

西武庫団地地区地区計画

2020.3

1 計画書の内容

(太字は補足・注記)

名 称		西武庫団地地区地区計画						
位 置		尼崎市武庫元町2・3丁目及び武庫豊町2丁目の各一部						
面 積		約 14.4 ha						
地区計画の目標		<p>阪急武庫之荘駅の北西約 1.5 km に位置する西武庫団地は、市内でも有数の大規模住宅団地である。</p> <p>団地に隣接して県立西武庫公園や武庫川河川敷緑地が広がっており、利便性や居住環境の優れた立地にある。</p> <p>本地区計画は、この西武庫団地の段階的な再生に対して、その立地性を活かしつつ、地区周辺の住宅市街地の環境や景観にも配慮した、魅力ある住環境を持った住宅市街地の形成を誘導す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	<p>ファミリー向け住宅などライフスタイルの変化に対応した住宅の供給や地域高齢者福祉の核となる施設用地の確保など、住宅を中心とした複合型の開発を図ることにより、地域のまちづくりに貢献する。</p> <p>広域避難地である西武庫公園へ通じる道路整備を行い、周辺住民や団地居住者の安全性の確保を図るとともに、雨水浸透・貯留施設等の整備により水害に強いまちづくりを進める。</p> <p>公園、広場等の整備や敷地内の現況樹木の積極的な活用により、ゆとりとうるおいのある住宅市街地を形成する。</p>						
	地区施設の整備の方針	<p>適切な規模の街区を形成する区画道路を配置するとともに、安全な歩行者空間を確保するため、区画道路に歩道が設けられない場合には敷地内に歩道状空地を配置する。</p> <p>ゆとりと潤いのある空間を創出するため、街区の周囲に歩行者空間と一体となった緑地を確保するとともに、公園、広場及び歩行者用通路を適切な箇所に配置する。</p>						
	建築物等の整備の方針	<p>良好な住宅市街地の環境を守るため、建物の用途制限を行うとともに、ライフスタイルの変化に対応した住宅、施設等の建築計画に努める。</p> <p>地区内及び地区周辺の住環境にも配慮した良好な景観形成を図るため、高さの最高限度、壁面の位置の制限を行うとともに、建築物の形態又は意匠の配慮に努める。</p> <p>ゆとりある住宅市街地を形成するため、敷地面積の制限を行うとともに、垣・さくについては緑化を促進する。</p>						
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路(敷地外)	区画道路1号線(幅員 7.4m、延長 約 190m) 区画道路2号線(幅員 7.4m、延長 約 210m) 歩道(幅員 2m、延長約 410m)					
		公園	2ヶ所(面積約 900㎡、面積 約 3,100㎡)(敷地外)					
		緑地	幅員 1m以上、延長 約 1,800m(敷地内)					
		広場	約 300㎡を5ヶ所(敷地内)					
		その他の公共空地	歩道状空地(幅員 2m、延長 約 1,400m)(敷地内:A・Cブロック、敷地外:D・Eブロック) 歩行者用通路(幅員 2m、延長約 170m)(敷地外)					
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	Aブロック	Bブロック	Cブロック	Dブロック	Eブロック	Fブロック
		面積	6.0 ha	0.8 ha	1.8 ha	2.6 ha	2.2 ha	1.0 ha
	建築物等の用途の制限	<p>建築基準法別表第2(ハ)項第五号に掲げる用途に供するもので、その面積が150㎡を超えるものは建築してはならない。</p>						

地区整備計画	建築物等の高さの最高限度	軒の高さの最高限度を45mとする。	軒の高さの最高限度を18mとする。	軒の高さの最高限度を45mとする。 また、建築物の各部分の高さは、当該部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に応じて、それぞれ次の各号に掲げるとおりとする。なお、当該敷地境界線の北側に道路がある場合における敷地境界線は、道路の幅員の合計から1/2差引いた分だけ外側にあるものとみなす。 (1) 水平距離が8m未満の範囲にあっては、当該水平距離に7mを加えたもの以下 (2) 水平距離が8m以上の範囲にあっては、当該水平距離から8m減じたものに0.6を乗じて得たものに15mを加えたもの以下
	壁面の位置の制限	敷地境界線（歩道状空地がある場合はその敷地境界線とする。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面は、地盤面からの高さに応じて、それぞれ次の各号に掲げる数値以上とする。但し、高さが10m未満の住宅の場合にあっては、50cm以上（道路に面する部分は1m以上）とすることができる。 (1) 高さが13m以下の部分は1m (2) 高さが19m以下の部分は2m (3) 高さが25m以下の部分は4m (4) 高さが31m以下の部分は6m (5) 高さが31mを超える部分は10m		
		上記の制限に加えて、外壁等の面から市道武庫区画1号線、同6号線、同8号線並びに地区施設である区画道路2号線の道路境界線（当該道路の幅員（水路等に接する場合はその幅員を含む。）が5mを超える場合にあっては、当該幅員から5m差し引いた分だけ外側にあるものとみなす。）までの距離は、外壁等の地盤面からの高さに応じて、それぞれ次の各号に掲げる数値以上とする。 (1) 高さが13m以下の部分は2m (2) 高さが19m以下の部分は7m (3) 高さが25m以下の部分は11m (4) 高さが31m以下の部分は16m (5) 高さが37m以下の部分は20m (6) 高さが37mを超える部分は26m		
	建築物の敷地面積の最低限度	1 共同住宅の敷地面積（一団地認定の場合はその合計）の最低限度は2,000㎡とする。 2 戸建て住宅及び長屋建て住宅の場合（以下「住宅」という。）の敷地面積は1戸当たり最低限度は130㎡とする。		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとする。 2 建築物の形態は、長大な板状で、かつ単調なデザインとなることを避けるよう配慮する。		
	垣又はさくの構造の制限	道路に面するところに垣又はさくを設ける場合は、生け垣や透視可能なフェンス等にするよう努める。		

区域、地区の区分及び地区施設の配置については計画図表示のとおり

2 当初決定の理由・主な変更の経緯

本地区は、阪急武庫之荘駅から北西に約1.5kmのところに位置し、昭和30年代後半に日本住宅公団（現都市再生機構）により整備された大規模住宅団地である。

団地建設後40年を過ぎ、ライフスタイルの変化や居住水準の向上に対応するため、「安全で高齢者にも配慮したまちづくり」「立地特性を活かした自然環境など住環境に配慮したまちづくり」「周辺住宅にも配慮した魅力ある街並み形成」などの団地全体の配置基本方針をもとに、全区域を対象に、A・Bブロックの地区整備計画を含む地区計画を平成17(2005)年に決定した。その後、民間開発街区を含むC～Fブロックについて、周辺市街地の環境や景観にも配慮した魅力ある住宅市街地の形成を誘導するため、平成19(2007)年に変更し、地区整備計画を定めた。

