

## 計 画 書

阪神間都市計画地区計画の変更（尼崎市決定）  
都市計画武庫之荘3丁目地区地区計画を次のように変更する。

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
面 積		約6.9 ha
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。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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を定める。</li> <li>2 建築物の建詰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。</li> <li>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及び建築物の容積率の最高限度を定める。</li> <li>4 低層戸建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。</li> </ol>
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築基準法（以下「法」という。）別表第2(イ)項第1号に掲げる住宅のうちの一戸建ての住宅</li> <li>(2) 法別表第2(イ)項第3号に掲げる共同住宅のうち、住戸の床面積が40㎡以上のもの</li> <li>(3) 法別表第2(イ)項第3号に掲げる寄宿舍又は下宿</li> <li>(4) 法別表第2(イ)項第6号に掲げる老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>(5) 法別表第2(イ)項第9号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</li> <li>(6) 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol> </li> <li>2 1の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) この地区計画が決定された際に現に存する建築物の用途を変更しないもの又はその建築物に附属するものを建築する場合</li> <li>(2) 法別表第2(イ)項第2号に掲げる建築物で、その建築敷地が市道武庫1号路線又は市道武庫区画第8号線に接しているもの又はその建築物に附属するものを建築する場合</li> </ol> </li> </ol>
	建築物等の高さの最高限度	建築物の軒の高さは8m以下でなければならない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>1 150㎡以上の敷地に建築する建築物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。）の面から隣地境界線までの距離は0.5m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。</p> <p>また、150㎡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までの距離は0.5m以上、道路境界線までの距離は1m以上でなければならない。</p> <p>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。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>(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</p> <p>3 建築物の敷地が2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0.5m以上とすることができる。ただし、道路の隅切り部分については、この限りでない。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 建築物の敷地面積は150㎡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に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あっては、そのうちの一に限り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に現に建築物の敷地として使用されている土地で1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土地（以下「既存不適格土地」という。）</p> <p>(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</p>
		建築物の容積率の最高限度	<p>1 150㎡以上の敷地に建築する建築物の容積率の最高限度は、120%とする。</p> <p>2 120㎡以上150㎡未満の敷地に建築する建築物の容積率の最高限度は、次式により算定した数値とする。</p> $\text{容積率の最高限度}(\%) = 150(\%) - (\text{敷地面積}(\text{m}^2) - 120(\text{m}^2)) \div 30(\text{m}^2) \times 30(\%)$ <p>3 次の各号のいずれにも該当する場合にあっては、1及び2の規定は適用しない。</p> <p>(1) この地区計画が決定された際に現に存する建築物で1及び2に掲げる割合を超えるものについて、この地区計画が決定された後初めて当該建築物の敷地の全部を建て替える建築物の一の敷地として使用し、現に存する建築物の延べ面積の範囲内で建て替える場合</p> <p>(2) 建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離が、壁面の位置の制限の項に規定する建築物の外壁等の面から道路境界線までの最低限度の距離に0.5m加算した距離以上の場合</p>

「区域は計画図表示のとおり」

(理由)

本地区は、阪急武庫之荘駅から北西に約0.8kmのところを位置す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、本市でも有数の良好な低層戸建住宅地の住環境の保全及び形成を図るため、平成17(2005)年に本計画を決定した。

今回は、建築物の敷地面積の最低限度に係る既存不適格土地の適用除外規定について、土地利用更新の実態に即するよう条件を補完し、規定の合理化を図るため、本案のとおり変更するものである。

計画図 阪神間都市計画地区計画  
武庫之荘3丁目地区地区計画

N  
1:2,500



凡例 ——— 地区計画の区域