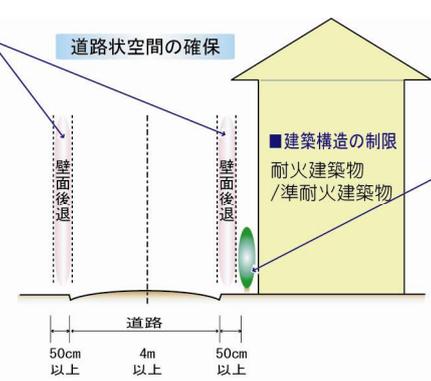


[地区計画図]



地区計画による主な制限

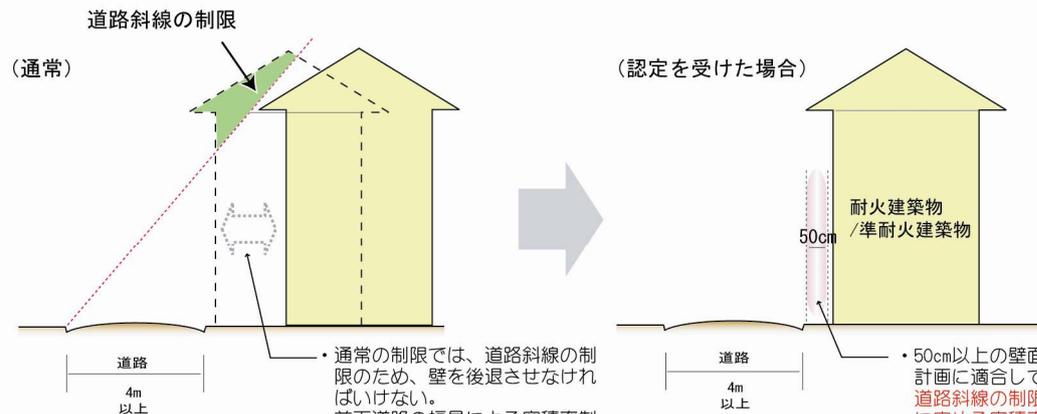
- 壁面位置の制限
道路境界から50cm以上の壁面後退とする。
注)
「主要道路1～3号」
⇒道路中心から3m以上後退
「主要道路4号」
⇒道路又は水路境界から50cm以上後退
- 工作物の設置の制限
壁面後退部分に、門、へい等は設置しない



- 建築構造の制限
耐火建築物
準耐火建築物
- 垣又はさくの構造の制限
(壁面後退部分に面した敷地内では)出来るだけ緑化を心がける

- 道路(4m以上)に加えて壁面後退により道路状空間が5m以上になるように目指します。
- 実現のためには住民一人ひとりが少しずつ協力して、ルールを守り続けることが大切です。
- お互い様の気持ちをもって取り組み、実現させましょう。

建築基準法の制限の緩和



- ・通常の制限では、道路斜線の制限のため、壁を後退させなければいけない。
- ・前面道路の幅員による容積率制限のため、指定容積率いっぱいまで建てるのが困難である。

- ・50cm以上の壁面後退を行うなど、地区計画に適合していることを条件として道路斜線の制限がなくなり、地区計画に定める容積率まで建築が可能となる。
注) 規制の緩和を受けるには、認定を受けることが必要となる。

「暮らしの作法」

地区計画によりハード面でのまちづくりは少しずつ進展します。しかし、それだけでは「安全・安心・快適な暮らし」は実現できません。

私たち一人ひとりが、日常の暮らしのなかで、互いに思いやり、助け合う「共助」の気持ちを持つことが重要です。

そのため、潮江密集地区まちづくり協議会では、ハード面からのまちづくりを誘導する「地区計画」とソフト面からのまちづくりを促す「暮らしの作法」でより良いまちづくりに取り組みます。

潮江地区 安全・安心・快適な暮らしの作法

私たちは、人情味あふれる潮江のまちを愛し、みんなが気持ち良く住めるまちづくりを目指します。
お互いに声をかけ合い、思いやりをもって、誰もが安全・安心・快適に暮らせる地域を育んでいきます。

（日常生活の作法）

- ・あいさつを基本に、顔の見える、コミュニケーションの取れる温かい人間関係を築きましょう。
- ・緊急時に隣近所で助け合えるよう、安全な地域づくりについて関心や知識を高めましょう。
- ・日頃から火の元管理に気をつけて、火事を出さないようにしましょう。
- ・避難路の安全を守るために、壁面後退部分に燃えやすいものや固定物を置かないようにしましょう。
- ・特に、多くの人が避難する主要な道路に面する敷地では、万が一に備えて、日頃から物を置かないようにしましょう。
- ・いつでも、誰でも安心して通れるように、自転車や植木鉢などの置き方にも配慮しましょう。

（新築・建替え・改修時のマナー）

- ・地区計画のルールを良く理解し、お互いに守りましょう。
- ・隣近所の建て方に配慮して、お互いに気持ちよく住めるように計画しましょう（窓の位置、北側の日照や通風など）。
- ・工事前にはご近所に一声かけるようにしましょう。
- ・潤いのある町並みを創るために、敷地や境界で花や緑を育てましょう。



★壁面後退部分の使い方などについて★

- 壁面後退部分については、自動車（緊急用車両含む）や住民の通行に支障がないよう、門や塀といった工作物はもちろんのこと、プランター等の簡易なモノであっても置かないようにしてください。
- また、道路衛生の確保や将来の電柱移設に配慮して、建物はできるだけ道路から離して配置してください。
- このような配慮によって、開放感、清潔感のある、人も車も通行しやすい道路空間が生まれます。



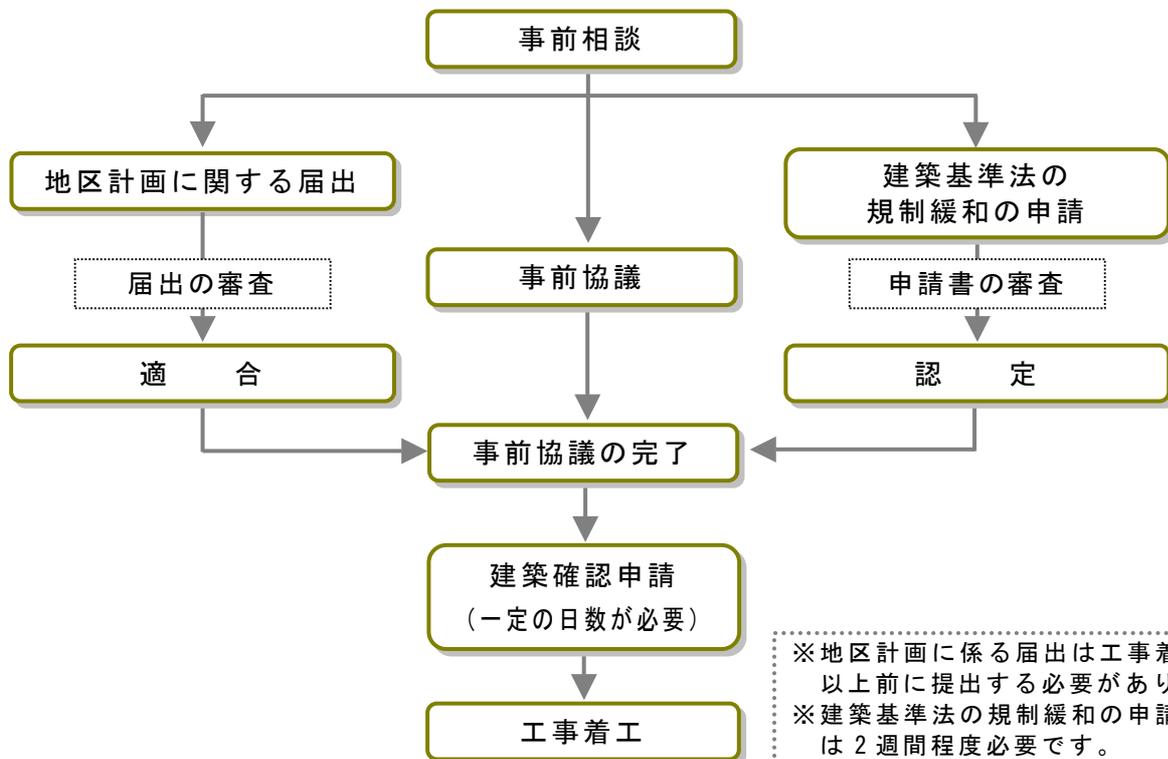
必要な手続きの流れ

- 地区計画の区域内での建物の新築や建替などをする場合、着工の30日前までに地区計画に係る届出が必要です。
- 建物の新築や建替などの際に、容積率制限や道路斜線制限の緩和を受けるためには、建築基準法の緩和の申請を行い、「認定」を受ける必要があります。

地区計画の
届出対象

- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 土地の区画形質の変更

工事着手までの大まかな流れは以下のとおりです。



※地区計画に係る届出は工事着工の30日以上前に提出する必要があります。
 ※建築基準法の規制緩和の申請書の審査には2週間程度必要です。

●問い合わせ先

- ・まちづくりに関すること
 - ・地区計画に関する届出
 - ・建築基準法の規制緩和の申請
- 市街地整備担当：06-6489-6620
 開発指導課：06-6489-6606
 建築指導課：06-6489-6647

まちづくり計画のとりまとめの経緯

年度	主な取り組み内容
平成 17 年度	○社会福祉連絡協議会と尼崎市とが連携して、地域のまちづくりにむけた勉強会を開催。
平成 18 年度	○まちあるきによる、地域の課題等の抽出と点検マップの作成。 ○地域課題等に関する意見交換会や他地区の事例等に関する勉強会の開催。
平成 19 年度	○住民アンケートを実施し、密集市街地の改善に向けた取り組み意欲の確認、まちづくりにおける問題把握、問題意識の優先順位の整理等を実施。 ○潮江密集地区まちづくり協議会設立。(平成 20 年 3 月 30 日)
平成 20 年度	○地区の基礎的情報の整理。(構造別建物現況、建築年別建物現況、道路幅員、建築基準法上の道路現況など) ○防災まちづくり勉強会の開催。(潮江東、東大寺、北、中、桂、西の 7 地区で各 1 回) ○事例見学会の実施。(人と防災未来センター & 野田北部地区) ○まちづくり構想(案)の作成。
平成 21 年度	○防犯・防災面の観点から空き家の実態把握調査の実施。 ○まちづくり構想(案)に対する住民アンケート調査の実施。 ○防災まちづくり勉強会(2 巡目)の開催。(潮江東、東大寺、北、中、桂、西の 7 地区で各 2 回) ○地区計画(案)の作成とそれに対する住民アンケートの実施。 ○まちづくり計画(案)(地区計画と暮らしの作法)に対する同意確認の実施。 ○まちづくり計画(案)に関して土地・建物権利者に対する説明会の実施。
平成 22 年度	○まちづくり計画(案)(地区計画と暮らしの作法)に対する同意確認の実施。 ※平成 21 年度より未回答者に対しては継続的に実施。 ○まちづくり計画(案)に関する地元説明会の開催。 ○市長提案(平成 22 年 11 月 12 日) ○地区計画(案)の説明会の開催。※尼崎市主催 ○潮江密集地区まちづくり協議会 HP の開設。 (http://shioemachi.osakazine.net/)
平成 23 年度	○都市計画審議会にて地区計画が可決。(平成 23 年 5 月 23 日) ○都市計画決定の告示。(平成 23 年 7 月 1 日) ○地区計画の建築条例の施行。(平成 23 年 11 月 1 日)

