

第 6 回尼崎市都市計画審議会

事 前 説 明

平成 31 年 2 月 8 日

尼崎市都市計画審議会

第6回尼崎市都市計画審議会事前説明目録

番号	区分	件名	備考	ページ
1	事前説明 第8号	阪神間都市計画高度地区の変更（尼崎市決定）について		8-1
2	事前説明 第9号	阪神間都市計画特別用途地区の変更（尼崎市決定）について		9-1
3	事前説明 第10号	阪神間都市計画高度利用地区の変更（尼崎市決定）について		10-1

尼都計第5350号
平成31年2月8日

尼崎市都市計画審議会
会 長 様

尼 崎 市 長
稲 村 和 美



尼崎市事前説明第9号
阪神間都市計画特別用途地区の変更（尼崎市決定）について

みだしのことについて、別紙のとおり事前説明を行います。

以 上
(都市計画課)

計 画 書 (案)

阪神間都市計画特別用途地区の変更（尼崎市決定）
都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
都心商業・業務特別用途地区	約 8.0 ha	規制内容は、尼崎市都心商業・業務特別用途地区建築条例による。
工業保全型特別工業地区 (扶桑町地区)	約 42.5 ha	規制内容は、尼崎市工業保全型特別工業地区建築条例による。
中央・三和商店街特別用途地区	約 6.6 ha	規制内容は、尼崎市中央・三和商店街特別用途地区建築条例による
住工共存型特別工業地区 (工業地域)	約 67.7 ha	規制内容は、尼崎市住工共存型特別工業地区建築条例による。
住工共存型特別工業地区 (準工業地域)	約 20.1 ha	規制内容は、尼崎市住工共存型特別工業地区建築条例による。
都市機能誘導特別用途地区 (JR 尼崎駅南地区)	約 14.6 ha	規制内容は、尼崎市都市機能誘導特別用途地区建築条例による。
合 計	約 159.5 ha	

「位置、区域及び地区の区分並びに名称は計画図表示のとおり」

(理 由)

JR 尼崎駅南地区は、本市の広域拠点として、尼崎市立地適正化計画において、大規模商業施設、教育文化施設等の都市機能を誘導する都市機能誘導区域としていたるとともに、本市の内陸部工業地の一部を区域に含んでいる。

駅周辺の住工複合地において、既存工場等の操業環境に配慮しながら、誘導用途の導入による都市機能の集積及び土地の健全な高度利用の促進を図るため、包括的に都市機能誘導特別用途地区を指定し用途制限の規制及び緩和を行うと共に、別途、高度利用地区の指定により誘導用途に係る容積率の緩和等を可能とする。これに伴い、区域内の住工共存型特別工業地区を廃止する。

また、内陸部工業地の一端に位置することから、長洲久々知線沿道において住宅の立地を禁止する沿道地区を設定し、従前の住工共存型特別工業地区に指定された区域を含め、一体的に長洲久々知線西側の工業地の既存工場等の操業環境の保全を図る。

なお、ぱちんこ屋、ゲームセンター等、一部の遊技施設については、本計画に基づく建築条例において用途制限の規定を置かず、本市「遊技場及びクラブホテルの建築等の規制に関する条例」の独自の立地規制と合わせて、本区域の土地利用の実現を図っていくものである。

以上の土地利用の実現のため、本案のように変更するものである。

阪神間都市計画特別用途地区の変更

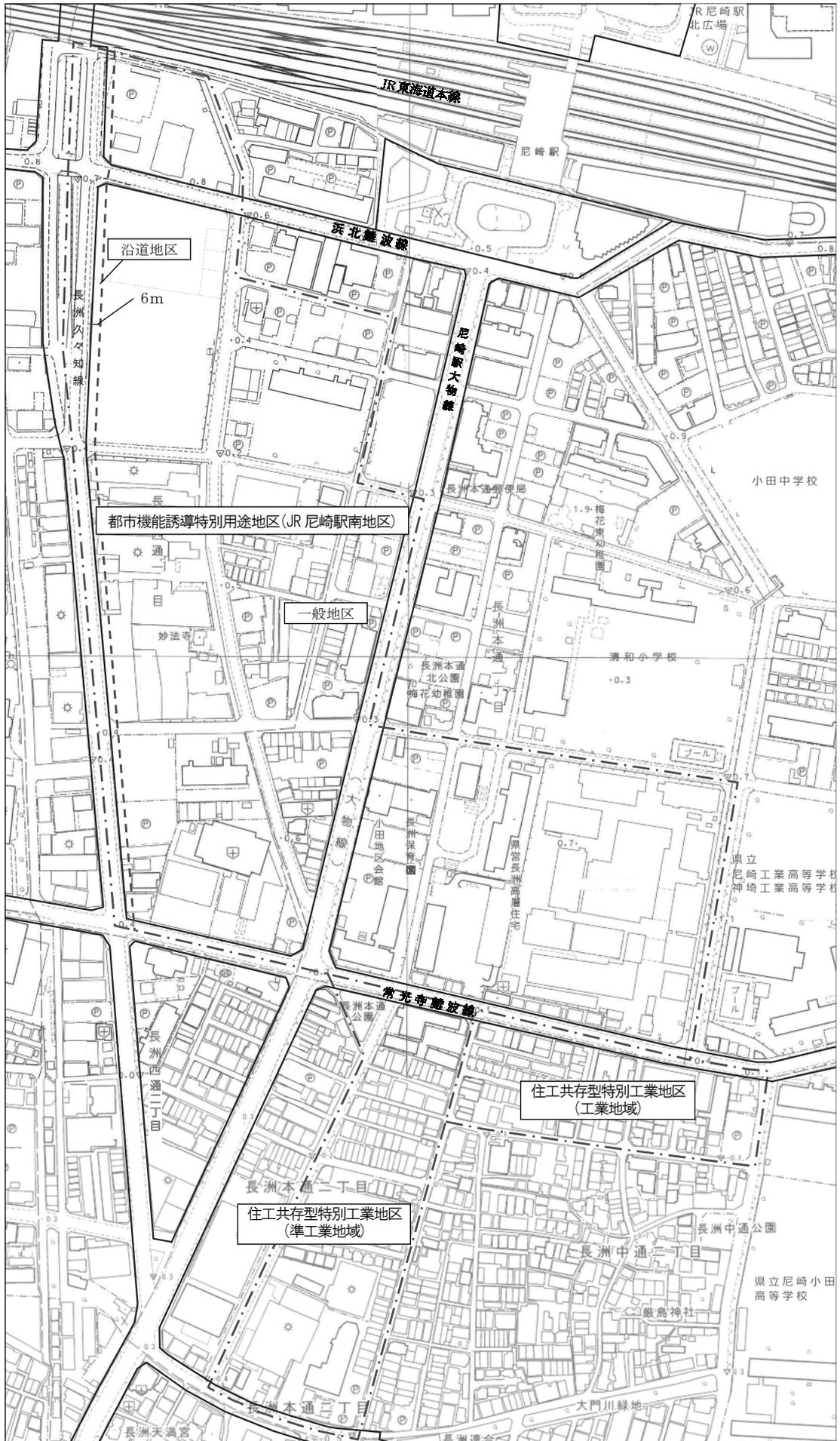
計画図

(都市機能誘導特別用途地区 (JR 尼崎駅南地区))

(住工共存型特別工業地区)

N
1:3,800

区域	---
沿道地区の境界	---



阪神間都市計画特別用途地区の変更
 計画図
 (住工共存型特別工業地区)

変更前

N
 1:3,800

区域 - - - -

