

1 計画書の内容

2021.11

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 9.4 ha					
地区計画の目標		<p>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成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>					
保 区 全 域 に の 関 整 備 、 開 発 及 び	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、建築物等の形態又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	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
		面積	約 4.6 ha	約 2.2 ha	約 0.1 ha	約 1.5 ha	約 1.0 ha
	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(イ)項第3号に掲げる共同住宅で床面積が40㎡未満の住戸を有するもの</p> <p>(2) 法別表第2(イ)項第7号に掲げる公衆浴場</p> <p>(3) 法別表第2(ト)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㎡を超えるもの</p> <p>(5) 自動車庫。ただし、建築物に附属するものを除く</p> <p>(6) 令第130条の6に規定する工場</p> <p>(7) 令第130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㎡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(イ)項第3号に掲げる共同住宅で床面積が40㎡未満の住戸を有するもの</p> <p>(2) 法別表第2(イ)項第7号に掲げる公衆浴場</p> <p>(3) 法別表第2(ト)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㎡を超えるもの</p> <p>(5) 自動車庫。ただし、建築物に附属するものを除く</p> <p>(6) 令第130条の6に規定する工場</p> <p>(7) 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のうち、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡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(イ)項第3号に掲げる共同住宅で床面積が40㎡未満の住戸を有するもの</p> <p>(2) 法別表第2(ト)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(ニ)項第2号に掲げる工場。ただし、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(ニ)項第3号に掲げるボーリング場、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(ニ)項第4号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(6) 法別表第2(ニ)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㎡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(イ)項第3号に掲げる共同住宅で床面積が40㎡未満の住戸を有するもの</p> <p>(2) 法別表第2(ト)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>	

地区整備計画	地区区分	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
		面積	約 4.6 ha	約 2.2 ha	約 0.1 ha	約 1.5 ha	約 1.0 ha
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>150㎡とする。ただし、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。</p> <p>(1) この地区計画が決定された際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150㎡に満た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>	<p>130㎡とする。ただし、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。</p> <p>(1) この地区計画が決定された際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130㎡に満た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>				
	建築物等の高さの最高限度		<p>12mとする。ただし、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。</p>	18mとする。		15mとする。	
	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。ただし、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。</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0.75m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>					
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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、周辺環境の調和との中で、街並み景観に資するものとする。</p> <p>色彩推奨基準 色相:Y、YR、N系 明度:6以上 彩度:4以下（詳細は、パンフレット（「武庫之荘駅前西地区まちづくりルール」）をご確認ください。）</p>					

区域及び地区の区分は計画図表示のとおり

## 2 当初決定の理由

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成る市内でも有数の良好な住環境を有する地区である。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、平成21(2009)年に本計画を決定した。

## 3 計画図の内容

N  
1:2,500

