

地区名	告示日	番号	面積	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				
JR尼崎駅南	A地区	R1.8.1	第111号	約5.2ha	55/10	(注3)	200 (注5)	有 (注6)	長洲中通1丁目、長洲本通1丁目、長洲西通1丁目及び潮江1丁目の各一部(近商)
	B地区	R1.8.1	第111号	約15.4ha	30/10				10/10 (注4)

(注1) ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第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っては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とします。

(注2) ただし、容積率の最高限度は、建築基準法第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ます。

(注3) JR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ることができますが、表の数値を上限とします。

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します。

(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します。

(注6) 容積率の最高限度が指定容積率を超える建築物で、市道省線以南第29号線(市道久々知長洲線をいう。)に接するもの。

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(ロ)項第3号、(ヘ)項第3号及び(ハ)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(ハ)項第4号に掲げるもの及び幼保連携型認定こども園
ウ 教育文化施設	法別表第2(イ)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(研究所、データセンターその他これらに類するもの)
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(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。	
(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	

(別表1及び別表2の建築物に関し市長が定める基準)

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2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園

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。)

(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。

(2) 建築物の建蔽率が5/10以下であること。

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。