

1 計画書の内容

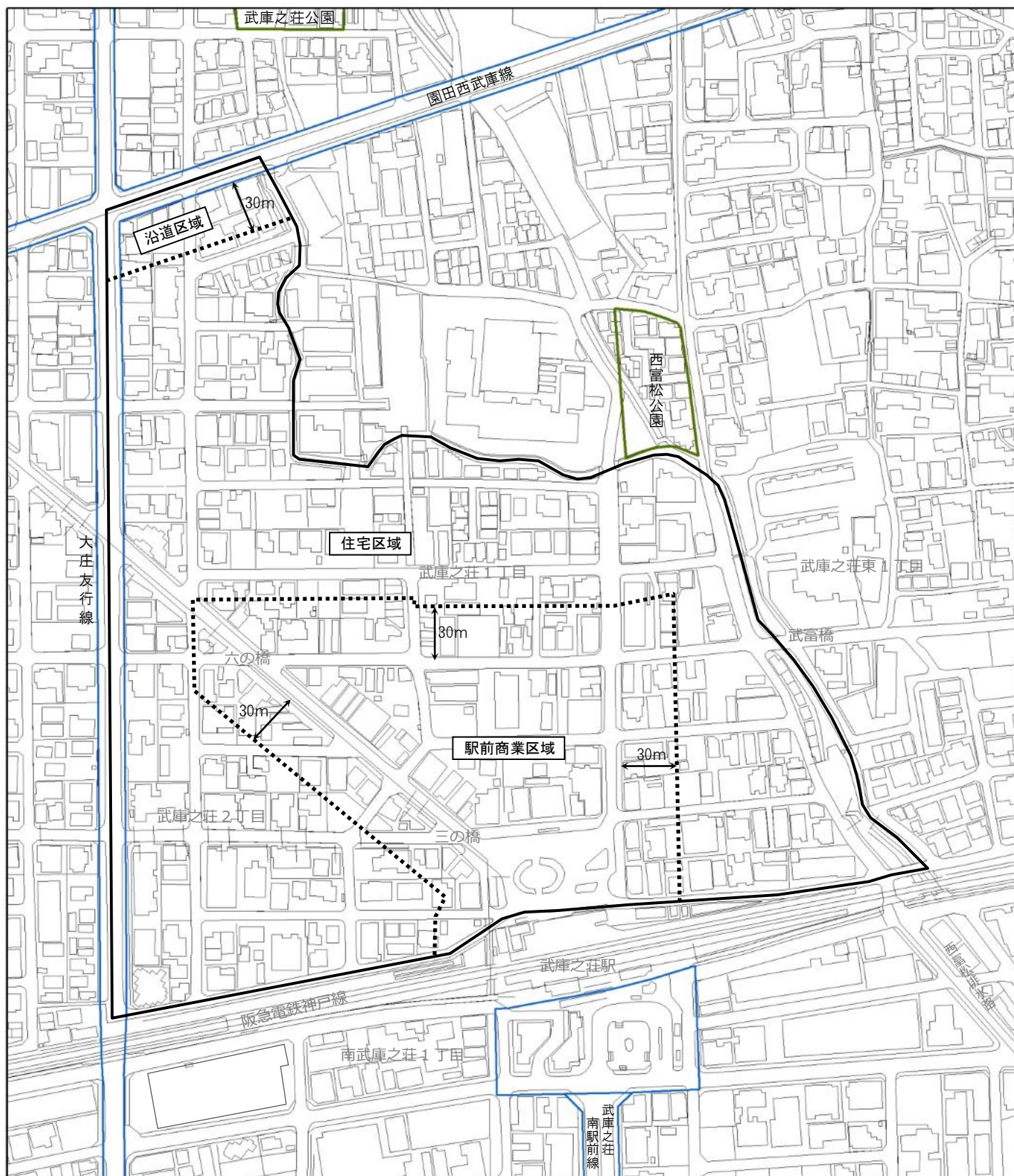
名 称		武庫之荘駅前地区地区計画			
位 置		尼崎市武庫之荘 1・2 丁目の各一部			
面 積		約 12.1 ha			
地区計画の目標		本地区は阪急武庫之荘駅北側に位置し、昭和 10 年代に戸建分譲住宅地として民間開発された地区であるが、その後、駅前には商業地としての土地利用が進むとともに、その周辺住宅地もマンションに建て変わるなど、開発当時から大きく街並みを変貌してきている。 本地区計画では、健全で魅力のある駅前商業地を形成するとともに、その周辺の住宅地における住環境を維持することを目的とする。			
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	駅前商業区域においては、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する。 住宅区域においては、戸建住宅と中高層住宅が調和した住宅地の形成を図る。 沿道区域においては、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る。			
	建築物等の整備の方針	駅前商業区域は、近隣商業地域に指定されており、周辺の住宅地と調和した健全な商業環境を維持するため、建築物等の用途の制限を行う。 住宅区域は、第 1 種及び第 2 種中高層住居専用地域に指定されており、主に戸建住宅と中高層住宅からなる住宅地を形成するため、建築物等の用途、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。 沿道区域は、第 1 種住居地域に指定されており、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、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。			
地区整備計画	地区区分	名称	駅前商業区域	住宅区域	沿道区域
		面積	約 3.8 ha	約 7.9 ha	約 0.4 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 25 m²未満の住戸を有するもの 2 法別表第 2(ニ)項第 2 号に掲げる工場 3 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（建築基準法施行令（以下「令」という。）130 条の 6 の 2） 4 法別表第 2(ニ)項第 4 号に掲げるホテル又は旅館 5 法別表第 2(ニ)項第 6 号に掲げる畜舎（床面積の合計が 15 m²を超えるもの（令第 130 条の 7））	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 25 m²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もの（建築物に付属するものを除く。）	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 25 m²未満の住戸を有するもの 2 法別表第 2(ニ)項第 2 号に掲げる工場 3 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） 4 法別表第 2(ニ)項第 4 号に掲げるホテル又は旅館 5 法別表第 2(ニ)項第 6 号に掲げる畜舎（床面積の合計が 15 m²を超えるもの（令第 130 条の 7）） 6 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もの（建築物に付属するものを除く。）

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	6 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 7 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 8 法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 9 法別表第2(と)項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に付属するものを除く。） 10 法別表第2(と)項第5号に掲げる劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場（客席部分の床面積の合計が200㎡以上のもの）又はナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるものに供する建築物（その用途に供する床面積の合計が200㎡以上のもの）		
		建築物等の高さの最高限度	—	18 mとする。	18 mとする。

区域及び地区の区分については、計画図表示のとおり

2 当初決定の理由

本地区は阪急武庫之荘駅北側に位置し、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ある。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を変貌してきていたため、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ことを目的として、平成21(2009)年に本計画を決定した。



凡例

- 地区計画の区域
- 地区の区分