

計 画 書

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> <p>みどり豊かで環境に優れたまちをつくる。</p> <p>多様な機能が複合し、にぎわう文化・交流のまちをつくる。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場	緑遊広場 約 2,000 m ² (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。) まちかど広場 1号 約 100 m ² まちかど広場 2～5号 各約 50 m ²		
		その他の公共空地	歩行者通路 1号 (幅員 6 m、延長約 100m) 歩行者通路 2号 (幅員 4 m、延長約 110m) 歩行者通路 3号 (幅員 4 m、延長約 130m) 歩行者通路 4号 (幅員 6 m、延長約 60m) 歩行者通路 5号 (幅員 6 m、延長約 130m) 歩行者通路 6号 (幅員 4 m、延長約 30m) 歩道状空地 1号 (幅員 2 m、延長約 170m) 歩道状空地 2号 (幅員 2 m、延長約 270m)		
			歩行者通路 1～6号は立体通路とする。 (但し、市長が施設計画をやむを得ないと認められた場合は、この限りでない。)		
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		地区の面積	約 8.7 ha	約 8.6 ha	約 4.1 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。			
		(1) 自動車教習所 (2) 畜舎 (15 m ² 以下のものを除く) (3) 倉庫業を営む倉庫 (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) (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 (ち) 項第 4 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。 (1) 畜舎 (15 m ² 以下のものを除く) (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>	<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</p> <p>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</p> <p>イ 歩行者の利便に供する施設として道路境界線から 1 m 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</p> <p>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</p> <p>歩行者の利便に供する施設に接続する部分</p>	-
	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>1,000 m²</p> <p>ただし、公益上必要なものはこの限りでない。</p>		-
	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>建築物の形態、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>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>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>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>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>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>		
	<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<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 「別添理由書のとおり」

理 由 書

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たまちづくりを進めている「あまがさき緑遊新都心地区」である。

このまちづくりでは、土地区画整理事業等による都市基盤施設の整備にあわせて、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こととしている。

本地区においては、平成 12 年に道路、公園及び土地区画整理事業の都市計画決定を行うとともに、再開発地区計画の方針を都市計画決定してきたところである。

現在、土地区画整理事業では仮換地指定の時期を迎えており、今後の民間開発を計画的に誘導するため、用途地域の変更や地区整備計画を定める必要がある。このようなことから、計画書記載のとおり都市計画を変更するものである。

計 画 図

