

# 尼崎市潮江地区防災街区 整備地区計画とまちづくりルール

～安全・安心・快適に住み続けられるまちづくり～



## 将来を見据えて、今からはじめるまちづくりです

私たちが暮らす「潮江」は、JR 尼崎駅に近く、便利で快適に暮らすことのできるまちです。

一方で、狭い道路が多く、古い木造住宅が密集しており、震災や火災の際に大きな被害が想定される「密集市街地」に指定されています。

そのため、「防災」は潮江に暮らす私たちにとって、非常に重要なまちづくりのテーマなのです。

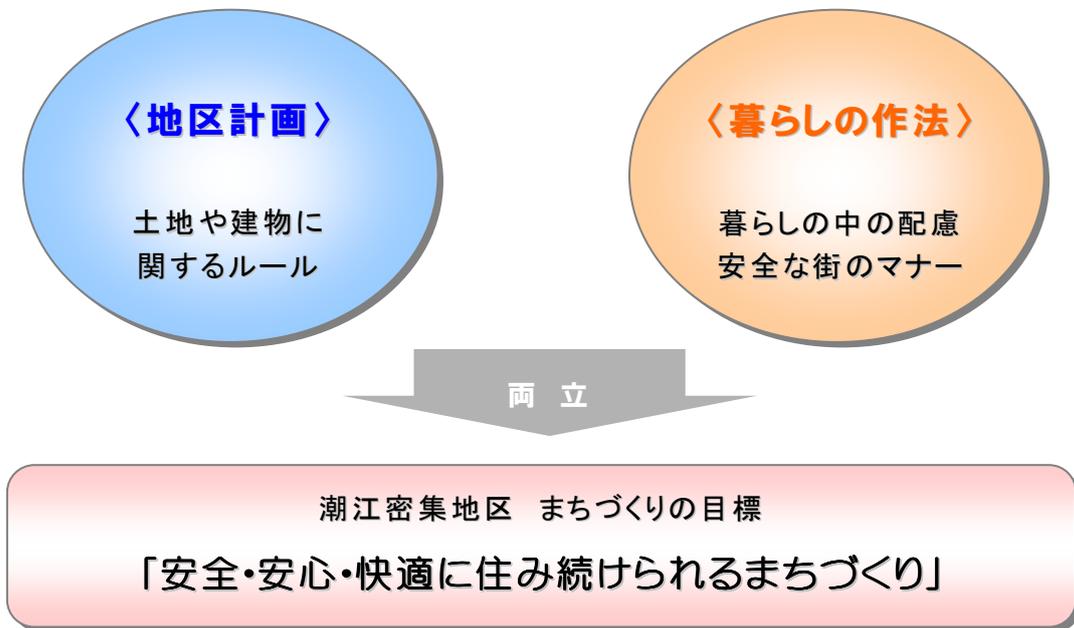
潮江密集地区まちづくり協議会では、これまで住民アンケートや防災まちづくり勉強会を通して、皆様のご意見を伺いながら、度重なる検討を進めてきました。

そして、平成 22 年 11 月 12 日、その検討内容をとりまとめた「まちづくり計画」（地区計画案など含む）を尼崎市長に提出しました。

その後、平成 23 年 5 月 23 日に開催された都市計画審議会にて、協議会が提出した「まちづくり計画」を基本に市が策定した地区計画が無事、原案とおり可決され、平成 23 年 7 月 1 日に都市計画決定の告示、その後、市議会の議決を経て、平成 23 年 11 月 1 日に地区計画の建築条例が施行されました。

また、提案した「まちづくり計画」では、具体的な規制や誘導を示す「**地区計画**」のほか、ソフトなまちづくりを促す「**暮らしの作法**」についても盛り込んでいます。この 2 つを両輪として、「**安全・安心・快適に住み続けられるまちづくり**」の実現を目指して取り組んでいきます。

### まちづくりの目標



#### 参考：地区計画とは

地域には様々な問題や課題があります。（例えば、「突然、近所の空き地に高い建物が建つ」「緑が少なくなってきた」「大きな敷地が細かく分割され、戸建住宅地になってきた」「派手な色の建物ができて周囲のまちなみと合わない」…など。）

そこで、地域に暮らす住民の皆さんと行政が一緒になって、地域に応じた問題や課題に対応するためのルールを定める都市計画制度が「地区計画」です。

## まちづくり計画の考え方

老朽化した木造家屋が密集している潮江地区では、『緊急車両などの車が通ることのできる道路空間を確保する』、『防災性能の高い建築物とする』ということが重要です。

すなわち「建物をいかに新築や建替などをしやすくするか」が大きなポイントです。建築基準法に基づく新築や建替などが行われれば、現在は4mにも満たない道路も広くなりますし、建物の構造も地震や火事に強いものとなるからです。

しかし、実際は「建替えると今よりも床面積が減ってしまう」という意見も多く、こういった事がハードルとなって、新築や建替などが進まないという現状がみうけられます。



そこで、極力、床面積を減らすことなく新築や建替などを行うことができるような「**建築のルールを緩和**」できる要件を整えた**地区計画**を導入することとなりました。

### ①規制の強化だけでなく 制限の緩和も可能となります

地区計画により、一定の建築制限がかかりますが、認定を受けることにより、制限の緩和が適用されます。

そのため、これまでより新築や建替などが行いやすくなります。

### ②一石二鳥の計画です

新築や建替などが行いやすくなるので、土地の利用価値が高まります。

さらに、新築や建替などが進むことで、街の防災性が高まるので、一石二鳥の計画であると言えます。

- この地区計画は、建替えや土地の利用をしやすくし、「我が家と我が街」の両方を、「安全・安心・快適」にする方法です。
- 即座に皆さんの生活を変えることなく、個人の暮らしや生活設計を尊重した方法なので、各人が住み続けながら、少しずつ「安全・安心・快適」なまちづくりを進めることができます。
- ハード面を誘導する「地区計画」とソフト面の「暮らしの作法」の両輪で取り組むことで、単に災害に強いまちづくりではなく、地域のコミュニティづくりや防災力の向上、ひいては愛着のあるまちを目指します。

### ③地域全体で取り組みます

地区内の全ての土地・建物が対象となります。

地区内の全員が同じ目的でルールを守り、一丸となって災害に強いまちづくりに取り組みます。

### ④皆さんの暮らしを尊重します

地区計画ができて、すぐに何かをしないといけないというわけではありません。

新築や建替などに適用されるルールであり、現在の皆さんの暮らしを尊重したもののなのです。

## 「地区計画」の概要と制限の緩和

今回の地区計画には、以下のようなメリットがあります。

- 特定行政庁（尼崎市長）の認定を受けることができれば、建築制限（道路斜線制限や前面道路幅員による容積率制限）が緩和され、指定容積率を有効に使うことができ、形の良い建物を建てるのが可能となります。
- 皆さんの生活を今すぐに変える必要はなく、新築や建替などに適用されるルールですので、皆さんの生活を今すぐに変える必要はありません。
- 建替えが行いやすくなるので、土地の資産価値の向上につながります。（※個別条件にもよります。）

### 〈地区計画による制限の概要〉

項目	制限の内容																		
① 建築物等の用途の制限	○現在の用途地域による制限のほか、以下のような建築物も建ててはいけない。 【住居地区】 宿泊施設、スポーツ施設、自動車教習所、畜舎 【近隣商業地区】 自動車教習所、畜舎、倉庫業の倉庫、遊興娯楽施設、風俗施設 （既存施設について制限するものではない）																		
② 建築物等の容積率の最高限度	【住居地区】 200%以下 【近隣商業地区】 300%以下 ※容積率が400%の地域では400%以下																		
③ 建築物等の高さの最高限度	○建物が建つ地区や面する道路状況に応じて、以下のような高さ制限を定める。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">地区又は道路</th> <th>高さの制限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住居地区</td> <td></td> <td>10m以下（概ね3階建てまで）</td> </tr> <tr> <td>10,000㎡以上の敷地</td> <td>18m以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">近隣商業地区</td> <td></td> <td>15m以下（概ね5階建てまで）</td> </tr> <tr> <td>10,000㎡以上の敷地</td> <td>18m以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">道路Aに接する敷地</td> <td></td> <td>18m以下</td> </tr> <tr> <td>1,000㎡以上の敷地</td> <td>24m以下</td> </tr> </tbody> </table>	地区又は道路		高さの制限	住居地区		10m以下（概ね3階建てまで）	10,000㎡以上の敷地	18m以下	近隣商業地区		15m以下（概ね5階建てまで）	10,000㎡以上の敷地	18m以下	道路Aに接する敷地		18m以下	1,000㎡以上の敷地	24m以下
地区又は道路		高さの制限																	
住居地区		10m以下（概ね3階建てまで）																	
	10,000㎡以上の敷地	18m以下																	
近隣商業地区		15m以下（概ね5階建てまで）																	
	10,000㎡以上の敷地	18m以下																	
道路Aに接する敷地		18m以下																	
	1,000㎡以上の敷地	24m以下																	
④ 敷地面積の最低限度	○敷地は70㎡以上（約21坪以上）とする。 ○ただし、従前の敷地が敷地面積の最低限度を下回る場合で、その敷地全てを一の敷地として利用する場合はこの限りではない。																		
⑤ 壁面の位置の制限	○建物の外壁等については、道路境界線から50cm以上の後退を行う。 ○ただし、「主要道路1号～3号*」では道路中心線から3m以上、「主要道路4号*」では道路境界線又は水路境界線から50cm以上の後退を行う。 （この制限について、外壁等の中心線の長さが合計3m以下で、かつ高さ2.5mを超えて設置されるものは適用しない。） *「主要道路1号～3号」、「主要道路4号」の位置は右図を参照 ○建物の外壁等で地盤面上10mを超える部分は、2m以上の後退を行う。																		
⑥ 建築構造の制限	○地区内の建築物は、「耐火建築物」又は「準耐火建築物」とする。																		
⑦ 壁面後退区域における工作物の設置の制限	○壁面後退部分には、門、塀、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段などは設置してはいけない。 ○ただし、地盤面上2.5mを超える部分についてはこの限りではない。																		
⑧ 垣又はさくの構造の制限	○道路に面して垣やさくを設ける場合は、生垣やフェンスと植栽の組合せなどとする。 ○ただし、壁面後退部分には設置できない。																		

※このパンフレットは、地区計画の概要を紹介するものです。地区計画の詳細については、尼崎市のホームページでご確認下さい。