

計画書

阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）

都市計画武庫之荘 5 丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	武庫之荘 5 丁目地区地区計画	
位 置	尼崎市武庫之荘 5 丁目の一部	
面 積	約 2 . 2 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、阪急武庫之荘駅から北西に約 0.9 k m の位置にあり、昭和 30 年代前半に民間開発された住宅地を含む、主として戸建て住宅地からなる良好な住環境を有する地区である。しかし、近年敷地の細分化やマンションの立地などにより、良好な住環境の維持が難しくなりつつある。</p> <p>このため、本地区計画では、秩序ある建築活動を適切に誘導し、良好な住環境の保全及び形成を図ることを目的とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	戸建住宅を主体とした、静かで落ち着いた、暮らしやすい住宅地としての良好な環境を守り育てる。
	建築物等の整備の方針	<p>低層住宅地区においては、低層戸建住宅を主体とする緑豊かで閑静な住宅地としての環境の保全及び形成を図るため、建築物の用途の制限、高さの最高限度の設定、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度及び緑化率の最低限度の設定並びに建築物等の形態又は色彩その他の意匠及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>沿道住宅地区においては、低層住宅地区との調和を保ちながら店舗等と住宅とが共存する良好な住宅地としての環境の保全及び形成を図るため、建築物の用途の制限、高さの最高限度の設定、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度及び緑化率の最低限度の設定並びに建築物等の形態又は色彩その他の意匠及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	沿道住宅地区
		地区の面積		約1.5ha	約0.7ha
	建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>建築基準法（以下「法」という。）別表第2（い）項第1号に掲げる住宅の内の一戸建ての住宅</p> <p>法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅の内、床面積が50㎡未満の住戸を有しないもの</p> <p>法別表第2（い）項第9号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>建築基準法（以下「法」という。）別表第2（い）項第1号に掲げる住宅の内の一戸建ての住宅</p> <p>法別表第2（い）項第2号に掲げる住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅の内、床面積が50㎡未満の住戸を有しないもの</p> <p>法別表第2（い）項第8号に掲げる診療所</p> <p>法別表第2（い）項第9号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>法別表第2（は）項第5号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（第2種中高層住居専用地域内においては建築基準法施行令第130条の3第1号に掲げる事務所を含む。）でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>前各号の建築物に附属するもの</p>	

<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>1 建築物の高さは、10m以下でなければならない。 2 建築物の軒の高さは、7m以下でなければならない。ただし、敷地面積が100㎡未満の建築物にあっては、この限りでない。</p>	<p>建築物の高さは、15m(敷地面積が1000㎡以上の建築物にあっては、18m)以下でなければならない。</p>																																				
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等(以下「外壁等」という。)の面からの距離は、道路境界線までの距離にあっては次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じそれぞれ同表の中欄に掲げる距離以上、隣地境界線までの距離にあっては次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じそれぞれ同表の右欄に掲げる距離以上でなければならない。</p> <table border="1" data-bbox="461 896 954 1417"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>道路境界線からの距離</th> <th>隣地境界線からの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>130㎡未満</td> <td>0.5m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>130㎡以上 200㎡未満</td> <td>1.0m</td> <td>0.5m</td> </tr> <tr> <td>200㎡以上 300㎡未満</td> <td>1.5m</td> <td>1.0m</td> </tr> <tr> <td>300㎡以上 500㎡未満</td> <td>1.5m</td> <td>1.5m</td> </tr> <tr> <td>500㎡以上</td> <td>1.5m</td> <td>2.0m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 建築物の敷地面積が300㎡未満の場合であってその敷地が2以上の道路に接しているときは、一の道路境界線(道路のすみ切り部分における道路境界線を除く。)以外の道路境界線を隣地境界線とみなして前項の規定を適用する。</p>	敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離	130㎡未満	0.5m		130㎡以上 200㎡未満	1.0m	0.5m	200㎡以上 300㎡未満	1.5m	1.0m	300㎡以上 500㎡未満	1.5m	1.5m	500㎡以上	1.5m	2.0m	<p>1 建築物(高さが10m以下の建築物に限る。)の外壁等の面からの距離は、道路境界線までの距離にあっては次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じそれぞれ同表の中欄に掲げる距離以上、隣地境界線までの距離にあっては次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じそれぞれ同表の右欄に掲げる距離以上でなければならない。</p> <table border="1" data-bbox="979 896 1457 1417"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>道路境界線からの距離</th> <th>隣地境界線からの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>130㎡未満</td> <td>0.5m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>130㎡以上 200㎡未満</td> <td>1.0m</td> <td>0.5m</td> </tr> <tr> <td>200㎡以上 300㎡未満</td> <td>1.5m</td> <td>1.0m</td> </tr> <tr> <td>300㎡以上 500㎡未満</td> <td>1.5m</td> <td>1.5m</td> </tr> <tr> <td>500㎡以上</td> <td>1.5m</td> <td>2.0m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 建築物の敷地面積が300㎡未満の場合であってその敷地が2以上の道路に接しているときは、一の道路境界線(道路のすみ切り部分における道路境界線を除く。)以外の道路境界線を隣地境界線とみなして前項の規定を適用する。</p>	敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離	130㎡未満	0.5m		130㎡以上 200㎡未満	1.0m	0.5m	200㎡以上 300㎡未満	1.5m	1.0m	300㎡以上 500㎡未満	1.5m	1.5m	500㎡以上	1.5m	2.0m
敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離																																				
130㎡未満	0.5m																																					
130㎡以上 200㎡未満	1.0m	0.5m																																				
200㎡以上 300㎡未満	1.5m	1.0m																																				
300㎡以上 500㎡未満	1.5m	1.5m																																				
500㎡以上	1.5m	2.0m																																				
敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離																																				
130㎡未満	0.5m																																					
130㎡以上 200㎡未満	1.0m	0.5m																																				
200㎡以上 300㎡未満	1.5m	1.0m																																				
300㎡以上 500㎡未満	1.5m	1.5m																																				
500㎡以上	1.5m	2.0m																																				

壁面の位置の制限

3 第1項の規定は、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の一部の外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離については、適用しない。
 外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下のもの
 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のもの

3 建築物(高さが10 mを超える建築物に限る。)の外壁等の面からの距離は、道路境界線までの距離にあっては次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じそれぞれ同表の中欄に掲げる距離以上、隣地境界線までの距離にあっては次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じそれぞれ同表の右欄に掲げる距離以上でなければならない。

敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離
500 m ² 未満	1.5 m	1.5 m
500 m ² 以上	1.5 m	2.0 m

4 第1項及び前項の規定は、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の一部の外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離については、適用しない。
 外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下のもの
 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のもの

建築物の敷地面積の最低限度

1 建築物の敷地面積は、130 m²以上でなければならない。
 2 この地区計画が決定された際現に建築物の敷地として使用されている土地で前項の規定に適合するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなる土地を、この地区計画が決定された後初めて2以上に分割して各土地をそれぞれ建築物の一の敷地として使用する場合には、同項の規定にかかわらず、各敷地の面積は、一の敷地にあっては100 m²以上、他の敷地にあっては130 m²以上でなければならない。
 3 第1項の規定は、次のいずれかに該当し、その土地の全部を建築物の一の敷地として使用する場合には、適用しない。
 この地区計画が決定された際(前項の場合にあっては、同項の規定による敷地の使用の際)現に建築物の敷地として使用されている土地で130 m²に満たないもの
 この地区計画が決定された際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば130 m²に満たないこととなる土地

	建築物の緑化率の最低限度	敷地面積に対して5%以上とする。ただし、敷地面積が130㎡未満の建築物にあっては、この限りでない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩並びに屋外広告物については、住宅地として周辺の景観と調和のとれた落ち着いたものとする。
	垣又はさくの構造の制限	道路の面するところに垣又はさくを設ける場合は、住宅地としての景観に配慮したものとする。

「区域については計画図表示のとおり」

(理由) 別添理由書のとおり

(理由書)

本地区は、阪急武庫之荘駅から北西に約0.9kmの位置にあり、昭和30年代前半に民間開発された住宅地を含む、主として戸建て住宅地からなる良好な住環境を有する地区である。しかし、近年敷地の細分化やマンションの立地などにより、良好な住環境の維持が難しくなりつつある。

このため、秩序ある建築活動を適切に誘導し、良好な住環境の保全及び形成を図ることを目的に本計画を決定するものである。