

計 画 書 (案)

阪神間都市計画用途地域の変更 (西宮市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

| 種 類 | 面 積 | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の高さの限度 | 備 考 |
|--------------|-----------|---------------------|---------------------|------------|-----------|--------|
| 第1種低層住居専用地域 | 約 42ha | 8/10以下 | 3/10以下 | 1.0m | 10m | 0.8% |
| | 約 561ha | 10/10以下 | 4/10以下 | 1.0m | 10m | 10.7% |
| | 約 541ha | 10/10以下 | 5/10以下 | 1.0m | 10m | 10.4% |
| | 約 41ha | 15/10以下 | 6/10以下 | 1.0m | 10m | 0.8% |
| 小 計 | 約 1,185ha | — | — | — | — | 22.7% |
| 第2種低層住居専用地域 | 約 96ha | 15/10以下 | 6/10以下 | — | 12m | 1.8% |
| 小 計 | 約 96ha | — | — | — | — | 1.8% |
| 第1種中高層住居専用地域 | 約 326ha | 15/10以下 | 6/10以下 | — | — | 6.2% |
| | 約 1,303ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 25.0% |
| 小 計 | 約 1,629ha | — | — | — | — | 31.2% |
| 第2種中高層住居専用地域 | 約 324ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 6.2% |
| 小 計 | 約 324ha | — | — | — | — | 6.2% |
| 第1種住居地域 | 約 596ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 11.4% |
| | 約 4.0ha | 20/10以下 | 8/10以下 | — | — | 0.1% |
| | 約 9.0ha | 30/10以下 | 6/10以下 | — | — | 0.2% |
| | 約 7.0ha | 40/10以下 | 6/10以下 | — | — | 0.1% |
| 小 計 | 約 616ha | — | — | — | — | 11.8% |
| 第2種住居地域 | 約 18ha | 10/10以下 | 5/10以下 | — | — | 0.3% |
| | 約 222ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 4.3% |
| 小 計 | 約 240ha | — | — | — | — | 4.6% |
| 準住居地域 | 約 40ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 0.8% |
| 小 計 | 約 40ha | — | — | — | — | 0.8% |
| 近隣商業地域 | 約 26ha | 20/10以下 | 8/10以下 | — | — | 0.5% |
| | 約 235ha | 30/10以下 | 8/10以下 | — | — | 4.5% |
| | 約 4.4ha | 40/10以下 | 8/10以下 | — | — | 0.1% |
| 小 計 | 約 265ha | — | — | — | — | 5.1% |
| 商業地域 | 約 4.0ha | 40/10以下 | 8/10以下 | — | — | 0.1% |
| | 約 53ha | 50/10以下 | 8/10以下 | — | — | 1.0% |
| 小 計 | 約 57ha | — | — | — | — | 1.1% |
| 準工業地域 | 約 676ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 13.0% |
| | 約 2.7ha | 30/10以下 | 6/10以下 | — | — | 0.1% |
| 小 計 | 約 679ha | — | — | — | — | 13.0% |
| 工業地域 | 約 82ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 1.6% |
| | 約 5.9ha | 30/10以下 | 6/10以下 | — | — | 0.1% |
| 小 計 | 約 88ha | — | — | — | — | 1.7% |
| 合 計 | 約 5,219ha | | | | | 100.0% |

「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 （案）

市街地における合理的な土地利用の実現のため、高度医療機能の集約化を行い、都市機能の更新を図るため、本計画書のとおり用途地域を変更する。

変更前後対照表（参考）

| 種類 | 面積 | | | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の高さの限度 |
|--------------|--|--|------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| | 変更前 | 変更後 | 増減 | | | | |
| 第1種低層住居専用地域 | 約 42ha 約 561ha 約 541ha 約 41ha | 約 42ha 約 561ha 約 541ha 約 39ha | | 8/10以下 10/10以下 10/10以下 15/10以下 | 3/10以下 4/10以下 5/10以下 6/10以下 | 1.0m 1.0m 1.0m 1.0m | 10m 10m 10m 10m |
| 小計 | 約 1,185ha | 約 1,183ha | | — | — | — | — |
| 第2種低層住居専用地域 | 約 96ha | 約 98ha | | 15/10以下 | 6/10以下 | — | 12m |
| 小計 | 約 96ha | 約 98ha | | — | — | — | — |
| 第1種中高層住居専用地域 | 約 326ha 約1,303ha | 約 326ha 約1,299ha | | 15/10以下 20/10以下 | 6/10以下 6/10以下 | — — | — — |
| 小計 | 約1,629ha | 約1,625ha | | — | — | — | — |
| 第2種中高層住居専用地域 | 約 324ha | 約 324ha | | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — |
| 小計 | 約 324ha | 約 324ha | | — | — | — | — |
| 第1種住居地域 | 約 596ha 約 4.0ha 約 9.0ha 約 7.0ha | 約 600ha 約 4.0ha 約 9.0ha 約 7.0ha | | 20/10以下 20/10以下 30/10以下 40/10以下 | 6/10以下 8/10以下 6/10以下 6/10以下 | — — — — | — — — — |
| 小計 | 約 616ha | 約 620ha | | — | — | — | — |
| 第2種住居地域 | 約 18ha 約 222ha | 約 18ha 約 222ha | | 10/10以下 20/10以下 | 5/10以下 6/10以下 | — — | — — |
| 小計 | 約 240ha | 約 240ha | | — | — | — | — |
| 準住居地域 | 約 40ha | 約 40ha | | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — |
| 小計 | 約 40ha | 約 40ha | | — | — | — | — |
| 近隣商業地域 | 約 26ha 約 232ha 約 4.4ha | 約 26ha 約 235ha 約 4.4ha | 約 3ha | 20/10以下 30/10以下 40/10以下 | 8/10以下 8/10以下 8/10以下 | — — — | — — — |
| 小計 | 約 262ha | 約 265ha | 約 3ha | — | — | — | — |
| 商業地域 | 約 4.0ha 約 53ha | 約 4.0ha 約 53ha | | 40/10以下 50/10以下 | 8/10以下 8/10以下 | — — | — — |
| 小計 | 約 57ha | 約 57ha | | — | — | — | — |
| 準工業地域 | 約 676ha 約 2.7ha | 約 676ha 約 2.7ha | | 20/10以下 30/10以下 | 6/10以下 6/10以下 | — — | — — |
| 小計 | 約 679ha | 約 679ha | | — | — | — | — |
| 工業地域 | 約 85ha 約 6.4ha | 約 82ha 約 5.9ha | △約 3ha △約 0ha | 20/10以下 30/10以下 | 6/10以下 6/10以下 | — — | — — |
| 小計 | 約 91ha | 約 88ha | △約 3ha | — | — | — | — |
| 合計 | 約5,219ha | 約5,219ha | | | | | |