# 第６回尼崎市都市計画審議会

# 事　前　説　明

平成 31 年 2 月 8 日

尼崎市都市計画審議会

# 第６回尼崎市都市計画審議会事前説明目録


| 番号 | 区　分 | 件　　名 | 備　考 | ページ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 事前説明<br>第　8　号 | 阪神間都市計画高度地区の変更（尼崎市決定）について | | ８－１ |
| 2 | 事前説明<br>第　9　号 | 阪神間都市計画特別用途地区の変更（尼崎市決定）について | | ９－１ |
| 3 | 事前説明<br>第　10　号 | 阪神間都市計画高度利用地区の変更（尼崎市決定）について | | １０－１ |

尼都計第５３４０号
平成３１年２月８日

尼崎市都市計画審議会
会　　長　　様

尼　崎　市　長
稲　村　　和　美

尼崎市事前説明第８号
阪神間都市計画高度地区の変更（尼崎市決定）について

みだしのことについて、別紙のとおり事前説明を行います。

以　上
（都市計画課）

# 阪神間都市計画高度地区の変更（尼崎市決定）について

## 1 趣旨

高度地区は、「市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区」として都市計画法に規定しており、用途地域に適した日当たりなどの環境を守ることを目的に、高さの最高限度又は最低限度を定めている。

尼崎市都市計画マスタープラン及び内陸部工業地の土地利用誘導指針において住工複合地は、「工場の操業環境の保全を基本としながら、特別用途地区や地区計画を活用するなど、地区の特性にあった建築規制による住環境にも配慮した、工場と住宅などが共存できる土地利用を誘導する」としている。このことから、住工複合地にふさわしい形態規制として、住工共存型特別工業地区に指定している第5種高度地区の内容を一部変更し、準工業地域へ拡大することとし、高度地区の変更を行う。

## 2 高度地区の指定状況

① 住居系用途地域

良好な住環境を目指し、用途地域の種別に応じて、「第1種高度地区（第1種低層住居専用地域）」(約87ha)、「第2種高度地区（第1・2種中高層住居専用地域）」（約1,471ha）及び「第3種高度地区（第1・2種住居地域）」（約1,027ha）をそれぞれ指定している。 なお、幹線道路沿道を対象とした準住居地域（約116ha）には、沿道型土地利用促進の観点から高度地区を指定していない。

② 住工共存のまちづくりを目指す地域

「住工共存型特別工業地区」（約 95ha）を対象に「第5種高度地区」を指定し、第1・2種住居地域と同等の高さ規制（道路斜線、隣地斜線及び北側斜線）を行っている。

なお当該地区は、昭和56年から開発指導要綱（昭和61年に住環境整備条例に移行）において住宅地への純化を目指す「住居系指向地域」の位置づけのもとに、地域内の住宅建設に対して高さ制限を行っていたが、その後、当該地区に対する土地利用方針を住工共存へと転換したことを機に、平成22年1月に特別用途地区及び高度地区を指定した経緯がある。

③ 国道2号沿道

都市防災の観点から、広域避難路、緊急輸送道路の機能を有する国道2号沿道を対象に、高さの最低限度を定めた「第4種高度地区」を指定し、防火地域の指定と併せて沿道建築物の耐火化を促進している。

## 3 高度地区の変更について

(1) 対象区域

準工業地域のうち内陸部工業地の土地利用誘導指針における工業複合ゾーン及び工業地域のうち本市の主要産業を除き準工業地域並みの用途規制を行っている住工共存型特別工業地区、都市機能誘導特別用途地区（予定）を指定している区域

(2) 基本的な考え方

① 道路斜線制限は建築面積が必要な工場等や狭小住宅の更新に支障をきたすことと、既存不適格を多数発生させることとなるため、既定の第5種高度地区第2項の規定（道路斜線による制限）は削除したうえで、対象区域全体に第5種高度地区を指定する。これに伴い、敷地面積 70 ㎡未満の敷地に対する道路斜線の適用除外規定は削除する。

② 準住居地域指定時点において、沿道型土地利用促進の観点から第3種高度地区（北側斜線制限）の指定を行っていない、尼崎伊丹線、五合橋線、尼崎宝塚線、山手幹線及び浜手幹線の各幹線道路沿道30m以内の区域若しくは沿道街区は、北側斜線による制限を適用しない第5種沿道高度地区を指定する。

③ 住環境整備条例の運用細則において、住工共存型特別工業地区内の住宅建築に課している日影規制は、住居系指向地域において住宅地への転換を見込んだうえでの住環境確保のための規制であったが、今回住環境の確保と操業環境の確保が両立する住工複合地にふさわしい高さ規制に改めるため廃止する。

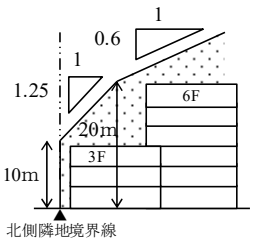
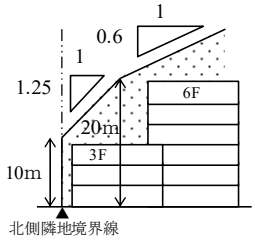
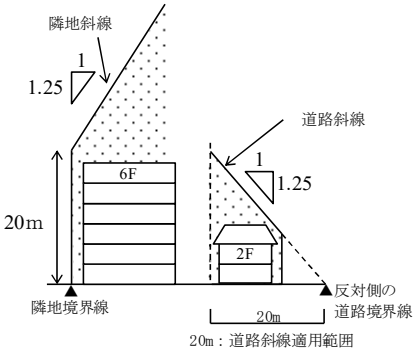
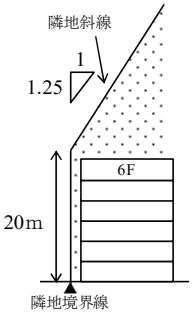
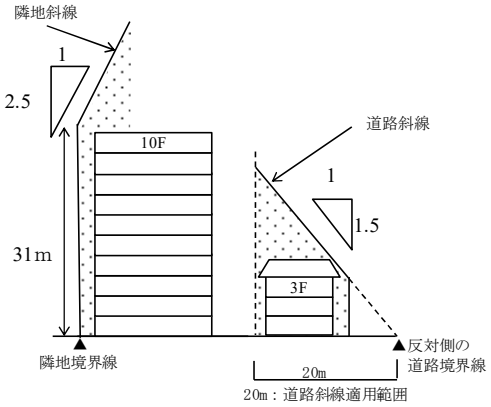
(3) 日影規制による北側斜線の適用除外

北側斜線による高さ制限は、北側隣地に対する日照問題への対応として規定されており、同様の目的である日影規制との選択を可能とするため、建築基準法別表第4第3項(に)欄2号に掲げる基準（日影規制）に適合する建築物には第5種高度地区第1項を適用しない。なお、日影規制の規制時間は5時間・3時間、平均地盤面からの高さは4mとする（容積率300%の第2種住居地域と同じ内容）。

(4) 許可による特例

高度地区の導入により既存不適格となる建築物については、不適格部分を増やさないなど条件を満たすもので生活基盤の確保や操業継続の点からやむを得ない場合は、初回の建替等を認める（既存規定を一部変更し対応）。

・高度地区変更前後対照表

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th>変更前</th><th colspan="2">変更後</th></tr>
<tr><th>（旧）第5種高度地区</th><th>（新）第5種高度地区</th><th>（新）第5種沿道高度地区</th></tr>
<tr><td rowspan="3">高度地区（都市計画）</td><td rowspan="2">住工共存型特別工業地区</td><td>北側斜線<br> 
<br>※1　準住居地域を指定している、尼崎宝塚線、五合橋線、尼崎伊丹線、山手幹線及び浜手幹線から30mの区域は規制なし</td><td>北側斜線<br> 
<br>※2　日影規制（平均地盤面高さ4m、5時間・3時間）による適用除外規定の追加</td><td>規制なし<br><br>※1　準住居地域を指定している、尼崎宝塚線、五合橋線、尼崎伊丹線、山手幹線及び浜手幹線から30mの区域は規制なし</td></tr>
<tr><td>道路斜線・隣地斜線<br> 
</td><td colspan="2" rowspan="2">隣地斜線<br> 
</td></tr>
<tr><td>（工業複合ゾーン）準工業地域</td><td>規制なし</td></tr>
<tr><td>建築基準法</td><td>工業地域準工業地域</td><td colspan="3">道路斜線・隣地斜線<br> 
</td></tr>
<tr><td>住環境整備条例</td><td>住工共存型特別工業地区</td><td>日影規制<br><br>高さ10mを超える住宅建設<br>（平均地盤面高さ4m、4時間・2.5時間）</td><td colspan="2">規制なし</td></tr>
</table>

## 4 変更前後対照表

| 種 類 | | 面 積（ha） | | | 備 考 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 変更前 | 変更後 | 面積増減 | |
| 第1種高度地区 | | 87 | 87 | － | |
| 第2種高度地区 | | 1,440 | 1,440 | － | |
| 第2種18m高度地区 | | 31 | 31 | － | |
| 第3種高度地区 | | 1,027 | 1,027 | － | |
| 第4種高度地区 | | 55 | 55 | － | |
| 第5種高度地区 | | 95 | 320 | 225 | |
| | 住工共存型特別工業地区 | 95 | 68 | △27 | |
| | 上記を除く準工業地域（工業複合ゾーン） | － | 237 | 237 | |
| | 都市機能誘導特別用途地区 | － | 15 | 15 | |
| 第5種沿道高度地区 | | － | 45 | 45 | |
| 合 計 | | 2,735 | 3,005 | 270 | |

## 5 素案公表の実施結果

### (1) 公表期間

平成30年 12月 14日（金） ～ 平成31年 1月 15日（火）

### (2) 公表方法

市ホームページへの掲載及び市役所（都市計画課）での閲覧

### (3) 提出された意見

意見書数　0件

### (4) 説明会

平成30年 12月 16日（日） ～ 12月 20日（木） 地区会館、公民館4か所で開催（4回）

説明会等の議事要旨･･･8-6

### (5) 説明会参加者

参加者数　計58名

## 6 計画書（案）等

計画書（案）等･･･8-10

## 7 今後の予定

平成31年 3月　都市計画法に基づく縦覧

都市計画審議会（付議）

8月　都市計画変更告示、関係者・関係機関等への周知

以 上

## 都市計画素案に対する意見の概要及び市の考え方

○阪神間都市計画特別用途地区の変更
○阪神間都市計画高度利用地区の変更
○阪神間都市計画高度地区の変更

意見の概要とそれに対する市の考え方は以下のとおり。

【文書等により寄せられた意見】

| No. | 意見の概要 | 市の考え方 |
|---|---|---|
| 1 | 区域内の工業地域（容積緩和については一部の第一種住居地域を含む）において、建築物の用途及び容積率の緩和、住宅への日影規制の廃止により、建物の高さが緩和されるだけでなく、映画館、劇場、ナイトクラブなどの深夜にまたがり営業する娯楽施設が立地可能となることで、小学校、中学校、高等学校等の教育施設が近接する本地区の静かな住環境が悪化することが懸念される。<br>長洲本通1丁目および長洲西通1丁目には、近隣商業地域も含め、平成30年3月31日現在で、約1,500世帯約2,800人の住民が居住しているが、15歳未満の子供は336人と少なく、清和小学校の今年度入学者は16人と少なくなっている。静かな住環境が守られ、魅力ある安心な地域になることで、尼崎市総合計画にある子育てファミリー世帯の転入・定住が促進されることを望んでいる。現行の用途地域にあっても、大規模な分譲マンションや家族向け高層賃貸マンションが建設されており、さらに工業地域において緩衝緑地の適用を外すことで、一層の住宅立地が可能となる。特段の規制緩和をせずとも、人口さえ増えれば「にぎわい形成と少子高齢化への対応できる地区」に発展させることも可能ではないかと考える。<br><br>したがって、工業地域の区域については、全域を住工共存型特別工業地区とし、映画館、ナイトクラブ等の深夜営業施設については用途の緩和をせず、住宅・工場等と共存する良好な住環境を保全し、都市機能として集積させる大規模商業施設等については、地区計画で対応するように求める。<br>また、近隣商業地域の区域においても、容積率が400%から550%と緩和され、駅前の狭い土地に今以上の高層の建築物がゆとりなく林立することで、都市美と景観形成が損なわれないよう、また、マンション等、既存の高層建築物で住環境保全が後退することがないような配慮を求める。 | [意見を一部反映した]<br>建築物の用途緩和に関しては、懸念されている深夜にまたがる営業を行う可能性のある映画館、劇場、ナイトクラブ等は、工業地域内における用途緩和を実施しないこととします。<br>一方、住工共存型特別工業地区を指定している地区において、今回の見直しにより緩和となる大規模商業施設等については、本市遊技場及びラブホテルの建築等の規制に関する条例による規制、商業立地ガイドラインによる店舗面積の誘導や大規模小売店舗立地法による行政協議を行っているほか、都市美形成計画における「主要駅周辺地域」としての景観誘導を図ります。<br>また、高度利用地区による容積率の緩和については、誘導用途の立地による容積率緩和を行う際は、敷地面積1,000㎡以上の敷地を対象とすることやその他住環境に配慮する条件を付すとともに、工業地域については全域に高度地区を拡大し、住環境への影響を抑えるよう配慮しております。これらのことから、その他の内容については素案のとおりとします。<br>なお、今回の都市計画の見直しは、JR尼崎駅南地区の土地利用目的の実現を図る都市政策上の観点によるものです。ただし、地区の住民、事業者等の皆さんの意見を集約し検討される中で、土地利用や防災、景観等の総合的なまちづくりの提案を行う地区計画等の策定を目指す取組については、市は所定の手続により支援を行ってまいります。 |

【今回の意見公募の対象としていないもの】

| No. | 意見の概要 | 市の考え方 |
|---|---|---|
| 1 | 駅前周辺で賃貸マンションや家族向けの分譲マンション建設が進み人口増となっているにもかかわらず、地域内にある唯一の都市公園（長洲本通北公園）は狭く、憩いや遊ぶ場の空間としては不十分である。既に居住する住民やこれからの定住先に選ぶファミリー世帯に対して、緑の空間形成となる公園の整備拡充を計画の見直しに入れるように要望する。 | 長洲本通北公園は、本市緑の基本計画に示す街区公園の最低規模（500㎡）以上の面積があり、街区公園としての一定の機能を有しています。また、当該地域周辺の街区公園は一部未充足地があるものの、概ね充足しています。さらに、周辺の大規模マンションの建設に伴い、多くの公園や緑地が整備されています。こうしたことから、現時点では新たに市が公園を整備する予定はありません。 |
| 2 | 規制緩和にともない、地区内の建築物や交通にどのような影響があるのか、児童生徒の安全は守れるのか、策定前に関係する教育機関の意見聴取をするよう要望する。 | 今回の都市計画の見直し案を地区内の学校に対して説明を実施し、意見を聴取いたします。誘導用途の立地による容積率緩和を行う際は、敷地面積が1,000㎡以上であることやその他緩和にあたっての条件を付し、また、高度地区により住環境への影響を抑えるよう配慮しています。<br>また、今後、土地利用の更新に伴う交通量の変動については、関係機関と連携しながら、特に店舗等、車両出入りが見込まれる施設については、個別の事業単位の関係法令協議の中で交通対策等について指導を行います。 |

【説明会等において寄せられた意見】

| No. | 意見の概要 | 市の考え方 |
|---|---|---|
| ［素案の内容に関するもの］ | | |
| 1 | 特別用途地区の用途規制について、既存不適格となる事業所の扱いはどうなるのか。倉庫を有しているので、既存不適格となるようであれば、財産権の侵害になるのでは、と考えているので確認しておきたい。 | 今回特別用途地区により立地を規制する工場、危険物処理施設、産業廃棄物処理施設等で、既存不適格となる施設なしと整理しています。<br>（なお、新規立地の場合についてもこれらの施設を規制することで、住環境へ配慮しています。） |
| 2 | 工場の跡地に工場が立地できる案となっているのか。 | 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場以外の工場は建築可能としています。ただし、産業都市である本市の内陸部工業地としての強みを維持するため、本市の主要産業については立地規制を行いません。 |
| 3 | にぎわいを誘導するということだが、駅北側と違い、南側は落ち着いた街であり、住環境を考えるとにぎわいが必要か疑問。万博開催決定や東警察の移転に加え規制緩和により、さらに治安が今後悪化するのではと危惧している。ナイトクラブといったようなものは困る。清和小学校周辺の文教地区としての環境を守ってほしい。 | 深夜にまたがる営業を行う可能性のある施設については、用途緩和を行わないこととしますが、広域拠点の周辺として、一定のにぎわい形成はまちの活性化の視点で望ましいと考えています。一方で建物の用途の緩和に際しては風俗営業を排除し、容積率の緩和に際しては、商業業務施設の他、にぎわい用途や子育て支援、高齢化対応の用途に限定し、かつ一定の余裕がある敷地規模や近隣環境への配慮を容積緩和条件とするなど、今の市街地環境に配慮した内容としていますので、そのほかの点については素案のとおりとします。<br>なお、「ナイトクラブ」は、平成27年の風営法改正による、明るい照明下でダンス、飲食の営業を行う施設で、風俗営業の対象外となり、建築確認上も、劇場、映画館等と同じ扱いの施設で現在でも近隣商業地域で建築可能です。従来の低照度の接待・飲食・ダンスのための施設は引続き風俗営業施設として、建築確認上はキャバレー等の扱いで、本地区での建築は従来より禁止されています。治安については、引き続き警察署等と連携し対応してまいります。 |
| 4 | 風営法の施設如何にかかわらず、ナイトクラブ自体、地域イメージを損ねるため不要である。風営法の届出対象外であれば、ナイトクラブの営業内容をだれが把握し責任をとるのか。 | |
| 5 | 高度地区の既存不適格建築物に係る市長が認める規定について、市長が変われば、内容も変わるのか。 | 市長が認める際の基準は、既存不適格建築物について、敷地の規模等から建替えが困難である場合等を考慮し都市計画上の観点で定めるものであり、市長個人の考えにより観点が変わるものではありません。 |
| 6 | 地区内のマンションの説明会があり、清和小の児童数の減少に歯止めがかかるのかと期待したが、今回の案は住宅が建ちにくくなるのではないか。 | 今回の見直しにより、区域の工業地域全体で緩衝緑地という緑地の設置制度を適用外とするため、住宅については建ちやすくなると考えています。<br>なお、住宅を容積緩和の対象としていないのは、住宅は、法令上、既に容積についての優遇を受けているため、誘導したい用途の容積緩和とのバランスから外しています。 |
| 7 | 工業地域内の緩衝緑地は大きなマンションの緑の確保としては住環境上よいと思うが、今回本地区で適用しないことの目的は何か。それによる効果は何か。 | 緩衝緑地は、工業を保全すべき地域において住宅を建築する場合について市条例に基づき設置を義務付けるものです。この制度が施行される以前に建築された住宅や、制度を適用しない地区を除いて、新規に立地する住宅については規模に関わらず一律に適用され、敷地規模や形状によっては住宅の建設が困難となっています。<br>本地区は、危険性の大きくない工場と住宅とが共存する住工複合地として、緩衝緑地の適用を外すことで中小規模敷地での住宅の立地が容易になります。<br>なお、緑は市街地環境の重要な要素であることから、緩衝緑地とは別に、県、市の条例により一定量を確保することとしています。 |
| 8 | 長洲久々知線沿道から6m以上後退して住宅を建てるとなると、住宅とそうでない建物とで凸凹になり、街並み景観的にいかがかと思うが、その考え方は。住宅に限らず、後退させられないのか。 | 戸建住宅地など、壁面の位置が揃っていることが景観を向上させる要素となる地区はありますが、本地区においては、一概に壁面を揃えるためにセットバックすることは過度な負担となることが想定されます。この規定は、景観上の観点からではなく、沿道に建つ住宅等の居住室を持つ施設の道路西側の既存事業所等への配慮の観点から設けたものです。 |

| | | |
|---|---|---|
| 9 | 事業所に顧客を招く際など、宿泊する場所が駅近辺に少ないため、手配が大変であり、宿泊施設が立地しやすくなるなら、よい変更である。 | 働く場所の確保のため、事業所が操業を続けやすい環境を維持することや、観光を含めた多様な観点から都市機能の立地を誘導することを本地区の土地利用方針としています。宿泊施設は、そのひとつの施設として立地を促進するものです。 |
| 10 | 敷地の有効活用のために容積率は緩和してほしいが、騒音など環境の基準が変わるような工業地域からの用途地域の変更は、追加の設備投資に必要な資金がなく、しないでいただきたい。 | 事業継続を続けるうえで、高度利用が可能となる容積率緩和は有効であると考えております。加えて、用途地域を変えることは騒音基準等、事業所の操業環境への影響が多大にあるため、工業地域のまま、用途緩和や容積率緩和を実現することとしております。 |
| ［素案公表手続に関するもの］ | | |
| 11 | 地区会館の建替事業は、長期間協議しながら進めているのと比して、今回は唐突であり、地域住民、権利者は戸惑う。説明会や素案の閲覧等の日程がタイトであるため、地区住民、事業者等の意見を適切に反映できないのではないか。年末年始でもあり、議論の時間をもっと確保してほしい。 | 今回の都市計画の内容は、年明けに予定している都市計画審議会で固まるものではなく、今回のご意見、審議会での審議も踏まえて作成する案について、再度、法に基づく案の縦覧時にご意見を頂く機会を設け、その後もう一度都市計画審議会に諮る形になります。<br>なお、今回の意見提出期間については通常より長めに設定し、早い時点で内容の説明会を行ったものですが、その後もご要望によりさらに説明をさせて頂く旨、説明会でご案内しました。 |
| 12 | 今回、ホームページ、市報のほか、個別の案内等の周知はどうしているのか。尼崎駅の掲示板に貼ったりあまらぶ等活用はしないのか。 | 説明会の日程、公表期間等については、個別の事業者への案内、地区内の回覧を中心に、分譲マンションにおいては管理会社を通じて管理組合にご案内を行いましたが、基本は市報とホームページでの周知としています。 |
| 13 | ナイトクラブ等の風俗営業が可能となるときき、保護者の間で話題になりつつある。通学路への影響など考えられるが、学校関係者への説明はどう行うのか。 | 風俗営業は引続き禁止されますが、深夜にまたがる営業を行う可能性のある施設の、工業地域での用途緩和はしないこととし、地区内の学校への説明を行ってまいります。 |
| ［素案作成への住民参画に関するもの］ | | |
| 14 | H29年度のJR尼崎駅の誘導方針をもとに、今回の大きな規制緩和の素案を出すにあたり、地域の地権者、住民の意向調査、アンケート実施等の意見聴取はしたのか。このまま都市計画手続に進むのでなく、地区の住民のこの地区がどうなってほしいのかという意見をもっと聴取した上で、素案を提案すべきである。 | 面的に整備する市街地開発事業と異なり、本地区は基盤が既に整備された既成市街地での建物更新時の誘導となるため、上位計画や誘導方針において、その方向性を示してます。<br>誘導方針は、JR尼崎駅南地区の土地利用の方向、考えられる都市計画手法について市民意見聴取プロセスにおいてご意見を頂きながら平成29年に策定したものです。今回は、誘導方針に基づく、多様な都市機能の集積、土地の高度利用、地区内外の工業地の操業環境の保全と住宅との共存という都市政策上の観点から、具体の建物用途や形態に関する事項について都市計画素案を作成したものです。したがって、今回は市が作成した具体の案の内容について意見を頂くのが趣旨であると考えています。<br>都市計画素案作成にあたっての意向調査は、都市計画により財産権の制限など規制の影響を直接受けることとなる地区の事業者等に行い、規制内容を精査し、今回、素案を作成しましたので、広く地区住民・事業者の方々のご意見を伺ったものです。 |
| 15 | にぎわい形成、利便性増進、少子高齢化対応ということで、商業系の町並みとなった場合、例えば路上ゴミの発生など、東側の文教地区を含めた地域が今回の都市計画の影響を受けることとなる。市の玄関口としてどのような街としていくのか、全体のイメージの提示がないと、地区計画により統一性のある駅の北側と違い、にぎわいのために高さや用途を緩和する、というだけの街となってしまう。こういった地区住民の意見をどのように参画させていくのか。 | |
| 16 | 長洲久々知線の開通時点で駅南地域の開発の問題を真剣に検討すべきであったと思う。 | 駅南地域の土地利用の方向性については、長洲久々知線の開通を契機に、誘導方針という形で公表しましたが、誘導方針は具体の土地利用案を示すものでないため、駅南地域の課題については今回の都市計画素案への具体の意見を頂きながら進めているところです。 |
| 17 | このような大きな計画については、都市計画の観点からだけでなく、今後、市民協働、公園、観光といった側面からも総合的に意見を聞くような体制を設けてほしい。その結果、地区計画といった新しい方向に向かうこともあり得る。 | ご意見のとおり、各地区においてはコミュニティ形成、公共施設、環境、観光、防災といったいろいろな角度からのまちづくり課題があり、市民協働部局を中心に、広くご意見等を頂き、施策への反映を図っております。今回はそのうち、JR尼崎駅南地区の広域拠点としての市街地づくりについて、都市計画の手法で対応できることについて、市が作成した素案についてご意見を頂くものです。<br>なお、これを契機にさらに地区計画など、住民・事業者・地権者の合意を得ながら地域主体のまちづくりに取組まれる場合は、市は別途、所定手続により支援致します。 |

| | | |
|---|---|---|
| ［その他意見］ | | |
| 18 | 東警察跡地の開発には緑地を残す方向で願いたい。 | 緑地は通常の開発基準（尼崎市住環境整備条例、兵庫県環境の保全と創造に関する条例）に沿った設置となります。 |
| 19 | 今回の見直しで固定資産税の増加が想定されるのか。その場合、元々の居住者への減免などの配慮はあるか。 | 今回の都市計画変更により固定資産税評価額に直ちに変更が加えられるものではなく、大きく街区単位での土地利用の変動があった場合は、当該街区の路線価に影響する可能性があります。また、災害その他の理由により使用不能になる等の特別な事情が認められる場合を除き、固定資産税の減免はありません。 |
| 20 | 駅南側で大きな未利用地の東警察跡地は、容積緩和によりホテルが立地することがよいのか、行政機能、子育て支援等の複合施設等がよいのかといったことは、地区にとっての大きな問題である。周囲のマンションへの日照への配慮なども含め、今後の売却に向け、早めに方向性を出してほしい。 | 平成31年度売却として、予算計上に向け庁内調整中です。公用・公共用として利用予定がないため一般競争入札による売却が原則となります。 |
| 21 | 駅北側の緑遊新都心のように、開発事業のイメージがあると、メリット、デメリットが明確になり、事業者、住民ともにわかりやすい。 | 今回の案は具体の開発計画を伴う事業ではなく、今後の土地利用にあたり、緩和条件を含め最大活用できる範囲を示すものです。そのため、にぎわい施設等の立地を強制するものでもなく、街区のイメージについてご説明することは難しいと考えています。 |
| 22 | 都市計画を考えるにあたり、JR尼崎駅南は一方通行の道路が多く、公園も尼崎市内でワーストに入るくらい数が少ないが、道路整備計画と公園整備についてはどのように考えているのか。 | 道路については区画整理事業により既に整備を終えており、東西道路については一方通行が多いものの、主要動線である南北道路については一定幅員も確保されています。<br>また、公園については、公園の整備計画上、JR尼崎駅南は充足区域となっております。 |
| 23 | 駅南地区では市の事業の予定がないとのことだが、権利者に任せる形ではまちのイメージが浮かばない。民間任せでは無責任ではないか。民間事業に対して提案するなど、市が街並みを管理してほしい。 | 道路等が整備された既成の市街地では、市が新たに開発事業を行うのでなく、建物の用途規制や、容積率の緩和、高さ規制による住環境の維持等の手法でまちづくりを誘導する手法をとっています。民間開発に任せるのでなく、開発の際のルールとして機能するよう都市計画を定めるものです。<br>また、市が事業そのものについて提案、協議等を行うことは困難ですが、都市計画での対応に加え、開発に伴う道路や緑地等の公共施設についての行政協議をはじめ、諸々の条例、法令規定を根拠に、適切な開発や営業となるよう指導しています。 |

# 計　画　書（案）

阪神間都市計画高度地区の変更（尼崎市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

<table>
<tr><th>種類</th><th>面積</th><th colspan="3">建築物の高さの最高限度</th><th>備考</th></tr>
<tr><td>高度地区<br>（第１種）</td><td>約　87 ha</td><td colspan="3">建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5mを加えたもの以下とする。</td><td>第１種低層住居専用地域の全部</td></tr>
<tr><td>高度地区<br>（第２種）</td><td>約1,440ha</td><td rowspan="2">1 建築物の各部分の高さは18m以下とする。</td><td rowspan="2">2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m未満の範囲にあっては、当該水平距離に 7mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8m以上の範囲にあっては、当該水平距離から 8mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 15mを加えたもの以下とする。</td><td rowspan="2">3 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの水平距離（以下「隣地離隔距離」という。）が1m未満の範囲にあっては12m以下、2m未満の範囲にあっては 15m以下とする。</td><td rowspan="2">第１種及び第２種中高層住居専用地域の全部</td></tr>
<tr><td>高度地区<br>（第２種<br>18m）</td><td>約　31 ha</td></tr>
<tr><td>高度地区<br>（第３種）</td><td>約1,027ha</td><td colspan="3">建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m未満の範囲にあっては当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8m以上の範囲にあっては当該水平距離から 8mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20mを加えたもの以下とする。</td><td>第１種及び第２種住居地域（容積率300%の区域を除く。）の全部</td></tr>
<tr><td>高度地区<br>（第５種）</td><td>約　320ha</td><td colspan="2">1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m未満の範囲にあっては当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8m以上の範囲にあっては当該水平距離から 8mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20mを加えたもの以下とする。</td><td rowspan="2">2 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが20mを超える部分を有するものにあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25を乗じて得たものに、20mを加えたもの以下とする。</td><td rowspan="2">準工業地域（一部を除く）、住工共存型特別工業地区及び都市機能誘導特別用途地区（JR尼崎駅南地区）</td></tr>
<tr><td>高度地区<br>（第５種<br>沿道）</td><td>約　45ha</td><td colspan="2">－</td></tr>
</table>

摘要

1　制限の緩和

(1)　第１種高度地区、第２種高度地区（第２種18m高度地区を含む。以下同じ。）第２項、第３種高度地区及び第５種高度地区第１項の規定を適用する場合において、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第135条の４第１項第１号及び第２号の規定を準用する。

(2)　第２種高度地区第３項規定を適用する場合において、令第134条第１項及び令第135条の３第１項第１号及び第２号の規定を準用する。

(3)　第５種高度地区第２項（第５種沿道高度地区第２項を含む。以下同じ。）の規定を適用する場合において、令第135条の３第１項第１号及び第２号の規定を準用する。

(4)　第２種高度地区（第２項を除く。）及び第５種高度地区第２項の規定を適用する場合において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 1/8 以内のときは、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。

(5)　第２種高度地区（第２種18m高度地区を除く。）の規定を敷地面積が 1,000㎡以上の建築物について適用する場合において、同規定第１項中「18m」とあるのは「24m」とする。この場合において、同規定第３項に規定する当該建築物の各部分の高さは、隣地離隔距離が 2m以上の部分にあっては、当該距離から 2mを減じたものに 1.5 を乗じて得たものに 18mを加えたもの以下とする。

(6)　第２種高度地区の規定を 6/10 以下の勾配の屋根を有する建築物について適用する場合、当該屋根部分の軒の高さ（パラペットを有する場合は、その天端の高さ）を同規定第１項に規定する最高限度（前号において読み替えて適用する場合を含む。）又は同規定第３項に規定する建築物の各部分の高さ（以下「当該高さ」という。）以下とする場合においては、当該屋根部分の高さは、当該高さに 2mを加えたもの以下とする。

(7)　第２種高度地区（第２項を除く。）及び第５号の規定は、次に掲げる建築物の部分については適用しない。
①当該規定による高さを超える建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面の中心線の長さの合計が 3m以下である場合の当該部分
②軒、ひさし、出窓、階段室、屋外階段、又は昇降機塔の部分で、隣地離隔距離が 0.5m以上であるもの
③建築設備のうち、外部に設けた煙突、又は排水管その他軽微なもの

(8)　令第131条の２第２項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。

(9)　建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第１項から第４項まで又は同法第86条の２第１項から第３項までの規定により、建築物の一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域は、建築物の一の敷地とみなす。

2　適用の除外

(1)　都市計画において決定された地区計画等又は特別用途地区若しくは法による壁面線の指定その他これらに類するもの（以下「都市計画等」という。）において建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限又はこれに相当する事項が定められている場合、当該事項が適用される区域内に建築される建築物で当該都市計画等に適合しているものについては、当該事項に相当する第２種高度地区（第２項を除く。）の規定は適用しない。

(2)　法第59条の２第１項、第86条第３項及び第４項、第86条の２第２項及び第３項による許可を受けた建築物（第２種18m高度地区内の建築物を除く。）については本規制は適用しない。

(3)　法第３条第２項（法第86条の８第１項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）の規定により本規制に適合しない部分（以下「不適合部分」という。）を有する建築物（法第３条第３項（法第86条の８第１項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）に規定する建築物を除く。以下「既存不適格建築物」という。）について、不適合部分以外の部分において増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合は、不適合部分については本規制は適用しない。

(4)　第５種高度地区第１項の規定については、法別表第４の３の項（２）の号に掲げる基準に適合する建築物（ただし、地盤面からの高さは 4mとする。）には適用しない。この場合において令第135条の12の規定を準用する。

(5)　第５種高度地区第２項の規定を適用する場合は、法第56条第７項の規定のうち、第１種住居地域に適用される規定を準用する。

3　許可による特例

次の各号のいずれかに該当する建築物で市長が許可した建築物又は建築物の各部分については、高度地区の規定は適用しない。

(1)　既存不適格建築物について、新築（当該建築物を建替える場合に限る。）、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合で、不適合となる部分を増加させず、事由、敷地形状、敷地周辺の状況及び日影の状態の比較等から市長がやむを得ないと認めるもの

(2)　災害その他の事由を考慮し、公益上又は用途上やむを得ないと認めるもの

| 種類 | 面積 | 建築物の高さの最低限度 | 備考 |
|---|---|---|---|
| 高度地区（第４種） | 約　55 ha | 建築物の各部分の高さは、7m以上とする。 | 国道２号沿道 |

摘要

1　適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の各部分については、本規制は適用しない。

(1)　都市計画施設の区域内の建築物

(2)　第４種高度地区内における高さが 7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、同地区内における建築面積の 1/2 未満かつ 100㎡未満の建築物の当該部分

(3)　既存不適格建築物のうち、増築若しくは改築を行うもの（令第137条の10第１号及び第２号に定める範囲のもの。）又は大規模の修繕、大規模の模様替若しくは用途の変更を行うもの

(4)　階数が２以下であり、かつ延べ面積が100㎡以下の建築物

(5)　天端の高さが７ｍ以上の延焼遮断上有効なパラペット又はそれに類するもので囲まれた屋上床版の部分

(6)　建築物に付属する門、へい、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分

(7)　道路内に設ける建築物その他これに類するもの

2　許可による特例

その他の建築物で、市長が公益上又は用途上やむを得ないと認め、許可したものについては適用しない。

| 合　計 | 約3,005ha |
|---|---|

この計画書において使用する用語は、建築基準法及び同法施行令において使用する用語の例による。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

（理　由）

尼崎市都市計画マスタープランにおいて、内陸部工業地は、操業環境の維持・保全を基本としつつ、既存産業の高度化や研究開発機能の集積など都市型産業への転換などを可能とする計画的な土地利用を誘導することとしている。

このうち、住工複合地については、工場の操業環境の保全を基本としながら、住環境にも配慮した、工場と住宅などが共存できるまちづくりを一層進めるため、第５種高度地区の変更を行う。

（参考）

変更前後対照表

（△:減）

| 種　類 | 面　積（ha） | | | 備　考 |
|---|---|---|---|---|
| | 変更前 | 変更後 | 面積増減 | |
| 第 1 種高度地区 | 87 | 87 | － | － |
| 第 2 種高度地区 | 1,440 | 1,440 | － | － |
| 第 2 種 18m高度地区 | 31 | 31 | － | － |
| 第 3 種高度地区 | 1,027 | 1,027 | － | － |
| 第 4 種高度地区 | 55 | 55 | － | － |
| 第 5 種高度地区 | 95 | 320 | 225 | 住工複合地としてふさわしい形態規制とするため |
| 第 5 種沿道高度地区 | － | 45 | 45 | |

計画書　変更前後対照表　　（下線：変更箇所）

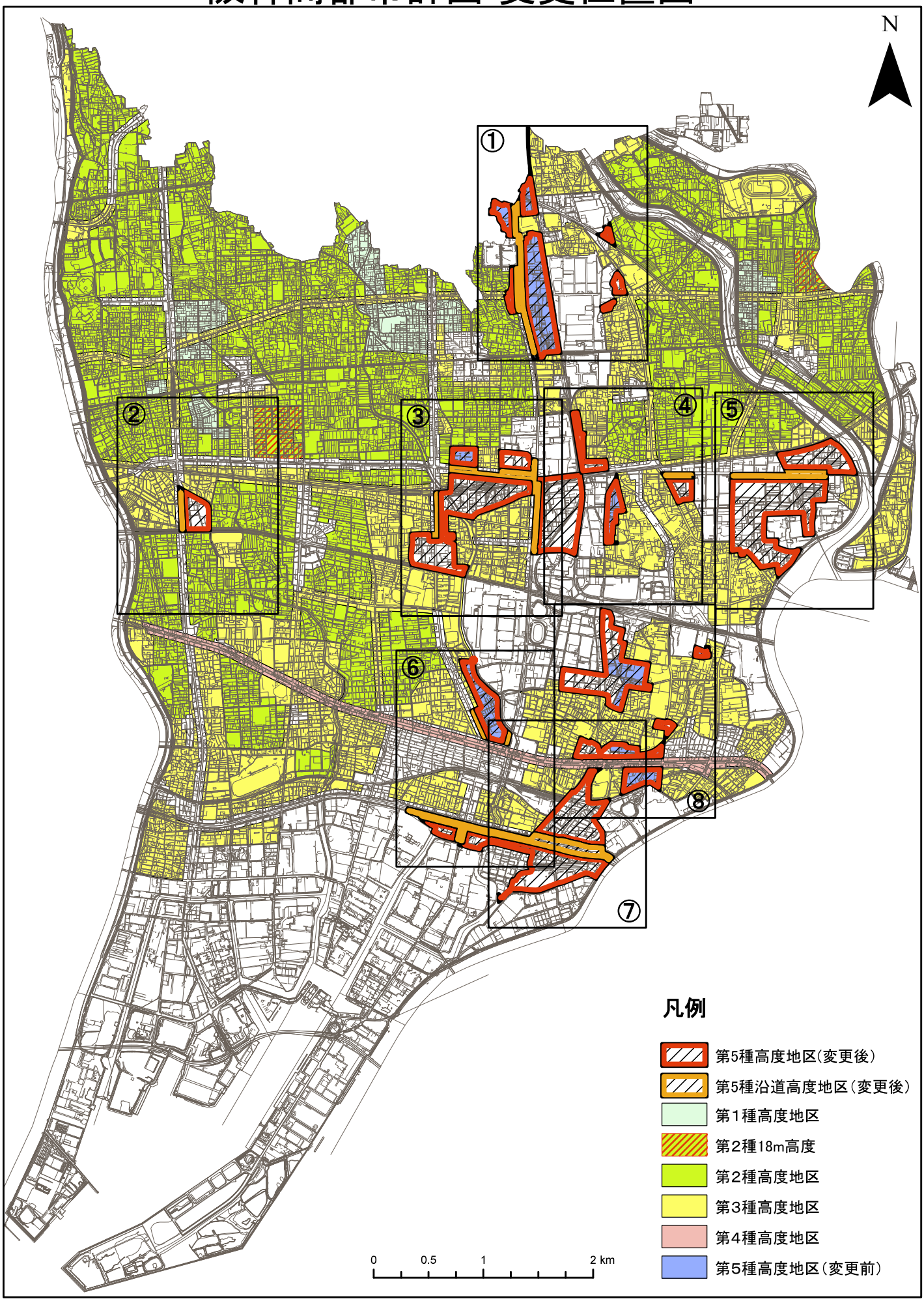
| 変更後 | 現行 |
| --- | --- |
| ○計画書<br>高度地区（第2種）　第1項<br>建築物の各部分の高さは 18m以下とする。<br><br>【摘要2に移行】<br><br>高度地区（第5種）　面積約 320ha<br><br>【削除】<br><br>高度地区（第5種）　第2項<br>建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが 20m を超える部分を有するものにあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25 を乗じて得たものに、20m を加えたもの以下とする。<br><br>高度地区（第5種沿道）　面積約 45ha<br>＊上記第2項に同じ<br><br>高度地区（第5種・第5種沿道）　備考<br>準工業地域（一部を除く）、住工共存型特別工業地区及び都市機能誘導特別用途地区（JR 尼崎駅南地区）<br><br>○摘要<br>1　制限の緩和<br>(1)　第1種高度地区、第2種高度地区（第2種 18m高度地区を含む。以下同じ。）第2項、第3種高度地区及び第5種高度地区第1項の規定を適用する場合において、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 135 条の4第1項第1号及び第2号の規定を準用する。<br><br>(2)　第2種高度地区第3項の規定を適用する場合において、令第 134 条第 1 項及び令第 135 条の 3 第1項第1号及び第2号の規定を準用する。<br><br>(3)　第5種高度地区第2項（第5種沿道高度地区第2項を含む。以下同じ。）の規定を適用する場合において、令第 135 条の3第1項第1号及び第2号の規定を準用する。 | ○計画書<br>高度地区（第2種）　第1項<br>建築物の高さの最高限度は 18mとする。<br><br>高度地区（第2種）　備考<br>第2種 18m高度地区は敷地規模及び総合設計制度適用による緩和等なし<br><br>高度地区（第5種）　面積約 95ha<br><br>高度地区（第5種）　第2項<br>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25 を乗じて得たもの以下とする。<br><br>高度地区（第5種）　第3項<br>建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、1.25 を乗じて得たものに 20m を加えたもの以下とする。<br><br>【追加】<br>（別途ゾーニング）<br><br>高度地区（第5種）　備考<br>住工共存型特別工業地区（1の規定については、尼崎伊丹線、五合橋線、山手幹線の各幹線道路沿道から 30 mの区域を除く。）の全部<br><br>○摘要<br>1　制限の緩和<br>(1)　第1種高度地区、第2種高度地区（第2種 18m高度地区を含む。以下同じ。）第2項、第3種高度地区の規定を適用する場合において、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 135 条の4第1項第1号及び第2号の規定を準用する。<br><br>(2)　第2種高度地区第3項の規定を適用する場合において、建築基準法施行令第 135 条の 3 第1項第1号及び第2号の規定を準用する。<br><br>【追加】 |

| 変更後 | 現行 |
| --- | --- |
| (4) 第2種高度地区(第2項を除く。)及び第5種高度地区第2項の規定を適用する場合において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 1/8 以内のときは、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。 | (3) 第2種高度地区(第2項を除く。)の規定を適用する場合において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 1/8 以内のときは、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。 |
| (5) 第2種高度地区(第2種 18m高度地区を除く。)の規定を敷地面積が 1,000 ㎡以上の建築物について適用する場合において、同規定第1項中「18m」とあるのは「24m」とする。この場合において、同規定第3項に規定する当該建築物の各部分の高さは、隣地離隔距離が2m以上の部分にあっては、当該距離から 2mを減じたものに 1.5 を乗じて得たものに 18 mを加えたもの以下とする。 | (4) 第2種高度地区(第2種 18m高度地区を除く。)の規定を敷地面積が 1,000 ㎡以上の建築物について適用する場合において、同規定第1項中「18m」とあるのは「24m」とする。この場合において、同規定第3項に規定する当該建築物の各部分の高さは、隣地離隔距離が2m以上の部分にあっては、当該距離から 2mを減じたものに 1.5 を乗じて得たものに 18 mを加えたもの以下とする。 |
| (6) 第2種高度地区の規定を 6/10 以下の勾配の屋根を有する建築物について適用する場合、当該屋根部分の軒の高さ(パラペットを有する場合は、その天端の高さ)を同規定第1項に規定する最高限度(前号において読み替えて適用する場合を含む。)又は同規定第3項に規定する建築物の各部分の高さ(以下「当該高さ」という。)以下とする場合においては、当該屋根部分の高さは、当該高さに 2mを加えたもの以下とする。 | (5) 第2種高度地区の規定を 6/10 以下の勾配の屋根を有する建築物について適用する場合、当該屋根部分の軒の高さ(パラペットを有する場合は、その天端の高さ)を同規定第1項に規定する最高限度(前号において読み替えて適用する場合を含む。)又は同規定第3項に規定する建築物の各部分の高さ(以下「当該高さ」という。)以下とする場合においては、当該屋根部分の高さは、当該高さに 2mを加えたもの以下とする。 |
| (7) 第2種高度地区(第2項を除く。)及び第5号の規定は、次に掲げる建築物の部分については適用しない。<br>①当該規定による高さを超える建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面の中心線の長さの合計が 3m以下である場合の当該部分<br>②軒、ひさし、出窓、階段室、屋外階段、又は昇降機塔の部分で、隣地離隔距離が 0.5m以上であるもの<br>③建築設備のうち、外部に設けた煙突、又は排水管その他軽微なもの | (6) 第2種高度地区(第2項を除く。)及び第4号の規定は、次に掲げる建築物の部分については適用しない。<br>①当該規定による高さを超える建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面の中心線の長さの合計が 3m以下である場合の当該部分<br>②軒、ひさし、出窓、階段室、屋外階段、又は昇降機塔の部分で、隣地離隔距離が 0.5m以上であるもの<br>③建築設備のうち、外部に設けた煙突、又は排水管その他軽微なもの |
| (8) 令第 131 条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。 | (7) 建築基準法施行令第 131 条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。 |
| (9) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 86 条第1項から第4項まで又は同法第 86 条の2第1項から第3項までの規定により、建築物の一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域は、建築物の一の敷地とみなす。 | (8) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 86 条第1項から第4項まで又は同法第 86 条の2第1項から第3項までの規定により、建築物の一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域は、建築物の一の敷地とみなす。 |

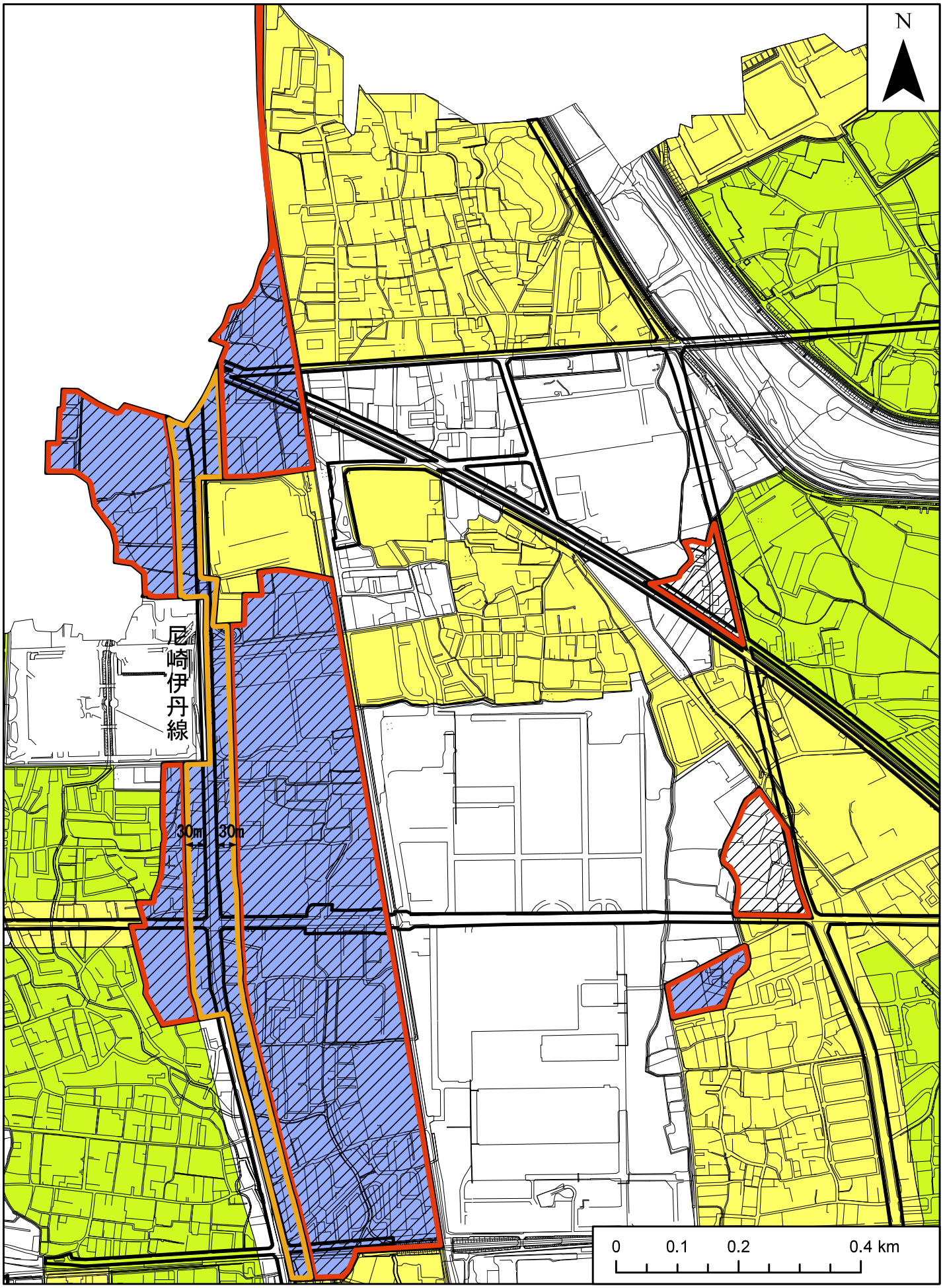
| 変更後 | 現行 |
| --- | --- |
| 【削除】<br>（道路斜線に係る規定は削除し、残りの規定は<br>摘要1 制限の緩和 (1)、(3)、(4)、<br>摘要２ 適用の除外 (5)へ移行） | (9) 第5種高度地区の規定を適用する場合は、建築基準法第 56 条第2項から第7項まで（同項第3号を除く。）の規定のうち、第1種住居地域に適用される規定を準用するものとする。 |
| **２ 適用の除外** | **２ 適用の除外** |
| (1) 都市計画において決定された地区計画等又は特別用途地区若しくは法による壁面線の指定その他これらに類するもの（以下「都市計画等」という。）において建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限又はこれに相当する事項が定められている場合、当該事項が適用される区域内に建築される建築物で当該都市計画等に適合しているものについては、当該事項に相当する第2種高度地区（第2項を除く。）の規定は適用しない。 | (1) 都市計画において決定された地区計画又は特別用途地区若しくは建築基準法による壁面線の指定その他これらに類するもの（以下「都市計画等」という。）において建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限又はこれに相当する事項が定められている場合、当該事項が適用される区域内に建築される建築物で当該都市計画等に適合しているものについては、当該事項に相当する第2種高度地区の規定は適用しない。 |
| (2) 法第 59 条の2第1項、第 86 条第3項及び第4項、第 86 条の2第2項及び第3項による許可を受けた建築物（第2種 18m高度地区内の建築物を除く。）については本規制は適用しない。 | (2) 建築基準法第 59 条の2第1項、第 86 条第3項及び第4項、第 86 条の2第2項及び第3項による許可を受けた建築物（第2種 18m高度地区内の建築物を除く。）については本規制は適用しない。 |
| (3) 法第3条第2項（法第 86 条の 8 第1項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）の規定により本規制に適合しない部分（以下「不適合部分」という。）を有する建築物（法第3条第3項（法第 86 条の 8 第1項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）に規定する建築物を除く。以下「既存不適格建築物」という。）について、不適合部分以外の部分において増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合は、不適合部分については本規制は適用しない。 | (3) 建築基準法第3条第2項（法第86条の８第1項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）の規定により本規制に適合しない部分（以下「不適合部分」という。）を有する建築物（法第3条第3項（法第 86 条の 8 第1項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）に規定する建築物を除く。以下「既存不適格建築物」という。）について、不適合部分以外の部分において増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合は、不適合部分については本規制は適用しない。 |
| (4) 第５種高度地区第１項の規定については、法別表第４の３の項（２）の号に掲げる基準に適合する建築物（ただし、地盤面からの高さは 4mとする。）には適用しない。この場合において令第 135 条の 12 の規定を準用する。 | 【追加】 |
| (5) 第５種高度地区第２項の規定を適用する場合は、法第 56 条第７項の規定のうち、第1種住居地域に適用される規定を準用する。 | 【追加】<br>（摘要１ 制限の緩和 (9)から移行） |
| 【削除】<br>（摘要３ 許可による特例 (1)、(2)へ移行） | (4) 既存不適格建築物のうち、同一の敷地において、この規定の適用後、改築、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行うものであって、市長が、事由、敷地形状、敷地周辺の状況及び日影の状態の比較等を考慮し、この規制に適合させることが困難で、不適合となる部分を増加させないと認めるものについては、本規制は適用しない。 |

| 変更後 | 現行 |
| --- | --- |
| 【削除】<br>（摘要３ 許可による特例 (3)へ移行） | (5) 市長が、災害その他の事由を考慮し、公益上又は用途上やむを得ないと認める建築物については、本規制は適用しない。 |
| 【削除】 | (6) 平成22年1月4日において、敷地面積70㎡未満の敷地の建築物については、第5種高度地区第2項の規定は適用しない。 |
| **３ 許可による特例**<br>次の各号のいずれかに該当する建築物で市長が許可した建築物又は建築物の各部分については、高度地区の規定は適用しない。 | 【追加】 |
| (1) 既存不適格建築物について、新築（当該建築物を建替える場合に限る。）、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合で、不適合となる部分を増加させず、事由、敷地形状、敷地周辺の状況及び日影の状態の比較等から市長がやむを得ないと認めるもの | 【追加】<br>（摘要2 適用の除外 (4)から移行・修正） |
| (2) 災害その他の事由を考慮し、公益上又は用途上やむを得ないと認めるもの | 【追加】<br>（摘要2 適用の除外 (5)から移行） |

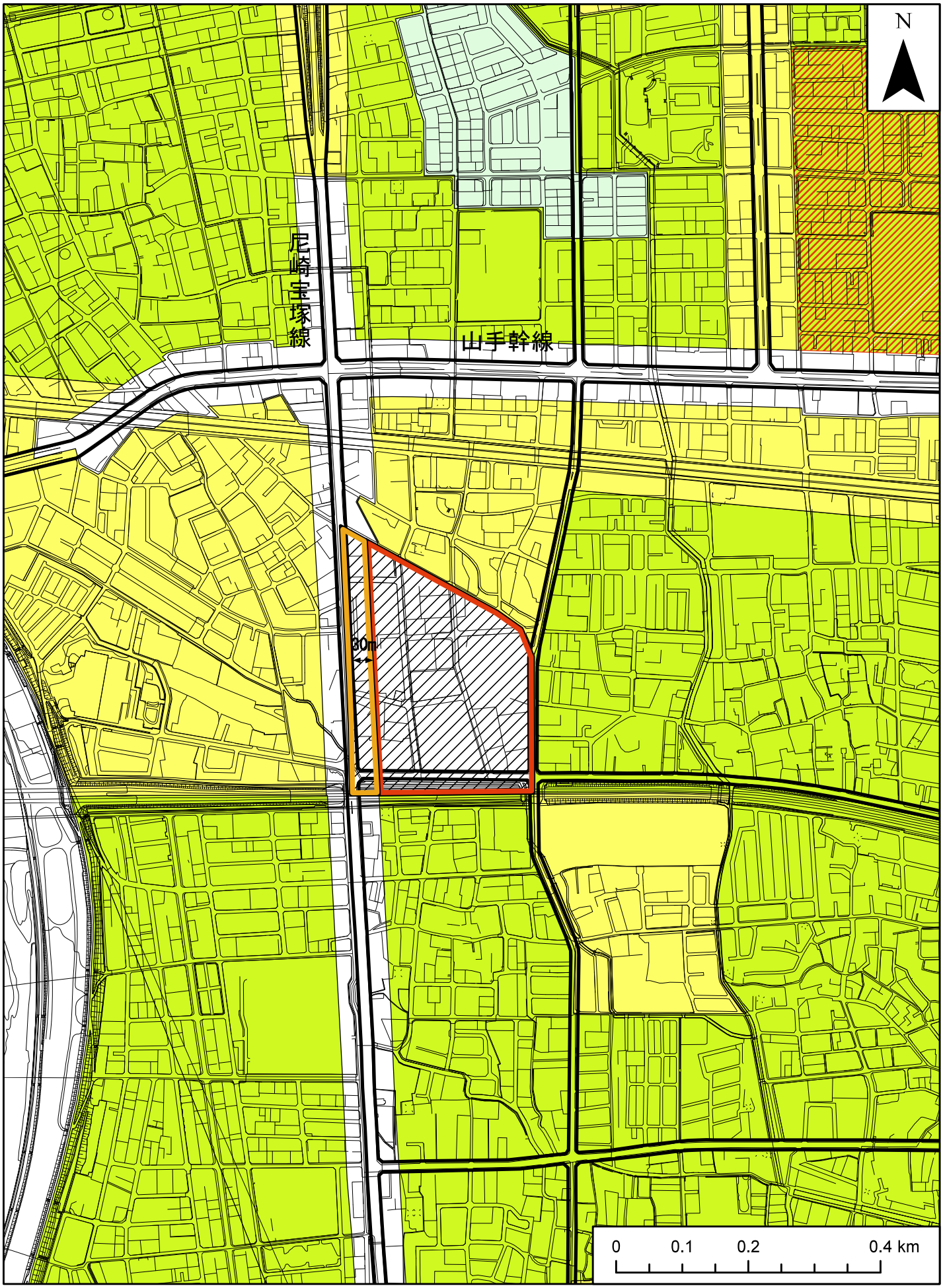
# 阪神間都市計画 変更位置図



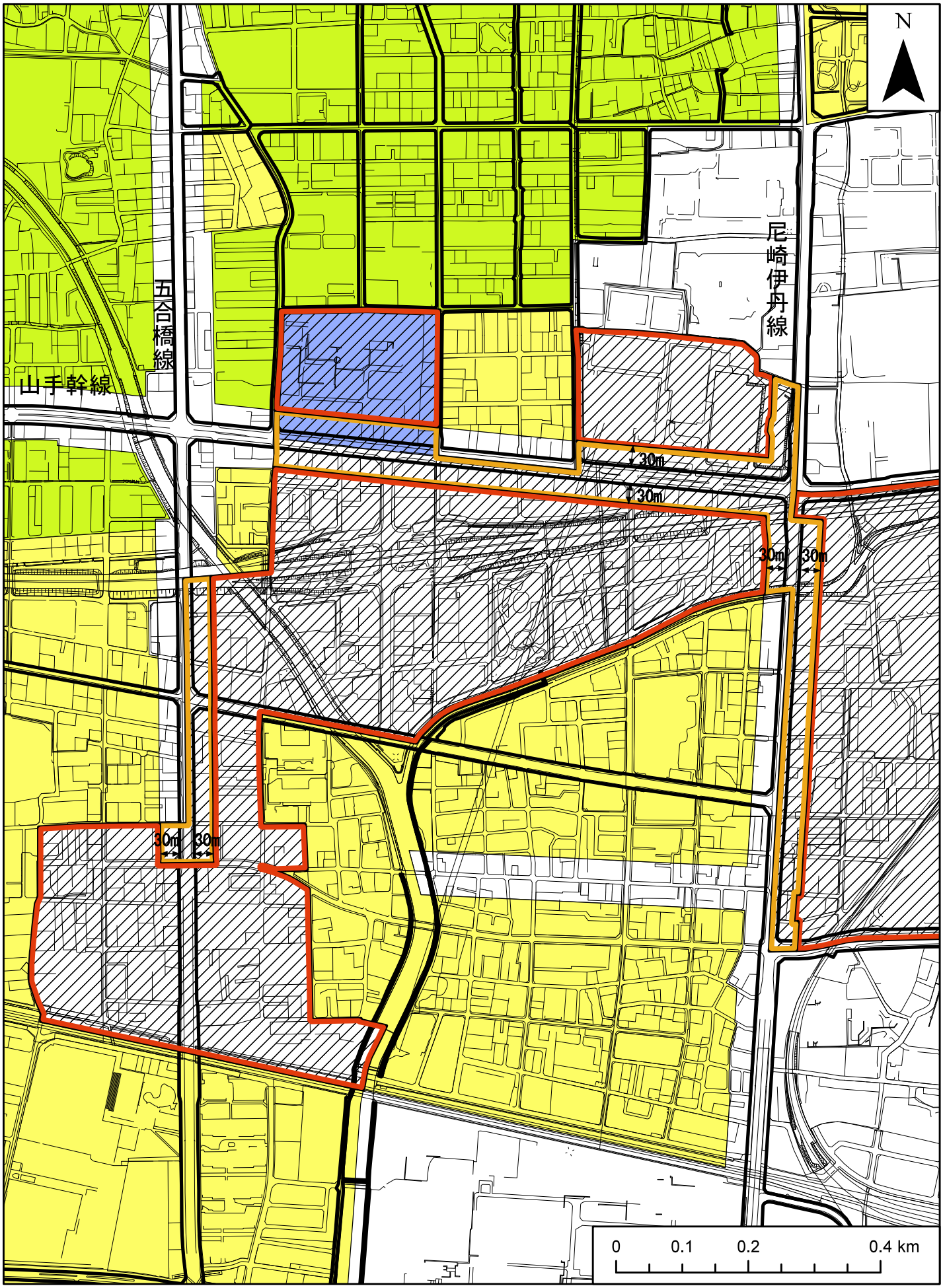
# 計画図①



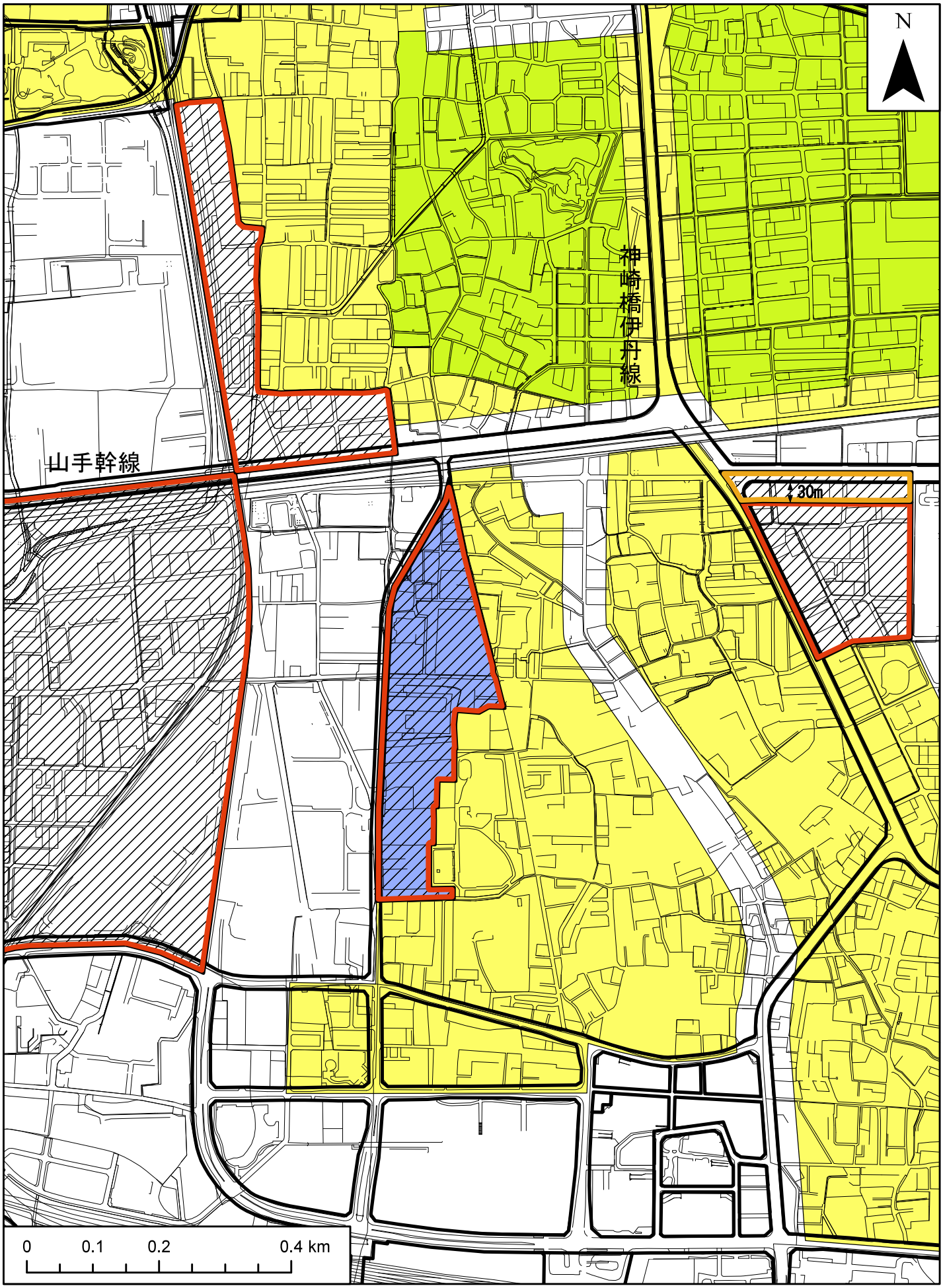
# 計画図②



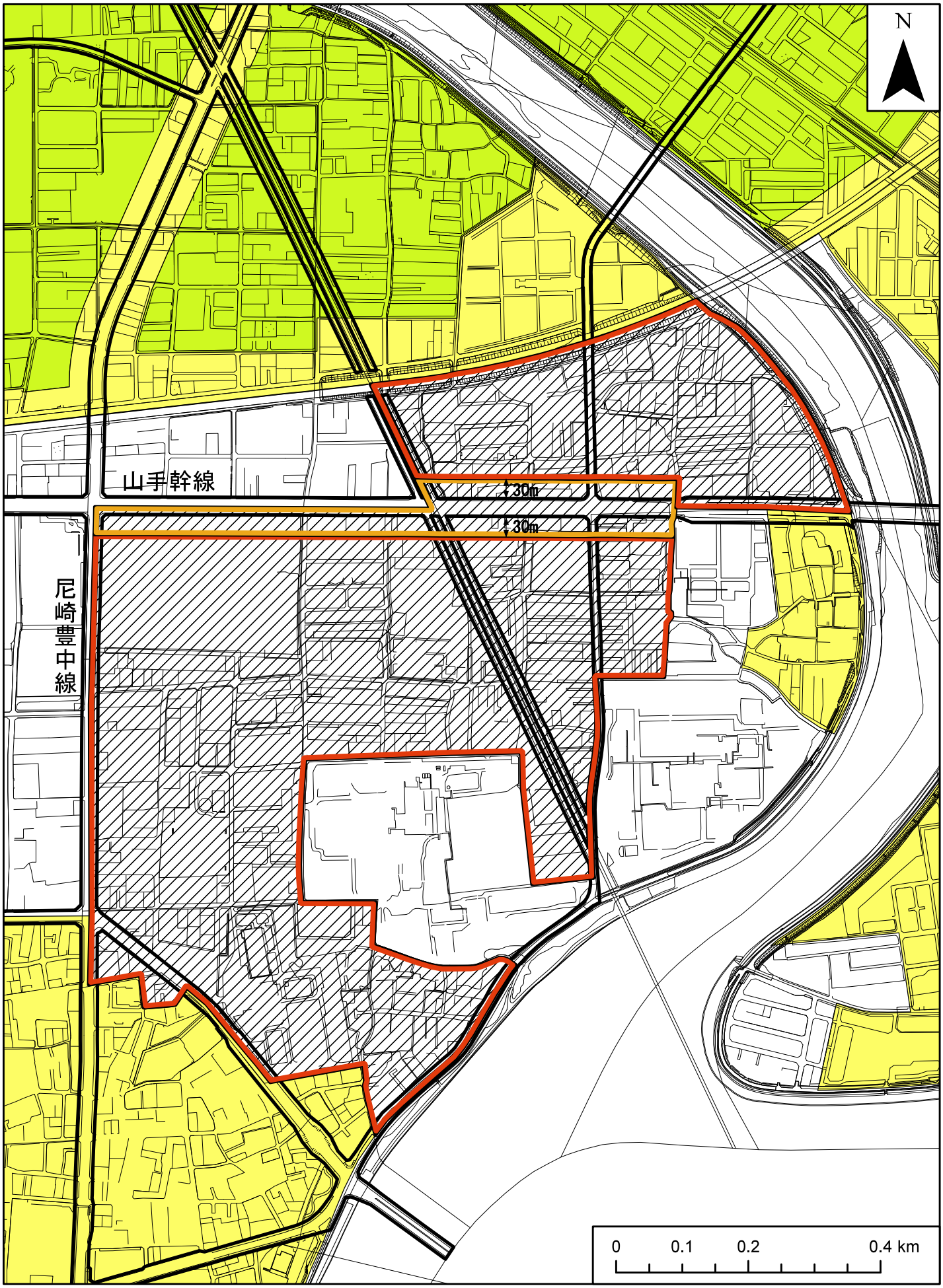
# 計画図③



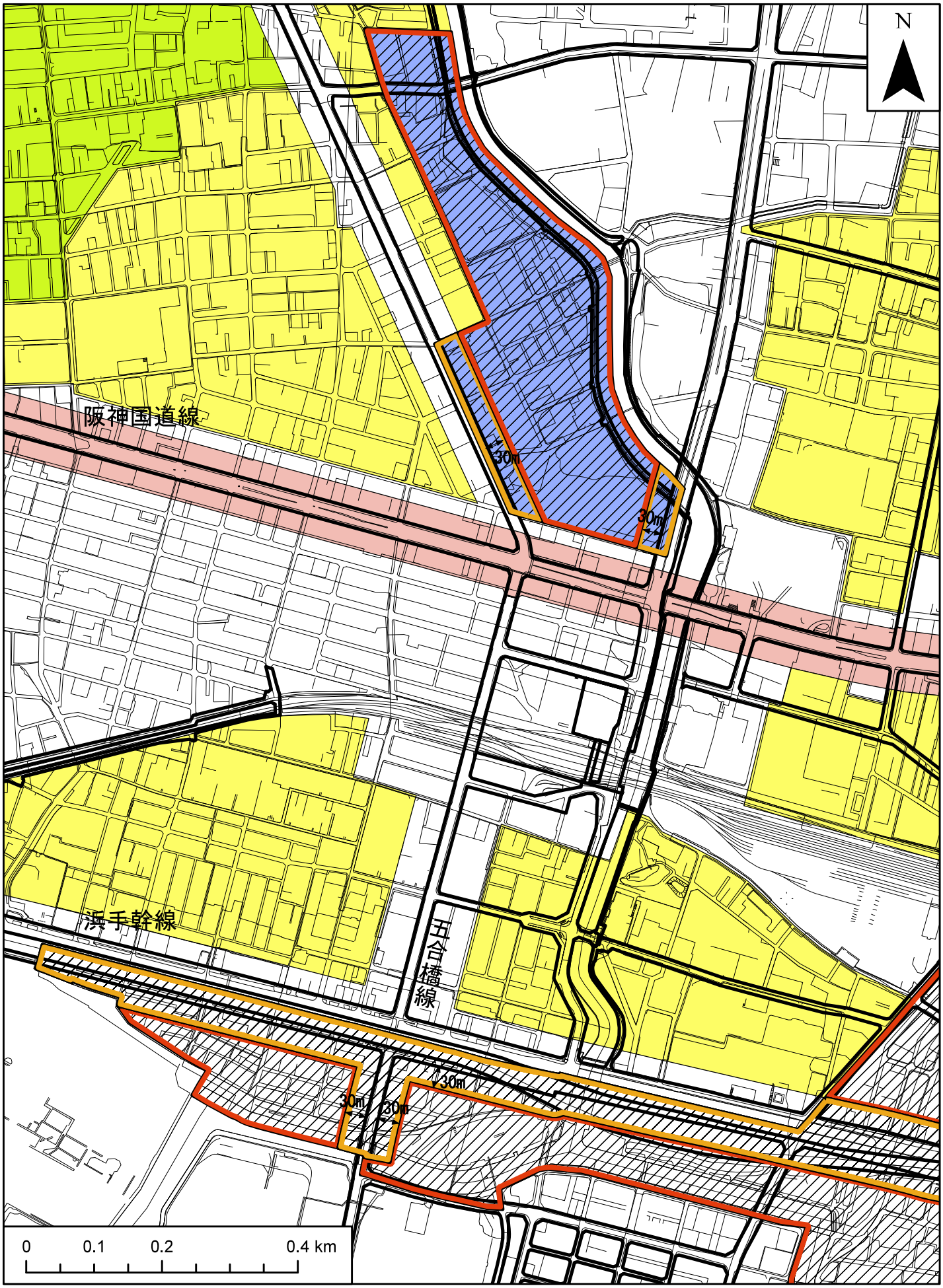
# 計画図④



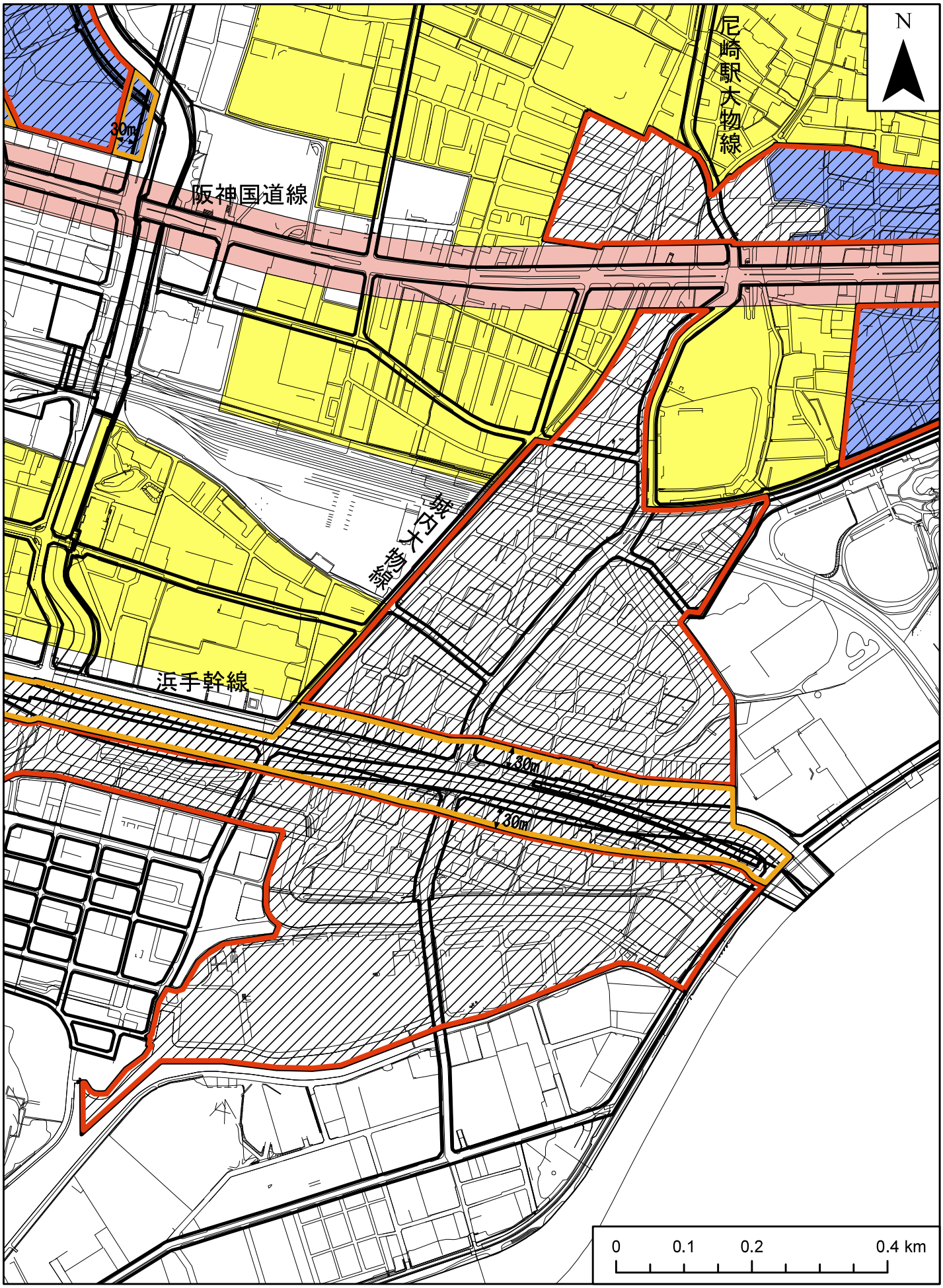
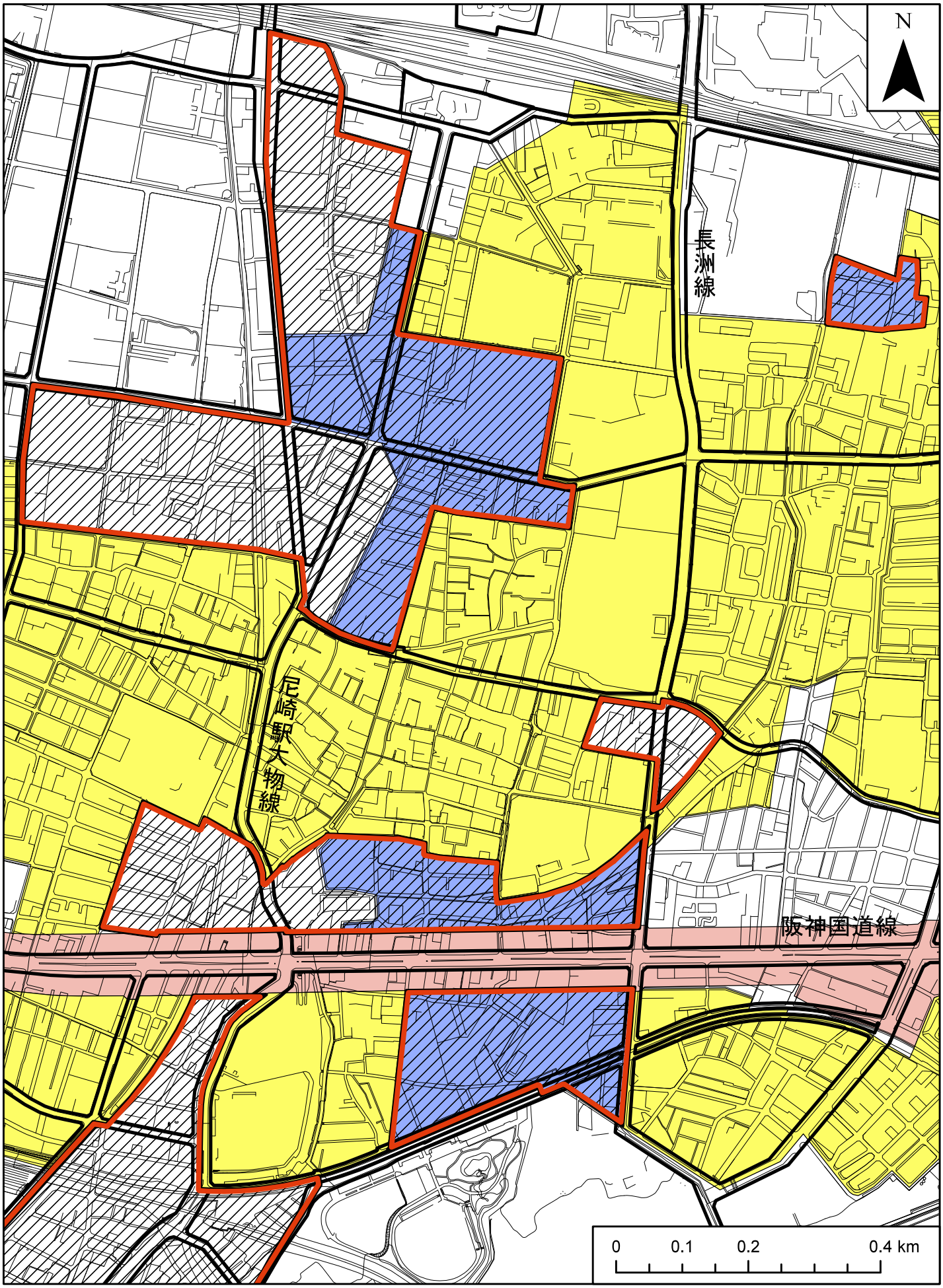
# 計画図⑤



# 計画図⑥



# 計画図⑦



# 計画図⑧