

報告第 3 号

第 7 回用途地域等見直しの素案について【報告】

目 次

1. 見直しの趣旨	P. 1
2. 見直しの経過	P. 1
3. 見直し素案の作成にあたって	P. 2
4. 変更の概要	P. 2
5. 用途地域等見直し素案の閲覧と意見募集について	P. 2
6. 用途地域等見直しのスケジュール	P. 3
7. 用途地域等変更箇所位置図（南部）	P. 4
8. 用途地域等変更箇所位置図（北部）	P. 5
9. 用途地域等変更箇所一覧表	P. 6
10. 用途地域等変更理由	P. 8
11. 用途地域等変更箇所詳細図	P. 9

## 1. 見直しの趣旨

用途地域は、都市における住宅、商業施設、工業施設などの適正な配置による機能的な都市活動の確保や、良好な市街地環境の形成を目的として、建築物の用途や、容積率及び建ぺい率などによる建築物の形態を規制誘導する都市計画として、大きな役割を果たしている。

本市の用途地域は、昭和48年に指定した後、概ね5年ごとに定期的な見直しを行っている。また、平成23年には、都市計画の上位計画である「西宮市の都市計画に関する基本的な方針」（以下「都市計画マスタープラン」）を改定し、平成28年度には用途地域など将来の土地利用方針を示した都市計画マスタープランの部分的な見直しを行った。

その他、本市では、用途地域以外の土地利用の規制誘導策として、平成19年の用途地域の見直しにあわせ、住環境や景観を保全するため、建物の高さの規制を行う高度地区の全市的な見直しを行い、さらに、特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、「酒蔵地区」、「甲子園球場地区」、「災害拠点医療地区」の3地区を新たに特別用途地区に指定し、秩序ある土地利用の推進を図ってきた。

平成20年4月には中核市へ移行し、景観法に基づく景観行政団体となったことを受けて、平成21年10月より「西宮市景観計画」を施行し、都市景観に与える影響の大きい長大な建築物を制限するなど、良好な都市景観の保全形成に努めてきた。

このように、用途地域をはじめとした土地利用の規制誘導については、用途地域の定期見直しや、本市独自の取り組みなどによる充実に努めてきた。

しかしながら、前回見直しより概ね5年が経過し、社会経済情勢等も変化していることから、平成29年度末告示を目途に、第7回目の用途地域定期見直しを行う。

なお、用途地域の見直しに伴い、高度地区や準防火地域など、その他の地域地区の見直しもあわせて行う予定である。

## 2. 見直しの経過

時期	主な見直し点
昭和48年9月 当初指定	新都市計画法施行に伴う用途地域指定
昭和58年3月 第1回見直し	容積率150%の導入
昭和63年8月 第2回見直し	名塩南台等の土地利用計画の明確化に伴う見直し
平成8年2月 第3回見直し	都市計画法改正による新用途地域の指定（8→12種類）
平成13年3月 第4回見直し	低層住宅地に隣接する沿道地区・北部の住環境の規制強化
平成19年4月 第5回見直し	「都市計画マスタープラン」等の上位計画との整合を図る
平成24年3月 第6回見直し	用途地域の指定に対して土地利用の現況に乖離が見られる地区の見直し

（これらの見直しのほかに都市計画事業等の実施に伴う変更がある。）

### 3. 見直し素案の作成にあたって

用途地域等の見直し素案作成にあたっては、兵庫県が作成した「用途地域等見直しガイドライン」に沿って、市の見直し基本方針を踏まえ変更検討地区リスト（課題地区、注目地区、要望地区、境界変更箇所）を作成した（注目地区リストについては、都市計画基礎調査のデータを活用し、抽出を行った）。

その後、変更検討地区リストで抽出した地区を精査し、絞り込んだ地区の変更カルテを作成した上で、県とのヒアリング等により調整を行った。

また、素案の作成段階から市民の意見を取り入れるため、市の見直し方針（西宮市用途地域等見直しの基本的な考え方）について意見募集を行い、決定した見直し方針により素案を作成した。

### 4. 変更の概要

今回の用途地域の見直し箇所は10地区である。この見直しにあわせ、高度地区・準防火地域についても指定区域の変更を行う。

### 5. 用途地域等見直し素案の閲覧と意見募集について

#### ●意見募集期間

平成29年9月25日（月）から10月13日（金）まで

#### ●配布・閲覧場所

西宮市役所都市計画課窓口（南館3階）

※市のホームページにも掲載

#### ●広報手段

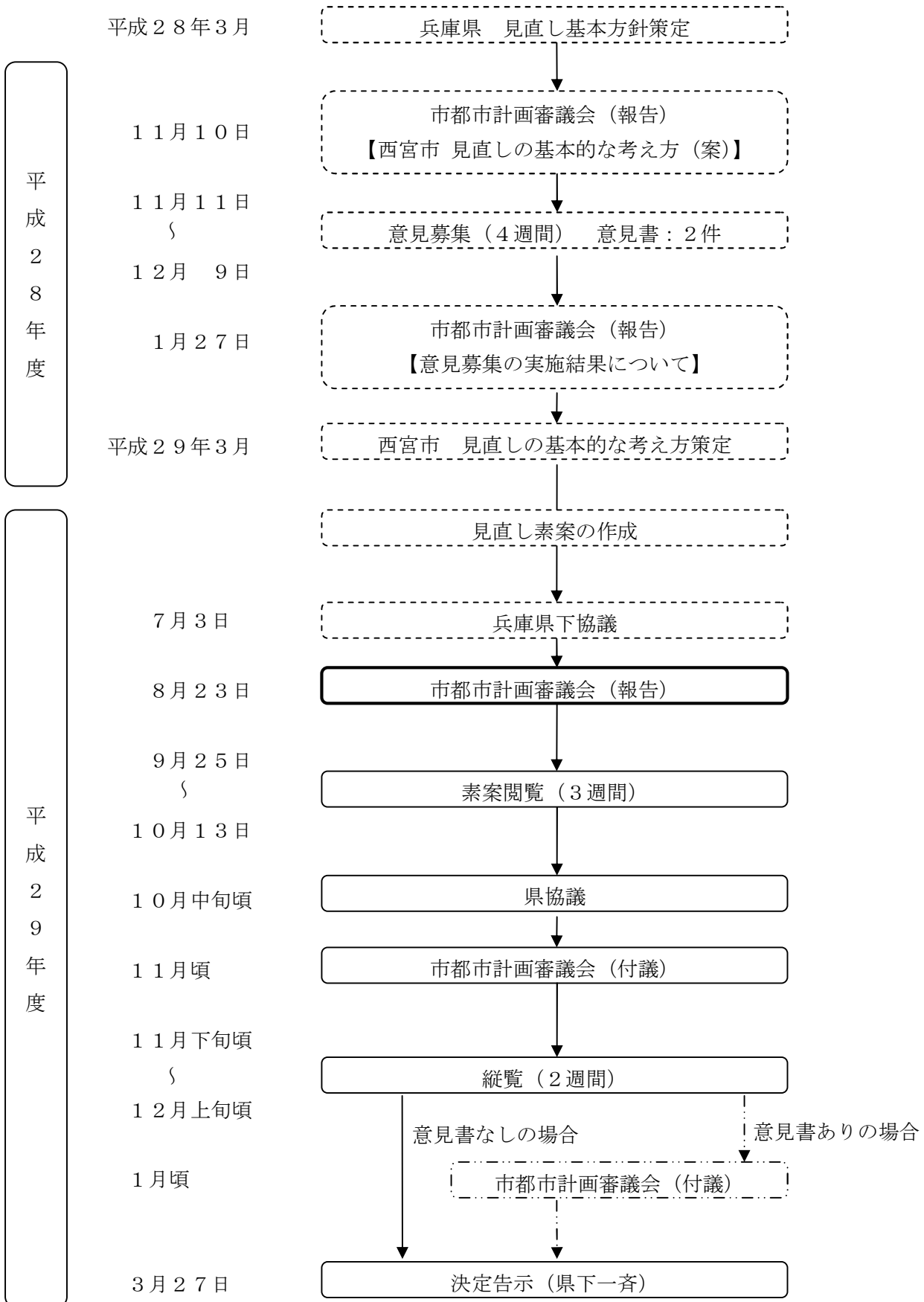
平成29年9月25日号の市政ニュースに、用途地域等見直しのあらましを掲載した「都市計画ニュース」を折り込みで全戸配布するとともに、市のホームページでも掲載

#### ●意見の提出方法

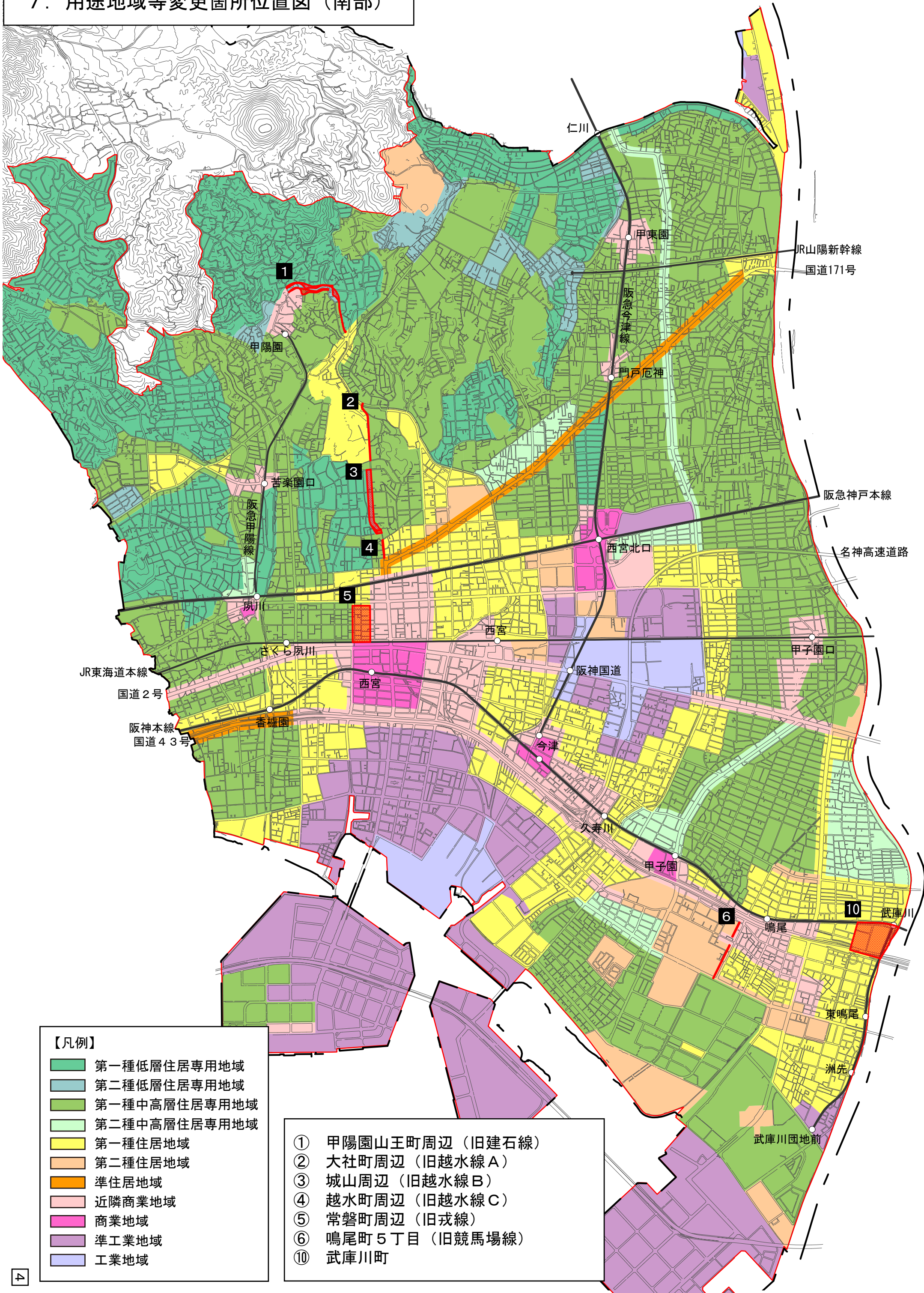
意見募集期間内に都市計画課へ持参または郵送

## 6. 用途地域等見直しのスケジュール

本日の報告後、「都市計画ニュース」（市政ニュース9月25日号折り込み全戸配布）とホームページで広報し、9月25日～10月13日の3週間、素案閲覧と意見募集を行う。次回の都市計画審議会にて意見募集の結果報告と都市計画変更案の付議を行う予定である。



# 7. 用途地域等変更箇所位置図（南部）

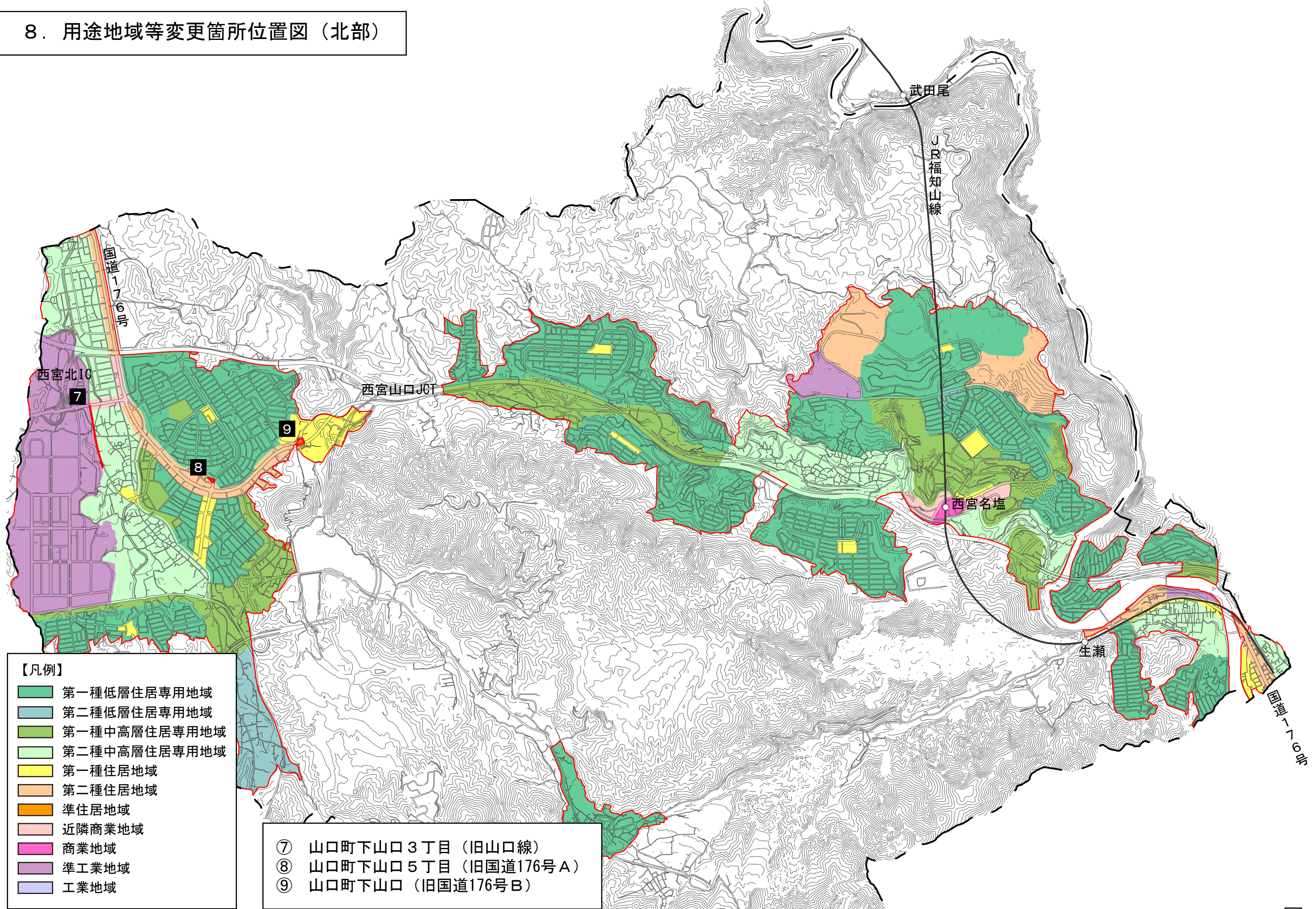


**【凡例】**

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域

- ① 甲陽園山王町周辺（旧建石線）
- ② 大社町周辺（旧越水線A）
- ③ 城山周辺（旧越水線B）
- ④ 越水町周辺（旧越水線C）
- ⑤ 常磐町周辺（旧戎線）
- ⑥ 鳴尾町5丁目（旧競馬場線）
- ⑩ 武庫川町

8. 用途地域等変更箇所位置図（北部）



9. 用途地域等変更箇所一覧表

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	甲陽園山王町 周辺 1 (約 0.04ha)	近隣商業地域	200% 80%	第 4 種高度地区 準防火地域	⇒	第二種低層 住居専用地域	150% 60%	第 1 種高度地区
	甲陽園山王町 周辺 2 (約 0.6ha)	第二種低層 住居専用地域	150% 60%	第 1 種高度地区 第 3 種風致地区	⇒	第一種低層 住居専用地域	100% 40%	第 1 種高度地区 第 3 種風致地区
	甲陽園山王町 周辺 3 (約 0.4ha)	第一種中高層 住居専用地域	150% 60%	第 2 種高度地区	⇒	第二種低層 住居専用地域	150% 60%	第 1 種高度地区
	甲陽園山王町 周辺 4 (約 0.03ha)	第一種低層 住居専用地域	100% 40%	第 1 種高度地区	⇒	第二種低層 住居専用地域	150% 60%	第 1 種高度地区
	甲陽園山王町 周辺 5 (約 0.04ha)	第一種中高層 住居専用地域	150% 60%	第 2 種高度地区 第 3 種風致地区	⇒	第一種低層 住居専用地域	100% 40%	第 1 種高度地区 第 3 種風致地区
②	大社町周辺 (約 0.2ha)	第一種 住居地域	200% 60%	第 4 種高度地区	⇒	第一種中高層 住居専用地域	200% 60%	第 3 種高度地区
③	城山周辺 1 (約 1.7ha)	第二種低層 住居専用地域	150% 60%	第 1 種高度地区 第 3 種風致地区	⇒	第一種低層 住居専用地域	150% 60%	第 1 種高度地区 第 3 種風致地区
	城山周辺 2 (約 0.03ha)	第二種低層 住居専用地域	150% 60%	第 1 種高度地区 第 3 種風致地区	⇒	第一種低層 住居専用地域	100% 40%	第 1 種高度地区 第 3 種風致地区
	城山周辺 3 (約 0.1ha)	第一種中高層 住居専用地域	200% 60%	第 3 種高度地区 第 3 種風致地区	⇒	第一種低層 住居専用地域	150% 60%	第 1 種高度地区 第 3 種風致地区
	城山周辺 4 (約 0.03ha)	第一種中高層 住居専用地域	200% 60%	第 3 種高度地区 第 3 種風致地区	⇒	第一種低層 住居専用地域	100% 40%	第 1 種高度地区 第 3 種風致地区
④	越水町周辺 (約 0.08ha)	第一種中高層 住居専用地域	200% 60%	第 3 種高度地区	⇒	第一種 住居地域	200% 60%	第 4 種高度地区

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
⑤	常磐町周辺 (約 3.8ha)	第一種 住居地域	200% 60%	第 5 種高度地区 地区計画(安井)	⇒	第一種中高層 住居専用地域	200% 60%	第 3 種高度地区 地区計画(安井)
⑥	鳴尾町 5 丁目 (約 0.06ha)	近隣商業地域	300% 80%	第 7 種高度地区 準防火地域 特別用途地区	⇒	第二種 住居地域	200% 60%	第 5 種高度地区 特別用途地区
	鳴尾町 5 丁目 (約 0.1ha)	第二種 住居地域	200% 60%	第 5 種高度地区 準防火地域 特別用途地区	⇒	第二種 住居地域	200% 60%	第 5 種高度地区 特別用途地区
⑦	山口町下山口 3 丁目 1 (約 0.01ha)	準工業地域	200% 60%		⇒	近隣商業地域	200% 80%	第 4 種高度地区 準防火地域
	山口町下山口 3 丁目 2 (約 0.06ha)	準工業地域	200% 60%		⇒	第二種中高層 住居専用地域	200% 60%	第 2 種高度地区
	山口町下山口 3 丁目 3 (約 0.03ha)	第二種中高層 住居専用地域	200% 60%	第 2 種高度地区	⇒	準工業地域	200% 60%	
⑧	山口町下山口 5 丁目 (約 0.07ha)	第一種低層 住居専用地域	100% 50%	第 1 種高度地区	⇒	第二種 住居地域	200% 60%	第 4 種高度地区
⑨	山口町 下山口 (約 0.2ha)	第一種 住居地域	200% 60%	第 2 種高度地区	⇒	第二種 住居地域	200% 60%	第 4 種高度地区
⑩	武庫川町 (約 7.0ha)	第一種 住居地域	400% 60%	第 6 種高度地区 準防火地域 特別用途地区	⇒	第一種 住居地域	400% 80%	第 6 種高度地区 準防火地域 特別用途地区

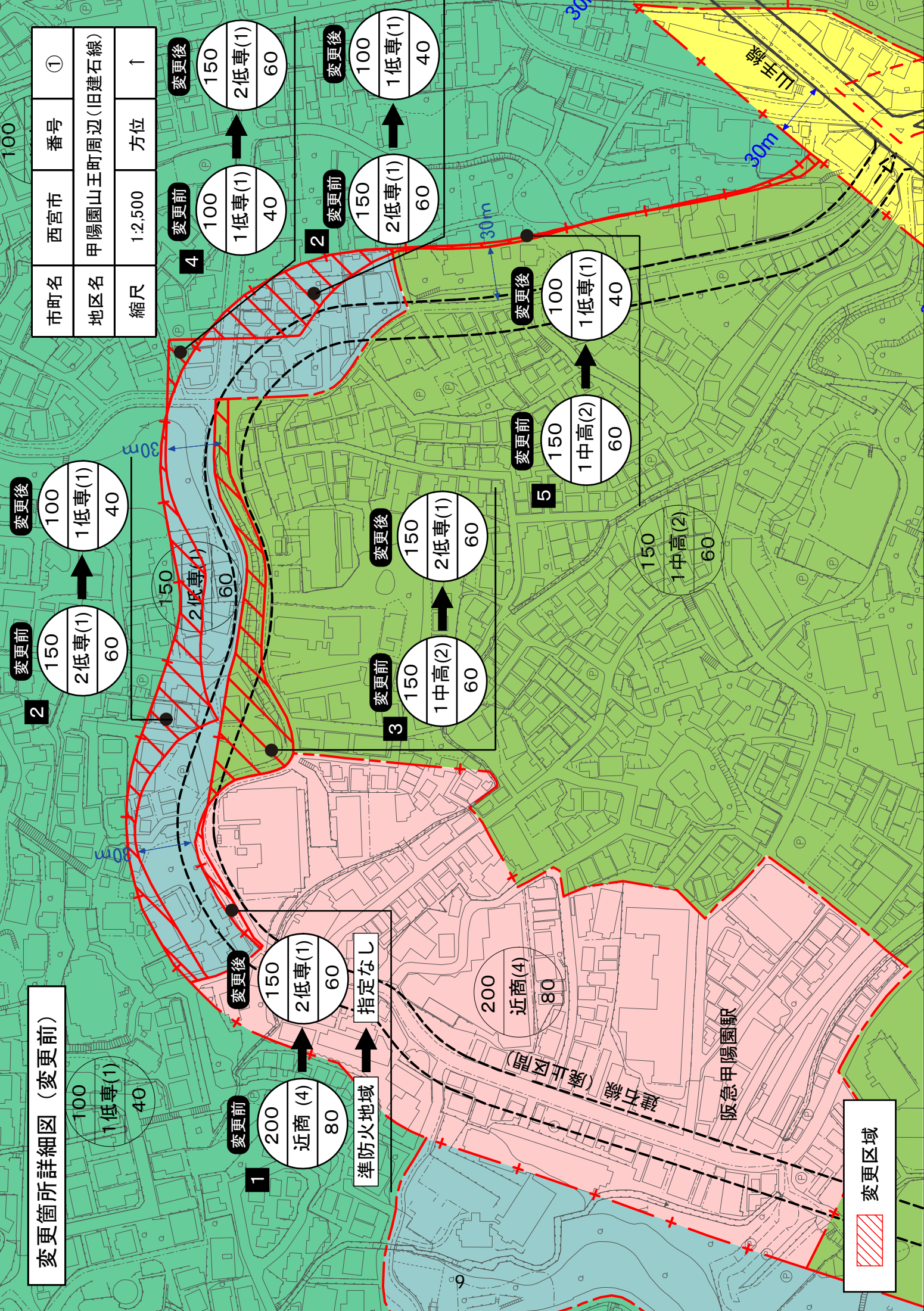


## 10. 用途地域等変更理由

変更地区		変更の理由
①	甲陽園山王町周辺 【旧建石線】 (約 0.5ha)	都市計画道路を根拠に用途地域等の境界を指定していたが、平成 28 年 3 月に行われた都市計画道路の見直しにより廃止され、根拠を失った。そのため、これまでの土地利用の実態を考慮し、現存する建物に対して出来るだけ影響が少なくなるよう、現況の地形地物等を根拠に見直しを行う。
②	大社町周辺 【旧越水線 A】 (約 0.2ha)	〃
③	城山周辺 【旧越水線 B】 (約 1.9ha)	〃
④	越水町周辺 【旧越水線 C】 (約 0.1ha)	〃
⑤	常磐町周辺 【旧戎線】 (約 3.8ha)	〃
⑥	鳴尾町 5 丁目 【旧競馬場線】 (約 0.2ha)	〃
⑦	山口町下山口 3 丁目 【旧山口線】 (約 0.1ha)	〃
⑧	山口町下山口 5 丁目 【旧国道 176 号 A】 (約 0.07ha)	用途地域の境界は、国道 176 号が切り替わった際に、現道からの幅取りに変更されず、旧の国道からの幅取りの状態となっており、根拠を失っている。そのため、周辺環境へ与える影響が少ない範囲内で、適正な用途地域の指定に努める。
⑨	山口町下山口 【旧国道 176 号 B】 (約 0.2ha)	用途地域の境界は、国道 176 号への取り付け道路の中心線にあったが、その道路自体は移動され、境界の根拠を失っており、現在は民有地として土地利用が図られている。そのため、周辺環境へ与える影響が少ない範囲内で、適正な用途地域の指定に努める。
⑩	武庫川町 (約 7.0ha)	<p>当該地は平成 8 年に準防火地域に指定し、平成 19 年には特別用途地区の指定により、緩和した容積率が適正に活用されるよう、300%を超える容積率を使用できる用途を災害拠点病院としての機能等に限定し、指定容積率を 400%に見直している。</p> <p>今回、平成 37 年に必要病床数の不足が見込まれる阪神南圏域において、災害拠点病院や救命救急センターとして位置づけられている兵庫医科大学病院の施設更新にあわせて、周辺環境への影響を勘案し、高容積地区に相応しい建ぺい率に見直す。</p>

変更箇所詳細図 (変更前)

市町名	西宮市	番号	①
地区名	甲陽園山王町周辺(旧建石線)		
縮尺	1:2,500 方位 ↑		



変更前

150  
2低専(1)  
60

→

変更後

100  
1低専(1)  
40

変更前

200  
近高(4)  
80

→

指定なし

→

準防火地域

変更後

150  
2低専(1)  
60

変更前

150  
1中高(2)  
60

→

変更後

150  
2低専(1)  
60

変更前

100  
1低専(1)  
40

→

変更後

150  
2低専(1)  
60

変更前

150  
2低専(1)  
60

→

変更後

100  
1低専(1)  
40

変更前

150  
1中高(2)  
60

→

変更後

100  
1低専(1)  
40

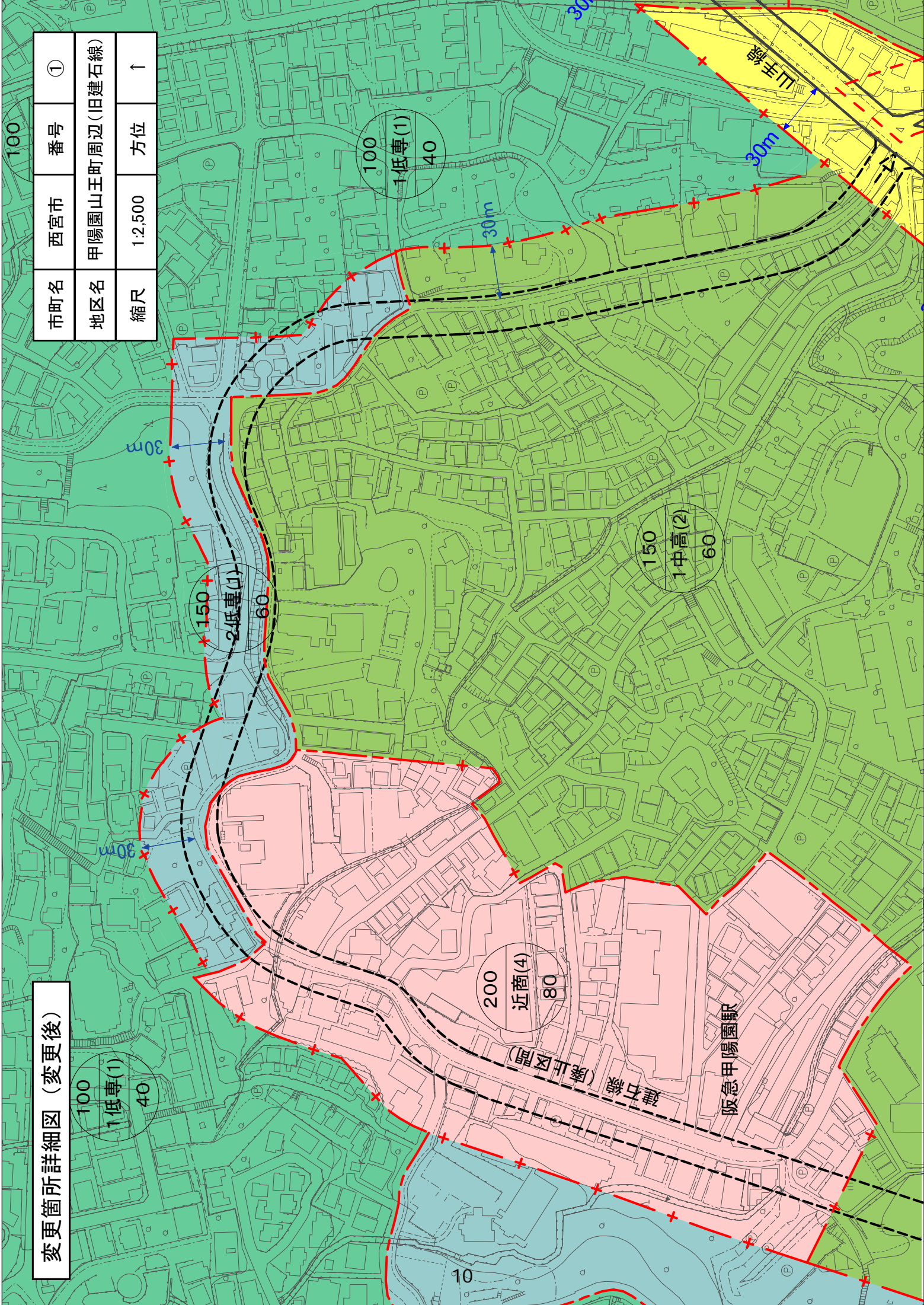
150  
1中高(2)  
60

200  
近高(4)  
80

変更区域

変更箇所詳細図（変更後）

市町名	西宮市	①
地区名	甲陽園山王町周辺(旧建石線)	
縮尺	1:2,500	方位 ↑



変更箇所詳細図（変更前）

市町名	西宮市	番号	②
地区名	大社町周辺(旧越水線A)		
縮尺	1:2,500	方位	↑

市役所前線

満池谷墓地

越水線（廃止区間）

廣田神社

200  
1住居(4)  
60

200  
1中高(3)  
60

変更後  
200  
1中高(3)  
60

変更前  
200  
1住居(4)  
60

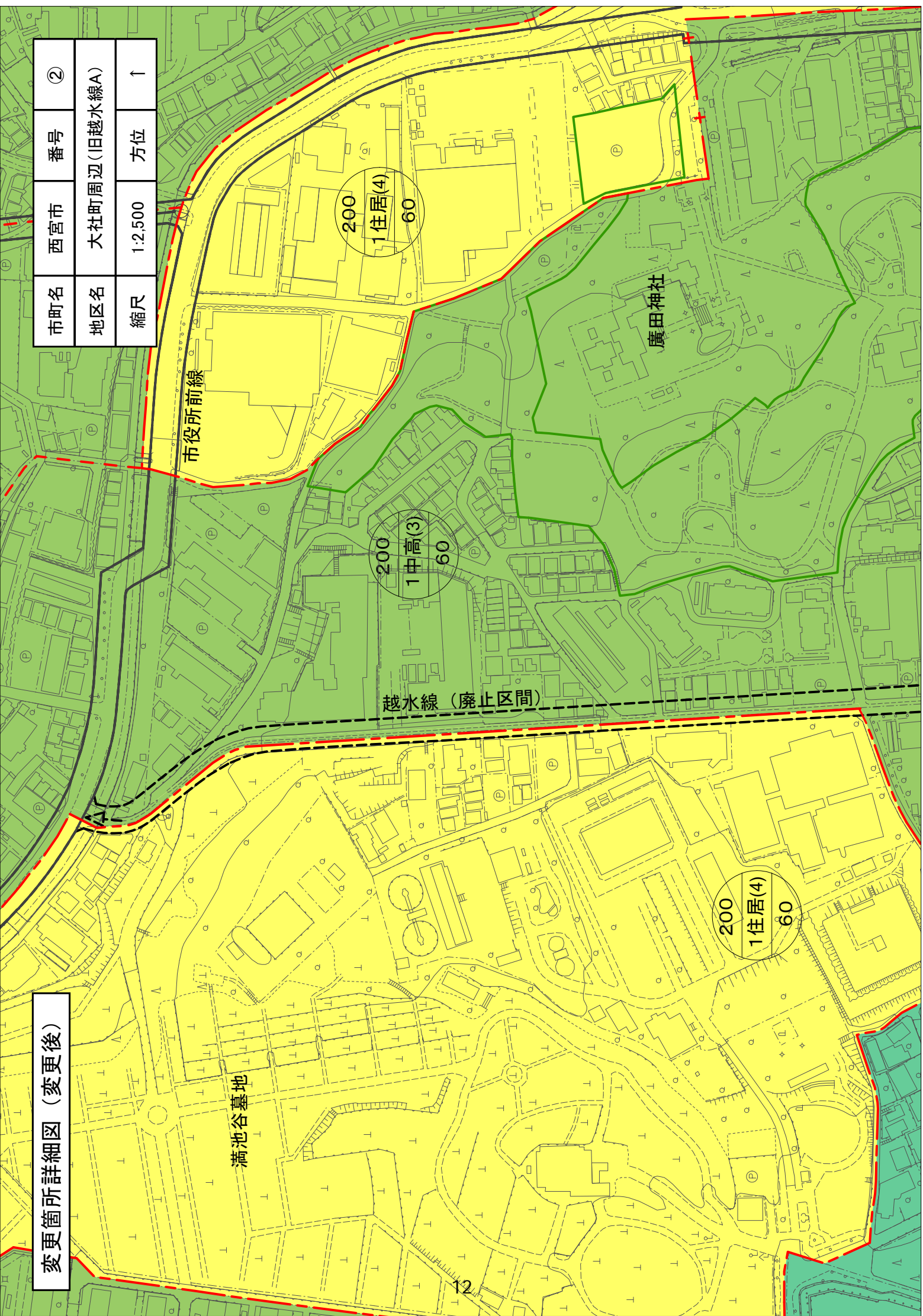
200  
1住居(4)  
60

変更区域



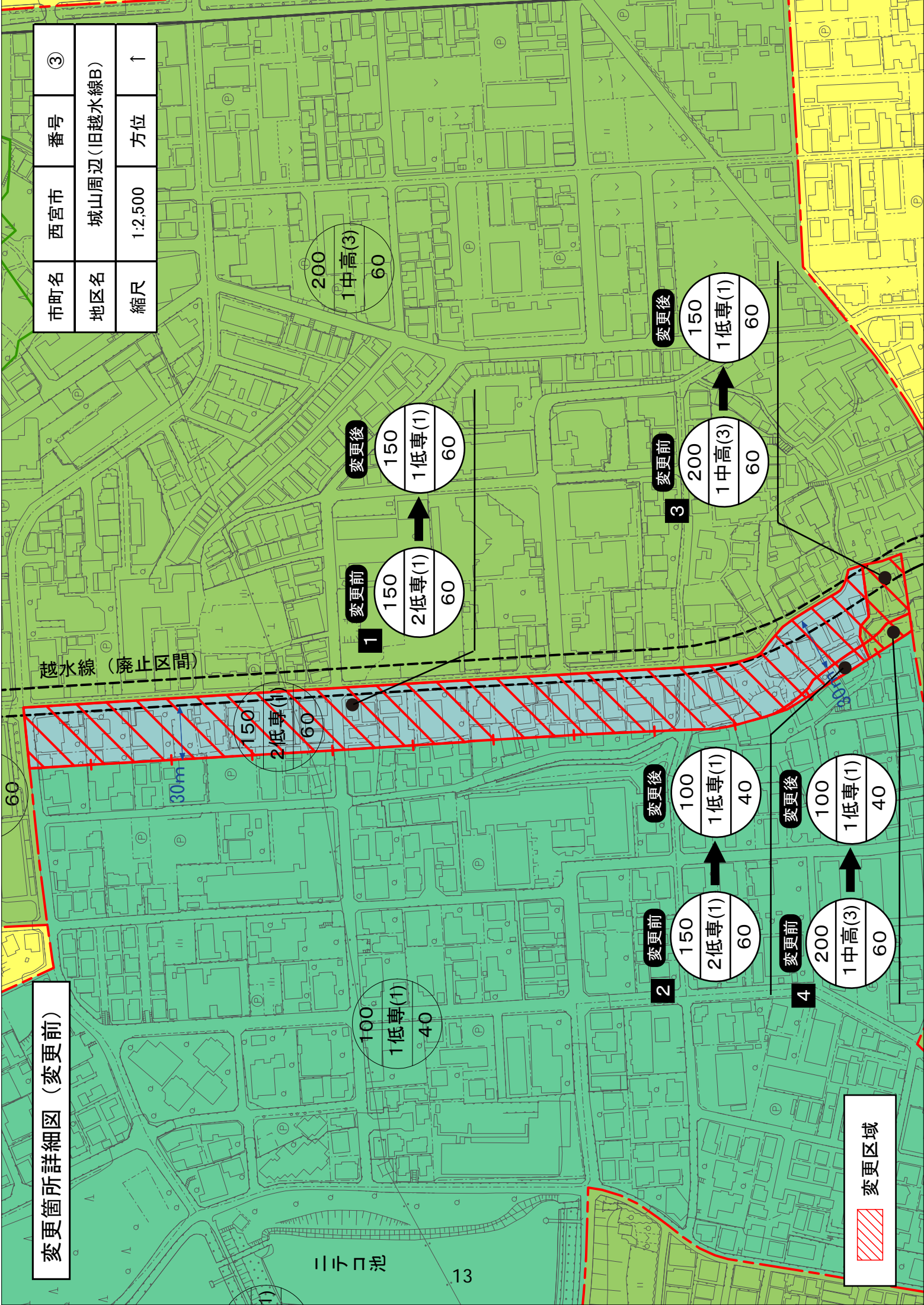
変更箇所詳細図（変更後）

市町名	西宮市	番号	②
地区名	大社町周辺(旧越水線A)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更箇所詳細図 (変更前)

市町名	西宮市	番号	③
地区名	城山周辺(旧越水線B)		
縮尺	1:2,500	方位	↑

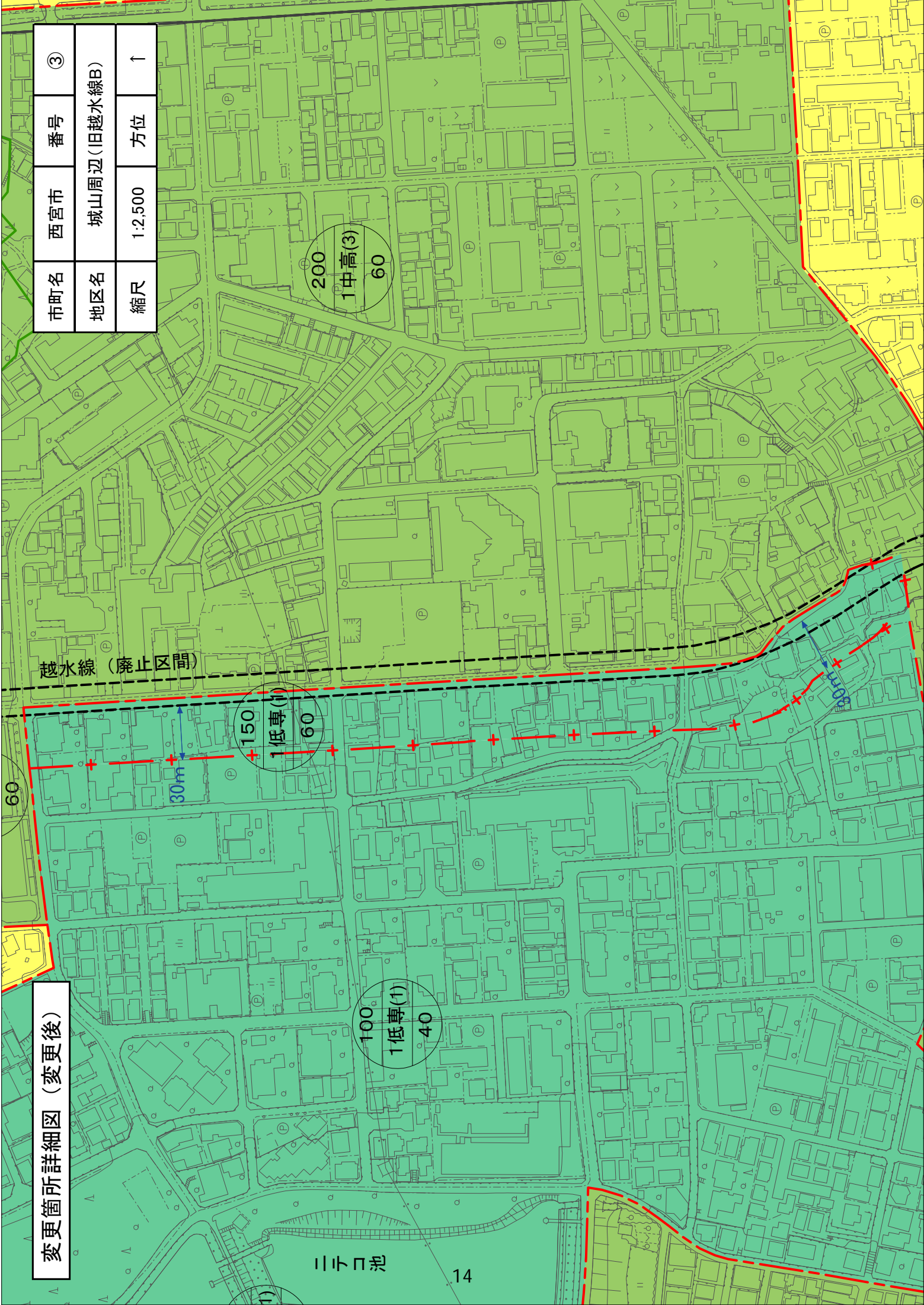


変更区域

三丁口池

変更箇所詳細図（変更後）

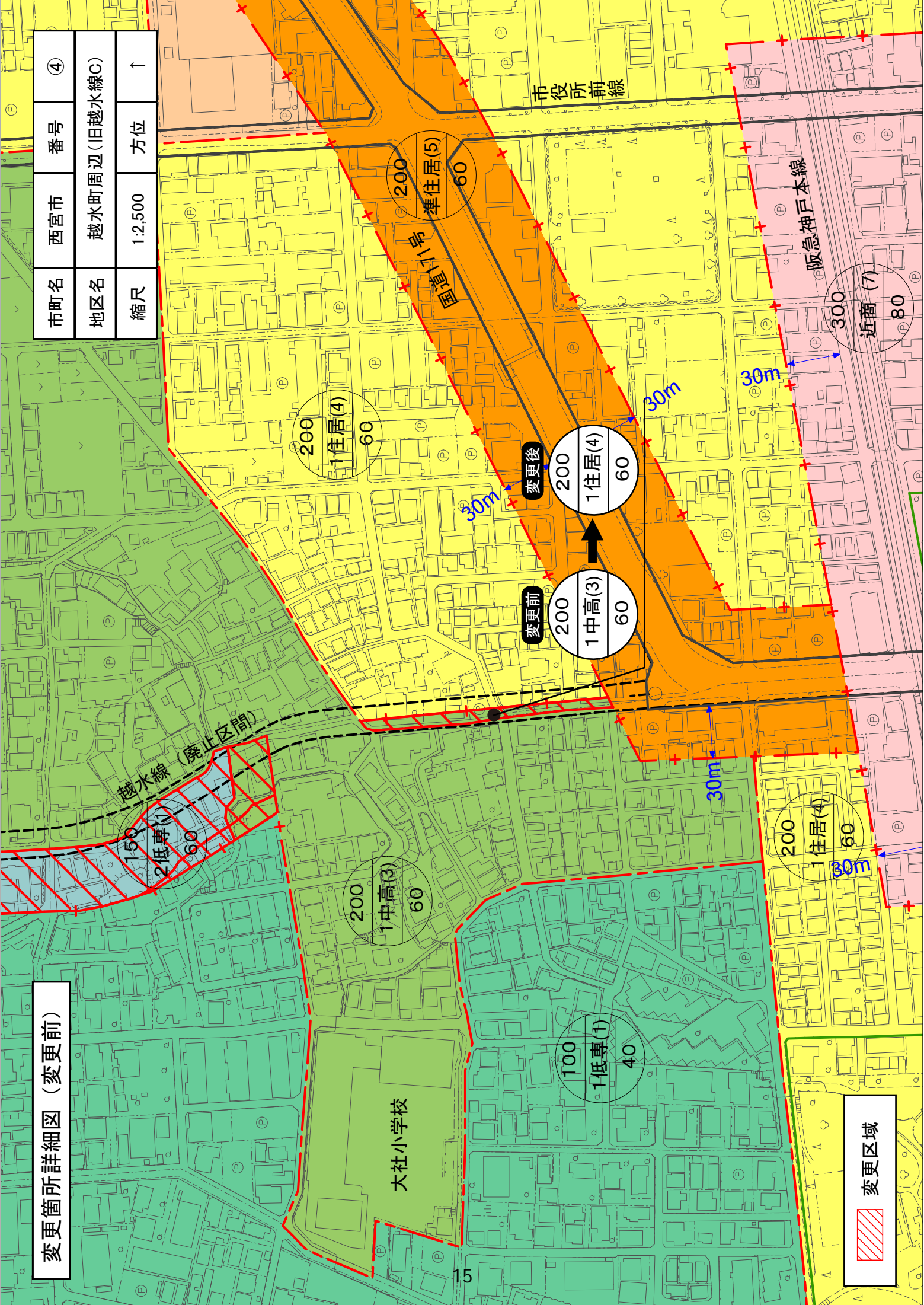
市町名	西宮市	番号	③
地区名	城山周辺(旧越水線B)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



三丁口池

変更箇所詳細図 (変更前)

市町名	西宮市	番号	④
地区名	越水町周辺(旧越水線C)		
縮尺	1:2,500	方位	↑

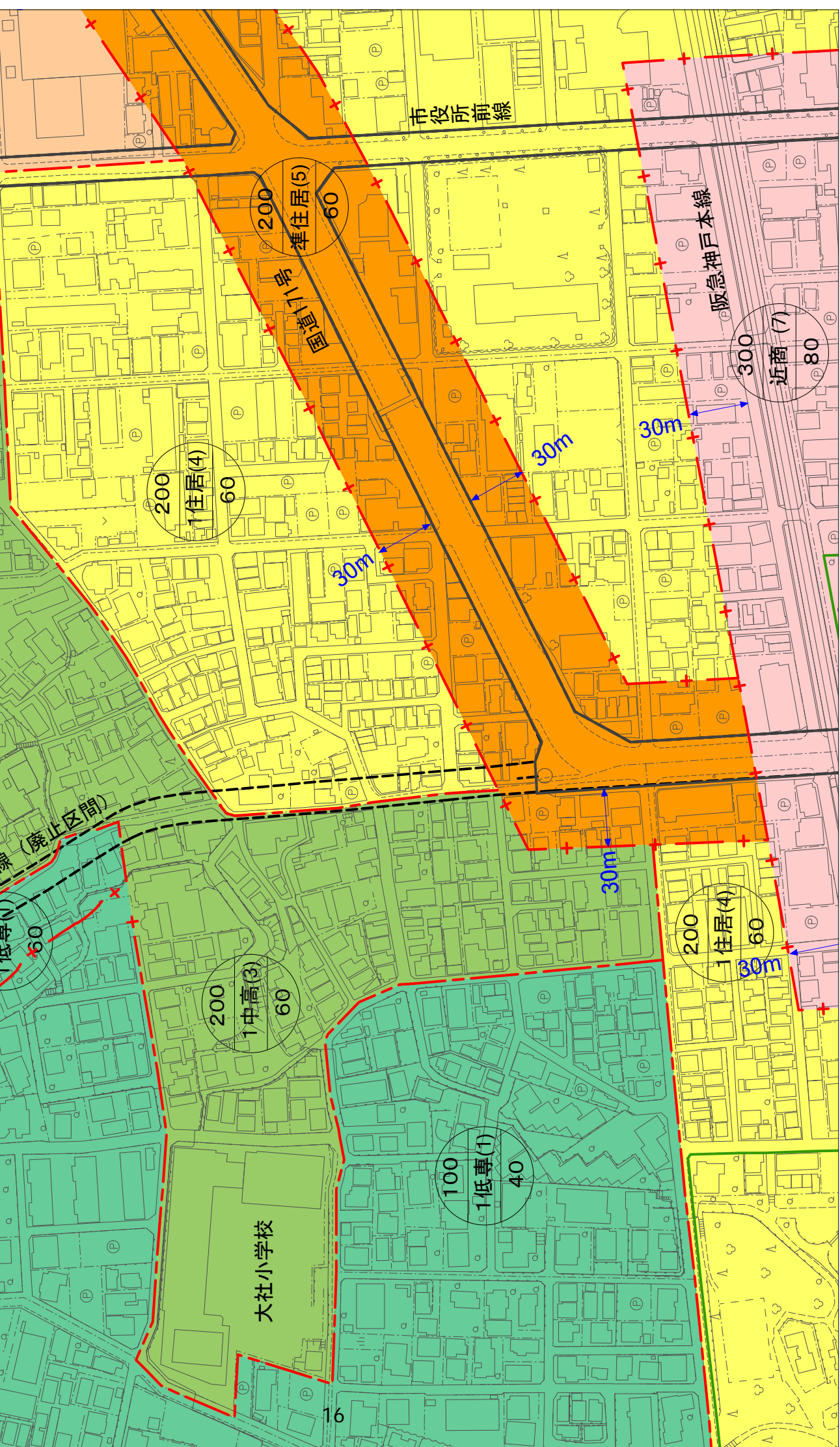


変更区域



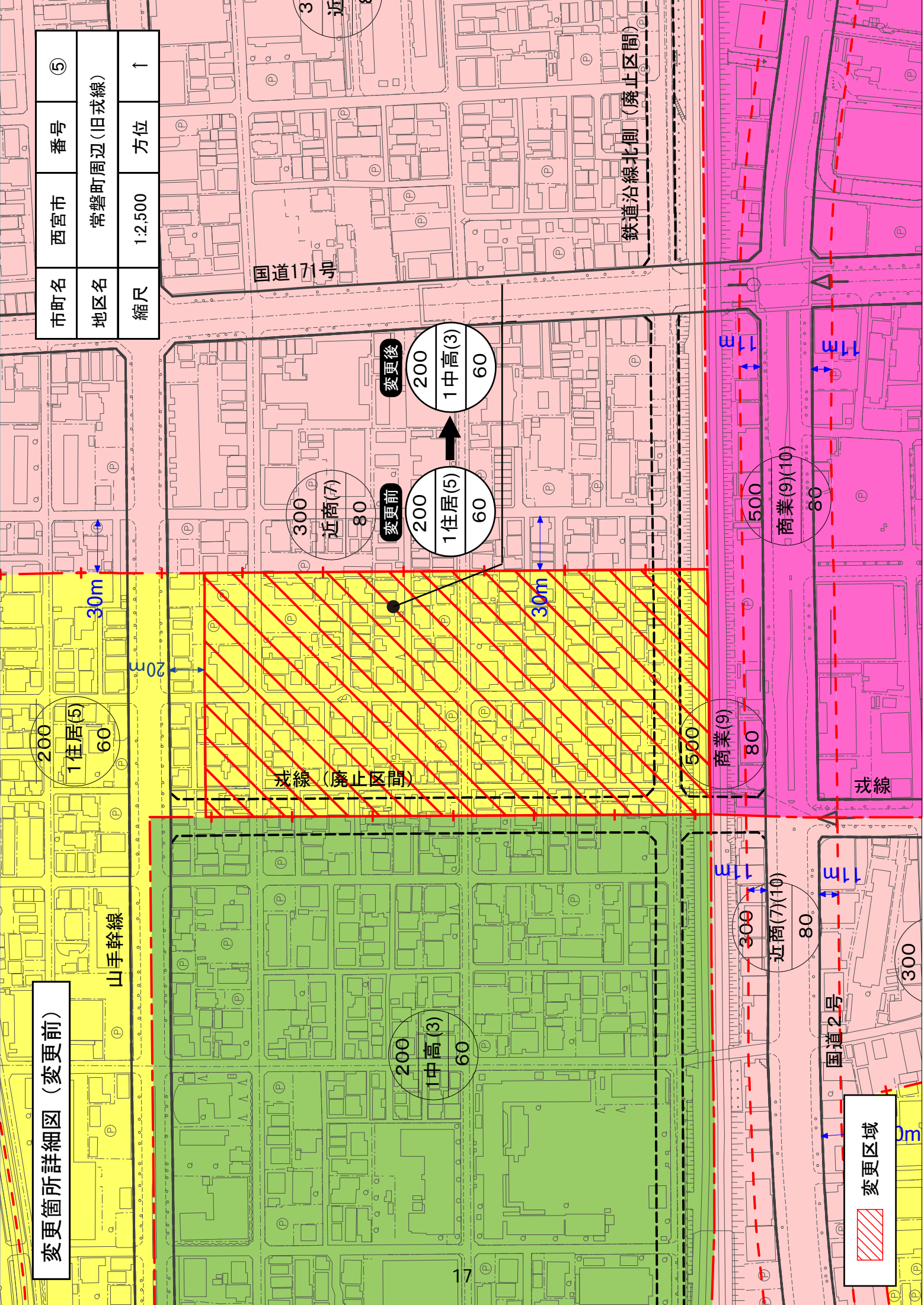
変更箇所詳細図 (変更後)

市町名	西宮市	番号	④
地区名	越水町周辺(旧越水線C)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更箇所詳細図 (変更前)

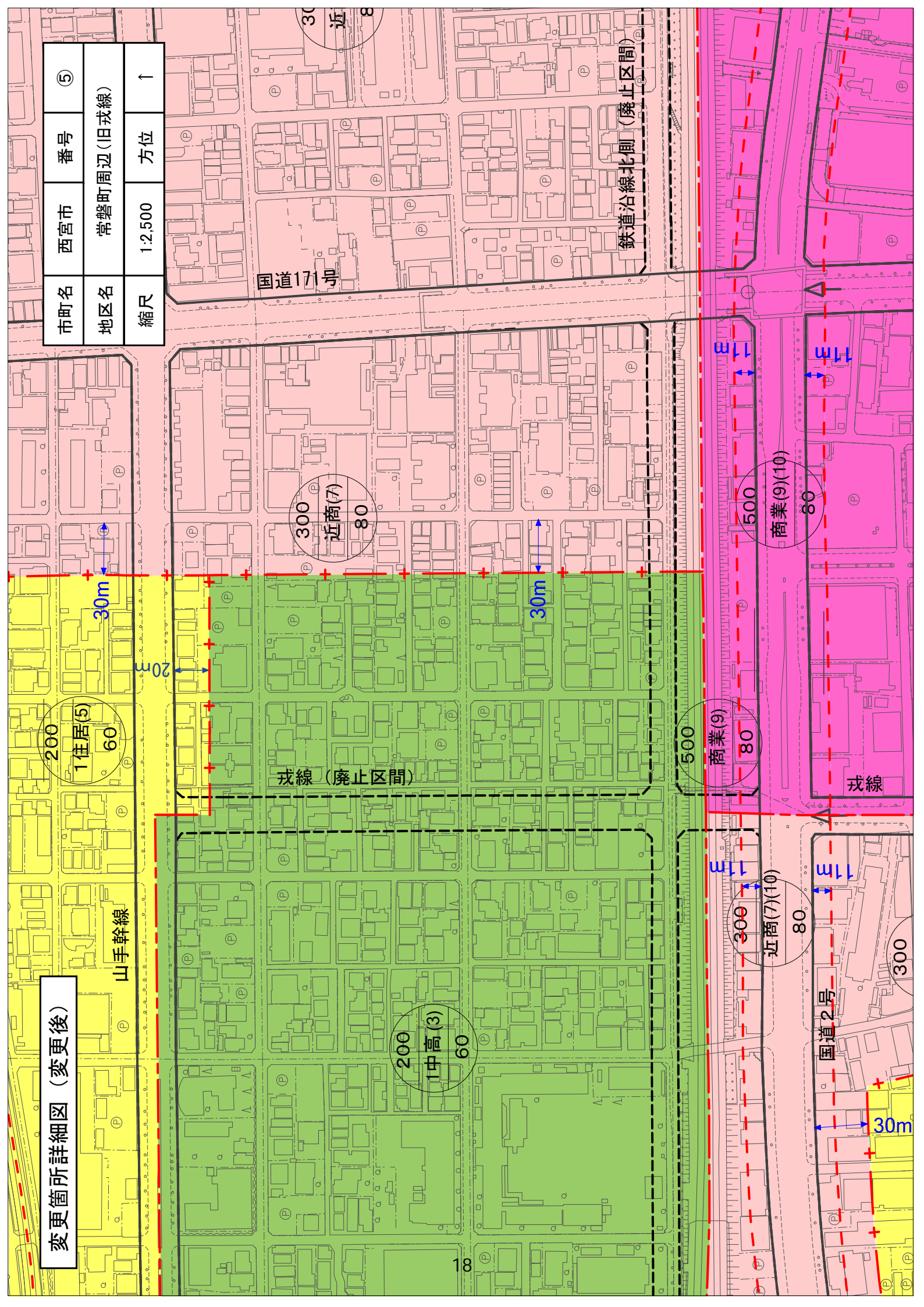
市町名	西宮市	番号	⑤
地区名	常磐町周辺(旧戒線)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更区域

変更箇所詳細図 (変更後)

市町名	西宮市	番号	⑤
地区名	常磐町周辺(旧戒線)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



200  
1住居(5)  
60

山手幹線

戒線 (廃止区間)

200  
1中高(3)  
60

300  
近商(7)  
80

鉄道沿線北側(廃止区間)

国道17号

500  
商業(9)  
80

300  
近商(7)(10)  
80

500  
商業(9)(10)  
80

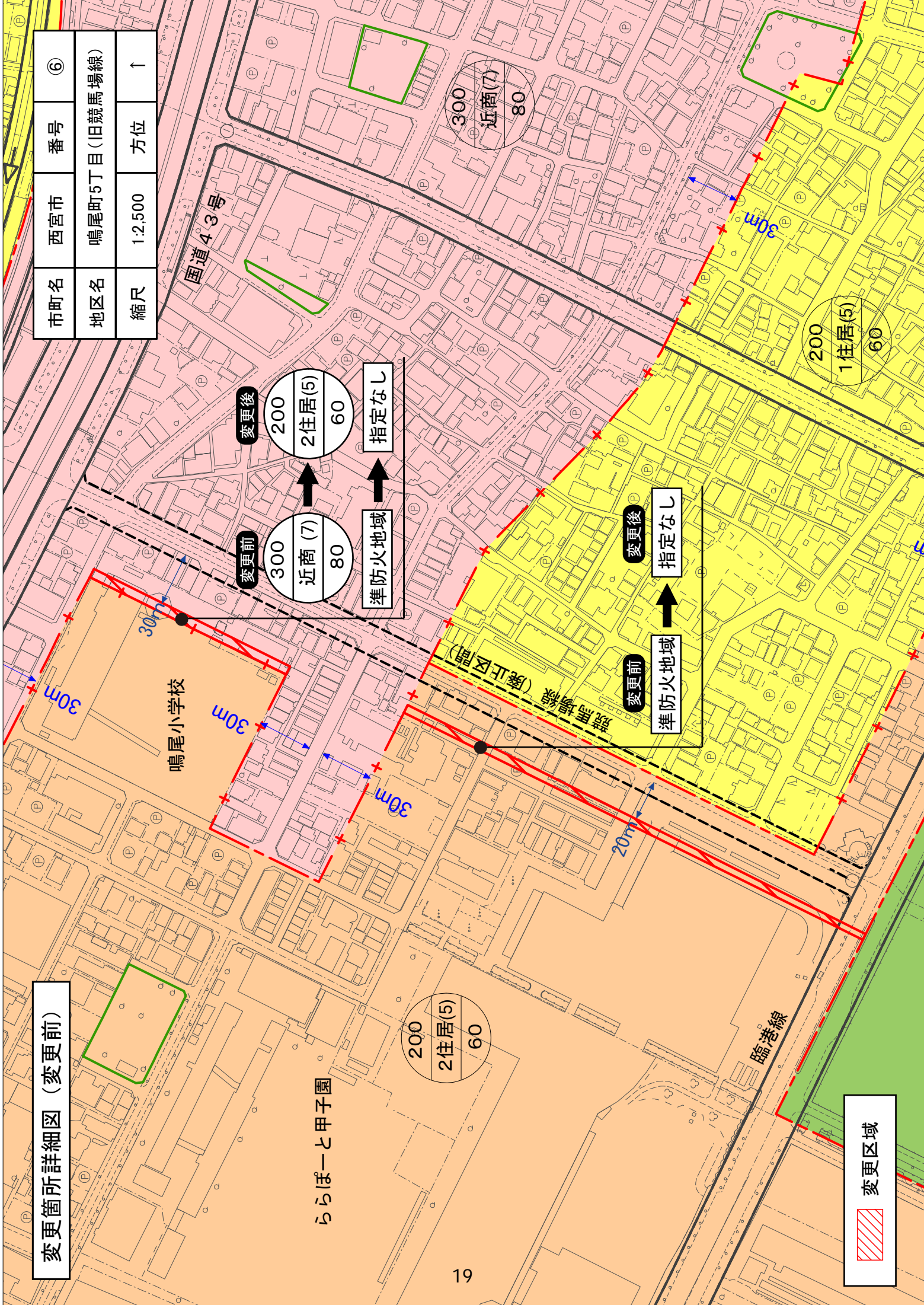
国道2号

戒線

300

変更箇所詳細図 (変更前)

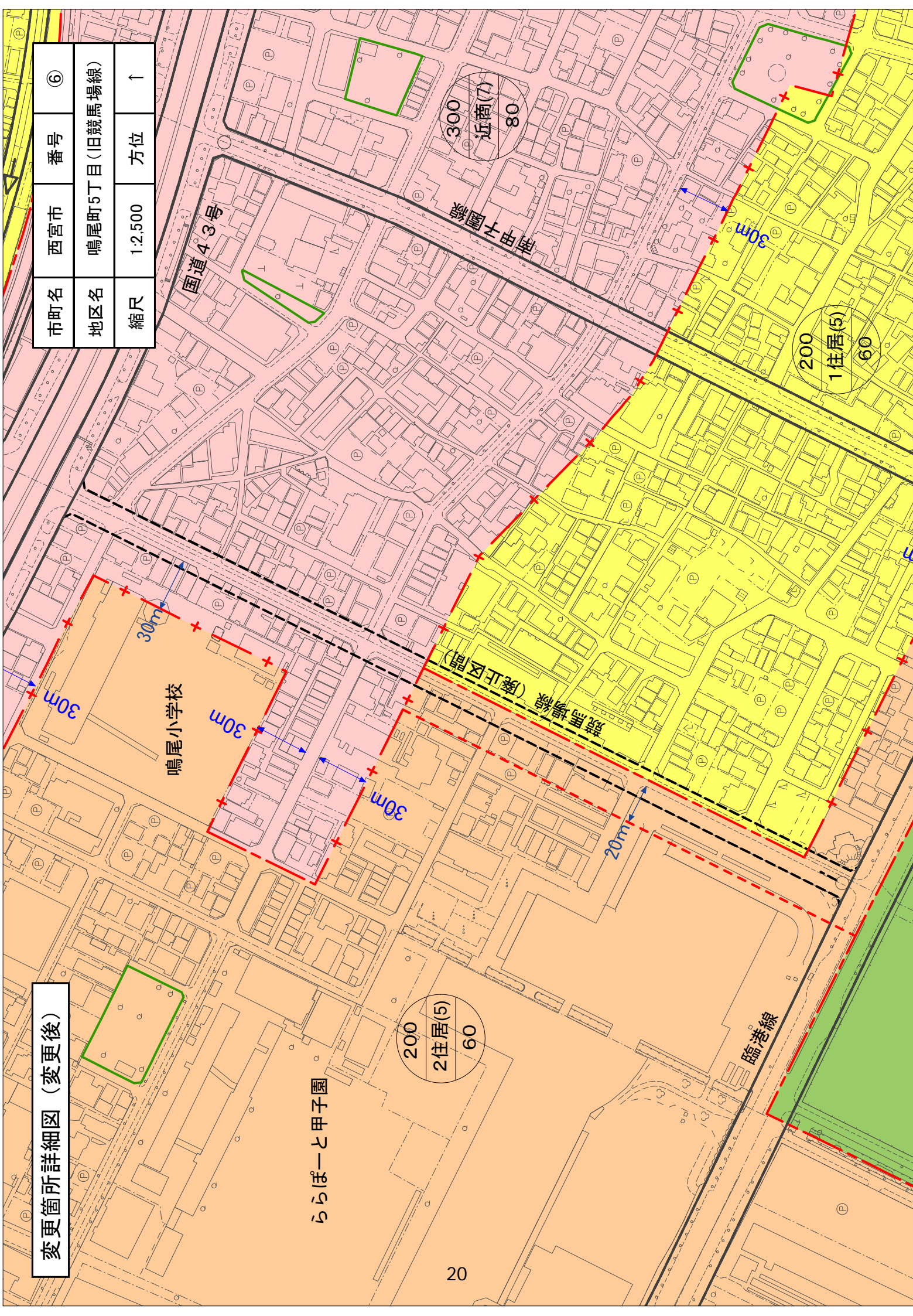
市町名	西宮市	番号	⑥
地区名	鳴尾町5丁目(旧競馬場線)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更区域

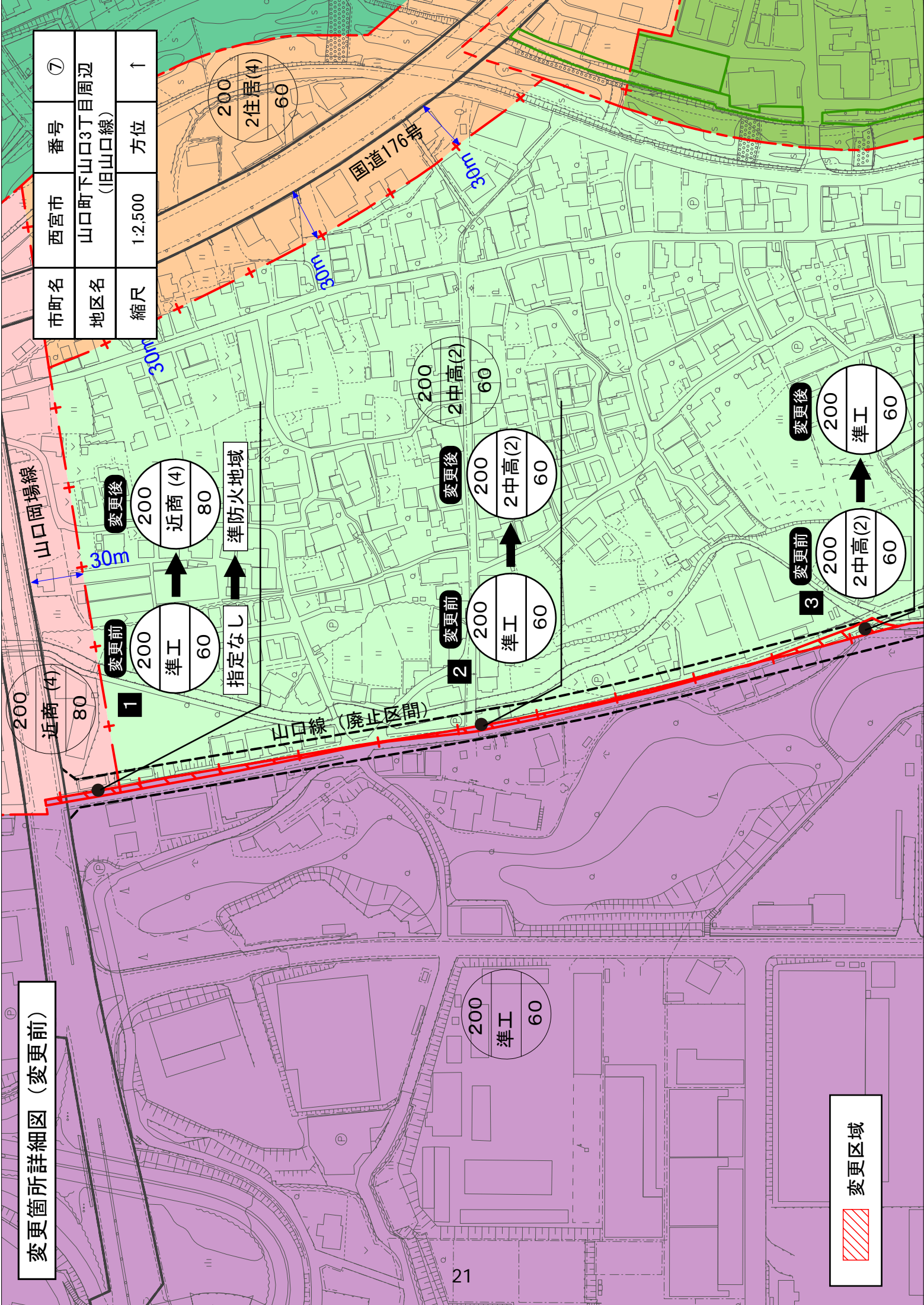
変更箇所詳細図（変更後）

市町名	西宮市	番号	⑥
地区名	鳴尾町5丁目（旧競馬場線）		
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更箇所詳細図 (変更前)

市町名	西宮市	番号	⑦
地区名	山口町下山口3丁目周辺 (旧山口線)	縮尺	1:2,500
縮尺	1:2,500	方位	↑



準防火地域

指定なし

変更前

変更後

変更前

変更後

変更前

変更後

200  
2住居(4)  
60

200  
2中高(2)  
60

200  
準工  
60

200  
2中高(2)  
60

200  
準工  
60

200  
準工  
60

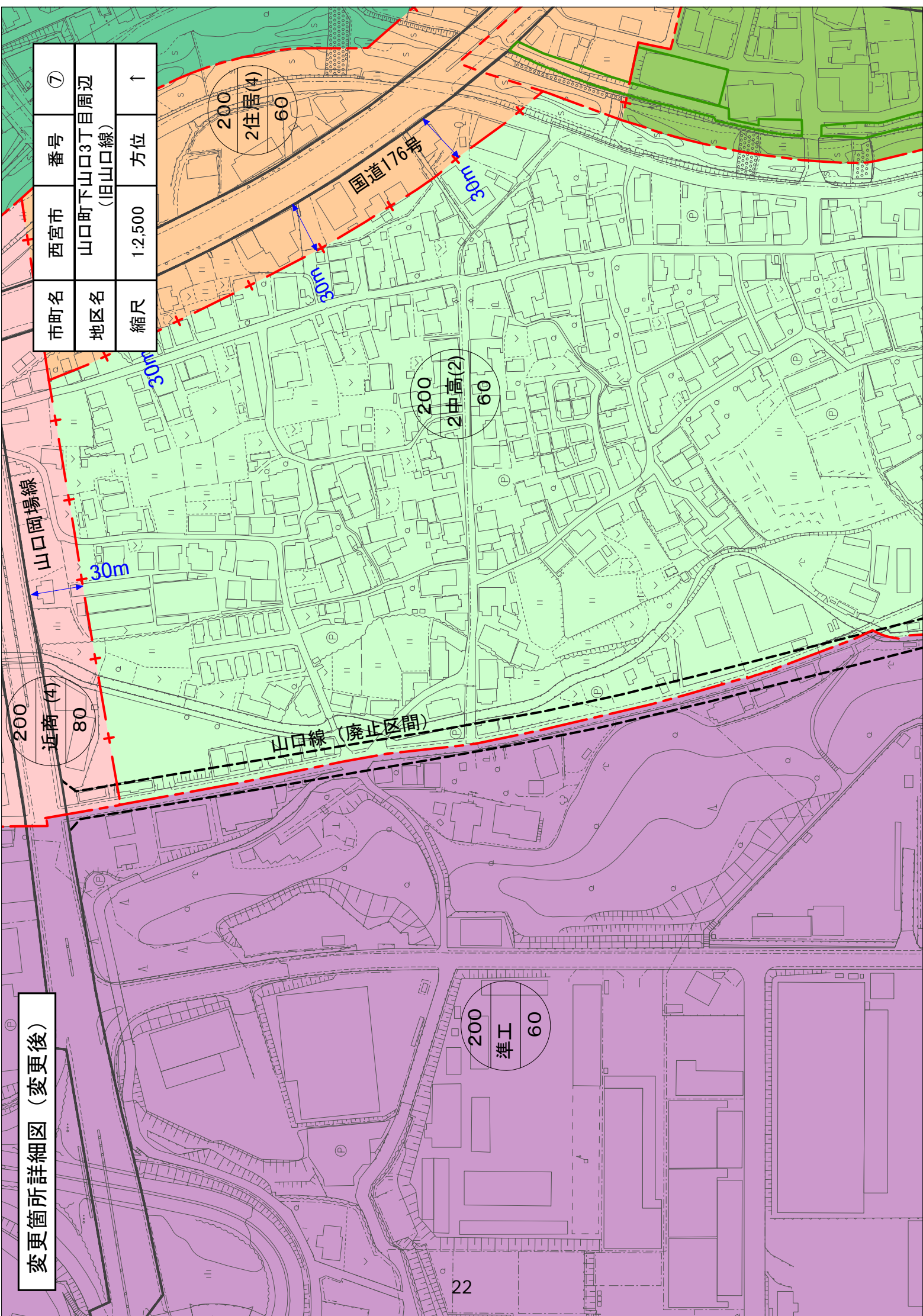
200  
2中高(2)  
60

変更区域



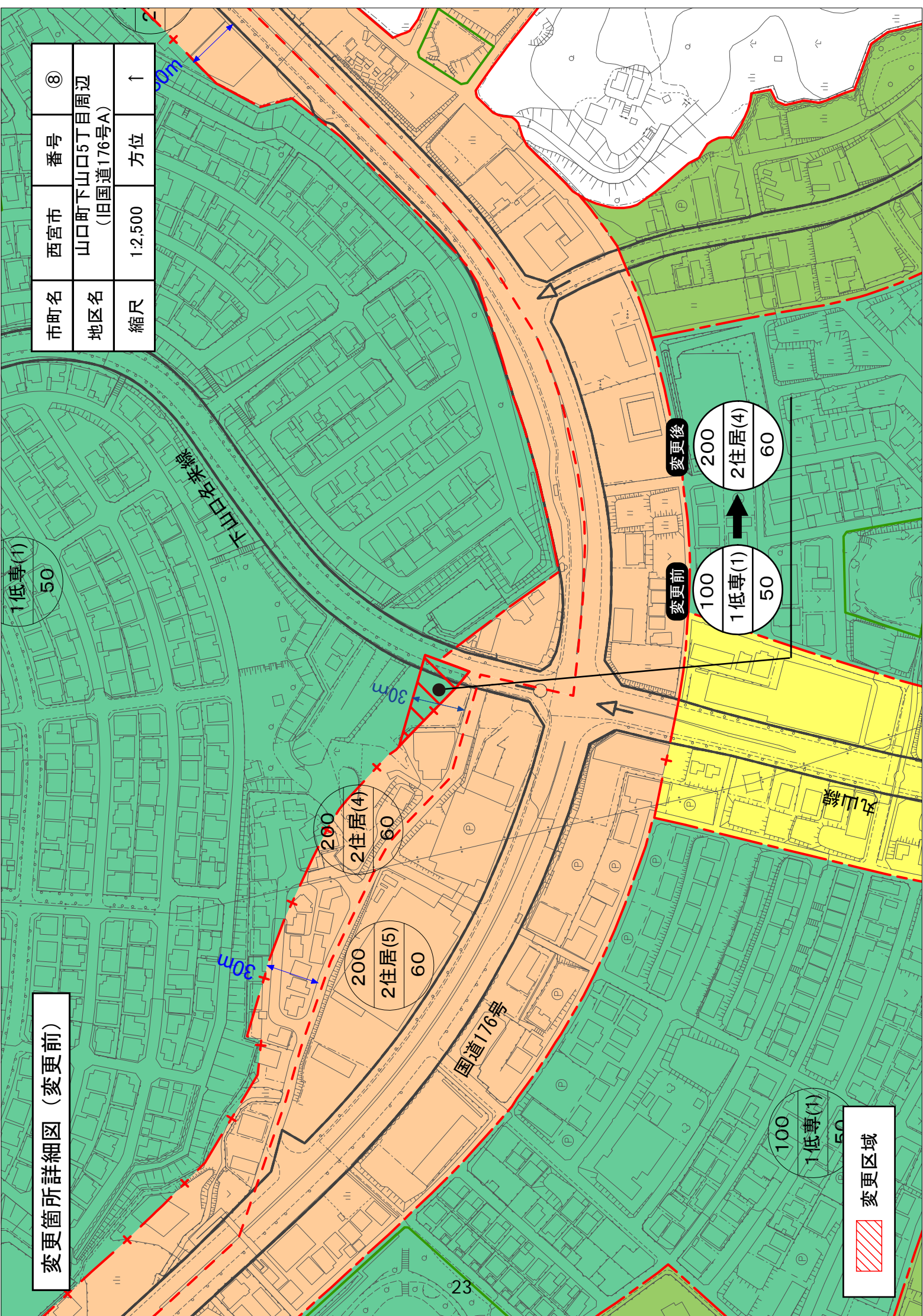
変更箇所詳細図 (変更後)

市町名	西宮市	番号	⑦
地区名	山口町下山口3丁目周辺 (旧山口線)	縮尺	1:2,500
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更箇所詳細図（変更前）

市町名	西宮市	番号	⑧
地区名	山口町下山口5丁目周辺 (旧国道176号A)		
縮尺	1:2,500	方位	↑

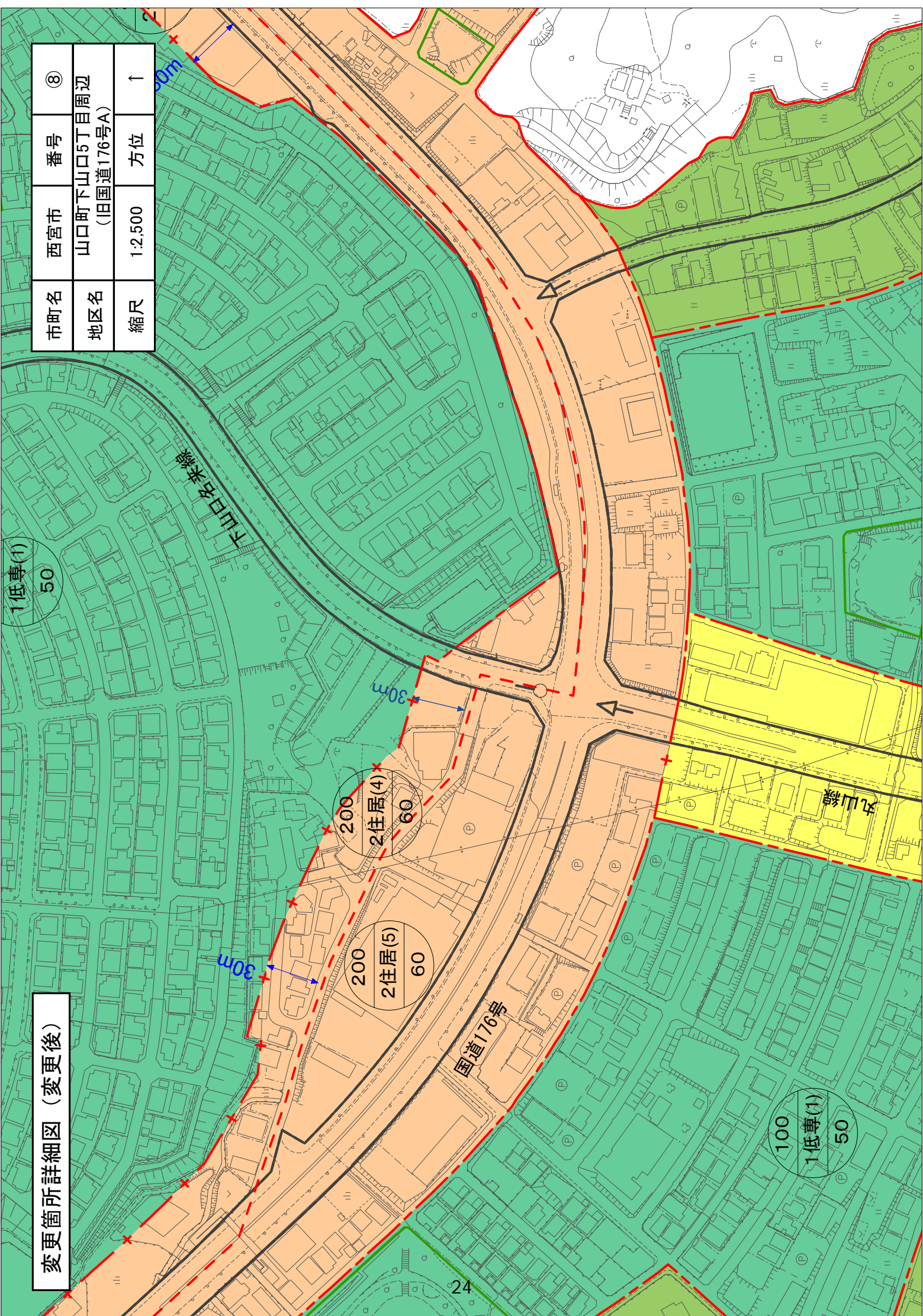


変更区域



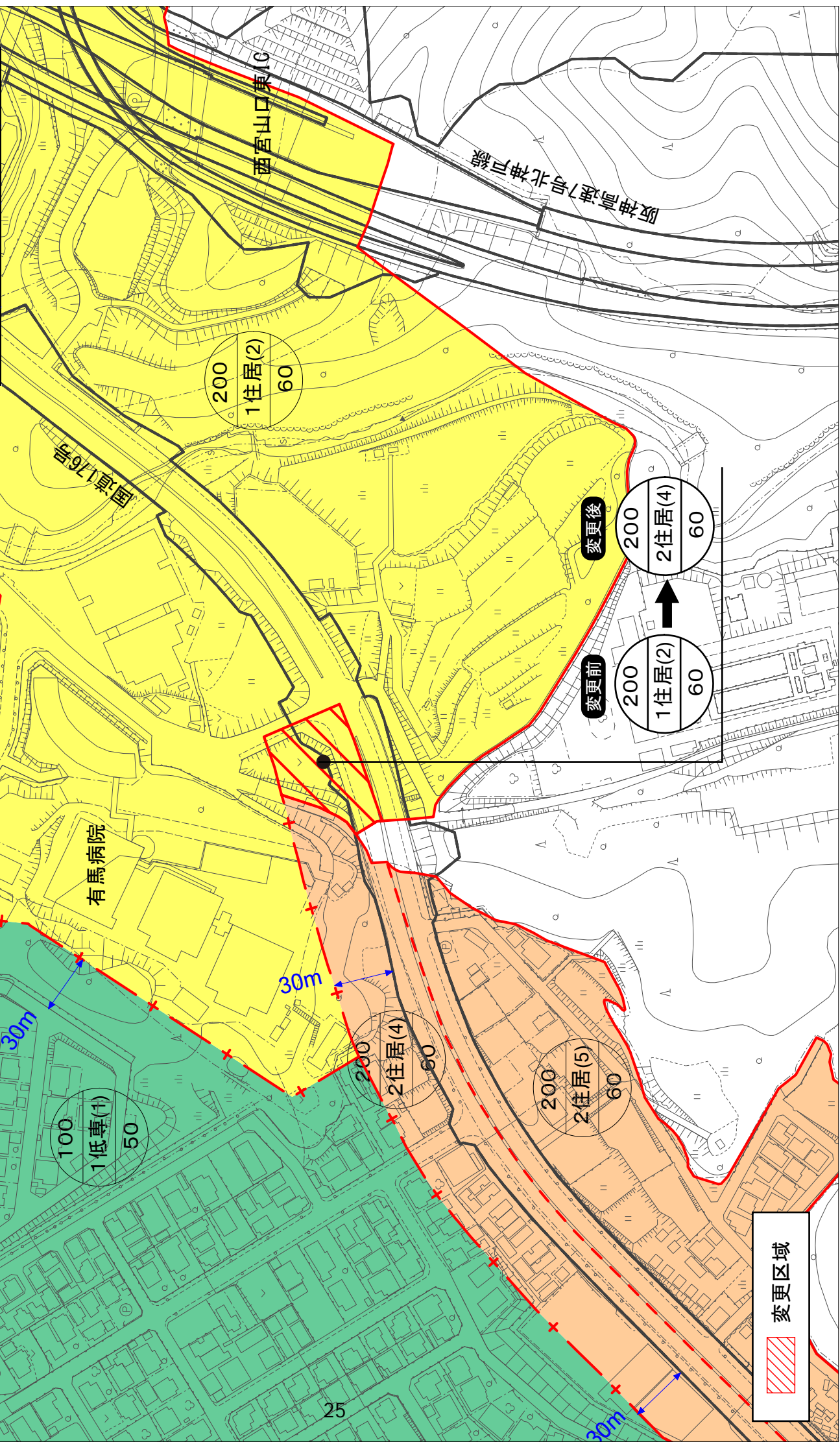
変更箇所詳細図（変更後）

市町名	西宮市	番号	⑧
地区名	山口町下山口5丁目周辺 (旧国道176号A)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更箇所詳細図 (変更前)

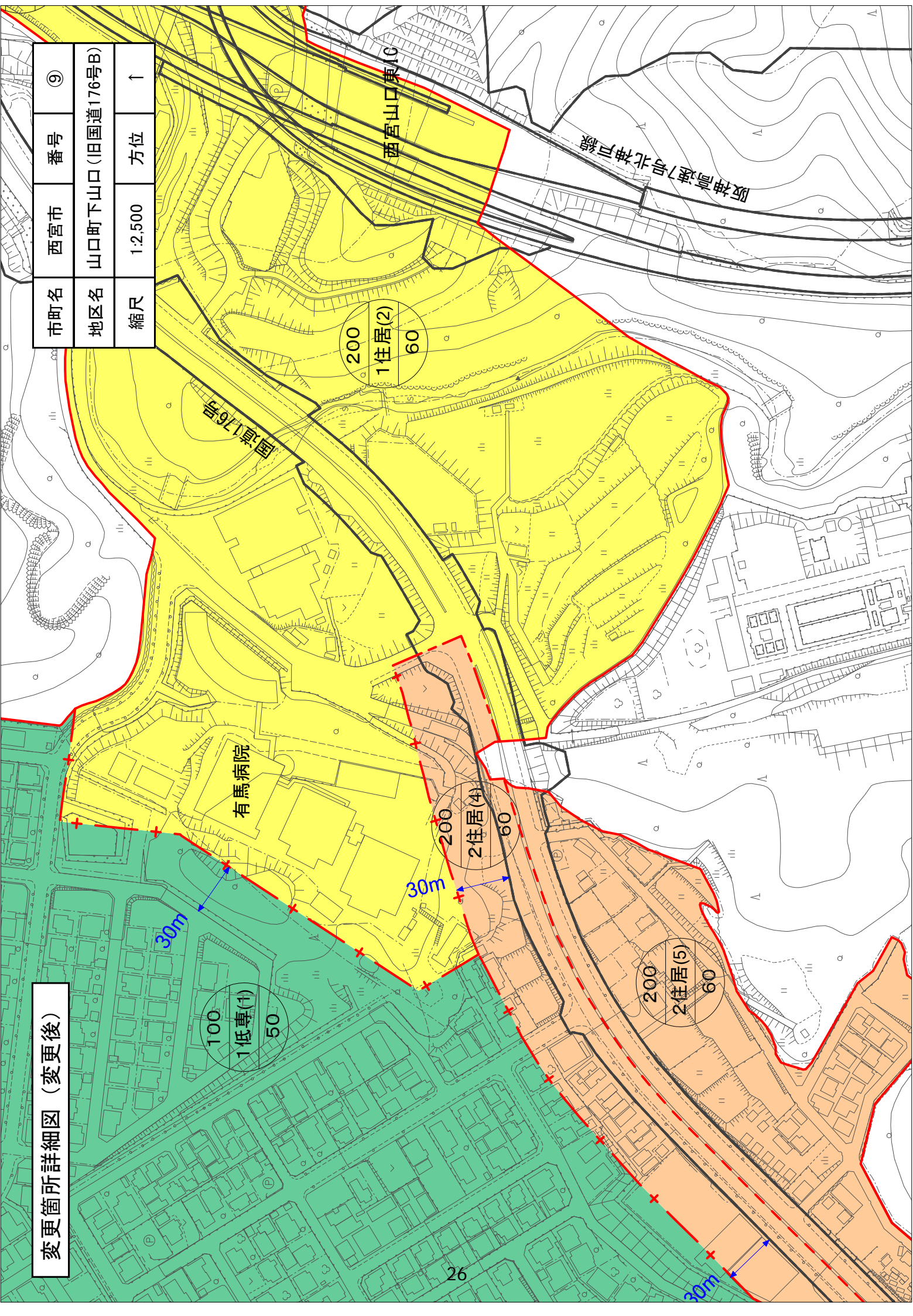
市町名	西宮市	番号	⑨
地区名	山口町下山口 (旧国道176号B)	縮尺	1:2,500
		方位	↑



変更区域

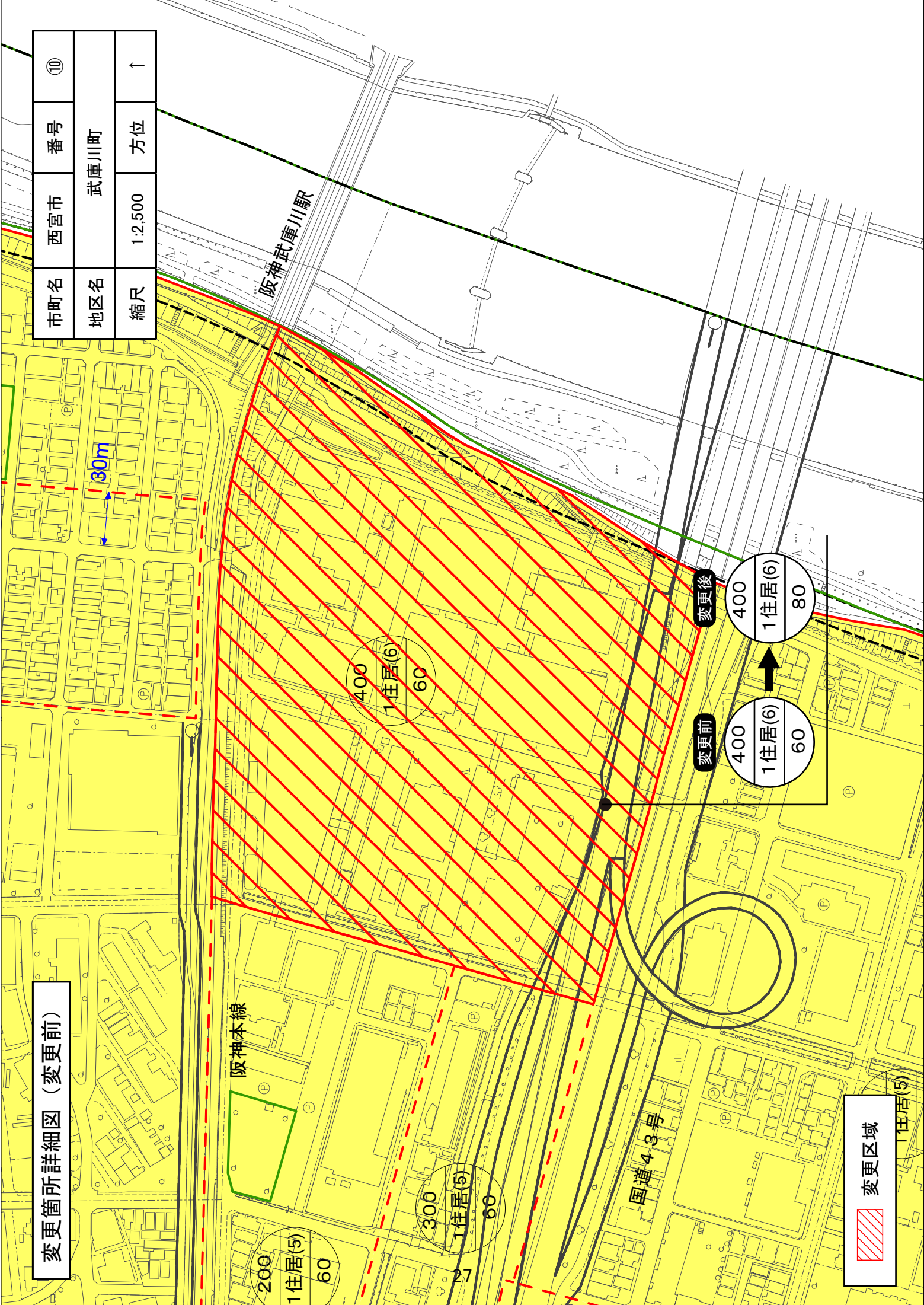
変更箇所詳細図 (変更後)

市町名	西宮市	番号	⑨
地区名	山口町下山口 (旧国道176号B)	縮尺	1:2,500
		方位	↑



変更箇所詳細図 (変更前)

市町名	西宮市	番号	⑩
地区名	武庫川町		
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更区域

変更箇所詳細図 (変更後)

市町名	西宮市	番号	⑩
地区名	武庫川町		
縮尺	1:2,500	方位	↑

