)

2 変更内容の概要

(1) 風営法等の改正に伴う変更

ア 変更事項

平成27年6月24日の風営法の改正及びこれに伴う建築基準法の改正(平成28年6月23日最終施行)に伴い、地区計画等において次の必要な変更を行う。

- ① 風営法第2条第1項の風俗営業種別各号の統合・削除に伴う号ずれによる変更
(例) ゲームセンター等 (改正前) 同項第8号 (改正後) 同項第5号
- ② 風営法改正に伴う建築基準法別表第2の建築物等用途の区分改正による表記の修正

(建築基準法別表第2 風営法改正に伴う改正箇所)

改正前	改正後	変更有無
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	キャバレー、料理店その他これらに類するもの	変更地区あり
劇場、映画館、演芸場又は観覧場	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの	変更地区あり
カラオケボックスその他これに類するもの	(ダンスホールのうち社交ダンス場、接待飲食を伴わないダンス営業を行う施設はこれに該当)	今回変更地区なし

イ 対象地区(4地区)

庄下川東地区(①)、築地地区(②)、武庫之荘駅前地区(②)、今福・杭瀬寺島地区(②)

ウ 変更前後対照表(変更事項のみ)

地区名	建築物等の用途の制限	
	変更前	変更後
庄下川東地区	1 建築基準法別表第2(に)項第6号、(ほ)項第2号並びに(と)項第3号及び第4号に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第8号に規定するもので現に存する施設と同一規模までは除外する。	1 建築基準法別表第2(に)項第6号、(ほ)項第2号並びに(と)項第3号及び第4号に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号に規定するもので現に存する施設と同一規模までは除外する。
築地地区 (各地区)	・劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、 <u>ダンスホール</u> その他これらに類するもの	・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する <u>政令で定めるもの</u> ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの
武庫之荘駅前地区 (駅前商業地区)	10 法別表第2(と)項第5号に掲げる劇場、映画館、演芸場又は観覧場(客席部分の床面積の合計が200㎡以上のもの)	10 法別表第2(と)項第5号に掲げる劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場(客席部分の床面積の合計が200㎡以上のもの)又はナイトクラブその他これに類する用途で <u>政令で定めるもの</u> に供する建築物(その用途に供する床面積の合計が200㎡以上のもの)
今福・杭瀬寺島地区 (近隣商業地区)	(7) 法別表第2(へ)項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場又は観覧場	(7) 法別表第2(へ)項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する <u>政令で定めるもの</u>

(2) 都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴う変更

ア 変更事項

平成29年5月12日の都市緑地法改正に伴う建築基準法及び都市計画法の改正により、用途地域に田園住居地域が追加された。これに伴い、各用途地域内の建築物等の用途の制限を記載する建築基準法別表第2において一部に項のずれが生じるため、地区計画等において必要な変更を行う。

建築基準法別表2 改正前後対照表

用途地域	該当項	
	改正前	改正後
準住居地域	(と)項	
田園住居地域(新設)	—	(ち)項
近隣商業地域	(ち)項	(り)項
商業地域	(り)項	(ぬ)項
準工業地域	(ぬ)項	(る)項
工業地域	(る)項	(を)項
工業専用地域	(を)項	(わ)項

イ 対象地区(7地区)

昭和通2丁目地区、あまがさき緑遊新都心地区、築地地区、阪神尼崎駅北地区、JR塚口駅東地区、道意町7丁目北地区、尼崎臨海西部拠点地区

ウ 変更前後対照表(変更事項のみ)

地区名	建築物等の用途の制限	
	変更前	変更後
昭神通2丁目地区	建築基準法別表第2(イ)項第1号、第3号、(ロ)項第2号、第5号、第6号、(ホ)項第2号及び(ヘ)項第5号、並びに(チ)項第3号に掲げる建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第2(イ)項第1号、第3号、(ロ)項第2号、第5号、第6号、(ホ)項第2号及び(ヘ)項第5号、並びに(リ)項第3号に掲げる建築物は建築してはならない。
あまがさき緑遊新都心地区(A地区)	(5) 個室付浴場業にかかる公衆浴場その他これに類するもの(建築基準法別表第2(ウ)項第3号に掲げるもの)	(5) 個室付浴場業にかかる公衆浴場その他これに類するもの(建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げるもの)
築地地区 (住宅街区) (住工複合街区 A、B) (工場等街区)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法別表第2(ト)項第3号及び(リ)項第3号に掲げる事業を営む工場(引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないものを除く。) ・ 建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げる事業を営む工場(引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないものを除く。) ・ 建築基準法別表第2(リ)項第4号に掲げる建築物 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法別表第2(ト)項第3号及び(ヌ)項第3号に掲げる事業を営む工場(引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないものを除く。) ・ 建築基準法別表第2(ヌ)項第3号に掲げる事業を営む工場(引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないものを除く。) ・ 建築基準法別表第2(ヌ)項第4号に掲げる建築物
阪神尼崎駅北地区	1) 建築基準法別表第2(ロ)項第2号、第5号、第6号、(ハ)項第2号、及び(ヘ)項第5号、並びに(チ)項第3号に掲げる建築物は建築してはならない。	1) 建築基準法別表第2(ロ)項第2号、第5号、第6号、(ハ)項第2号、及び(ヘ)項第5号、並びに(リ)項第3号に掲げる建築物は建築してはならない。
JR塚口駅東地区 (北地区) (南地区)	<p>(5) 建築基準法別表第2(ヘ)項第2号、(ト)項第3号、(リ)項第3号及び(ヌ)項第1号に掲げる工場</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(リ)項第2号、第3号及び(ヌ)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(リ)項第4号)</p>	<p>(5) 建築基準法別表第2(ヘ)項第2号、(ト)項第3号、(ヌ)項第3号及び(ル)項第1号に掲げる工場</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ヌ)項第2号、第3号及び(ル)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(ヌ)項第4号)</p>
道意町7丁目北地区 (研究教育・研究開発地区) (業務・商業地区)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法別表第2(ヌ)項第1号に掲げるもの(但し、(16)及び(23)から(28)までを除く)。 ・ 建築基準法別表第2(ヌ)項第2号に掲げるもの。 ・ 建築基準法別表第2(ヌ)項第1号、第2号に掲げるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法別表第2(ル)項第1号に掲げるもの(但し、(16)及び(23)から(28)までを除く)。 ・ 建築基準法別表第2(ル)項第2号に掲げるもの。 ・ 建築基準法別表第2(ル)項第1号、第2号に掲げるもの
尼崎臨海西部拠点地区(産業育成・支援拠点地区)	・ 建築基準法別表第1(ル)項第1号、第2号に掲げるもの	・ 建築基準法別表第1(を)項第1号、第2号に掲げるもの

(3) その他(旧再開発地区計画の制度移行に伴う計画書の構成の変更)

ア 変更事項

平成14年の都市計画法改正により、再開発地区計画制度が廃止され、再開発等促進区を含む地区計画に制度が移行したことにより、計画書の構成を変更する。

イ 対象地区

道意町7丁目北地区

ウ 変更前後対照表(変更事項のみ)

変更後	変更前
名称 道意町7丁目北地区地区計画	名称 道意町7丁目北地区再開発地区計画
区域の整備、開発及び保全に関する方針	区域の整備及び開発に関する方針
<p>土地利用の基本方針</p> <p>研究開発、研究開発型企業育成、人材育成機能及び業務、アメニティ、商業などの複合機能を備えた都市型産業を育成する核的施設として形成する。</p>	<p>土地利用の基本方針</p> <p>研究開発、研究開発型企業育成、人材育成機能及び業務、アメニティ、商業などの複合機能を備えた都市型産業を育成する核的施設として形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1) 土地の高度利用を推進するとともに、周辺の公園、緑地を結ぶ緑のネットワークの形成を図る。</p> <p>2) 水辺の特性を生かした親水空間の創出を目指し、河岸との一体的な整備を図る。</p> <p>3) 研究教育・研究開発地区(リサーチ・コア)は、開放型研究施設、リサーチ・インキュベーションセンター及び情報通信系専門学校を核として、業務施設及び福利厚生、宿泊施設を配置する。</p> <p>4) 業務・商業地区(アメニティ・コア)は、研究教育・研究開発地区を支援する働く場として、業務、研修、サービス施設を、あわせて、にぎわい、やすらぐ場として、複合店舗、スポーツ・レジャー、宿泊、展示等の商業、アメニティ施設を配置する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1 南北の交流拠点として印象づけるとともに、周囲の水と緑に調和した、開放された正面デザインの建築物を配置する。</p> <p>2 区域全体として有機的に調和のとれた景観を形成する。</p> <p>3 地区北西部は、当地区のシンボルとなるような建築物等により整備する。</p> <p>4 道路、緑地等の公共施設と建築物との敷地は、視覚的に一体感を醸し出し、開放的な空間を創出する。このため建築物は圧迫感の少ない景観の形成に努める。</p>	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>南北の交流拠点として印象づけるとともに、周囲の水と緑に調和した、開放された正面デザインの建築物を配置する。</p> <p>リサーチ・コア及びアメニティ・コアは、全体として有機的に調和のとれた景観を形成する。</p> <p>地区北西部は、当地区のシンボルとなるような建築物等により整備する。</p> <p>道路、緑地等の公共施設と建築物との敷地は、視覚的に一体感を醸し出し、開放的な空間を創出する。このため建築物は圧迫感の少ない景観の形成に努める。</p>
再開発等促進区	
面積 約7.1 ha	
<p>土地利用に関する基本方針</p> <p>1 土地の高度利用を推進するとともに、周辺の公園、緑地を結ぶ緑のネットワークの形成を図る。</p> <p>2 水辺の特性を生かした親水空間の創出を目指し、河岸との一体的な整備を図る。</p> <p>3 研究教育・研究開発地区(リサーチ・コア)は、開放型研究施設、リサーチ・インキュベーションセンター及び情報通信系専門学校を核として、業務施設及び福利厚生、宿泊施設を配置する。</p> <p>4 業務・商業地区(アメニティ・コア)は、研究教育・研究開発地区を支援する働く場として、業務、研修、サービス施設を、あわせて、にぎわい、やすらぐ場として、複合店舗、スポーツ・レジャー、宿泊、展示等の商業、アメニティ施設を配置する。</p>	
地区整備計画	再開発地区整備計画

3 今後の予定

平成 29 年	12 月	都市計画法に基づく縦覧
平成 30 年	2 月	都市計画審議会(付議)
		市議会に建築条例案を提出(条例改正を要する地区)
	4 月	都市計画決定の告示

以上

計 画 書 (案)

阪神間都市計画地区計画の変更（尼崎市決定）

都市計画昭神通 2 丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		昭神通 2 丁目地区地区計画	
位 置		尼崎市昭神通 2 丁目の一部	
面 積		約 3.0 ha	
地区計画の目標		本地区は、都心づくりが進む阪神尼崎駅周辺地区の一角にあり、広域的な文化・国際交流機能を担う街区である。本計画では街区全体の一体的な利用を促進するとともに阪神尼崎駅に近接した都心地区の有機的なつながりを確保することで、にぎわいある都心形成に寄与す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	本地区には、文化情報施設及び宿泊交流施設を配し、それらを有機的・一体的に機能させていくことにより、本市における文化・情報・交流の拠点にふさわしい土地利用の高度化と周辺と調和のとれた良好な市街地の形成を図っていく。	
	地区施設の整備の方針	都心地区の有機的なつながりを確保するため、多機能交流拠点整備事業で人工地盤や多目的広場を整備し、さらに公共空地により街区内の回遊性を図り、にぎわいと交流の場を創出する。	
	建築物等の整備の方針	都心にふさわしい都市機能の集積を図るため、建築物等の用途の制限を行うとともに、建築物等の形態又は意匠の制限を行い、ゆとりとうるおいのある景観の創出を図る。	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場	面積 約 2,300 m ² (地盤面から高さ概ね 5~7 m に位置する人工地盤上の広場 約 800 m ² を含む。)
		その他の公共空地	地盤面から高さ概ね 4.5~5.5 m に位置し、広場に連結する歩行者の用に供する通路 面積 約 2,400 m ² 歩行者の用に供する通路 幅 2.5 m、延長 約 230 m
	建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途制限	建築基準法別表第 2 (イ) 項第 1 号、第 3 号、(ニ) 項第 2 号、第 5 号、第 6 号、(ホ) 項第 2 号及び(ヘ) 項第 5 号、並びに(リ) 項第 3 号に掲げる建築物は建築してはならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の形態並びに屋根及び外壁の意匠は、周辺の景観と調和のとれたものとする。

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

(理 由)

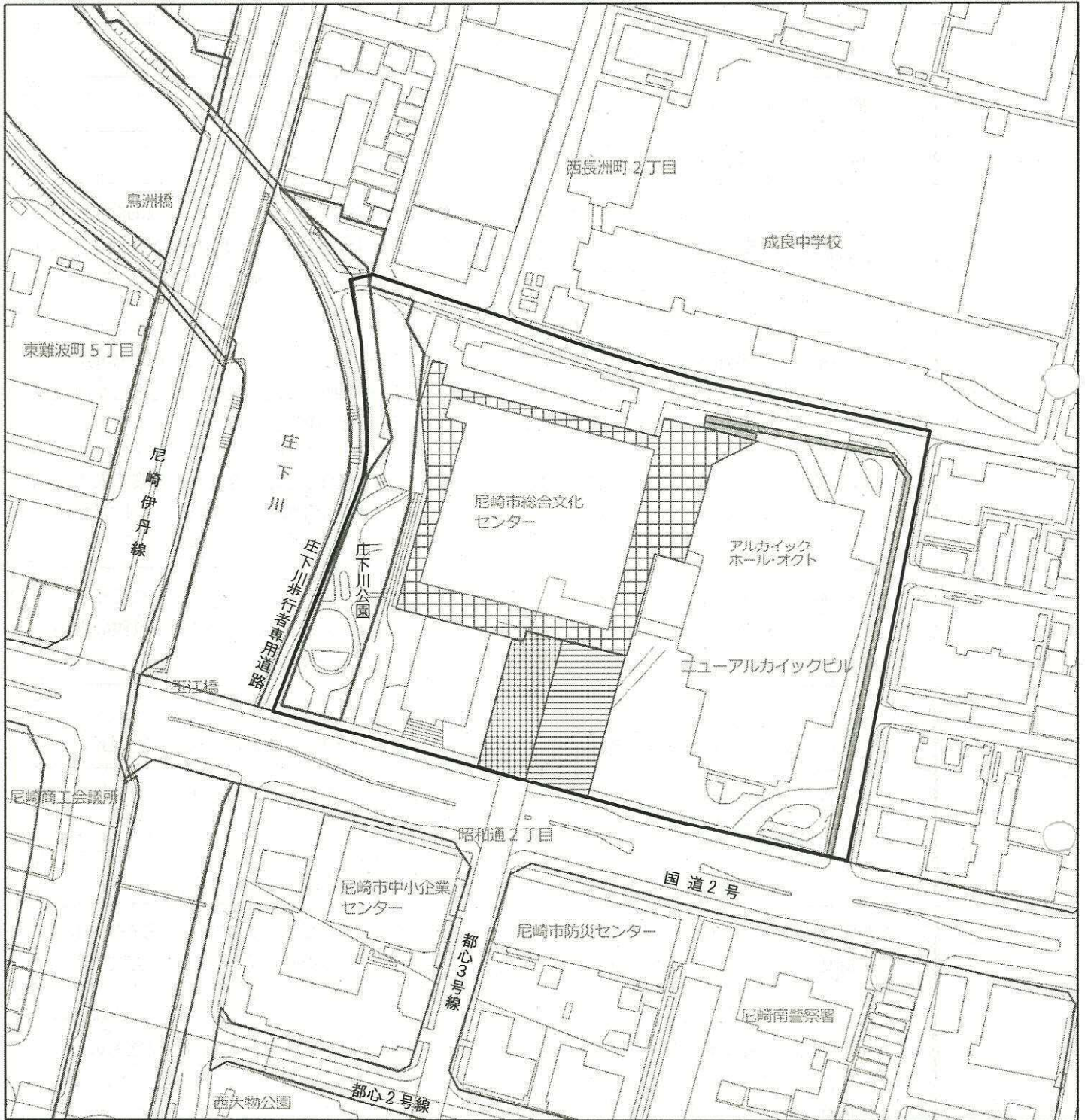
本地区では、都心の商業・業務地にふさわしい調和のとれた市街地の形成を図るため、平成 4 年 12 月 22 日に本計画を決定した。

今回は、都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）の施行に伴う建築物等の用途の制限に係る表記について、本案のとおり変更するものである。


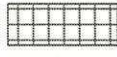
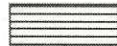

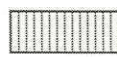
計画図 阪神間都市計画地区計画
昭和通2丁目地区地区計画



1:2,000



凡例

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | 地区計画の区域 |  | 地区施設（その他公共空地）
地盤面から高さ概ね 4.5~5.5mに位置し広場に連続する歩行者の用に供する通路 |
|  | 地区施設（広場） |  | 地区施設（その他公共空地）
歩行者の用に供する通路
幅 2.5m 延長 約 230m |
|  | 地区施設（広場）
地盤面から高さ概ね 5~7mに位置する人工地盤上の広場 | | |

計 画 書 (案)

阪神間都市計画地区計画の変更（尼崎市決定）

都市計画庄下川東地区地区計画を次のように変更する。

名 称		庄下川東地区地区計画	
位 置		尼崎市昭和通 2 丁目、西大物町	
面 積		約 3.6 ha	
地区計画の目標		本地区は、阪神尼崎駅の北東部に位置し、人々が豊かに集い、憩い、そして交流する、にぎわいのある新たな尼崎市の都心づくりが進められている阪神尼崎駅周辺地区の一角にある。 本計画では、公共施設を整備しつつ、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を誘導し、商業、業務、及び住機能の調和した、にぎわいのある都心の形成を目指す。	
区域の整備、開発及び保安に関する方針	土地利用の方針	土地の合理的な高度利用を行い、商業、業務及び都市型住宅を集積することにより、都心にふさわしい複合的機能を有する良好な市街地の形成を図る。	
	地区施設の整備の方針	本地区及び周辺地区を有機的に連絡し、にぎわいとうるいうを創出するため、立体遊歩道、道路、広場を配置する。	
	建築物等の整備の方針	都心にふさわしい都市機能の集積を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物の高さの最低限度の制限を行う。 さらに、質の高い都市空間を確保するため、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。	
地区整備計画	〔配置は計画図表示のとおり〕 地区施設の配置及び規模	道路	幅員 6m 延長約 130 m
		広場	面積約 5,200 m ² (地盤面から概ね 7m から 8m の高さに位置する人工地盤上の広場を含む。)
		立体的遊歩道	幅員 10 m 延長約 130 m、及び幅員 25 m 延長 約 6 m (地盤面から概ね 7m から 8m の高さに位置し、歩行の用に供する立体遊歩道。)
建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途制限	1 建築基準法別表第 2 (に) 項第 6 号、(ほ) 項第 2 号並びに(と) 項第 3 号及び第 4 号に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 5 号に規定するもので現に存する施設と同一規模までは除外する。 2 建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号から第 3 号に掲げる建築物 (他の用途を併存又は併設する場合を含む) の住戸又は住室の用途に供する部分を 2 階以下の階に設けてはならない。	
	建築物の高さの最低限度	7m ただし、公共公益施設及び人工地盤下に建築される建築物を除く。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の形態並びに屋根及び外壁の意匠は、周辺の景観と調和のとれたものとする。	

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

(理 由)

本地区では、(都心周辺地区として、) 土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を誘導し、商業、業務及び住機能の調和したにぎわいのある都心を形成するため、平成 8 年 2 月 13 日に本計画を (当初) 決定した。

今回は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律 (平成 27 年法律第 45 号) の施行に伴う建築物等の用途の制限に係る表記について、本案のとおり変更するものである。

計画図 阪神間都市計画地区計画
庄下川東地区地区計画



凡例

—— 地区計画の区域

▬ 地区施設 (道路)

▨ 地区施設 (広場)



地区施設 (広場)

地盤面から高さ概ね 7~8mに位置する
人工地盤上の広場



地区施設 (立体遊歩道)

地盤面から高さ概ね 7~8mに位置し
歩行者の用に供する立体遊歩道

計 画 書 (案)

阪神間都市計画地区計画の変更（尼崎市決定）

都市計画あまがさき緑遊新都心地区地区計画を次のように変更する。

名 称		あまがさき緑遊新都心地区地区計画
位 置		尼崎市潮江一丁目、四丁目、五丁目、久々知西町一丁目、西長洲字法師、尾浜町三丁目、尾浜字名月町の各一部
面 積		約 21.4 ha
地区計画の目標		<p>当地区はJR東海道本線やJR福知山線・東西線などの広域交通の結節点であるJR尼崎駅の北西に位置し、商業、業務、住宅並びに公共公益施設などが集積する兵庫県東部の広域的拠点の形成を目指した「あまがさき緑遊新都心」地区である。地区の整備にあたっては、以下の基本方針に従って、道路等の都市基盤整備を行うとともに、計画的な土地の高度利用と、良好な都市環境の形成を図ることを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> みどり豊かで環境に優れたまちをつくる。 多様な機能が複合し、にぎわう文化・交流のまちをつくる。 豊かな都心居住を実現し、あたらしいコミュニティをはぐくむまちをつくる。 既存産業集積を活かし、いきいきした産業が生まれるまちをつくる。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 広域的な交通拠点性を活かし、集客性の高い商業・業務施設や文化・交流施設並びに活力ある人口の定着を目指す居住施設等を計画的に配置する。 土地の高度利用と共に、オープンスペースの確保に努め、緑豊かで潤いのある都市空間を創出する。 バリアフリーの都市空間の中に、商業・業務、文化・交流、居住施設などの複合化や機能連携を図り、人に優しい安全で快適なまちを形成する。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 道路等の都市基盤の整備にあたっては、景観や潤いに配慮したアメニティの高いものとする。 駅周辺の公園や広場をつなぐ緑豊かで快適な歩行者動線を確保し、あわせて防災ネットワークを形成する。 人々が交流し、にぎわう緑遊新都心のシンボル空間として、多様なイベントに利用できる広場を確保する。また、周辺からの人の導入点となる主要な街角に街角景観を演出する広場を配置する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 緑豊かなゆとりある都市空間を形成するため、敷地内にオープンスペースを確保し、緑化を図る。 魅力的な道筋、広場空間を形成するため、歩行者レベルにおける建築物の用途や表情等に配慮する 駅や電車車窓に向けて表現する沿線景観を形成するため、建築物の配置、形態・意匠に配慮する。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>緑遊広場 約 2,000 m² <small>（人工地盤上に設置するものとし、施設建築物を含むことができる。）</small> まちかど広場 1号 約 100 m² まちかど広場 2～5号 各約 50 m²</p>
	その他の公共空地	<p>歩行者通路 1号（幅員 6m、延長約 100 m） 歩行者通路 2号（幅員 4m、延長約 110 m） 歩行者通路 3号（幅員 4m、延長約 130 m） 歩行者通路 4号（幅員 6m、延長約 60 m） 歩行者通路 5号（幅員 6m、延長約 130 m） 歩行者通路 6号（幅員 4m、延長約 30 m） 歩道状空地 1号（幅員 2m、延長約 170 m） 歩道状空地 2号（幅員 2m、延長約 270 m）</p> <p>歩行者通路 1～6号は立体通路とする。 <small>ただし、市長が施設計画上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。</small></p>

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 地区の面積	A地区	B地区	C地区
				約 8.7 ha	約 8.6 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 自動車教習所</p> <p>(2) 畜舎(15㎡以下のものを除く)</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 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号に掲げるもの)</p> <p>(5) 個室付浴場業にかかる公衆浴場その他これに類するもの(建築基準法別表第2(り)項第3号に掲げるもの)</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 畜舎(15㎡以下のものを除く)</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号に掲げるもの)</p>		
	壁面の位置の制限	<p>建築物(地盤面下を除く。)の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に付属する門若しくはへいで高さ2.0mを超えるものは計画図に表示する壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、次の各号に掲げる区分に従い、当該号に定める建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 尼崎駅前1号線及び尼崎駅前2号線沿道 ア 道路を上空で横断するための施設(以下「道路横断施設」という。)に接続する部分 イ 歩行者の利便に供する施設として道路境界線から1m以上後退して設置される部分</p> <p>(2) 前号の道路及び駅前広場以外の道路沿道 歩行者の利便に供する施設として設置される道路横断施設に接続する部分</p> <p>(3) 駅前広場沿道 歩行者の利便に供する施設に接続する部分</p>			
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000㎡</p> <p>ただし、公益上必要なものはこの限りでない。</p>			
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>① 建築物の形態、意匠は、周辺環境との調和を図り都市景観に十分配慮したものとする。</p> <p>② 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に配慮した色調とする。</p> <p>③ 屋外広告物、看板は都市景観に十分配慮したものとする。</p> <p>④ まちかど広場や壁面後退により確保する空間の意匠は、公共空間部分と調和の取れたものとする。</p> <p>⑤ 緑豊かな都市空間を形成するため、敷地内緑化や建物緑化(壁面緑化や屋上緑化等)に努めることとする。</p> <p>⑥ 鉄道沿線においては、車窓からの見え方に十分配慮する。</p>			
	かき又はさくの構造の制限	<p>門、へい、かき及びさくは、景観に十分配慮したものとする。</p>			

「区域、地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限に係る境界線は計画図表示のとおり」

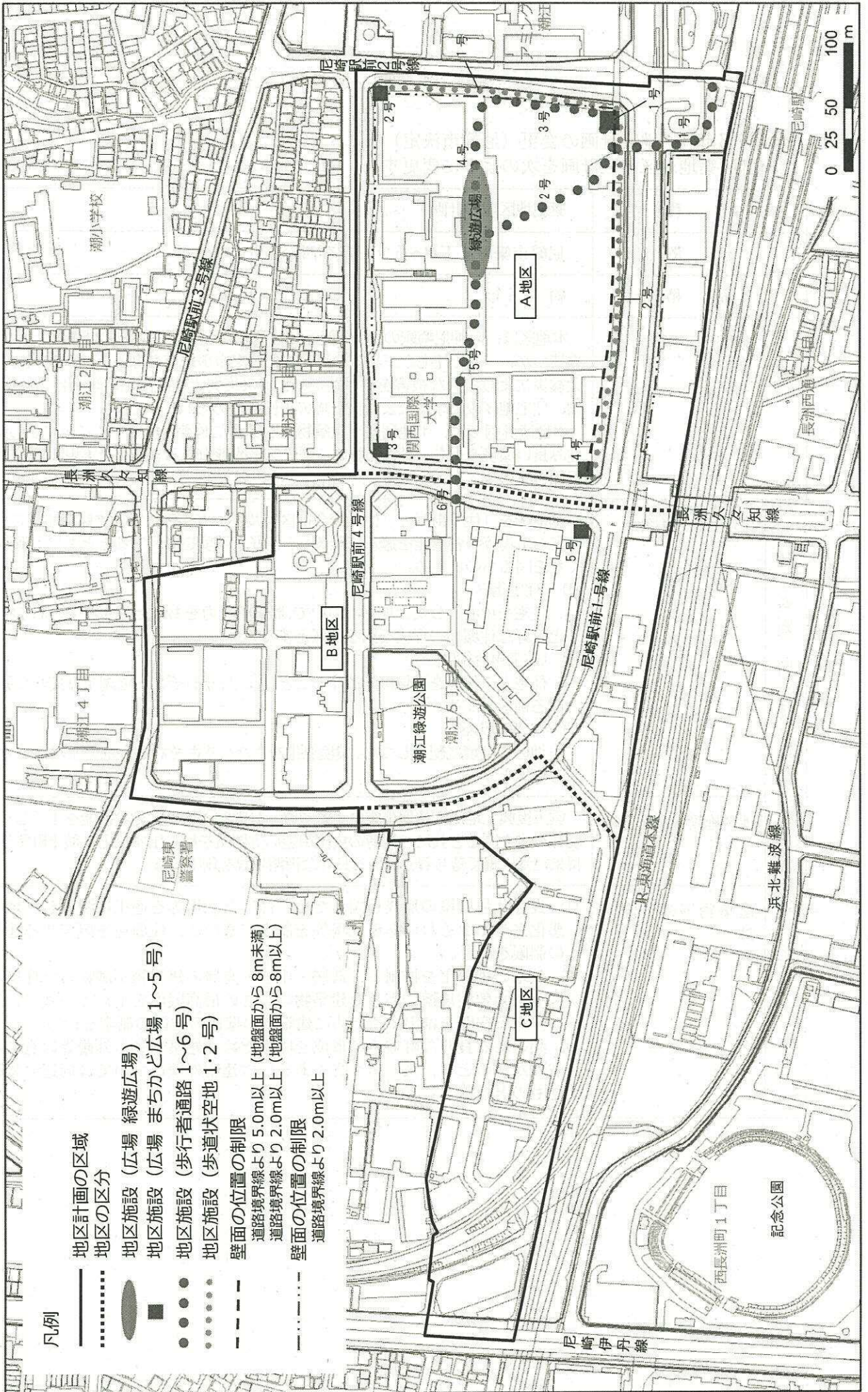
(理由)本地区は、広域的な交通結節点である JR 尼崎駅の北西地区において、兵庫県東部の広域的な拠点形成を目指し、土地区画整理事業、道路、公園事業等による都市基盤施設の整備に併せ、広域的な集客力のある商業・業務機能、良好な都市型住宅など新たな都市機能の導入を図るため、平成12年8月25日に本地区計画を当初決定した。さらに、民間開発を計画的に誘導するため、用途地域の変更と併せ、平成17年6月28日に地区計画を変更し、地区整備計画を定め、平成21年10月にまちびらきを迎えた。

今回は、都市緑地法等の一部を改正する法律(平成29年法律第26号)の施行に伴う建築基準法別表第2内の項ずれに対応し、本案のとおり変更するものである。



1:4,000

計画図 阪神間都市計画地区計画
あまがさき緑遊新都心地区地区計画



凡例

— 地区計画の区域

..... 地区の区分

● 地区施設 (広場 緑遊広場)

■ 地区施設 (広場 まちかど広場 1~5号)

● 地区施設 (歩行者通路 1~6号)

● 地区施設 (歩道状空地 1・2号)

--- 壁面の位置の制限

道路境界線より 5.0m以上 (地盤面から 8m未満)

道路境界線より 2.0m以上 (地盤面から 8m以上)

--- 壁面の位置の制限

道路境界線より 2.0m以上

計 画 書 (案)

阪神間都市計画地区計画の変更（尼崎市決定）
都市計画築地地区地区計画を次のように変更する。

名 称	築地地区地区計画	
位 置	尼崎市築地 1 丁目～5 丁目及び西松島町の各一部	
面 積	約 13.5 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、阪神尼崎駅の南約 600mに位置し、かつて尼崎城の城下町として栄えた歴史を持つが、一方で住宅と工場等の混在した密集市街地でもあった。そうした中、阪神淡路大震災により多大な被害を受けたため、震災復興土地地区画整理事業により都市基盤の整備、住宅地区改良事業により住環境の整備が進められている。</p> <p>本地区計画では、土地利用や建築物等を適正に誘導、配置することによって、「明るく住み良い環境を保ち、災害に強い、歴史文化的魅力あるまち」を実現し、維持することを目標とする。</p>	
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>本地区を「住宅街区」、「住工複合街区」及び「工場等街区」に区分することによって、住宅と工場等の各機能を適正に配置し、良好な環境を形成するとともに、調和したまちづくりを図るものとする。</p> <p>(1) 「住宅街区」 住宅を中心とした土地利用の中で、歴史的魅力をもった落ち着いた町並みの形成と良好な住環境の形成を図る街区とする。</p> <p>(2) 「住工複合街区」 住宅と工場等を適切に配置することにより、それぞれが協調する良好な環境の形成を図る街区とする。</p> <p>(3) 「工場等街区」 地区の環境に配慮しつつ、環境悪化をもたらすおそれの少ない工場等の立地を誘導する街区とする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>震災復興土地地区画整理事業による道路、公園などの地区施設機能を生かし、良好な住環境の形成を図ると共に、往時の中国街道の雰囲気醸し出すなど「城下町築地」の歴史を将来に受け継ぐ落ち着いたまち並みの形成を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>(1) 良好な住環境の形成を図るため、住宅と工場等を適正に配置し、地区の環境を悪化させるおそれのある工場等を制限するほか、住環境を阻害する建築物の用途の制限を行う。</p> <p>(2) 敷地の細分化を抑制し、低層・中層・高層の建築物が調和した住環境の形成を図るため敷地規模に応じた建築物の高さの最高限度を定めると共に、ゆとりと潤いのある空間を創出するために建築物の壁面の位置の制限を行う。</p> <p>(3) 潤いある良好な町並みの形成を図るため、建築物等の外観等の意匠は景観に配慮したものとし、又、垣やさくあるいは建物外壁については周辺の景観と調和したものとする。</p>

建築物等の制限に関する事項	地区の細区分	住宅街区	住工複合街区A	住工複合街区B	工場等街区
	細区分の面積	約 11.4 ha	約 0.8 ha	約 0.5 ha	約 0.8 ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・ボーリング場、スケート場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 ・ホテル又は旅館 ・畜舎(15㎡を超えるものに限る) ・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 ・カラオケボックスその他これらに類するもの ・建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物 ・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの ・建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げる自動車車庫 ・倉庫業を営む倉庫 ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの ・自動車修理工場 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第1項の規定による許可を必要とする自動車解体工場 ・建築基準法別表第2(と)項第3号及び(ぬ)項第3号に掲げる事業を営む工場(引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないものを除く。) ・建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物 	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・ボーリング場、スケート場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 ・ホテル又は旅館 ・畜舎(15㎡を超えるものに限る) ・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 ・カラオケボックスその他これらに類するもの ・建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物 ・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの ・倉庫業を営む倉庫 ・自動車修理工場 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第1項の規定による許可を必要とする自動車解体工場 ・建築基準法別表第2(ぬ)項第3号に掲げる事業を営む工場(引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないものを除く。) ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が500㎡を超えるもの ・建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物 	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・ボーリング場、スケート場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 ・ホテル又は旅館 ・畜舎(15㎡を超えるものに限る) ・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 ・カラオケボックスその他これらに類するもの ・建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物 ・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの ・倉庫業を営む倉庫 ・自動車修理工場 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第1項の規定による許可を必要とする自動車解体工場 ・建築基準法別表第2(ぬ)項第3号に掲げる事業を営む工場(引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないものを除く。) ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が300㎡を超えるもの ・建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物 	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・畜舎(15㎡を超えるものに限る) ・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 ・カラオケボックスその他これらに類するもの ・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの ・自動車修理工場で作業場の床面積の合計が300㎡を超えるもの ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第1項の規定による許可を必要とする自動車解体工場 ・建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に掲げる建築物 	

<p>建築物の 高さの最 高限度</p>	<p>建築物の敷地面積が200㎡未満の場合は建築物の高さを13m以下、軒の高さを10m以下とする。 建築物の敷地面積が200㎡以上300㎡未満の場合は建築物の高さを16m以下、軒の高さを13m以下とする。</p>	<p>建築物の敷地面積が200㎡未満の場合は建築物の高さを16m以下、軒の高さを13m以下とする。 建築物の敷地面積が200㎡以上300㎡未満の場合は建築物の高さを19m以下、軒の高さを16m以下とする。</p>	<p>建築物の敷地面積が200㎡未満の場合は建築物の高さを13m以下、軒の高さを10m以下とする。 建築物の敷地面積が200㎡以上300㎡未満の場合は建築物の高さを16m以下、軒の高さを13m以下とする。</p>	<p>同左</p>
<p>建築物の 敷地面積 の最低 限度</p>	<p>建築物の敷地面積の最低限度は80㎡とする。ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃借権その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合はこの限りではない。</p>			
<p>壁面の位 置の制限</p>	<p>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）の面から道路境界線までの距離は、地盤面から2.5m未満の建築物の部分に限り50cm以上でなければならない。 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、建築物の敷地面積が80㎡以上の場合にあっては、50cm（高さが13m又は軒の高さが10mを超える建築物は1m）以上でなければならない。 ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の一部については、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2) 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㎡以内のもの</p>	<p>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）の面から道路境界線までの距離は、地盤面から2.5m未満の建築物の部分に限り50cm以上でなければならない。 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、建築物の敷地面積が80㎡以上の場合にあっては、50cm以上でなければならない。 ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の一部については、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2) 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㎡以内のもの</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>
<p>建築物等の 形態又は意 匠の制限</p>	<p>建築物等の形態、意匠及び色彩については、町並み景観と調和したものとする。</p>			
<p>塀、垣又は さくの形 態の制限</p>	<p>道路沿いは、潤いある生け垣や塀、あるいは建物外壁の意匠などによって落ち着きある町並みの形成に努める。</p>			

「地区計画の区域、地区の細区分は計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり

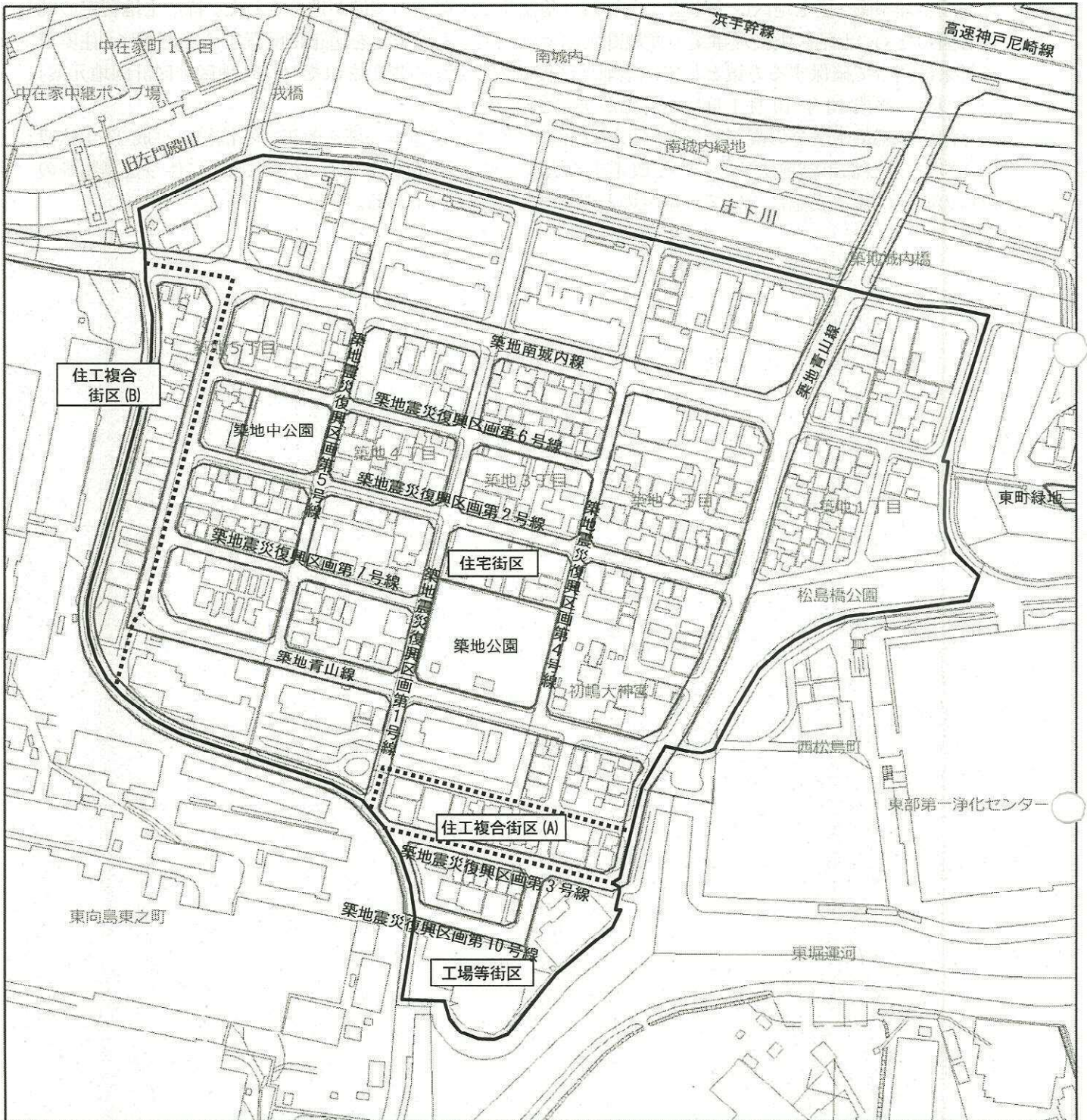
理 由 書

本地区は、阪神尼崎駅の南約 600m に位置し、かつて尼崎城の城下町として栄えた、住宅と工場が混在した密集市街地であるが、阪神・淡路大震災により多大な被害を受け、平成 7 年 10 月 18 日に地元まちづくり協議会である「築地地区復興委員会」から提出された「まちづくり案」を基本に、震災復興土地地区画整理事業、住宅地区改良事業により都市基盤及び住環境の整備が進められた。特に土地利用の純化を図るため、土地地区画整理事業の換地計画により住宅地と工業地を適正に配置するとともに、住環境を将来に亘って確保する方策として、築地地区復興委員会から提出された「築地地区地区計画地元案」に基づき、平成 13 年 10 月 1 日に本計画が決定された。

今回は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 45 号）及び都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）の施行に伴う建築物等の用途の制限に係る表記について、本案のとおり変更するものである。

計画図 阪神間都市計画地区計画
 築地地区地区計画

N
 1:3,000



凡例	
——	地区計画の区域
.....	地区の細区分

計 画 書 (案)

阪神間都市計画地区計画の変更（尼崎市決定）

都市計画阪神尼崎駅北地区地区計画を次のように変更する。

名 称		阪神尼崎駅北地区地区計画
位 置		尼崎市昭和通 3 丁目、昭和南通 3 丁目及び神田北通 1 丁目の一部
面 積		約 2.6 ha
地区計画の目標		<p>本地区は、人々が豊かに集い、憩い、そして交流する、にぎわいのある都心づくりが進む阪神尼崎駅周辺地区の玄関ともなる阪神尼崎駅正面に位置する。</p> <p>本計画では、阪神電鉄西大阪線の延伸計画や地区を囲む都市計画道路の整備計画等を踏まえつつ、土地の健全で合理的な高度利用と都市環境の形成を誘導し、都心地域の中心部にふさわしい業務、商業機能を中心とした市街地の形成を目差す。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	土地の健全で合理的な高度利用を促進し、業務、商業機能を適切に誘導することにより、都心の駅前にふさわしい複合的な機能を持った土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	都心にふさわしい都市機能の集積を図るため、建築物等の用途の制限を行うとともに、都心の玄関として質の高い都市空間を確保するため、建築物の形態又は意匠の制限並びにかき又はさくの構造の制限を行う。そして、今後とも、土地の健全で合理的な高度利用を図るための制限について検討を行う。
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物の用途の制限</p> <p>1) 建築基準法別表第 2 (に) 項第 2 号、第 5 号、第 6 号、(ほ) 項第 2 号、及び(へ) 項第 5 号、並びに(り) 項第 3 号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、この地区計画が決定された際に、現に存する建築物が同一敷地において、かつ同一規模内で建替えられる場合については適用しない。</p> <p>2) 建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号から第 3 号に掲げる建築物（他の用途を併存又は併設する場合を含む）の住戸又は住室の用途に供する部分を 2 階以下の階に設けてはならない。</p> <p>ただし、(い) 項第 1 号及び第 2 号にかかる規定については、この地区計画が決定された際に、現に存する所有権その他の権利に基づく土地の全てを、建築物の一の敷地として使用する場合において、その敷地面積が 100 m²以下となるものについては適用しない。</p>
		<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>建築物の形態並びに屋根及び外壁の意匠、並びに広告、看板等については、都心の駅前の立地性に配慮したものとする。</p>
		<p>かき又はさくの構造の制限</p> <p>道路側にはブロック塀等の閉鎖的なものの設置は避けること。</p>

「区域については計画図表示のとおり」

(理 由)

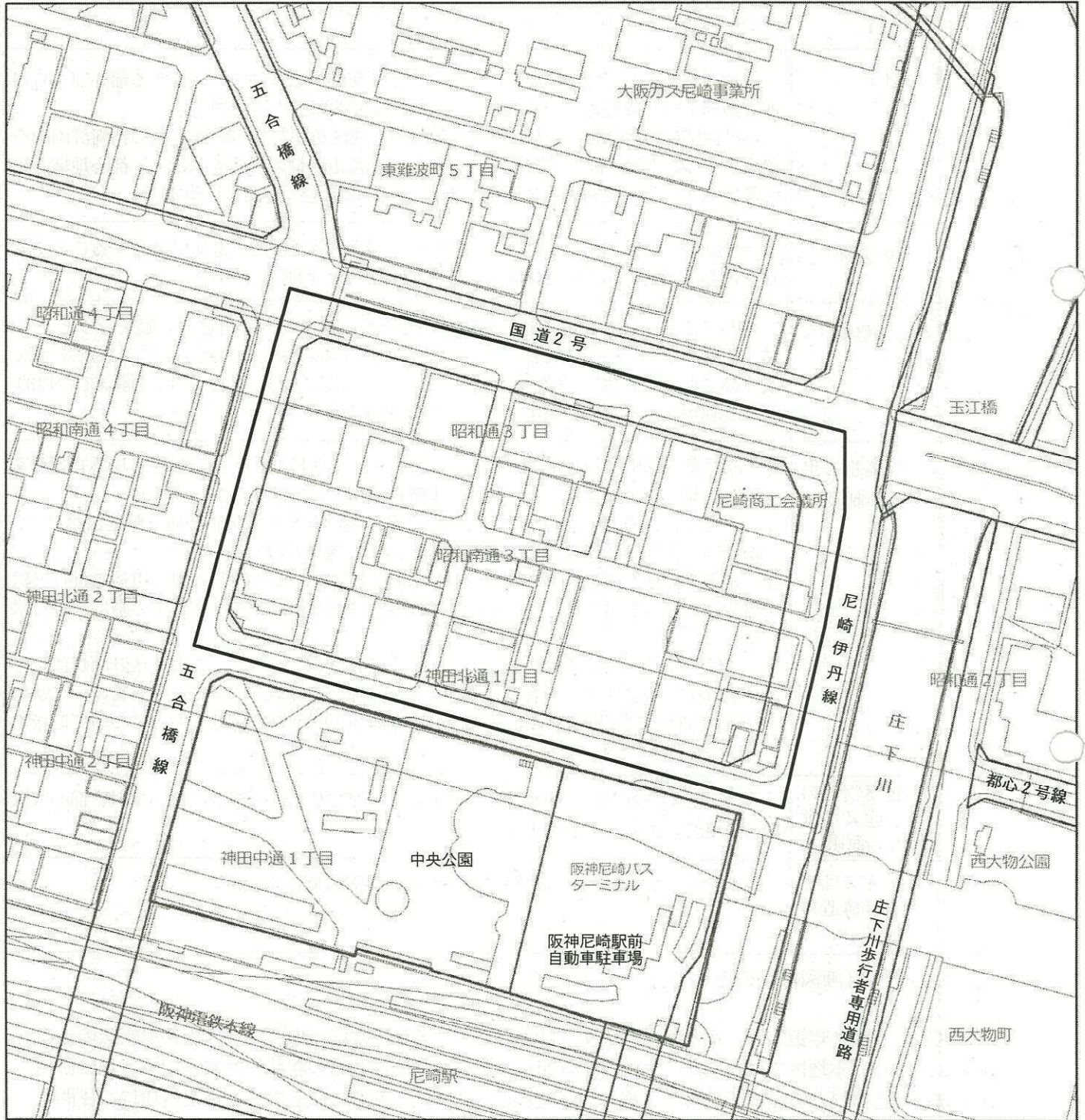
本地区は、平成 2 年策定の「都市拠点整備基本計画」における都心地区の中心となる阪神尼崎駅の正面に位置している。本地区では、業務・サービス機能を中心とした土地利用の現状を踏まえつつ、地区西側の商業集積地とは異なった機能を持つ業務・商業地として、また、都心の顔となることを目標に、民間による共同建替え等を図っていくことをまちづくりの方向性とし、地区内の関係権利者による「阪神尼崎駅北街区まちづくり協議会」並びに「昭三福祉協会」から市長に提案された「まちづくり計画案」を基に、平成 14 年 11 月 8 日に本地区計画を当初決定した。


今回は、都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）の施行に伴う建築物等の用途の制限に係る表記について、本案のとおり変更するものである。

計画図 阪神間都市計画地区計画
 阪神尼崎駅北地区地区計画

N

 1:2,000



凡例  地区計画の区域