

高度利用地区

◆ 高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置を定める地区です。

● 尼崎市の決定状況【令和元年8月1日市告示第111号】

尼崎市では、主に市街地再開発事業区域を対象に8地区・約40.87haを指定しています。

地区名	告示日	番号	面積 (ha)	容積率		建ぺい率 最高限度 (注1)	建築面積 最低限度 (㎡)	壁面 位置 指定	住所
				最高限度(注2)	最低限度				
潮江	S46.3.10 S51.10.30	第84号 第208号	0.42	40/10	20/10	8/10	500	無	潮江1丁目8番街区
塚口南	S46.3.10 S51.10.30	第84号 第208号	2.7	60/10	30/10	8/10	1000	無	南塚口町2丁目1番街区
立花南	S52.12.20 H 5. 7.20	第279号 第158号	0.35	45/10	20/10	7/10	500	有	七松町1丁目1番街区
	H 5. 7.20	第158号	2.2	敷地面積 55/10 500㎡以上 50/10 500㎡未満	20/10	5/10	200	有	七松町1丁目2番・3番の各街区
出屋敷駅北	S58.3.8	第70号	1.8	60/10	20/10	8/10	200	無	竹谷町2丁目の一部
JR尼崎駅北	S62.8.14 H3.12.13	第184号 第276号	3.8	40/10	15/10	8/10	200	有	潮江1丁目4番街区の一部及び9番・12～15番・20番・21番の各街区
	H2.7.13 H3.12.13	第148号 第276号	1.3	45/10	15/10	7/10		有	潮江1丁目7番・10番・11番の各街区
	H3.12.13	第276号	2.1	45/10	15/10	8/10		有	潮江1丁目4番街区の一部及び16番・22番の各街区
	H3.12.13	第276号	1.8	50/10	20/10	7/10		有	潮江1丁目4番街区の一部
昭神通2丁目・西大物町	H8.2.13	第60号	3.3	40/10	15/10	5/10	200	有	昭神通2丁目6番街区及び西大物町12番街区の各一部
阪神尼崎駅南	H16.1.23	第20号	0.5	敷地面積 75/10 500㎡以上 70/10 500㎡未満	30/10	5/10	200	有	御園町の一部
JR尼崎駅南	R1.8.1	第111号	5.2	55/10	(注3)	10/10 (注4)	200 (注5)	有 (注6)	長洲中通1丁目、長洲本通1丁目、長洲西通1丁目及び潮江1丁目の各一部(近商)
	R1.8.1	第111号	15.4	30/10		6/10			長洲本通1丁目及び長洲西通1丁目の各一部(工業、一住)

(注1) ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第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6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とします。

(注2) ただし、容積率の最高限度は、建築基準法第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ます。

(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ることができますが、表の数値を上限とします。

- 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㎡以上のものに限り適用します。

(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します。

(注6) 容積率の最高限度が指定容積率を超える建築物で、市道省線以南第29号線に接するもの。

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(ニ)項第3号、(ハ)項第3号及び(ホ)項第3号に掲げるもの並びに(ヘ)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(イ)項第6号及び(ハ)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(ハ)項第2号、(ホ)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