

都市計画と建築

- ・住宅や事務所などを建てる場合、建築する場所の都市計画によって規制が異なります。
- ・このしおりは、建築に係る都市計画その他主な法令等の概要を掲載しています。
- ・重要事項説明に関する関係法令の調査については、「尼崎市内における重要事項説明に関する関係法令の担当部局」もご参照ください。

本市で定めている都市計画（建築関連）の種類と問合せ先

（記載のない項目は都市計画課（北館5階）06-6489-6604）

都市計画区域	行政区域の全域を都市計画区域に指定しています。
区域区分	行政区域のほとんどが市街化区域です。 武庫川等の河川と尼崎西宮芦屋港の公有水面は市街化調整区域です。
用途地域	住宅地、商業地、工業地のむやみな混在を防ぎ、秩序あるまち並み形成のために定めます。 本市では、第2種低層住居専用地域、田園住居地域を除く11種類の用途地域を指定しています。
特別用途地区	用途地域を補完する制度です。都市計画で区域を定め、地区の特性に応じた建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を建築基準法に基づく条例で定めます。 本市では、「都心商業・業務特別用途地区」「工業保全型特別工業地区」「中央・三和商店街特別用途地区」「住工共存型特別工業地区」「都市機能誘導特別用途地区」の5地区を指定しています。
高度地区	住環境をまもるため住居系用途地域などに高さの最高限度を定めています。 また、国道2号沿道を対象に災害時の延焼遮断のための高さの最低限度を定めています。
防火地域・準防火地域	市街地の不燃化を目的に、市域の約7割を「防火地域」「準防火地域」に指定しています。 また、市域の全域を建築基準法第22条に基づく区域に指定しています。
高度利用地区	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために定めます。 本市では主に市街地再開発事業の区域を対象に8地区を指定しています。
駐車場整備地区 （駐車場法）	自動車交通が著しく輻輳する地区を対象に円滑な道路交通を確保するため定めます。 本市では中央・三和・出屋敷地区を指定しています。（建築物に対する具体規制事項なし）
臨港地区 （港湾法）	港湾を管理運営するために定めます。本市では約105.8haを指定し、一部区域において土地利用に関する条例が定められています。（阪神南県民センター）尼崎港管理事務所（06-6412-1361）
生産緑地地区 （生産緑地法）	農地を計画的に保全することにより良好な都市環境の形成を図るために定めます。 生産緑地地区に指定している農地の建築行為は制限されます。
地区計画等 （地区まちづくりルール）	地区計画は、地区単位でのまちづくりを進めるため、建築物にかかる制限や地区施設（道路、公園など）をきめ細かく定める制度です。現在31地区を指定しています。 地区整備計画区域内の建築は届出が必要です。 また地区計画区域内等の地区まちづくりルール区域内では届出や協議が必要です。
都市計画道路	未整備箇所の建築は許可が必要です。道路整備担当（北館6階）（06-6489-6493）
都市計画公園・緑地	未整備箇所の建築は許可が必要です。公園計画・21世紀の森担当（北館6階）（06-6489-6530）
下水道計画区域	市域を5処理区に分け、主に合流式で整備しています。 臨海部工業地帯は計画区域外です。下水道建設課（上下水道庁舎5階）（06-6489-6562）
市街地開発事業	土地区画整理事業59地区、市街地再開発事業10地区、 現在、事業中の地区はありません。

用途地域や高度地区、地区計画など主な都市計画の内容や決定状況は、尼崎市ホームページでご確認いただけます。

尼崎市ホームページ（<http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/>）⇒「くらし・手続き」⇒「都市環境の整備」
⇒「都市計画」⇒「都市計画の調査」にある各ページをご利用ください。（ID：1004956）

==== その他、建築に関連する主な法令・規定と問合せ先 =====

都市計画法・・・・	500 ㎡以上の開発行為（建築物の建築等の目的で行う土地の区画形質の変更）を行う場合、開発許可が必要な場合があります。	開発指導課（開発担当）（北館 5 階）（06-6489-6612）
（開発許可）		
建築基準法・・・・	建築協定・位置指定道路・2 項道路・建蔽率の角地緩和など建築基準法について	建築指導課（北館 5 階）（06-6489-6650）
景観法・・・・	市域全域を「景観区域」に指定しています。大規模建築物等については、届出、デザイン協議が必要です。	開発指導課（都市美・屋外広告物担当）（北館 5 階）（06-6489-6606）
（都市美形成条例）		
屋外広告物法・・・・	規制対象区域では屋外広告物の掲出時に許可が必要です。	開発指導課（都市美・屋外広告物担当）（北館 5 階）（06-6489-6606）
（屋外広告物条例）		
宅地造成及び特定盛土等規制法	市域全域を「宅地造成等工事規制区域」に指定しています。	開発指導課（開発担当）（北館 5 階）（06-6489-6606）
文化財保護法・・・・	埋蔵文化財の包蔵地等に位置する場合は協議が必要です。	歴史博物館（文化財担当）（06-6489-9801） （埋蔵文化財専用）（06-4868-0362）
道路法・・・・	市道については 県道については 国道 2 号については 国道 43 号、171 号については	道路課（北館 6 階）（06-6489-6480） （阪神南県民センター）西宮土木事務所（0798-39-6108） 兵庫国道事務所神戸維持出張所（078-411-5132） （一部の区間）道路課（北館 6 階）（06-6489-6480） 兵庫国道事務所西宮維持出張所（0798-35-6470）
河川法・・・・	河川保全区域内では一定の行為に対して制限がかかります。市では各河川を管理する国、県の問合せ先を案内しています。	河港課（北館 6 階）（06-6489-6498）
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	一定規模以上の病院、共同住宅等の特定建築物は政令で定める基準が適用されます。	建築指導課（北館 5 階）（06-6489-6650）
航空法・・・・	制限表面区域による高さの制限があります。	国土交通省大阪航空局 （関西エアポート㈱）の HP にて確認できます。）
住環境整備条例・・・・	大規模開発構想の届出、開発事業の事前協議申請の手続が必要です。 住宅の最低敷地面積基準、中高層建築物やワンルームマンションに関する規定を設けています。 工業地域、準工業地域（一部を除く。）内の住宅建設には緩衝緑地基準が適用されます。	開発指導課（開発担当）（北館 5 階）（06-6489-6612）
環境をまもる条例・・・・	店舗や旅館・ホテルなどの大規模な建築事業または、工場や倉庫、駐車場など周辺的生活環境を阻害するおそれのある事業を行う場合は、事前協議の手続が必要です。また、空地に関して、土地の所有者は雑草が繁茂しない措置、廃棄物が不法に投棄されない措置などを講じ、適正に管理するよう努める必要があります。	開発指導課（開発担当）（北館 5 階）（06-6489-6612）
商業立地ガイドライン・・・・	地域特性に配慮した商業立地についての誘導指針です。	商業観光課（出屋敷りべル 3 階）（06-6430-9750）

■ 本市では指定していない都市計画（地域地区）並びにその他の法令による区域等（括弧内は関連法）

高層住居誘導地区	特定街区	特定用途制限地域	特例容積率適用地区	風致地区
景観地区(景観法)	都市再生特別地区(都市再生特別措置法)		特定防災街区整備地区(密集市街地整備法)	
緑地保全地域・特別緑地保全地区・緑化地域(都市緑地法)			流通業務地区(流通業務市街地の整備に関する法律)	
航空機騒音障害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区 (特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法)			伝統的建造物群保存地区(文化財保護法)	
歴史的風土特別保存地区 (古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法)		第一種・第二種歴史的風土保存地区 (明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法)		
砂防指定地(砂防法)		特定盛土等規制区域(宅地造成及び特定盛土等規制法)		
地すべり防止区域(地すべり等防止法)		急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律)		
津波災害警戒区域・津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律)				

==== その他の事項 =====

- ・住居表示の実施区域では、住宅、事務所等の新築時に都市計画課への届出が必要です。
- ・近畿圏整備法上では、阪急神戸線以南が既成都市区域、以北が近郊整備区域となります。
 - ＊既成都市区域は、地域再生法第5条第4項第5号イにおける集中地域に該当します。
 - ＊既成都市区域の証明（租税特別措置法買換特例）・・・・・・・・・・・・・税務管理課（南館2階）（06-6489-6284）
- ・国土利用計画法による土地売買届出及び公有地拡大の推進に関する法律による届出・申出が必要な場合があります。

道路整備担当（北館6階）（06-6489-6493）