

計 画 書

阪神間都市計画地区計画の変更（尼崎市決定）

都市計画戸ノ内町北地区東ノ町・西ノ町地区計画を次のように変更する

	名 称	戸ノ内町北地区地区計画
	位 置	尼崎市戸ノ内町二丁目の一部及び三丁目の一部
	区 域	別図に示すとおり
	面 積	約 3.7 ha
	地区計画の目標	<p>阪神淡路大震災により被災し、密集住宅市街地整備促進事業等によるまちづくりが行われている当地区は、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消防車等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の恐れがある地区として、「防災再開発促進地区」に指定されている。</p> <p>当計画では、戸ノ内町北地区まちづくり協議会が、平成9年に決定したまちづくり提案に掲げる「災害に強く、お年寄りや障害者、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、次の3点を目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 戸ノ内町北地区の遅れた都市機能を取り戻す 2) 災害、特に火災に強い安全な町にする 3) 若者が住みつく魅力ある美しいまちにする
区域の整備・開発および保全の方針	土地利用の方針	低層の住宅が調和した住宅地の形成を目指して、計画的に住宅を配置するとともに、居住機能の充実や調和を図る
	地区施設の整備の方針	<p>道路及び公園について適切に配置、整備を行う。</p> <p>「道路」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 歩行者、自転車、自家用車、消防車・救急車・宅配車、入浴サービス車などが円滑に通行できるようにする。 2) 火災時の延焼防止性能および災害時の消防活動や避難路としての機能を確保する。 3) 住宅等の建替えが有効に行えるような幅員を確保する。 4) 道路に面する住宅が、適切な日照・通風を確保できるようにする。 <p>「公園」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 災害時の避難・救援・初期消火等の身近な防災拠点とする。 2) 日常的な地区住民の憩いの場となるよう整備する。 3) 地区内の消防水利となる消火栓および耐震性防火水槽を設置する。 4) 身近に緑と触れ合うことのできる空間として整備する。

	建築物等の整備の方針		宅地規模、建築物の形態、道路に面した部分の形態制限、建築物の防災性能の強化などに留意して整備し、良好な住環境の形成を図る。
地区 施設 の 配置 及 び 規 模	地区施設 の 配置 及 び 規 模	道路	東西線 (幅員5m、延長250m) 南北2号線 (幅員5m、延長360m)
		公園	棕橋公園 約80m ² 公園 約460m ²
	地区の 区分	地区の名称	住宅地区
		地区の面積	約 3.7 ha
	建築物等の 用途制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) ホテル又は旅館 2) 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 3) 自動車教習所 4) 畜舎	
	建築物の敷地面積の 最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は85m ² とする。 ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地、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土地が85m ² 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ない。	
	建築物の高さの最高 限度	建築物の高さを12m以下、軒の高さを10m以下とする。 ただし、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以下の場合においては、その部分の高さは5mまでは算出しない。	
	壁面の位置の制限	東西線及び南北2号線に面する宅地の垣又はさくを除く1階部分の建築物の外壁及びこれにかわる柱の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。	
建築物の形態又は色 彩その他意匠の制限	建築物の外壁やこれに代わる柱、屋根等の形態・意匠・色彩等については、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。		
かき又はさくの構造 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。		

「区域、地区施設の配置については計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり

(理由書)

本地区は、平成7年1月の阪神・淡路大震災により旧猪名川、神崎川沿いで地盤の液状化や地盤沈下が発生し、倒壊や傾斜により全壊、半壊の家屋が出たほか、道路やライフラインにも大きな被害が生じた。また旧村落から発展したまちであるため、既存道路は幅員が狭く消防車両等の通れない箇所が多いほか、住宅の密集度合いも高く、地震や火災時に大規模災害発生の恐れがある地区である。

戸ノ内町北地区まちづくり協議会では、本地区を含む約15haについて、「災害に強く、お年寄りや障害者、若者、子ども達が安心・快適にらせるまち」の実現にむけたまちづくり活動に平成7年11月より取り組んできた。

このまちづくり協議会から、主要道路を幅員5mに拡幅し、併せて小公園を整備するまちづくり提案が提出され、これを受けて、平成15年度に先行地区として西ノ町、東ノ町の区域について、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項を定める地区計画を決定した。

その後、地元で検討を重ねてきた南ノ町の区域における主要道路5m幅員での拡幅整備等の機運が高まったことから、区域拡大と新たに道路及び公園の地区施設を追加するため、地区計画を変更するものである。