

阪神間都市計画
区域区分（兵庫県決定）及び用途地域（尼崎市決定）の変更について

1 目 的

尼崎市船出地先で埋立てが行なわれている地域については、竣功区域ごとに市街地整備を進めていくため、計画的な市街地整備が確実に認められる時点で、随時、市街化区域へ編入することを目的とし、平成 16 年に特定保留区域に位置付けていたところである。

この度、部分竣功により市域に編入した区域について、良好な市街地の整備の見通しが確実にとなったことから、特定保留区域を解除し、市街化調整区域から市街化区域に変更する。

それに伴い、良好な市街地形成と都市の健全かつ合理的な土地利用の実現を図るため、用途地域を変更する。

2 公有水面埋立の経緯（市街化区域編入告示年月）

昭和 62 年 10 月 公有水面埋立免許の取得

平成 13 年 1 月	一部竣功	約 7.7ha	} 約 27.4 ha	(平成 16 年 3 月)
平成 18 年 12 月	一部竣功	約 3.6ha		(平成 19 年 5 月)
平成 21 年 12 月	一部竣功	約 16.1ha		(平成 22 年 4 月)
平成 24 年 4 月	一部竣功	約 22.7ha		

3 変更内容の概要

(1) 位 置：尼崎市船出の一部（面積）約 22.7ha、位置図は図 1 のとおり

(2) 区域区分：市街化調整区域を市街化区域に変更する。

（特定保留区域 約 85.5ha のうち約 22.7ha を解除）

(3) 用途地域：工業専用地域に指定する。

地区内の建ぺい率は 60%、容積率は 200%とする。

図 1



4 尼崎市都市計画決定手続に関する要綱に基づく素案の公表結果

- (1) 閲覧期間 平成 24 年 9 月 3 日～9 月 26 日
 (2) 閲覧者 なし (意見の提出なし)

5 今後の予定

年 月	区域区分（兵庫県決定）	用途地域（尼崎市決定）
平成 24 年 11 月		都市計画審議会（事前説明）
12 月	都市計画法に基づく案の縦覧	都市計画法に基づく案の縦覧
平成 25 年 1 月	尼崎市都市計画審議会（諮問）	尼崎市都市計画審議会（付議）
2 月	都市計画審議会（事前・本審）	
3 月	都市計画決定告示	都市計画決定告示・区域区分の公告

以 上

（参考）

*「特定保留区域」

市街化調整区域にあっては、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、市街地開発事業等により計画的なまちづくりに向けて準備が進められている区域で、区域区分の一斉見直し時点において、市街化区域への編入を保留する区域として位置付けられた区域である。法的な位置付けは、市街化調整区域です。なお、計画的な市街地の整備が確実になった時点において市街化区域への編入を行い、随時、特定保留区域を解除する。

計 画 書（素案）

阪神間都市計画区域区分の変更

都市計画区域区分を次のように変更する。

1 市街化区域と市街化調整区域との区分

「計画図表示のとおり」

2 人口フレーム

単位：千人

年 次		平成 1 7 年	平成 2 7 年
区 分			
都市計画区域内人口		1,732	1,770
市街化区域内人口		1,687	1,731
配分する人口		—	1,713
保留する人口		—	18
(特定保留)		—	0
(一般保留)		—	18

理 由

「別添理由書のとおり」

理 由 書

尼崎市東海岸町沖地区のフェニックス公有水面埋立事業区域は、竣功区域ごとに市街地整備を進めていくため、計画的な市街地整備が確実に認められる時点で、随時、市街化区域へ編入することを目的とし、平成 16 年度の定期見直しで特定保留区域に位置付けていたところである。

この度、部分竣功により市域に編入した区域について、良好な市街地の整備の見通しが確実にとなったことから、本計画のとおり、特定保留区域を解除し、市街化調整区域から市街化区域に変更する。

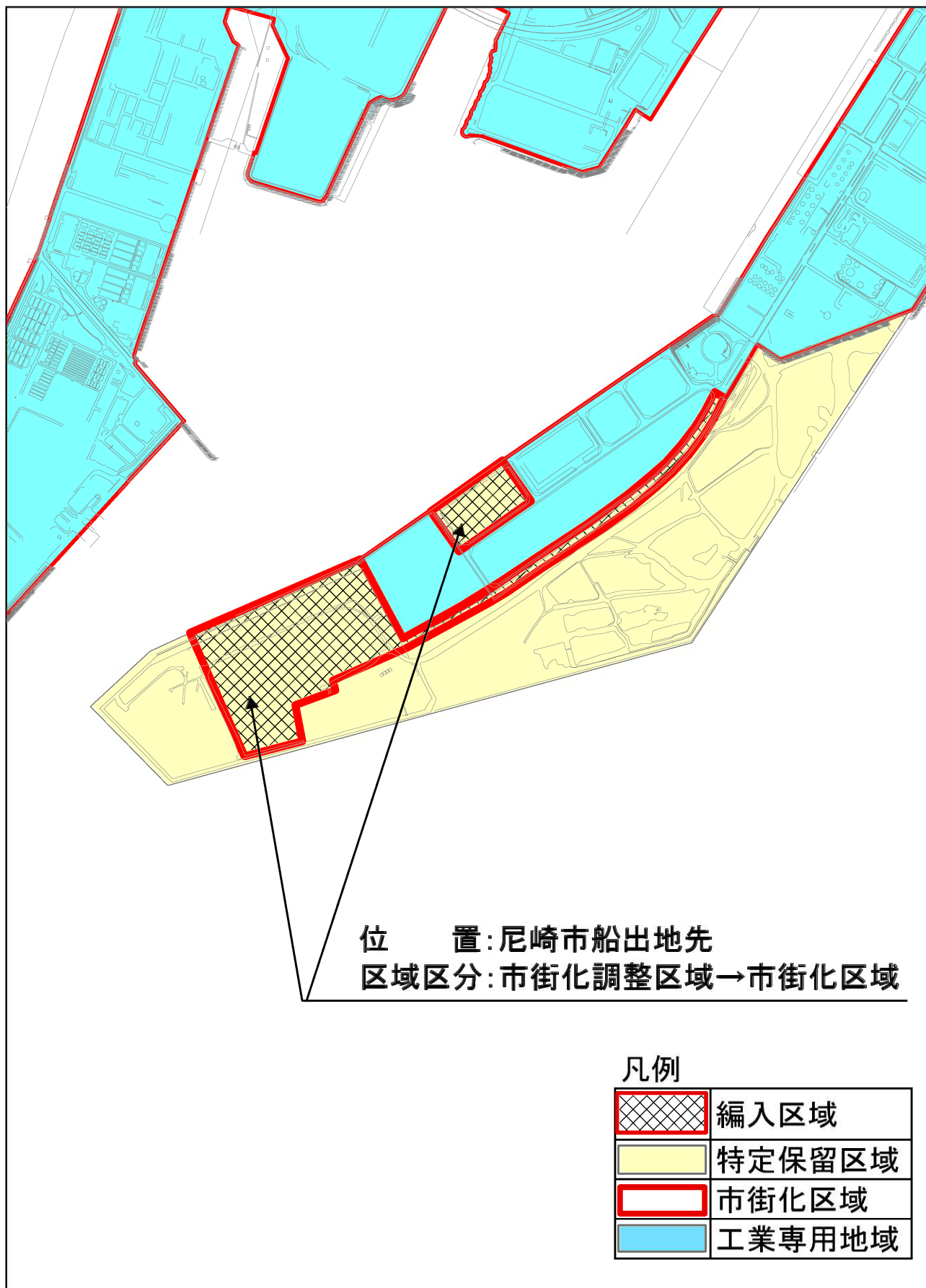
阪神間都市計画区域区分の変更(兵庫県決定)

計画図



1:15,000

東海岸町沖地区



計 画 書 （素案）

阪神間都市計画用途地域の変更（尼崎市分）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物の 高さの限 度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 88ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.9%
第一種中高層住居専用地域	約 1,183ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	25.4%
第二種中高層住居専用地域	約 284ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.1%
第一種住居地域	約 877ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.8%
第二種住居地域	約 153ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 10ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 163ha	—	—	—	—	—	3.5%
準住居地域	約 116ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.5%
近隣商業地域	約 3ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 135ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 49ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 187ha	—	—	—	—	—	4.0%
商業地域	約 18ha	40/10以下	—	—	—	—	
	約 10ha	50/10以下	—	—	—	—	
	約 59ha	60/10以下	—	—	—	—	
小 計	約 87ha	—	—	—	—	—	1.9%
準工業地域	約 398ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.5%
工業地域	約 545ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.7%
工業専用地域	約 736ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.8%
合 計	約 4,664ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示の通り」

理 由 別添理由書のとおり

理 由 書

尼崎市東海岸町沖地区のフェニックス公有水面埋立事業区域は、竣功区域ごとに市街地整備を進めていくため、計画的な市街地整備が確実に認められる時点で、随時、市街化区域へ編入することを目的とし、平成16年度の定期見直しで特定保留区域に位置付けていたところである。

この度、部分竣功が確実に見込まれることとなった区域について、良好な市街地の整備の見通しが確実になったことから、特定保留区域を解除し、市街化調整区域から市街化区域に変更し、それに伴い、良好な市街地形成と都市の健全かつ合理的な土地利用の実現を図るため、本計画のとおり用途地域を変更する。

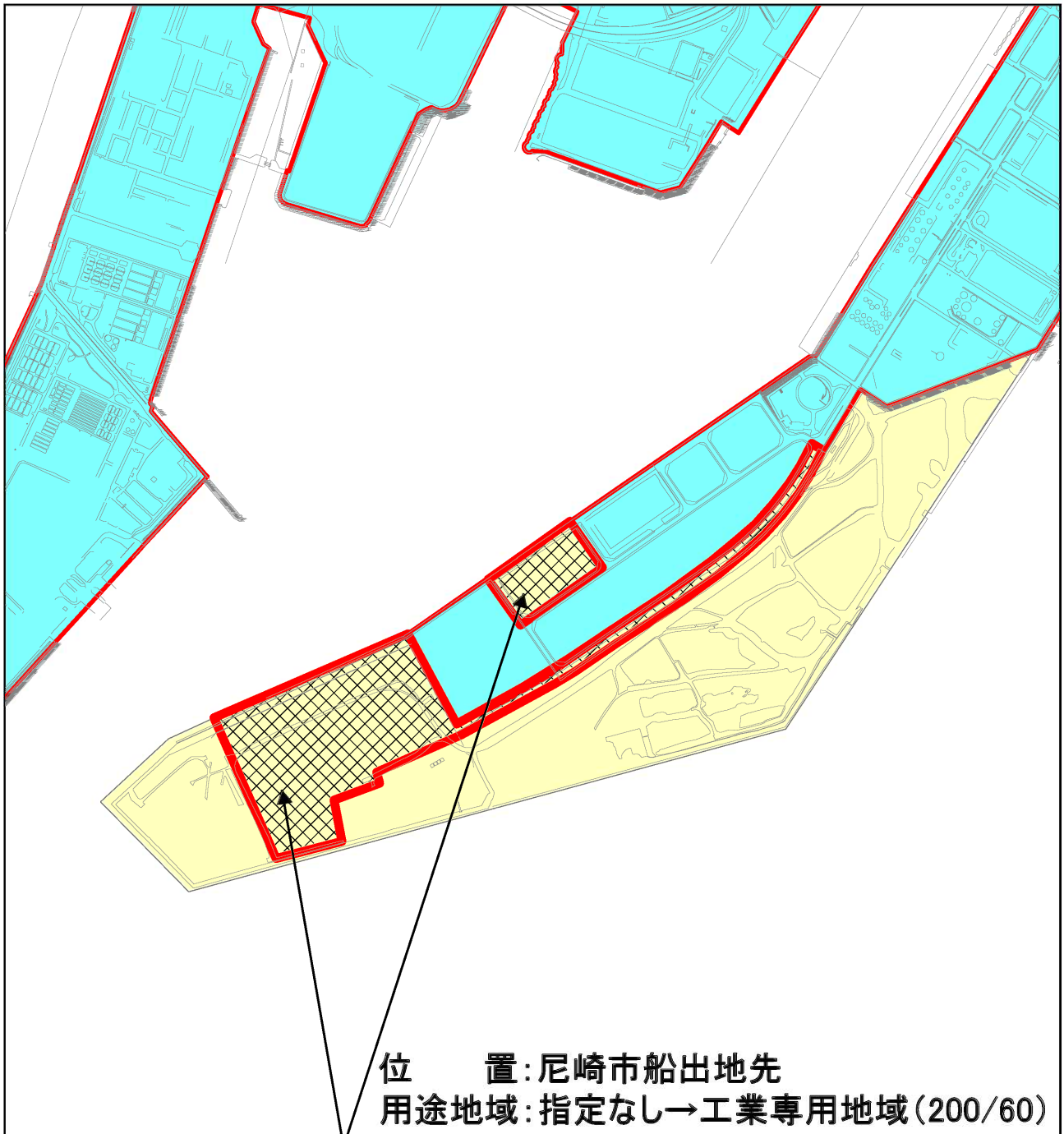
阪神間都市計画用途地域の変更(兵庫県決定)

計画図



1:15,000

東海岸町沖地区



凡例

	編入区域
	特定保留区域
	市街化区域
	工業専用地域

(参 考)

変更前後対照表（尼崎市分）

種 類	面 積		建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度
	変更前	変更後					
第一種低層住居専用地域	約 88ha	約 88ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m
第一種中高層住居専用地域	約 1,183ha	約 1,183ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
第二種中高層住居専用地域	約 284ha	約 284ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
第一種住居地域	約 877ha	約 877ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
第二種住居地域	約 153ha	約 153ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
	約 10ha	約 10ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—
小 計	約 163ha	約 163ha	—	—	—	—	—
準住居地域	約 116ha	約 116ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
近隣商業地域	約 3ha	約 3ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—
	約 135ha	約 135ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—
	約 49ha	約 49ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—
小 計	約 187ha	約 187ha	—	—	—	—	—
商業地域	約 18ha	約 18ha	40/10以下	—	—	—	—
	約 10ha	約 10ha	50/10以下	—	—	—	—
	約 59ha	約 59ha	60/10以下	—	—	—	—
小 計	約 87ha	約 87ha	—	—	—	—	—
準工業地域	約 398ha	約 398ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
工業地域	約 545ha	約 545ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
工業専用地域	約 713ha	約 <u>736ha</u>	20/10以下	6/10以下	—	—	—
合 計	約 4,641ha	約 <u>4,664ha</u>	—	—	—	—	—

※アンダーラインは変更部分を示す