

計画書

阪神間都市計画高度利用地区の変更（尼崎市決定）
都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率の最高限度 (注1)	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度 (注2)	建築物の建築面積の最低限度	備考	
高度利用地区 (潮江地区)	約0.42 ha	40/10	20/10	8/10	500 m ²	潮江1丁目の一部	
高度利用地区 (塚口南地区)	約2.7 ha	60/10	30/10	8/10	1,000 m ²	南塚口町1・2丁目の一部	
高度利用地区 (立花南地区)	A地区	約0.35 ha	45/10	20/10	7/10	500 m ²	七松町1丁目の一部
	B地区	約2.2 ha	敷地面積500 m ² 以上 55/10 敷地面積500 m ² 未満 50/10	20/10	5/10	200 m ²	
	小計	約2.6 ha					
高度利用地区 (出屋敷駅北地区)	約1.8 ha	60/10	20/10	8/10	200 m ²	竹谷町2・3丁目、 宮内町2丁目の各一部	
高度利用地区 (JR尼崎駅北地区)	A地区	約3.8 ha	40/10	15/10	8/10	200 m ²	潮江1・2丁目、 浜1～3丁目の各一部
	B地区	約1.3 ha	45/10	15/10	7/10		
	C地区	約2.1 ha	45/10	15/10	8/10		
	D地区	約1.8 ha	50/10	20/10	7/10		
	小計	約9.0 ha					
高度利用地区 (昭和通2丁目・西大物町地区)	約3.3 ha	40/10	15/10	5/10	200 m ²	昭和通2丁目、 西大物町の各一部	
高度利用地区 (阪神尼崎駅南地区)	約0.5 ha	敷地面積500 m ² 以上 75/10 敷地面積500 m ² 未満 70/10	30/10	5/10	200 m ²	御園町の一部	
高度利用地区 (JR尼崎駅南地区)	A地区	約5.2 ha	55/10	(注3)	10/10 (注4)	200 m ² (注5)	長洲本通1丁目、長洲西通1丁目、潮江1丁目の各一部
	B地区	約15.4 ha	30/10		8/10 6/10		
	小計	約20.6 ha					
合計	約40.87 ha						

(注1) ただし、容積率の最高限度は、建築基準法（以下「法」という。）第59条の2の規定により許可された建築物については、これを超えることができる。

(注2) ただし、建蔽率の最高限度は、法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

(注3) JR尼崎駅南地区の容積率の最高限度は、法第52条第1項の規定による数値（以下「指定容積率」という。）に次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める率を加え、表の数値を上限とする。

1 別表1に掲げる建築物 15/10

2 別表2に掲げる建築物 5/10

(注4) 敷地面積が1,000 m²以上のものに限り適用する。

(注5) 容積率の最高限度が指定容積率を超える建築物に限り適用する。

別表 1

以下に掲げる全ての要件を満たすもの (1) 下記アからオまでの建築物の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が1/2以上であるもの (2) 敷地面積が1,000㎡以上の建築物の新築、増築を行うもの (3) その他市長が別に定める基準に適合すると認めるもの	
ア 商業・複合施設	法別表第2(に)項第3号、(へ)項第3号及び(ほ)項第3号に掲げるもの並びに(へ)項第6号に掲げる用途に供するもの
イ 福祉施設	法別表第2(い)項第6号及び(は)項第4号に掲げるもの及び幼保連携型認定こども園
ウ 教育文化施設	法別表第2(は)項第2号、(わ)項第6号及び法施行令第130条の5の2第5号に掲げるもの
エ 業務施設	事務所
オ 宿泊施設	旅館業法第2条第2項に掲げる旅館・ホテル営業を営む施設

別表 2

建築物の全部又は部分を法第28条第1項に規定する居室(居住のための居室及び法施行令第19条第2項第3号に掲げるものに限る。)を有する建築物で以下に掲げるすべての要件を満たすもの (1) 建築物の敷地の周囲の延長の1/8以上が市道省線以南第29号線(以下「当該道路」という。)に接していること。 (2) 敷地面積が1,000㎡以上の建築物の新築、増築を行うもの (3) 建築物の高さが10mを超え、かつ、その外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(当該道路の道路境界線に限る。)までの距離が8m以上のもの (4) その他市長が別に定める基準に適合すると認めるもの

「位置、区域並びに地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

(理由)

JR 尼崎駅南地区は、本市の広域拠点として、尼崎市立地適正化計画において、大規模商業施設、教育文化施設等の都市機能を誘導する都市機能誘導区域としており、本市の内陸部工業地の一部を区域に含んでいる。

駅前の商業・業務地及びその周辺の住工複合地において、既存事業所の操業環境に配慮しながら、誘導用途の導入による都市機能の集積及び土地の健全な高度利用の促進を図るため、本案のように変更するものである。

(別表 1 及び別表 2 の建築物に関し市長が定める基準)

- 1 建築物（その全部又は一部を以下に掲げる建築物の用途に供するもの）の敷地の周囲 50m の区域内に、兵庫県環境の保全と創造に関する条例（平成 7 年兵庫県条例第 28 号）第 4 条第 1 項に規定する工場等の敷地の全部又は一部を含まないこと（市長が、都市機能の集積、土地の健全な高度利用の促進及び工場若しくは事業場の操業に支障を及ぼすおそれがなく、又は公益上やむを得ないと認めて許可したものを除く。）。
 - (1) 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 7 条に規定する保育所
 - (2) 図書館法（昭和 25 年法律第 118 号）第 2 条第 1 項に規定する図書館
 - (3) 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 5 条の 3 に規定する特別養護老人ホーム
 - (4) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条第 7 項に規定する幼保連携型認定こども園
- 2 以下に掲げる要件のいずれかに適合すること（B 地区内のものに限る。）。
 - (1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面（以下「外壁等」という。）から敷地境界線までの距離が 2m（地盤面からの高さが 12m を超える部分については 3m）以上であること。
 - (2) 建築物の建蔽率が 5/10 以下であること。
- 3 宿泊施設の用途に供する部分を有するものについては、敷地の周囲の延長の 1/6 以上が幅員 6m 以上の道路に接し、かつ、敷地に設ける主要な出入口が幅員 12m 以上の道路に接して設けられていること。