

尼崎市高度利用地区の運用に関する要綱

令和5年1月18日施行

令和5年12月22日改正

(この要綱の趣旨)

第1条 この要綱は、別に定めるもののほか、阪神間都市計画高度利用地区のうち市が都市計画に定めたもの（以下「尼崎市高度利用地区」という。）の運用について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この基準における用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）における用語の意義による。

(適用の可否等の相談等)

第3条 高度利用地区（JR尼崎駅南地区）の対象区域内において建築物の新築又は増築（以下「新築等」という。）を行おうとする者で、当該建築物の容積率について当該地区における計画書（尼崎市高度利用地区の計画書をいう。以下同じ。）に定める建築物の容積率の最高限度の適用を受けようとするもの（以下「事業者」という。）は、その適用の可否等について市長に相談することができる。

2 前項の規定による相談は、チェックリスト（計画書別表1に掲げる建築物）（第1号様式）又はチェックリスト（計画書別表2に掲げる建築物）（第2号様式）を市長に提出して行うものとする。

3 市長は、事業者に対し、適宜必要な助言又は指導を行うことができる。

(計画書における字句の趣旨)

第4条 計画書別表1エの「事務所」とは、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）別紙に規定する事務所のほか、研究所、データセンターその他これらに類するものをいう。

2 計画書別表2(1)の「市道省線以南第29号線」とは、市道久々知長洲線をいう。

3 計画書(注2)の「第5項第1号」とは、第6項第1号をいう。

4 計画書の高度利用地区（JR尼崎駅南地区）の備考欄の「長洲本通1丁目、長洲西通1丁目、潮江1丁目の各一部」とは、長洲中通1丁目、長洲本通1丁目、長洲西通1丁目、潮江1丁目の各一部をいう。

付 則

この要綱は、令和5年1月18日から施行する。

この要綱は、令和5年12月22日から施行する。

第1号様式

チェックリスト（計画書別表1に掲げる建築物）

< 高度利用地区 JR 尼崎駅南地区（ □A地区 □B地区 ） >

凡例：「法」=建築基準法、「令」=建築基準法施行令

項目	容積緩和の要件	計画内容 (自己チェック欄)	処理欄
別表1	<p>(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 ※[]内は法別表第2の該当項及び号</p> <p>ア 商業・複合施設</p> <p>ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する政令で定める運動施設 [(に) 項第3号]</p> <p>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[(へ) 項第3号]</p> <p>カラオケボックスその他これに類するもの [(ほ) 項第3号]</p> <p>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で政令で定めるもの[(へ) 項第6号]</p> <p>イ 福祉施設</p> <p>老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの [(い) 項第6号]</p> <p>老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの[(は) 項第4号]</p> <p>幼保連携型認定こども園</p> <p>ウ 教育文化施設</p> <p>大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの[(は) 項第2号]</p> <p>図書館、博物館その他これらに類するもの [(わ) 項第6号]</p> <p>学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (令第130条の5の2第5号)</p> <p>エ 業務施設 事務所</p> <p>オ 宿泊施設</p> <p>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</p>	<p>用途 (床面積)</p> <p>_____ (m²)</p> <p>_____ (m²)</p> <p>_____ (m²)</p> <p>_____ (m²)</p> <p>※該当用途が複数の場合は用途ごとに床面積を記入</p> <p>※床面積は容積率対象床面積</p> <p>※複数用途が複合している建築物の共用部の床面積は、当該床面積の合計を用途ごとに案分し、それぞれの用途の床面積に含める</p> <p>上記用途に供する部分の床面積の合計 m²/延べ面積 m²</p> <p>= _____ m²/ _____ m²</p> <p>= _____ % ≥ 50%</p> <p>※床面積、延べ面積は容積対象床面積を記入</p>	適・否

別表 1	(2) 敷地面積が 1,000 m ² 以上の建築物の新築、増築を行うもの	敷地面積 _____ m ² ≥ 1,000 m ²	適・否
	(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		
	<p>1 建築物（その全部又は一部を以下に掲げる建築物の用途に供するもの）の敷地の周囲 50mの区域内に兵庫県環境の保全と創造に関する条例（平成 7 年兵庫県条例第 28 号）第 4 条第 1 項に規定する工場等の敷地の全部又は一部を含まないこと（市長が、都市機能の集積、土地の健全な高度利用の促進及び工場若しくは事業場の操業に支障を及ぼすおそれがなく、又は公益上やむを得ないと認めて許可したものを除く。）</p> <p>① 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 7 条に規定する保育所</p> <p>② 図書館法（昭和 25 年法律第 118 号）第 2 条第 1 項に規定する図書館</p> <p>③ 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 5 条の 3 に規定する特別養護老人ホーム</p> <p>④ 就学前のこどもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条第 7 項に規定する幼保連携型認定こども園</p>	<input type="checkbox"/> 左記用途に該当しない <input type="checkbox"/> 左記用途に該当する ※当該敷地周辺（100m内）の工場を 1/2,500 の白地図に明示のこと 建築物の用途 _____ m > 50 m 当該敷地と最も近い周辺工場の敷地までの距離 _____ m > 50 m	適・否
	<p>2 以下に掲げる要件のいずれかに適合すること（B地区内のものに限る。）。</p> <p>① 建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面（以下「外壁等」という。）から敷地境界線までの距離が 2m（地盤面からの高さが 12mを超える部分については 3m）以上であること。</p> <p>② 建築物の建蔽率が 5 / 10 以下であること。</p>	<input type="checkbox"/> B地区に該当しない <input type="checkbox"/> B地区に該当する 以下のいずれかに適合 <input type="checkbox"/> 敷地境界線までの距離 _____ m ≥ 2 m 高さ 12mを超える部分 _____ m ≥ 3 m <input type="checkbox"/> 建蔽率 = _____ m ² / _____ m ² = _____ % ≤ 50 %	適・否

	<p>3 宿泊施設の用途に供する部分を有するものについては、敷地の周囲の延長の $1/6$ 以上が幅員 6m 以上の道路に接し、かつ、敷地に設ける主要な出入口が幅員 12m 以上の道路に接して設けられていること。</p>	<p><input type="checkbox"/> 宿泊施設の用途なし</p> <p><input type="checkbox"/> 宿泊施設の用途有り</p> <p>幅員 6 m 以上の道路に接する長さ / 敷地の周囲の延長</p> <p>= _____ m / _____ m</p> <p>= 1 / _____ $\geq 1/6$</p> <p>主要な出入口に接する道路幅</p> <p>= _____ m ≥ 12 m</p>	
--	---	---	--

以上、別表 1 のすべての要件に 適合 不適合



容積率の最高限度 A 地区 550%
 B 地区 300%

第2号様式

チェックリスト（計画書別表2に掲げる建築物）

< 高度利用地区 JR 尼崎駅南地区（ □B地区 長洲久々知線沿道 ） >

凡例：「法」=建築基準法、「令」=建築基準法施行令

□ 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

項目	容積緩和の要件	計画内容 (自己チェック欄)	処理欄
別表2	(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（市道久々知長洲線をいう。以下「当該道路」という。）に接していること。	当該道路に接する長さ／敷地の周囲の延長 $= \frac{\text{ } m}{\text{ } m}$ $= \frac{1}{\text{ }} \geq \frac{1}{8}$	適・否
	(2) 敷地面積が1,000㎡以上の建築物の新築、増築を行うもの	<input type="checkbox"/> 敷地面積 $\text{ } m^2 \geq 1,000 m^2$	適・否
	(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	<input type="checkbox"/> 建築物の高さ $\text{ } m > 10 m$ <input type="checkbox"/> 道路境界線までの距離 $\text{ } m \geq 8 m$	適・否
	(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 1 建築物（その全部又は一部を以下に掲げる建築物の用途に供するもの）の敷地の周囲50mの区域内に兵庫県環境の保全と創造に関する条例（平成7年兵庫県条例第28号）第4条第1項に規定する工場等の敷地の全部又は一部を含まないこと（市長が、都市機能の集積、土地の健全な高度利用の促進及び工場若しくは事業場の操業に支障を及ぼすおそれがなく、又は公益上やむを得ないと認めて許可したものを除く。） ① 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条に規定する 保育所 ② 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する 図書館 ③ 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の3に規定する 特別養護老人ホーム ④ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第	<input type="checkbox"/> 左記用途を有しない <input type="checkbox"/> 左記用途を有する ※当該敷地周辺(100m内)の工場を1/2,500の白地図に明示のこと 建築物の用途 $\text{ } m > 50 m$	適・否

2条第7項に規定する 幼保連携型認定こども園	
<p>2 以下に掲げる要件のいずれかに適合すること</p> <p>① 建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面（以下「外壁等」という。）から敷地境界線までの距離が2m（地盤面からの高さが12mを超える部分については3m）以上であること。</p> <p>② 建築物の建蔽率が5/10以下であること。</p>	<p>以下のいずれかに適合</p> <p><input type="checkbox"/> 敷地境界線までの距離</p> <p>_____ m \geq 2 m</p> <p>高さ12mを超える部分</p> <p>_____ m \geq 3 m</p> <p><input type="checkbox"/> 建蔽率</p> <p>_____ \leq 5/10</p>
<p>3 宿泊施設の用途に供する部分を有するものについては、敷地の周囲の延長の1/6以上が幅員6m以上の道路に接し、かつ、敷地に設ける主要な出入口が幅員12m以上の道路に接して設けられていること。</p>	<p><input type="checkbox"/> 宿泊施設の用途なし</p> <p><input type="checkbox"/> 宿泊施設の用途有り</p> <p>幅員6m以上の道路に接する長さ/敷地の周囲の延長</p> <p>= _____ m / _____ m</p> <p>= 1 / _____ \geq 1/6</p> <p>主要な出入口に接する道路幅</p> <p>= _____ m \geq 12 m</p>

以上、別表2のすべての要件に 適合 不適合



緩和容積率（50%）