

議案第 1 号

阪神間都市計画用途地域の変更（西宮市決定）について【付議】

目 次

1. 計画書（案）	P. 1
2. 理由書（案）	P. 2
3. 計画図（案）	P. 3
4. 変更前後対照表（参考）	P. 13

西都計発第 49-1 号

平成29年11月13日

(2017年)

西宮市都市計画審議会

会長 角野 幸博 様

西宮市長 今村



阪神間都市計画用途地域の変更（西宮市決定）について【付議】

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

計 画 書 (案)

阪神間都市計画用途地域の変更 (西宮市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 42ha	8/10以下	3/10以下	1.0m	10m	0.8%
	約 561ha	10/10以下	4/10以下	1.0m	10m	10.7%
	約 541ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	10m	10.4%
	約 41ha	15/10以下	6/10以下	1.0m	10m	0.8%
小 計	約 1,185ha	—	—	—	—	22.7%
第二種低層住居専用地域	約 96ha	15/10以下	6/10以下	—	12m	1.8%
小 計	約 96ha	—	—	—	—	1.8%
第一種中高層住居専用地域	約 326ha	15/10以下	6/10以下	—	—	6.2%
	約 1,303ha	20/10以下	6/10以下	—	—	25.0%
小 計	約 1,629ha	—	—	—	—	31.2%
第二種中高層住居専用地域	約 324ha	20/10以下	6/10以下	—	—	6.2%
小 計	約 324ha	—	—	—	—	6.2%
第一種住居地域	約 596ha	20/10以下	6/10以下	—	—	11.4%
	約 4.0ha	20/10以下	8/10以下	—	—	0.1%
	約 9.0ha	30/10以下	6/10以下	—	—	0.2%
	約 7.0ha	40/10以下	8/10以下	—	—	0.1%
小 計	約 616ha	—	—	—	—	11.8%
第二種住居地域	約 18ha	10/10以下	5/10以下	—	—	0.3%
	約 222ha	20/10以下	6/10以下	—	—	4.3%
小 計	約 240ha	—	—	—	—	4.6%
準住居地域	約 40ha	20/10以下	6/10以下	—	—	0.8%
小 計	約 40ha	—	—	—	—	0.8%
近隣商業地域	約 26ha	20/10以下	8/10以下	—	—	0.5%
	約 232ha	30/10以下	8/10以下	—	—	4.4%
	約 4.4ha	40/10以下	8/10以下	—	—	0.1%
小 計	約 262ha	—	—	—	—	5.0%
商業地域	約 4.0ha	40/10以下	8/10以下	—	—	0.1%
	約 53ha	50/10以下	8/10以下	—	—	1.0%
小 計	約 57ha	—	—	—	—	1.1%
準工業地域	約 676ha	20/10以下	6/10以下	—	—	13.0%
	約 2.7ha	30/10以下	6/10以下	—	—	0.1%
小 計	約 679ha	—	—	—	—	13.1%
工業地域	約 85ha	20/10以下	6/10以下	—	—	1.6%
	約 6.4ha	30/10以下	6/10以下	—	—	0.1%
小 計	約 91ha	—	—	—	—	1.7%
合 計	約 5,219ha					100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり。

理 由 書 （案）

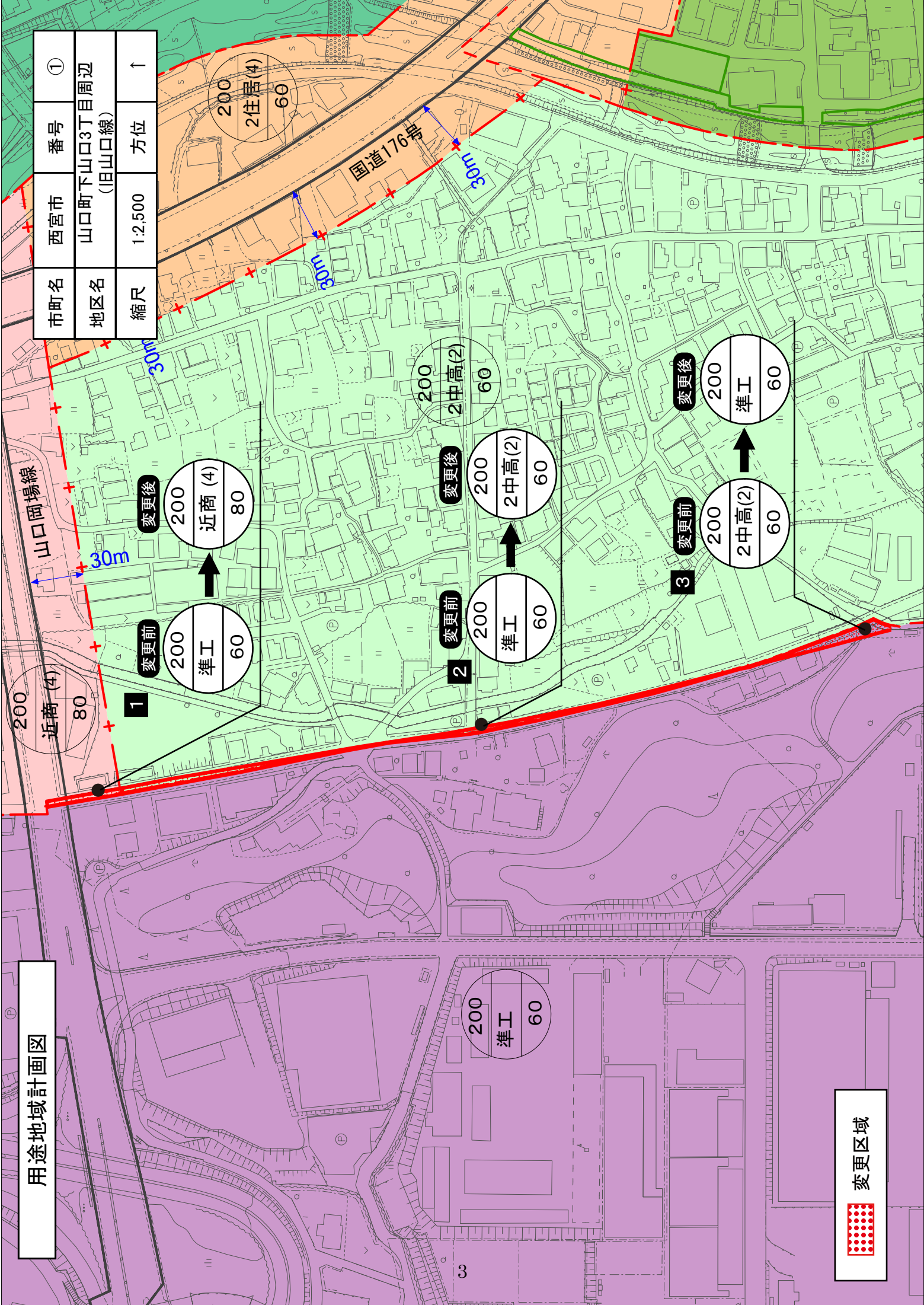
平成 28 年 3 月の都市計画道路網の見直しに関する都市計画変更や、道路の付け替えなどによる地形地物の位置の変更に伴い、指定の根拠を失った用途地域の境界線を現況の地形地物にあわせた調整を行うほか、災害拠点病院の機能向上を図るため、本計画書のとおり用途地域を変更する。

用途地域計画図

変更区域

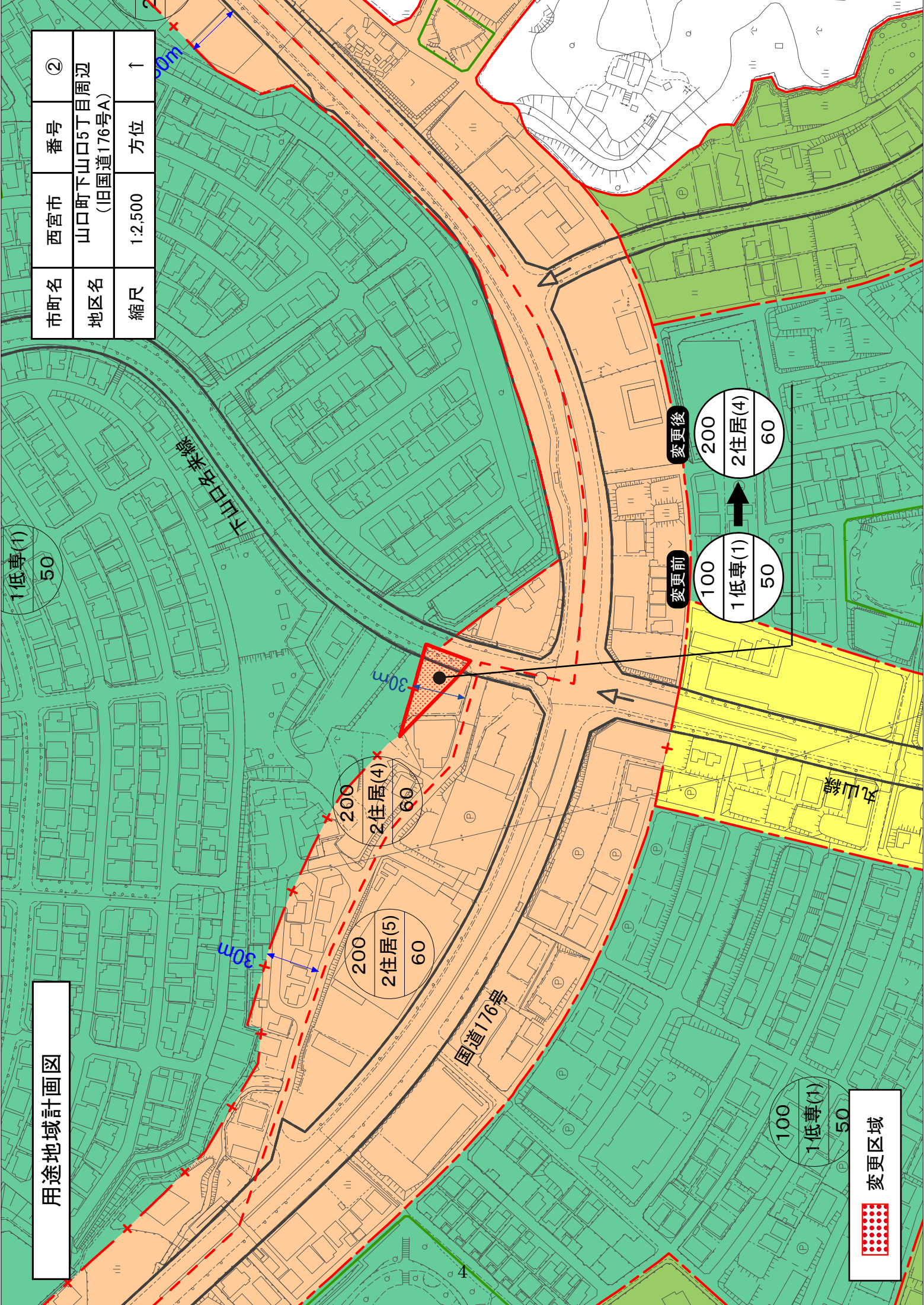


市町名	西宮市	番号	①
地区名	山口町下山口3丁目周辺 (旧山口線)	方位	↑
縮尺	1:2,500		



用途地域計画図

市町名	西宮市	番号	②
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	↑



1低専(1)
50

200
2住居(4)
60

200
2住居(5)
60

変更前
100
1低専(1)
50

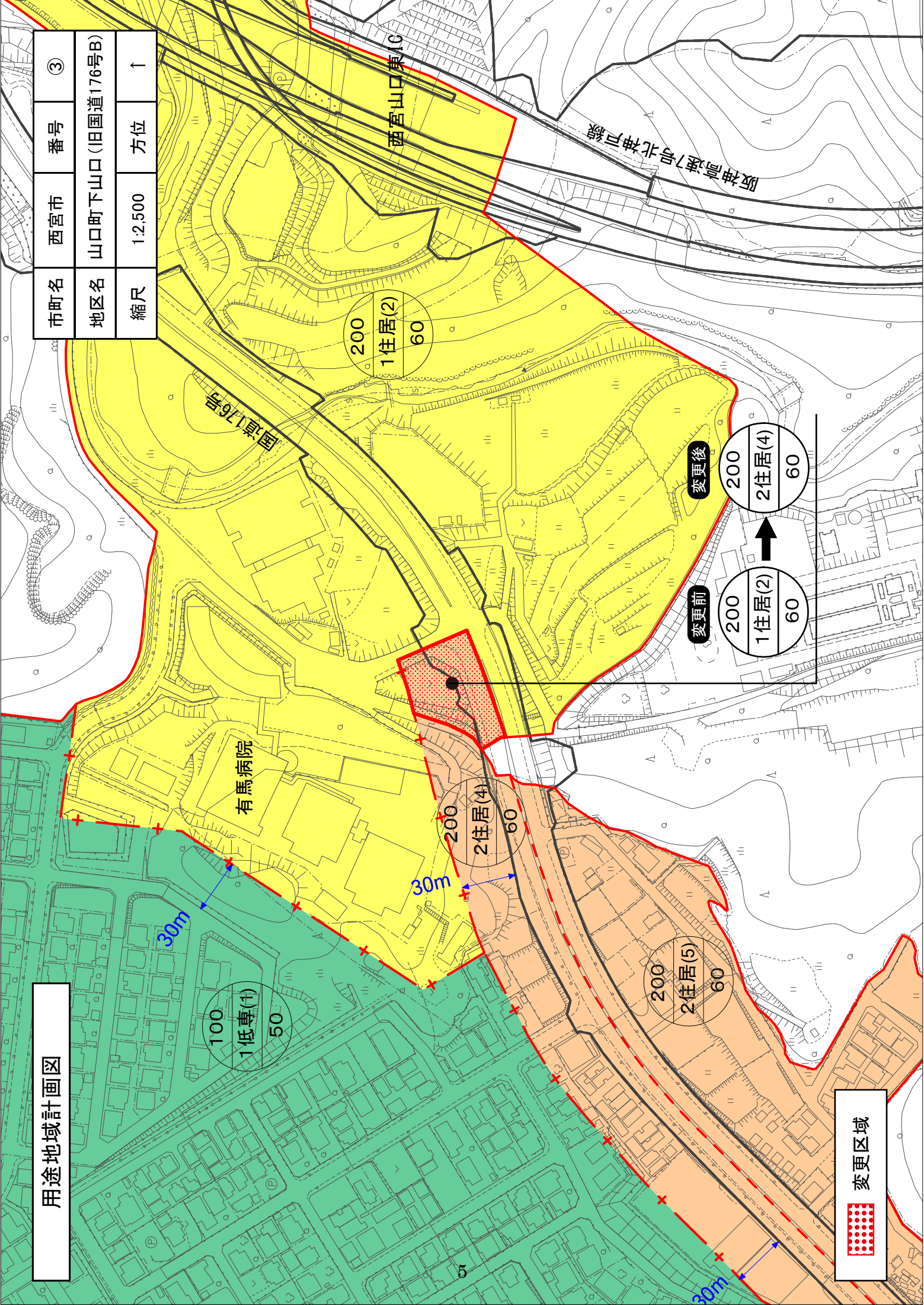
変更後
200
2住居(4)
60

100
1低専(1)
50

変更区域

用途地域計画図

市町名	西宮市	番号	③
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



有馬病院

西宮山口東IC

阪神高速7号北神戸線

国道176号

変更前

変更後

30m

30m

30m

100

1低専(1)

50

200

1住居(2)

60

200

2住居(4)

60

200

2住居(5)

60

200

1住居(2)

60

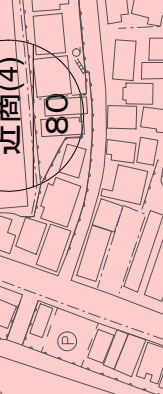
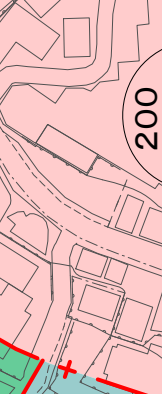
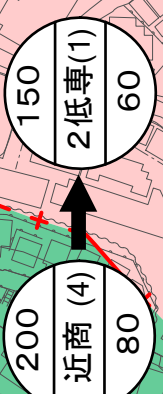
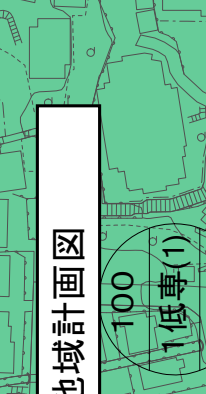
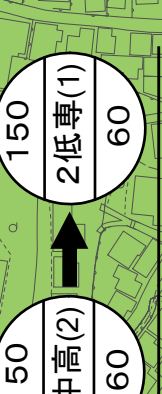
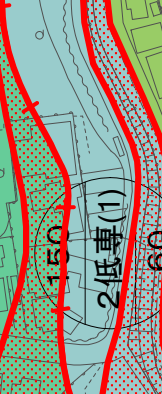
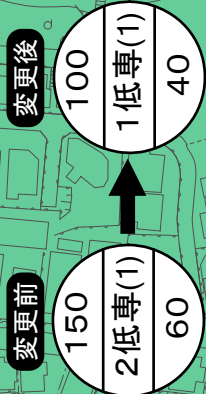
200

2住居(4)

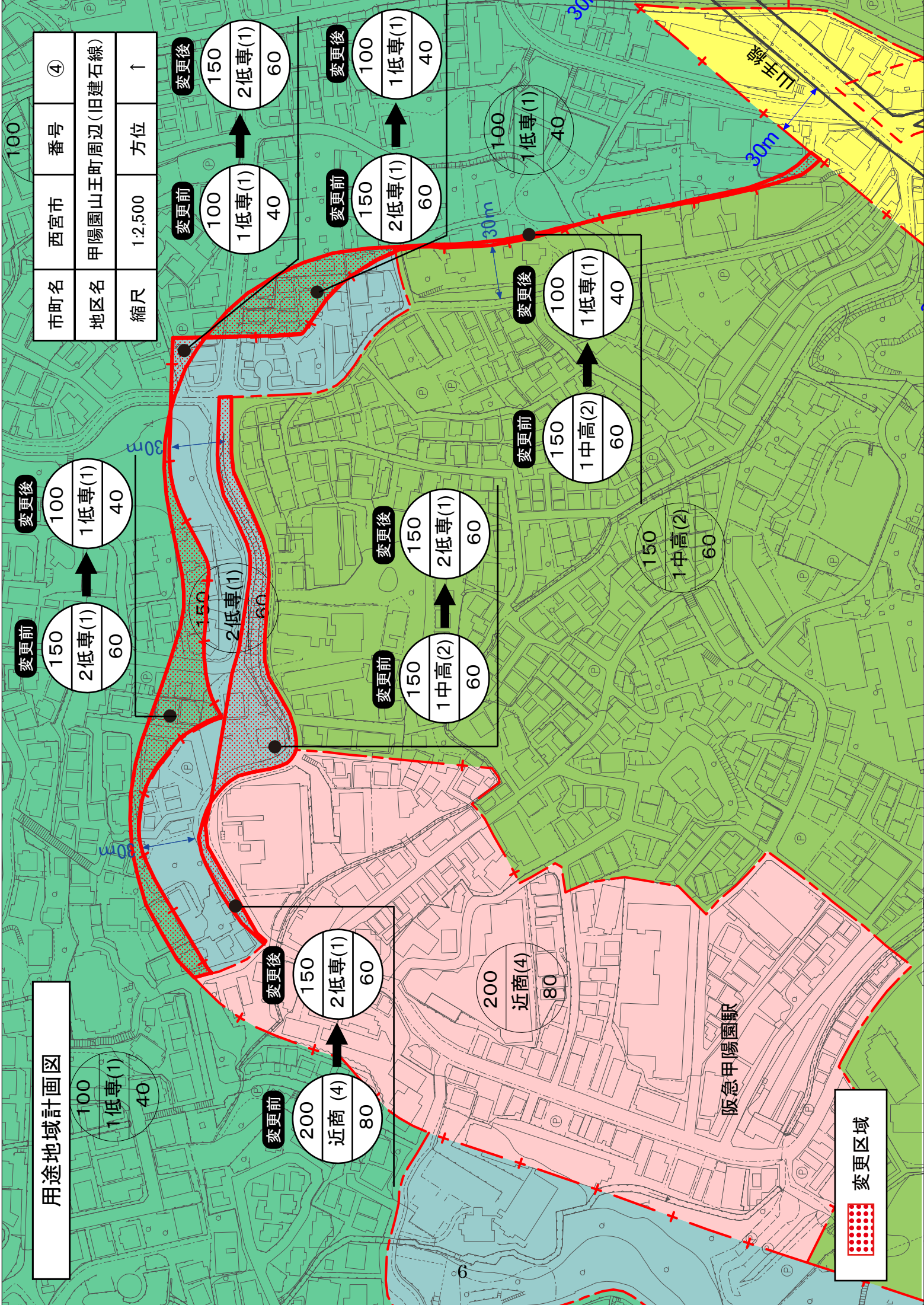
60

用途地域計画図

市町名	西宮市	番号	④
地区名	甲陽園山王町周辺(旧建石線)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更区域



阪急甲陽園駅

山王町

用途地域計画図

市町名	西宮市	番号	⑤
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

廣田神社

200
1住居(4)
60

200
1中高(3)
60

200
1中高(3)
60

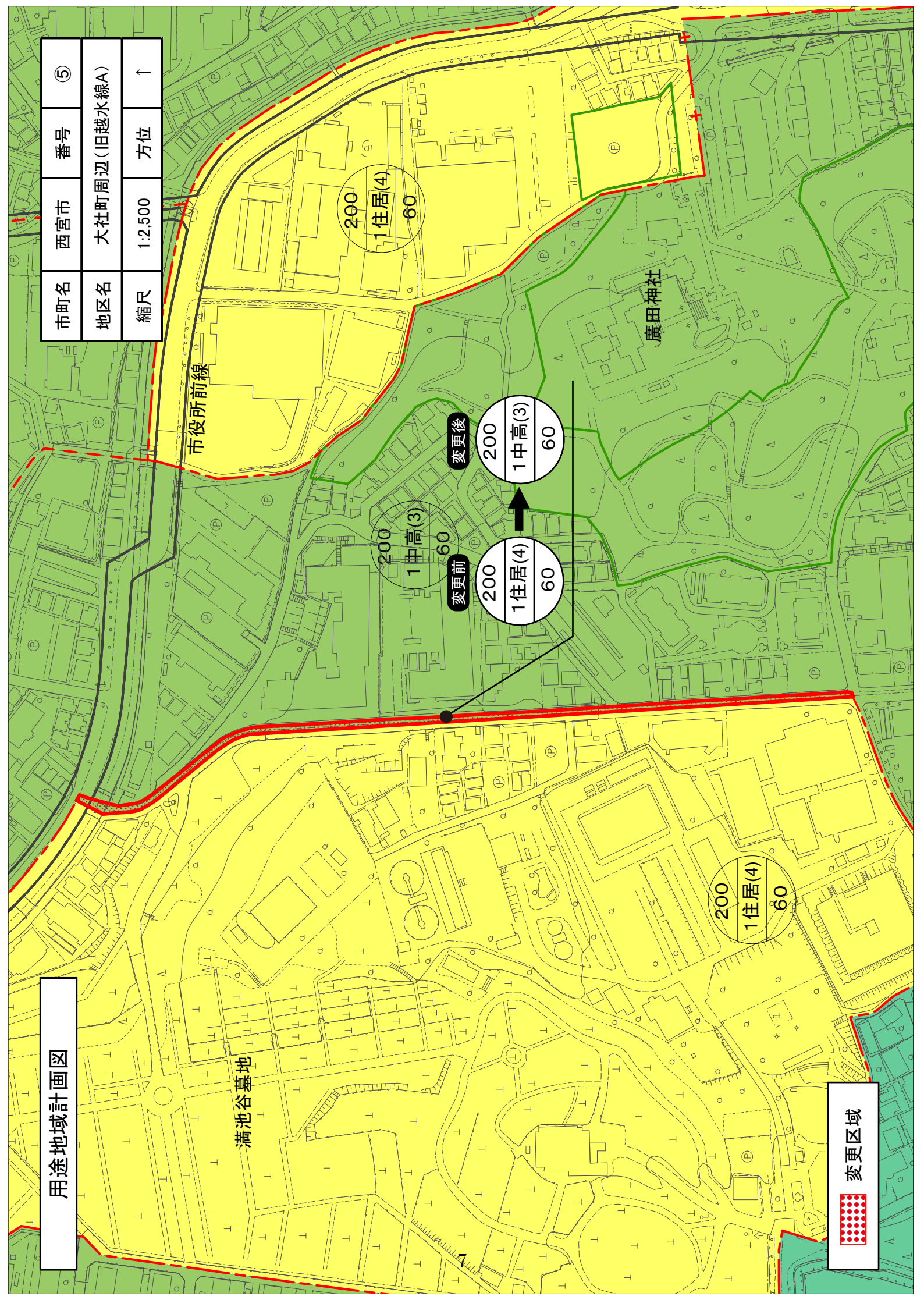
200
1住居(4)
60

200
1住居(4)
60

変更後

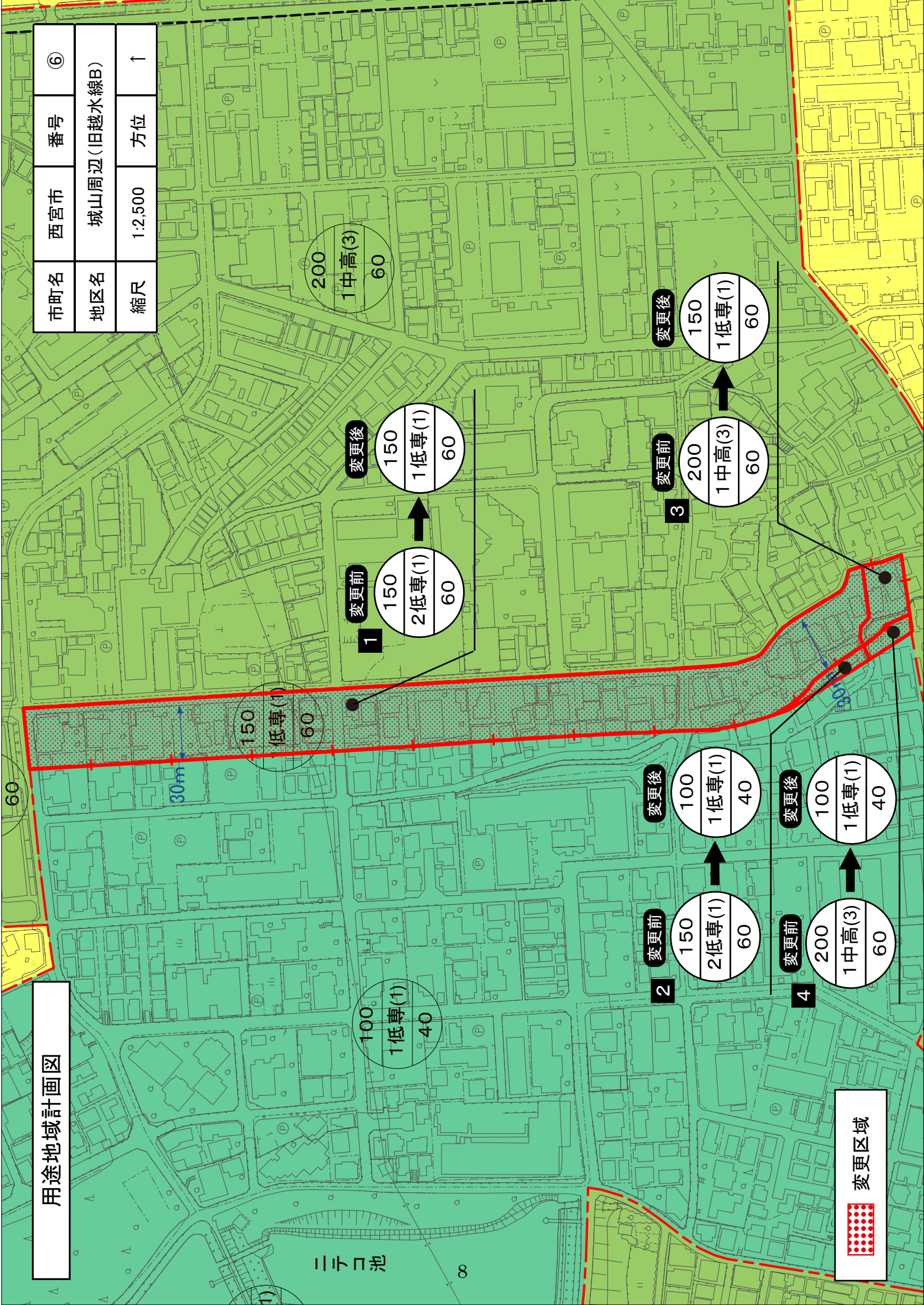
変更前

変更区域



用途地域計画図

市町名	西宮市	番号	⑥
地区名	城山周辺(旧越水線B)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



三ノ口池

8

変更区域



100
1低専(1)
40

150
2低専(1)
60

150
1低専(1)
60

200
1中高(3)
60

150
2低専(1)
60

100
1低専(1)
40

200
1中高(3)
60

100
1低専(1)
40

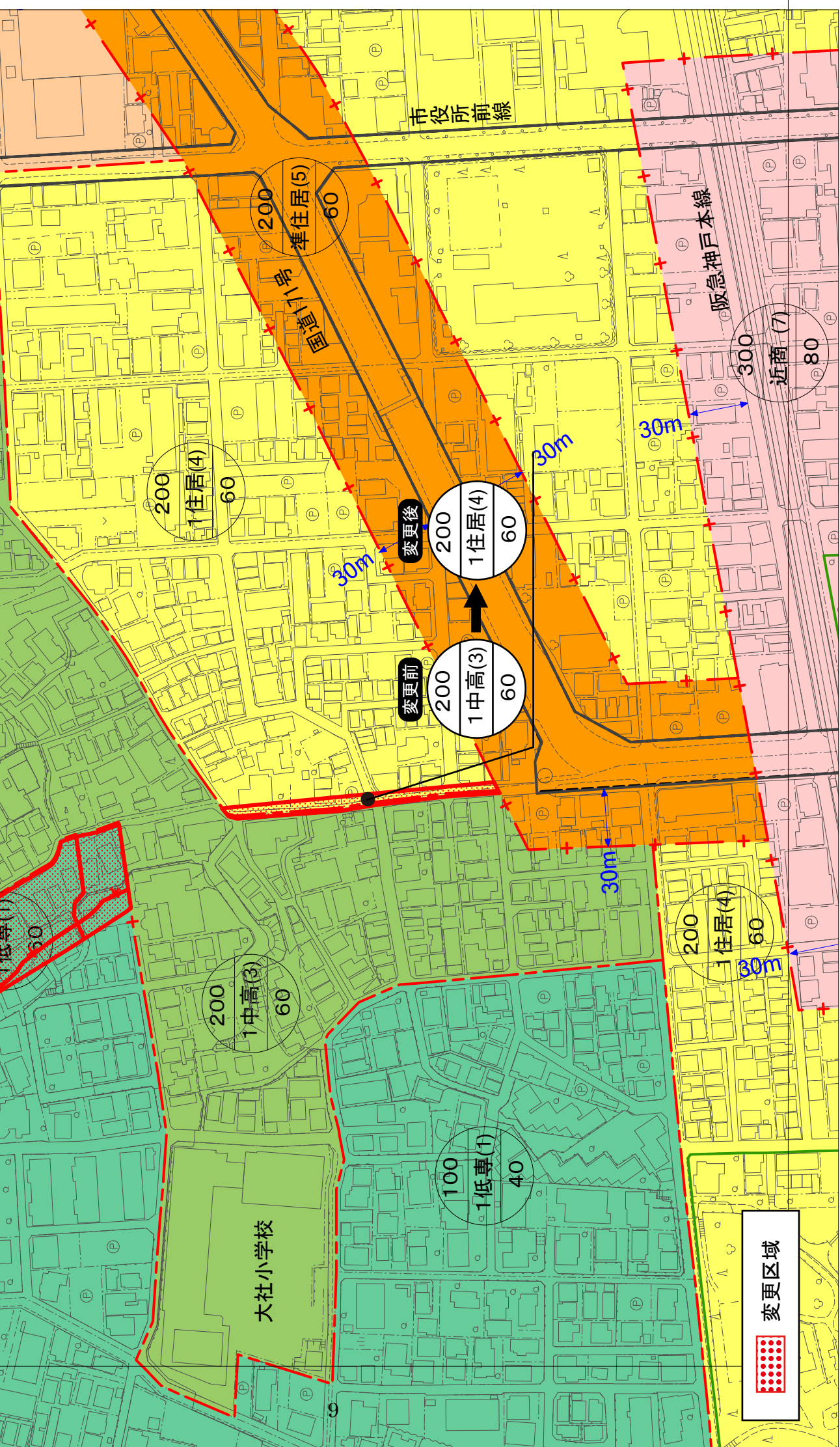
200
1中高(3)
60

150
1低専(1)
60

変更区域

用途地域計画図

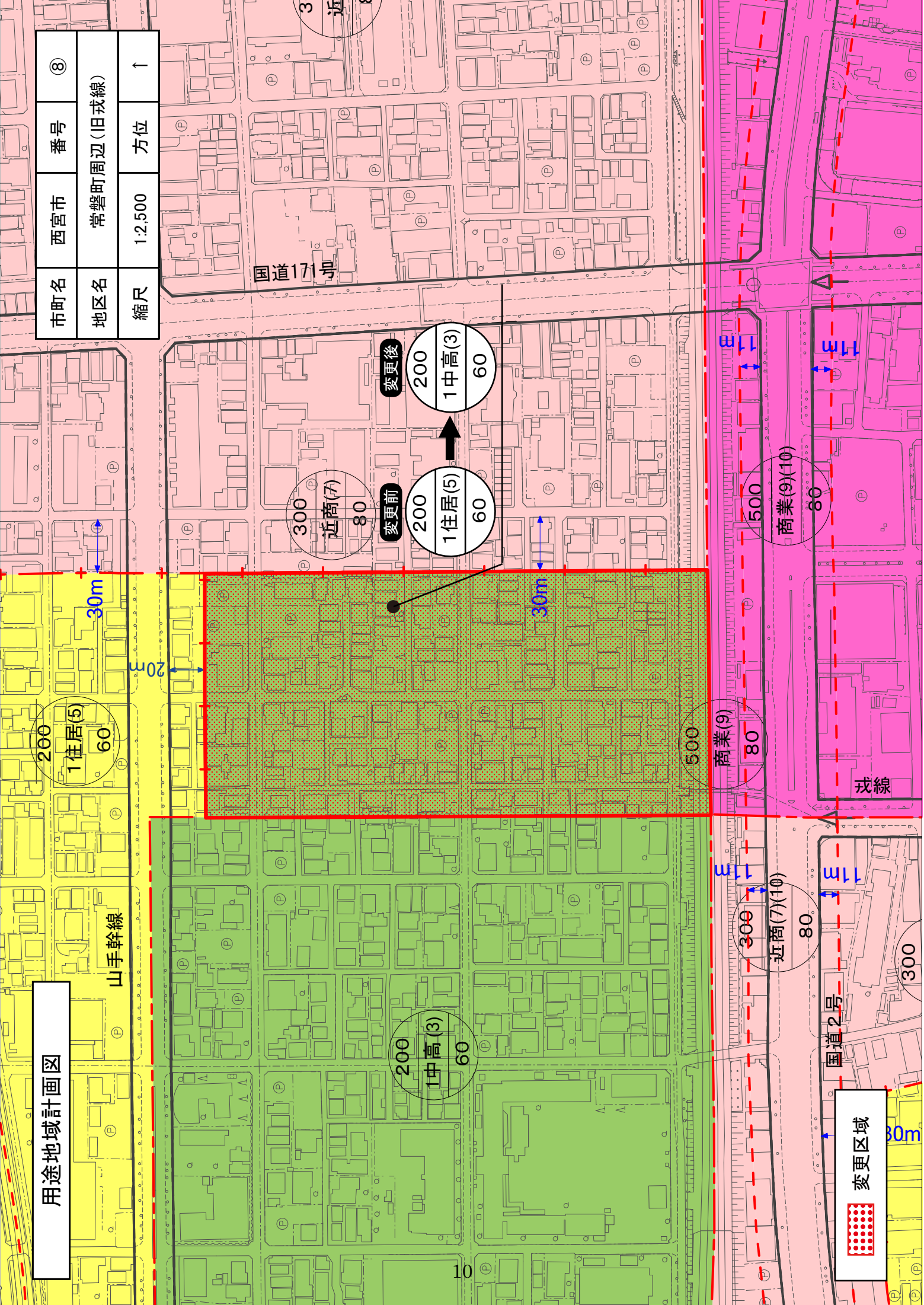
市町名	西宮市	番号	⑦
地区名	越水町周辺(旧越水線C)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更区域

用途地域計画図

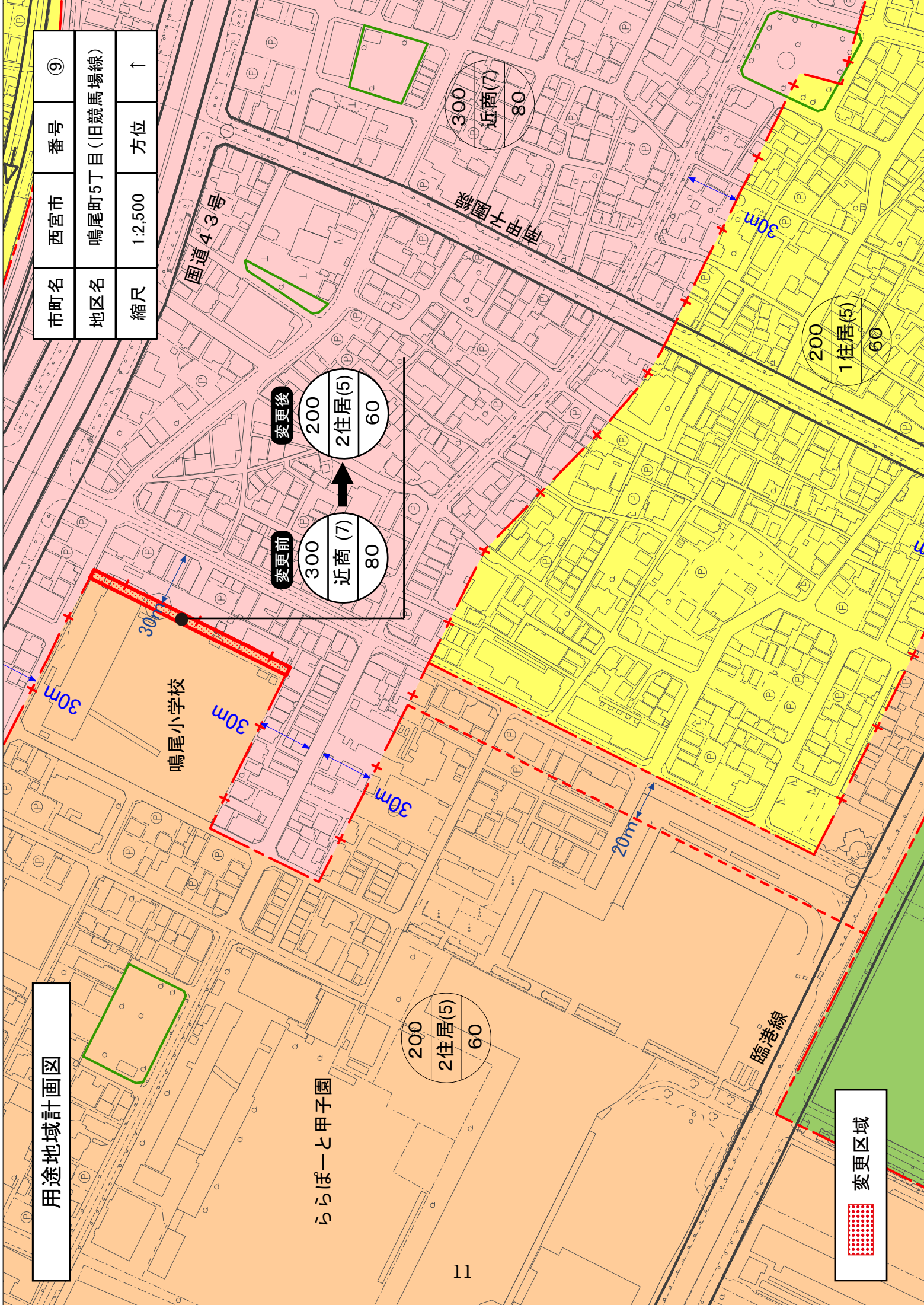
市町名	西宮市	番号	⑧
地区名	常磐町周辺(旧戒線)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更区域

市町名	西宮市	番号	⑨
地区名	鳴尾町5丁目(旧競馬場線)	縮尺	1:2,500
方位	↑		

用途地域計画図

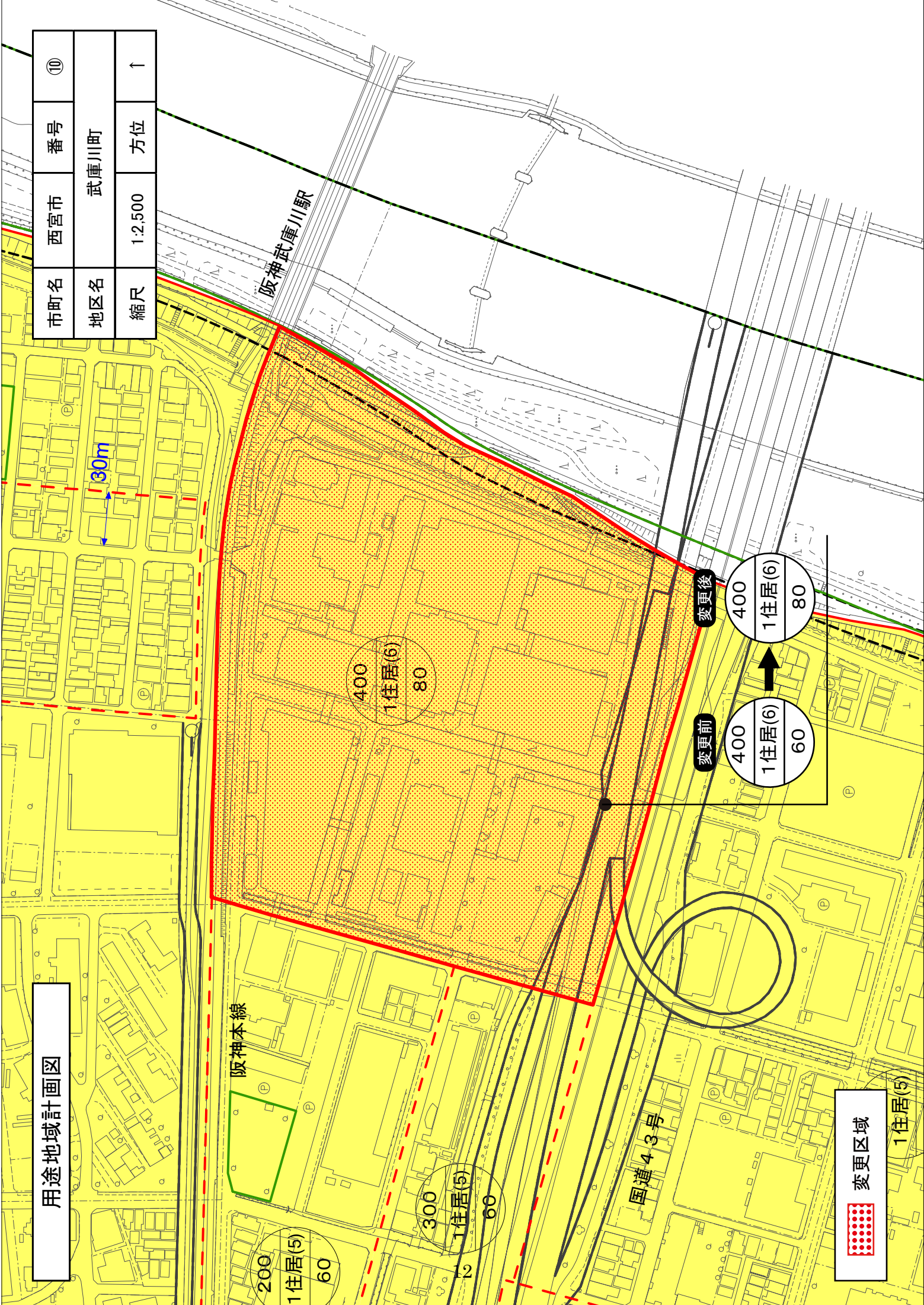


ららぽーと甲子園

変更区域

用途地域計画図

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



阪神本線

200
1住居(5)
60

300
1住居(5)
60

400
1住居(6)
80

変更前
400
1住居(6)
60

変更後
400
1住居(6)
80

国道43号

変更区域

1住居(5)

30m

阪神武庫川駅

変更前後対照表（参考）

（△：減）

種類	面積			建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度
	変更前	変更後	増減				
第一種低層住居専用地域	約 42ha 約 561ha 約 541ha 約 39ha	約 42ha 約 561ha 約 541ha 約 41ha	約 0ha △約 0ha 約 2ha	8/10以下 10/10以下 10/10以下 15/10以下	3/10以下 4/10以下 5/10以下 6/10以下	1.0m 1.0m 1.0m 1.0m	10m 10m 10m 10m
小計	約 1,183ha	約 1,185ha	約 2ha	—	—	—	—
第二種低層住居専用地域	約 98ha	約 96ha	△約 2ha	15/10以下	6/10以下	—	12m
小計	約 98ha	約 96ha	△約 2ha	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	約 326ha 約 1,299ha	約 326ha 約 1,303ha	△約 0ha 約 4ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下	— —	— —
小計	約 1,625ha	約 1,629ha	約 4ha	—	—	—	—
第二種中高層住居専用地域	約 324ha	約 324ha	約 0ha	20/10以下	6/10以下	—	—
小計	約 324ha	約 324ha	約 0ha	—	—	—	—
第一種住居地域	約 600ha 約 4.0ha 約 9.0ha 約 7.0ha 0ha	約 596ha 約 4.0ha 約 9.0ha 0ha 約 7.0ha	△約 4ha △約 7ha 約 7ha	20/10以下 20/10以下 30/10以下 40/10以下 40/10以下	6/10以下 8/10以下 6/10以下 6/10以下 8/10以下	— — — — —	— — — — —
小計	約 620ha	約 616ha	△約 4ha	—	—	—	—
第二種住居地域	約 18ha 約 222ha	約 18ha 約 222ha	約 0ha	10/10以下 20/10以下	5/10以下 6/10以下	— —	— —
小計	約 240ha	約 240ha	約 0ha	—	—	—	—
準住居地域	約 40ha	約 40ha		20/10以下	6/10以下	—	—
小計	約 40ha	約 40ha		—	—	—	—
近隣商業地域	約 26ha 約 232ha 約 4.4ha	約 26ha 約 232ha 約 4.4ha	△約 0ha △約 0ha	20/10以下 30/10以下 40/10以下	8/10以下 8/10以下 8/10以下	— — —	— — —
小計	約 262ha	約 262ha	△約 0ha	—	—	—	—
商業地域	約 4.0ha 約 53ha	約 4.0ha 約 53ha		40/10以下 50/10以下	8/10以下 8/10以下	— —	— —
小計	約 57ha	約 57ha		—	—	—	—
準工業地域	約 676ha 約 2.7ha	約 676ha 約 2.7ha	△約 0ha	20/10以下 30/10以下	6/10以下 6/10以下	— —	— —
小計	約 679ha	約 679ha	△約 0ha	—	—	—	—
工業地域	約 85ha 約 6.4ha	約 85ha 約 6.4ha		20/10以下 30/10以下	6/10以下 6/10以下	— —	— —
小計	約 91ha	約 91ha		—	—	—	—
合計	約 5,219ha	約 5,219ha					