

# 用途地域等見直し基本方針(案)

1. 見直しの趣旨	P. 1
2. 過去の見直し等の経過	P. 2
3. 見直しの基本的な考え方	P. 3
4. 対象地区	P. 4
5. 留意事項	P. 5
6. 見直しの時期	P. 5

令和5年11月

西宮市 都市計画課

# 1. 見直しの趣旨

西宮市では、阪神間都市計画として決定している用途地域等の 8 回目の定期的な見直しの検討を行う予定です。

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、容積率及び建蔽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きました。

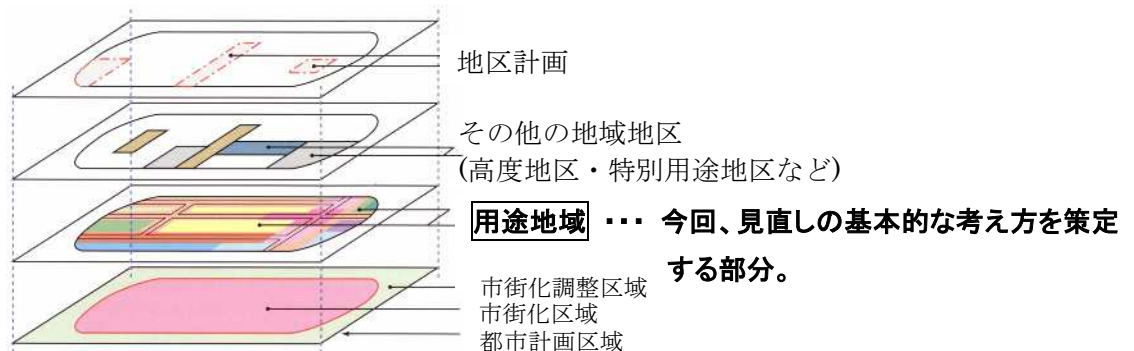
本市の用途地域は、昭和 48 年に指定した後、概ね 5 年ごとに定期的な見直しを行ってきました。また、令和 5 年には、都市計画の基本方針である「西宮市都市計画マスタープラン」を策定しました。

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ました。

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、用途地域等の定期見直しや、本市独自の取り組みなどによる充実に努めてきました。

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、用途地域等見直し基本方針を作成し、用途地域等の見直しの必要性について検討します。

## ●土地利用計画のイメージ



## 2. 過去の見直し等の経過

### ① 用途地域定期見直しの経過

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」等の都市計画の基本方針との整合を図る
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
平成 30 年 3 月 第7回見直し	都市計画道路網の見直しに関する用途地域及び、災害拠点病院の機能向上を図る用途地域の見直し

### ② 定期見直し以外の関連する都市計画の主な指定等(前回見直し以降)

平成30年 9月	JR西宮駅南西地区地区計画の決定
令和 2年 2月	苦楽園五番町くすのき台地区地区計画の決定
令和 2年 6月	関西学院周辺景観地区の決定
令和 2年 6月	関西学院周辺地区地区計画の決定
令和 2年12月	浜甲子園団地地区計画の変更
令和 2年12月	津門大塚町周辺の用途地域の変更
令和 3年 9月	JR西宮駅南西地区地区計画の変更
令和 4年 7月	西宮マリナパークシティ戸建地区地区計画の決定
令和 5年 8月	「西宮市都市計画マスタープラン」策定

### 3. 見直しの基本的な考え方

---

#### 【基本理念】

用途地域等の見直しにあたっては、都市活動の機能性及び都市生活の安全性、快適性等の増進をめざし、社会経済情勢や人口減少社会の変化に対応しつつ、土地利用の現況や動向から、魅力あるまちづくりを推進していけるよう、都市における合理的で調和のとれた土地利用の実現を図ることを基本理念とします。

#### 【見直しの視点】

- 「都市計画マスタープラン」等の都市計画の基本方針における目指すべき都市の将来像の実現
- 地区の個性を活かした魅力あるまちづくりの推進
- 都市の再生・再構築を支援し、土地利用の変化への適切な対応
- 快適な都市環境の維持増進と土地利用の適正化推進

#### 【一般事項】

用途地域等の見直しにあたっては、次の事項を基本とします。

##### ① 住宅地における良好な住環境の保全

原則として住宅地における住環境保全強化については、きめ細やかな制限ができる地区計画による対応とします。ただし、住居地域(第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域)において住宅化が著しく進んでいる地域は、都市計画の基本方針や都市の将来像を踏まえ、適切な土地利用を誘導する用途地域等の指定について検討します。

また、住宅地における日常生活の利便性向上のために生活利便施設等の立地を可能とする場合においては、居住者の生活実態を踏まえながらスポット的な用途地域や居住環境向上用途誘導地区等の指定について検討します。

このほか、良好な住環境の保全や住宅ストックの有効活用等の視点から、必要に応じて指定容積率等も含めた用途地域等の見直しに努めます。

##### ② 用途混在地などにおける土地利用転換への対応

商業系や工業系用途地域で住宅化が進み、用途混在地となっている地域については、商業業務環境・操業環境と住環境等の秩序ある調和を図り、都市の将来像を踏まえ、適切な土地利用を誘導する用途地域等の指定について検討します。

##### ③ 都市施設等の都市計画と整合した土地利用の誘導

都市施設、市街地開発事業等の都市計画と整合した用途地域等の指定に努めます。

##### ④ 補完制度の活用

用途地域の指定のみでは困難な特別な目的を持った土地利用の増進、環境の保護等を図る場合は、特別用途地区等の指定を検討します。

地区固有の課題への対応や、地区の個性を生かした魅力あるまちづくりを進める場合

は、地区計画等の指定について検討します。

## 【特別事項】

用途地域等の見直しにあたっては、特に次の事項について配慮します。

### ① 立地適正化計画との整合

立地適正化計画における、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設などを念頭に置き、必要に応じて、適切な用途地域やその他の地域地区の指定について検討します。

### ② 良好なプロジェクトの誘導

都市計画の基本方針に基づき、都市基盤の整備や駅前等の市街地の再生・整備など、良好な都市環境の整備を誘導するため、用途地域等の変更について検討します。

### ③ 大規模土地利用転換への対応

都市環境や周辺の住環境などに与える影響が大きい、大規模土地利用転換に対しては、良好な都市環境の整備を誘導するため、再開発等促進区を定める地区計画等の指定や用途地域等の変更を検討します。

## 4. 対象地区

---

前述の見直しの基本的な考え方を踏まえ、以下の地区を対象に、用途地域等の見直しについて、検討します。

### 【現状の課題に対応する地区】

- 都市計画基礎調査の結果より、土地利用の動向と現在の用途地域の目標に乖離が見られると判断される地区
- 道路や水路等の付け替えなど、地形地物の位置の変更に伴い、用途地域の境界を変更することが適切な地区

### 【都市計画の方針・構想等に対応する地区】

- 都市計画マスタープラン等の都市計画の基本方針における位置付けが変更された地区
- 都市計画施設等の都市計画の見直しに伴って用途地域等の変更を要する地区
- 良好なプロジェクトの誘導のため用途地域等の変更を要する地区
- 都市計画提案制度等により、一定規模以上のまとまりのある地域において、一定の合意形成のもと、用途地域等見直しの提案のあった地区

## 5. 留意事項

---

用途地域等の見直しを検討する際には、以下に示す事項に留意し、見直しの必要性について検討します。

### ① 指定の継続

用途地域等は、目指すべき都市像を実現するために相当程度長期間を要することから指定を継続することが重要であり、急激な変更は市街地の混乱を招くおそれがあるため、従来の規定・誘導等の経緯に配慮した指定を検討します。

### ② 規制の強化又は緩和

規制の強化にあたっては、不適格建築物が可能な限り発生しないよう配慮します。

また、規制の緩和は、原則行わないものとします。ただし、良好なプロジェクトを誘導するために市が必要と認める場合や、都市マスタープラン等の都市計画の基本方針の変更により見直しが必要であると認める場合は、周辺市街地への影響を配慮しつつ適切な用途地域等の指定を検討するものとします。

### ③ 形態規制の連続性への配慮

建築物の形態の混在による環境阻害を防止するため、形態規制の連続性への配慮を行い、建築物の形態に大きな差が生じないよう、周辺の用途地域等の指定状況にも配慮し、適切な用途地域の指定に努めます。

### ④ 都市基盤施設の配置

駅周辺や幹線道路沿道などにおいては、現況の土地利用だけでなく、将来誘導すべき土地利用も考慮して、見直しを検討します。

## 6. 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・動向や基本方針の変更を踏まえ、概ね5年ごとに行うことを基本とします。

ただし、都市計画の見直しに伴いあわせて用途地域の変更が必要な地区、良好なプロジェクトを誘導する地区等における見直しについては、都市計画や事業実施の担保措置が整った時点等において、必要に応じて随時行うこととします。