

計画書

阪神間都市計画地区計画の決定（尼崎市決定）

都市計画武庫之荘駅前西地区地区計画を次のように決定する。

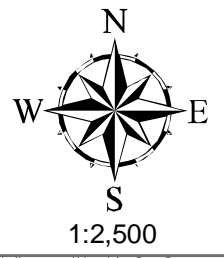
名称		武庫之荘駅前西地区地区計画					
位置		尼崎市武庫之荘 1・2 丁目の各一部					
面積		約 9.4ha					
地区計画の目標		<p>本地区は阪急武庫之荘駅北西約 4 0 0 m の位置にあり、昭和 1 0 年代前半に民間開発された、主として戸建住宅地からなる市内でも有数の良好な住環境を有する地区であったが、近年は敷地の細分化やマンションの立地などにより、良好な街並みや住環境が失われつつある。</p> <p>このため本地区計画では、秩序ある建築活動を適切に誘導し、優れた景観と良好な住環境の維持・保全を図ることを目的とする。</p>					
区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<p>ゆとりある戸建住宅を中心とした低層住宅 A 区域と戸建住宅と中低層共同住宅を中心とした低層住宅 B 区域においては、その優れた住環境を維持・向上させるとともに、これら低層住宅区域の外周部にあたる沿道・沿線区域においては、低層住宅区域との調和に配慮した適切な土地利用とする。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>低層住宅 A 区域は、第 1 種低層住居専用地域に指定されており、緑豊かなゆとりある戸建住宅地を中心とした優れた住宅地としての環境の維持・向上を図るため、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を行う。</p> <p>低層住宅 B 区域は、第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域に指定されており、緑豊かなゆとりある戸建住宅と周辺の住環境に配慮した中低層共同住宅を中心とした住宅地としての環境の維持・向上を図るため、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限を行う。</p> <p>阪急電鉄沿線区域においては、低層住宅 B 区域と調和した中高層建物の街並みの形成を図るため、また、沿道 A 区域・B 区域においては、幹線道路沿道の区域として周辺地域に調和した中高層住宅や商業・業務施設を中心とした街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を行う。</p>					
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	低層住宅 A 区域	低層住宅 B 区域	阪急電鉄沿線区域	沿道 A 区域	沿道 B 区域
		地区の面積	約 4.6ha	約 2.2ha	約 0.1ha	約 1.5ha	約 1.0ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法（以下「法」という。）別表第 2（い）項第 3 号に掲げる共同住宅で床面積が 40 m²未満の住戸を有するもの</p> <p>2 法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 法別表第 2（い）項第 3 号に掲げる共同住宅で床面積が 4 0 m²未満の住戸を有するもの</p> <p>2 法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場</p> <p>3 法別表第 2（と）項第 4 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する施設</p> <p>4 建築基準法施行令（以下「令」という。）130 条の 4 第 2 号の地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これに類するもので延べ面積が 600 m²を超えるもの</p> <p>5 自動車車庫。但し、建築物に付属するものを除く</p> <p>6 令第 1 3 0 条の 6 に規定する工場</p> <p>7 令第 1 3 0 条の 5 の 3 に掲げる用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²を超えるもの又は 3 階以上の部分をその用途に供するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 法別表第 2（い）項第 3 号に掲げる共同住宅で床面積が 2 5 m²未満の住戸を有するもの</p> <p>2 法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場</p> <p>3 法別表第 2（と）項第 4 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する施設</p> <p>4 令 130 条の 4 第 2 号の地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これに類するもので延べ面積が 600 m²を超えるもの</p> <p>5 自動車車庫。但し、建築物に付属するものを除く</p> <p>6 令第 1 3 0 条の 6 に規定する工場</p> <p>7 法別表第 2（は）項第 5 号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²を超えるもの又は 3 階以上の部分をその用途に供するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 法別表第 2（い）項第 3 号に掲げる共同住宅で床面積が 4 0 m²未満の住戸を有するもの</p> <p>2 法別表第 2（と）項第 4 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する施設</p> <p>3 法別表第 2（に）項第 2 号に掲げる工場。但し、令 130 条の 6 に規定するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これに類する工場を除く</p> <p>4 法別表第 2（に）項第 3 号に掲げるポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設（令第 130 条の 6 の 2）</p> <p>5 法別表第 2（に）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>6 法別表第 2（に）項第 6 号に掲げる畜舎で、令第 130 条の 7 に規定する床面積の合計が 15 m²を超えるもの</p> <p>7 自動車修理工場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 法別表第 2（い）項第 3 号に掲げる共同住宅で床面積が 4 0 m²未満の住戸を有するもの</p> <p>2 法別表第 2（と）項第 4 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する施設</p>

地区の区分	地区の名称	低層住宅A区域	低層住宅B区域	阪急電鉄沿線区域	沿道A区域	沿道B区域
	地区の面積	約4.6ha	約2.2ha	約0.1ha	約1.5ha	約1.0ha
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡とする。但し、次の各号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、この規定を適用しない。 (1) この地区計画が決定された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で150㎡に満たないもの (2) 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150㎡に満たないことになる土地	130㎡とする。但し、次の各号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、この規定を適用しない。 (1) この地区計画が決定された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で130㎡に満たないもの (2) 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130㎡に満たないことになる土地			
	建築物等の高さの最高限度		12mとする。但し、敷地面積500㎡以上のものについては、高さ12mを超える外壁等の面から敷地境界線までの距離が1.5m以上確保されている場合に限り、15mとすることができる。	18mとする。		15mとする。
	壁面の位置の制限		1 150㎡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を0.75m以上、道路境界線までの距離を1m以上とする。但し、建築物の高さが10mを超える場合は、建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を1m以上とする。 2 1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 3 建築物の敷地が二以上の道路に接している場合は、そのうちの一を除いて道路境界線までの距離を0.75m以上とすることができる。但し、道路の隅切り部分については、この限りでない。			
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物等の形態並びに外壁の色彩その他の意匠等については、周辺環境の調和のなかで、街並み景観に資するものとする。				

「区域については計画図表示のとおり」

(理由) 別添理由書のとおり

計画図 阪神間都市計画地区計画 武庫之荘駅前西地区地区計画



武庫之荘会館 生津公園

園田西武庫線

30m

沿道A区域

低層住宅A区域

沿道B区域

低層住宅B区域

阪急電鉄
沿線区域

凡例



地区計画区域



地区の区分

武庫之荘三丁目

武庫之荘一丁目

十の橋

九の橋

八の橋

七の橋

武庫之荘二丁目

武庫之荘新築
武庫之荘公園

生津福祉会館

武庫之荘西二丁目

磐長姫神社

県営武庫之荘西住宅

大庄友行線

生津二の橋

阪急電鉄神戸線

理 由 書

本地区は阪急武庫之荘駅北西約400mの位置にあり、昭和10年代前半に民間開発された、主として戸建住宅地からなる市内でも有数の良好な住環境を有する地区であったが、近年は敷地の細分化やマンションの立地などにより、良好な街並みや住環境が失われつつある。

このため、秩序ある建築活動を適切に誘導し、優れた景観と良好な住環境の維持・保全を図ることを目的に本地区計画を決定するものである。