

下坂部川出地区 住みよい まちづくり計画



保存版

大切に保管して下さい

1

住みよいまちづくり計画について

■まちづくり協議会として約3年にわたる検討・取組を進めてきました

下坂部川出地区はJR尼崎駅の北側に位置し、買い物や通勤などにも便利な好立地であるだけでなく、閑静な住宅地です。

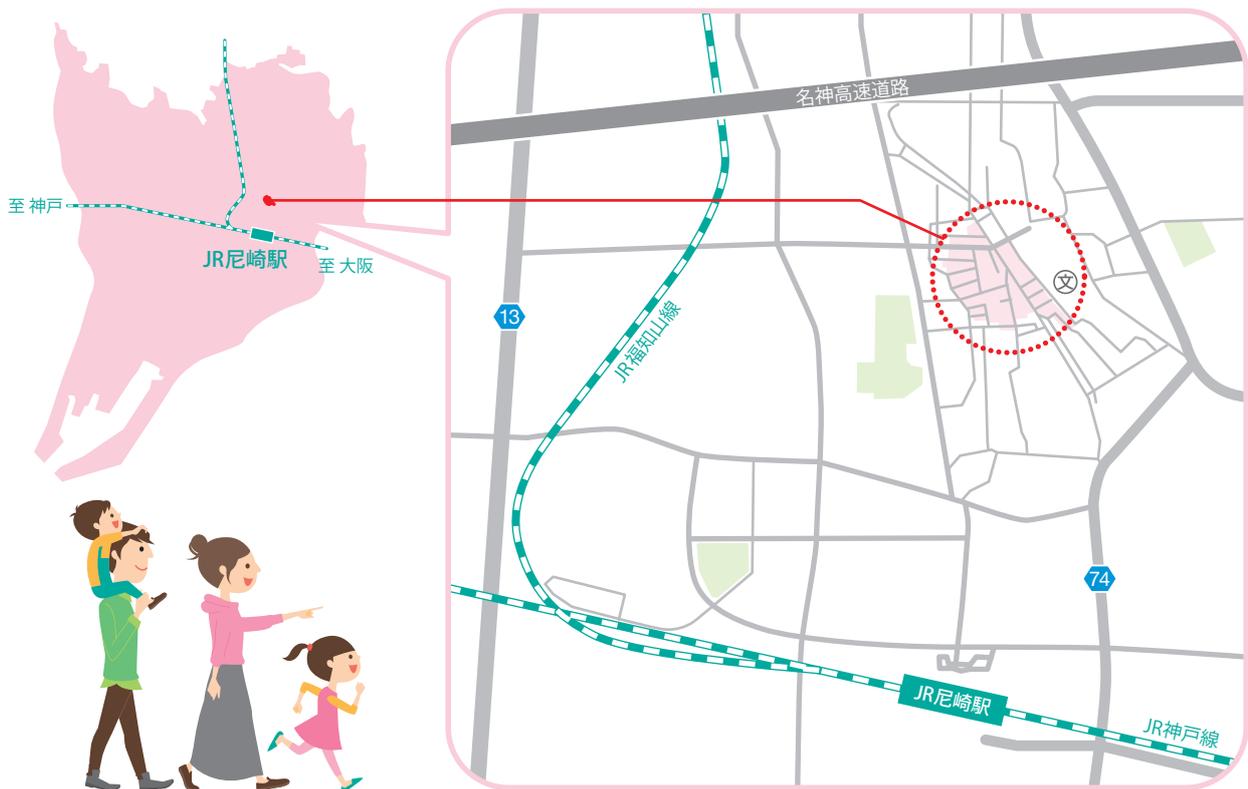
一方、木造の老朽化した住宅や狭あい道路が多く、防災上の危険を抱えた住宅地でもあります。

このような防災上の問題・課題の解決にむけて、平成26年4月に「川出地区住みよいまちづくり協議会」を発足させ、住民と市役所が協働で問題・課題の解決方策を検討する勉強会などを開催してきました。

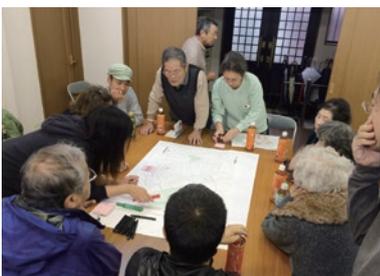
その後、さらに検討を重ね、住民、土地・建物権利者に対する賛同確認の取組を経て、平成28年11月の協議会総会において、下坂部川出地区の「住みよいまちづくり計画」(地区計画地元案含む)をとりまとめ、議決を得ることができました。

平成29年1月18日には、本まちづくり計画を尼崎市長に提案しました。

地区計画案は、都市計画審議会での審議、可決を経て、平成29年12月4日に都市計画決定の告示、その後、市議会の議決を経て、平成30年4月1日には地区計画の建築条例が施行されています。



※ 区域の詳細は14頁参照





■住民、行政がともに協力しながら進めるまちづくり計画です

私たちのまちの問題・課題を解決していくにあたって、大きく3つの視点から取り組む必要があると考えました。そこで3つの実現に向けた取組を作成しました。

この3つの取組がまちづくり計画の「核」となる部分であり、互いの取組が連携しあうことで、私たちのまちの問題・課題の解決につながり、誰もが安心して快適に暮らしつつけることのできるまちづくりが実現します。



3つの実現に向けた取組

A 地区の自治ルール (地区まちづくりルール)

● 地域の生活マナーに関することを決めます

家の前の道路の使い方や生活マナーについて定め、地に足のついた住民主体の取組として展開を図ります。

⇒地区まちづくりルールの中身については、12頁を参照ください。

B 地区計画

● 都市計画法に基づき川出地区の将来像にあった建物のルールを決めます

密集市街地における建替え促進に有効な「下坂部川出地区防災街区整備地区計画」を定めました。

⇒地区計画の中身については、6頁以降を参照ください。

C 行政との協働

● 地域で常々、懸念事項となっている水路の問題などに対して行政との協働による対応を検討していきます

水路の暗渠化や拡幅道路の整備、小学校への円滑で安全な避難など、行政との協働が必要な内容について関係者と協議しながら検討していきます。

地区計画って何？

地域には様々な問題・課題があります。例えば、「突然、近所の空き地に高い建築物が建ってしまった」「敷地が細分化されて小さい住宅地が増えてきた」などが挙げられます。

そのため、地域で暮らす住民の皆さまが行政と一緒に、その地域に応じた問題や課題に対応するためのルールを定める都市計画制度が「地区計画」です。

2

川出地区が抱える課題



■川出地区の課題としては、4つの視点に即した10項目に整理がされます。

視点1 災害時に倒壊しない建物にすることが必要

1 老朽化した建物が多い

- 地区内は木造建築物が大半を占め、約6割が新耐震基準以前の建物
- 南海トラフ巨大地震への備えが必要

2 空き家が多い

- 地区内で空き家が増加
- 十分に管理されていない空き家は、災害時に倒壊等の恐れがあり、適切な管理が必要

視点2 安全でかつ緊急車両が通れる道が必要

3 水路の問題

- 地区西側を流れる水路沿いの道路が狭く、緊急車両が入れず危険
- 緊急車両が通行できる幅員の確保が必要

4 見通しが悪い道路

- 狭いだけでなく屈曲した道路、道路にはみ出す植栽などのせいで見通しが悪くなる
- 通行の安全性確保のためにも対策が必要

5 道路の整備が不十分

- 私道や非道路、二項道路で未舗装部分がある
- 災害時における避難道路としての活用や日常の利便性の観点からは舗装整備が必要

6 道路をふさぐモノがある

- 庭木が道路にはみ出したり、玄関前にプランタ等があると道路が狭くなる
- 住民のマナーやモラル向上のためのルールが必要

視点3 災害時に迅速な対応（避難、消火活動等）ができるようにすることが必要

7 小学校の門扉の開閉

- 下坂部小学校の門扉は夜間や休日は施錠されており、緊急時に入ることができない
- 災害時に円滑かつ安全に避難できるように住民と市が協力して検討することが必要

8 避難路が分かりにくい

- 災害時に「この道路を通れば安心」と理解している人は少ない
- 地区内における重要な避難路を確認し、みんなでも共有しておくことが必要

視点4 顔見知りの関係をつくることが必要

9 一人暮らしの高齢者が多く災害時に逃げ遅れる恐れがある

- 一人暮らしの高齢者が増えてきており、家族、親類縁者だけでなく地区全体として災害時に支援できる対応策の検討が必要

10 地区のつながりが希薄

- 昔から住んでいる人と新たに移り住んできた人とのコミュニティの問題が散見
- 長期的な問題として捉え、相互扶助の精神で少しずつ検討を重ねていくことが必要

3

課題解決に向けたまちづくり方針



1 建築物の建替えをやすくするルールをつくる

- 建築物の建替えをやすくするルール（地区計画）をつくり、その周知に取り組みます。

⇒地区計画の中身については、6頁以降を参照ください。

2 空き家の管理のあり方を考える

- 今後は空き家に関する情報が川出地区住みよいまちづくり協議会に届き次第、協議会で対応の検討及び可能な対応を行います。不明な点や協議会で対応が難しい場合は尼崎市へ連絡を行い、相談又は当協議会と尼崎市で協力して対応の検討を行います。
- 協議会においては、「どの空き家を」「いつ」「誰が」「市に連絡、又は市と協議をしたのか」、またその結果、「市からどのような連絡があったのか（対応をされたのか）」などを記録します。

3 水路の暗渠化など緊急車両等が通行できる道幅の確保に取り組む

- 既に、道路にはみ出していた建物の一部除去、電柱の移設などで改善されているところもありますが、引き続き住民の希望している水路の暗渠化等も含めた道路拡幅の実現に向けた行政への働きかけをしていきます。

【これまでの取り組み】

- ◎ 西側の水路沿いの道路にはみ出した建物の除去
建物権利者により建物の一部が除去され、見通しは少し改善されました。



除却前



除却後

4 道路の見通しを確保するルールをつくる

- 「道路にモノを置かないこと」「庭木等の植栽の適正な管理」を地区まちづくりルールとして設定し、意識啓発を図ったり、「隅切り」を地区計画のなかに位置づけ守っていくなどの取組みを進めていきます。

5 道路の舗装整備に取り組む（考える）

- 私道については、「私道の舗装工事費に対する補助」（尼崎市道路維持担当部局）があるため、今後、権利者の方々の意向把握を進めながら、まちづくり協議会として取組みを進めていきます。
- 地区計画区域内では、地区計画で指定する4m未満の道路等について、建替え時に市で舗装整備が可能となりますので、建替え促進とともに効果が期待されます。



6 道路状にモノを置かないルールをつくる

- ④と同様に、「道路にモノを置かない」ことを地区まちづくりルールとして設定し、意識啓発を図っていきます。

【これまでの取り組み】

◎消火栓を明示する工夫

消火栓の位置に不法駐車等がされないよう消火栓の位置を示すポスターの掲示を行い、消防署に目立たせるようペイントの塗り直しを依頼しました。



消火栓の位置を知らせるポスターを掲示

7 避難所である小学校への円滑で安全な避難について市に検討を働きかける

- 近年、大規模地震の際の揺れを感知して蓋が自動解錠する門扉の鍵収納ボックスを導入する自治体も出てきています。
- 下坂部小学校においても、住民と市が協力してこのようなシステムの導入、又はその代替案の検討を進めていくよう市に働きかけます。

8 防災訓練等を通じた防災意識の向上を図る

- 町会と連携を図りながら定期的な防災訓練の実施を行い、避難路に対する認識を強く意識づけるなど防災意識の向上を図っていきます。

9 地区で助け合う仕組みを考える

- 個人情報の管理等の問題はあるものの、災害時における要支援者への対応として、市の動きを意識しながら地区で助け合うことができる仕組みについて検討していきます。

【これまでの取り組み】

◎近隣事業者との災害時の協力体制構築

平成26年8月27日、下坂部2丁目にある太洋ビルディングと災害時の緊急避難のため、建物の一時使用を許可頂く協定を協議会名で締結しました。

太洋ビルディング



10 地区内のつながりを育む

- 過去の災害を通して、災害時の避難に支援を要する人（高齢者等）について、日頃から気にかけて地区で助け合う「地区内のつながり」の重要性は強く認識されています。
- 今後も地区の安全・安心・快適な暮らしの根幹となる「地区内のつながり」を育てていきます。

4 地区計画・「緩和」と「制限」



■地区計画がめざすところ

私たちが目指すまちづくりにはハードとソフトの両面からの取組みが必要不可欠です。そのなかで、「地区計画」という手法は、一定の制限を付加することでまちの安心・安全を向上させつつ、適切な建替えをしやすくなる※緩和も設けることで、まちの安心・安全をさらに後押ししようとするものです。

今回の地区計画では、容積率の制限、建物の高さを制限する斜線制限といった規制を緩和し、総3階建ての建築物を可能としています。

建替えが進むと、一つ一つの建物が災害に強い建築物となるだけでなく、少しずつ道が広がり、結果として町全体の防災力が高まっていきます。

つまり、敷地後退しても十分な床面積を確保することができるため、建替えに対する意欲の低下を防ぐことにつながり、ひいては建替えの促進につながります。

※緩和を受けるためには、尼崎市長の認定を受けることが必要になります。

■地区計画の内容（詳細）

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恐れの大い「密集市街地」として指定されている。</p> <p>当地区の整備にあたっては、『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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。
	地区防災施設及び地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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、沿道建物の建て替え促進により、道路空間及び連続したオープンスペースを確保する。 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。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 小規模な木造住宅等の建て替えや不燃化を促進し、安全な建築物を整備する。 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。 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。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。

※…平成30年3月6日尼崎市条例第16号「尼崎市下坂部川出地区防災街区整備地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成30年4月1日施行)」に記載のある項目を示す

4 地区計画・「緩和」と「制限」 ▶ 地区計画の内容(詳細)

の区域	種 類		名 称	幅 員	延 長	備 考	
	地区防災施設	道 路		地区防災道路1号	約5m	約230m	
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		
			区画道路	区画道路1号	約4m	約120m	
		区画道路2号		約4m	約100m		
		区画道路3号		約4m	約30m		
		区画道路4号		約4m	約120m		
		区画道路5号		約4m	約70m		
		区画道路6号		約4m	約60m		
		区画道路7号		約4m	約60m		
		区画道路8号		約4m	約90m		
		区画道路9号		約4m	約70m		
	区画道路10号	約5m		約30m			
	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※		<p>1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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)</p> <p>(2) ホテル又は旅館(法別表第2(に)項第4号)</p> <p>(3) 自動車教習所(法別表第2(に)項第5号)</p> <p>(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)</p>			<p>2 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 自動車教習所(法別表第2(に)項第5号)</p> <p>(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)</p> <p>(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)</p> <p>(4) 倉庫業を営む倉庫(法別表第2(へ)項第5号)</p>		
建築物の容積率の最高限度※	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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。)</p>			<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 建築物の容積率は、10分の30以下でなければならない。</p>			
	<p>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。</p>						



防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度 ※	<ol style="list-style-type: none"> 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。	
		建築物等の敷地面積の最低限度 ※	1 建築物の敷地面積は80㎡以上でなければならない。	2 建築物の敷地面積は70㎡以上でなければならない。	
			<ol style="list-style-type: none"> 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。 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おいては適用しない。 (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 		
		壁面の位置の制限 ※	<ol style="list-style-type: none"> 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塀で地盤面上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。 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。 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。 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。 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。 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。 		
		建築物の構造に関する防火上必要な制限 ※	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。ただし、法第61条各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 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。 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。 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（木造の建築物にあつては、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 		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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塀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、当該塀等は、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。 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3.8mを超える部分については、この限りではない。 		
垣又はさくの構造の制限	垣又はさを設ける場合は、生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。				

4 地区計画・「緩和」と「制限」

以下に示す内容のほか、建築基準法等の規制がかかります

① 建築物の用途の制限

- 現行の用途の制限に加えて、以下の制限を追加します。

〈住居地区〉

- ホテル又は旅館
- ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
- 自動車教習所
- 畜舎（床面積が15㎡超）

〈近隣商業地区〉

- 自動車教習所
- 畜舎（床面積が15㎡超）
- 倉庫業を営む倉庫
- マージャン屋、ぱちんこ屋、射的屋、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの

② 建築物の容積率の最高限度 **緩和**

- 本地区計画の区域では、所定の手続きを踏めば、法に基づき前面道路の幅員による容積率制限を除外し、指定容積率をめいっぱい利用することも可能となります。
- 緩和を受けるには、尼崎市長の認定を受ける必要があります。

住居地区 200% 近隣商業地区 300%

(例) 前面道路の幅員による容積率制限とは

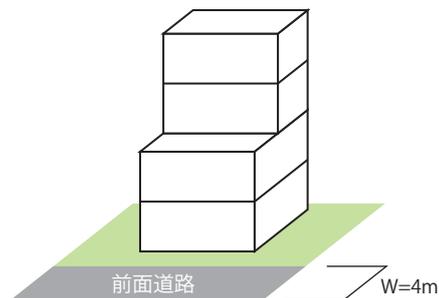
第1種住居地域（容積率200%）で前面道路の幅員が4.0mの場合

計算式

$4.0\text{m (前面道路の幅員)} \times 0.4 (\text{係数}) \times 100 (\%) = 160\%$

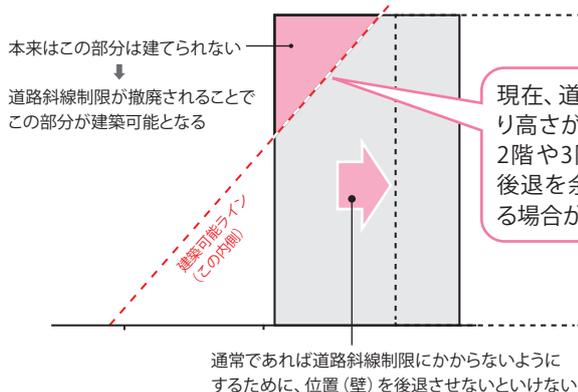
⇒現状では、 $200 - 160 = 40\%$ が使い切れない状態ですが、今回の制限の緩和により200%まで使うことが可能となります。

通常の容積率の指定とは別に、敷地の前面道路の幅員に応じて、容積率を制限しており、道路が狭い敷地に、大きな建物が建つのを抑制しています。
(前面道路幅員W×係数)と指定容積率のうち、小さい方が上限となります。



③ 建築物の高さの最高限度 **緩和**

- 本地区計画の区域では、所定の手続きを踏めば、道路斜線を撤廃して、建築物を建築することが可能となります。
- 緩和を受けるには、尼崎市長の認定を受ける必要があります。



住居地区

⇒高さ10m以下（概ね3階建てまでを許容）

近隣商業地区

⇒高さ15m以下（概ね5階建てまでを許容）

※従前から上記数字を上回っている建築物については、適用除外とする。



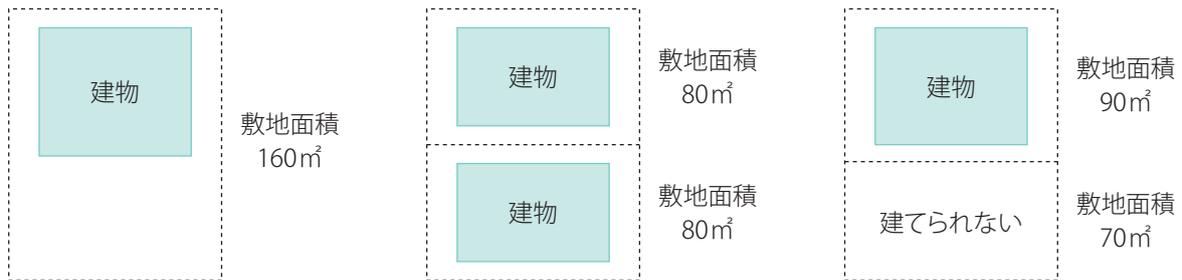
4 敷地面積の最低限度

- 敷地面積とは、建築が建築できる面積です。(私道や二項道路の後退部分は含みません。)

住居地区 … 80㎡以上 近隣商業地区 … 70㎡以上

※従前からこの規定に適合していない建築物については、土地を分割しなければ建替えなどは可能です。

例) 住居地区の場合



5 壁面の位置の制限

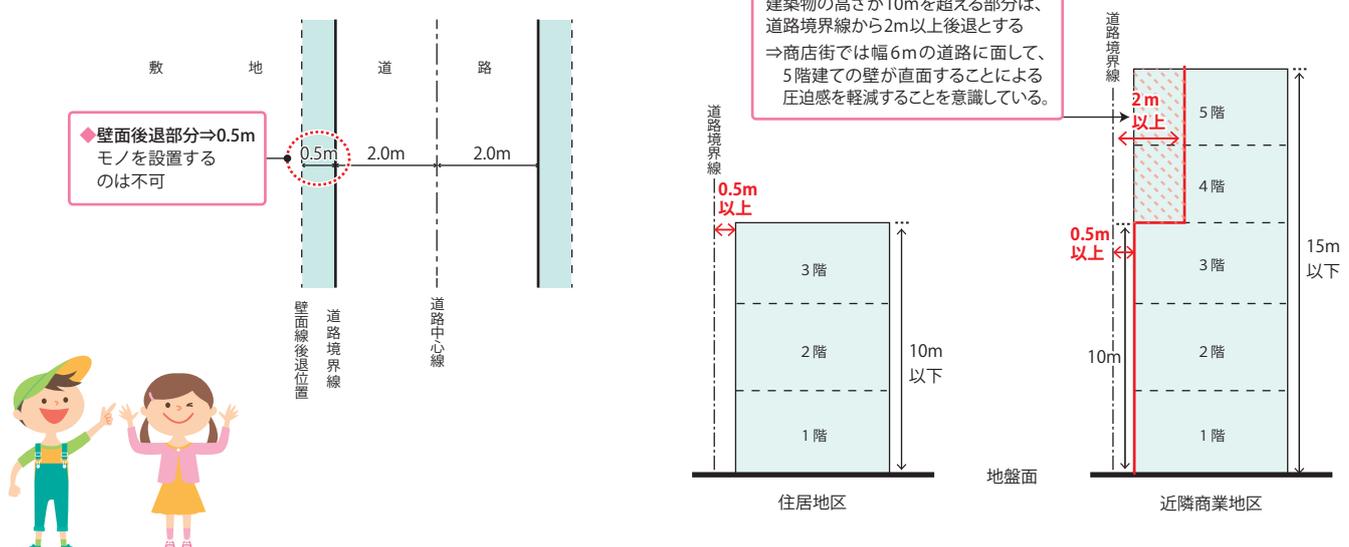
- 壁面の後退距離 (道路境界線等には、地区西端の水路の境界線を含む)

- 高さ10m以下の部分: 道路境界線等から0.5m以上
(建築物の外壁等の中心線の長さが3m以下でかつ地盤面からの高さ2.5mを超える部分は対象外)
- 高さ10mを超える部分: 道路境界線等から2m以上
- 内角120度以下の交差点等、隅切り部分の斜辺2m以上
(建築物の外壁等の中心線の長さが3m以下でかつ地盤面からの高さ3.8mを超える部分は対象外)

備考: 壁面の後退部分は建築敷地のままであるため、後退部分の面積も建築敷地面積に算入されます。なお、建築基準法(第42条)上の道路が対象です。

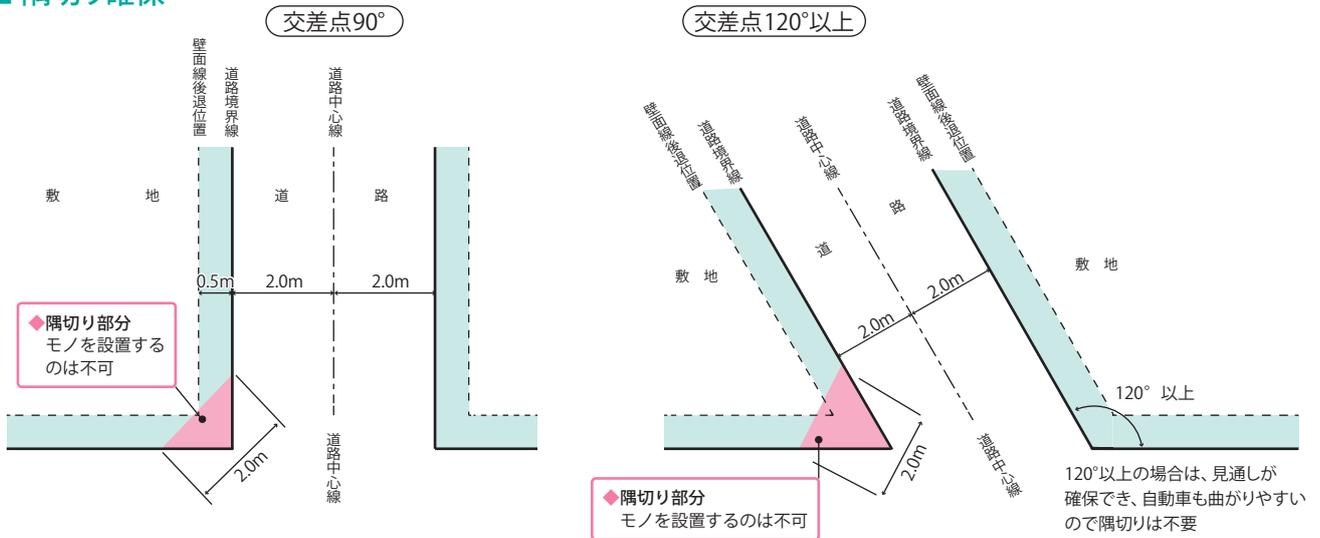
※従前からこの規定に適合していない建築物等については、別途取扱います。

■ 前面道路からの後退位置





■ 隅切り確保



■ 壁面の位置の制限を受けないもの

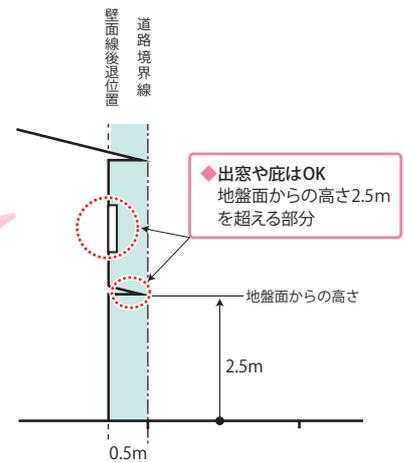
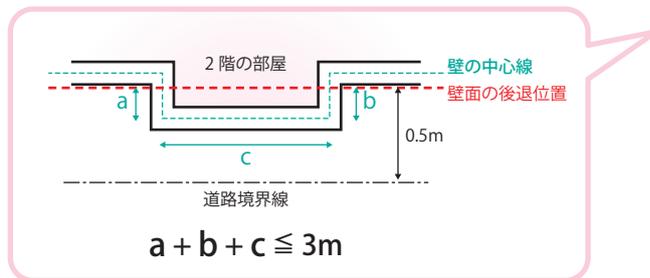
(次の場合は壁面後退の必要がありません)

前面道路:

地盤面上2.5mを超える部分で外壁等の中心線の長さが3m以下

隅切り部分:

地盤面上3.8mを超える部分で外壁等の中心線の長さが3m以下



6 建築構造の制限

- 火事に強い耐火建築物又は準耐火建築物とします。

※従前からこの規定に適合していない建築物の増改築、大規模の修繕などの場合は別途取扱います。

7 工作物の設置の制限

- 壁面後退した部分については、門や塀、垣、柵などは設置できません。
- 地区西端の水路沿いにおいて、水路が暗渠化される前に建替え等が行われた場合は、水路への落下防止措置として、壁面後退した部分に既に設置されている又は新たに設置する塀やフェンス等には当該制限を適用しないこととするが、水路が暗渠化され道路になった時点で速やかに撤去することとする。

5 地区まちづくりルール



■下坂部川出地区まちづくりルール

地区計画によって建築物の建替えやそれに伴って良好な道路環境が少しずつ進んでいきます。しかし、ハードの環境面が整うだけで私たちのまちづくりが完結するわけではありません。日々の暮らしのなかで、住民同士が互いに配慮しながら、助け合う気持ちをもって過ごすことも重要です。

そこで今回、川出地区を住みよいまちにしていくために、地区計画以外にも、建物や土地や暮らしに係るルールを作成し、尼崎市の条例に基づく認定を受けました。建物や土地のルールについては、今後、工事をする際などに、川出地区住みよいまちづくり推進の会が地区の窓口となり、早い段階でルールに基づいて協議を行うこととなります。暮らしに関わるルールについては、住民一人ひとりが「お互いさま」の気持ちをもって取り組んでいきたいと思えます。

まちづくりには終わりはありません。これからも、住民が一丸となってより良い、暮らしやすい川出のまちの実現に向けて取り組んでいきましょう。

1 名称、区域と窓口団体

名称 下坂部川出地区まちづくりルール（平成30年9月7日尼崎市地区まちづくりルール認定第3号）

区域 川出町会の区域

窓口団体 川出地区住みよいまちづくり推進の会（平成30年9月7日尼崎市まちづくり推進団体認定第3号）

2 方針

「安全・安心・快適に住み続けられるまちづくり」をまちづくりの基本方針とし、以下に留意してまちづくりを進めます。

- ① **安全・安心・快適に暮らせる住宅地**
住環境の維持・向上を図るため、通行しやすい道路空間の実現や適切な土地・建物の利用等に努めます。
- ② **緑を感じるまち**
潤いのあるまちなみを形成するため生垣・植栽等による緑化を進めます。
- ③ **住民のふれあい・つながりがあるまち**
住民が共助しあい、またコミュニケーションを生み・育てるまちづくりを進めます。

3 ルールの内容

<建物等に関するルール>

◆協議が必要となる行為：建築物の建築、用途の変更、工作物の建設、土地の区画形質の変更（市への事前協議申請又は地区計画の届出を予定するもの）



1) 壁面後退部分（道路から最低50cmの部分・隅切り部）の使い方

緊急車両が通行できるよう、次のものは設置しないようにしましょう。

- ① 工作物など（塀・フェンス、生垣、門、駐車・駐輪場の屋根、郵便受、インターホン、バリカーなど）
※塀を隣地の方と共有している場合も、協力してできるだけ壁面後退部分の塀を撤去しましょう。
- ② 敷地内段差（玄関階段・ポーチ、デッキ、花壇など）
- ③ 設備（エアコン屋外機、設備メーターなど）
- ④ その他（植栽、植木鉢、自動車、バイク、自転車など）





2) 道路

- 幅4m未満の道路に面する敷地で建替等を行い、道路を拡幅する場合には、次のことに気をつけましょう。
 - ① 電柱を道路の端（可能であれば敷地内）に移設するよう関西電力等に依頼しましょう。
 - ② 道路側溝についても、道路の拡幅にあわせ、できるだけ道路の端に移設し、蓋をかけるなど、安全に通行できるようにしましょう。
 - ③ 緊急時の避難や日常の利便を考慮し、未舗装道路の舗装整備に協力しましょう。
- 地区西側の水路の暗渠化による道路拡幅に協力し、緊急車両が通行できるようにしましょう。

3) 緑化

壁面後退部分の内側で垣やさくを設置する場合は、生垣や、フェンスと植栽の組合せなどとし、壁面後退部分にプランター・植木鉢等を置かないようにしましょう。
※地区計画でも同じルールを定めています。

<暮らしに関するルール>

1) 防犯とふれあい

あいさつを基本にコミュニケーションに努め、おたがいが共助（地域で助け合う）しあい、安心・安全に暮らせるまちをつくりましょう。

2) 建物・敷地・道路の管理

- ① 空き家・空き地の所有者等は、まちの環境を著しく損なわないよう、適切に管理しましょう。
また、空き家・空き地の所有者等は、緊急時の連絡先を窓口団体までお知らせください。
- ② 建築物や工作物の建設・解体、建物・土地利用の変更（外壁の塗替、大規模なリフォームなども含みます）、土地の分割や売却、名義変更等をするときは、できるだけ窓口団体や町会役員などに前もってお知らせしましょう。
- ③ 道路の見通しをよくし、緊急時にも安全に通行できるよう、道路にもものを置かず、また、道路沿いの庭木等の植栽は適切に管理しましょう。

3) まち・人の安全

- ① 防災訓練等に参加し、川出防災マップ・道路愛称マップを通して防災意識を高めましょう。
- ② 災害時は要支援者のもとより、向う三軒両隣に声掛け・確認し、助け合って避難しましょう。
また、災害時一時避難所の下坂部小学校の門扉と建物入口の解錠（遠隔で行う等）について、行政・小学校と共に検討しましょう。

<その他>

1) 工事に際しての注意

- ① 工事前にはご近所に一声かけるようにすると共に、工事現場に責任者（監督者）の連絡先を掲示しましょう。
- ② 必要に応じて、窓口団体との工事協定の締結や、協議内容によっては工事着工後、現場で確認させていただくようお願いする場合があります。

2) 地区計画及びまちづくりルールの周知

土地・建物の所有者や居住者などに、地区計画とまちづくりルールの周知をし、皆さんが地区計画とまちづくりルールをしっかりと守り安心・安全・快適な暮らしを育んでいきましょう。



計画図・道路愛称マップ

凡例

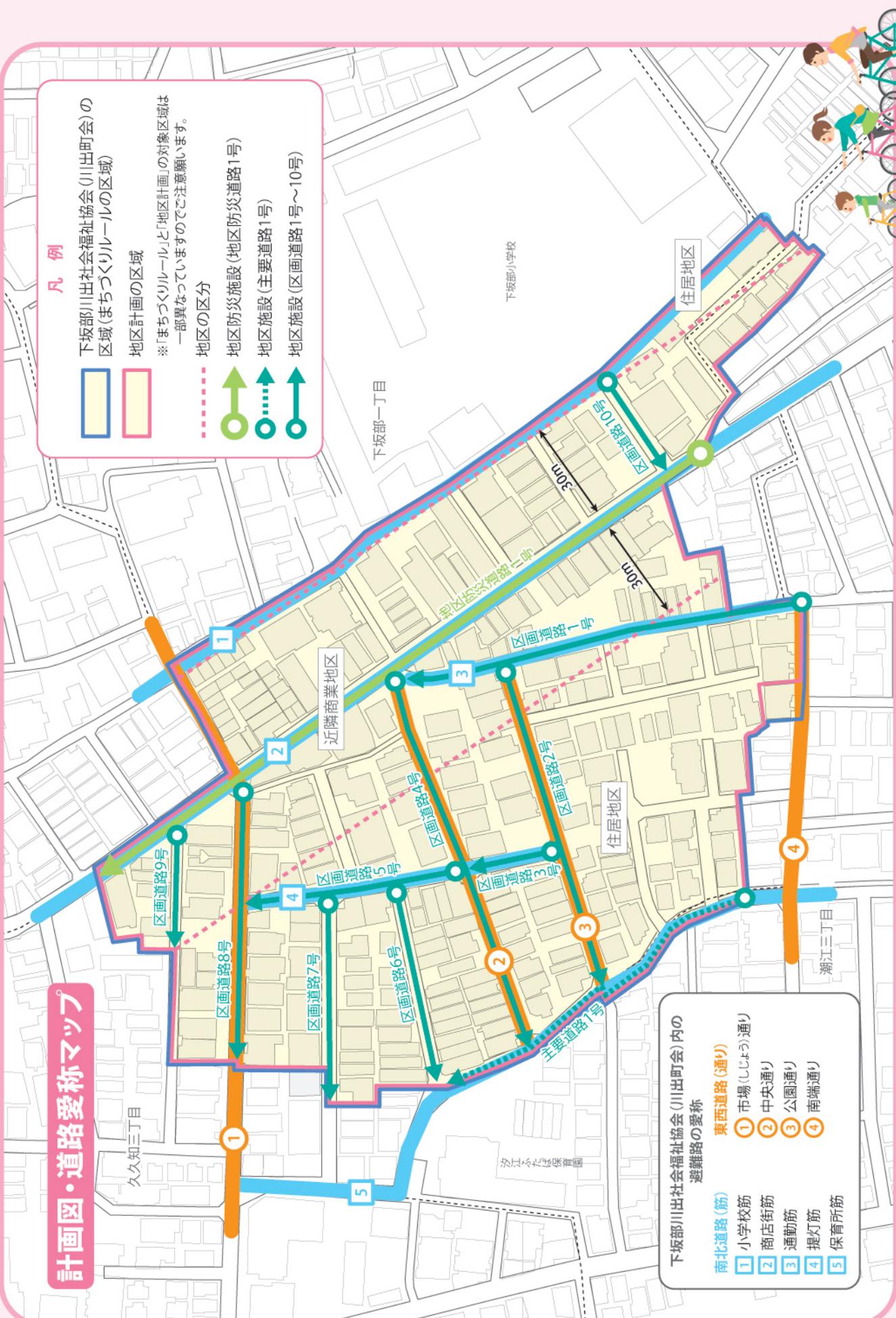
下坂部川出社会福祉協会(川出町会)の区域(まちづくり条例の区域)

地区計画の区域

※「まちづくり条例」と「地区計画」の対象区域は一部異なりますのでご注意ください。

地区の区分

- 地区防災施設(地区防災道路1号)
- 地区施設(主要道路1号)
- 地区施設(区画道路1号~10号)



下坂部川出社会福祉協会(川出町会)内の避難路の愛称

東西北道路(通り)

- ① 市場(しじょう)通り
- ② 中央通り
- ③ 公園通り
- ④ 南端通り

南北道路(筋)

- ① 小学校筋
- ② 商店街筋
- ③ 通勤筋
- ④ 提灯筋
- ⑤ 保育所筋



6

必要な手続きの流れ



まちづくりに関する協議

川出地区まちづくりルールの区域内で、建築物の建築や工作物の建設等地区計画の届出等を予定する行為を行う場合は、まちづくりに関する事前の協議（事業者と窓口団体の協議）、協議に関する届出が必要です。

地区計画に関する届出

下坂部川出地区防災街区整備地区計画の区域内での建物や工作物の新築や建替え等の行為を行う場合は、着工の30日前までに地区計画に係る届出が必要です。

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。

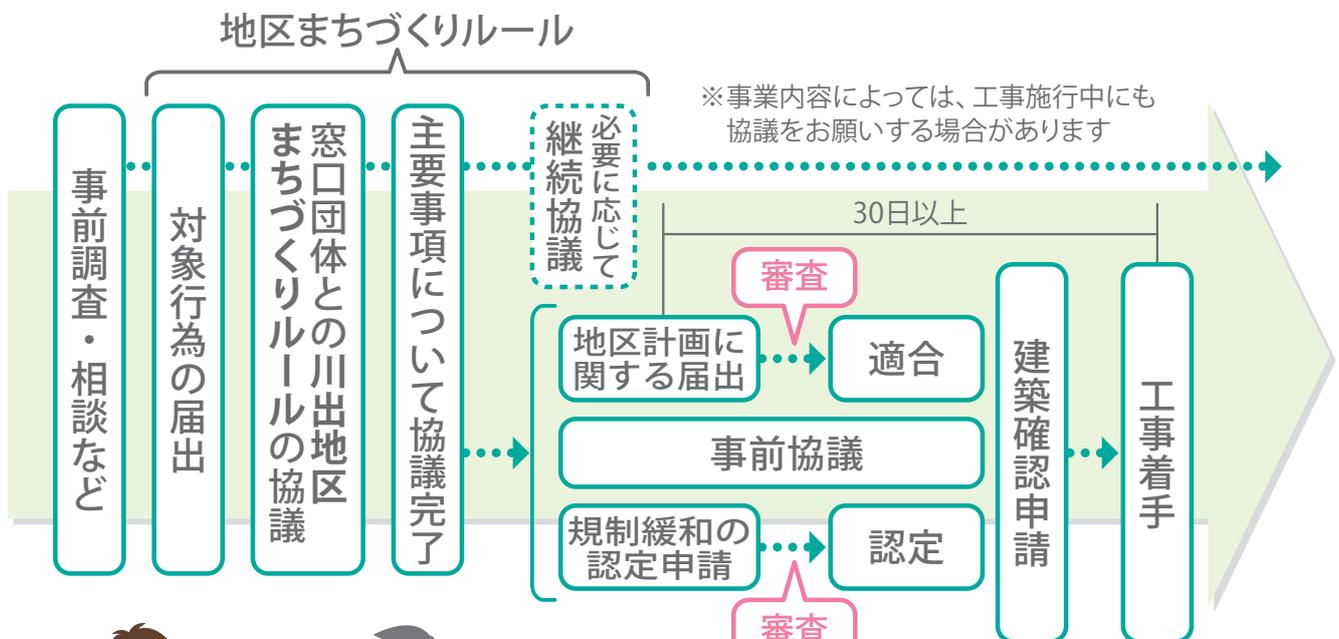
■尼崎市 都市整備局 都市計画課
電話：06-6489-6604

■尼崎市 都市整備局 建築指導課
電話：06-6489-6650

地区計画、まちづくりルールに関する詳細は、尼崎市公式ホームページよりご確認ください。

- 地区計画に関する届出 (ID: 1005034)
- 地区まちづくりルールに関する手続 (ID: 1011862)
- 下坂部川出地区まちづくりルール 窓口団体の連絡先 (ID: 1011832) ※市報ID検索をご利用ください。

地区内での建築など 事業のながれ



※各種手続には一定の日数が必要です。余裕をもって行うようにしてください。



発行日：平成30年●月●日

発行主体：川出地区住みよいまちづくり協議会※

編集協力：アルパック(株)地域計画建築研究所

※現在は、川出地区住みよいまちづくり推進の会として活動しています。
(ホームページ：<https://kawademachi.wordpress.com/>)