

……明るく住みよい環境を保ち、災害に強い歴史文化的魅力あるまちづくり……

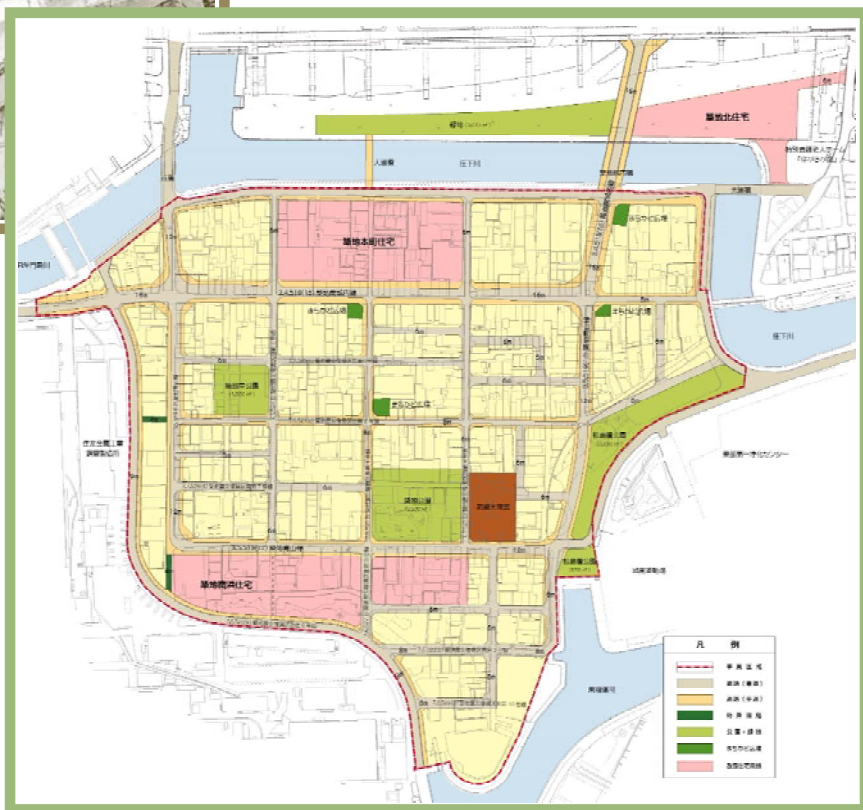
# 築地らしいまち並みづくり

## パンフレット（保存版）



尼崎城下絵図（尼崎市立地域研究資料館 所蔵）

【築地地区地区計画】の内容と解説  
築地らしいまち並みづくりの工夫

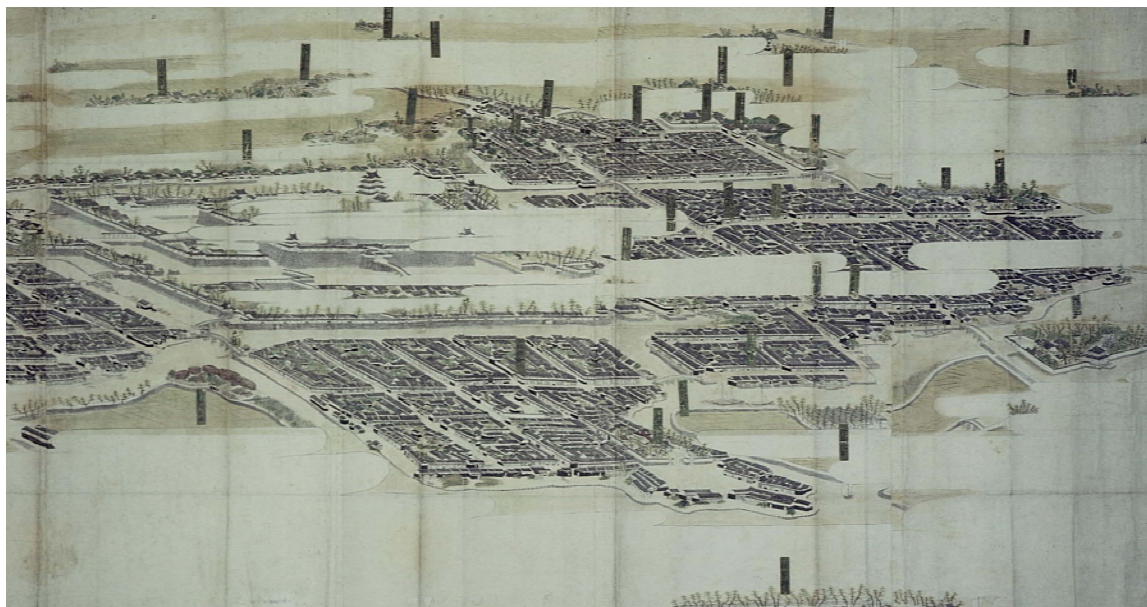


整備計画図

築地地区復興委員会

平成14年3月発行

このパンフレットは、「築地地区地区計画」の内容を解説するとともに、より良いまちをつくるうえで、期待される作法や工夫を紹介するものです。今後の建築計画の参考にして下さい。



尼崎城下風景図（尼崎市教育委員会歴史博物館準備室所蔵）

..... 目 次 .....

■ 「築地地区 地区計画」の内容と解説 .....	2
・ 区域の整備・開発及び保全の方針 .....	3
・ 地区整備計画として定めた事項（建築物の制限等） .....	4
建築物の高さの最高限度 .....	4
建築物の用途制限 .....	5
壁面の位置の制限 .....	7
建築物の敷地面積の最低限度 .....	8
建築物等の形態又は意匠の制限 .....	8
塀、垣又はさくの形態の制限 .....	8
・ 地区計画区域内での建築行為などの手続き .....	9
■ 築地らしいまち並みづくりの工夫 .....	10
・ 築地らしさをつくるための要素（建物の外観） .....	11
・ 築地らしい色 .....	12
・ 敷際（通りと建物との部分）の要素 .....	12
・ マンションなどの大規模建築物 .....	13
・ 駐車場など .....	13
・ 工場の外壁など .....	13
・ 通りから隠したいもの .....	14
・ 皆で気持ちよく暮らしていくために〈まち中マナー〉 .....	14

# 明るく住みよい環境を保ち、災害に強い歴史文化的魅力のあるまちづくり 地区計画 と 築地らしいまち並みづくり

私たちのまち築地は、平成7年1月17日の阪神淡路大震災によって地盤の液状化が発生し家屋の倒壊や沈下・傾斜など大きな被害を受けました。このため、災害復旧だけでなく、さらに将来へ向け「明るく住みよい環境を保ち、災害に強い文化的魅力のあるまちづくり」を推進するため、市による土地区画整理事業と住宅地区改良事業にあわせ、地区内の建物の再建などがすすめられています。

道路や公園の整備とともに、私たちが住む住宅や店舗・工場などを一軒一軒建てていくことによって新しい築地のまちが出来ていきます。今後、お互いに生活しやすい環境をつくっていくためには、土地の利用や建物の建て方のルールとして、一般的な都市計画や建築基準法だけでは不十分です。このため、私たち住民等の発意により「地区計画」が決定されました。

この冊子は、この「地区計画」の内容を皆さまに理解していただくためにつくったものです。また、あわせて、より気持ちの良い環境と「城下町築地」の歴史を将来に継承する町並みをつくり育てていくうえで、建物まわりのあり方やデザインなどについて参考になる工夫などをまとめてみました。

紹介する工夫などを上手く活用していただき、ともに新しい築地のまちをつくっていきましょう。

## 「築地地区 地区計画」の内容と解説

「築地地区 地区計画」はより良い環境をつくり、そだて、まもっていくために必要なルールとして、私たち住民の発意にもとづき都市計画法によって定められた規則です。

私たちのまちでは、建築などに際して都市計画法・建築基準法や尼崎市条例での制限に加えて、この地区計画で定められた内容に合致することが必要になります。

名称：築地地区 地区計画  
位置：尼崎市築地北浜1～5丁目  
築地本町1～5丁目  
築地中通1～5丁目  
築地南浜1～4丁目  
築地丸島町  
東向島東之町(一部)  
西松島町(一部)

面積：約 13.5 ヶーカル

都市計画決定：平成13年10月1日

建築条例施行：平成14年2月1日



# 区域の整備・開発及び保全の方針

※下記は、「築地地区地区計画」における都市計画決定の内容です

## ● 地区計画の目標

本地区は、阪神尼崎駅の南約600mに位置し、かつて尼崎城の城下町として栄えた歴史を持つが、一方で住宅と工場等の混在した密集市街地でもあった。そうした中、阪神淡路大震災により多大な被害を受けたため、震災復興土地区画整理事業により都市基盤の整備、住宅地区改良事業により住環境の整備が進められている。

本地区計画では、土地利用や建築物等を適正に誘導、配置することによって、「明るく住み良い環境を保ち、災害に強い、歴史文化的魅力あるまち」を実現し、維持することを目標とする。

## ● 土地利用の方針

本地区を「住宅街区」、「住工複合街区」及び「工場等街区」に区分することによって、住宅と工場等の各機能を適正に配置し、良好な環境を形成するとともに、調和したまちづくりを図るものとする。

### (1) 「住宅街区」

住宅を中心とした土地利用のなかで、歴史的魅力をもった落ち着いた町並みの形成と良好な住環境の形成を図る街区とする。

### (2) 「住工複合街区」

住宅と工場等を適切に配置することにより、それぞれが協調する良好な環境の形成を図る街区とする。

### (3) 「工場等街区」

地区の環境に配慮しつつ、環境悪化をもたらすおそれの少ない工場等の立地を誘導する街区とする。

## ● 地区の区分

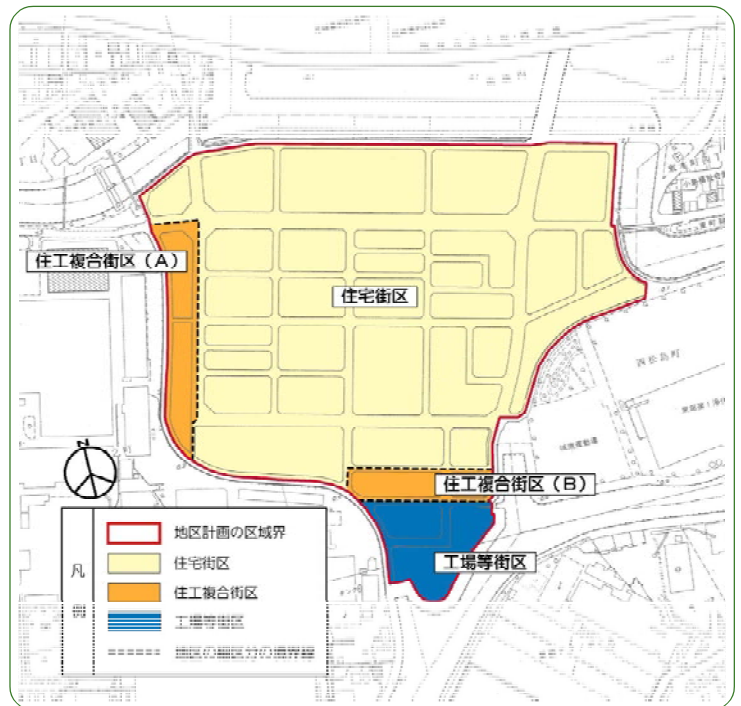
事業後の土地利用状況等を勘案し、次のように地区の区分を設定する。

住宅街区：約11.4ヘクタール

住工複合街区A：約0.8ヘクタール

住工複合街区B：約0.5ヘクタール

工場等街区：約0.8ヘクタール



## ● 地区施設の整備方針

震災復興土地区画整理事業による道路、公園などの地区施設機能を生かし、良好な住環境の形成を図ると共に、往時の中国街道の雰囲気醸しだすなど「城下町築地」の歴史を将来に受け継ぐ落ち着いたのある良好な街路景観を創出する。

## ● 建築物等の整備方針

- (1) 良好な住環境の形成を図るため、住宅と工場等を適正に配置し、地区の環境を悪化させるおそれのある工場等を制限するほか、住環境を阻害する建築物の用途の制限を行う。
- (2) 敷地の細分化を抑制し、低層・中層・高層の建築物が調和した住環境の形成を図るため、敷地規模に応じた建築物の高さの最高限度を定めると共に、ゆとりと潤いのある空間を創出するために建築物の壁面の位置の制限を行う。
- (3) 潤いのある良好な町並みの形成を図るため、建築物等の外観等の意匠は景観に配慮したものとし、又、垣やさくあるいは建物外壁については周辺の景観と調和したものとする。

# 地区整備計画として定めた事項(建築物の制限等)

## ● 建築物の高さの最高限度

※下表は、「築地地区 地区計画」における都市計画決定の内容です  
街区区分は3ページを参照してください

■ 住宅街区	■ 住工複合街区 A	■ 住工複合街区 B	■ 工場等街区
建築物の敷地面積が200㎡未満の場合は建築物の高さを13m以下、軒の高さを10m以下とする。 建築物の敷地面積が200㎡以上300㎡未満の場合は建築物の高さを16m以下、軒の高さを13m以下とする。	建築物の敷地面積が200㎡未満の場合は建築物の高さを16m以下、軒の高さを13m以下とする。 建築物の敷地面積が200㎡以上300㎡未満の場合は建築物の高さを19m以下、軒の高さを16m以下とする。	建築物の敷地面積が200㎡未満の場合は建築物の高さを13m以下、軒の高さを10m以下とする。 建築物の敷地面積が200㎡以上300㎡未満の場合は建築物の高さを16m以下、軒の高さを13m以下とする。	

### < 説明 >

住まいに対する陽当たりや採光をできるだけ確保し、また、高い建物による周辺への圧迫感などを避け、お互いに気持ちよく暮らせる環境をつくるため、敷地規模に応じて建物の高さについて一定の条件をつけています。最高高さと軒高を設定しているのは、勾配屋根を考慮しているためです。

※各地区とも、建築敷地面積に関係なく、建築基準法による道路斜線、隣地斜線の制限はあります。

※陸屋根の屋上手摺りなどは、形態によって建物高さに算入される場合があります。

	建築敷地面積 200㎡未満	200㎡以上300㎡未満	300㎡以上
■ 住宅街区	勾配屋根の場合 陸屋根の場合 	勾配屋根の場合 陸屋根の場合 	地区計画による制限無し
■ 住工複合街区 A	勾配屋根の場合 陸屋根の場合 	勾配屋根の場合 陸屋根の場合 	
■ 住工場複合街区 B	勾配屋根の場合 陸屋根の場合 	勾配屋根の場合 陸屋根の場合 	

## ● 建築物の用途制限

現在の準工業地域の用途制限に加えて、下記の項目について制限します。

※下表は、「築地地区地区計画」における都市計画決定の内容です  
街区区分は3ページを参照してください

■ 住宅街区	■ 住工複合街区A	■ 住工複合街区B	■ 工場等街区
<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ボート場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設</li> <li>・ホテル又は旅館</li> <li>・畜舎(15㎡を超えるものに限る)</li> <li>・マジン屋、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</li> <li>・カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>・建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物</li> <li>・劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</li> <li>・建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げる自動車庫</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの</li> <li>・自動車修理工場</li> <li>・廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第1項の規定による許可を必要とする自動車解体工場</li> <li>・建築基準法別表第2(と)項第3号及び(り)項第3号に掲げる事業を営む工場(引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないものを除く。)</li> <li>・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が500㎡を超えるもの</li> <li>・建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物</li> </ul>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ボート場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設</li> <li>・ホテル又は旅館</li> <li>・畜舎(15㎡を超えるものに限る)</li> <li>・マジン屋、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</li> <li>・カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>・建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる建築物</li> <li>・劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・自動車修理工場</li> <li>・廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第1項の規定による許可を必要とする自動車解体工場</li> <li>・建築基準法別表第2(り)項第3号に掲げる事業を営む工場(引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないものを除く。)</li> <li>・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が500㎡を超えるもの</li> <li>・建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物</li> </ul>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ボート場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設</li> <li>・ホテル又は旅館</li> <li>・畜舎(15㎡を超えるものに限る)</li> <li>・マジン屋、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</li> <li>・カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>・建築基準法別表第2(ほ)項第4号に定める建築物</li> <li>・劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・自動車修理工場</li> <li>・廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第1項の規定による許可を必要とする自動車解体工場</li> <li>・建築基準法別表第2(り)項第3号に掲げる事業を営む工場(引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないものを除く。)</li> <li>・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が300㎡を超えるもの</li> <li>・建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物</li> </ul>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マジン屋、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</li> <li>・カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>・劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>・畜舎(15㎡を超えるものに限る)</li> <li>・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</li> <li>・自動車修理工場で作業場の床面積の合計が300㎡を超えるもの</li> <li>・廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第1項による許可を必要とする自動車解体工場で作業場の床面積の合計が300㎡を超えるもの</li> <li>・建築基準法別表第2(り)項第4号に掲げる建築物</li> </ul>

## < 説明 >

築地は都市計画法上の用途地域が準工業地域に指定されているため、いろいろな用途の建物がどこにでも建てられるようになっており、良好な環境をつくっていく上で問題があります。そこで、地区計画で街区区分を定め（3ページ参照）、「住宅街区」については住まいの環境を守る方向で建物用途を制限し、「住工複合街区」と「工場等街区」では現在ある工場等よりもまちの環境を悪化させるおそれのあるものが建たないように制限しています。

○……建築可    ×……建築不可     現在の準工業地域の制限からさらに制限する用途

用途	街区	住宅街区	住工複合街区(A)	住工複合街区(B)	工場等街区	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	
床面積が3,000㎡未満の店舗・事務所		○	○	○	○	
床面積が3,000㎡以上の店舗・事務所		×	×	×	○	
ホテル・旅館		×	×	×	○	
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		×	×	×	○	
カラオケボックス等		×	×	×	×	
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等		×	×	×	×	
劇場、映画館、演芸場、観覧場		×	×	×	×	
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		×	×	×	×	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等		○	○	○	○	
図書館等		○	○	○	○	
巡査派出所、郵便局等		○	○	○	○	
神社、寺院、教会等		○	○	○	○	
病院		○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等		○	○	○	○	
自動車教習所		○*	○	○	○	※3,000㎡以下
単独車庫(付属車庫を除く)		○*	○	○	○	※300㎡、2階以下
建築物付属自動車車庫		○*	○	○	○	※建物延床の1/2かつ2階以下
倉庫業倉庫		×	×	×	○	
畜舎(15㎡を越えるもの)		×	×	×	×	
作業場の床面積が50㎡以下のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店		○	○	○	○	
原動機を使用する工場で作業場の床面積合計が50㎡以下のもの		○	○	○	○	
原動機を使用する工場で作業場の床面積合計が300㎡以下のもの		×	○	○	○	
原動機を使用する工場で作業場の床面積合計が500㎡以下のもの		×	○	×	○	
原動機を使用する工場で作業場の床面積合計が500㎡以上のもの		×	×	×	○	
危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場		○	○	○	○	
危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場		×	○	○	○	
危険性や環境を悪化させる恐れが比較的少ない工場		×	×	×	○	※作業場の床面積が50㎡未満のドライクリーニング店舗等を除く
危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場		×	×	×	×	
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場		×	×	×	×	
自動車修理工場		×	×	×	○*	※300㎡以下
自動車の解体工場		×	×	×	○*	※300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設	○*	○*	○*	○	※3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	
	量が多い施設	×	×	×	×	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等						都市計画決定が必要

■ 住宅街区	■ 住工複合街区A	■ 住工複合街区B	■ 工場等街区
住宅を中心とした土地利用と住環境をつくるために必要な建物用途の制限をしています。 主な内容は…… <ul style="list-style-type: none"> <li>原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計を50㎡までとする</li> <li>大規模店舗、事務所の制限</li> <li>風俗、遊技系用途の制限</li> <li>自動車の修理、解体工場の制限</li> <li>危険物の貯蔵、処理の量の制限を強化</li> </ul>	住環境に影響の少ない工場等の立地は可能です。 主な内容は…… <ul style="list-style-type: none"> <li>原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計を500㎡までとする</li> <li>大規模店舗、事務所の制限</li> <li>風俗、遊技系用途の制限</li> <li>自動車の修理、解体工場の制限</li> <li>危険物の貯蔵、処理の量の制限を強化</li> </ul>	住環境に影響の少ない工場等の立地は可能です。 主な内容は…… <ul style="list-style-type: none"> <li>原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計を300㎡までとする</li> <li>大規模店舗、事務所の制限</li> <li>風俗、遊技系用途の制限</li> <li>自動車の修理、解体工場の制限</li> <li>危険物の貯蔵、処理の量の制限を強化</li> </ul>	準工業地域(現行)を基本としています。 主な内容は…… <ul style="list-style-type: none"> <li>風俗、遊技系用途の制限</li> <li>300㎡以上の自動車の修理、解体工場の制限</li> <li>危険物の貯蔵、処理の量の制限を強化</li> </ul>

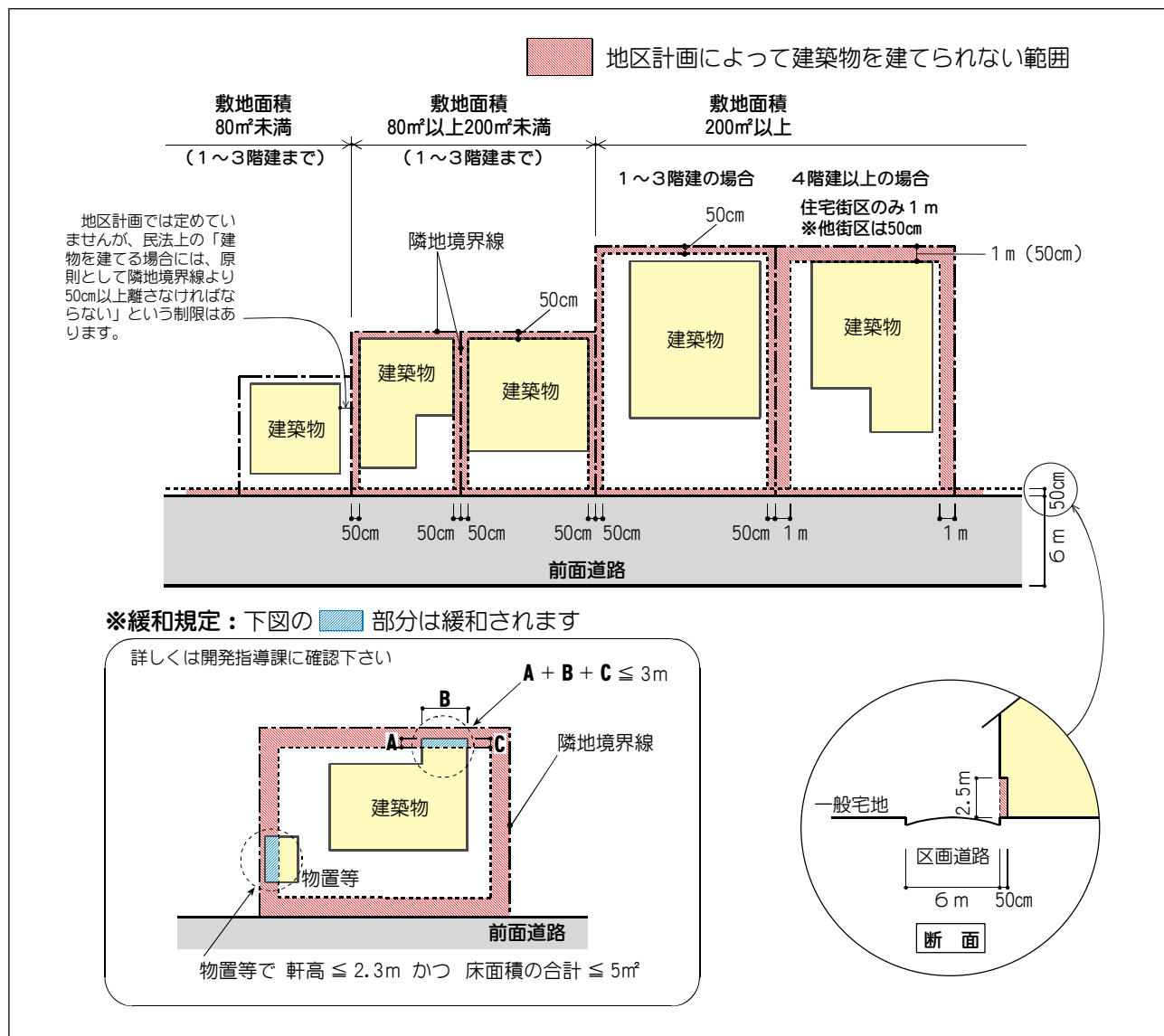
## ● 壁面の位置の制限

建て詰まりを防ぎ、隣同士お互い気持ちよく住めるように、また建物の補修がしやすいように建物まわりの空地の確保について、高さや敷地規模に応じた適切な条件をつける。

※下表は、「築地地区 地区計画」における都市計画決定の内容です  
街区区分は3ページを参照してください

■ 住宅街区	■ 住工複合街区A	■ 住工複合街区B	■ 工場等街区
<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等(以下「外壁等」という)の面から道路境界線までの距離は、地盤面から2.5m未満の建築物の部分に限り50cm以上でなければならない。</p> <p>建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、建築物の敷地面積が80㎡以上の場合にあつては、50cm(高さが13m又は軒の高さが10mを超える建築物は1m)以上でなければならない。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の一部については、この限りではない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>(2) 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㎡以下のもの</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等(以下「外壁等」という)の面から道路境界線までの距離は、地盤面から2.5m未満の建築物の部分に限り50cm以上でなければならない。</p> <p>建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、建築物の敷地面積が80㎡以上の場合にあつては、50cm以上でなければならない。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の一部については、この限りではない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>(2) 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㎡以下のもの</p>		

## < 説明 >





## ● 建築物の敷地面積の最低限度

※下表は、「築地地区地区計画」における都市計画決定の内容です  
街区区分は3ページを参照してください

■ 住宅街区	■ 住工複合街区A	■ 住工複合街区B	■ 工場等街区
建築物の敷地面積の最低限度は80㎡とする。ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃借権その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分で建築物の一の敷地として使用する場合はこの限りではない。			

### < 説明 >

敷地を分割(例えば、現在1軒の土地を分割し、4軒の建売住宅が建つなど)して、建て詰まりが進むと、どうしてもまちの環境は窮屈になり、採光や風通しも悪くなります。そこで、たとえ土地が分割されても一定規模以下にならないように敷地の最低限度を定めています。

■ 住宅街区	■ 住工複合街区A	■ 住工複合街区B	■ 工場等街区
よりよい住環境をつくり育てるために、敷地が80㎡(25坪弱)未満に細分化されることを制限しています。 ※ただし書きにより、区画整理の換地によってすでに80㎡未満の宅地についての建築は可能です。			

## ● 建築物等の形態又は意匠の制限

※下表は、「築地地区地区計画」における都市計画決定の内容です  
街区区分は3ページを参照してください

■ 住宅街区	■ 住工複合街区A	■ 住工複合街区B	■ 工場等街区
建築物等の形態、意匠及び色彩については、町並み景観と調和したものとする。			

## ● 塀、垣又はさくの形態の制限

※下表は、「築地地区地区計画」における都市計画決定の内容です  
街区区分は3ページを参照してください

■ 住宅街区	■ 住工複合街区A	■ 住工複合街区B	■ 工場等街区
道路沿いは、潤いある生け垣や塀、あるいは建物外壁の意匠などによって落ち着いたまち並みの形成に努める。			

### < 上記2項目の説明 >

上記の2項目については、具体的な制限を定めていません。

歴史的魅力のある「城下町築地」を基本とした落ち着いたまち並みと環境をつくる上で、適切なものとすることを努力目標としています。

具体的な工夫や事例を10ページ以降の「築地らしいまち並みづくりの工夫」で紹介しています。今後の建築計画等の参考にしていただくとともに、配慮をお願いします。

## 地区計画区域内での建築行為などの手続き

地区計画が都市計画決定された築地地区は都市計画法第58条の2に基づき、下記の届出が必要になります。「築地地区地区計画」では、地区計画の内容のうち、

- 建築物の高さの最高限度
- 建築物の用途制限
- 壁面の位置の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度

の4項目が、市の建築条例で定められており、建築計画等の制限になります。

### 「築地地区地区計画」の届出の対象と方法

#### ◇届出の対象となる行為

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築（新築、増築、改築等）又は工作物の建築
- ・建築物等の用途の変更
- ・建築物等の形態又は意匠の変更等

#### ◇届出期限と届出先

届出期限：行為着手の日の30日前までに届出してください。

届出先：尼崎市都市局計画部まちづくり担当 TEL 06-6489-6606

※届出に必要な用紙はまちづくり担当の他、築地土地区画整理事務所にもあります。

※地区計画等についての質問等は築地土地区画整理事務所まで。

### (参考)

上記の地区計画の届出以外に建築物等の建築にあたっては以下の手続きが必要なので参考にして下さい。

#### ○住環境整備条例に基づく事前協議

住環境整備条例に基づき建築物をつくるにあたり、建築物及び敷地等に関して市に協議が必要です。  
(※土地区画整理事業中に限り、事前協議の適用除外になる場合があります)

届出先：尼崎市都市局計画部開発指導課 TEL 06-6489-6612

#### ○尼崎市民の環境をまもる条例に基づく事前協議

工場及び作業場、駐車場、倉庫及び物置場、トラクターミナル、給油取扱所について、建設や拡張、または用途変更を行う場合に必要です。

届出先：尼崎市都市局計画部開発指導課 TEL 06-6489-6612

#### ○土地区画整理法の第76条の許可申請

土地区画整理の事業区域内で土地の区画形質の変更若しくは建築物や駐車場等の工作物を作るときは土地区画整理法第76条の許可申請を行必要があります。

許可申請に必要な用紙は築地土地区画整理事務所にあります。

届出先：尼崎市都市局築地土地区画整理事務所 TEL 06-6487-4311～4313

#### ○建築確認申請

建築物を建築（新築、増築、改築、移転、大規模修繕、大規模模様替、特殊建築物への用途変更）又は工作物の築造を行う場合に必要です。

届出先：尼崎市都市局都市計画部建築審査課 TEL 06-6489-6650

# 築地らしいまち並みづくりの工夫

築地は尼崎城の城下町としてつくられ、長年、伝統的なまち並みの中に人情豊かな生活の場が育まれてきました。震災前の築地にはこの城下町としての歴史的な雰囲気が残っていました。

建物の工法や材料がすっかり変わってしまった現在、失われた家並みを再現するのは現実的に不可能なことです。しかし、「築地の伝統的なまち並みの良さ」を思い起こし、その特徴をつくっていた要素を部分的にでも新しい建物に活用していくことによって、皆が愛着と共感をもてる新しい築地が出来ていくのではないのでしょうか。



●尼崎城鳥瞰図（荻原一青画）（「日本名城画集」より）

築地の伝統的なまち並みの良さ …①

## ◇ 落ち着いた通りの雰囲気

### 少しずつ変化しながら連続していく家並み

城下町築地では、本町通りなどに沿って「町家」と呼ばれる型の建物が建ち並んでいました。これらは、通りに面した部分が店になっているものがほとんどでした。その町家が通りのにぎわいをつくっていましたが、全体としては、落ち着いた雰囲気のまち並みになっていたようです。

この落ち着いた雰囲気は、通りに沿って少しずつ高さなどが変化しながら連続する母屋や下屋の軒下の陰影によるところが大きかったようです。



●昭和38年の本町通り

築地の伝統的なまち並みの良さ …②

## ◇ 優しさと親密感

### 通りに面する格子窓などの表情

### 木・しっくい壁など風合いのある素材

城下町築地では、建物が前庭を持たず直接通りに面して建つ場合がほとんどでした。したがって塀や垣・柵といったものは比較的少なく、格子戸や格子窓が通りと建物の内を軽く仕切っていました。また、それらの材料である木、竹、壁の土やしっくいなど、時とともに風合いを深める素材が、通りをいく人に優しさを感じさせていました。



●昭和50年代の本町通り



●尼崎市都市美形成建築物第1号 福井邸（築地中通）

## 築地らしさをつくるための要素（建物の外観）

まち並みは主に1つ1つの建物の外観によってつくられていきます。ここでは、築地らしさを感じさせる建物の外観の要素について紹介します。

主に城下町築地の町家に見られた伝統的意匠や材料ですが、新しい建物にうまく活用したいものです。

### ● 屋根 やね

#### ◇ 形

…屋根の形が揃うことによって、美しい家並みができます。

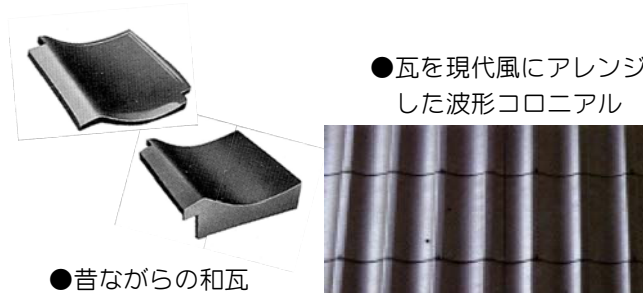
築地の伝統的な建物では、勾配のある切り妻屋根で、棟と軒が通りに平行の形（平入り）が基本でした。

#### ◇ 葺き材

…昔の築地の建物では、和瓦が基本でした。現在では、瓦以外にも多くの葺き材がありますが、色はできるだけ落ち着いた黒系（グレー、銀系）にしたいものです。

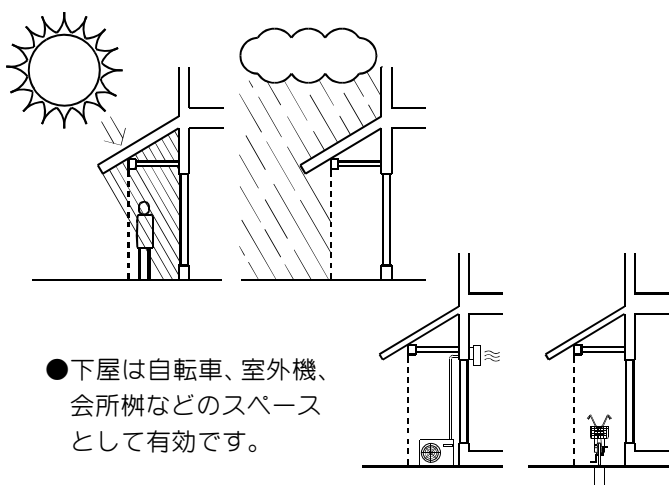


●新しくつくった美しいまち並みの例（彦根市）



●瓦を現代風にアレンジした波形コロニアル

●昔ながらの和瓦



●下屋は自転車、室外機、会所桝などのスペースとして有効です。

### ● 格子 こうし

…格子は「防犯」と「プライバシーの保護」という役割を持っています。

…建物のきめ細かい表情をつくるにはとても有効です。玄関戸や窓、手摺りなどにちょっと工夫して格子のデザインを用いることで、建物の表情がぐっと良くなります。

### ● 下屋・庇 げや・ひさし

…下屋や庇は、雨から建物を守ったり、室内への日差しを調整したりするのに有効です。

…通りに沿って下屋の軒線が連続することによって、柔らかい陰影のあるまち並みがつくれます。

…下屋の軒下（犬走り）は、玄関ポーチになったり、水道のメーター、下水の会所桝、エアコンの室外機などを設ける場所として、また、自転車を置く場所などとしても有効です。



●平入り勾配屋根、下屋の軒、格子などがつくる陰影が情緒ある通りを演出してくれます（築地北浜：震災前）

## 築地らしい色 …… 城下町・和風

伝統的な築地のまち並みは、白や薄灰色などのしっくいの色、土塗り壁や板壁の色、和瓦の色、地道の色などを基本に構成されていました。

通りから見える建物の外壁、塀などの色は築地らしいまち並みを形成する重要な要素のひとつです。外観の基調色は、できるだけ派手(華美)な色は避け、落ち着いた色(無彩色や薄茶系)にすることが望まれます。

…建物の外観などの基調色(基本の色)は周囲と調和するように無彩色または下の色に近いものにする。

…アクセント色も派手(華美)な色は避ける。できれば日本の伝統色をつかう。



白



灰色



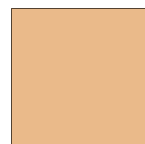
いぶし銀



黒



茶



土色

## 敷際(通りと建物の間の部分)の要素

築地地区の伝統的な建物は、通りに面して直接建っているものがほとんどでした。しかし、現代の建物は建物前面に前庭や駐車スペースを設けるものが多いようです。このため、まち並みの連続感がくずれてしまいがちです。

乱雑なまち並みにならないよう、前庭や駐車スペースを設ける際には、通りに面した囲いでデザインする工夫が望まれます。

通りに沿って、美しい塀や、ちょっとした緑がまち並みを気持ちの良いものにしてくれます。



●格子で囲った駐車スペース(龍野市)

### 〔塀・垣・柵〕

…コンクリート塀・ブロック塀やフェンスも少しの化粧で魅力的になります。

…たとえば、塀の頂部に瓦を乗せるだけでぐっと和風の落ち着いた雰囲気になります。

…戸建住宅の前庭や駐車スペースには、囲いを設けるとともに、格子や下屋風のデザインを用いるなどの配慮が望まれます。



●まち並みに配慮した和風塀(築地中通…築地保育所)

### 〔ちょっとした緑化〕

…軒先や玄関脇などの、通りと建物の間にちょっとした緑を配置すれば、まちの表情が豊かになります。

…場所に合った緑をあしらえば、まち並みに潤いを与えてくれます。塀際や窓辺、バルコニーなどで四季の花を育てるのも楽しいものです。



●緑がまちに潤いを与えてくれます(神戸市)

## マンションなどの大規模建築物

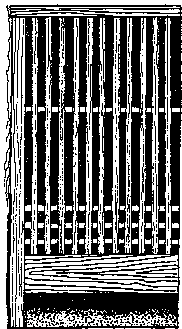
マンションなどの大きな建物は、まちに対する環境・景観上の影響が大きく、まち並みに調和するよう、高さだけでなく景観面でのきめ細かい配慮や工夫が望まれます。

落ち着いた家並みや通りの表情は、建物の形・勾配屋根・下屋・敷際などの工夫によってつくることができます。

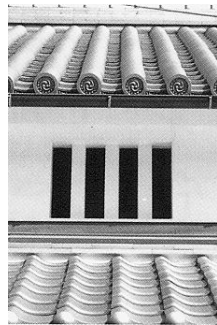
- …まち並みに調和する落ち着いた建物デザインとする。
- …外壁など、広い面積の色はできるだけ派手(華美)なものは避け、落ち着いた色にする。
- …まち並みに配慮して、駐車場まわりなどに和風塀や生け垣の設置をする。
- …格子、むしこ窓、そで壁などの築地の伝統的な景観要素をデザインに取り入れる。



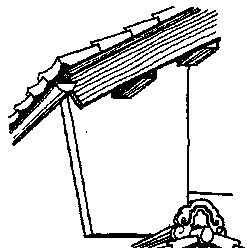
●勾配屋根、瓦、直線的な建物デザインなど、まち並み景観に配慮している例(築地本町)



格子の例



むしこ窓の例



そで壁の例



●建物と道路の間に、和風塀をたてることによって、まち並みへ配慮している例(寺町)

## 駐車場など

月極の貸し駐車場や、マンションなどの駐車スペースは通りに対して大きな面積を占めることになります。このような駐車場も、囲いや舗装などに配慮することによって、築地らしい潤いあるまち並みをつくるのが可能です。

- …和風の塀や生け垣などの緑で囲う。
- …入り口部分だけでも舗装を工夫する。  
(石風舗装、無彩色ブロック舗装など)
- …配置そのものを工夫する。  
(車の乗入れ口を1ヶ所に集約するなど)



●ブロック塀に瓦を乗せて、ちょっとした緑を配置している例  
(築地北浜)

## 工場の外壁など

工場についても、外壁の色や敷際は工夫することによって、できるだけまち並みと調和するようにしたいものです。

- …通りに面して緑を配置するなど、通りを通る人はもちろん、働いている人にとっても気持ちのいい、潤いある環境への工夫が望まれます。
- …外壁や看板はできるだけ落ち着いたものになるようデザインや色などを工夫する。

## 通りから隠したいもの

ごみ箱、洗濯物、空調室外機など、まちの中で生活する上で必要だけれど見て快くないものがいくつかあります。

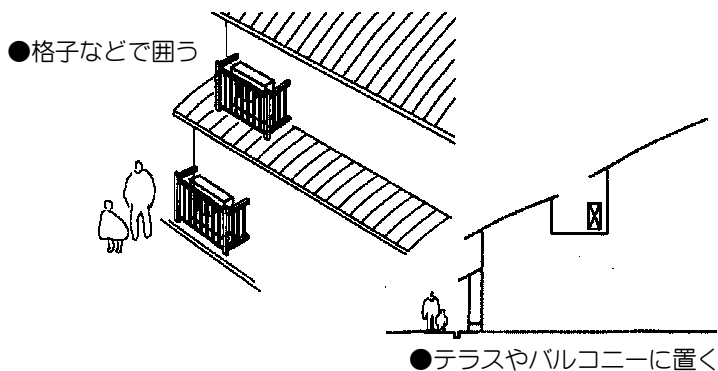
これらは、出来るだけ通りから目につきにくい場所に置くとか、囲いをするなどの配慮が望めます。

### 〔空調室外機〕

…置き場所や囲いのくふうをする。



●下屋上の室外機を窓と同じ格子で囲った例（伊丹市）



●下屋に置いた室外機を格子で囲った例（伊丹市）

### 〔ごみ箱・ごみ置場〕

…共同住宅などで大きなごみ置き場を設ける場合は、囲いや舗装などの工夫をする。



●まち並みに配慮したごみ置場（築地北浜）

## 皆で気持ちよく暮らしていくために〈まち中マナー〉

### ◇ごみ出しルールを守りましょう

- …決められた日に決められたごみを出して下さい。
- …尼崎市指定のごみ袋が必要です。
- ※指定のごみ袋は市内のスーパーマーケットやコンビニエンスストアなどで購入することができます。

### ごみの収集日

燃えるごみ	: 毎週 火・木・土
ビン・かん・ペットボトル	: 毎週 金
プラスチックその他ごみ	: 第2・4・5週 水
小型ごみ	: 第1週 水

平成 14 年 4 月現在

### ◇迷惑駐車はやめましょう

- …路上駐車は歩行者の障害になり、交通事故の原因にもなります。また、緊急時の避難や、救急活動を困難にします。

### ◇車のスピードは控えめにしましょう

- …まち中は歩行者優先です。

### ◇犬の散歩マナーを守りましょう

- …フンの後始末は飼い主の義務です。

### ◇ゴミや空き缶などのポイ捨てをやめましょう



平成7年1月



平成14年1月

このパンフレットは、古紙配合率100%の再生紙を使用しています。

