

## 計 画 書

### 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> <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地进行配置する。</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地进行配置する。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>
	建築物等の整備の方針	<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>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<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 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>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>	<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>

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 <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 (い) 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、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、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  
J R塚口駅東地区地区計画



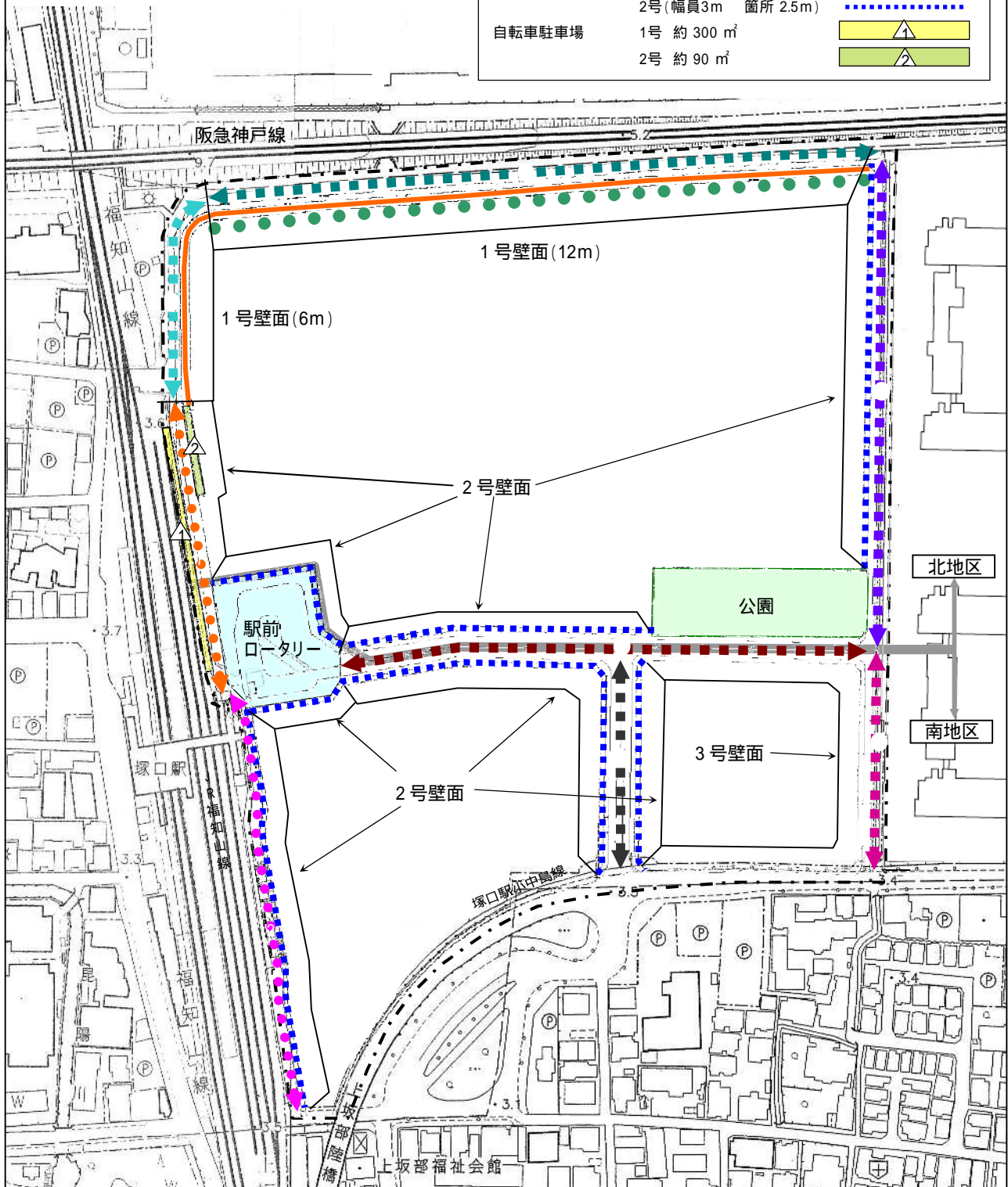
1 : 2,500

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)	
公園	約 2,600 m <sup>2</sup>	
緑地	(幅 4m)	
駅前ロータリー	約 2,300 m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	
	2号 約 90 m <sup>2</sup>	



阪神間都市計画 JR 塚口駅東地区地区計画（案）についての意見書の要旨と市の考え方

1 都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧及び意見書の提出

- (1) 縦覧者 10 人（縦覧期間 平成 26 年 2 月 7 日～21 日）
- (2) 意見書の提出 4 通（提出期間 平成 26 年 2 月 7 日～21 日）

2 意見書提出者及び提出年月日

- (1) 市民団体 A 平成 26 年 2 月 19 日
- (2) 市民 B 平成 26 年 2 月 20 日
- (3) 市民 C 平成 26 年 2 月 21 日
- (4) 市民団体 D 平成 26 年 2 月 21 日

3 意見書の要旨と市の考え方

【地区計画案に関する意見】

番号	意見書の要旨	市の考え方
(1)	<p>本地区計画の建築物等の整備方針では、駅前にふさわしい魅力ある都市景観の形成を図るため建築物等の形態、意匠に配慮しているが、地区計画で定めている駅前ロータリー（約 2,300 m<sup>2</sup>）は狭小で閉鎖的な空間であり、駅前にふさわしい魅力ある景観なのか。</p> <p>提供公園（約 2,600 m<sup>2</sup>）を駅前ロータリーに隣接させることで、緑豊かな開放性のある駅前景観とし、地域住民が有意義に利用できるようにしてほしい。</p>	<p>本地区計画の地区施設である駅前ロータリーは、地区南側の現在の交通広場との役割分担を考慮し、バス・タクシー・自家用車の乗降場、歩道及び車道等の機能に必要な規模を確保しています。</p> <p>一方、今回、地区施設として位置付ける公園は、地域の憩いの場となると共に、防災時の一時避難地となる街区公園として設置するもので、地区計画区域外の周辺住民も利用することから、地域内の位置関係も考慮し、誰もが利用しやすく、街区公園としての機能が発揮できる位置としたものです。</p>
(2)	<p>駅前ロータリーは、塚口駅の玄関としての機能性、バス・タクシーの乗降待機や一般車の乗入れ、広場のスペースなどからも、余りにも狭隘であり、高層建物の林立のなか景観的にも改善すべきである。駅広場機能を高め、景観的、機能的スペースを確保するため、公園施設との一体的配置を図ってほしい。</p>	<p>駅前にふさわしい景観を形成するため、本地区計画では駅前ロータリーを含む道路沿道において、道路に設けられる歩道に加え、敷地内に植栽と歩道が一体となった歩道状空地を設けることにより、緑とゆとりのある道路空間を確保しています。また、建築物については、その高さに応じて壁面を敷地境界から後退する規制を設けることにより、空間のゆとりを確保しているものです。</p>
(3)	<p>既存のロータリーが存続しても、駅前ではないため、新しくできる駅前ロータリーは、市バスだけでなく、タクシーや学校の送迎バス等も集結する。それら車両の駅前ロータリーへの乗り入れや、ラッシュ時の安全な歩行者動線の確保を考慮し、市が費用を出してでも面積を広げられないか。</p>	<p>駅前ロータリーは、地区南側の現在の交通広場との役割分担を考慮し、バス・タクシー・自家用車の乗降場、歩道及び車道等の機能に必要な規模を確保しています。</p>

【地区計画案に直接関係しない意見】

番号	意見書の要旨	市の考え方
(1)	桜の新植計画を住民に明らかにして、潤いのある地域づくりに取り組んでほしい。	これらのご意見については、周辺地域を含むこの地域のまちづくりに関するご意見として受け止め、市として、この地域のより良いまちづくりに取り組んでいきたいと考えています。
(2)	桜の新たな植栽については、並木とはならなくても、公共空間から視認可能な形でお願いしたい。	
(3)	植栽計画を住民に示し話し合うこと。市が管理する公園にも桜を植樹すること。	
(4)	ＪＲ塚口駅西側のエレベーターを設置すること。	
(5)	現在のロータリー内のバス停は廃止することだが、当面はバス停を両方に置き推移を見ること。	
(6)	区画道路３号と県道との交差部は、隣のマンションの車両出入口と近いため、車両相互や歩行者との交通危険性に配慮し交通規制等をしてほしい。	
(7)	県道の交通混雑緩和対策をとること。	
(8)	県道からＪＲ尼崎駅への南側抜け道対策を、当該道路が通学路であることを考慮して行うこと。	
(9)	教育委員会は児童生徒数のシミュレーション等を行い、現在在住の児童・生徒・家族と、当該地域の住民となる児童・生徒・家族が校区編成等で混乱しないよう準備を行うこと。	
(10)	新設マンションの津波一時避難場所指定に向け市と協定を締結する予定とのことだが、その他災害時にも地域住民がマンション敷地内を通行できるよう承諾することも盛り込み、周知すること。	
(11)	ＪＲ塚口駅北側の踏切の歩車道分離や拡幅を行い、安全を確保すること。	
(12)	ＪＲ駅前商業ビルと(株)万代については上坂部の既存商店と共存共栄を図ること。	
(13)	上坂部交番機能を強化すること。	