

1 計画書の内容

名称		潮江地区防災街区整備地区計画			
位置		尼崎市潮江一丁目、潮江二丁目、潮江三丁目、下坂部一丁目及び浜三丁目の各一部			
面積		約 24.6 ha			
地区計画の目標		<p>当地区は、JR尼崎駅の北側で開発整備が進められた地区の更に北側に位置し、交通至便な住宅地として早くから市街化が進み、低層住宅を中心とした利便性の高い住宅地となっている。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・快適に住み続けられるまちづくり』の実現に向けて、「防災性の向上」、「快適な住環境の形成」、「安心のコミュニティづくり」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</p> <p>地区の安全性の向上を図るとともに、JR尼崎駅に近い利便性を活かして、土地利用の増進と住環境の向上を図り、魅力的な都市型住宅地を形成する。</p> <p>2 土地利用の区分</p> <p>住居地区：土地利用の増進と住環境の向上を図り、魅力的な都市型住宅地を形成する。</p> <p>近隣商業地区：近隣向けの商業・サービス機能と住宅の調和のとれた便利で快適な市街地を形成する。</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</p> <p>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</p> <p>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、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し、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。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>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>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健全で適正な居住水準を確保する。</p> <p>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とともに、道路空間の環境に配慮し、まとまり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>火災時の延焼防止、地球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>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を目的としていることから、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 5.5 m	約 427 m	既設
		地区防災道路2号	約 5.5 m	約 240 m	既設
		地区防災道路3号	約 10.5 ～ 14.5 m	約 128 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	主要道路1号	約 4.0 ～ 4.8 m	約 313 m	既設
			主要道路2号	約 4.0 ～ 8.4 m	約 340 m	既設
			主要道路3号	約 4.0 m	約 245 m	既設
		主要道路及び水路	主要道路4号	約 4.0 ～ 6.2 m	約 138 m	既設
		区画道路	区画道路1号	約 4.0 ～ 4.5 m	約 215 m	既設
			区画道路2号	約 4.0 m	約 222 m	既設
			区画道路3号	約 4.0 m	約 39 m	既設
			区画道路4号	約 4.0 m	約 126 m	既設
			区画道路5号	約 4.0 ～ 4.5 m	約 83 m	既設
			区画道路6号	約 4.0 ～ 4.5 m	約 123 m	既設
			区画道路7号	約 4.0 ～ 4.7 m	約 126 m	既設
			区画道路8号	約 4.7 m	約 128 m	既設
			区画道路9号	約 4.0 m	約 178 m	既設
			区画道路10号	約 4.0 m	約 160 m	既設
			区画道路11号	約 4.0 m	約 182 m	既設
			区画道路12号	約 4.0 ～ 4.5 m	約 84 m	既設
			区画道路13号	約 4.0 ～ 6.0 m	約 26 m	既設
区画道路14号	約 4.0 ～ 6.0 m		約 51 m	既設		
区画道路15号	約 4.0 m		約 60 m	既設		
区画道路16号	約 4.0 m	約 34 m	既設			
区画道路17号	約 4.0 m	約 68 m	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 21.4 ha	約 3.2 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法(以下「法」という。)別表第2(に)項第3号に掲げるポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(2) 法別表第2(に)項第4号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(3) 法別表第2(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>(4) 法別表第2(に)項第6号に掲げる床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 法別表第2(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>(2) 法別表第2(に)項第6号に掲げる床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>(3) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げるマージャン屋、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</p> <p>(4) 法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p>	
	建築物の容積率の最高限度	<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 前項の規定は、法第52条第14項又は第59条の2第1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>	<p>1 建築物の容積率は、10分の30(容積率が10分の40と定められている地域にあっては、10分の40)以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、法第52条第14項又は第59条の2第1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>	
建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、10m(敷地面積が10,000㎡以上である建築物にあっては、18m)以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず建築物(その敷地が計画図に示す「道路A」に2m以上接する建築物に限る。)の高さは、18m(敷地面積が1,000㎡以上である建築物にあっては、24m)以下でなければならない。</p> <p>3 前2項の規定は、法第59条の2第1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>	<p>1 建築物の高さは、15m(敷地面積が10,000㎡以上である建築物にあっては、18m)以下でなければならない。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず建築物(その敷地が計画図に示す「道路A」に2m以上接する建築物に限る。)の高さは、18m(敷地面積が1,000㎡以上である建築物にあっては、24m)以下でなければならない。</p> <p>3 前2項の規定は、法第59条の2第1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	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塀で地盤面上2mを超えるもの（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上でなければならない。ただし、次の各号に掲げる場合にあっては、当該号の定めるところによる。</p> <p>(1) 建築物の外壁等の面から法第42条第3項による水平距離の指定を受けた道路の道路境界線までの距離は、0.3m以上でなければならない。</p> <p>(2) 建築物（その敷地が主要道路1号から3号までに接する建築物に限る。）の外壁等の面からの距離は、当該道路の道路境界線までにあつては0.5m以上、当該道路の道路中心線までにあつては3m以上でなければならない。</p> <p>(3) 建築物（その敷地が主要道路4号に接する建築物に限る。）の外壁等の面から当該道路の道路境界線及び水路境界線までの距離は、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 建築物の外壁等で地盤面上10mを超える部分の面から道路境界線までの距離は、2m以上でなければならない。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は70㎡以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当し、その土地の全部を建築物の一の敷地として使用する場合は、この規定を適用しない。</p> <p>(1) この地区計画が決定された際現に建築物の敷地として使用されている土地で70㎡に満た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70㎡に満たないこととなる土地（以下「既存不適格土地」という。）</p> <p>(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>
		建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>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、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 延べ面積が50㎡以内の平家建ての附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>(2) 卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの</p> <p>(3) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>(4) 高さ2m以下の門又は塀</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して、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尼崎駅の北側の市街地再開発事業及び土地区画整理事業の施行区域の北側に位置しており、大正期から企業の進出があり、工場労働者の住宅地として市街化が進んだ地区である。現在も、戦前に建設された家屋や狭い道路も多く残り、災害等に対する危険性を看過できなくなっているため、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23(2011)年に本計画を決定した。

