

計 画 書 (案)

阪神間都市計画用途地域の変更（尼崎市決定）

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	—	—	—	25.5%
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	—	—	—	18.9%
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	—	—	—	8.6%
工業地域	約 545ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	11.7%
工業専用地域	約 713ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	15.4%
合 計	約 4,641ha	—	—	—	—	—	100%

理 由 別添理由書のとおり

理 由 書

土地利用の動向及び都市施設整備の進捗等を踏まえ、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推進させるため、本計画のとおり用途地域を変更するものである。

阪神間都市計画用途地域の変更(尼崎市決定)

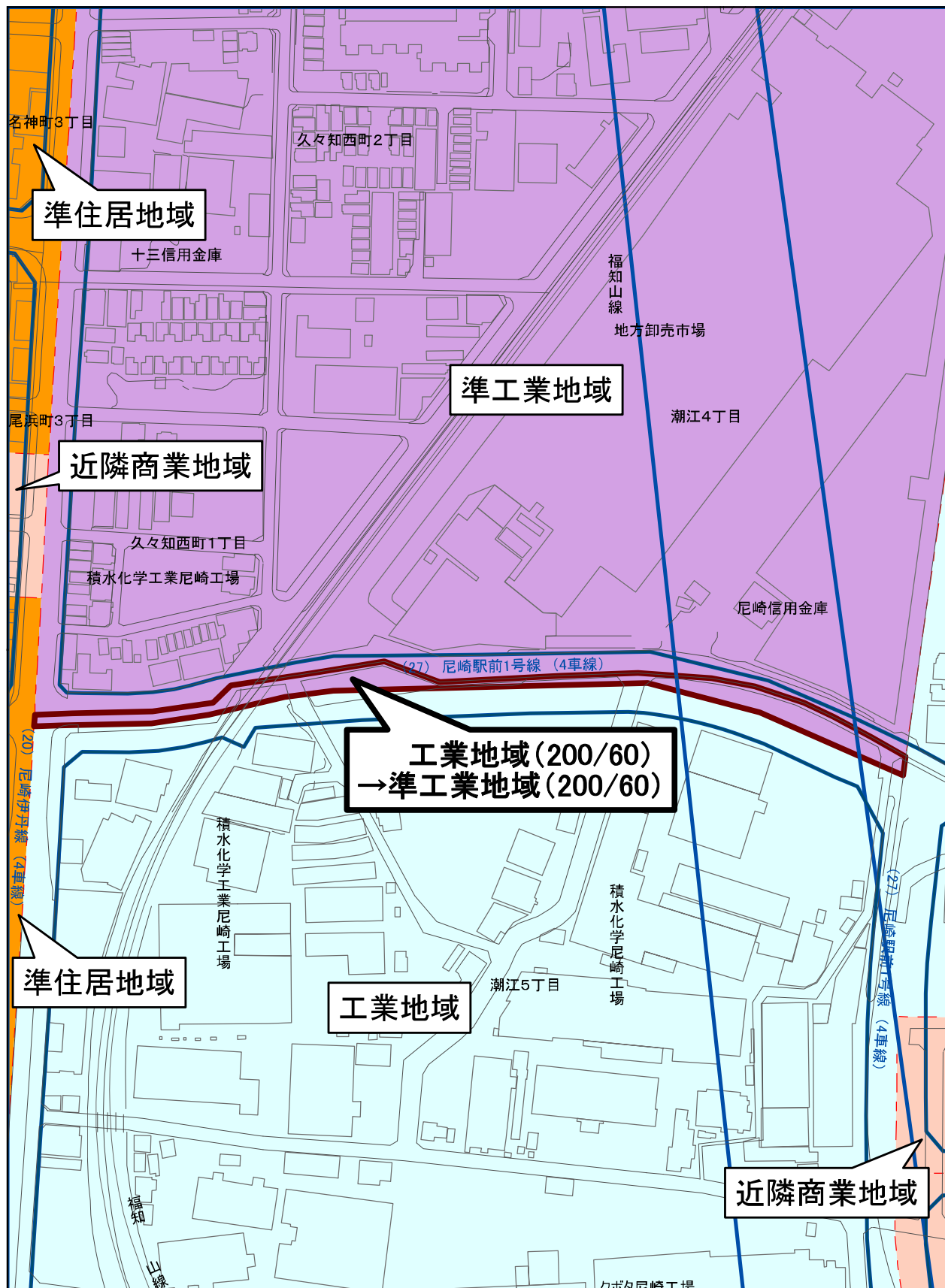
計画図(案)



1:2,500

潮江5丁目地区

変更区域



阪神間都市計画用途地域の変更(尼崎市決定)

計画図(案)



長洲西通2丁目地区



変更区域

1:2,500



阪神間都市計画用途地域の変更(尼崎市決定)

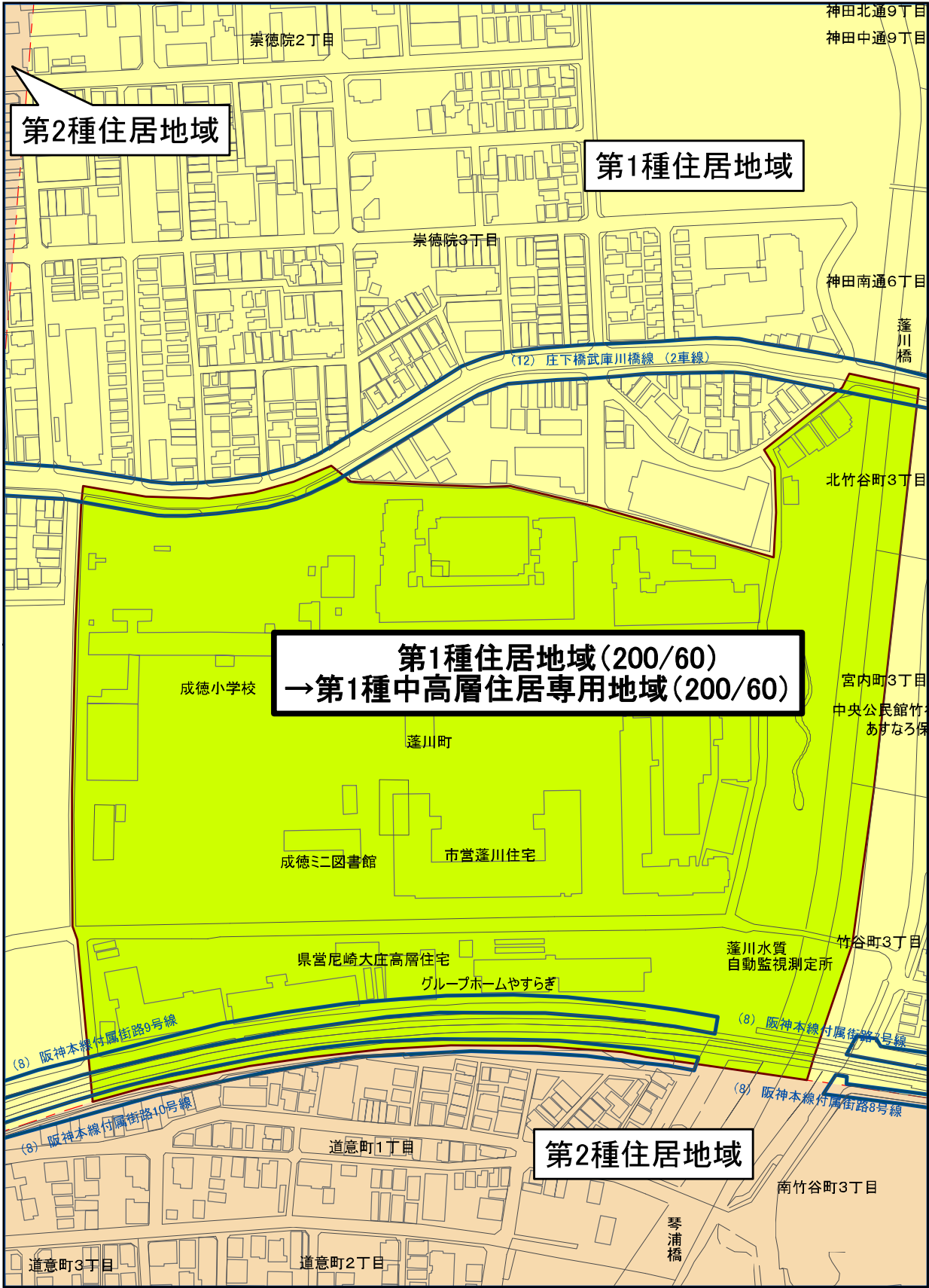
計画図(案)



1:2,500

蓬川町地区

 変更区域



(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 1,173ha	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 885ha	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 399ha	約 398ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—
工業地域	約 546ha	約 545ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—
工業専用地域	約 713ha	約 713ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—
合 計	約 4,641ha	約 4,641ha	—	—	—	—	—

※太字は変更部分を示す

計 画 書 （案）

阪神間都市計画高度地区の変更（尼崎市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度			備考
高度地区 (第1種)	約88ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5mを加えたもの以下とする。			第1種低層住居専用地域の全部
高度地区 (第2種)	約1,437ha	1 建築物の高さの最高限度は18mとする。	2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m未満の範囲にあっては、当該水平距離に 7mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8m以上の範囲にあっては、当該水平距離から 8mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 15mを加えたもの以下とする。	3 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの水平距離（以下「隣地離隔距離」という。）が1m未満の範囲にあっては12m以下、2m未満の範囲にあっては 15m以下とする。	・第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域の全部 ・第2種18m高度地区は敷地規模及び総合設計制度適用による緩和等なし
高度地区 (第2種 18m)	約31ha				
高度地区 (第3種)	約1,029ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m未満の範囲にあっては当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8m以上の範囲にあっては当該水平距離から 8mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20mを加えたもの以下とする。			第1種住居地域及び第2種住居地域（容積率300%の区域を除く。）の全部
高度地区 (第5種)	約95ha	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m未満の範囲にあっては当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8m以上の範囲にあっては当該水平距離から 8mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20mを加えたもの以下とする。	2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得たもの以下とする。	3 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得たものに20mを加えたもの以下とする。	住工共存型特別工業地区（1の規定については、尼崎伊丹線、五合橋線、山手幹線の各幹線道路沿道から30mの区域を除く。）の全部

摘要

1 制限の緩和

- (1) 第1種高度地区、第2種高度地区（第2種18m高度地区を含む。以下同じ。）第2項、第3種高度地区の規定を適用する場合において、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第135条の4第1項第1号及び第2号の規定を準用する。
- (2) 第2種高度地区第3項の規定を適用する場合において、建築基準法施行令第135条の3第1項第1号及び第2号の規定を準用する。
- (3) 第2種高度地区（第2項を除く。）の規定を適用する場合において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内ときは、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。
- (4) 第2種高度地区（第2種18m高度地区を除く。）の規定を敷地面積が1,000㎡以上の建築物について適用する場合において、同規定第1項中「18m」とあるのは「24m」とする。この場合において、同規定第3項に規定する当該建築物の各部分の高さは、隣地離隔距離が2m以上の部分にあっては、当該距離から2mを減じたものに1.5を乗じて得たものに18mを加えたもの以下とする。
- (5) 第2種高度地区の規定を6/10以下の勾配の屋根を有する建築物について適用する場合、当該屋根部分の軒の高さ（パラペットを有する場合は、その天端の高さ）を同規定第1項に規定する最高限度（前号において読み替えて適用する場合を含む。）又は同規定第3項に規定する建築物の各部分の高さ（以下「当該高さ」という。）以下とする場合においては、当該屋根部分の高さは、当該高さに2mを加えたもの以下とする。
- (6) 第2種高度地区（第2項を除く。）及び第4号の規定は、次に掲げる建築物の部分については適用しない。
 - ①当該規定による高さを超える建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面の中心線の長さの合計が3m以下である場合の当該部分
 - ②軒、ひさし、出窓、階段室、屋外階段、又は昇降機塔の部分で、隣地離隔距離が0.5m以上であるもの
 - ③建築設備のうち、外部に設けた煙突、又は排水管その他軽微なもの
- (7) 建築基準法施行令第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。
- (8) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項から第4項まで又は同法第86条の2第1項から第3項までの規定により、建築物の一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域は、建築物の一の敷地とみなす。
- (9) 第5種高度地区の規定を適用する場合は、建築基準法第56条第2項から第7項まで（同項第3号を除く。）の規定のうち、第1種住居地域に適用される規定を準用するものとする。

2 適用の除外

- (1) 都市計画において決定された地区計画又は特別用途地区若しくは建築基準法による壁面線の指定その他これらに類するもの（以下「都市計画等」という。）において建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限又はこれに相当する事項が定められている場合、当該事項が適用される区域内に建築される建築物で当該都市計画等に適合しているものについては、当該事項に相当する第2種高度地区の規定は適用しない。
- (2) 建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項及び第4項、第86条の2第2項及び第3項による許可を受けた建築物（第2種18m高度地区内の建築物を除く。）については本規制は適用しない。

(3) 建築基準法第3条第2項（同法第86条の8第1項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）の規定により本規制に適合しない部分（以下「不適合部分」という。）を有する建築物（同法第3条第3項（同法第86条の8第1項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）に規定する建築物を除く。以下「既存不適格建築物」という。）について、不適合部分以外の部分において増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合は、不適合部分については本規制は適用しない。 (4) 既存不適格建築物のうち、同一の敷地において、この規定の適用後、改築、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行うものであって、市長が、事由、敷地形状、敷地周辺の状況及び日影の状態の比較等を考慮し、この規制に適合させることが困難で、不適合となる部分を増加させないと認めるものについては、本規制は適用しない。 (5) 市長が、災害その他の事由を考慮し、公益上又は用途上やむを得ないと認める建築物については、本規制は適用しない。 (6) 平成22年1月4日において、敷地面積70㎡未満の敷地の建築物については、第5種高度地区第2項の規定は適用しない。			
種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (第4種)	約56ha	建築物の各部分の高さは、7m以上とする。	国道2号 沿道
摘要 1 適用の除外 次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の各部分については、本規制は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 第4種高度地区内における高さが7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、同地区内における建築面積の1/2未満かつ100㎡未満の建築物の当該部分 (3) 既存不適格建築物のうち、増築若しくは改築を行うもの（建築基準法施行令第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの。）又は大規模の修繕、大規模の模様替若しくは用途の変更を行うもの (4) 階数が2以下であり、かつ延べ面積が100㎡以下の建築物 (5) 天端の高さが7m以上の延焼遮断有効なパラペット又はそれに類するもので囲まれた屋上床版の部分 (6) 建築物に付属する門、へい、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分 (7) 道路内に設ける建築物その他これに類するもの 2 許可による特例 その他の建築物で、市長が公益上又は用途上やむを得ないと認め、許可したものについては適用しない。			
合 計	約 2,736ha		

この計画書において使用する用語は、建築基準法及び同法施行令において使用する用語の例による。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

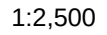
別添理由書のとおり

理 由 書

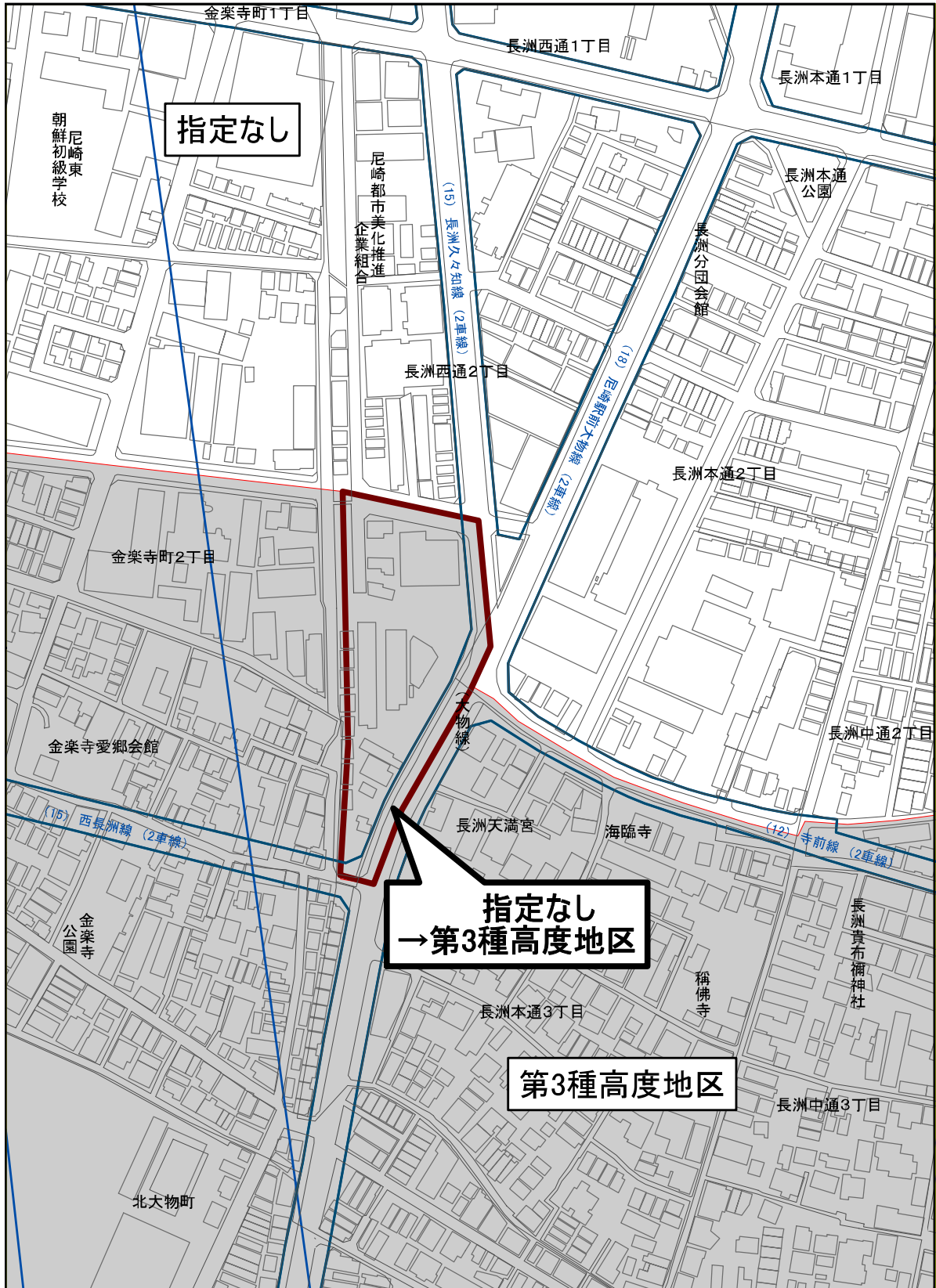
本市では、市街地における建築物の形態規制を土地利用類型と関連して行うことを目的に、用途地域区分と連動した高度規制を行っていることから、用途地域の変更に伴い、本計画のとおり高度地区を変更する。

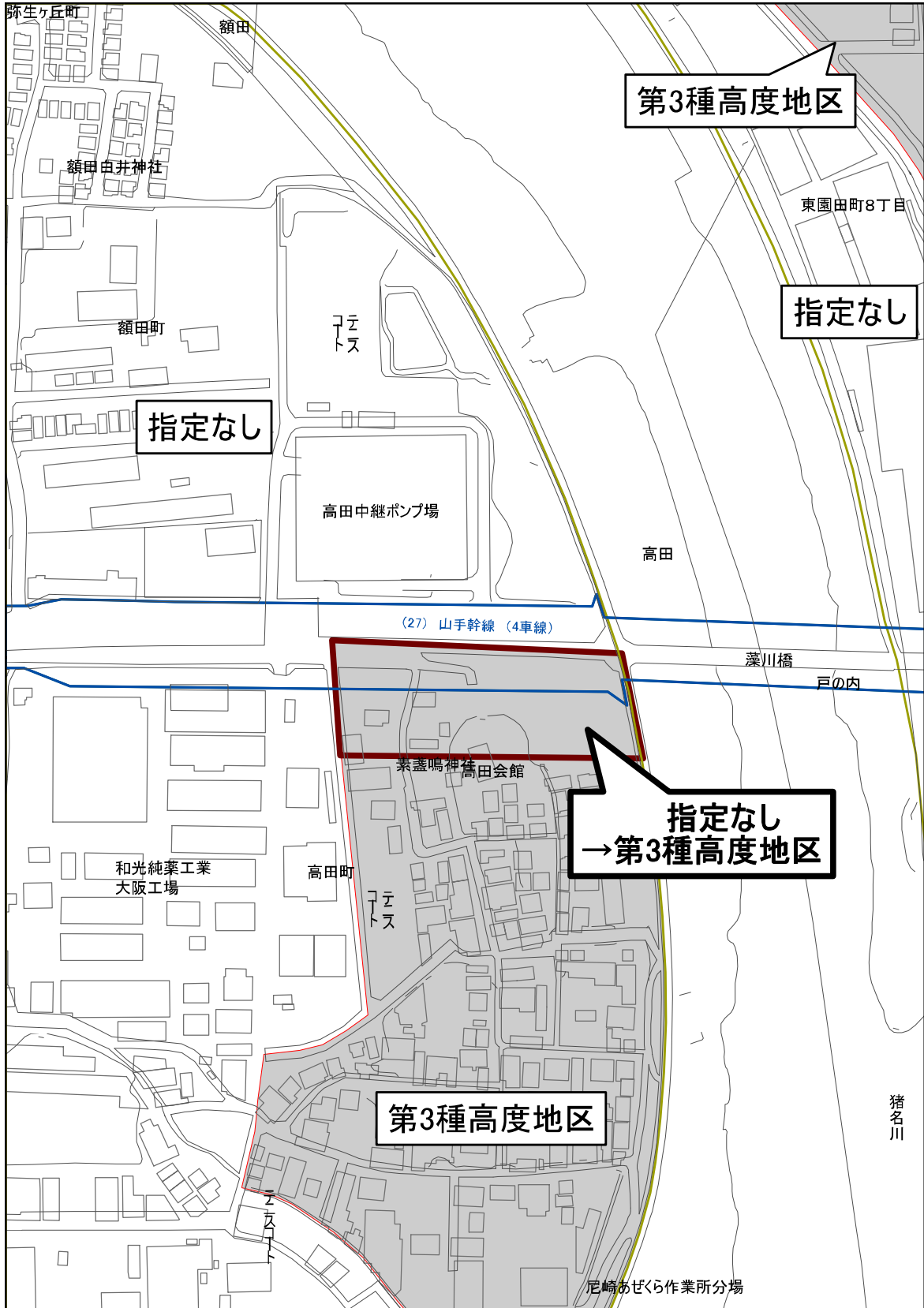
また、円滑な建築確認手続のために、できるだけわかりやすく計画書の記載内容を明確化する。

計画図(案)



 変更区域





阪神間都市計画高度地区の変更(尼崎市決定)

計画図(案)

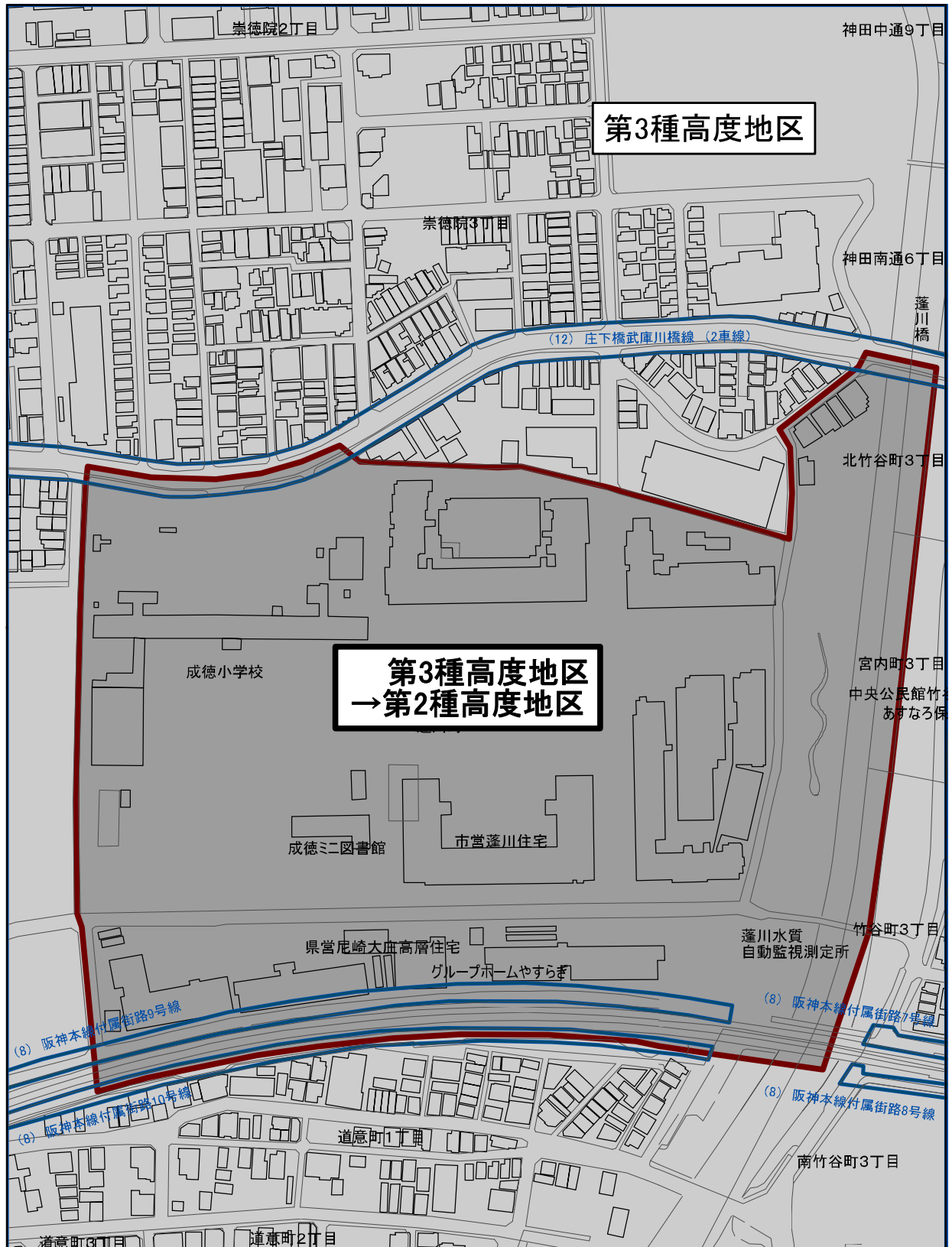


蓬川町地区



変更区域

1:2,500



(参考)

変 更 前 後 対 照 表

面積

種 類	変更前面積	変更後面積	備 考
高度地区 (第 1 種)	約 88ha	約 88ha	
高度地区 (第 2 種)	約 1,427ha	約 1,437ha	蓬川町の一部
高度地区 (第 2 種 18m)	約 31ha	約 31ha	
高度地区 (第 3 種)	約 1,037ha	約 1,029ha	長洲西通 2 丁目、高田町 の各一部
高度地区 (第 4 種)	約 56ha	約 56ha	
高度地区 (第 5 種)	約 95ha	約 95ha	
合 計	約 2,734ha	約 2,736ha	

(参考)

変 更 前 後 対 照 表

本文

現 行	変更(案)
高度地区(第3種)備考欄 第1種及び第2種住居地域(容積率 300%の区域を除く。)の全部	第1種 <u>住居地域</u> 及び第2種住居地域(容積率 300%の区域を除く。)の全部

摘要欄

現 行	変更(案)
高度地区(第1～3種、第5種) 1 制限の緩和 (1) <u>前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの(以下「水面等」という。)</u> がある場合又は建築物の敷地が水面等に接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。 <u>ただし、第5種高度地区第2項を除く。</u> (2) <u>第1種高度地区、第2種高度地区(第2種 18m 高度地区を含む。以下同じ。)</u> 第2項、第3種高度地区及び第5種高度地区第1項の規定を適用する場合において、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路があるときは、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がないときは、当該隣地の平均地盤面をいう。)より 1m以上低いときは、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から 1mを減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。 (8) 建築基準法第 86 条第1項から第4項まで又は同法第 86 条の2第1項から第3項までの規定により、建築物の一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域は、建築物の一の敷地とみなす。 (9) 第5種高度地区の規定を適用する場合は、建築基準法第 56 条第2項から第7項までの規定のうち、第1種住居地域に適用される規定を準用するものとする。	(1) <u>第1種高度地区、第2種高度地区(第2種 18m 高度地区を含む。以下同じ。)</u> 第2項、第3種高度地区の規定を適用する場合において、 <u>建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 135 条の4第1項第1号及び第2号の規定を準用する。</u> (2) <u>第2種高度地区第3項の規定を適用する場合において、建築基準法施行令第 135 条の3第1項第1号及び第2号の規定を準用する。</u> (8) 建築基準法 <u>(昭和 25 年法律第 201 号)</u> 第 86 条第1項から第4項まで又は同法第 86 条の2第1項から第3項までの規定により、建築物の一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域は、建築物の一の敷地とみなす。 (9) 第5種高度地区の規定を適用する場合は、建築基準法第 56 条第2項から第7項まで <u>(同項第 3号を除く。)</u> の規定のうち、第1種住居地域に適用される規定を準用するものとする。

現 行	変更(案)
2 適用の除外 (6) <u>この都市計画の変更の告示日において、敷地面積 70 m²未満の敷地の建築物については、第5種高度地区第2項の規定は適用しない。</u> 高度地区(第4種) 1 適用の除外 (2) 高さが 7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、建築面積の 1/2 未満かつ 100 m²未満の建築物の当該部分 (3) <u>増築又は改築については、建築基準法施行令第 137 条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの</u> (4) <u>敷地面積が 35 m²以下に建つ建築物</u> (5) <u>建築物に付属する門、へい、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分</u> (6) <u>道路内に設ける建築物その他これに類するもの</u>	(6) <u>平成 22 年 1 月 4 日</u>において、敷地面積 70 m²未満の敷地の建築物については、第5種高度地区第2項の規定は適用しない。 (2) <u>第4種高度地区内における</u>高さが 7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、<u>同地区内における</u>建築面積の 1/2 未満かつ 100 m²未満の建築物の当該部分 (3) <u>既存不適格建築物のうち、増築若しくは改築を行うもの(建築基準法施行令第 137 条の 10 第1号及び第2号に定める範囲のもの。)</u><u>又は大規模の修繕、大規模の模様替若しくは用途の変更を行うもの</u> (4) <u>階数が2以下であり、かつ延べ面積が 100 m²以下の建築物</u> (5) <u>天端の高さが7m以上の延焼遮断上有効なパラペット又はそれに類するもので囲まれた屋上床版の部分</u> (6) 建築物に付属する門、へい、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分 (7) <u>道路内に設ける建築物その他これに類するもの</u>

計 画 書 (案)

阪神間都市計画防火地域及び準防火地域の変更（尼崎市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 157 ha	
準防火地域	約 3,084 ha	

理 由

理 由 書

本市においては、市街地密度が高く、延焼の危険性が高いことから、建築物の不燃化を促進し市街地の防火性能を向上することを目的に、用途地域区分と連動した防火規制を行っている。

今回、用途地域の変更に伴い、本計画のとおり変更するものである。

阪神間都市計画防火地域及び準防火地域 の変更(尼崎市決定)

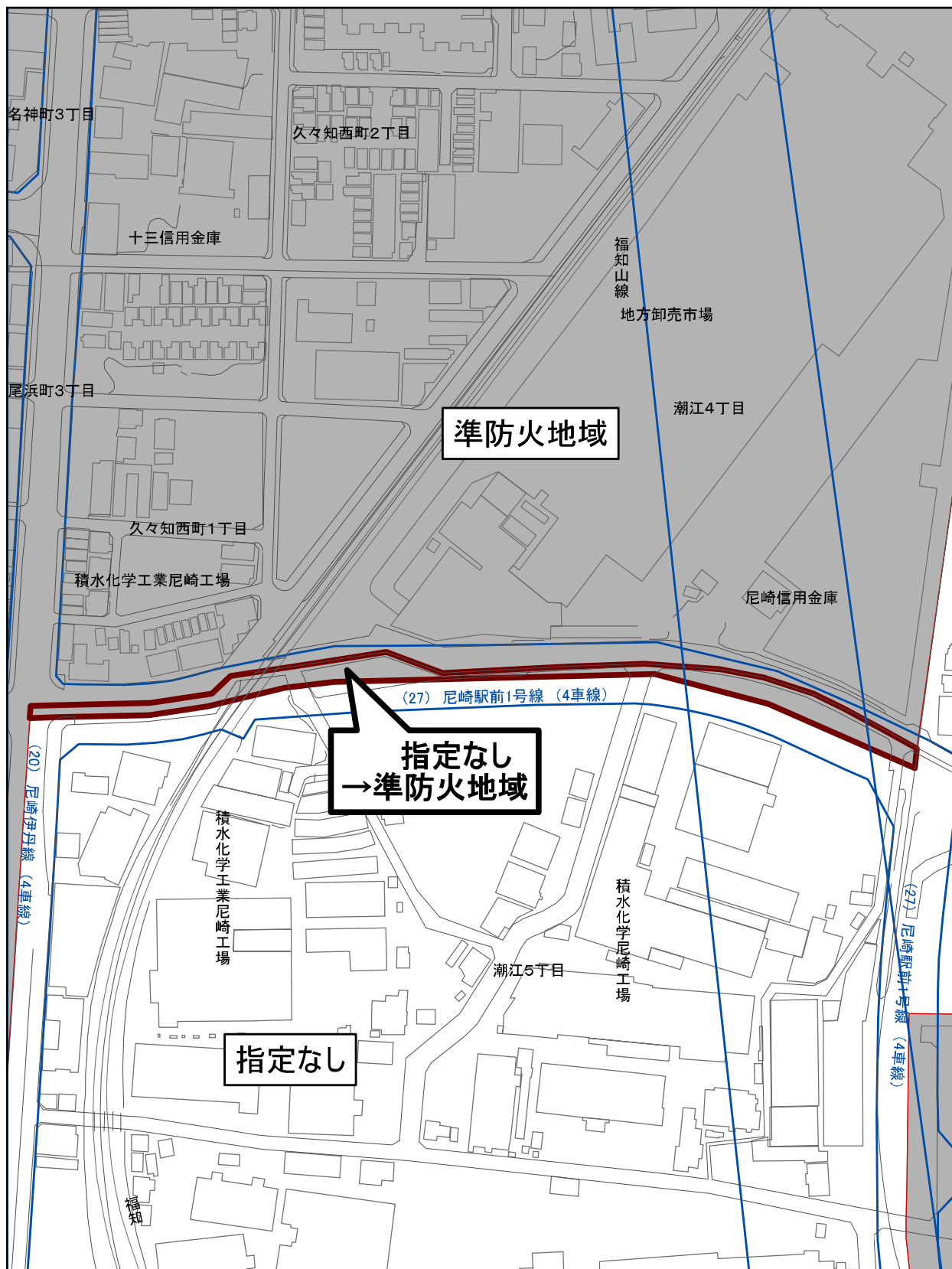
計画図(案)



1:2,500

潮江5丁目地区

 変更区域



(参考)

変 更 前 後 対 照 表

種 類	変更前面積	変更後面積	備 考
防火地域	約 157 ha	約 157 ha	
準防火地域	約 3,084 ha	約 3,084 ha	潮江 4・5 丁目他