

尼都計第 4030 号  
令和元年 11 月 15 日

尼崎市都市計画審議会  
会 長 様

尼 崎 市 長  
稲 村 和 美



尼崎市事前説明第 1 号  
建築基準法の一部を改正する法律の施行その他に伴う地区計画等の変更について

みだしのことについて、次のとおり事前説明を行います。

以 上  
(都市計画課)

## 建築基準法の一部を改正する法律の施行その他に伴う地区計画等の変更について

### 1 変更地区及び変更事由

地区名		事由※	種別	地区名		事由※	種別
1	今福・杭瀬寺島地区	(1) (2) (3)	防災街区整備地区計画	6	築地地区	(2) (3)	地区計画
2	潮江地区	(1) (2) (3)	防災街区整備地区計画	7	武庫之荘3丁目地区	(2) (3)	地区計画
3	浜地区	(1) (2) (3)	防災街区整備地区計画	8	武庫之荘4丁目地区	(2) (3)	地区計画
4	戸ノ内町北地区	(1) (2) (3)	防災街区整備地区計画	9	武庫之荘駅前西地区	(2) (3)	地区計画
5	下坂部川出地区	(1) (3)	防災街区整備地区計画	10	武庫之荘5丁目地区	(2) (3)	地区計画

#### ※ 変更事由

- (1) 建築基準法改正に伴う防火規定の整備
- (2) 最低敷地面積規制に係る接続規定の追記
- (3) 計画書の表記に係る文言整理

### 2 変更内容の概要

#### (1) 建築基準法改正に伴う防火規定の整備

##### ア 変更事項

建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号。以下「改正法」という。）及び建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（令和元年政令第 30 号。以下「改正令」という。）の施行（令和元年 6 月 25 日）に伴い、特定防災街区整備地区において建築できる建築物の要件が見直された。本市の防災街区整備地区計画において定める「建築物の構造に関する防火上必要な制限」のうち、当該要件に準拠して規定している制限内容について整備を行う。

##### (ア) 定義変更に伴う文言の追加

改正法により、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 2 条第 9 号の 2 に規定の「耐火建築物」及び同条第 9 号の 3 に規定の「準耐火建築物」について、それらと同等以上の延焼防止性能を有する建築物についても建築を可能とするよう改められた。これに伴い、「耐火建築物又は準耐火建築物」としななければならない旨を規定しているところを、「法第 53 条第 3 項第 1 号イに規定する耐火建築物等又は同号ロに規定する準耐火建築物等」に改める。

##### (イ) 適用除外規定に係る建築基準法の引用条文及び文言の変更

旧法第 61 条各号は、特定防災街区整備地区内の建築物の制限等について規定する旧法第 67 条の 3（改正後は条ずれに伴い第 67 条）と同一の内容が規定されていたが、法改正に伴い、法第 61 条においては、政令に定める技術的基準による性能規定に定められるとともに、高さ 2 メートルを超える門又は塀に関する適用除外規定が新たに設けられ、必ずしも「不燃材料で造り、又は覆う」ことを必要としなくなった。

については、法第 67 条との間に差異が生じることとなったため、適用除外規定において現行ただし書の旧法第 61 条各号と同一規定をおく法第 67 条第 1 項各号を引用する文言へ改める。

##### イ 対象地区（5 地区）

今福・杭瀬寺島地区、潮江地区、浜地区、戸ノ内町北地区、下坂部川出地区

ウ 変更前後対照表（変更事項のみ）

地区名	建築物の構造に関する防火上必要な制限	
	変更後	変更前
今福・杭瀬寺島地区 ／潮江地区 ／浜地区 ／戸ノ内町北地区	<p>建築物の構造は、<u>法第 53 条第 3 項第 1 号に規定する耐火建築物等又は準耐火建築物等</u>としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 卸売市場の上家、<u>機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたもの</u>その他これに類する構造のもの</p> <p>(3)・(4) (略)</p>	<p>建築物の構造は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 卸売市場の上家又は<u>機械製作工場</u>で<u>主要構造部が不燃材料で造られたもの</u>その他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供するもの</p> <p>(3)・(4) (略)</p>
下坂部川出地区	<p>1 建築物の構造は、<u>法第 53 条第 3 項第 1 号に規定する耐火建築物等又は準耐火建築物等</u>としなければならない。ただし、<u>法第 67 条第 1 項各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</u></p> <p>2～4 (略)</p>	<p>1 建築物の構造は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。ただし、<u>法第 61 条各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</u></p> <p>2～4 (略)</p>

(2) 最低敷地面積規制に係る接続規定の追記

ア 変更事項

「建築物の敷地面積の最低限度」に係る規定については、一部の地区計画を除き、基準時において規定に満たさない既存不適格土地を適用除外としているが、これに加えて既存不適格土地に隣接する土地（全部又は一部）を含めた敷地がなお規定を満たさない場合についても接続を認める規定（以下「接続規定」という。）を追記する。

なお、平成 23 年以降に策定した地区計画等（防災街区整備地区計画及び塚口北地区地区計画）は地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「建築条例」という。）において接続規定を定めているが、下坂部川出地区防災街区整備地区計画及び塚口北地区地区計画以外は計画書に当該規定がなく、建築条例との不整合を来している。また、その他の地区計画においては計画書、建築条例のいずれにおいても接続規定はない。一方、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めている地区計画の区域外で包括的に適用される尼崎市住環境整備条例（昭和 59 年尼崎市条例 44 号）で定める最低敷地面積（住宅敷地に限る）においては、同様の接続規定が盛り込まれている。

当該規制の趣旨が狭小敷地の発生抑制であることを踏まえると、地区計画等の区域内においても敷地規模の改善は趣旨に沿うものであり、また、既存不適格土地であれば建築が可能であるものが、狭小敷地の解消に向け、隣接する土地を含めて建築物の敷地として使用する場合は（所定の敷地面積以下では）建築できないことは合理性に欠けるものであるため、下記対象地区の地区計画及び防災街区整備地区計画における「建築物の敷地面積の最低限度」の適用除外要件に接続規定を設けるものである。

イ 対象地区（9地区）

今福・杭瀬寺島地区、潮江地区、浜地区、戸ノ内町北地区、築地地区、武庫之荘3丁目地区、武庫之荘4丁目地区、武庫之荘駅前西地区、武庫之荘5丁目地区

ウ 変更前後対照表（変更事項のみ）

地区名	建築物の最低敷地面積の最低限度	
	変更後	変更前
今福・杭瀬寺島地区 ／潮江地区 ／浜地区 ／戸ノ内町北地区 ※〔 〕内 ：戸ノ内町北地区 （住宅A地区）に限る	<p>建築物の敷地面積は70〔85〕㎡以上でなければならない。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現に建築物の敷地として使用されている土地で70〔85〕㎡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70〔85〕㎡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) <u>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</u></p>	<p>建築物の敷地面積は70〔85〕㎡以上でなければならない。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、現に建築物の敷地として使用されている土地で70〔85〕㎡に満たないもの</p> <p>(2) <u>この地区計画が決定された際、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70〔85〕㎡に満たないこととなる土地</u></p>
築地地区	<p>建築物の敷地面積の最低限度は80㎡とする。ただし、<u>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、この限りではない。</u></p> <p>(1) <u>土地区画整理法第103条第4項の規定により公告があった日の翌日において、従前、建築物の敷地として使用されていた宅地とみなされた土地</u></p> <p>(2) <u>土地区画整理法第103条第4項の規定により公告があった日の翌日において従前の宅地について存した所有権、賃借権その他の権利を有する宅地とみなされた土地の部分を建築物の敷地として使用するならば80㎡に満たないこととなる土地</u></p> <p>(3) <u>前2号の土地の全部及びこれに隣接する土地の全部又は一部</u></p>	<p>建築物の敷地面積の最低限度は80㎡とする。ただし、<u>仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃借権その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合はこの限りではない。</u></p> <p>(新設)</p>

<p>武庫之荘 3 丁目地区 ／武庫之荘 4 丁目地区(低層戸建住宅地区)</p> <p>※ [ ] 内 ：武庫之荘 4 丁目地区</p>	<p>1・2 (略)</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現に建築物の敷地として使用されている土地で<u>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</u> (以下「<u>既存不適格土地</u>」という。)</p> <p>(2) <u>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</u></p>	<p>1・2 (略)</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(2の規定の場合にあつては、この規定の適用の際)現に建築物の敷地として使用されている土地で <u>150 [165] m<sup>2</sup> に満たないもの</u></p> <p>(2) この地区計画が決定された際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 <u>150 [165] m<sup>2</sup> に満たないこととなる土地</u></p>
<p>武庫之荘駅前西地区(低層住宅A区域／低層住宅B区域)</p> <p>※ [ ] 内 ：低層住宅B区域</p>	<p>150 [130] m<sup>2</sup>とする。但し、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現に建築物の敷地として使用されている土地で <u>150 [130] m<sup>2</sup> 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 [130] m<sup>2</sup> に満たないこととなる土地</u> (以下「<u>既存不適格土地</u>」という。)</p> <p>(2) <u>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</u></p>	<p>150 [130] m<sup>2</sup>とする。但し、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、現に建築物の敷地として使用されている土地で <u>150 [130] m<sup>2</sup> に満たないもの</u></p> <p>(2) この地区計画が決定された際、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 <u>150 [130] m<sup>2</sup> に満たないこととなる土地</u></p>
<p>武庫之荘 5 丁目地区</p>	<p>1・2 (略)</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<u>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</u> (以下「<u>既存不適格土地</u>」という。)</p> <p>(2) <u>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</u></p>	<p>1・2 (略)</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(前項の場合にあつては、同項の規定による敷地の使用の際)現に建築物の敷地として使用されている土地で <u>130 m<sup>2</sup> に満たないもの</u></p> <p>(2) この地区計画が決定された際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 <u>130 m<sup>2</sup> に満たないこととなる土地</u></p>

### (3) 計画書の表記に係る文言整理

#### ア 変更事項

武庫之荘3丁目・4丁目・5丁目各地区、武庫之荘駅前西地区、塚口北地区では、「壁面の位置の制限」の規定において建築物の敷地が2以上の道路に接している場合、建蔽率の緩和が想定される敷地への過度の制限としない観点から、その内の一及び道路のすみ切り部分を除いて隣地境界線とみなすことができることとしており、建築条例にも同様の規定を設けている。

しかしながら、武庫之荘5丁目地区においては、すみ切り部についても隣地境界線とみなすことができることも読める記載となっていることから、計画書の記載を改める。

併せて、今回変更対象となる計画書について、見出し等の表記の統一を図る。

なお、武庫之荘各地区の同趣旨の規定は建築条例と整合しており、武庫之荘5丁目地区も市素案は他地区と同等内容の規定を想定していることに加え、当該地区計画については建築条例の規定に基づき、従来、運用しているところである。

#### イ 対象地区（10地区）

今福・杭瀬寺島地区、潮江地区、浜地区、戸ノ内町北、下坂部川出地区、築地地区、武庫之荘3丁目地区、武庫之荘4丁目地区、武庫之荘駅前西地区、武庫之荘5丁目地区

#### ウ 変更前後対照表（主な変更事項）

武庫之荘5丁目地区	
壁面の位置の制限	
変更後	変更前
1（略） 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。 <u>以下この項において同じ。</u> ）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。 3・4（略）	1（略） 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。 3・4（略）

### 3 建築条例との関係について

法第68条の2第1項において、地区計画等の内容として定められた事項について建築条例で定めることができる規定が置かれており、これに基づき、本市で定める地区計画等においても条例化を実施している。今回、都市計画変更を行う全10地区のうち、築地地区、武庫之荘3丁目地区、武庫之荘4丁目地区、武庫之荘駅前西地区、武庫之荘5丁目地区については(2)最低敷地面積規制に係る接続規定の追記に伴い、同様の規定を建築条例に設ける必要があることから、都市計画の変更後、速やかに改正がなされるよう手続を行う予定である。

なお、その他の地区については既に建築条例に規定が盛り込まれていることから、改正の必要はない。

### 4 今後の予定

令和 元年	11月	市都市計画審議会（事前説明）
	12月	都市計画法に基づく縦覧（2週間）
令和 2年	2月	市都市計画審議会（付議）
		都市計画決定の告示

以上



## 計 画 書 ( 案 )

阪神間都市計画防災街区整備地区計画の変更(尼崎市決定)

都市計画今福・杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称	今福・杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画
位 置	尼崎市今福 2 丁目及び杭瀬寺島 1 丁目の各全部
面 積	約 12.9 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、産業都市として発展してきた尼崎市の中でも、大規模工場に隣接する住宅地区として、昭和初期に、十分な基盤整備を伴わないまま市街化が急速に進行したため、道路が狭く木造住宅も密集し、地震や火災の時に大規模災害の恐れの大い「密集市街地」として指定されている。</p> <p>当地区の整備にあたっては、「高齢者がひとりでも暮らしやすいまち」、「若い人にも住みよいまち」、「安全、安心に暮らせるまち」、「地区の歴史を大切にすまち」を目標に、防災性の向上や快適な住環境の形成に取り組む。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>1 地区全体の土地利用方針 地区の安全性の向上を図るとともに、国道 2 号沿いであり、大阪市に近いという利便性を活かして、土地利用の増進と住環境の向上を図り、魅力的な都市型住宅地を形成する。</p> <p>2 土地利用の区分 住居地区：土地利用の増進と住環境の向上を図り、魅力的な都市型住宅地を形成する。 近隣商業地区：近隣向けの商業・サービス機能と住宅の調和のとれた便利で快適な市街地を形成する。</p>
	<p>地区防災施設及び地区施設の整備の方針</p> <p>1 地区防災施設 地区全体の安全性確保のため、災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動と延焼抑制などに資する既存道路を地区防災施設として位置づけ、沿道建物の建て替え促進により、道路空間及び連続したオープンスペースを確保する。</p> <p>2 地区施設 防災性の向上とともに、土地利用の増進及び住環境の向上を図るため、個別の建築活動の積み重ねにより、道路空間及び連続したオープンスペースを確保し、区画道路の改善を誘導する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>小規模な木造住宅等の建て替えや不燃化を促進し、安全な建築物を整備する。 宅地規模、建築物の形態、道路に面した部分の形態制限の合理化、建築物の防災性能の強化などに留意して整備し、都市型住宅地にふさわしい健全で適正な居住水準を確保する。 建築物の高さを整え、道路沿いのオープンスペースを連続させるとともに、道路空間の環境に配慮し、まとまりある街並みを形成する。</p>
	<p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>火災時の延焼防止、地球環境への配慮及び緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、敷地内の緑化等に配慮することとする。 壁面後退区域については、地域の防災性を高めるために、緊急自動車の通路及び避難通路の確保を目的としていることから、工作物を設置しないこととするとともに、道路との段差をなくすなど交通の妨げとならないようにすること。</p>



地区防災施設の区域	種類	名称		幅員	延長	備考	
	道路	地区防災道路 1 号		約 4.0 ～ 5.4 m	約 540 m		
		地区防災道路 2 号		約 4.0 ～ 8.0 m	約 180 m		
		地区防災道路 3 号		約 4.0 ～ 6.0 m	約 130 m		
		地区防災道路 4 号		約 4.0 m	約 60 m		
		地区防災道路 5 号		約 4.0 ～ 11.0 m	約 90 m		
		地区防災道路 6 号		約 4.0 ～ 6.0 m	約 65 m		
		地区防災道路 7 号		約 4.0 ～ 5.4 m	約 230 m		
		地区防災道路 8 号		約 4.0 ～ 6.0 m	約 50 m		
		地区防災道路 9 号		約 4.0 m	約 90 m		
地区防災道路 10 号		約 4.0 ～ 6.0 m	約 75 m				
防災街区整備地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区分	名称	幅員	延長	備考	
		区画道路	区画道路 1 号		約 4.0 ～ 6.0 m	約 105 m	
			区画道路 2 号		約 4.0 m	約 235 m	
			区画道路 3 号		約 4.0 m	約 185 m	
			区画道路 4 号		約 4.0 m	約 525 m	
			区画道路 5 号		約 4.0 m	約 75 m	
			区画道路 6 号		約 4.0 m	約 105 m	
			区画道路 7 号		約 4.0 m	約 30 m	
			区画道路 8 号		約 4.0 m	約 25 m	
			区画道路 9 号		約 4.0 m	約 55 m	
			区画道路 10 号		約 4.0 m	約 70 m	
			区画道路 11 号		約 4.0 m	約 150 m	
			区画道路 12 号		約 4.0 m	約 60 m	
			区画道路 13 号		約 4.0 ～ 5.4 m	約 90 m	
区画道路 14 号			約 4.0 m	約 155 m			

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住居地区	近隣商業地区
			面積	約 12.1 ha	約 0.8 ha
		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(に)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</p> <p>(2) 法別表第2(に)項第4号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(3) 法別表第2(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>(4) 法別表第2(に)項第6号に掲げる床面積の合計が15㎡を超える畜舎</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(に)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</p> <p>(2) 法別表第2(に)項第4号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(3) 法別表第2(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>(4) 法別表第2(に)項第6号に掲げる床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>(5) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(6) 法別表第2(ほ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) 法別表第2(へ)項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの</p> <p>(8) 法別表第2(へ)項第4号に掲げる自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので建築基準法施行令第130条の8で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。）</p>	
		建築物の容積率の最高限度	<p>1 建築物の容積率は、10分の20以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、法第52条第14項又は第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>	<p>1 建築物の容積率は、10分の30以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、法第52条第14項又は第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>	
建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、12m（その敷地が地区防災道路1号から6号までに2m以上接する建築物にあっては、18m）以下でなければならない。</p> <p>2 建築物の軒の高さは、10m（その敷地が地区防災道路1号から6号までに2m以上接する建築物にあっては、15m）以下でなければならない。</p> <p>3 前2項の規定は、法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>	<p>1 建築物（その敷地が国道2号に2m以上接する建築物を除く。）の高さは、18m以下でなければならない。</p> <p>2 建築物（その敷地が国道2号に2m以上接する建築物を除く。）の軒の高さは、15m以下でなければならない。</p> <p>3 前2項の規定は、法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>			

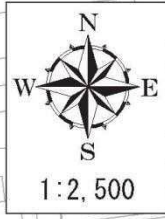
防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は 70 ㎡以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当し、その土地の全部を建築物の一の敷地として使用する場合は、この規定を適用しない。</p> <p>(1) この地区計画が決定された際現に建築物の敷地として使用されている土地で 70 ㎡に満たないもの <u>又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば 70 ㎡に満たないこととなる土地（以下「既存不適格土地」という。）</u></p> <p>(2) <u>既存不適格土地の全部及びこれに隣接する土地の全部又は一部</u></p>
		壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、バルコニー等又は建築物に附属する門若しくは扉で地盤面上 2 m を超えるもの(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離は、0.5 m 以上でなければならない。ただし、法第 42 条第 3 項による水平距離の指定を受けた道路の道路境界線までの距離にあつては、0.3 m 以上でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3 m 以下で、かつ、地盤面上 2.5 m を超える部分については、適用しない。</p>
		建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>建築物の構造は、<u>法第 53 条第 3 項第 1 号に規定する耐火建築物等</u>又は準耐火建築物等としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 延べ面積が 50 ㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>(2) 卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれ <u>が</u> 少ない用途に供する <u>建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの</u></p> <p>(3) 高さ 2 m を超える門又は扉で不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>(4) 高さ 2 m 以下の門又は扉</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と、道路境界線との間の土地の区域については、門若しくは扉、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等を設置してはならない。ただし、地盤面上 2.5 m を超える部分については、この限りでない。</p>

「区域、地区の区分、地区防災施設の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

(理由)





本地区は阪神杭瀬駅から東へ 0.5 km の位置にあり、南側に国道 2 号が走り、東側は工場及び左門殿川を挟んで大阪市と接しており、戦前からの工場労働者の住宅地として市街化が進んだ地区である。現在も、戦前に建設された家屋や狭あい道路も多く残り、災害等に対する危険性を看過できなくなっているため、防災性の向上や快適な住環境の形成を図ることを目的に、平成 23(2011)年に本計画を決定した。

今回は、(1)建築基準法改正（平成 30(2018)年 6 月）に伴う防火地域等の区域内の構造制限に係る引用条文の表記、(2)最低敷地面積制限の既存不適格土地に係る適用除外規定の条件の合理化のため、本案のとおり変更するものである。



計画図 阪神間都市計画防災街区整備地区計画  
今福・杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画



- 凡例
-  地区計画区域
  -  地区の区分
  -  地区防災施設  
(地区防災道路 1～10号)
  -  地区施設  
(区画道路 1～14号)

## 計 画 書 ( 案 )

阪神間都市計画防災街区整備地区計画の**変更**（尼崎市決定）  
都市計画潮江地区防災街区整備地区計画を次のように**変更**する。

名 称	潮江地区防災街区整備地区計画	
位 置	尼崎市潮江一丁目、潮江二丁目、潮江三丁目、下坂部一丁目及び浜三丁目の各一部	
面 積	約 24.6 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、J R 尼崎駅の北側で開発整備が進められた地区のさらに北側に位置し、交通至便な住宅地として早くから市街化が進み、低層住宅を中心とした利便性の高い住宅地となっている。しかし、高度成長期にかけて、十分な基盤整備を伴わないまま市街化が急速に進行したため、道路が狭く木造住宅も密集し、地震や火災の時に大規模災害の恐れの大い「密集市街地」として指定されている。</p> <p>当地区の整備にあたっては、『安全・安心・快適に住み続けられるまちづくり』の実現に向けて、「防災性の向上」、「快適な住環境の形成」、「安心のコミュニティづくり」を目標とする。</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>1 地区全体の土地利用方針</p> <p>地区の安全性の向上を図るとともに、J R 尼崎駅に近い利便性を活かして、土地利用の増進と住環境の向上を図り、魅力的な都市型住宅地を形成する。</p> <p>2 土地利用の区分</p> <p>住居地区：土地利用の増進と住環境の向上を図り、魅力的な都市型住宅地を形成する。 近隣商業地区：近隣向けの商業・サービス機能と住宅の調和のとれた便利で快適な市街地を形成する。</p>
	地区 <b>防災施設</b> 及び <b>地区施設</b> の整備の方針	<p>1 地区防災施設</p> <p>地区全体の安全性確保のため、災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動と延焼抑制などに資する既存道路を地区防災施設として位置づけ、沿道建物の建て替え促進により、道路空間及び連続したオープンスペースを確保する。</p> <p>2 地区施設</p> <p>防災性の向上とともに、土地利用の増進及び住環境の向上を図るため、地区防災施設による道路ネットワークを主に補完する既存道路を主要道路とし、個別の建築活動の積み重ねにより、道路空間及び連続したオープンスペースを確保し、区画道路の改善を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>小規模な木造住宅等の建て替えや不燃化を促進し、安全な建築物を整備する。</p> <p>宅地規模、建築物の形態、道路に面した部分の形態制限の合理化、建築物の防災性能の強化などに留意して整備し、都市型住宅地にふさわしい健全で適正な居住水準を確保する。</p> <p>建築物の高さを整え、道路沿いのオープンスペースを連続させるとともに、道路空間の環境に配慮し、まとまりある街並みを形成する。</p>
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>火災時の延焼防止、地球環境への配慮及び緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、敷地内の緑化等に配慮することとする。</p> <p>壁面後退区域については、地域の防災性を高めるために、緊急自動車の通路及び避難通路の確保を目的としていることから、工作物を設置しないこととするとともに、道路との段差をなくすなど交通の妨げとならないようにすること。</p>

地区防災施設の区域	種類	名称	幅員		延長	備考	
	道路	地区防災道路1号	約 5.5 m		約 427 m		
		地区防災道路2号	約 5.5 m		約 240 m		
		地区防災道路3号	約 10.5 ～14.5 m		約 128 m		
防災街区整備地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区分	名称	幅員	延長	備考	
		主要道路	主要道路1号	約 4.0 ～4.8 m		約 313 m	
			主要道路2号	約 4.0 ～ 8.4 m		約 340 m	
			主要道路3号	約 4.0 m		約 245 m	
		主要道路及び水路	主要道路4号	約 4.0 ～ 6.2 m		約 138 m	
		区画道路	区画道路1号	約 4.0 ～ 4.5 m		約 215 m	
			区画道路2号	約 4.0 m		約 222 m	
			区画道路3号	約 4.0 m		約 39 m	
			区画道路4号	約 4.0 m		約 126 m	
			区画道路5号	約 4.0 ～ 4.5 m		約 83 m	
			区画道路6号	約 4.0 ～ 4.5 m		約 123 m	
			区画道路7号	約 4.0 ～ 4.7 m		約 126 m	
			区画道路8号	約 4.7 m		約 128 m	
			区画道路9号	約 4.0 m		約 178 m	
			区画道路10号	約 4.0 m		約 160 m	
			区画道路11号	約 4.0 m		約 182 m	
			区画道路12号	約 4.0 ～ 4.5 m		約 84 m	
			区画道路13号	約 4.0 ～ 6.0 m		約 26 m	
			区画道路14号	約 4.0 ～ 6.0 m		約 51 m	
区画道路15号	約 4.0 m		約 60 m				
区画道路16号	約 4.0 m		約 34 m				
区画道路17号	約 4.0 m		約 68 m				

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住居地区	近隣商業地区	
			面積	約 21.4 ha	約 3.2 ha	
		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(に)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</p> <p>(2) 法別表第2(に)項第4号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(3) 法別表第2(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>(4) 法別表第2(に)項第6号に掲げる床面積の合計が15㎡を超える畜舎</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(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>(2) 法別表第2(に)項第6号に掲げる床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>(3) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(4) 法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p>	
		建築物の容積率の最高限度	<p>1 建築物の容積率は、10分の20以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、法第52条第14項又は第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>		<p>1 建築物の容積率は、10分の30(容積率が10分の40と定められている地域にあっては、10分の40)以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、法第52条第14項又は第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>	
建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、10m(敷地面積が10,000㎡以上である建築物にあっては、18m)以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定に関わらず建築物(その敷地が計画図に示す「道路A」に2m以上接する建築物に限る。)の高さは、18m(敷地面積が1,000㎡以上である建築物にあっては、24m)以下でなければならない。</p> <p>3 前2項の規定は、法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>		<p>1 建築物の高さは、15m(敷地面積が10,000㎡以上である建築物にあっては、18m)以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定に関わらず建築物(その敷地が計画図に示す「道路A」に2m以上接する建築物に限る。)の高さは、18m(敷地面積が1,000㎡以上である建築物にあっては、24m)以下でなければならない。</p> <p>3 前2項の規定は、法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>			

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、バルコニー等又は建築物に附属する門若しくは塀で地盤面上2 mを超えるもの(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離は、0.5 m以上でなければならない。ただし、次の各号に掲げる場合にあつては、当該号の定めるところによる。</p> <p>(1) 建築物の外壁等の面から法第42条第3項による水平距離の指定を受けた道路の道路境界線までの距離は、0.3 m以上でなければならない。</p> <p>(2) 建築物(その敷地が主要道路1号から3号までに接する建築物に限る。)の外壁等の面からの距離は、当該道路の道路境界線までにあつては0.5 m以上、当該道路の道路中心線までにあつては3 m以上でなければならない。</p> <p>(3) 建築物(その敷地が主要道路4号に接する建築物に限る。)の外壁等の面から当該道路の道路境界線及び水路境界線までの距離は、0.5 m以上でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下で、かつ、地盤面上2.5 mを超える部分については、適用しない。</p> <p>3 建築物の外壁等で地盤面上10 mを超える部分の面から道路境界線までの距離は、2 m以上でなければならない。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は70 m<sup>2</sup>以上でなければならない。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現に建築物の敷地として使用されている土地で70 m<sup>2</sup>に満たないもの <u>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70 m<sup>2</sup>に満たないこととなる土地(以下「既存不適格土地」という。)</u></p> <p>(2) <u>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</u></p>
		建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>建築物の構造は、<u>法第53条第3項第1号に規定する耐火建築物等</u>又は準耐火建築物等としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 延べ面積が50 m<sup>2</sup>以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>(2) 卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれ <u>が</u> 少ない用途に供する <u>建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの</u></p> <p>(3) 高さ2 mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>(4) 高さ2 m以下の門又は塀</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と、道路境界線との間の土地の区域については、門若しくは塀、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等を設置してはならない。ただし、地盤面上2.5 mを超える部分については、この限りでない。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して、垣又はさくを設ける場合は、生垣やフェンスと植栽の組み合わせなどにするように努める。</p>

「区域、地区の区分、地区防災施設の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

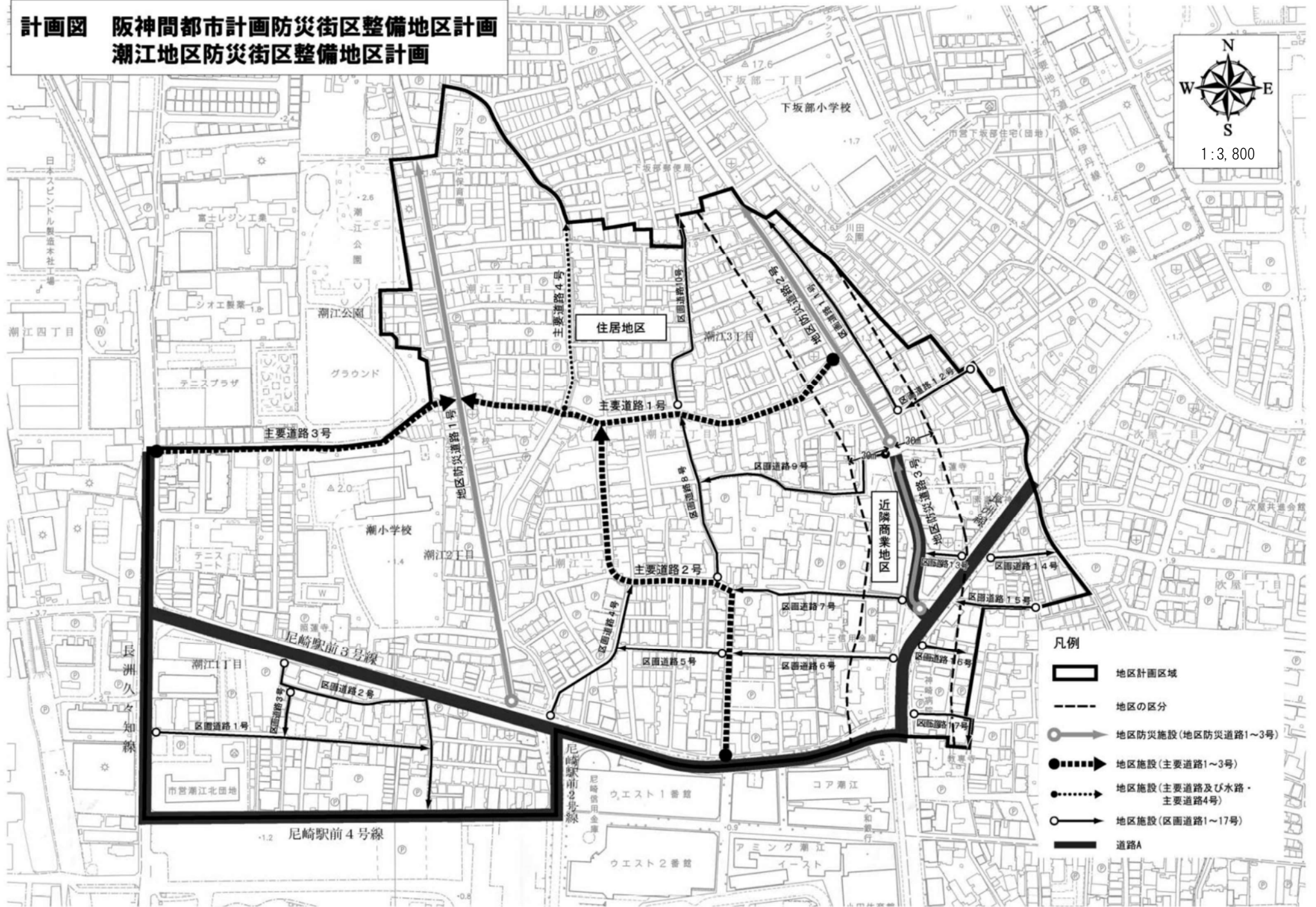
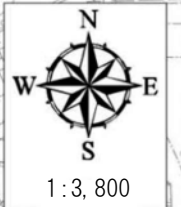
(理由)

本地区はJR尼崎駅の北側の市街地再開発事業及び土地区画整理事業の施行区域の北側に位置しており、大正期から企業の進出があり、工場労働者の住宅地として市街化が進んだ地区である。現在も、戦前に建設された家屋や狭あい道路も多く残り、災害等に対する危険性を看過できなくなっているため、防災性の向上や快適な住環境の形成を図ることを目的に、平成23(2011)年に本計画を決定した。

今回は、(1)建築基準法改正(平成30(2018)年6月)に伴う防火地域等の区域内の構造制限に係る引用条文の表記、(2)最低敷地面積制限の既存不適格土地に係る適用除外規定の条件の合理化のため、本案のとおり変更するものである。



計画図 阪神間都市計画防災街区整備地区計画  
 潮江地区防災街区整備地区計画



- 凡例
- 地区計画区域
  - 地区の区分
  - 地区防災施設(地区防災道路1~3号)
  - 地区施設(主要道路1~3号)
  - 地区施設(主要道路及び水路・主要道路4号)
  - 地区施設(区画道路1~17号)
  - 道路A

計 画 書 ( 案 )

阪神間都市計画防災街区整備地区計画の**変更**(尼崎市決定)  
都市計画浜地区防災街区整備地区計画を次のように**変更**する。

名 称	浜地区防災街区整備地区計画	
位 置	尼崎市浜三丁目、次屋一丁目及び潮江二丁目の各一部	
面 積	約 9.1 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、戦前の旧村落から発展したまちである。十分な基盤整備を伴わないまま市街化が急速に進行したため、道路が狭く木造住宅も密集し、地震や火災の時に大規模災害の恐れの大い「密集市街地」として指定されている。</p> <p>当地区の整備にあたっては、『浜・次屋の地域の良さを活かした、安全・安心まちづくり』の実現に向けて、「災害に強い安全・安心なまち」、「若者も住みやすい親しみのあるどこにでもある穏やかなまち」を目標に、防災性の向上や快適な住環境の形成に取り組む。</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	地区の安全性の向上を図るとともに、JR尼崎駅に近い利便性を活かして、土地利用の増進と住環境の向上を図り、魅力的な都市型住宅地を形成する。
	地区 <b>防災施設</b> 及び <b>地区施設</b> の整備の方針	<p>1 地区防災施設 地区全体の安全性確保のため、災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動と延焼抑制などに資する既存道路を地区防災施設として位置づけ、沿道建物の建て替え促進により、道路空間及び連続したオープンスペースを確保する。</p> <p>2 地区施設 防災性の向上とともに、土地利用の増進及び住環境の向上を図るため、個別の建築活動の積み重ねにより、道路空間及び連続したオープンスペースを確保し、区画道路の改善を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>小規模な木造住宅等の建て替えや不燃化を促進し、安全な建築物を整備する。 宅地規模、建築物の形態、道路に面した部分の形態制限の合理化、建築物の防災性能の強化などに留意して整備し、都市型住宅地にふさわしい健全で適正な居住水準を確保する。 建築物の高さを整え、道路沿いのオープンスペースを連続させるとともに、道路空間の環境に配慮し、まとまりある街並みを形成する。</p>
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>火災時の延焼防止、地球環境への配慮及び緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、敷地内の緑化等に配慮することとする。 壁面後退区域については、地域の防災性を高めるために、緊急自動車の通路及び避難通路の確保を目的としていることから、工作物を設置しないこととするとともに、道路との段差をなくすなど交通の妨げとならないようにすること。</p>

地区防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	備考	
	道路	地区防災道路 1 号	約 6.0 ～ 7.5 m	約 529 m		
		地区防災道路 2 号	約 4.6 ～ 10.4 m	約 225 m		
		地区防災道路 3 号	約 5.0 m	約 83 m		
防災街区整備地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区分	名称	幅員	延長	備考
		区画道路	区画道路 1 号	約 4.0 m	約 125 m	
			区画道路 2 号	約 4.0 m	約 125 m	
			区画道路 3 号	約 6.2 ～ 9.1 m	約 140 m	
			区画道路 4 号	約 4.0 m	約 110 m	
			区画道路 5 号	約 4.0 ～ 4.5 m	約 195 m	
			区画道路 6 号	約 4.0 m	約 40 m	
			区画道路 7 号	約 4.0 m	約 270 m	
			区画道路 8 号	約 4.0 ～ 5.0 m	約 100 m	
			区画道路 9 号	約 4.0 m	約 115 m	
			区画道路 10 号	約 8.0 m	約 60 m	
			区画道路 11 号	約 4.0 m	約 120 m	
			区画道路 12 号	約 4.0 m	約 120 m	
			区画道路 13 号	約 4.0 ～ 6.0 m	約 145 m	
			区画道路 14 号	約 4.0 m	約 64 m	
			区画道路 15 号	約 4.0 m	約 125 m	
			区画道路 16 号	約 4.0 m	約 142 m	
			区画道路 17 号	約 4.0 m	約 73 m	
			区画道路 18 号	約 4.0 m	約 151 m	
			区画道路 19 号	約 4.0 m	約 59 m	
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(に)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</p> <p>(2) 法別表第 2(に)項第 4 号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(3) 法別表第 2(に)項第 5 号に掲げる自動車教習所</p> <p>(4) 法別表第 2(に)項第 6 号に掲げる床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</p> <p>(5) 自動車車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く。）で床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>を超えるもの又は 2 階以上の部分にあるもの</p> <p>(6) 建築物に附属する自動車車庫で 2 階以上の部分にあるもの</p> <p>(7) 法別表第 2(ほ)項各号に掲げるもの（第 2 種住居地域及び近隣商業地域に限る。）</p>				
	建築物の容積率の最高限度	<p>1 建築物の容積率は、10 分の 20（容積率が 10 分の 40 と定められている地域にあっては、10 分の 40）以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、法第 52 条第 14 項又は第 59 条の 2 第 1 項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>				

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、12 m（その敷地が地区防災道路1号から3号までに2 m以上接する建築物にあっては、18 m）以下でなければならない。</p> <p>2 建築物の軒の高さは、10 m（その敷地が地区防災道路1号から3号までに2 m以上接する建築物にあっては、15 m）以下でなければならない。</p> <p>3 前2項の規定は、消防署その他これに類する建築物又は法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は70㎡以上でなければならない。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現に建築物の敷地として使用されている土地で70㎡に満たないもの <u>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70㎡に満たないこととなる土地（以下「既存不適格土地」という。）</u></p> <p>(2) <u>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</u></p>
		壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、バルコニー等又は建築物に附属する門若しくは塀で地盤面上2 mを超えるもの（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、0.5 m以上でなければならない。ただし、法第42条第3項による水平距離の指定を受けた道路の道路境界線までの距離にあっては、0.3 m以上でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下で、かつ、地盤面上2.5 mを超える部分については、適用しない。</p> <p>3 道路の見通しの空間として、内角120度以下の2つの道路によってできた角敷地の建築物の外壁等は、当該2つの道路によってできた角を頂点とする長さ2 mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えて建築してはならない。</p> <p>4 前項の規定は、建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下で、かつ、地盤面上3.8 mを超える部分については、適用しない。</p>
		建築物の構造に関する防火上の制限	<p>建築物の構造は、<u>法第53条第3項第1号に規定する耐火建築物等</u>又は準耐火建築物等としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>(2) 卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれ <u>が少ない用途に供する建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの</u></p> <p>(3) 高さ2 mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>(4) 高さ2 m以下の門又は塀</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>1 壁面の位置の制限として定められた限度の線と、道路境界線との間の土地の区域については、門若しくは塀、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等を設置してはならない。ただし、地盤面上2.5 mを超える部分については、この限りでない。</p> <p>2 道路の見通し空間として確保された区域については、門若しくは塀、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等を設置してはならない。ただし、地盤面上3.8 mを超える部分については、この限りではない。</p>

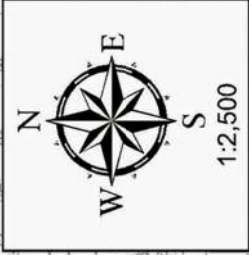
「区域、地区防災施設の区域及び地区施設の配置については計画図表示のとおり」

(理由)

本地区はJR尼崎駅の北側の市街地再開発事業の施行区域の東側に位置しており、戦前から住宅地として市街化が進んだ地区である。現在も、戦前に建設された家屋や狭あい道路も多く残り、災害等に対する危険性を看過できなくなっているため、防災性の向上や快適な住環境の形成を図ることを目的に、平成23(2011)年に本計画を決定した。

今回は、(1)建築基準法改正（平成30(2018)年6月）に伴う防火地域等の区域内の構造制限に係る引用条文の表記、(2)最低敷地面積制限の既存不適格土地に係る適用除外規定の条件の合理化のため、本案のとおり変更するものである。

計画図 阪神間都市計画防災街区整備地区計画  
 浜地区防災街区整備地区計画



1:2,500



凡例

-  地区計画区域
-  地区防災施設 (地区防災道路 1～3号)
-  地区施設 (区画道路 1～19号)

計 画 書 ( 案 )

阪神間都市計画防災街区整備地区計画の**変更**（尼崎市決定）  
都市計画戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画を次のように**変更**する。

名 称	戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画	
位 置	尼崎市戸ノ内町1丁目、2丁目及び3丁目の各一部	
面 積	約 14.6 ha	
地区計画の目標	<p>阪神・淡路大震災により被災し、まちづくりが行われている当地区は、旧村落から発展したまちであるため、既存道路は道幅が狭く緊急自動車の通れない箇所が多いほか、住宅の密集度合いも高く、地震や火災の時に大規模災害発生の恐れの大い密集市街地である。</p> <p>当地区では、戸ノ内町北地区まちづくり協議会が、平成9年に決定したまちづくり提案に掲げる「災害に強く、お年寄りや障がい者、若者、子供たちが安心・快適に暮らせるまち」の実現に向けて、「遅れた都市機能の回復」、「災害、特に火災に強い安全なまち」、「若者が住みつく魅力ある美しいまち」を目標としてまちづくりに取り組んできた。</p> <p>本地区区計画により、さらなる防災性の向上や快適な住環境の形成を目指して、まちづくりに取り組むものとする。</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>1 地区全体の土地利用方針</p> <p>山手幹線沿道であり、かつ周辺の主要都市部とも近いという利便性を活かして、地区外からの転入者による新たな土地利活用の促進、中層と低層の建築物が調和した住宅地の形成を目指す。</p> <p>2 土地利用の区分</p> <p>ゆとりある戸建て住宅を中心とした住宅A地区と、昔ながらの古い街並みが残る住宅B地区においては、中低層の住宅を中心とした住宅地として、地区の安全性の向上とともに、魅力的な居住機能の充実や調和を図る。</p> <p>山手幹線沿道地区においては、中層と低層の建築物が調和した住宅地の形成を目指して、魅力的な居住機能の充実や調和を図る。</p>
	地区 <b>防災施設</b> 及び <b>地区施設</b> の整備の方針	<p>1 地区防災施設</p> <p>地区全体の安全性確保のため、災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動と延焼抑制などに資する既存道路を地区防災施設として位置づけ、道路空間及び連続したオープンスペースを確保する。</p> <p>2 地区施設</p> <p>防災性の向上とともに、土地利活用の促進及び住環境の向上を図るため、地区防災施設による道路ネットワークを主に補完する既存道路を主要道路とし、歩行者、自転車、自家用車、緊急自動車・宅配車、入浴サービス車などが円滑に通行できるようにする。また火災時の延焼抑制性能および災害時の消防活動や避難路としての機能と、住宅等の建替えが有効に行えるような幅員を確保する。</p> <p>個別の建築活動の積み重ねにより、道路空間及び連続したオープンスペースを確保し、区画道路の改善を誘導する。</p> <p>公園については、災害時の避難・救援・初期消火等の身近な防災拠点とし、耐震性防火水槽を設置する。また日常的な地区住民の憩いの場、身近に緑と触れ合うことのできる空間として整備する。</p>

	建築物等の整備の方針	<p>住宅A地区及び住宅B地区は、中層と低層の建築物が調和した住宅地を形成するために、建築物等の高さの最高限度並びに形態又は意匠の制限等を定める。</p> <p>山手幹線沿道地区は、延焼遮断帯としての機能を確保しつつ、住宅A地区及び住宅B地区との調和を図るために、建築物等の高さの最高限度を住宅A地区及び住宅B地区よりも緩和するほか、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>また全地区において火災に強い安全なまちを目指して、建築物の構造に関する防火上の制限を強化する。</p>				
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>火災時の延焼抑制、地球環境への配慮及び緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、敷地内の緑化等に配慮することとする。</p> <p>壁面後退区域については、地域の防災性を高めるために、緊急自動車の通路及び避難通路の確保を目的としていることから、工作物を設置しないこととするとともに、道路との段差をなくすなど交通の妨げとならないようにする。</p>				
地区防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	備考	
	道路	堤防道路東1号線	約 6 m	約 150 m		
		堤防道路東2号線	約 6 m	約 470 m		
		堤防道路西線	約 12 m	約 85 m		
防災街区整備地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区分	名称	幅員	延長	備考
		主要道路	殿ノ内2号線	約 5 m	約 130 m	
			宮前線	約 5 m	約 200 m	
			南北1号線	約 5 m	約 160 m	
			南北2号線	約 5 m	約 360 m	
			東西線	約 5 m	約 250 m	
		区画道路	北ノ町3号線	約 4 m	約 80 m	
			北東町1号線	約 4 m	約 90 m	
			南ノ町1号線	約 4 m	約 260 m	
		公園	名称	面積		
			椋橋公園	約 80 m <sup>2</sup>		
			南の町公園	約 460 m <sup>2</sup>		

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅A地区	住宅B地区	山手幹線沿道地区	
			面積	約 3.7 ha	約 8.6 ha	約 2.3 ha	
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法（以下「法」という。）別表第2(に)項第3号に掲げるポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (2) 法別表第2(に)項第4号に掲げるホテル又は旅館 (3) 法別表第2(に)項第5号に掲げる自動車教習所 (4) 法別表第2(に)項第6号に掲げる床面積の合計が15㎡を超える畜舎				
		建築物の容積率の最高限度	1 建築物の容積率は、10分の20以下でなければならない。 2 前項の規定は、法第52条第14項又は第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。				
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは、12m以下で、かつ、軒の高さは10m以下でなければならない。 2 前項の規定は、法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。		1 建築物の高さは、25m以下でなければならない。 2 前項の規定は、法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。		
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は85㎡以上でなければならない。 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。 (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 <u>85㎡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85㎡に満たないこととなる土地（以下「既存不適格土地」という。）</u> (2) <u>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</u>		建築物の敷地面積は70㎡以上でなければならない。 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。 (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70㎡に満たないもの <u>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70㎡に満たないこととなる土地（以下「既存不適格土地」という。）</u> (2) <u>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</u>				



防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面から主要道路の道路境界線（以下「主要道路境界線」という。）までの距離は、地盤面上2.5m以下にある建築物の部分に限り、0.5m以上でなければならない。</p> <p>2 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又はこれに代わる柱、バルコニー等の面から主要道路境界線までの距離については、適用しない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱、バルコニー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 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、バルコニー等又は建築物に附属する門若しくは扉で地盤面上2mを超えるもの（以下「外壁等」という。）の面から区画道路の道路境界線（以下「区画道路境界線」という。）までの距離は、0.5m以上でなければならない。</p> <p>4 前項の規定は、建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で、かつ、地盤面上2.5mを超える部分については、適用しない。</p>
		建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>建築物の構造は、<u>法第53条第3項第1号に規定する耐火建築物等</u>又は準耐火建築物等としなければならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>(2) 卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する<u>建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの</u></p> <p>(3) 高さ2mを超える門又は扉で、不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>(4) 高さ2m以下の門又は扉</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>その敷地が区画道路に接する建築物の壁面の位置の制限として定められた限度の線と、区画道路境界線との間の土地の区域については、門若しくは扉、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等を設置してはならない。ただし、地盤面上2.5mを超える部分については、この限りでない。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に対して垣またはさくを設ける場合は、生け垣や透視可能なフェンス、化粧ブロック塀等、周辺のまちなみ景観との調和に配慮するよう努める。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外壁およびこれにかわる柱、屋根などの形態・意匠・色彩などについては、周辺環境との調和を図るなどまちなみ景観に配慮するよう努める。</p>

「区域、地区の区分、地区防災施設の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

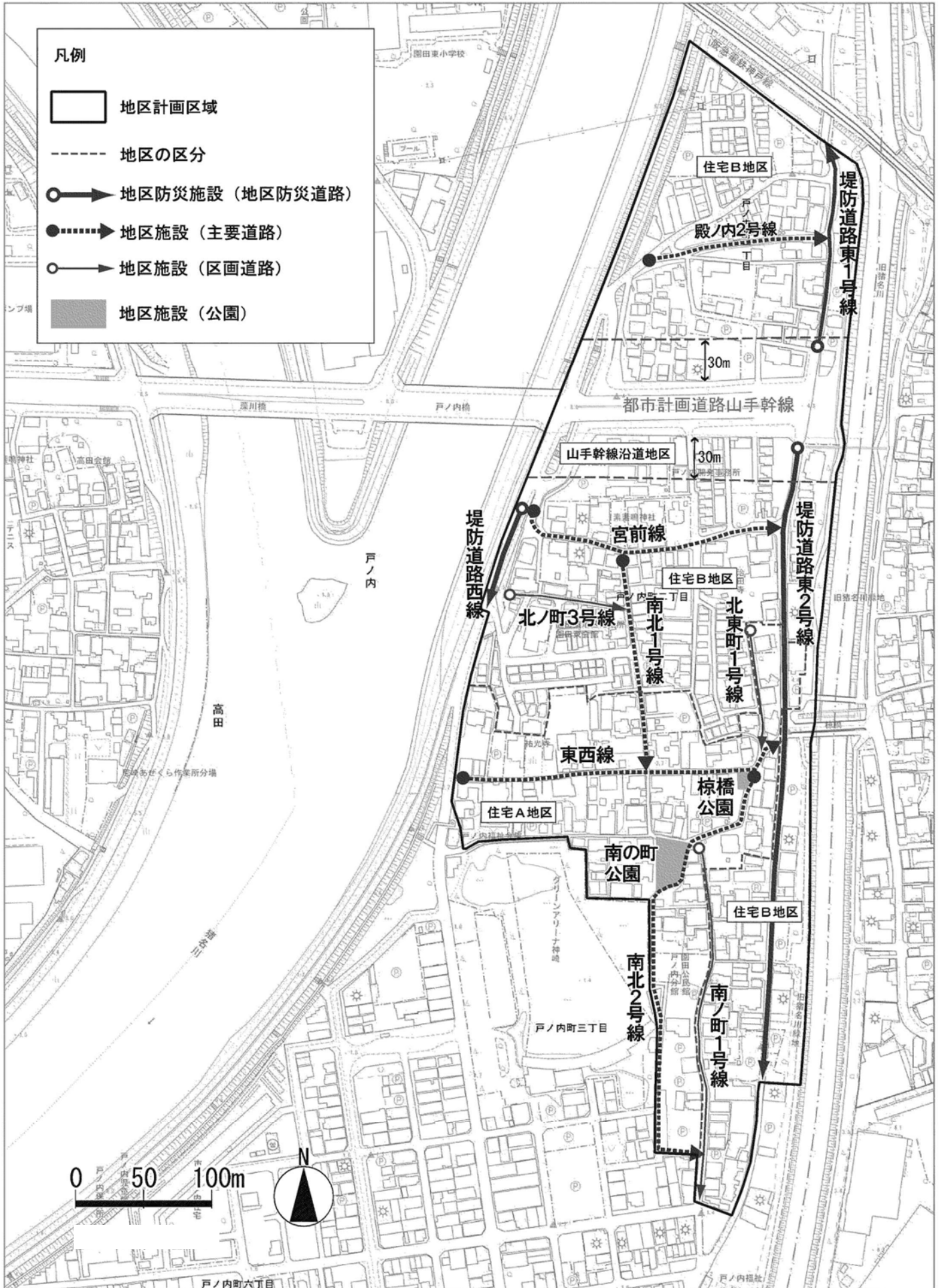
(理由)

本地区は、平成7年1月の阪神・淡路大震災により旧猪名川、神崎川沿いで地盤の液状化や地盤沈下が発生し、倒壊や傾斜により全壊、半壊の家屋が出たほか、道路やライフラインにも大きな被害が生じた。また旧村落から発展したまちであるため、既存道路は幅員が狭く消防車両等の通れない箇所が多いほか、住宅の密集度合いも高く、地震や火災時に大規模災害発生の恐れがある地区である。

このため、戸ノ内町北地区では、「災害に強く、お年寄りや障がい者、若者、子供たちが安心・快適に暮らせるまち」の実現に向け、平成16(2004)年に地区計画を策定し、平成22(2010)年には一部区域の追加拡大を行い、継続的な取組がなされるなか、地区全域におけるまちづくりに対する機運が高まり、区域の拡大に併せ更なる防災性の向上や住環境の形成を目指し、平成24(2012)年に従前の地区計画の廃止及び本計画の決定を行った。

今回は、(1)建築基準法改正(平成30(2018)年6月)に伴う防火地域等の区域内の構造制限に係る引用条文の表記、(2)最低敷地面積制限の既存不適格土地に係る適用除外規定の条件の合理化のため、本案のとおり変更するものである。

計画図 阪神間都市計画防災街区整備地区計画  
戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画



計 画 書 (案)

阪神間都市計画防災街区整備地区計画の**変更**（尼崎市決定）  
 都市計画下坂部川出地区防災街区整備地区計画を次のように**変更**する。

名 称	下坂部川出地区防災街区整備地区計画				
位 置	尼崎市下坂部1丁目、久々知3丁目及び潮江3丁目の各一部				
面 積	約 3.1 ha				
地区計画の目標	<p>当地区は、JR尼崎駅の北部に位置し、早くから低層住宅を中心とした住宅地が形成された。しかし、高度成長期にかけて、十分な基盤整備を伴わないまま市街化が急速に進行したため、道路が狭く木造住宅も密集し、地震や火災の時に大規模災害の恐れの大い「密集市街地」として指定されている。</p> <p>当地区の整備にあたっては、『安全・安心で住みよいまちづくり』の実現に向けて、防災性の向上や快適な住環境の形成を目標とする。</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>1 地区全体の土地利用方針 地区の安全性の向上及び住宅地と商業地の調和を図るとともに土地利用の増進及び住環境の向上を図る。</p> <p>2 土地利用の区分 住居地区：住環境の維持及び防災環境の向上を図り、良好な住宅地を形成する。 近隣商業地区：住居地区と調和した近隣向け商業・サービス機能と、災害時の地区内外を結ぶ主要な防災機能を確保し、地区全体の軸を形成する。</p>			
	地区防災施設及び地区施設の整備の方針	<p>1 地区防災施設 地区全体の安全性確保のため、災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動と延焼抑制などに資する既存道路を地区防災施設として位置づけ、沿道建物の建て替え促進により、道路空間及び連続したオープンスペースを確保する。</p> <p>2 地区施設 防災性の向上とともに、土地利用の増進及び住環境の向上を図るため、個別の建築活動の積み重ねにより、道路空間及び連続したオープンスペースを確保し、区画道路の改善を誘導する。地区防災施設による道路ネットワークを主に補完する既存道路を主要道路とする。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>1 小規模な木造住宅等の建て替えや不燃化を促進し、安全な建築物を整備する。</p> <p>2 宅地規模、建築物の形態、道路に面した部分の形態制限の合理化、建築物の防災性能の強化などに留意して整備し、都市型住宅地にふさわしい良好な居住水準を確保する。</p> <p>3 建築物の高さを整え、道路沿いのオープンスペースを連続させることで、道路空間の環境に配慮したまとまりのある街並みを形成する。</p>			
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1 火災時の延焼防止、環境への配慮及び緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、敷地内の緑化等に配慮することとする。</p> <p>2 壁面後退区域については、地域の防災性を高めるために、緊急自動車の通路及び避難通路の確保のため、工作物を設置しないこととするとともに、道路との段差をなくすなど交通の妨げとならないようにすること。</p>			
地区防災施設の区域	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
	道路	地区防災道路1号	約 5 m	約 230 m	

防災街区整備地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区分	名称	幅員	延長	備考	
		主要道路及び水路	主要道路1号	約4～6m	約110m		
		区画道路	区画道路1号	約4m	約120m		
			区画道路2号	約4m	約100m		
			区画道路3号	約4m	約30m		
			区画道路4号	約4m	約120m		
			区画道路5号	約4m	約70m		
			区画道路6号	約4m	約60m		
			区画道路7号	約4m	約60m		
			区画道路8号	約4m	約90m		
			区画道路9号	約4m	約70m		
区画道路10号	約5m		約30m				
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住居地区		近隣商業地区		
		面積	約1.7ha		約1.4ha		
	建築物等の用途の制限	1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 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(建築基準法(以下「法」という。)別表第2(に)項第3号) (2) ホテル又は旅館(法別表第2(に)項第4号) (3) 自動車教習所(法別表第2(に)項第5号) (4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎(法別表第2(に)項第6号)	2 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 自動車教習所(法別表第2(に)項第5号) (2) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎(法別表第2(に)項第6号) (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(法別表第2(ほ)項第2号) (4) 倉庫業を営む倉庫(法別表第2(へ)項第5号)				
		3 前各項の規定は、市長が適用区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要があり、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、適用しない。 4 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、尼崎市建築審査会の意見を求めなければならない。 5 第1項又は第2項の規定は、この地区計画が決定された日(以下「決定日」という。)において、法第3条の規定に準じて、第1項又は第2項の適用を受けない建築物について次の各号に該当するものにおいては、適用しない。 (1) 建築基準法施行令(以下「令」という。)第137条の7の規定に準じて行う増築又は改築 (2) 大規模の修繕又は大規模の模様替(用途の変更を伴わないものに限る。)					
建築物の容積率の最高限度	1 建築物の容積率は、10分の20以下でなければならない。	2 建築物の容積率は、10分の30以下でなければならない。					
	3 前2項の規定は、法第52条第14項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。						
建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは、10m以下でなければならない。 2 決定日において、現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で、前項の規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の決定日における敷地の全部を建築物の一の敷地として、建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は用途の変更をする場合においては、当該規定を適用しない。		建築物の高さは、15m以下でなければならない。				

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 建築物の敷地面積は 80 m<sup>2</sup>以上でなければならない。</p> <p>2 建築物の敷地面積は 70 m<sup>2</sup>以上でなければならない。</p> <p>3 前2項の規定は、法第53条の2第1項第2号に該当する建築物の敷地についてはこの限りでない。</p> <p>4 第1項及び第2項の規定は、次のいずれかに該当する土地について、当該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。  (1) 決定日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項及び第2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。）  (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>
		壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、バルコニー等又は建築物に附属する門若しくは扉で地盤面上 2mを超えるもの（以下「外壁等」という。）の地盤面上 10m以下の部分の面から道路境界線（その敷地が主要道路1号に接する建築物においては、道路境界線及び水路境界線（以下「道路境界線等」という。））までの距離は、0.5m以上でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m以下で、かつ、地盤面上 2.5mを超える部分については、適用しない。</p> <p>3 道路の見通しの空間として、内角 120 度以下の2つの道路境界線等によってできた角敷地の建築物の外壁等は、当該2つの道路境界線等によってできた角を頂点とする長さ 2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えて建築してはならない。</p> <p>4 前項の規定は、建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m以下で、かつ、地盤面上 3.8mを超える部分については、適用しない。</p> <p>5 建築物の外壁等の地盤面上 10mを超える部分の面から道路境界線等までの距離は、2m以上でなければならない。</p> <p>6 第1項、第3項又は第5項の規定は、決定日において、法第3条の規定に準じて、第1項、第3項又は第5項の適用を受けない建築物について本地区計画に関する条例において定めるものについては、適用しない。</p>
		建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>1 建築物の構造は、<b>法第53条第3項第1号に規定する耐火建築物等</b>又は準耐火建築物等としなければならない。ただし、法第67条第1項各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>2 前項の規定は、市長が建築物の位置、構造、用途等の特殊性により防火上支障がなく、かつ、適用区域の適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、適用しない。</p> <p>3 市長は、前項の規定による許可をする場合には、あらかじめ、尼崎市建築審査会の意見を求めなければならない。</p> <p>4 第1項の規定は、決定日において、法第3条の規定に準じて、第1項の適用を受けない建築物（木造の建築物にあっては、外壁及び軒裏を防火構造としたものに限る。）について次の各号に該当するものにおいては適用しない。  (1) 令第137条の10の規定に準じて行う増築又は改築  (2) 大規模の修繕又は大規模の模様替</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>1 壁面の位置の制限として定められた限度の線と、道路境界線との間の土地の区域については、門若しくは扉、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等を設置してはならない。ただし、地盤面上 2.5mを超える部分については、この限りでない。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、主要道路1号において、水路への落下防止措置として、当該土地の区域に既に設置されている又は新たに設置する扉若しくは転落防止柵等は当該制限を適用しないこととする。ただし、当該扉等は、水路が道路となった時点で速やかに撤去することとする。</p> <p>3 道路の見通し空間として確保された区域については、門若しくは扉、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等を設置してはならない。ただし、地盤面上 3.8mを超える部分については、この限りではない。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>垣又はさを設ける場合は、生垣やフェンスと植栽の組み合わせなどにするように努める。</p>

「区域、地区の区分、地区防災施設の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

(理由)

本地区は J R 尼崎駅北側の防災再開発促進地区（潮江北）内に位置し、老朽化した木造住宅や狭あい道路も多く、災害等に対する危険性が看過できなくなっていることから、防災性の向上や快適な住環境の形成を図ることを目的に、平成 29(2017)年に本計画を決定した。

今回は、建築基準法改正（平成 30(2018)年 6 月）に伴う防火地域等の区域内の構造制限に係る引用条文の表記について、本案のとおり変更するものである。

計画図 阪神間都市計画防災街区整備地区計画  
下坂部川出地区防災街区整備地区計画



## 計 画 書 ( 案 )

阪神間都市計画地区計画の変更（尼崎市決定）  
都市計画築地地区地区計画を次のように変更する。

名 称	築地地区地区計画	
位 置	尼崎市築地 1 丁目～5 丁目及び西松島町の各一部	
面 積	約 13.5 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、阪神尼崎駅の南約 600mに位置し、かつて尼崎城の城下町として栄えた歴史を持つが、一方で住宅と工場等の混在した密集市街地でもあった。そうした中、阪神淡路大震災により多大な被害を受けたため、震災復興土地区画整理事業により都市基盤の整備、住宅地区改良事業により住環境の整備が進められている。</p> <p>本地区計画では、土地利用や建築物等を適正に誘導、配置することによって、「明るく住み良い環境を保ち、災害に強い、歴史文化的魅力あるまち」を実現し、維持することを目標とする。</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>本地区を「住宅街区」、「住工複合街区」及び「工場等街区」に区分することによって、住宅と工場等の各機能を適正に配置し、良好な環境を形成するとともに、調和したまちづくりを図るものとする。</p> <p>(1) 「住宅街区」 住宅を中心とした土地利用の中で、歴史的魅力をもった落ち着いた町並みの形成と良好な住環境の形成を図る街区とする。</p> <p>(2) 「住工複合街区」 住宅と工場等を適切に配置することにより、それぞれが協調する良好な環境の形成を図る街区とする。</p> <p>(3) 「工場等街区」 地区の環境に配慮しつつ、環境悪化をもたらすおそれの少ない工場等の立地を誘導する街区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>震災復興土地区画整理事業による道路、公園などの地区施設機能を生かし、良好な住環境の形成を図ると共に、往時の中国街道の雰囲気醸し出すなど「城下町築地」の歴史を将来に受け継ぐ落ち着いた町並みの良好な街路景観を創出する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>(1) 良好な住環境の形成を図るため、住宅と工場等を適正に配置し、地区の環境を悪化させるおそれのある工場等を制限するほか、住環境を阻害する建築物の用途の制限を行う。</p> <p>(2) 敷地の細分化を抑制し、低層・中層・高層の建築物が調和した住環境の形成を図るため敷地規模に応じた建築物の高さの最高限度を定めると共に、ゆとりと潤いのある空間を創出するために建築物の壁面の位置の制限を行う。</p> <p>(3) 潤いある良好な町並みの形成を図るため、建築物等の外観等の意匠は景観に配慮したものとし、又、垣やさくあるいは建物外壁については周辺の景観と調和したものとす。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅街区	住工複合街区A	住工複合街区B	工場等街区
		面積		約 11.4 ha	約 0.8 ha	約 0.5 ha	約 0.8 ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・ボーリング場、スケート場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 ・ホテル又は旅館 ・畜舎（15㎡を超えるものに限る） ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ・カラオケボックスその他これらに類するもの ・建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物 ・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの ・建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げる自動車車庫 ・倉庫業を営む倉庫 ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの ・自動車修理工場 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第1項の規定による許可を必要とする自動車解体工場 ・建築基準法別表第2(と)項第3号及び(ぬ)項第3号に掲げる事業を営む工場（引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場） ・建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・ボーリング場、スケート場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 ・ホテル又は旅館 ・畜舎（15㎡を超えるものに限る） ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ・カラオケボックスその他これらに類するもの ・建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物 ・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの ・倉庫業を営む倉庫 ・自動車修理工場 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第1項の規定による許可を必要とする自動車解体工場 ・建築基準法別表第2(ぬ)項第3号に掲げる事業を営む工場（引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場） ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないものを除く。 ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が500㎡を超えるもの ・建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・ボーリング場、スケート場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 ・ホテル又は旅館 ・畜舎（15㎡を超えるものに限る） ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ・カラオケボックスその他これらに類するもの ・建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物 ・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの ・倉庫業を営む倉庫 ・自動車修理工場 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第1項の規定による許可を必要とする自動車解体工場 ・建築基準法別表第2(ぬ)項第3号に掲げる事業を営む工場（引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場） ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が300㎡を超えるもの ・建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・畜舎（15㎡を超えるものに限る） ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ・カラオケボックスその他これらに類するもの ・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの ・自動車修理工場で作業場の床面積の合計が300㎡を超えるもの ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第1項の規定による許可を必要とする自動車解体工場 ・建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に掲げる建築物



地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	建築物の敷地面積が200㎡未満の場合は建築物の高さを13m以下、軒の高さを10m以下とする。 建築物の敷地面積が200㎡以上300㎡未満の場合は建築物の高さを16m以下、軒の高さを13m以下とする。	建築物の敷地面積が200㎡未満の場合は建築物の高さを16m以下、軒の高さを13m以下とする。 建築物の敷地面積が200㎡以上300㎡未満の場合は建築物の高さを19m以下、軒の高さを16m以下とする。	建築物の敷地面積が200㎡未満の場合は建築物の高さを13m以下、軒の高さを10m以下とする。 建築物の敷地面積が200㎡以上300㎡未満の場合は建築物の高さを16m以下、軒の高さを13m以下とする。	同左
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は80㎡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、この限りではない。 <u>(1) 土地区画整理法第103条第4項の規定により公告があった日の翌日において、従前、建築物の敷地として使用されていた宅地とみなされた土地</u> <u>(2) 土地区画整理法第103条第4項の規定により公告があった日の翌日において従前の宅地について存した所有権、賃借権その他の権利を有する宅地とみなされた土地の部分を建築物の敷地として使用するならば80㎡に満たないこととなる土地</u> <u>(3) 前2号の土地の全部及びこれに隣接する土地の全部又は一部</u>			
		壁面の位置の制限	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）の面から道路境界線までの距離は、地盤面から2.5m未満の建築物の部分に限り50cm以上でなければならない。 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、建築物の敷地面積が80㎡以上の場合にあっては、50cm（高さが13m又は軒の高さが10mを超える建築物は1m）以上でなければならない。 ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の一部については、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの (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	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）の面から道路境界線までの距離は、地盤面から2.5m未満の建築物の部分に限り50cm以上でなければならない。 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、建築物の敷地面積が80㎡以上の場合にあっては、50cm以上でなければならない。 ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の一部については、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの (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	同左	同左
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態、意匠及び色彩については、町並み景観と調和したものとする。			
	塀、垣又はさくの形態の制限	道路沿いは、潤いある生け垣や塀、あるいは建物外壁の意匠などによって落ち着いた町並みの形成に努める。	—			

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

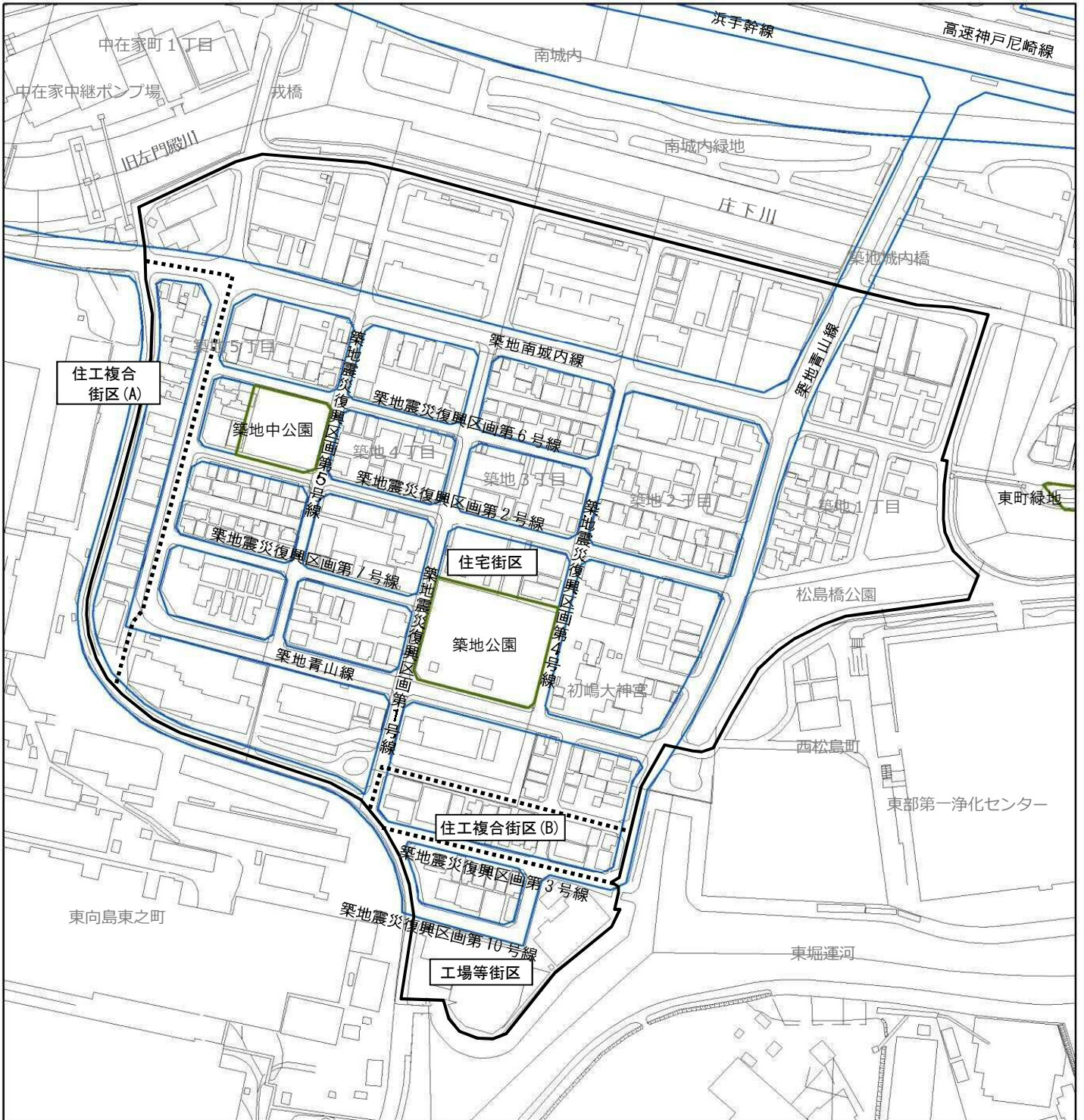
(理由)

本地区は、阪神尼崎駅の南約 600m に位置し、かつて尼崎城の城下町として栄えた、住宅と工場が混在した密集市街地であるが、阪神・淡路大震災により多大な被害を受け、平成 7(1995)年に地元まちづくり協議会である「築地地区復興委員会」から提出された「まちづくり案」を基本に、震災復興土地区画整理事業、住宅地区改良事業により都市基盤及び住環境の整備が進められた。特に土地利用の純化を図るため、土地区画整理事業の換地計画により住宅地と工業地を適正に配置するとともに、住環境を将来に亘って確保する方策として、築地地区復興委員会から提出された「築地地区地区計画地元案」に基づき、平成 13(2001)年に本計画を決定した。

今回は、最低敷地面積制限の既存不適格土地に係る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  
 築地地区地区計画

N  
 1:3,000



凡例  
 ———— 地区計画の区域  
 ..... 地区の区分

計 画 書 ( 案 )

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、昭和初期に戸建て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 建築物の建詰ま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 低層戸建て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 号に掲げる住宅の内の一戸建の住宅</li> <li>(2) 法別表第 2(イ) 項第 3 号に掲げる共同住宅の内、住戸の床面積が 40 m<sup>2</sup>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はない。                     <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、その内の1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は、その内の一に限り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建築物の敷地として使用されている土地で <u>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。）</u></p> <p>(2) <u>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</u></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> $\text{容積率の最高限度}(\%) = 150(\%) - (\text{敷地面積}(\text{㎡}) - 120(\text{㎡})) \div 30(\text{㎡}) \times 30(\%)$ <p>3 次の各号のいずれにも該当する場合は、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床面積の範囲内で建替える場合</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、最低敷地面積制限の既存不適格土地に係る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

計 画 書 ( 案 )

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4丁目地区地区計画を次のように**変更**する。

名 称		武庫之荘4丁目地区地区計画			
位 置		尼崎市武庫之荘4丁目の一部			
面 積		約 7.7 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、昭和初期に戸建て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	<p>&lt;低層戸建住宅地区&gt;</p> <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並びに建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</li> <li>2 建築物の建詰ま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を定める。</li> <li>4 低層戸建て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> <p>&lt;沿道地区&gt;</p> <p>低層戸建住宅地との調和を図るため、建築物の高さの制限及び壁面の位置の制限並びに建築物等の用途の制限及び形態又は意匠の制限を定める。</p>			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層戸建住宅地区	沿道地区
		面積		約 7 ha	約 0.7 ha
	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号に掲げる住宅の内の一戸建の住宅</li> <li>(2) 法別表第2(イ)項第3号に掲げる共同住宅の内、住戸の床面積が40㎡以上のもの</li> <li>(3) 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>(4) 法別表第2(イ)項第8号に掲げる診療所</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はない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) この地区計画が決定された際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号路線又は市道守部友行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>		<p>次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 法別表第2(ニ)項第3号に掲げるポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</li> <li>(2) 法別表第2(ニ)項第4号に掲げるホテル又は旅館</li> <li>(3) 法別表第2(ニ)項第6号に掲げる畜舎</li> <li>(4) 自動車車庫及び自動車車庫に供する工作物（建築物に附属するものを除く）</li> <li>(5) 法別表第2(ニ)項第2号に掲げる工場</li> <li>(6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築物に附属するものを除く）</li> <li>(7) 法別表第2(イ)項第3号に掲げる共同住宅で、住戸の床面積が40㎡未満のもの</li> </ol>	

建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の軒の高さは7m以下でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 建築物の敷地面積が130㎡未満の場合</p> <p>(2) 建築物の高さ7mを超える部分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。）の面から道路境界線までの距離が3m以上あり、かつ、当該建築物による日影が法第56条の2に基づく法別表第4第1項第2号に掲げる基準を満たしている場合</p>	<p>建築物の高さは12m以下でなければならない。</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以下の場合においては、その部分の高さは5mまでは算入しない。</p>
壁面の位置の制限	<p>1 220㎡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は1m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、130㎡以上220㎡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又は道路境界線までの距離は次式により算定した数値以上でなければならない。</p> <p>外壁等の後退距離(m) = <math>0.5 + 0.5 \times (\text{敷地面積}(\text{㎡}) - 130) / (220 - 130)</math></p> <p>ただし、建築物に附属する高さ2.8m以下の自動車車庫（主たる用途の建築物と一体となっているものを除く）については、道路に面する部分の距離を0.5m以上とする。</p> <p>2 1の規定は次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>・外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>3 建築物の敷地が二以上の道路に接している場合は、その内の一を除いて隣地境界線とみなすこととする。ただし、道路の隅切り部分については、この限りでない。</p>	<p>建築敷地の北側の隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1m以上でなければならない。</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165㎡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、その内の一に限り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現に建築物の敷地として使用されている土地で <u>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。）</u></p> <p>(2) <u>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</u></p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の形態並びに屋根及び外壁の意匠、並びに広告看板等については、住宅地として周辺の景観と調和のとれたものとする。</p>	

「区域及び地区の区分」は計画図表示のとおり」



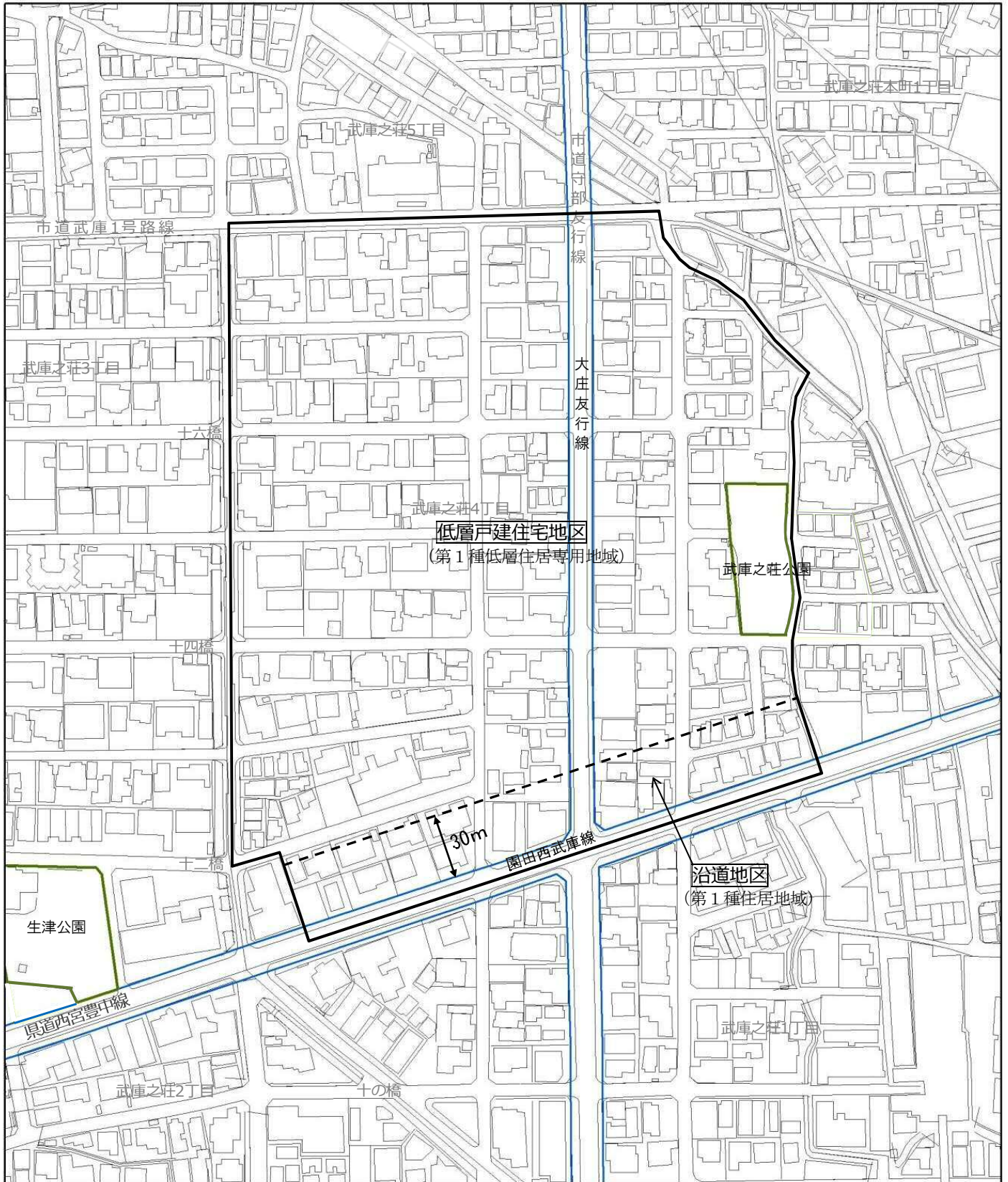
(理 由)

本地区は、阪急武庫之荘駅から北西に約 0.7 k m のところに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、最低敷地面積制限の既存不適格土地に係る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4丁目地区地区計画

N  
  
 1:2,500



凡例  
 ———— 地区計画の区域  
 - - - - - 地区の区分の境界

計 画 書 ( 案 )

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

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		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な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。 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。					
全 区 域 関 連 の 整 備 方 針	土地利用の方針	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。					
	建築物等の整備の方針	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。 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、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限を行う。 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。					
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	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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 2 法別表第 2 (イ) 項第 7 号に掲げる公衆浴場 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 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 5 自動車車庫。但し、建築物に付属するものを除く 6 令第 130 条の 6 に規定する工場 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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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 2 法別表第 2 (イ) 項第 7 号に掲げる公衆浴場 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 4 令第 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 5 自動車車庫。但し、建築物に付属するものを除く 6 令第 130 条の 6 に規定する工場 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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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 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 3 法別表第 2 (ニ) 項第 2 号に掲げる工場。但し、令第 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 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) 5 法別表第 2 (ニ) 項第 4 号に掲げるホテル又は旅館 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 7 自動車修理工場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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 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	

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。但し、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現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。但し、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現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。但し、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。但し、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1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。但し、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	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、周辺環境の調和のなかで、街並み景観に資するものとする。					

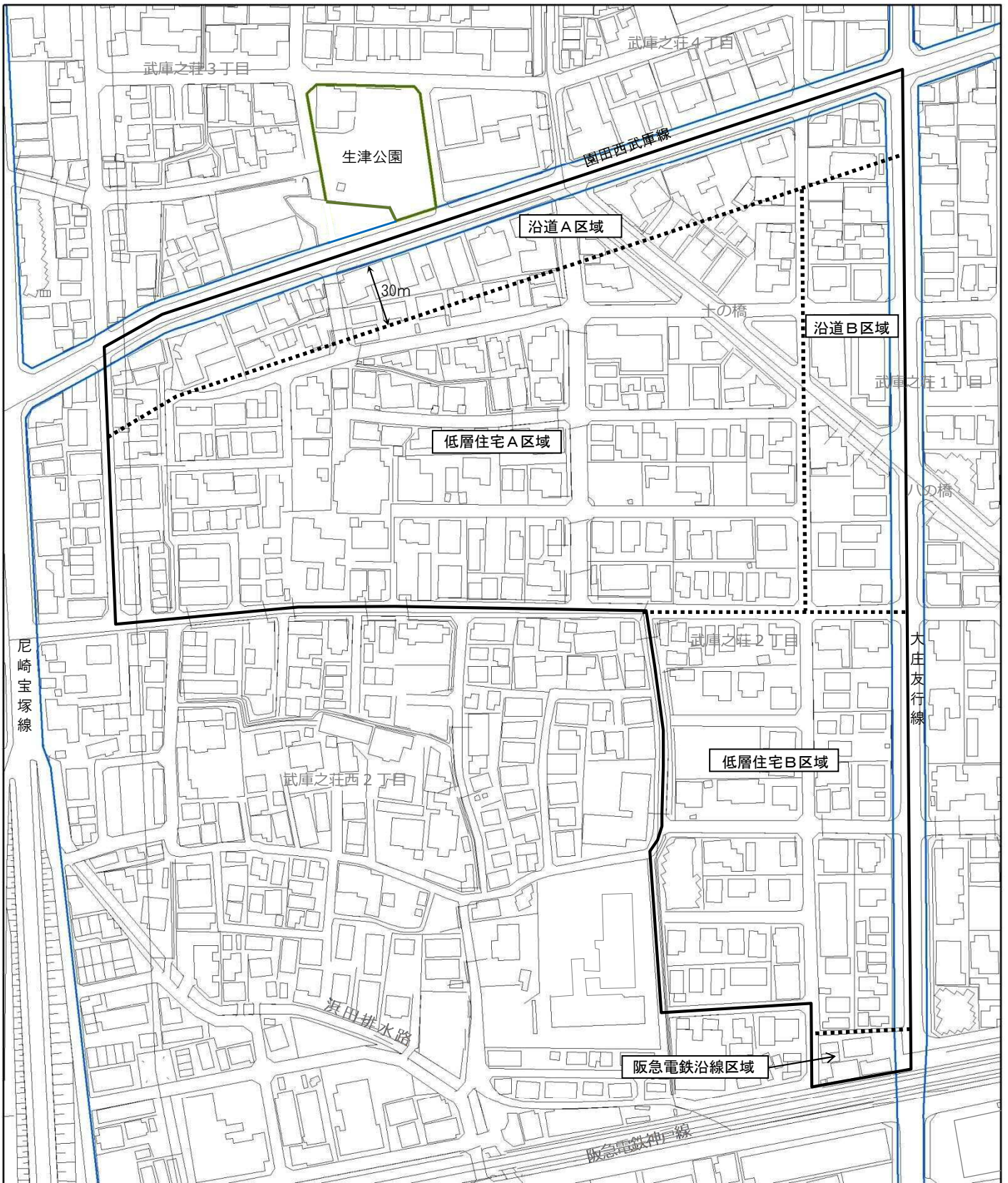
「区域及び地区の区分」は計画図表示のとおり」



(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な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。

今回、最低敷地面積制限の既存不適格土地に係る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  
 武庫之荘駅前西地区地区計画



凡例	
	地区計画の区域
	地区の区分

計 画 書 ( 案 )

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、主として戸建て住宅地からな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 号に掲げる住宅の内の一戸建ての住宅</p> <p>(2) 法別表第 2(イ)項第 3 号に掲げる共同住宅の内、床面積が 50 m<sup>2</sup>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 号に掲げる住宅の内の一戸建ての住宅</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内、床面積が 50 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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="422 638 917 1019"> <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。<u>以下この項において同じ。</u>）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="949 638 1460 1019"> <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。<u>以下この項において同じ。</u>）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="949 1579 1460 1758"> <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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上、他の敷地にあつては130 m<sup>2</sup>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<u>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</u>(以下「<u>既存不適格土地</u>」という。)</p> <p>(2) <u>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</u></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 <sup>2</sup> 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)

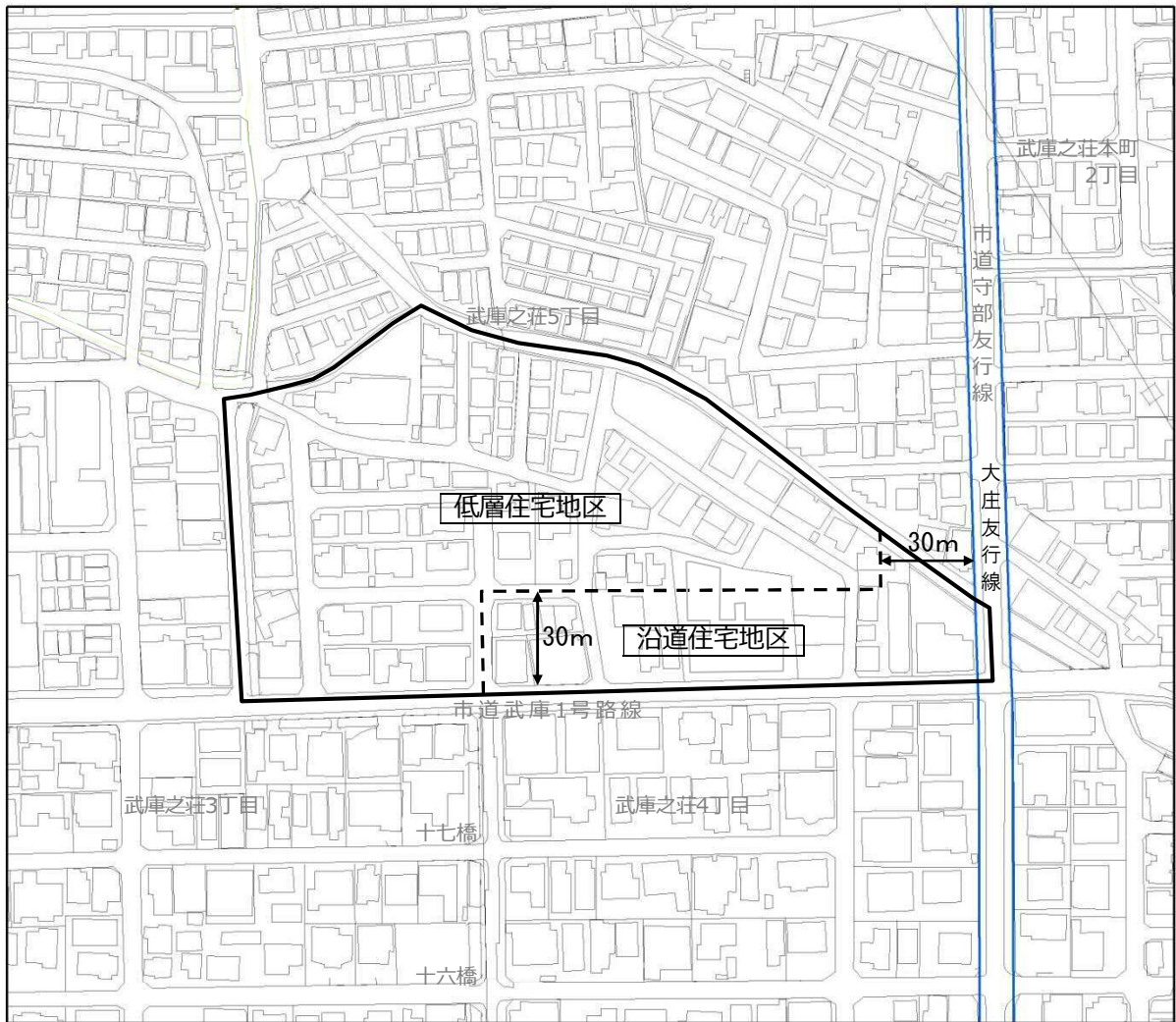
本地区は、阪急武庫之荘駅から北西に約0.9kmのところに位置する低層住宅地である。この地区は、昭和30年代前半に民間開発された住宅地を含み、主として戸建住宅からなる良好な低層住宅地の住環境の保全及び形成を図るため、平成22(2010)年に本計画を決定した。

今回は、最低敷地面積制限の既存不適格土地に係る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