

平成29年(2017年)9月25日
発行：西宮市 都市計画課
TEL：0798-35-3660

西宮市 都市計画ニュース

- 【目次】
- 表面 ■ 西宮市立地適正化計画の基本的な方針(案)について
 - 裏面 ■ 第7回用途地域等の定期的な見直しについて
 - お知らせ

西宮市立地適正化計画の基本的な方針(案)について

本市では、今後の人口減少や急速な高齢化等の都市の課題を見据え、将来にわたって誰もが生活しやすいまちづくりの計画として、立地適正化計画の作成を進めております。今回のご案内では、基本的な方針(案)の内容について、お知らせするとともに、将来のまちづくりについて、広く市民の皆様のご意見を募集します。なお、詳細については、都市計画課(市役所本庁舎南館3階)、各支所・サービスセンターのほか、本市ホームページ(くらしの情報→都市計画)でご確認いただけます。

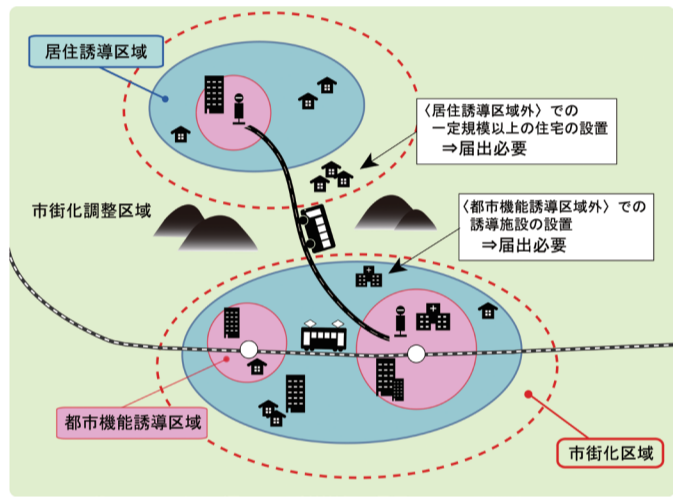
1. 立地適正化計画とは

(1)立地適正化計画の意義

これまでの都市計画では、都市が拡大していくことを前提に、秩序ある市街地の発展を目的として、既に市街化している区域やおおむね10年以内に市街化すべき区域を「市街化区域」とし、市街化を抑制して山林や農地等として保全する区域を「市街化調整区域」として、規制・誘導を行ってきました。

しかし、今後のまちづくりでは、市街化を誘導してきた市街化区域内においても、人口減少や高齢化の進展、市街地の空洞化等の恐れがあることから、このような課題を見据えた持続可能な都市経営を図る必要があります。

立地適正化計画では、医療・福祉施設、商業施設や住居等の適正な立地を誘導し、公共交通によりこれらの生活利便施設等へのアクセス性を向上させるなど、交通も含めた都市全体の構造を見直すことにより、誰もが生活しやすいコンパクトなまちの維持・誘導を図っていきます。



立地適正化計画のイメージ図

(2)立地適正化計画により定められる誘導区域

①居住誘導区域

人口減少の中にあっても、市街化区域内の一定のエリアにおいて、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域のことで

②都市機能誘導区域

居住誘導区域内において、医療・福祉、教育・文化、商業等の都市機能を鉄道駅周辺(都市核・地域核)などに誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域のことで

③誘導施設

都市機能増進施設(居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設で、都市機能の増進に著しく寄与するもの)のうち、都市機能誘導区域に誘導すべき施設のことです。

(3)誘導区域外において届出が必要となる行為

①居住誘導区域外

- 開発行為**
 - ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 - ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
 - ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの(例:寄宿舎等)の建築目的で行う開発行為
- 建築行為等**
 - ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 - ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
 - ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(上記①、②)とする場合

②都市機能誘導区域外

- 開発行為**
設定された誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
- 建築行為等**
 - ①設定された誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 - ②建築物を改築し、設定された誘導施設を有する建築物とする場合
 - ③建築物の用途を変更し、設定された誘導施設を有する建築物とする場合

(表面 - 左)

2. 西宮市における立地適正化計画について

(1)計画の区域

計画の区域については、都市計画区域(市全域)を対象とします。

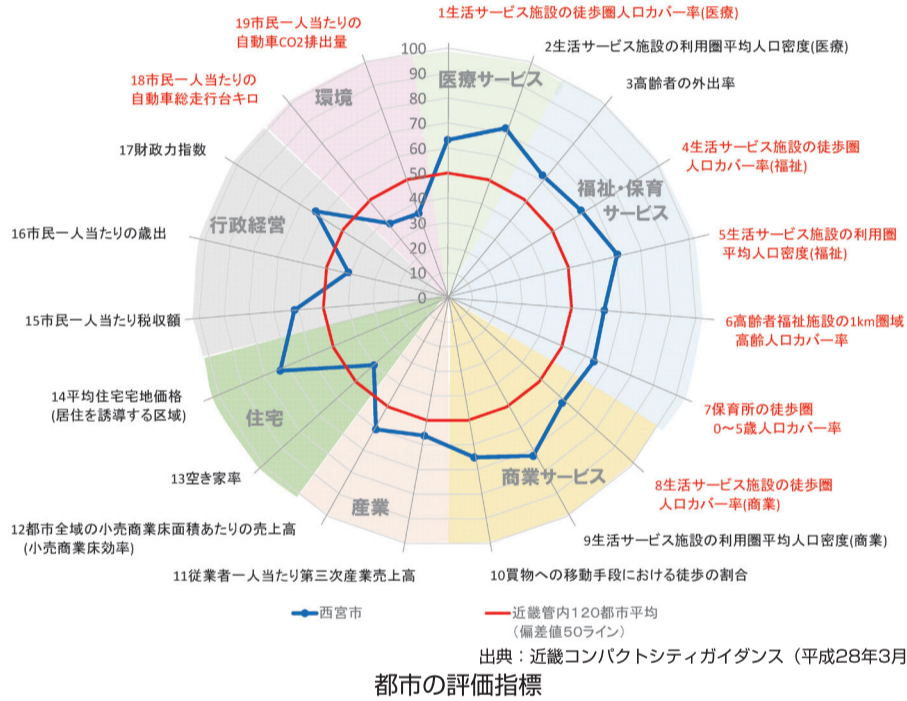
(2)計画の目標年次

計画の期間は、概ね20年後の都市の姿を展望し、平成52年(2040年)を目標年次とします。

3. 西宮市の現状と今後の展望

(1)西宮市の都市構造の現状

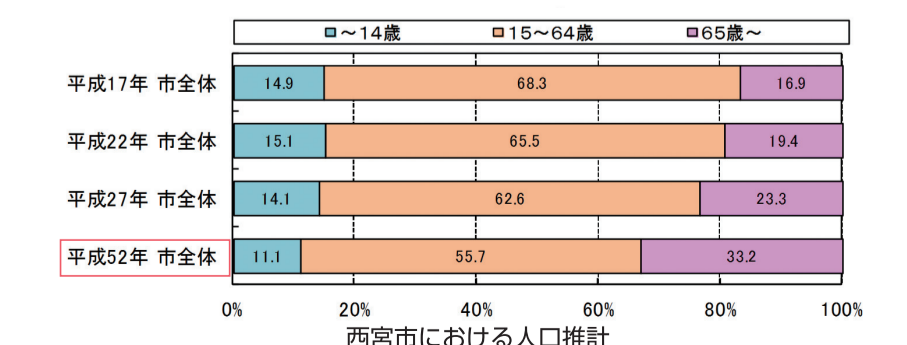
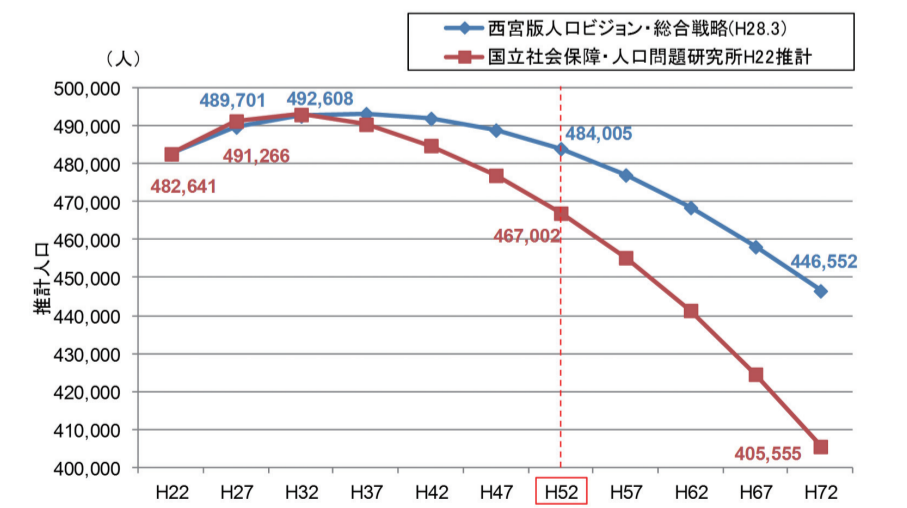
本市は、医療・福祉・商業などの生活サービス施設から800m圏内に居住している人の割合(徒歩圏人口カバー率)が高く、また、一人当たりの自動車の利用が少ないことから、現状においては、鉄道・バス等の公共交通を中心としたコンパクトな都市構造となっています。



都市の評価指標

(2)今後の人口展望

本市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の平成22年推計によると、平成32年以降減少すると予測されています。さらに、今後、急速な高齢化が進むと予測されています。



4. 西宮市立地適正化計画の基本的な方針

(1)基本理念

「地域の魅力を活かした誰もが暮らしやすいコンパクトな都市」

(2)基本的な方針

- 地域の特性を活かした居住の誘導**
各地域に形成されている居住環境を活かした誘導を行います。
- 地域に応じた生活サービス施設の維持・誘導**
各地域の拠点の位置付けや特性に応じた施設の誘導を行います。
- 「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」に基づく交通機能の強化**
各地域や他市の拠点を結ぶ交通ネットワークや交通結節機能を強化します。

5. 誘導区域・誘導施設の設定方針

(1)居住誘導区域の設定方針(右上図)

居住誘導区域の区分	土地利用方針	区域設定の考え方
環境調和型居住区域(北部地域)	農住共存地	低密度な人口を維持し、緑豊かな居住環境を保全する。
低層居住区域(南部地域山ろく部・丘陵部)	低層住宅地	低密度な人口を維持し、ゆとりある居住環境を保全する。
中低層居住区域(南部地域内陸部・臨海部)	中低層住宅地	中密度な人口を維持し、安全で快適な居住環境を形成する。
都市型居住区域(南部地域内陸部・臨海部)	中高層住宅地 都市型住宅地 等	高密度な人口を適切に誘導し、安全で快適な居住環境を形成する。

※流通業務地、災害の危険性が高い区域等は、居住誘導区域に含まれません。

(2)都市機能誘導区域の設定方針(右図)

都市機能誘導区域の区分	区域設定の考え方	拠点(地域核、地区核等)
都市拠点形成区域(南部地域)	都市核の中心からおおむね半径1kmの範囲内の区域を基本	阪急 西宮北口駅周辺 阪神 西宮駅・JR 西宮駅周辺
地域拠点形成区域(南部地域)	地域核、地区核等の中心からおおむね半径800mの範囲内の区域を基本	阪急 夙川駅周辺 阪急 吉楽園口駅周辺 阪急 甲陽園駅周辺 阪急・阪神 今津駅周辺 阪神 甲子園駅周辺
地域拠点形成区域(北部地域)		山口センター周辺 JR 西宮名塩駅周辺 ※連携拠点 神戸電鉄 岡場駅周辺 JR・阪急 宝塚駅周辺

(3)誘導施設の設定方針

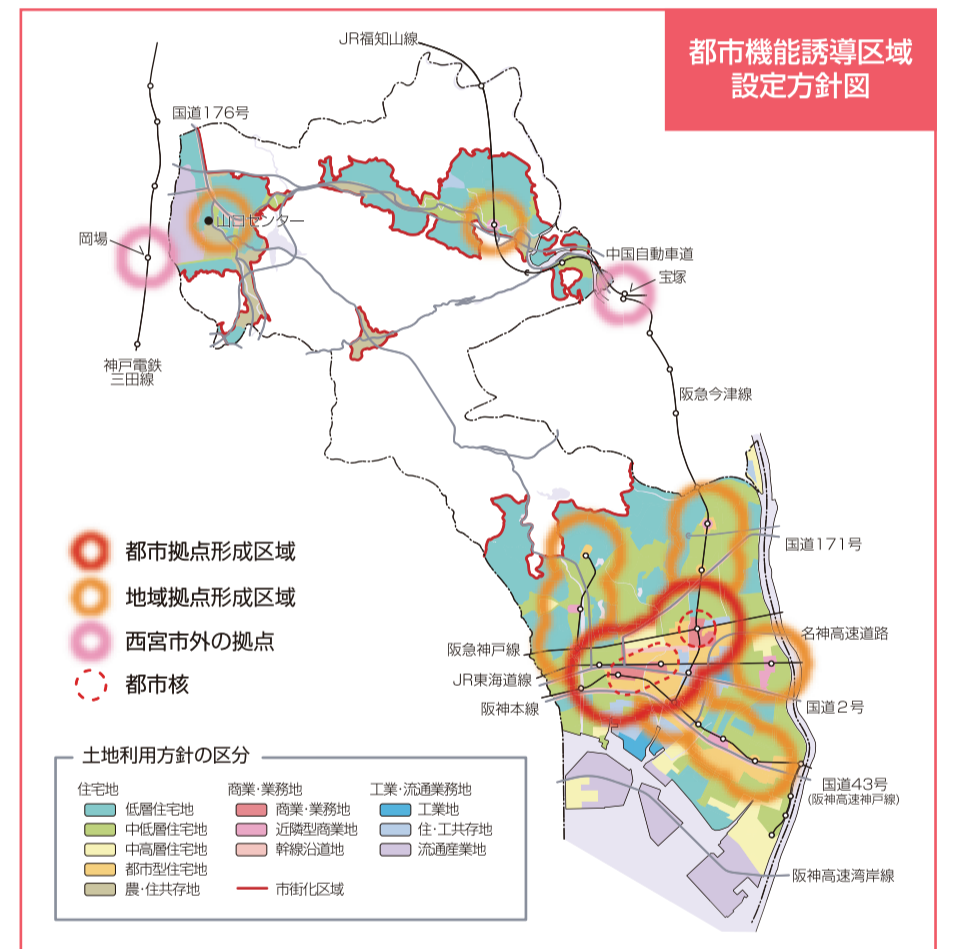
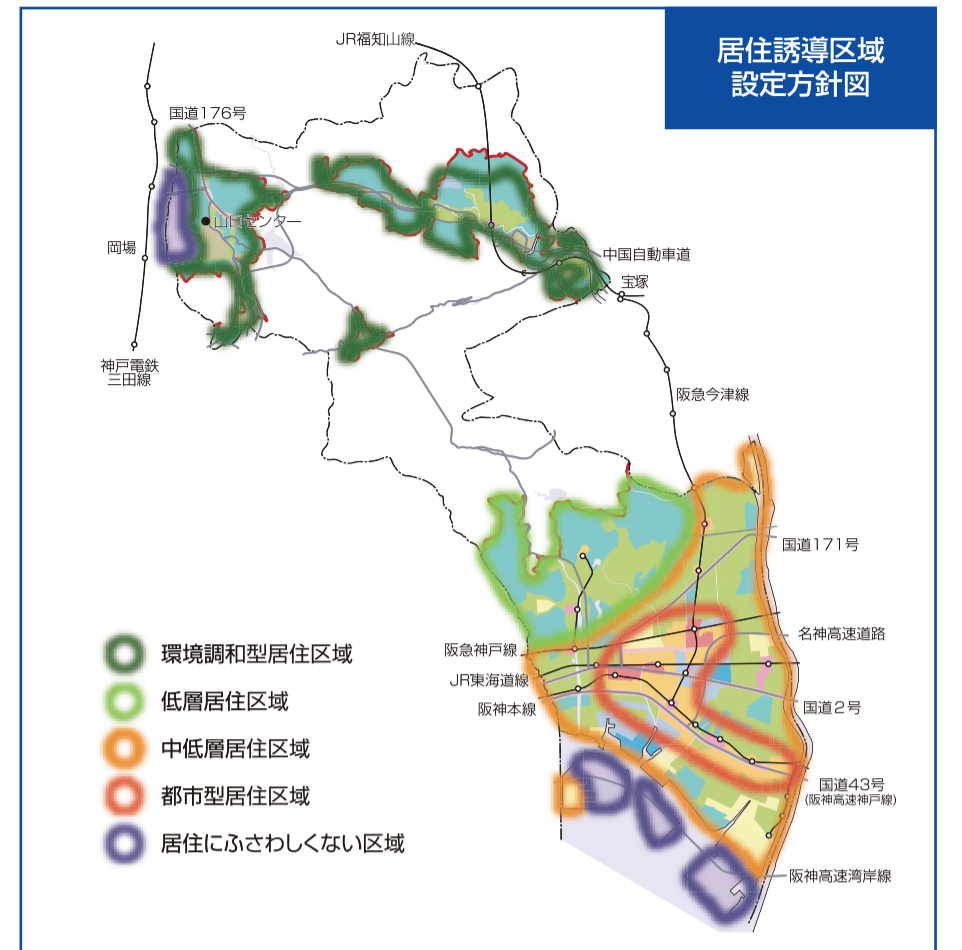
誘導区域の区分	施設機能の考え方	誘導施設(例示)
都市機能誘導区域	都市拠点形成区域(南部地域)	広域的な利用が見込まれる施設
	地域拠点形成区域(北部・南部地域)	地域拠点等において必要な施設
	居住誘導区域全域	身近な日常生活に必要な施設
	拠点集約型施設	高度医療施設(2次医療施設・救急告示病院) 官公署施設 文化施設(図書館、ホール等) 大規模商業施設 等
	分散型施設	医療施設 支所 文化施設(集会施設等) 中規模商業施設 等
		診療所 老人福祉施設 幼稚園、保育所等 小学校、中学校、高校 公民館等 スーパーマーケット 等

6. 今後の予定

本市では、下記の通り、平成31年3月の立地適正化計画の公表をめざして、皆様のご意見を募集しながら、計画策定に向けて進めていきます。



意見募集の詳細については、右欄をご覧ください。



< 意見募集 >

「立地適正化計画の基本的な方針(案)」及び裏面の「第7回用途地域等の定期的な見直し」について、皆様のご意見を募集します。

- ◆**意見募集期間**
平成29年9月25日(月)～10月13日(金)…期間内必着
- ◆**公表場所**
都市計画課(本庁舎南館3階)
※資料は本市ホームページでもご確認いただけます。
立地適正化計画の基本的な方針(案)については、各支所・サービスセンターにおいてもご確認いただけます。

- ◆**意見の提出方法**
書式は自由ですが、住所・氏名・年齢を必ず記載してください。次のいずれかの方法により書面で提出してください。
 - 1) 郵送 〒662-8567 西宮市六湛寺町10番3号 西宮市都市計画課
①「立地適正化計画の基本的な方針の意見募集」あて
又は、②「用途地域等の見直し素案の意見募集」あて
 - 2) ご持参 開庁日の執務時間中(9:00～17:30)に都市計画課まで
 - 3) 電子メール 送付先アドレス: vo_toshikei@nishi.or.jp
件名に、上記の①又は、②の意見募集先をご記入ください。
- 注)頂いたご意見は市の見解とともに、ホームページや都市計画審議会でご公表(住所・氏名は非公表)します。ご意見に対して、個別に回答はいたしません。

(表面 - 右)

第7回用途地域等定期的な見直しについて（都市計画変更素案の公表）

本市では、阪神間都市計画として決定している用途地域等の定期的な見直し作業を進めています。平成29年3月に策定した「用途地域等見直しの基本的な考え方」を踏まえて見直しの素案をとりまとめました。このニュースはその素案（見直し箇所）をお知らせするものです。

1. 用途地域等の見直しについて

本市では、社会情勢の変化を踏まえて概ね5年ごとに用途地域の定期的な見直しを行っており、このたび第7回目の用途地域の見直しとあわせて、高度地区と防火・準防火地域の見直しを行います。

用途地域の境界は、一般的に道路や河川などの地形地物に基づいて定めていますが、平成28年3月に行った都市計画道路の廃止や近年の道路整備などによって、境界の根拠が失われた箇所について、今回、周辺の土地利用の実態や現況の道路の形態等に合わせた変更を行います。

その他、災害拠点病院の機能向上を図るため、周辺環境への影響に配慮しつつ、見直しを行います。

2. 用途地域とは

私たちが生活するまちには、住宅・店舗・事務所・工場など、さまざまな用途（利用目的）の建築物があり、これらが無秩序に混在して立地することによって健全なまちづくりに支障をきたす恐れがあります。

そのため、都市計画では、建築物の利用目的ごとに立地可能なエリアを区分する「用途地域制度」を設けています。













この制度は、市街地を12種類（本市は工業専用地域を除く11種類）の用途地域に区分し、地域ごとに適した建築物の用途や建物規模（建ぺい率、容積率）等の制限を定めることによって、安全で快適な住環境の保全や、良好な商業・工業活動の促進を図るものです。（下図「用途地域の一覧」参照）

3. 高度地区とは

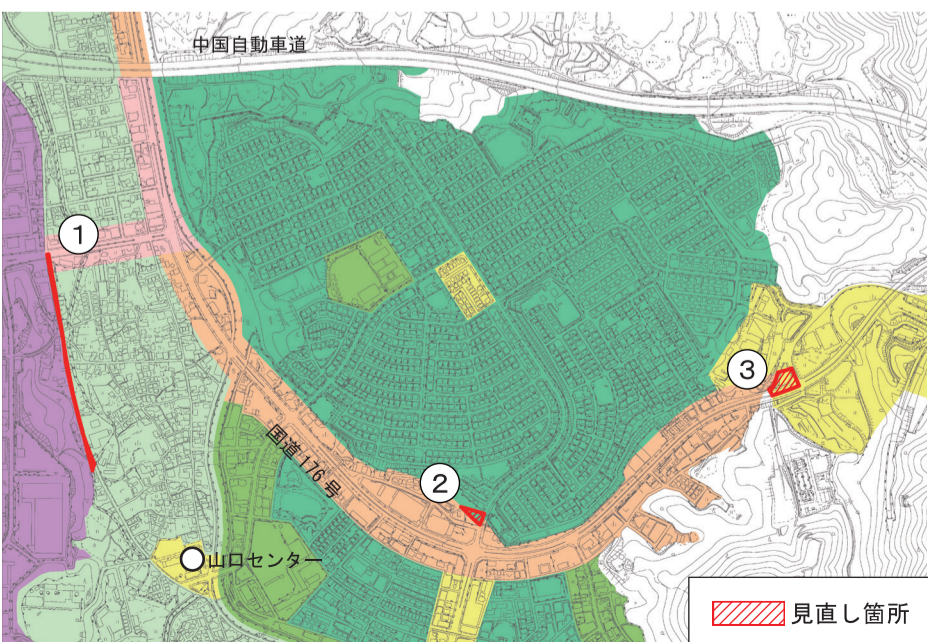
高度地区とは、良好な市街地環境の保全と健全な土地利用を図るため、建築物の高さの最高・最低限度や斜線制限を定めるものです。

本市では用途地域を指定している区域のほぼ全域において、10種類の高度地区を定めています。

【参考】用途地域の一覧

 <p>第一種低層住居専用地域</p> <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。</p>	 <p>第二種低層住居専用地域</p> <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほかに150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	 <p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	 <p>第二種中高層住居専用地域</p> <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	 <p>第一種住居地域</p> <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。</p>	 <p>第二種住居地域</p> <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられます。</p>
 <p>準住居地域</p> <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	 <p>近隣商業地域</p> <p>まわりの住民が日用品の買物などをとするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>	 <p>商業地域</p> <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	 <p>準工業地域</p> <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	 <p>工業地域</p> <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	 <p>工業専用地域</p> <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられます。</p>

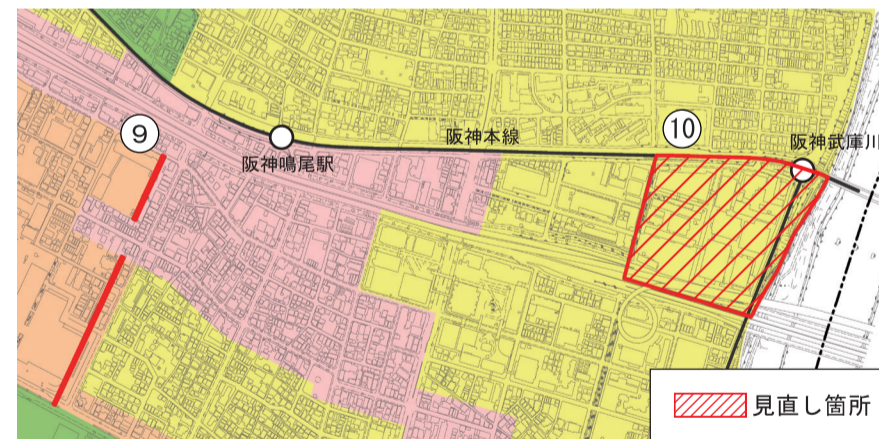
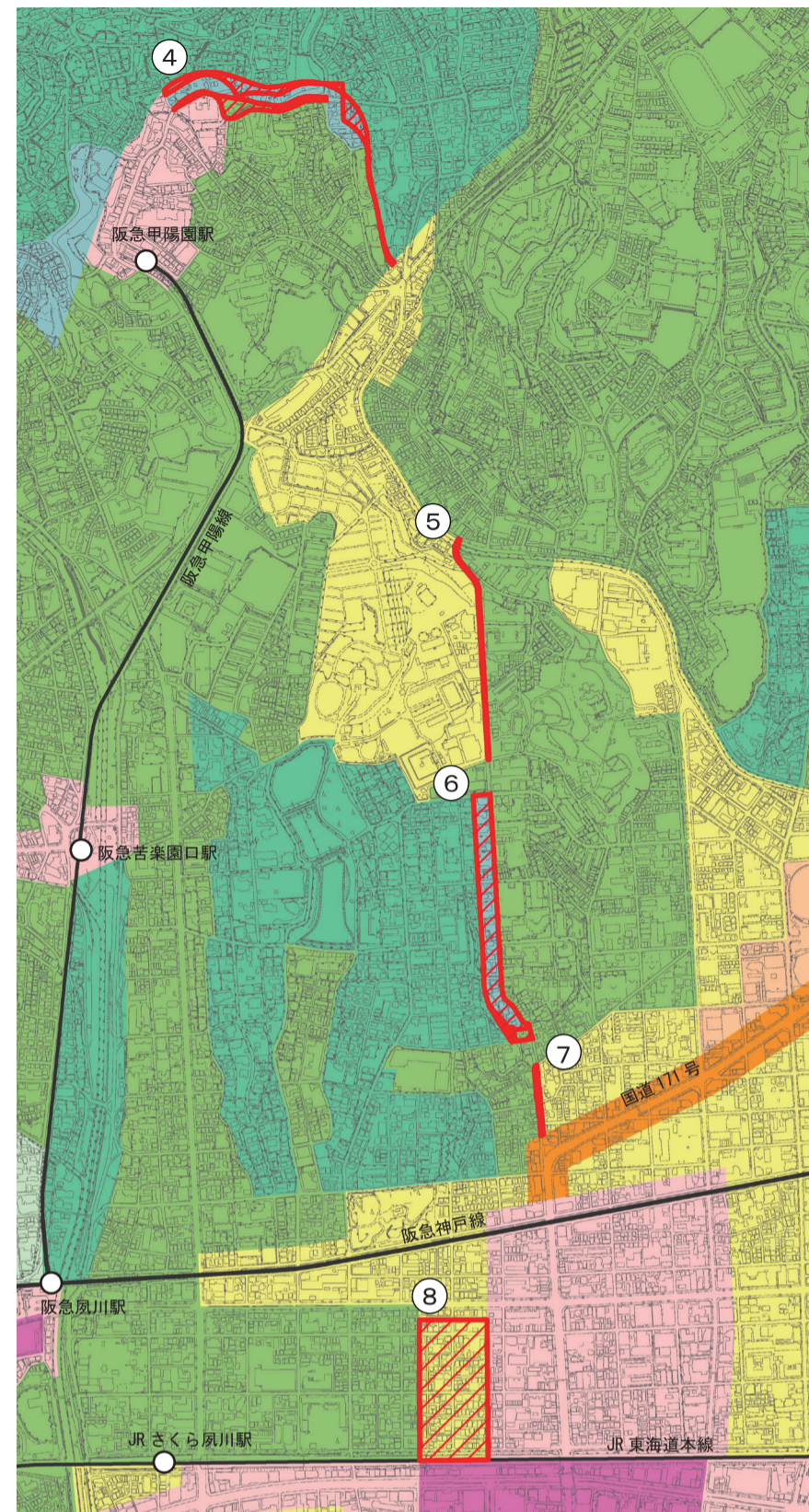
7. 見直し箇所（素案）- 北部地域 -



変更地区	現行			→	変更素案		
	種類	容積率 建蔽率	補完制度		種類	容積率 建蔽率	補完制度
①	準工業	200% 60%	—	⇒	近商	200% 80%	第4種高度地区 準防火地域
	準工業	200% 60%	—	⇒	2中高	200% 60%	第2種高度地区
	2中高	200% 60%	第2種高度地区	⇒	準工業	200% 60%	—
②	1低専	100% 50%	第1種高度地区	⇒	2住居	200% 60%	第4種高度地区
③	1住居	200% 60%	第2種高度地区	⇒	2住居	200% 60%	第4種高度地区

（裏面 - 左）












8. 見直し箇所（素案）- 南部地域 -



変更地区	現行			⇒	変更素案		
	種類	容積率 建蔽率	補完制度		種類	容積率 建蔽率	補完制度
④	近商	200% 80%	第4種高度地区 準防火地域	⇒	2低専	150% 60%	第1種高度地区 —
	2低専	150% 60%	第1種高度地区 第3種風致地区	⇒	1低専	100% 40%	第1種高度地区 第3種風致地区
	1中高	150% 60%	第2種高度地区	⇒	2低専	150% 60%	第1種高度地区
	1低専	100% 40%	第1種高度地区 第3種風致地区	⇒	2低専	150% 60%	第1種高度地区 第3種風致地区
	1中高	150% 60%	第2種高度地区 第3種風致地区	⇒	1低専	100% 40%	第1種高度地区 第3種風致地区
⑤	1住居	200% 60%	第4種高度地区	⇒	1中高	200% 60%	第3種高度地区
	2低専	150% 60%	第1種高度地区 第3種風致地区	⇒	1低専	150% 60%	第1種高度地区 第3種風致地区
⑥	2低専	150% 60%	第1種高度地区 第3種風致地区	⇒	1低専	100% 40%	第1種高度地区 第3種風致地区
	1中高	200% 60%	第3種高度地区 第3種風致地区	⇒	1低専	150% 60%	第1種高度地区 第3種風致地区
	1中高	200% 60%	第3種高度地区 第3種風致地区	⇒	1低専	100% 40%	第1種高度地区 第3種風致地区
⑦	1中高	200% 60%	第3種高度地区	⇒	1住居	200% 60%	第4種高度地区
⑧	1住居	200% 60%	第5種高度地区 地区計画(安井)	⇒	1中高	200% 60%	第3種高度地区 地区計画(安井)
⑨	近商	300% 80%	第7種高度地区 準防火地域 特別用途地区	⇒	2住居	200% 60%	第5種高度地区 — 特別用途地区
	2住居	200% 60%	第5種高度地区 準防火地域 特別用途地区	⇒	2住居	200% 60%	第5種高度地区 — 特別用途地区
⑩	1住居	400% 60%	特別用途地区 準防火地域 第6種高度地区	⇒	1住居	400% 80%	特別用途地区 準防火地域 第6種高度地区

この素案の見直し箇所図は概略図になります。見直し箇所の詳細については、本市ホームページ（くらしの情報→都市計画）や、都市計画課窓口（市役所南館3階）でご確認いただけます。現在の用途地域等の指定については、本市ホームページの「[にのみやWebGIS]」でご確認いただけます。

【凡例】

	第一種低層住居専用地域(1低専) 高さ10m 壁面後退1m		準住居地域(準住居)
	第二種低層住居専用地域(2低専) 高さ12m		近隣商業地域(近商)
	第一種中高層住居専用地域(1中高)		商業地域(商業)
	第二種中高層住居専用地域(2中高)		準工業地域(準工業)
	第一種住居地域(1住居)		工業地域(工業)
	第二種住居地域(2住居)		

★お知らせ★

地区のルールを定める活動を支援します

敷地の細分化、建替えにともなう緑の喪失、マンション等大規模建築物の立地など、地域の住環境の変化を感じることはありませんか？

住民が自らのまちについて話し合い、地域全体で合意することにより、建築物の高さや用途の制限、緑の確保など、地域特性に応じたまちなみや住環境の保全・向上を図るためのルールを地区計画（都市計画法）や景観重点地区（西宮市都市景観条例）として定めることができます。本市では、これらに取組む住民組織に対し、専門家の派遣や活動費の助成を行うなど、地域住民主体のまちづくりを支援しています。詳しくは、都市デザイン課までお問合せください。

電話：0798-35-3688
メール：vo_toshidesign@nishi.or.jp



昭和56年5月以前の住宅にお住まいの方へ

昭和56年5月31日以前に着工された住宅（築36年以上の住宅）は大地震が発生した際に倒壊する危険性があります。



耐震診断・耐震改修をして地震による被害から命と財産を守りましょう！

※地震で倒壊した住宅（イメージ）

- ① 耐震診断で安全性を確認
- ② 計画策定で補強案を作成
- ③ 改修工事で地震に強い家に

本市では住宅の耐震診断・耐震改修を支援する制度があります。詳しくは、建築指導課のホームページをご確認ください。電話：0798-35-3705 HP：くらしの情報→すまい→すまいに関する助成

（裏面 - 右）