



令和元年 7 月 31 日	
所 属	都市計画課
所属長	藤井 大輔
電 話	06-6489-6604

「JR 尼崎駅南地区」における都市計画見直しについて

1 趣旨

JR 尼崎駅南地区は、尼崎市都市計画マスタープランで広域拠点と位置付けられています。本市では、地区の今後の適切な土地利用誘導を図るため、平成 29 年 3 月に「JR 尼崎駅周辺（南地区）の土地利用誘導方針」を定めました。（平成 31 年一部修正）

特に、駅南側の近隣商業地域、及び工業地域（一部、第 1 種住居地域も含む）においては、既存事業所の操業環境を保全しつつ、にぎわい形成や少子高齢化への対応の観点から、多様な用途の立地の促進や土地の高度な利用を行うことを目指し、今回、都市計画を見直します。

2 対象区域

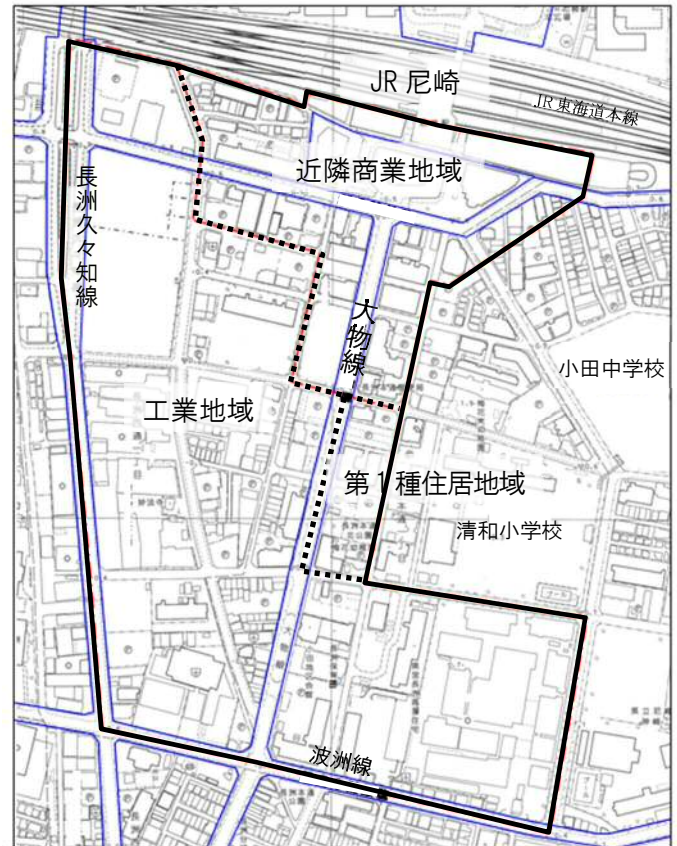
右図  の区域

（参考）用途地域

近隣商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）

工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）

第 1 種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）



3 施行開始

令和元年 8 月 1 日（木）から

4 策定する都市計画等

- ・都市機能誘導特別用途地区（JR 尼崎駅南地区）
※尼崎市都市機能誘導特別用途地区建築条例も併せて施行
- ・高度利用地区（JR 尼崎駅南地区）
- ・高度地区（第 5 種）

5 見直しの概要

- ① 多様な都市機能が集まる土地利用を図るため、建物の立地を規制・緩和します。

（用途規制）下記の用途について立地できないよう規制します [工業地域]

- ・危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場（本市内陸工業地集積産業を除く。）、危険物の貯蔵・処理施設、産廃処理施設等 <周辺環境への配慮>

(用途緩和) 下記の用途について立地できるように緩和します [工業地域]

- ・ホテル・旅館（旅館業法に定める旅館及びホテル営業に限る）<業務・観光上の需要がある施設>

(容積緩和) 下記の用途は、一定条件のものに限り容積率を緩和し、立地しやすくします [全域]

- ・商業・複合施設、福祉施設、教育文化施設、業務施設、宿泊施設
<にぎわいを創出する施設、駅前にあることで利便性が向上する施設>
※敷地面積や建ぺい率等については条件があります

(その他) 区域内の住宅敷地では、緩衝緑地設置（住環境整備条例）は不要とします [工業地域]

② 既存工場の操業環境に配慮します [工業地域]

(用途規制) 長洲久々知線東側沿道の6m以内での新たな住宅等の建築を制限します

<区域外西側の既存工業地の操業環境への配慮>

※ただし、上記に加え、更に2mの沿道空間を確保する場合、容積率を緩和します

(高さ規制) 第5種高度地区の内容を一部変更します <住工複合地における住環境への配慮>

※当該区域だけでなく、市内の準工業地域（一部）へも拡大します

6 その他

都市計画の概要等は別紙1～3のとおり

- ・都市機能誘導特別用途地区（JR尼崎駅南地区）・・・別紙1
- ・高度利用地区（JR尼崎駅南地区）・・・別紙2
- ・高度地区（第5種）・・・別紙3

以 上

都市機能誘導特別用途地区（JR 尼崎駅南地区）の概要

(1) 都市計画について

種 類	都市機能誘導特別用途地区（JR 尼崎駅南地区）
面 積	約 14.6ha
備 考	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
区 域	裏面：計画図のとおり
理 由	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

(2) 都市機能誘導特別用途地区建築条例について

この地区は工業地域に指定されていますが、工業地域での建築物の用途制限のほかに、建築条例により、次に掲げる施設の建築を制限及び緩和します。

制限する用途	工場等	次に掲げる事業を営む工場 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>【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】</p>
	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。）
	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
	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
緩和する用途	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）

のみ対象となる内容

高度利用地区

◆ 高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置を定める地区です。

● 尼崎市の決定状況【令和元年8月1日市告示第 号】

尼崎市では、主に市街地再開発事業区域を対象に8地区・約40.87haを指定しています。

地区名	告示日	番号	面積 (ha)	容積率		建ぺい率 最高限度 (注1)	建築面積 最低限度 (㎡)	壁面 位置 指定	住所
				最高限度(注2)	最低限度				
潮江	S46.3.10 S51.10.30	第84号 第208号	0.42	40/10	20/10	8/10	500	無	潮江1丁目8番街区
塚口南	S46.3.10 S51.10.30	第84号 第208号	2.7	60/10	30/10	8/10	1000	無	南塚口町2丁目1番街区
立花南	S52.12.20		0.35	45/10	20/10	7/10	500	有	七松町1丁目1番街区
	H5.7.20	第158号	2.2	敷地面積 55/10 500㎡以上 50/10 500㎡未満	20/10	5/10	200	有	七松町1丁目2番・3番の各街区
出屋敷駅北	S58.3.8	第70号	1.8	60/10	20/10	8/10	200	無	竹谷町2丁目の一部
JR尼崎駅北	S62.8.14 H3.12.13	第276号	3.8	40/10	15/10	8/10	200	有	潮江1丁目4番街区の一部及び9番・12～15番・20番・21番の各街区
	H2.7.13 H3.12.13	第276号	1.3	45/10	15/10	7/10		有	潮江1丁目7番・10番・11番の各街区
	H3.12.13	第276号	2.1	45/10	15/10	8/10		有	潮江1丁目4番街区の一部及び16番・22番の各街区
	H3.12.13	第276号	1.8	50/10	20/10	7/10		有	潮江1丁目4番街区の一部
昭和通2丁目・西大物町	H8.2.13	第60号	3.3	40/10	15/10	5/10	200	有	昭和通2丁目6番街区、西大物街12番街区
阪神尼崎駅南	H16.1.23	第20号	0.5	敷地面積 75/10 500㎡以上 70/10 500㎡未満	30/10	5/10	200	有	御園町の一部
JR尼崎駅南	R1.8.1	第 号	5.2	55/10	(注3)	10/10 (注4)	200 (注5)	有	長洲本通1丁目、長洲西通1丁目、潮江1丁目の各一部
	R1.8.1	第 号	15.4	30/10		6/10			

(注1) ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法(以下、「法」という。)第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。

(注2) ただし、容積率の最高限度は、法第59条の2の規定により許可された建築物については、これを超えることができる。

(注3) 尼崎駅南地区の容積率の最高限度は、法第52条第1項の規定による数値(以下、「指定容積率」という。)に次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める率を加え、表の数値を上限とする。

- 1 別表1に掲げる建築物 15/10
- 2 別表2に掲げる建築物 5/10

(注4) 敷地面積が1,000㎡以上のものに限り適用する。

(注5) 容積率の最高限度が指定容積率を超える建築物に限り適用する。

別表1

以下に掲げる全ての要件を満たすもの	
(1) 下記アからオまでの建築物の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が1/2以上であるもの	
(2) 敷地面積が1,000㎡以上の建築物の新築、増築を行うもの	
(3) その他市長が別に定める基準に適合すると認めるもの	
ア 商業・複合施設	法別表第2(ニ)項第3号、(ハ)項第3号及び(イ)項第3号に掲げるもの並びに(ニ)項第6号に掲げる用途に供するもの
イ 福祉施設	法別表第2(イ)項第6号及び(イ)項第4号に掲げるもの及び幼児保育型認定こども園
ウ 教育文化施設	法別表第2(ハ)項第2号、(ウ)項第6号及び法施行令第130条の5の2第5号に掲げるもの
エ 業務施設	事務所
オ 宿泊施設	旅館業法第2条第2項に掲げる旅館・ホテル営業を営む施設

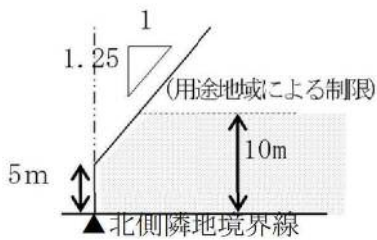
別表2

建築物の全部又は部分を法第28条第1項に規定する居室(居住のための居室及び法施行令第19条第2項第3号に掲げるものに限る。)を有する建築物で以下に掲げるすべての要件を満たすもの	
(1) 建築物の敷地の周囲の延長の1/8以上が市道省線以南第29号線(以下「当該道路」という。)に接していること。	
(2) 敷地面積が1,000㎡以上の建築物の新築、増築を行うもの	
(3) 建築物の高さが10mを超え、かつ、その外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(当該道路の道路境界線に限る。)までの距離が8m以上のもの	
(4) その他市長が別に定める基準に適合すると認めるもの	

のみ対象となる内容

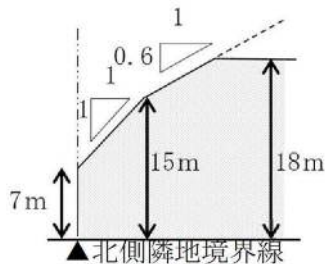
■ 第1種高度地区

- ・高さの最高限度：なし
ただし、用途地域により10mが限度となる。
- ・北側斜線による制限

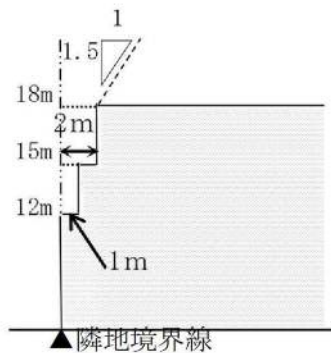


■ 第2種高度地区

- ・高さの最高限度：18m
(敷地面積 1,000 m²以上の場合 24m)
- ・北側斜線による制限



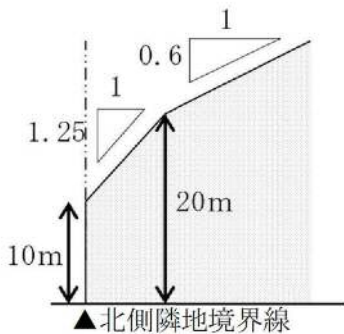
- ・隣地離隔距離の制限



*敷地面積 1,000 m²以上の場合は上図 18mを 24mに緩和し、上図破線の勾配を適用する。
(※第2種 18m高度地区には適用されません)

■ 第3種高度地区

- ・高さの最高限度：なし
- ・北側斜線による制限

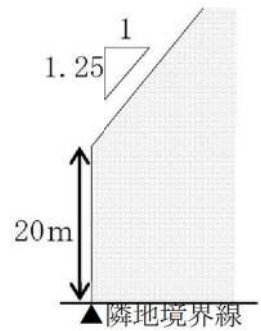


■ 第4種高度地区

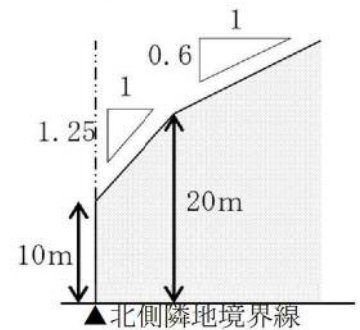
制限内容：建築物の各部分の高さ7m以上

■ 第5種高度地区

- ・高さの最高限度：なし
- ・隣地斜線による制限



- ・北側斜線による制限



■ 第5種沿道高度地区

- ・高さの最高限度：なし
- ・隣地斜線による制限

