

阪神間都市計画用途地域等の変更(素案)について

1 趣旨

用途地域をはじめ高度地区、防火地域及び準防火地域(以下、用途地域等)の地域地区は、都市計画上の課題に対応し、都市の健全な発展に資する、市街地における土地利用の基本となる制度である。尼崎市では、昭和48年に現行都市計画法に基づく用途地域等の指定を実施した後、昭和58年、昭和63年、平成8年、平成13年、平成19年及び平成24年と、これまで6回にわたり、近年では概ね5年ごとに見直しを実施してきた。

このたび、兵庫県の「用途地域等見直し基本方針」(平成28年3月策定)に基づき、前回の見直し以降における土地利用動向の変化や新たな課題に対応するため、平成29年度末を目途に阪神間都市計画用途地域の第7回見直しを行う。

尼崎市においても、県の基本方針に本市の地域事情及びまちづくりの観点を加味した「尼崎市用途地域等見直し基本方針」を策定した。

今回、本方針に基づき、次のとおり尼崎市の用途地域等の変更(素案)を作成したので報告する。

2 尼崎市 用途地域等見直し基本方針（平成 28 年 12 月策定）《抜粋》

(1) 用途地域

都市計画マスタープランにおける土地利用方針の基本的な構成を維持し、土地利用の現況が現行の用途地域指定と著しい乖離が見られる地区については、地域の将来像や再度の転換の可能性を考慮したうえで適切な用途地域等の指定に努めるとともに、地形地物の変更に伴い用途地域の境界を変更することが適切な地区、その他微調整を要する地区について、見直しを行う。

(2) 高度地区

本市では住居系用途地域を中心に、市域の約6割に高度地区の指定を行っており、用途地域の見直しと連動した変更を行う。

【本市における指定状況】

- ・第1種高度地区…第1種低層住居専用地域
- ・第2種高度地区…第1種及び第2種中高層住居専用地域
- ・第3種高度地区…第1種及び第2種住居地域（容積率300%の区域を除く）
- ・第4種高度地区…国道2号沿道
- ・第5種高度地区…住工共存型特別工業地区

(3) 防火地域及び準防火地域

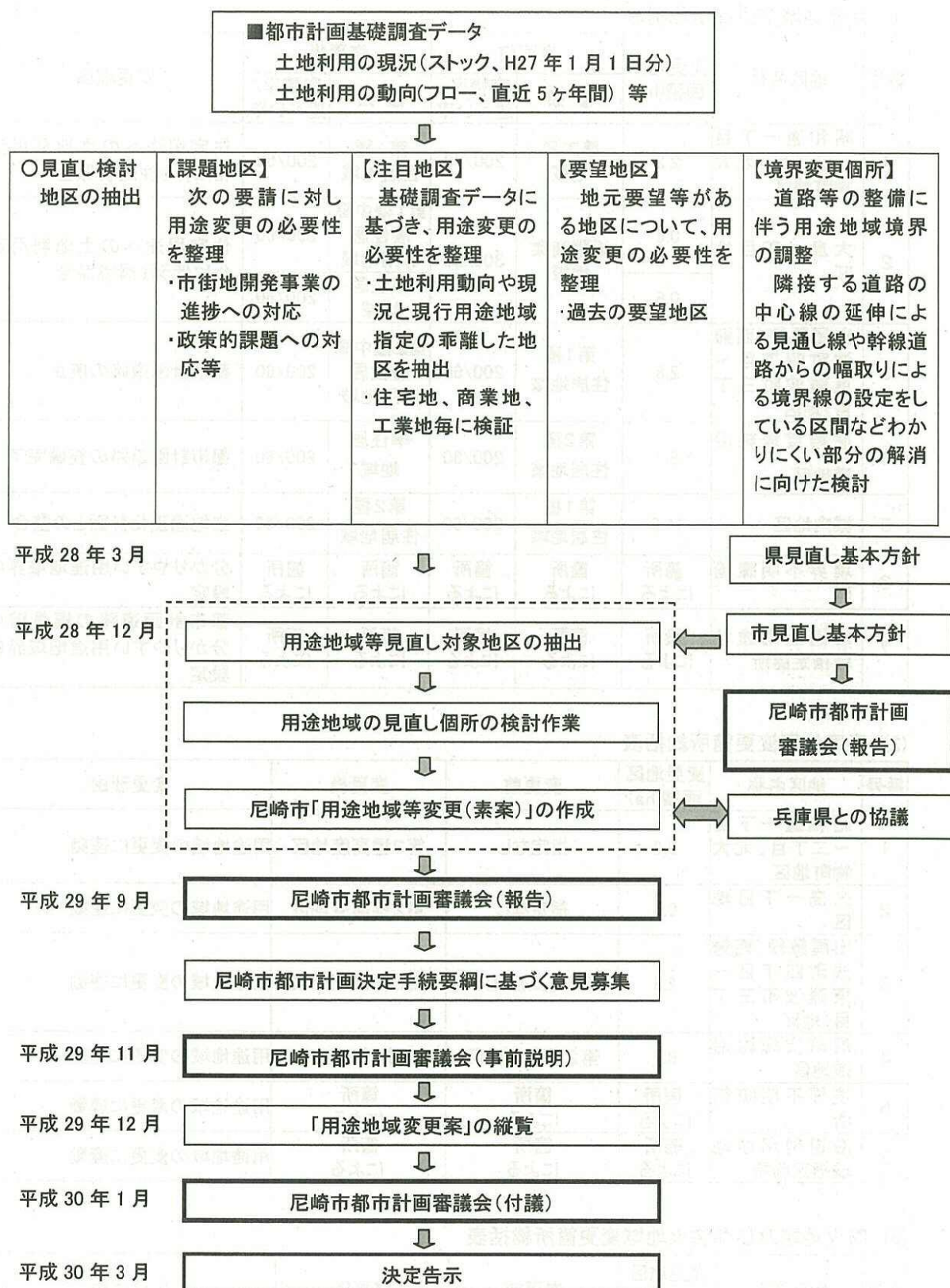
本市では既に市域の約7割に防火・準防火地域の指定を行っており、用途地域の見直しや幹線道路整備と連動した変更を行う。

【本市における指定状況】

- ・防火地域 …幹線道路沿道、市街地再開発事業区域など
- ・準防火地域…第1種低層住居専用地域を除く住居系及び商業系用途地域、準工業地域
- ・建築基準法第22条区域…第1種低層住居専用地域、工業地域、工業専用地域

※ 各々、例外地区がある。

3 都市計画決定手続き及び作業手順



4 用途地域等変更(素案)

(1) 用途地域変更箇所総括表

番号	地区名称	変更地区 面積(ha)	変更前		変更後		変更理由
			種 類	容積率/ 建ぺい率	種 類	容積率/ 建ぺい率	
1	昭和通一丁目 ～二丁目、北大 物町地区	2.2	準工業 地域	200/60	第1種 住居地域	200/60	住宅用途への土地利用変 化に伴う住環境保全
2	大島一丁目地 区	0.6	近隣商業 地域	300/80	第1種中高 層住居 専用地域	200/60	住宅用途への土地利用変 化に伴う住環境保全
		0.6			準住居 地域	200/60	
3	出屋敷線(西難 波町四丁目～ 東難波町三丁 目)地区	2.8	第1種 住居地域	200/60	第2種中高 層住居 専用地域	200/60	都市計画道路の廃止
4	尼崎宝塚線沿 道地区	8.7	第2種 住居地域	200/60	準住居 地域	200/60	都市計画道路の整備完了
5	城内地区	11.5	第1種 住居地域	200/60	第2種 住居地域	200/60	立地適正化計画との整合
6	境界不明瞭箇 所	箇所 による	箇所 による	箇所 による	箇所 による	箇所 による	分かりやすい用途地域界の 設定
7	沿道型用途地 域指定箇所	箇所 による	箇所 による	箇所 による	箇所 による	箇所 による	都市計画道路の幅員縮小 分かりやすい用途地域界の 設定

(2) 高度地区変更箇所総括表

番号	地区名称	変更地区 面積(ha)	変更前	変更後	変更理由
1	昭和通一丁目 ～二丁目、北大 物町地区	2.2	指定なし	第3種高度地区	用途地域の変更に連動
2	大島一丁目地 区	0.6	指定なし	第2種高度地区	用途地域の変更に連動
3	出屋敷線(西難 波町四丁目～ 東難波町三丁 目)地区	2.8	第3種高度地区	第2種高度地区	用途地域の変更に連動
4	尼崎宝塚線沿 道地区	8.7	第2種高度地区	指定なし	用途地域の変更に連動
6	境界不明瞭箇 所	箇所 による	箇所 による	箇所 による	用途地域の変更に連動
7	沿道型用途地 域指定箇所	箇所 による	箇所 による	箇所 による	用途地域の変更に連動

(3) 防火地域及び準防火地域変更箇所総括表

番号	地区名称	変更地区 面積(ha)	変更前	変更後	変更理由
6	境界不明瞭箇 所	0.07	準防火地域	防火地域	用途地域の変更に連動
7	沿道型用途地 域指定箇所	箇所 による	箇所 による	箇所 による	用途地域の変更に連動

(4) 用途地域種類別 変更前後対照表

	種 類	面 積 (ha)			備 考
		変更前	変更後	面積増減	
住宅系	第1種低層住居専用地域	88	87	△1	
	第1種中高層住居専用地域	1,183	1,175	△8	
	第2種中高層住居専用地域	284	289	5	
	第1種住居地域	877	870	△7	
	第2種住居地域	163	167	4	
	準住居地域	116	126	10	
商業系	近隣商業地域	187	186	△1	
	商業地域	87	87	-	
工業系	準工業地域	398	396	△2	
	工業地域	545	545	-	
	工業専用地域	742	742	-	
合 計		4,670	4,670	-	

(5) 高度地区種類別 変更前後対照表

種 類	面 積 (ha)			備 考
	変更前	変更後	面積増減	
第1種高度地区	88	87	△1	
第2種高度地区	1,437	1,440	3	
第2種18m高度地区	31	31	-	
第3種高度地区	1,029	1,027	△2	
第4種高度地区	56	55	△1	
第5種高度地区	95	95	-	
合 計	2,736	2,735	△1	

(6) 防火地域及び準防火地域種類別 変更前後対照表

種 類	面 積 (ha)			備 考
	変更前	変更後	面積増減	
防火地域	157	157	-	
準防火地域	3,084	3,086	2	
合 計	3,241	3,243	2	

5 今後の予定

平成29年 9月11日～10月2日

都市計画決定手続要綱に基づく意見募集、説明会

平成29年11月 尼崎市都市計画審議会（事前説明）

平成29年12月 都市計画法に基づく変更案の縦覧

平成30年 1月 尼崎市都市計画審議会（付議）

平成30年 3月 都市計画決定告示