

## 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 870ha	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 3.0ha	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	—	—	—	—	—	1.8%
準工業地域	約 396ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.5%
工業地域	約 545ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.6%
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通り」

理 由 別添理由書のとおり

## 理 由 書

尼崎市東海岸町沖地区のフェニックス公有水面埋立事業区域は、竣功区域ごとに市街地整備を進めていくため、計画的な市街地整備が確実に認められる時点で、随時、市街化区域へ編入することとし、平成16年度の区域区分の見直しで特定保留区域に位置付けられている。

この度、当該区域のうち竣功が確実に見込まれる区域について、良好な市街地の整備の見通しが確実にとなったことから、特定保留区域を解除するとともに市街化調整区域から市街化区域に変更することとし、これに伴い、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図るため本計画のとおり用途地域を変更する。

(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 870ha	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 3.0ha	約 3.0ha	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 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 <u>781ha</u>	20/10以下	6/10以下	—	—	—
合 計	約 4,670ha	約 <u>4,709ha</u>	—	—	—	—	—

※アンダーラインは変更部分を示す