

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5丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		武庫之荘5丁目地区地区計画				
位 置		尼崎市武庫之荘5丁目の一部				
面 積		約 2.2 ha				
地区計画の目標		<p>本地区は、阪急武庫之荘駅から北西に約 0.9 km の位置にあり、昭和 30 年代前半に民間開発された住宅地を含む、主として戸建住宅地から成る良好な住環境を有する地区である。しかし、近年敷地の細分化やマンションの立地などにより、良好な住環境の維持が難しくなりつつある。</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、良好な住環境の保全及び形成を図ることを目的とする。</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	戸建住宅を主体とした、静かで落ち着いた、暮らしやすい住宅地としての良好な環境を守り育てる。				
	建築物等の整備の方針	<p>低層住宅地区においては、低層戸建住宅を主体とする緑豊かで閑静な住宅地としての環境の保全及び形成を図るため、建築物の用途の制限、高さの最高限度の設定、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度及び緑化率の最低限度の設定並びに建築物等の形態又は色彩その他の意匠及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>沿道住宅地区においては、低層住宅地区との調和を保ちながら店舗等と住宅とが共存する良好な住宅地としての環境の保全及び形成を図るため、建築物の用途の制限、高さの最高限度の設定、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度及び緑化率の最低限度の設定並びに建築物等の形態又は色彩その他の意匠及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p>				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層住宅地区	沿道住宅地区	
			面積	約 1.5 ha	約 0.7 ha	
		建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 法別表第 2(イ)項第 3 号に掲げる共同住宅のうち、床面積が 50 m²未満の住戸を有しないもの</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属するもの</p>		<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 法別表第 2(イ)項第 2 号に掲げる住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 法別表第 2(イ)項第 3 号に掲げる共同住宅のうち、床面積が 50 m²未満の住戸を有しないもの</p> <p>(4) 法別表第 2(イ)項第 8 号に掲げる診療所</p> <p>(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</p> <p>(6) 法別表第 2(ハ)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（第 2 種中高層住居専用地域内においては建築基準法施行令第 130 条の 3 第 1 号に掲げる事務所を含む。）でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの</p>	

	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、10m以下でなければならない。</p> <p>2 建築物の軒の高さは、7m以下でなければならない。ただし、敷地面積が100㎡未満の建築物にあっては、この限りでない。</p>	<p>建築物の高さは、15m（敷地面積が1,000㎡以上の建築物にあっては、18m）以下でなければならない。</p>																																													
	壁面の位置の制限	<p>1 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。）の面からの距離は、道路境界線までの距離にあっては次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じそれぞれ同表の中欄に掲げる距離以上、隣地境界線までの距離にあっては、次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じそれぞれ同表の右欄に掲げる距離以上でなければならない。</p> <table border="1" data-bbox="424 636 922 1025"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>道路境界線からの距離</th> <th>隣地境界線からの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>130㎡未満</td> <td>0.5m</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>130㎡以上 200㎡未満</td> <td>1.0m</td> <td>0.5m</td> </tr> <tr> <td>200㎡以上 300㎡未満</td> <td>1.5m</td> <td>1.0m</td> </tr> <tr> <td>300㎡以上 500㎡未満</td> <td>1.5m</td> <td>1.5m</td> </tr> <tr> <td>500㎡以上</td> <td>1.5m</td> <td>2.0m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 建築物の敷地面積が300㎡未満の場合であってその敷地が2以上の道路に接しているときは、一の道路境界線（道路の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。</p> <p>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。</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>	敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離	130㎡未満	0.5m	—	130㎡以上 200㎡未満	1.0m	0.5m	200㎡以上 300㎡未満	1.5m	1.0m	300㎡以上 500㎡未満	1.5m	1.5m	500㎡以上	1.5m	2.0m	<p>1 建築物（高さが10m以下の建築物に限る。）の外壁等の面からの距離は、道路境界線までの距離にあっては次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じそれぞれ同表の中欄に掲げる距離以上、隣地境界線までの距離にあっては、次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じそれぞれ同表の右欄に掲げる距離以上でなければならない。</p> <table border="1" data-bbox="954 636 1452 1025"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>道路境界線からの距離</th> <th>隣地境界線からの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>130㎡未満</td> <td>0.5m</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>130㎡以上 200㎡未満</td> <td>1.0m</td> <td>0.5m</td> </tr> <tr> <td>200㎡以上 300㎡未満</td> <td>1.5m</td> <td>1.0m</td> </tr> <tr> <td>300㎡以上 500㎡未満</td> <td>1.5m</td> <td>1.5m</td> </tr> <tr> <td>500㎡以上</td> <td>1.5m</td> <td>2.0m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 建築物の敷地面積が300㎡未満の場合であってその敷地が2以上の道路に接しているときは、一の道路境界線（道路の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。</p> <p>3 建築物（高さが10mを超える建築物に限る。）の外壁等の面からの距離は、道路境界線までの距離にあっては次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じそれぞれ同表の中欄に掲げる距離以上、隣地境界線までの距離にあっては次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じそれぞれ同表の右欄に掲げる距離以上でなければならない。</p> <table border="1" data-bbox="954 1572 1452 1756"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>道路境界線からの距離</th> <th>隣地境界線からの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500㎡未満</td> <td>1.5m</td> <td>1.5m</td> </tr> <tr> <td>500㎡以上</td> <td>1.5m</td> <td>2.0m</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 第1項及び前項の規定は、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。</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>	敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離	130㎡未満	0.5m	—	130㎡以上 200㎡未満	1.0m	0.5m	200㎡以上 300㎡未満	1.5m	1.0m	300㎡以上 500㎡未満	1.5m	1.5m	500㎡以上	1.5m	2.0m	敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離	500㎡未満	1.5m	1.5m	500㎡以上	1.5m	2.0m
敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離																																														
130㎡未満	0.5m	—																																														
130㎡以上 200㎡未満	1.0m	0.5m																																														
200㎡以上 300㎡未満	1.5m	1.0m																																														
300㎡以上 500㎡未満	1.5m	1.5m																																														
500㎡以上	1.5m	2.0m																																														
敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離																																														
130㎡未満	0.5m	—																																														
130㎡以上 200㎡未満	1.0m	0.5m																																														
200㎡以上 300㎡未満	1.5m	1.0m																																														
300㎡以上 500㎡未満	1.5m	1.5m																																														
500㎡以上	1.5m	2.0m																																														
敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離																																														
500㎡未満	1.5m	1.5m																																														
500㎡以上	1.5m	2.0m																																														

建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 建築物の敷地面積は、130 m²以上でなければならない。</p> <p>2 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前項の規定に適合する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することとなる土地を、この地区計画が決定された後初めて2以上に分割して各土地をそれぞれ建築物の一の敷地として使用する場合には、同項の規定にかかわらず、各敷地の面積は、一の敷地にあつては100 m²以上、他の敷地にあつては130 m²以上でなければならない。</p> <p>3 第1項の規定は、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には、適用しない。</p> <p>(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第1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>
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積に対して5%以上とする。ただし、敷地面積が130 m ² 未満の建築物にあつては、この限りでない。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩並びに屋外広告物については、住宅地として周辺の景観と調和のとれた落ち着いたものとする。
垣又はさくの構造の制限	道路の面するところに垣又はさくを設ける場合は、住宅地としての景観に配慮したものとする。

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

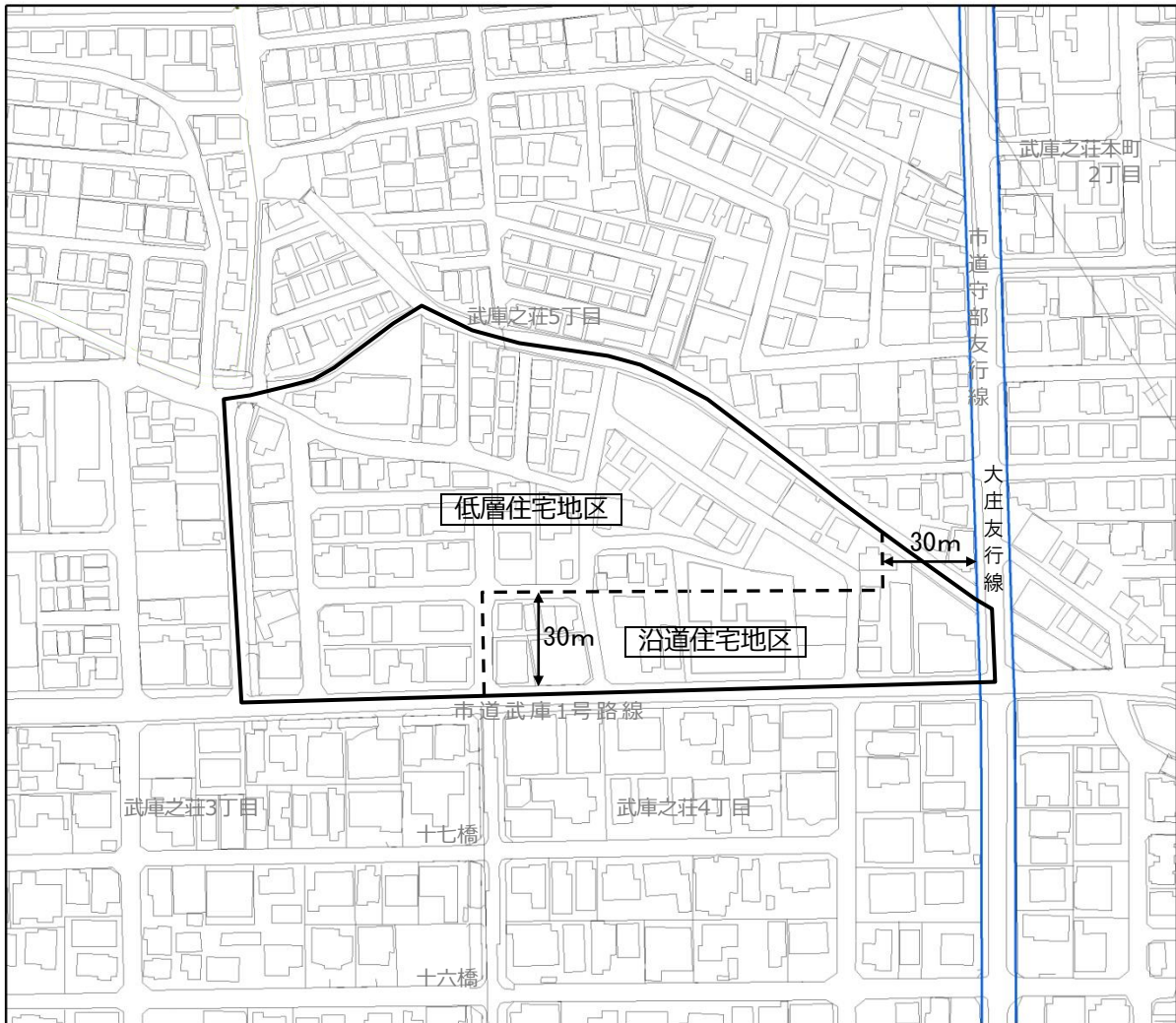
(理由)

本地区は、阪急武庫之荘駅から北西に約0.9kmのところまに位置する低層住宅地である。この地区は、昭和30年代前半に民間開発された住宅地を含ま、主として戸建住宅から成る良好な低層住宅地の住環境の保全及び形成を図るため、平成22(2010)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する等、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5丁目地区地区計画

N
1:2,000



凡例 ———— 地区計画の区域
----- 地区の区分の境界