

戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画（案）について

1. 地区計画の策定等について

戸ノ内町北地区では、同地区まちづくり協議会からの提案を受け、「戸ノ内町北地区 東ノ町・西ノ町地区計画」を平成16年1月に都市計画決定し、平成22年5月に一部区域の拡大を行い「戸ノ内町北地区地区計画」として、「災害に強く、お年寄りや障害者、若者、子供たちが安心・快適に暮らせるまち」の実現に向けた取組みを進めてきた。

このたび、戸ノ内町北地区全域におけるまちづくりに対する機運が高まり、区域の拡大に併せ、更なる防災性の向上や快適な住環境の形成を目指し、平成23年10月18日に地区関係者の多数の賛同を得た新たな地区計画(変更案)が市長に提出されたものである。

これを受けて、まちづくり協議会提案内容を基本とした地区計画の策定には、新たに「防災街区整備地区計画」として都市計画決定を行う必要から同手続きを、また、これに伴い現行の地区計画廃止の手続きも併せて進める。

2. 地区計画の概要

(1) 防災街区整備地区計画の策定

新たな地区計画は、「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」に基づき、密集市街地において、特定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に定める「防災街区整備地区計画」とする。

(2) 対象区域（別添1 - 位置図、別添2 - 計画図）

戸ノ内町北地区 約14.6ha

(3) 主な内容

	防災街区整備地区計画（新）	現行地区計画（廃止）
名称	戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画	戸ノ内町北地区地区計画
位置及び面積	戸ノ内町一丁目、二丁目及び三丁目の各一部 約14.6ha	戸ノ内町二丁目の一部及び三丁目の一部 約3.7ha
地区防災施設	道路3路線	
地区施設	主要道路5路線 区画道路3路線 公園2ヶ所	道路2路線 公園2ヶ所
地区の区分	住宅A地区（約3.7ha） 住宅B地区（約8.6ha） 山手幹線沿道地区（約2.3ha）	住宅地区（約3.7ha）
用途の制限	次の建築物の建築を制限する。 (1)ボーリング場、スケート場、水泳場など (2)ホテル又は旅館 (3)自動車教習所 (4)畜舎	次の建築物の建築を制限する。 (1)ボーリング場、スケート場、水泳場など (2)ホテル又は旅館 (3)自動車教習所 (4)畜舎

	防災街区整備地区計画（新）	現地区計画（廃止）
容積率の 最高限度	200%	規定なし
高さの最 高限度	住宅A地区：高さ12m、軒高10m 住宅B地区：高さ12m、軒高10m 山手幹線沿道地区：高さ25m	高さ12m、軒高10m
敷地面積 の最低限 度	住宅A地区：85㎡ 住宅B地区：70㎡ 山手幹線沿道地区：70㎡	85㎡
壁面の位 置の制限	(1)主要道路5路線に面する建築物 ：主要道路境界線から50cm以上 (2)区画道路に面する建築物 ：区画道路境界線から50cm以上	(1)道路2路線に面する建築物 ：道路境界線から50cm以上
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しなければならぬ	
壁面後退 区域にお ける工作 物設置の 制限	区画道路に接する建築物の壁面後退区域について工作物の設置を制限	規定なし

(別添3 - 計画書(案)(防災街区整備地区計画の決定)参照。)

(4) 現地区計画の廃止

防災街区整備地区計画の策定に伴い、現行の「戸ノ内町北地区地区計画」を廃止する。(別添4 - 計画書(案)(地区計画の変更)参照。)

3. 尼崎市住環境整備条例に基づく縦覧結果

- (1) 縦覧期間 平成24年3月8日～3月21日 (縦覧者 : 1名)
(2) 意見書の提出期間 平成24年3月8日～3月28日 (意見書 : 0件)

4. 尼崎市都市計画決定手続きに関する要綱に基づく閲覧結果

- (1) 閲覧期間 平成24年3月8日～3月28日 (閲覧者 : 1名)
(2) 意見の陳述期間 平成24年3月8日～3月28日 (意見陳述 : 0件)

5. 今後の予定

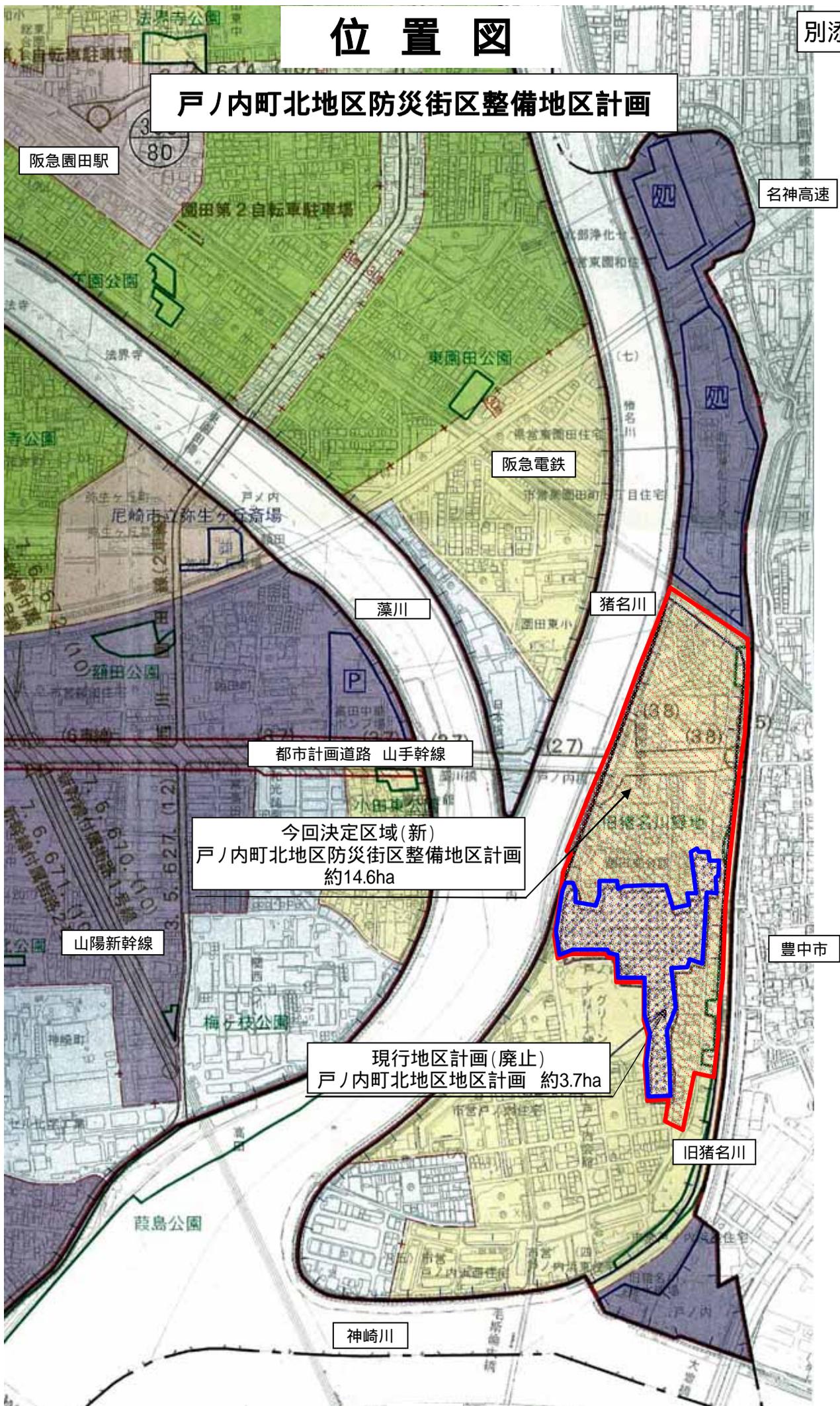
- 平成24年6月 都市計画法による地区計画(案)の縦覧
8月 都市計画審議会へ付議
9月 都市計画決定告示
12月 市議会に建築条例を上程

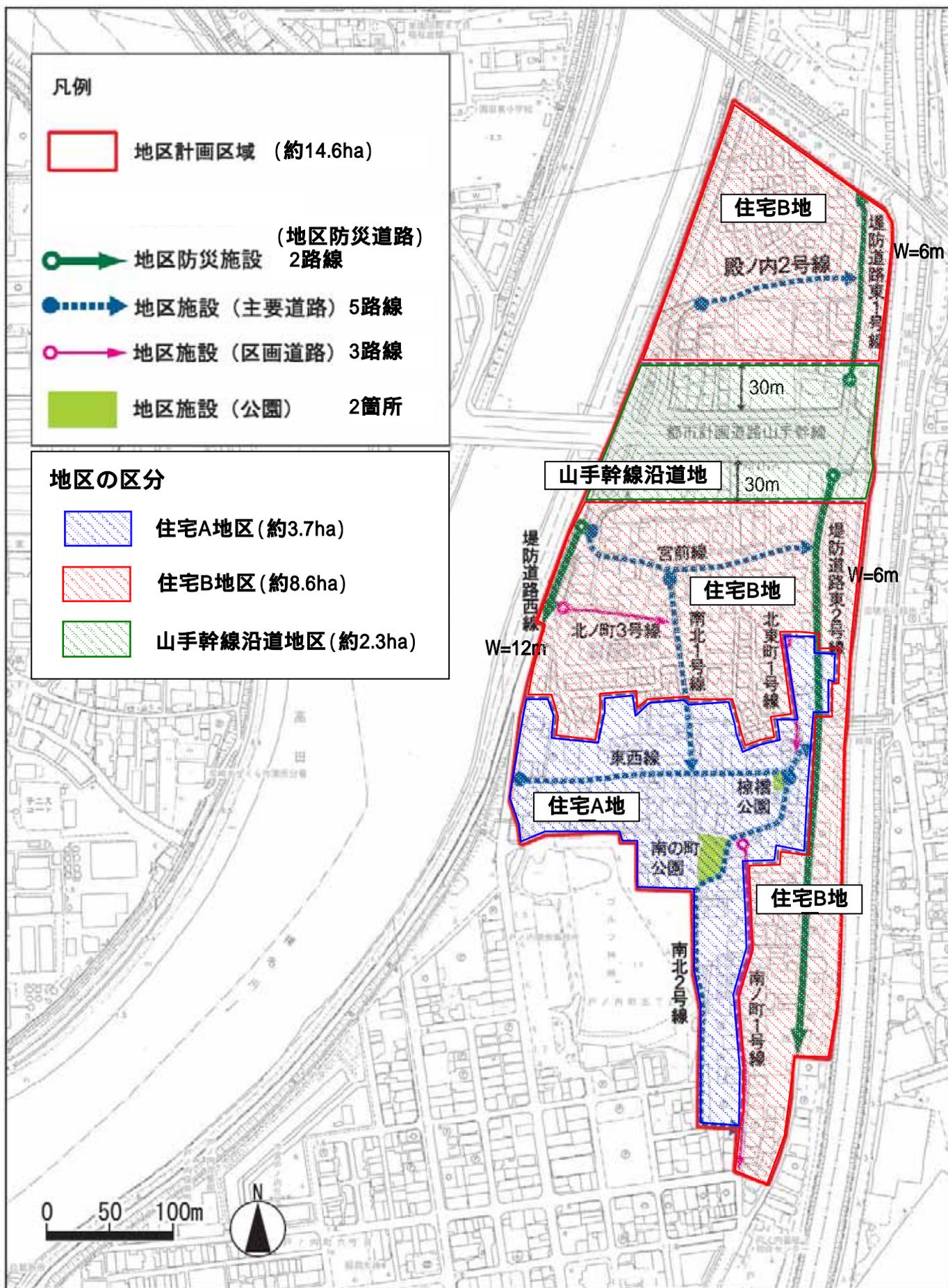
以 上

位置図

別添 1

戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画





計 画 書 (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）

都市計画戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画を次のように決定する

名 称	戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画
位 置	尼崎市戸ノ内町一丁目、二丁目及び三丁目の各一部
面 積	約 14.6 ha
地区計画の目標	<p>阪神・淡路大震災により被災し、まちづくりが行われている当地区は、旧村落から発展したまちであるため、既存道路は道幅が狭く緊急自動車の通れない箇所が多いほか、住宅の密集度合いも高く、地震や火災の時に大規模災害発生の恐れのある大きい密集市街地である。</p> <p>当地区では、戸ノ内町北地区まちづくり協議会が、平成9年に決定したまちづくり提案に掲げる「災害に強く、お年寄りや障がい者、若者、子供たちが安心・快適に暮らせるまち」の実現に向けて、「遅れた都市機能の回復」、「災害、特に火災に強い安全なまち」、「若者が住みつく魅力ある美しいまち」を目標としてまちづくりに取り組んできた。</p> <p>本地区計画により、さらなる防災性の向上や快適な住環境の形成を目指して、まちづくりに取り組むものとする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>1. 地区全体の土地利用方針 山手幹線沿道であり、かつ周辺の主要都市部とも近いという利便性を活かして、地区外からの転入者による新たな土地利用の促進、中層と低層の建築物が調和した住宅地の形成を目指す。</p> <p>2. 土地利用の区分 ゆとりある戸建て住宅を中心とした住宅A地区と、昔ながらの古い街並みが残る住宅B地区においては、中低層の住宅を中心とした住宅地として、地区の安全性の向上とともに、魅力的な居住機能の充実や調和を図る。 山手幹線沿道地区においては、中層と低層の建築物が調和した住宅地の形成を目指して、魅力的な居住機能の充実や調和を図る。</p>
	<p>地区施設及び地区防災施設の整備の方針</p> <p>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、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 防災性の向上とともに、土地利用の促進及び住環境の向上を図るため、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し、歩行者、自転車、自家用車、緊急自動車・宅配車、入浴サービス車などが円滑に通行できるようにする。また火災時の延焼抑制性能および災害時の消防活動や避難路としての機能と、住宅等の建替えが有効に行えるような幅員を確保する。 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。 公園については、災害時の避難・救援・初期消火等の身近な防災拠点とし、耐震性防火水槽を設置する。また日常的な地区住民の憩いの場、身近に緑と触れ合うことのできる空間として整備する。</p>

	建築物等の整備の方針	<p>住宅 A 地区及び住宅 B 地区は、中層と低層の建築物が調和した住宅地を形成するために、建築物等の高さの最高限度並びに形態又は意匠の制限等を定める。</p> <p>山手幹線沿道地区は、延焼遮断帯としての機能を確保しつつ、住宅 A 地区及び住宅 B 地区との調和を図るために、建築物等の高さの最高限度を住宅 A 地区及び住宅 B 地区よりも緩和するほか、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>また全地区において火災に強い安全なまちを目指して、建築物の構造に関する防火上の制限を強化する。</p>					
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>火災時の延焼抑制、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。</p>					
地区防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	備考		
	道路	堤防道路東 1 号線		約 6m	約 150m		
		堤防道路東 2 号線		約 6m	約 470m		
堤防道路西線		約 12m	約 85m				
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	殿ノ内 2 号線		約 5m	約 130m	
			宮前線		約 5m	約 200m	
			南北 1 号線		約 5m	約 160m	
			南北 2 号線		約 5m	約 360m	
			東西線		約 5m	約 250m	
		区画道路	北ノ町 3 号線		約 4m	約 80m	
			北東町 1 号線		約 4m	約 90m	
			南ノ町 1 号線		約 4m	約 260m	
		公園	名称	面積			
			棕橋公園		約 80m ²		
			南の町公園		約 460m ²		
		建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅 A 地区	住宅 B 地区	山手幹線沿道地区
	面積		約 3.7 ha	約 8.6 ha	約 2.3 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 15m²を超える畜舎</p>						
建築物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>						

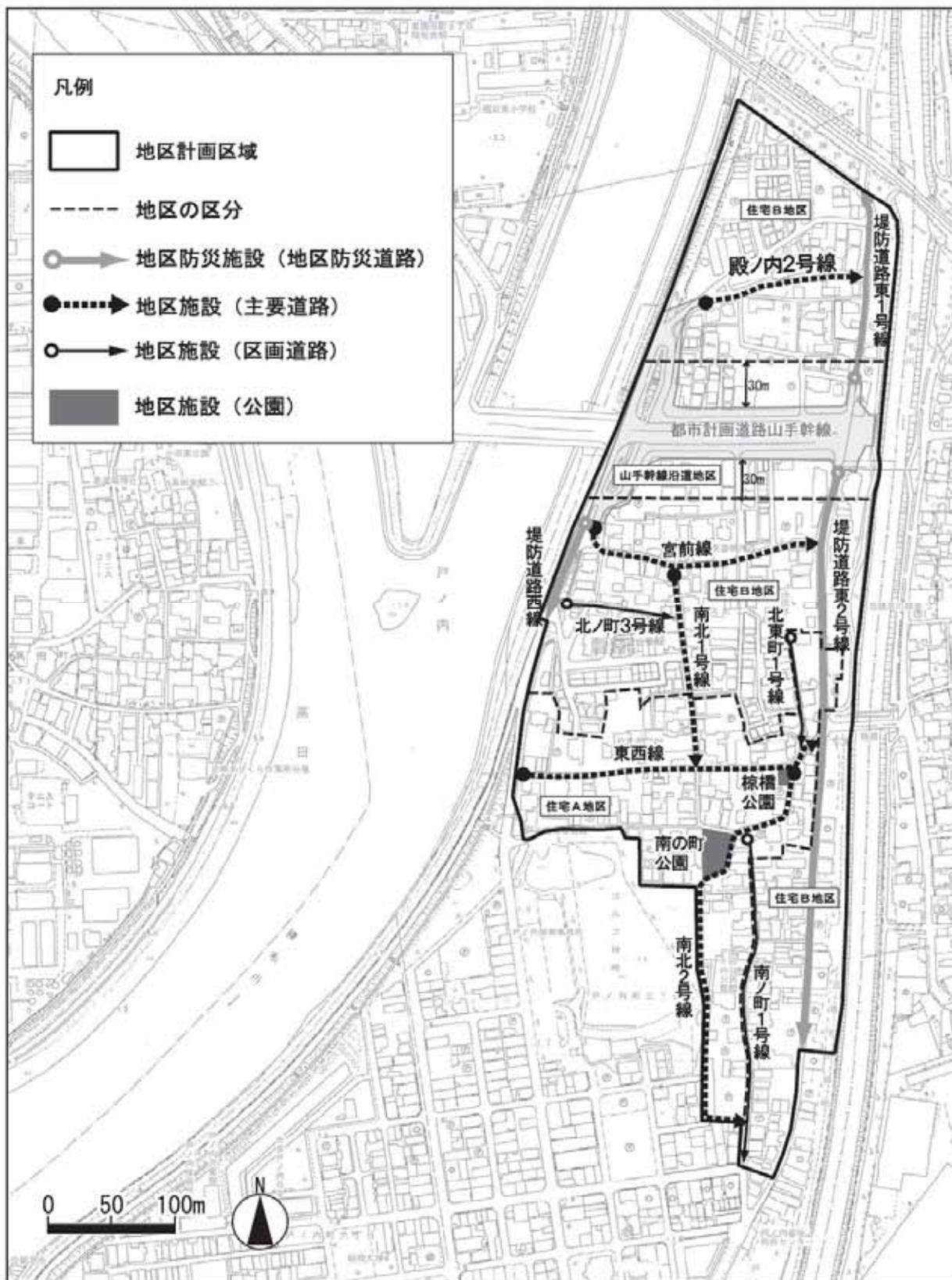
		建築物等の高さの最高限度	<p>1. 建築物の高さは、12m以下で、かつ、軒の高さは10m以下でなければならない。</p> <p>2. 前項の規定は、法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>	<p>1. 建築物の高さは、25m以下でなければならない。</p> <p>2. 前項の規定は、法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は85㎡以上でなければならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当し、その土地の全部を建築物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85㎡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85㎡に満たないことになる土地</p>	<p>建築物の敷地面積は70㎡以上でなければならない。</p> <p>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㎡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㎡に満たないことになる土地</p>

		壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面から主要道路の道路境界線（以下「主要道路境界線」という。）までの距離は、地盤面上2.5m以下にある建築物の部分に限り、0.5m以上でなければならない。</p> <p>2. 前項の規定は、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の一部の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面から主要道路境界線までの距離については、適用しない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの</p> <p>3. 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。）の面から区画道路の道路境界線（以下「区画道路境界線」という。）までの距離は、0.5m以上でなければならない。</p> <p>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2.5m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。</p> <p>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㎡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2m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2m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>その敷地が区画道路に接する建築物の壁面の位置の制限として定められた限度の線と、区画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。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に対して垣またはさを設ける場合は、生け垣や透視可能なフェンス、化粧ブロック塀等、周辺のまちなみ景観との調和に配慮するよう努める。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外壁およびこれにかわる柱、屋根などの形態・意匠・色彩などについては、周辺環境との調和を図るなどまちなみ景観に配慮するように努める。</p>

「区域については計画図表示のとおり」

(理由) 別添理由書のとおり

計画図 阪神間都市計画防災街区整備地区計画
戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画



(理由書)

本地区は、平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災により旧猪名川、神崎川沿いで地盤の液状化や地盤沈下が発生し、倒壊や傾斜により全壊、半壊の家屋が出たほか、道路やライフラインにも大きな被害が生じた。また旧村落から発展したまちであるため、既存道路は幅員が狭く消防車両等の通れない箇所が多いほか、住宅の密集度合いも高く、地震や火災時に大規模災害発生のある恐れがある地区である。

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 書 (案)

別添 4

阪神間都市計画 地区計画の変更 (尼崎市決定)

次の都市計画戸ノ内町北地区地区計画を廃止する。

名 称	戸ノ内町北地区地区計画
位 置	尼崎市戸ノ内町二丁目の一部及び三丁目の一部
面 積	約 3.7 ha
備 考	当初決定 平成16年1月27日 変更決定 平成22年5月18日

「区域については計画図表示のとおり」

(理由)

別添理由書のとおり

計画図 阪神間都市計画地区計画 戸ノ内町北地区地区計画



廃止



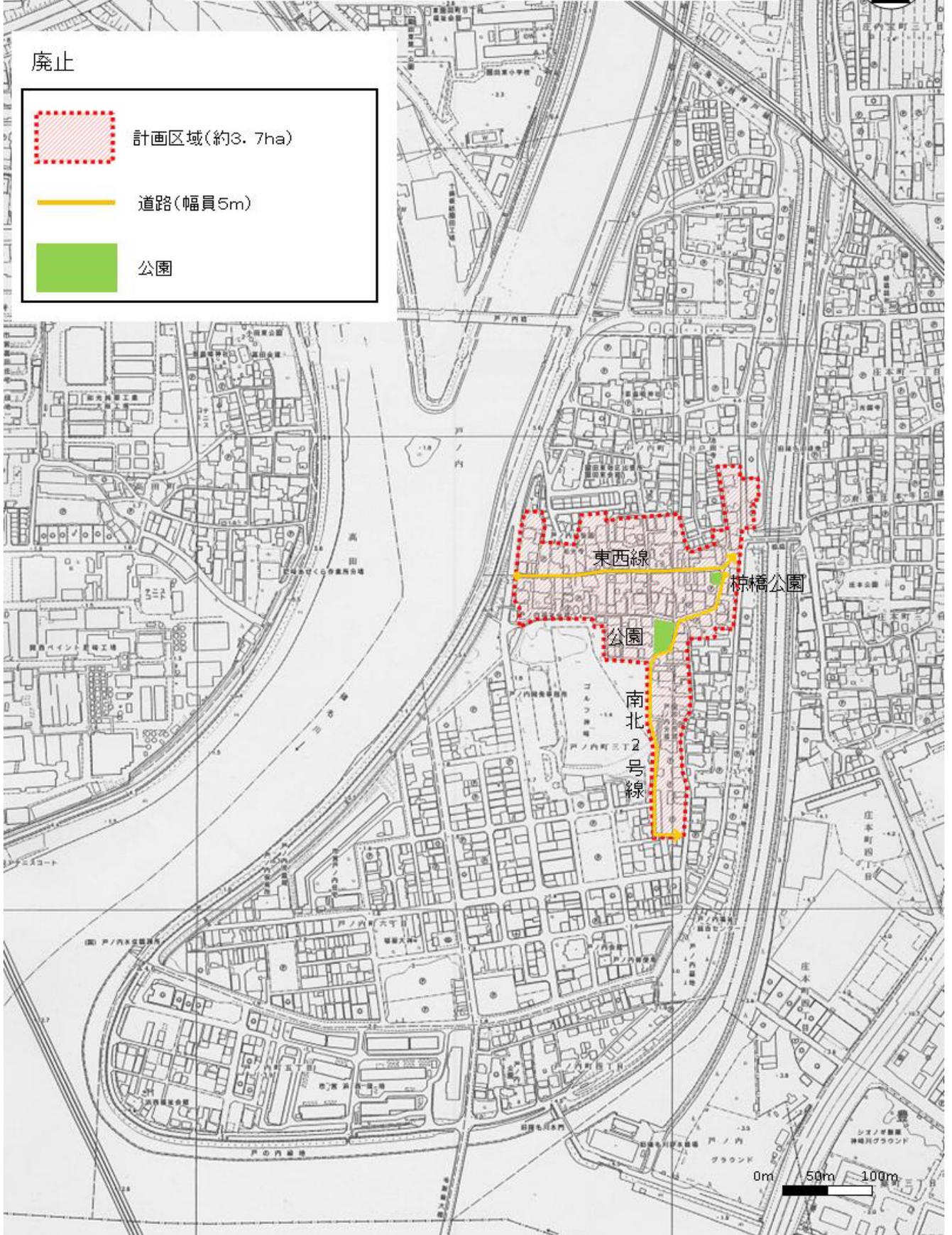
計画区域(約3.7ha)



道路(幅員5m)



公園



(理由書)

本地区は、平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災により旧猪名川、神崎川沿いで地盤の液状化や地盤沈下が発生し、倒壊や傾斜により全壊、半壊の家屋が出たほか、道路やライフラインにも大きな被害が生じた。また旧村落から発展したまちであるため、既存道路は幅員が狭く消防車両等の通れない箇所が多いほか、住宅の密集度合いも高く、地震や火災時に大規模災害発生のおそれがある地区である。

このため、戸ノ内町北地区では、「災害に強く、お年寄りや障がい者、若者、子供たちが安心・快適に暮らせるまち」の実現に向け、平成 16 年 1 月に地区計画を策定し、平成 22 年 5 月には一部区域の追加拡大を行い、継続的な取組がなされてきた。

このたび、戸ノ内町北地区全域におけるまちづくりに対する機運が高まり、区域の拡大に併せ更なる防災性の向上や快適な住環境の形成を目指し、新たな防災街区整備地区計画の策定を行うことに伴い、現地区計画を廃止するものである。