

保存版

# 塚口北地区

## 地区計画・まちづくりルール

～ 住民が支えあいふれあえる

豊かなまちづくりにむけて～



塚口北地区まちづくり協議会

# 塚口北地区 について

戸建住宅と中層共同住宅が主体の、  
良好な住環境が保たれた住宅地です。

## 地区の位置

塚口北地区は、阪急塚口駅の北西約1kmに位置しています。

南側は県道西宮豊中線、北側は伊丹市に接しています。



## 良好な住環境が 保たれた住宅地

戸建住宅と中層共同住宅が主体の、静かで落ち着いた環境の住宅地です。地区内には、横僧公園があり、住民の皆さんの憩いの場となっています。



▲A地区(南北通)



▲B地区(北東通)



▲B地区(西東通)



▲C地区(東西通)

**【注】**各地区(A地区・B地区・C地区)の区域については、3～4ページをご覧ください。

# 塚口北地区 まちづくり 協議会の 活動

平成26年1月、  
「塚口北地区まち  
づくり協議会」を  
設立しました。

## ●主な取り組み経過

平成26年	1月	塚口北地区まちづくり協議会設立
	2月～	地区計画制度やまちづくりに関する学習、まちの現況確認と将来像の作成
	8月	まちづくりニュース創刊号発行
平成27年	3月	第1回アンケート調査実施(まちの将来像やルールの必要性)
	6月～	地区計画地元案[素案]の作成
	11月	第2回アンケート調査実施(地区計画地元案[素案])
平成28年	9月	地区計画地元案[見直し案]配布、意見受付
平成29年	2月	臨時総会開催(地区計画地元案承認)
	7月	地区計画地元案の市長提案
	9月～	まちづくりルール案の作成
平成30年	1月～2月	まちづくりルール案配布、意見受付
	5月	第4回定期総会開催(まちづくりルール、まちづくり推進団体の認定申請承認)
		まちづくりルール、まちづくり推進団体の認定申請

平成29年7月 市長提案 ▶



## ◆地区計画

都市計画決定:平成30年(2018年)2月22日

建築条例施行:平成30年(2018年)8月 1日

## ◆まちづくりルール及び まちづくり推進団体

認定:平成30年(2018年)6月21日

# 塚口北地区 まちづくりの 約束ごと

住民が支えあいふれあえる豊かなまちづくりにむけて、塚口北地区では、「地区計画」と「まちづくりルール」の2種類の制度があります。

## 地区計画

- 建物の新築・建替え・増改築などの際に、守らなければならない法令上のルールです。
- 建物の建築等の際には、事前に市長への届出が必要です。

▶ 3~4  
ページへ

## まちづくり ルール

- 塚口北地区まちづくり協議会で作成し、尼崎市に認定されたルールで、「建築物・土地等に関するルール」と「暮らしのマナーに関するルール」があります。
- 「建築物・土地等に関するルール」は、建物の建築等の際に、事業者とまちづくり推進団体(塚口北地区まちづくり協議会)との協議が義務付けられています。

▶ 5~6  
ページへ

# 塚口北地区 地区計画

[都市計画決定:平成30年(2018年)2月22日  
建築条例施行:平成30年(2018年)8月1日]

## 3.建築物や敷地に関する制限～地区整備計画～

### 1.地区計画の目標

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。

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。

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。

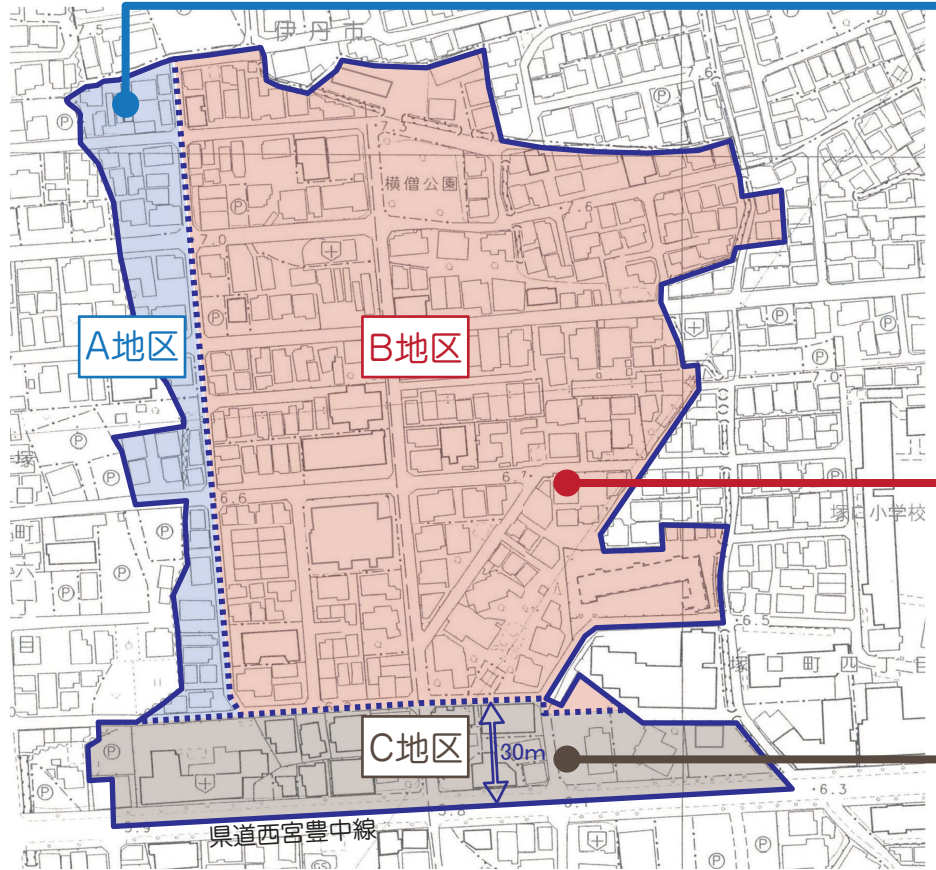
### 2.地区計画の方針

#### (1)土地利用の方針

- 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。
- 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。

#### (2)建築物等の整備の方針

- 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。
- 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。



### 全地区共通 法律上の敷地面積が100㎡以上の敷地に建つ建物を対象

#### 壁面の位置の制限①: 隣地境界線までの距離

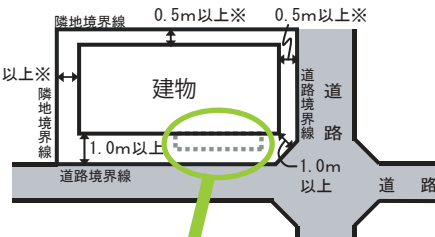
- 建物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上  
ただし高さ10mを超える部分については、1.0m以上

#### 壁面の位置の制限②: 道路境界線までの距離

- 建物の外壁等の面から道路境界線までの距離は1.0m以上  
ただし2つ以上の道路に面する場合は1面のみ1.0m以上で、  
他の道路境界線については隣地境界線の規制を適用する。

隣地境界線からは0.5m以上  
※ただし、高さが10mを超える  
部分は、1.0m以上

道路境界線からは1.0m以上  
※ただし、2つ以上の道路に面する  
場合は、1面のみ1.0m以上  
(隅切り部分は1.0m以上)

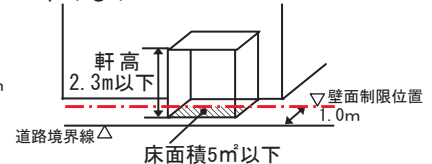
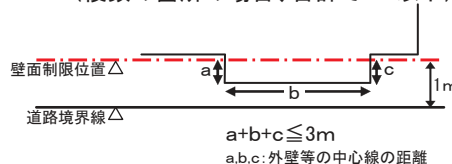


#### 【注意】

- 以下の場合は適用除外となります。

① 外壁または外壁に代わる柱等の中心線の長さが3m以下のもの  
(複数の箇所の場合、合計で3m以下)

② 物置・駐車場・駐輪場等で軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの



## A 地区

### 建築物等の用途の制限

…建築基準法に加えて新たに制限する用途

- 神社・寺院・教会等

### 建築物等の高さの最高限度

- 既に建築基準法で10mに制限されています。

### 敷地面積の最低限度

- 130㎡(約40坪)

## B 地区

### 建築物等の用途の制限

…建築基準法に加えて新たに制限する用途

- 店舗・飲食店等【注1】
- 神社・寺院・教会等
- パン屋・米屋・自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下【注2】

### 建築物等の高さの最高限度

- 12m

### 敷地面積の最低限度

- 100㎡(約30坪)

## C 地区

### 建築物等の用途の制限

…建築基準法に加えて新たに制限する用途

- ホテル、旅館
- ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等
- 神社・寺院・教会等
- 自動車教習所
- 畜舎(15㎡超)【注3】
- 危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場【注4】
- 自動車修理工場
- その他、火薬・石油類・ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設など【注5】

### 建築物等の高さの最高限度

- 15m

### 敷地面積の最低限度

- 100㎡(約30坪)

## 注意事項

### (1) 建築物等の用途の制限

…建築基準法に加えて新たに制限する用途

- 現在ある建築物等には適用されません。新築・建替え・増改築などをするとときに適用されます。
- 現在、既に店舗等として営業されている敷地については、現在と同じ敷地で同じ用途であれば、建替え・増築などをすることができます。

【注1】一定の店舗部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満の店舗兼用住宅は建築できます。(制限の対象外です)

【注2】作業場の床面積が50㎡より大きいものについては工場に該当します。

【注3】ある程度の期間継続して、動物を飼養又は收容するための施設です。ペットショップ・動物病院等で動物を預かる場合も該当します。

【注4】作業内容や原動機が定められています。

【注5】取り扱う危険物の量等が定められています。その他規制される用途があります。ただし床面積の合計が1500㎡以下かつ2階以下のものは建築することができます。

### (2) 建築物等の高さの最高限度

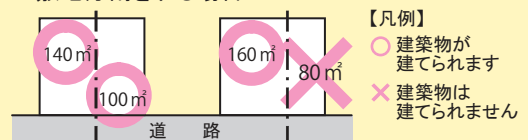
- 現在ある建築物等には適用されません。新築・建替え・増改築等を行う際に適用されます。
- 現在既に高さの最高限度を超えている建物については、現在と同じ敷地で建替え・増改築等を行う場合は適用されません。
- 地区計画の制限とあわせて、建築基準法などの斜線制限や日影規制等の制限がかかります。
- 開放性の高い箇所や屋上に設置する工作物、階段室・昇降機塔・物見塔・屋窓など(一定の規模・高さ以下)は高さに算入されません。

### (3) 敷地面積の最低限度

- 現在ある建築物等には適用されません。新築・建替えなどをするとときに適用されます。
- 既に最低限度よりも狭い土地については、現在の形を変えなければ(分割などしなければ)、引き続き新築・建替え等を行うことができます。

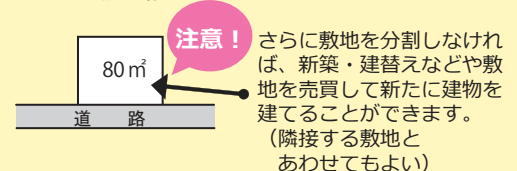
【例】B地区とC地区について

■ 敷地分割をする場合



■ 地区計画策定時点において

100㎡より狭い敷地については…



### (4) 壁面の位置の制限

- 現在ある建築物等には適用されません。
- 敷地面積が100㎡以上の建築敷地に適用されます。

地区計画の詳細は、尼崎市公式ホームページの市報ID検索をご利用ください。

【尼崎市公式HP】 <http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/>

市報IDはこちら

HP 1011827

表示

# 塚口北地区 まちづくり ルール

[尼崎市地区まちづくりルール認定第2号  
平成30年(2018年)6月21日]

## 1.まちづくりルールの方針

安全・安心・快適な暮らしとともに住民が  
支えあいふれあいある豊かなまちを目指  
し、以下に留意してまちづくりを進めます。

## 2.建築物・土地等に関するルール

### \*事業者とまちづくり推進団体が協議できるルール\*

地区内で建築物の建築、用途の変更、工作物の建設、土地の区画形質の変更(市への届出を予定するもの)を行おうとする事業者は、建築計画について市へ事前調査・相談する段階で、建築物・土地等に関するルールに基づき、まちづくり推進団体(塚口北地区まちづくり協議会)と協議することが義務付けられます。これにより、地区にふさわしい建築物が建設されるよう促すことができます。

#### ■ 建築物の 用途

- 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設や畜舎などを計画するときは、近隣に騒音や臭気などで迷惑をかけないように努める。

#### ■ 建築物の 形態・意匠

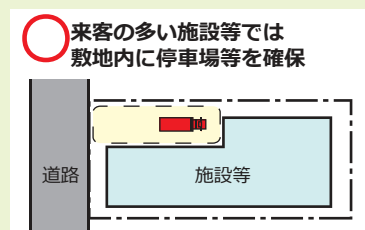
- 近隣の住宅への住環境(通風・採光など)やプライバシーに配慮する計画にする。
- 良好な住宅地を形成するため、建築物等の外壁や屋根、外構等の色彩・意匠は、周辺環境に配慮する。

#### 【参考】

- ◆ 尼崎市都市美形成計画の都市美誘導基準
- ◆ 交差点に面する建築物や塀などは、交差点付近の交通安全を図るため、見通しに配慮した計画にする。

#### ■ 付帯設備

- 夜間の明るさを確保するため、門灯・玄関灯等の設置に努める。
- 来客の多い施設については、多くの人の乗降時等における路上停車を防止するため、敷地内に駐車場の確保に努める。また商品の搬入の多い施設についても、荷さばき場の確保に努める。



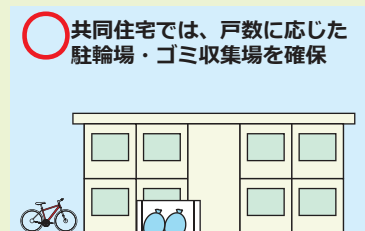
#### ■ 緑化

- 敷地内緑化(庭木、植栽その他)に努める。



#### ■ 共同住宅 対象

- 敷地内に、ゴミ収集場や計画戸数以上の駐輪場を確保する。
- 管理人または責任者を定め、その名称及び連絡先を明示する。



#### ■ 工事の 注意点

- 建築物や工作物の建設等の工事を行う際には、周辺環境に配慮するため、騒音・振動や粉じん対策に努める。
- 建築物や工作物の建設等の工事を行う際には、必要に応じて工事協定を締結する。

### ①安全・安心・快適に暮らせる住宅地

周辺宅地への騒音やプライバシーへの配慮等やまち並みと建築物等との調和、また路上駐輪・駐車をしない等の交通マナーの徹底に努めます。

### ②緑のある豊かなまち

潤いのあるまちなみを形成するため庭木・植栽等による緑化を進めます。

### ③住民が支えあいふれあいあるまち

地域の住民一人ひとりがお互いに気持ち良く暮らせるよう協力し、またコミュニケーションを生み・育てるまちづくりを進めます。

## 3.暮らしのマナーに関するルール

### \*住民の皆さんが日頃から守っていくルール\*

暮らしのマナーに関するルールは、住民の皆さんで共有し、日頃から守っていくルールです。今後も住民の皆さんが守れるように、周知を図っていきます。

#### ■建築物・敷地の管理

- 樹木の枝等が隣接宅地の空間や路上にはみ出さないように剪定に努めましょう。
- 空き家および空き地の所有者等は、まちの環境や美観を著しく損なわないよう、適切な管理に努めましょう。
- 周辺環境に大きな影響を与えるような解体やリフォームを行う際、建築物・土地利用の変更の際には、近隣の住民に前もってお知らせするとともに、周辺環境に配慮しましょう。



【注】周辺環境に大きな影響を与えるような工事については、事業者とまちづくり推進団体との話し合い等をお願いすることがあります。

#### ■生活マナー

- 近隣の住民に対して、騒音や臭気で迷惑をかけないようにしましょう。特に夜間など就寝時間帯に大きな音を出さないようにしましょう。

#### ■まちの緑化・美化

- 地域(公園も含む)の緑化・清掃活動等に参加しましょう。
- ゴミ出しルール(ゴミの分別・回収日)の徹底を図りましょう。
- 自宅前やその周囲については、こまめに清掃しましょう。
- 公共の場にたばこの吸い殻やゴミなどを捨てないようにしましょう。



#### ■交通マナー

- 公道上に自転車や自動車(バイクを含む)を駐輪・駐車しないようにしましょう。
- 自転車や自動車(バイクを含む)に乗ったときは、歩行者の通行に配慮し、安全な速度、一時停止等の交通ルールを守りましょう。
- 歩行者は自転車や自動車(バイクを含む)の走行等にも配慮し、道路の端を歩きましょう。



#### ■まちの安全(防犯など)

- 夜間の明るさを確保するため、門灯・玄関灯などの点灯に努めましょう。
- 安全なまちづくりを進めるため、子どもや高齢の方をはじめ、近所の人とはお互いに挨拶をかわし、声かけをしあいましょう。



#### ■ペット・動物

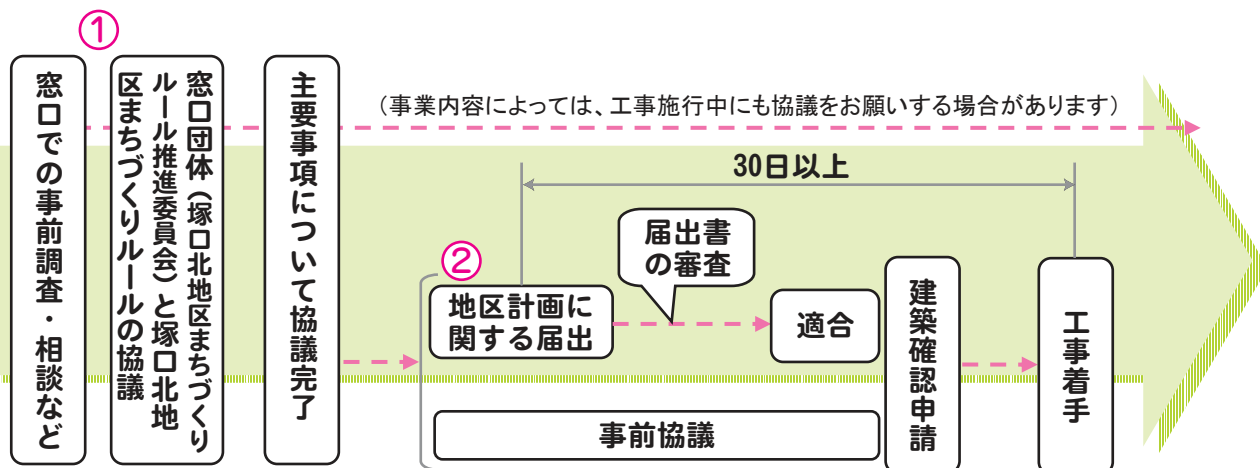
- ペットを散歩するときは、糞尿の始末をしっかりと行いましょう。
- 野良犬・野良猫等に食べ物を与えないようにしましょう。

# 建築物の 新築・増改築等を行うときには…

建築等の際には、協議の窓口団体である塚口北地区まちづくりルール推進委員会(塚口北地区まちづくり協議会内設置)にご連絡ください。

[連絡先は尼崎市のホームページをご覧ください]

## ■ 地区内での建築など工事のながれ



塚口北地区の区域内で、建築物の建築(増改築等を含む)等の行為を行う場合は、

まず、

- ① 尼崎市に地区まちづくりルールに関する届出を行い、まちづくり推進団体[塚口北地区まちづくり協議会:尼崎市まちづくり推進団体認定第2号平成30年(2018年)6月21日]と協議を行ってください。

その後、工事着手の30日以上前に、

- ② 尼崎市に地区計画に関する届出を行ってください。なお、地区計画に関する届出の内容は、地区整備計画(3~4ページ)に適合していなければなりません。

## ■ 届出が必要となる行為

(地区計画や事前協議の届出を予定するもの)

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築(新築・増改築・移転)
- 工作物の建設
- 用途の変更

## ■ 地区計画・地区まちづくりルールに関するご相談・お問い合わせ先

尼崎市都市整備局 都市計画部 都市計画課

Email: ama-tosikeikaku@city.amagasaki.hyogo.jp

電話: 06-6489-6604 (直通) 住所: 〒660-8501 尼崎市東七松町1丁目23-1 北館5F 都市計画課

## ■ 地区計画・地区まちづくりルールに関する尼崎市公式ホームページID

地区計画に関する届出について ▶

HP 1005034

表示

地区まちづくりルールに関する手続きについて ▶

HP 1011862

表示

平成30年(2018年)7月発行

編集・発行: 塚口北地区まちづくり協議会 / 編集協力: 遊空間工房