

尼崎市潮江地区防災街区 整備地区計画とまちづくりルール

～安全・安心・快適に住み続けられるまちづくり～



潮江密集地区まちづくり協議会

将来を見据えて、今からはじめるまちづくりです

私たちが暮らす「潮江」は、JR 尼崎駅に近く、便利で快適に暮らすことのできるまちです。

一方で、狭い道路が多く、古い木造住宅が密集しており、震災や火災の際に大きな被害が想定される「密集市街地」に指定されています。

そのため、「防災」は潮江に暮らす私たちにとって、非常に重要なまちづくりのテーマなのです。

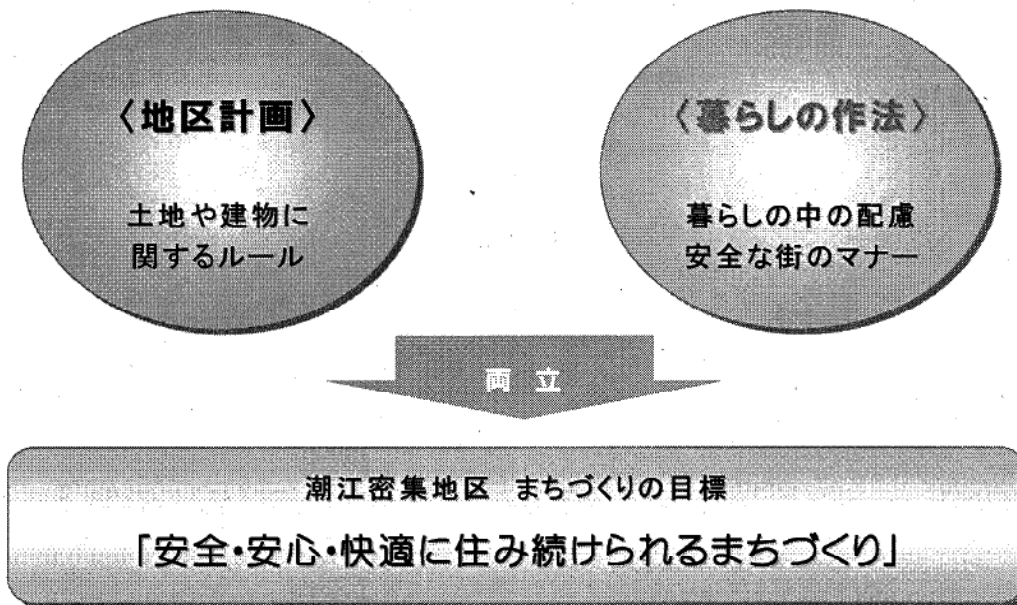
潮江密集地区まちづくり協議会では、これまで住民アンケートや防災まちづくり勉強会を通して、皆様のご意見を伺いながら、度重なる検討を進めてきました。

そして、平成 22 年 11 月 12 日、その検討内容をとりまとめた「まちづくり計画」（地区計画案など含む）を尼崎市長に提出しました。

その後、平成 23 年 5 月 23 日に開催された都市計画審議会にて、協議会が提出した「まちづくり計画」を基本に市が策定した地区計画が無事、原案とおり可決され、平成 23 年 7 月 1 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 23 年 11 月 1 日に地区計画の建築条例が施行されました。

また、提案した「まちづくり計画」では、具体的な規制や誘導を示す「地区計画」のほか、ソフトなまちづくりを促す「暮らしの作法」についても盛り込んでいます。この 2 つを両輪として、「安全・安心・快適に住み続けられるまちづくり」の実現を目指して取り組んでいきます。

まちづくりの目標



参考：地区計画とは

地域には様々な問題や課題があります。（例えば、「突然、近所の空き地に高い建物が建つ」「緑が少なくなってきた」「大きな敷地が細かく分割され、戸建住宅地になってきた」「派手な色の建物ができて周囲のまちなみと合わない」…など。）

そこで、地域に暮らす住民の皆さんと行政が一緒になって、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。

まちづくり計画の考え方

老朽化した木造家屋が密集している潮江地区では、『緊急車両などの車が通ることのできる道路空間を確保する』、『防災性能の高い建築物とする』ということが重要です。

すなわち「建物をいかに新築や建替などをしやすくするか」が大きなポイントです。建築基準法に基づく新築や建替などが行われれば、現在は4mにも満たない道路も広くなりますし、建物の構造も地震や火事に強いものとなるからです。

しかし、実際は「建替えると今よりも床面積が減ってしまう」という意見も多く、こういった事がハードルとなって、新築や建替などが進まないという現状がみうけられます。

そこで、極力、床面積を減らすことなく新築や建替などを行うことができるような「建築のルールを緩和」できる要件を整えた地区計画を導入することとなりました。



①規制の強化だけでなく

制限の緩和も可能となります

地区計画により、一定の建築制限がかかりますが、認定を受けることにより、制限の緩和が適用されます。

そのため、これまでより新築や建替などが行いやすくなります。

②一石二鳥の計画です

新築や建替などが行いやすくなるので、土地の利用価値が高まります。

さらに、新築や建替などが進むことで、街の防災性が高まるので、一石二鳥の計画であると言えます。

- この地区計画は、建替えや土地の利用をしやすくし、「我が家と我が街」の両方を、「安全・安心・快適」にする方法です。
- 即座に皆さんの生活を変えることなく、個人の暮らしや生活設計を尊重した方法なので、各人が住み続けながら、少しずつ「安全・安心・快適」なまちづくりを進めることができます。
- ハード面を誘導する「地区計画」とソフト面の「暮らしの作法」の両輪で取り組むことで、単に災害に強いまちづくりではなく、地域のコミュニティづくりや防災力の向上、ひいては愛着のあるまちを目指します。

③地域全体で取り組みます

地区内の全ての土地・建物が対象となります。

地区内の全員が同じ目的でルールを守り、一丸となって災害に強いまちづくりに取り組みます。

④皆さんの暮らしを尊重します

地区計画ができて、すぐに何かをしないといけないというわけではありません。

新築や建替などに適用されるルールであり、現在の皆さんの暮らしを尊重したものです。

「地区計画」の概要と制限の緩和

今回の地区計画には、以下のようなメリットがあります。

- 特定行政庁（尼崎市長）の認定を受けることができれば、建築制限（道路斜線制限や前面道路幅員による容積率制限）が緩和され、指定容積率を有効に使うことができ、形の良い建物を建てるのが可能となります。
- 皆さんの生活を今すぐに変える必要はなく、新築や建替などに適用されるルールですので、皆さんの生活を今すぐに変える必要はありません。
- 建替えが行いやすくなるので、土地の資産価値の向上につながります。（※個別条件にもよります。）

〈地区計画による制限の概要〉

項目	制限の内容														
① 建築物等の用途の制限	○現在の用途地域による制限のほか、以下のような建築物も建ててはいけない。 【住居地区】 宿泊施設、スポーツ施設、自動車教習所、畜舎 【近隣商業地区】 自動車教習所、畜舎、倉庫業の倉庫、遊興娯楽施設、風俗施設 （既存施設について制限するものではない）														
② 建築物等の容積率の最高限度	【住居地区】 200%以下 【近隣商業地区】 300%以下 ※容積率が400%の地域では400%以下														
③ 建築物等の高さの最高限度	○建物が建つ地区や面する道路状況に応じて、以下のような高さ制限を定める。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>地区又は道路</th> <th>高さの制限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住居地区</td> <td>10m以下（概ね3階建てまで）</td> </tr> <tr> <td>10,000㎡以上の敷地</td> <td>18m以下</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地区</td> <td>15m以下（概ね5階建てまで）</td> </tr> <tr> <td>10,000㎡以上の敷地</td> <td>18m以下</td> </tr> <tr> <td>道路Aに接する敷地</td> <td>18m以下</td> </tr> <tr> <td>1,000㎡以上の敷地</td> <td>24m以下</td> </tr> </tbody> </table>	地区又は道路	高さの制限	住居地区	10m以下（概ね3階建てまで）	10,000㎡以上の敷地	18m以下	近隣商業地区	15m以下（概ね5階建てまで）	10,000㎡以上の敷地	18m以下	道路Aに接する敷地	18m以下	1,000㎡以上の敷地	24m以下
地区又は道路	高さの制限														
住居地区	10m以下（概ね3階建てまで）														
10,000㎡以上の敷地	18m以下														
近隣商業地区	15m以下（概ね5階建てまで）														
10,000㎡以上の敷地	18m以下														
道路Aに接する敷地	18m以下														
1,000㎡以上の敷地	24m以下														
④ 敷地面積の最低限度	○敷地は70㎡以上（約21坪以上）とする。 ○ただし、従前の敷地が敷地面積の最低限度を下回る場合で、その敷地全てを一の敷地として利用する場合はこの限りではない。														
⑤ 壁面の位置の制限	○建物の外壁等については、道路境界線から50cm以上の後退を行う。 ○ただし、「主要道路1号～3号*」では道路中心線から3m以上、「主要道路4号*」では道路境界線又は水路境界線から50cm以上の後退を行う。 （この制限について、外壁等の中心線の長さが合計3m以下で、かつ高さ2.5mを超えて設置されるものは適用しない。） *「主要道路1号～3号」、「主要道路4号」の位置は右図を参照 ○建物の外壁等で地盤面上10mを超える部分は、2m以上の後退を行う。														
⑥ 建築構造の制限	○地区内の建築物は、「耐火建築物」又は「準耐火建築物」とする。														
⑦ 壁面後退区域における工作物の設置の制限	○壁面後退部分には、門、塀、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段などは設置してはいけない。 ○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はない。														
⑧ 垣又はさくの構造の制限	○道路に面して垣やさくを設ける場合は、生垣やフェンスと植栽の組合せなどとする。 ○ただし、壁面後退部分には設置できない。														

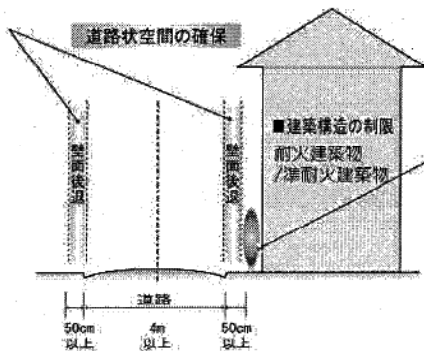
※このパンフレットは、地区計画の概要を紹介するものです。地区計画の詳細については、尼崎市のホームページでご確認下さい。

[地区計画図]



地区計画による主な制限

- 壁面位置の制限
道路境界から50cm以上の壁面後退とする。
注)
「主要道路1~3号」
→道路中心から3m以上後退
「主要道路4号」
→道路又は水路境界から50cm以上後退
- 工作物の設置の制限
壁面後退部分に、門、へい等は設置しない



■垣又はさくの構造の制限
(壁面後退部分に面した敷地内では)出来るだけ緑化を心がける

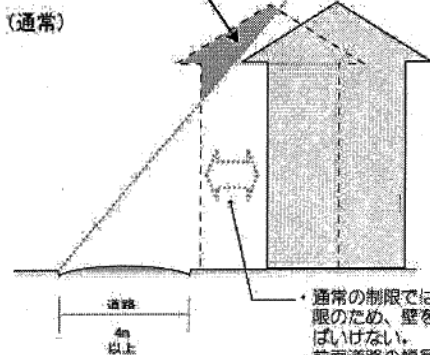
●道路(4m以上)に加えて壁面後退による道路状空間が5m以上になるように目指します。

●実現のためには住民一人ひとりが少しずつ協力して、ルールを守り続けることが大切です。

●お互い様の気持ちをもって取り組み、実現させましょう。

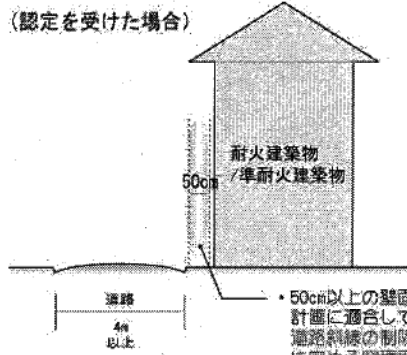
建築基準法の制限の緩和

道路斜線の制限



・通常の制限では、道路斜線の制限のため、壁を後退させなければいけない。
・前面道路の幅員による容積率制限のため、指定容積率いっぱいまで建てるのが困難である。

(認定を受けた場合)



・50cm以上の壁面後退を行うなど、地区計画に適合していることを条件として道路斜線の制限がなくなり、地区計画に定める容積率まで建築が可能となる。
注) 規制の緩和を受けるには、認定を受けることが必要となる。

「暮らしの作法」

地区計画によりハード面でのまちづくりは少しずつ進展します。しかし、それだけでは「安全・安心・快適な暮らし」は実現できません。

私たち一人ひとりが、日常の暮らしのなかで、互いに思いやり、助け合う「共助」の気持ちを持つことが重要です。

そのため、潮江密集地区まちづくり協議会では、ハード面からのまちづくりを誘導する「地区計画」とソフト面からのまちづくりを促す「暮らしの作法」でより良いまちづくりに取り組みます。

潮江地区 安全・安心・快適な暮らしの作法

私たちは、人情味あふれる潮江のまちを愛し、みんなが気持ち良く住めるまちづくりを目指します。お互いに声をかけ合い、思いやりをもって、誰もが安全・安心・快適に暮らせる地域を育てていきます。

(日常生活の作法)

- ・あいさつを基本に、顔の見える、コミュニケーションの取れる温かい人間関係を築きましょう。
- ・緊急時に隣近所で助け合えるよう、安全な地域づくりについて関心や知識を高めましょう。
- ・日頃から火の元管理に気をつけて、火事を出さないようにしましょう。
- ・避難路の安全を守るために、壁面後退部分に燃えやすいものや固定物を置かないようにしましょう。
- ・特に、多くの人が避難する主要な道路に面する敷地では、万が一に備えて、日頃から物を置かないようにしましょう。
- ・いつでも、誰でも安心して通れるように、自転車や植木鉢などの置き方にも配慮しましょう。

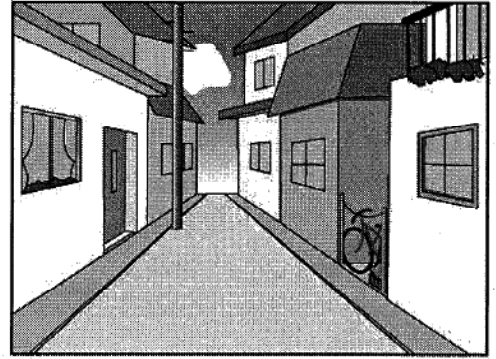
(新築・建替え・改修時のマナー)

- ・地区計画のルールを良く理解し、お互いに守りましょう。
- ・隣近所の建て方に配慮して、お互いに気持ちよく住めるように計画しましょう(窓の位置、北側の日照や通風など)。
- ・工事前にはご近所に一声かけるようにしましょう。
- ・潤いのある町並みを創るために、敷地や境界で花や緑を育てましょう。



★壁面後退部分の使い方などについて★

- 壁面後退部分については、自動車（緊急車両含む）や住民の通行に支障がないよう、門や塀といった工作物はもちろんのこと、プランター等の簡易なモノであっても置かないようにしてください。
- また、道路衛生の確保や将来の電柱移設に配慮して、建物はできるだけ道路から離して配置してください。
- このような配慮によって、開放感、清潔感のある、人も車も通行しやすい道路空間が生まれます。



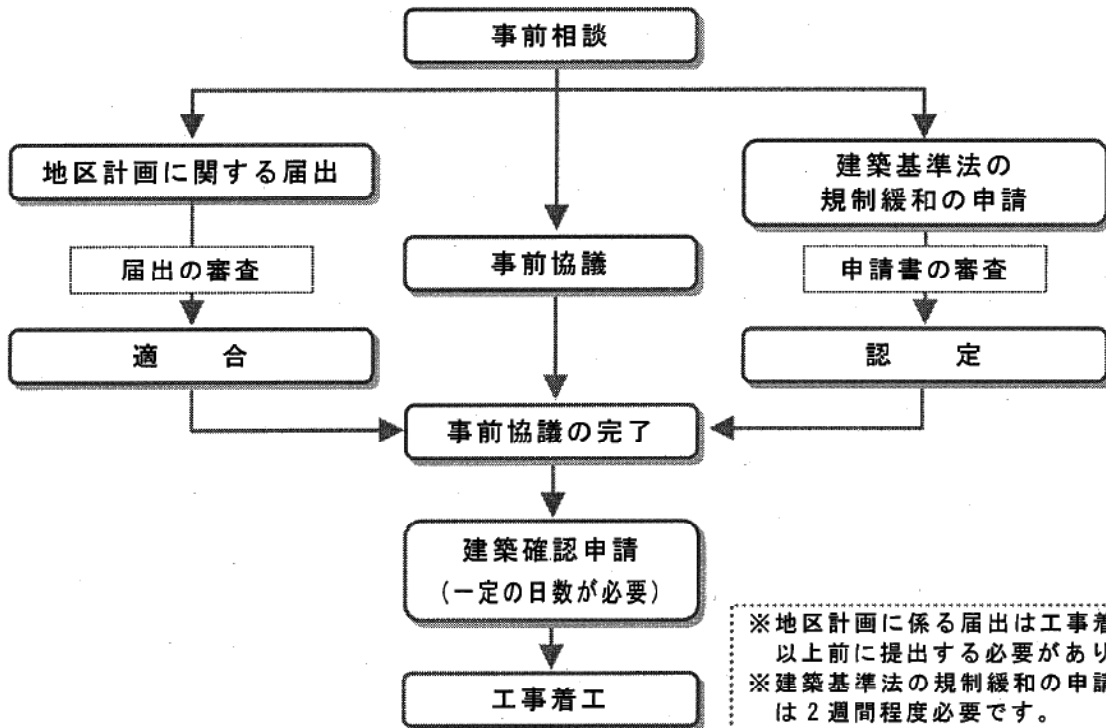
必要な手続きの流れ

- 地区計画の区域内での建物の新築や建替などをする場合、着工の30日前までに地区計画に係る届出が必要です。
- 建物の新築や建替などの際に、容積率制限や道路斜線制限の緩和を受けるためには、建築基準法の緩和の申請を行い、「認定」を受ける必要があります。

地区計画の
届出対象

- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 土地の区画形質の変更

工事着手までの大まかな流れは以下のとおりです。



※地区計画に係る届出は工事着工の30日以上前に提出する必要があります。
※建築基準法の規制緩和の申請書の審査には2週間程度必要です。

●問い合わせ先

- ・まちづくりに関すること 市街地整備担当：06-6489-6620
- ・地区計画に関する届出 開発指導課：06-6489-6606
- ・建築基準法の規制緩和の申請 建築指導課：06-6489-6647

まちづくり計画のとりまとめの経緯

年度	主な取り組み内容
平成 17 年度	○社会福祉連絡協議会と尼崎市とが連携して、地域のまちづくりにむけた勉強会を開催。
平成 18 年度	○まちあるきによる、地域の課題等の抽出と点検マップの作成。 ○地域課題等に関する意見交換会や他地区の事例等に関する勉強会の開催。
平成 19 年度	○住民アンケートを実施し、密集市街地の改善に向けた取り組み意欲の確認、まちづくりにおける問題把握、問題意識の優先順位の整理等を実施。 ○潮江密集地区まちづくり協議会設立。(平成 20 年 3 月 30 日)
平成 20 年度	○地区の基礎的情報の整理。(構造別建物現況、建築年別建物現況、道路幅員、建築基準法上の道路現況など) ○防災まちづくり勉強会の開催。(潮江東、東大寺、北、中、桂、西の 7 地区で各 1 回) ○事例見学会の実施。(人と防災未来センター & 野田北部地区) ○まちづくり構想(案)の作成。
平成 21 年度	○防犯・防災面の観点から空き家の実態把握調査の実施。 ○まちづくり構想(案)に対する住民アンケート調査の実施。 ○防災まちづくり勉強会(2 巡目)の開催。(潮江東、東大寺、北、中、桂、西の 7 地区で各 2 回) ○地区計画(案)の作成とそれに対する住民アンケートの実施。 ○まちづくり計画(案)(地区計画と暮らしの作法)に対する同意確認の実施。 ○まちづくり計画(案)に関して土地・建物権利者に対する説明会の実施。
平成 22 年度	○まちづくり計画(案)(地区計画と暮らしの作法)に対する同意確認の実施。 ※平成 21 年度より未回答者に対しては継続的に実施。 ○まちづくり計画(案)に関する地元説明会の開催。 ○市長提案(平成 22 年 11 月 12 日) ○地区計画(案)の説明会の開催。※尼崎市主催 ○潮江密集地区まちづくり協議会 HP の開設。 (http://shioemachi.osakazine.net/)
平成 23 年度	○都市計画審議会にて地区計画が可決。(平成 23 年 5 月 23 日) ○都市計画決定の告示。(平成 23 年 7 月 1 日) ○地区計画の建築条例の施行。(平成 23 年 11 月 1 日)

