

計 画 書 (案)

阪神間都市計画地区計画の変更（尼崎市決定）

都市計画武庫之荘駅前地区地区計画を次のように変更する。

名 称		武庫之荘駅前地区地区計画			
位 置		尼崎市武庫之荘 1・2 丁目の各一部			
面 積		約 12.1 ha			
地区計画の目標		<p>本地区は阪急武庫之荘駅北側に位置し、昭和 10 年代に戸建分譲住宅地として民間開発された地区であるが、その後、駅前は商業地としての土地利用が進むとともに、その周辺住宅地もマンションに建て変わるなど、開発当時から大きく街並みが変わってきている。</p> <p>本地区計画では、健全で魅力のある駅前商業地を形成するとともに、その周辺の住宅地における住環境を維持することを目的とする。</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>駅前商業区域においては、地域の生活拠点として周辺住民や駅利用者の生活利便性の確保に配慮しながら、健全な商業環境を確保する。</p> <p>住宅区域においては、戸建住宅と中高層住宅が調和した住宅地の形成を図る。</p> <p>沿道区域においては、住宅区域との調和に配慮した沿道にふさわしい適切な土地利用の維持を図る。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>駅前商業区域は、近隣商業地域に指定されており、周辺の住宅地と調和した健全な商業環境を維持するため、建築物等の用途の制限を行う。</p> <p>住宅区域は、第 1 種及び第 2 種中高層住居専用地域に指定されており、主に戸建住宅と中高層住宅からなる住宅地を形成するため、建築物等の用途、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。</p> <p>沿道区域は、第 1 種住居地域に指定されており、幹線道路沿道の区域として周辺地域に調和した中高層住宅や商業・業務施設を中心とした街並みの形成を図るため、建築物等の用途、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。</p>			
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	駅前商業区域	住宅区域	沿道区域
		地区の面積	約 3.8 ha	約 7.9 ha	約 0.4 ha
	建築物等の用途の制限	建築物等に関する事項	<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 建築基準法（以下「法」という。）別表第 2（イ）項第 3 号に掲げる共同住宅で床面積が 25 m²未満の住戸を有するもの</p> <p>2 法別表第 2（ロ）項第 2 号に掲げる工場</p> <p>3 法別表第 2（ロ）項第 3 号に掲げるポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設（建築基準法施行令（以下「令」という。）130 条の 6 の 2）</p> <p>4 法別表第 2（ロ）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>5 法別表第 2（ロ）項第 6 号に掲げる畜舎（床面積の合計が 15 m²を超えるもの（令第 130 条の 7））</p>	<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 法別表第 2（イ）項第 3 号に掲げる共同住宅で床面積が 25 m²未満の住戸を有するもの</p> <p>2 法別表第 2（ト）項第 4 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に付属するものを除く。）</p>	<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 法別表第 2（イ）項第 3 号に掲げる共同住宅で床面積が 25 m²未満の住戸を有するもの</p> <p>2 法別表第 2（ロ）項第 2 号に掲げる工場</p> <p>3 法別表第 2（ロ）項第 3 号に掲げるポーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する運動施設（令第 130 条の 6 の 2）</p> <p>4 法別表第 2（ロ）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>5 法別表第 2（ロ）項第 6 号に掲げる畜舎（床面積の合計が 15 m²を超えるもの（令第 130 条の 7））</p> <p>6 法別表第 2（ト）項第 4 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に付属するものを除く。）</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	6 法別表第2(ほ)項第2号に掲げるマージャン屋、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 7 法別表第2(ほ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの 8 法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 9 法別表第2(と)項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築物に付属するものを除く。) 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政令で定めるものに供する建築物(その用途に供する床面積の合計が200㎡以上のもの)	/	
		建築物等の高さの最高限度	—	18 mとする。	18 mとする。

「区域については、計画図表示のとおり」

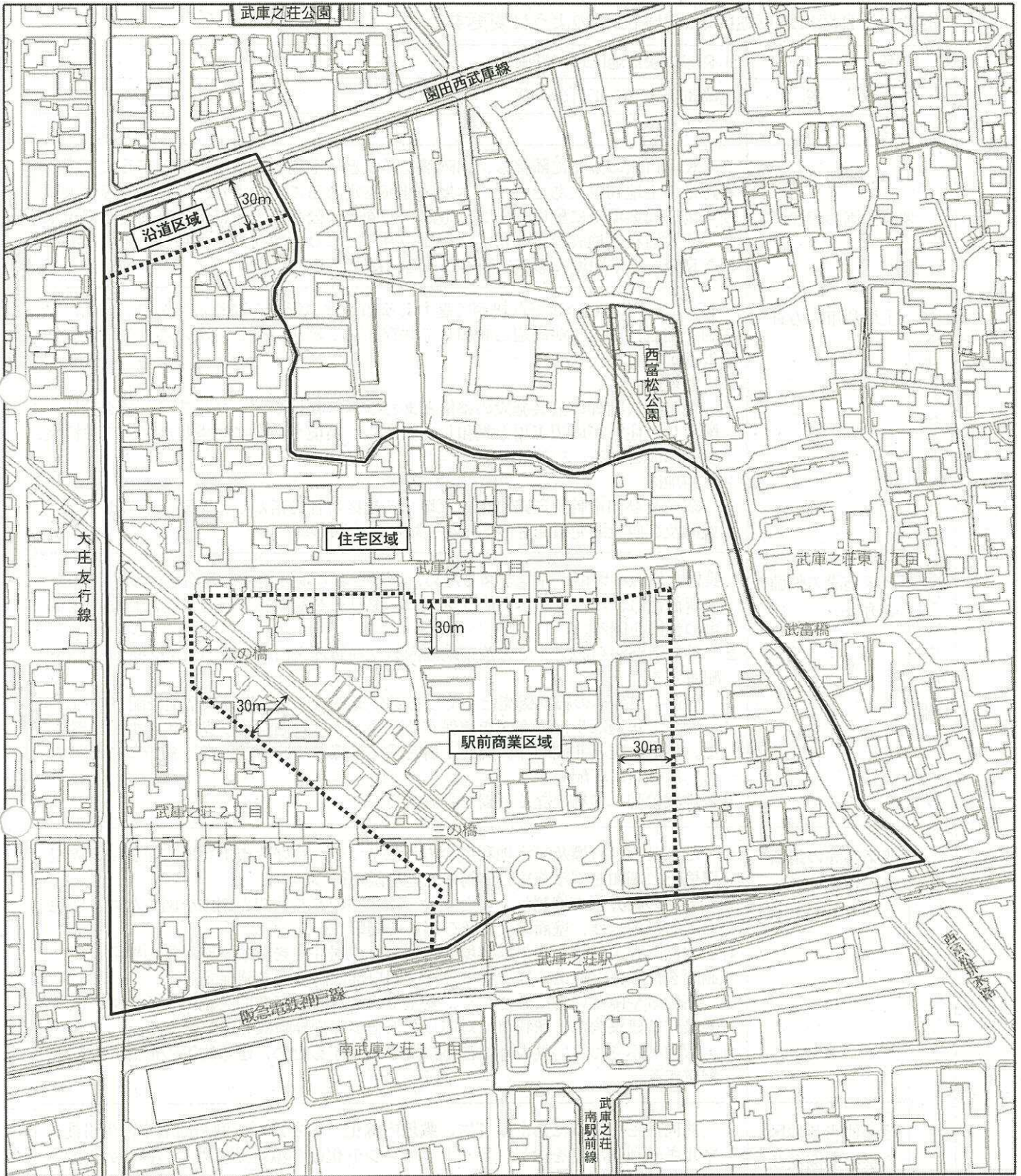
(理由)

本地区は阪急武庫之荘駅北側に位置し、昭和10年代に戸建分譲住宅地として民間開発された地区である。その後、駅前商業地としての土地利用が進むとともに、その周辺住宅地もマンションに建て変わるなど、開発当時から大きく街並みを変貌してきており、健全で魅力ある駅前商業地を形成するとともに、その周辺の住宅地における住環境を維持することを目的として、平成21年11月11日に本計画を決定した。

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
 武庫之荘駅前地区地区計画

N
 1:3,000



凡例	
	地区計画の区域
	地区の区分

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 J R 塚口駅東地区地区計画を次のように変更する。

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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。
	地区施設の整備の方針 <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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 3 周辺工業地への緩衝機能としてうるおいある緑地及び歩道状空地を配置する。 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地を配置する。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。 5 地域の憩いの場となる公園を設置する。
	建築物等の整備の方針 <ol style="list-style-type: none"> 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。 2 敷地の細分化を抑制し、ゆとりとうるおいの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。 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。 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。 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。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。

地区整備計画	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㎡)	
			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㎡) 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㎡) 自転車駐車場2号(面積約90㎡)	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	北地区	南地区	
		面積	約6.0ha	約3.7ha	
	建築物等の用途制限	<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㎡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>			
		2 次に掲げる建築物については建築してはならない。	3 次に掲げる建築物については建築してはならない。		
		(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)	(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㎡を超えるもの		
		(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㎡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。)	(2) 建築基準法別表第2(ぬ)項第2号、第3号及び(る)項第1号に掲げる工場		
		(3) 自動車庫で床面積の合計が300㎡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。)	(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(ぬ)項第4号)		
		(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㎡を超えるもの			
		(5) 建築基準法別表第2(へ)項第2号、(と)項第3号、(ぬ)項第3号及び(る)項第1号に掲げる工場			
		(6) 倉庫業を営む倉庫(建築基準法別表第2(へ)項第5号)			
		(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)			

地区整備計画	建築物等に 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 ² 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 り 100 m ² 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つては当該敷地境 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つ ては 10m、区画道路 6 号にあつては 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つては 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 ² 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）本地区は大規模工場の跡地であり、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、平成 26 年 4 月 10 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
JR塚口駅東地区地区計画



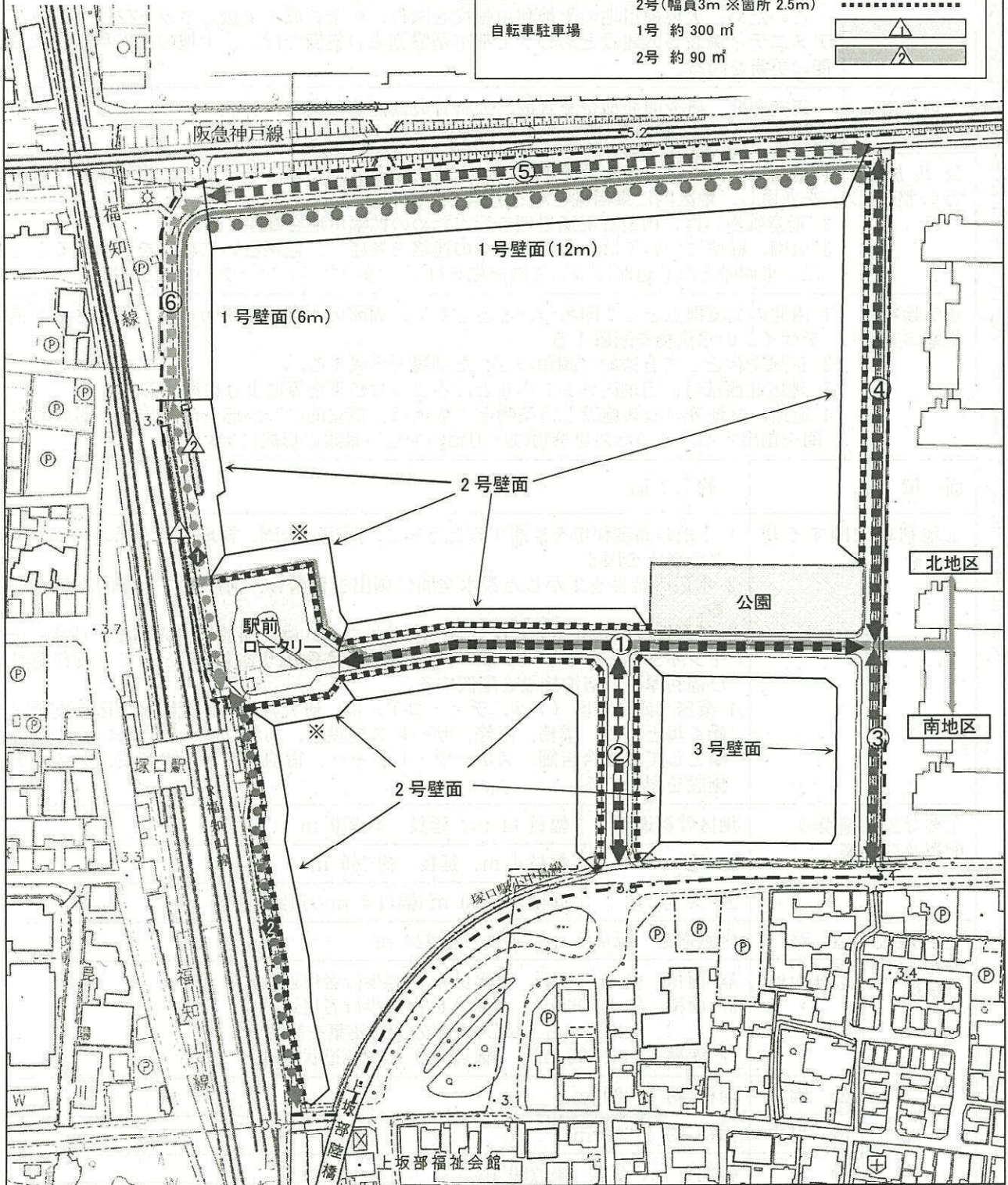
1 : 2,500

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)	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 ²	公園
緑地	(幅 4m)	●●●●●●●●
駅前口タリ	約 2,300 m ²	駅前口タリ
歩行者通路	1号(幅員 6m)	◆
	2号(幅員 4m)	◇
歩道状空地(緑道)	1号(幅員6m)
	2号(幅員3m ※箇所 2.5m)
自転車駐車場	1号 約 300 m ²	△
	2号 約 90 m ²	△



計 画 書 (案)

阪神間都市計画地区計画の変更（尼崎市決定）

都市計画道意町7丁目北地区地区計画を次のように変更する。

名 称		道意町7丁目北地区地区計画		
位 置		尼崎市道意町7丁目の一部		
面 積		約 7.1 ha		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>臨海部の重厚長大産業の都市型産業への転換を促進する拠点とし、国道43号により分断されている北部既成市街地との結節点として整備していく。</p> <p>このため、大規模用地の土地利用転換を図り、産業育成・支援のネットワーク拠点及びアメニティ施設等の建設とあわせて都市基盤施設の整備を行い、土地の高度利用と産業機能の更新を図る。</p>		
	土地利用の基本方針	<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>		
	公共施設等の整備の方針	<p>1 道路については、新たな土地利用により生じる交通に対応するため、出屋敷線への連絡を考慮し、地区内に東西軸となる道路を整備する。</p> <p>2 道意線沿いは、円滑な交通処理を行うための拡幅用地を確保する。</p> <p>3 公園、緑地については、蓬川緑地への連絡を考慮し、蓬川沿いに緑地を整備するとともに、東西軸となる道路については緑化を行い、緑のネットワークの形成を図る。</p>		
	建築物等の整備の方針	<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>		
再開発等促進区	面 積	約 7.1 ha		
	土地利用に関する基本方針	<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、やすらぎ場として、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>		
	主要な公共施設の配置及び規模	地区幹線道路	幅員 14 m、延長 約 370 m	
		緑 地	幅員 4 m、延長 約 260 m	
		公 共 空 地	面積 約 700 m ² （幅員 4 mの道路用地）	
	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 幅員 8 m、延長 約 220 m	
		公共空地	A) 面積 約 410 m ² （幅員 6 mの歩行者用通路）	
B) 面積 約 1,400 m ² （幅員 6 mの歩行者用通路） 上空を 2.5 m 超える部分での建築を認める。				
C) 面積 約 1,100 m ² （幅員 2.5 mの歩道状空地）				
公 園		面積 約 1,000 m ²		
広 場	面積 約 1,200 m ²			
緑 地	幅員 2 m、延長 約 260 m			

地区の 区分	名称	研究教育・研究開発地区	業務・商業地区
		面積	約 2.2 ha
建築物の用途の 制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・建築基準法別表第 2 (る) 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 (る) 項第 2 号に掲げるもの。	次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 (る) 項第 1 号、第 2 号に掲げるもの
建築物の延面積 の敷地面積に対 する割合の最高 限度		10 分の 30	—
建築物の高さの 最低限度		7 m ただし、公園施設等公共上または公益 上必要な施設については、この限りでない。	—
建築物の壁面の 位置の制限		計画図に表示する部分の境界線から、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の 面または門若しくはへいまでの距離の最低限度は、1.0 m とする。	
建築物等の意匠 の制限		建築物等の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺の水と緑に調和した色 調とする。	
門及びへいの構 造の制限		門及びへいの構造は、フェンス若しくは鉄さく等、透視可能なものまたは生け 垣とし、ブロックまたはこれに類するものは設置してはならない。	

「区域、主要な公共施設の配置、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)

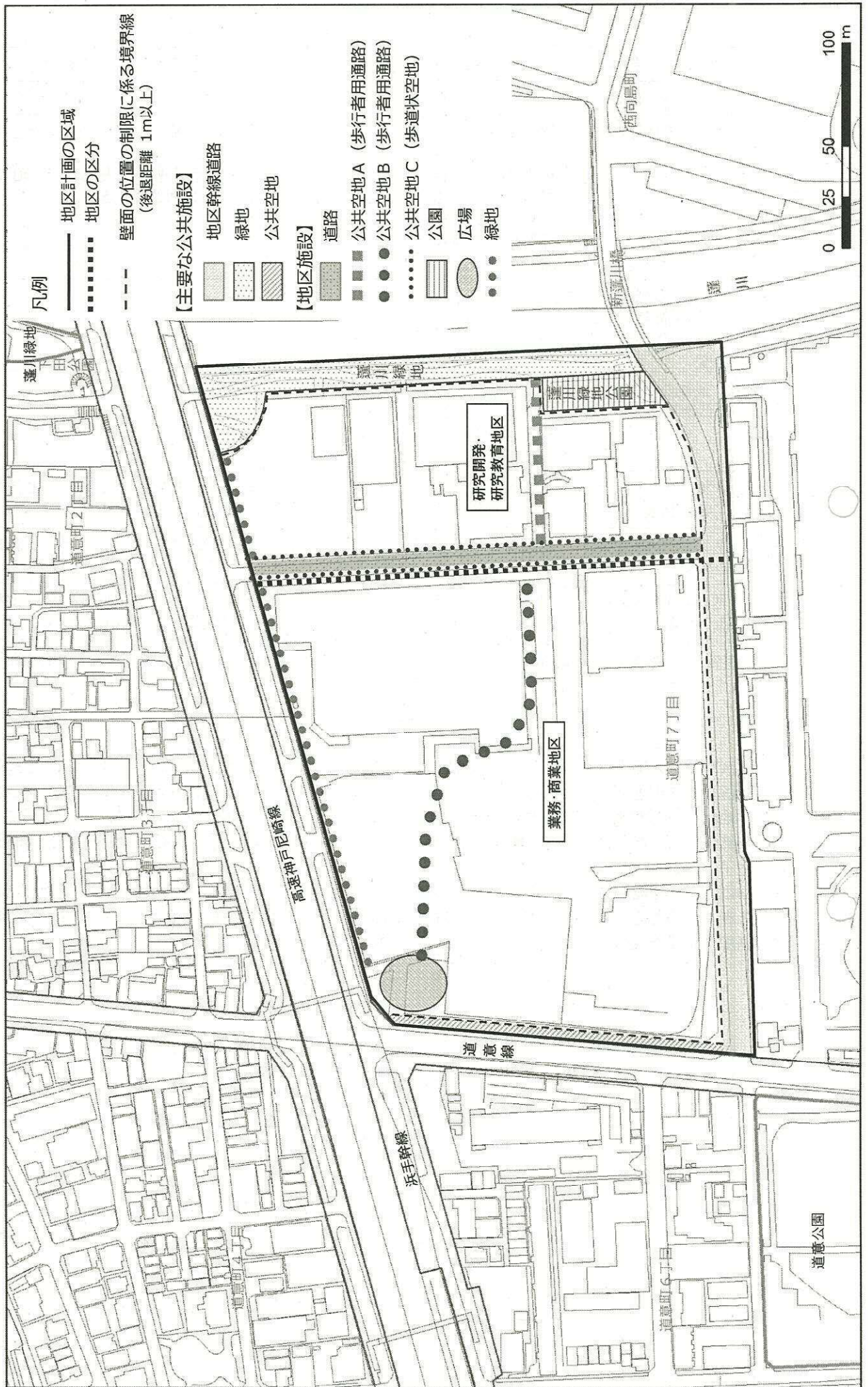
本地区では、大規模工場跡地の土地利用転換にあたり、産業育成及びネットワーク拠点の形成を図り、南部地域の活性化を促進することを目的とし、再開発地区計画として平成元年10月3日に決定され、主要な公共施設及び地区施設の整備や「研究教育・研究開発地区」の施設建築物の整備が進められた。平成14年1月28日には、未整備であった「業務・商業地区」の再開発地区整備計画の策定に係る変更を行い、業務・商業施設の立地が完了している。

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への対応とともに、平成14年の都市計画法改正による再開発地区計画制度の廃止及び再開発等促進区制度の創設を反映し、本案のとおり変更するものである。



1:2,500

計画図 阪神間都市計画地区計画
道意町7丁目北地区地区計画



計 画 書 (案)

阪神間都市計画地区計画の変更（尼崎市決定）

都市計画尼崎臨海西部拠点地区地区計画を次のように変更する。

名 称	尼崎臨海西部拠点地区地区計画
位 置	尼崎市扇町、又兵衛字喜左衛門新田、西字喜左衛門新田、西字砂浜寄洲、大浜町 1 丁目、2 丁目、末広町 1 丁目、2 丁目の各一部及び西字四郎兵衛新田
面 積	約 48.5 ha
再開発等促進区	約 37.5 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、大阪湾ベイエリアの中央部に位置する本市臨海地域の西部にあり、近年の産業構造の変化により大規模な低・未利用地がまとまって発生してきた地区である。本地区の開発は臨海部における新しい都市核を形成するプロジェクトであり、大阪湾ベイエリアにおける新たな環境創造拠点として、臨海地域の活性化を先導する上で重要な役割を担うものである。</p> <p>そのため、都市的土地利用への転換に合わせて、水と緑豊かな自然環境を回復・創造し、先導プロジェクトにふさわしい都市機能を導入すると共に、水辺環境を活かした自然とのふれあいや、就業及び人々の交流の場を創出するなど、良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>また、都市基盤施設の整備と防災機能の向上を図り、安全性の高い都市空間の形成を目指す。</p>
	<p>土地利用に関する基本方針</p> <p>1) 本地区の開発は尼崎臨海西部の円滑な土地利用転換を図る上で先導的な役割を担うものであり、生産機能が継続する周辺地区との調和を保ちながら、秩序ある都市環境の形成を図る。</p> <p>2) 安全で快適な歩行者空間の形成とそのネットワーク化を図るとともに、水辺の特性を活かした親水緑地の整備を図り、水と緑のネットワークを形成するなど、自然環境との共生に配慮した空間形成に努める。</p> <p>3) ウォーターフロントの立地特性を活かし、自然環境の回復・創造による都市再生を実現するとともに、防災、福祉等にも配慮した新しい都市核を形成する。そのため、以下のような機能を配置し、複合的な土地利用を行う。</p> <p>ア 緑地地区は、拠点となる大規模な緑地、スポーツ・レクリエーション機能、教育・文化・健康機能を配置する。</p> <p>イ まち交流拠点地区は、集客・業務機能、交流、レクリエーション機能、公共・公益機能を配置する。</p> <p>ウ 産業育成・支援拠点地区は、産業、研究開発機能を配置する。</p>
	<p>都市基盤施設の整備の方針</p> <p>1) 地区内の交通を円滑に処理すると共に、地区外との連絡を強化するため、幹線街路やその他の道路を整備する。</p> <p>2) 地区の南、中央及び北西にかけて、避難地としての機能を持ち、自然とふれあうことのできる大規模な緑地を配置する。また、地区内の水と緑のネットワークの形成を図る。</p> <p>3) 地区全体の地盤の嵩上げにより、水害に強いまちづくりを進めると共に、雨水浸透・貯留施設の整備を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1) 海や運河への眺望や親水性に配慮すると共に、海からの景観にも配慮した建物配置を行う。</p> <p>2) 先導プロジェクトとしてのシンボル性をアピールすべく、建築物の形態・意匠等に配慮する。また、周辺の生産機能等との調和を保ちながら良好な環境を形成するため、オープンスペースの確保や敷地内の緑化を図ると共に、環境との共生に配慮した建築物の整備に努める。</p>

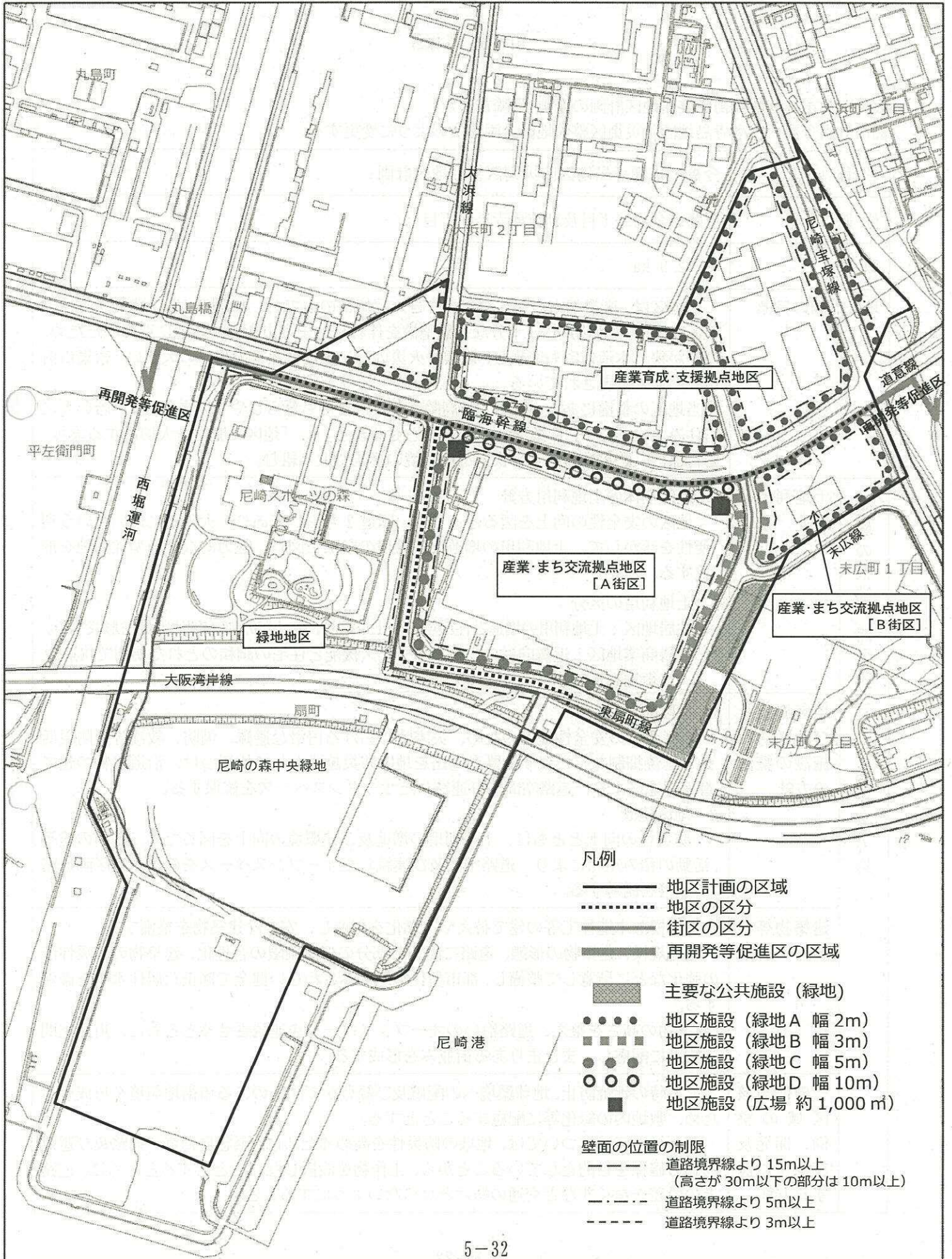
主要な公共施設の配置及び規模		緑地	幅員 20 m、延長約 180 m			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑地	A 幅員 2 m、延長約 2,310 m B 幅員 3 m、延長約 370 m C 幅員 5 m、延長約 510 m D 幅員 10 m、延長約 290 m			
		広場	約 1,000 m ² 、2ヶ所			
	地区の区分	地区の名称	緑地地区	産業育成・支援拠点地区	産業・まち交流拠点地区 [A街区]	産業・まち交流拠点地区 [B街区]
		地区の面積	約 26.5 ha	約 11.0 ha	約 9.0 ha	約 2.0 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	—		次に掲げる建築物等は建築してはならない。 1) 建築基準法別表第1(る)項第1号、第2号に掲げるもの 2) 建築基準法第51条の規定に掲げる建築物及び同法第88条第2項に掲げる工作物(建築基準法施行令第138条第3項第5号に掲げるものに限る。)	
		壁面の位置の制限	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を越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、産業・まち交流拠点地区A街区内にあっては、次に掲げる建築物の部分については、この限りでない。 1) 歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物 2) 1)に掲げる建築物に接続する階段、昇降路その他これらに類する建築物 3) 守衛所、倉庫、機械室等で、高さが5m以下であり、かつ、建築基準法施行令第130条の12第1号口及びハに該当するもの			
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の形態、意匠は、水と緑豊かな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。 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に努めることとする。				
	かき又はさくの構造の制限	門及びへいの構造はフェンス若しくは鉄さく等、透視可能なもの又は生け垣とする。				

「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、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の表示は計画図表示のとおり」

(理由)

本地区計画は、当該地区における土地利用転換を計画的に誘導し、尼崎 21 世紀の森構想の先導整備地区にふさわしい多様な都市機能の導入と水と緑豊かな都市環境の形成を図るもので、平成 10 年 6 月 30 日に地区計画の方針のみ都市計画決定した。その後、尼崎 21 世紀の森構想の策定に合わせ、平成 14 年 12 月 17 日に方針の変更、扇町水路の埋立完了に伴い平成 16 年 3 月 30 日に区域拡大の変更を行った。さらに、土地地区画整理事業等による都市基盤施設の整備とあわせて、尼崎の森中央緑地の整備と産業育成・支援拠点における民間開発を計画的に誘導し、拠点地区全体の統一的な景観を形成するため、産業育成・支援拠点への地区計画区域の拡大及び地区整備計画の策定を平成 22 年 10 月 6 日に行った。

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 書 (案)

阪神間都市計画防災街区整備地区計画の変更(尼崎市決定)

都市計画今福・杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称	今福・杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画
位 置	尼崎市今福二丁目及び杭瀬寺島一丁目
面 積	約 12.9 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、産業都市として発展してきた尼崎市の中でも、大規模工場に隣接する住宅地区として、昭和初期に、十分な基盤整備を伴わないまま市街化が急速に進行したため、道路が狭く木造住宅も密集し、地震や火災の時に大規模災害の恐れの大い「密集市街地」として指定されている。</p> <p>当地区の整備にあたっては、「高齢者がひとりでも暮らしやすいまち」、「若い人にも住みよいまち」、「安全、安心に暮らせるまち」、「地区の歴史を大切にすまち」を目標に、防災性の向上や快適な住環境の形成に取り組む。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>1 地区全体の土地利用方針 地区の安全性の向上を図るとともに、国道2号沿いであり、大阪市に近いという利便性を活かして、土地利用の増進と住環境の向上を図り、魅力的な都市型住宅地を形成する。</p> <p>2 土地利用の区分 住居地区：土地利用の増進と住環境の向上を図り、魅力的な都市型住宅地を形成する。 近隣商業地区：近隣向けの商業・サービス機能と住宅の調和のとれた便利で快適な市街地を形成する。</p>
	<p>地区施設及び地区防災施設の整備の方針</p> <p>1 地区防災施設 地区全体の安全性確保のため、災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動と延焼抑制などに資する既存道路を地区防災施設として位置づけ、沿道建物の建て替え促進により、道路空間及び連続したオープンスペースを確保する。</p> <p>2 地区施設 防災性の向上とともに、土地利用の増進及び住環境の向上を図るため、個別の建築活動の積み重ねにより、道路空間及び連続したオープンスペースを確保し、区画道路の改善を誘導する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>小規模な木造住宅等の建て替えや不燃化を促進し、安全な建築物を整備する。 宅地規模、建築物の形態、道路に面した部分の形態制限の合理化、建築物の防災性能の強化などに留意して整備し、都市型住宅地にふさわしい健全で適正な居住水準を確保する。 建築物の高さを整え、道路沿いのオープンスペースを連続させるとともに、道路空間の環境に配慮し、まとまりある街並みを形成する。</p>
	<p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>火災時の延焼防止、地球環境への配慮及び緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、敷地内の緑化等に配慮することとする。 壁面後退区域については、地域の防災性を高めるために、緊急自動車の通路及び避難通路の確保を目的としていることから、工作物を設置しないこととするとともに、道路との段差をなくすなど交通の妨げとならないようにすること。</p>

地区防災施設の区域	種類	名称		幅員	延長	備考	
	道路	地区防災道路1号		約4.0～5.4m	約54m		
		地区防災道路2号		約4.0～8.0m	約18m		
		地区防災道路3号		約4.0～6.0m	約13m		
		地区防災道路4号		約4.0m	約60m		
		地区防災道路5号		約4.0～11.0m	約90m		
		地区防災道路6号		約4.0～6.0m	約65m		
		地区防災道路7号		約4.0～5.4m	約23m		
		地区防災道路8号		約4.0～6.0m	約50m		
		地区防災道路9号		約4.0m	約90m		
地区防災道路10号		約4.0～6.0m	約75m				
防災街区整備地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区分	名称	幅員	延長	備考	
		区画道路	区画道路1号		約4.0～6.0m	約105m	
			区画道路2号		約4.0m	約235m	
			区画道路3号		約4.0m	約185m	
			区画道路4号		約4.0m	約525m	
			区画道路5号		約4.0m	約75m	
			区画道路6号		約4.0m	約105m	
			区画道路7号		約4.0m	約30m	
			区画道路8号		約4.0m	約25m	
			区画道路9号		約4.0m	約55m	
			区画道路10号		約4.0m	約70m	
			区画道路11号		約4.0m	約15m	
			区画道路12号		約4.0m	約60m	
			区画道路13号		約4.0～5.4m	約90m	
区画道路14号			約4.0m	約155m			

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住居地区	近隣商業地区
			面積	約 12.1 ha	約 0.8 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) 建築基準法（以下「法」という。）別表第 2（に）項第 3 号に掲げるポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(2) 法別表第 2（に）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(3) 法別表第 2（に）項第 5 号に掲げる自動車教習所</p> <p>(4) 法別表第 2（に）項第 6 号に掲げる床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p>	<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) 法別表第 2（に）項第 3 号に掲げるポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(2) 法別表第 2（に）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(3) 法別表第 2（に）項第 5 号に掲げる自動車教習所</p> <p>(4) 法別表第 2（に）項第 6 号に掲げる床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p> <p>(5) 法別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げるマージャン屋、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</p> <p>(6) 法別表第 2（ほ）項第 3 号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(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政令で定めるもの</p> <p>(8) 法別表第 2（へ）項第 4 号に掲げる自動車車庫で床面積の合計が 3 m²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 13 条の 8 で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。）</p>	
建築物等の容積率の最高限度	<p>1 建築物の容積率は、10 分の 20 以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、法第 52 条第 14 項又は第 59 条の 2 第 1 項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>	<p>1 建築物の容積率は、10 分の 30 以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、法第 52 条第 14 項又は第 59 条の 2 第 1 項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>			

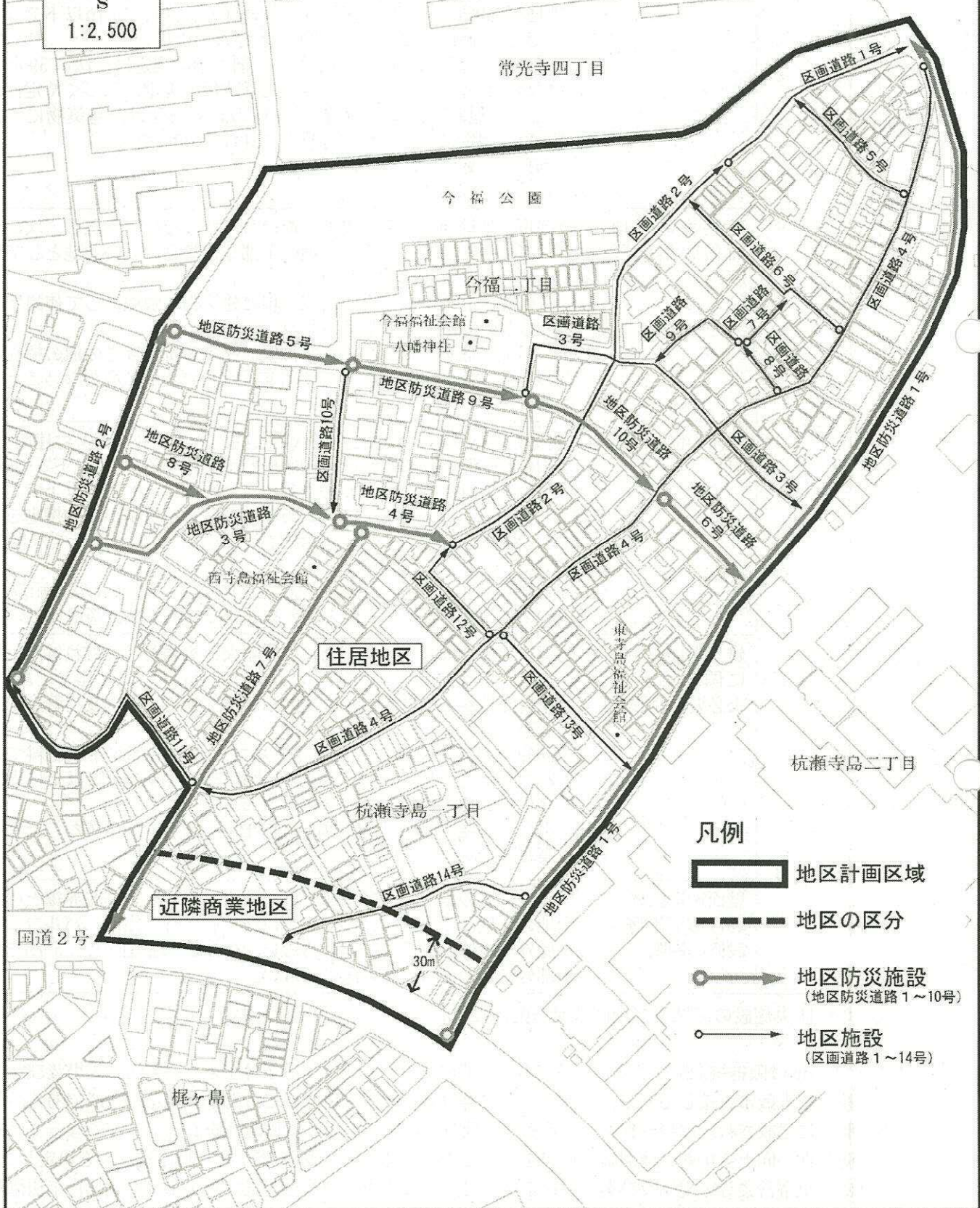
防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、12 m（その敷地が地区防災道路 1 号から 6 号までに 2 m 以上接する建築物にあっては、18 m）以下でなければならない。</p> <p>2 建築物の軒の高さは、10 m（その敷地が地区防災道路 1 号から 6 号までに 2 m 以上接する建築物にあっては、15 m）以下でなければならない。</p> <p>3 前 2 項の規定は、法第 59 条の 2 第 1 項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>	<p>1 建築物（その敷地が国道 2 号に 2m 以上接する建築物を除く。）の高さは、18 m 以下でなければならない。</p> <p>2 建築物（その敷地が国道 2 号に 2m 以上接する建築物を除く。）の軒の高さは、15 m 以下でなければならない。</p> <p>3 前 2 項の規定は、法第 59 条の 2 第 1 項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は 7 m² 以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当し、その土地の全部を建築物の一の敷地として使用する場合は、この規定を適用しない。</p> <p>(1) この地区計画が決定された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で 7 m² に満たないもの</p> <p>(2) この地区計画が決定された際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば 7 m² に満たないこととなる土地</p>	
		壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、バルコニー等又は建築物に附属する門若しくは塀で地盤面上 2 m を超えるもの（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、0.5 m 以上でなければならない。ただし、法第 42 条第 3 項による水平距離の指定を受けた道路の道路境界線までの距離にあっては、0.3 m 以上でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3 m 以下で、かつ、地盤面上 2.5 m を超える部分については、適用しない。</p>	
		建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>建築物の構造は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 延べ面積が 5 m² 以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>(2) 卸売市場の上家又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</p> <p>(3) 高さ 2 m を超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>(4) 高さ 2 m 以下の門又は塀</p>	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と、道路境界線との間の土地の区域については、門若しくは塀、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等を設置してはならない。ただし、地盤面上 2.5 m を超える部分については、この限りでない。</p>	

「区域、地区防災施設の区域及び地区施設の配置については計画図表示のとおり」





(理 由) 本地区は阪神杭瀬駅から東へ 0.5 km の位置にあり、南側に国道 2 号が走り、東側は工場及び左門殿川を挟んで大阪市と接しており、戦前から工場労働者の住宅地として市街化が進んだ地区である。現在も、戦前に建設された家屋や狭あい道路も多く残り、災害等に対する危険性を看過できなくなっているため、防災性の向上や快適な住環境の形成を図ることを目的に、平成 23 年 7 月 1 日に本計画を決定した。

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及び地区施設に係る道路の現状や今後の整備状況を踏まえた幅員の表記について、本案のとおり変更するものである。

計画図 阪神間都市計画防災街区整備地区計画
今福・杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画



凡例

-  地区計画区域
-  地区の区分
-  地区防災施設
(地区防災道路1~10号)
-  地区施設
(区画道路1~14号)