

計 画 書

阪神間都市計画用途地域の変更（尼崎市分）

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 88ha	15/10以下	6/10以下			10m	1.9%
第一種中高層住居専用地域	約 1,168ha	20/10以下	6/10以下				25.3%
第二種中高層住居専用地域	約 284ha	20/10以下	6/10以下				6.1%
第一種住居地域	約 876ha	20/10以下	6/10以下				19.0%
第二種住居地域	約 157ha	20/10以下	6/10以下				
	約 10ha	30/10以下	6/10以下				
小 計	約 167ha						3.6%
準住居地域	約 116ha	20/10以下	6/10以下				2.5%
近隣商業地域	約 2.6ha	20/10以下	8/10以下				
	約 135ha	30/10以下	8/10以下				
	約 49ha	40/10以下	8/10以下				
小 計	約 187ha						4.0%
商業地域	約 18ha	40/10以下					
	約 10ha	50/10以下					
	約 59ha	60/10以下					
小 計	約 87ha						1.9%
準工業地域	約 394ha	20/10以下	6/10以下				8.5%
工業地域	約 561ha	20/10以下	6/10以下				12.1%
工業専用地域	約 693ha	20/10以下	6/10以下				15.0%
合 計	約 4,621ha						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」

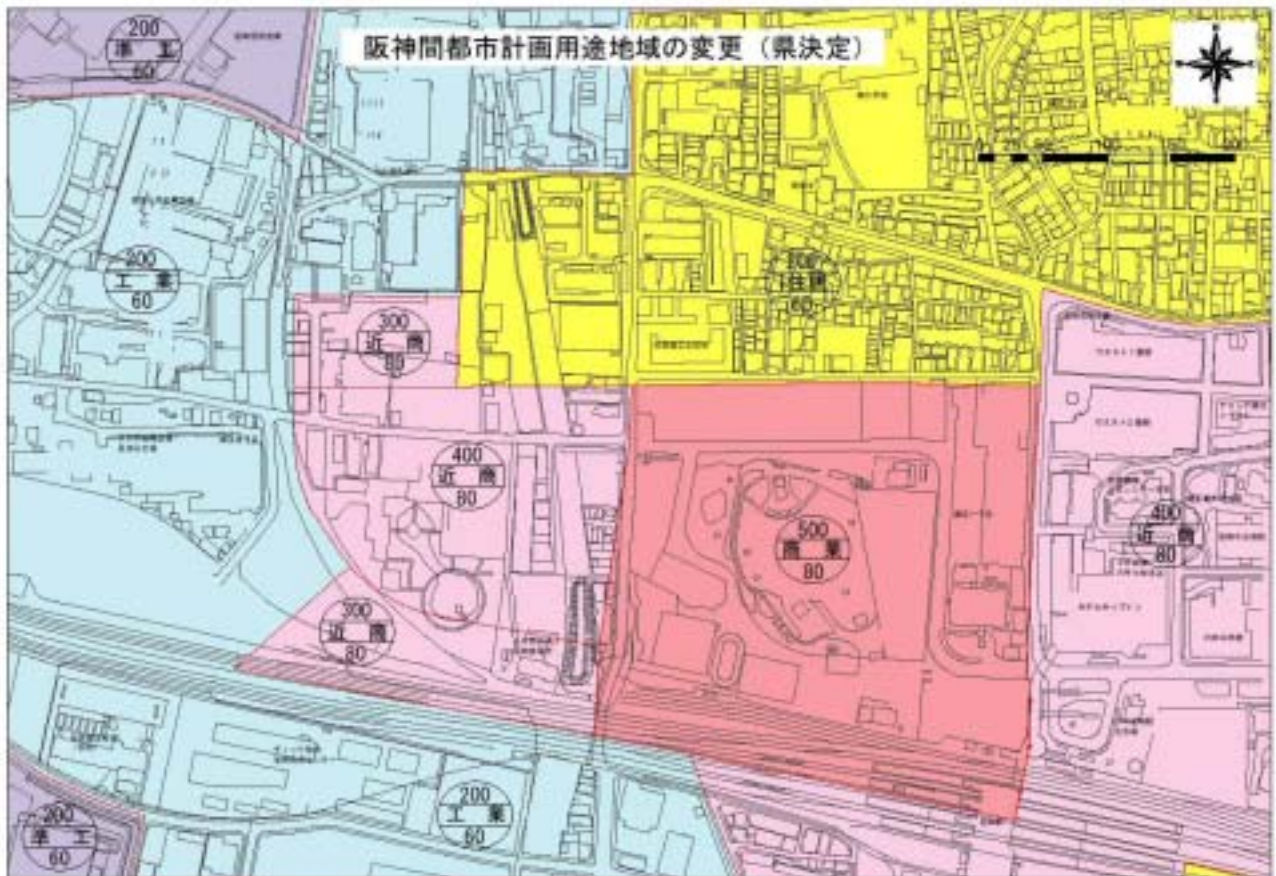
## 理 由 書

ＪＲ尼崎駅の北西に位置する「あまがさき緑遊新都心地区」は大規模工場跡地等の遊休地の計画的な土地利用を進めるため、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都市拠点の形成を目指している地区である。

現在、平成 12 年に都市計画決定を行った土地区画整理事業等により、都市基盤施設の整備を進めているところであるが、仮換地指定の時期を迎えており、今後、土地の高度利用や用途の純化を図りながら、民間開発を計画的に誘導するため、用途地域を次のように見直すものである。

駅前で特に土地の高度利用を促進し、商業・業務機能の導入を図る区域については商業地域を、その周辺で商業・業務機能を補完する土地利用を図る区域については近隣商業地域を、住機能の特化を図る区域については第一種住居地域を、それぞれ指定する。

## 計 画 図



( 参 考 )

変更前後対照表 ( 尼崎市分 )

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 88ha	15/10以下	6/10以下			10m
第一種中高層住居専用地域	約 1,168ha	約 1,168ha	20/10以下	6/10以下			
第二種中高層住居専用地域	約 284ha	約 284ha	20/10以下	6/10以下			
第一種住居地域	約 873ha	約 876ha	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 116ha	約 116ha	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 132ha	約 135ha	30/10以下	8/10以下			
	約 45ha	約 49ha	40/10以下	8/10以下			
小 計	約 180ha	約 187ha					
商業地域	約 18ha	約 18ha	40/10以下				
		約 10ha	50/10以下				
	約 59ha	約 59ha	60/10以下				
小 計	約 77ha	約 87ha					
準工業地域	約 394ha	約 394ha	20/10以下	6/10以下			
工業地域	約 581ha	約 561ha	20/10以下	6/10以下			
工業専用地域	約 693ha	約 693ha	20/10以下	6/10以下			
合 計	約 4,621ha	約 4,621ha					