

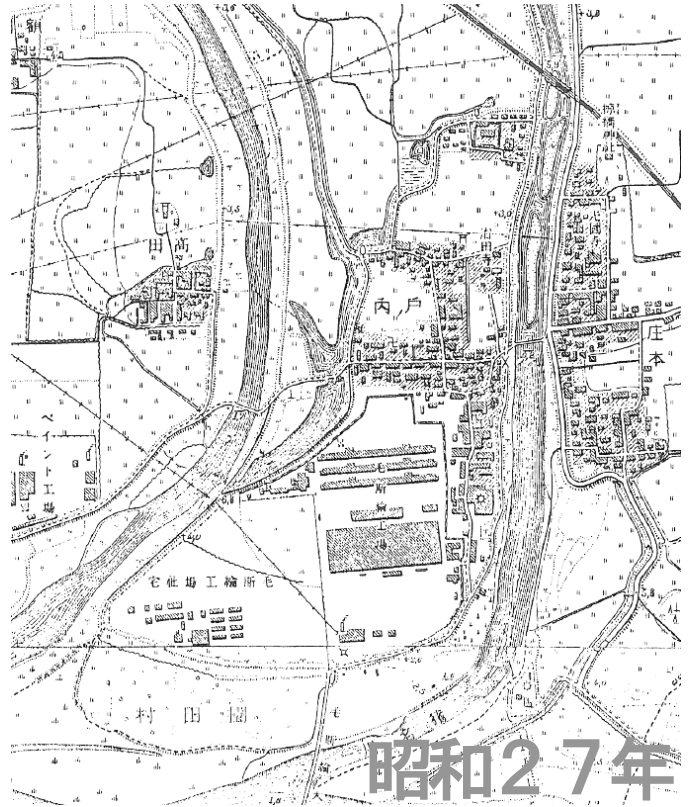
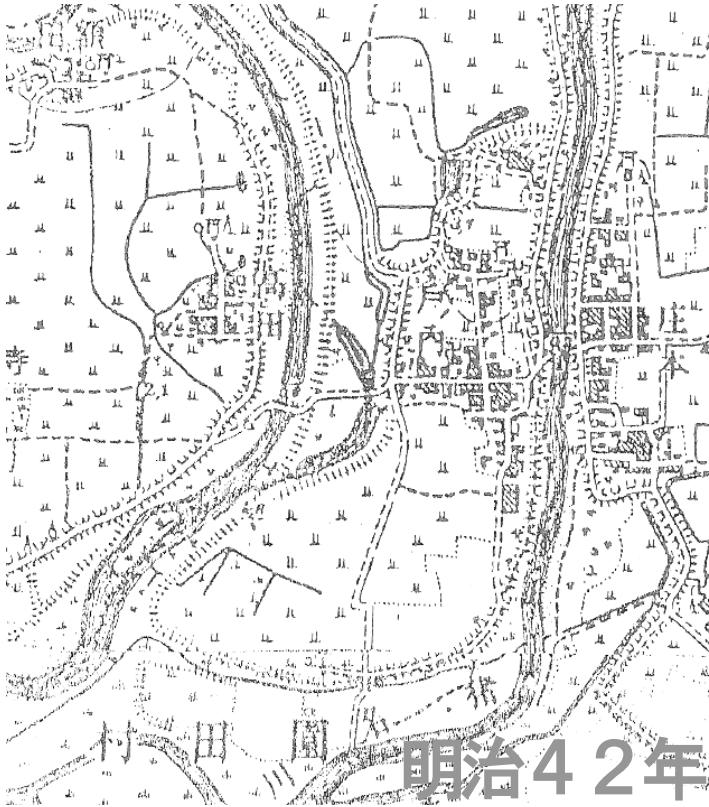
尼崎市

# 戸ノ内町北地区まちづくり

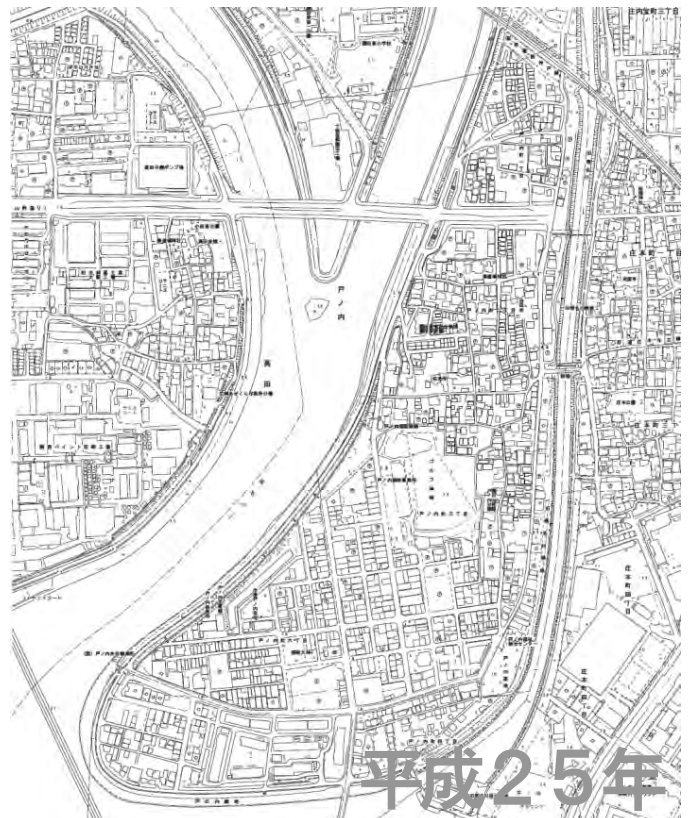


# 目次

地区の概要	3
戸ノ内の歴史と文化財	4
住宅市街地総合整備事業	6
戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画	8
戸ノ内町北地区まちづくり協議会	14



地図で見る  
戸ノ内  
の変遷



# 戸ノ内の位置

【戸ノ内地区位置図】



# 戸ノ内の概要

戸ノ内地区は尼崎市の東端に位置し、猪名川、神崎川、旧猪名川と三方を川に囲まれています。最寄駅の阪急園田駅とJR加島駅はどちらも徒歩20～30分、地区内には商業施設が少なく、人口の減少、高齢化が急速に進んでいます。

戸ノ内町南地区では終戦後の開発で、概ね都市基盤が整備されているが、住宅の老朽密集化と住工混在が進むなど、住環境の悪化と生活環境施設の不足が顕著化してきました。そこでこれら地区の問題について、住環境を改善する対策を最重要とし、職住近接の良好な住環境地区として再生していく方針のもと、昭和53年度より、住宅地区改良事業に取り組んでいます。

一方、戸ノ内町北地区は、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への恐れが大きい「密集市街地」であり、平成7年の阪神・淡路大震災により被災し、災害に強いまちづくりを最も大きな目標として掲げ、戸ノ内町北地区まちづくり協議会が発足しました。

そして、市では地元でのまちづくり提案や地区計画提案を受けて、平成10年度に事業計画を策定し、住宅市街地総合整備事業（旧：密集住宅市街地促進事業）に取り組み、平成15年度には地区計画の策定を行いました。

その後、一部区域の追加拡大を行うなど、継続的な取り組みがなされ、平成23年には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ったことから、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て、新たな地区計画の検討、提案を市に行い、今回「戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画」の策定が行われました。

## ◆戸ノ内の歴史

戸ノ内は弥生時代にやっと島として現れ、古墳時代にほぼ今の形で猪名川と藻川で挟まれることとなりました。6世紀～7世紀の古墳時代末期のものと思われる額田の窯跡が発見されたことから、その頃からもうすでに人々が住んでおり、稲作農業が営まれていたと考えられます。河尻（河口）はたえず土砂で陸地がつくられ、そのため河口のところどころに「江」ができ、葦の茂った州の入江は、船舶の安全な港でありました。庄本、戸ノ内あたりは、新羅、百済をはじめ、瀬戸内各地と行き交う船の重要な地点であり、船を目指して、商人、遊女が集まり、栄えたのです。

## ◆戸之内の名前

園田地区の大字。武士の居住地を意味すると考えられる殿ノ内〔とのうち〕という小字があるので、戸之内もこれに由来するとも考えられています。史料上の初見は1594年（元禄3）「善法寺村検地帳」（太田善夫氏文章）で「との内」とあります。1605年「慶長十年撰津国絵図」に西倉橋とあり、中世には棕橋西荘に属したと考えられます。棕橋城の地に比定する説もあります。

近世初期には幕府領、1626年（寛永3）大坂城代武蔵国岩槻藩阿部氏（忠吉系）の領地、1648年（慶安元）上総国飯野藩保科氏の領地となりました。

1889年（明治22）以降は園田村、1947年（昭和22）以降は尼崎市の大字となり、1961年の町名改正、1966年の土地区画整理と1971年の住居表示により戸ノ内町および、東園田町の一部となったほか、一部が弥生ヶ丘町となりました。

# 戸ノ内の歴史

## ◆棕橋と棕の木

戦前、戸ノ内あたりの猪名川の土手には大きな棕の木が自生していました。豊中市と尼崎市をつなぐ「棕橋」はかつてこのあたり一帯が「棕橋荘」という荘園であったことに由来していると思われていますが、最初に橋をかけた時はおそらく木製の橋だったと推測すると、橋の名前の由来も「棕の木で作った橋」というものではないかというようにも思われるのです。昭和20年代ごろまでは、戸ノ内のことを「棕橋」と呼ばれていたこともあり、棕橋のもとに棕の木を植樹して、昔の面影を今に甦らせることはできないかと、平成21年3月、棕の木を植樹しました。



棕橋の袂に植樹された棕の木

## ◆田中家住宅(所在地:戸ノ内町3丁目)

田中家住宅は戸ノ内でも有力な自作農で、大阪近郊の豊かな農村の豪農層の姿を今なおよく残しています。木造平入平屋建ての主屋は、明治20年頃の母屋造<sup>もやづくり</sup>棧瓦葺<sup>さんかわぶき</sup>で、表側に式台<sup>しつくだい</sup>を設け、上屋を漆喰<sup>しつくい</sup>で塗り込めて3箇所<sup>むしかごまど</sup>に虫籠窓<sup>むしかごまど</sup>を配置するなど、風格を備えた大型農家建築です。一般公開は行っていませんのでご了承ください。



田中家住宅(尼崎市登録文化財)

戸ノ内  
にある  
文化財

阿弥陀如来坐像

阿弥陀堂にある阿弥陀如来坐像(県指定文化財)は、檜材の寄せ木、漆箔造りの像高138cmの平安時代末期の仏像です。



十一面観音菩薩立像

本堂の十一面観音菩薩立像(市指定文化財)は、高さ100cmの一木造です。温雅な面相から平安時代後期の作と推定されています。



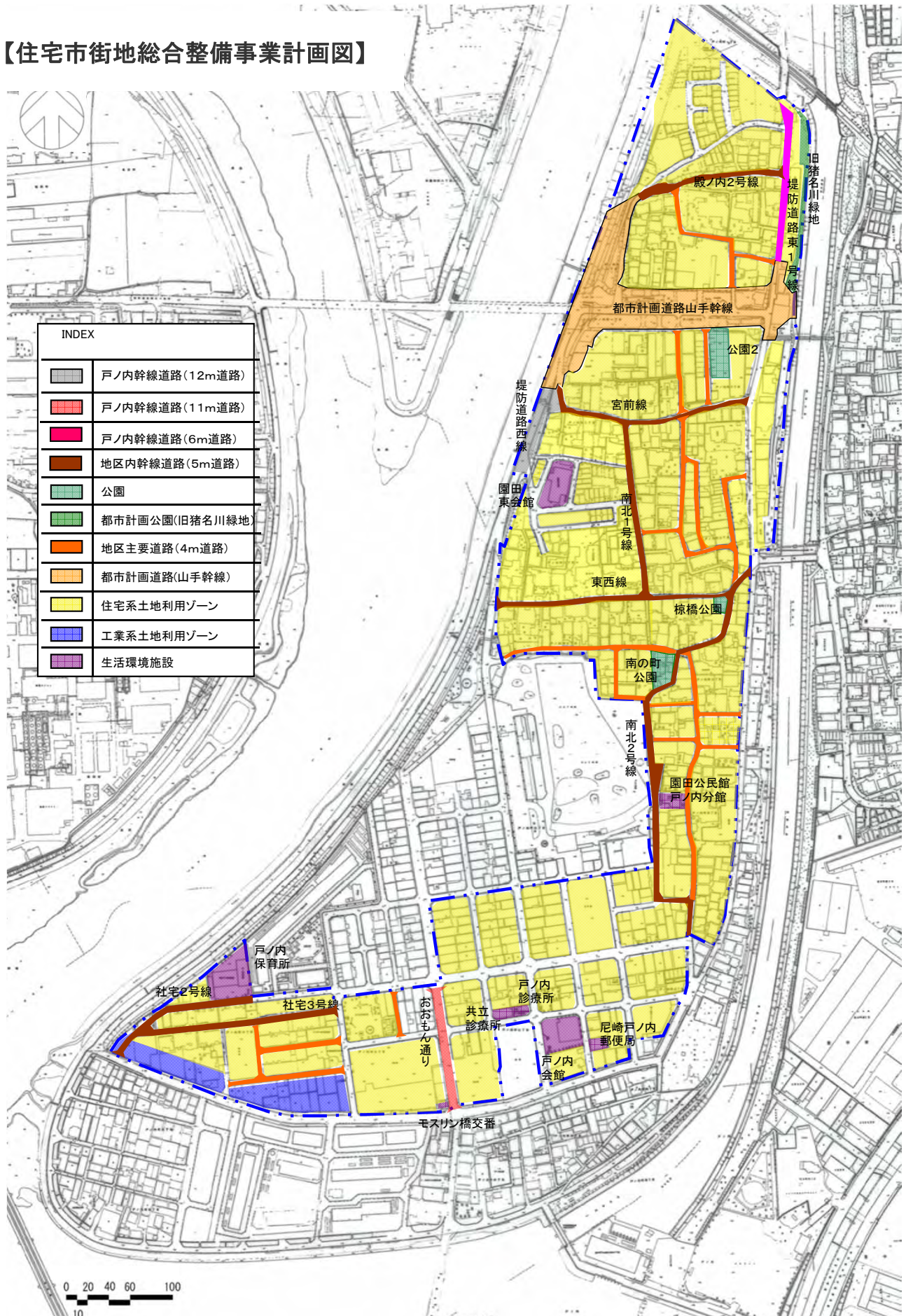
治田寺(椋橋荘総氏寺)

◆<sup>じでんじ</sup>治田寺(所在地:戸ノ内町2丁目)

治田寺は真言宗の寺院で、寺伝によれば聖武天皇の勅許<sup>ちよつぎよ</sup>を得た行基<sup>ぎょうき</sup>が当地の霊木<sup>れいぼく</sup>を自ら刻み本尊<sup>ほんそん</sup>の薬師如来<sup>やくしにょらい</sup>を造仏<sup>ぞうぶつ</sup>し、治田寺と号したと伝えられています。その後、うち続く戦乱のため、わずかに法燈<sup>ほうとう</sup>を守るのみでしたが、元禄年中、智教上人<sup>ちきょうじょうにん</sup>により再興され、文化年間<sup>ぶんわねん</sup>に如実大和尚<sup>にょじつだいにしょう</sup>により再建されました。昭和43年3月に落慶<sup>らくけい</sup>されたのが、現在の本堂です。

# 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)

【住宅市街地総合整備事業計画図】



## ◆住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)とは

道路が狭く老朽木造建物が密集している密集市街地は、火災が発生した際に建物が燃えやすく、避難や消防活動が円滑に行ないにくいという課題を抱えています。住宅市街地総合整備事業とは、このような地区の課題を改善し、安全で安心なまちにしていくため、避難や消防活動を円滑に行えるようにするための道路の拡幅整備、防災拠点となる公園等公共施設の整備等を総合的に行う事業です。

## ◆事業の目的

- 安全で快適な住宅地の形成
- 道路・公園等公共施設の整備
- 防災性の向上（消防活動困難区域解消）
- 老朽建築物等の建替え促進

## ◆主な整備内容

殿ノ内2号線	幅員	5 m	総延長約	130m
宮前線	幅員	5 m	総延長約	200m
南北1号線	幅員	5 m	総延長約	160m
南北2号線	幅員	5 m	総延長約	360m
東西線	幅員	5 m	総延長約	250m
社宅2号線	幅員	5 m	総延長約	150m
社宅3号線	幅員	5 m	総延長約	190m

棕橋公園	整備面積	約	80㎡
南の町公園	整備面積	約	460㎡

◆事業期間	平成11年度～平成25年度
◆総事業費	1,872(百万円)
◆重点整備地区面積	21.25ha
◆道路用地取得面積	3,356㎡
◆公園用地取得面積	1,258㎡

## ◆経過

平成 7年 1月	阪神・淡路大震災・同年6月尼崎市震災復興計画の策定
平成 8年 7月	密集住宅市街地整備促進事業整備計画承認
平成11年 3月	密集住宅市街地整備促進事業整備計画策定・報告
平成18年 3月	住宅市街地総合整備事業計画(変更)承認、事業計画(変更)同意
平成21年 3月	住宅市街地総合整備事業計画(変更)承認、事業計画(変更)同意



地区内幹線道路（幅員5m）のうち、地区中央を東西に貫く東西線を先行モデル路線に定め、拡幅整備実現に向けた課題克服に取り組みました。東西線の拡幅計画は平成11年から検討し始め、平成16年度から道路整備に着手。平成24年3月末現在では、東西線延長約250mのうち8割程度の区間が拡幅されています。

道路空間が広がり、きれいに整備された東西線を見て、東西線沿道地権者、関係町会の住民だけでなく、東西線に直接関係しない町会の住民も道路拡幅整備への関心が高まってきています。

# 戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画(概要)

## 位置(面積)

尼崎市戸ノ内町一丁目、二丁目及び三丁目の各一部 (約14.6ha)

## 地区計画の目標

戸ノ内町北地区まちづくり協議会は「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ました。本地区計画により、さらなる防災性の向上と快適な住環境の形成を目指します。

## 制限の緩和(\* 尼崎市への届け出・申請が必要です。)

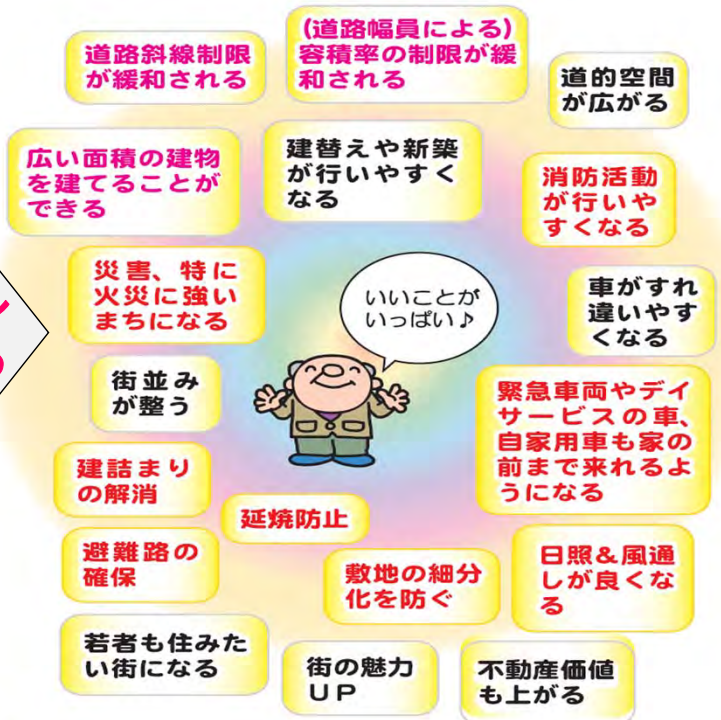
### 区画道路(P9地区計画図に示したピンク色の道路)

### 緩和を受けるためのルール

- ◆建築物の高さの最高限度
- ◆敷地面積の最低限度
- ◆容積率の最高限度
- ◆壁面の位置の制限
- ◆工作物設置の制限

ルールを守る

5つのルールを守ることで、**区画道路**沿道の宅地では、制限の緩和がない場合より**大きい家**を建てる事が可能になります。

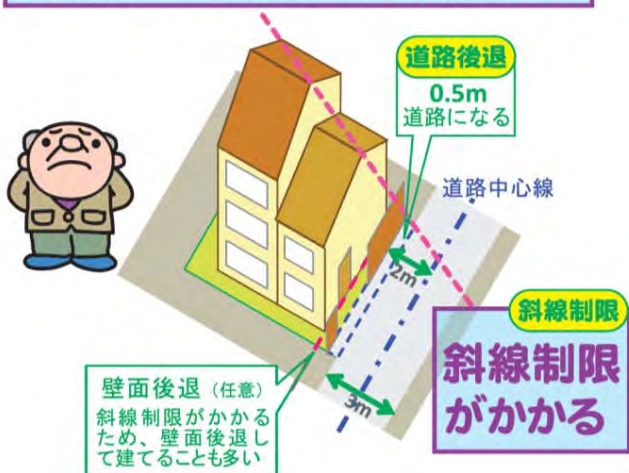


### ★例：現況幅員3mの道路に接する敷地で建替えた場合に建築できる住宅の大きさ比較★

#### 現状：建築基準法のルール

##### 容積率の制限

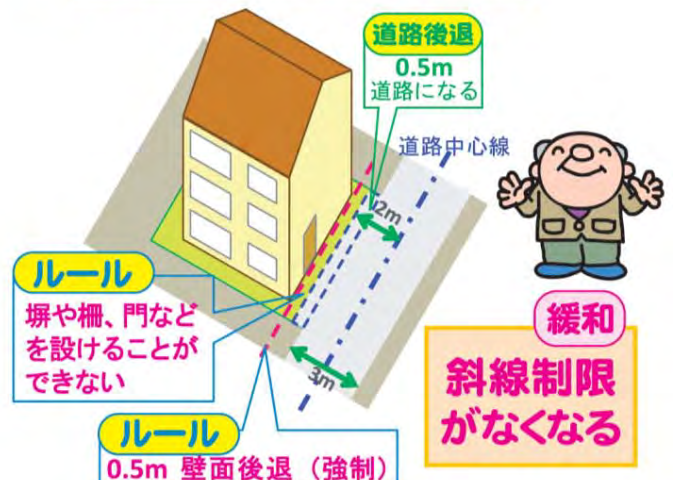
容積率が160%までしか使えない



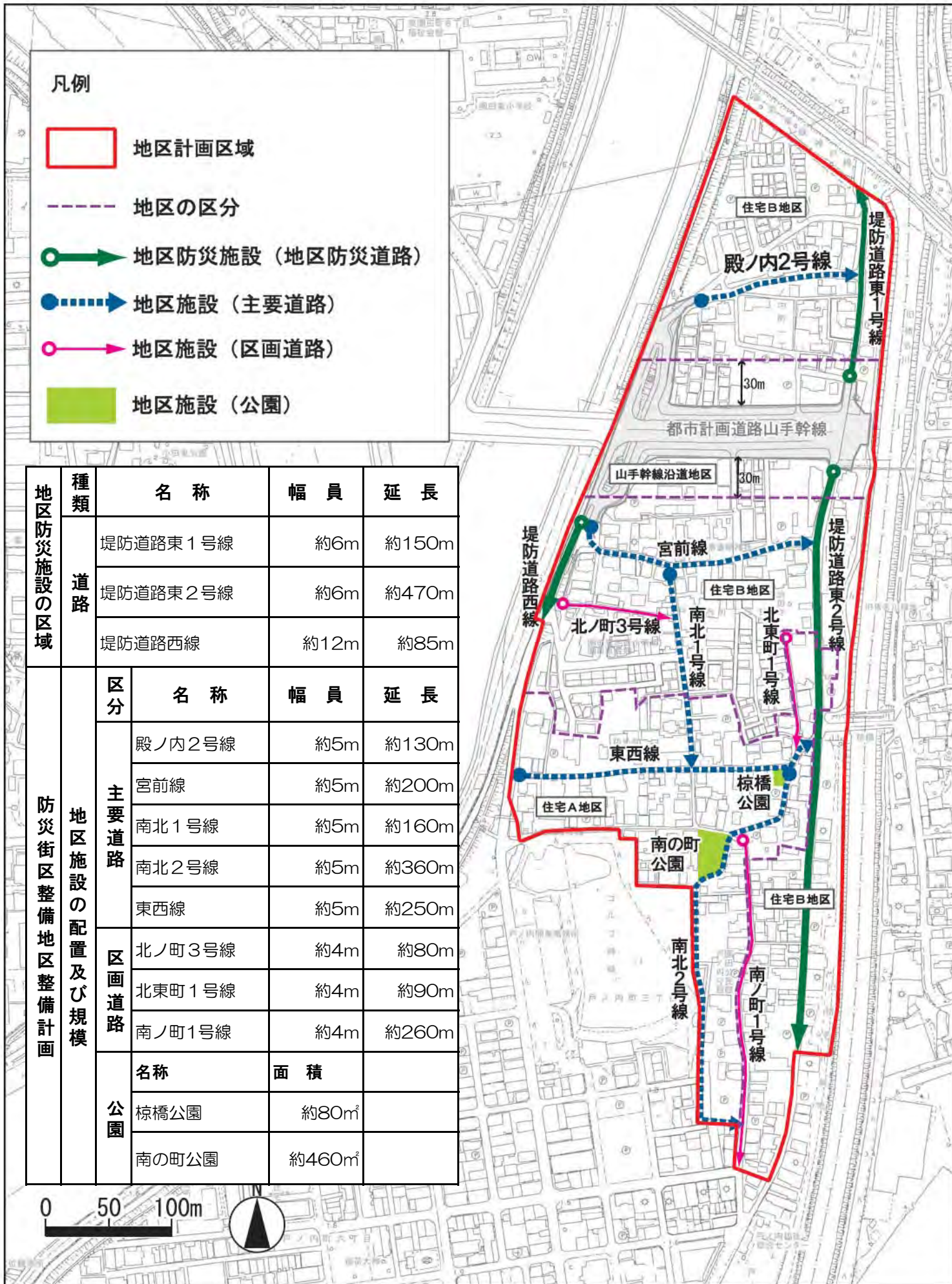
#### 今回の地区計画のルール

##### 緩和

容積率が200%まで使える



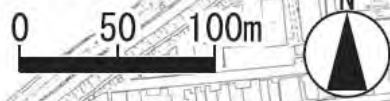




凡例

- 地区計画区域
- 地区の区分
- ➔ 地区防災施設（地区防災道路）
- ➔ 地区施設（主要道路）
- ➔ 地区施設（区画道路）
- 地区施設（公園）

地区防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	
	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	主要道路	区分	名称	幅員	延長
		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		
		椋橋公園	約80m <sup>2</sup>		
		南の町公園	約460m <sup>2</sup>		



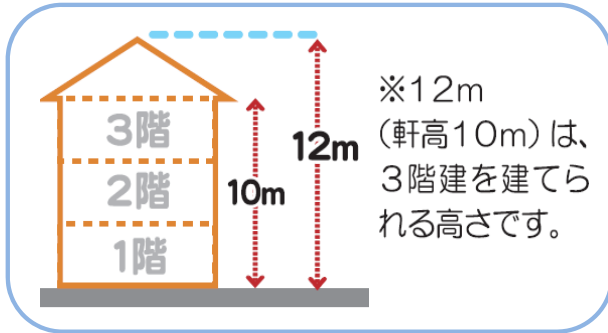
# 建築物等の高さの最高限度

## 住宅A地区

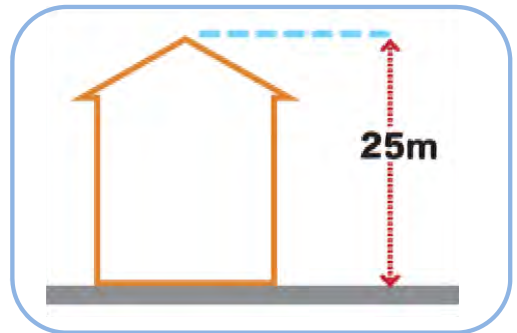
## 住宅B地区

## 山手幹線沿道地区

12m (軒高10m) 以下



25m以下



# 建築物の敷地面積の最低限度

新たに土地を分割して建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度を決める。

## 住宅A地区

## 住宅B地区

## 山手幹線沿道地区

85㎡以上

70㎡以上

もともと小さい敷地は何㎡であっても建築できるということだね。

**例えば①**  
現在85㎡未満の敷地  
▶ 家を建てること  
ができる

85㎡  
未満

家を建てること  
ができる

敷地を分割して、85㎡未満になった場合は建築できないんだね。

**例えば②**  
170㎡の土地を90㎡と80㎡に分割した。  
▶ 90㎡の敷地にだけ家を建て

80㎡ 90㎡

家を建てること  
ができない

家を建てること  
ができる

家を建てること  
ができる

**例えば①**  
現在70㎡未満の敷地  
▶ 家を建てること  
ができる

70㎡  
未満

家を建てること  
ができる

**例えば②**  
140㎡の土地を80㎡と60㎡に分割した。  
▶ 80㎡の敷地にだけ家を建て  
ることができる

60㎡ 80㎡

家を建てること  
ができない

家を建てること  
ができる

ただし、現に敷地面積の最低限度未満で、その全部を一の敷地として利用する場合はこの限りではありません。

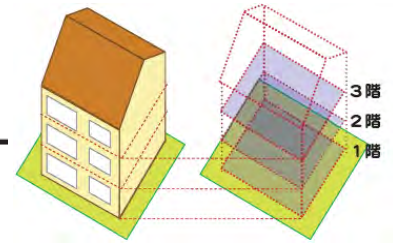
## 建築物の容積率の最高限度

200%以下

- \*用途地域に関する都市計画により定められた容積率と同じ。
- \*地区計画で容積率の最高限度200%を改めて定めることで区画道路の沿道に限り道路幅員に関係なく200%まで使えるようになる。

容積率＝

$$\frac{1階 + 2階 + 3階}{敷地面積}$$



\*容積率とは 敷地面積に対する延床面積の割合

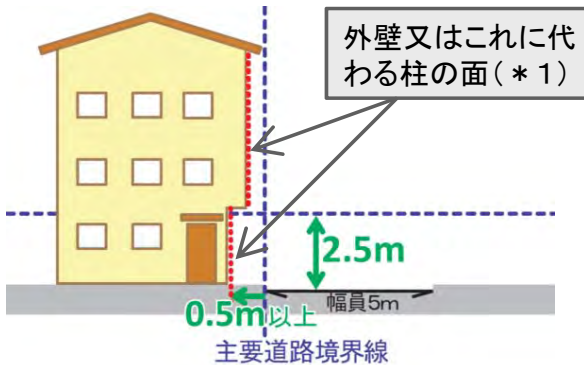
## 壁面の位置の制限

壁面の位置を制限することにより、有効幅員を確保する。

### 主要道路

(P9地区計画図に示した青色の道路)

地盤面上2.5m以下にある建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。

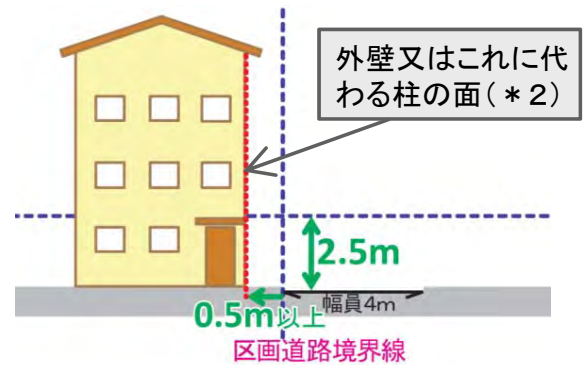


- (\*1) 以下については適用しない。
- 外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の中心線の長さが3m以下のもの
  - 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

### 区画道路

(P9地区計画図に示したピンク色の道路)

建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。



- (\*2) 以下については適用しない。
- 建築物の外壁等の中心線の長さが3m以下で、かつ、地盤面上2.5mを超える部分

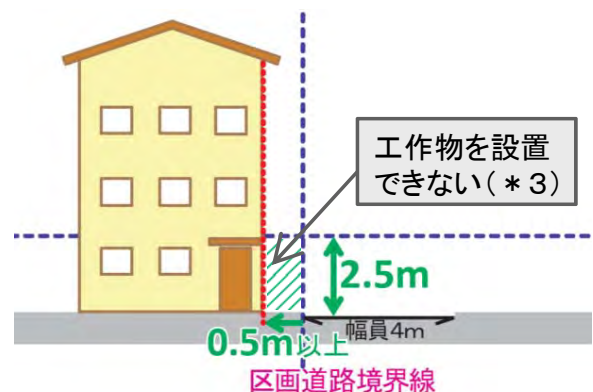
## 壁面後退区域における工作物の設置の制限

### 区画道路

(P9地区計画図に示したピンク色の道路)

敷地が区画道路に接する建築物の壁面後退した区域には、門、塀、庇、軒、出窓、バルコニー、屋外階段等の工作物を設置してはならない。

- (\*3) 以下については適用しない
- 地盤面上2.5mを超える部分



## 建築物等の用途の制限

次の1～4の建築物を建築してはならない。

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（床面積の合計が15㎡以上）

## 建築物等の構造に関する防災上必要な制限

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。

	従前の構造制限 (戸ノ内は準防火地域)	地区計画に建築物 の構造制限を追加
木造 3 階建て	<b>準耐火建築物</b>	<b>耐火建築物 又は 準耐火建築物</b>
木造 2 階建て	<b>防火建築物</b>	
木造 1 階建て		

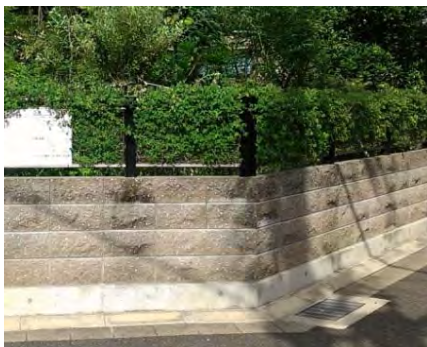
## 建築物等の形態、色彩、意匠の制限

建築物等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努める。



## 垣又はさくの構造の制限

垣又はさくは、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。



しきぎわ

## 【敷際の在り方とまちの緑化の工夫について】

※敷際とは、敷地が道路や公園などの公共空間と接する境界部分

前頁の垣又はさくの構造制限と合わせて、敷際の工夫により戸ノ内のまちを緑あふれるまちにしていきたいという思いを込めて、敷際の在り方と緑化の工夫の考え方について以下に示します。

## 整頓され落ち着いたまちなみにしよう

生垣や、透視可能なフェンスを使用し通りから緑が見える、化粧ブロックを使用するなど、落ち着いた雰囲気の整理された美しい通りにしましょう。



## 風が通るまちなみにしよう

コンクリートの壁ではなく、少し背の高めの木々を植えることで、圧迫感を感じさせず、風が通る開放的な心地よい通りにしましょう。



## 細い通り・狭い敷地でも工夫して緑をつなげよう

細い通りや限られた敷地内でも、ハンギングプランターを吊るしたり、鉢やプランターなどを置き、花木を植えることで、緑あふれる心地よいまちなみにしましょう。



## 壁面後退部分は緊急車両が通れるような緑化をしよう

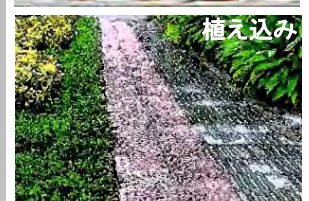
壁面後退部分は、いざという時に救急車や消防車など緊急車両が通れるように簡単に動かせるもの以外は置かないようにしましょう。

## 置いてもよいもの

- プランター・植木鉢
- 地被植物等の植込み
- 簡単に動かせるもの

## 置いてはいけないもの

- 柵
- 広告塔・地上広告・突出広告
- 駐車施設・駐輪施設
- 花壇
- その他、段差が生じるなど緊急車両の通行の妨げとなる工作物



## 戸ノ内町北地区まちづくり協議会

**【目標】** 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

- \* 戸ノ内町北地区の遅れた都市機能を取り戻す
- \* 災害、特に火災に強い安全なまちにする
- \* 若者が住みつく魅力ある美しいまちにする

戸ノ内町北地区は、戦前からの旧家や蔵が点在し、古き旧村落の面影を残しつつも、農地の細分化により形成された長屋や文化住宅など木造住宅が幅員4m未満の道路沿いにひしめき合っている典型的な密集市街地です。

戸ノ内町北地区まちづくり協議会は、阪神・淡路大震災発生直後の平成7年9月、震災復興を目指して、地元有志によって設立されました。まち協設立以来、災害に強いまちづくりを最も大きな目標として掲げ、活動を行っています。

平成8年に密集住宅市街地整備促進事業整備計画の大臣承認を受け、密集住宅地の環境改善、事業化提案を策定。平成9年6月、尼崎市に提案し、現在もなお事業継続中です。



平成 7年	1月	阪神・淡路大震災
平成 7年	6月	尼崎市震災復興計画の策定
平成 7年	11月	戸ノ内町北地区まちづくり協議会発足
平成 9年	6月	北地区まちづくり協議会から「震災復興まちづくりの事業化に向けた提案書」を提出
平成10年	9月	「密集事業計画策定に向けての提案書」を提出
平成11年	7月	(県の整備に併せた)山手幹線部会発足
平成11年	～16年	東西線道路計画線の検討、東西線沿道の地区計画の検討
平成16年	1月	戸ノ内町北地区東ノ町西ノ町地区計画告示
平成17年	～	東西線道路整備
平成17年		南北2号線道路計画線の検討
平成19年	～4月	山手幹線道路開通
平成20年		第20回 全国街路事業コンクール 特別賞受賞 (山手幹線 戸ノ内・神崎工区)
平成20年	～21年	まちづくり計画策定担い手支援事業申請による新たな地区計画策定に向けた取り組み
平成21年		平成21年度「あしたのまち・くらしづくり活動賞」受賞
平成22年	5月	戸ノ内町北地区地区計画変更告知
平成23年	10月	戸ノ内町北地区地区計画(変更案)提出
平成24年	10月	戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画告示
平成24年		平成24年度「人間サイズのまちづくり賞」「防災まちづくり部門」奨励賞 受賞

## 典型的な密集市街地 戸ノ内町北地区のまちづくり

地区中央を東西に貫く東西線を先行モデル路線に定め、拡幅整備実現に取り組んできました。当北地区の密集事業に関連する取り組みとして、当該路線を地区計画の地区施設に位置づけること及び位置指定道路の同意取得を行ってきました。これにより計画幅員を担保するものです。

平成24年3月現在、東西線は約8割の区間が拡幅されており、100トンの耐震性防火水槽を備えた南の町公園も完成しました。現在は、2つ目の路線である南北2号線の整備も着々と進められています。

さらに平成20年度から、一層の防災性の向上と快適な住環境の形成を図るため、地区計画区域を戸ノ内町北地区全域に拡大した街並み誘導型地区計画(防災街区整備地区計画)の検討を重ね、平成23年10月に市長提案を行いました。これをもとに、平成24年度10月に施行された地区計画(P8～13参照)では、「建築物の構造に関する防災上必要な制限」を設け、特に重要な道路を路線指定し「壁面位置の制限」と「工作物設置の制限」を設けており、指定路線沿道での新築・建替え時に建築基準法の緩和を受けることができます。住民への周知活動、老朽住宅の建替えの促進等、地区内住宅の防火性能の向上を図るとともに、指定路線においては5mの道的空間を確保し、防災まちづくりを推進しています。

今後は、密集事業で未着手の路線整備等が残る中、事業の継続については、緊急性・防災性の高いポイントの確認、優先順位付等を行い、対象となる路線沿道権利者ら地区住民の合意形成に取り組み、できるだけ早急に事業を推進していきます。



会合の様子



南の町公園完成記念式典の様子

## 山手幹線・大阪府側への接続の課題

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、兵庫県、神戸市、芦屋市、西宮市、尼崎市は、山手幹線の全線供用へ向けて、山手幹線を復興のシンボルとして位置づけました。

戸ノ内町北地区まちづくり協議会は、平成11年に山手幹線部会を設置、平成16年度からは、地域プランナーが派遣され、地元で合意した結論をまち協代表と県担当者が話し合いを重ねました。まち協は、山手幹線は“大阪に接続してこそ命あり”という強い思いをもっており、平成15年、兵庫県から暫定2車線の整備にとどめたいと説明が行われた際も4車線で整備することの意味を訴え、当初の計画通り4車線で整備されることになり、まち協が掲げた項目のうち、大阪側への接続という項目を除いて100%住民満足の工事が実施され、平成19年3月、地域の思いが詰まった山手幹線が開通しました。

震災復興のシンボルロードである山手幹線の大阪側への早期接続は戸ノ内町北地区の防災まちづくりを完成させるために必要不可欠なものであり、地域住民の積年の願いです。まち協では、山幹問題に一定の筋道をつけることができるよう、国・府・県・市へ働きかけを継続しているところです。

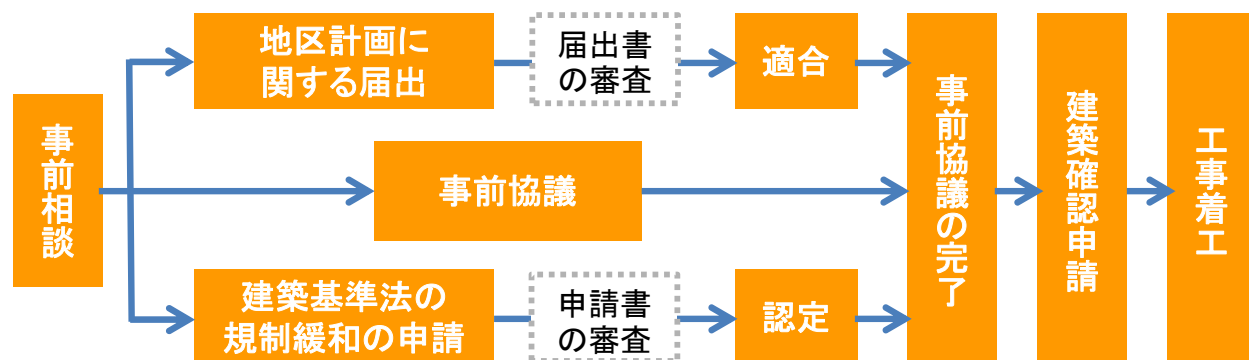


山幹戸ノ内工区東橋の行き止まり



山幹完成記念式典の様子

## 建物の新築や建替え等を行うときの手続きの流れ



※地区計画の届け出は工事着工の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週間程度が必要です。

### 問い合わせ先

まちづくりについての相談	尼崎市都市整備局 戸ノ内開発事務所	電話:06-6498-6158
地区計画に関する届出	尼崎市都市整備局 都市計画部 開発指導課	電話:06-6489-6606
規制緩和の申請	尼崎市都市整備局 都市計画部 建築指導課	電話:06-6489-6647

※本パンフレットは、地区計画の概要をご紹介します。地区計画の詳細は、尼崎市ホームページをご確認いただくか尼崎市役所にお問い合わせください。

発行年月日:平成25年4月  
発行:戸ノ内町北地区まちづくり協議会