

尼都計第 501 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 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

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			備考
高度地区 (第1種)	約 87 ha	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 1,440 ha	1 建築物の各部分の高さは18m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又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m未滿の範囲にあつては、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以上の範囲にあつては、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未滿の範囲にあつては12m以下、2m未滿の範囲にあつては 15m以下とする。	第1種及び第2種中高層住居専用地域の全部
高度地区 (第2種 18m)	約 31 ha				
高度地区 (第3種)	約 1,028 ha	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未滿の範囲にあつ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以上の範囲にあつ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 319 ha	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未滿の範囲にあつ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以上の範囲にあつ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、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが20mを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25を乗じて得たものに、20mを加えたもの以下とする。	準工業地域（一部を除く）、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（JR尼崎駅南地区）	
高度地区 (第5種 沿道)	約 45 ha	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、高さが20mを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25を乗じて得たものに、20mを加えたもの以下とする。			

## 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、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）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項規定を適用する場合において、令第134条第1項及び令第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5種高度地区第2項及び第5種沿道高度地区の規定を適用する場合において、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。
- (4) 第2種高度地区（第2項を除く。）、第5種高度地区第2項及び第5種沿道高度地区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以内のときは、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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 第2種高度地区（第2項を除く。）及び第5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
- (8) 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。
- (9) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）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。

### 2 適用の除外

- (1) 都市計画において決定された地区計画等又は特別用途地区若しくは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（第2項を除く。）の規定は適用しない。
- (2) 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) 法第3条第2項（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（法第3条第3項（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、移転、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) 第5種高度地区第1項の規定は、第5種高度地区内にある高さ10mを超える建築物のうち、日影による建築物の高さの制限について、法別表第4の3の項に掲げる平均地盤面からの高さを4mとし、法第56条の2第1項の地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号を同表の3の項(2)の号として同条第1項本文、第2項、第3項及び第5項の規定を適用するならば同条第1項本文の規定に適合するものについては適用しない。
- (5) 第5種高度地区第2項及び第5種沿道高度地区の規定を適用する場合は、法第56条第7項の規定のうち、第1種住居地域に適用される規定を準用する。

3 許可による特例

次の各号のいずれかに該当する建築物で市長が許可した建築物又は建築物の各部分については、高度地区の規定は適用しない。

- (1) 既存不適格建築物について、新築（当該建築物を建替える場合に限る。）、増築、改築、移転、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で、不適合となる部分を増加させず、事由、敷地形状、敷地周辺の状況及び日影の状態の比較等から市長がやむを得ないと認めるもの
- (2) 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もの

種類	面積	建築物の高さの最低限度	備考
高度地区 (第4種)	約 55 ha	建築物の各部分の高さは、7m以上とする。	国道2号 沿道
<p>摘要</p> <p>1 適用の除外</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</li> <li>(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</li> <li>(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（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</li> <li>(4) 階数が2以下であり、かつ、延べ面積が100㎡以下の建築物</li> <li>(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これに類するもので囲まれた屋上床版の部分</li> <li>(6) 建築物に附属する門、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</li> <li>(7) 道路内に設ける建築物その他これに類するもの</li> </ul> <p>2 許可による特例</p> <p>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。</p>			
合計	約 3,005 ha		

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。

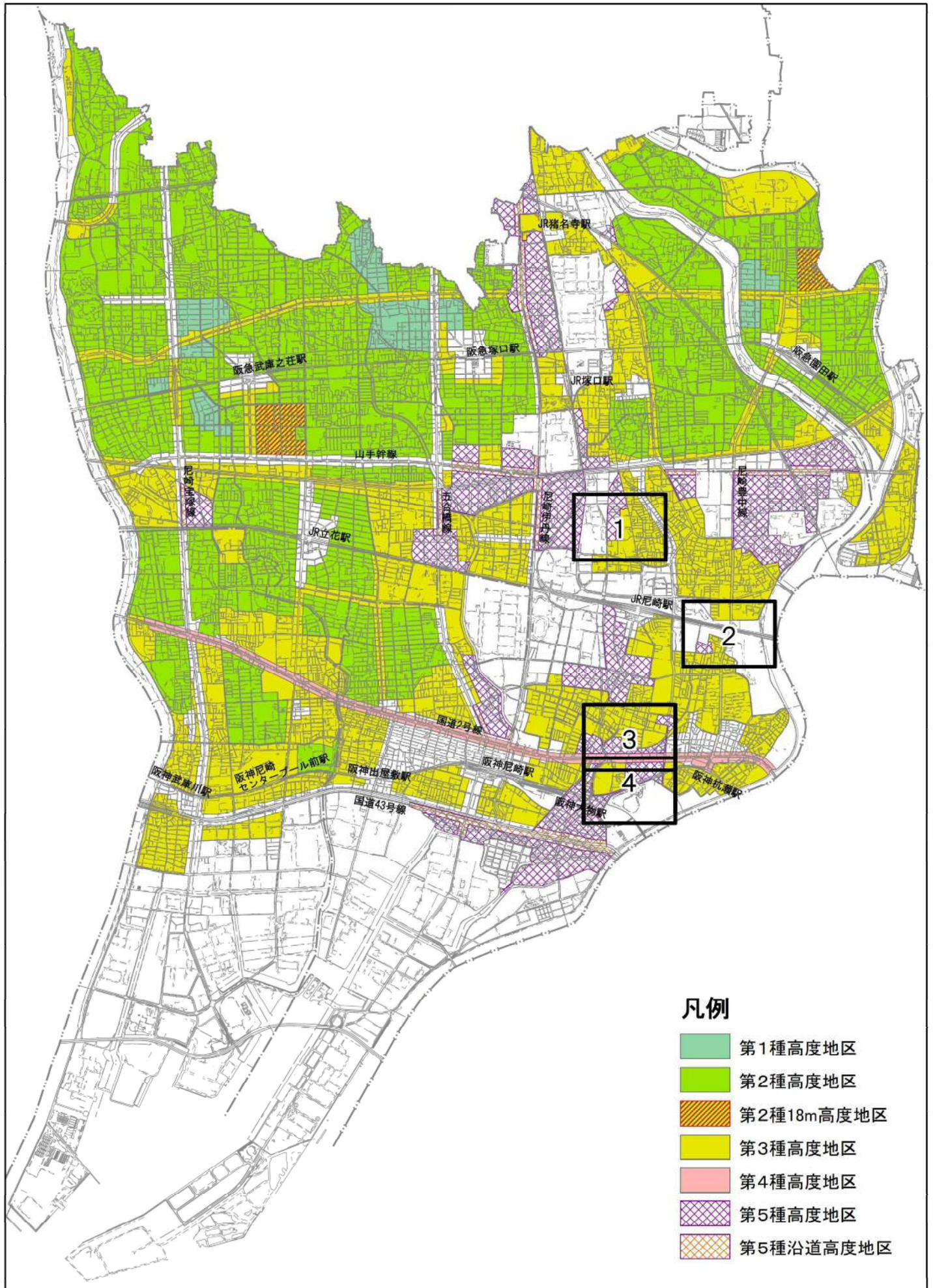
(参考)

変更前後対照表

(△：減)

種 類	変更前面積	変更後面積	増 減	備 考
第1種	約 87 ha	約 87 ha	-	-
第2種	約 1,440 ha	約 1,440 ha	-	-
第2種18m	約 31 ha	約 31 ha	-	-
第3種	約 1,027 ha	<u>約 1,028 ha</u>	+約 1 ha	用途地域の変更に伴う変更
第4種	約 55 ha	約 55 ha	-	-
第5種	約 320 ha	<u>約 319 ha</u>	△約 1 ha	用途地域の変更に伴う変更
第5種沿道	約 45 ha	約 45 ha	-	-
合計	約 3,005 ha	<u>約 3,005 ha</u>	約 0 ha	

# 高度地区 図郭割図



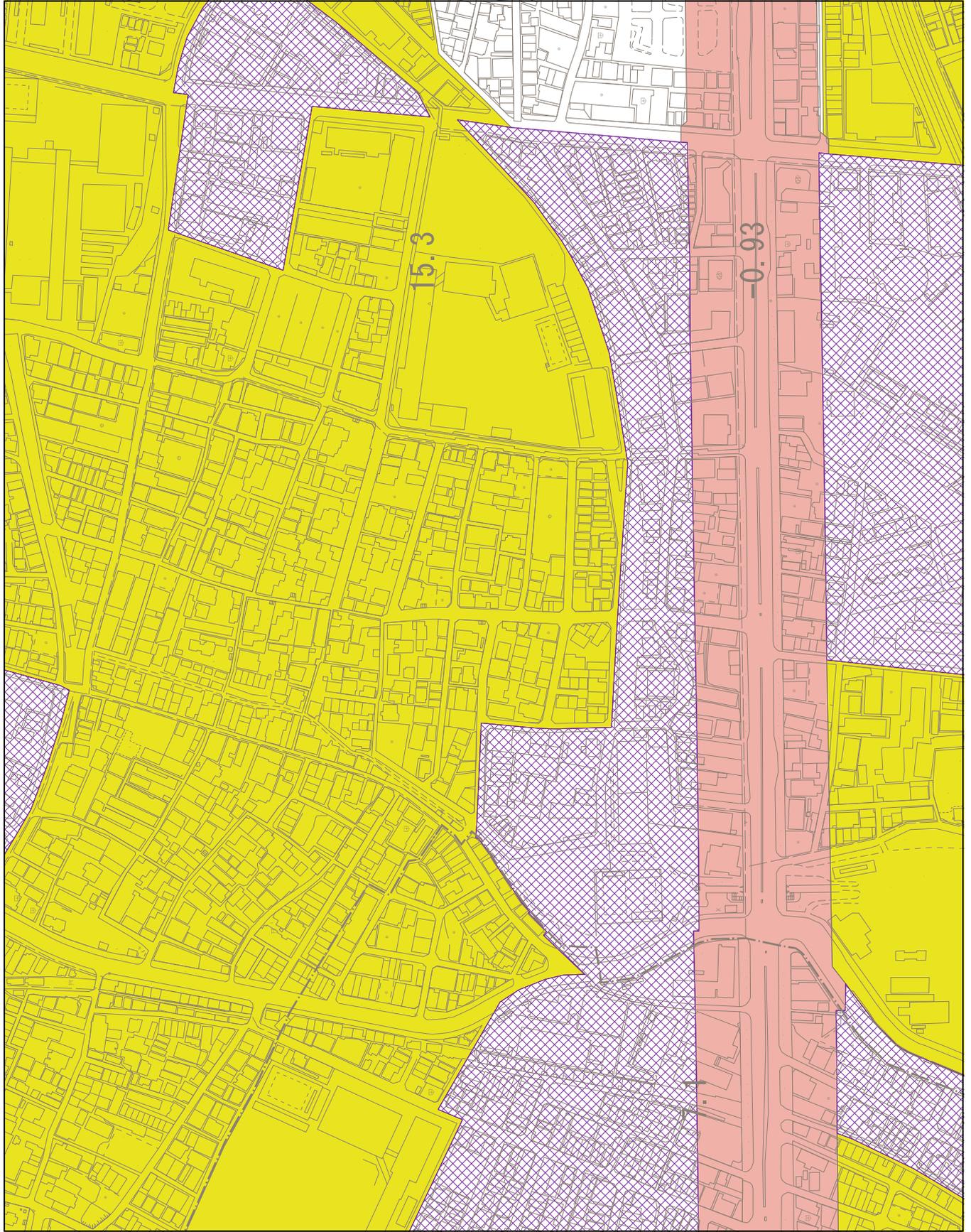
# 高度地区 変更計画図1



# 高度地区 変更計画図2

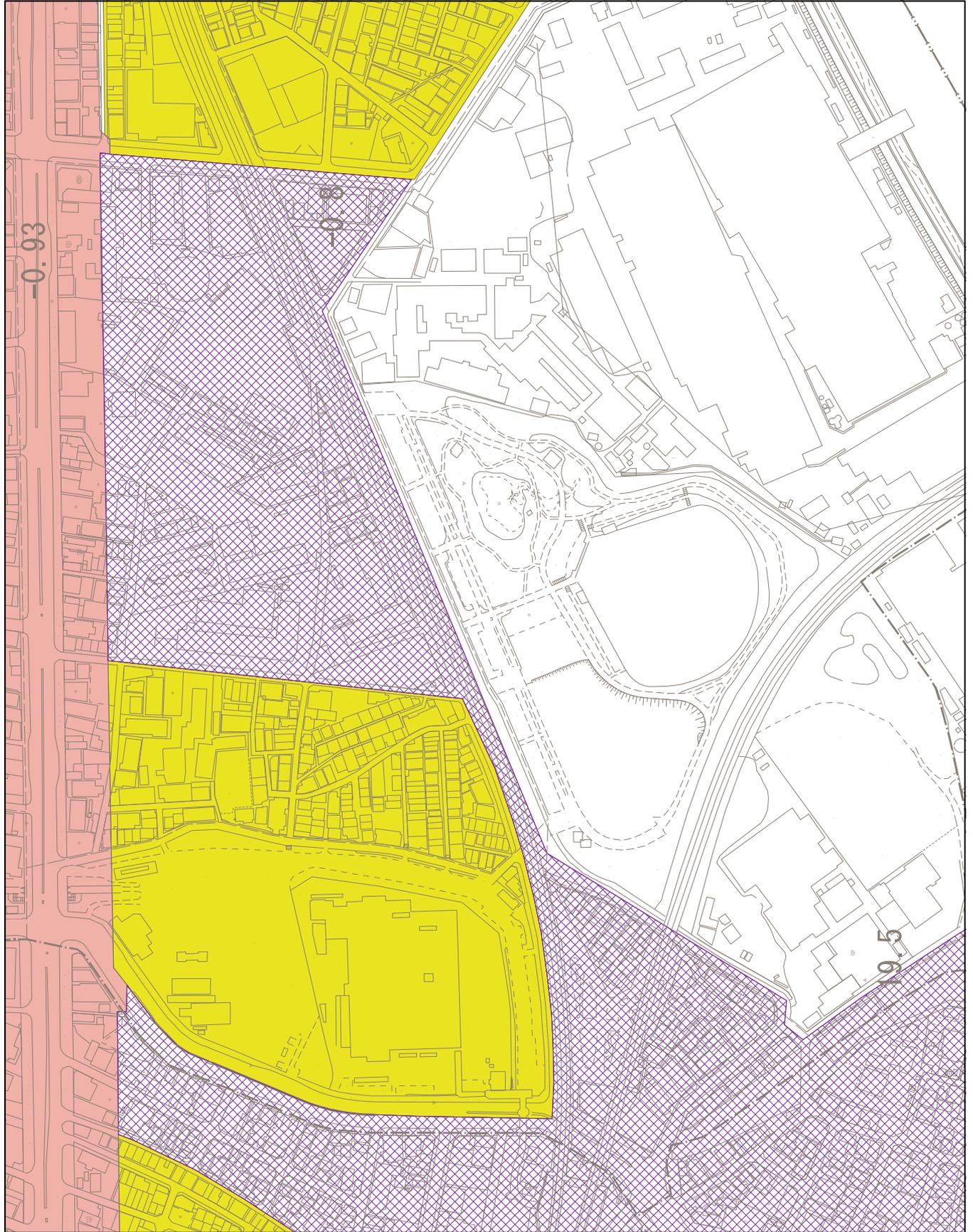


# 高度地区 変更計画図3



N  
1:2,500

# 高度地区 変更計画図4



尼都計第 502 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 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

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 3,105 ha	

「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

(別紙)

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。

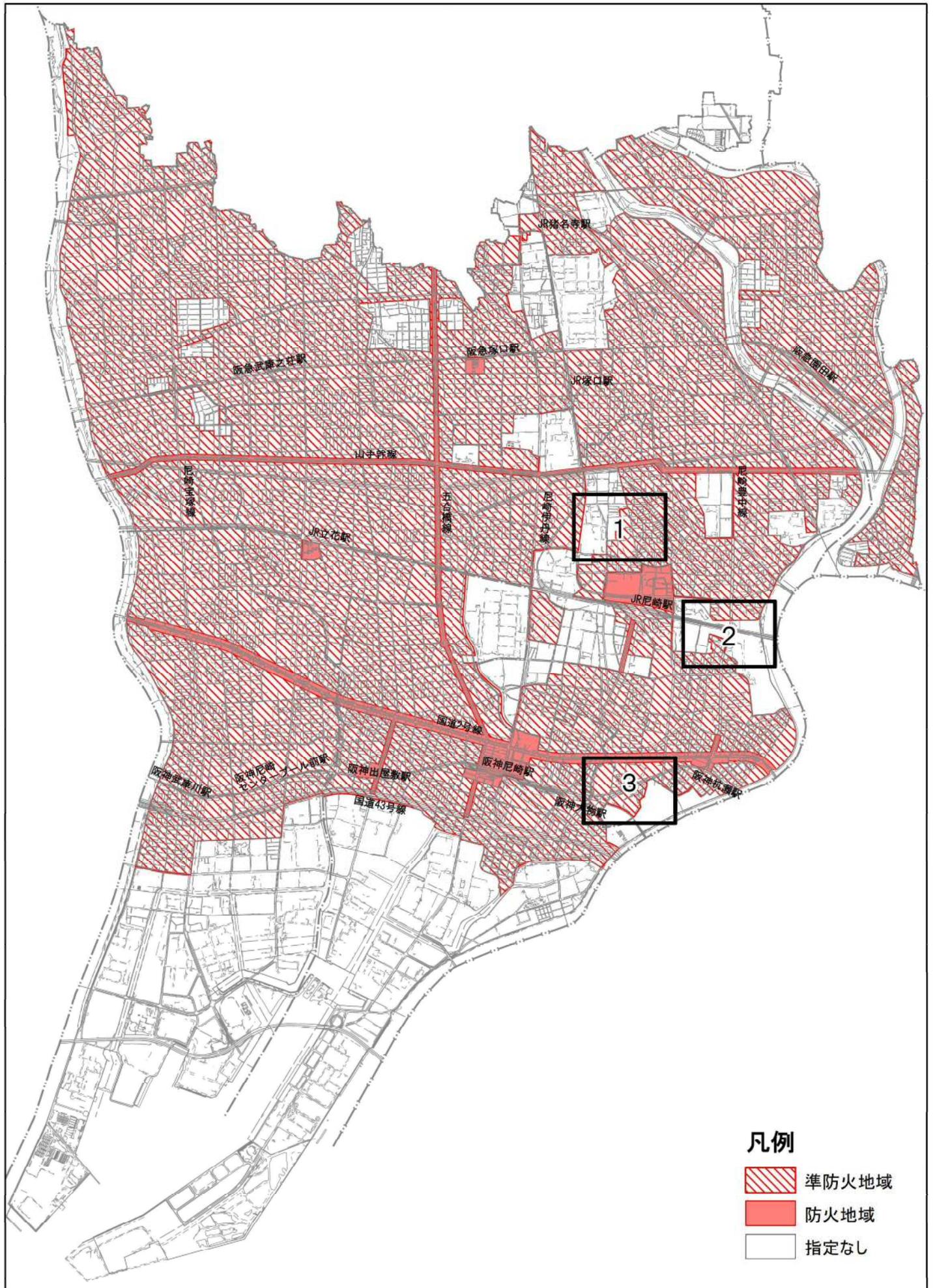
今回、用途地域の変更に伴い、本計画のとおり変更するものである。

(参考)

変更前後対照表

種 類	変更前面積	変更後面積	増 減	備 考
防火地域	約 157 ha	約 157 ha	-	
準防火地域	約 3,099 ha	約 <u>3,105</u> ha	+約 6 ha	用途地域の変更に伴う変更

# 防火地域及び準防火地域 図郭割図



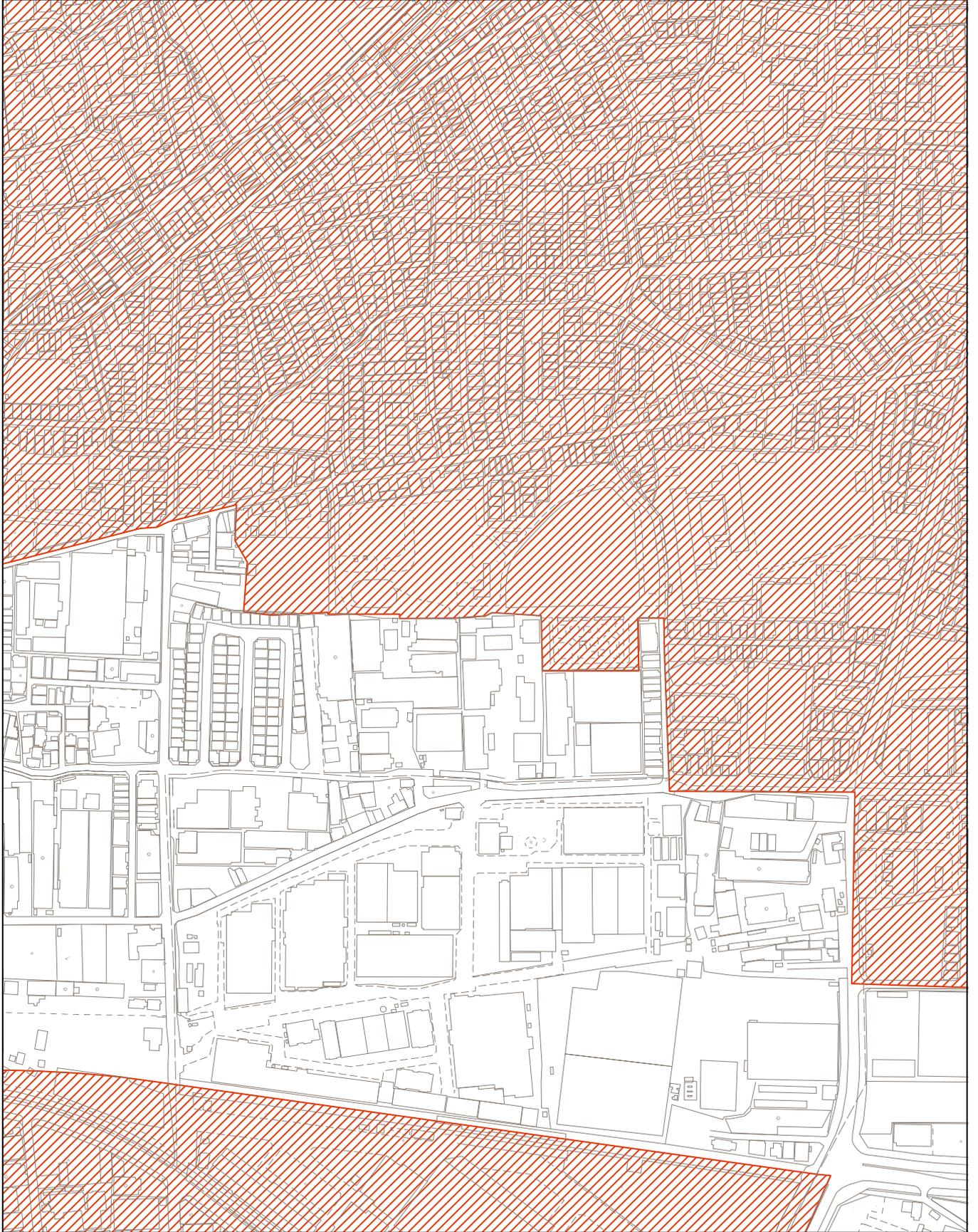
## 凡例

-  準防火地域
-  防火地域
-  指定なし

防火地域及び準防火地域 変更計画図1

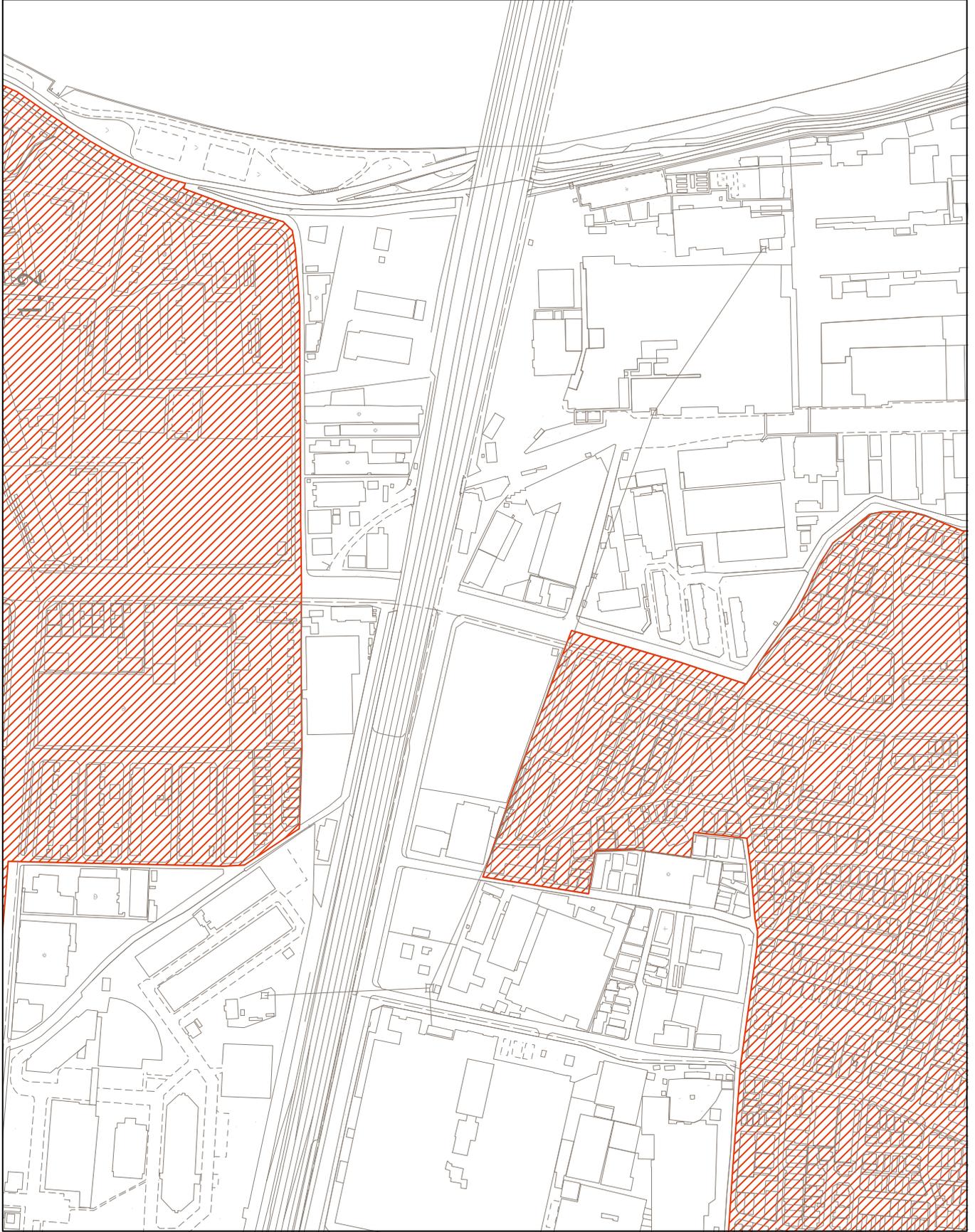
N  
1:2,500

- 準防火地域
- 防火地域
- 指定なし

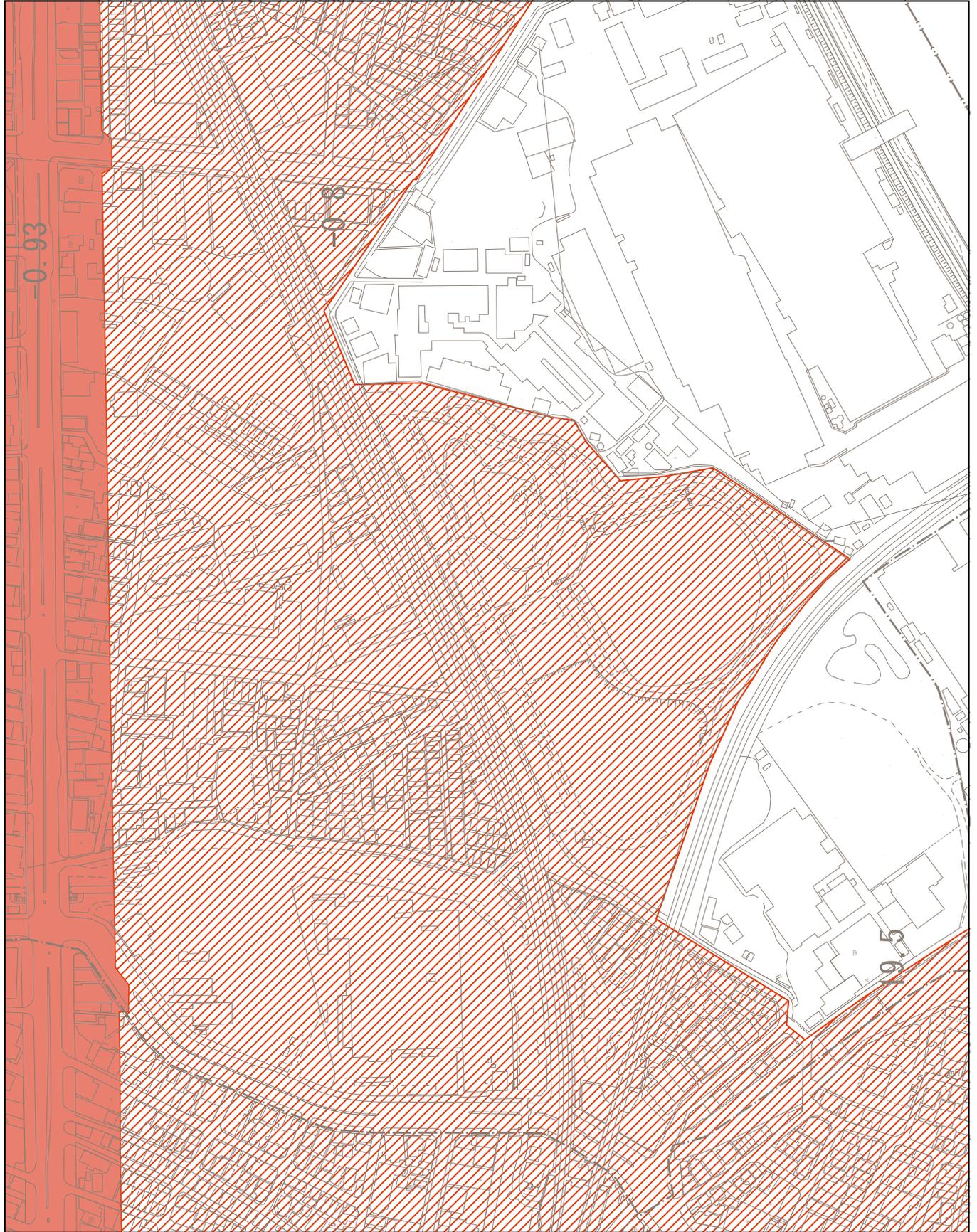


# 防火地域及び準防火地域 変更計画図2

N  
1:2,500



# 防火地域及び準防火地域 変更計画図3



尼都計第 503 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 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

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 (案)

阪神間都市計画特別用途地区の変更 (尼崎市決定)

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
都心商業・業務特別用途地区	約 8.0 ha	規制内容は、尼崎市都心商業・業務特別用途地区建築条例による。
工業保全型特別工業地区 (扶桑町地区)	約 42.5 ha	規制内容は、尼崎市工業保全型特別工業地区建築条例による。
中央・三和商店街特別用途地区	約 6.6 ha	規制内容は、尼崎市中央・三和商店街特別用途地区建築条例による。
住工共存型特別工業地区 (工業地域)	約 65.1 ha	規制内容は、尼崎市住工共存型特別工業地区建築条例による。
住工共存型特別工業地区 (準工業地域)	約 21.8 ha	規制内容は、尼崎市住工共存型特別工業地区建築条例による。
都市機能誘導特別用途地区 (JR尼崎駅南地区)	約 14.6 ha	規制内容は、尼崎市都市機能誘導特別用途地区建築条例による。
合 計	約 158.6 ha	

「位置、区域及び地区の区分並びに名称は計画図表示のとおり」

理 由 別添理由書のとおり

理 由 書

「尼崎市都市計画に関する基本的な方針」において、内陸部の工業地のうち住工複合地については、操業環境の維持・保全を基本としつつ、工場と住宅などが共存できる土地利用を誘導する旨定めており、これらの地区の一部では、住環境及び操業環境のいずれの面からもふさわしくない土地利用を制限するために特別用途地区を定め、建物用途の適正な誘導を図っている。

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。

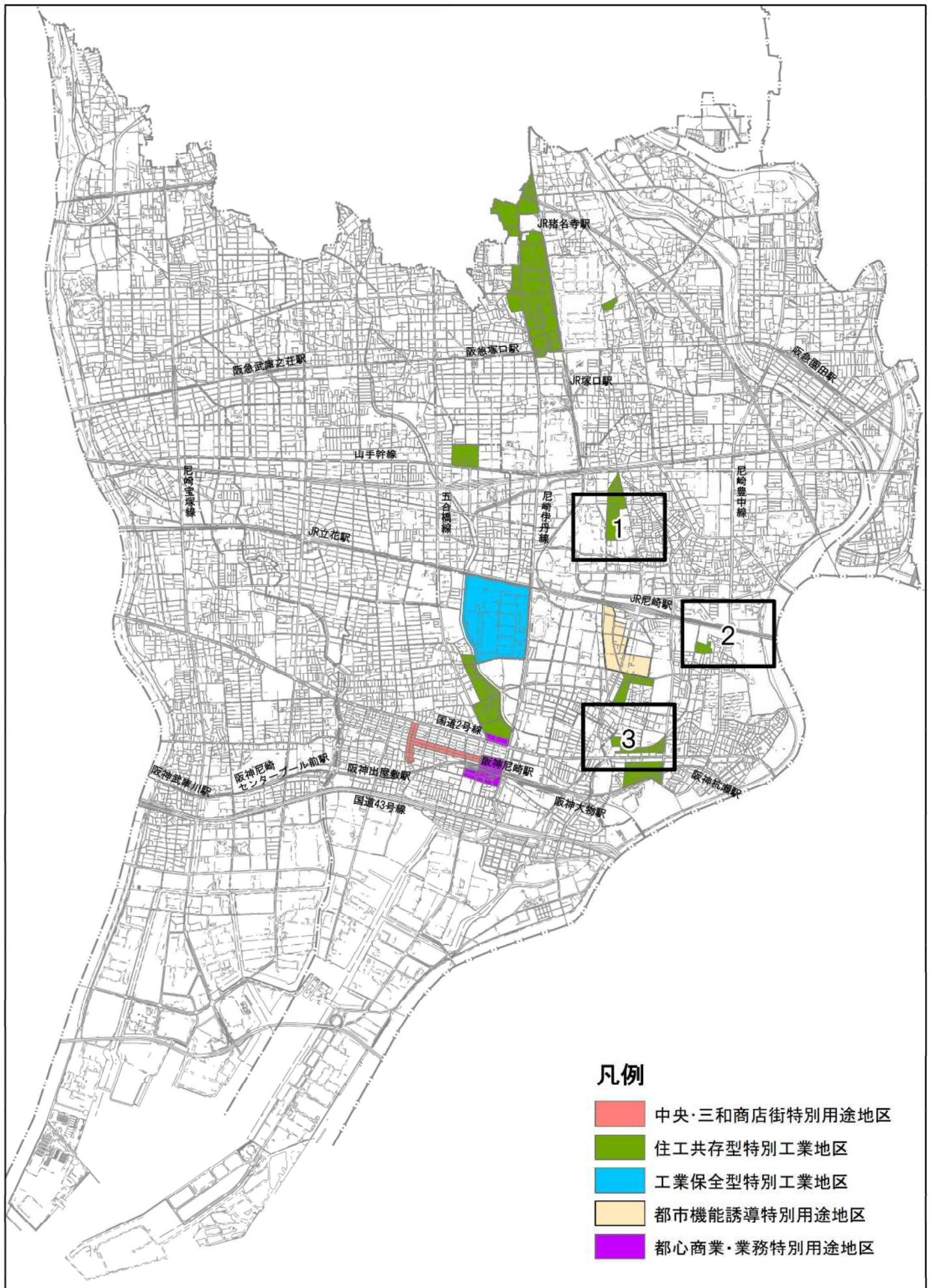
(参考)

変更前後対照表

(△：減)

種 類	変更前面積	変更後面積	増 減	備 考
都心商業・業務特別用途地区	約 8.0 ha	約 8.0 ha	—	
工業保全型特別工業地区 (扶桑町地区)	約 42.5 ha	約 42.5 ha	—	
中央・三和商店街特別用途地区	約 6.6 ha	約 6.6 ha	—	
住工共存型特別工業地区 (工業地域)	約 67.7 ha	約 <u>65.1 ha</u>	△約 2.6 ha	用途地域の変更に伴う変更
住工共存型特別工業地区 (準工業地域)	約 20.1 ha	約 <u>21.8 ha</u>	+約 1.7 ha	用途地域の変更に伴う変更
都市機能誘導特別用途地区 (JR尼崎駅南地区)	約 14.6 ha	約 14.6 ha	—	
合 計	約 159.5 ha	約 <u>158.6 ha</u>	△約 0.9 ha	

# 特別用途地区 図郭割図



## 凡例

- 中央・三和商店街特別用途地区
- 住工共存型特別工業地区
- 工業保全型特別工業地区
- 都市機能誘導特別用途地区
- 都心商業・業務特別用途地区

# 特別用途地区 変更計画図1



N  
1:2,500

- 中央・三和商店街特別用途地区
- 住工共存型特別工業地区
- 工業安全型特別工業地区
- 都市機能誘導特別用途地区
- 都心商業・業務特別用途地区

# 特別用途地区 変更計画図2



# 特別用途地区 変更計画図3

