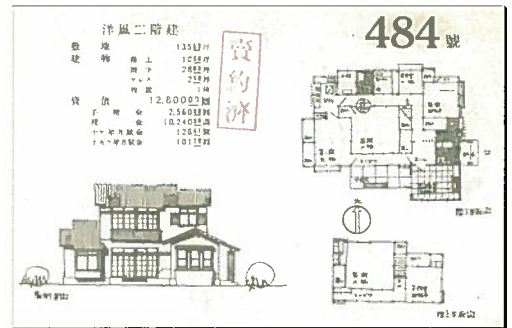
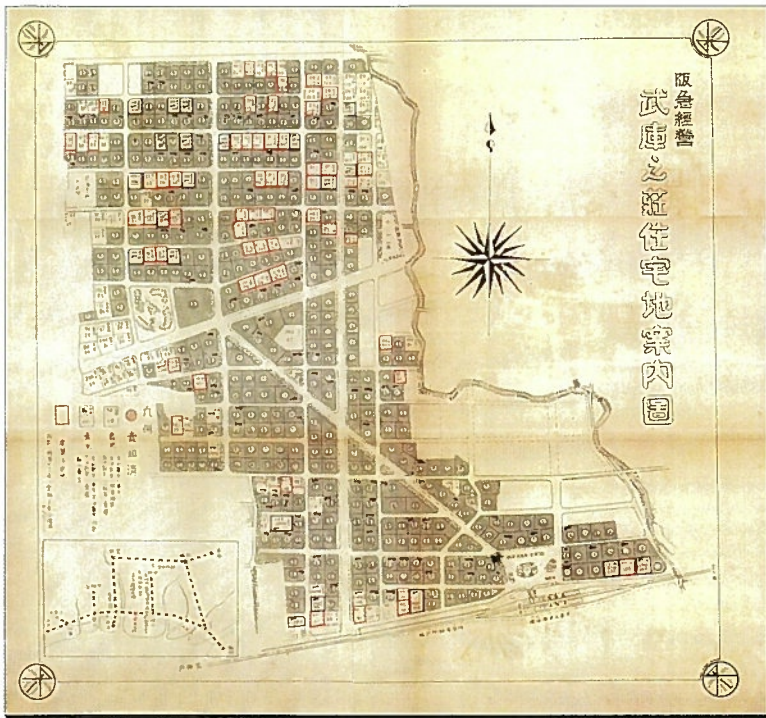


わたしたちのまちの居住環境を守る2つのルール

「気品ある居住環境づくりのための**取り決め**」と「**地区計画**」



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4丁目地区まちづくり協議会

ごあいさつ

平成18年3月、武庫之荘公園の一隅にわたしどもの協議会名による立看板を設置することができました。記載された内容は「わたしたちのまちの居住環境を守る2つのルール」というタイトルのもとルールⅠ「気品ある居住環境づくりのための取り決め」（以下「取り決め」）、ルールⅡ「地区計画」の記述と「対象地域の地図」の表示です。しかし看板では文字数に制限があり、それぞれのルールの全容を記述することはできませんでした。従ってルールの全容の記述に加え「取り決め」や「地区計画」が日常生活にどのように関わりをもってくるのか、そしてこれまで土地・建物所有者を対象に進めてきた2つのルールを広く地域に住まわれている方々全員にご理解いただくためにこのパンフレットを作成いたしました。

地域の土地・建物所有者を対象にした「地区計画」はともかく、「取り決め」はいわば住民協定といわれるものであり、地域住民全員が会員として趣旨を理解し、運営に参画していただかなくてはなりません。加えて、当協議会につきご理解とご協力を得るため、設立の経緯とこれまでの活動について報告させていただきました。

このパンフレットがこのまちをより快適な住み心地のよいまちにするために役立つことを願っています。

平成18年 3月

武庫之荘 4丁目地区まちづくり協議会
会 長 堀 田 秀 治

目 次

頁

ごあいさつ	1
Ⅰ. 武庫之荘 4丁目地区まちづくり協議会の区域の概要	1
Ⅱ. 武庫之荘の沿革	2
Ⅲ. まちの将来像	2
Ⅳ. わたしたちのまちの居住環境を守る 2つのルール	2
Ⅴ. 「気品ある居住環境づくりのための取り決め」	4
Ⅵ. 「地区計画」	7
Ⅶ. 協議会の主な活動記録	14
Ⅷ. 協議会活動を振り返って	14
あとがき	16

Ⅰ. 武庫之荘 4丁目地区 まちづくり協議会の区域の概要

範囲：兵庫県尼崎市武庫之荘 4丁目の一部

面積：約 7.7ヘクタール

協議会会員数：237世帯（2005年1月現在）

（地域内居住183世帯、地域外居住54世帯）

※：土地・建物所有者数

<参考> 4丁目の世帯数及び人口（2005年9月末現在）

635世帯、1,341名（男613名、女728名）



II. 武庫之荘の沿革

百人一首の一句にある「いな笹原」は伊丹市南部から武庫之荘一帯の地域です。平安時代から1930年代まで、この界隈は時計の針が止まった如くのどかな田園風景が続いてきたようです。武庫之荘の地名は江戸時代の文献にはなく明治初年の地租改正時の地図に武庫村の小字として明記されています。1937年（昭和12年）阪急電鉄が宅地造成し住宅分譲を開始しました。最高指揮者の小林一三氏は開発にあたり、水路のある地形を活かし、武庫山(六甲山)を借景とした宅地造成を考えておられたようです。1938年より次第に住宅が増え、駅から時計回りに1丁目から4丁目の地名がつけられました。その後武庫之荘9丁目まで広がり、加えて武庫之荘を冠する町名（南武庫之荘、武庫之荘本町、武庫之荘東、武庫之荘西）が続々と増える一方で、身近な存在だった田畑は急速に見られなくなりました。

住宅地として急速に発展した武庫之荘に劇的な衝撃を与えたのが阪神・淡路大震災（1995年）です。この大震災により宅地造成時に建てられた建物は殆んど壊滅し、住民相互の絆作りに貴重な貢献をしてきた自治会組織である武庫之荘文化会（1949年発足）の機能も一時停止しました。大震災後の武庫之荘は倒壊家屋も多く、昔日の面影を残す家々は殆んど見られなくなりました。人口も一時大幅に減りましたが、復興のテンポは早く、家屋・人口数共震災前の数字に戻りました。しかし、まちの景観はすっかり変わりました。

III. まちの将来像

まちの変化は時代の流れを示すものとの考え方もありますが、その一方で古き良き名残を失わず新しい動きを受け入れる「美しく、明るい、住みやすい、武庫之荘」の実現を目指す動きがあります。文化会の50周年記念誌を見ても「出会い、ふれあい、住みよいまちを」「わがまち意識を持ち住みよいまちを」「落ち着いた静かなまちを」「誇りある住宅地としての発展を」「文化的により豊かなまちを」「近代的な郊外住宅地になった反面、人情的な良さが失われている。住民同志お互いを尊重し助け合ってきた風土を大切にしたい」「住民の大半が快適な住環境を求めている」といった発言が古くからの住民の意見として記録されています。

2003年3月の当協議会の会員を対象に、このまちの良さを保ちながら新しい時代への対応を考えるため、アンケート調査を実施したところ、武庫之荘の良さとして「静かで住み易い」「道路が整然として整備されている」「水路、柳でやすらぎを得る」「まちへの愛着が深い」といった意見が多く、これから心配に思うこととして「住宅地にふさわしくない建物を建ててほしくない」「マンションなどによる日当たりの悪化」「敷地の細分化によるまちの景観の変化」「高齢化によるまちの活力の低下」「住民同志の連帯感の希薄化」といった意見が多く寄せられました。

また、このアンケート調査では「まちの将来像」として『戸建住宅中心の緑豊かで閑静な住宅地』を提案し、多くの方々の賛同を得ることができました。このため役員会にて「まちの将来像」を決定するとともに、これを実現する手法として現行の法律に加え地区独自のルールづくりも必要であるという結論を得ました。加えて「住民の連帯感」「日常の生活マナー」「安全」に関し明文化を希望する声が強かったことが、住民協定としてのルール「気品ある居住環境づくりのための取り決め」の策定につながりました。

IV. わたしたちのまちの居住環境を守る2つのルール

「まちの将来像」を実現するため、行政の協力も得て2つのルールをつくることができました。

1つは地域住民の生活マナー等に関する自主的な協定としての「気品ある居住環境づくりのための取り決め」であり、もう1つは都市計画法に基づき建築物等の制限を行う「地区計画」です。

4頁以下に各々のルールの全文を表示し、解説も加えさせていただきます。

まちの将来像

全体像：戸建住宅中心の緑豊かで閑静な住宅地

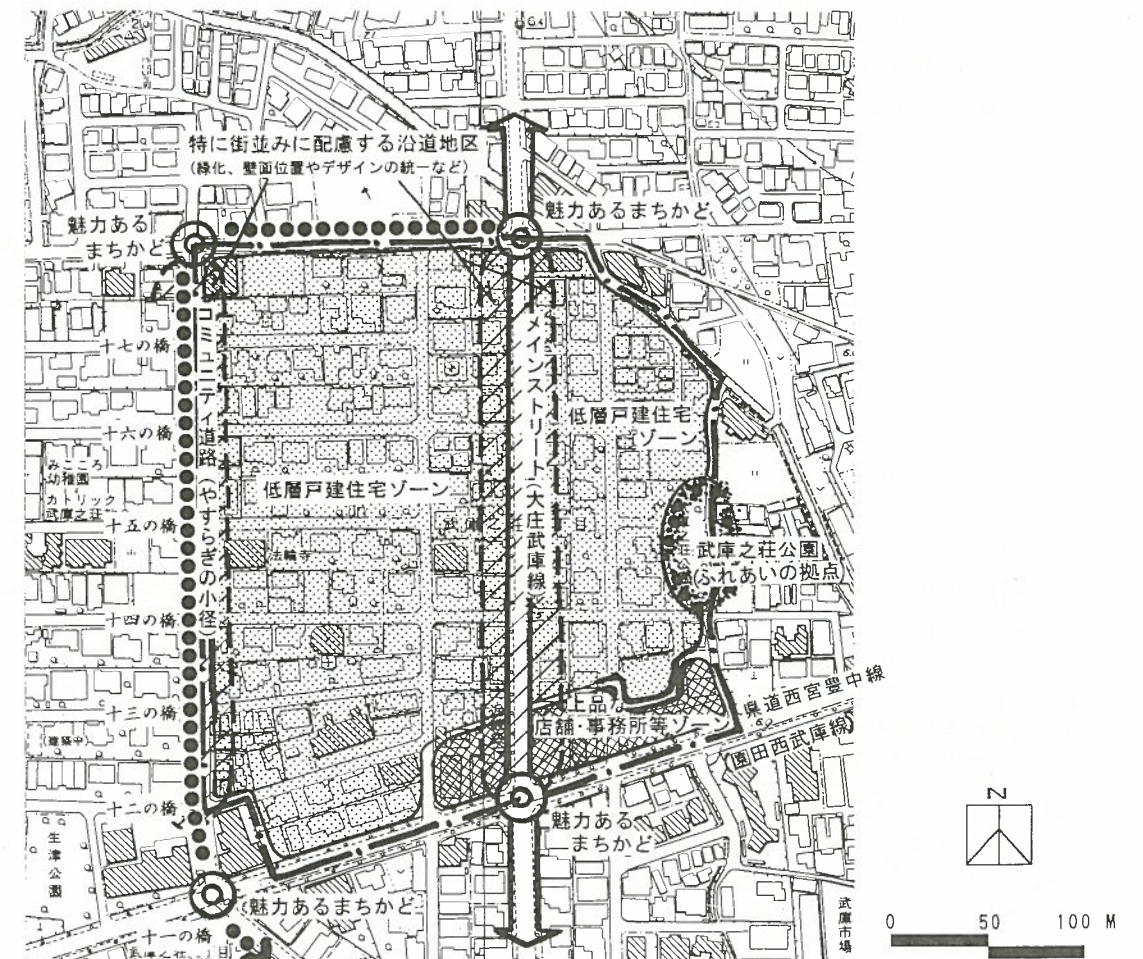
通りのイメージ : ・大庄武庫線は地区のメインストリートとして街路樹や舗装の美しい通りとします。
・水路沿いのコミュニティ道路は、水に触れ合え、緑と調和する歩行者優先の「やすらぎの小径」とします。
・地区北端の道路も魅力あふれる通りとします。
・以上3本の道路沿いは特に美しい街並みづくりに配慮していきます。(いずれの道路も市の計画で、「魅力あふれる通り」等に位置づけられています)

武庫之荘公園のイメージ : ・武庫之荘公園は都市計画に基づき、現在の公園のほぼ2倍の面積となり、緑あふれ、地域の方が進んで管理・利用する魅力あふれるふれあいの拠点とします。

低層戸建住宅ゾーンのイメージ : ・地区の大部分を、原則として庭のある2階までの戸建住宅専用のゾーンとしますが、一部には小規模な喫茶店や小売店、医院等も立地します。やすらぎの小径沿道や大庄武庫線沿道は生垣や庭木などが見え、圧迫感が無く、快適な道路空間となるようにします。

魅力あるまちかど : ・地区への入り口となる4つの主要な交差点は、小さな広場、花や緑があったり、塀や建物デザイン等が工夫された、美しく快適な空間とします。(市の計画でも「修景拠点」等として位置づけられています)

上品な店舗・事務所等ゾーンのイメージ : ・園田西武庫線沿道の一部は、日常生活に必要な店舗・事務所等が立地するゾーンとします。背後の低層戸建住宅ゾーンと調和するよう、建物の高さや敷地の緑化等に工夫をします。



V. 「気品ある居住環境づくりのための取り決め」

平成17年2月14日承認（3月14日実施）

趣旨：本取り決めは、建築物等を新たに作ったり改造したりする場合や日々の暮らしにおいてこれを遵守することで、4丁目地区の居住環境を将来にわたって継承し、静かで暮らしやすく、緑豊かな美しいまち、お互いの思いやりを大切にし他人に迷惑をかけない暮らしを実現することを目的とします。

なお、この取り決めはアンケート調査等による皆さまのご意見に基づき策定するものであり、法的な拘束力はありませんが、秩序ある暮らしと気品あるまちなみを保全・創出していくための「よりどころ」となるものです。

A. 敷地及び建築物等について

1. 都市計画法・建築基準法はもちろん、地区計画等が定められた場合はこれを遵守し、まちなみづくりの指針となる景観ガイドライン（注）が定められた場合は、これを尊重しましょう。
（注）好ましい建築物や垣柵の作り方の指針を示すもので、次年度以降、市と住民が協働で検討し、策定を予定しているものです。
2. 宅地の分割や一部貸しによって、既存の建物の建ぺい率や容積率が、法律や地区計画等に定められた基準を超えることがないようにしましょう。
3. 建築物や工作物の建設、土地利用の変更、土地の分割や売却にあたっては、なるべく近隣に声をかけましょう。
4. 駐車場・車庫と道路の間にはプランターを設けるなど、潤いのある景観づくりに努めましょう。青空駐車場の場合は緑化ブロックや透水性舗装を用いるなど、環境にも配慮しましょう。
5. 北側の敷地の日当たりを阻害するような高木の列植は慎みましょう。
6. 垣柵はなるべく生垣や緑化フェンスとし、緑の連続性に配慮しましょう。

B. 生活マナー、環境美化について

7. 犬猫等ペットは他人に迷惑がかからないようにしつけましょう。特に糞尿の始末はしっかり行い、鳴き声にも気を配りましょう。
8. 夜10時から翌朝7時までは特に静穏に配慮し、音楽・球技練習・クラクション・パーティー、音の出る電気製品の使用等については、近隣に迷惑をかけないようにしましょう。
9. 道路、公園のゴミや雑草は気づいた人が始末するように心がけましょう。
10. 空き地の管理をしっかり行い、資材・廃材・雑草等は見苦しくないよう、また近隣に迷惑をかけないよう所有者が管理しましょう。もし所有者が遠隔地の居住等で対応できない場合は、当協議会で対処し、その費用を所有者が負担するものとします。
11. 生垣や植木の枝葉が道路にはみ出さないように定期的に刈り込む等の手入れをしましょう。
12. 道路から見える場所に花を飾るなど、美化に努めましょう。
13. 電柱への張り紙や飾り付け、立て看板等はやめましょう。
14. ゴミは指定の時間に見苦しくないよう、また散乱しないようにして出しましょう。
15. ゴミおよびタバコのすいがらは責任を持って自分で始末しましょう。
16. 賃貸住宅等の管理は業者任せでなく、地主もしっかり行うようにしましょう。

C. 交通安全について

17. 町内での車・オートバイは安全な速度で走るよう心掛けましょう。
18. 歩行や緊急用自動車の障害となる公道上の駐車・駐輪はやめましょう。また物を公道上（側溝を含む）には置かないようにしましょう。
19. 自転車に乗る時は必ず交通法規を守り歩行者の安全確保に努め、2人乗りや携帯電話の使用などの危険なことはやめ、夜間は必ず点灯しましょう。

D. 防犯とふれあいについて

20. 町内ではお互いに挨拶をかわし、子どもや高齢者等を地域で見守り、声を掛け、コミュニケーションに努めましょう。
21. 特に近隣とは防犯に心掛け、不在の時は声を掛け合うようにしましょう。
22. 挙動不審な者を見かけたら直ぐに隣人との相互確認を行い、交番に知らせましょう。
23. 街灯の少ないところでは門灯や玄関灯を点灯し、安全なまちづくりに協力しましょう。また夜遅く道路を歩くときは防犯ブザーや懐中電灯を持参するようにしましょう。

E. 対象者

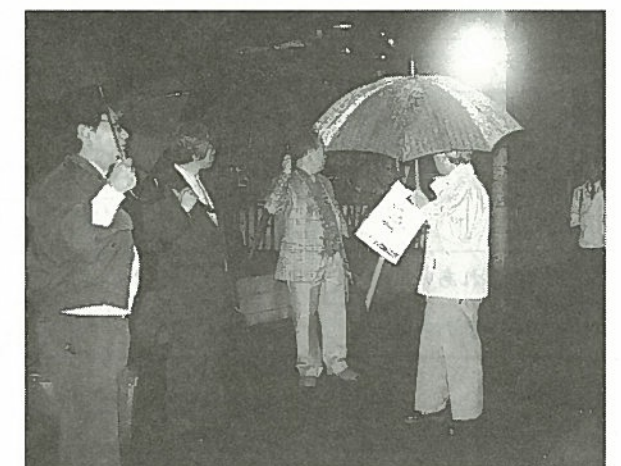
24. 武庫之荘4丁目地区まちづくり協議会の区域（以下「協議会の区域」という。）の土地・建物所有者、居住者。
25. 協議会の区域の物件を斡旋する宅地建物取引業者。
26. 協議会の区域に建物を建てたり、宅地造成を行う者。

F. 取り決めの変更

27. 武庫之荘4丁目地区まちづくり協議会の会員の1/10以上の発議で、総会で2/3以上の賛成があった場合、変更できるものとします。但し軽微な文言等の修正は、役員会で協議し会長の判断で変更できるものとします。

G. 取り決めの実施日

28. 武庫之荘4丁目地区まちづくり協議会役員会で承認された日から、1ヶ月経過した日とします。
以上



〈役員たちで昼間及び夜間のまちを歩いて、安全を確かめました。〉

(1) 「取り決め」の目的・対象・変更等

「気品ある居住環境づくりのための取り決め」は、地域居住者の居住環境改善要望事項を明文化したもので、当協議会の区域（武庫之荘4丁目まちづくり協議会の区域）にお住まいの方全員に守っていただくとともに周辺地域にお住まいの方々にもご協力頂くルールです。

このパンフレットの最後の「協議会活動を振り返って」でも触れていますが、協議会が当初取り上げた「地区計画」案を検討する過程で、昨今、社会問題化している「近隣のふれあいの希薄化」「ペット飼育マナーの乱れ」「騒音に対する配慮のなさ」「通行人、通行車のゴミのポイ捨て」「自転車、通行車の不安全運転」「高齢者への温かい気配りの欠如」「幼児への安全面での配慮の欠如」についての町ぐるみでの改善が必要という意見が、予想以上に多く出ました。協議会役員会は、これらの事項は地域の居住者が等しく考慮すべき事項と判断し、取り敢えず区域の土地・建物所有者の賛同をえた上で、ルール化すべきと考えました。

「取り決め」には罰則規定はなく、規定内容も大半が居住者が自主的に守る内容で、ルールに則り随時変更、補完、廃止が可能です。

(2) 「取り決め」の内容（項目ごとの関連者）

「取り決め」は前ページでご覧の通り、極めて平易な内容となっています。当初このような常識的なことを明文化する必要がないという意見もありましたが、現実には抵触する事例が多く、ルール化することになり、会員の大半の方々に賛同を頂き決定いたしました。

「取り決め」の関連者は区域内の居住者だけでなく、特に安全、ゴミのポイ捨てについては地域外にお住まいの歩行者及び自転車・乗用車運転者の方にもご協力を得なければなりません。「取り決め」に抵触する行為を見かけた場合は、トラブルにならぬよう丁重にご協力をお願いします。

参考までに「取り決め」の関連事項に関する関連者を表にまとめてみました。ご自身がどの位置づけになるか、ご確認下さい。

項目	区域内居住者		区域外居住者		協議会の区域の物件を斡旋する宅地建物取引業者、同区域で建物を建てたり、宅地造成をする業者
	区域内の土地・建物所有者	左記以外の居住者	区域内の土地・建物所有者	歩行者 自転車・乗用車の運転者	
1. 敷地及び建築物について	○	△	○	-	△
2. 生活のマナー	○	○	-	-	△*
3. 環境美化	○	○	△	△	△*
4. 交通安全	○	○	△	○	△*
5. 防犯	○	○	△	-	△*
6. 近隣とのふれあい	○	○	△	-	△*
7. 高齢者、子供の安全	○	○	-	-	△*

- 印 関連あり
- △印 一部関連あり
- 印 関連なし
- △* 取扱物件の取引相手が当区域に居住予定の場合、このような「取り決め」(住民協定)が存在することを、予め知らせること

①地区計画の概要と解説

地区計画は都市計画法及び建築基準法に基づき、市が定めるルールです。

当地区での地区計画の目的は、建築活動を適切に誘導し、まちの将来像である「戸建て住宅中心の緑豊かで閑静な住宅地」を実現することです。このため建築物の用途、高さ、敷地の規模などについて、現行の法律に加えて地区独自の基準を設けることで、良好な住環境やゆとりある街並みの保全・形成を図ります。

「都市計画武庫之荘4丁目地区地区計画」は、協議会が行った3回のアンケート調査結果や、公開役員会、学習会等での議論を踏まえ、協議会から市に提出した地区計画案を基に、尼崎市役所の関係各課で検討を重ねられ、修正が行われ、平成17年12月に決定されました。

今後住宅等を新築したり建て替えたりする場合には、地区計画を遵守し、法律に基づく届出が必要になります。更に地区計画に具体的な効力を持たせるため、形態・意匠を除く全ての事項が「尼崎市武庫之荘4丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（4月1日施行）」に定められています。これにより建築確認段階でチェックが行われ、計画内容が担保されます。計画内容に違反した場合は罰則もあります。なお、形態・意匠の詳細については、今後取り組んでいきます。

地区計画の区域・区分



地区内に土地・建物をお持ちでない方へのお願い

「地区計画」は自分たちに関係ないとおっしゃらずに是非ご一読をお願いします。

地域の土地・建築物所有者にとって、「地区計画」は現行の法律を上回る私権の制約を伴うものですが、現状のままでは環境保全に不十分として、この新たなルールを受け入れた心意気を是非ご理解いただきたく存じます。

地区計画のあらまし

地区計画の詳しい内容は10～12ページの計画書をご覧ください、市役所都市計画課にお問い合わせ下さい。

低層戸建住宅地区

①建築物の用途

- ・下記の建物のみ建てるができます。
戸建住宅、全ての住戸床面積が40㎡以上の共同住宅、診療所、老人ホーム等、派出所など公益上必要な施設、その他これらに附属するもの。
- ・今あるお寺やお店などと併用する住宅は建て替えることができます。
- ・自宅の一室を音楽教室やアトリエ等に使うことは可能です。
- ・市道武庫1号路線・市道守部友行線（大庄武庫線）の沿道では小規模な店舗や飲食店、事務所などと併用する住宅も建てられます。

※当地区は基本的には住宅地ですが、バス道路沿道では現状でも店舗や事務所があること、またアンケートでも希望があったため、このようなルールになりました。

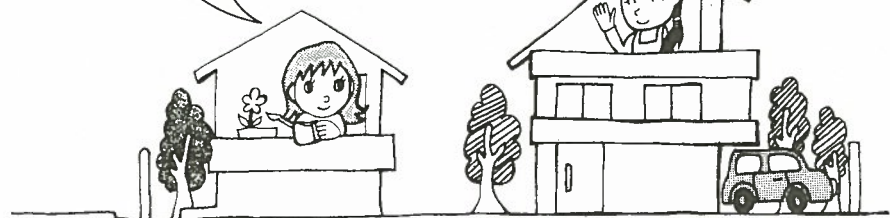


なるほど！ワンルームマンションなどはダメなんだ。

②建築物の高さ

- ・原則として軒の高さを7m以下とします。
 - ・但し、北側の敷地への日影について配慮がなされ、かつ高さ7mを超える部分にある壁などが道路から3m以上後退している場合、また敷地面積が130㎡未満の場合はこの制限は適用されません。
- ※建築基準法でも建物の高さは10mまでに制限されており、日影の規制もあります。従来の武庫之荘の街並みを尊重し、なるべく2階建ての建物にするため、地区計画で軒高制限を設けました。しかし現状でも3階建ての建物が相当数あり、3階建てへの建て替え要望も相当数あったため、日影や圧迫感に配慮した場合は3階建てでもできるようにしました。

冬でも日が当たるし、快適に暮らしてます。



3階建てにしたけど、ちゃんと地区計画を守ってます。

③外壁等の後退距離

- ・130㎡以上の敷地の場合、隣との境界及び道路境界から建物の壁は一定値以上後退させなければなりません。車庫や出窓などには適用されないこともあります。
- ・敷地面積が大きいと後退距離も大きくなりますが、220㎡以上では道路から1.5m以上、隣地境界から1m以上となります。

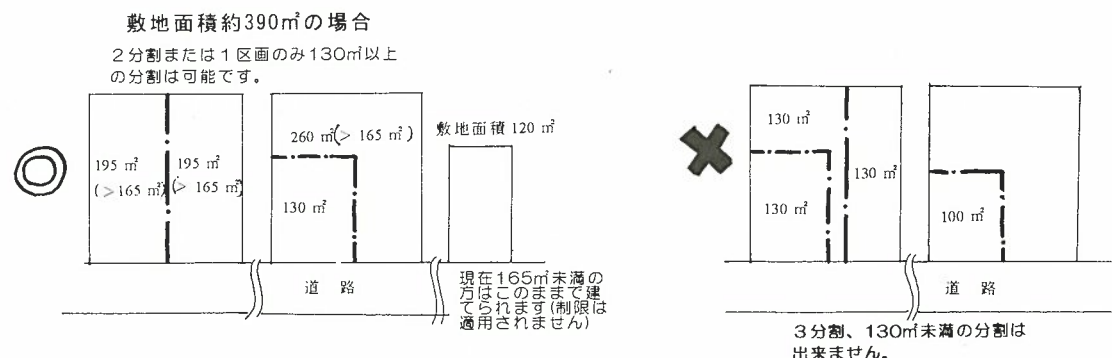
※住宅周りに一定の空間を設けることで、ゆとりある街並み形成を図ろうとするものです。



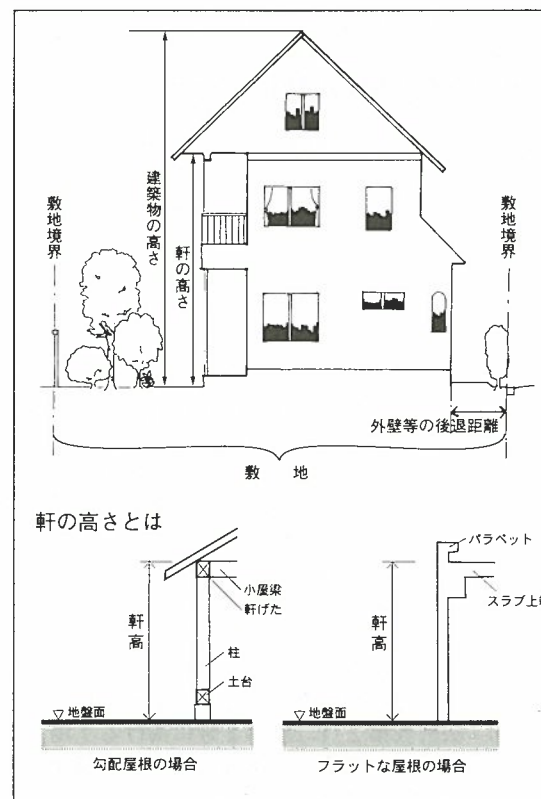
大きな敷地の人はお隣や道路との間にゆとりを持って家を建てないといけないだね。

④最低敷地面積

- ・原則として165㎡以上としますが、大規模な敷地を初めて分割する場合、1区画のみ最低敷地面積を130㎡まで引き下げることができます。
 - ・現在165㎡未満の方にはこの制限は適用されません。
- ※従来の武庫之荘の街並みを尊重し、なるべく細分化が起らないようにするためのルールです。



高さ、軒の高さ、外壁等の後退距離とは



⑤建物や看板の色など

- ・住宅地にふさわしい、周辺と調和のとれたものとします。
- ※アンケート調査で「色彩についての基準を設けてほしい」との要望が多かったことから、定められたルールです。今後市と協力してより詳しく検討していきたいと考えています。



原色などはなるべく避けて、「落ち着いた雰囲気になるように」、ということですね！

沿道地区

⑥建築物の用途

- ・下記の建物は現行の法律では認められていますが、地区計画では建ててはいけません。
ホテル・旅館、ボーリング場等、畜舎、工場、立体駐車場、危険物貯蔵施設、住戸床面積が40㎡未満の住宅のある共同住宅等
- ※住宅地になじまないものやワンルームマンションは建てられないようにしました。

危険な施設やあまり高い建物は建てられないから、これからは安心ね。



⑦建築物の高さ

- ・12m（概ね4階に相当）以下とします。

⑧外壁等の後退距離

- ・敷地北側の隣地境界から1m以上後退しなければなりません。
- ※北側の戸建住宅地への影響を考慮したルールです。

⑨建物や看板の色など：低層戸建住宅地区と同じです。

②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4丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	武庫之荘4丁目地区地区計画			
位置	尼崎市武庫之荘4丁目の一部			
面積	約7.7ha			
地区計画の目標	<p>本地区は尼崎市の北部市街地の一角に位置し、昭和初期に戸建て住宅地として開発された、市内でも有数の良好な住環境を有する地区である。</p> <p>しかし、敷地の細分化、マンションの立地等により良好な住環境の維持が難しくなりつつある。</p> <p>本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。</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	低層の緑豊かな住宅地としての環境を守り育てる。		
	地区施設の整備の方針	道路、水路等の機能が損なわれないよう維持・保全に努める。		
地区施設の整備の方針	<p><低層戸建住宅地区></p> <p>1 閑静な戸建住宅地としての環境を保全するため建築物の用途の制限並びに建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>2 建築物の建詰まり及び敷地の細分化を防ぐため建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 ゆとりある街並みづくりのため建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 低層戸建て住宅地としての住環境の保全及びゆとりある景観形成のため建築物の高さの制限を定める。</p>			
	<p><沿道地区></p> <p>低層戸建住宅地との調和を図るため、建築物の高さの制限及び壁面の位置の制限並びに建築物等の用途の制限及び形態又は意匠の制限を定める。</p>			
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅地区	沿道地区
		地区の面積	約7ha	約0.7ha
	建築物等の用途の制限	1 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。	1 次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。	

建築物等の高さの最高限度	低層戸建住宅地区	建築物の軒の高さは7m以下でなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 建築物の敷地面積が130㎡未満の場合 (2) 建築物の高さ7mを超える部分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。）の面から道路境界線までの距離が3m以上あり、かつ、当該建築物による日影が法第56条の2に基づく法別表第4第1項第2号に掲げる基準を満たしている場合	建築物の高さは12m以下でなければならない。 ただし、階段室、昇降機塔、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8分の1以下の場合においては、その部分の高さは5mまでは算入しない。
	壁面の位置の制限	1 220㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は1m以上、道路境界線までの距離は1.5m以上でなければならない。 また、130㎡以上220㎡未満の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線又は道路境界線までの距離は次式により算定した数値以上でなければならない。 外壁等の後退距離(m) = 0.5 + 0.5 × (敷地面積(㎡) - 130) / (220 - 130) ただし、建築物に附属する高さ2.8m以下の自動車車庫（主たる用途の建築物と一体となっているものを除く）については、道路に面する部分の距離を0.5m以上とする。 2 1の規定は次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3m以下のもの 3 建築物の敷地が二以上の道路に接している場合は、その内の一を除いて隣地境界線とみなすこととする。ただし、道路の隅切り部分については、この限りでない。	建築敷地の北側の隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1m以上でなければならない。

		低層戸建住宅地区	沿道地区
建築物等に関する事項 地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 建築物の敷地面積は165㎡以上でなければならない。</p> <p>2 1の規定にかかわらず、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く土地をこの地区計画が決定された後初めて複数に区分して使用する場合には、その内の一に限り130㎡以上とすることができる。</p> <p>3 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は、1の規定を適用しない。</p> <p>(1) この地区計画が決定された際(2の規定の場合にあっては、この規定の適用の際)現に建築物の敷地として使用されている土地で165㎡に満たないもの</p> <p>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165㎡に満たないこととなる土地</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の形態並びに屋根及び外壁の意匠、並びに広告看板等については、住宅地として周辺の景観と調和のとれたものとする。	

(理由書)

本地区は、阪急武庫之荘駅から北西に約0.7kmのところにある低層住宅地である。この地区は、昭和10年代前半の民間開発により形成された住宅地であり、それ以来、本市でも有数の良好な低層戸建住宅地を維持してきた。

このたび、住民主体により、この住環境を引き続き守っていかこうとする計画検討が行われ、地域関係者の多数の賛同を得た「地区計画策定に関する提案」が市長に提出された。

本市としては、第一種低層住居専用地域の区域については良好な低層の専用住宅地として保全すること、また、沿道地区についてはその低層住宅地と調和したものとする提案内容が、都市計画マスタープランの土地利用の方針に合致することから、良好な住環境の保全及び形成を図るため、本計画を決定するものである。

届出について

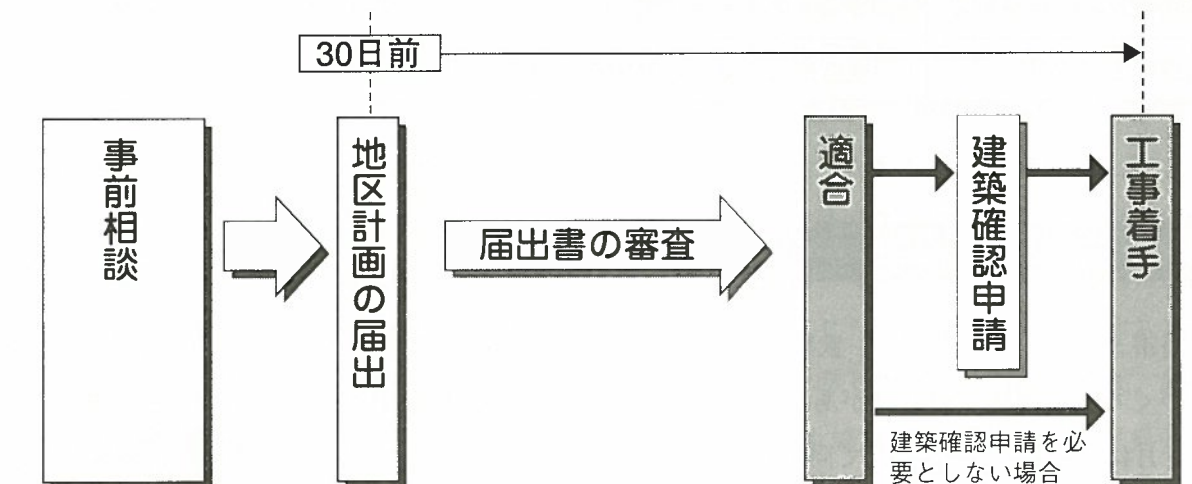
都市計画法の規定に基づき、地区計画の区域内で建築物の建築(増改築を含む)等の行為を行う場合は、建築確認申請の前に地区計画の届出が必要になります。

届出の内容は地区整備計画に適合していなければなりません。

- 届出の対象となる行為**
- 土地の区画形質の変更
 - 建築物の建築(新築・増築・改装)
 - 建築物等の形態または意匠の変更(外壁の塗り替え、広告物の設置等)
 - 工作物の建設または変更(立体駐車場等)

- 届出の方法**
- 届出先 尼崎市都市整備局計画部都市計画課
 - 期限 工事に着手する日の30日前までに届出
 - 建築確認申請を要する場合は、地区計画の届出の後、申請手続きを行ってください。
 - 建築確認申請を要しない行為(外壁の塗り替えなど)も届出が必要なものがありますので、くわしくはお問い合わせください。

- 届出図書**
- 地区計画の区域内における行為の届出書
 - 添付図面一式
 - ※様式については、お問い合わせください。



地区計画の届出が必要かどうかの相談のほか、その他の諸手続きにかかる事前相談が必要となります。

ご相談・お問い合わせは

〒660-8501 尼崎市東七松町1丁目23-1 電話 06-6489-6604
尼崎市都市整備局計画部都市計画課

市役所ホームページもご覧ください。

(<http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/web/contents/info/city/city03/tokei>)

Ⅶ. 協議会の主な活動記録

日 時	概 要
平成14年3月	・市からまちづくりへの取り組みについて武庫之荘文化会会長に打診
平成15年8月2日	・資産価値を下げないまちづくり市民活動について（東大：浅見先生講演会・ビデオ上映）、懇談会
平成15年10月4日	・協議会設立総会
平成15年10月24日	・まちづくりニュース創刊号発行
平成15年11月15日	・タウンウォッチング、学習会等
平成16年1月24日	・池田室町、三田市ワシントン村、芦屋市楠町のまちづくりを会員多数でバス見学
平成16年2月3日	・芦屋市六麓荘の見学と松井会長に自治会組織運営の苦労話を聞く
平成16年2月～3月	・第1回アンケート実施
平成16年6月13日	・学習会：かつての建築協定に学ぶ（山田正武氏）・富松町北地区の地区計画（大久保久能氏）・お庭拝見親睦会と地区計画の内容体感実験
平成16年6月～7月	・第2回アンケート実施
平成16年7月24日	・第1回すずかけ広場活動（夏の寄せ植え）
平成16年8～12月	・地区計画、取り決めの見直しについて、公開役員会、個別相談会等を実施
平成16年12月～17年2月	・第3回アンケート実施
平成17年3月17日	・市担当部局に地区計画案を提出

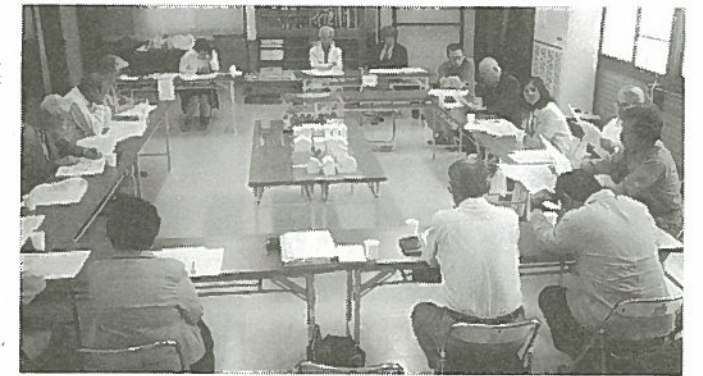
Ⅷ. 協議会活動を振り返って

尼崎市まちづくり担当から、武庫之荘文化会によりよい居住環境づくりと景観の保全を目的としたまちづくり協議会設立の打診があったのは、2002年（平成14年）3月のことでした。2003年（平成15年）5月に3丁目地区に、そして同年10月当「武庫之荘4丁目地区まちづくり協議会」が発足しました。

協議会の対象地域は、阪急電鉄が昭和初期に開発した住宅地を中心に、都市計画法で定められている第一種低層住居専用地域を全て含めた地域と第一種住居地域の一部としました。

役員会の最初のテーマは、まちの将来像についてでした。身近な問題点から将来のまちのあり方について意見を交わす一方で、タウンウォッチングも行いました。大震災後、大変容したまちの姿を改めて実感すると共に、都市計画法、建築基準法上の「用途地域区分」で一番規制が厳しい第一種低層住居専用地域（一部第一種住居地域）に加え、市の住環境整備条例に最低敷地面積130㎡/戸以上という指導内容がありながら、それ以上の細分化が許され、街並みが崩れていく姿を見て役員一同疑問を持ち、危機感を共有しました。

学習を重ねるうちに、役員たちは現行の法律、条例、要綱では不十分で「まちの目標像」を実現するためには、地区独自の建築物等に関するルールが必要なと感じ始めました。様々な形状の建築物の模型を作り、街区の地図上にそれらを置き、建て込み感などを実感すると共に、ルールの重要性を再認識しました。



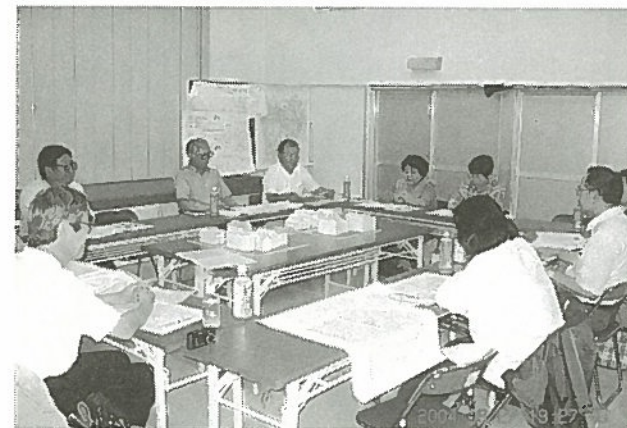
<学習会>

あたらしいルールづくりのためには、土地・建築物所有者の意見を反映しなければなりません。この場合の関係者は237世帯（地域内居住183世帯、地域外居住54世帯）です。4丁目以外の地域に居住している関係者が2割を越えていることが注目されました。

第1回目のアンケートでも地区独自のルールが必要と解答された方が多かったため、役員会では、コンサルタントのアドバイスもあり、当初考えた市への「地区計画」提言内容の見直しに加え、賛同者が多かった日常生活のマナーに触れた「取り決め」の明文化を進めることになり、最終的に「気品ある居住環境づくりのための取り決め」として取りまとめることができました。その内容は、建築物、ペット、騒音、植栽、交通、防犯、近隣とのふれ合い等について細かな内容が盛り込まれており、違反行為に対する罰則規定はありませんが、住民自らが作った住民協定というべきルールであり、守り育てなければなりません。この「取り決め」は2005年（平成17年）2月承認、3月14日付けで実施されています。

この住民協定としての「取り決め」の内容は、尼崎市としても前例のないものと評価されており、今後の運営としては、土地・建物所有者だけでなく、広く地域内住民全体へのルールを徹底し、都度ニーズのあるテーマをタイムリーに取り上げ実感できる成果を積み重ねていかなければなりません。

「地区計画」は「取り決め」とは異なり私権に触れる内容だけに一人でも多くの賛同者を得ようとした役員会のメンバー一人ひとりが大変な苦勞をしました。第2回目のアンケートでは賛同率は68%でした。役員会はこれを深刻に受け止め、アンケートに書かれた内容を綿密に読み返し、次善の策を検討しました。建ぺい率、容積率の項目を取り下げ、敷地面積に応じた無理のない内容にする等の変更を行うとともに、アンケートに意見を記入された方にできるだけ多く接触し、誤解を解き、賛同は



<公開役員会>

ただけなくとも協議会の活動にご理解をいただくよう、誠心誠意対応させていただきました。

修正案のアンケート（第3回目）では81%の賛同を得ることができました。内訳は地域内土地・建物所有者の全面的な賛同率が88%で、地域外土地・建物所有者の賛同率は57%でした。役員たちはこの数字を見てしばらく沈黙しました。この数字で多数の賛同と取るか、地域外土地・建物所有者の数字が低いことを理由になお、見直しの余地



<風船や巻き尺で、
高さや距離を体感>



ありと受け取るのか、重い時間が流れました。市の関係者からの地元（地域内土地・建物所有者）の賛同率が高いことを極めて高く評価していただいた発言をきっかけに切り口が開かれました。地区計画の本来の目的が居住環境改善、景観の保全にあり、「地域への愛着心、近隣への気配り」に重きを置くことにしたのです。いわば、所有者の論理よりも生活者の論理を優先させたともいえます。

役員会ではこの結果に基づき、多数の賛同を得られた案として修正・反対等の意見も全て記載し、「地区計画(案)提案書」を作成、2005年3月市長宛に提出し、決定権限のある市の判断にゆだねることにしました。これを受けて市当局は、同年6月、地元案を若干修正した市の素案を地元説明、都市計画審議会での審議を経て、同年12月に告示がなされました。さらに市議会議決を経て、2006年4月1日には「尼崎市武庫之荘4丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成18年尼崎市条例第19号）」が施行されました。

あとがき

この3年間、協議会の運営について、随分多くの方々にお力添えをいただきました。県のまちづくりセンターからは、予算面で全面的なバックアップをしていただきました。特に尼崎市役所都市計画課まちづくり担当の岩崎課長補佐と前任の山本係長には、休日返上で何かとお世話になり、貴重な情報の数々で随分勉強させていただき、本当にありがとうございました。人事異動のため、ご縁がなくなりましたが、藤澤前課長の「地区計画の中味は地区住民の心意気の現われだ」の励ましの一言は忘れません。また、現在お世話になっている森山課長、樋上係長には地区計画（案）提出以降、協議会の運営に都度、ありがたいアドバイスをいただきました。また「地区計画」の条例化が当協議会の提案趣旨に沿って実現したことにも、改めて敬意を表します。

また私有地を「すずかけ広場」として、協議会会員や地域住民のふれあい活動のために快く開放してくださった橋本さんにもお礼を申し上げなければなりません。

最後になりましたが、樋口都市設計の樋口代表には文字通り親身になって、休日はもとより、昼夜を分たずお世話をいただきました。

協議会が曲りなりにも今日あるのは、上記の方々のお陰です。誌面を借りて、厚くお礼申し上げます。



<楽しかった「すずかけ広場」の活動の1コマ>



わたしたちのまちの居住環境を守る2つのルール

わたしたちが住むこの武庫之荘は、平坦な地形により高齢・年少者等に優しく、阪神間の中間に位置し駅も近く利便性に優れ、また文化会を中心とした住民活動が活発な地域です。

ところが阪神・淡路大震災を機に、まちの様相が大きく変わってきたため、このまちの良さを保ちながら新しい時代への対応を考える目的で、2003年10月、「武庫之荘4丁目地区まちづくり協議会」が発足しました。

協議会は、地区地権者の大多数の賛同のもとに、市に「地区計画」案を提出し、加えて尼崎市では初めてといわれる住民協定としての「気品ある居住環境づくりのための取り決め」を作成しました。

この二つのルールが全住民に守られ、このまちがより快適な住み心地のよいまちになることを願っています。

2006年3月 武庫之荘4丁目地区まちづくり協議会

ルールⅠ「気品ある居住環境づくりのための取り決め」 2005年2月承認 3月実施

このルールを守るためには、地区内権利者だけでなく地域住民すべての協力が必要です。

- 敷地・建築物**
 - ・近隣に配慮して、定められたルール（都市計画法、建築基準法、地区計画）を守りましょう。
- 生活マナー・環境美化**
 - ・ペットや騒音で、他人に迷惑がかからないようにしましょう。
 - ・生垣、植木などが道路にはみ出さないよう手入れしましょう。
 - ・ゴミは指定時間に合わせ、見苦しくなく散乱ないようにしましょう。
 - ・賃貸住宅等の管理は業者任せでなく、家主も責任を持ちましょう。
- 交通安全**
 - ・安全なスピードを守りましょう。
 - ・公道上の駐車、駐輪、物品の保管はやめましょう。
- 防犯とふれあい**
 - ・住民同志お互い顔を合わせたらあいさつし、子どもや高齢者を地域で見守りましょう。
 - ・不在のときは近隣で声をかけ合いましょう。
 - ・夜間の安全のための明るいまちづくりに協力しましょう。

ルールⅡ「地区計画(都市計画法)」 2005年12月都市計画決定の告示 2006年4月建築条例施行

建築物等の新築・増改築に当たっては、以下のような地区独自の制限があります。

<低層戸建住宅地区(第一種低層住居専用地区)>

1. 建築物の用途の制限
2. 建築物の高さの最高限度
3. 壁面の位置の制限
4. 建築物の敷地面積の最低限度
5. 建築物等の形態又は意匠の制限

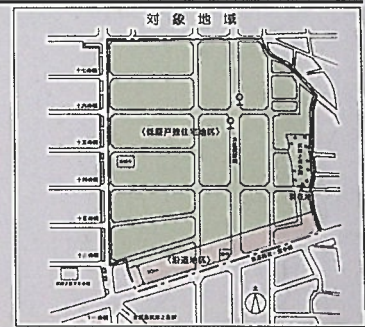
<沿道地区(第一種住居地域)>

1. 建築物等の用途の制限
2. 建築物の高さの最高限度
3. 壁面の位置の制限
4. 建築物等の形態又は意匠の制限

地区計画に関する内容は、尼崎市役所都市計画課（電話：06-6489-6604）までお問い合わせ下さい。

武庫之荘4丁目地区まちづくり協議会事務局 電話06-6431-0173(武庫之荘文化会館内)

●「地区計画」「より良い居住環境づくりのための取り決め」に関するお問い合わせ、資料ご入用の方は上記まで連絡下さい。



この看板は武庫之荘公園の南側にあります。

武庫之荘4丁目地区まちづくり協議会 役員

会長	堀田 秀治	副会長	黒田 俊治	会計	山田 憲子	事務局長	今本 隆夫
幹事	阿部 幸孝		上野 陳子		大塚 順一		北村 紘子
	小谷みつ子		富本 豊		橋本 智子		古田 忠義
監査	岸本 慶一		藤岡 秀一	顧問	北川 昭六	(武庫之荘文化会会長)	

作成：武庫之荘4丁目地区まちづくり協議会

事務局：今本 隆夫 連絡先：武庫之荘文化会館 TEL&FAX 06-6431-0713

地区計画に関する編集協力：尼崎市都市計画課

発行：2006年4月