

第7回尼崎市都市計画審議会

議 案

平成31年3月27日

尼崎市都市計画審議会

第7回尼崎市都市計画審議会議案目録

番号	区 分	件 名	備 考	ページ
1	議 案 第 19 号	阪神間都市計画高度地区の変更（尼崎市決定）について		19-1
2	議 案 第 20 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		20-1
3	議 案 第 21 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		21-1

尼都計第 6530 号
平成 31 年 3 月 27 日

尼崎市都市計画審議会
会 長 様

尼 崎 市 長
稲 村 和 美



尼崎市議案第 20 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ともに、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併せて、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

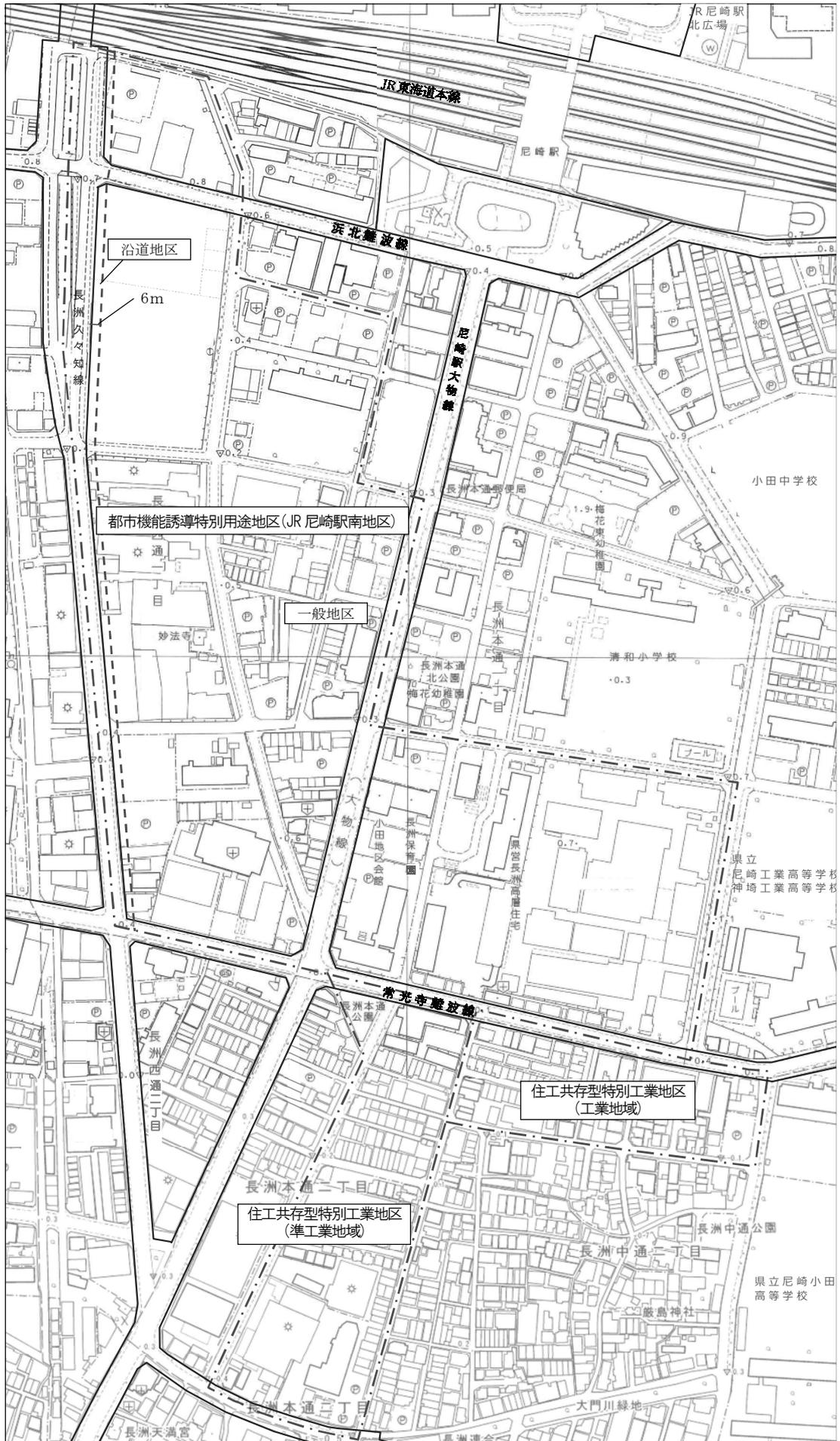
計画図

(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	---
地区の区分界	---

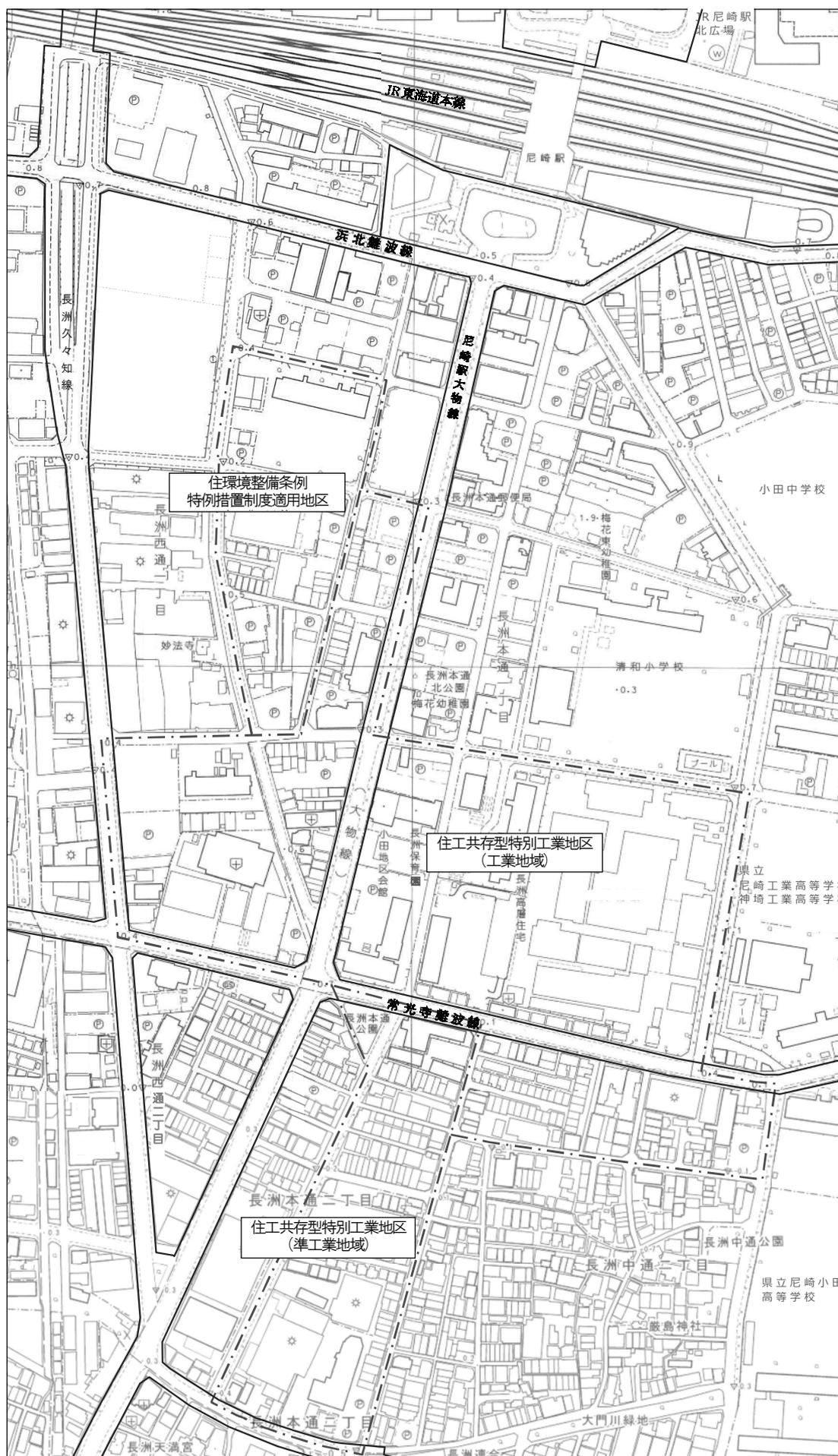


阪神間都市計画特別用途地区の変更
計画図
(住工共存型特別工業地区)

変更前

N
1:3,800

区域 - - - -



特別用途地区 新旧対照表

種 類	面 積 (新)	面 積 (旧)	増 減
都心商業・業務特別用途地区	約 8.0 ha	約 8.0 ha	—
工業保全型特別工業地区 (扶桑町地区)	約 42.5 ha	約 42.5 ha	—
中央・三和商店街特別用途地区	約 6.6 ha	約 6.6 ha	—
住工共存型特別工業地区 (工業地域)	約 67.7 ha	約 75.3 ha	約 7.6 ha 減
住工共存型特別工業地区 (準工業地域)	約 20.1 ha	約 20.1 ha	—
都市機能誘導特別用途地区 (JR 尼崎駅南地区)	約 14.6 ha	—	約 14.6 ha 増
合 計	約 159.5 ha	約 152.5 ha	約 7.0 ha 増

(参考) 特別用途地区による建築物の用途の制限及び緩和の概要

(1) 建築を制限する用途

	工業地域		
	(変更後) 都市機能誘導特別用途地区	(変更前) 住工共存型特別工業地区 (工業地域A地区)	
工場等	次に掲げる事業を営む工場 ・ 火薬類取締法の火薬類 (玩具煙火を除く。) の製造 ・ マッチの製造 ・ 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造 ・ 木材を原料とする活性炭の製造 (水蒸気法によるものを除く。) ・ 石炭ガス類又はコークスの製造 ・ 可燃性ガスの製造 (政令で定めるものを除く。) ・ 製紙 (手すき紙の製造を除く。) 又はパルプの製造 ・ 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 ・ アスファルトの精製 ・ 鉄釘類又は鋼球の製造 ・ 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4キロワットをこえる原動機を使用するもの ・ 石綿を含有する製品の製造又は粉砕 【建築基準法 (以下、「法」) 別表第2(る)項第1号 (1)(3)(8)(9)(10)(11)(18)(19)(20)(26)(27)(30)に掲げる建築物】		(建築可)
危険物の貯蔵又は処理に供する施設	法別表第2(る)項第2号に掲げる建築物 (建築基準法施行令 (以下、「令」) 第130条の9に掲げる火薬類 (玩具煙火を除く。) 及びマッチ並びに可燃性ガスの貯蔵又は処理に供するものに限る。)		(建築可)
産業廃棄物処理施設	令第130条の2の2第2号に規定する産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物等		(所定手続により建築可)
遊技施設	(建築可)	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 【法別表第2(ほ)項第2号に掲げる建築物】	(建築可)
物販店舗・飲食店	(建築可)	物販店舗でその店舗面積(大店法による)の合計が1,000㎡を超えるもの	(建築可)
住宅等、居室を持つ施設 (長洲久々知線東側沿道の6m以内に限る)	法第28条第1項に規定する居室(居住のための居室及び令第19条第2項第3号に掲げるものに限る。)を有する建築物	(建築可)	(市条例の緑地基準を満たせば、建築可)

(参考)

1 工業地域で建築が禁止される用途

① 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの

② ホテル又は旅館

③ キャバレー、料理店その他これらに類するもの

④ 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もの

⑤ 学校 (幼保連携型認定こども園を除く)

⑥ 病院

⑦ 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの

2 用途制限に抵触する既存建築物については、建築基準法に基づく既存不適格建築物に係る規定に準じ、一定条件のもと基準時の床面積、原動機出力等の1.2倍での増築を認める。

3 遊技施設のうちぱちんこ屋、ゲームセンター等については、市条例により、別途立地基準を示している。

4 物販店舗については、尼崎市商業立地ガイドラインにより、別途、接道条件、店舗面積(大規模小売店舗法による)の上限を示している。

(2) 建築の制限を緩和する用途

	工業地域		
	(変更後) 都市機能誘導特別用途地区	(変更前) 住工共存型特別工業地区 (工業地域A地区)	
旅館・ホテル	旅館又はホテル (旅館業法第2条第2項に定める旅館・ホテル営業の用に供するものに限る)	(同右)	(建築不可) 【法別表第2(を)項第2号に掲げる建築物】

(参考) 建築基準法

第49条 特別用途地区内においては、前条<用途地域等内に建築してはならない建築物>第1項から第13項までに定めるものを除くほか、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定める。

2 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、前条第1項から第13項までの規定による制限を緩和することができる。

(参考) 旅館業法

第2条 この法律で「旅館業」とは、旅館・ホテル営業、簡易宿所営業及び下宿営業をいう。

2 この法律で「旅館・ホテル営業」とは、施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のものをいう。(以下略)

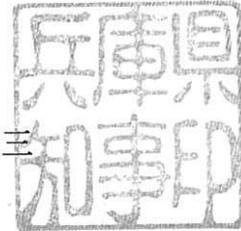
以上



都計第 1455 号
平成 31 年 2 月 21 日

尼崎市長 稲村和美様

兵庫県知事 井戸敏三



阪神間都市計画特別用途地区の変更について（回答）

平成 31 年 2 月 15 日付け尼都計第 6020 号で協議のあったこのことについては、異存ありません。

なお、当該都市計画の変更を行った場合には、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 20 条第 1 項の規定により、同法第 14 条第 1 項に規定する図書の写しを県土整備部まちづくり局都市計画課に送付するとともに、阪神北県民局宝塚土木事務所に変更を行った旨通知願います。