

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）

下坂部川出地区防災街区整備地区計画について

1 地区計画の決定について

本地区はＪＲ尼崎駅北側に位置し、「尼崎市密集市街地整備・改善方針」（平成 17 年 3 月）に定める重点密集市街地を含む地区である。

本市の重点密集市街地は、戦前から住宅地として市街化が進んだ地区であり、現在も戦前に建設された家屋や狭あい道路も多く残り、大災害時等に被害が大きくなる危険性を有している。

本市では、同方針に基づき、密集市街地において防災まちづくりの支援を進め、本地区においても、平成 26 年 4 月に「川出地区住みよいまちづくり協議会」が設立され、防災上のまちの課題整理や地区内避難路の選定、防災性を高めるための建物のルールへの検討が進められた。これらの活動の成果として、平成 29 年 1 月に、同まちづくり協議会から、地震や火災に強い建築物への建替促進と、原則 5m の道路状の空間を確保する等の防災性の向上と快適な住環境の形成を目的として、尼崎市住環境整備条例の規定に基づき、地区の関係権利者の多数の賛同を得た「下坂部川出地区 地区計画の策定に関する提案書」が市長に提出されたものである。

本市都市計画マスタープランでは、ＪＲ尼崎駅北部の密集市街地の改善について、防災機能の向上を図るため、防災街区整備地区計画などの活用により、老朽住宅の建替を通じて、狭あい道路における道路空間の確保、建築物の耐震・不燃化などを図ることなどとしており、本地区からの提案書の内容がこれに整合していると認められることから、まちづくり協議会提案内容を基本とした防災街区整備地区計画を定める。

2 地区計画の概要

(1) 地区計画の種類

密集市街地において、火事または地震が発生した場合に、延焼防止上及び避難上確保されるべき防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、密集市街地整備法（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律）に基づく「防災街区整備地区計画」を定める。地区計画のうち、防災街区整備地区計画では、「建築物の構造に関する防火上必要な制限」を定めることができる。

(2) 対象区域

下坂部一丁目、久々知三丁目、潮江三丁目の各一部（約 3.1ha）

(3) 土地利用の方針

ア 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。

イ 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。

(4) 地区防災施設及び地区施設

ア 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。

イ 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。

(5) 主な制限内容（以下「法」は建築基準法）

ア 建築物の用途制限

次の建築物は建築してはならない。

（住居地区）

- ・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（法別表第2(に)項第3号）
- ・ホテル又は旅館（法別表第2(に)項第4号）
- ・自動車教習所（法別表第2(に)項第5号）
- ・床面積の合計が15㎡を超える畜舎（法別表第2(に)項第6号）

（近隣商業地区）

- ・自動車教習所（法別表第2(に)項第5号）
- ・床面積の合計が15㎡を超える畜舎（法別表第2(に)項第6号）
- ・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(ほ)項第2号）
- ・倉庫業を営む倉庫（法別表第2(へ)項第5号）

※【両地区共通】

地区計画の決定日において上記制限に適合しない建築物については、増改築（法第137条の7の範囲で行うものに限る）及び大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合、本制限を適用しない。

建物用途	現行規制 (第1種住居地域)	住居地区 の規制	現行規制 (近隣商業地域)	近隣商業地区 の規制
住宅、共同住宅、兼用住宅、寄宿舍	○	(同左)	○	(同左)
事務所等	3,000㎡以下	(同左)	○	(同左)
店舗、飲食店等	3,000㎡以下	(同左)	○	(同左)
ホテル、旅館	3,000㎡以下	×	○	(同左)
遊戯施設・風俗施設				
・ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場等	3,000㎡以下	×	○	(同左)
・カラオケボックス等	×	(同左)	○	(同左)
・劇場、映画館、観覧場等	×	(同左)	○	(同左)
・ぱちんこ店、麻雀屋他	×	(同左)	○	×
・風営施設	×	(同左)	×	(同左)
公共施設等				
・学校、大学等、病院	○	(同左)	○	(同左)
・公共・福祉・宗教施設、診療所等	○	(同左)	○	(同左)
・自動車教習所	3,000㎡以下	×	○	×
工場倉庫等				
・単独車庫	300㎡以下 かつ2F以下	(同左)	○	(同左)
・建築物附属車庫	2F以下	(同左)	○	(同左)
・倉庫業倉庫	×	(同左)	○	×
・畜舎(15㎡超)	3,000㎡以下	×	○	×
・軽易な作業場	○	(同左)	○	(同左)
・工場	作業場 50㎡以下	(同左)	作業場 150㎡以下	(同左)
・自動車修理工場	作業場 50㎡以下	(同左)	作業場 300㎡以下	(同左)
危険物貯蔵施設	量が微少 (3,000㎡以下)	(同左)	量が少ない	(同左)

× 今回規制する用途

イ 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

ウ 建築物の高さの最高限度

(住居地区) 10m以下

(ただし、地区計画の決定日において 10mを超える部分を有する建築物については、当該建築物の敷地と同一の敷地で新築、増改築等、一切の建築行為をする場合は、本制限を適用しない)

(近隣商業地区) 15m以下

エ 建築物の敷地面積の最低限度

(住居地区) 80 m²以上

(近隣商業地区) 70 m²以上

オ 壁面の位置の制限

① 道路及び水路境界線から壁面までの距離は 50cm 以上

(ただし、近隣商業地区内で高さ 10mを超える部分については 2m以上)

② 交差点部分は、道路の見通し空間として、斜辺 2m以上の隅切り空間を設けなければならない。

カ 建築物の構造に関する防火上必要な制限

耐火建築物又は準耐火建築物とする

キ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面の位置の制限を受ける区域には、門・塀等の工作物を設置してはならない。

※主要道路1号において、水路への落下防止措置として、当該土地の区域に既に設置されている又は新たに設置する塀若しくは転落防止柵等は本制限を適用しないこととする。ただし、当該塀等は、水路が道路となった時点で速やかに撤去することとする。

ク 垣又はさくの構造の制限

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努める。

(詳細は計画書(素案)参照)

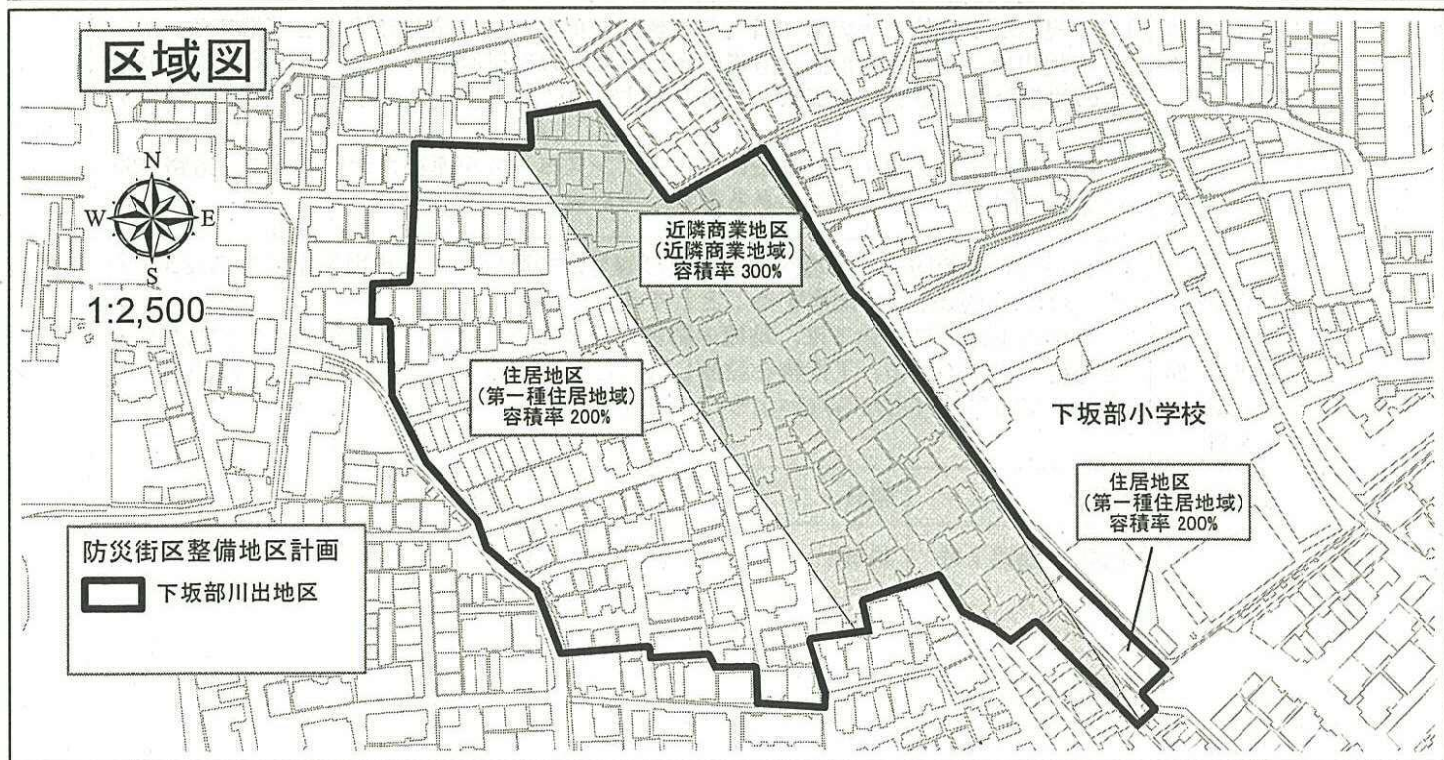
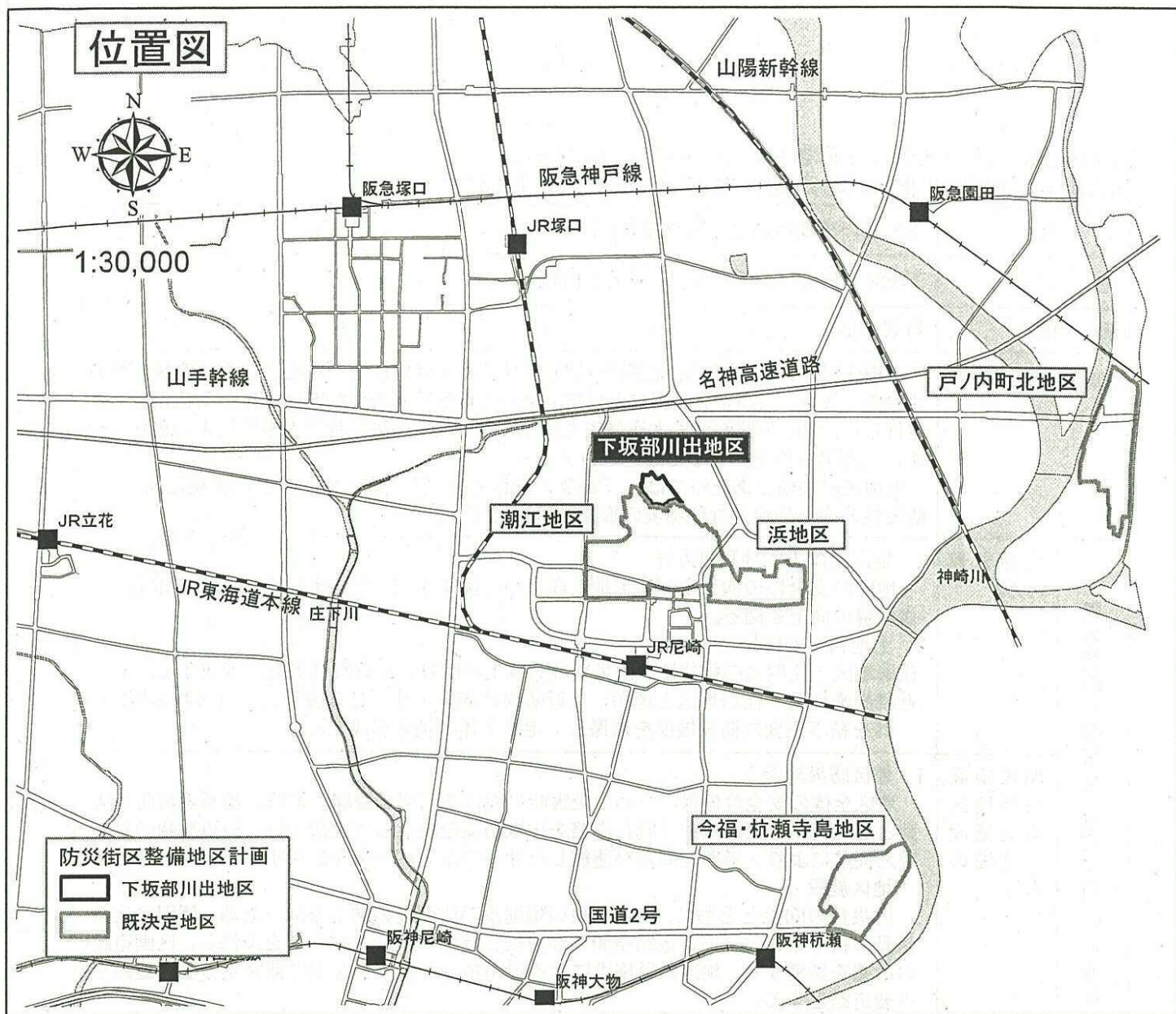
3 尼崎市住環境整備条例に基づく原案の縦覧結果

- | | |
|--------------|------------------------------------|
| (1) 縦覧期間 | 平成 29 年 7 月 18 日 (火) ~7 月 31 日 (月) |
| (2) 縦覧者 | 4 人 (うち 2 人が本地区計画区域内の土地又は建物所有者) |
| (3) 意見書の提出期間 | 平成 29 年 7 月 18 日 (火) ~8 月 7 日 (月) |
| (4) 意見書の提出件数 | なし |

4 今後の予定

- | | | |
|---------|------|--------------|
| 平成 29 年 | 9 月 | 都市計画法に基づく縦覧 |
| | 11 月 | 都市計画審議会 (付議) |
| | 12 月 | 都市計画決定の告示 |
| 平成 30 年 | 2 月 | 市議会に建築条例を上程 |

以 上



計 画 書 (素案)

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。

名 称	下坂部川出地区防災街区整備地区計画				
位 置	下坂部一丁目、久々知三丁目、潮江三丁目の各一部				
面 積	約 3.1 ha				
地区計画の目標	当地区は、J R 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。				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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。			
	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	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。			
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	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。			
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5m	約230m	

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
		主要道路及び水路	主要道路1号	約4～6m	約110m	
		区画道路	区画道路1号	約4m	約120m	
			区画道路2号	約4m	約100m	
			区画道路3号	約4m	約30m	
			区画道路4号	約4m	約120m	
			区画道路5号	約4m	約70m	
			区画道路6号	約4m	約60m	
			区画道路7号	約4～5m	約60m	
			区画道路8号	約4m	約50m	
			区画道路9号	約4m	約70m	
			区画道路10号	約5m	約30m	
	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1.7 ha	約1.4 ha	
		建築物等の用途の制限	1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 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（以下、「法」という。）別表第2（に）項第3号） (2) ホテル又は旅館（法別表第2（に）項第4号） (3) 自動車教習所（法別表第2（に）項第5号） (4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎（法別表第2（に）項第6号）			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） (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（ほ）項第2号） (4) 倉庫業を営む倉庫（法別表第2（へ）項第5号）
防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の容積率の最高限度	3 前各項の規定は、市長が適用区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要があり、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、適用しない。 4 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、尼崎市建築審査会の意見を求めなければならない。 5 第1項又は第2項の規定は、この地区計画が決定された日（以下、「決定日」という。）において、法第3条の規定の趣旨に沿って、第1項又は第2項の適用を受けない建築物について次の各号に該当するものにおいては、適用しない。 (1) 建築基準法施行令（以下「令」という。）第137条の7の規定に準じて行う増築又は改築 (2) 大規模の修繕又は大規模の模様替（用途の変更を伴わないものに限る。）			
			1 建築物の容積率は、10分の20以下でなければならない。 2 建築物の容積率は、10分の30以下でなければならない。			
		建築物の高さの最高限度	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。 1 建築物の高さは、10m以下でなければならない。 2 決定日において、現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で、前項の規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の敷地の全部を建築物の一の敷地として建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は用途の変更をする場合においては、当該規定を適用しない。			建築物の高さは、15m以下でなければならない。

		建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積は 80 m²以上でなければならない。 2 建築物の敷地面積は 70 m²以上でなければならない。 3 前2項の規定は、法第53条の2第1項第2号に該当する建築物の敷地についてはこの限りでない。 4 第1項及び第2項の規定は、次のいずれかに該当する土地について、当該土地の全部を建築物の一の敷地として使用する場合においては適用しない。 (1) 決定日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項及び第2項の規定に適合しないもの又は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同項の規定に適合しないこととなる土地（以下、「既存不適格土地」という。） (2) 既存不適格土地の全部及びこれに隣接する土地の全部又は一部
		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。）（地盤面上10メートル以下の部分に限る。）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 建築物の外壁等で地盤面上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。
		建築物の構造に関する防火上必要な制限	1 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、法第61条各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 2 前項の規定は、市長が建築物の位置、構造、用途等の特殊性により防火上支障がなく、かつ、適用区域の適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、適用しない。 3 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、尼崎市建築審査会の意見を求めなければならない。 4 第1項の規定は、決定日において、法第3条の規定の趣旨に沿って、第1項の適用を受けない建築物（木造の建築物にあっては、外壁及び軒裏を防火構造としたものに限る。）について次の各号に該当するものにおいては適用しない。 (1) 令第137条の10の規定に準じて行う増築又は改築 (2) 大規模の修繕又は大規模の模様替
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	1 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2.5mを超える部分については、この限りでない。 2 前項の規定にかかわらず、主要道路1号において、水路への落下防止措置として、当該土地の区域に既に設置されている又は新たに設置する塀若しくは転落防止柵等は当該制限を適用しないこととする。ただし、当該塀等は、水路が道路となった時点で速やかに撤去することとする。 3 道路の見通し空間として確保された区域については、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3.8mを超える部分については、この限りではない。
防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又はさくの構造の制限	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努める。

「区域については計画図表示のとおり」

理 由

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。

[illegible]