

塚口北地区地区計画

1 計画書の内容

名称		塚口北地区地区計画			
位置		尼崎市塚口町4・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。</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>			
保全区域の整備、開発及び	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、現況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
	建築物等に関する事項	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>—</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(ニ)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、当該建築物の決定日における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	建築物等の高さの最高限度	1 12mとする。	2 15m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おいては、当該建築物の決定日における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おいては適用しない。	
		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、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。 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。 (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。) (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		
	壁面の位置の制限	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。 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、1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。 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。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの (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 4 第1項及び第2項の規定は、決定日において、法第3条の規定に準じて、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。		

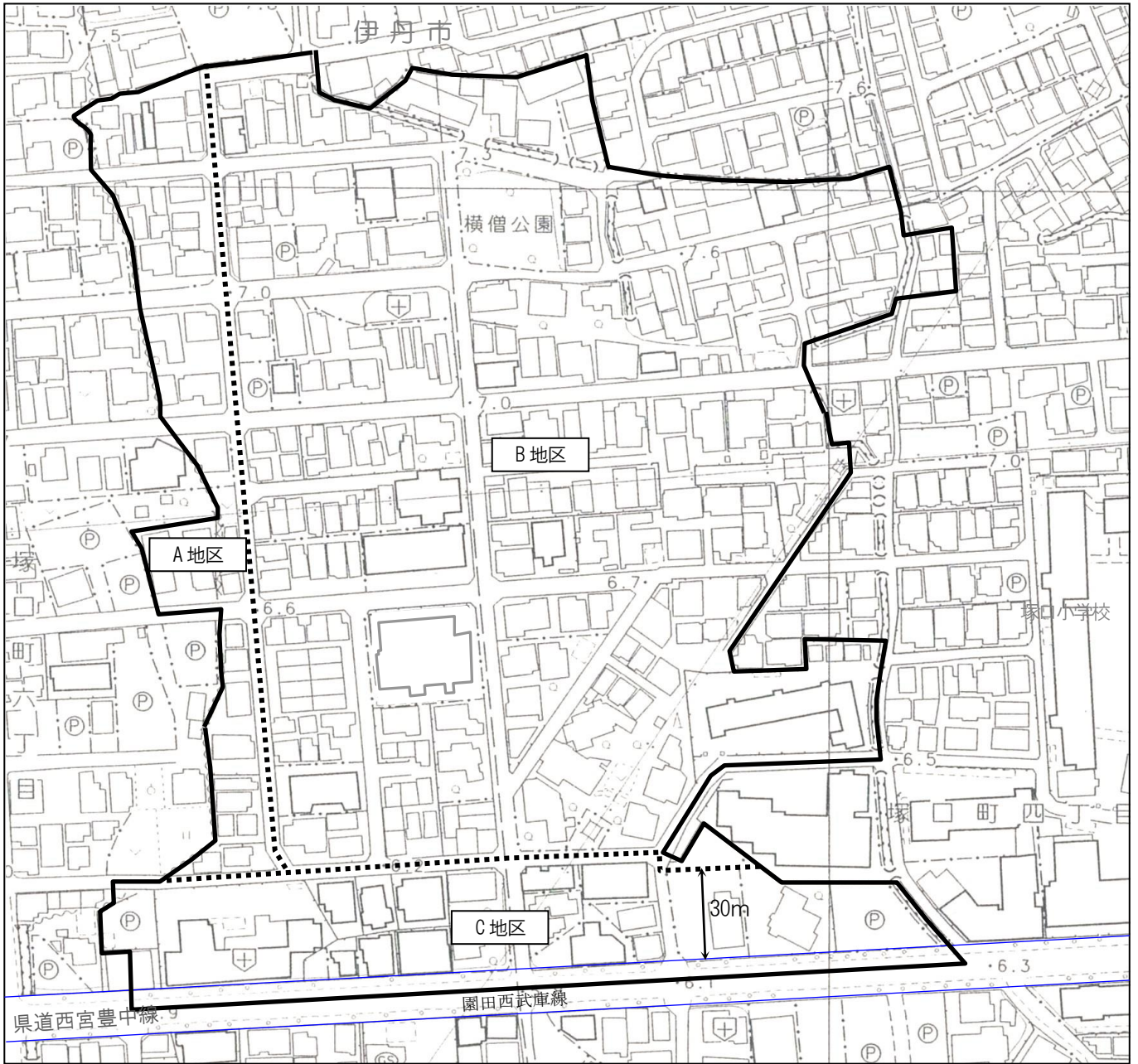
区域及び地区の区分については計画図表示のとおり

2 当初決定の理由

本地区は、阪急塚口駅北西約1kmに位置し、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、平成30(2018)年に本計画を決定した。

3 計画図の内容

N
1:2,000



凡例	——	地区計画の区域
	地区の区分