

第5回尼崎市都市計画審議会

議案

令和5年2月1日

尼崎市都市計画審議会

第5回尼崎市都市計画審議会議案目録

| 番号 | 区分 | 件名 | 備考 | ページ |
|----|-------|----------------------------------|----|-----|
| 1 | 議案第6号 | 阪神間都市計画用途地域の変更（尼崎市決定）について | | 6-1 |
| 2 | 議案第7号 | 阪神間都市計画高度地区の変更（尼崎市決定）について | | 7-1 |
| 3 | 議案第8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 | | 8-1 |
| 4 | 議案第9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 | | 9-1 |

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 都市計画の変更(案)の縦覧結果について

都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、本都市計画の変更(案)について公衆の縦覧に供し、また、住民及び利害関係人に対し意見を募った結果は次のとおりである。

(1) 縦覧した都市計画の変更(案)の名称

- ア 阪神間都市計画用途地域の変更(尼崎市決定)
- イ 阪神間都市計画高度地区の変更(尼崎市決定)
- ウ 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)
- エ 阪神間都市計画特別用途地区の変更(尼崎市決定)

(2) 縦覧期間

令和4年12月13日(火曜日)から同月27日(火曜日)まで

(3) 縦覧方法

都市計画課窓口への図書の設置及び市ホームページ上での図書の公表

(4) 縦覧者数

1名(参考:ホームページ閲覧件数 60件)

(5) 意見書の提出

ア 提出方法

縦覧期間内に都市計画課への持参、郵送又はファクシミリ若しくは電子メールによる送付。

イ 提出件数

0件

2 今後の予定

| | |
|----------|-------------------------|
| 令和5年2~3月 | 兵庫県、特定行政庁、指定確認検査機関等への周知 |
| 3月30日 | 都市計画決定告示(阪神間統一日) |

以 上

(参考資料)変更箇所別総括表

1. 用途地域

| 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/ 建蔽率 | 種 類 | 容積率/ 建蔽率 | |
| 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 | 杭瀬南新町三丁目・四丁目地区 (阪神本線高架下及び小田南公園の区域を除く。) | 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・四丁目地区 (阪神本線高架下及び小田南公園の区域に限る。) | 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

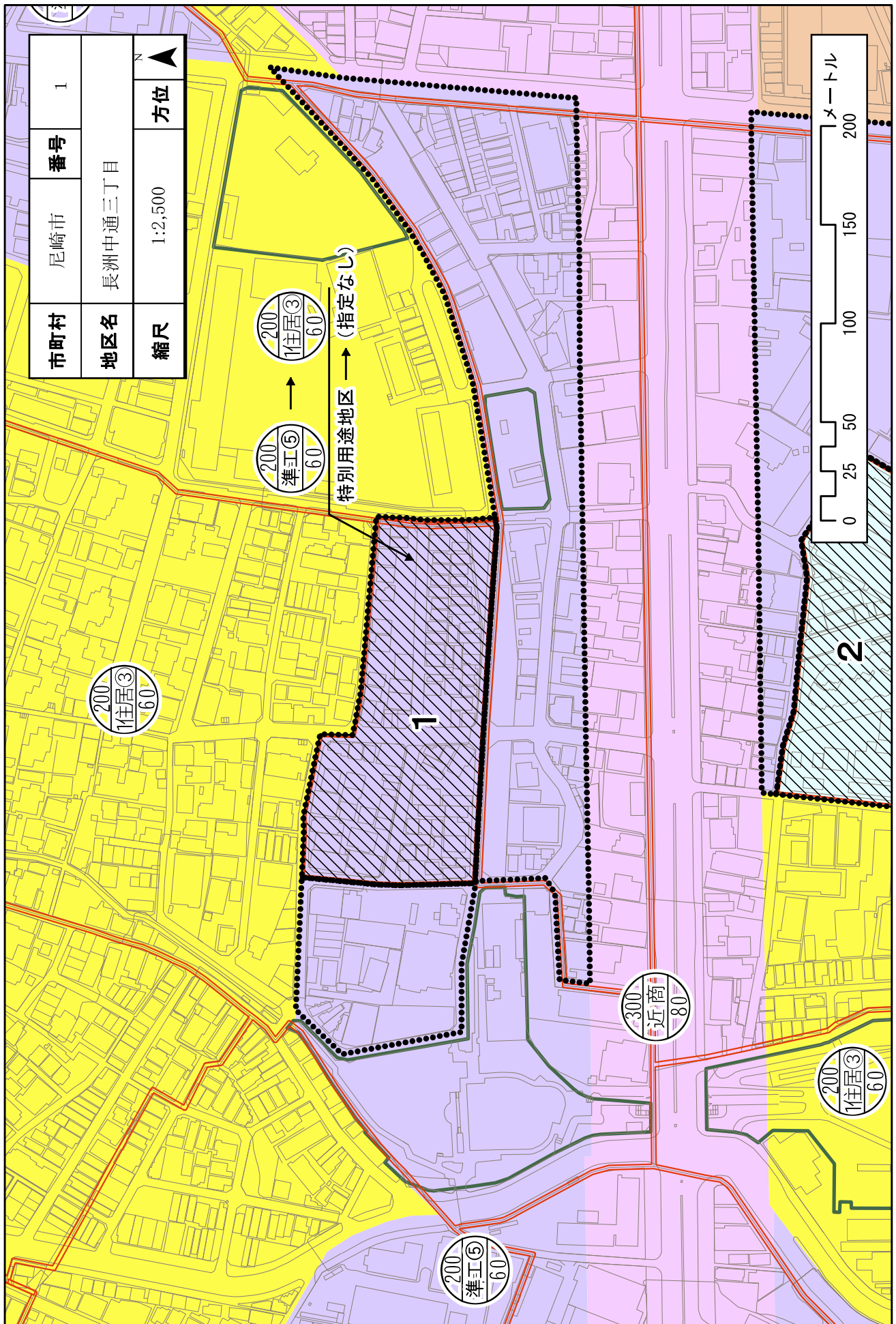
| 番号 | 地区名称 | 変更地区 面積(ha) | 変更前 | 変更後 | 変更理由 |
|----|------------------------------------|----------------|---------|---------|------------|
| 1 | 長洲中通三丁目地区 | 1.3 | 第5種高度地区 | 第3種高度地区 | 用途地域の変更に連動 |
| 3 | 潮江三丁目地区 | 0.3 | 第3種高度地区 | 第5種高度地区 | 用途地域の変更に連動 |
| 4 | 杭瀬南新町三丁目・四丁目地区 (阪神本線高架下の区域に限る。) | 0.4 | 指定なし | 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 |

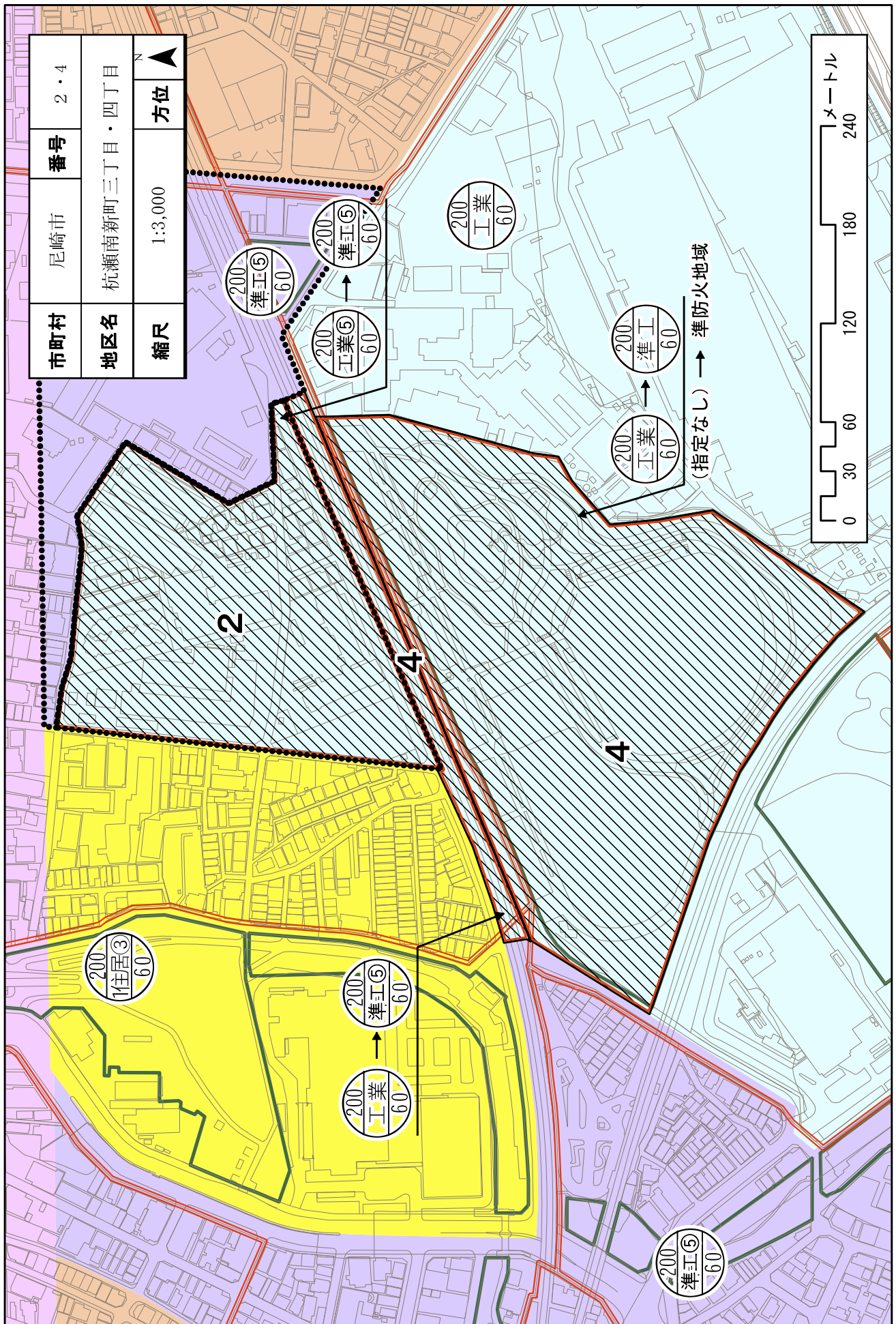
3. 防火地域及び準防火地域

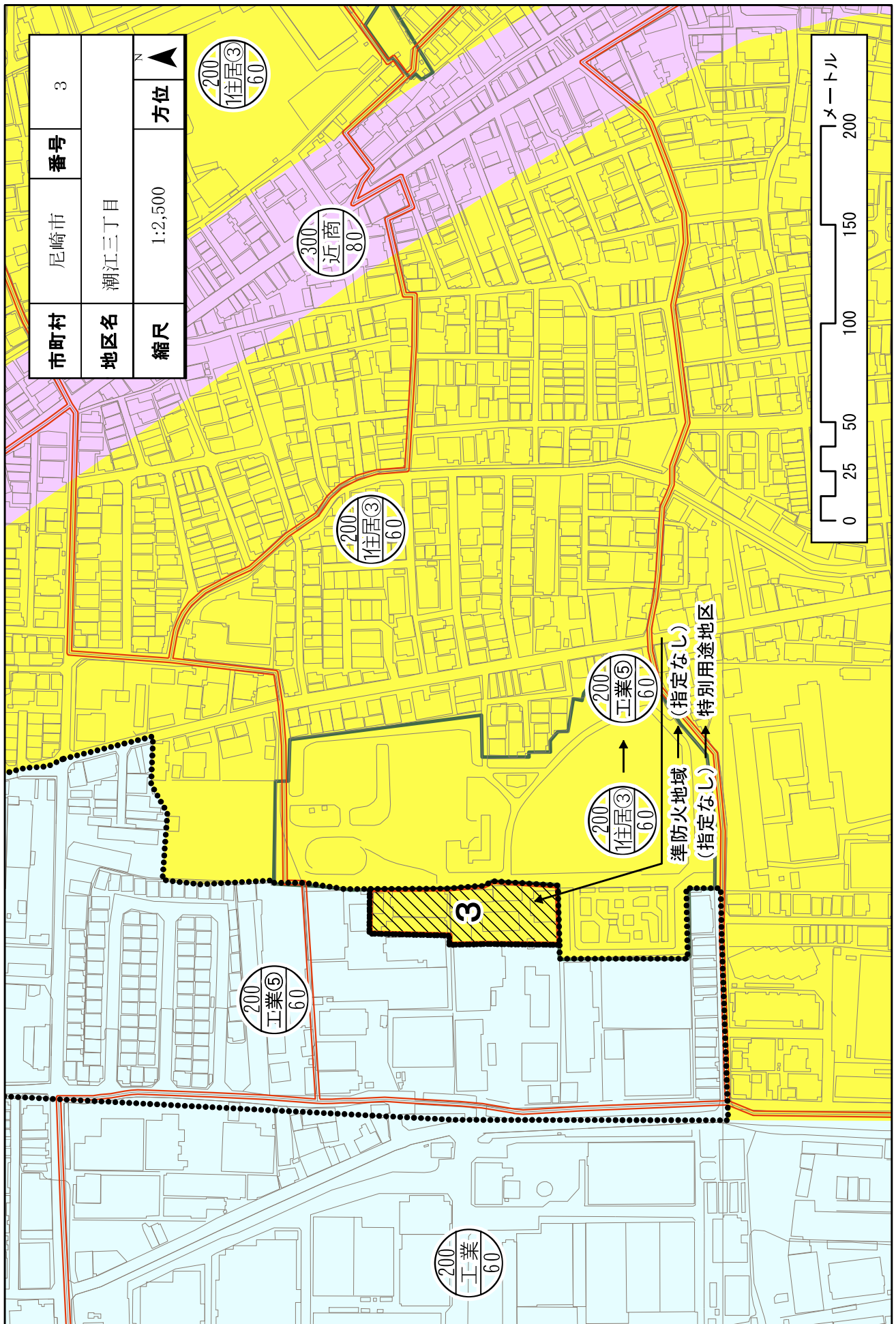
| 番号 | 地区名称 | 変更地区 面積(ha) | 変更前 | 変更後 | 変更理由 |
|----|----------------------------------|----------------|-------|-------|------------|
| 3 | 潮江三丁目地区 | 0.3 | 準防火地域 | 指定なし | 用途地域の変更に連動 |
| 4 | 杭瀬南新町三丁目・四丁目地区 (小田南公園の区域に限る。) | 5.9 | 指定なし | 準防火地域 | 用途地域の変更に連動 |
| 5 | 浜一丁目地区 | 0.1 | 準防火地域 | 指定なし | 用途地域の変更に連動 |
| 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

| 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 |



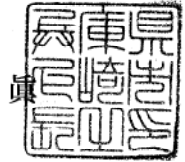




尼都計第 653 号
令和 5 年 2 月 1 日

尼崎市都市計画審議会
会 長 様

尼 崎 市 長
松 本



尼崎市議案第 6 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、別紙のとおり都市計画を決定したいので、都市計画法第 19 条第 1 項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

以 上
(都市計画課)

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。

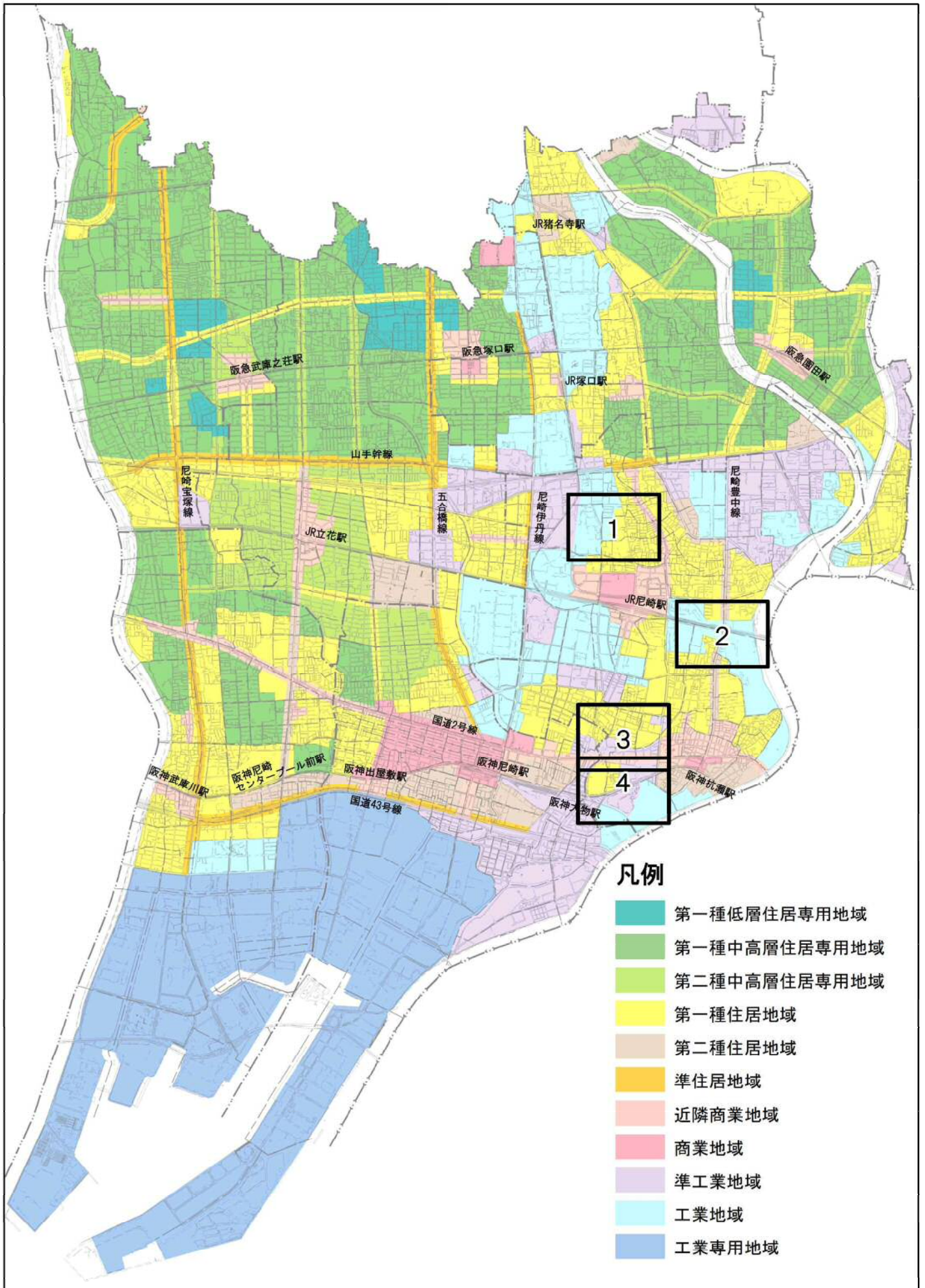
(参 考)

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 4,709ha | — | — | — | — | — |

※アンダーラインは変更部分を示す。

用途地域 図郭割図



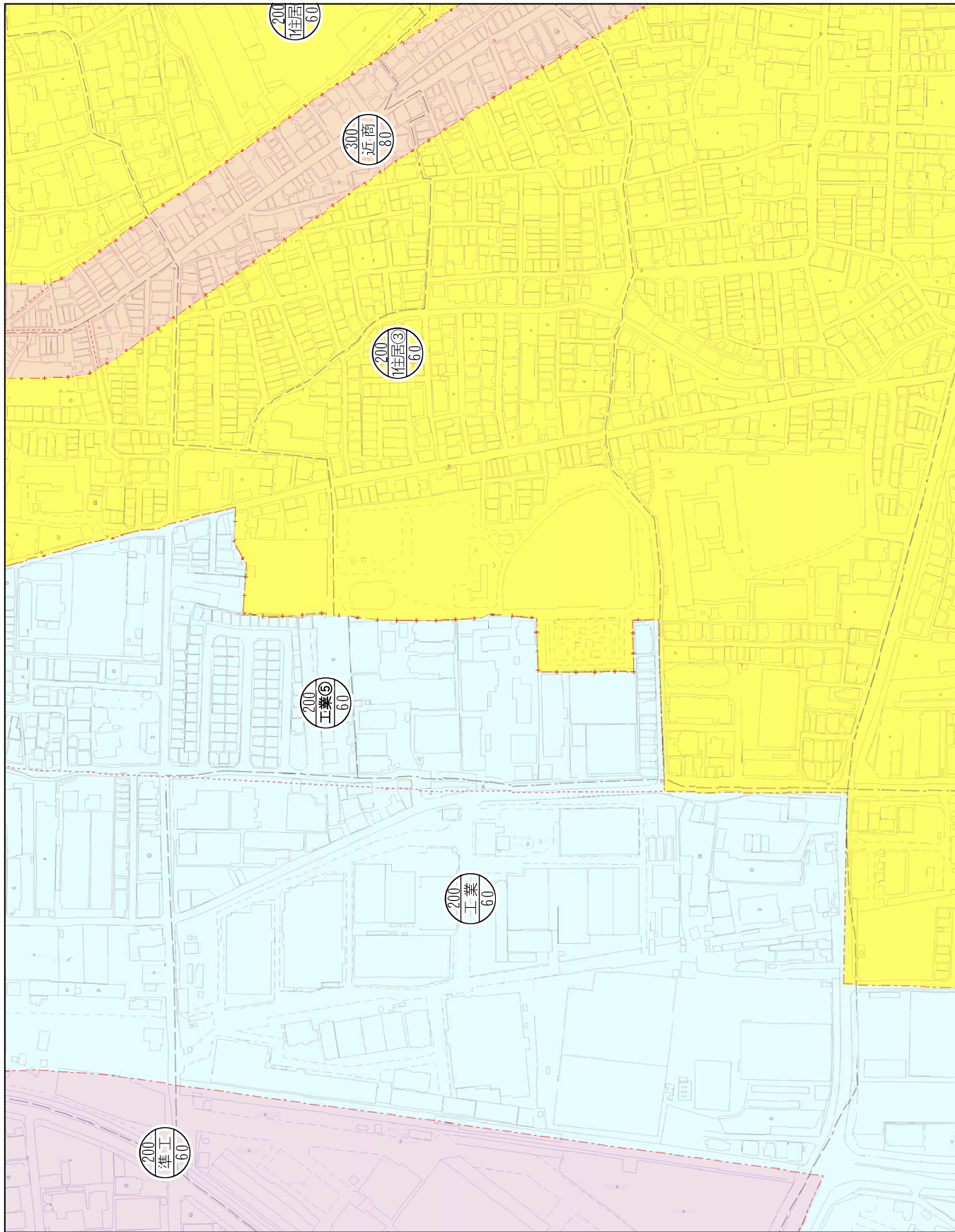
用途地域 変更計画図1

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

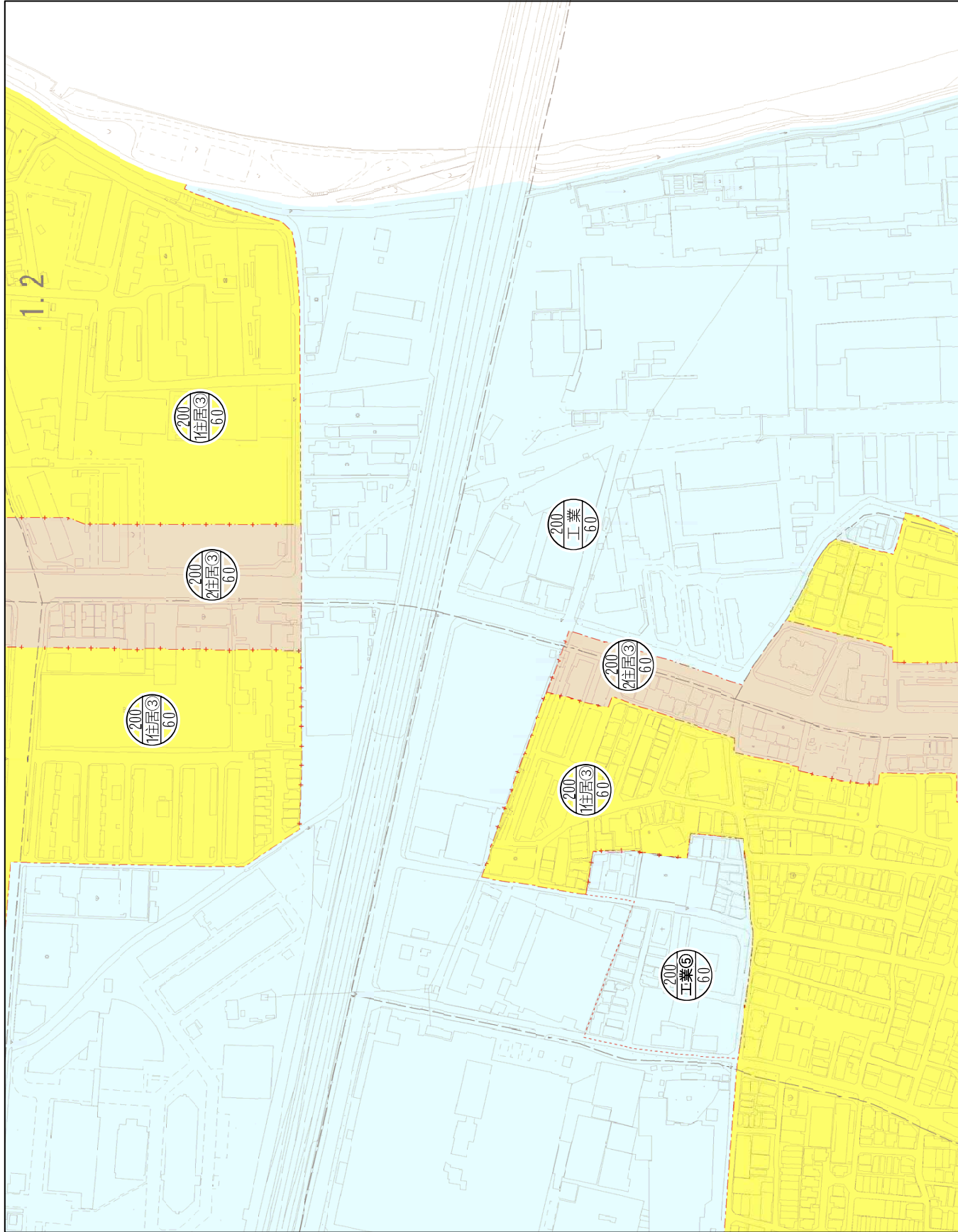


- 第一種低層住居
専用地域(1低専)
- 第一種中高層住居
専用地域(1中高)
- 第二種中高層住居
専用地域(2中高)
- 第一種住居地域
(1住居)
- 第二種住居地域
(2住居)
- 準住居地域
(準住居)
- 近隣商業地域
(近商)
- 商業地域
(商業)
- 準工業地域
(準工)
- 工業地域
(工業)
- 工業専用地域
(工専)

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(%)



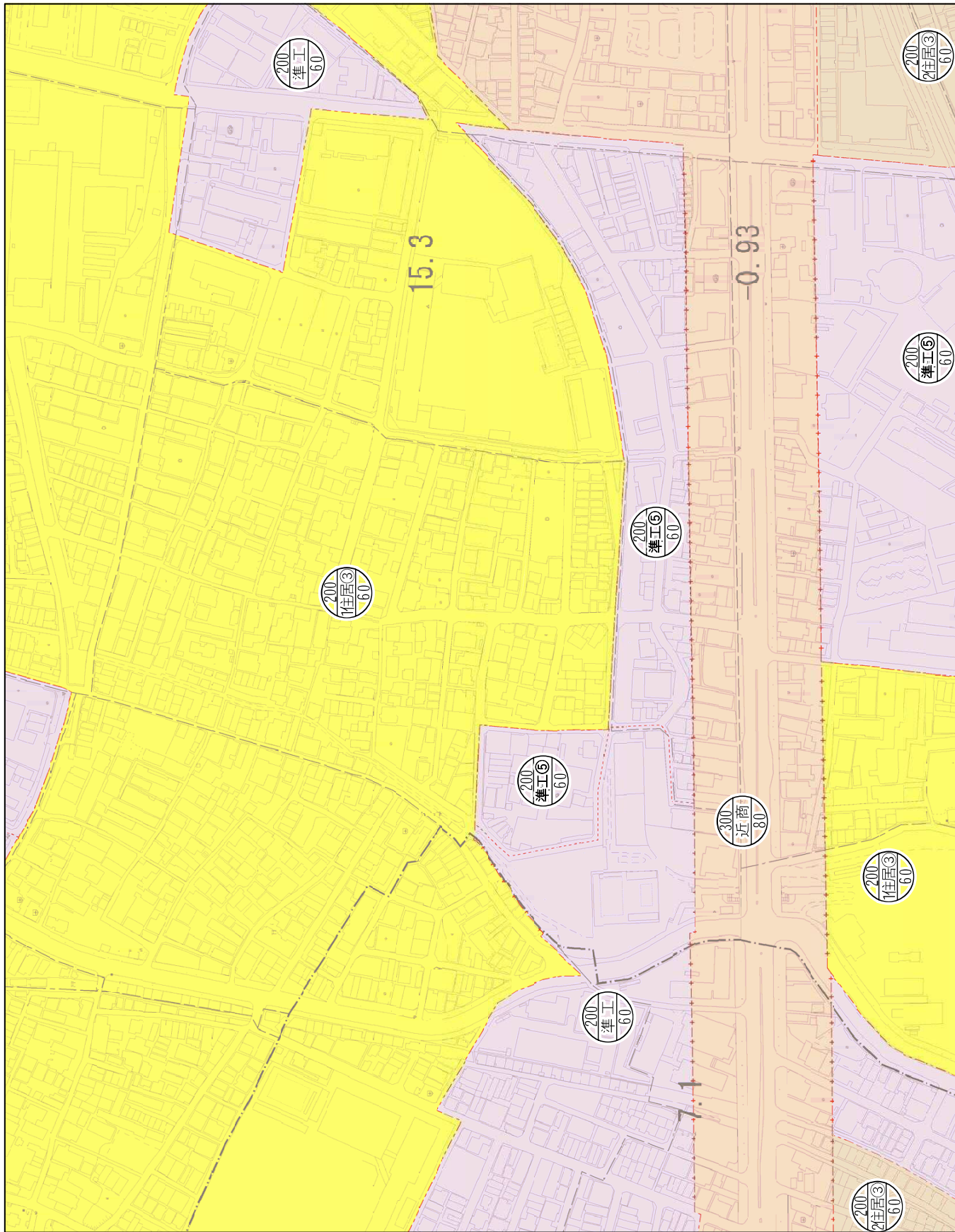
1:2,500

- 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(%)

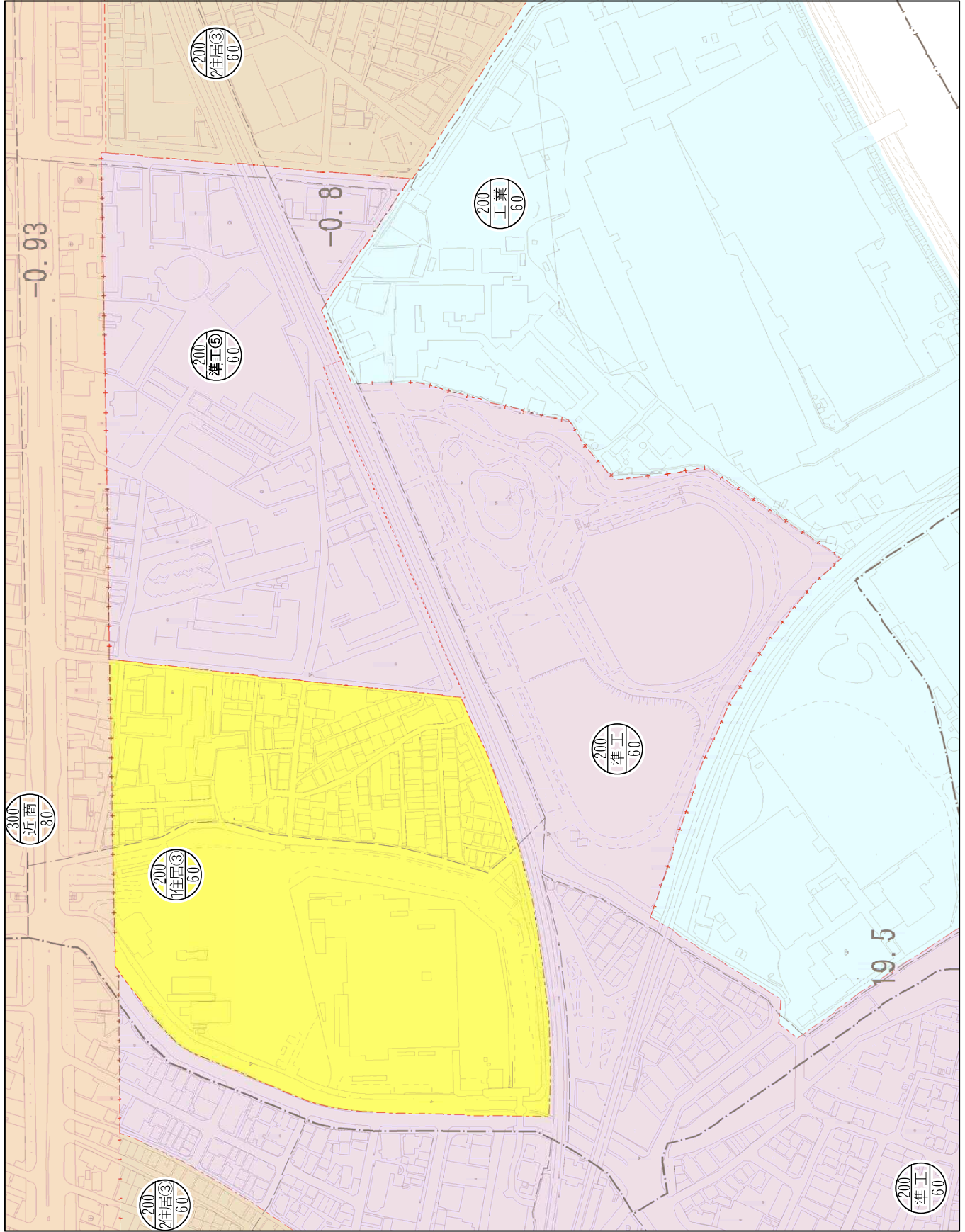


- 第一種低層住居専用地域(1低専)
- 第一種中高層住居専用地域(1中高)
- 第二種中高層住居専用地域(2中高)
- 第一種住居地域(1住居)
- 第二種住居地域(2住居)
- 準住居地域(準住居)
- 近隣商業地域(近商)
- 商業地域(商業)
- 準工業地域(準工)
- 工業地域(工業)
- 工業専用地域(工専)

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)

(電子メール施行)
都 計 第 2011号
令和4年11月30日

尼崎市

上記代表者 尼崎市長 稲村 和美 様

兵庫県知事 齋 藤 元 彦

阪神間都市計画用途地域の変更について (回答)

令和4年11月8日付け尼都計第403号で協議のあったこのことについては、異存ありません。

なお、当該都市計画の変更を行った場合には、都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により、同法第14条第1項に規定する図書の写しを兵庫県まちづくり部都市計画課に送付するとともに、阪神北県民局宝塚土木事務所に変更を行った旨通知願います。