

第2回尼崎市都市計画審議会

議 案

平成30年2月6日

尼崎市都市計画審議会

第2回尼崎市都市計画審議会議案目録

番号	区分	件名	備考	ページ
1	議案 第3号	阪神間都市計画用途地域の変更（尼崎市決定）について		3-1
2	議案 第4号	阪神間都市計画高度地区の変更（尼崎市決定）について		4-1
3	議案 第5号	阪神間都市計画防火地域及び準防火地域の変更（尼崎市決定）について		5-1
4	議案 第6号	阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定） 塚口北地区 地区計画について		6-1
5	議案 第7号	阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）昭和通2丁目 地区地区計画の変更について		7-1 ○
6	議案 第8号	阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）庄下川東地区 地区計画の変更について		8-1
7	議案 第9号	阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）あまがさき緑 遊新都心地区地区計画の変更について		9-1

8	議案 第 10 号	阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）築地地区地区 計画の変更について		10-1
9	議案 第 11 号	阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）阪神尼崎駅北 地区地区計画の変更について		11-1
10	議案 第 12 号	阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）武庫之荘駅前 地区地区計画の変更について		12-1
11	議案 第 13 号	阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）JR塚口駅東 地区地区計画の変更について		13-1
12	議案 第 14 号	阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）道意町7丁目 北地区地区計画の変更について		14-1
13	議案 第 15 号	阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）臨海西部拠点 地区地区計画の変更について		15-1
14	議案 第 16 号	阪神間都市計画防災街区整備地区計画の決定（尼崎市決定）今福・ 杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画の変更について		16-1

## 阪神間都市計画用途地域等の変更(尼崎市決定)について

### 1 都市計画の変更(案)の縦覧及び意見書の提出について

都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、本都市計画の変更(案)について公衆の縦覧に供し、また住民及び利害関係人より意見書を募った結果は下記のとおりである。

(1) 縦覧した都市計画の名称

- ① 阪神間都市計画用途地域の変更(尼崎市決定)
- ② 阪神間都市計画高度地区の変更(尼崎市決定)
- ③ 阪神間都市計画防火地域及び準防火地域の変更(尼崎市決定)

(2) 縦覧期間

平成29年12月11日(月曜日)から平成29年12月25日(月曜日)

(3) 縦覧者数

- ① 4名、② 0名、③ 0名

(4) 意見書の提出件数

- ① 0件、② 0件、③ 0件

### 2 今後の予定

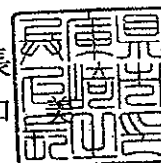
平成30年 2~3月 兵庫県、特定行政庁、指定確認検査機関、関係事業者等への説明・周知

3月27日 都市計画決定告示

尼都計第4910号  
平成30年2月6日

尼崎市都市計画審議会  
会 長 様

尼 崎 市 長  
稲 村 和



○ 尼崎市議案第3号  
阪神間都市計画用途地域の変更（尼崎市決定）について

みだしのことについて、別紙のとおり都市計画を決定したいので、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

以 上  
(都市計画課)

計 画 書 (案)

阪神間都市計画用途地域の変更 (尼崎市決定)

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	—	—	—	25.1%
第二種中高層住 居専用地域	約 289ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.2%
第一種住居地域	約 870ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18.8%
第二種住居地域	約 157ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.4%
	約 10ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.2%
小 計	約 167ha	—	—	—	—	—	3.6%
準住居地域	約 126ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.7%
近隣商業地域	約 3ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.1%
	約 134ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.0%
	約 49ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.0%
小 計	約 186ha	—	—	—	—	—	4.1%
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	—	—	—	—	—	1.9%
準工業地域	約 396ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.4%
工業地域	約 545ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.6%
工業専用地域	約 742ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15.9%
合 計	約 4,670ha	—	—	—	—	—	100%

「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

土地利用の動向及び都市施設整備の進捗等を踏まえ、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推進させるため、本計画のとおり用途地域を変更するものである。



(参考)

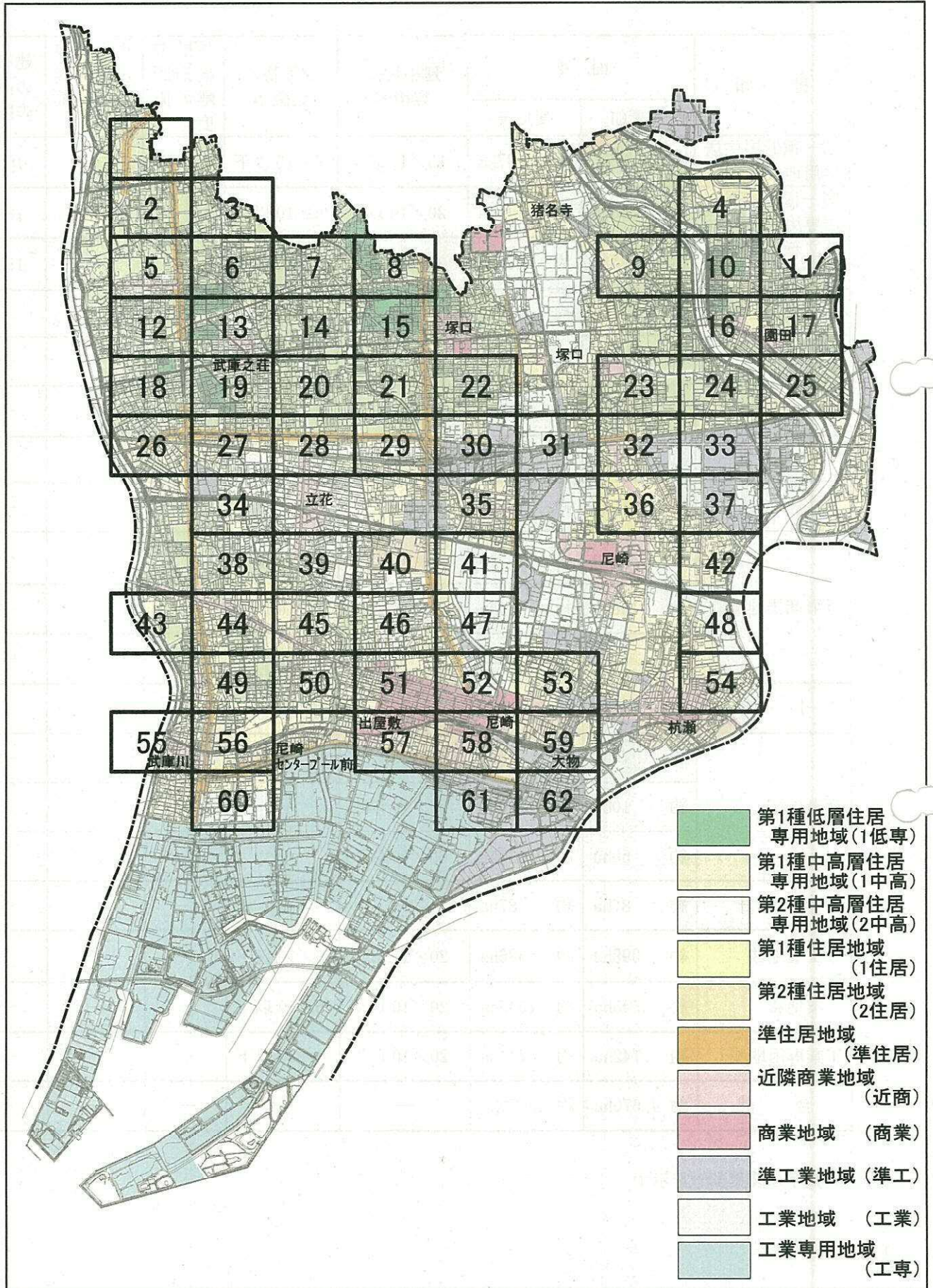
変更前後対照表 (尼崎市決定)

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 88ha	約 87ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m
第一種中高層住 居専用地域	約 1,183ha	約 1,175ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	18m
第二種中高層住 居専用地域	約 284ha	約 289ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	18m
第一種住居地域	約 877ha	約 870ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
第二種住居地域	約 153ha	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 163ha	約 167ha	—	—	—	—	—
準住居地域	約 116ha	約 126ha	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 135ha	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 187ha	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 398ha	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 742ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
合 計	約 4,670ha	約 4,670ha	—	—	—	—	—

※太字は変更部分を示す



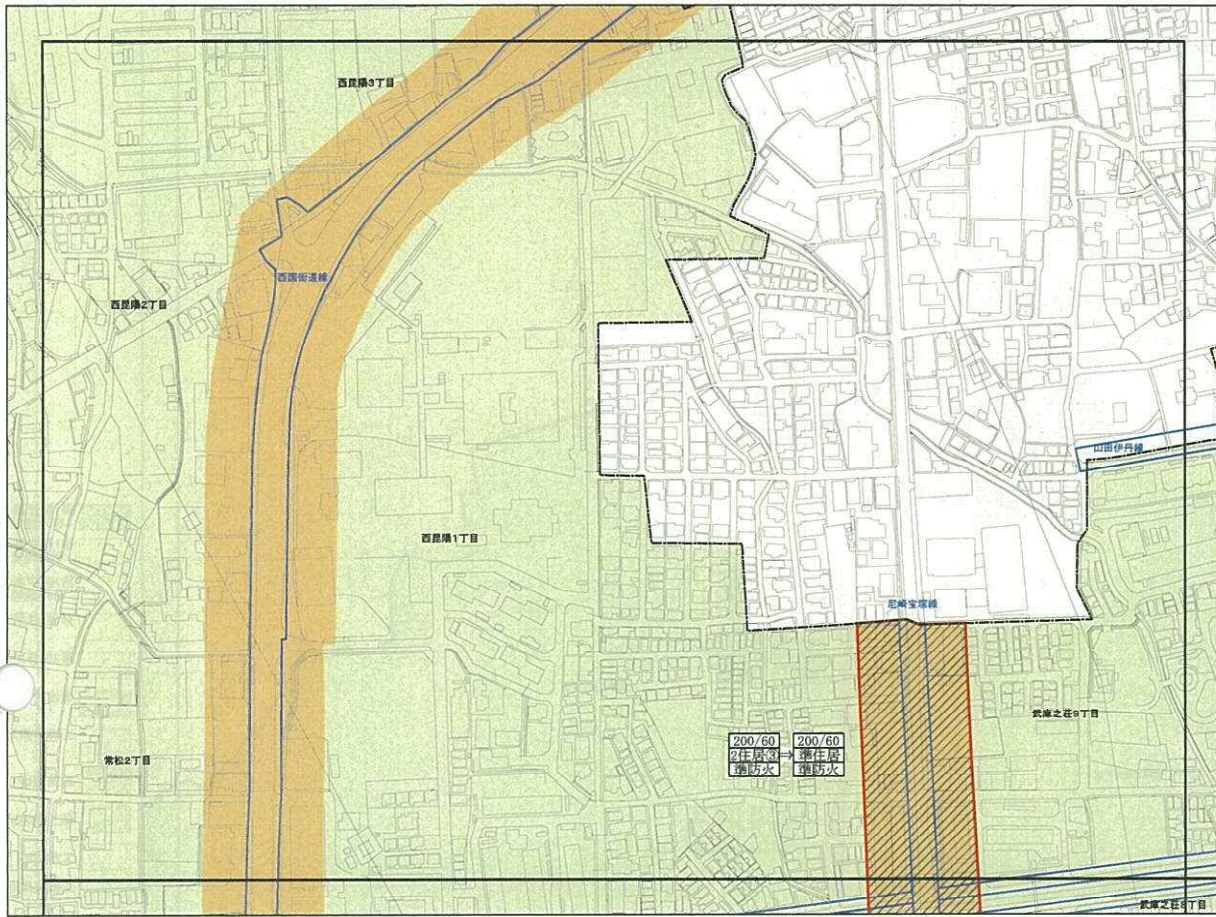
# 用途地域 図郭割図



# 用途地域 変更計画図1

## 凡例

変更箇所 200/60 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)  
1住居3 中段…用途地域/第①～⑤種高度地区  
準防火 下段…防火・準防火地域



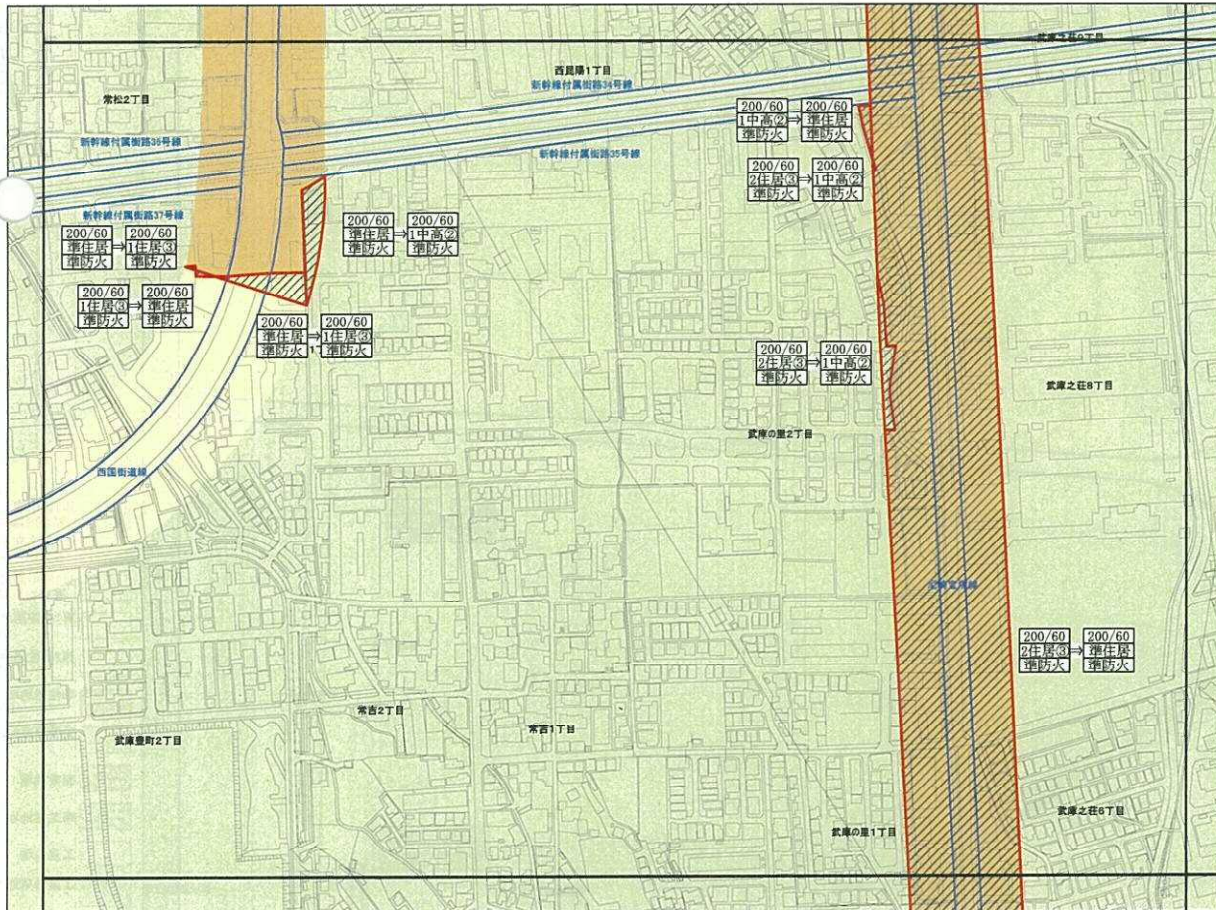
- 第1種低層住居 専用地域(1低専)
- 第1種中高層住居 専用地域(1中高)
- 第2種中高層住居 専用地域(2中高)
- 第1種住居地域 (1住居)
- 第2種住居地域 (2住居)
- 準住居地域 (準住居)
- 近隣商業地域 (近商)
- 商業地域 (商業)
- 準工業地域 (準工)
- 工業地域 (工業)
- 工業専用地域 (工専)

N  
1:5,000

# 用途地域 変更計画図2

## 凡例

変更箇所 200/60 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)  
1住居3 中段…用途地域/第①～⑤種高度地区  
準防火 下段…防火・準防火地域



- 第1種低層住居 専用地域(1低専)
- 第1種中高層住居 専用地域(1中高)
- 第2種中高層住居 専用地域(2中高)
- 第1種住居地域 (1住居)
- 第2種住居地域 (2住居)
- 準住居地域 (準住居)
- 近隣商業地域 (近商)
- 商業地域 (商業)
- 準工業地域 (準工)
- 工業地域 (工業)
- 工業専用地域 (工専)

N  
1:5,000

用途地域 変更計画図3

凡例

- 変更箇所
- |  |        |
|--|--------|
|  | 200/60 |
|  | 1中高②   |
|  | 準防火    |

 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)
- |  |        |
|--|--------|
|  | 200/60 |
|  | 1中高②   |
|  | 準防火    |

 中段…用途地域/第①～⑤種高度地区
- |  |        |
|--|--------|
|  | 200/60 |
|  | 1中高②   |
|  | 準防火    |

 下段…防火・準防火地域



用途地域 変更計画図4

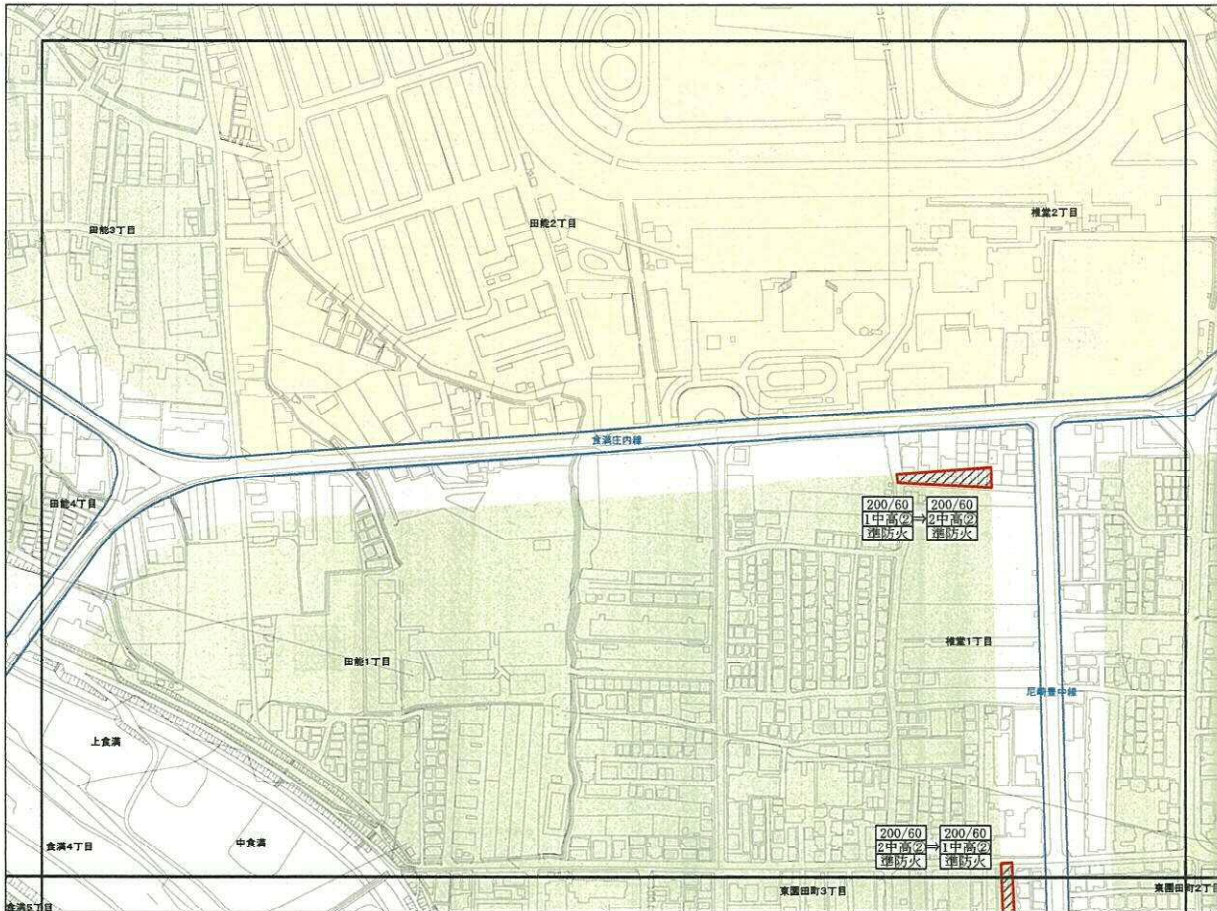
凡例

- 変更箇所
- |  |        |
|--|--------|
|  | 200/60 |
|  | 1住居③   |
|  | 準防火    |

 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)
- |  |        |
|--|--------|
|  | 200/60 |
|  | 1住居③   |
|  | 準防火    |

 中段…用途地域/第①～⑤種高度地区
- |  |        |
|--|--------|
|  | 200/60 |
|  | 1住居③   |
|  | 準防火    |

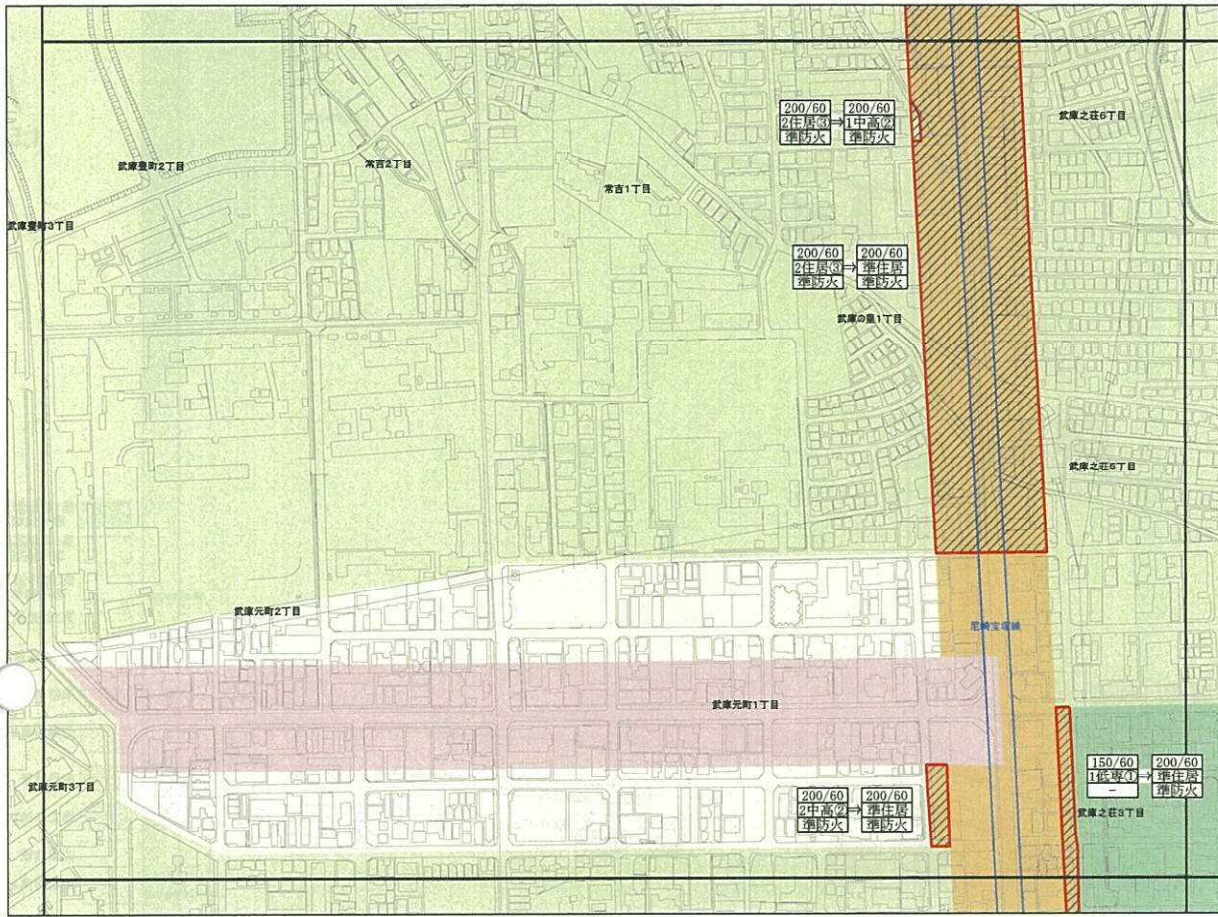
 下段…防火・準防火地域



# 用途地域 変更計画図5

凡例

変更箇所 200/60 上段…容積率(%) / 建ぺい率(%)  
1住居3 中段…用途地域/第①~⑤種高度地区  
準防火 下段…防火・準防火地域



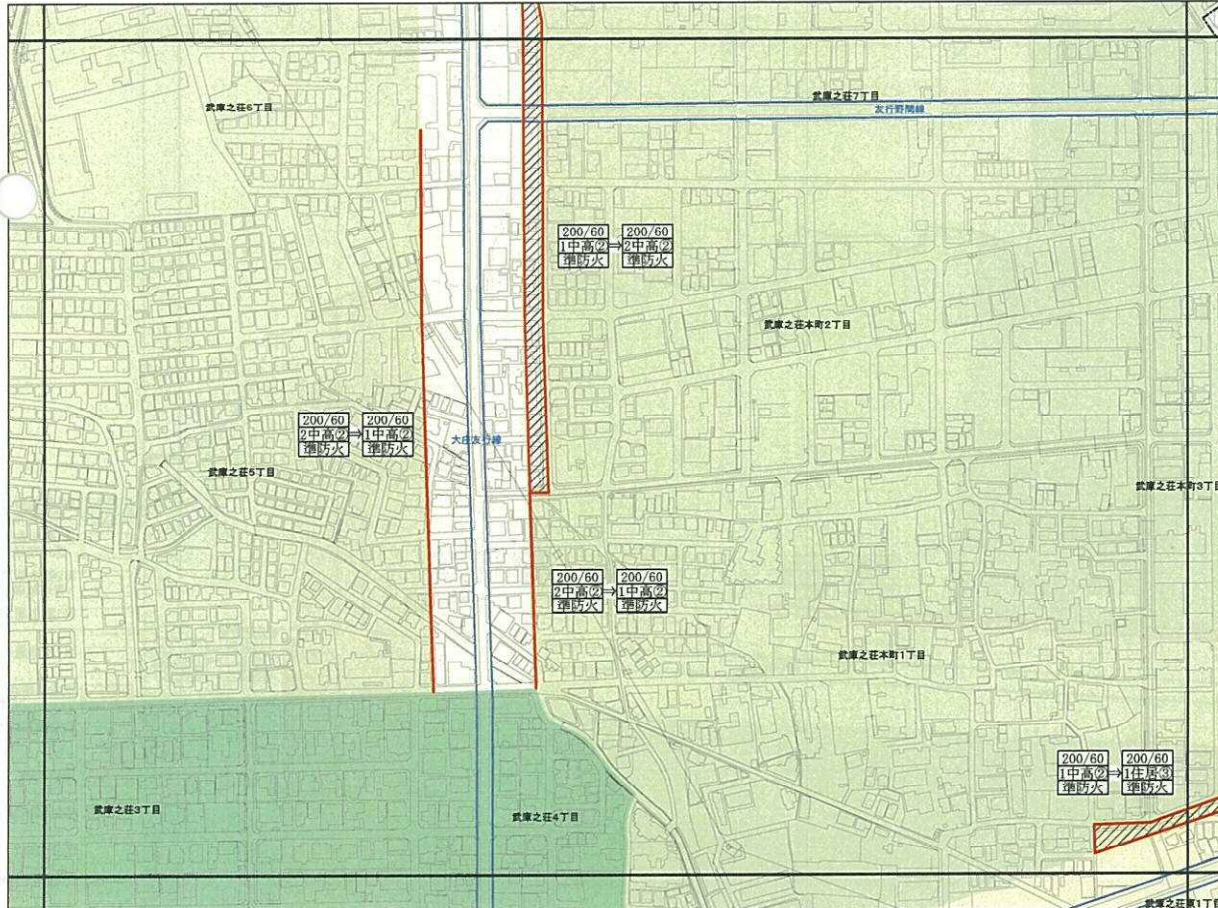
- 第1種低層住居 専用地域(1低専)
- 第1種中高層住居 専用地域(1中高)
- 第2種中高層住居 専用地域(2中高)
- 第1種住居地域 (1住居)
- 第2種住居地域 (2住居)
- 準住居地域 (準住居)
- 近隣商業地域 (近商)
- 商業地域 (商業)
- 準工業地域 (準工)
- 工業地域 (工業)
- 工業専用地域 (工専)

N  
1:5,000

# 用途地域 変更計画図6

凡例

変更箇所 200/60 上段…容積率(%) / 建ぺい率(%)  
1住居3 中段…用途地域/第①~⑤種高度地区  
準防火 下段…防火・準防火地域



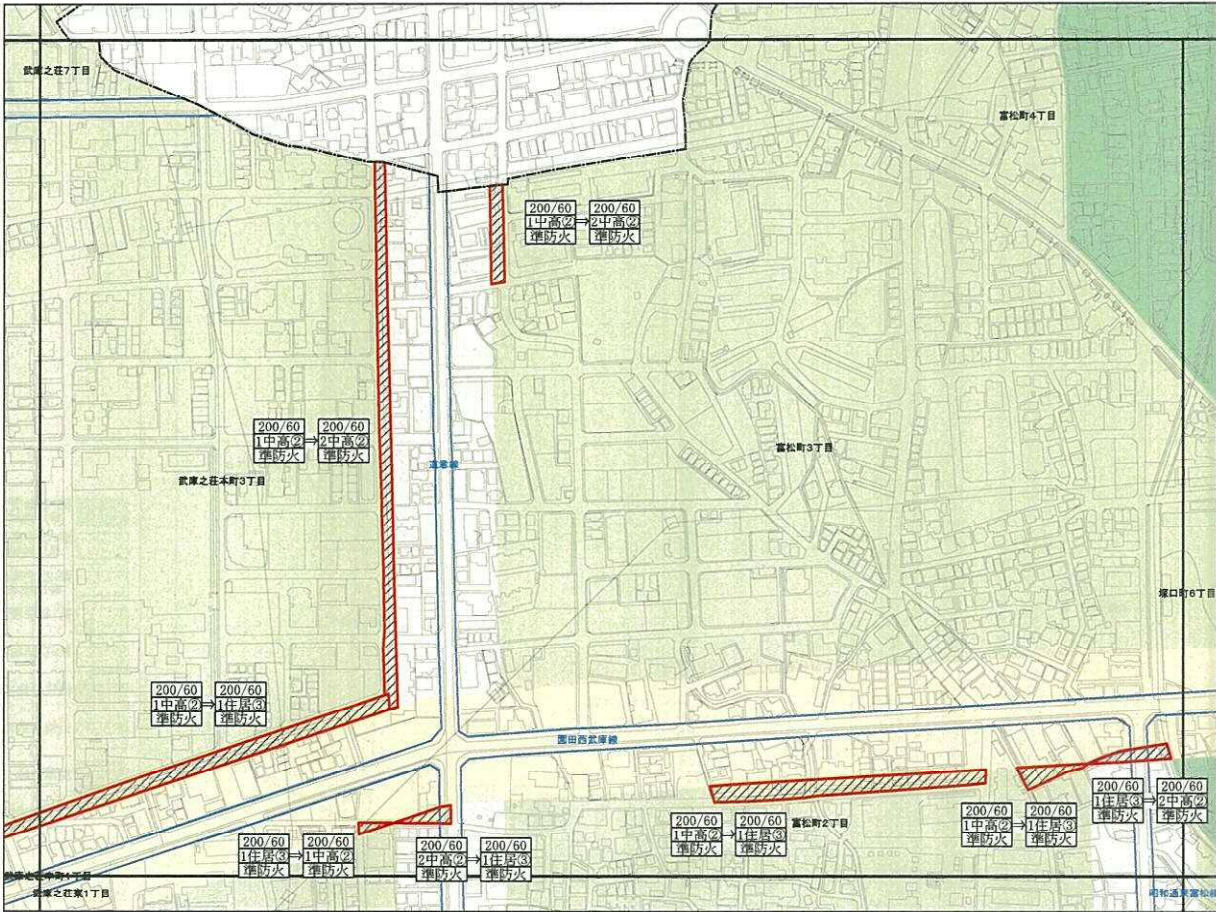
- 第1種低層住居 専用地域(1低専)
- 第1種中高層住居 専用地域(1中高)
- 第2種中高層住居 専用地域(2中高)
- 第1種住居地域 (1住居)
- 第2種住居地域 (2住居)
- 準住居地域 (準住居)
- 近隣商業地域 (近商)
- 商業地域 (商業)
- 準工業地域 (準工)
- 工業地域 (工業)
- 工業専用地域 (工専)

N  
1:5,000

用途地域 変更計画図7

凡例

変更箇所 200/60 1中高2 準防火 上段…容積率%/建ぺい率(%) 中段…用途地域/第①~⑤種高度地区 下段…防火・準防火地域

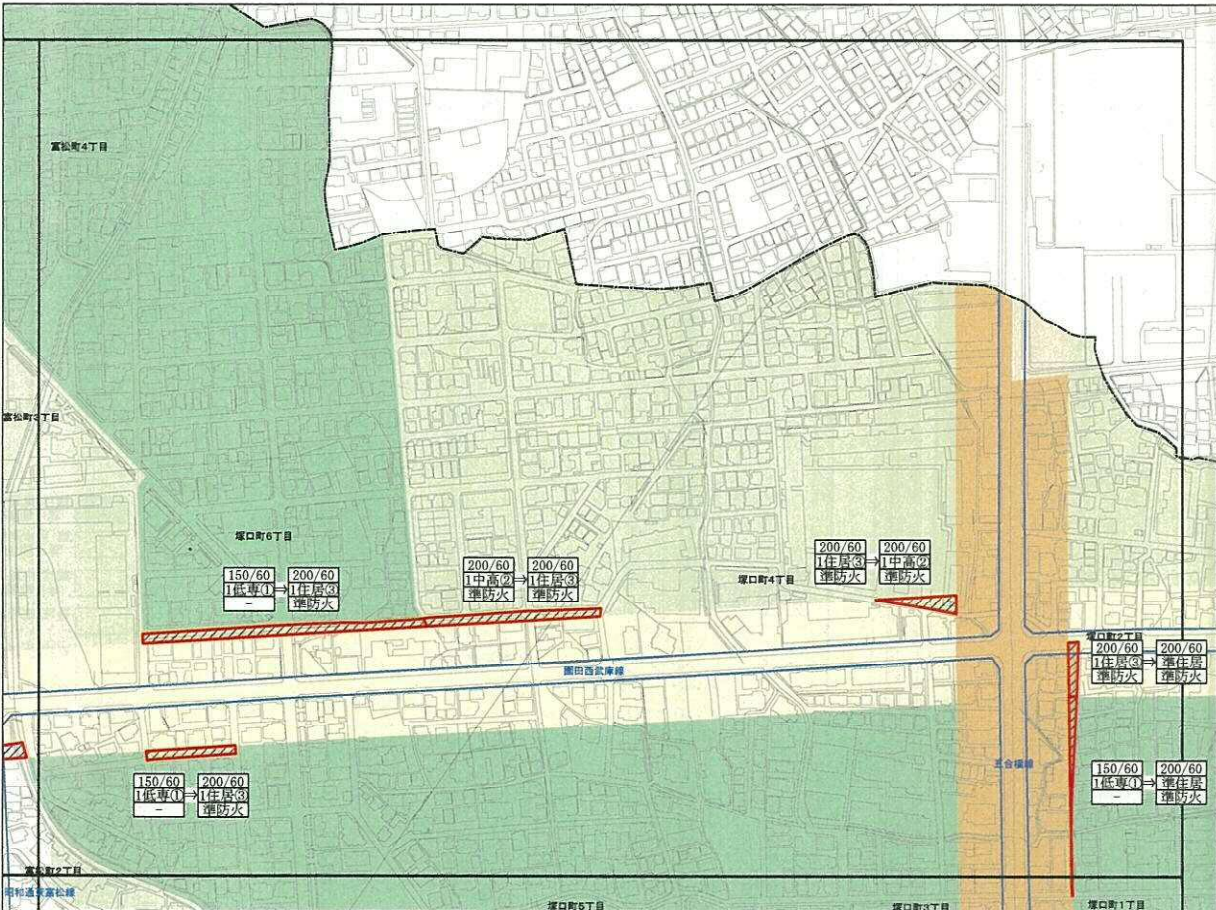


- 第1種低層住居専用地域(1低専)
- 第1種中高層住居専用地域(1中高)
- 第2種中高層住居専用地域(2中高)
- 第1種住居地域(1住居)
- 第2種住居地域(2住居)
- 準住居(準住居)
- 近隣商業地域(近商)
- 商業地域(商業)
- 準工業地域(準工)
- 工業地域(工業)
- 工業専用地域(工専)

用途地域 変更計画図8

凡例

変更箇所 200/60 1中高2 準防火 上段…容積率%/建ぺい率(%) 中段…用途地域/第①~⑤種高度地区 下段…防火・準防火地域



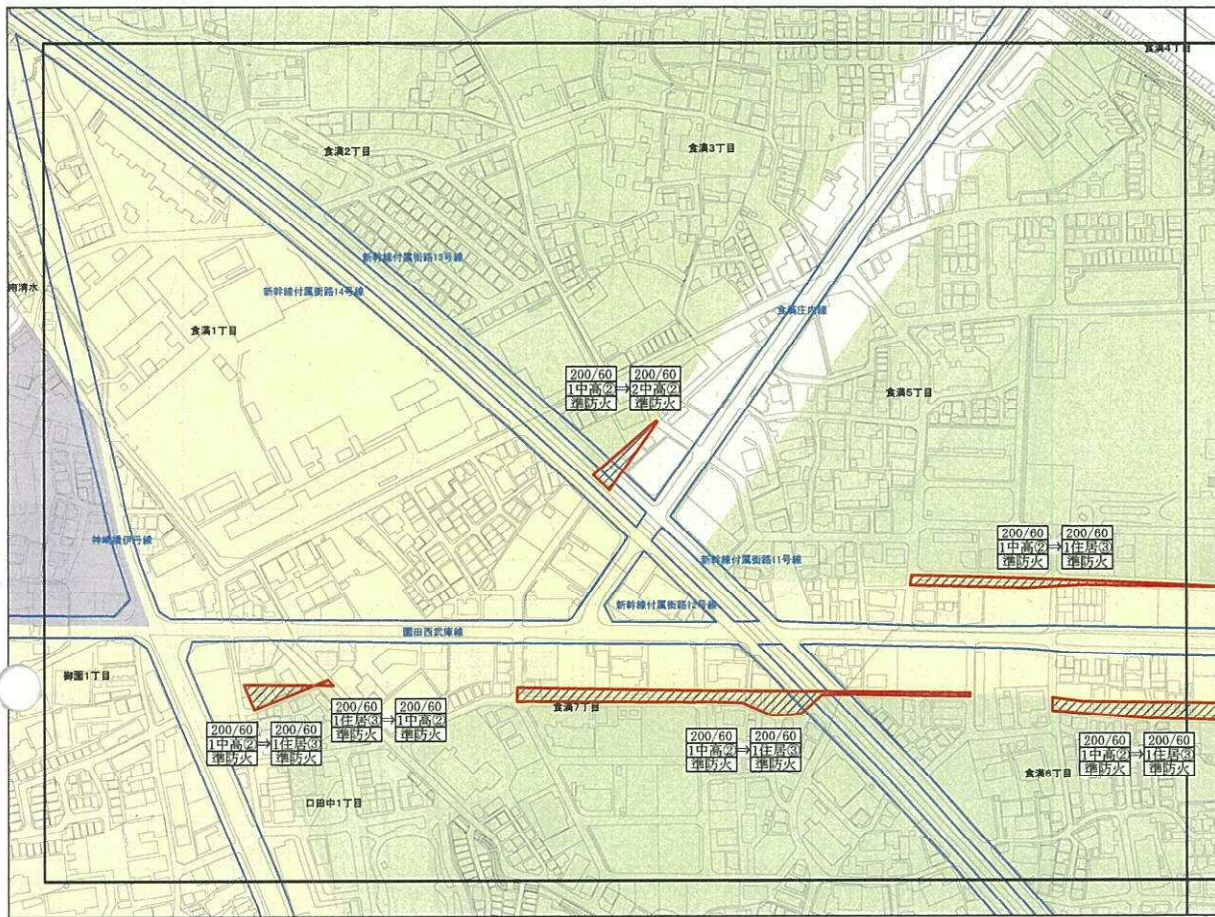
- 第1種低層住居専用地域(1低専)
- 第1種中高層住居専用地域(1中高)
- 第2種中高層住居専用地域(2中高)
- 第1種住居地域(1住居)
- 第2種住居地域(2住居)
- 準住居(準住居)
- 近隣商業地域(近商)
- 商業地域(商業)
- 準工業地域(準工)
- 工業地域(工業)
- 工業専用地域(工専)

用途地域 変更計画図9

凡例

変更箇所

200/60 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)  
1中高2 1住原3  
準防火 中段…用途地域/第①~⑤種高度地区  
200/60 下段…防火・準防火地域



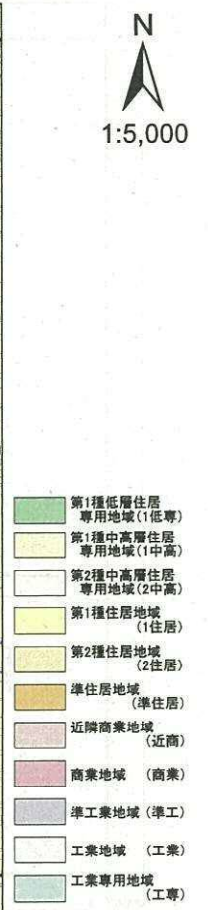
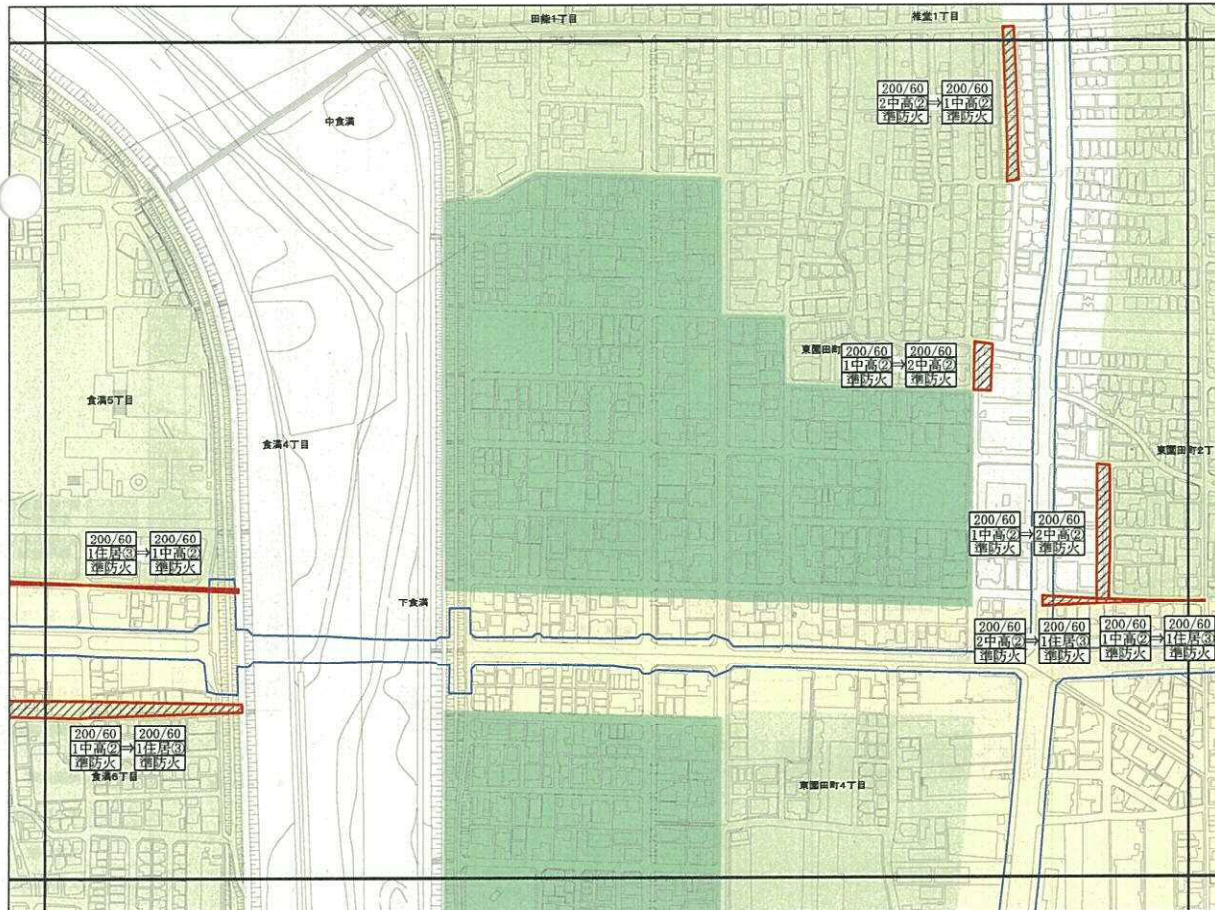
N  
1:5,000

用途地域 変更計画図10

凡例

変更箇所

200/60 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)  
1中高2 1住原3  
準防火 中段…用途地域/第①~⑤種高度地区  
200/60 下段…防火・準防火地域

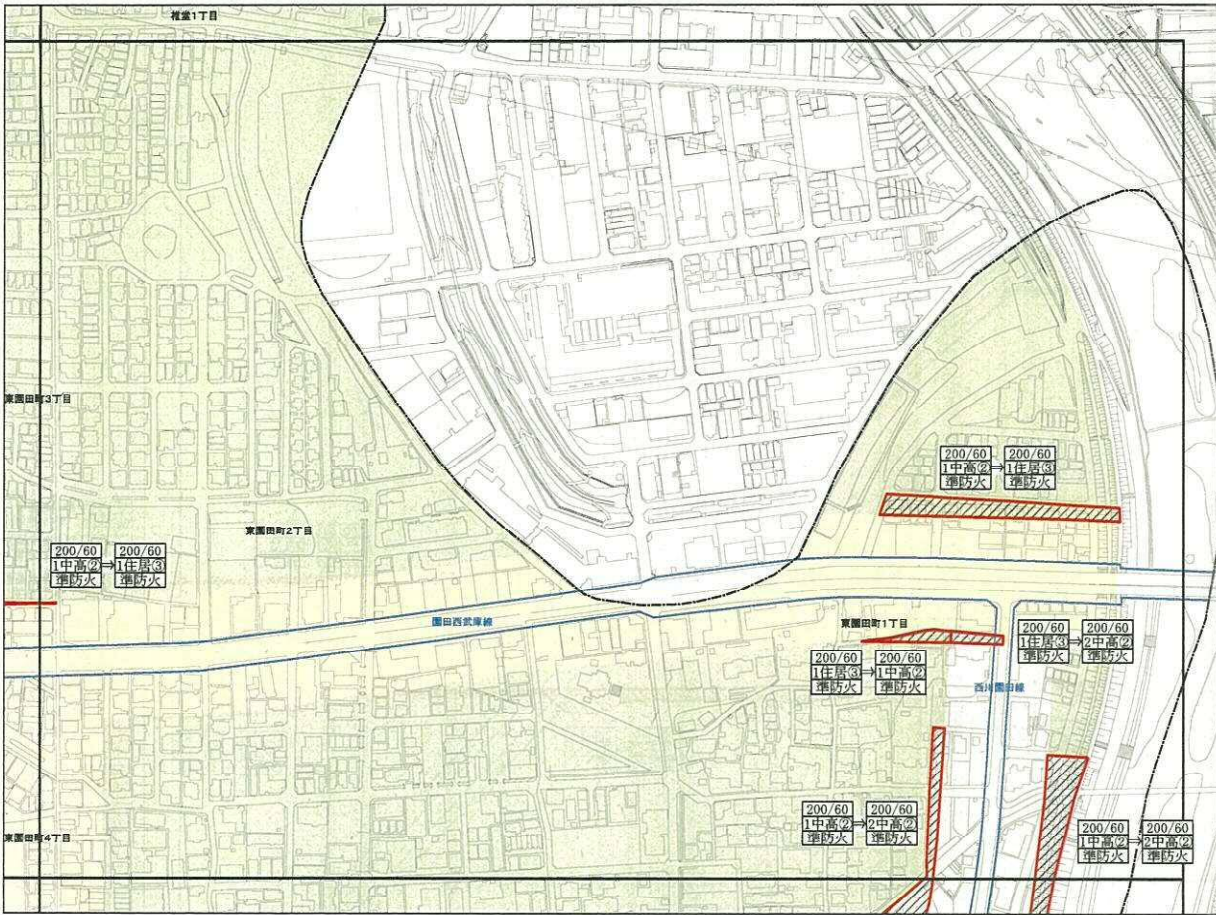


N  
1:5,000

用途地域 変更計画図11

凡例

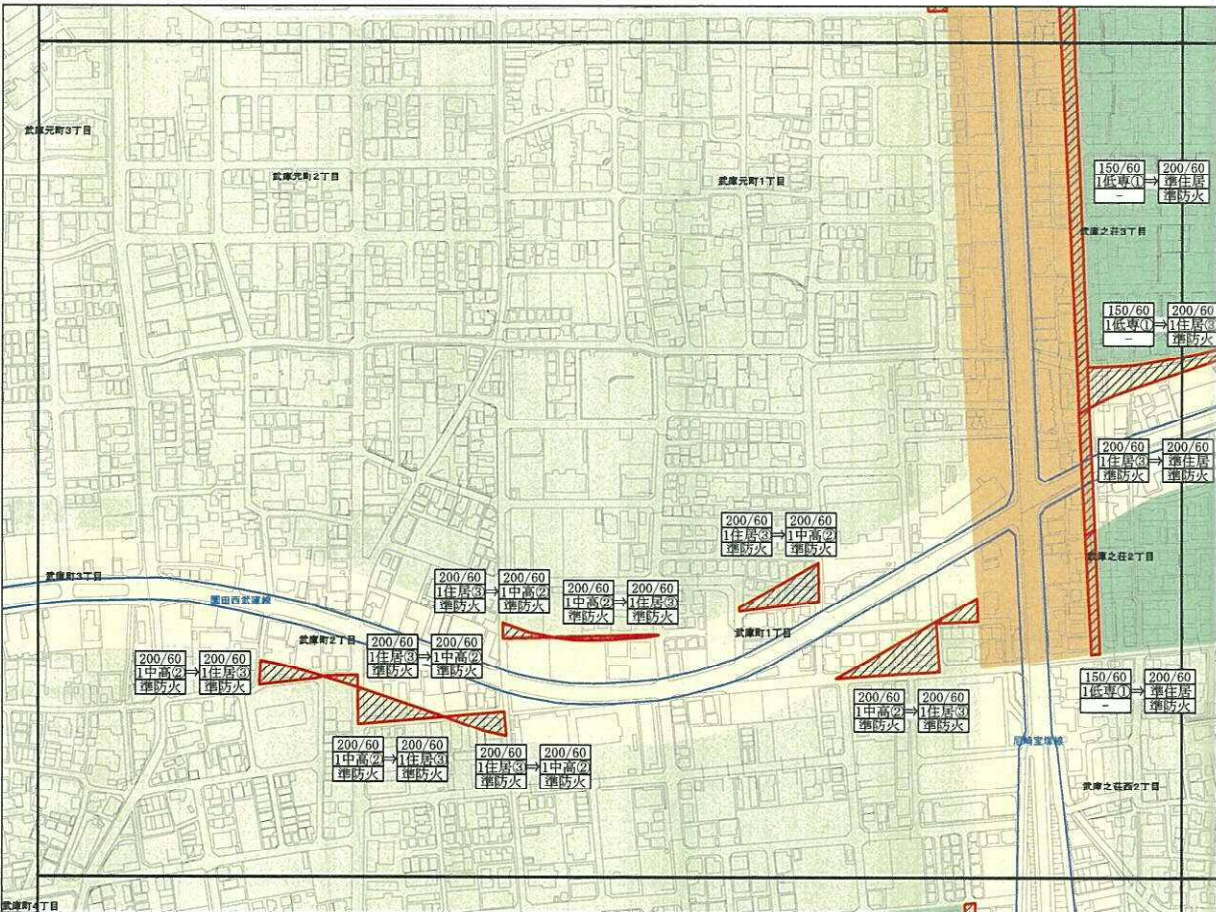
	変更箇所	200/60 1中高2 準防火	200/60 1住居3 準防火	上段…容積率%/建ぺい率(%) 中段…用途地域/第①~⑤種高度地区 下段…防火・準防火地域
--	------	-----------------------	-----------------------	---



用途地域 変更計画図12

凡例

	変更箇所	200/60 1中高2 準防火	200/60 1住居3 準防火	上段…容積率%/建ぺい率(%) 中段…用途地域/第①~⑤種高度地区 下段…防火・準防火地域
--	------	-----------------------	-----------------------	---



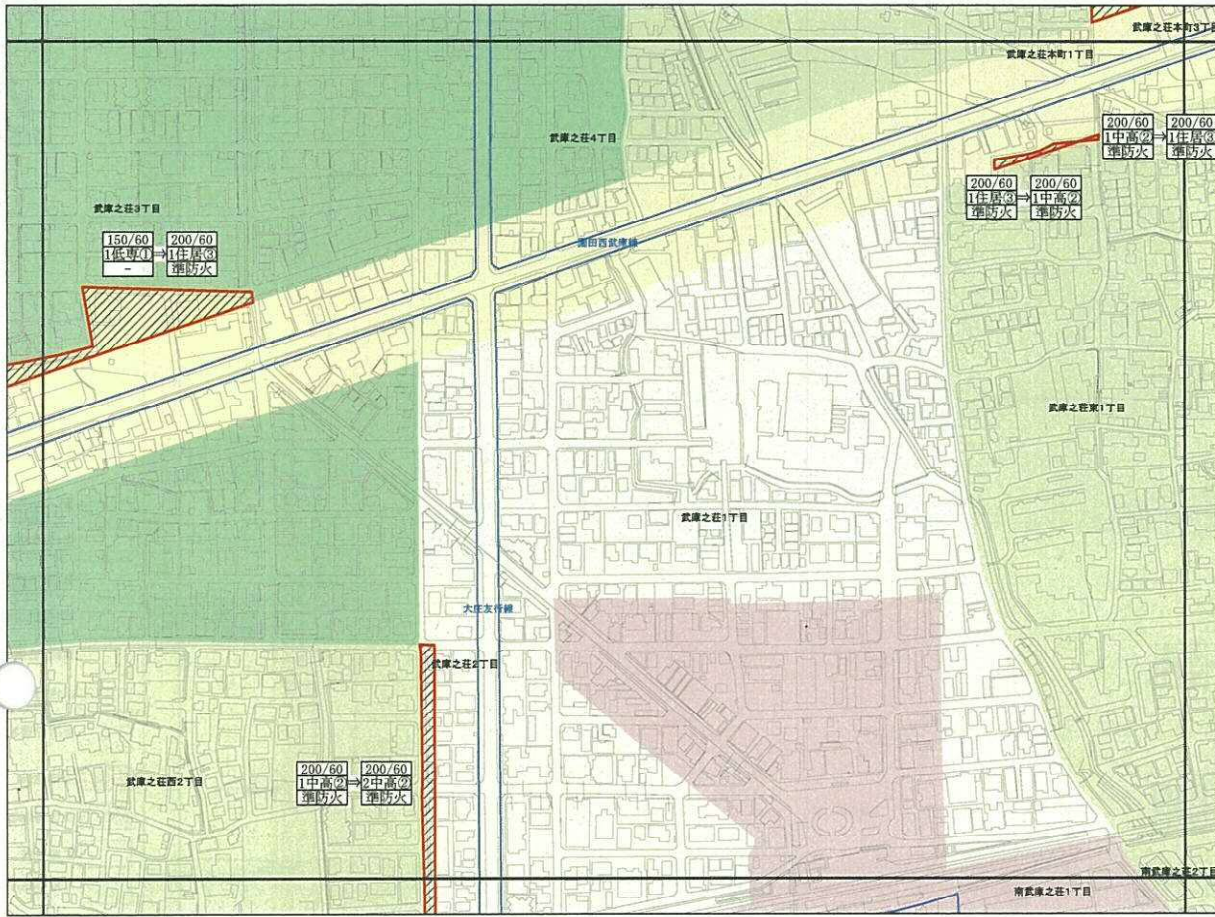
用途地域 変更計画図13

凡例



変更箇所

200/60 上段…容積率(%) / 建ぺい率(%)  
1住居3 中段…用途地域 / 第①～⑤種高度地区  
準防火 下段…防火・準防火地域



N  
1:5,000

- 第1種低層住居 専用地域(1低専)
- 第1種中高層住居 専用地域(1中高)
- 第2種中高層住居 専用地域(2中高)
- 第1種住居地域 (1住居)
- 第2種住居地域 (2住居)
- 準住居地域 (準住居)
- 近隣商業地域 (近商)
- 商業地域 (商業)
- 準工業地域 (準工)
- 工業地域 (工業)
- 工業専用地域 (工専)

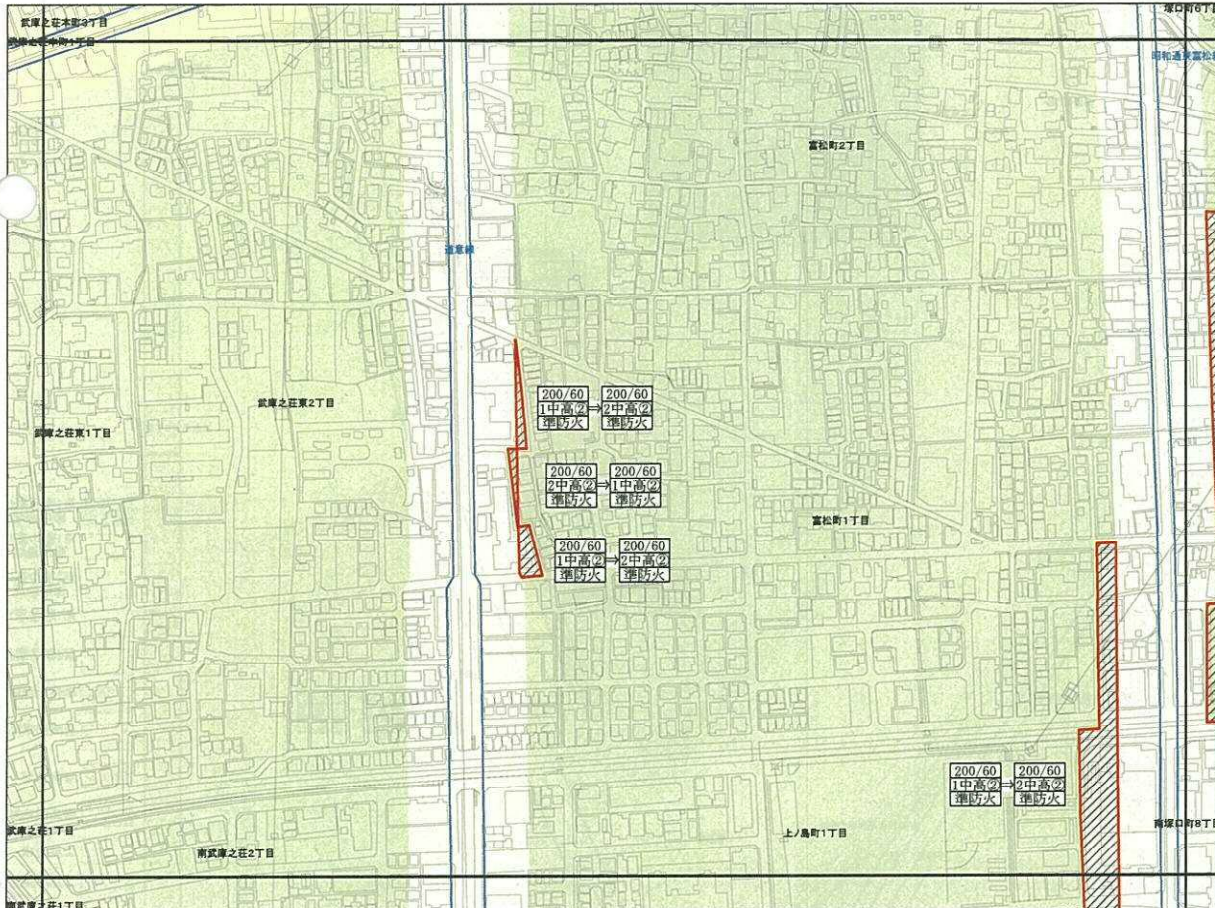
用途地域 変更計画図14

凡例



変更箇所

200/60 上段…容積率(%) / 建ぺい率(%)  
1住居3 中段…用途地域 / 第①～⑤種高度地区  
準防火 下段…防火・準防火地域



N  
1:5,000

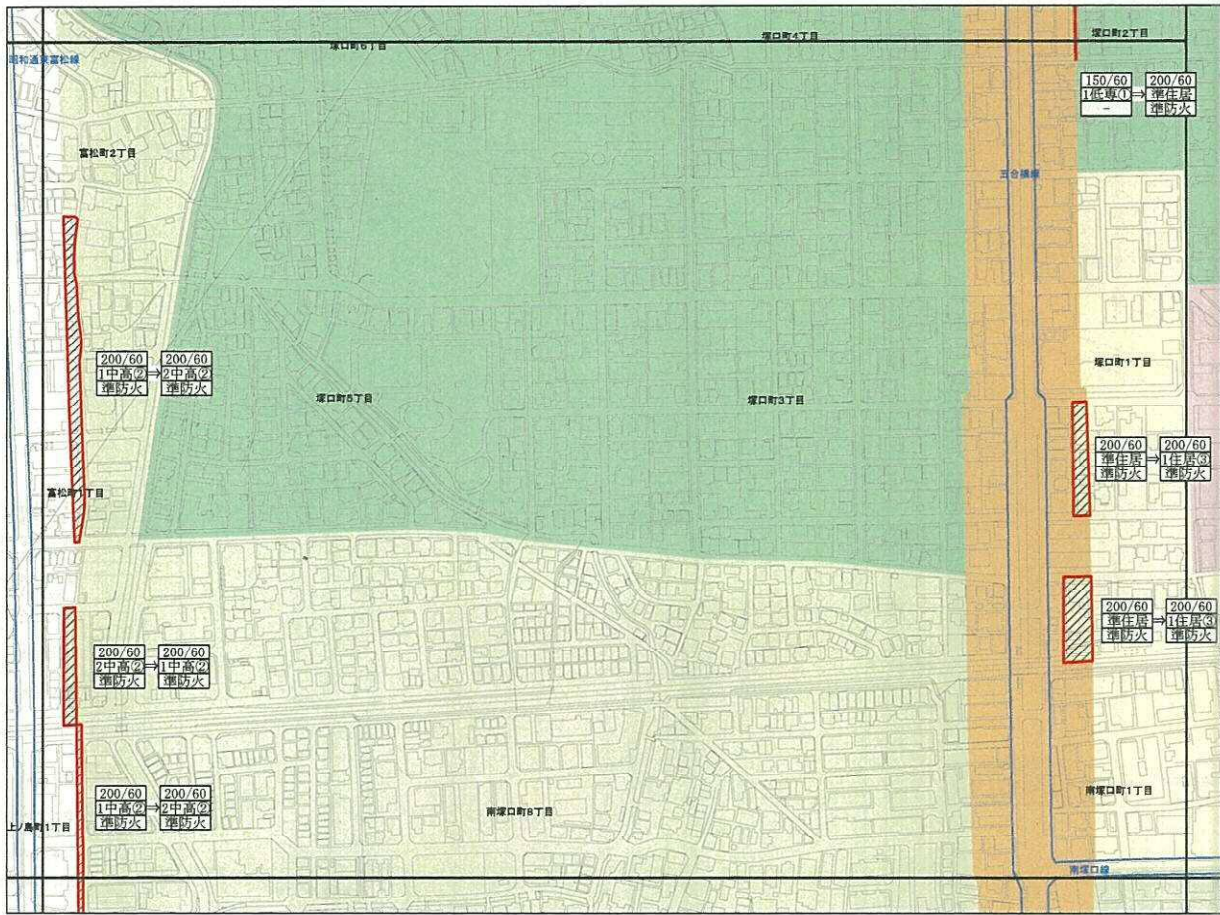
- 第1種低層住居 専用地域(1低専)
- 第1種中高層住居 専用地域(1中高)
- 第2種中高層住居 専用地域(2中高)
- 第1種住居地域 (1住居)
- 第2種住居地域 (2住居)
- 準住居地域 (準住居)
- 近隣商業地域 (近商)
- 商業地域 (商業)
- 準工業地域 (準工)
- 工業地域 (工業)
- 工業専用地域 (工専)



用途地域 変更計画図15

凡例

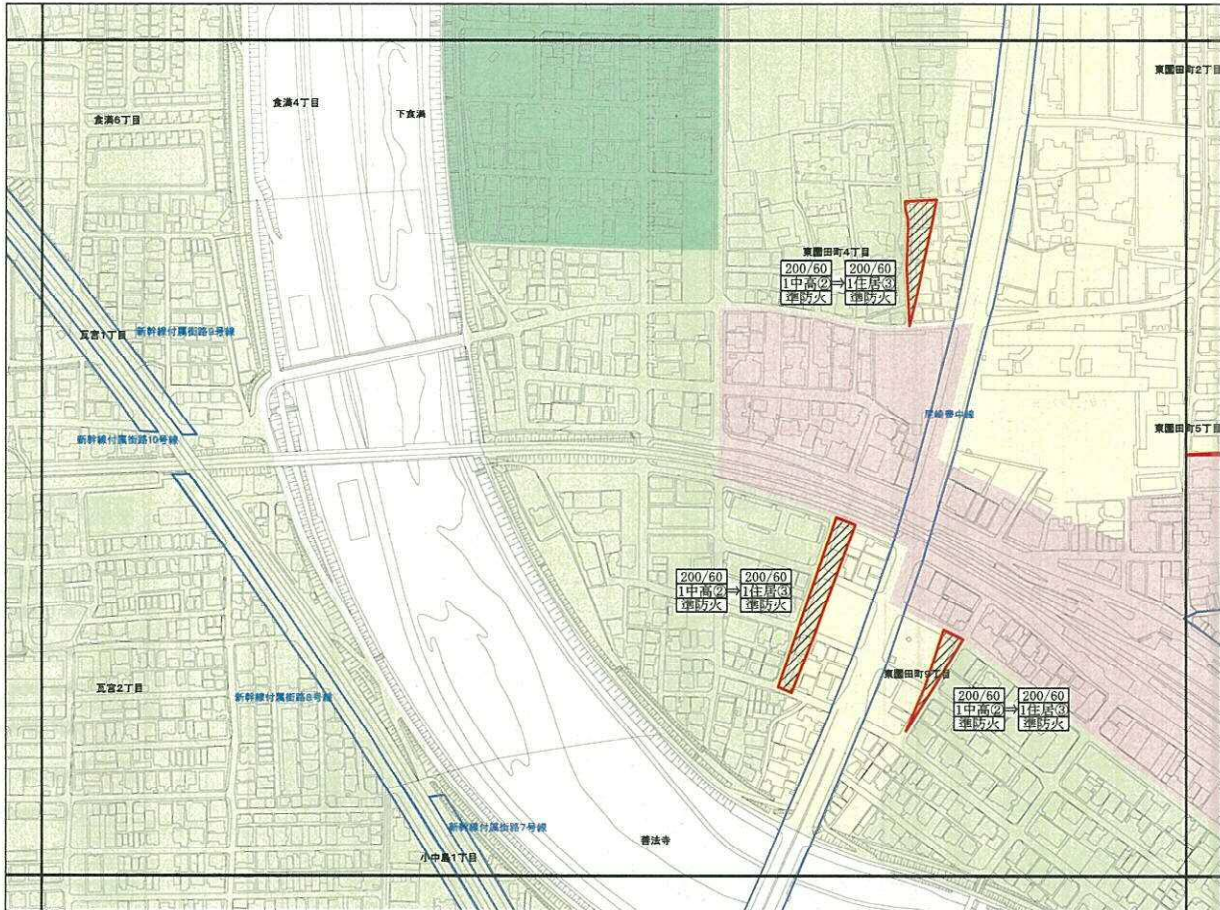
変更箇所  $\frac{200}{60}$   $\frac{200}{60}$  上段…容積率(%) / 建ぺい率(%)  
 $\frac{1}{1}$  低層 3 1 住居 3  
 中段…用途地域 / 第①~⑤種高度地区  
 下段…防火・準防火地域



用途地域 変更計画図16

凡例

変更箇所  $\frac{200}{60}$   $\frac{200}{60}$  上段…容積率(%) / 建ぺい率(%)  
 $\frac{1}{1}$  低層 3 1 住居 3  
 中段…用途地域 / 第①~⑤種高度地区  
 下段…防火・準防火地域

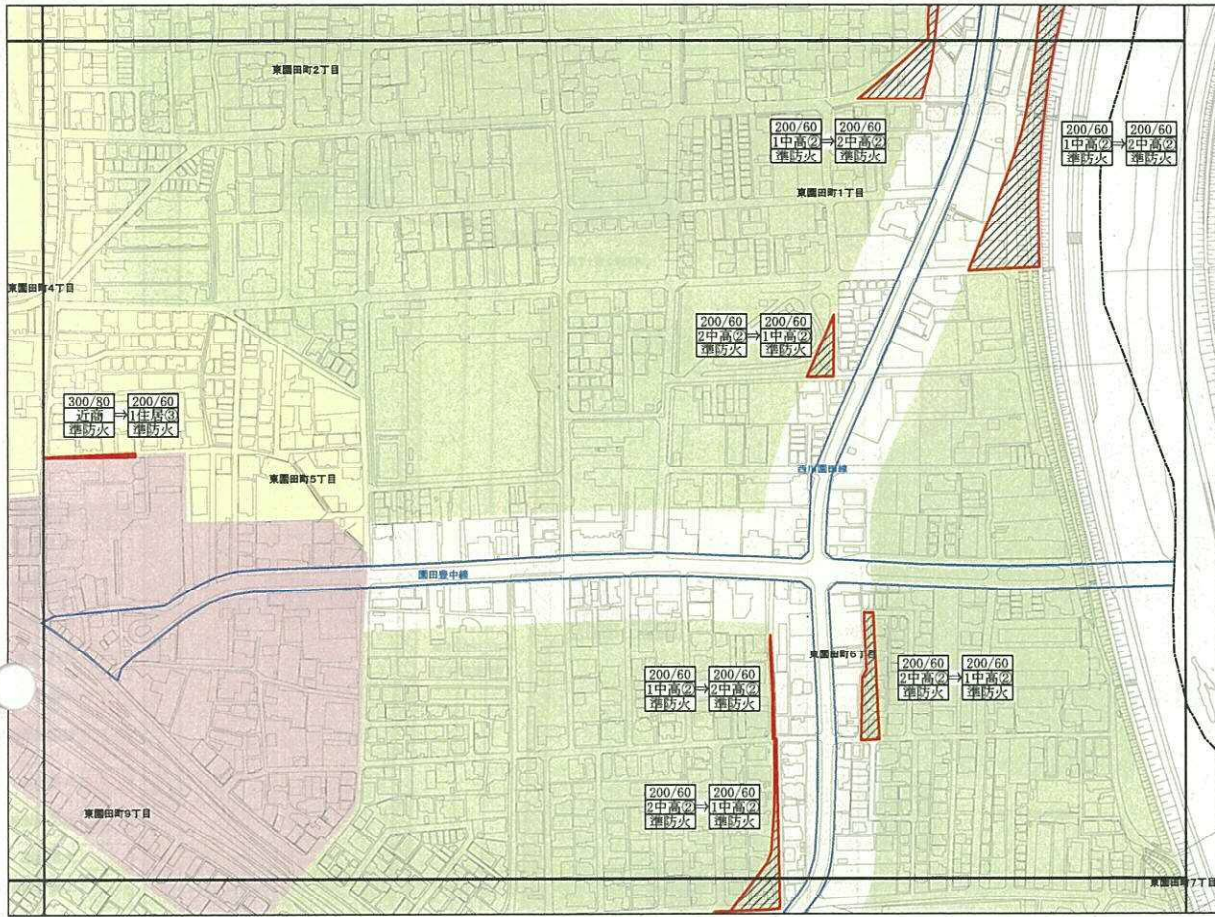


用途地域 変更計画図17

凡例

変更箇所

200/60 上段…容積率(%) / 建ぺい率(%)  
1住居3 中段…用途地域/第①~⑤種高度地区  
準防火 下段…防火・準防火地域



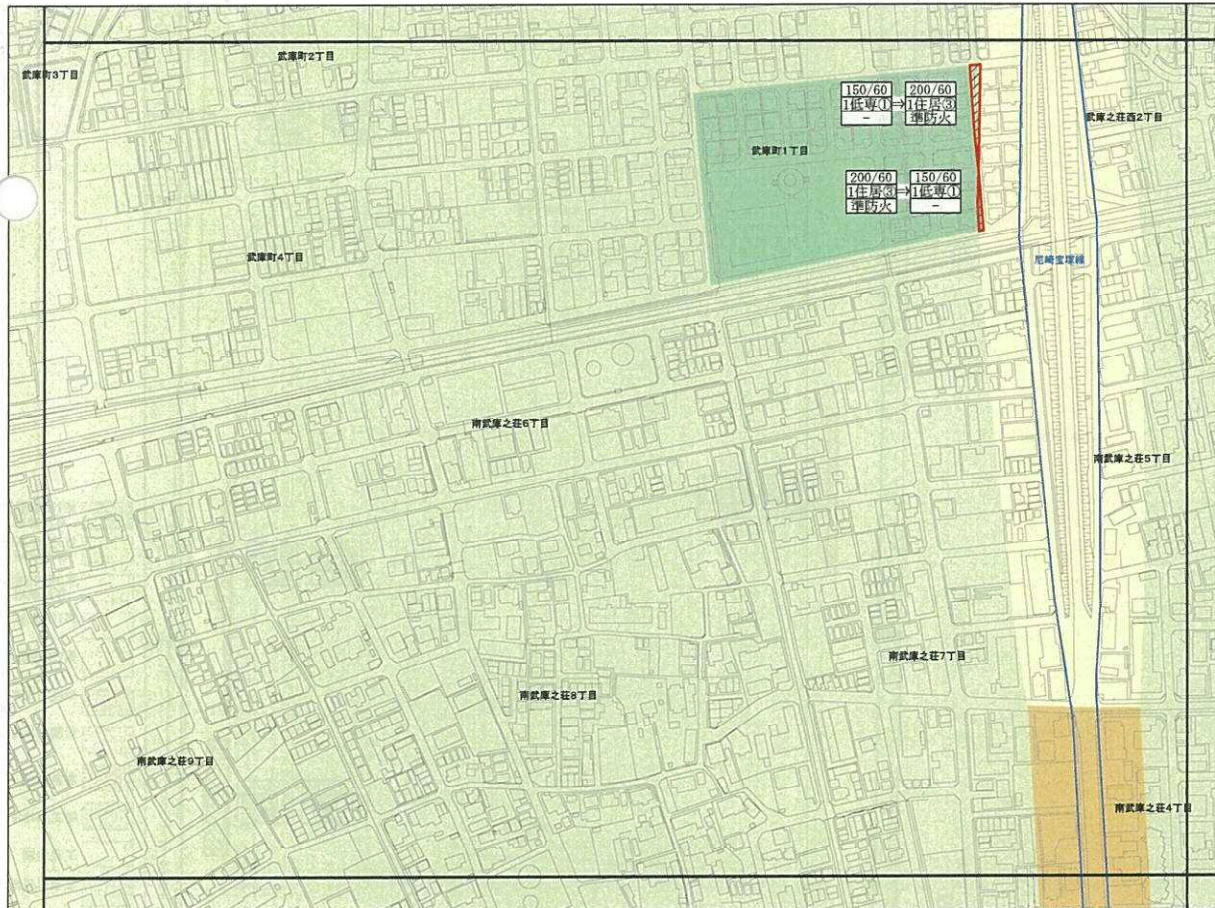
- 第1種低層住居 専用地域(1低専)
- 第1種中高層住居 専用地域(1中高)
- 第2種中高層住居 専用地域(2中高)
- 第1種住居地域 (1住居)
- 第2種住居地域 (2住居)
- 準住居地域 (準住居)
- 近隣商業地域 (近商)
- 商業地域 (商業)
- 準工業地域 (準工)
- 工業地域 (工業)
- 工業専用地域 (工専)

用途地域 変更計画図18

凡例

変更箇所

200/60 上段…容積率(%) / 建ぺい率(%)  
1住居3 中段…用途地域/第①~⑤種高度地区  
準防火 下段…防火・準防火地域

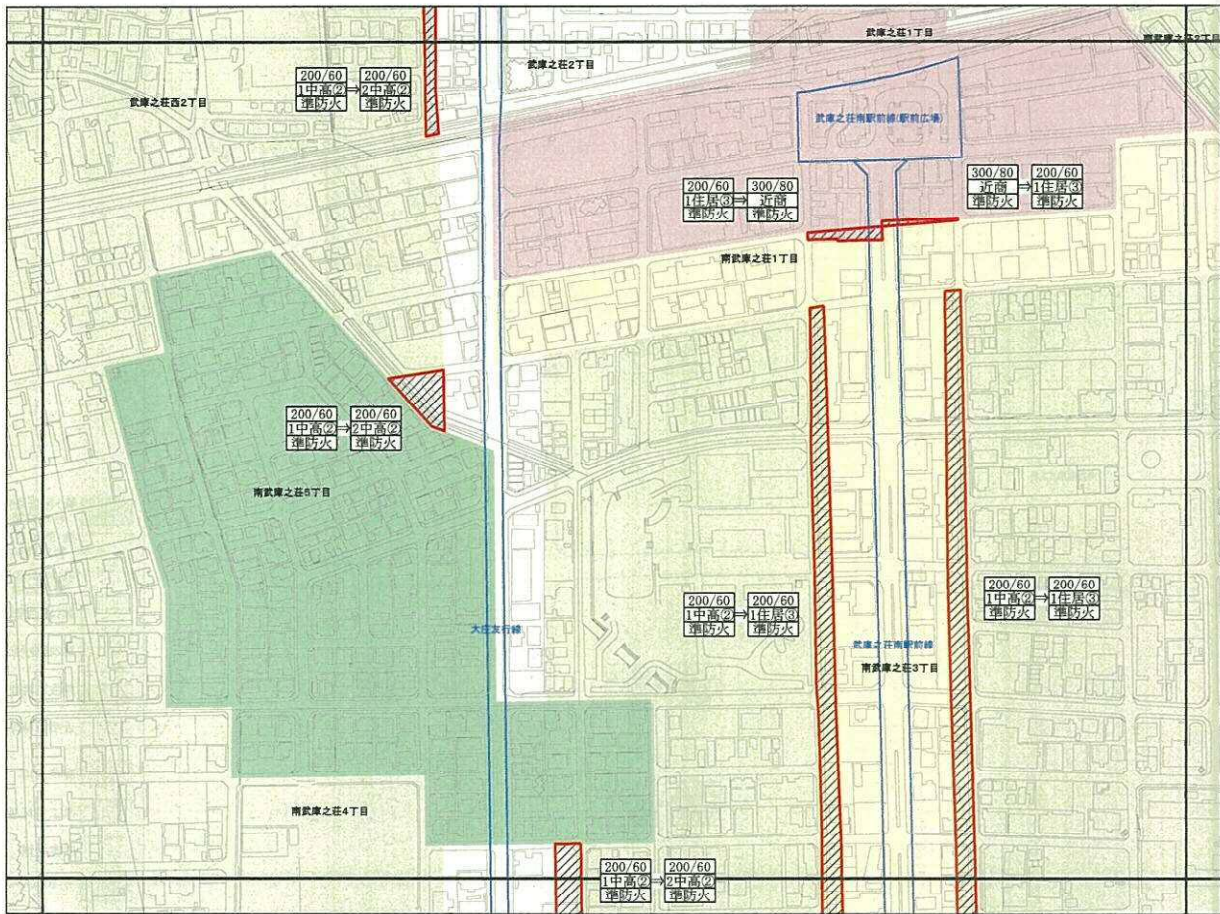


- 第1種低層住居 専用地域(1低専)
- 第1種中高層住居 専用地域(1中高)
- 第2種中高層住居 専用地域(2中高)
- 第1種住居地域 (1住居)
- 第2種住居地域 (2住居)
- 準住居地域 (準住居)
- 近隣商業地域 (近商)
- 商業地域 (商業)
- 準工業地域 (準工)
- 工業地域 (工業)
- 工業専用地域 (工専)

用途地域 変更計画図19

凡例

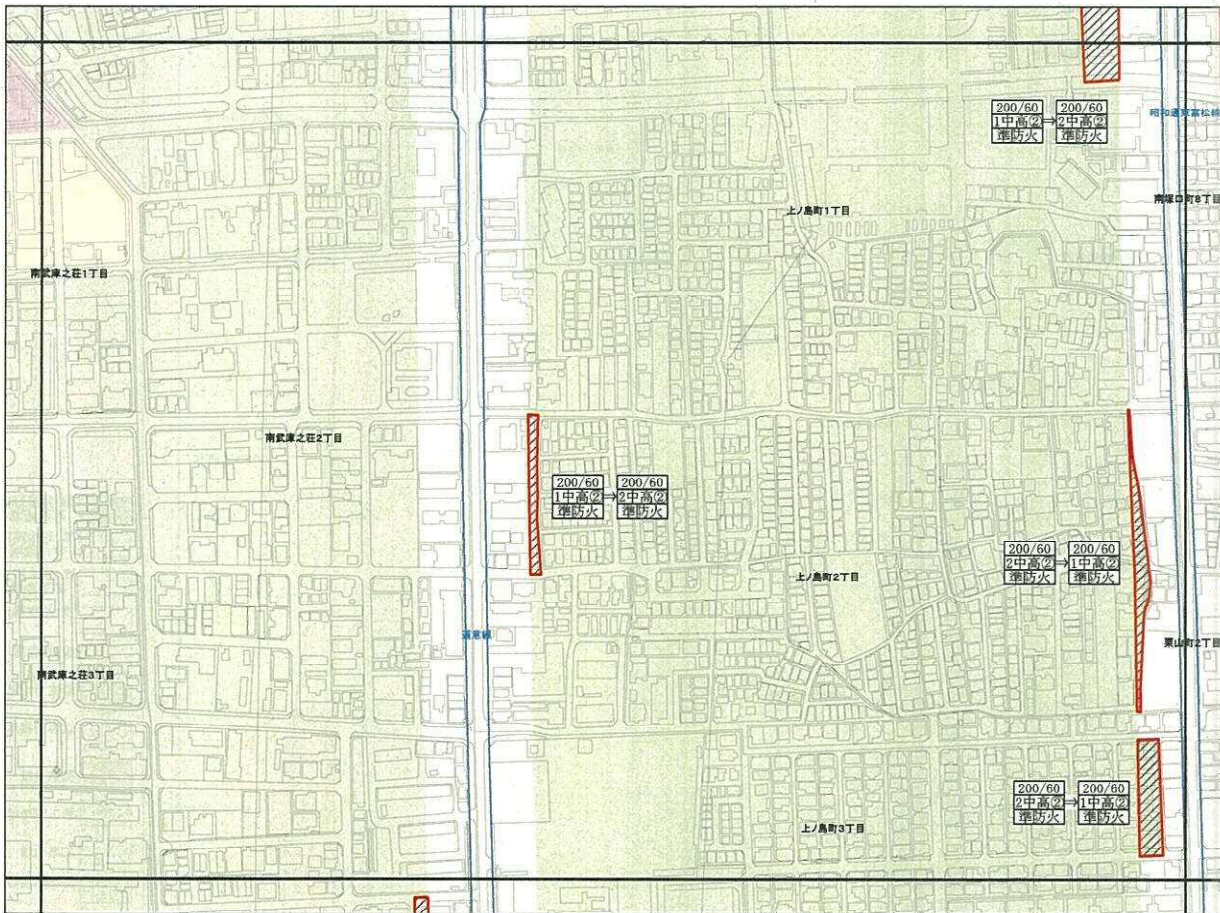
変更箇所 200/60 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)  
1中高2 1住居3 中段…用途地域/第①～⑤種高度地区  
準防火 準防火 下段…防火・準防火地域



用途地域 変更計画図20

凡例

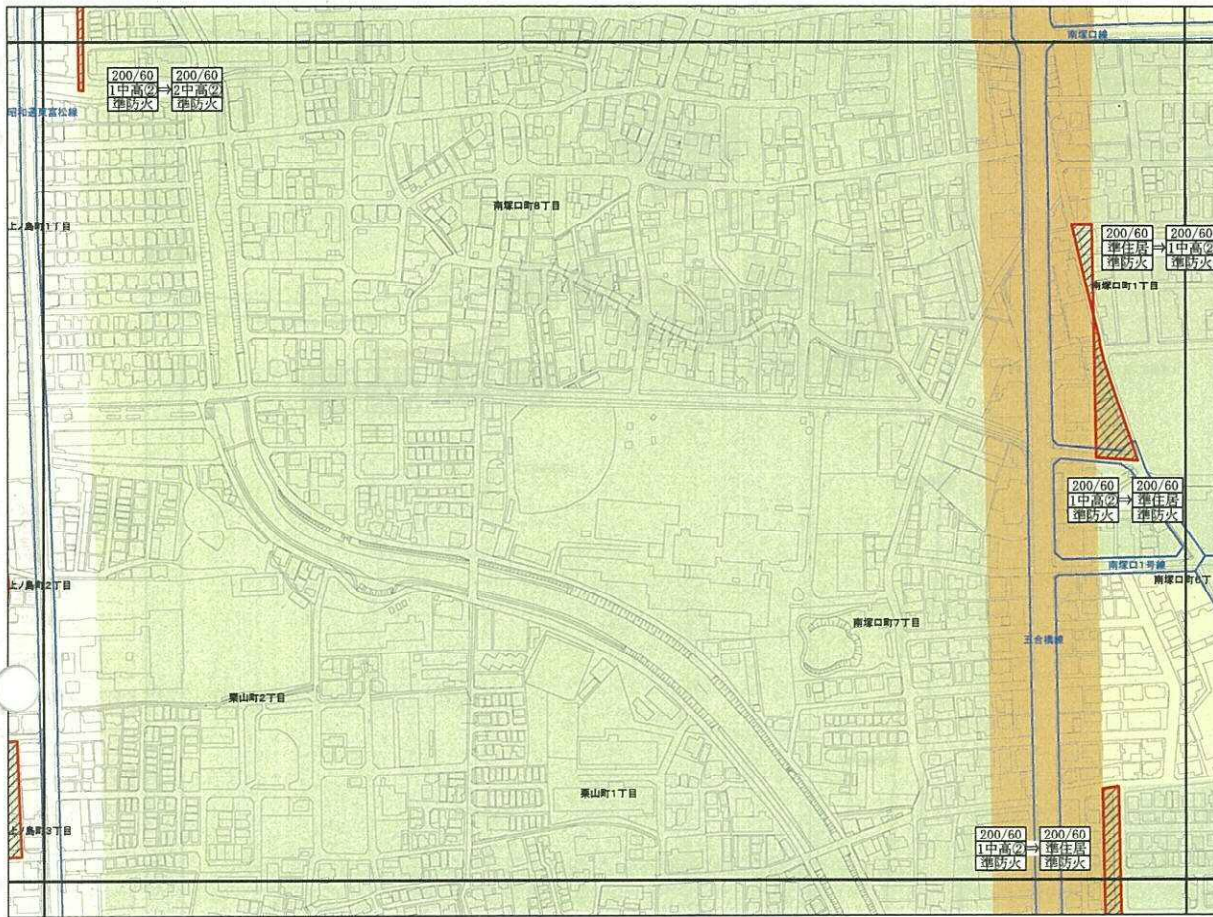
変更箇所 200/60 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)  
1中高2 1住居3 中段…用途地域/第①～⑤種高度地区  
準防火 準防火 下段…防火・準防火地域



用途地域 変更計画図21

凡例

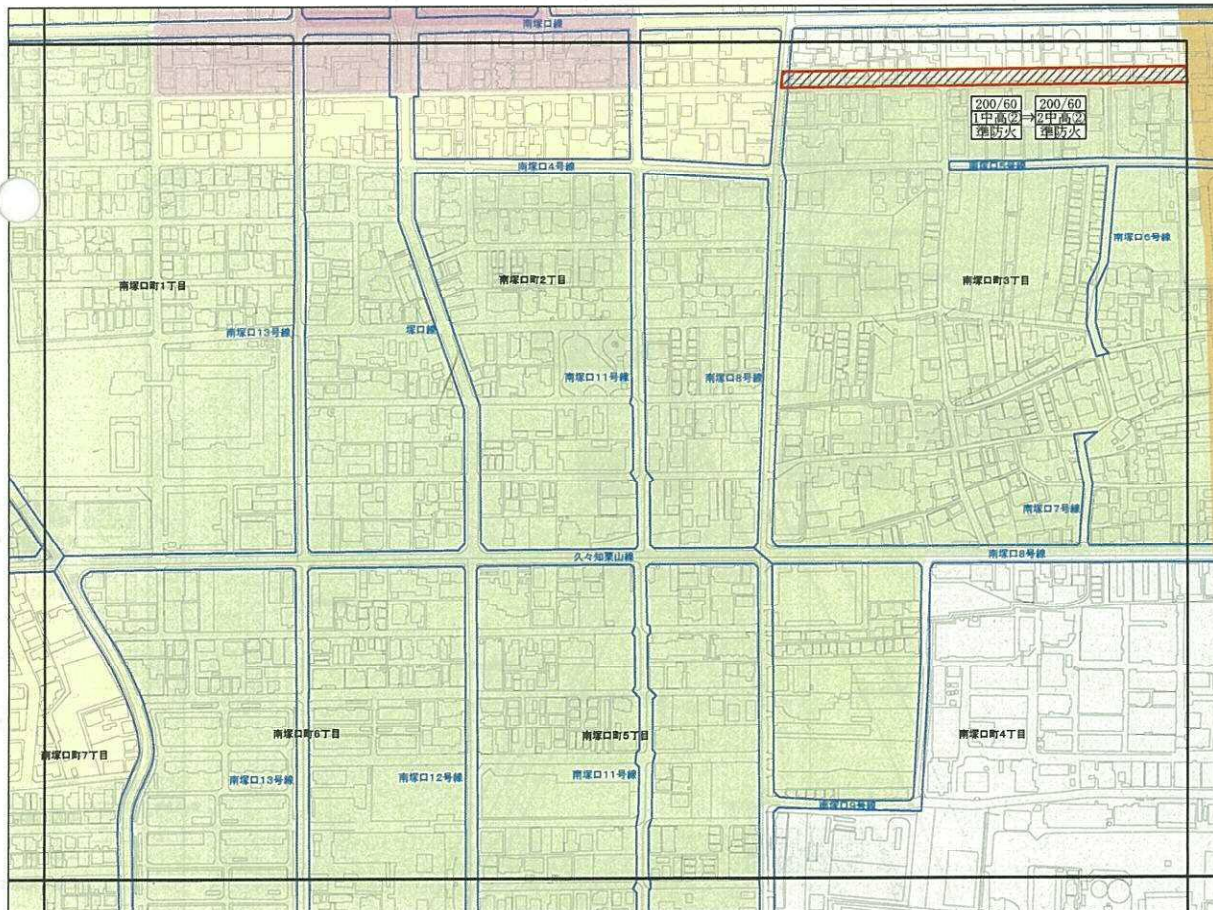
変更箇所 200/60 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)  
1住居3 中段…用途地域/第①~⑤種高度地区  
準防火 下段…防火・準防火地域



用途地域 変更計画図22

凡例

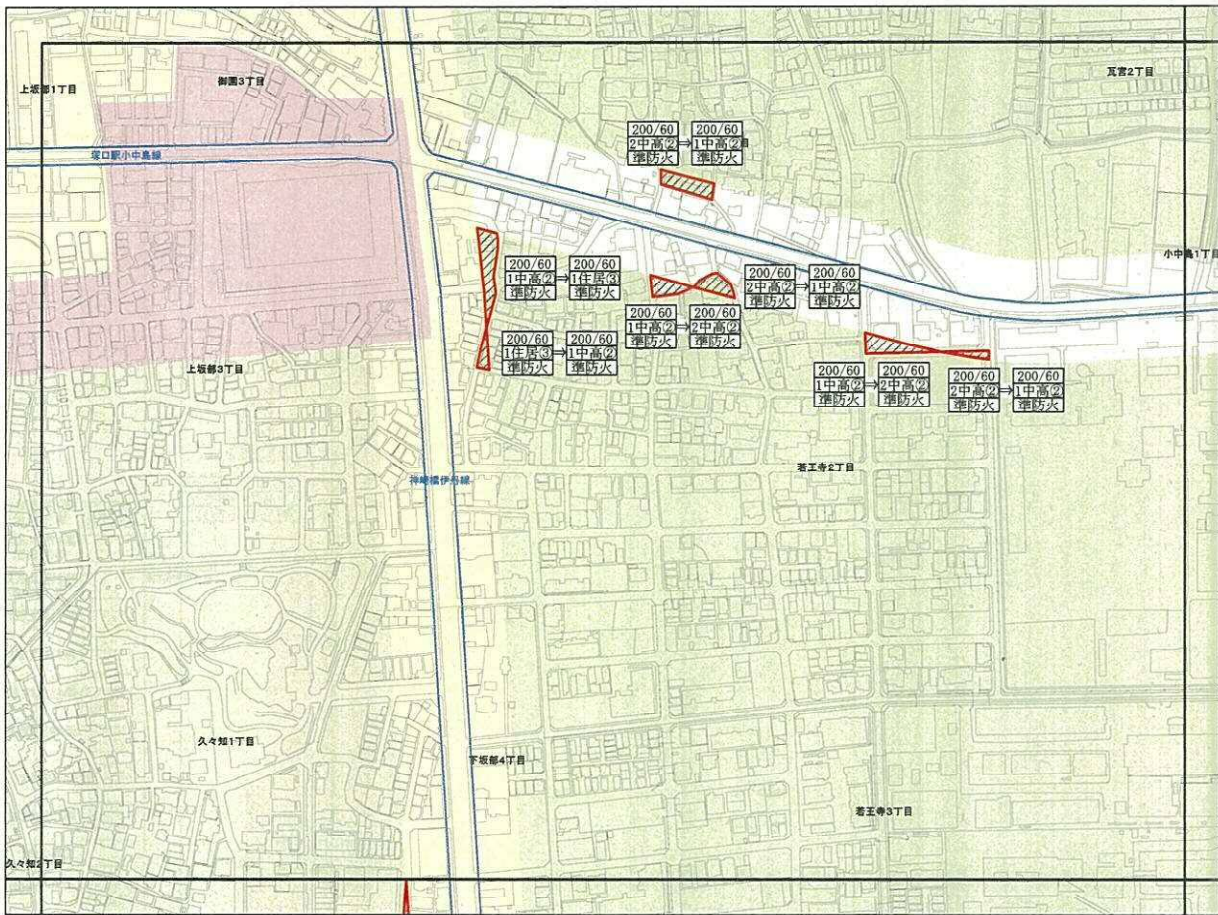
変更箇所 200/60 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)  
1住居3 中段…用途地域/第①~⑤種高度地区  
準防火 下段…防火・準防火地域



用途地域 変更計画図23

凡例

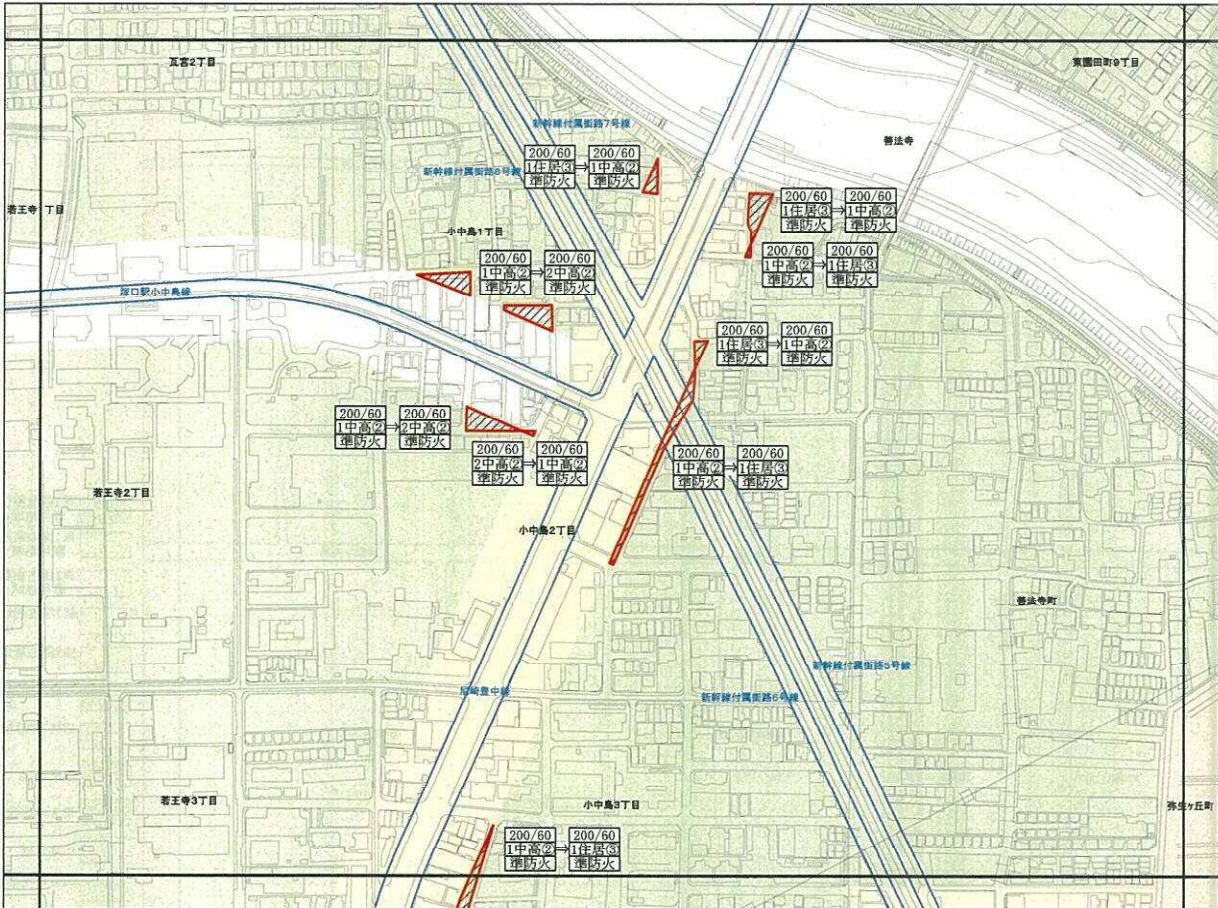
変更箇所 200/60 1住居3 準防火  
 200/60 2中高2 準防火  
 200/60 1中高2 準防火  
 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)  
 中段…用途地域/第①～⑤種高度地区  
 下段…防火・準防火地域



用途地域 変更計画図24

凡例

変更箇所 200/60 1住居3 準防火  
 200/60 2中高2 準防火  
 200/60 1中高2 準防火  
 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)  
 中段…用途地域/第①～⑤種高度地区  
 下段…防火・準防火地域

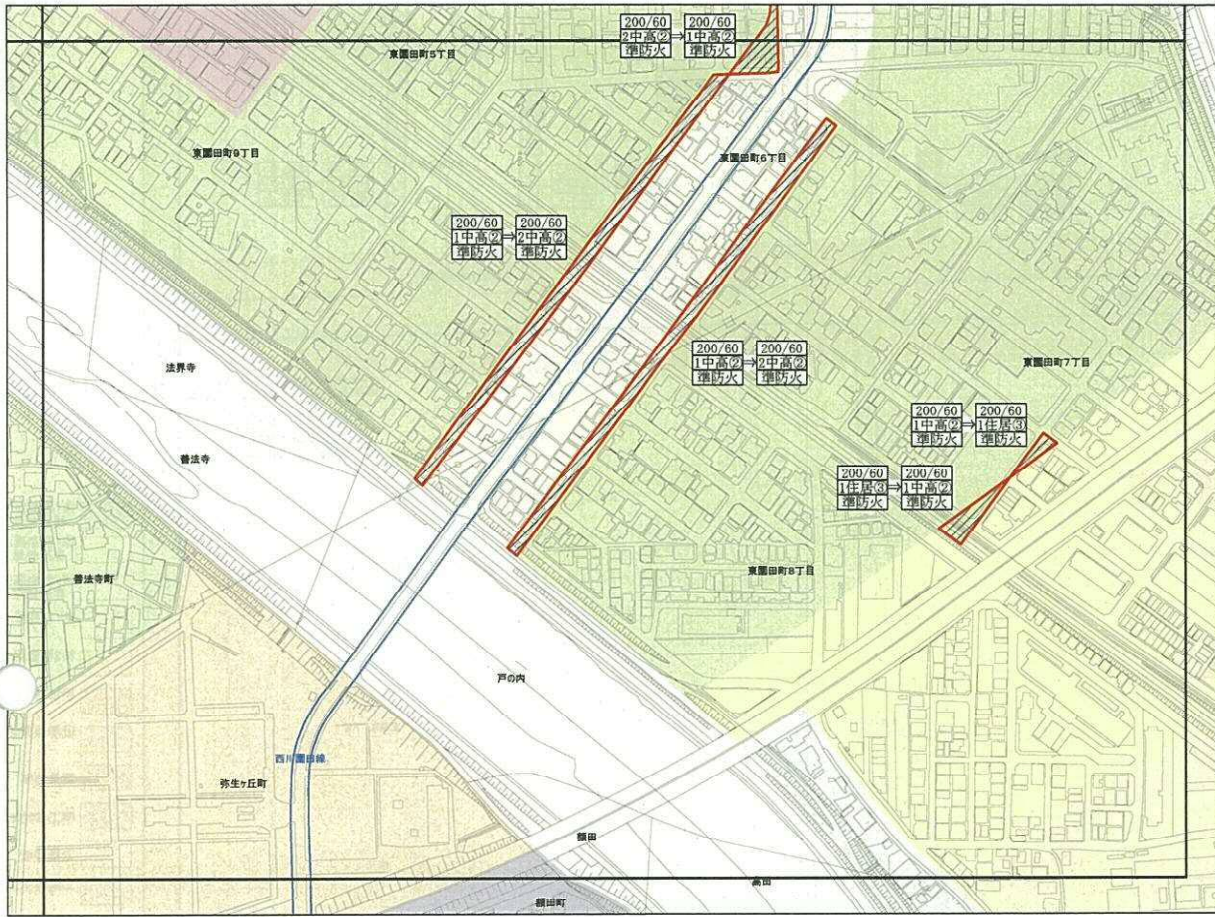


用途地域 変更計画図25

凡例

変更箇所

200/60 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)  
1住原3 用途地域/第①~⑤種高度地区  
準防火 下段…防火・準防火地域



用途地域 変更計画図26

凡例

変更箇所

200/60 上段…容積率(%)・建ぺい率(%)  
1住原3 用途地域/第①~⑤種高度地区  
準防火 下段…防火・準防火地域

