

地区計画について

■ 地区計画とは？

都市計画等で定められている土地や建物に関する様々な規制に対し、地区の状況を反映させて、その地区によりふさわしい独自のルールを定めることができる都市計画法・建築基準法に基づく制度です。

定められたルールは、現在、既に建っている建物には適用されませんが、建物の新築・建替え・増改築等をする際に、この地区計画の内容に沿うことが求められます。

■ 武庫之荘駅前地区地区計画 ～各区域に応じたルールの設定～

武庫之荘駅前地区では、3つの区域を設定し、それぞれの区域の土地利用の方針、建築物等の整備の方針に基づき、建物用途や建物高さのルールを定めています。

● 駅前商業区域 ●

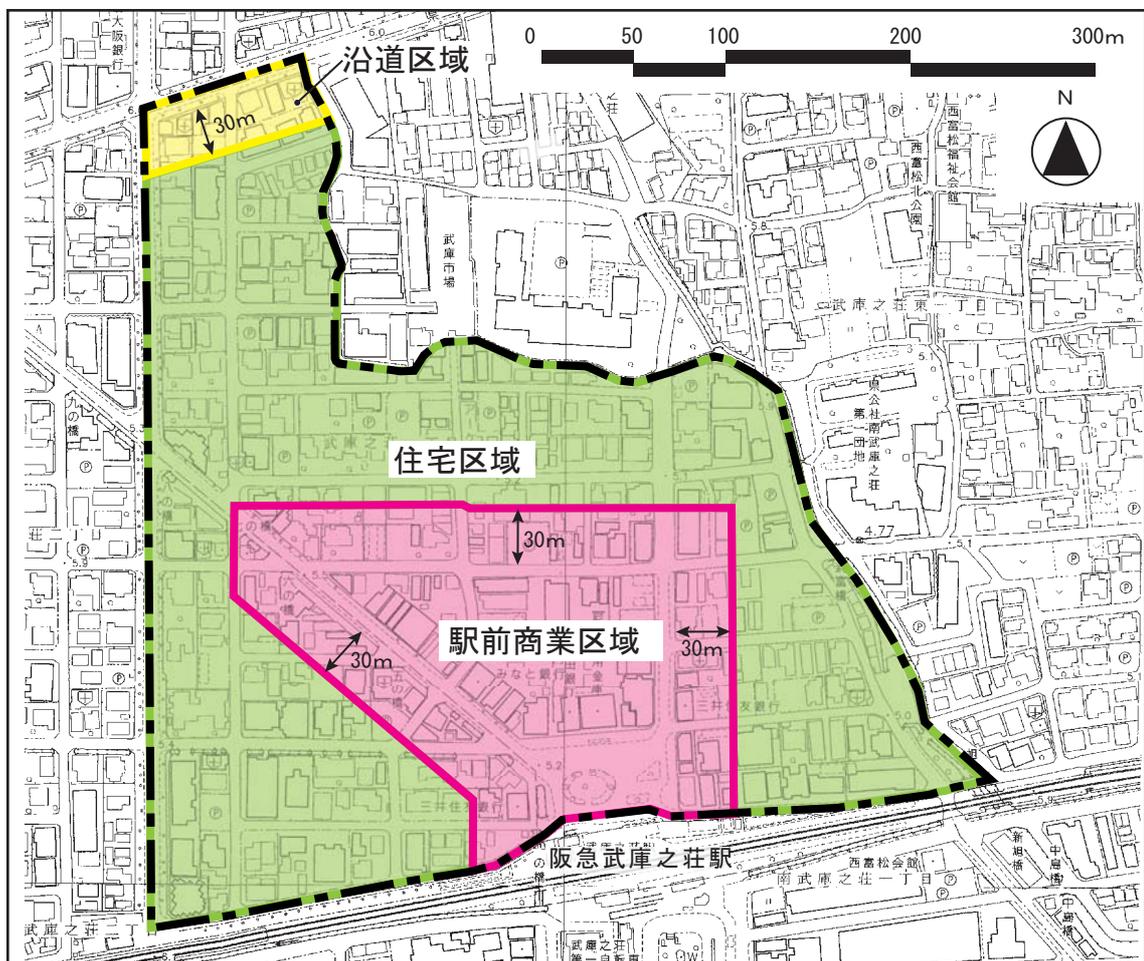
地域の生活拠点として周辺住民や駅利用者の生活利便性の確保に配慮しながら、健全な商業環境を確保します。

● 住宅区域 ●

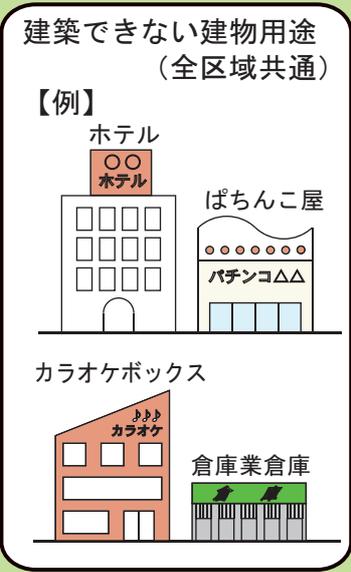
戸建住宅と中高層住宅が調和した住宅地の形成を図ります。

● 沿道区域 ●

住宅区域との調和に配慮した、沿道にふさわしい適切な土地利用の維持を図ります。



各区域のルール概要

区域	駅前商業区域	住宅区域	沿道区域
面積	約3.8ha	約7.9ha	約0.4ha
用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域
建物用途の制限 <small>(建築基準法での制限に加え、建築を制限する建物用途)</small>	<ol style="list-style-type: none"> 住戸の床面積が25㎡未満の共同住宅 火薬・石油類・ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建物に付属するものを除く。) 工場(政令で定める一部のものを除く)※ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 ホテル、旅館 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 カラオケボックス等 倉庫業倉庫 劇場、映画館、演芸場、観覧場(客席部分の床面積の合計が200㎡以上のもの) 	<ol style="list-style-type: none"> 住戸の床面積が25㎡未満の共同住宅 火薬・石油類・ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建物に付属するものを除く。) <p>3.～10.は、既に建築基準法で建築が制限されています。</p> <p>建築できない建物用途(全区域共通)</p> <p>【例】</p> 	<ol style="list-style-type: none"> 住戸の床面積が25㎡未満の共同住宅 火薬・石油類・ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建物に付属するものを除く。) 工場(政令で定める一部のものを除く)※ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 ホテル、旅館 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) <p>7.～10.は、既に建築基準法で建築が制限されています。</p>
建物高さの最高限度	— 現在の法規制から変更はございません。	18m	18m

※「危険性や環境を悪化させるおそれのある工場」を制限しており、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業を営む工場(ただし作業場の床面積の合計が50㎡以内、原動機を使用する場合は、その出力合計が0.75kw以下)以外の工場が建てられなくなります。

本パンフレットは、地区計画の概要をご紹介します。
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。

◆ 武庫之荘駅前地区のご紹介 ◆

本地区は、阪急武庫之荘駅の北側に位置し、昭和10年代に戸建分譲住宅地として民間開発された地区です。その後、駅前には商業地としての土地利用が進むとともに、その周辺住宅地もマンションに建て変わるなど、開発当時から大きく街並みが変わってきています。

そこで、健全で魅力ある駅前商業地を形成するとともに、その周辺の住宅地における住環境を維持するため、平成21年11月に地区計画が策定されました。

この地区計画は、武庫之荘駅前東地区まちづくり協議会が主体となり、作成した案を市に提案した後、市が必要な手続きを行い、都市計画として決定したものです。



地区内幹線道路沿いの住宅地の風景



武庫之荘駅前東地区まちづくり協議会総会の様子

■ 武庫之荘駅前東地区まちづくり協議会の活動経過

- | | |
|----------|--------------------------------------|
| 平成16年 8月 | 有志がまちづくり委員会を発足 |
| 平成18年 8月 | まちづくり協議会設立 |
| 12月 | 地区内まち歩き調査 |
| 平成19年 4月 | 第1回アンケート調査（将来像・地区計画の必要性に関する意向調査） |
| 6月 | 先進事例視察会（神戸市東灘区岡本地区） |
| 8月 | 地区計画素案確認まち歩き調査 |
| 平成20年 2月 | 第2回アンケート調査実施（地区計画素案に対する意向調査） |
| 6月 | 第3回アンケート調査実施（地区計画最終案に対する意向調査） |
| 12月 | 第2回定期総会開催（地区計画住民案承認）
地区計画住民案を市に提出 |

[平成21年11月11日 都市計画決定、平成21年12月18日 建築条例公布、平成22年2月1日建築条例施行]

まちづくり協議会から 関係者の皆様へ

対象地区内で建物の新築・建替え・増改築等を行う場合は、地区計画の内容に沿ったものにしましょう。

また、日々の生活においても、周辺環境に配慮し、正しい生活マナーの遵守に努め、『明るく美しく安全で住みやすい街 武庫之荘』にしていきましょう。



放置自転車のない道路

作成：武庫之荘駅前東地区まちづくり協議会（武庫之荘文化会館内）

[住所] 尼崎市武庫之荘3丁目15-13

[電話] 06-6431-0713

発行：平成22年3月