

阪神間都市計画用途地域等の変更(尼崎市決定)について

1 趣旨

用途地域をはじめ高度地区、防火地域及び準防火地域(以下、用途地域等)の地域地区は、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年及び平成24年と、これまで6回にわたり、近年では概ね5年ごとに見直しを実施してきた。

このたび、兵庫県「用途地域等見直し基本方針」(平成28年3月策定)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、平成29年度末を目途に阪神間都市計画用途地域の第7回見直しを行うこととなり、尼崎市においても、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基本方針」を策定し、阪神間都市計画用途地域等の変更(素案)を作成、公表、意見募集を行った。

今回、素案に対する市民等の意見、当該意見に対する市の考え方の要旨を踏まえ、作成した市の原案を報告する。

2 尼崎市 用途地域等見直し基本方針（平成 28 年 12 月策定）《抜粋》

(1) 用途地域

都市計画マスタープランにおける土地利用方針の基本的な構成を維持し、土地利用の現況が現行の用途地域指定と著しい乖離が見られる地区については、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、地形地物の変更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種及び第2種中高層住居専用地域
- ・第3種高度地区…第1種及び第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
- ・第5種高度地区…住工共存型特別工業地区

(3) 防火地域及び準防火地域

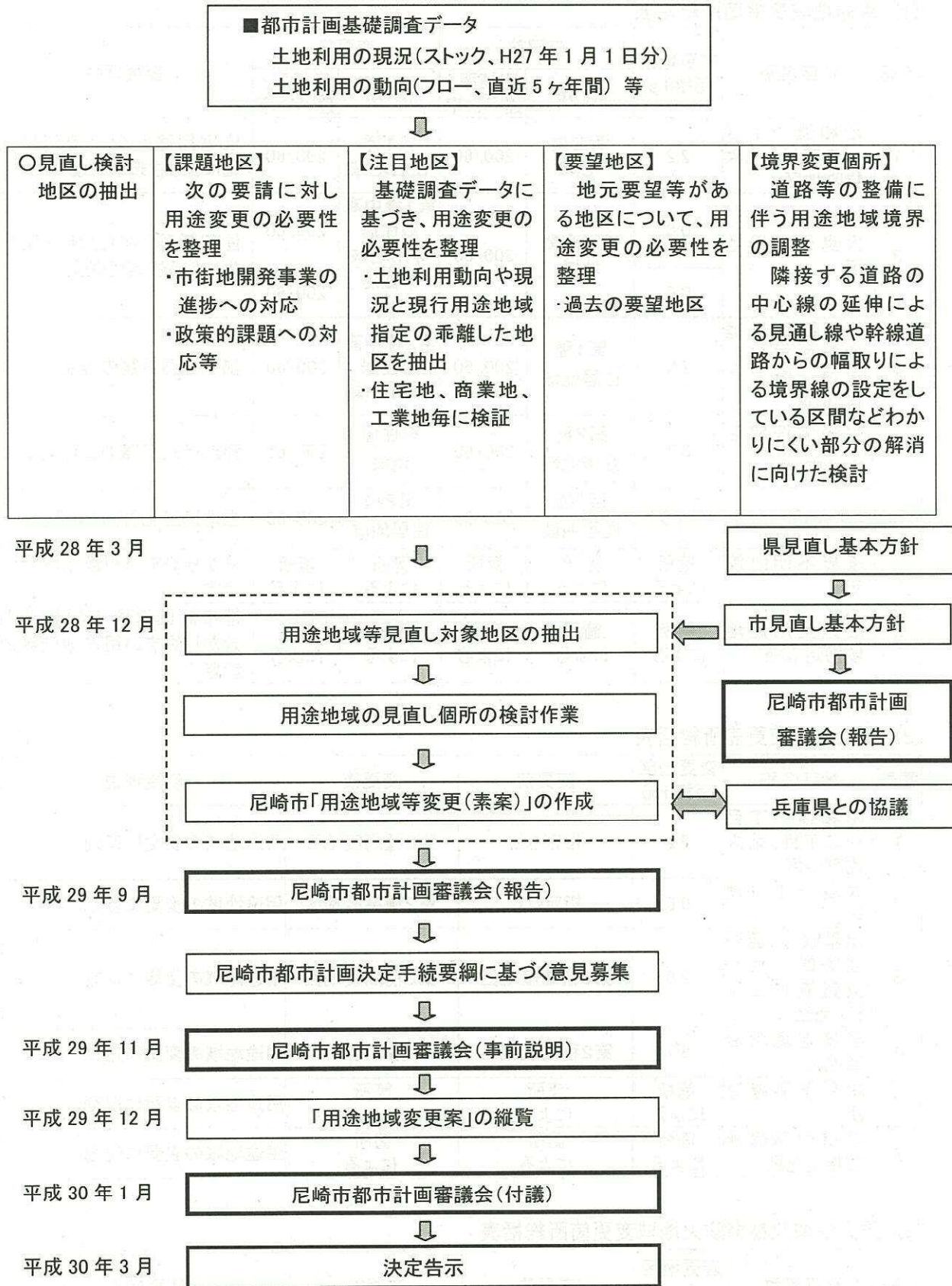
本市では既に市域の約7割に防火・準防火地域の指定を行っており、用途地域の見直しや幹線道路整備と連動した変更を行う。

【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など
- ・準防火地域…第1種低層住居専用地域を除く住居系及び商業系用途地域、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、工業専用地域

※ 各々、例外地区がある。

3 都市計画決定手続き及び作業手順



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	昭和通一丁目～二丁目、北大物町地区	2.2	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	大島一丁目地区	0.6	近隣商業地域	300/80	第1種中高層住居専用地域	200/60	住宅用途への土地利用変化に伴う住環境保全
		0.6			準住居地域	200/60	
3	出屋敷線(西難波町四丁目～東難波町三丁目)地区	2.8	第1種住居地域	200/60	第2種中高層住居専用地域	200/60	都市計画道路の廃止
4	尼崎宝塚線沿道地区	8.7	第2種住居地域	200/60	準住居地域	200/60	都市計画道路の整備完了
5	城内地区	11.5	第1種住居地域	200/60	第2種住居地域	200/60	立地適正化計画との整合
6	境界不明瞭箇所	箇所による	箇所による	箇所による	箇所による	箇所による	分かりやすい用途地域界の設定
7	沿道型用途地域指定箇所	箇所による	箇所による	箇所による	箇所による	箇所による	都市計画道路の幅員縮小 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	昭和通一丁目～二丁目、北大物町地区	2.2	指定なし	第3種高度地区	用途地域の変更に連動
2	大島一丁目地区	0.6	指定なし	第2種高度地区	用途地域の変更に連動
3	出屋敷線(西難波町四丁目～東難波町三丁目)地区	2.8	第3種高度地区	第2種高度地区	用途地域の変更に連動
4	尼崎宝塚線沿道地区	8.7	第2種高度地区	指定なし	用途地域の変更に連動
6	境界不明瞭箇所	箇所による	箇所による	箇所による	用途地域の変更に連動
7	沿道型用途地域指定箇所	箇所による	箇所による	箇所による	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
6	境界不明瞭箇所	0.07	準防火地域	防火地域	用途地域の変更に連動
7	沿道型用途地域指定箇所	箇所による	箇所による	箇所による	用途地域の変更に連動

(4) 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	
住宅系	第1種低層住居専用地域	88	87	△1	
	第1種中高層住居専用地域	1,183	1,175	△8	
	第2種中高層住居専用地域	284	289	5	
	第1種住居地域	877	870	△7	
	第2種住居地域	163	167	4	
	準住居地域	116	126	10	
商業系	近隣商業地域	187	186	△1	
	商業地域	87	87	-	
工業系	準工業地域	398	396	△2	
	工業地域	545	545	-	
	工業専用地域	742	742	-	
合計		4,670	4,670	-	

(5) 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	88	87	△1	
第2種高度地区	1,437	1,440	3	
第2種18m高度地区	31	31	-	
第3種高度地区	1,029	1,027	△2	
第4種高度地区	56	55	△1	
第5種高度地区	95	95	-	
合計	2,736	2,735	△1	

(6) 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	3,084	3,085	1	
合計	3,241	3,242	1	

5 素案公表の実施結果

(1) 公表期間

平成29年 9月 11日(月) ～ 10月 2日(月)

(2) 公表方法

市ホームページへの掲載及び市役所(都市計画課)での閲覧

(3) 閲覧者数及び提出された意見

閲覧者数 6名

意見数 5件

意見の内容は別紙1のとおり

(4) 説明会

平成29年 9月 12日(火) ～ 9月 25日(月) 地区会館、公民館5か所で開催

説明会の議事要旨は別紙2のとおり

(5) 説明会参加者

参加者数 計16名

6 計画内容の変更について

変更 - 5箇所

理由 - 境界変更箇所について、現場での状況を加味し再検討を行ったため

変更箇所図は別紙3のとおり

7 計画書(案)等

用途地域の変更計画書(案)は、1-1

高度地区の変更計画書(案)は、2-1

防火地域・準防火地域の変更計画書(案)は、3-1のとおり

8 今後の予定

平成29年12月12日(火)～12月25日(月)

都市計画法に基づく変更案の縦覧

平成30年 1月 尼崎市都市計画審議会 (付議)

平成30年 3月 都市計画決定告示

阪神間都市計画用途地域等の変更(素案)に対する市民等意見募集結果

○1人、1団体から5件のご意見をいただきました。

○寄せられたご意見の概要とそれに対する市の考え方は以下のとおりです。

用途地域等の変更について

	意見の概要	件数	市の考え方
1	城内地区には、 ①小学校1校、高校1校があります。 ②平成30年末迄には、尼崎城天守閣が出来ます。 ③近日中に尼崎市立歴史博物館が整備されます。 上記により尼崎市文化発信地区として、また南部観光中核地区として今後、益々その体裁を整えなければいけないと思います。 第2種住居地域への用途変更決定の場合、特例にてマージャン屋・勝馬投票券販売所・カラオケボックス等を容認する事無きよう要望します。	1	城内地区の用途地域を第1種住居地域から第2種住居地域に変更すると、ご指摘のような、 ・カラオケボックスその他これに類するもの ・マージャン屋、勝馬投票券販売所その他これらに類するもの については、建築基準法において新たな建築が可能となります。 ただし、マージャン屋については、兵庫県の「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」で、これまでと同様に営業禁止地域であることから営業ができないこととなっています。 カラオケボックスその他これに類するもの、勝馬投票券販売所その他これらに類するものについては、新たな建築、営業をすることが可能となりますが、本市としても、これらの施設の建築を制限するなどの地域でのルールづくりに取り組んでいきたいと考えております。その場合は地域の方のご協力もお願いします。
2	「尼崎市都市計画マスタープラン」、「尼崎市立地適正化計画」、「尼崎市用途地域等見直し基本方針」及び「JR尼崎駅(南地区)の土地利用誘導方針」の整合性からみて、何故長洲西通1丁目10番街区が用途地域の見直し対象区域に該当しないのか。	1	JR尼崎駅周辺(南地区)については、「尼崎市都市計画マスタープラン」において、広域拠点として交通利便性の良さを活かした商業・業務機能、産業・情報交流機能、都市型居住機能など、多機能が複合した空間形成を図っていますが、この周辺で操業を継続している事業所もあり、用途地域等を変更することによって、操業に影響を及ぼす可能性があることから、現在のところ見直しの対象とは考えていません。
3	長洲西通1丁目周辺は温浴施設や工場等の転出などもあり、未利用地が総地積の約25%にまで及んでいる。また、これらの敷地が細分化などにより合理的な土地利用や良好な街並み形成が進まない現状を鑑み、少なくとも街区としてまとまりのある長洲西通1丁目10番街区のような土地利用の転換を、貴市は提案型地区計画(都市計画法第21条の2)の活用で固守し、用途地域の変更と言う選択肢を何故排除し、地権者等の意欲ある民間開発の誘導促進を阻害されるのか。	1	しかしながら、今後も既存産業の保全、新たな産業機能の導入といった働く場を確保しつつ、駅前としての高度利用(オープンスペース等都市空間の確保、多用途導入、土地の有効利用)を図るべき拠点であることについて、操業している事業所だけでなく、地域住民等への周知及び理解を得ながら都市計画等の対応を図っていきます。

その他

4	尼崎城天守閣完成にともない、駐車台数の増加が見込まれます。 現在、図書館来館の車は駐車無料です。尼崎城天守閣入館(入館有料)車との区別するためにもコインパーキングなどを考慮されてはいかがでしょうか。 両方とも無料の場合は、路上駐車が増え、事故・もめ事などが後々起こり得ます。 現在、土・日曜日を中心に時間帯はまちまちですが、東行き車線の図書館入館待機の車が開明橋まで停まり、歩行者も通行するため大変危険な状態になっています。	1	現在、整備を進めている尼崎城址公園及び歴史館機能を担う施設には、駐車場を確保するように検討しており、駐車料金についても有料とする方向で調整しています。また、整備後は、公共交通機関の利用促進及び市営阪神尼崎駅駐車場(295台)への誘導に努めてまいります。
5	長洲西通1丁目10番街区内に住宅施設を建設する場合、尼崎市住環境整備条例施行規則によれば、工業地域内の緩衝帯として幅6m以上かつ敷地の25%の緑地の整備を求められ、尚且つこの緑地の敷地は当該住宅施設の敷地に含まれない旨規定されている。このような条例をこれからもJR尼崎駅南地域内の本件街区に適用されるのか。	1	ご指摘の条例施行規則による規定は、良好な住環境の形成、秩序ある都市環境の実現を図ることを目的として規定しています。 JR尼崎駅周辺(南地区)においても、規定された工業地域内であれば適用となります。

阪神間都市計画用途地域等の変更(素案)に係る説明会の結果

○ 説明会の開催日時、会場、参加人数

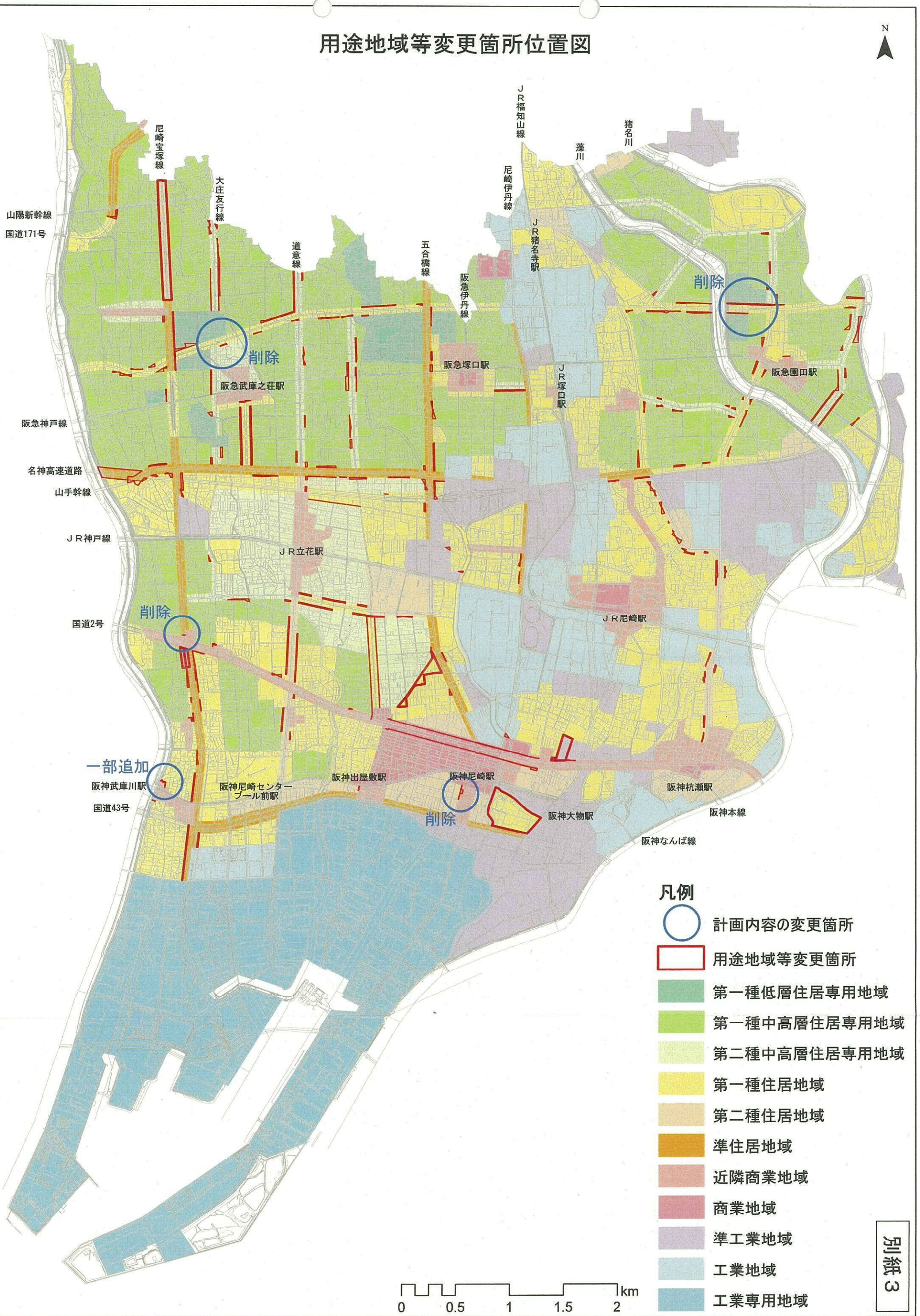
平成29年9月12日(火)18時30分～	中央地区会館大会議室	5名
平成29年9月13日(水)18時30分～	大庄地区会館大会議室	3名
平成29年9月15日(金)18時30分～	武庫地区会館大会議室	3名
平成29年9月24日(日)9時30分～	立花公民館学習室2	1名
平成29年9月25日(月)18時30分～	小田地区会館2階小会議室	4名
		計 16名

○ 説明会の議事要旨

各説明会において、概要説明、質疑応答、意見聴取を行いました。
 質疑、意見の概要及び市の考え方は下記のとおりです。

質疑、意見の概要	市の考え方	件数
大島一丁目地区における変更(近隣商業地域→第1種中高層住居専用地域又は準住居地域)について		
用途地域の変更を行うことで土地の価格や固定資産税はどうなるのか。	路線価や固定資産税は用途地域等の変更がすぐに反映されるものではありませんが、実勢の不動産取引額は需要と供給の関係によって変化する可能性はあります。	1
西大島市場は用途地域を変更しないのか。	西大島市場周辺は近隣商業地域(容積率/建ぺい率=300%/80%)としていますが、このあたりを住居系用途地域(200%/60%)に変更し、容積率を下げた場合、今と同じ床面積の建物を建築することが困難であるため、変更しませんでした。	1
尼崎宝塚線沿道地区における変更(第2種住居地域→準住居地域)について		
容積率や建ぺい率は変わらないが、高度地区が変わるとは実際どういうことなのか。	見直しにより、高度地区による高さ規制がなくなり、高い建物が建てられるようになります。また、北側斜線制限の適用がなくなることによって建物の建つ位置が北側に寄る可能性はありますが、今までの限度と同じ容積のものしか建たないということです。	1
城内地区における変更(第1種住居地域→第2種住居地域)について		
配布資料やパワーポイントでの「主な建物用途規制」とは、何に基づく規制なのか。	建築基準法に基づく用途規制です。また、別途尼崎市遊技場及びラブホテルの建築等の規制に関する条例などによって規制される場合もあります。	1
城内地区を開明町などと同様に第2種住居地域とすることに合点がいかない。建物用途規制が緩くなって、尼崎城、城址公園ができて観光客が増えることで、ゴミのポイ捨てをされる、花火をされるなど住環境が悪くなるのではないのか。今後、市が城内地区を整備していく折には何か近隣に配慮してくれるのか。	本市としても、地域でのルールづくりに取り組んでいきたいと考えております。その場合は地域の方のご協力もお願いします。	1
沿道型用途地域指定箇所における変更について		
自宅から南側は第1種低層住居専用地域であるため低層な住宅がきれいに並んでいる。準住居地域になることによって高い建物が建ち、住環境が悪化するのではないかという懸念がある。変更することのメリットやデメリットにはどういものが考えられるか。	第一種低層住居専用地域では容積率は150%であり、準住居地域になると200%となります。また、高度地区による北側斜線制限の適用がなくなり、高い建物が建てられることとなることで住環境にとってメリット、デメリット両方の側面があります。ただし、今回の変更は、用途地域境界の分りやすさを目的とし、できる限り影響が少ない箇所に限定して変更することとしており、当該箇所であれば道路斜線による高さ規制があるため、現状の敷地規模では今後急に高い建物が建つということは考えにくいです。	1
山手幹線沿いの大西町の変更(準住居地域→第2種中高層住居専用地域)について、規制が強化される部分が出てくるのか。	近くの幹線道路に沿った1列目の街区は規制が変わらず、2列目の街区については規制強化となります。高度地区による高さの最高限度、北側斜線、隣地離隔距離の確保が新たに規制されます。用途に関しては、既に住宅が立地しているところであるため、既存不適格も発生しません。	1
その他		
募集して提出された意見はどのような手続きで公開等されるのか。	提出いただいた意見について、市の考え方の要旨、それらの市素案への反映状況等を都市計画審議会へ報告することとなっています。今回の件については、11月の都市計画審議会及びその後ホームページ等で公表することとなります。	1

用途地域等変更箇所位置図



凡例

-  計画内容の変更箇所
-  用途地域等変更箇所
-  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

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 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	—	—	—	25.1%
第二種中高層住居専用地域	約 289ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.2%
第一種住居地域	約 870ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18.8%
第二種住居地域	約 157ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.4%
	約 10ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.2%
小 計	約 167ha	—	—	—	—	—	3.6%
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	—	—	—	3.0%
	約 49ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.0%
小 計	約 186ha	—	—	—	—	—	4.1%
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 396ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.4%
工業地域	約 545ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.6%
工業専用地域	約 742ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15.9%
合 計	約 4,670ha	—	—	—	—	—	100%

「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。

1-1-1	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
1-1-2	第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域
1-1-3	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
1-1-4	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
1-1-5	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
1-1-6	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域
1-1-7	第三種住居地域	第三種住居地域	第三種住居地域	第三種住居地域	第三種住居地域	第三種住居地域	第三種住居地域
1-1-8	第四種住居地域	第四種住居地域	第四種住居地域	第四種住居地域	第四種住居地域	第四種住居地域	第四種住居地域
1-1-9	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
1-1-10	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
1-1-11	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
1-1-12	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
1-1-13	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
1-1-14	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
1-1-15	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
1-1-16	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
1-1-17	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
1-1-18	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
1-1-19	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
1-1-20	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域

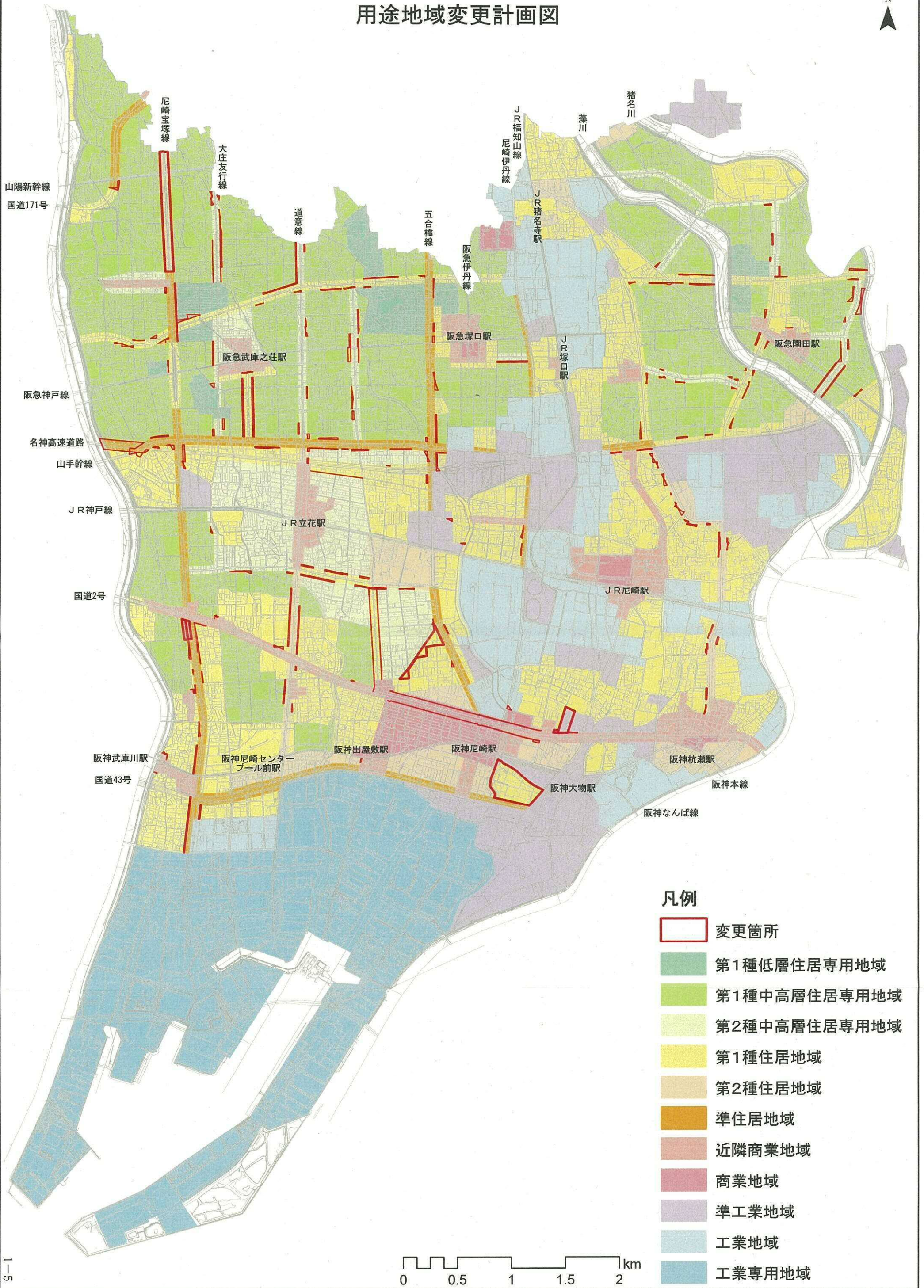
(参考)

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 87ha	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 1,175ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	18m
第二種中高層住 居専用地域	約 284ha	約 289ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	18m
第一種住居地域	約 877ha	約 870ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
第二種住居地域	約 153ha	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 163ha	約 167ha	—	—	—	—	—
準住居地域	約 116ha	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 135ha	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 187ha	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 398ha	約 396ha	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 742ha	約 742ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
合 計	約 4,670ha	約 4,670ha	—	—	—	—	—

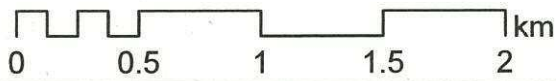
※太字は変更部分を示す

用途地域変更計画図



凡例

- 変更箇所
- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2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



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 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1,440ha	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 31 ha				
高度地区 (第3種)	約1,027ha	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 95 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。
- (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 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"> (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 (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 <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2,735ha		

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 88 ha	約 87 ha	△約 1 ha	用途地域の変更に 伴う変更
第2種	約 1,437 ha	約 1,440 ha	+約 3 ha	用途地域の変更に 伴う変更
第2種 18m	約 31 ha	約 31 ha	-	-
第3種	約 1,029 ha	約 1,027 ha	△約 2 ha	用途地域の変更に 伴う変更
第4種	約 56 ha	約 55 ha	△約 1 ha	用途地域境界変更 に伴う変更
第5種	約 95 ha	約 95 ha	-	-

高度地区変更計画図



凡例

- 変更箇所
- 第1種高度地区
- 第2種高度地区
- 第2種18m高度地区
- 第3種高度地区
- 第4種高度地区
- 第5種高度地区

