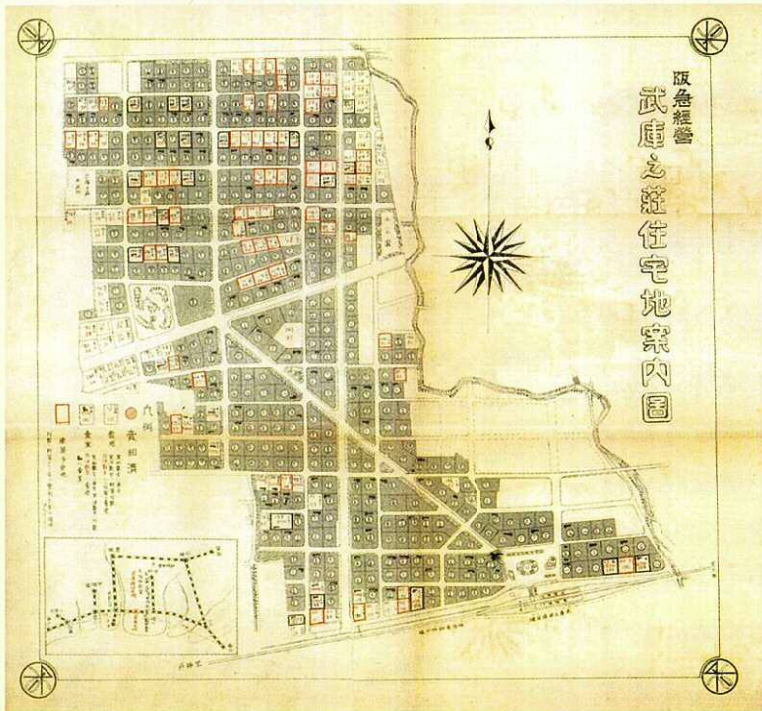


# 武庫之荘3丁目地区

## 地区計画のあらまし



和風二階建 175 號

敷地	108坪
建物	地上 82坪
	地下 24坪
積算	1坪
買 價	9,950,000円
手 附 金	1,990,000円
理 由 金	7,960,000円
十一年月賦金	99,500円
十五年月賦金	79,125円

洋風二階建 484 號

敷地	135坪
建物	地上 101坪
	地下 28坪
積算	2坪
買 價	12,600,000円
手 附 金	2,560,000円
理 由 金	10,040,000円
十一年月賦金	158,125円
十五年月賦金	101,125円

賣約済

阪急電鉄による分譲時のパンフレット  
(尼崎市立地域研究史料館所蔵)



武庫之荘3丁目地区まちづくり協議会



- 名称 武庫之荘3丁目地区 地区計画
- 位置 尼崎市武庫之荘3丁目の一部（右の区域図）
- 面積 約6.9ha

● 地区計画の目標  
 低層の緑豊かな住宅地としての環境を守り、育てるため、秩序ある建築活動を適切に誘導し、良好な住環境の保全、育成を図ります。

● 地区整備計画（建築物に関するルール）  
 今後、建物を新築したり、建替えたりするときには、以下の内容に従って建築する事となります。

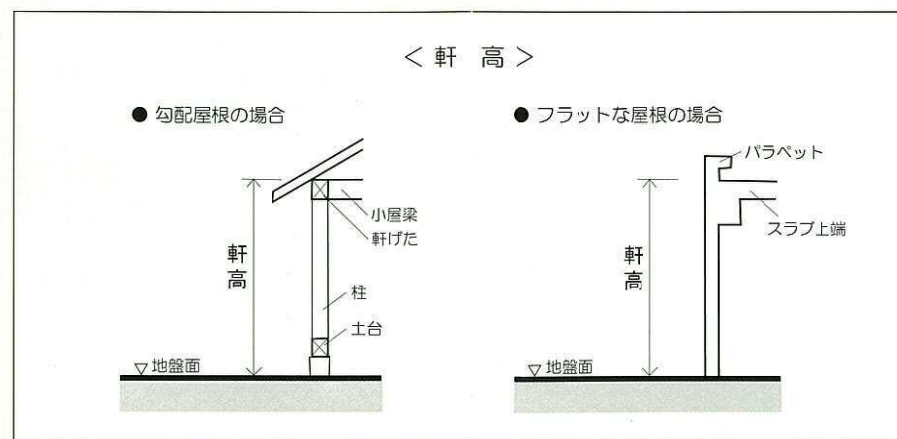
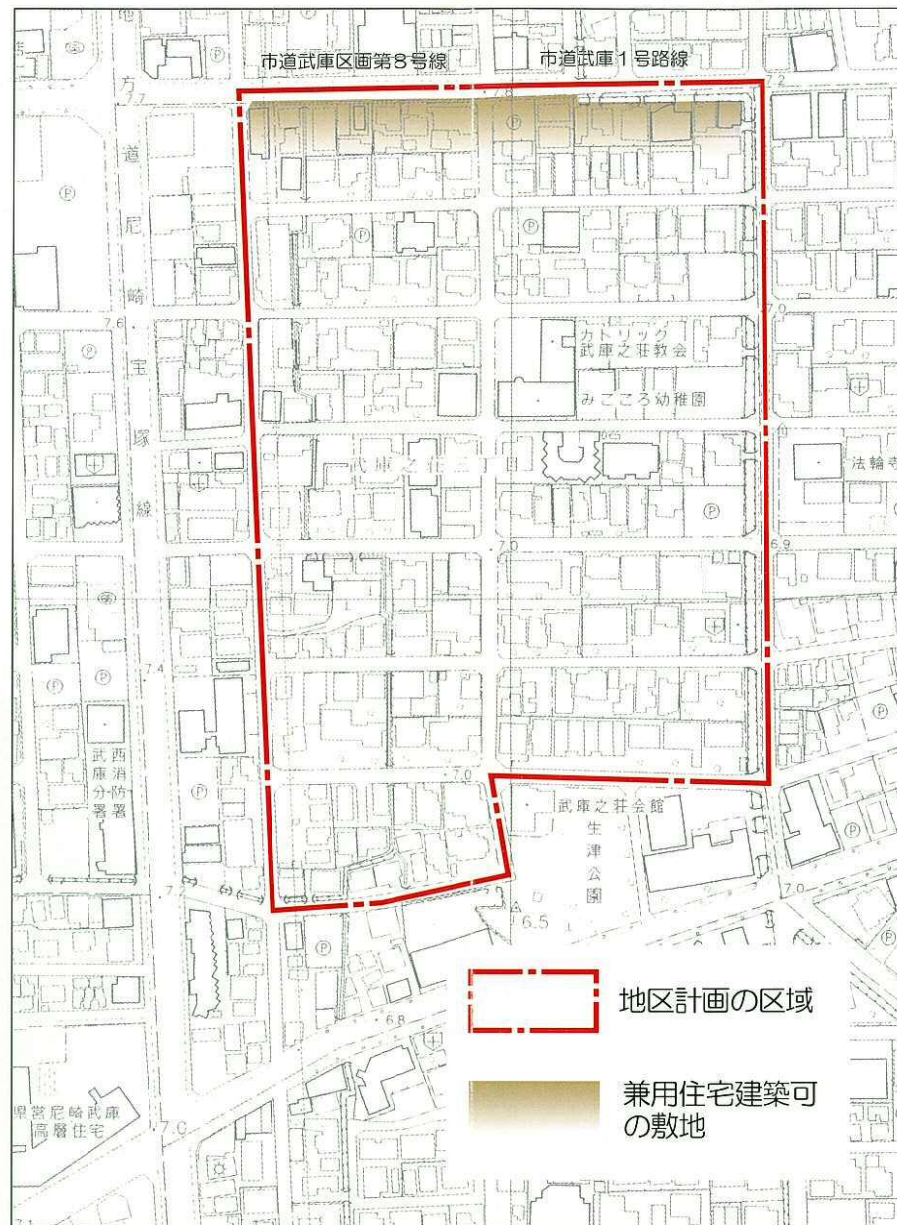
● 建築物の用途（次の用途の建物が建てられます）

1. 住宅
  - ① 一戸建
  - ② 共同住宅（住戸の床面積がすべて40㎡以上）
  - ③ 寄宿舍又は下宿
2. 教会、幼稚園（現に存するものに限る）
3. 地区計画決定時の用途を変更しないもの
4. 保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等
5. その他公益的施設
6. 上記の建築物に附属するもの

7. 兼用住宅  
 （建築敷地が市道武庫1号路線、市道武庫区画第8号線に接する場合：右図参照）

● 建築物の高さ 建築物の軒の高さは8m以下とします。

# 地区計画のあらまし



● 壁面の位置  
 <敷地面積が150㎡以上の場合>  
 建築物の外壁等から  
 道路境界線までの距離は1.5m以上  
 隣地境界線までの距離は0.5m以上とします。

<敷地面積が150㎡未満の場合>  
 建築物の外壁等から  
 道路境界線までの距離は1.0m以上  
 隣地境界線までの距離は0.5m以上とします。

※ 角地などで敷地が2以上の道路に接している場合は、その内の1つを除いて0.5m以上とすることができます。

※ なお次の場合は、壁面の位置に関する上記の規制は適用されません。  
 ① 建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3m以下の部分  
 ② 軒の高さが2.3m以下の物置等で、床面積の合計が5㎡以内のもの

● 敷地面積  
 建築物の敷地面積は150㎡以上とします。  
 但し、現在の敷地が280㎡以上の場合は、それを初めて分割する際、1敷地に限り130㎡以上とすることができます。

※ 次の場合でその土地の全部を1つの敷地として使用するときは、この制限を適用しません。

- ① 現に建物がある場合  
 現に建築物の敷地として使用されている土地で150㎡未満の場合
- ② 空地や駐車場などで建物がない場合  
 この地区計画が決定された際、現にある所有権等に基づき建築物を建築しようとした時、その敷地が150㎡未満となる場合

● 建築物の容積率  
 <敷地面積が150㎡以上の場合>  
 容積率の最高限度は120%とします。  
 <敷地面積が120㎡以上150㎡未満の場合>  
 容積率の最高限度は、次により算定した数値とします。  
 容積率の最高限度(%) = 150 - (敷地面積(㎡) - 120)

※ 但し、次の何れにも該当する場合は、この基準を適用しません。

- ① この地区計画が決定された際、現にある建築物の延床面積の範囲内で、この地区計画決定後初めて建替える場合（当該建築物の敷地の全部を使用して建替える場合に限る。）
- ② 建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離が、上記「壁面の位置」で定めた最低限度の距離に0.5m加算した距離以上の場合

※ 詳細については、尼崎市都市整備局計画部都市計画課へお問い合わせください。



私たちの住まいする武庫之荘地区は阪神間有数の住宅地として昭和12年阪急電鉄により開発されました。なかでも3丁目地区は、整然としたまち並みの中に石垣、生垣が連なり、主に低層の戸建住宅地で構成された閑静なまち並みとなっています。

近年、バブル期や先の大震災を契機にまち並みが変化しつつあります。

私たちが長年にわたり、守り、育んできた優れたまち並みを次世代に継承するため、住環境の保全を目的とする武庫之荘3丁目地区まちづくり協議会を設立し、地区住民の総意の元、建物の建替え等のルール化を検討し『地区計画』を定めました。

この『地区計画』のあらましについてご案内いたします。

地区計画は建築物の新築、建替え時に関わる最低限の内容を定めたものです。建替え等にあたっては、地区計画の内容のほか、建物の色彩やかき、さくなど、まち並みや近隣環境に配慮して、武庫之荘らしいまちを守り、創っていきましょう。

### 武庫之荘3丁目地区まちづくり協議会

#### <地区計画策定の経緯>

地区計画策定にあたっては、武庫之荘3丁目地区の土地・建物所有者全員による『武庫之荘3丁目地区まちづくり協議会』（平成15年5月設立）により、数回にわたるアンケート調査、説明会、懇談会、意向確認調査によりまとめました。

- 平成14年10月15日 第1回発起人会（～第7回まで開催）
- 平成15年 5月24日 設立総会
- 平成15年 8月 2日 講演会（浅見泰司東大教授） / 武庫之荘文化会・4丁目まち協等と共催
- 平成15年11月22日 タウンウォッチング（まち歩き・まち点検）開催
- 平成16年 1月24日 まちづくり見学会（池田室町、三田ワシントン村、芦屋市楠町西地区）
- 平成16年 2～3月 第1次まちづくりアンケート調査
- 平成16年 5月29日 定期総会 / 講演会（小森星司神戸山手大学元学長）
- 平成16年 8月 地区計画案についてのアンケート調査 / 説明会
- 平成16年12月～平成17年1月 地区計画修正案についての意向確認調査 / 説明会
- 平成17年 3月 地区計画再修正案についての意向確認調査 / 説明会
- 地区計画地元案決定
- 平成17年 4月13日 尼崎市へ地区計画策定の提案書提出

#### <尼崎市による手続き>

- 平成17年 7月2・5日 尼崎市の（地区計画素案）説明会開催
- 平成17年 8月 4日 尼崎市都市計画審議会へ「地区計画素案」報告
- 平成17年 8月18～31日 地区計画素案の縦覧
- 平成17年10月14日 尼崎市都市計画審議会へ「地区計画案」事前説明
- 平成17年10月18～11月1日 地区計画案の縦覧
- 平成17年12月 2日 尼崎市都市計画審議会にて承認
- 平成17年12月22日 『武庫之荘3丁目地区 地区計画』決定告示
- 平成18年 3月 6日 建築条例公布（4月1日施行）

#### 発行 武庫之荘3丁目地区まちづくり協議会（平成18年3月）

会長	赤松 亮一	幹事	清水 繁松	監査	黒田 俊治
副会長	吉井 安輝	幹事	松村 恒彦	監査	中北 健一
会計	林 敬之助	幹事	八田 久夫	相談役	北川 昭六