

1 計画書の内容

名 称	下坂部川出地区防災街区整備地区計画				
位 置	尼崎市下坂部1丁目、久々知3丁目及び潮江3丁目の各一部				
面 積	約 3.1 ha				
地区計画の目標	<p>当地区は、JR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おそれの大きい「密集市街地」として指定されている。</p> <p>当地区の整備に当たっては、『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。</p>				
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>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。</p>			
	地区防災施設及び地区施設の整備の方針	<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付け、沿道建物の建替え促進により、道路空間及び連続したオープンスペースを確保する。</p> <p>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。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>1 小規模な木造住宅等の建替えや不燃化を促進し、安全な建築物を整備する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>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。</p> <p>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。</p>			
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 5 m	約 230 m	既設

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	既設	
		区画道路	区画道路1号	約4m	約120m	既設	
			区画道路2号	約4m	約100m	既設	
			区画道路3号	約4m	約30m	既設	
			区画道路4号	約4m	約120m	既設	
			区画道路5号	約4m	約70m	既設	
			区画道路6号	約4m	約60m	既設	
			区画道路7号	約4m	約60m	既設	
			区画道路8号	約4m	約90m	既設	
			区画道路9号	約4m	約70m	既設	
区画道路10号	約5m		約30m	既設			
※備考欄に「既設」の記載がある地区防災施設、地区施設の区域・規模は、当該路線の既存の道路・水路区域の区間毎の概ねの規模(ただし法令に基づく4m以上の数値)とし、幅員欄を参考数値とする。							
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1.7ha	約1.4ha			
	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(法別表第2(ほ)項第2号) (4) 倉庫業を営む倉庫(法別表第2(〜)項第5号)				
		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条の規定に準じて、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。)					
建築物の容積率の最高限度	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。					
	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。						
建築物等の高さの最高限度	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、当該建築物の決定日における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。			

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 建築物の敷地面積は 80 m²以上でなければならない。</p> <p>2 建築物の敷地面積は 70 m²以上でなければならない。</p> <p>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。</p> <p>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</p>
		壁面の位置の制限	<p>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扉で地盤面上2mを超えるもの（以下「外壁等」という。）の地盤面上10m以下の部分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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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3.8mを超える部分については、適用しない。</p> <p>5 建築物の外壁等の地盤面上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。</p> <p>6 第1項、第3項又は第5項の規定は、決定日において、法第3条の規定に準じて、第1項、第3項又は第5項の適用を受けない建築物について本地区計画に関する条例において定めるものについては、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>1 建築物の構造は、法第53条第3項第1号に規定する耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。ただし、法第67条第1項各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 第1項の規定は、決定日において、法第3条の規定に準じて、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</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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、門若しくは扉、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> <p>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扉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、当該扉等は、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。</p> <p>3 道路の見通し空間として確保された区域については、門若しくは扉、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、この限りでない。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>垣又はさくを設ける場合は、生け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。</p>
<p>※ 「区域の整備、開発及び保全に関する方針」を踏まえ、壁面後退区域内では、建築物の建築、上記の工作物のほか、縦樋、室外機等の建築設備機器、プランター等の設置、自転車又は車両の駐車等により、緊急自動車の交通を妨げないようにすること。</p> <p>なお、自動車の駐車部分の規模は、尼崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の規定に倣い、幅2.3m以上、奥行き5m以上を目安として計画すること。</p>			

区域、地区の区分、地区防災施設の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり

2 当初決定の理由

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とから、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、平成29(2017)年に本計画を決定した。

3 計画図の内容

