

第 4 回尼崎市都市計画審議会

事 前 説 明

令和 4 年 11 月 29 日

尼崎市都市計画審議会

第4回尼崎市都市計画審議会事前説明目録

番号	区 分	件 名	備 考	ページ
1	事前説明 第 5 号	阪神間都市計画用途地域の変更（尼崎市決定）について		5-1
2	事前説明 第 6 号	阪神間都市計画高度地区の変更（尼崎市決定）について		6-1
3	事前説明 第 7 号	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） について		7-1
4	事前説明 第 8 号	阪神間都市計画特別用途地区の変更（尼崎市決定）について		8-1

阪神間都市計画用途地域等の変更(案)について

1 趣旨

用途地域をはじめとする特別用途地区、高度地区及び防火地域・準防火地域等の地域地区(以下「用途地域等」という。)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規制・誘導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、平成24年及び平成30年と、これまで7回にわたり、近年ではおおむね5年ごとに定期的に見直しを実施し、土地利用の適切な誘導に努めてきた。

このたび、兵庫県の「用途地域等見直し基本方針」(令和3年4月)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、令和4年度末を目途に阪神間都市計画用途地域等の第8回見直しが行われることになった。本市においても、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の基本的な考え方(令和3年11月)」を策定した後、令和4年8月に用途地域等の変更素案を作成・公表し、令和4年9月から10月にかけて尼崎市都市計画決定手続き要綱に基づく意見募集を行ったので、その結果及びそれを踏まえて作成した市の原案について報告する。

2 尼崎市用途地域等見直しの基本的な考え方(令和3年11月策定)《抜粋・要約》

(1) 用途地域

都市計画マスタープラン等の上位計画における土地利用方針との整合性に留意し、土地利用の現況が現行の用途地域の指定内容と著しく乖離^{かい}している地区については、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、市の政策課題への対応が必要な地区、地形地物の変更等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種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域
- ・第3種高度地区…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。)
- ・第4種高度地区…国道2号沿道の一部
- ・第5種高度地区及び第5種沿道高度地区
…準工業地域の一部並びに住工共存型特別工業地区及び都市機能誘導特別用途地区内の区域(「内陸部工業地の土地利用誘導指針」における「工業複合ゾーン」)

(3) 防火地域及び準防火地域

本市では既に市域の約7割に防火地域又は準防火地域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。

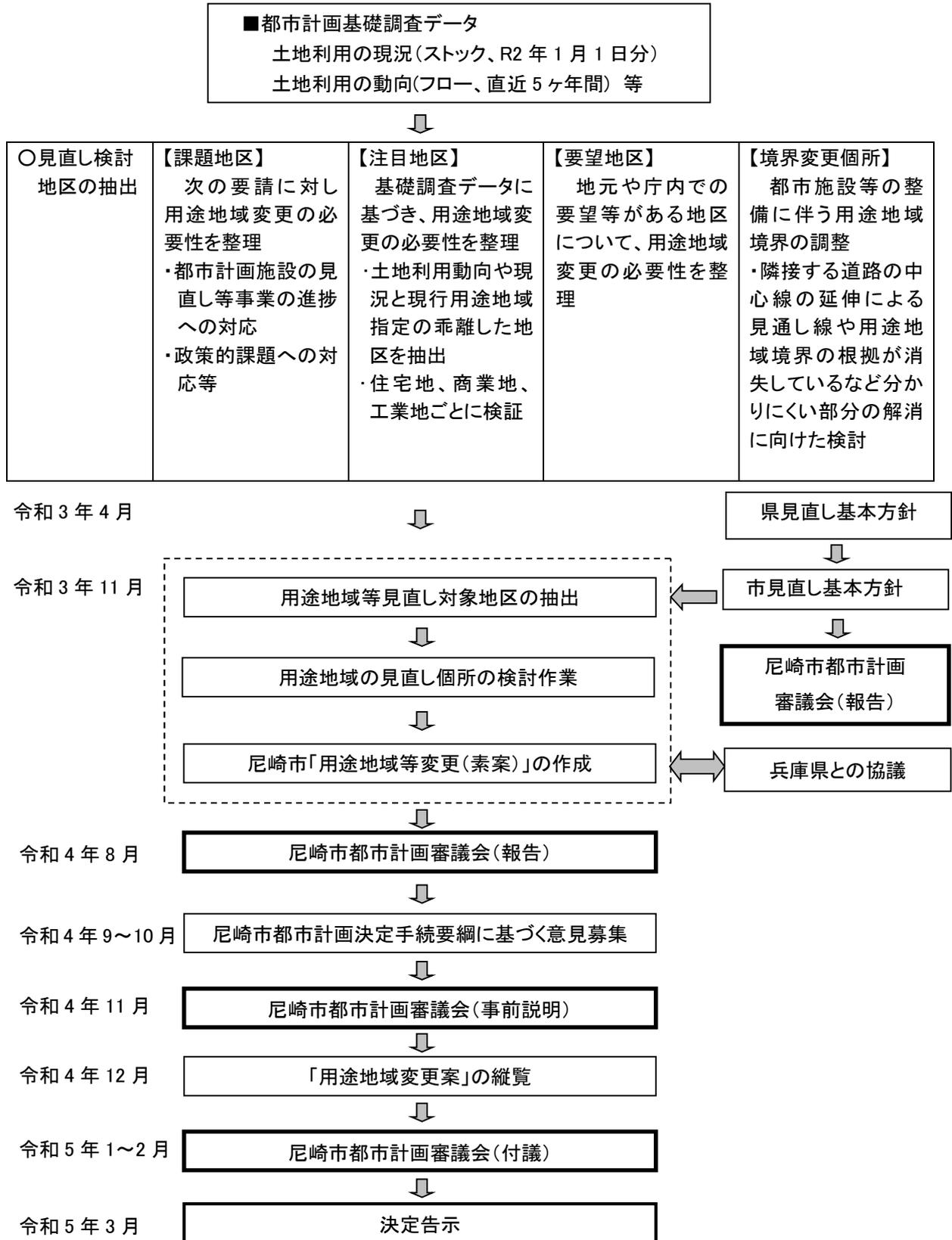
【本市における指定状況】

- ・防火地域 …幹線道路沿道、市街地再開発事業区域等
 - ・準防火地域…第1種低層住居専用地域を除く住居系用途地域、商業系用途地域及び準工業地域
 - ・建築基準法第22条区域…第1種低層住居専用地域、工業地域及び工業専用地域
- ※ 各々、例外地区がある。

(4) 特別用途地区

本市では「内陸部工業地の土地利用誘導指針」において、工業複合ゾーンとして位置付けている地区のうちの一部に工場と住宅が共存できる土地利用を目指す「住工共存型特別工業地区」を指定しているが、指定から10年以上が経過した中で、土地利用現況等を勘案し、用途地域の見直しを行う地区については連動した変更を行う。

3 都市計画決定手続及び作業手順



4 用途地域等変更(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	長洲中通三丁目地区	1.3	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	杭瀬南新町四丁目地区	3.0	工業地域	200/60	準工業地域	200/60	住宅用途への土地利用変化に伴う住環境保全及び阪神大物駅周辺地区における公園・緑地再整備基本方針との適合
3	潮江三丁目地区	0.3	第1種住居地域	200/60	工業地域	200/60	都市計画公園・緑地区域の変更
4	杭瀬南新町三丁目及び四丁目地区	6.3	工業地域	200/60	準工業地域	200/60	阪神大物駅周辺地区における公園・緑地再整備基本方針との適合
5	浜一丁目地区	0.1	第1種住居地域 第2種住居地域	200/60	工業地域	200/60	分かりやすい用途地域界の設定
6	常光寺一丁目地区	0.0 (0.02)	工業地域	200/60	第1種住居地域	200/60	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	長洲中通三丁目地区	1.3	第5種高度地区	第3種高度地区	用途地域の変更に連動
3	潮江三丁目地区	0.3	第3種高度地区	第5種高度地区	用途地域の変更に連動
4	杭瀬南新町三丁目及び四丁目地区地区 (※阪神本線高架下区域のみ)	0.4	指定なし	第5種高度地区	用途地域の変更に連動
5	浜一丁目地区	0.1	第3種高度地区	指定なし	用途地域の変更に連動
6	常光寺一丁目地区	0.0 (0.02)	第5種高度地区	第3種高度地区	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
3	潮江三丁目地区	0.3	準防火地域	指定なし	用途地域の変更に連動
4	杭瀬南新町三丁目及び四丁目地区地区(※小田南公園区域のみ)	5.9	指定なし	準防火地域	用途地域の変更に連動
5	浜一丁目地区	0.1	準防火地域	指定なし	用途地域の変更に連動
6	常光寺一丁目地区	0.0 (0.02)	指定なし	準防火地域	用途地域の変更に連動

(4) 特別用途地区 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	長洲中通三丁目地区	1.3	住工共存型特別工業地区	指定なし	用途地域の変更に連動
3	潮江三丁目地区	0.3	指定なし	住工共存型特別工業地区	用途地域の変更に連動
6	常光寺一丁目地区	0.0 (0.02)	住工共存型特別工業地区	指定なし	用途地域の変更に連動

(5) 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	
住居系	第1種低層住居専用地域	87	87	-	
	第1種中高層住居専用地域	1,175	1,175	-	
	第2種中高層住居専用地域	289	289	-	
	第1種住居地域	870	871	+1	
	第2種住居地域	167	167	-	
	準住居地域	126	126	-	
商業系	近隣商業地域	186	186	-	
	商業地域	87	87	-	
工業系	準工業地域	396	404	+8	
	工業地域	545	536	△9	
	工業専用地域	781	781	-	
合計		4,709	4,709	-	

(6) 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	87	87	-	
第2種高度地区	1,440	1,440	-	
第2種18m高度地区	31	31	-	
第3種高度地区	1,027	1,028	+1	
第4種高度地区	55	55	-	
第5種高度地区	320	319	△1	
第5種沿道高度地区	45	45	-	
合 計	3,005	3,005	-	

(7) 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	3,099	3,105	+6	
合 計	3,256	3,262	+6	

(8) 特別用途地区種類別 変更前後対照表

種 類	面 積 (ha)			備 考
	変更前	変更後	面積増減	
都心商業・業務特別用途地区	8.0	8.0	-	
工業保全型特別用途地区(扶桑町地区)	42.5	42.5	-	
中央・三和商店街特別用途地区	6.6	6.6	-	
住工共存型特別工業地区(工業地域)	67.7	65.1	△2.6	
住工共存型特別工業地区(準工業地域)	20.1	21.8	+1.7	
都市機能誘導特別用途地区 (JR 尼崎駅南地区)	14.6	14.6	-	
合 計	159.5	158.6	△0.9	

※数値はすべて「約」を省略している。

5 素案公表の実施結果

(1) 公表期間

令和4年9月12日(月)～10月3日(月)

(2) 公表方法

ア 市ホームページへの掲載

イ 市役所(都市計画課)及び各公共施設(生涯学習プラザ等)での閲覧

(3) 閲覧者数及び提出された意見

閲覧者数 3名

提出された意見数 0件

(参考:ホームページ閲覧数 116件)

(4) 説明会

令和4年9月24日(土)19時から 小田南生涯学習プラザ

令和4年9月27日(火)19時から 小田北生涯学習プラザ

(5) 説明会参加者

なし

6 計画書(案)等

変更する都市計画の計画書及び計画図(案)は以下のとおり

変更する都市計画	計画書及び計画図(案)のページ番号
用途地域	5-1 ～ 5-9
高度地区	6-1 ～ 6-11
防火地域及び準防火地域	7-1 ～ 7-8
特別用途地区	8-1 ～ 8-8

7 今後の予定

令和4年12月13日(火)～12月27日(火)(15日間)

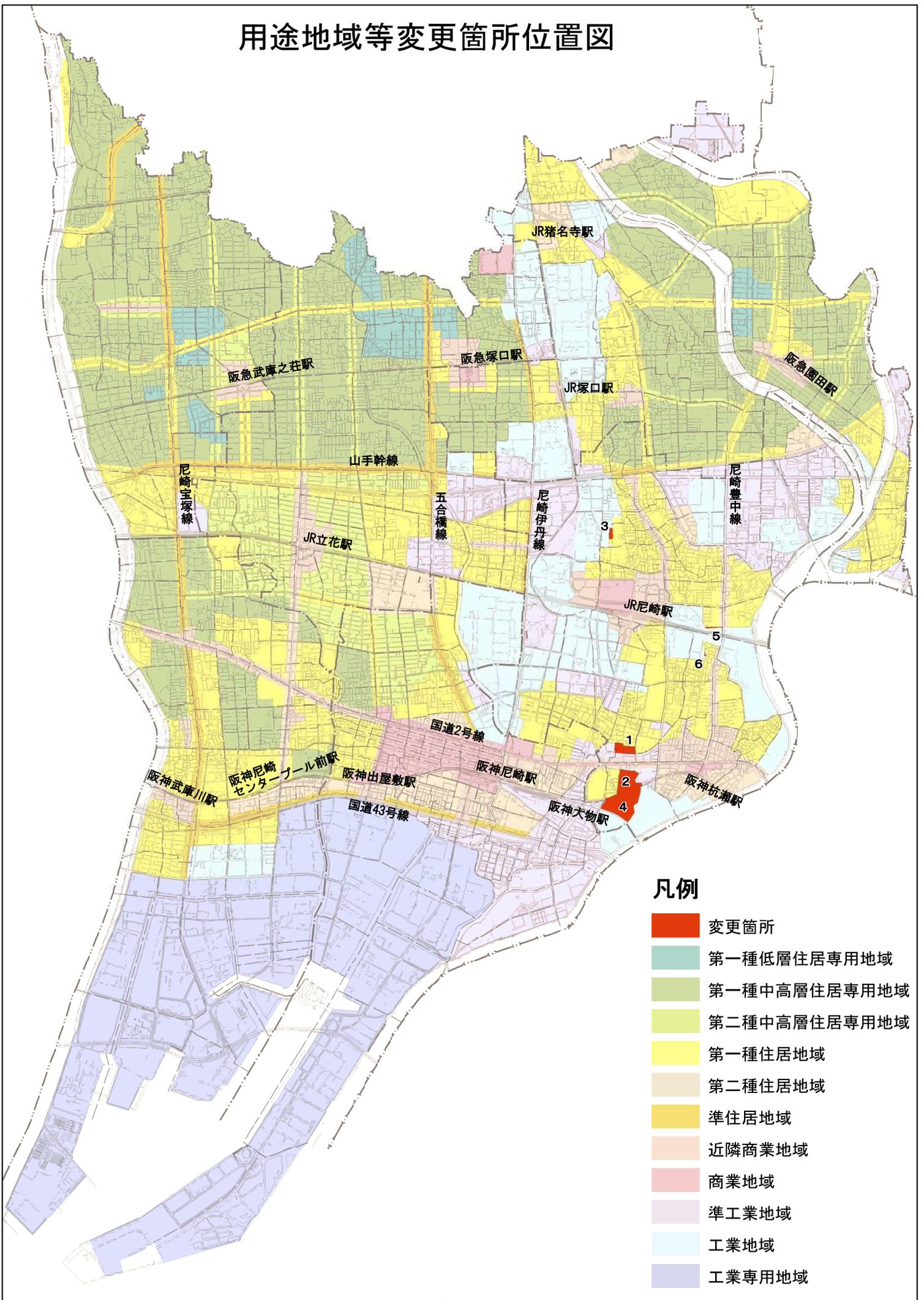
都市計画法に基づく変更案の縦覧

令和5年1～2月 尼崎市都市計画審議会(付議)

令和5年3月 都市計画決定告示

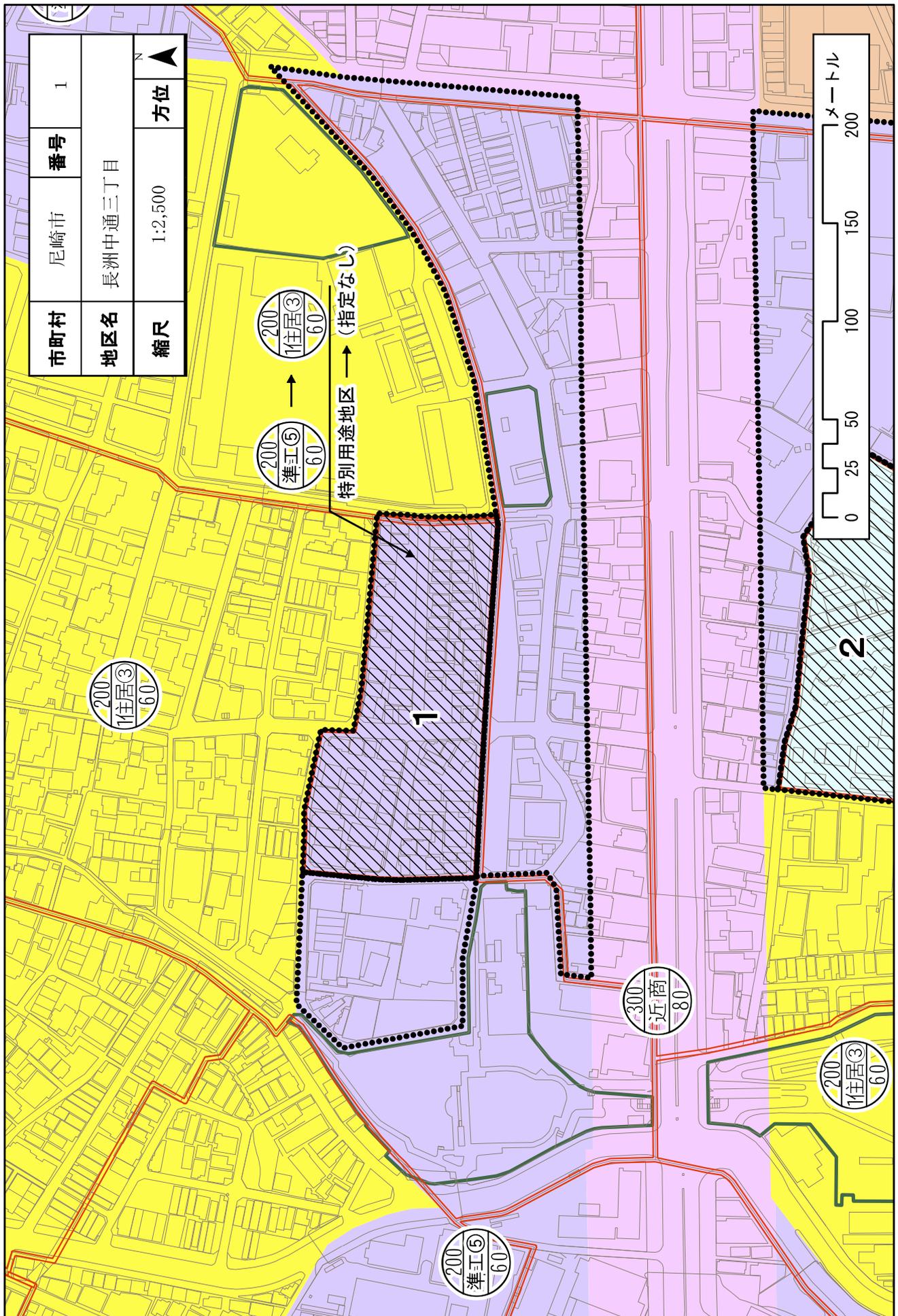
以 上

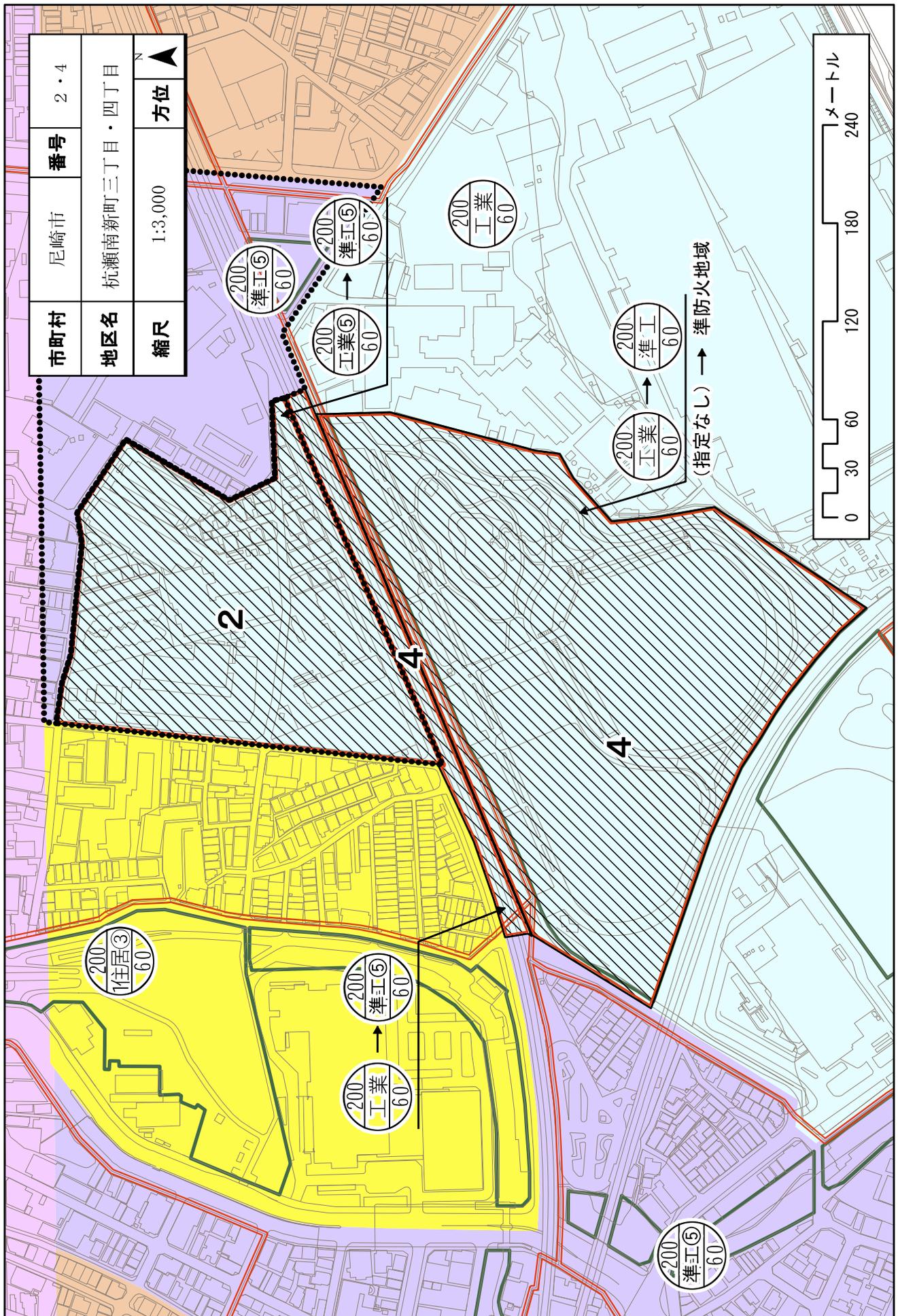
用途地域等変更箇所位置図

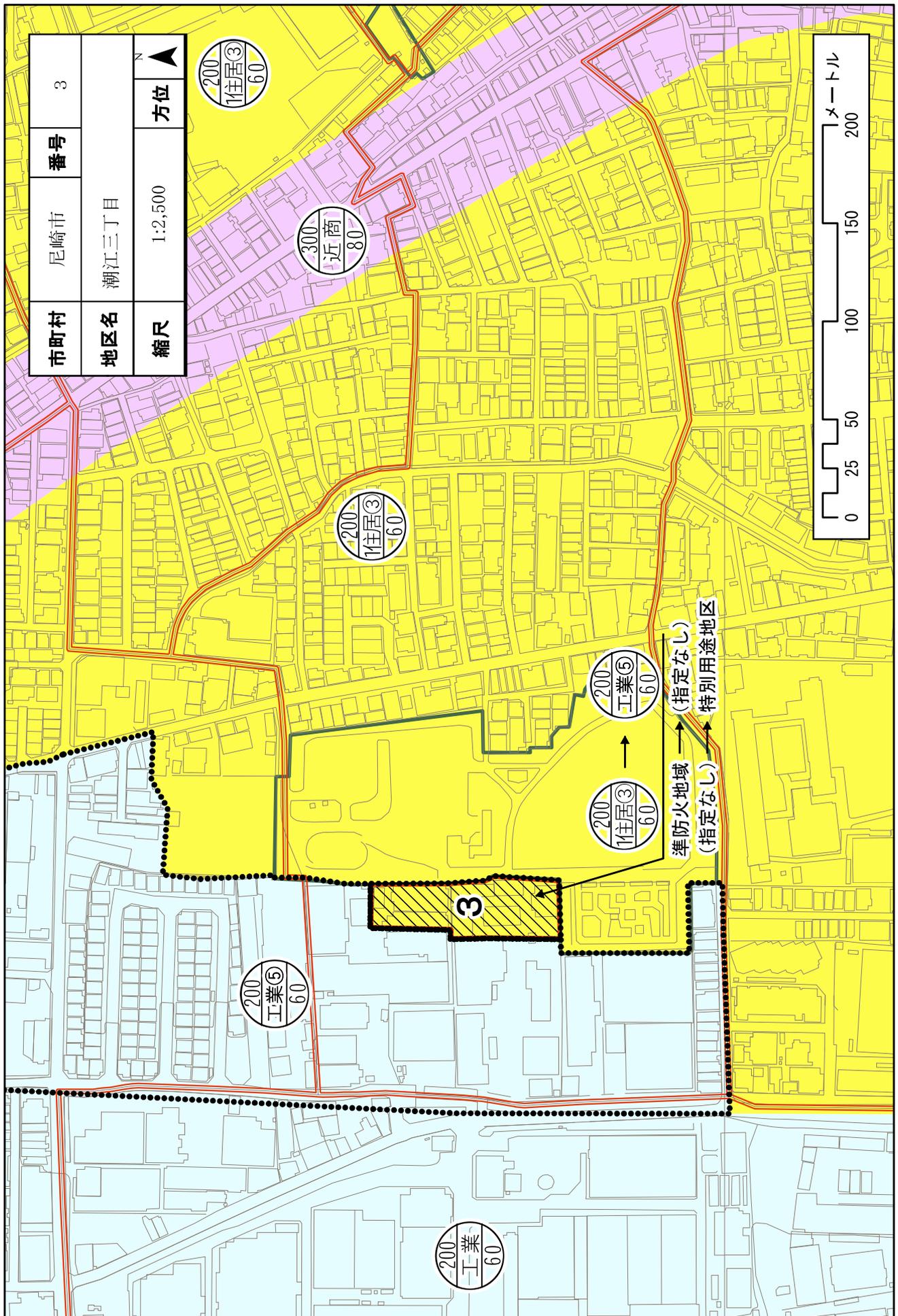


凡例

- 変更箇所
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域







尼都計第 500 号
令和 4 年 11 月 29 日

尼崎市都市計画審議会
会 長 様

尼 崎 市 長
稲 村 和 美



尼崎市事前説明第 5 号
阪神間都市計画用途地域の変更（尼崎市決定）について

みだしのことについて、次のとおり事前説明を行います。

以 上
(都市計画課)

計 画 書 （素案）

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 建蔽率	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 87ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.8%
第一種中高層住居 専用地域	約 1,175ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	25.0%
第二種中高層住居 専用地域	約 289ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.1%
第一種住居地域	約 871ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.5%
第二種住居地域	約 157ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.3%
	約 10ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.2%
小 計	約 167ha	—	—	—	—	—	3.5%
準住居地域	約 126ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.7%
近隣商業地域	約 3ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.1%
	約 134ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	2.8%
	約 49ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.0%
小 計	約 186ha	—	—	—	—	—	3.9%
商業地域	約 18ha	40/10以下	—	—	—	—	0.4%
	約 10ha	50/10以下	—	—	—	—	0.2%
	約 59ha	60/10以下	—	—	—	—	1.3%
小 計	約 87ha	—	—	—	—	—	1.9%
準工業地域	約 404ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.6%
工業地域	約 536ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.4%
工業専用地域	約 781ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	16.6%
合 計	約 4,709ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、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

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。

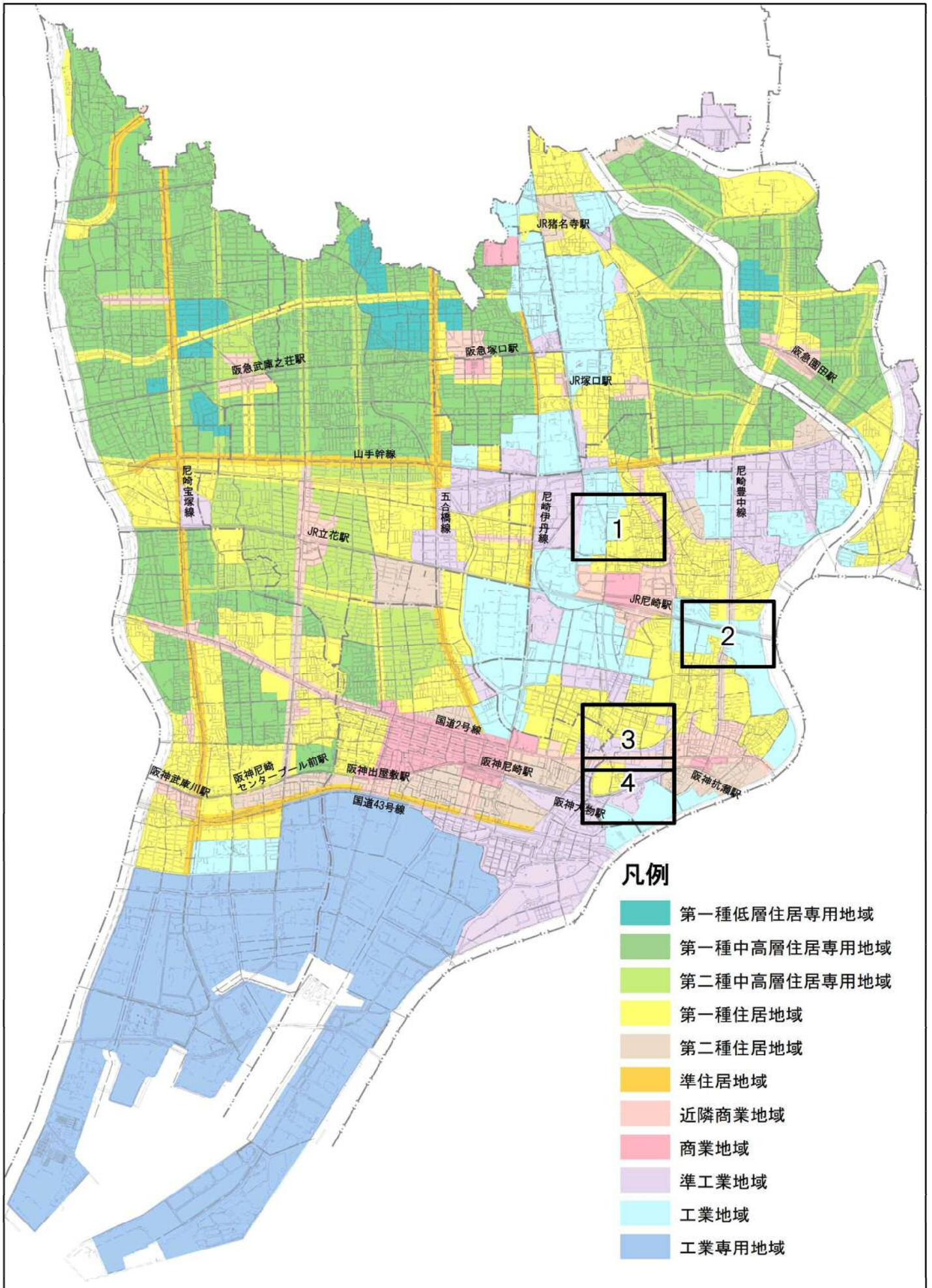
(参 考)

変更前後対照表（尼崎市決定）

種 類	面 積		建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	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 87ha	約 87ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m
第一種中高層住居専用地域	約 1,175ha	約 1,175ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
第二種中高層住居専用地域	約 289ha	約 289ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
第一種住居地域	約 870ha	約 <u>871ha</u>	20/10以下	6/10以下	—	—	—
第二種住居地域	約 157ha	約 157ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
	約 10ha	約 10ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—
小 計	約 167ha	約 167ha	—	—	—	—	—
準住居地域	約 126ha	約 126ha	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 134ha	約 134ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—
	約 49ha	約 49ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—
小 計	約 186ha	約 186ha	—	—	—	—	—
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 396ha	約 <u>404ha</u>	20/10以下	6/10以下	—	—	—
工業地域	約 545ha	約 <u>536ha</u>	20/10以下	6/10以下	—	—	—
工業専用地域	約 781ha	約 781ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
合 計	約 4,709ha	約 <u>4,709ha</u>	—	—	—	—	—

※ アンダーラインは変更部分を示す。

用途地域 図郭割図



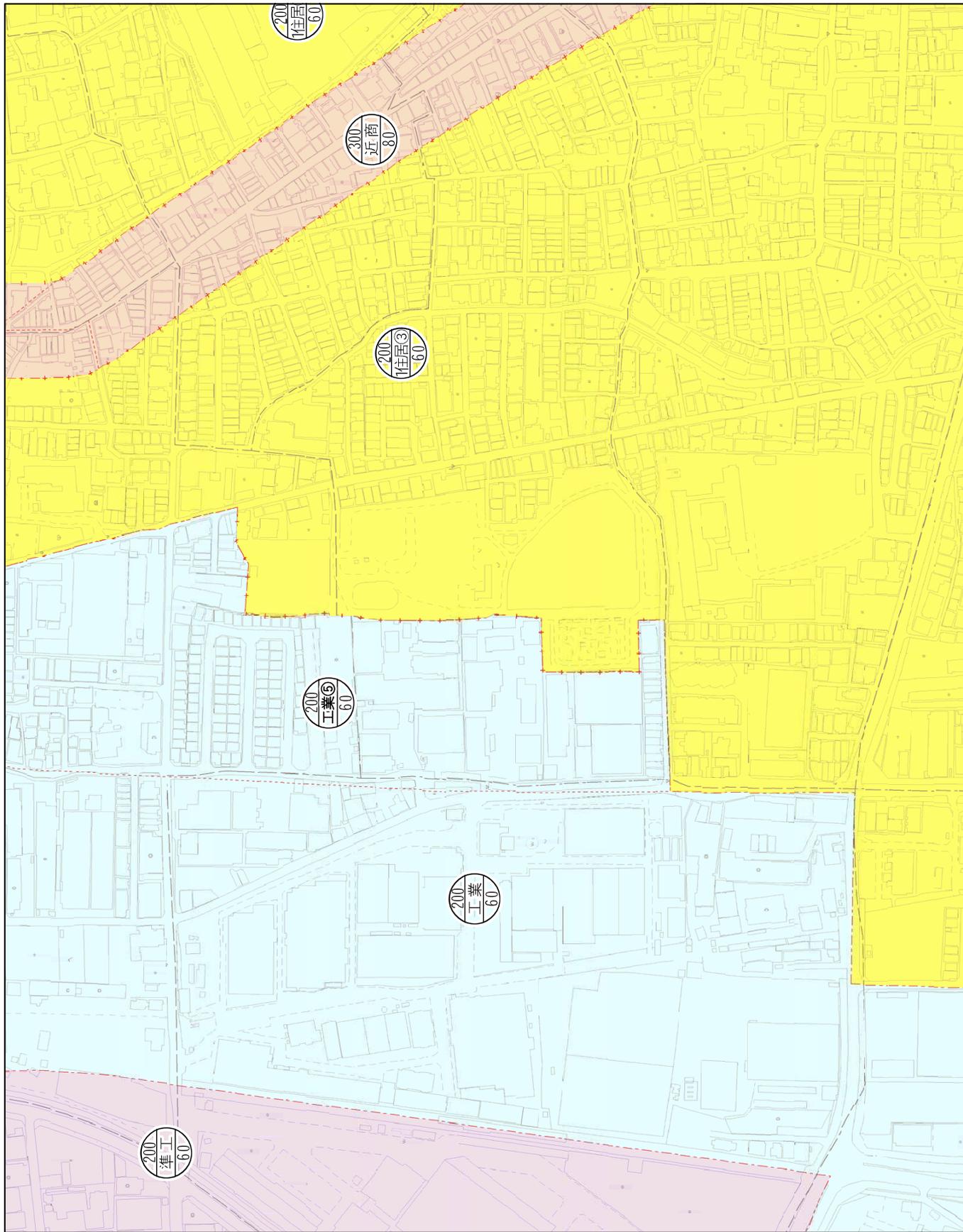
用途地域 変更計画図1

凡例

上段……容積率(%)
 中段……用途地域/第①～⑤種高度地区
 下段……建蔽率(%)



1:2,500

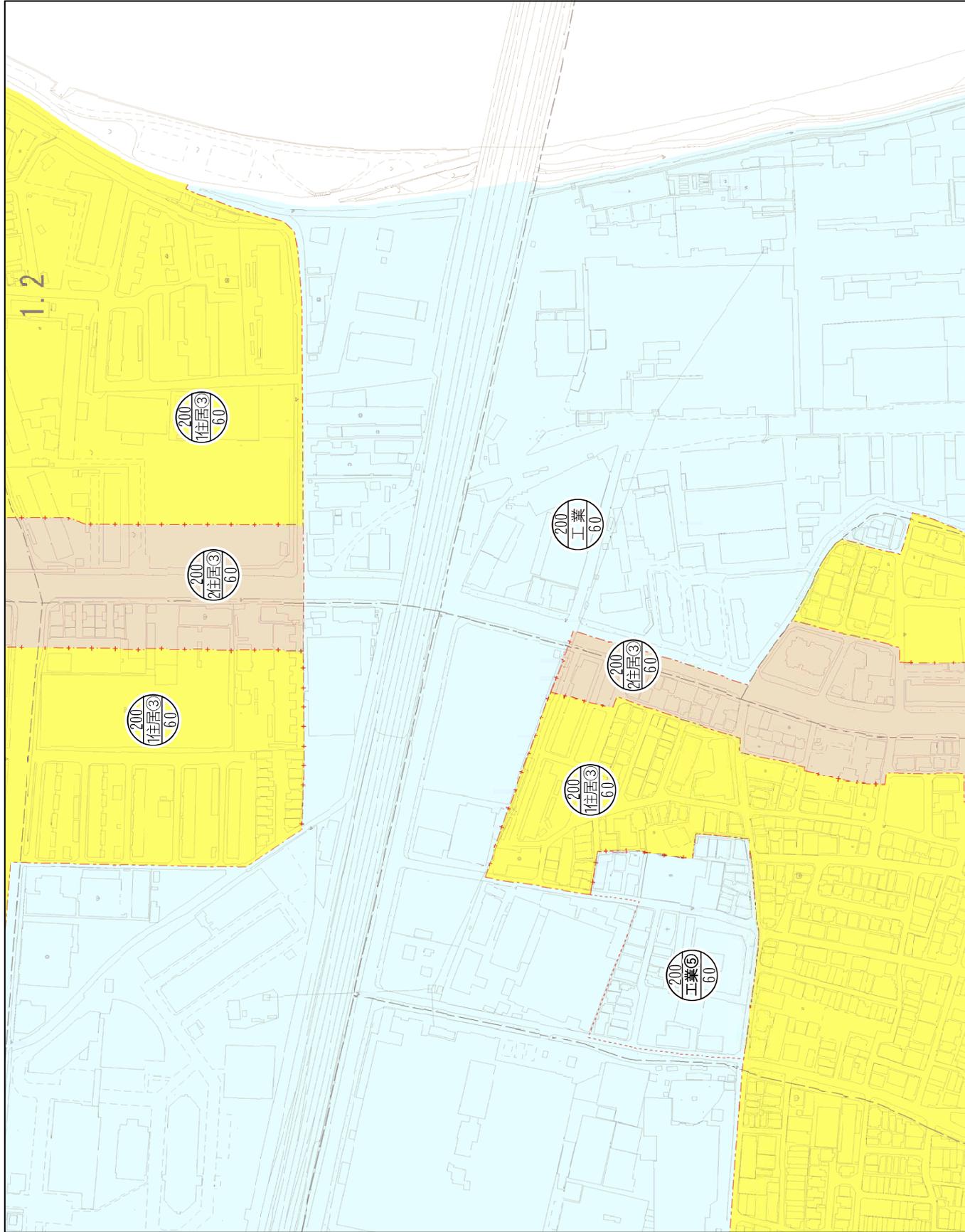


- 第一種低層住居
専用地域(1低専)
- 第一種中高層住居
専用地域(1中高)
- 第二種中高層住居
専用地域(2中高)
- 第一種住居地域
(1住居)
- 第二種住居地域
(2住居)
- 準住居地域
(準住居)
- 近隣商業地域
(近商)
- 商業地域
(商業)
- 準工業地域
(準工)
- 工業地域
(工業)
- 工業専用地域
(工専)

用途地域 変更計画図2

凡例

上段……容積率(%)
中段……用途地域/第①～⑤種高度地区
下段……建築率(%)

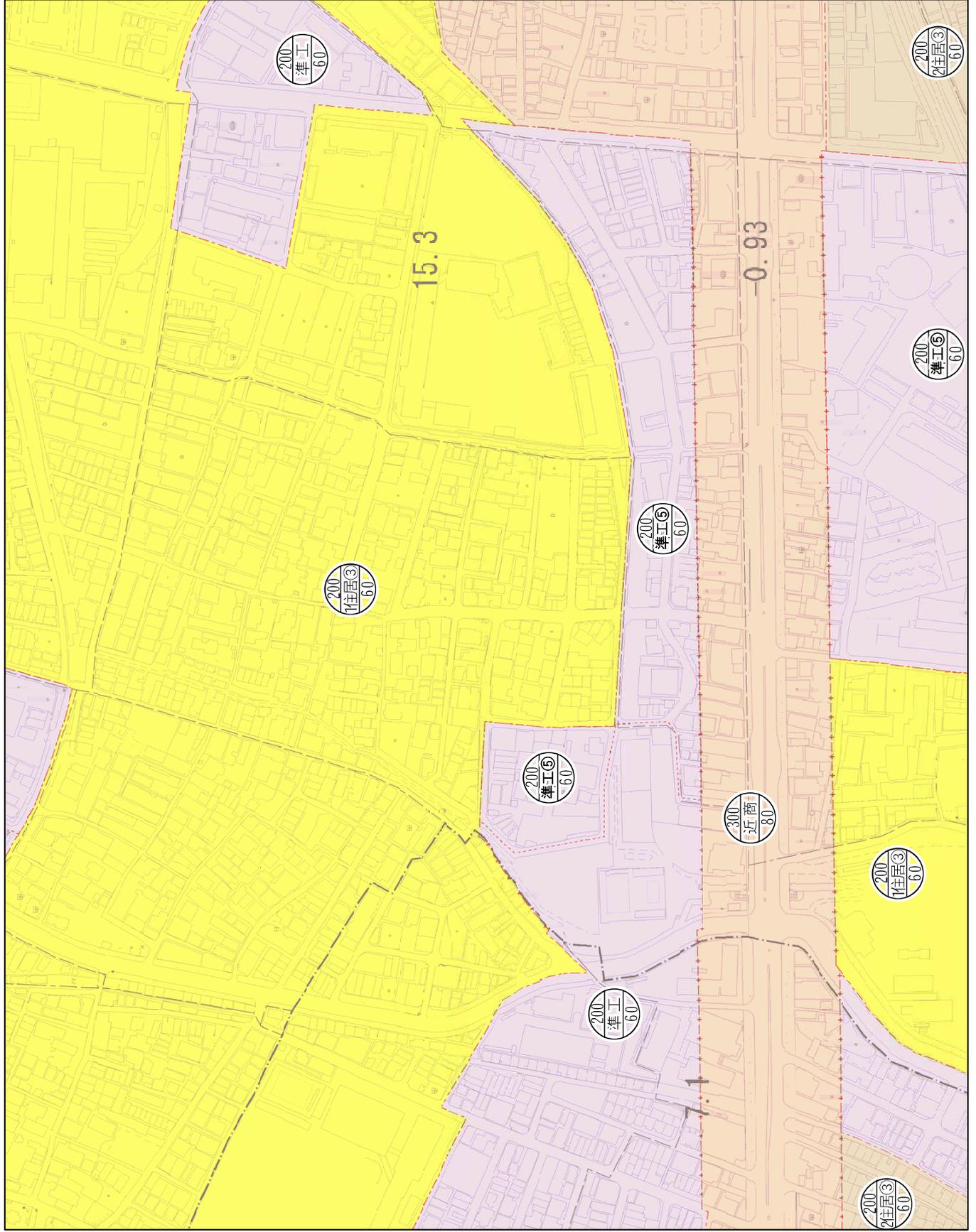


- 第一種低層住居
専用地域(1低専)
- 第一種中高層住居
専用地域(1中高)
- 第二種中高層住居
専用地域(2中高)
- 第一種住居地域
(1住居)
- 第二種住居地域
(2住居)
- 準住居地域
(準住居)
- 近隣商業地域
(近商)
- 商業地域
(商業)
- 準工業地域
(準工)
- 工業地域
(工業)
- 工業専用地域
(工専)

用途地域 変更計画図3

凡例

上段……容積率(%)
 中段……用途地域/第①～⑤種高度地区
 下段……建蔽率(%)



- 第一種低層住居
専用地域(1低専)
- 第一種中高層住居
専用地域(1中高)
- 第二種中高層住居
専用地域(2中高)
- 第一種住居地域
(1住居)
- 第二種住居地域
(2住居)
- 準住居地域
(準住居)
- 近隣商業地域
(近商)
- 商業地域
(商業)
- 準工業地域
(準工)
- 工業地域
(工業)
- 工業専用地域
(工専)

用途地域 変更計画図4

凡例

上段……容積率(%)
 中段……用途地域/第①～⑤種高度地区
 下段……建築率(%)

