計画書

阪神間都市計画防災街区整備地区計画の決定(尼崎市決定) 都市計画 下坂部川出地区防災街区整備地区計画を次のように決定する。

称	下坂部川出地区防災街区整備地区計画					
置	尼崎市下坂部1丁目、久々知3丁目及び潮江3丁目の各一部					
積	約 3.1 ha					
画の目標	当地区は、JR尼崎駅の北部に位置し、早くから低層住宅を中心とした住宅地が形成された。しかし、高度成長期にかけて、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きい「密集市街地」として指定されている。 当地区の整備にあたっては、『安全・安心で住みよいまちづくり』の実現に向けて、防災性の向上や快適な住環境の形成を目標とする。					
土地利用の方針	1 地区全体の土地利用方針 地区の安全性の向上及び住宅地と商業地の調和を図るとともに土地利用の増進及び 住環境の向上を図る。 2 土地利用の区分 住居地区:住環境の維持及び防災環境の向上を図り、良好な住宅地を形成する。 近隣商業地区:住居地区と調和した近隣向け商業・サービス機能と、災害時の地区内 外を結ぶ主要な防災機能を確保し、地区全体の軸を形成する。					
地区が災 施設 の が 発 備 の 方針	1 地区防災施設 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。 2 地区施設 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。地区防災施設による道路ネットワークを主に補完する既存道路を主要道路とする。					
建築物等 の整備の 方針	1 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。 2 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良好な居住水準を確保する。 3 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ことで、道路空間の環境に配慮したまとまりのある街並みを形成する。					
そ該整発全る の区備の関保 を を の関係する で の関係する	1 火災時の延焼防止、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。2 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のため、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。					
種 類	名 称	幅員	延長	備考		
道路	地区防災道路1号	約5m	約 230m			
	Tag	置	一	置 尼崎市下坂部1丁目、久々知3丁目及び潮13丁目の各一		

防災街	+44-	区分		名 称	幅員	延長	備考
	地区施	主要道路 及び水路		主要道路1号	約4~6m	約110m	
$\overline{\mathbf{x}}$	設 の	区画道路		区画道路1号	約4m	約 120m	
整備	配			区画道路2号	約4m	約 100m	
	置及			区画道路3号	約4m	約30m	
地区整備	び			区画道路4号	約4m	約 120m	
備計	規 模			区画道路5号	約4m	約70m	
	代关			区画道路6号	約4m	約 60m	
	'			区画道路7号	約4m	約60m	
				区画道路8号	約4m	約 90m	
				区画道路9号	約4m	約70m	
					約5m	約30m	
		地区の	名称	住居地区		近隣商業地区	
	建 築	区分	面積	約1.7 ha		約1.4 ha	
	物等に関する事項	建築物等の用途の制限		図るため特に必要があ それがないと認めて許 4 市長は、前項の規定 建築審査会の意見を求 5 第1項又は第2項の規定 いう。)において、法 い建築物について次の	ト場、水泳場を 施設(建築基準) 開表第 2(に)項第 5号(に)項第 5号(に)項番 区 (に)項番 (の) ではない。 (の) ではないい。 (の) ではないい。 (の) ではないいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいいい	して 2 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 自動車教習所(法別表第 2(に)項第 5号) 基準 (2) 床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎(法別表第 2(に)項第 6号) (3) 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(法別表第 2(ほ)項第 5号) (4) 倉庫業を営む倉庫(法別表第 2(へ)項第 5号) 域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を適正な都市機能と健全な都市環境を害するおにおいては、適用しない。をする場合においては、あらかじめ、尼崎市ばならない。 地区計画が決定された日(以下「決定日」と定に準じて、第1項又は第2項の適用を受けなばするものにおいては、適用しない。	
		建築物等の容積率の最高限度		1 建築物の容積率は、1		2 建築物の容積率に	
				でなければならない。		でなければならない	
		高限度	Ž	3 前2項の規定は、法第52条第14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。			
		建築物の高 で最高限 度		1 建築物の高さは、10m はならない。 2 決定日において、現に に建築、修繕若しの規定 の分を有する場合において 、現 を有する場合に対し の がののには を を を を を を を を を を を を を を を を を を を	に存する又は現 関様替の工事の とにでは、かまで、 大な変で、 大な変で、 大な変でで、 はでで、 はでで、 はでいる。 はでいる。 はでいる。 はでいる。 はでいる。 はでいる。 はでいる。 はでいる。 はいては、 はいでは、 とっと。 は、 は、 とっと。 は、 とっと。 とっと。 と。 と。 と。 と。 と。 と。 と。 と。 と。 と。 と。 と。 と	建築物の高さは、 ばならない。	15m以下でなけれ

災街区整備地区整	建築	建築物の敷 地面積の最 低限度	1 建築物の敷地面積は 80 ㎡以上でな ければならない。	2 建築物の敷地面積は 70 m ² 以上でな ければならない。			
	物等に関する事項		てはこの限りでない。 4 第 1 項及び第 2 項の規定は、次のい地の全部を建築物の一の敷地として使取(1) 決定日において、現に建築物の敷地第 2 項の規定に適合しないもの又は	として使用されている土地で第1項及び 現に存する所有権その他の権利に基づい ば同項の規定に適合しないこととなる土)			
		壁面の位置の制限	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 2mを超えるもの(以下「外壁等」という。)の地盤面上 10m以下の部分の面から道路境界線(その敷地が主要道路 1号に接する建築物においては、道路境界線及び水路境界線(以下「道路境界線等」という。))までの距離は、0.5m以上でなければならない。 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 3m以下で、かつ、地盤面上 2.5mを超える部分については、適用しない。 3 道路の見通しの空間として、内角 120 度以下の 2 つの道路境界線等によってできた角敷地の建築物の外壁等は、当該 2 つの道路境界線等によってできた角を頂点とする長さ 2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えて建築してはならない。 4 前項の規定は、建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m以下で、かつ、地盤面上 3.8mを超える部分については、適用しない。 5 建築物の外壁等の地盤面上 10mを超える部分の面から道路境界線等までの距離は、2m以上でなければならない。 6 第1項、第3項又は第5項の規定は、決定日において、法第3条の規定に準じて、第1項、第3項又は第5項の適用を受けない建築物について本地区計画に関する条例において定めるものについては、適用しない。				
		建築物の構造に関いた。というでは、というでは、というでは、というでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	障がなく、かつ、適用区域の適正な都でがないと認めて許可した場合においては 市長は、前項の規定による許可をす 建築審査会の意見を求めなければなら4 第1項の規定は、決定日において、法	当するものはこの限りでない。 、構造、用途等の特殊性により防火上支市機能と健全な都市環境を害するおそれは、適用しない。 る場合においては、あらかじめ、尼崎市ない。 第3条の規定に準じて、第1項の適用を受は、外壁及び軒裏を防火構造としたものるものにおいては適用しない。			
		壁面はおのというでは、というでは、というでは、というでは、このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、この	設置してはならない。ただし、地盤面」 りでない。 2 前項の規定にかかわらず、主要道路1 て、当該土地の区域に既に設置されてい 防止柵等は当該制限を適用しないこと。 路となった時点で速やかに撤去すること 3 道路の見通し空間として確保された	軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等を E2.5mを超える部分については、この限 号において、水路への落下防止措置とし いる又は新たに設置する塀若しくは転落 とする。ただし、当該塀等は、水路が道 ととする。 区域については、門若しくは塀、庇、軒、 置してはならない。ただし、地盤面上3.8			
	垣又はさくの 垣又はさくを設ける場合は、生垣やフェンスと植栽の組み合わせなどにするように 構造の制限 める。						

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

理由書

本地区はJR尼崎駅北側の防災再開発促進地区(潮江北)内に位置し、老朽化した木造住宅や狭あい道路も多く、災害等に対する危険性が看過できなくなっている。このため、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本計画を決定するものである。

計画図 阪神間都市計画防災街区整備地区計画 下坂部川出地区防災街区整備地区計画

