

築地地区地区計画

2020. 3

1 計画書の内容

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	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。 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、維持することを目指す。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 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。 (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。 (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。 (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。
	地区施設の整備の方針 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ともに、往時の中国街道の雰囲気や醸し出すなど「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。
	建築物等の整備の方針 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。 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ともに、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。 3 潤いの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、垣、さく又は建物外壁については周辺の景観と調和したものとする。

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。 (1) 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 (2) ホテル又は旅館 (3) 畜舎（15 m²を超えるものに限る。） (4) 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 (5) カラオケボックスその他これらに類するもの (6) 建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物 (7) 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 (8) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (9) 建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げる自動車車庫 (10) 倉庫業を営む倉庫 (11) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えるもの (12) 自動車修理工場 (13) 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 (14) 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）で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えないものを除く。） (15) 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。 (1) 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 (2) ホテル又は旅館 (3) 畜舎（15 m²を超えるものに限る。） (4) 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 (5) カラオケボックスその他これらに類するもの (6) 建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物 (7) 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 (8) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (9) 倉庫業を営む倉庫 (10) 自動車修理工場 (11) 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 (12) 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）で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えないものを除く。） (13) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 500 m²を超えるもの (14) 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。 (1) 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 (2) ホテル又は旅館 (3) 畜舎（15 m²を超えるものに限る。） (4) 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 (5) カラオケボックスその他これらに類するもの (6) 建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物 (7) 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 (8) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (9) 倉庫業を営む倉庫 (10) 自動車修理工場 (11) 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 (12) 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）で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えないものを除く。） (13) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 300 m²を超えるもの (14) 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。 (1) 畜舎（15 m²を超えるものに限る。） (2) 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 (3) カラオケボックスその他これらに類するもの (4) 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 (5) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が 300 m²を超えるもの (7) 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）で作業場の床面積の合計が 300 m²を超えるもの (8) 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、この限りでない。 (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 (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 (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			
		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、又は建物外壁の意匠などによって落ち着きある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

2 当初決定の理由

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、住環境を将来にわた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案」に基づき、平成 13(2001)年に本計画を決定した。

3 計画図の内容

