

計 画 書

阪神間都市計画防災街区整備地区計画の変更(尼崎市決定)
都市計画今福・杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称	今福・杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画	
位 置	尼崎市今福 2 丁目及び杭瀬寺島 1 丁目の各全部	
面 積	約 12.9 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、産業都市として発展してきた尼崎市の中でも、大規模工場に隣接する住宅地区として、昭和初期に、十分な基盤整備を伴わないまま市街化が急速に進行したため、道路が狭く木造住宅も密集し、地震や火災の時に大規模災害の恐れの大い「密集市街地」として指定されている。</p> <p>当地区の整備にあたっては、「高齢者がひとりでも暮らしやすいまち」、「若い人にも住みよいまち」、「安全、安心に暮らせるまち」、「地区の歴史を大切にすまち」を目標に、防災性の向上や快適な住環境の形成に取り組む。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>1 地区全体の土地利用方針</p> <p>地区の安全性の向上を図るとともに、国道 2 号沿いであり、大阪市に近いという利便性を活かして、土地利用の増進と住環境の向上を図り、魅力的な都市型住宅地を形成する。</p> <p>2 土地利用の区分</p> <p>住居地区：土地利用の増進と住環境の向上を図り、魅力的な都市型住宅地を形成する。</p> <p>近隣商業地区：近隣向けの商業・サービス機能と住宅の調和のとれた便利で快適な市街地を形成する。</p>
	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	<p>1 地区防災施設</p> <p>地区全体の安全性確保のため、災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動と延焼抑制などに資する既存道路を地区防災施設として位置づけ、沿道建物の建て替え促進により、道路空間及び連続したオープンスペースを確保する。</p> <p>2 地区施設</p> <p>防災性の向上とともに、土地利用の増進及び住環境の向上を図るため、個別の建築活動の積み重ねにより、道路空間及び連続したオープンスペースを確保し、区画道路の改善を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>小規模な木造住宅等の建て替えや不燃化を促進し、安全な建築物を整備する。</p> <p>宅地規模、建築物の形態、道路に面した部分の形態制限の合理化、建築物の防災性能の強化などに留意して整備し、都市型住宅地にふさわしい健全で適正な居住水準を確保する。</p> <p>建築物の高さを整え、道路沿いのオープンスペースを連続させるとともに、道路空間の環境に配慮し、まとまりある街並みを形成する。</p>
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>火災時の延焼防止、地球環境への配慮及び緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、敷地内の緑化等に配慮することとする。</p> <p>壁面後退区域については、地域の防災性を高めるために、緊急自動車の通路及び避難通路の確保を目的としていることから、工作物を設置しないこととするとともに、道路との段差をなくすなど交通の妨げとならないようにすること。</p>

地区 防災 施設 の 区域	種類	名称		幅員	延長	備考	
	道路	地区防災道路 1号		約 4.0 ~ 5.4 m	約 540 m		
		地区防災道路 2号		約 4.0 ~ 8.0 m	約 180 m		
		地区防災道路 3号		約 4.0 ~ 6.0 m	約 130 m		
		地区防災道路 4号		約 4.0 m	約 60 m		
		地区防災道路 5号		約 4.0 ~ 11.0 m	約 90 m		
		地区防災道路 6号		約 4.0 ~ 6.0 m	約 65 m		
		地区防災道路 7号		約 4.0 ~ 5.4 m	約 230 m		
		地区防災道路 8号		約 4.0 ~ 6.0 m	約 50 m		
		地区防災道路 9号		約 4.0 m	約 90 m		
地区防災道路 10号		約 4.0 ~ 6.0 m	約 75 m				
防災街 区 整備 地区 整備 計画	地区施設の 配置及び規 模	区分	名称	幅員	延長	備考	
		区画道路	区画道路 1号		約 4.0 ~ 6.0 m	約 105 m	
			区画道路 2号		約 4.0 m	約 235 m	
			区画道路 3号		約 4.0 m	約 185 m	
			区画道路 4号		約 4.0 m	約 525 m	
			区画道路 5号		約 4.0 m	約 75 m	
			区画道路 6号		約 4.0 m	約 105 m	
			区画道路 7号		約 4.0 m	約 30 m	
			区画道路 8号		約 4.0 m	約 25 m	
			区画道路 9号		約 4.0 m	約 55 m	
			区画道路 10号		約 4.0 m	約 70 m	
			区画道路 11号		約 4.0 m	約 150 m	
			区画道路 12号		約 4.0 m	約 60 m	
			区画道路 13号		約 4.0 ~ 5.4m	約 90 m	
区画道路 14号			約 4.0 m	約 155 m			

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住居地区	近隣商業地区
			面積	約 12.1 ha	約 0.8 ha
		建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法（以下「法」という。）別表第 2(に)項第 3 号に掲げるポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(2) 法別表第 2(に)項第 4 号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(3) 法別表第 2(に)項第 5 号に掲げる自動車教習所</p> <p>(4) 法別表第 2(に)項第 6 号に掲げる床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 法別表第 2(に)項第 3 号に掲げるポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(2) 法別表第 2(に)項第 4 号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(3) 法別表第 2(に)項第 5 号に掲げる自動車教習所</p> <p>(4) 法別表第 2(に)項第 6 号に掲げる床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 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</p> <p>(7) 法別表第 2(へ)項第 3 号に掲げる劇場、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</p> <p>(8) 法別表第 2(へ)項第 4 号に掲げる自動車車庫で床面積の合計が 300 m²を超えるもの又は 3 階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので建築基準法施行令第 130 条の 8 で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。）</p>
建築物等の容積率の最高限度		<p>1 建築物の容積率は、10 分の 20 以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、法第 52 条第 14 項又は第 59 条の 2 第 1 項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>	<p>1 建築物の容積率は、10 分の 30 以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、法第 52 条第 14 項又は第 59 条の 2 第 1 項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>		

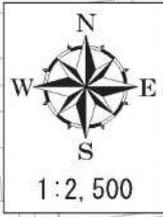
防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、12 m（その敷地が地区防災道路 1 号から 6 号までに 2 m 以上接する建築物にあっては、18 m）以下でなければならない。</p> <p>2 建築物の軒の高さは、10 m（その敷地が地区防災道路 1 号から 6 号までに 2 m 以上接する建築物にあっては、15 m）以下でなければならない。</p> <p>3 前 2 項の規定は、法第 59 条の 2 第 1 項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>	<p>1 建築物（その敷地が国道 2 号に 2m 以上接する建築物を除く。）の高さは、18 m 以下でなければならない。</p> <p>2 建築物（その敷地が国道 2 号に 2m 以上接する建築物を除く。）の軒の高さは、15 m 以下でなければならない。</p> <p>3 前 2 項の規定は、法第 59 条の 2 第 1 項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は 70 m²以上でなければならない。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、この規定を適用しない。</p> <p>(1) この地区計画が決定された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で 70 m²に満たないもの</p> <p>(2) この地区計画が決定された際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば 70 m²に満たないことになる土地</p>	
		壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、バルコニー等又は建築物に附属する門若しくは塀で地盤面上 2 m を超えるもの（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、0.5 m 以上でなければならない。ただし、法第 42 条第 3 項による水平距離の指定を受けた道路の道路境界線までの距離にあっては、0.3 m 以上でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3 m 以下で、かつ、地盤面上 2.5 m を超える部分については、適用しない。</p>	
		建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>建築物の構造は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 延べ面積が 50 m²以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>(2) 卸売市場の上家又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</p> <p>(3) 高さ 2 m を超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>(4) 高さ 2 m 以下の門又は塀</p>	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と、道路境界線との間の土地の区域については、門若しくは塀、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等を設置してはならない。ただし、地盤面上 2.5 m を超える部分については、この限りでない。</p>	

「区域、地区の区分、地区防災施設の区域及び地区施設の配置については計画図表示のとおり」

（理由）

本地区は阪神杭瀬駅から東へ 0.5 km の位置にあり、南側に国道 2 号が走り、東側は工場及び左門殿川を挟んで大阪市と接しており、戦前から工場労働者の住宅地として市街化が進んだ地区である。現在も、戦前に建設された家屋や狭あい道路も多く残り、災害等に対する危険性を看過できなくなっているため、防災性の向上や快適な住環境の形成を図ることを目的に、平成 23 年 7 月 1 日に本計画を決定した。

今回は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 45 号）の施行に伴う建築物等の用途の制限に係る表記について、本案のとおり変更するものである。



計画図 阪神間都市計画防災街区整備地区計画
今福・杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画



- 凡例
- 地区計画区域
 - 地区の区分
 - 地区防災施設
(地区防災道路 1~10号)
 - 地区施設
(区画道路 1~14号)