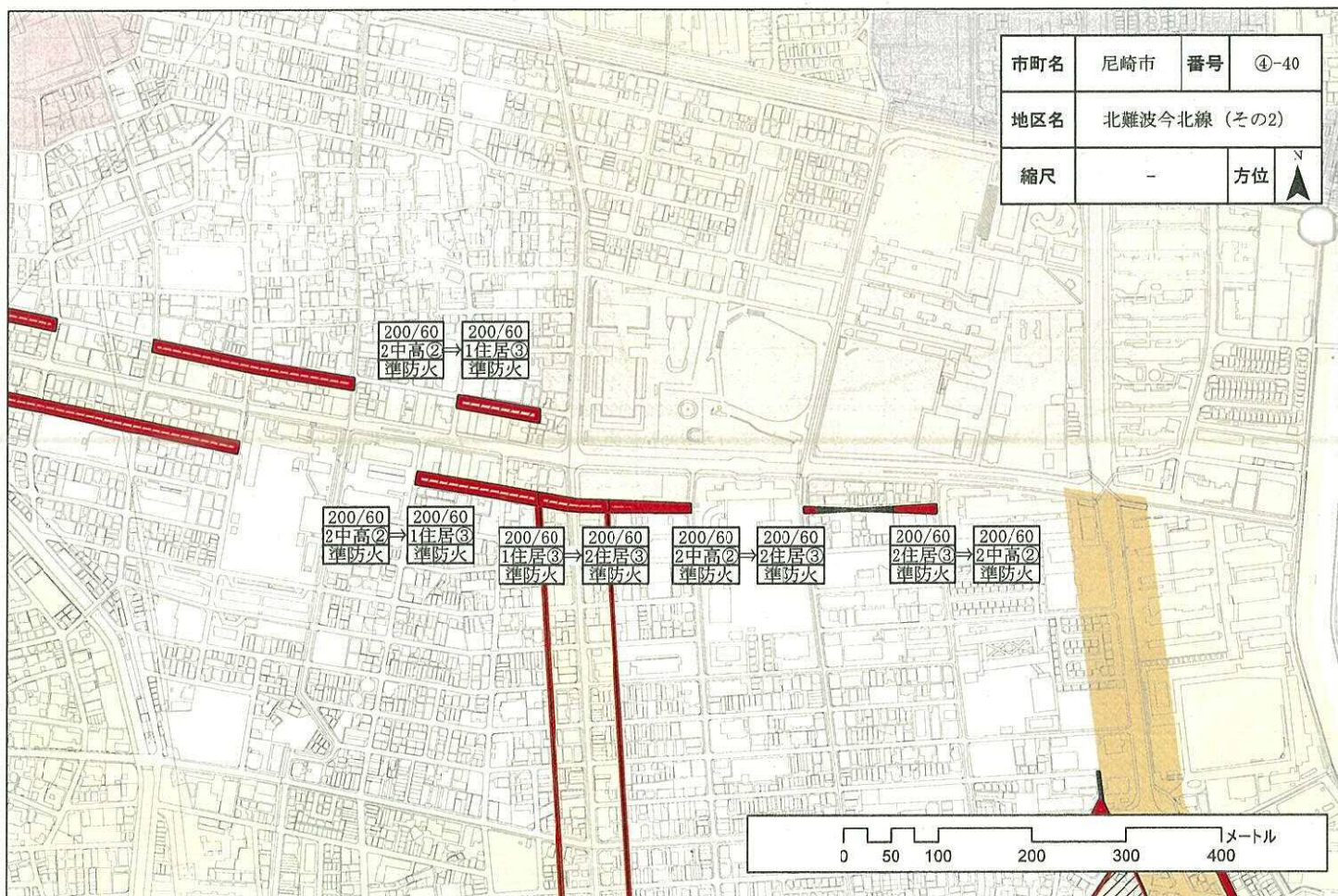
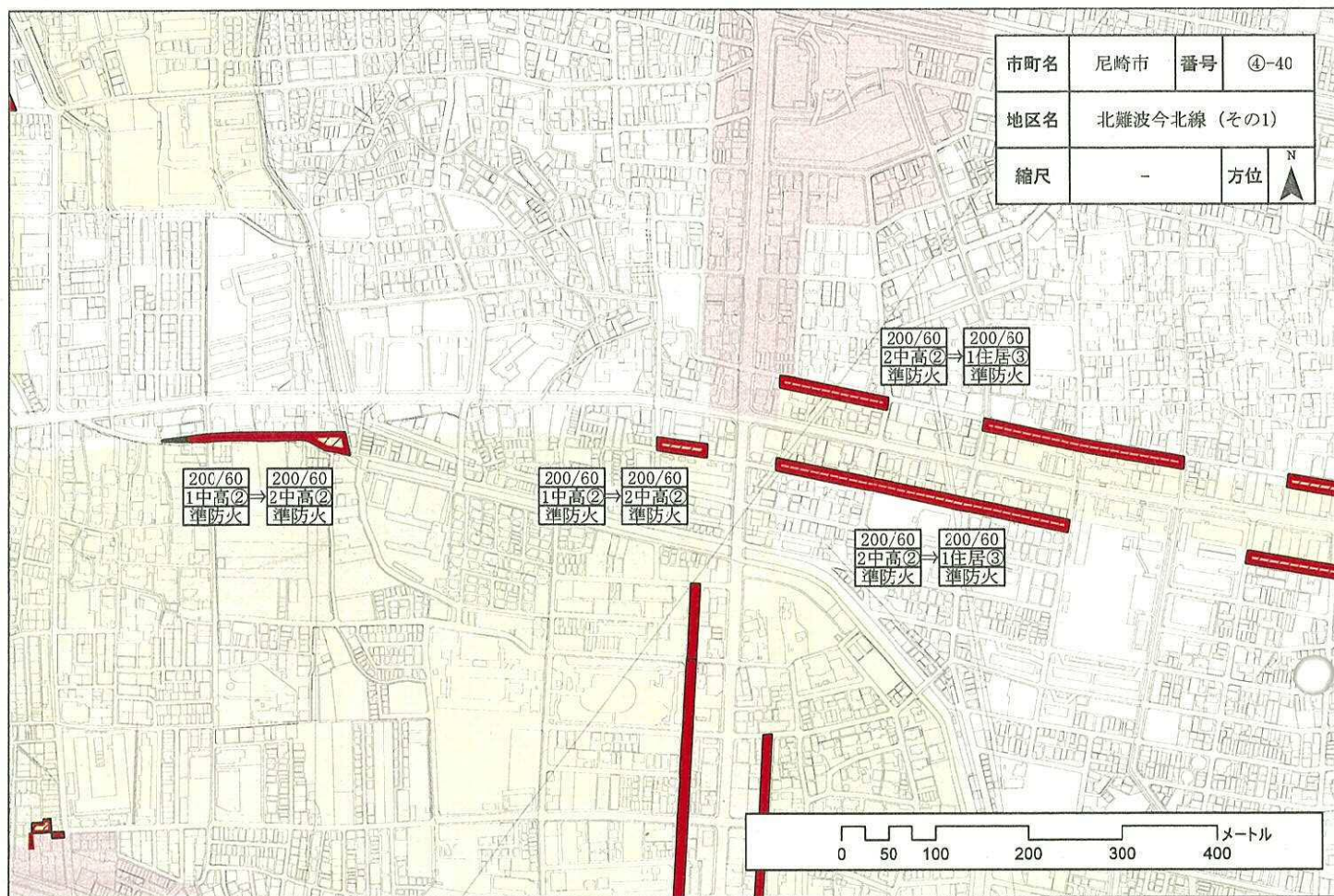
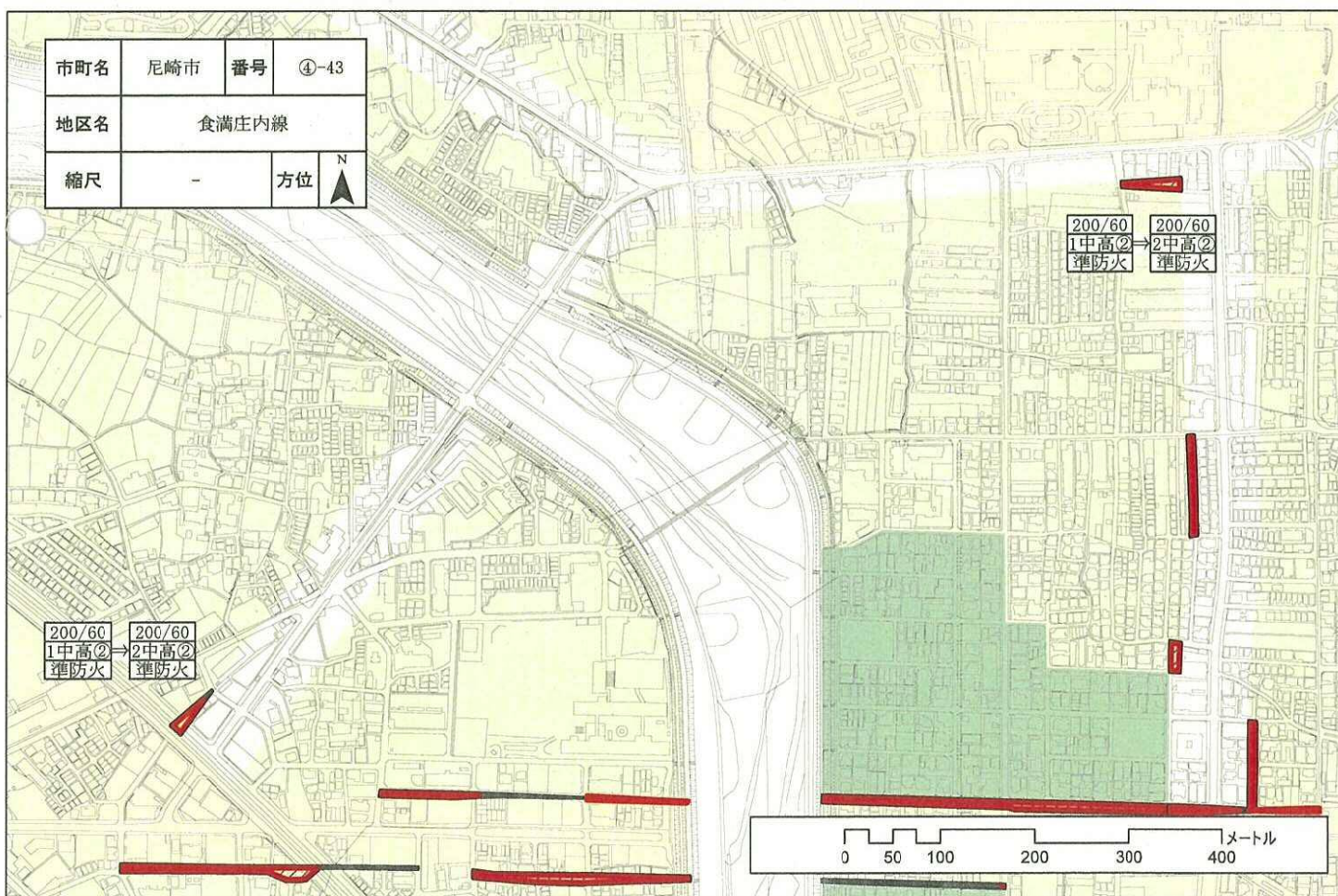
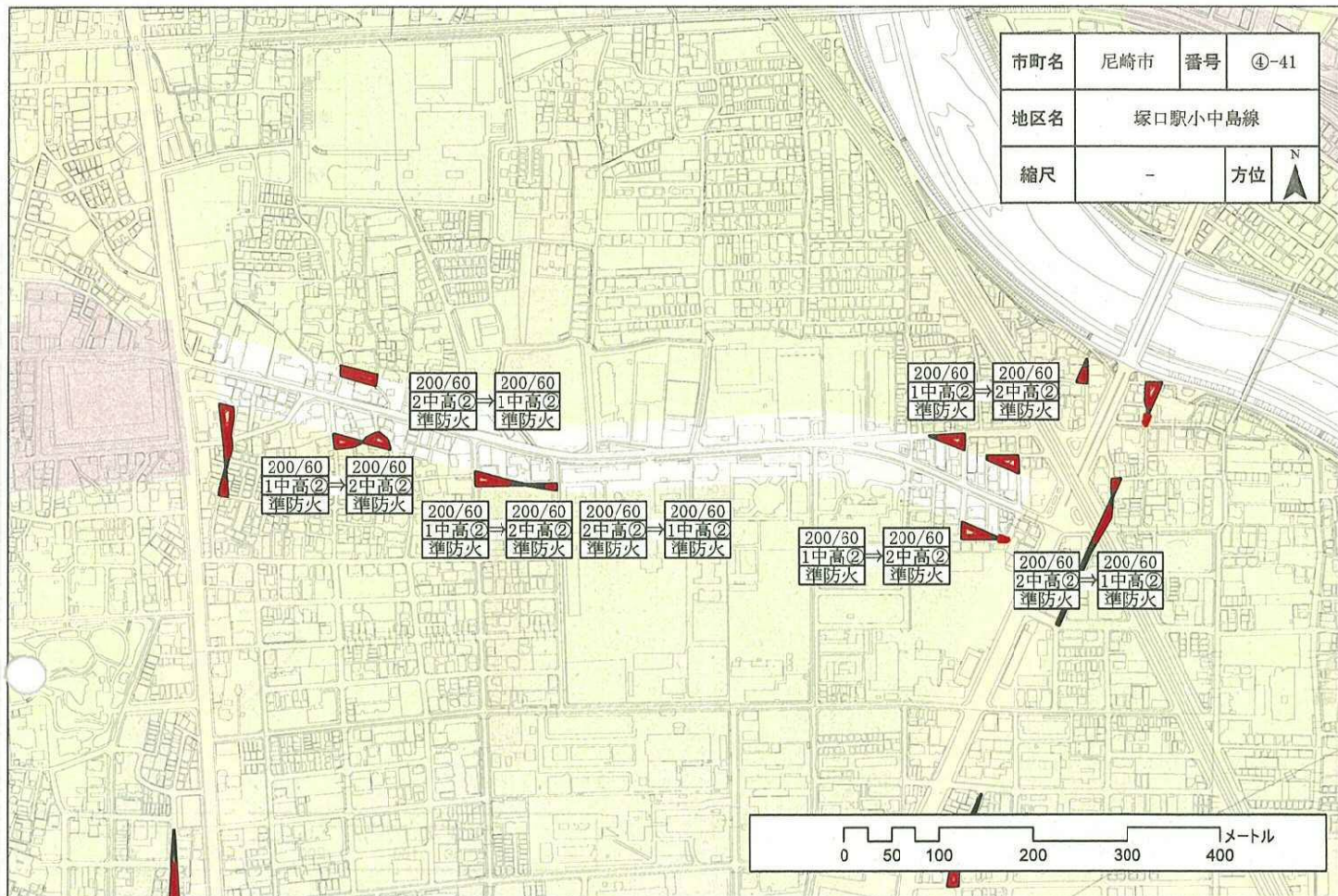
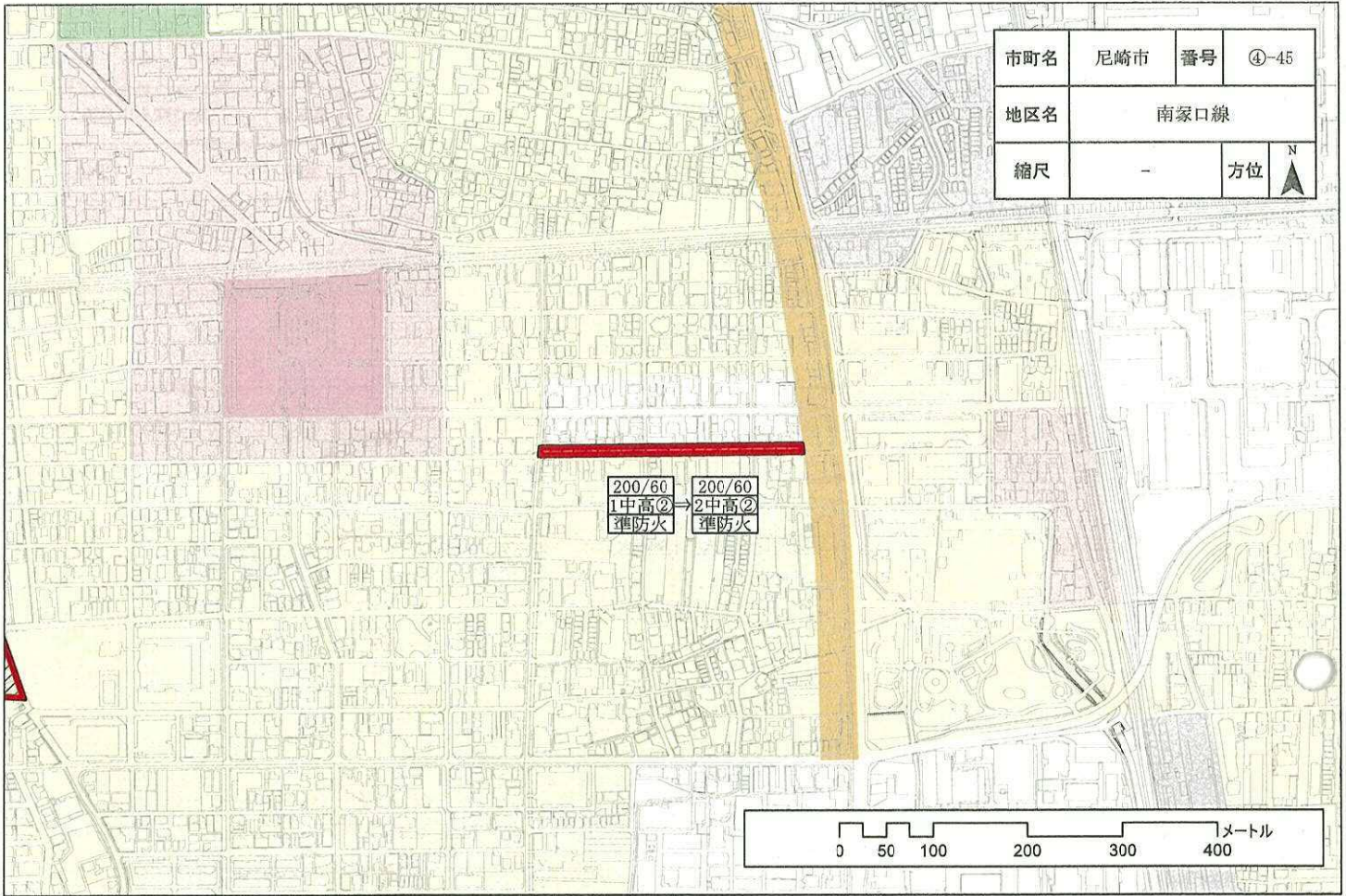








用途地域等の変更（素案）について

用途地域とは、秩序ある街並みをつくるため、建てることのできる建築物の用途や容積率などを定める都市計画です。

用途地域の見直しは、概ね5年毎に行います。前回、平成24年の見直し以降に、土地利用が変化した地区などに対応するため、今回8地区において変更（素案）を作成しました。また、これに連動して防火・準防火地域、高度地域の変更を行います。

今回の用途地域等変更（素案）については、9月11日（月）～10月2日（月）までの間、市役所北館5階都市計画課や市ホームページ（都市計画課）でご覧いただけます。また、ご意見のある方は、同期間においてご住所とお名前をお書きの上、文書（書式は自由で郵送、FAX、E-Mailも可です。）にて市役所都市計画課までお寄せください。

郵送宛先：〒660-8501 尼崎市役所都市計画課（住所不要）
 TEL：06-6489-6604 FAX：06-6489-6597
 E-Mail：ama-tosikeikaku@city.amagasaki.hyogo.jp
 （担当：牧・三好）

○今後の予定

いただきました意見とあわせ、改めて市（案）として、法定縦覧（意見書提出可）を行い、尼崎市都市計画審議会の審議を経て、平成30年3月に都市計画決定の告示を行う予定です。

○変更地区一覧表

変更箇所	変更理由	変更前	変更後（※1,2）	主な建物用途規制（※3）
①・② 昭和通 一、二丁目 北大物町 東大物町 の一丁目 の各一部	住宅の比率が高くなり、且つ商業・業務施設の比率が低いことから、住環境の保全を図るために変更します。	【用途地域】 準工業地域 (200/60) 【高度地区】 指定なし 【騒音規制】 第3種区域	【用途地域】 第1種住居地域 (200/60) 【高度地区】 第3種高度地区 【騒音規制】 第2種区域	×床面積が3,000㎡を超える店舗等（※4） ×床面積が3,000㎡を超える事務所等 ×カラオケボックスその他これに類するもの ×マージャン屋、ぱちんこ屋（※5）、勝馬投票券販売所その他これらに類するもの ×劇場、映画館等 ×倉庫業倉庫 ×危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 ×火薬類、ガス、石油類などの危険物の貯蔵・処理の量が少ない工場、倉庫
③ 大島一丁目の一部	住宅の比率が高くなり、且つ商業・業務施設の比率が低いことから、住環境の保全を図るために変更します。	【用途地域】 近隣商業地域 (300/80) 【騒音規制】 第3種区域	(1) 尼崎宝塚線の沿道30m以内 【用途地域】 準住居地域 (200/60) 【騒音規制】 第2種区域	×床面積が10,000㎡を超える店舗等（※4） ×床面積が10,000㎡を超えるカラオケボックスその他これに類するもの ×床面積が10,000㎡を超えるマージャン屋、ぱちんこ屋（※5）、勝馬投票券販売所その他これらに類するもの ×客席の床面積が200㎡を超える劇場、映画館等 ×危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 ×火薬類、ガス、石油類などの危険物の貯蔵・処理の量が少ない工場、倉庫

- ※1 用途地域に記載している（200/60）は、容積率（%）/建ぺい率（%）を示しています。
- ※2 騒音規制に記載している指定区域は、第3種区域＜第2種区域の順に、発生する騒音の規制基準が強化されます。
- ※3 主な建物用途規制の変更内容を示しています。（○：新たに建築可能となるもの、×：新たに建築不可となるもの）
- ※4 店舗等面積には、別途「尼崎市商業立地ガイドライン」による制限があります。
- ※5 ぱちんこ屋等の建築等については、別途「尼崎市遊技場及びラブホテルの建築等の規制に関する条例」による制限があります。

変更箇所	変更理由	変更前	変更後	主な建物用途規制（※3）
③ 大島一丁目の一部（つづき）	住宅の比率が高くなり、且つ商業・業務施設の比率が低いことから、住環境の保全を図るために変更します。	【用途地域】 近隣商業地域 (300/80) 【高度地区】 指定なし 【騒音規制】 第3種区域	(2) (1)より西側 【用途地域】 第1種中高層住居専用地域 (200/60) 【高度地区】 第2種高度地区 【騒音規制】 第2種区域	×3階以上で、床面積が500㎡を超える日用品販売店舗、飲食店等のサービス業用以外の店舗等 ×事務所等 ×カラオケボックスその他これに類するもの ×マージャン屋、ぱちんこ屋（※5）、勝馬投票券販売所その他これらに類するもの ×劇場、映画館等 ×倉庫業倉庫 ×危険性や環境を悪化させるおそれがある工場 ×火薬類、ガス、石油類などの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設
④ 西灘波町四丁目 東灘波町三、四丁目の各一部	都市計画道路の廃止に伴い、用途地域境界の根拠が消失するたため、現在の用途地域境界に近い地形地物を境界線として変更します。	【用途地域】 第1種住居地域 (200/60) 【高度地区】 第3種高度地区 【用途地域】 第2種住居地域 (200/60) 【高度地区】 第2種高度地区	【用途地域】 第2種中高層住居専用地域 (200/60) 【高度地区】 第2種高度地区 【用途地域】 第2種準住居地域 (200/60) 【高度地区】 指定なし	×3階以上で、床面積が1,500㎡を超える店舗等（※4） ×3階以上で、床面積が1,500㎡を超える事務所等 ×ボーリング場、水泳場等の運動施設 ×床面積が1,500㎡を超える火薬類、ガス、石油類などの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設 ○客席の床面積が200㎡未満の劇場、映画館等 ○倉庫業倉庫 ○作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場
⑤ 西昆陽一丁目 武庫の里一、二丁目 武庫の庄五、六、八、九丁目の各一部	尼崎宝塚線の整備が完了し、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導するため、同路線沿道で既に指定している用途地域に変更します。	【用途地域】 第2種住居地域 (200/60) 【高度地区】 第3種高度地区	【用途地域】 第2種住居地域 (200/60) 【高度地区】 第3種高度地区	○床面積が3,000㎡を超える、10,000㎡以下の店舗等（※4） ○床面積が3,000㎡を超える事務所等 ○カラオケボックスその他これに類するもの ○マージャン屋、ぱちんこ屋（※5）、勝馬投票券販売所その他これらに類するもの ○床面積が3,000㎡を超える火薬類、ガス、石油類などの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設
⑥ 北城内南城内の各一部	本市の歴史文化、観光、交流の拠点として、周辺地域とともに一体的な街づくりを推進していくことから、周辺地域に合わせた用途地域に変更します。	【用途地域】 第1種住居地域 (200/60)	【用途地域】 第2種住居地域 (200/60)	○床面積が3,000㎡を超える、10,000㎡以下の店舗等（※4） ○床面積が3,000㎡を超える事務所等 ○カラオケボックスその他これに類するもの ○マージャン屋、ぱちんこ屋（※5）、勝馬投票券販売所その他これらに類するもの ○床面積が3,000㎡を超える火薬類、ガス、石油類などの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設
⑦ 用途地域境界線が不明確となっている箇所（市内一円）	用途地域の境界線が、見通し線や地形地物によらない等わかりにくい箇所があるため、できる限りわかりやすい境界線に変更します。	【用途地域】 箇所による 【高度地区】 箇所による	【用途地域】 箇所による 【高度地区】 箇所による	規制強化又は緩和による影響が限定的である地区について、道路、河川等の地形地物を新たな境界線として変更します。
⑧ 沿道型の用途地域が指定されている箇所（市内一円）	幹線道路沿道から30mの幅取りによる用途地域の境界線を、できる限り地形地物によるわかりやすい境界線に変更します。	【用途地域】 箇所による 【高度地区】 箇所による	【用途地域】 箇所による 【高度地区】 箇所による	規制強化又は緩和による影響が限定的である地区について、道路、河川等の地形地物を新たな境界線とします。