

計 画 書

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 88 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 1,453 ha	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
高度地区 (第3種)	約 1,032 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
小計	約 2,573 ha				

摘要

1 制限の緩和

- (1) 前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は建築物の敷地が水面等に接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 第1種高度地区、第2種高度地区第2項又は第3種高度地区の規定を適用する場合において、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路があるときは、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がないときは、当該隣地の平均地盤面をいう。）より 1m以上低いときは、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から 1mを減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。
- (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。  
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  
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  
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は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のうち敷地面積が1,000㎡以上のもの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。

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 56 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 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</li> <li>(2) 高さが7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、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) 増築又は改築については、建築基準法施行令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの</li> <li>(4) 敷地面積が35㎡以下に建つ建築物</li> <li>(5) 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</li> <li>(6) 道路内に設ける建築物その他これに類するもの</li> </ol> <p>2 許可による特例 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 2,629 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。

「位置およ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

### 1 第2種高度地区の変更

本市では建築基準法の集団規定の他、斜線型高度地区の指定により、住宅市街地の形態に係る基本的な住環境保全を図ってきたところであるが、中高層建築物の低層市街地での形態的突出、隣接建物への圧迫感やプライバシーの問題など、建築相互間の形態的調和については十分であるとはいえない。

今後の住宅地での中高層化の一層の進行にあたり、専用住宅地における低層市街地の住環境保全および中高層建築物相互の良好な共存に資するため、第2種高度地区による形態規制を下記の方針のもとに見直し、より調和のとれた低層及び中高層住宅地の形成をめざすものである。

- (1) 中高層建築物の建築にあたっては、隣地への形態上の影響を緩和するため、原則として隣地境界からの一定範囲の高さを抑制する。
- (2) 絶対高さ制限を設け、周辺区域への影響を緩和する一定の要件を満たす場合は制限の緩和を行う。

### 2 第3種高度地区の変更

JR尼崎駅の北西に位置する「あまがさき緑遊新都心地区」は、土地区画整理事業等による都市基盤施設の整備にあわせて、広域的な集客力のある商業・業務機能、良好な都市型住宅など新たな都市機能の導入を図ることにより、兵庫県東部の広域的拠点の形成を目指している地区である。

このような土地利用転換を計画的に誘導するため、用途地域及び地区計画の変更を行うが、これに伴い、第1種住居地域に変更する区域において、市街地の日照を確保するため、第3種高度地区を指定するものである。

## 計 画 図

