

道意町7丁目北地区地区計画

2020.3

(太字は補足・注記)

1 計画書の内容

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			
地区計画の目標	<p>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。</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>			
区域の整備、開発及び保全に関する方針	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	<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。</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 (敷地外)	
		緑 地	幅員 4 m、延長 約 260 m (敷地外)	
		公 共 空 地	面積 約 700 m <sup>2</sup> (幅員 4 mの道路用地) (敷地外)	
	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 (敷地外)	
		公共空地(敷地内)	<p>A) 面積 約 410 m<sup>2</sup> (幅員 6 mの歩行者用通路)</p> <p>B) 面積 約 1,400 m<sup>2</sup> (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。</p> <p>C) 面積 約 1,100 m<sup>2</sup> (幅員 2.5 mの歩道状空地)</p>	
公 園		面積 約 1,000 m <sup>2</sup> (敷地外)		
広 場		面積 約 1,200 m <sup>2</sup> (敷地内)		
緑 地		幅員 2 m、延長 約 260 m (敷地内)		

地区整備計画	建築物等に関する事項	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	約 4.9 ha
		建築物等の用途の制限	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	
		建築物の容積率の最高限度	10 分の 30	—	
		建築物等の高さの最低限度	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。	—	
		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。		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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

(摘要)

平成 30 年 3 月 26 日から同月 31 日までの間に限り、上記の表中「別表第 2(る)項第 1 号」とあるのは「別表第 2(ぬ)項第 1 号」と、「別表第 2(る)項第 2 号」とあるのは「別表第 2(ぬ)項第 2 号」と読み替えるものとする。

## 2 当初決定の理由・主な変更の経緯

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、平成元(1989)年に再開発地区計画を決定し、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を進めた。平成 14(2002)年には、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。

### 3 計画図の内容



1:2,500

