



## いつまでも、心地よく、美しく、誇りあるまちでありたい

この地区が開発された昭和 33 年はほとんどが戸建住宅で共同住宅は 2 棟(何れも社宅)でした。その後、地域は東と北へ若干広がりを見せ、宅地の細分化や新たに共同住宅が数棟建ちました他は、長い間静かな戸建中心の居住環境を維持してきました。

ところが、開発以来約半世紀が経過した平成 18 年夏に戸建住宅敷地に突然共同住宅の建設計画が発表されました。この街は第 1 世代の住民間で「いつまでも落ち着いた戸建て住宅が建ち並ぶ良い環境を守りましょう」という言葉が交わされていたところです。しかし、このままでは落ち着いた住環境の維持が困難になるのではないかとという極めて強い懸念が住民間で巻き起ったことは当然です。

共同住宅が完成した平成 19 年、その夏にまちづくり協議会が設立されました。約 3 年間の活動を経て地区計画案を権利者の多数の賛同を得てまとめることができ、平成 21 年 10 月に尼崎市へ提案、22 年 5 月に都市計画決定、8 月には建築条例として施行の運びとなりました。

しかし、一方では、市への提案後、法制化までの空白期間に、それまで地区計画に賛成していた地主さんが諸事情により小規模ワンルームマンションを建設するという事態に至り誠に残念な思いもいたしました。

欧州などでは街なみの美しさに対する意識が強く、古いきれいな街なみが維持されていますが、それに引き換えわが国では美しい伝統ある街なみが大きく変貌してきています。このささやかな活動が良い街なみを守り、伝承できる契機になればと願うところです。

この活動は総論賛成でも各論に入ると反対が出る難しいものでした。しかし、後半になると幸いにも地区内外の権利者の皆様からご理解とご協力を得ることが出来、良いまちづくりの出発点に立つことが出来ました。

最後に、協議会結成から迅速な法制化まで、尼崎市から頂いた並々ならぬご支援とご協力に心からお礼申し上げます。また、コンサルタントの先生方、熱意を以って取り組み願ひ、きめ細かいご指導ご支援に対し感謝と敬意を捧げます。

武庫之荘 5 丁目東地区まちづくり協議会

会長 橋本 勝太郎  
役員一同

### まちづくり活動の経緯

平成 18 年 8 月・・・マンション建設が始まり、業者と協定を結ぶ。

平成 19 年 3 月・・・市に相談し、まちなみの維持に関する出前講座実施

平成 19 年 8 月 5 日・・・まちづくり協議会設立

9 月～20 年 3 月・・・意見交換会・学習会、アンケート実施

平成 20 年 6 月・・・第 2 回総会 今後の活動等について協議・決定

7 月～21 年 7 月・・・第 2 回アンケート実施、意見交換開催、権利者と面談、市と協議

平成 21 年 7 月 26 日・・・第 3 回総会 地区計画案、申し合わせ作成の承認

8 月～9 月・・・反対意見の権利者に対する説明

10 月 14 日・・・尼崎市長に地区計画の策定に関する提案書提出

11 月・・・ワンルームマンション建設に関し、施主・業者に地区計画案遵守の申し入れ

平成 22 年 5 月地区計画都市計画決定告示、8 月建築条例施行

平成 22 年 8 月・・・第 4 回総会 まちなみ指針、心地よい暮らしのための指針承認

※広報誌「E まちタイムズ」発行 18 号+号外 2 回、役員会開催 30 回(平成 22 年 12 月現在)

# I. 武庫之荘と同5丁目東地区のまちづくり

阪急神戸線武庫之荘駅北側の住宅地は昭和12年に阪急電鉄によって開発されました。元は農地であったため、幾本かの水路が流れており、水路沿いなどの道路には柳・泰山木などの並木が植えられ、穏やかで緑が多く整然とした街なみが広がっています。

また、武庫之荘地域には阪神間でトップクラスの活動を続けている自治会「武庫之荘文化会」があり、「明るく美しく安全で住みやすい街、武庫之荘」を標語に、より良いまちづくりに向けての取り組みが行なわれています。

武庫之荘5丁目東地区は、この地域では戦後初の大規模開発住宅地で、静かな街なみが続く3、4丁目の北側一帯に、昭和33年に大同阪急住宅により造成された地域がコアとなっています。当初は多くが平屋建てで、2階建ても少しある戸建住宅地でした。この街が形成されて既に半世紀以上が経過し、時代が移ると共に変化が起こり、このままでは良い街が消え去るおそれが出てきました。このため、良好な住環境を守りこれまで培われた良き隣人関係を将来に残すべく、平成19年夏にまちづくり協議会を結成し、地区計画の策定に向けて取り組むことになりました。

この結果、大多数の賛同を得ることができ、且つ法制化途中の2回の縦覧においても意見書の提出はなく、地区計画の決定をみることができました。

その後、「地区計画」を補足する意味で「まちなみ指針」「心地よい暮らしのための指針」もまちづくり協議会会員間で合意をみることができました。

武庫之荘5丁目東地区では、これら3つをまちづくりの柱とし、ハード面での住環境の維持、ソフト面での生活マナーと言う両面からのまちづくりを進めることで、より魅力ある街を引き続き維持していこうとしています。

## まちづくりの新しい基準の主旨

### 地区計画

都市計画法に基づく法的な基準です。戸建住宅を中心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ため、建築物の用途や高さ、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度、緑化などについて当地区独自の基準を定めています。

### まちなみ指針

より魅力的な美しい景観づくりのため、地区計画では定めにくい建物や垣柵等のデザインについて、好ましい基準を示しています。新築、建替え、補修等に際して参考にさせていただくものです。

### 心地よい暮らしのための指針

地域の平穏な生活のため、お互いが気持ちよく暮らせるよう、日常生活において配慮すべきマナー等を示したものです。当たり前のことですが、居住者の入れ替わりや時代の変化もあることから、将来とも暖かく思いやりのあるまちであるため、今回明文化したものです。

# II. 地区計画のあらまし

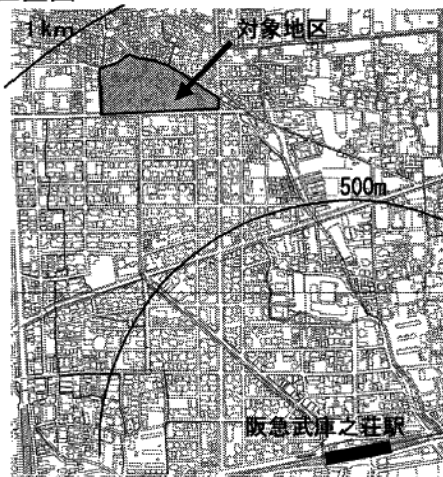
本パンフレットでは、地区計画の概略を紹介しています。  
地区計画の詳細は、尼崎市ホームページをご確認いただくか、  
尼崎市役所にお問い合わせください。

## 1 地区計画とは

地区計画は、都市計画法・建築基準法に基づき定められたもので、建物の新築・建替え・増改築等の際に守ることが求められるルールです。

当地区での地区計画の目的は、建築活動を適切に誘導し、「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」を継承していくことです。このため建築物の用途、高さ、敷地の規模などについて、現行の法律に加えて地区独自の基準を設けることで、暮らしやすい住宅地として、良好な住環境の保全・形成を図ります。

位置図



地区計画の区域区分



### 低層住宅地区：

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および形成を図ります。

### 沿道住宅地区：

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および形成を図ります。

## 2 地区計画による制限のあらまし

新築・建替え・増改築等を行う場合に適用されるもので、既存の建物には適用されません。

### 低層住宅地区

#### ①建築物等の用途

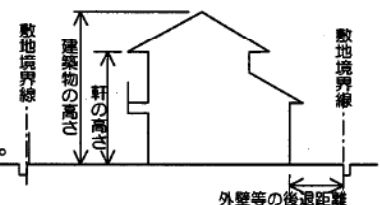
・下記の建物のみ建てることができます。

- 戸建住宅
- 全ての住戸床面積が50㎡以上の共同住宅
- 交番など公益上必要な施設
- これらに附属するもの

#### ②建築物の高さ

・建築物の高さは10m以下、軒の高さは7m以下とします。

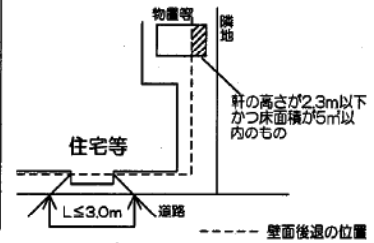
但し、敷地面積が100㎡未満の場合は軒の高さの制限は適用されません。



### ③外壁等の後退距離

・敷地面積に応じて下表のように、道路や隣との境界から建物の外壁等を後退させなければなりません。

敷地面積	道路境界からの距離	その他の境界からの距離
130㎡(約40坪)未満	50cm以上	地区計画では定めません
130㎡(約40坪)以上 200㎡(約60坪)未満	1.0m以上	50cm以上
200㎡(約60坪)以上 300㎡(約90坪)未満	1.5m以上	1.0m以上
300㎡(約90坪)以上 500㎡(約150坪)未満		1.5m以上
500㎡(約150坪)以上		2.0m以上



※・壁面が境界側に突き出る場合等は、突き出た部分の中心線の長さの合計が3m以内であれば認められます。  
・物置などで軒の高さが2.3m以下かつ床面積が5㎡以内のものは対象外となります。

※敷地面積300㎡未満で、2つ以上の道路に面する場合は、「道路からの距離」は1つのみに適用し、他は「その他の境界からの距離」とします。

### ④敷地面積

・原則として130㎡以上としますが、今後敷地を初めて分割する場合、1敷地のみ100㎡以上、他の敷地は130㎡以上とすることができます。  
・現在130㎡未満の方には、敷地を分割しない限りこの制限は適用されません。

### ⑤緑化率

・敷地面積が130㎡以上の場合、緑化率を「5%」以上とします。  
・緑化率とは、敷地面積に対する緑地の割合です。生垣や壁の緑化等も含めて、「緑地」の計算方法は別途定められています。

### ⑥色彩および広告物

・建築物の外壁・屋根の色彩や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ものとします。参考となる外壁色彩のルール等を「まちなみ指針」に示しています。

### ⑦垣・柵

・道路に面するところの垣・柵は、住宅地としての景観に配慮したものとするものとします。参考となる事例を「まちなみ指針」に示しています。

## 沿道住宅地区

### ⑧建築物の用途

・下記の建物のみ建てることができます。

戸建住宅、事務所・店舗等との兼用住宅、全ての住戸床面積が50㎡以上の共同住宅、診療所、交番など公益上必要な施設、500㎡以内の店舗・飲食店等(大庄武庫線沿いは事務所も可)、これらに附属するもの

### ⑨建築物の高さ

・15m(概ね5階に相当)以下としますが、敷地面積が1000㎡以上の場合は18m以下とします。

### ⑩外壁等の後退距離

・高さや敷地面積に応じて下表のように、道路や隣との境界から建物の外壁等を後退させなければなりません。

建築物の高さ	敷地面積	道路境界からの距離	その他の境界からの距離
10m以下	低層住宅地区と同じ		
10mを超える	500㎡(約150坪)未満	1.5m以上	1.5m以上
	500㎡(約150坪)以上	1.5m以上	2.0m以上

※物置等の取扱いについては低層住宅地区と同じです。

⑪敷地面積、⑫緑化率、⑬色彩および広告物、⑭垣・柵、については低層住宅地区と同じです。

# Ⅲ. まちなみ指針

これは、当地区において家屋や垣柵などを造ったり、補修したりするときの、まちなみの指針となるものです。

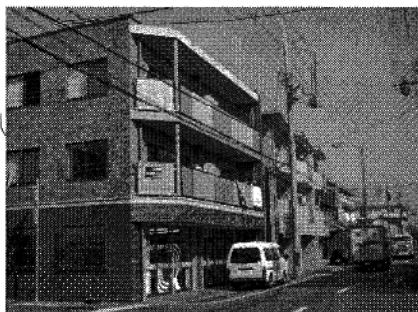
武庫之荘5丁目東地区に暮らす皆様のご協力をいただき、半世紀あまりにわたるまちの歴史をふまえ、まちなみのルールを尊重しながら、武庫之荘らしい魅力ある美しい景観をつくっていきましょう。

## 1

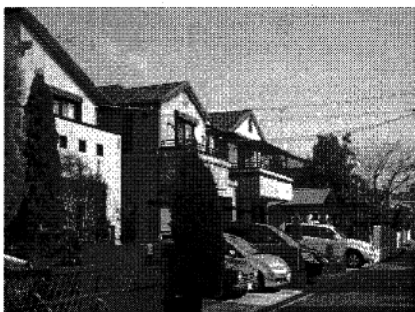
### 穏やかな表情や表現により風格のある閑静なまちなみにしよう

まちなみから突出したものとならないよう、建物の位置や高さ、かたちなどについて、周辺との調和に配慮した節度のあるデザインとしましょう。

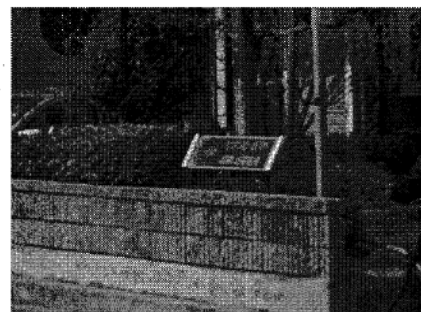
広告物や表示板等は自家用でも掲出を控え、掲出する場合でも、無秩序な印象を与えないよう、例えば1階部分に限定して掲出したり、地区計画の低層住宅地区では、A3版以下の大きさや、落ち着いた色合いにするなど、まちなみに配慮しましょう。



まとまりのあるスカイライン



建物を後退させたスカイライン



植栽と組み合わせた小さなサイン

## 2

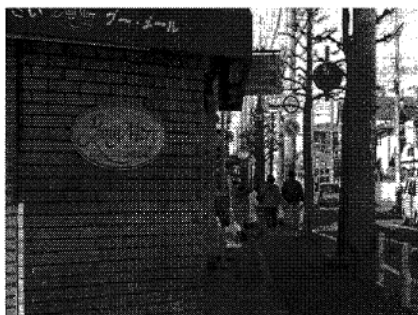
### 自然素材などの材質感や色彩を大切にして落ち着いたまちなみにしよう

自然の素材などの年数が経っても風合いのある材料は好ましいものです。落ち着いた雰囲気をかもし出している素材や色彩などを使用し、原色などの彩度の高い色はひかえましょう。

使用する色彩は、YR～Y系の明るく淡い色相のものやN系の落ち着いたものを基調色に選びましょう。

また、強調色、引き立て色として使用する色彩（アクセントカラー）は、基調色とマッチするものを選び、ポイントをしぼるなど限定的に使用しましょう。

具体的には、裏表紙の「武庫之荘5丁目東地区 外壁色彩のルール」をご覧ください。



外壁と調和したお洒落な看板



カラーイメージのそろった街並



木を多用した優しい表情の外観

### 3

## 建物と調和したエクステリアでまとまりのあるまちなみにしよう

※エクステリア：建物外周りのしつらえの総称

玄関周りのしつらえを、家屋本体や周辺との調和を図ることで、生垣などとともに美しく整った景観にしましょう。

特に、素地のままのブロック塀など安易な意匠はさけるとともに、エクステリアの重要な要素であるカーポートは、床の舗装や上屋、扉のデザインに配慮しましょう。



建物と意匠をあわせた玄関部分



板石舗装と植栽目地の対比



ソフトな印象の丸太舗装のカーポート

### 4

## 思いやりのあるしつらえにより通り景観の印象を高めよう

調和のとれた垣・柵の連なりや、通り沿いに手入れの行き届いたプランターなど、住み手の暖かな思いやりが感じられる景観により、まちの雰囲気高めましょう。

また、夜間においては、門灯や庭園灯などにより、通りへの配光に留意しましょう。



煉瓦幅木の協調した塀の意匠



駐車場の門扉を合わせた意匠

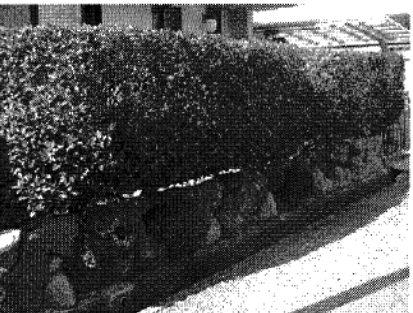


木製格子による屋外機のカバー

### 5

## フェンス緑化や庭木などで緑を増やしうるおいのあるまちなみにしよう

生垣にしたり、塀を控えて道路側に緑を植えたり、透視性のフェンスで庭の緑を見せるなど、緑があふれる通りにすることで、心地よいまちなみにしましょう。植えるスペースが限定される場合は、プランターやハンギングバスケットなどの活用も効果的です。



石積みなどと生垣の組み合わせ



透視性の塀と生垣の組み合わせ



ポットによる飾り付けの演出

# IV. 心地よい暮らしのための指針

平成22年8月7日承認

これは5丁目東地区で地区計画が決定されることにあわせて、当該地域の住民が日常生活を通じて守ってきたいマナー等を記載するものです。

これは、私たち一人一人が節度ある行動をとることによって、この地域全体の平穏な生活を守り、良いまちの雰囲気や品のある居住環境を今後も継承していくためのものです。

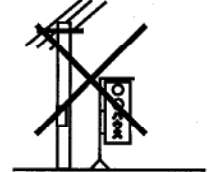
## A 建物の建築等について

- 1 法律の遵守はもちろん、敷地の分割や高い建物の建築はなるべく避け、落ちついた住宅地の環境を継承するようにしましょう。
- 2 建物などの建設その他にあたってはなるべく近隣に声を掛け、お互いの十分な了解の元に進めるようにしましょう。



## B 生活マナー、環境美化について

- 3 ごみ出しは指定日時におこない、見苦しくないように所定場所におき、ネットを掛けるなど散乱せぬように注意しましょう。
- 4 犬猫などペットは他人に迷惑が掛からないようにしつけましょう。特に糞尿の始末はしっかり行い、鳴き声にも気を配りましょう。
- 5 夜間、早朝は特に静かな環境づくりに留意しましょう。また、大きな音が発生する恐れのある場合は防音に配慮しましょう。
- 6 道路上のゴミ、タバコの吸殻、空き缶、空き瓶類や雑草は気がついた人が始末しましょう。
- 7 駐車場、空き地の管理をしっかり行い、資材・廃棄材・雑草・植木などは見苦しく無いよう、また近隣に迷惑とならぬよう、所有者が責任を持って管理しましょう。もし所有者が遠隔地に居住等で対応ができない場合には所有者の費用負担で当協議会が対処することがあります。
- 8 生垣や植木の枝葉や落ち葉が通行その他の妨げや隣家の迷惑にならぬよう、手入れをしましょう。
- 9 道路に面する場所に花を飾る等、まちの美化に努めましょう。
- 10 営業目的での電柱への張り紙や広告、立て看板等はやめましょう。第三者が行なうこの種の迷惑行為には注意し、やむを得ぬ場合は違反広告物除却活動員\*に撤去を依頼しましょう。  
※武庫之荘文化会にお問い合わせください。
- 11 賃貸住宅等の管理は業者任せにせず、地・家主もしっかり行なうようにしましょう。空き家も家主が責任を持って管理しましょう。



## C 交通安全について

- 12 車、オートバイなどは安全な速度で走るように心がけましょう。
- 13 道路交通法の定めを守り、公道、私道上の駐停車や駐輪は極力短時間で済ませましょう。歩行者や一般自動車・緊急用車両の通行の障害とならぬよう、道路上の駐・停車や駐輪はやめましょう。また、長時間のアイドリングをしないようにしましょう。  
※この地域はほとんどが私道となっています。道路上に物を置かないようにしましょう。
- 14 自転車に乗る時も道路交通法を守り、歩行者の安全を最優先として、スピードは控えめにし、2・3人乗りや携帯電話の使用などを止めましょう。夜間は必ず点灯しましょう。





D 防犯と近隣の関係維持について

- 15 地域内ではお互いに挨拶を交わし、子供や高齢者の見守りや声かけなどに努めましょう。
- 16 防犯には近隣とともに注意し、留守にする時には声を掛け合うようにしましょう。
- 17 挙動不審なものを見かけたら、直ぐに隣人と相互確認し、必要なら交番に知らせましょう。
- 18 街灯が少なく夜間暗い場所では門灯・玄関灯を点灯し、安全なまちづくりに協力しましょう。  
夜間の外出には蛍光テープを着け、できるだけ明るい色の服装とし、防犯ブザーや懐中電灯を携帯するなど、各自が安全と防犯につとめましょう。



E その他

- 19 この指針の対象となるのは下記のとおりです。
- a. 武庫之荘5丁目1番から同10番の地域の土地建物所有者、居住者、営業者
  - b. この地域の不動産を斡旋する宅地建物取引業者
  - c. 地域内に建物を建てたり宅地造成を行なう者
- また周辺地域の居住者にも協力をお願いしていきます。
- 20 指針の変更は当該まちづくり協議会の会員総数の1/10以上の発議で、総会出席者の2/3以上の賛成がある場合に可能とします。  
当該協議会が解散した場合は武庫之荘文化会が指針を継承し、所定の手続きにより賛同を得て変更を行ないます。  
但し、軽微な変更は協議会役員会あるいはそれを継承する会議体が所定の手続きを経て行なうことが出来るものとします。
- 21 道路上の放置物、不法広告物、空き地の雑草・廃棄物などにより簡単に解決出来ないトラブル発生の場合には、当協議会に相談しましょう。  
特に武庫之荘5丁目1番から同10番の地域の居住者は武庫之荘文化会員として問題の解決に努めましょう。

以上

武庫之荘5丁目東地区まちづくり協議会 役員（平成22年9月現在）

会 長	橋本 勝太郎	委 員	柴田 守雄
副会長	國村 信隆	//	潮田 英子
会 計	橋 好美	監 査	澤田 駿太郎
委 員	橋 俊次郎	//	吉岡 素子
委 員	山脇 美香	顧 問	檜川 恵一

事務局：〒661-0035 尼崎市武庫之荘3丁目15-13  
武庫之荘文化会館内 TEL&FAX 06-6431-0713

### Ⅲ まちなみ指針 2 色彩の使用についての詳細

## 武庫之荘5丁目東地区 外壁色彩のルール

建物の色彩については、以下を推奨しています。

日常的な塗り替え等についても、この色彩ルールをお守り下さい。

- (1) 推奨色相  
建築物の外壁の推奨色相はY、YR、N系とする。
- (2) 推奨明度  
設定値を6以上とする。(N系を含む)
- (3) 推奨彩度  
設定値を4以下とする。(N系を含まない)
- (4) サブカラー  
ベースカラー(基調色相)とサブカラー(補助色相)は同一色相とし、明度・彩度を推奨設定値のなかでコントロールすることは認める。
- (5) アクセントカラーの色相および限度率  
色相は、ベースカラーと同一でない色相について認める。  
但し、アクセントカラーで使用した面積を立面積で除した率を限度率とし、当該率を15%未満とする。  
また、限度率は道路に接した面のみとし、2以上の道路に接しているときは、それぞれ接している面とする。

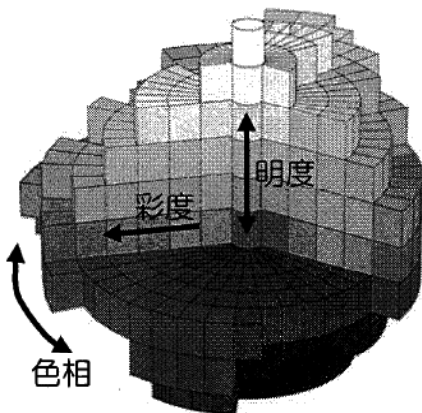
※アクセントカラー:「強調する」色、「引き立てる」色という意味で、単調な配色や複雑な色調にアクセントカラーを少量加えることにより全体が引き締まり、生き生きとしてくる配色テクニック。建築においては、外壁のコーナーや屋根底のライン、窓枠周りなどに使用されることが多い。

### 色の3属性とマンセル表色系

マンセル表色系では、色の3属性「色相(H)」「明度(V)」「彩度(C)」の記号と数値を使って色を表現します。

例えば色相が5R、明度が6、彩度が4の色は5R 6/4と表わします。

無彩色はNの後に明度の数値を付けて、例えば明度が8の場合N8と表わします。



図は大日精化工業(株)のHPをもとに、同社の了承を得て作成したものです。複製を禁じます。

### 推奨色彩の例

	<PB><P><RP><R>< YR >< Y ><GY><G><BG><B>		
明度9/彩度1	[Color swatches]	N9	
明度9/彩度2	[Color swatches]		
明度9/彩度3	[Color swatches]		
明度9/彩度4	[Color swatches]		
明度9/彩度5	[Color swatches]		
明度8/彩度1	[Color swatches]		N8
明度8/彩度2	[Color swatches]		
明度8/彩度3	[Color swatches]		
明度8/彩度4	[Color swatches]		
明度8/彩度5	[Color swatches]		
明度7/彩度2	[Color swatches]		N7
明度7/彩度3	[Color swatches]		
明度7/彩度4	[Color swatches]		
明度7/彩度5	[Color swatches]		
明度6/彩度2	[Color swatches]	N6	
明度6/彩度3	[Color swatches]		
明度6/彩度4	[Color swatches]		
明度6/彩度5	[Color swatches]		
明度5/彩度2	[Color swatches]	N5	
明度5/彩度4	[Color swatches]		
明度5/彩度6	[Color swatches]		
明度4/彩度2	[Color swatches]	N4	
明度4/彩度4	[Color swatches]		
明度4/彩度6	[Color swatches]		

連絡先：武庫之荘5丁目東地区まちづくり協議会

TEL&FAX 06-6431-0713 (武庫之荘文化会館内)

# 南武庫之荘第一地区 まちづくり構想

平成20年6月

## 1 南武庫之荘第一地区の特徴

- **便利な「住宅地」**
  - ・武庫之荘は住宅地として知名度が高い地域である。
  - ・地区は、阪急武庫之荘駅の南側に位置し、駅前には商業施設等が立地している。JR立花駅も利用することができ、生活利便性が高い地区である。
  - ・北図書館や立花公民館西分館などの公共施設も地区内に立地している。
  - ・一方で、利便性の良さから、住宅以外の用途の建物も立地しており、来訪者の路上駐車や駐輪などの利用者のマナーが課題になっている。
  - ・また、空き巣やひったくりなどの被害があり、地区として防犯への取り組みの充実が課題になっている。
- **都市基盤が整ったまち**
  - ・道路が基盤の目状に通っており、公園や上下水道などの都市基盤が整ったまちである。
  - ・しかし、整備から長い時間が経過しており、道路や側溝などの老朽化やバリアフリーへの対応が不十分、などの課題がある。
  - ・地区には水路があるが、ゴミの投げ入れなどの課題がある。
- **緑ゆたかなまち**
  - ・地区には、複数の農地があり、カエルの鳴き声がする「田園都市」である。
  - ・地区内には2つの公園があり、周辺にも公園が複数ある。
  - ・幹線道路の街路樹や、並木の桜などが立派に育っている。
  - ・最近では、農地や空き地がマンションに変わってきている。
  - ・大きく育った街路樹や公園の手入れが課題になっている。
- **戸建て住宅と集合住宅が共存するまち**
  - ・地区には、単身者向けからファミリー向けまで多様な集合住宅が数多く立地している。中低層の建物を中心であり、戸建て住宅と共存している。
  - ・一方で、安全性に不安を感じる老朽化した建物もある。

## 2 まちづくりの目標

### 季節の花や緑があふれるまち

- ・花や緑があふれ、季節の移り変わりが感じられるまちを目指す。

### 手入れの行き届いたまち

- ・まちのすみずみまで手入れが行き届いた、きれいで清潔なまちを目指す。

### みんなが安心して暮らせるまち

- ・赤やんから高齢者までみんなが、危険を感じず、安心して暮らせるまちを目指す。

### 住み続けたいくなるまち

- ・地区で育った子供達が大人になっても、年齢を重ねても、住み続けたいくなるまちを目指す。

### 個性ゆたかなまち

- ・「南武庫之荘」としての個性を育て、暮らしやすい住宅地としてのイメージを高める。

## 3 まちづくりの基本方向

南武庫之荘第一地区は、便利でかつ自然が残る魅力ある住宅地である。しかし、まち全体に、少しずつ老朽化などの変化が進行している。今後、「住宅地南武庫之荘」にふさわしい環境を守り育て、赤やんから高齢者まで全ての人が暮らしやすく住み続けたいくなるまちになるよう、次の視点からまちづくりに取り組む。

- **良質な住宅地を象徴するまち並みと通りを育てる**
  - ・緑や水の流れを活かしてうるおい豊かなまち並みを育てる。
  - ・全ての人が安全で安心して歩ける通りを育てる。
- **南武庫之荘をイメージアップするまちかどを育てる**
  - ・まちの玄関口としてふさわしく、シンボルになるようなまちかどを育てる。
- **快適に暮らせる居住環境を育てる**
  - ・隣近所の敷地や建物の調和を高める。
  - ・日常の暮らしのマナーを育てるとともに、きめ細かなまちの手入れをすすめる。
- **まちの交流の場として、既存の施設の活用と充実を目指す**
  - ・緑ゆたかで安心して楽しくすごせる公園・ひろばを育てる。
  - ・公園・ひろばの防災機能を高める。
  - ・散歩や買物の途中に、気楽に休憩できるようなひろばを充実する。
  - ・北図書館・立花公民館西分館の地域活動での活用を目指す。

#### 4 具体的な取り組みの柱

次の具体的な取り組みを、町会、地区の事業所や小学校他公共施設、尼崎市と協力してすすめる。

大井戸公園に続く花いっぱいの通りに育てる

- 大井戸公園まで花がふれる通りを育てる。

安心して抜ける通りに育てる

- 夜間も安心して抜ける明るい通りを育てる。

街を活かし、まちのシンボル通りとしてふさわしいまち並みに育てる

- 地域のシンボルである桜並木を守り育てる。
- シンボルの通りとしてふさわしい住宅中心のまち並みを育てる。
- ※通りに愛称をつけよう

緑があふれる集合住宅中心のまち並みに育てる

- 街路樹を守り育て、公園を結ぶ緑あふれる通りを目指す。
- 中層までの集合住宅と店舗が調和したまち並みに育てる。
- ※通りに愛称をつけよう  
(勉強会では、「大蔵公園通り」などのアイデアがありました)

緑があふれ快適でセンスのよいまち並みに育てる

- 街路樹を守り育て、歩行者と自転車共存し、快適に通行できる通りを目指す。
- 歩道からゆとりをもった位置に、住宅地にふさわしい施設が並び通りを目指す。
- 南武庫之荘のメインストリートにふさわしいセンスのよいまち並みに育てる。

来訪者を迎えるにふさわしい落ち着いたまち並みに育てる

- 北図書館、南武庫之荘郵便局、立花公民館西分館があり、地区外からの訪問者も多い通り。訪問者を迎えるにふさわしい通りに育てる。
- 文化施設と戸建住宅・中低層の集合住宅が調和した落ち着いたまち並みに育てる。
- 花の咲く木を植える。(ソサエツキなど)
- ※通りに愛称をつけよう  
(勉強会では、「ふみの道」「文古通り」「歴史通り」などのアイデアがありました)

水路を活かし、明るくうるおいある通りに育てる

- 小魚などがすめめる美しい流れを守り、草花などで魅力アップする。
- ※通りに愛称をつけよう  
(勉強会では、「神楽田通り」などのアイデアがありました)

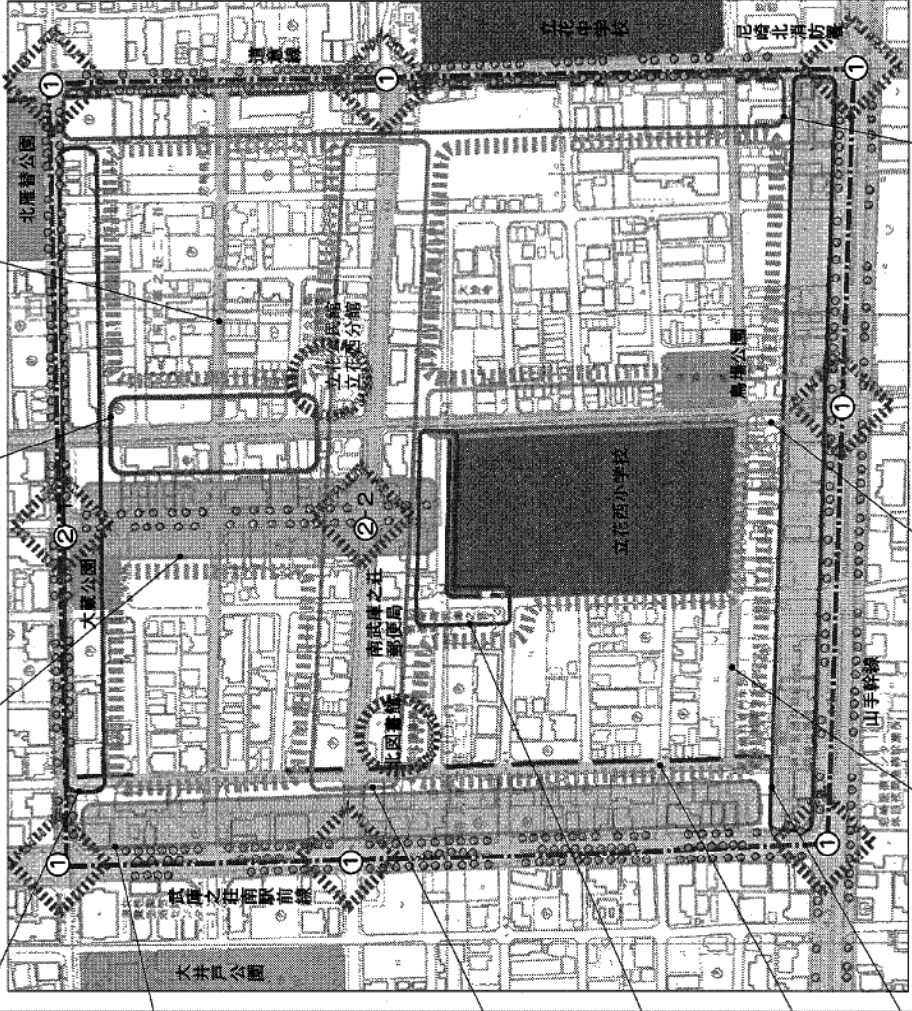
安心して抜ける通りに育てる

- 防犯、交通の面で安心して抜ける通りに育てる。

南武庫之荘の住環境と調和したまち並みに育てる

- 住環境と調和する土地利用を目指し、質の高いまち並みに育てる。

良質な住宅地を象徴するまち並みと通りを育てる



快適に暮らせる住環境を育てる

- 戸建住宅と集合住宅の調和のとれたまちを育てる。
- 周囲と調和のとれた建物・敷地になるよう、建物の建て方や敷地の使い方のルールやマナーを育てる。
- 農地や公園、宅地の緑がながるまちに育てる。
- 駐車場などの空き地にもみんなの目が十分に行き届くまちを目指す。
- 路上駐車・路上駐輪のないまちに育てる。
- 溝・水路をきれいに安全にたもつ。

まちの交流の場として既存の施設の活用と充実を目指す

- まちのみんななどで夏や花を育てる。
- みんなが参加できる季節の行事を開催する。
- 防火水槽や防災機材の配備をすすめる。
- 公園の遊具などの設備が安全に利用できるよう、点検や手入れをする。

玄関口にふさわしいまちがどに育てる

- まちの玄関口にふさわしいデザイン・用途の建物が建つまちがどを目指す。
- 南武庫之荘の住宅地の雰囲気や伝わるまちがどに育てる。
- 適切な場所にまちの案内サインを作ろう。

まちのシンボルとなるまちがどに育てる

- ①-1: 大蔵公園・桜並木を活かし、まちのシンボルとなるまちがどに育てる。
- ②-2: まちの中央にある桜並木の交差点として、まちのシンボルとなるまちがどに育てる。

南武庫之荘をイメージアップするまちがどを育てる

水路を活かし、快適でうるおいあるまち並みを育てる

- 小魚などがすめめる美しい流れを守り、街路樹の梢と草花で魅力ある歩行者空間を育てる。
- 住宅地にふさわしい住宅と施設が調和したまち並みを育てる。

緑や花があふれる戸建て住宅中心のまち並みに育てる

- 小学校の花壇や公園があり、緑や花があふれ人が集う通りを目指す。
- 戸建て住宅中心のまち並みを育てる。

みんなの目が行き届く気持ちのよい通りに育てる

- 山手幹線の裏通りにならぬよう、みんなの目が行き届くきれいで気持ちよい通りに育てる。

### ● 建築物等の意匠について

住宅地としての風格を備え、良好なまち並み形成を図りたい。そのため、建築物等の形態並びに屋根及び外壁の意匠は周辺のまち並みと調和のとれたものを目指しましょう。

### ● 垣または柵の構造について

快適な歩行空間を作りたい。そのため、道路に面して垣又は柵を設ける場合には、生垣・透視可能なフェンス・化粧ブロック塀などを用いて、周辺のまち並みと調和のとれたものを目指しましょう。

### ● 防犯等への配慮について

安全に安心して暮らせるまちにしたい。そのため、建築物や照明の配置・設置位置などに配慮し、敷地や周囲の防犯性の向上に努めましょう。

### ● 屋外広告物について

住宅地としての風格を備えた良好なまち並み形成を図りたい。そのため、北地区、中央地区、南地区では、美観風致を害さない自家用広告物\*で、表示面積が10㎡以下、地上からの高さが7m以下のものとしましょう。  
ただし、公共公益上必要なものには適用しない。  
\*自己の名称や事業・営業内容を表示するため、自己の住所または事業所、営業所に掲出する広告物。  
大蔵公園通沿道地区、道意線沿道地区、駅前線沿道地区、山手幹線沿道地区では美観風致を害さないものとしましょう。

### 建築物のルールづくりの経緯

南武庫之荘一まちづくり協議会では、都市計画に基づき建築物のルールである「地区計画」を定めるための取り組みを平成18年～20年にかけてすすめてきました。協議会主導で進めた地区計画の「地元提案」についてアンケートを行いました。アンケート回収率が低かったため、残念ながら法手続に入ることができませんでした。しかし、アンケートに回答いただいた方の中には大多数の方の賛同を得たことから、地区計画地元提案の内容をもとにまち独自の建築物のルールを作ることにしました。この建築物ルールに沿った建築物の誘導をすすめて、いずれ地域の方や地区外権利者の方の関心が高まったところで、もう一度地区計画の策定に取り組みすることも考えています。

# 南武庫之荘第一地区 建築物のルール

平成21年6月20日  
南武庫之荘第一まちづくり協議会

### ● 地区の目標

南武庫之荘第一地区は、阪急武庫之荘駅の南側に位置します。土地区画整理事業で基盤整備が行われており、公園や農地がある緑ゆたかな地区です。また、戸建住宅と中低層の集合住宅が調和した、生活利便のよい住宅地です。

しかし時間の経過の中で、建物の老朽化や、利便性の良さから多様な用途の建物の立地が見られています。

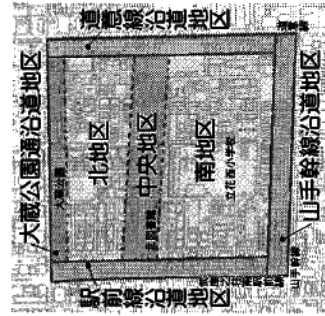
これらの現状をふまえ、秩序ある建築活動を適切に誘導し、戸建て住宅・集合住宅・店舗・事務所等が調和した定住性の高い良好な住環境の保全および育成を図ります。

### ● 「建築物のルール」の役割

建物については、建築基準法や尼崎市の都市計画および条例で、いろいろなルールが既に決められています。

上記の目標を実現するため、南武庫之荘第一地区では既存のルールに加えて地区独自の建築物のルールを定めます。建物の建築や増改築などの際には、地区の建築物のルールに沿ったものになるよう、建築主や事業者と協力を求めます。

### ● ルールの区域



武庫之荘南駅前線、山手幹線、道意線、および大蔵公園の北側に位置する道路で囲まれた、南武庫之荘2丁目・3丁目の一部を建築物ルールの区域とします。

都市計画で定められている用途地域の区分にあわせ、駅前線沿道地区、山手幹線沿道地区、道意線沿道地区とし、区域のその他の部分を大蔵公園通沿道地区、北地区、中央地区、南地区に区分します。

\*各沿道地区、中央地区の区域は、用途地域の区域にあわせ、道路と民地の境界から30mとする。

※中面に続きます。

連絡先：協議会長 諸田 治 電話06-6437-5314

### ● 建築物の用途の制限について

地区に住み続けてほしい。また、地区外から不特定多数の人や車が来る施設、地区の環境や安全に影響する施設は避けてほしい。そのため、

以下の建築物の用途の立地は避けてほしい。

ただし、既に地区にある建物について、規模や階数など同程度の建物に建替する場合には適用しない。

	山手幹線 沿道地区	沿道地区	沿道地区	中央地区	大蔵公園通 沿道地区	北地区	南地区
法により建築できない	×	×	×	×	×	×	×
まちの建物ルールで制限する	×	×	×	×	×	×	×
床面積40㎡未満の住戸をもつ共同住宅	×	×	×	×	×	×	×
病院 <small>(20床以上の入院施設)</small> ※1 大学等	×	×	×	×	×	×	×
床面積1500㎡を超える店舗	×	×	×	×	×	×	×
床面積1500㎡を超える事務所	×	×	×	×	×	×	×
ホテル・旅館	×	×	×	×	×	×	×
ボート・ゴルフ練習場など	×	×	×	×	×	×	×
カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋など	×	×	×	×	×	×	×
劇場・映画館など	×	×	×	×	×	×	×
自動車教習所	×	×	×	×	×	×	×
床面積15㎡を超える番舎	×	×	×	×	×	×	×
独立車庫※2	×	×	×	×	×	×	×
営業用の倉庫	×	×	×	×	×	×	×
危険性・環境悪化の非常に少ない工場	×	×	×	×	×	×	×
ガソリンスタンドなど 危険物の貯蔵施設	×	×	×	×	×	×	×

#### 解説

※1 「病院」は20床以上の入院施設をもつ大きなもので、地区内にある規模の「医院」や「クリニック」は、新たに建設することが可能です。建物で「独立した」制限のある「車庫」を制限します。例えば住宅や店舗に「附属する」車庫や、「建築物ではない」地面に区画の白線をひいただけの駐車場は、制限の対象ではありません。

#### ※2

「独立した」制限のある「車庫」を制限します。例えば住宅や店舗に「附属する」車庫や、「建築物ではない」地面に区画の白線をひいただけの駐車場は、制限の対象ではありません。

### ● 敷地面積の規模の制限について

敷地の細分化を防ぎ、住宅地の環境を守りたい。そのため、

大きな敷地を分割する際、それぞれの敷地の面積は、85㎡以上を目指しましょう。

例えば、



180㎡÷2=90㎡なので、二つの土地に等分割し、建築物の敷地として利用することは問題ありません。

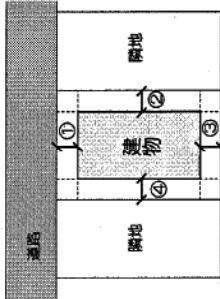
180㎡÷3=60㎡なので、3つの土地に等分割し、建築物の敷地として利用することは避けましょう。

このまま1つの敷地として建築物を建てては問題ありません。

### ● 壁面の位置の制限について

住宅地の環境を守りたい。そのため、

建築物の外壁等から、道路境界線までの距離は0.5m以上としましょう。建築物の高さが12mを超える場合は、敷地境界線までの距離は1m以上、15mを超える場合は2m以上としましょう。



参考)

道路境界線までの距離は、左の図の①の部分

敷地境界線までの距離は、左の図の②、③、④の部分

### ● 建築物等の高さの制限について

戸建て住宅と集合住宅等が調和し、住宅地としてゆとりと潤いある空間を育てる。そのため、

駅前線沿道地区、山手幹線沿道地区で、建物高さは18m以下にしましょう。

ただし、現在地区内にある高さ18m以上の建物について建替などを行う場合には、適用しない。

その他の地区（北・中央・南地区、大蔵公園通沿道地区、道意線沿道地区の一部）では、

#### 第2種18m高度地区

として都市計画で定められており、右の図のように高さの制限がされています。

