

猪名寺駅前東地区地区計画

1988 年 1 月 8 日当初告示
1996 年 2 月 13 日最終変更告示

2021. 8

(太字は補足・注記)

1 計画書の内容

名 称		猪名寺駅前東地区地区計画			
位 置		尼崎市南清水 1 番、5 番、7 番、8 番、9 番及び 12 番並びに猪名寺 2 丁目 1 番から 16 番の各街区			
区 域		計画図表示のとおり			
面 積		約 11.7 ha			
地区計画の目標		本地区は、土地区画整理事業により基盤整備を行った区域及びこれに隣接する既成市街地であり、大阪駅から約 15 分の J R 福知山線猪名寺駅前に位置し、さらに南西約 500 m には大規模小売店舗が開設されるなど、今後、活発な土地利用が予測される地区である。 しかし、駅前には小学校等の文教施設があり、これらの施設を配慮した適切な市街化を誘導する必要がある。 本計画では、これらの現状を踏まえつつ、駅周辺地区としてふさわしい快適で魅力ある市街地の形成を図ることを目標とする。			
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	駅前にふさわしい調和のとれた市街地を形成するため、区画整理事業済の A 地区には、商業業務系施設及び都市型の中高層住宅を、その他既成市街地を含む B 地区には、中低層住宅を配置し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。			
	地区施設の整備の方針	道路の未整備な区域にあつては、整備済の区域と一体となった市街地を形成するため、既存の道路を有効に生かしながら区画道路等の改善を推進する。 また、歩行者の利便を図るために市道主 38 園田塚口線と北園田第一区画第 10 号線間に歩行者空間として、歩行者用通路を確保する。			
	建築物等の整備の方針	駅周辺に発生する各種の施設需要を適切に規制・誘導し、良好な居住環境の形成並びに文教施設との調和を図るため、建築物等の用途の制限を行う。 敷地の細分化を抑制し、また狭小敷地にあつては共同化を誘導し、土地の高度利用及びゆとりとうるおいのある空間の創出を図るため、敷地規模による容積率及び建ぺい率の最高限度、高さの最低限度並びに壁面の位置の制限を行う。 駅周辺地区としての風格を備え、良好な景観形成を図るために、建築物の意匠の誘導を行う。 うるおいのある市街地の形成を図るため、垣又はさくについては緑化を促進する。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	道路 幅員 6m 延長約 160m (※) 幅員 4m 延長約 110m (敷地外)		
		その他	歩行者用通路 面積 約 230 m ² (敷地内)		
	建築物等に関する事項	地区の区分	A 地区	B 地区	C 地区
		建築物等の用途の制限	建築基準法別表第 2 (に) 項第 2 号、第 5 号、第 6 号、並びに (ほ) 項第 2 号に掲げる建築物は建築してはならない。		
		建築物の容積率の最高限度	敷地面積が 300 m ² 未満の建築物については 10 分の 20		—
		建築物の建蔽率の最高限度	敷地面積が 300 m ² 以上の建築物については 10 分の 5		—

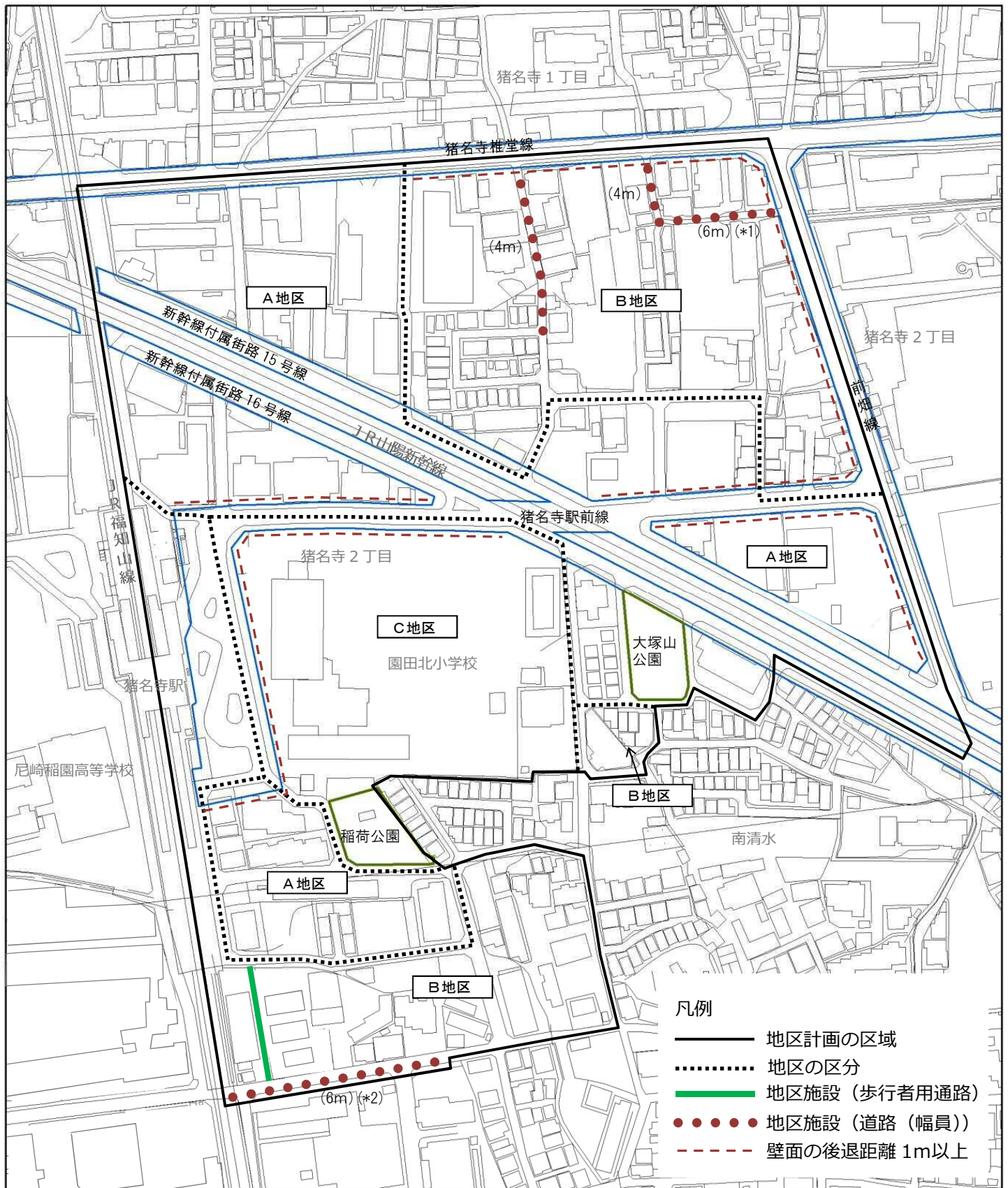
(※)敷地算入については市にお問い合わせください

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低限度	9 m ただし、次の各号の一に該当する場合は適用しない。 (1) 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の全てを、建築物の一の敷地として使用するならば、敷地面積が 300 m²に満たなくなる土地における建築物 (2) 公益上必要と市長が認めた場合 (3) 鉄道高架下における建築物	6 m ただし、次の各号の一に該当する場合は適用しない。 (1) 同左 (2) 同左	—
		壁面の位置の制限	計画図に表示する部分の道路に面する建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は門若しくはへいは、道路境界線から 1 m 以上離して建築しなければならない。		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態並びに屋根及び外壁の意匠は、周辺の景観と調和のとれたものとする。		
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくは、生垣（透視可能なネットフェンス類を併用する場合を含む。）とする。		

区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限に係る境界線は計画図表示のとおり

2 当初決定の理由

本地区は、ＪＲ福知山線猪名寺駅前に位置し、土地地区画整理事業により基盤整備を行った区域及びこれに隣接する既成市街地であり、駅前にふさわしい調和のとれた市街地の形成を図るため、昭和 63(1988)年に本計画を決定した。



(*1) 建築基準法の道路及び道路境界線から南側敷地内に 2m 後退し形成される 6m の道路空間

(*2) 建築基準法の道路及び道路境界線から南側敷地内の既存舗道 (歩道状) により形成される約 6m の道路空間
いずれも詳細は市にお問合せください。