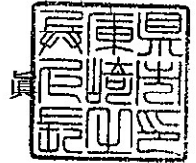


尼都計第 97号  
令和5年8月28日

尼崎市都市計画審議会  
会長様

尼崎市市長  
松本



尼崎市事前説明第11号  
阪神間都市計画地区計画の決定(道意町7丁目中地区地区計画)(尼崎市決定)  
について

みだしのことについて、次のとおり事前説明を行います。

以上  
(都市計画課)

阪神間都市計画地区計画の決定（道意町7丁目中地区地区計画）について

1 地区計画の決定について

本地区（区域面積：約16.3ha）は、臨海部（国道43号以南）の工業専用地域内に位置する大規模工場跡地（現在は更地）である。北側は商業・業務系への土地利用転換を図る道意町7丁目北地区地区計画の区域（以下「北地区区域」という。）に、西側は住工複合地に、東側は阪神電鉄尼崎駅と臨海部を結ぶ歩行者・自転車交通空間を形成する蓬川河川敷に、それぞれ接しており、工業専用地域ではあるが、工業系以外の土地利用が近接するエリアである。

本地区では、大規模物流施設が計画されており、再び産業用地として利用される。その事業方針として「地域に開かれた物流施設」を目指し、従業員向けの福利厚生施設の一部を地域開放する共用棟の併設のほか、地域住民等が利用できる広場などの整備が考えられている。

これらの立地特性や事業方針に加え、この地域のまちづくりに向けた本市との協議を踏まえ、この土地の所有者から、都市計画法第21条の2の規定に基づく地区計画の都市計画提案がなされたものである。

こうしたことから、本地区内の操業環境の保全を基本としつつ、歩道状空地及び広場を地区施設として担保するとともに、住工複合地の住民及び地区施設の利用者の安全性に配慮した建築物の用途制限等を行い、地域住民、環境等に配慮した安全で快適な産業用地の創出を目標に、地区計画の決定を行う。

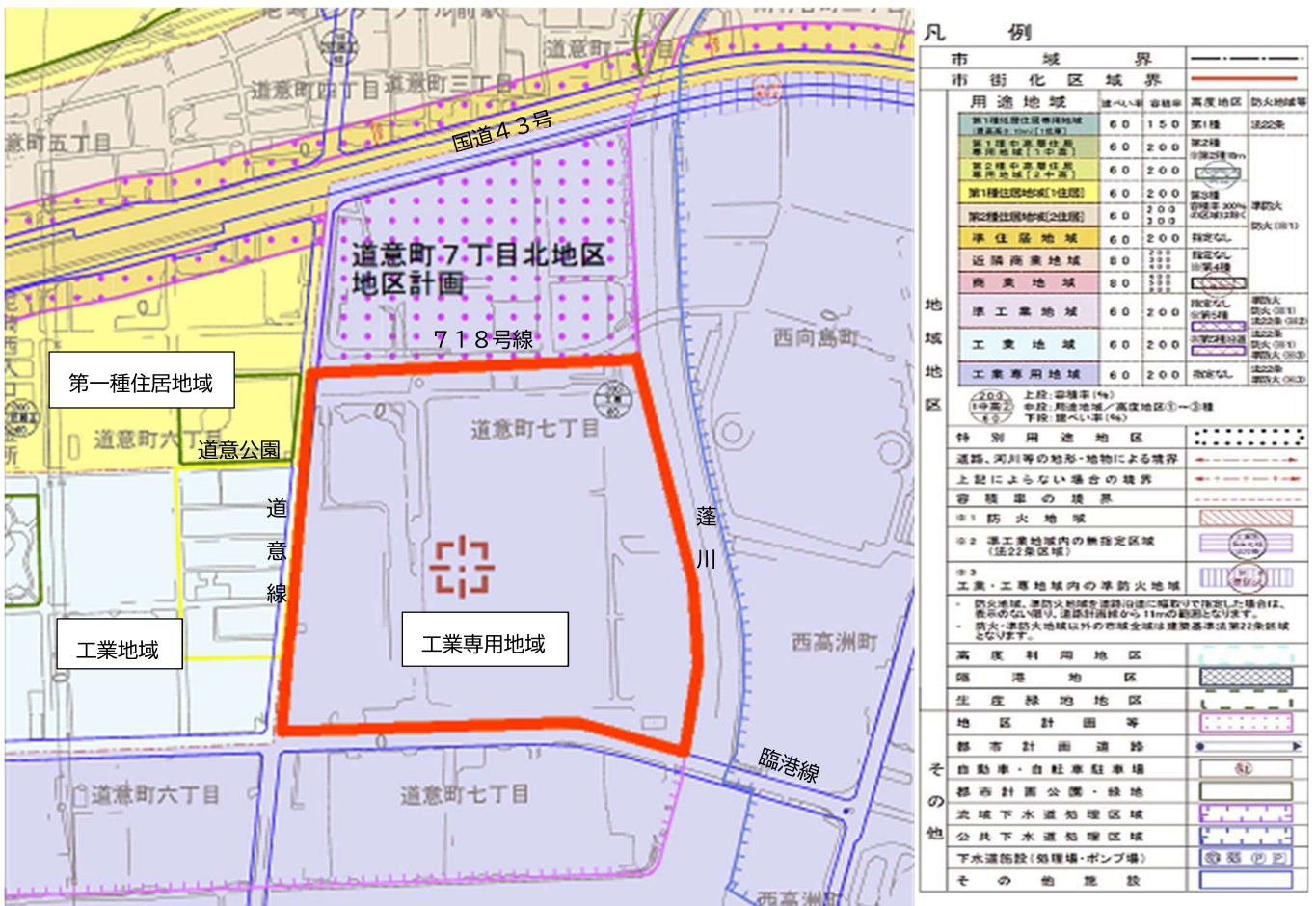


図1 周辺区域図

## 2 地区計画の主な内容

### (1) 土地利用の方針

本地区の立地特性を踏まえ、地域住民、北地区区域内の商業施設等とのつながり並びに環境及び防災面に配慮しながら、周辺地域と共存することを目指す。

- ・地域住民が利用できる歩道状空地や広場等を設置し、水辺と緑のネットワークの形成を図る。
- ・北西部に整備する福利厚生施設の一部を地域開放し、周辺地域との共存を図る。
- ・太陽光発電システム、備蓄倉庫等を設置し、環境負荷低減にも配慮した、災害に強い産業用地の形成を図る。

### (2) 地区施設

ア 広場（地区のメインエントランスとなる北西部、南西角、南東角の3か所）

イ 歩道状空地（北側、西側、南側の道路沿い）

### (3) 建築物等の制限

ア 用途の制限

危険物の貯蔵施設等に関して準工業地域並みの制限

イ 壁面の位置の制限

敷地境界線から外壁等の面までの後退距離の制限

（詳細は 11-4 計画書（案）参照）

### （地区の概要）

所在地	尼崎市道意町7丁目1番地の10の一部（地名地番）
区域面積	約 16.3ha
用途地域	工業専用地域（指定建蔽率 60%、指定容積率 200%）
防火地域等	建築基準法第 22 条区域

## 3 条例縦覧の実施結果

### (1) 縦覧期間

令和5年6月6日（火）～6月19日（月）

### (2) 周知方法

ア 本庁舎掲示板に公告文を掲示

イ 市ホームページ及び市報の掲載

### (3) 閲覧者数及び提出された意見

ア 閲覧者数 0名（参考：ホームページ閲覧数 45件）

イ 提出された意見数 0件

## 4 今後の予定

令和5年10月 都市計画法に基づく案の縦覧  
11月 尼崎市都市計画審議会（付議）  
12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決定（尼崎市決定）

阪神間都市計画道意町7丁目中地区地区計画を次のように決定する。

名 称	道意町7丁目中地区地区計画	
位 置	尼崎市道意町7丁目の一部	
面 積	約16.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、臨海工業地域内に位置しているが、本地区の北側は、市道第718号線（以下「718号線」という。）を挟んで、大規模工業地の土地利用転換を図る道意町7丁目北地区地区計画の区域（以下「北地区区域」という。）に接し、本地区の西側及び北西側は、市道道意線（以下「道意線」という。）を挟んで住工複合地（道意町6丁目内の住宅、工場等が混在する地域をいう。以下同じ。）に接し、本地区の東側は、阪神電鉄尼崎駅と臨海部を結ぶ歩行者・自転車交通空間を形成する蓬川河川敷に接している。</p> <p>大規模工場の跡地である本地区の土地が再び産業用地として利用されるに当たって、本地区計画は、本地区内の操業環境の保全を基本としつつ、本地区内に歩道状空地及び広場並びに環境負荷低減等のための設備を設置することにより、地域住民、環境等に配慮した安全で快適な産業用地を創出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>本地区の立地特性を踏まえ、地域住民、北地区区域内の商業施設等とのつながり並びに環境及び防災面に配慮しながら、周辺地域と共存することを目指して、次のとおり土地利用方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本地区内の道路沿いに、地域住民が日常的に利用できる緑豊かな歩道状空地、広場等を設置するとともに、蓬川沿いに緑化空間を備え、水辺と緑のネットワークの形成を図る。</li> <li>道意線を挟んで住工複合地に接する本地区の北西部には、従業員の福利厚生施設として、子育て支援、健康増進、生活利便、憩い等のための施設を整備し、その一部を地域住民に開放することにより、周辺地域との共存を図る。</li> <li>太陽光発電システム、非常用発電設備、雨水貯留槽、備蓄倉庫等を設置することにより、環境負荷低減にも配慮した災害に強い産業用地の形成を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>本地区内の718号線、道意線及び県道甲子園尼崎線沿いには、歩行者等の円滑な通行のため、ユニバーサルデザインに配慮し、緑化空間を備えた歩道状空地を整備する。</li> <li>本地区内の北西、南西及び南東の各角地には、憩いや地域交流に利用できる緑化空間を備えた広場を整備する。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>産業用地としての利便性を確保しつつ、住工複合地の住民及び地区施設の利用者に配慮し、建築物の用途で危険性が高いものの制限を行う。</li> <li>本地区内北西部には、本地区のシンボル性、地域交流及び広場との連続性に配慮した建築物を整備する。</li> <li>圧迫感が少ない景観を形成するために、建築物の壁面の位置の制限を行う。</li> <li>建築物の外観等の意匠は景観に配慮するとともに、垣や柵についても周辺の景観と調和したものとする。</li> </ol>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場	A 約4,000㎡ B 約800㎡ C 約1,000㎡
		その他の公共空地	歩道状空地1号-a(幅員約5m、延長約280m) 歩道状空地1号-b(幅員約2m、延長約60m) 歩道状空地2号(幅員約6m、延長約380m) 歩道状空地3号(幅員約3m、延長約420m)
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(る)項に掲げる建築物は、建築してはならない。
	壁面の位置の制限		計画図に表示する部分の境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、計画図に示す壁面の位置の制限の下限値を下回ってはならない。ただし、建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるとき。 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下であり、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるとき。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物等の外壁又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。
	門及び塀の構造の制限		門及び塀の構造は、フェンス又は鉄柵等、透視可能なもの又は生け垣とし、ブロック又はこれに類するものは設置してはならない。

区域、地区施設の配置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

別添理由書のとおり

## 理由書（案）

本地区は、臨海工業地域内に位置しているが、本地区の北側は、市道第718号線を挟んで、大規模工業地の土地利用転換を図る道意町7丁目北地区地区計画の区域に接し、本地区の西側及び北西側は、市道道意線を挟んで住工複合地に接し、本地区の東側は、阪神電鉄尼崎駅と臨海部を結ぶ歩行者・自転車交通空間を形成する蓬川河川敷に接している。

大規模工場の跡地である本地区の土地が再び産業用地として利用されるに当たって、本地区内の操業環境の保全を基本としつつ、本地区内に歩道状空地及び広場並びに環境負荷低減等のための設備を設置することにより、地域住民、環境等に配慮した安全で快適な産業用地を創出するため、本地区計画を決定する。

計画面図(案)

阪神間都市計画道意町7丁目中地区地区計画

