

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について

1 変更する地区計画等及び変更事由

| 議案番号 | 案件名   | 変更事由※   |
|------|---|---------|
| 7    | 阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）昭和通2丁目地区地区計画の変更について              | (2)     |
| 8    | 阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）庄下川東地区地区計画の変更について                | (1)     |
| 9    | 阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）あまがさき緑遊新都心地区地区計画の変更について          | (2)     |
| 10   | 阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）築地地区地区計画の変更について                  | (1) (2) |
| 11   | 阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）阪神尼崎駅北地区地区計画の変更について              | (2)     |
| 12   | 阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）武庫之荘駅前地区地区計画の変更について              | (1)     |
| 13   | 阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）JR塚口駅東地区地区計画の変更について              | (2)     |
| 14   | 阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）道意町7丁目北地区地区計画の変更について             | (2) (3) |
| 15   | 阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）臨海西部拠点地区地区計画の変更について              | (2)     |
| 16   | 阪神間都市計画防災街区整備地区計画の決定（尼崎市決定）今福・杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画の変更について | (1)     |

※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」）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変更）

2 変更内容

(1) 風営法の改正に伴う変更

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変更

(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。<br>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。<br>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<br>(各地区)         | ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場<br>・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  | ・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<br>・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<br>(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)        |
| 今福・杭瀬寺島地区<br>(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政令で定めるもの  |

(2) 都市緑地法等の改正に伴う変更

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

イ 対象地区（7地区）

道意町7丁目北地区、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、尼崎臨海西部拠点地区、JR塚口駅東地区

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、(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。   | 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<br>(住宅街区)<br><br>(住工複合街区A、B)<br><br>(工場等街区) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。)</li> <li>・ 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。)</li> <li>・ 建築基準法別表第2(リ)項第4号に掲げる建築物</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。)</li> <li>・ 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。)</li> <li>・ 建築基準法別表第2(ヌ)項第4号に掲げる建築物</li> </ul> |
| 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、(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。   |
| JR塚口駅東地区<br>(北地区)<br><br>(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<br>(研究教育・研究開発地区)<br><br>(業務・商業地区)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)。</li> <li>・ 建築基準法別表第2(ヌ)項第2号に掲げるもの。</li> <li>・ 建築基準法別表第2(ヌ)項第1号、第2号に掲げるもの</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)。</li> <li>・ 建築基準法別表第2(ル)項第2号に掲げるもの。</li> <li>・ 建築基準法別表第2(ル)項第1号、第2号に掲げるもの</li> </ul>   |
| 尼崎臨海西部拠点地区(産業育成・支援拠点地区、産業・まち交流拠点地区[A・B街区])       | 1) 建築基準法別表第2(ヌ)項第1号、第2号に掲げるもの  | 1) 建築基準法別表第2(ル)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、名称及び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）

| 変更前   | 変更後   |
|---|---|
| 名称 道意町 7 丁目北地区再開発地区計画   | 名称 道意町 7 丁目北地区地区計画  |
| 区域の整備及び開発に関する方針   | 区域の整備、開発及び保全に関する方針  |
| <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ため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1) <u>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。</u></p> <p>2) <u>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。</u></p> <p>3) <u>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。</u></p> <p>4) <u>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。</u></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。</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><u>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。</u></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>   | <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 <u>区域全体として有機的に調和のとれた景観を形成する。</u></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   |
|   | <p>土地利用に関する基本方針</p> <p>1 <u>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。</u></p> <p>2 <u>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。</u></p> <p>3 <u>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。</u></p> <p>4 <u>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。</u></p> |
| 再開発地区整備計画   | 地区整備計画  |

### 3 本都市計画の変更（案）の縦覧及び意見書の提出について

都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、本都市計画の変更（案）について公衆の縦覧に供し、また住民及び利害関係人より意見書を募った結果は下記のとおりである。

(1) 縦覧期間

平成29年12月11日（月曜日）から平成29年12月25日（月曜日）

(2) 縦覧者数

0名

(3) 意見書の提出件数

0件

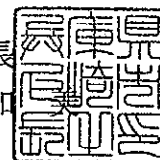
以上

尼都計第4960号

平成30年2月6日

尼崎市都市計画審議会  
会 長 様

尼 崎 市 長  
稲 村 和



尼崎市議案第7号

阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）昭和通2丁目地区  
地区計画の変更について

みだしのことについて、別紙のとおり都市計画を決定したいので、都市計画法第  
19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

以 上  
(都市計画課)

計 画 書 (案)

阪神間都市計画地区計画の変更（尼崎市決定）

都市計画昭和通 2 丁目地区地区計画を次のように変更する。

|                    |               |  |  |
|--------------------|---------------|--|--|
| 名 称                |               | 昭和通 2 丁目地区地区計画   |  |
| 位 置                |               | 尼崎市昭和通 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・開発及び保安に関する方針 | 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 <sup>2</sup><br>(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 <sup>2</sup> 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<br>面積 約 2,400 m <sup>2</sup><br>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、(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。  |
|                    |               | 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」

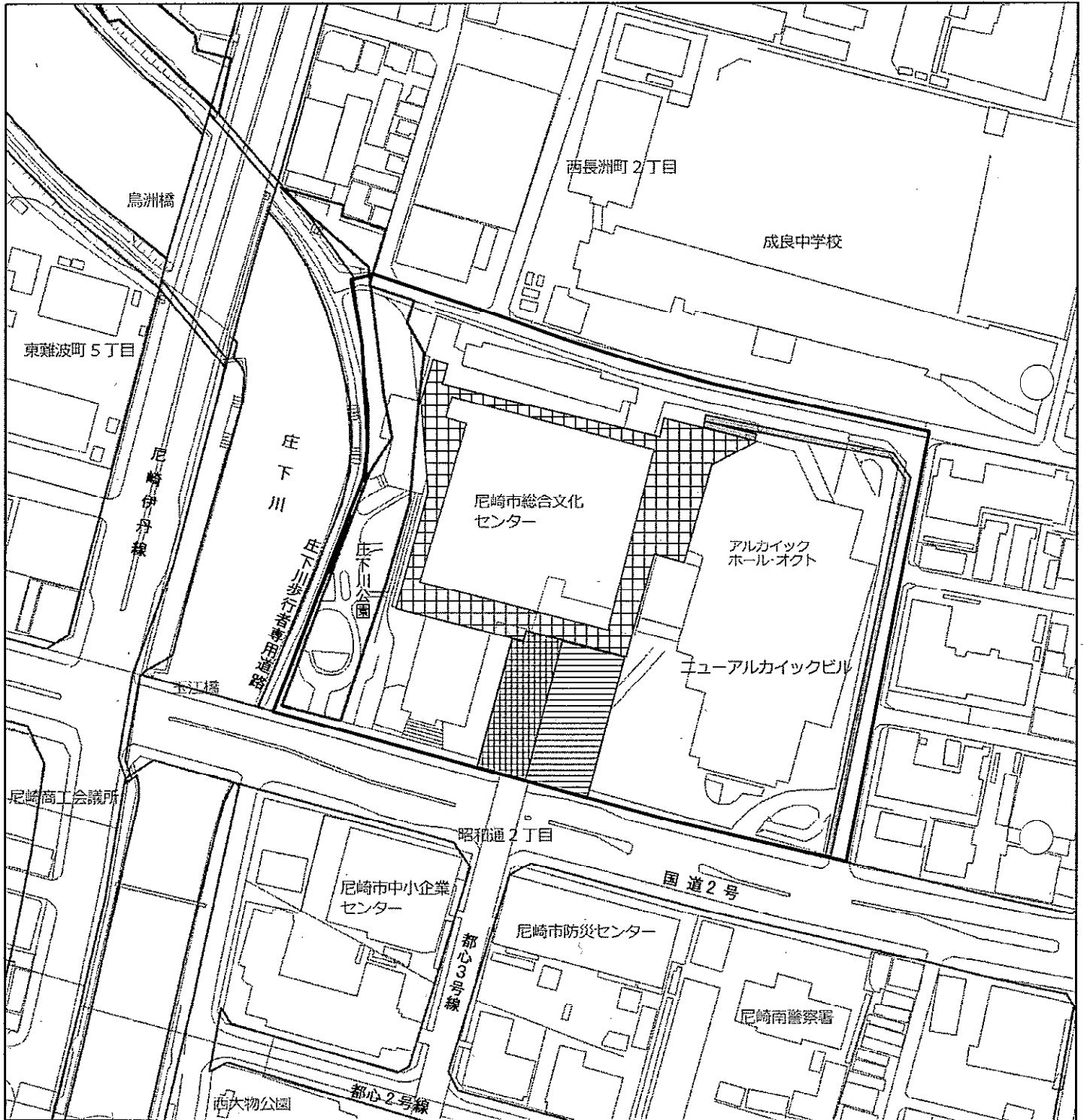
(理 由)

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

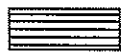
N  
1:2,000



凡例



地区計画の区域



地区施設 (広場)



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



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 (その他公共空地)

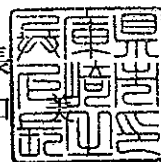
歩行者の用に供する通路  
幅2.5m 延長約230m



尼都計第4970号  
平成30年2月6日

尼崎市都市計画審議会  
会 長 様

尼 崎 市 長  
稲 村 和



尼崎市議案第8号  
阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）庄下川東地区  
地区計画の変更について

みだしのことについて、別紙のとおり都市計画を決定したいので、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

以 上  
(都市計画課)

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。<br>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<br>関係及び保安<br>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、にぎわいとうるおいを創出するため、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。<br>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<br>整備<br>計画            | 地区施設の配置及び規模<br>配置は計画図表示のとおり | 道路   | 幅員 6m 延長約 130 m  |
|                           |                             | 広場   | 面積約 5,200 m <sup>2</sup><br>(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<br>(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。<br>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。<br>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<br>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)




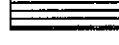
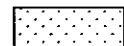
本地区では、(都心周辺地区として、) 土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を誘導し、商業、業務及び住機能の調和したにぎわいのある都心を形成するため、平成 8 年 2 月 13 日に本計画を (当初) 決定した。

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



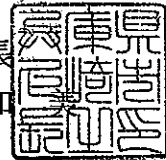
凡例

- |   |           |   |   |
|---|-----------|---|---|
|  | 地区計画の区域   |  | 地区施設 (広場)<br>地盤面から高さ概ね7~8mに位置する<br>人工地盤上の広場         |
|  | 地区施設 (道路) |  | 地区施設 (立体遊歩道)<br>地盤面から高さ概ね7~8mに位置し<br>歩行者の用に供する立体遊歩道 |
|  | 地区施設 (広場) |   |   |

尼都計第4980号  
平成30年2月6日

尼崎市都市計画審議会  
会 長 様

尼 崎 市 長  
稲 村 和



尼崎市議案第9号  
阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）あまがさき緑遊  
新都心地区地区計画の変更について

みだしのことについて、別紙のとおり都市計画を決定したいので、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

以 上  
(都市計画課)

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1・4・5丁目及び久々知西町1丁目の各一部  |   |
| 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"> <li>みどり豊かで環境に優れたまちをつくる。</li> <li>多様な機能が複合し、にぎわう文化・交流のまちをつくる。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> |   |
| 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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>  |   |
|                    | 地区施設の整備の方針  | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>   |   |
|                    | 建築物等の整備の方針  | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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</li> <li>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。</li> </ol>  |   |
| 地区整備計画             | 地区施設の配置及び規模 | 広場  | <p>緑遊広場 約 2,000 m<sup>2</sup><br/>         (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。)<br/>         まちかど広場1号 約 100 m<sup>2</sup><br/>         まちかど広場2～5号 各約 50 m<sup>2</sup></p>   |
|                    |             | その他の公共空地  | <p>歩行者通路1号(幅員6m、延長約100m)<br/>         歩行者通路2号(幅員4m、延長約110m)<br/>         歩行者通路3号(幅員4m、延長約130m)<br/>         歩行者通路4号(幅員6m、延長約60m)<br/>         歩行者通路5号(幅員6m、延長約130m)<br/>         歩行者通路6号(幅員4m、延長約30m)<br/>         歩道状空地1号(幅員2m、延長約170m)<br/>         歩道状空地2号(幅員2m、延長約270m)</p> <p>歩行者通路1～6号は立体通路とする。<br/>         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。</p> |

| 建築物等に関する事項     | 地区の区分 | 地区の名称<br>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     |       |                | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 自動車教習所<br>(2) 畜舎(15㎡以下のもを除外)<br>(3) 倉庫業を営む倉庫<br>(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)<br>(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)  | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 畜舎(15㎡以下のもを除外)<br>(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) |          |
| 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。<br>(1) 尼崎駅前1号線及び尼崎駅前2号線沿道<br>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<br>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<br>(2) 前号の道路及び駅前広場以外の道路沿道<br>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<br>(3) 駅前広場沿道<br>歩行者の利便に供する施設に接続する部分 | ○  |          |
| 建築物の敷地面積の最低限度  |       |                | 1,000㎡<br>ただし、公益上必要なものはこの限りでない。   | -  |          |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 |       |                | 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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。  |  |          |
| かき又はさくの構造の制限   |       |                | 門、へい、かき及びさくは、景観に十分配慮したものとする。  |  |          |

「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、用途地域の変更に併せ、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。

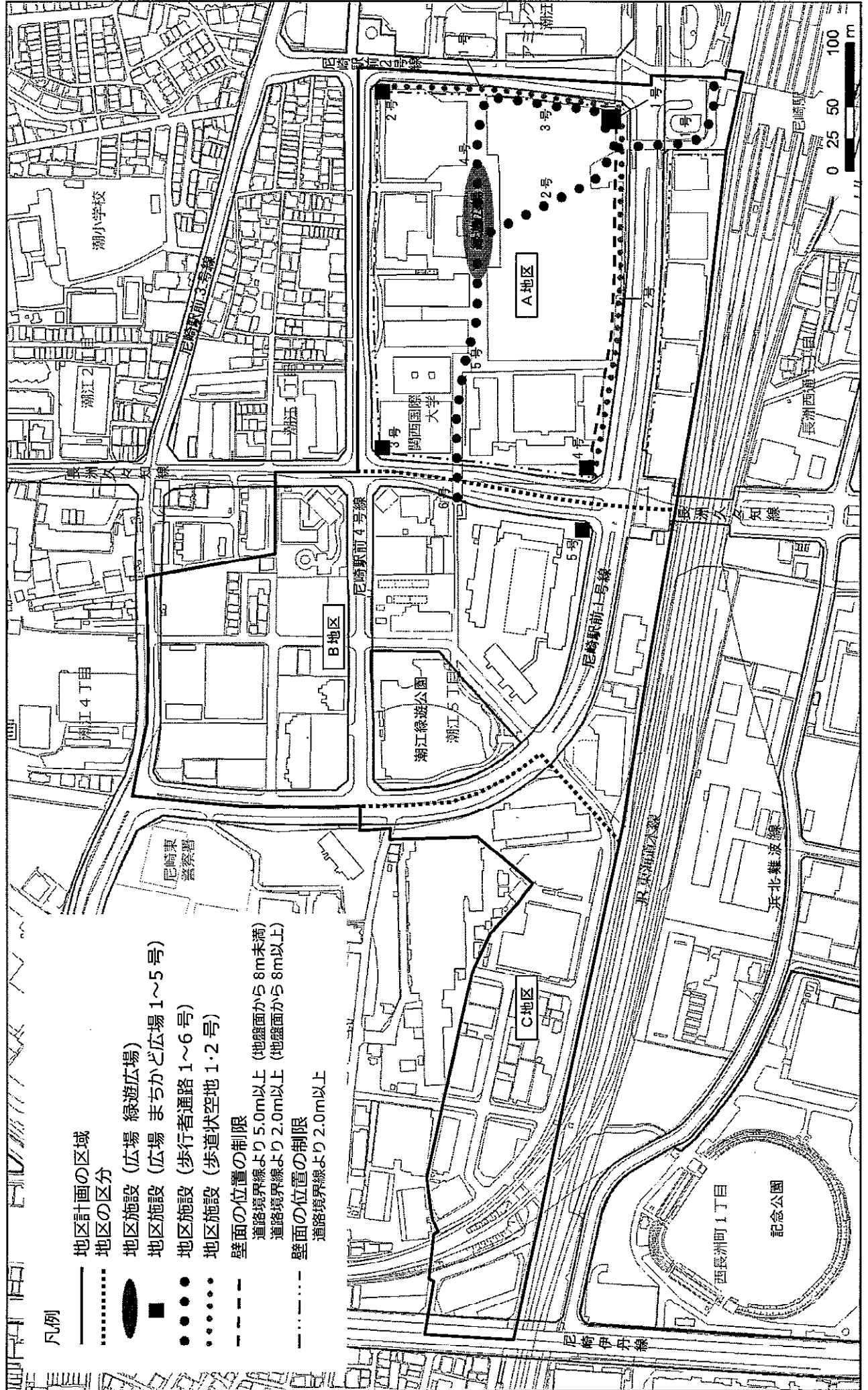
今回は、都市緑地法等の一部を改正する法律(平成29年法律第26号)の施行に伴う建築基準法別表第2内の項ずれに対応し、本案のとおり変更するものである。



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)

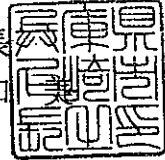
--- 壁面の位置の制限

道路境界線より2.0m以上

尼都計第4990号  
平成30年2月6日

尼崎市都市計画審議会  
会 長 様

尼 崎 市 長  
稲 村 和



尼崎市議案第10号  
阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）築地地区  
地区計画の変更について

みだしのことについて、別紙のとおり都市計画を決定したいので、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

以 上  
(都市計画課)



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 | <p>土地利用の方針</p>   | <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」<br/>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」<br/>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」<br/>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> |
|                    | <p>地区施設の整備方針</p>   | <p>震災復興土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>   |
|                    | <p>建築物等の整備方針</p>   | <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。</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    | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポーリング場、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</li> <li>・ホテル又は旅館</li> <li>・畜舎（15㎡を超えるものに限る）</li> <li>・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</li> <li>・カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>・建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物</li> <li>・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</li> <li>・キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li>・建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げる自動車車庫</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・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</li> <li>・自動車修理工場</li> <li>・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</li> <li>・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）</li> <li>・建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物</li> </ul> | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポーリング場、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</li> <li>・ホテル又は旅館</li> <li>・畜舎（15㎡を超えるものに限る）</li> <li>・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</li> <li>・カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>・建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物</li> <li>・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</li> <li>・キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・自動車修理工場</li> <li>・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</li> <li>・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）</li> <li>・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</li> <li>・建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物</li> </ul> | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポーリング場、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</li> <li>・ホテル又は旅館</li> <li>・畜舎（15㎡を超えるものに限る）</li> <li>・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</li> <li>・カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>・建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物</li> <li>・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</li> <li>・キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・自動車修理工場</li> <li>・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</li> <li>・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）</li> <li>・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</li> <li>・建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物</li> </ul> | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・畜舎（15㎡を超えるものに限る）</li> <li>・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</li> <li>・カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>・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</li> <li>・キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に掲げる建築物</li> </ul> |          |

|                           |  |   |  |    |
|---------------------------|--|---|--|----|
| 建築物の<br>高さの最<br>高限度       | 建築物の敷地面積<br>が200㎡未満の場合<br>は建築物の高さを13<br>m以下、軒の高さを<br>10m以下とする。<br>建築物の敷地面積<br>が200㎡以上300㎡未<br>満の場合は建築物の<br>高さを16m以下、軒<br>の高さを13m以下と<br>する。   | 建築物の敷地面積<br>が200㎡未満の場合<br>は建築物の高さを<br>16m以下、軒の高<br>さを13m以下とす<br>る。<br>建築物の敷地面積<br>が200㎡以上300<br>㎡未満の場合は建<br>築物の高さを19m<br>以下、軒の高さを16<br>m以下とする。  | 建築物の敷地面積<br>が200㎡未満の場合<br>は建築物の高さを<br>13m以下、軒の高<br>さを10m以下とす<br>る。<br>建築物の敷地面積<br>が200㎡以上300<br>㎡未満の場合は建<br>築物の高さを16m<br>以下、軒の高さを13<br>m以下とする。 | 同左 |
| 建築物の<br>敷地面積<br>の最低限<br>度 | 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合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。   |   |  |    |
| 壁面の位<br>置の制限              | 建築物の外壁又は<br>これに代わる柱、バル<br>コニー等（以下「外壁<br>等」という）の面から<br>道路境界線までの距<br>離は、地盤面から2.5<br>m未満の建築物の部<br>分に限り50cm以上で<br>なければならない。<br>建築物の外壁等の<br>面から隣地境界線ま<br>での距離は、建築物の<br>敷地面積が80㎡以上<br>の場合にあっては、<br>50cm（高さが13m又<br>は軒の高さが10mを<br>超える建築物は1m）<br>以上でなければならない。<br>ただし、次のいずれ<br>かに該当する建築物<br>又は建築物の一部に<br>ついては、この限りで<br>ない。<br>(1) 外壁等の中心線<br>の長さの合計が3m以<br>下のもの<br>(2) 物置その他これ<br>に類する用途に供し<br>軒の高さが2.3m以下<br>で、かつ、床面積の合<br>計が5㎡以内のもの | 建築物の外壁又は<br>これに代わる柱、バル<br>コニー等（以下<br>「外壁等」という）<br>の面から道路境界<br>線までの距離は、地<br>盤面から2.5m未満<br>の建築物の部分に<br>限り50cm以上でな<br>なければならない。<br>建築物の外壁等<br>の面から隣地境界<br>線までの距離は、建<br>築物の敷地面積が<br>80㎡以上の場合に<br>あっては、50cm以上<br>でなければならない。<br>ただし、次のいづ<br>れかに該当する建<br>築物又は建築物の<br>一部については、こ<br>の限りでない。<br>(1) 外壁等の中心<br>線の長さの合計が3<br>m以下のもの<br>(2) 物置その他こ<br>れに類する用途に<br>供し軒の高さが2.3<br>m以下で、かつ、床<br>面積の合計が5㎡以<br>内のもの | 同左   | 同左 |
| 建築物等の<br>形態又は意<br>匠の制限    | 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。   |   |  |    |
| 塀、垣又は<br>さくの形<br>態の制限     | 道路沿いは、潤いある<br>生け垣や塀、あるいは建<br>物外壁の意匠などによ<br>って落ち着きある町並<br>みの形成に努める。   |   |  |    |

「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

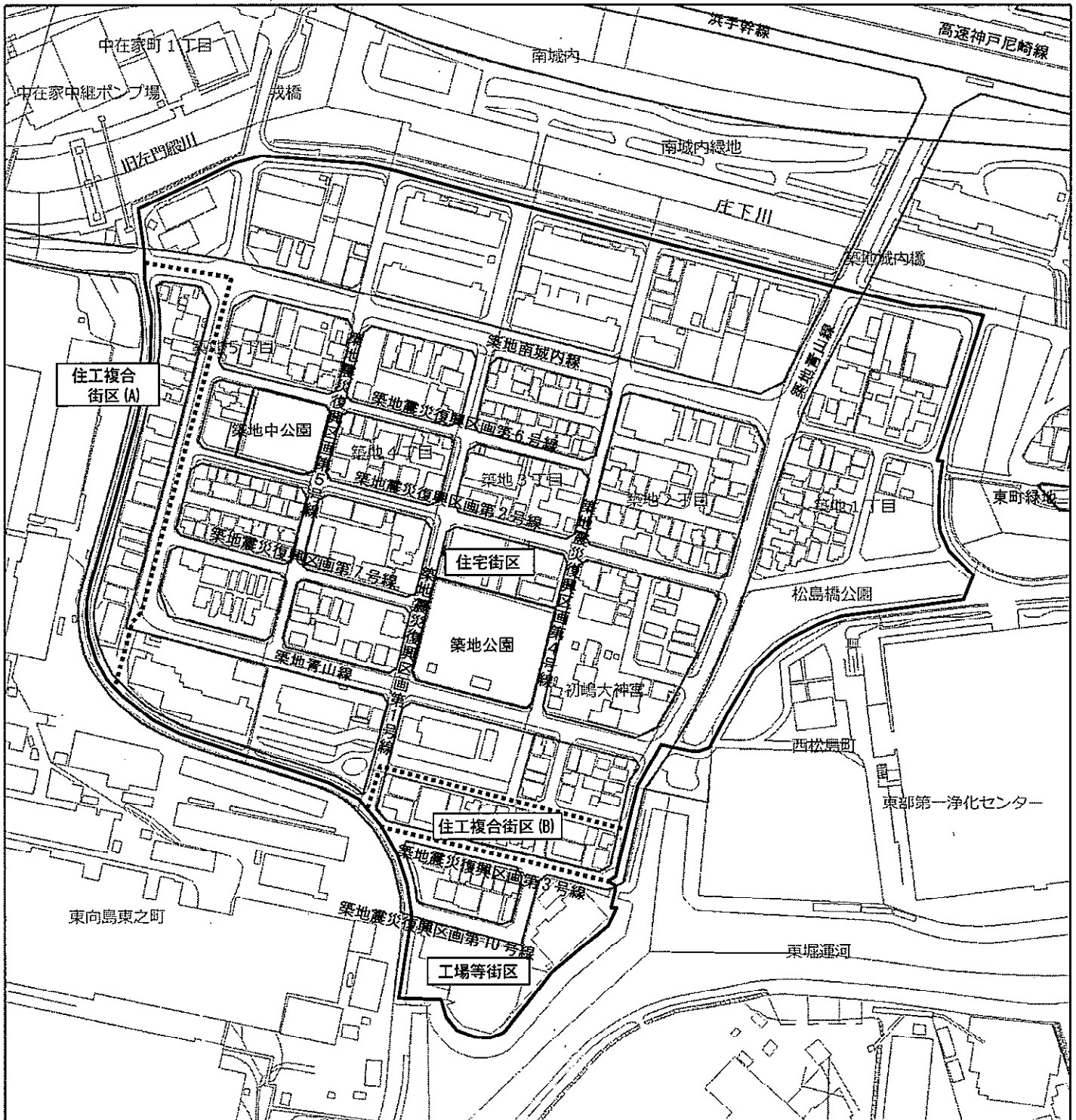
## 理 由 書

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

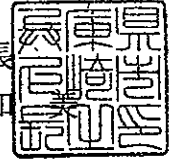


| 凡例    |         |
|-------|---------|
| ——    | 地区計画の区域 |
| ..... | 地区の細区分  |

尼都計第5000号  
平成30年2月6日

尼崎市都市計画審議会  
会 長 様

尼 崎 市 長  
稲 村 和



尼崎市議案第11号  
阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）阪神尼崎駅北地区  
地区計画の変更について

みだしのことについて、別紙のとおり都市計画を決定したいので、都市計画法第  
19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

以 上  
(都市計画課)

## 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<br>開発及び<br>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。<br/>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。<br/>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 ㎡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」

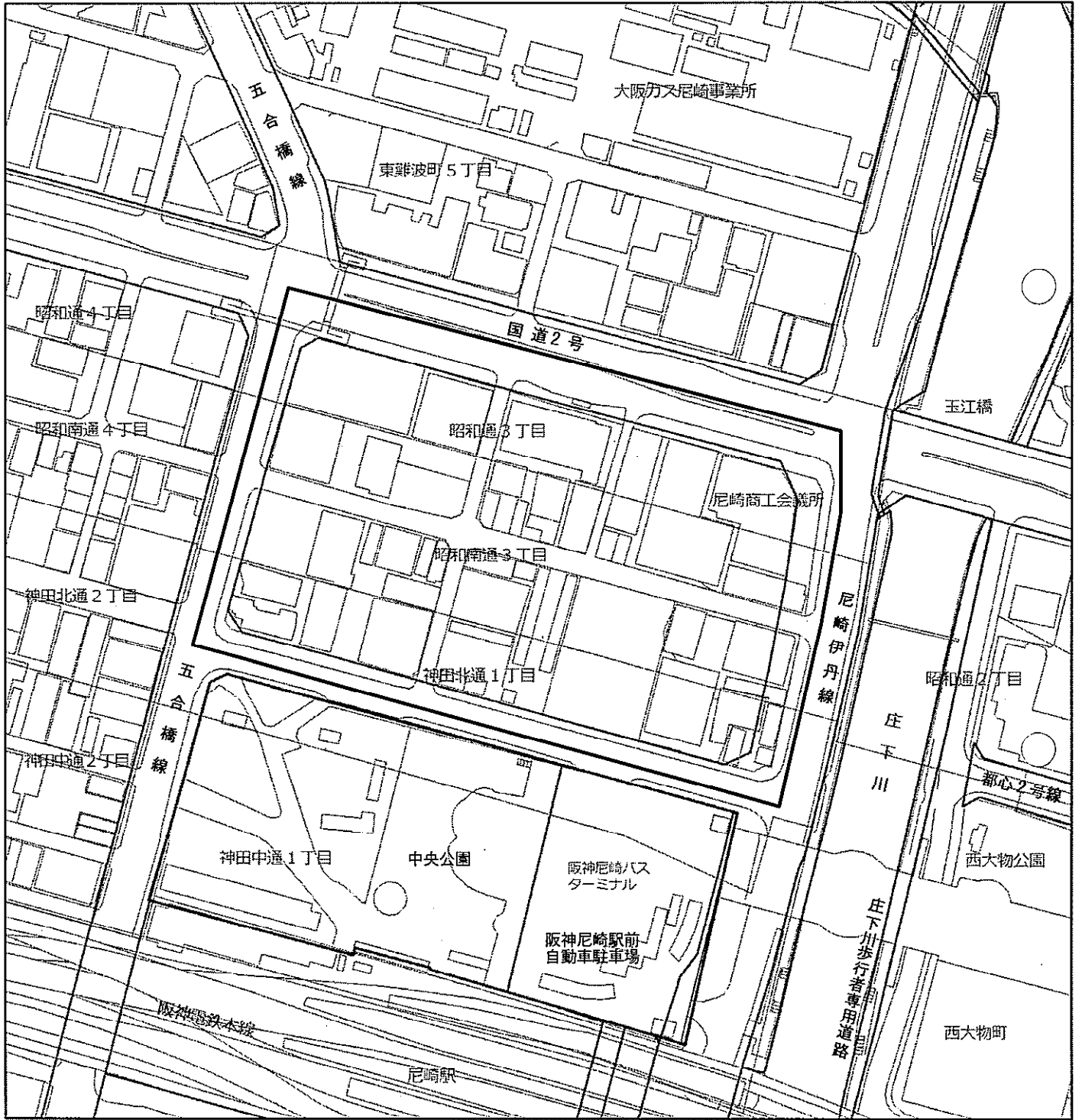
(理由)


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



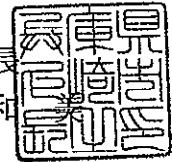
凡例  地区計画の区域



尼都計第5010号  
平成30年2月6日

尼崎市都市計画審議会  
会 長 様

尼 崎 市 長  
稲 村 和



尼崎市議案第12号  
阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）武庫之荘駅前地区  
地区計画の変更について

みだしのことについて、別紙のとおり都市計画を決定したいので、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

以 上  
(都市計画課)

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貌してきている。</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<br>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 | <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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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<br>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<br>8 法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫<br>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。)<br>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」

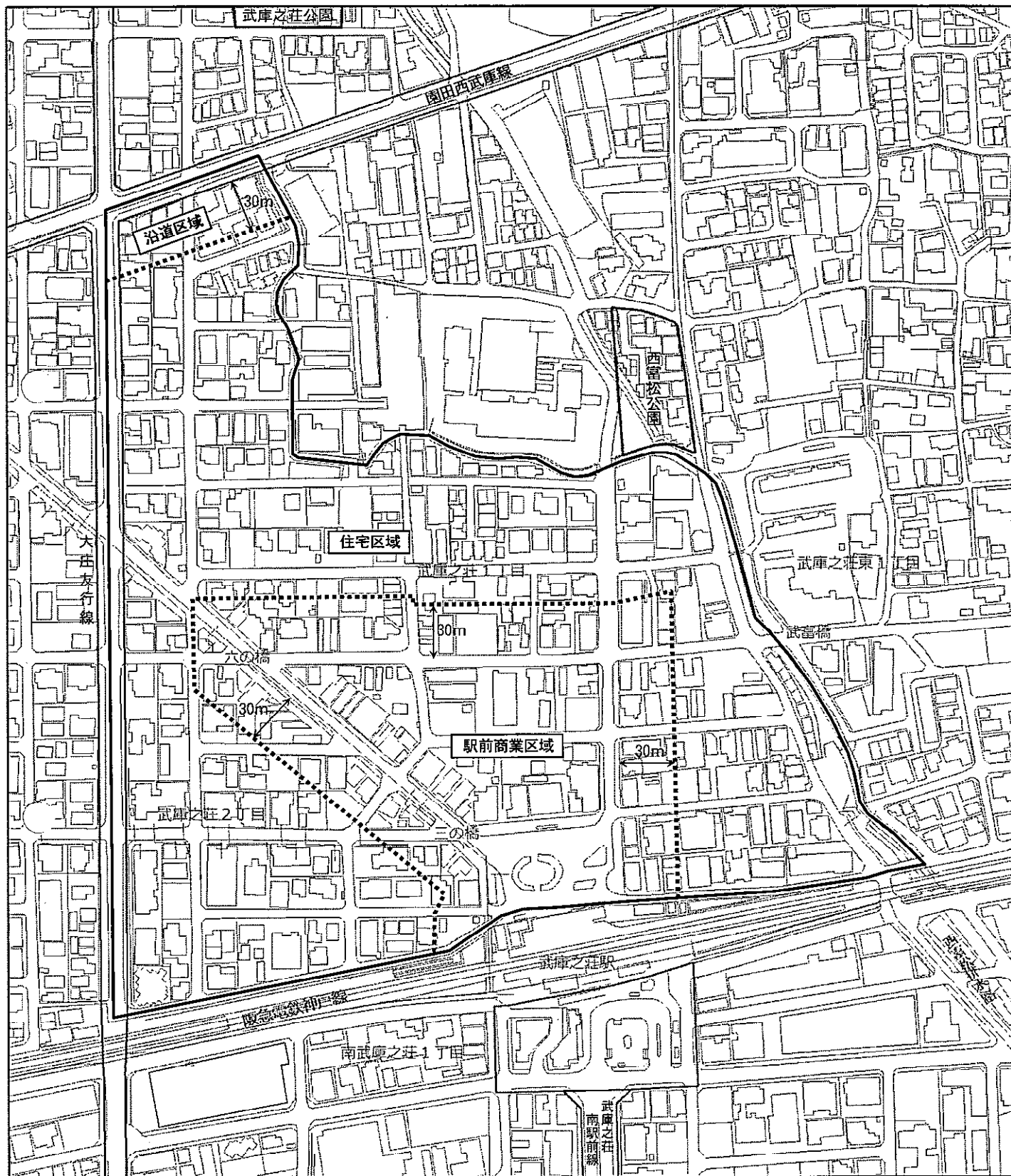
(理由)

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

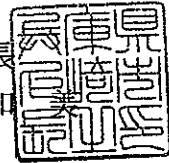


| 凡例    |         |
|-------|---------|
| ——    | 地区計画の区域 |
| ..... | 地区の区分   |

尼都計第5020号  
平成30年2月6日

尼崎市都市計画審議会  
会長様

尼崎市 長  
稲村 和



尼崎市議案第13号  
阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）JR塚口駅東地区  
地区計画の変更について

みだしのことについて、別紙のとおり都市計画を決定したいので、都市計画法第  
19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

以上  
(都市計画課)

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> <p>1 北地区<br/>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<br/>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おいある緑地及び歩道状空地を配置する。</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。</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。</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)<br>区画道路2号(幅員14m、延長約90m)<br>区画道路3号(幅員11m、延長約90m)<br>区画道路4号(幅員9m、延長約210m)<br>区画道路5号(幅員6m、延長約290m)<br>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㎡)<br>歩行者通路1号(幅員6m、延長約130m)<br>歩行者通路2号(幅員4m、延長約180m)<br>歩道状空地(緑道)1号(幅員6m(うち歩道4m)、延長約350m)<br>歩道状空地(緑道)2号(幅員2.5~3m(うち歩道2m)、延長約850m)<br>自転車駐車場1号(面積約300㎡)<br>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6.0 ha   |   | 約3.7 ha |
|            | 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>  |   |   |         |
|            |             | <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㎡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㎡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㎡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、(ぬ)項第3号及び(る)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㎡を超えるもの</p> <p>(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</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(ぬ)項第4号)</p> |   |         |

|        |                    |                                  |   |   |
|--------|--------------------|----------------------------------|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に<br>関する<br>事項 | 建築物等の<br>高さの最高<br>限度             | 区画道路 1 号の道路境界線以北 130m<br>以内かつ区画道路 4 号の道路境界線以西<br>120mの区域内においては、建築物の各部分<br>の高さは 10m以下とし、かつ、その軒<br>の高さは 7m以下でなければならない。<br>ただし、建築物の敷地が区域の内外に<br>わたる場合は、その敷地の過半が属する<br>区域の規定を適用する。  | — |
|        |                    | 建築物の敷<br>地面積の<br>最低限度            | 500 m <sup>2</sup> とする。<br>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。<br>(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<br>り 100 m <sup>2</sup> とする。<br>(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。<br>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<br>イ 地区住民のための集会所<br>ウ 地区施設に定める自転車駐車場   |   |
|        |                    | 壁面の位置<br>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<br>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。<br>(1) 高さが 20m以下の部分 0.5m<br>(2) 高さが 31m以下の部分 2m<br>(3) 高さが 45m以下の部分 4m<br>(4) 高さが 45mを超える部分 6m<br>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<br>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<br>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<br>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。<br>(1) 1号壁面<br>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<br>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<br>ては 10m、区画道路 6 号にあっては 6m）<br>(2) 2号壁面<br>ア 高さ 31m以下の部分 3m（駅前ロータリーにあっては 2.5m）<br>イ 高さ 45m以下の部分 4m<br>ウ 高さ 45mを超える部分 6m<br>(3) 3号壁面<br>ア 高さ 20m以下の部分 1m<br>イ 高さ 31m以下の部分 2m<br>ウ 高さ 45m以下の部分 4m<br>エ 高さ 45mを超える部分 6m<br>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。<br>(1) 地区施設に定める自転車駐車場<br>(2) 道路を上空で横断するための施設に接続する部分<br>(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<br>(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<br>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<br>形態又は色<br>彩その他の<br>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<br>に十分配慮したものとする。<br>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。<br>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  
J R塚口駅東地区地区計画



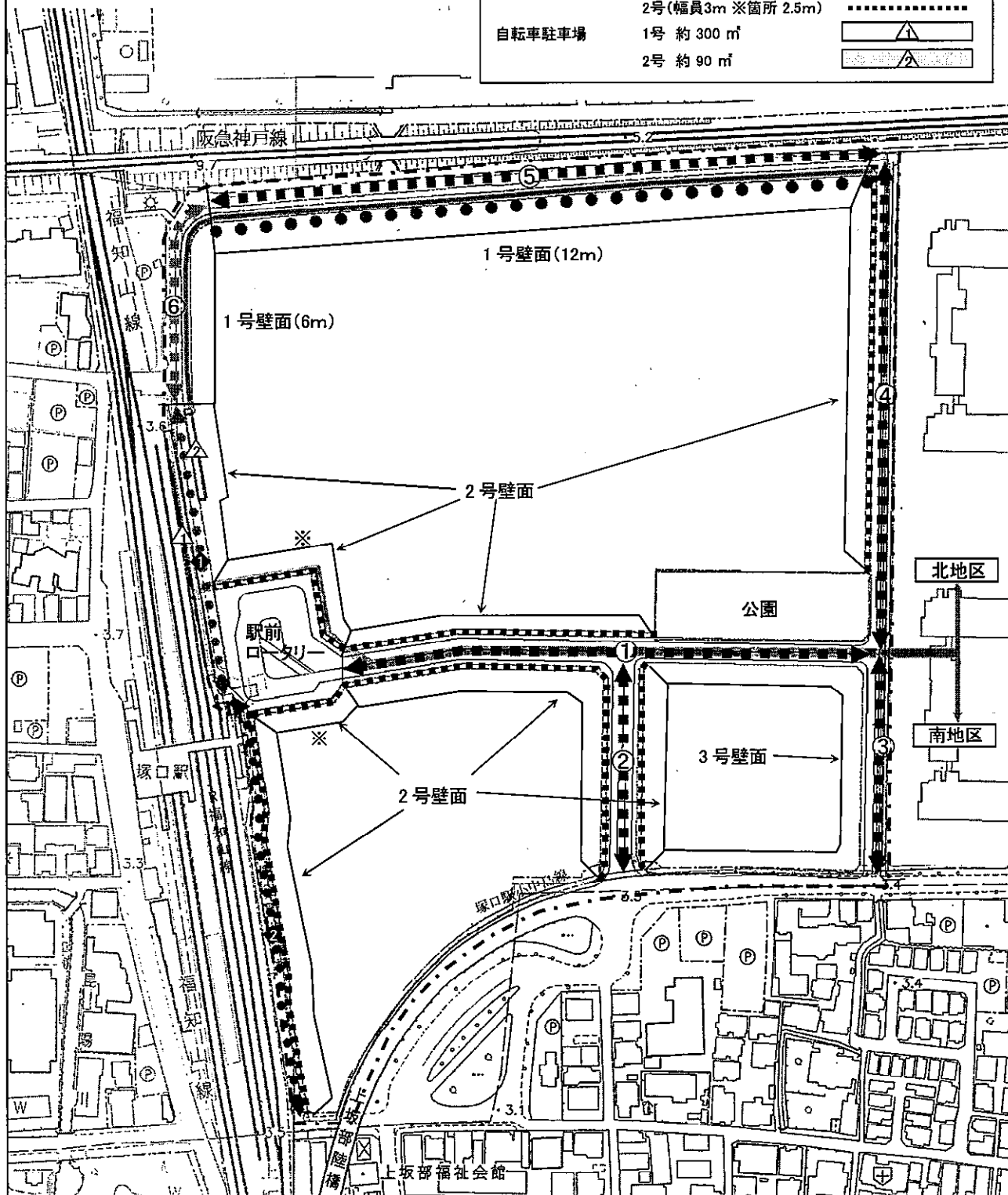
1 : 2,500

地区計画の区域 - - - - -

地区の境界 = = = = =

【凡例】

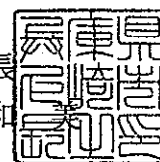
|           |                         |             |
|-----------|-------------------------|-------------|
| 区画道路      | 1号(車道7~9m、歩道2m+2m)      | ◄■■■■①■■■■► |
|           | 2号(車道10m、歩道2m+2m)       | ◄■■■■②■■■■► |
|           | 3号(車道7m、歩道2m+2m)        | ◄■■■■③■■■■► |
|           | 4号(車道7m、歩道2m)           | ◄■■■■④■■■■► |
|           | 5号(車道6m)                | ◄■■■■⑤■■■■► |
|           | 6号(車道6m)                | ◄■■■■⑥■■■■► |
| 公園        | 約 2,600 m <sup>2</sup>  | ◻公園◻        |
| 緑地        | (幅 4m)                  | ●●●●●●●●    |
| 駅前口—タリ—   | 約 2,300 m <sup>2</sup>  | ◻駅前口—タリ—◻   |
| 歩行者通路     | 1号(幅員 6m)               | ◄■■◆■■►     |
|           | 2号(幅員 4m)               | ◄■■◆■■►     |
| 歩道伏空地(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>  | ◻▲◻         |



尼都計第5030号  
平成30年2月6日

尼崎市都市計画審議会  
会 長 様

尼 崎 市 長  
稲 村 和



尼崎市議案第14号  
阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）道意町7丁目北地区  
地区計画の変更について

みだしのことについて、別紙のとおり都市計画を決定したいので、都市計画法第  
19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

以 上  
(都市計画課)

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                   | 臨海部の重厚長大型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。<br>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。  |                                       |   |
|                    | 土地利用の基本方針                 | 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。  |                                       |   |
|                    | 公共施設等の整備の方針               | 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。<br>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。<br>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。  |                                       |   |
|                    | 建築物等の整備の方針                | 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。<br>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。<br>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。<br>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。   |                                       |   |
| 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              | 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。<br>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。<br>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。<br>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。 |                                       |   |
|                    | 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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (幅員 6 mの歩行者用通路)                               |
|                    |                           |  | B)                                    | 面積 約 1,400 m <sup>2</sup> (幅員 6 mの歩行者用通路)<br>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 <sup>2</sup> (幅員 2.5 mの歩道状空地)                            |
|                    |                           | 公 園  | 面積 約 1,000 m <sup>2</sup>             |   |
| 広 場                | 面積 約 1,200 m <sup>2</sup> |  |                                       |   |
| 緑 地                | 幅員 2 m、延長 約 260 m         |  |                                       |   |

|        |                         |  |   |          |
|--------|-------------------------|--|---|----------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項              | 地区の名称  | 研究教育・研究開発地区   | 業務・商業地区  |
|        |                         | 区分面積   | 約 2.2 ha  | 約 4.9 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。<br>・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)。<br>・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。<br>・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<br>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)

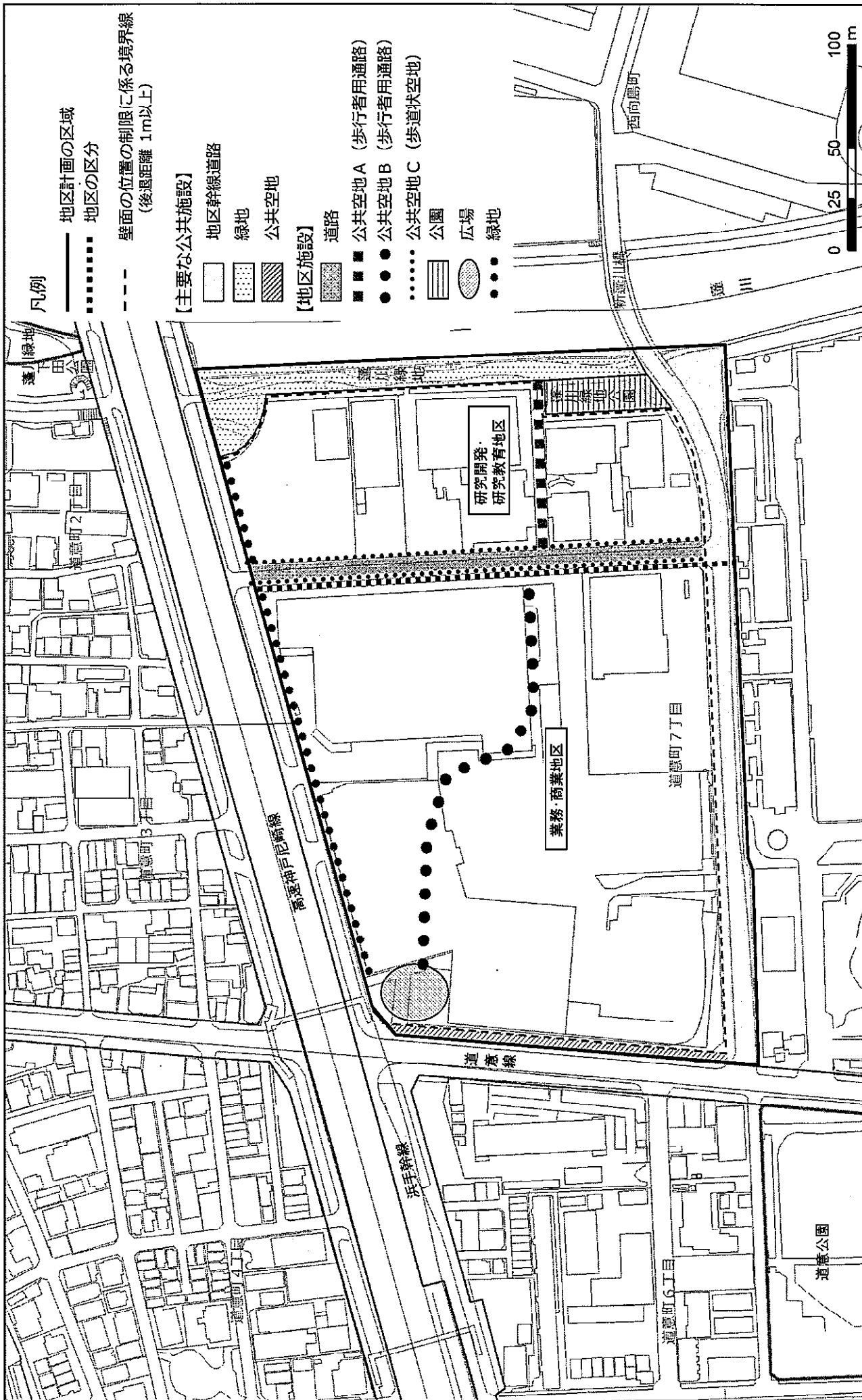
本地区では、大規模工場跡地の土地利用転換にあたり、産業育成及びネットワーク拠点の形成を図り、南部地域の活性化を促進することを目的とし、再開発地区計画として平成元年 10 月 3 日に決定され、主要な公共施設及び地区施設の整備や「研究教育・研究開発地区」の施設建築物の整備が進められた。平成 14 年 1 月 28 日には、未整備であった「業務・商業地区」の再開発地区整備計画の策定に係る変更を行い、業務・商業施設の立地が完了している。

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

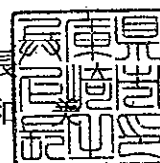
計画図 阪神間都市計画地区計画  
道意町7丁目北地区地区計画



尼都計第5040号  
平成30年2月6日

尼崎市都市計画審議会  
会 長 様

尼 崎 市 長  
稲 村 和



尼崎市議案第15号  
阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）臨海西部拠点地区  
地区計画の変更について

みだしのことについて、別紙のとおり都市計画を決定したいので、都市計画法第  
19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

以 上  
(都市計画課)

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、大浜町1丁目・2丁目及び末広町1丁目・2丁目の各一部  |
| 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。<br/>         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。<br/>         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。<br/>         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。<br/>         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。<br/>         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。<br/>         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。<br/>         イ 産業・まち交流拠点地区は、産業・研究開発機能、集客・業務機能、交流機能、生活サービス機能、公共・公益機能を配置する。<br/>         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。<br/>         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。<br/>         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。<br/>         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<br>B 幅員 3 m、延長約 370 m<br>C 幅員 5 m、延長約 510 m<br>D 幅員 10 m、延長約 290 m  |             |                   |                   |
|                |  | 広場   | 約 1,000 m <sup>2</sup> 、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。<br>1) 建築基準法別表第 2 (る) 項第 1 号、第 2 号に掲げるもの<br>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 2.0 m 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。<br>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。<br>1) 歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物<br>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<br>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 号ロ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。<br>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。 |  |  |             |                   |                   |

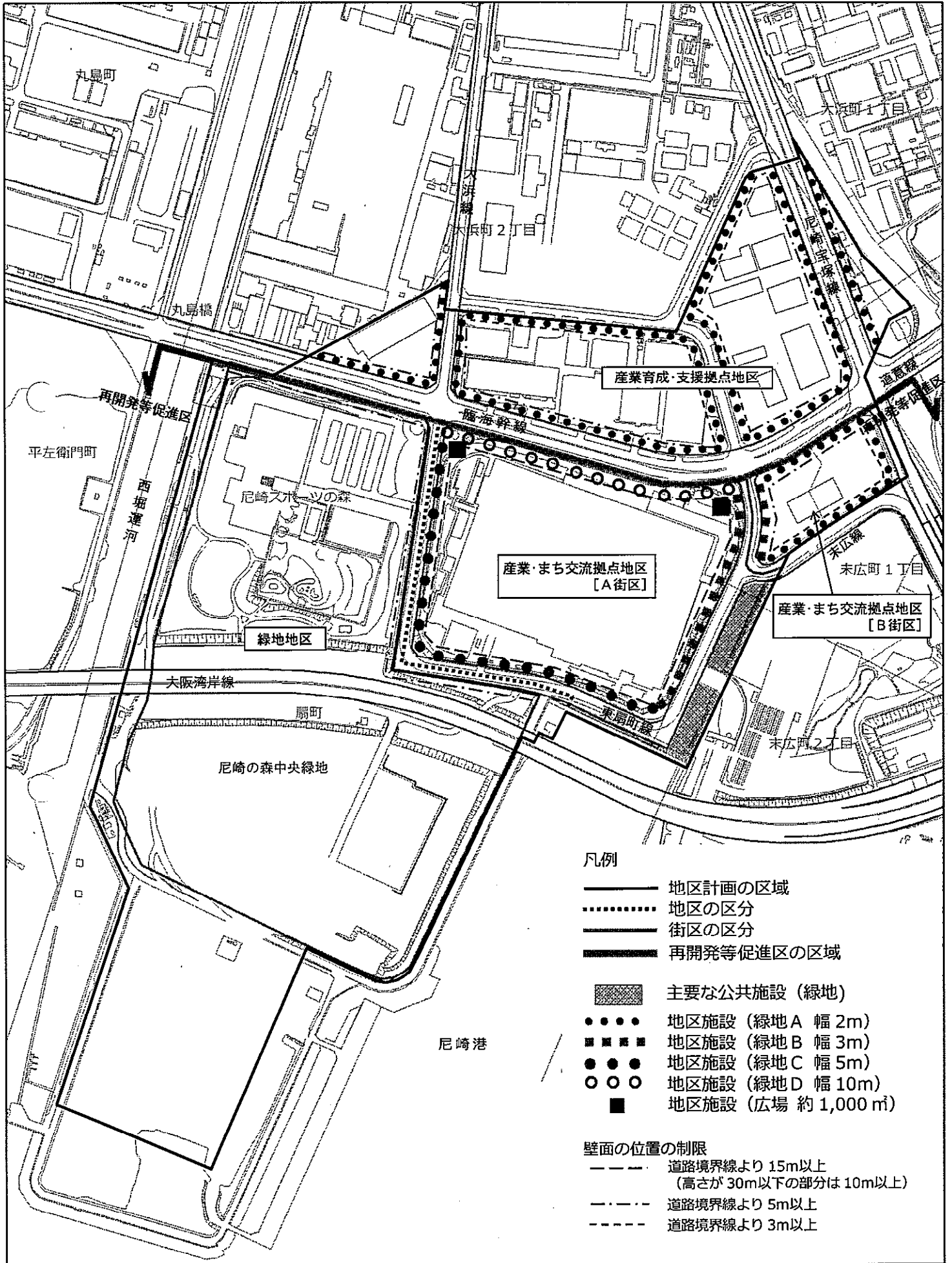
「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限に係る境界線の表示は計画図表示のとおり」

(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。

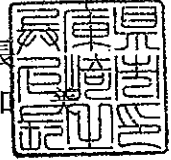




尼都計第5050号  
平成30年2月6日

尼崎市都市計画審議会  
会長様

尼崎市  
稲村  
長和



尼崎市議案第16号  
阪神間都市計画防災街区整備地区計画の決定（尼崎市決定）今福・杭瀬寺島地区  
防災街区整備地区計画の変更について

みだしのことについて、別紙のとおり都市計画を決定したいので、都市計画法第  
19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

以上  
(都市計画課)

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2丁目及び杭瀬寺島1丁目の各全部  |
| 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<br/>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<br/>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。<br/>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<br/>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<br/>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。<br/>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。<br/>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。<br/>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540m     |       |    |
|              |             | 地区防災道路2号  | 約4.0～8.0m  | 約180m     |       |    |
|              |             | 地区防災道路3号  | 約4.0～6.0m  | 約130m     |       |    |
|              |             | 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230m     |       |    |
|              |             | 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150m |    |
|              |             |           | 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 |    |

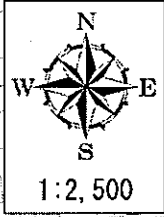
|               |            |   |   |  |   |
|---------------|------------|---|---|--|---|
| 防災街区整備地区整備計画  | 建築物等に関する事項 | 地区の区分   | 名称  | 住居地区   | 近隣商業地区  |
|               |            |   | 面積  | 約 12.1 ha  | 約 0.8 ha  |
|               |            | 建築物等の用途の制限  |   | <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法（以下「法」という。）別表第2(に)項第3号に掲げるボーリング場、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㎡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号に掲げるボーリング場、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㎡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 70 m<sup>2</sup> 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 70 m<sup>2</sup> 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 70 m<sup>2</sup> に満たないことになる土地</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扉で地盤面上 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 50 m<sup>2</sup> 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 を超える門又は扉で不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>(4) 高さ 2 m 以下の門又は扉</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、門若しくは扉、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、地区の区分、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、戦前からの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)