

戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画

(太字は補足・注記)

1 計画書の内容

名称	戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画	
位置	尼崎市戸ノ内町1丁目、2丁目及び3丁目の各一部	
面積	約14.6 ha	
地区計画の目標	<p>阪神・淡路大震災により被災し、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緊急自動車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おそれの大きい密集市街地である。</p> <p>当地区では、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、お年寄りや障がい者、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、「遅れた都市機能の回復」、「災害、特に火災に強い安全なまち」、「若者が住みつく魅力ある美しいまち」を目標としてまちづくりに取り組んできた。</p> <p>本地区計画により、さらなる防災性の向上や快適な住環境の形成を目指して、まちづくりに取り組むものとする。</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>山手幹線沿道であり、かつ、周辺の主要都市部とも近いという利便性を活かして、地区外からの転入者による新たな土地利用の促進、中層と低層の建築物が調和した住宅地の形成を目指す。</p> <p>2 土地利用の区分</p> <p>ゆとりある戸建住宅を中心とした住宅A地区と、昔ながらの古い街並みが残る住宅B地区においては、中低層の住宅を中心とした住宅地として、地区の安全性の向上とともに、魅力的な居住機能の充実や調和を図る。</p> <p>山手幹線沿道地区においては、中層と低層の建築物が調和した住宅地の形成を目指して、魅力的な居住機能の充実や調和を図る。</p>
	地区防災施設及び地区施設の方針	<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、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、土地利用の促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、歩行者、自転車、自家用車、緊急自動車・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。また、火災時の延焼抑制性能及び災害時の消防活動や避難路としての機能と、住宅等の建替えが有効に行えるような幅員を確保する。</p> <p>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> <p>公園については、災害時の避難・救援・初期消火等の身近な防災拠点とし、耐震性防火水槽を設置する。また、日常的な地区住民の憩いの場、身近に緑と触れ合うことのできる空間として整備する。</p>

	建築物等の整備の方針	<p>住宅A地区及び住宅B地区は、中層と低層の建築物が調和した住宅地を形成するために、建築物等の高さの最高限度及び形態又は意匠の制限等を定める。</p> <p>山手幹線沿道地区は、延焼遮断帯としての機能を確保しつつ、住宅A地区及び住宅B地区との調和を図るために、建築物等の高さの最高限度を住宅A地区及び住宅B地区よりも緩和するほか、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>また、全地区において火災に強い安全なまちを目指して、建築物の構造に関する防火上の制限を強化する。</p>				
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>火災時の延焼抑制、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。</p>				
地区防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	備考	
	道路	堤防道路東1号線	約 6 m	約 150 m	拡幅	
		堤防道路東2号線	約 6 m	約 470 m	拡幅	
		堤防道路西線	約 12 m	約 85 m	拡幅	
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	殿ノ内2号線	約 5 m	約 130 m	拡幅
			宮前線	約 5 m	約 200 m	拡幅
			南北1号線	約 5 m	約 160 m	拡幅
			南北2号線	約 5 m	約 360 m	拡幅
			東西線	約 5 m	約 250 m	拡幅
		区画道路	北ノ町3号線	約 4 m	約 80 m	既設
			北東町1号線	約 4 m	約 90 m	既設
			南ノ町1号線	約 4 m	約 260 m	既設
		公園	名称	面積		
	棕橋公園		約 80 m ²			
	南の町公園		約 460 m ²			
<p>※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。</p>						

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅A地区	住宅B地区	山手幹線沿道地区	
			面積	約3.7 ha	約8.6 ha	約2.3 ha	
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (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 (2) 法別表第2(に)項第4号に掲げるホテル又は旅館 (3) 法別表第2(に)項第5号に掲げる自動車教習所 (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				
		建築物の容積率の最高限度	1 建築物の容積率は、10分の20以下でなければならない。 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。				
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは、12m以下で、かつ、軒の高さは10m以下でなければならない。 2 前項の規定は、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。		1 建築物の高さは、25m以下でなければならない。 2 前項の規定は、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。		
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は85㎡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。 (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85㎡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85㎡に満た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		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。 (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。） (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				

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 建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面から主要道路の道路境界線（以下「主要道路境界線」という。）までの距離は、地盤面上2.5m以下にある建築物の部分に限り、0.5m以上でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の一部の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面から主要道路境界線までの距離については、適用しない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱、バルコニー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㎡以内のもの</p> <p>3 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。）の面から区画道路の道路境界線（以下「区画道路境界線」という。）までの距離は、0.5m以上でなければならない。</p> <p>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2.5mを超える部分については、適用しない。</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>その敷地が区画道路に接する建築物の壁面の位置の制限として定められた限度の線と、区画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>道路に対して垣又はさくを設ける場合は、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。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外壁及びこれにかわる柱、屋根などの形態・意匠・色彩などについては、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。</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、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、住宅の密集度も高く、地震や火災時に大規模災害発生のおそれがある地区である。

このため、戸ノ内町北地区では、「災害に強く、お年寄りや障がい者、若者、子供たちが安心・快適に暮らせるまち」の実現に向け、平成16(2004)年に地区計画を策定し、平成22(2010)年には一部区域の追加拡大を行い、継続的な取組がなされる中、地区全域におけるまちづくりに対する機運が高まり、区域の拡大に併せ更なる防災性の向上や住環境の形成を目指し、平成24(2012)年に従前の地区計画の廃止及び本計画の決定を行った。

3 計画図の内容

