

災害に強く、安全安心に暮らせる環境づくりに向けた  
「地区計画」とまちづくりの「取り決め」



平成23年11月

今福・杭瀬寺島地区まちづくり協議会

# 今福・杭瀬寺島地区について



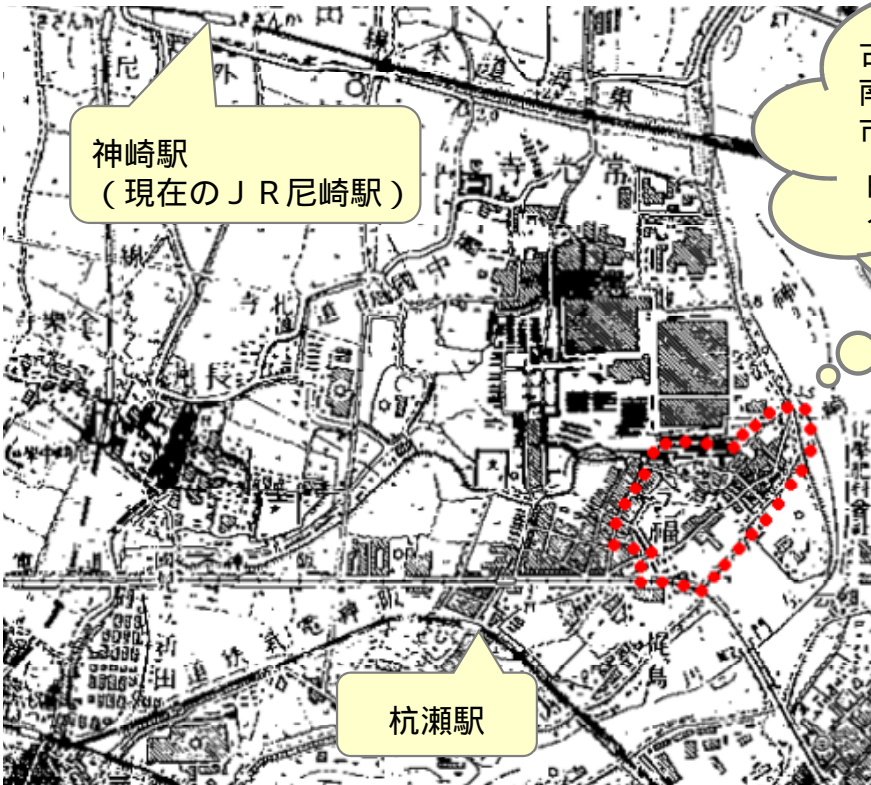
今福・杭瀬寺島地区（以下、本地区）は、兵庫県尼崎市の南東部の神崎川右岸に位置し、JR 尼崎駅より南東1,500m、阪神本線杭瀬駅より北東500mの位置にあります。

地区の南側を国道2号が通り、戦前から、工場労働者の生活の場として市街化が進んだ地域で、かつては、住宅や商店が多く建ち並び、たいへん賑わいをみせていました。

本地区には、戦前からの古い家屋が多く残っており、地震や火災などの災害発生時には大きな被害が生じる危険性が高く、緊急に整備・改善の必要がある地域として、国の「重点的に改善すべき密集市街地」に指定されています。

また、この地区は高齢化と人口減少が進んでいます。この地区を引き継いでいくためには、今すんでいる住民の方が安心して住み続けることができること、新たに若い世代の人たちが住み、コミュニティを支える力になってもらうことが必要となってきています。

地震時等における防災性の向上を図るとともに、良質な住宅の供給や良好な住環境の整備を図り、災害に強く、誰もが安全・安心して暮らせるまちを目指します。



古くから、北側に大規模な工場があり、南側の国道との間に市街地が形成されているのがわかる

昭和7年の地図における今福・杭瀬寺島地区（図中赤点線）



平成20年3月に、安心・安全なまちづくりに向けた計画づくりを行うために、地区の5つの町会（今福太田、今福東、今福仲、西寺島、東寺島）が母体となって、「今福・杭瀬寺島地区まちづくり協議会」が結成されました。

協議会設立後、地域の課題や目標などについて話し合いをしたり、アンケート調査を通じて関係者の方の意見を聴いたりして、まちづくりのルールを検討してきました。平成22年10月にまちづくりのルールの一部を地区計画としてとりまとめ、その案を市長へ提出しました。

市長へ提出し地区計画案は、平成23年7月1日に都市計画審議会の審議を経て都市計画決定され、その後市議会の議決を経て、平成23年11月1日付で地区計画の内容に基づく建築条例が施行されました。

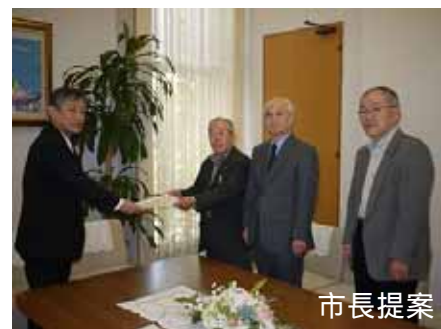
年	月	内容
平成20年	3月	まちづくり協議会設立総会
	9月	まちづくりニュース創刊号発行
	10月	まち歩き会
平成21年	1月	先進事例見学会 野田北部地区のまちづくりの見学
	1月 ~2月	住民アンケート調査の実施 まちづくりの目標や取組みに対する意見の把握
	3月	地区計画素案の住民説明
	5月	定期総会 地区計画素案の承認
平成22年	11月 ~12月	権利者アンケート調査の実施 地区計画案に関する意見の把握
	1月	地区外権利者説明会 地区計画案に関する説明及び意見交換
	1月 ~10月	合意確認アンケート調査の実施 地区計画案に対する合意の確認
	5月	定期総会 合意確認アンケート調査の進捗確認
	10月	役員会 市長へ提案する地区計画案の最終確認
平成23年	10月	地区計画案の市長への提出
	5月	定期総会 まちづくりの取り決めの承認
	7月	地区計画の都市計画決定(7月1日)
	11月	地区計画に基づく建築条例施行(11月1日)



まち歩き会



話し合い



市長提案

## 「地区計画」とまちづくりの「取り決め」

まちづくりのルールは「地区計画」と「取り決め」の2種類で構成されています。

### 地区計画

建物の新築や建替等を行う際に、守らなければならないルールです。事前に、市長に届出等が必要になります。

3, 4 ページへ

緩和事項と届出等は7ページ

### 取り決め

住みよい環境づくりを行うために、地域の皆さんで守っていく内容をまとめたものです。

5, 6 ページへ

地区計画とは

都市計画等で定められている土地や建物に関する様々な規制に対し、地区の状況を反映させて、その地区によりふさわしい独自のルールを定めることができる制度です。

# 地区計画の概要

この内容は、既存の建物には適用されません。  
建物の新築や建替等を行う際に適用されます。

4ページに示す「住居地区」、「近隣商業地区」の中で、建物の新築や建替等を行う際には、それぞれ、下記のルールを守らなければなりません。

## 住居地区

**建物の用途の制限** 建築基準法での制限に加え、建てられなくなる建物用途は以下の通りです。

- ・ボーリング場、スケート場、水泳場
- ・ホテル又は旅館
- ・自動車教習所
- ・床面積の合計が15㎡を超える畜舎 など

**建物の容積率の最高限度**

- ・200%以下

**建物の高さの最高限度** 【注1】

- ・建物の高さは12m以下  
(その敷地が地区防災道路1号から6号までに2m以上接する建物にあっては、18m以下)
- ・建物の軒の高さは10m以下  
(その敷地が地区防災道路1号から6号までに2m以上接する建物にあっては、15m以下)

**建物の敷地面積の最低限度** 70㎡以上 【注2】

**壁面の位置の制限**

- ・外壁等の面から道路境界線までの距離は0.5m以上(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。)

**建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しなければならない。

**壁面後退区域における工作物の設置の制限**

- ・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はない。)

## 近隣商業地区

**建物の用途の制限** 建築基準法での制限に加え、建てられなくなる建物用途は以下の通りです。

- ・ボーリング場、スケート場、水泳場
- ・ホテル又は旅館
- ・自動車教習所
- ・床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- ・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
- ・カラオケボックス
- ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの など

**建物の容積率の最高限度**

- ・300%以下

**建物の高さの最高限度** 【注1】

- ・建物の高さは18m以下 (その敷地が国道2号に2m以上接する建物を除く)
- ・建物の軒の高さは15m以下 (その敷地が国道2号に2m以上接する建物を除く)

**建物の敷地面積の最低限度** 70㎡以上 【注2】

**壁面の位置の制限**

- ・外壁等の面から道路境界線までの距離は0.5m以上(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。)

**建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しなければならない。

**壁面後退区域における工作物の設置の制限**

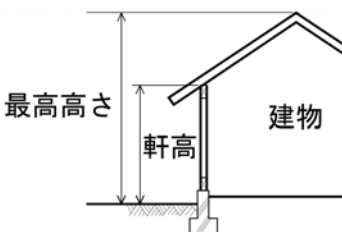
- ・門若しくは塀、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等を設置してはならない。  
(ただし、地盤面上2.5mを超える部分についてはこの限りではない。)

このパンフレットは、地区計画の概要を紹介するものです。3ページに記載の内容のほか、制限の例外規定等もあります。地区計画の詳細は、[尼崎市のホームページ](#)でご確認下さい。(尼崎市のトップページから「地区計画」で検索し、「地区計画」ニ崎市」を選択して開いたページの「市内の地区計画等一覧」より今福・杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画を選択。)

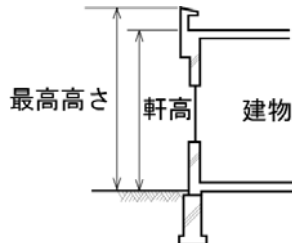


【注1】建物の高さと建物の軒の高さ

勾配屋根の場合



陸屋根の場合



【注2】

既存の面積が70㎡に満たない敷地については、新たに敷地分割しない限り、建築可能です。70㎡より大きい敷地を分割する場合には、それぞれ面積が70㎡以上であれば、建築可能です。

# まちづくりの取決め

本地区では、住民が気持ちよく暮らせるよう、道路空間の使い方のマナーについて、住民全員で守る「取決め」を定めています。

この「取決め」は、道路を、車と人が障害なく通りやすい空間として維持するためのものです。

## 取決め

(趣旨・原則)

自動車や住民の通行に支障がないよう、原則として、壁面の位置の制限として定められた限度の線(以下、「壁面線」という)と、道路境界線との間の土地の区域に一切の物を設置することを禁止する。

(例外)

ただし、以下に示す、災害発生時等における緊急自動車の通行や住民の避難に支障の少ないものについては例外とする。

- ・植木鉢、プランターなどすぐに動かせるもの
- ・道路側溝の上端部から高さ10cm以内に収まる段差

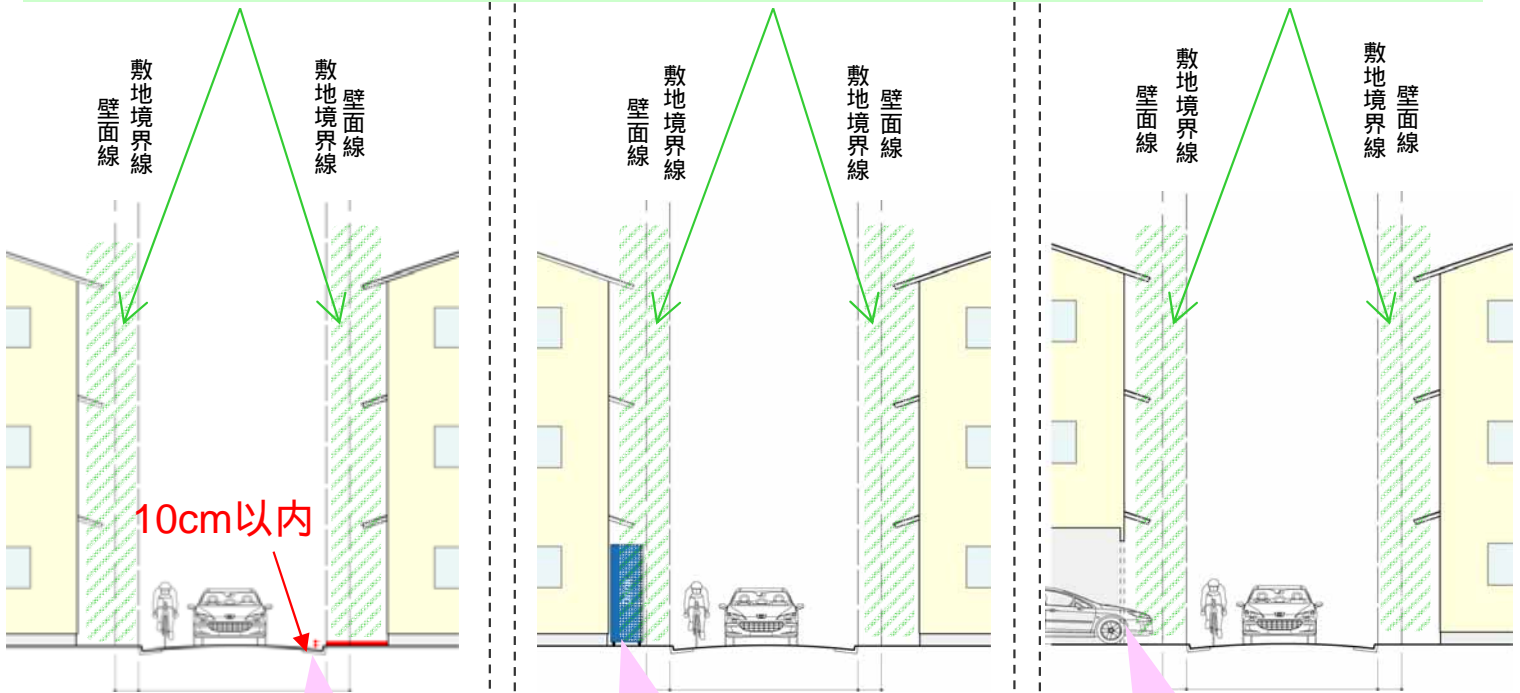
(参考)

なお、以下のものについては、壁面線よりさらに壁面を後退させるなどして、設置空間を確保すること。

- ・自動販売機、物置などすぐに動かさないもの
- ・車やバイクなど

(参考図)

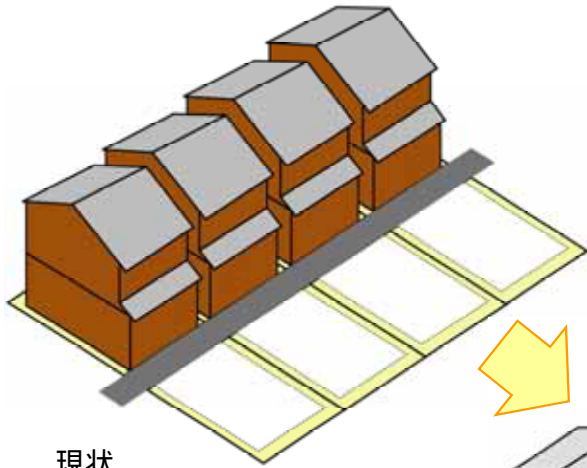
道路衛生や将来の電柱移設に配慮して、建物はできるだけ、道路から離して配置して下さい。



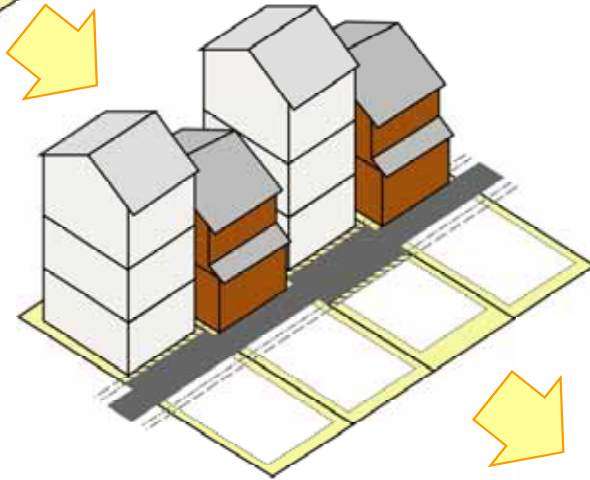
道路の端部から高さ10cm以内に収まる段差であれば例外的に認める。  
ただし、緊急自動車の通行や住民の避難に支障のないように整備すること。

自動販売機、物置、塀・門扉など動かさないものを道路に面して設置する場合、壁面線よりさらに後退させて壁面を設置し、自動販売機や物置などが、壁面線より道路側にはみ出さないようにすること。

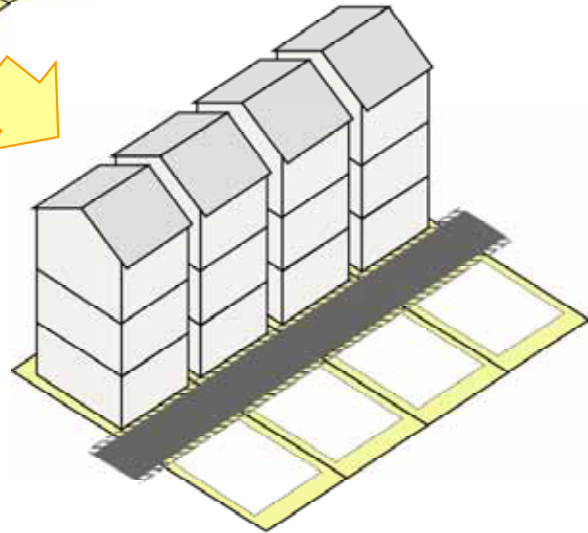
建物の1階を駐車場にする場合、自動車が、壁面線よりも道路側にはみ出さないようにすること。  
(家を設計する際に十分、気をつけて下さい。)



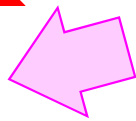
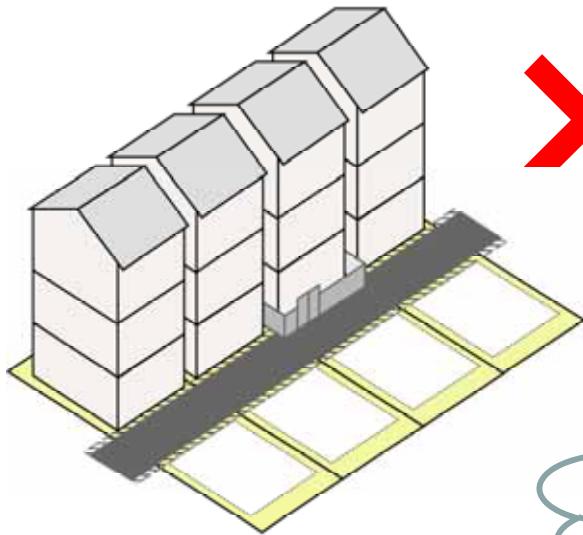
現状  
幅の狭い道に  
古い建物が建ち並んでいる



徐々に建替わる



建替が進むと、  
利用しやすい道路空間が生まれる



【悪い例】

誰か一人が、後退しなかったり、  
道路に工作物を作ってしまうと、  
とたんに通行しにくくなります。

【まち全体の更新のイメージ】  
建物が徐々に建替わっていくに従って、  
道路の幅員が確保され、  
道路として使いやすくなっていきます。

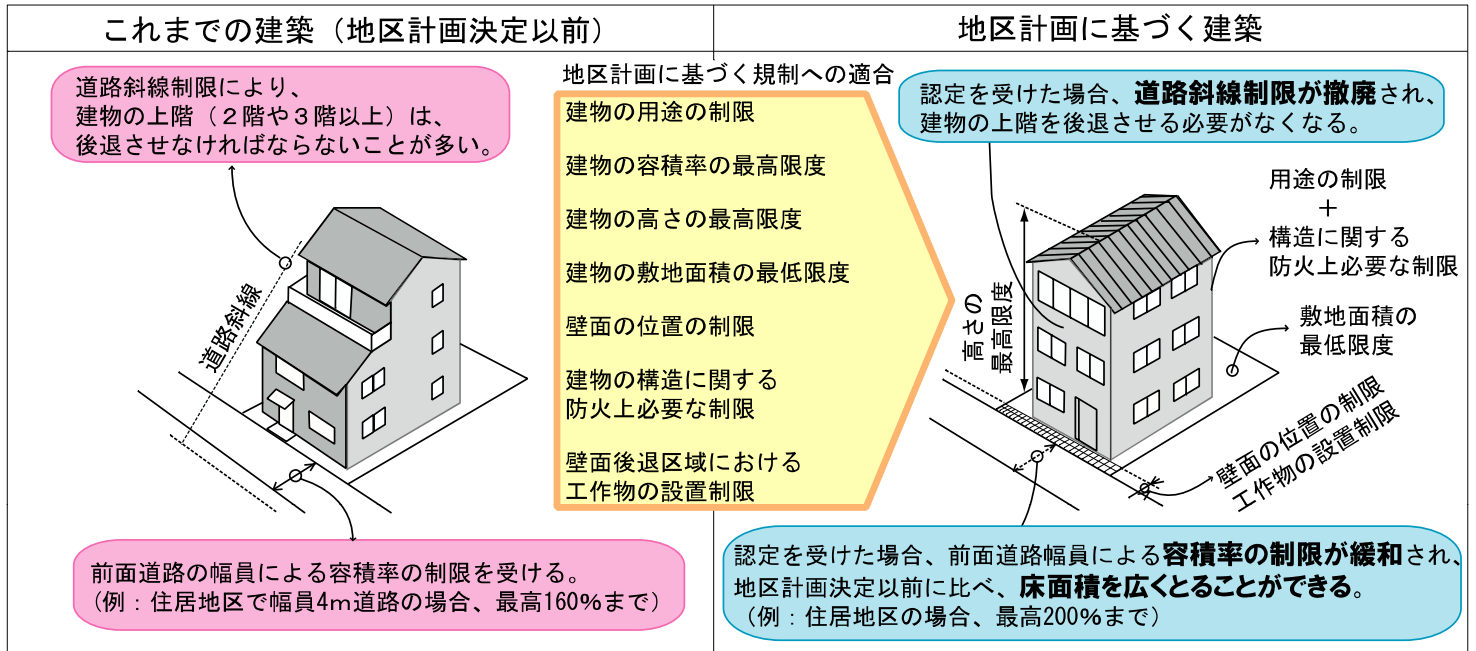
道路の幅員を確保するために敷地を後退させること、壁面の位置を後退させること、  
その両方を、みんなで守ることで、使いやすい道路空間を維持することができます。

みんなで努力して、みんなで見守りをして、  
使いやすい道路空間の維持に努めましょう。

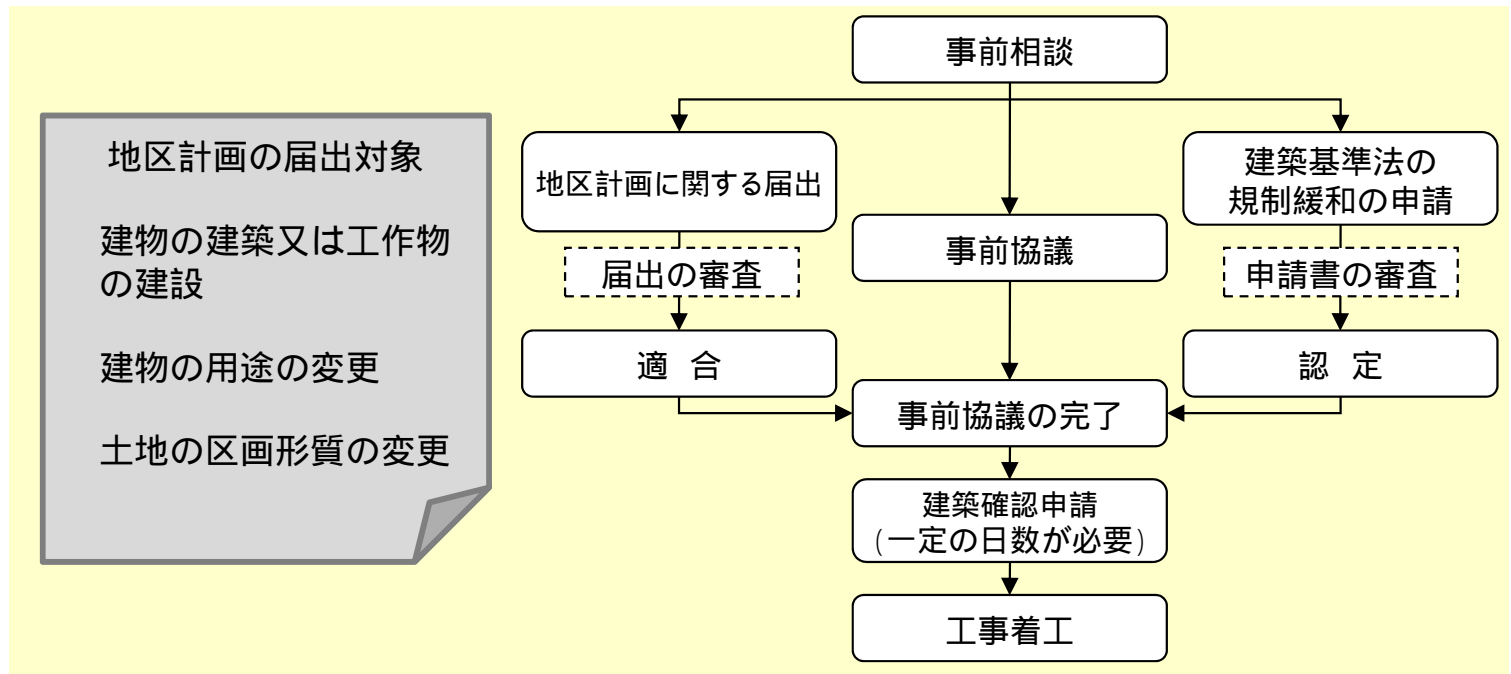
# 地区計画の届出と認定の申請について

本地区で、建物の新築や建替等を行う場合、まちづくりについて事前協議の上、地区計画の届出が必要です。また、認定を受けることにより、道路斜線制限や前面道路幅員による容積率の制限が緩和されます。

この緩和により、総3階建て（1階～3階の床面積・形態が同じ建物）が建てやすくなります。



## 本地区で建物の新築や建替等を行う際に必要な手続きの流れ



地区計画の届出は、着工30日前までに届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。  
届出や申請に必要な書類など、詳細は下記へ問い合わせ下さい。

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