

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

1 地区計画の決定について

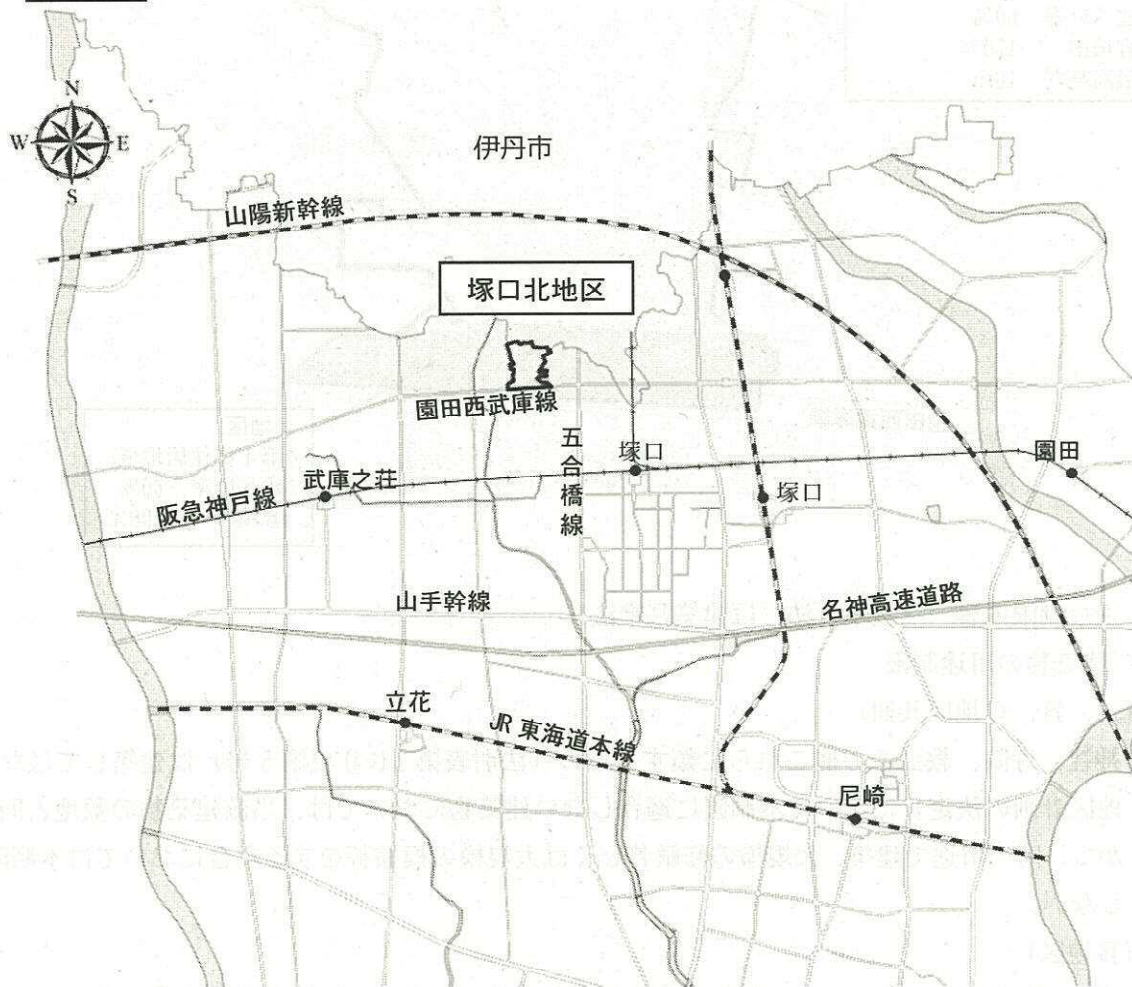
本地区は、阪急塚口駅北西約1 kmの位置にあり、主として戸建住宅及び中層共同住宅からなる良好な住環境を有する地区である。

本地区では、近年の敷地の細分化や高層建築物の立地などの動向に対応し、住民が支えあい、ふれあいのある豊かなまちづくりを進めるため、平成26年1月に「塚口北地区まちづくり協議会」が設立され、地区計画等のまちづくり手法や現況確認、本地区の将来像等について検討が進められた。

これらの活動の成果として、平成29年7月に、同まちづくり協議会から地区の良好な住環境の保全及び更なる形成を図ることを目的として、尼崎市住環境整備条例の規定に基づき、地区の関係権利者の多数の賛同を得た「塚口北地区 地区計画の策定に関する提案書」が市長に提出されたものである。

本市都市計画マスタープランでは、本地区周辺地域の住宅地の土地利用の方針として、「地区計画などの活用により、地区が抱える課題の解消に努め、良好な住環境づくりに取り組む」としており、提案書の内容がこれに整合していると認められることから、まちづくり協議会提案内容を基本とした地区計画を定める。

位置図



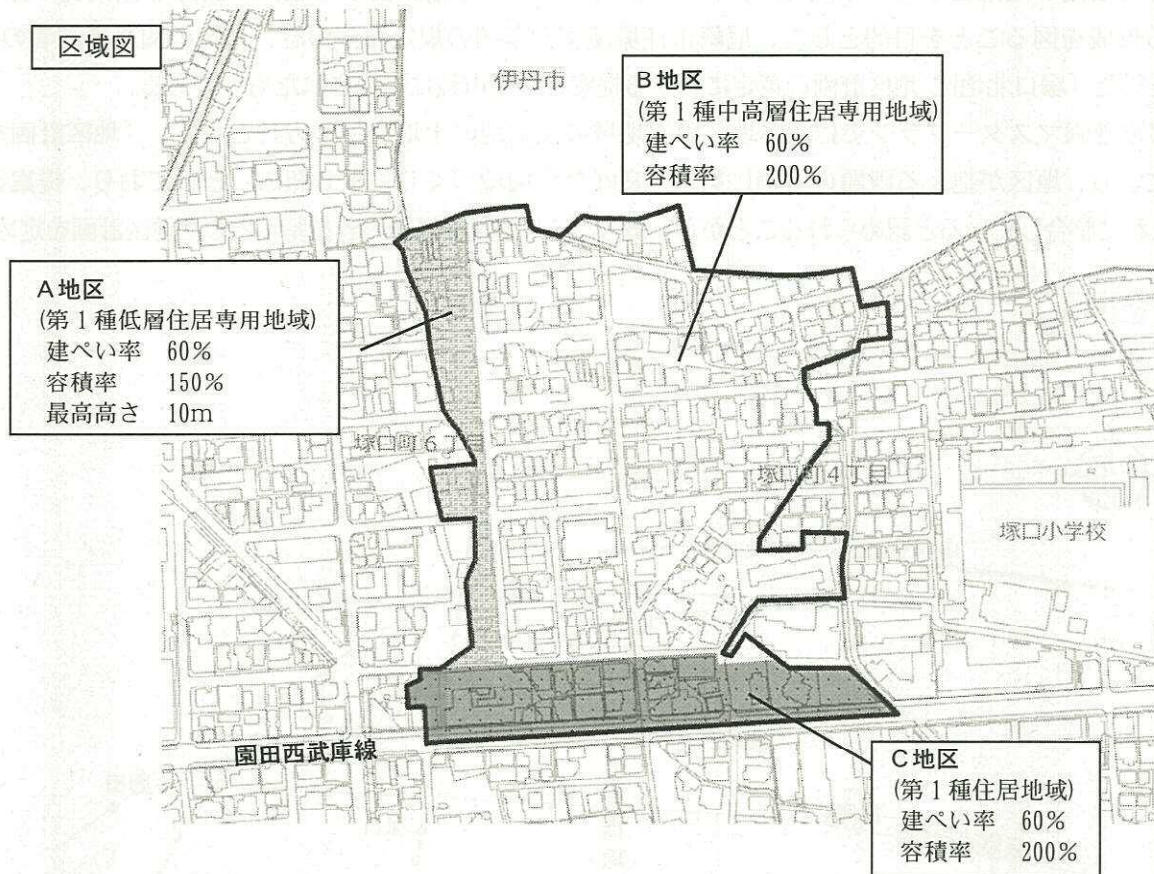
2 地区計画の概要

(1) 対象区域 塚口町4丁目、6丁目の各一部 (約 6.6 ha)

(2) 地区の区分と土地利用の方針

本地区内の用途地域に応じて、A地区(第1種低層住居専用地域)、B地区(第1種中高層住居専用地域)、C地区(第1種住居地域)の3つの地区に区分し、土地利用の方針を次のとおり定める。

- ① 戸建住宅を中心とするA地区、戸建住宅と中層共同住宅を中心とするB地区においては、現況の良好な住環境の保全及び更なる形成を図る。
- ② 幹線道路沿道のC地区においては、A地区及びB地区との調和に配慮しながら、沿道の利便性を確保した土地利用を図る。



(3) 主な制限内容 (以下「法」は建築基準法)

ア 建築物の用途制限

(A、B、C地区共通)

- ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(法別表第2(イ)項第5号)は建築してはならない。
- ・ 地区計画の決定日において本制限に適合しない建築物においては、当該建築物の敷地と同一敷地、かつ、同一用途で建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合においては本制限を適用しない。

(B地区)

- ・ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供するものは建築してはならない。

(C地区)

- ・ 法別表第2(ニ)項に掲げる建築物は建築してはならない。

| 建物用途 | 規制建築物 | | |
|-------------------------|-------|-----|------|
| | A地区 | B地区 | C地区 |
| 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 | 可 | 可 | 可 |
| 兼用住宅（下記用途1/2未満、50㎡以下） | | | |
| ・事務所、日用品販売店舗、食堂・喫茶店 | 可 | 可 | 可 |
| ・理髪店等サービス業店舗 | 可 | 可 | 可 |
| ・自転車店等サービス業店舗 | 可 | 可 | 可 |
| ・米屋等自家販売食品製造業 | 可 | 可 | 可 |
| ・学習塾・華道教室等 | 可 | 可 | 可 |
| ・工芸品工房等 | 可 | 可 | 可 |
| 店舗 | | | |
| ・日用品販売店舗・食堂・喫茶店 | 不可 | 不可 | 可 |
| ・理髪店等サービス業店舗 | 不可 | 不可 | 可 |
| ・自転車店等サービス業店舗（作業場50㎡以下） | 不可 | 不可 | 可 |
| ・米屋等自家販売食品製造業（作業場50㎡以下） | 不可 | 不可 | 可 |
| ・学習塾・華道教室等 | 不可 | 不可 | 可 |
| ・物販店舗・飲食店 | 不可 | 不可 | 可 |
| ・銀行支店・宅建取引業等店舗 | 不可 | 不可 | 可 |
| 事務所等 | 不可 | 不可 | 可 |
| ホテル、旅館 | 不可 | 不可 | 不可 |
| 遊戯施設・風俗施設 | | | |
| ・ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場等 | 不可 | 不可 | 不可 |
| ・カラオケボックス等 | 不可 | 不可 | 不可 |
| ・劇場、映画館、観覧場等 | 不可 | 不可 | 不可 |
| ・マージャン屋、ぱちんこ屋、場外馬券売場等 | 不可 | 不可 | 不可 |
| ・風営施設 | 不可 | 不可 | 不可 |
| 公共施設等 | | | |
| ・学校、幼稚園 | 可 | 可 | 可 |
| ・大学、専修学校等 | 不可 | 可 | 可 |
| ・図書館、博物館等 | 可 | 可 | 可 |
| ・公共管理施設（派出所、小規模郵便局等） | 可 | 可 | 可 |
| ・神社、寺院、教会等 | 不可 | 不可 | 不可 |
| ・病院 | 不可 | 可 | 可 |
| ・診療所、公衆浴場、保育所、老人ホーム等 | 可 | 可 | 可 |
| ・老人福祉センター、児童厚生施設等 | 不可 | 可 | 可 |
| ・自動車教習所 | 不可 | 不可 | 不可 |
| 工場倉庫等 | | | |
| ・単独車庫 | 不可 | 可 | 可 |
| ・建築物附属車庫 | 可 | 可 | 可 |
| ・倉庫業倉庫 | 不可 | 不可 | 不可 |
| ・畜舎（15㎡超） | 不可 | 不可 | 不可 |
| ・軽易な工場（作業場50㎡以下、食品製造業） | 不可 | 不可 | 可 |
| ・原動機を使用する工場（作業場50㎡以下） | 不可 | 不可 | 不可 |
| ・原動機を使用する工場（作業場50㎡超） | 不可 | 不可 | 不可 |
| ・自動車修理工場（作業場50㎡以下） | 不可 | 不可 | 不可 |
| ・自動車修理工場（作業場50㎡超） | 不可 | 不可 | 不可 |
| 危険物貯蔵施設（準住居並み） | 不可 | 不可 | 一部不可 |
| 附属建築物 | | | |
| ・畜舎（15㎡超） | 不可 | 不可 | 不可 |
| ・一定規模以下の車庫・危険物貯蔵庫等 | 可 | 可 | 可 |

今回規制する用途

不可

一部不可

イ 建築物の高さの最高限度

- (B地区) 12m
- (C地区) 15m
- (B・C地区共通)

地区計画の決定日において本制限に適合しない建築物については、当該建築物の敷地と同一敷地で建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は用途の変更をする場合は本制限を適用しない。

ウ 建築物の敷地面積の最低限度

- (A地区) 130 m²
- (B・C地区) 100 m²

地区計画の決定日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で本制限に適合しない土地等について建築物の敷地とする場合は、本制限を適用しない。

エ 壁面の位置の制限

- ・敷地面積が100 m²以上のものに適用
- ・建築物の外壁面等からの距離
道路境界線まで 1m以上
隣地境界線まで 50cm (高さ10mを超える部分については1m) 以上
(ただし、建築物の敷地が2以上の道路に接している場合は、1の道路以外の道路境界線は隣地境界線とみなす)
- ・地区計画の決定日において本制限に適合しない建築物については、増築(増築部分が本制限に適合するものに限る。)、大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合は本制限を適用しない。

(詳細は計画書(案)参照)

3 尼崎市住環境整備条例に基づく原案の縦覧結果

- (1) 縦覧期間 平成29年9月27日(水)～10月10日(火)
- (2) 縦覧者 1人
- (3) 意見書の提出期間 平成29年9月27日(水)～10月17日(火)
- (4) 意見書の提出件数 なし

4 今後の予定

- 平成29年 12月 都市計画法に基づく縦覧
- 平成30年 2月 都市計画審議会(付議)
都市計画決定の告示
- 6月 市議会に建築条例案を提出

計 画 書 (案)

阪神間都市計画地区計画の決定(尼崎市決定)

都市計画 塚口北地区地区計画を次のように決定する。

| | | | | | |
|---|------------|---|--|--------------------------------------|---------|
| 名 称 | | 塚口北地区地区計画 | | | |
| 位 置 | | 塚口町4丁目、6丁目の各一部 | | | |
| 面 積 | | 約 6.6 ha | | | |
| 地区計画の目標 | | <p>本地区は、阪急塚口駅北西約1 kmの位置にあり、主として戸建住宅及び中層共同住宅からなる良好な住環境を有する地区である。</p> <p>しかし、本地区の良好な住環境の維持を難しくする兆しとなっているのが、近年の敷地の細分化や高層建築物の立地などである。</p> <p>本地区では、これらの動向に対応し、地区の良好な住環境の保全及び更なる形成を図る。</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 | <p>1 戸建住宅を中心とするA地区、戸建住宅と中層共同住宅を中心とするB地区においては、現状の良好な住環境の保全及び更なる形成を図る。</p> <p>2 幹線道路沿道のC地区においては、A地区及びB地区との調和に配慮しながら、沿道の利便性を確保した土地利用を図る。</p> | | | |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>1 地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限及び高さの制限を行う。</p> <p>2 敷地の細分化を抑制し、ゆとりある空間の創出を図るため、敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を行う。</p> | | | |
| 地区整備計画 | 地区の区分 | 名称 | A地区 | B地区 | C地区 |
| | | 面積 | 約0.7 ha | 約4.9 ha | 約1.0 ha |
| | 建築物等の用途の制限 | <p>1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(建築基準法(以下「法」という。)別表第2(イ)項第5号)は建築してはならない。</p> | <p>2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令(以下「令」という。)第130条の5の3で定めるものでその用途に供するものは建築してはならない。</p> | <p>3 法別表第2(ロ)項に掲げる建築物は建築してはならない。</p> | |
| <p>4 前各項の規定は、市長が本地区計画の区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要があり、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、適用しない。</p> <p>5 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、尼崎市建築審査会の意見を求めなければならない。</p> <p>6 第1項から第3項までの規定は、この地区計画が決定された日(以下「決定日」という。)において、現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で、第1項から第3項までの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の敷地の全部を一の敷地として、かつ、同一用途で建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合においては適用しない。</p> | | | | | |

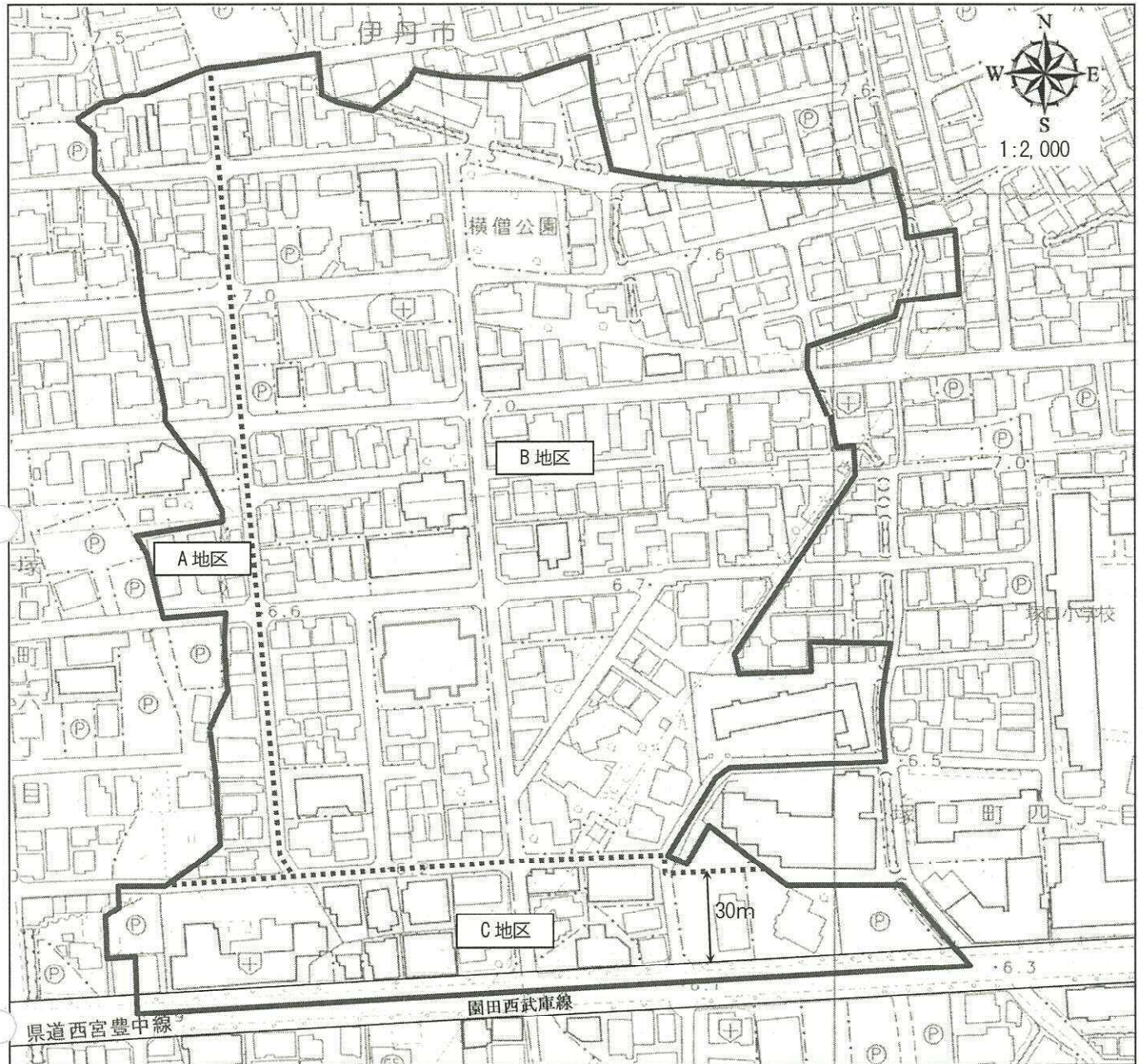
| | | | | | |
|--------|------------|---------------|---|------------|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の高さの最高限度 | - | 1 12mとする。 | 2 15mとする。 |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 1 130㎡とする。 | 2 100㎡とする。 | 3 前各項の規定は、決定日において、現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で、前各項の規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の敷地の全部を一の敷地として建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は用途の変更をする場合には適用しない。 |
| | | 壁面の位置の制限 | <p>3 前各項の規定は、法第53条の2第1項第2号に該当する建築物の敷地については適用しない。</p> <p>4 第1項又は第2項の規定は、次のいずれかに該当する土地について、当該土地の全部を建築物の一の敷地として使用する場合は適用しない。</p> <p>(1) 決定日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項又は第2項の規定に適合しない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しないこととなるもの（以下「既存不適格土地」という。）</p> <p>(2) 既存不適格土地の全部及びこれに隣接する土地の全部又は一部</p> <p>1 建築物（敷地面積が100㎡以上のものに限る。以下同じ。）の外壁若しくはこれに代わる柱、バルコニー等（以下「外壁等」という。）の面からの距離は、道路境界線までにあつては1m以上、隣地境界線までにあつては50cm（高さが10mを超える部分にあつては1m）以上でなければならない。</p> <p>2 建築物の敷地が2以上の道路（当該敷地側からみた道路の屈曲角度が120°以下のものは、2の道路として扱う。）に接している場合においては、一の道路境界線（すみ切り部分における道路境界線を除く。以下この項において同じ。）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> <p>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。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの</p> <p>4 第1項及び第2項の規定は、決定日において、法第3条の規定の趣旨に沿って、第1項又は第2項の適用を受けない建築物が、増築（当該増築部分が第1項及び第2項に適合するものに限る。）、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においては適用しない。</p> | | |

「区域については計画図表示のとおり」

理由

本地区は、阪急塚口駅北西約1kmの位置にあり、主として戸建住宅及び中層共同住宅からなる良好な住環境を有する地区である。近年の敷地の細分化や高層建築物の立地などの動向に対応し、地区の現在の良好な住環境の保全及び更なる形成を図ることを目的として、本地区計画を決定するものである。

計画図 阪神間都市計画地区計画
塚口北地区地区計画



凡例
 ———— 地区計画の区域
 地区の境界