

報告第 2 号

兵庫県立西宮病院と西宮市立中央病院の統合新病院整備に係る
都市計画変更(素案)について【報告】

目 次

1. 計画地の概要…………… P. 1

2. 統合新病院整備に伴う都市計画変更(素案)について…………… P. 2

3. 今後のスケジュール(案)…………… P. 6

資料1 兵庫県立西宮病院と西宮市立中央病院の統合新病院整備について

兵庫県立西宮病院と西宮市立中央病院の統合新病院整備に係る 都市計画変更（素案）について

1. 計画地の概要

① 整備場所

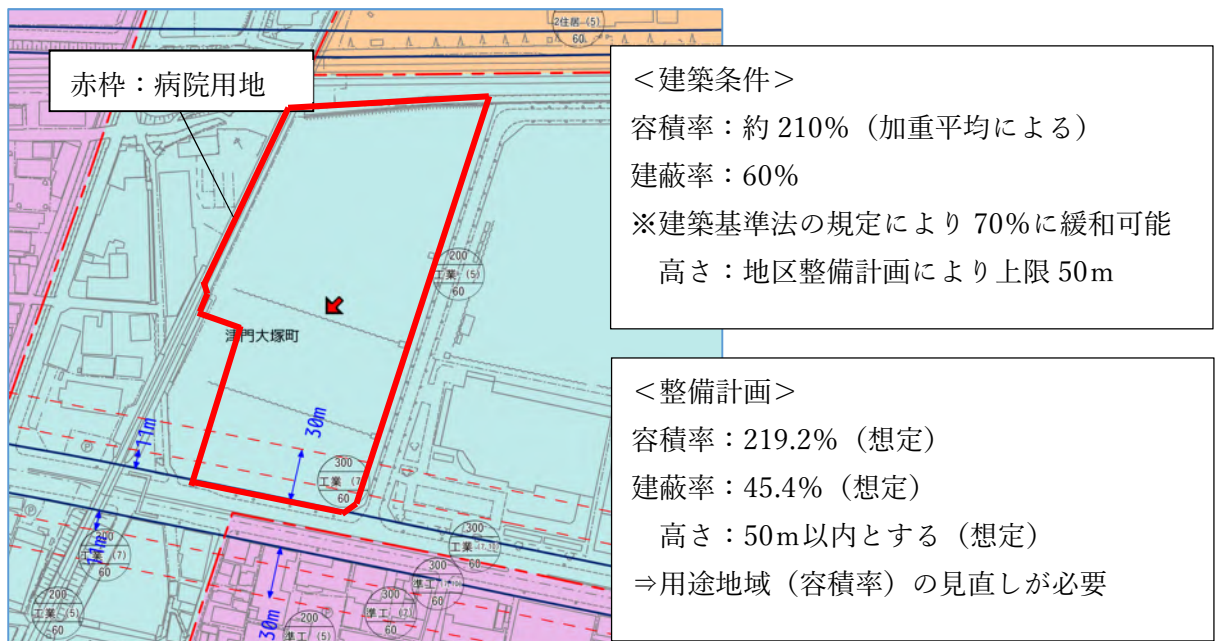
西宮市津門大塚町（アサヒビール西宮工場跡地）

② 敷地面積

26,000 m²

③ 都市計画概要

種別	指定内容
用途地域	※国道2号から30mまで 工業地域（容積率300%/建蔽率60%） ※上記以外 工業地域（容積率200%/建蔽率60%）
高度地区	第7種かつ第10種高度地区 ※国道2号から11mまで 第7種高度地区 ※国道2号から11m～30m 第5種高度地区 ※上記以外
防火・準防火地域	防火地域 ※国道2号から11mまで 準防火地域 ※上記以外
その他	地区計画（再開発等促進区） ※土地利用に関する基本方針において、 病院の立地の誘導を図るとされている。



2. 統合新病院整備に伴う都市計画変更（素案）について

(1) 上位計画、関連計画等における当該地の位置付け

①都市再開発方針（兵庫県） 平成 29 年 2 月 28 日

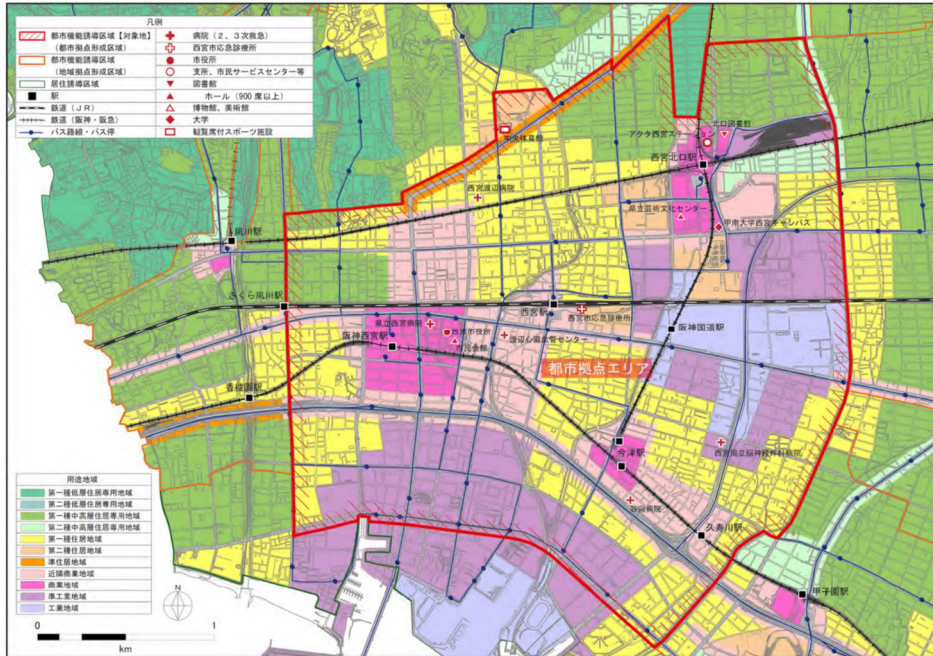
当該地を含む津門大塚地区は、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」（都市再開発法に基づく 2 号地区）に位置付けられ、土地利用計画として公共公益施設が挙げられており、概ね 5 年以内に用途地域の決定（変更）を予定している地区とされている。

市町名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要						
			地区整備の主たる目標	土地利用計画	建築物更新の方針	施設整備の方針	再開発促進の措置	概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定(変更)予定の都市計画
西宮市	C-1-3	JR西宮駅南西地区 (約 2.5ha)	<ul style="list-style-type: none"> 卸売市場の再生整備 都市核にふさわしい賑わいと魅力ある都市空間の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 市場施設その他、商業業務施設、共同住宅施設等を適正配置し、地区全体の土地利用の高度化を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 再開発手法等により、老朽建築物を除去し、国道 2 号沿いの不燃化を促進すると共に良好な都市景観の形成を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 区画道路 歩行者通路 公開空地 	<ul style="list-style-type: none"> 民間活力による整備 	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業等 	<ul style="list-style-type: none"> 高度利用地区等 市街地再開発事業等
	C-3-1	津門大塚地区 (約 12.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な工場跡地の円滑な土地利用転換 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の高度利用 商業業務地 <u>公共公益施設</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 公共公益施設及び民間施設の適正誘導 良好な都市景観の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 区画道路の整備 歩行者ネットワークの形成 	<ul style="list-style-type: none"> 民間活力の活用 公益団体等による整備 		<ul style="list-style-type: none"> 地区計画 <u>用途地域</u>
	C-9-1	鳴尾駅前地区 (約 1.8ha)	<ul style="list-style-type: none"> 地区拠点の形成 駅前広場等の都市基盤の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 商業業務、住宅地 土地の高度利用 	<ul style="list-style-type: none"> 商業業務施設及び住宅の更新による建築物の中高層化 	<ul style="list-style-type: none"> 都市高速鉄道(阪神本線)の連続立体交差事業の推進 駅前広場及び区画道路の整備 都市計画道路(競馬場線)の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 公共団体及び民間活力の活用による整備 	<ul style="list-style-type: none"> 連続立体交差事業(事業中) 土地区画整理事業(事業中) 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画
	C-10-1	浜甲子園団地地区 (約 35.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化した公的共同住宅の建替等 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地 土地の高度利用 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽公的共同住宅の更新等による建築物の中高層化 	<ul style="list-style-type: none"> 区画道路、公園の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 公共団体及び民間活力の活用による整備 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)(事業中) 都市再生機構住宅建替事業(事業中) 	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域等 地域地区 地区計画

②西宮市立地適正化計画 令和元年7月策定

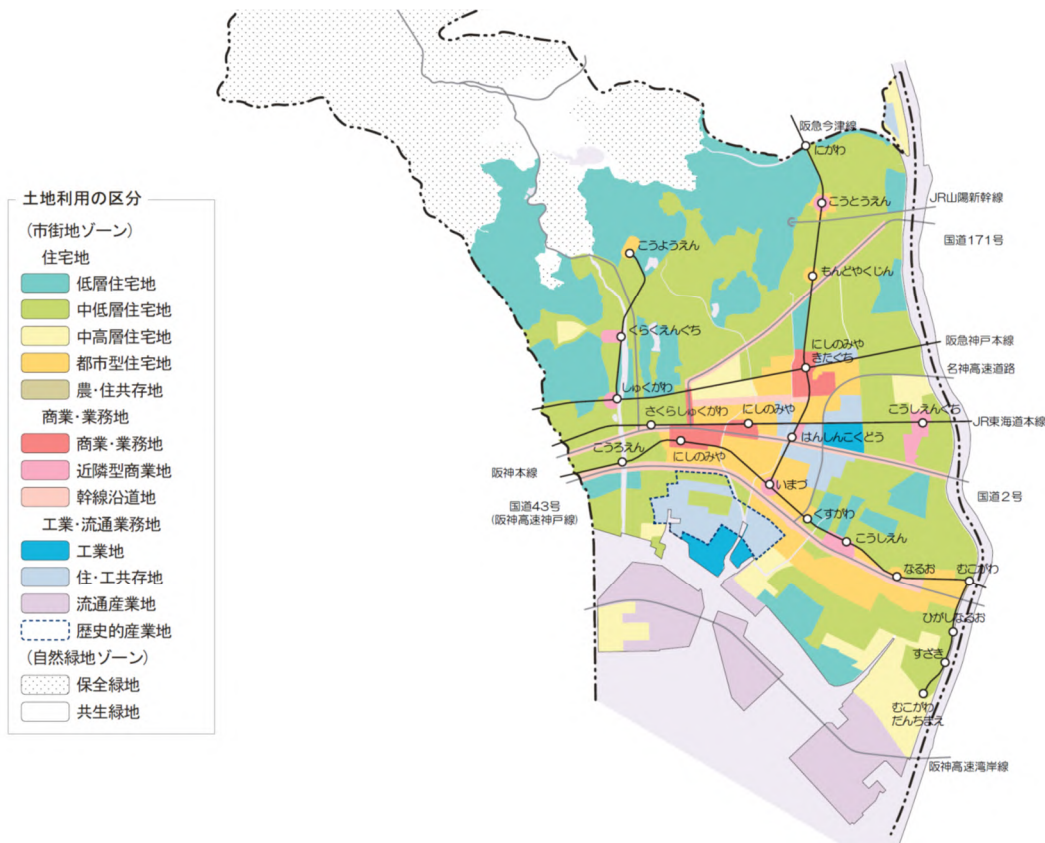
当該地は、広域的な利用が見込まれる拠点集約型施設の立地を誘導する都市拠点形成区域に含まれており、誘導する施設として2次・3次救急病院が位置付けられている。

また、都市機能を誘導する施策として、統合新病院整備事業が位置付けられている。



③西宮市都市計画マスタープラン 平成29年3月改定

当該地は、土地利用の方針において、「近隣型商業地」に位置付けられている。



(2) 用途地域等の見直しの考え方

①都市計画運用指針（国土交通省） 平成30年11月改定

<抜粋>

D. 地域地区（法第8条関連） 1. 用途地域

(2) 用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

2) 用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ確かな見直しが図られることが望ましい。例えば次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。

- a 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
- b 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
- c 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
- d 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

②用途地域等見直しガイドライン（兵庫県） 平成31年3月改定

<抜粋>

第1章

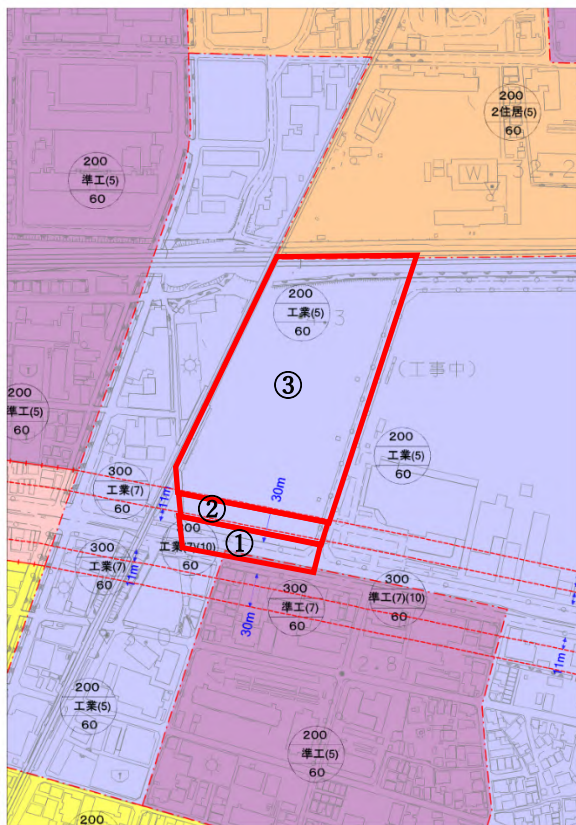
4 見直しの時期

用途地域等の見直しは、主として土地利用の現況・動向や上位計画の変更を踏まえ、おおむね5年ごとに定期的に行うことを基本とし、地区レベルの整備を推進する地区や大規模プロジェクト等に関する見直しについては、当該計画等又は事業が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点等、必要に応じて用途地域の変更を行う。

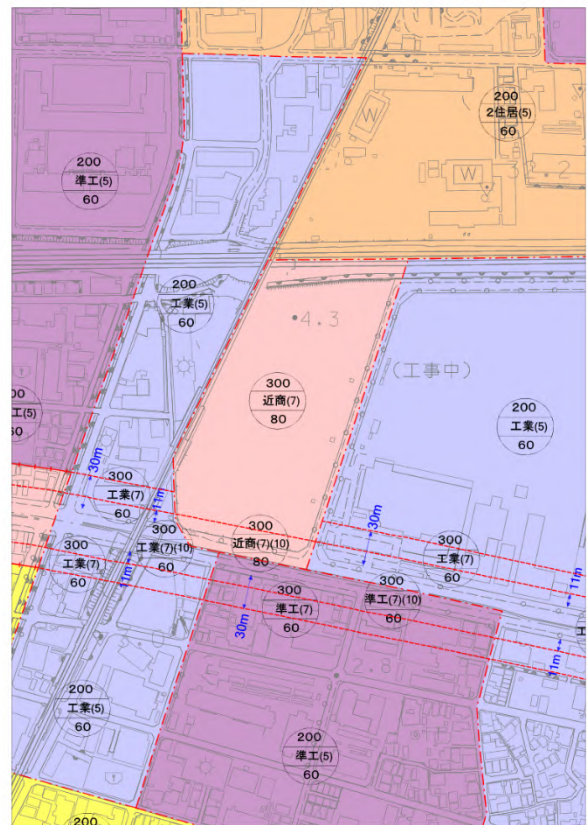
(3) 都市計画変更（素案）について

変更箇所	現 行	変 更 案
①	工業地域（容積率 300%/建蔽率 60%） 第 7 種かつ第 10 種高度地区	近隣商業地域（容積率 300%/建蔽率 80%） 第 7 種かつ第 10 種高度地区
②	工業地域（容積率 300%/建蔽率 60%） 第 7 種高度地区	近隣商業地域（容積率 300%/建蔽率 80%） 第 7 種高度地区
③	工業地域（容積率 200%/建蔽率 60%） 第 5 種高度地区	近隣商業地域（容積率 300%/建蔽率 80%） 第 7 種高度地区

現行



変更案



3. 今後のスケジュール（案）

