

浜・次屋地域の
防災街区

整備地区計画と
まちづくりルール

～地域の良さを活かした安全・安心まちづくり～

4m幅道路でも
3階が建てやすくなるよ!



位置・まちの成り立ち

浜・次屋地域は、尼崎市の都市拠点の一つであるJR尼崎駅周辺の再開発事業エリアのすぐ東に接する利便性の高い地域で、古くからの集落を中心に戦後発展してきた住宅地です。

この地域には、「浜北第一」「浜北第二」「次屋南」の3つの社会福祉協会(自治会組織)が構成されており、面積は約9ha、約700世帯、約1500人の人々が暮らしているまちです。

浜・次屋地域の位置



まちづくり協議会の活動経緯

浜・次屋地域は、狭隘な道路や狭小な敷地が多いため、現状のままでは新築や建替等による改善が困難な地域であり、また、地震時等において大規模な火災が発生する可能性が高いため、国により『重点的に改善すべき密集市街地』に指定されています。

このため、当地域を災害に強いまちとして再生させることを目的として、平成20年3月に『浜密集地区まちづくり協議会』を設立し、様々な課題の解決に取り組んできました。



まちづくりのルール

「地震や火事などの災害に強く安全なまち」、「日頃から安心して住めるまち」とするために、災害時や緊急時には消防車や救急車が確実に通行できる道路幅を確保することや新築や建替等により個別の建物の防災性を高めることで地域全体の安全・安心を確保するように、下記の2つのルールを作成しました。

1 地区計画

建物を建てる際
(新築や建替等)
のルール

2 日頃の生活に関わるルール

壁面後退部分の
使用方法等に
関するルール



2

新築や建替等を行うときの手続き

防災街区整備地区計画の規制を受ける区域内で、建物や工作物の建設等の行為を行う場合は、建築確認申請の前に、まちづくりに関することの事前協議の上、地区計画に関する届出が必要になります。また、建築基準法の規制の緩和を受ける場合は、別途申請が必要になります。届出・申請の内容は、地区計画の規定に適合していなければなりません。

【まちづくりに関する相談】

防災街区整備地区計画の規制を受ける区域内で、建物や工作物の新築や建替等の行為を行う場合は、まちづくりに関する事前の協議が必要です。

■ 尼崎市 都市整備局 市街地整備担当

電話：06-6489-6620

【地区計画に関する届出】

届出が必要となる行為

- 建物の建築(新築や建替等)
または工作物の建設
- 建物等の用途の変更
- 土地の区画形質の変更

届出に必要な書類・図面

- 防災街区整備地区計画の区域内における行為の届出書(正本・副本)
- 添付図面一式

■ 尼崎市 都市整備局 開発指導課

電話：06-6489-6606

【規制緩和の申請】

規制の緩和を受ける場合は、規制緩和の申請をし、認定を受ける必要があります。

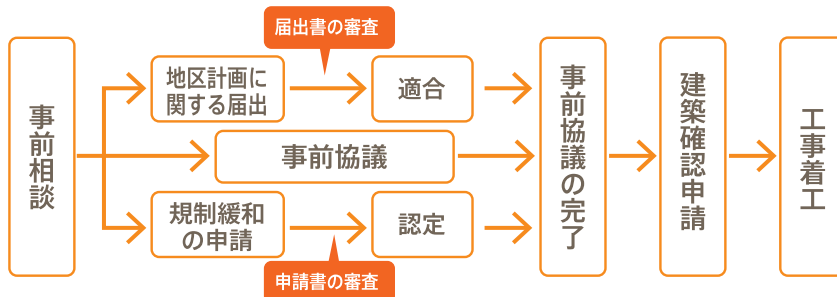
制限緩和の申請に必要な書類・図面

- 建築基準法第68条の5の5に基づく認定申請書(正本・副本)
- 添付図面一式

■ 尼崎市 都市整備局 建築指導課

電話：06-6489-6647

手続きの流れ



※地区計画に関する届出は工事着工の30日以上前に提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。
 ※事前協議、建築確認申請にも一定の日数が必要です。

尼崎市のホームページで、担当課の名前を検索

検索

気軽に
問い合わせ
が出来て
助かります！

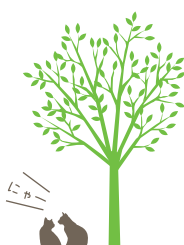
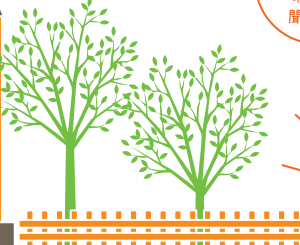


届出について調べて、専門家に聞いて…

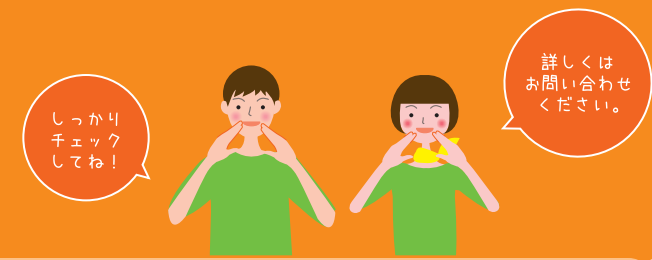
届出

窓口申請します

尼崎市
都市整備局



地区計画による「緩和と制限」について

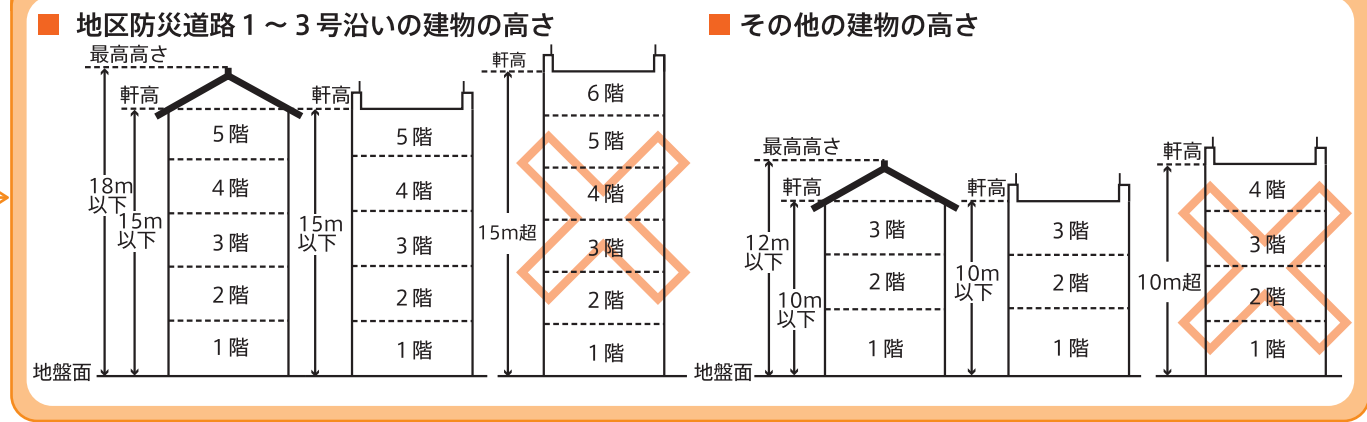


項目	緩和と制限の内容	備考														
① 建物の用途制限について	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域に関わらず、次に掲げる建物は建築できません。 <table border="1"> <tr> <td>1) 第一種住居地域で建築できない建物用途</td> </tr> <tr> <td>2) ボーリング場等</td> </tr> <tr> <td>3) ホテル・旅館</td> </tr> <tr> <td>4) 自動車教習所</td> </tr> <tr> <td>5) 畜舎 (15㎡以上)</td> </tr> <tr> <td>6) 車庫 (2階以上の部分にあるもの又は、300㎡を超えるもの。 ※附属駐車場を含みます。)</td> </tr> </table>	1) 第一種住居地域で建築できない建物用途	2) ボーリング場等	3) ホテル・旅館	4) 自動車教習所	5) 畜舎 (15㎡以上)	6) 車庫 (2階以上の部分にあるもの又は、300㎡を超えるもの。 ※附属駐車場を含みます。)	地区内には、現在3つの用途地域がありますが、どの用途地域でも建築できない建物用途は同じです。								
1) 第一種住居地域で建築できない建物用途																
2) ボーリング場等																
3) ホテル・旅館																
4) 自動車教習所																
5) 畜舎 (15㎡以上)																
6) 車庫 (2階以上の部分にあるもの又は、300㎡を超えるもの。 ※附属駐車場を含みます。)																
② 容積率の最高限度について	<ul style="list-style-type: none"> ●各用途地域で定められている指定容積率と同じです。 ●なお、規制緩和の申請をし、認定されれば、前面道路幅員による容積率制限は適用されません。 →上記の指定容積率(200%又は400%)まで使用可能となります。 <table border="1"> <tr> <td>第一種住居地域</td> <td>200%以下</td> </tr> <tr> <td>第二種住居地域</td> <td>200%以下</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> <td>400%以下</td> </tr> </table>	第一種住居地域	200%以下	第二種住居地域	200%以下	近隣商業地域	400%以下									
第一種住居地域	200%以下															
第二種住居地域	200%以下															
近隣商業地域	400%以下															
③ 建物の高さの最高限度について	<ul style="list-style-type: none"> ●地区内の道路の幅と地区の状況により、「地区防災道路1～3号沿いの建物」・「その他の建物」の2種類の高さ制限を定めています。 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">高さ制限の種類</th> <th rowspan="2">道路の位置</th> </tr> <tr> <th>軒高</th> <th>最高高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地区防災道路1～3号沿いの建物</td> <td>15m以下</td> <td>18m以下</td> <td>(計画図参照)</td> </tr> <tr> <td>その他の建物</td> <td>10m以下</td> <td>12m以下</td> <td>(計画図参照)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ●なお、規制の緩和の申請をし、認定されれば、道路斜線制限による高さ規制は適用されません。 →道路斜線制限による斜めのカットがなくなり、容積率を十分生かすことができます。 		高さ制限の種類		道路の位置	軒高	最高高さ	地区防災道路1～3号沿いの建物	15m以下	18m以下	(計画図参照)	その他の建物	10m以下	12m以下	(計画図参照)	左欄の規制緩和が認定されても、高度地区や日影規制は従来通り適用されます。
	高さ制限の種類		道路の位置													
	軒高	最高高さ														
地区防災道路1～3号沿いの建物	15m以下	18m以下	(計画図参照)													
その他の建物	10m以下	12m以下	(計画図参照)													
④ 建物の敷地面積の最低限度について	<ul style="list-style-type: none"> ●建物の敷地面積の規模を、70㎡以上とします。 ※地区計画が決定される前からの敷地が敷地面積の最低限度を下回る場合で、その敷地全てを利用する場合は、この限りではありません。 															
⑤ 壁面の後退について	<p>【道路状空間の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●道路境界線から50cm以上外壁等を後退します。 <p>〔地盤面からの高さ2.5mを超える部分で、出窓など、建物の外壁等の中心線の長さの合計が3m以下の場合、後退の対象外となります。〕</p> <p>【交差点等の隅切空間の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●交差点等道路が曲がる部分で、隅切部分の斜辺が2m以上となるよう外壁等を後退します。 <p>〔地盤面からの高さ3.8mを超える部分で、出窓など、建物の外壁等の中心線の長さの合計が3m以下の場合、後退の対象外となります。〕</p> <p>※隅角120度を超える場合は、隅切空間の確保は不要です。</p>	後退部分は、建築敷地のままです。したがって、後退部分の面積は建築敷地面積に算入されます。また、地区施設(区画道路)等であるかどうかに関わらず、全ての建築基準法の道路沿いの敷地を対象とした制限です。														
⑥ 建物の構造(防火性能)について	<ul style="list-style-type: none"> ●建物の構造は火災に強い建物(耐火建築物又は準耐火建築物)とします。 ※木造2階建て以下の建物でも、木造3階建て並みの防火性能を必要とします。 															
⑦ 壁面後退した部分の工作物の設置制限について	<ul style="list-style-type: none"> ●壁面後退した部分に、塀・柵・門・庇・軒・出窓・バルコニー・屋外階段などは、設置できません。 ※地盤面2.5m(隅切空間部分は3.8m)を超える部分については、この限りではありません。 															

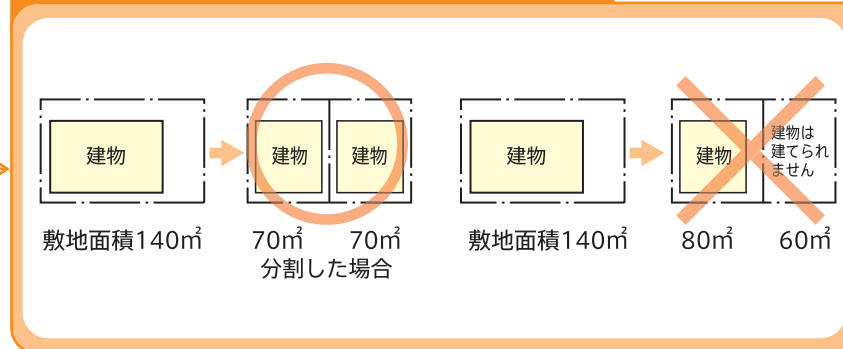
緩和

緩和

③ 建物の高さの最高限度について



④ 建物の敷地規模の最低限度について

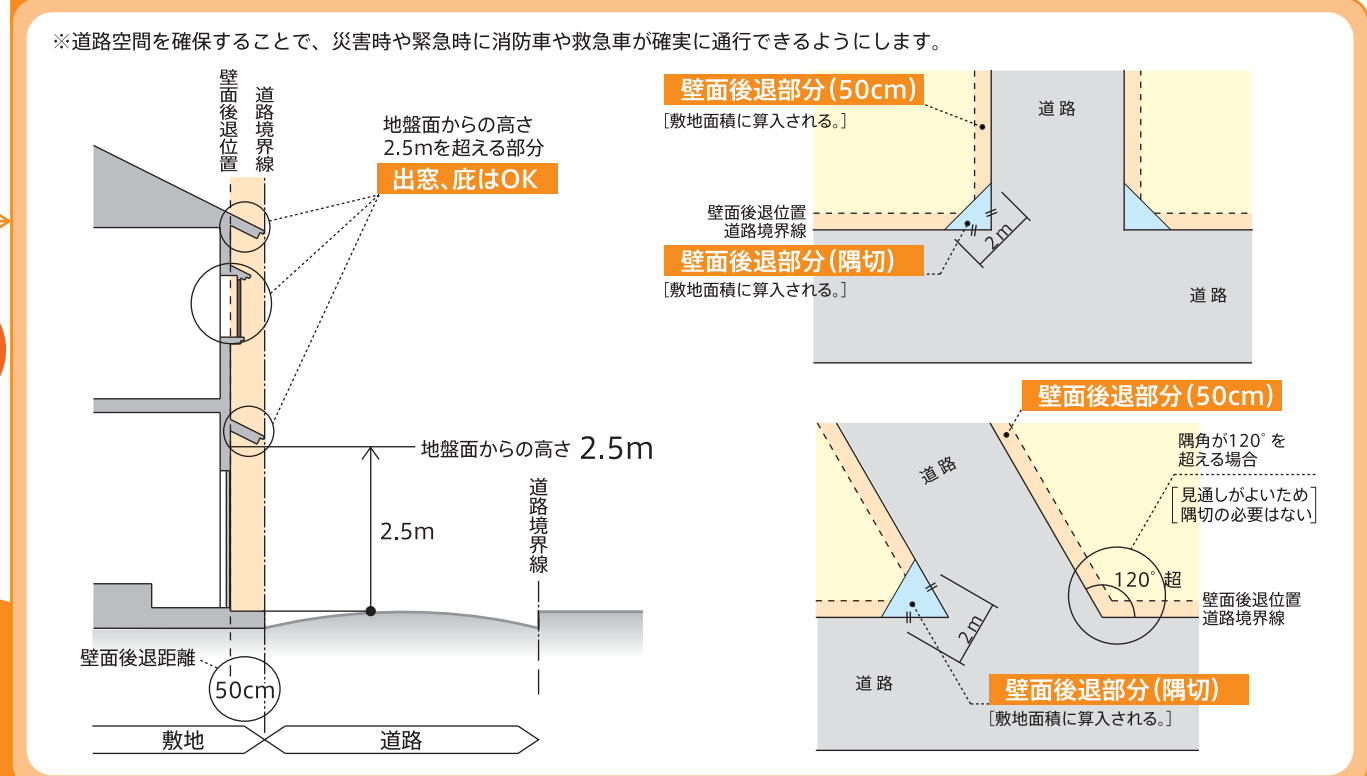


⑥ 建物の構造について

※個別の建物の防火・耐火性能を高めることで、まちの安全性の向上を図ります。

火災に対する構造性能の種類	火災への強さ
1. 耐火建築物	強い
2. 準耐火建築物	
3. 防火構造の建物	弱い
4. 防火対策をとらない一般的な木造の建物等	

⑤ 壁面の後退について



※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。地区計画の詳細は尼崎市のホームページでご確認ください。



計画図



凡 例		地区計画区域		地区施設（区画道路1～19号）
		まちづくり協議会区域		地区防災施設（地区防災道路1～3号）
		社会福祉協議会区域		

S=1:2,000

※ 壁面の位置の制限は、図示されている地区防災施設や地区施設だけでなく、全ての建築基準法上の道路沿いの敷地が対象です。



本地区では住民が気持ちよく暮らせるよう、地域で定めたルールがあります。みんなで協力し、守りましょう。

壁面後退部分の使用法

- 壁面後退部分は、一般車両だけでなく緊急車両も通行する可能性があります。そのため、後退した部分には、簡単に動かせるもの以外は、置いてはいけません。
- 右に壁面後退部分の使用法(例)を示します。使用方法として良いかわからない場合には、地域の社会福祉協会会長に直接お問い合わせください。
- また、後退した部分の舗装は、緊急車両等の通行を前提としているため、道路と敷地との段差は10cm以内とし、コンクリートなどの耐久性の高い仕上げにしてください。

建物の設計時の注意

- 道路衛生の関係や将来の電柱の移設などに配慮して、建物はできるだけ道路から離して配置してください。

補足

新築・建替・増改築等に伴う電柱の移設について

通常、電柱を移設する場合は有償です。しかし、下記の条件に合致する場合は無償となることもあります。

- ① 建替に伴う電柱の移設の場合
- ② 民地へ移設させる場合
- ③ 公共性が高い事由による移設の場合
- ④ 電柱が立つ土地の所有者が申請する場合

※電柱の移設は、個別案件であり条件が異なるため、上記の場合であっても有償となることがあります。また、一度目は無償であっても、同じ電柱を再び移設させる場合は、有償となります。電柱を移設する際には、移設を希望する電柱の所有が関西電力かN T Tかを確かめた上で、お問い合わせください。

壁面後退部分の使用法(例)



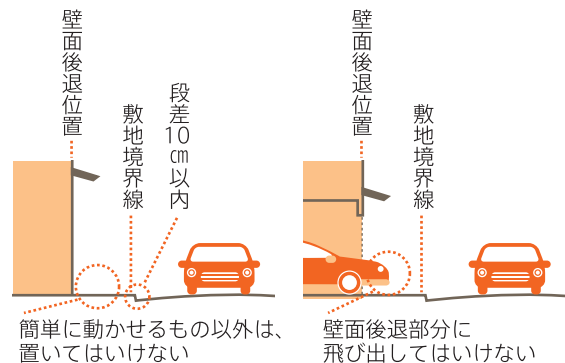
して良い(例)

- 簡単に動かせるプランターなど



してはいけない(例)

- × 門、門柱、塀、ポストの設置
- × 固定された花壇の設置、花木の直植え
- × 車の駐車 など



簡単に動かせるもの以外は、置いてはいけない

壁面後退部分に飛び出してはいけない



まちづくり協議会ホームページ：
<http://hamatsugiya.web.fc2.com/>

発行日：平成23年11月1日

発行：浜密集地区まちづくり協議会

