

武庫之荘駅前西地区 まちづくりルール



品格のある居住環境が保たれ
水と緑を大切にするまち

武庫之荘駅前西地区まちづくり協議会

武庫之荘駅前西地区について

武庫之荘駅前西地区は、兵庫県尼崎市の阪急電鉄神戸線武庫之荘駅の北西に位置し、武庫之荘1,2丁目の大庄武庫線より西側の地区です。本地區を含む周辺の住宅地は、昭和12年に阪急電鉄が開発した閑静な戸建て住宅地です。

「文化高き健康地。住むなら武庫之荘。遠く都會の煤煙を避け、清新溢るばかりの武庫川に近く、六甲の翠巒を西に望む健康最適の地なり。～健全なる生活に絶対的好適地なり。」これは阪急電鉄が昭和12年頃の武庫之荘の住宅地を販売するパンフレットに記載した文章です。武庫之荘は開発当初から現在にいたるまで、阪神間で魅力ある住宅地のひとつとなっています。

しかし、近年、特に阪神淡路大震災後は、敷地が細分化されたり、低層戸建て住宅に近接して比較的高い建物が建設されるなど、良好な住環境が失われつつあります。

また、ご近所づきあいが少なくなったり、生活マナーが守られないことも多くなり、住民が快適に安心して暮らすことが難しくなりつつあります。



▲住宅地販売時のまちの姿

地宅住大莊々庫武



武庫之荘大住宅地大賣出

開 売 地 条 一區割(999坪)より 町 222坪より 45坪まで 購買人条件
地 条 7丁目迄新規且く未開墾者 工事一式込 5,000円/坪
定 品 価 格 武庫之荘駅前、大島へ徒歩5分、駅門へ15分
施 工 完 備 下下水道を除き、幹道接続道路を中心して道路網(狭い)、各所に大小立交、踏切等あり
料 金 支 払 即決又は予約金一割納入の上金に付し15ヶ月年月毎積算の便り

月 購 金	地 条	1坪(1.57m²)
1ヶ月	222坪	3,500
2ヶ月	45坪	1,250
3ヶ月	113坪	875
4ヶ月	22坪	220
5ヶ月	14坪	176
6ヶ月	7.5坪	90

住宅販売チラシ▶



▲現在のまちの姿

◀阪神淡路大震災で被害を受けた住宅

私たちの“水と緑のまち 武庫之荘”

近年における都市化の進行や産業活動の拡大に伴い、身近にあった緑や水は姿を消し、そこに見られた人間と自然との触れ合いも漸次希薄になってしまいました。

私達は、品格ある居住環境を保つためにも、身近にある緑や水の空間が持つ自然的、歴史的、文化的、さらには環境的な価値や機能などを改めて見直す必要があります。

私達の武庫之荘のまちには、先人達がのこしてくれた農業用の水路が各所に流れています。一時は、ヘドロも溜り悪臭もしていましたが、最近は下水道設備の普及と定期的な清掃の努力などにより、かつては身近に住んでいた水生生物も徐々に戻って来ています。

季節になると水路上流にはホタルが舞う箇所もあります。今年はカルガモ親子が水路に姿を見せました。鯉に餌を与える子供たちの風景も今や珍しくはありません。

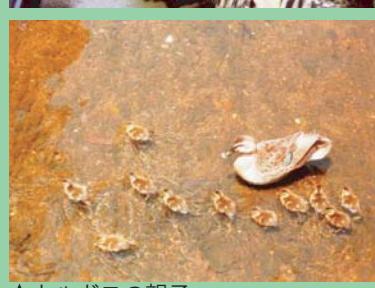
清らかな水路沿いの空間を、柳などの街路樹で緑の回廊にして、周辺住民の憩いの場にしたいと切に願っています。私達の

“水と緑のまち武庫之荘”をめざして…

(協議会役員一同)



◀水路と緑



▲カルガモの親子



▲水路の清掃活動

武庫之荘駅前西地区 まちづくり協議会の活動

平成16年8月にまちづくりの有志が、「武庫之荘駅前西地区まちづくり委員会」を立ち上げ、ワークショップや勉強会を重ねました。その結果、地区計画の策定が必要という結論に達し、平成18年8月「武庫之荘駅前西地区まちづくり協議会」を設立しました。

協議会設立後は、まち歩きや資料から現状を再確認し、先進事例を視察・学習したり、アンケート調査で関係者の意見を聞いたりして、地区計画案をつくりました。また、アンケート調査で、生活マナーに対する問題も多く指摘されたため、マナーについての申し合わせもつくりました。

年 月	できごと
平成16年 8月	有志がまちづくり委員会を発足
平成17年10月	まちづくりニュース創刊号発行
平成18年 8月	まちづくり協議会設立
平成19年 4月	第1回アンケート調査実施(地区の将来像等)
6月	先進事例視察会開催
8月	地区計画まち歩き
11月	街区模型製作
11月	地区計画(素案)の配布、意見収集
平成20年 2月	第2回アンケート調査実施(地区計画案)
6月	地区計画案修正事項の配布、権利者意向確認
8月	第2回定期総会開催(地区計画案承認)
8月	地区計画案を市に提出
平成21年 1月	まちの色彩調査実施
3月	申し合わせ案の配布、意見収集
3月	臨時総会開催(申し合わせ案承認)
4月	申し合わせを作成したことを市長に報告



活動の詳細は、別冊“武庫之荘駅前西地区 品格のある暮らしと環境を守るための『申し合わせ』と『地区計画』～活動の記録～”に整理しています。入手を希望される方はまちづくり協議会まで、ご連絡ください。
(お問い合わせ先は、4ページ下欄をご覧ください。)

私達がつくった まちづくりのルール

まちづくりのルールは、「申し合わせ」と「地区計画」の2種類です

申し合わせ

皆さんのが暮らしと景観のマナーを共有し申し合わせて守っていく内容をまとめたものです。

3 ~ 4 ページへ

地区計画

皆さんのが建物の新築・建替え・増改築等の際に、守らなければならないルール。事前に市長に届出が必要です。

5 ~ 7 ページへ

● 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、地区的状況を反映させて、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。

私達の暮らしと環境を守るためにの申し合わせ

1. マナーを守ってお互いが気持ちよく暮らすために

本地区で暮らす住民が気持ちよく暮らすためには、ひとりひとりがお互いに他人を思いやる心をもつことが大切です。私達ひとりひとりが、自分の行動に責任をもってゴミの出し方やペットの飼い方をはじめとしたマナーを守るとともに、まちの環境や安全に心配りするなどして、快適に暮らしていきましょう。

ゴミの出し方

- ゴミは分別して、市の指定袋に入れ、指定のゴミ出し日時に、散乱しないように出しましょう。

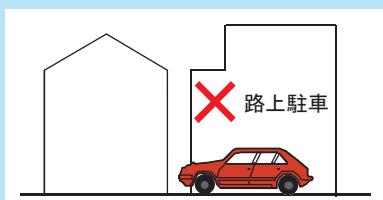


ペットの飼い方

- ペットの散歩をするときは、糞尿の始末をしっかり行いましょう。
- ペットを放し飼いするのはやめましょう。特に猫の飼い主は、猫を夜離さないようにしましょう。
- 野良犬、野良猫に食べ物を与えないようにしましょう。

放置自転車・自動車の防止

- 公道上に自転車や自動車(バイクも含む)を駐輪・駐車しないようにしましょう。

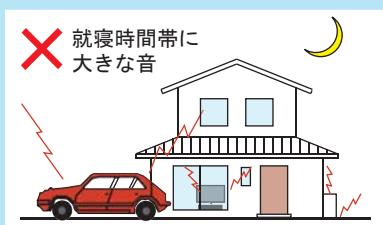


交通マナー

- 自転車に乗ったときは、安全な速度で、歩行者の通行に配慮して走行しましょう。

周辺環境への配慮

- 就寝時間帯に、大きな音(乗り物のエンジン音、テレビや音楽、大声等)を出さないようにしましょう。
- エアコンの設置などにより、隣家へ騒音や熱気、臭気で迷惑をかけないようにしましょう。



まちの美化

- 水路や道路、側溝、公園など公共の場に、タバコの吸殻や空き缶、ゴミなどを捨てないようにしましょう。またタバコの吸殻や空き缶、ゴミなどを見つけた人は、拾って後始末をしましょう。
- 自宅前とその周囲を、こまめに清掃しましょう。

街並みに配慮した暮らし方

- 洗濯物や布団など、外から見られても見苦しくないよう配慮して、干しましょう。

防犯

- 道路を明るくするために、街灯の少ないところでは、各戸で門灯や玄関灯を点灯するよう努めましょう。



環境に配慮した暮らし方

- 夏季の夕刻には、道路に打ち水をするなど、環境に配慮した暮らし方をこころがけましょう。

2. 武庫之荘にふさわしい住環境や景観をつくるために

街並みはその街の品格を表しています。伝統のある武庫之荘にふさわしい住環境、美しい水路と緑多い街並みを、次の世代に引き継いでいくため、地区計画(5~7ページ)を守るのはもちろんのこと、近隣にも配慮した建物の建て方、敷地・植栽の管理・活用を図っていきましょう。

建物の建て方、設備等の設置

- 建物を新築、建替え、増改築するときには、地区計画(5~7ページ)を守りましょう。また外壁の色彩推奨基準を守り、景観にも配慮した建て方をこころがけましょう。

景観に配慮した建て方

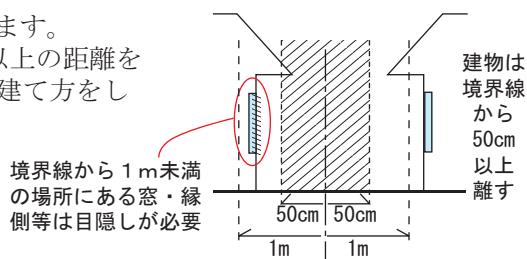
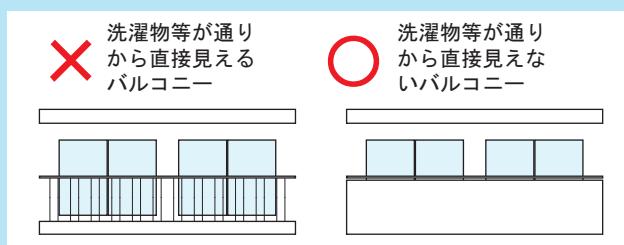
- 給排水管、屋上設備、屋外階段等は、通りから見えにくい位置に設置するか、壁面と似た色調にしたり覆いをするなどして、建物と調和を図りましょう。
- ベランダ・バルコニーは洗濯物等が通りから直接見えにくい構造、意匠としましょう。
- 建築物や工作物の建設、土地利用の変更、土地の分割や売却にあたっては、できる限り、近隣の方に、前もって説明しましょう。
- 建物を新築、建替え、増改築するときには、民法を守るなど、近隣の方への住環境、プライバシーの影響にも配慮しましょう。

【参考】民法では、境界線付近の建築についても制限しています。

第234条第1項 建物を築造するには、境界線から50cm以上の距離を保たなければならぬ。(民法及び地区計画を守るような建て方をしましよう。)

第235条

境界線から1m未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側(ベランダを含む)を設ける者は、目隠しを付けなければならない。



水路の暗渠化防止

- 水路を暗渠にするのはやめましょう。水路上の通路橋を駐車場や物置に使わないようにしましょう

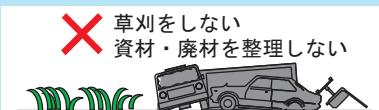
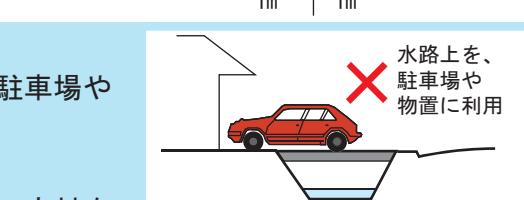
空地の適切な管理

- 空地を所有する人は、定期的に草刈・枝刈を行い、資材・廃材を置く場合は見苦しくないよう整理するなど、近隣の方に迷惑をかけないように配慮し、適切に管理しましょう。

敷地内の植栽など

- 道路に面したところでは、花や緑を植えましょう。また、壁面緑化や、屋上緑化(マンション・ビルなどの場合)に努めましょう。

ただし、生垣や植木の枝葉が道路や隣地にはみ出さないよう、定期的に刈り込むなどの手入れをしましょう。



3. まちづくりを続けていくために

私達が気持ち良くこのまちで暮らすには、お互いに心を通じ合ってふれあい、支えあっていかねばなりません。このため、子どもやご高齢の方をはじめ、住民同士がコミュニケーションを図り、できる範囲内で、身近なまちづくり活動に参加することで、まちづくりの輪を広げていきましょう。

ふれあいづくり

- 子どもや高齢の方(特に独り暮らしの方)をはじめ、近所の人とはお互いに挨拶をかわし、声かけをするなどして、積極的にコミュニケーションを図りましょう。

【参考】まちの皆が挨拶をかわしているまちでは、一般的に不審者が入りにくく、犯罪が起こりにくいくと言われています。まずは、挨拶をすることから始めてみましょう。

まちづくり活動へのご協力のお願い

- 武庫之荘文化会、まちづくり協議会などが行うまちづくり活動に、みんなで参加しましょう。

■ 申し合わせに関するご相談・お問い合わせ先 ■

武庫之荘駅前西地区まちづくり協議会（武庫之荘文化会館内）

電話：06-6431-0713 住所：〒661-0035 尼崎市武庫之荘 3-15-13

地区計画の概要

このルールは、現存の建物には適用されません。
建物の新築・建替え・増改築等の際に適用されます。

【注1】

低層住宅B区域・阪急電鉄沿線区域では、全ての工場が建てられません。

(低層住宅A区域では、既に建築基準法で全ての工場が建てられなくなっています。)

沿道A区域では、「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50m²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。

【注2】

既に規定の面積に満たない敷地については、敷地分割等をしない限り、建築可能です。また、大きな敷地を分割する場合は、それぞれ規定の面積を満たすことが求められます。

例：400m²の敷地を新たに敷地分割する場合

- 全て規定の面積以上



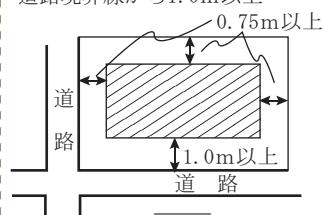
- ✗ いずれかが規定の面積未満



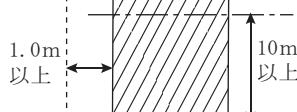
【注3】

2面以上が道路に面する敷地はいずれか1つの道路に面する道路境界線から1.0m以上

0.75m以上

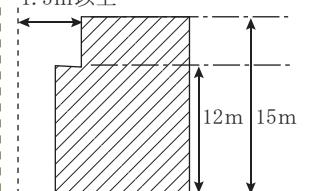


建物高さが10mを超える場合は
1.0m以上(低層住宅B区域のみ)



【注4】

1.5m以上



<沿道A区域>

建物用途 建築基準法での制限に加え、建てられなくなる建物用途は以下の通りです。

- 住戸の床面積が40m²未満の共同住宅
- 火薬・石油類・ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設
- ホテル、旅館
- 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
- 畜舎（15m²を超えるもの）
- 危険性や環境を悪化させるおそれがある工場【注1】
- 自動車修理工場

建物の高さ 18m以下

<低層住宅A区域>

建物用途 建築基準法での制限に加え、建てられなくなる建物用途は以下の通りです。

- 住戸の床面積が40m²未満の共同住宅
- 公衆浴場

建物の高さ [既に建築基準法で、10m以下に制限されています。]

敷地面積 150m²以上【注2】

壁面の後退距離 150m²以上の敷地に建つ建物の、各境界線からの壁面後退距離は以下の通りです。【注3】

- 道路境界線(1面)から1.0m以上、
- 他の敷地境界線から0.75m以上

<低層住宅B区域>

建物用途 建築基準法での制限に加え、建てられなくなる建物用途は以下の通りです。

- 住戸の床面積が40m²未満の共同住宅
- 公衆浴場
- 火薬・石油類・ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設
- 老人福祉センター・児童厚生施設等(延べ面積が600m²を超えるもの)
- 単独の自動車車庫
- 工場【注1】
- 床面積の合計が150m²を超える店舗・飲食店等
(ただし、3階以上の部分では禁止)

建物の高さ 12m以下

ただし、面積500m²以上の敷地については、高さ12mを超える壁面が敷地境界線から1.5m以上後退している場合に限り、建物の最高高さを15mにすることができます。【注4】

敷地面積 130m²以上【注2】

壁面の後退距離 150m²以上の敷地に建つ建物の、各境界線からの壁面後退距離は以下の通りです。【注3】

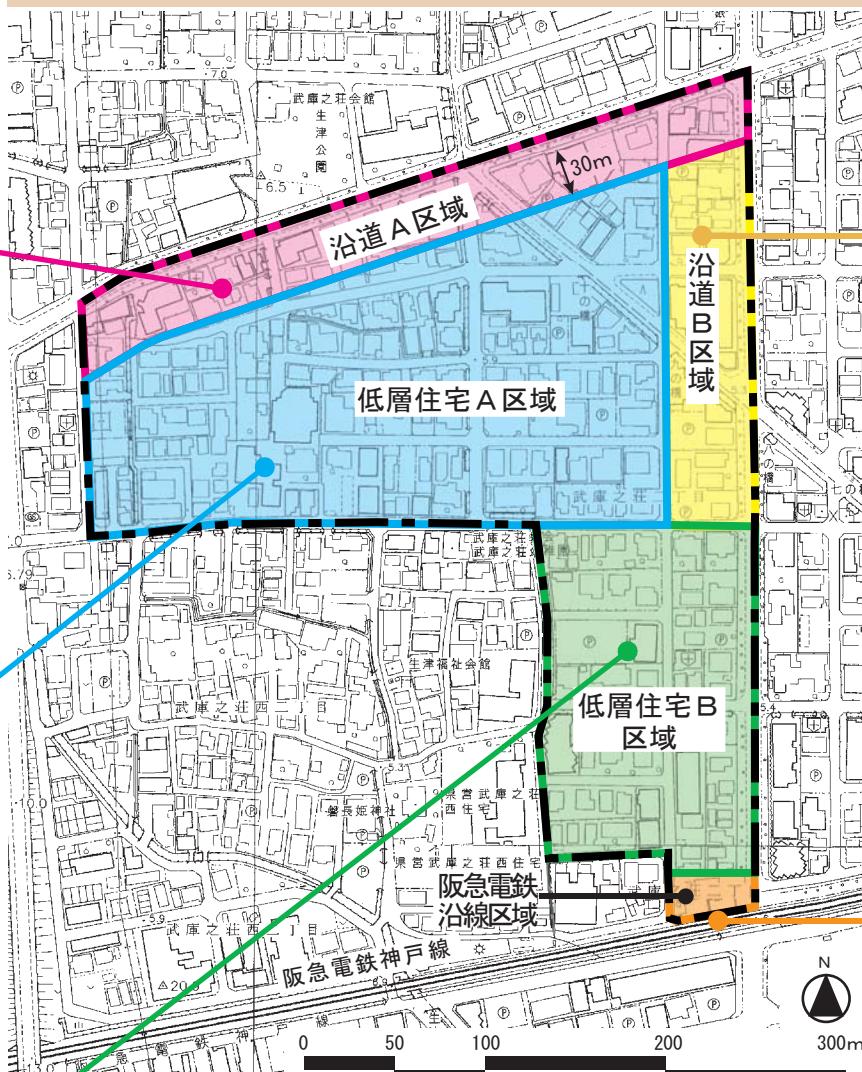
- 道路境界線(1面)から1.0m以上、
- 他の敷地境界線から0.75m以上

ただし建物高さが10mを超える場合は1.0m以上

本パンフレットは、地区計画の概要をご紹介するものです。

地区計画の詳細は、尼崎市ホームページをご確認ください。

【尼崎市HP】http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/tosi_seibi/gaiyou/074_cp/074_dp.html



<沿道B区域>

建物用途 建築基準法での制限に加え、建てられなくなる建物用途は以下の通りです。

- 住戸の床面積が40m²未満の共同住宅
- 火薬・石油類・ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設

建物の高さ 15m以下

<阪急電鉄沿線区域>

建物用途 建築基準法での制限に加え、建てられなくなる建物用途は以下の通りです。

- 住戸の床面積が25m²未満の共同住宅
- 公衆浴場
- 火薬・石油類・ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設
- 老人福祉センター・児童厚生施設等(延べ面積が600m²を超えるもの)
- 単独の自動車車庫
- 工場【注1】
- 床面積の合計が500m²を超える店舗・飲食店等(ただし、3階以上の部分では禁止)

建物の高さ 18m以下

■ 外壁の色彩推奨基準 ■ (全区域共通)

推奨色相

推奨する色相は、黄系(Y系)、橙系(YR系)、無彩色(N系)とします。

推奨明度

推奨する明度の設定値は6以上とします。(無彩色を含む。)

推奨彩度

推奨する彩度の設定値は4以下とします。(無彩色を含まない。)

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)は同じ色相とします。ただし明度と彩度については、推奨設定値の範囲内で調整できることとします。

アクセントカラーの色相及び限度率

道路に面する外壁に、アクセントカラー(ベースカラーとは異なる色相)を使用する場合、アクセントカラーの面積は、同じ外壁面の面積の15%未満とします。(2つ以上の道路に面する場合、それぞれの面で15%未満となるようにしてください。)

= 色彩推奨の例 =

オレンジ系 (YR系)	黄系 (Y系)	無彩色 (N系)
25YR9/1 5YR9/1 75YR9/1 10YR9/1 25Y9/1 5Y9/1 75Y9/1 10Y9/1		N9
25YR9/2 5YR9/2 75YR9/2 10YR9/2 25Y9/2 5Y9/2 75Y9/2 10Y9/2		
25YR9/3 5YR9/3 75YR9/3 10YR9/3 25Y9/3 5Y9/3 75Y9/3 10Y9/3		
25YR9/4 5YR9/4 75YR9/4 10YR9/4 25Y9/4 5Y9/4 75Y9/4 10Y9/4		
25YR8/1 5YR8/1 75YR8/1 10YR8/1 25Y8/1 5Y8/1 75Y8/1 10Y8/1		N8
25YR8/2 5YR8/2 75YR8/2 10YR8/2 25Y8/2 5Y8/2 75Y8/2 10Y8/2		
25YR8/3 5YR8/3 75YR8/3 10YR8/3 25Y8/3 5Y8/3 75Y8/3 10Y8/3		
25YR8/4 5YR8/4 75YR8/4 10YR8/4 25Y8/4 5Y8/4 75Y8/4 10Y8/4		
25YR7/2 5YR7/2 75YR7/2 10YR7/2 25Y7/2 5Y7/2 75Y7/2 10Y7/2		N7
25YR7/3 5YR7/3 75YR7/3 10YR7/3 25Y7/3 5Y7/3 75Y7/3 10Y7/3		
25YR7/4 5YR7/4 75YR7/4 10YR7/4 25Y7/4 5Y7/4 75Y7/4 10Y7/4		
25YR6/2 5YR6/2 75YR6/2 10YR6/2 25Y6/2 5Y6/2 75Y6/2 10Y6/2		
25YR6/3 5YR6/3 75YR6/3 10YR6/3 25Y6/3 5Y6/3 75Y6/3 10Y6/3		
25YR6/4 5YR6/4 75YR6/4 10YR6/4 25Y6/4 5Y6/4 75Y6/4 10Y6/4		N6

建築物の新築・増改築等を行うときには…

地区計画の規制を受ける区域内で、建築物の建築（増改築等を含む）等の行為を行う場合は、建築確認申請の前に地区計画に関する届出が必要になります。届出の内容は地区整備計画に適合していかなければなりません。

届出が必要となる行為

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築（新築・増改築）
- 建築物等の形態または意匠の変更
(外壁の塗り替え、広告物の設置 等)
- 工作物の建設または変更 など

届出の必要な書類・図面

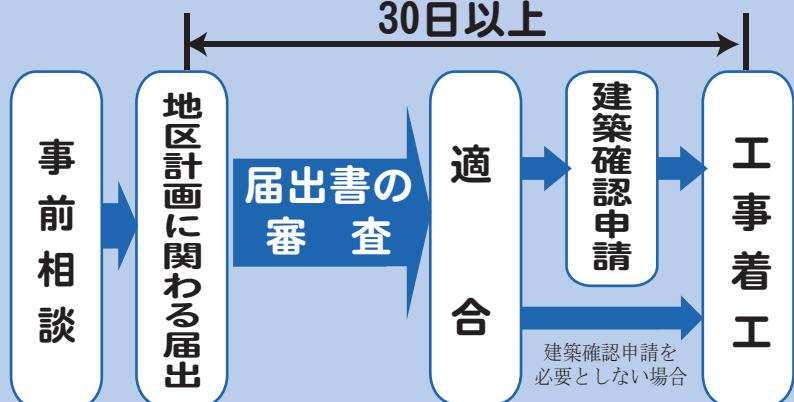
- 地区計画の区域内における行為の届出書（正本・副本）
- 添付図面一式

※様式については、尼崎市都市整備局開発指導課にお問い合わせください。

届出の流れ

- 届出先 尼崎市都市整備局
開発指導課
- 期 限 着工30日前まで

※建築確認申請を要する場合は、地区計画の届出の後、申請手続きを行ってください。
※建築確認申請を要しない行為（外壁の塗り替えなど）も届出が必要なものがありますので、くわしくはお問い合わせください。



■地区計画に係る届出についてのご相談・お問い合わせ先■

尼崎市都市整備局開発指導課

電話：06-6489-6606（直通） 住所：〒660-8501 尼崎市東七松町1丁目23-1

『まちづくりのルール』発行にあたって

武庫之荘駅前西地区地区計画、ならびに住民間の申し合わせが総意のもとに完成。この期に一冊のパンフレットとして皆様のお手元にお届け出来ますこと、殊のほか、嬉しく存じます。事あるごとにお役に立てるのではと期待致しております。

今、念頭に去来しますことは、一言“今でなければ出来なかった”ということあります。本協議会の活動は、阪神淡路大震災の復興基金をもとに、県の助成金をうけて行っています。大勢の犠牲者の方々の土台に基づいていることを心に刻めば、この活動がいかに重大で、常に慰霊の気持ちを込めながら謙虚に取り組まねばと感じないわけにはまいりませんでした。この活動を通して、まちづくり活動は関係性という周りへの広い認識と自らの役割を謙虚に実践することではないかということに気づきました。

世代の交代と目には見えない先人の思い、水と水生植物や動物、水と緑、緑と人、人と人の関連を優しく育み、そして短い期間でも皆様と時を共有して活動した思いを、次代の青年、子ども達に受け渡していくことが、将来に活きた指針、宝となりましょう。そして私たち住民がこの世に生を受け、たまたま、この武庫之荘に生活をし、「袖触れ合うも他生の縁」のその縁をもととして、助け合う歓びが美しいハーモニーとなって、この小冊子ができました。とりわけ、制作にあたりまして、尼崎市のご担当者、コンサルタントのご指導に深く感謝申し上げます。

眼に見えず ものに隠さる 真実に
思い至れば こころ晴れけり

武庫之荘駅前西地区まちづくり協議会 会長 藤野 宏美