

令和 4 年度第 1 回都市計画審議会
令和 4 年 6 月 3 日（金）午前 10：00～

議案第 1 号

阪神間都市計画地区計画の決定（西宮市決定）について【付議】
（西宮マリナパークシティ戸建地区地区計画）

目 次

1. 計画書（案）	P. 1
2. 理由書（案）	P. 4
3. 計画図（案）	P. 5
4. 原案からの変更点（新旧対応表）	P. 6
5. 条例による縦覧結果	P. 10
6. 意見書に対する市の考え方	P. 11
7. スケジュール（案）	P. 12

西都計発第15-1号
令和4年6月3日
(2022年)

西宮市都市計画審議会
会長 角野 幸博 様

西宮市長 石井 登志郎



阪神間都市計画地区計画の決定（西宮市決定）について【付議】
（西宮マリナパークシティ戸建地区地区計画）

このことについて、都市計画法第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。

1. 西宮マリナパークシティ戸建地区地区計画（案）

名 称		西宮マリナパークシティ戸建地区 地区計画
位 置		西宮市西宮浜4丁目の一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		約2.8ヘクタール
地区計画の目標		本地区は、西宮浜の南西に位置した戸建住宅が主体の良好な低層住宅地である。地区内は整った区画で構成され、南側に海辺の道公園やヨットハーバーが広がる落ち着いた住宅地となっている。 本地区計画は、こうした地区特性を活かし、緑豊かで落ち着いた住環境の維持・保全を図ることを目的とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、緑豊かで良好な戸建住宅を主体とした住宅地を保全、育成するよう土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	区画道路等の地区施設は、その機能が損なわれないよう維持、増進を図る。
	建築物等の整備の方針	戸建住宅を主体とした緑豊かで、ゆとりと潤いのある住宅地を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 自然環境に恵まれたまちなみを維持・保全するために、道路沿いの緑化に努める。
地区整備計画	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり
	地区整備計画の区域面積	約2.8ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1. 戸建専用住宅 2. 専ら居住の用に供する長屋住宅（ただし、3戸以上の住戸を有するものを除く。） 3. 寄宿舍 4. 戸建住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（(1)から(4)の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。） (1) 事務所 (2) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (3) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） (4) 物品販売業を営む店舗

	(5)診療所 5. 前各号の建築物に附属するもの
建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル
建築物の壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は、次の各号に定める数値以上とする。</p> <p>(1) 計画図に示す敷地境界線ア及びイの部分については1.5メートル</p> <p>(2) 計画図に示す敷地境界線ウの部分については4メートル</p> <p>(3) (1)(2)に掲げる部分以外の部分については1メートル</p> <p>2. 建築物若しくは建築物の部分が次の(1)から(3)のいずれかに該当する場合、又は建築物が次の(4)に該当する場合は前項の規定は適用しない。</p> <p>(1)独立した車庫で高さが3.5メートル以下である場合</p> <p>(2)建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である場合</p> <p>(3)物置その他これに類する用途に供する附属建築物(独立した車庫を除く。)で、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合</p> <p>(4)計画図に示す敷地境界線ウの部分において、高さ5メートル以下、かつ、床面積18平方メートル以内の附属建築物1棟に限り、外壁の後退距離が1.5メートル以上である場合</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退区域(壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。)のうち、敷地境界線エから敷地側0.5メートルの部分(道路面からの高さが2メートルを超える部分は除く。)には、壁、門及び門の付帯物その他の工作物は設置してはならない。ただし、次の各号に該当する工作物については、この限りではない。</p> <p>(1)緑化又は樹木の保全に寄与するもの</p> <p>(2)敷地と道路もしくは隣地との間に高低差がある場合に設ける土留めのためのやむを得ない擁壁等</p> <p>(3)家屋に出入りするために必要な階段及びスロープ</p> <p>(4)ごみ集積場、配電設備及び夜間電灯など、公益上必要で設置がやむを得ない設備</p>
建築物の高さの最高限度	<p>10メートル、かつ、地階を除く階数は2以下とする。</p> <p>ただし、計画図の区域Aの部分については、10メートル、かつ、地階を除く階数3以下とする。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物等の色彩、形態及び意匠については、まち全体の景観や環境に配慮したものとする。</p> <p>2. 敷地境界線アからウの部分に出入口を設けてはならない。</p> <p>3. 屋外広告物は、美観風致を害さない自己の用に供するもので、次のいずれかに該当するものを敷地内にそれぞれ1箇所ずつ設置できるものとする</p>

		<p>る。</p> <p>(1) 建築物に設置又は表示する広告物にあつては、屋上以外に設置又は表示できるものとし、表示面積(表示面が2面以上の時は、その合計。)が3平方メートル以内のもの</p> <p>(2) 建築物に設置又は表示する以外の広告塔・立看板その他これらに類するものは、高さ3.5メートル以下のものを設置又は表示できるものとし、表示面積(表示面が2面以上の時は、その合計。)が3平方メートル以内のもの</p>
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>1. 敷地境界線アからウの部分に設ける垣、さくの構造は、生垣又は透過性のあるフェンス等と植栽を組み合わせるなどし、緑化に努め、圧迫感のない景観に配慮したものとする。</p> <p>2. 垣又はさくのうち、生垣以外の高さは、敷地境界線ア又はウの部分に設ける場合は2.5メートル以下、敷地境界線イの部分に設ける場合は3.5メートル以下とする。</p>

2. 理由書（案）

本地区は、西宮浜の南西に位置した戸建住宅が主体の良好な低層住宅地である。

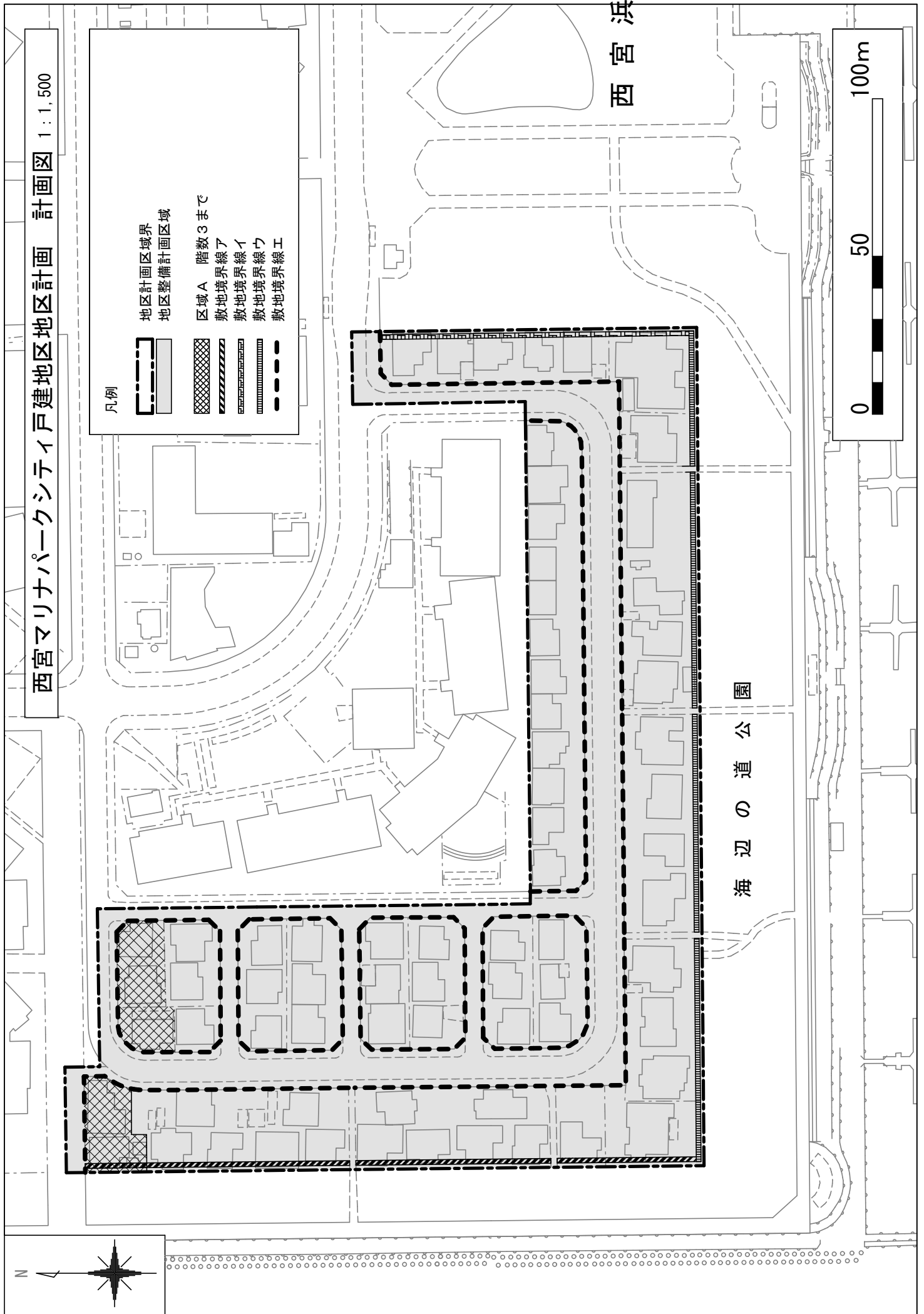
地区内は整った区画で構成され、南側に公園やヨットハーバーが広がる緑豊かで落ち着いた住宅地となっている。開発当初に締結された建築協定により、良好なまちなみを維持してきたが、建築協定失効が迫り、自治会及び建築協定委員会を中心にまちづくりに関する勉強会等を行ったことで、地区住民の住環境保全への関心が高まり、本地区の関係権利者全員から成る港のまちハーバーアベニュー自治会（以下、自治会）にて地区計画の指定に向けた取組みを行うこととなった。

その後、自治会では、役員により地区計画の内容の検討を重ね、地区計画地元案について関係権利者の合意形成が図られ、令和3年11月23日の当自治会臨時総会において、地区計画地元案と市へ地区計画の都市計画決定手続きを要望することが決議され、同年12月21日に市長宛に要望書が提出された。

地区計画地元案では、地区の特性に応じて建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠制限、垣又はさくの構造の制限を定めることとしている。

市では、地区計画地元案に基づき、地区特性を活かし、低層の戸建住宅を主体とした緑豊かでゆとりある住環境の維持・保全を図るため、本案の通り、地区計画の都市計画決定を行う。

3. 計画図(案)



4. 西宮マリナパークシティ戸建住宅地区地区計画における原案から案への変更点について

	案（変更後）	原案（変更前）
建築物の用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 戸建専用住宅 2. 専ら居住の用に供する長屋住宅（ただし、3戸以上の住戸を有するものを除く。） 3. 寄宿舍 4. 戸建住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、<u>次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの</u>（（1）から（4）の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> （1）事務所 （2）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 （3）美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り。） （4）物品販売業を営む店舗 （5）診療所 5. 前各号の建築物に附属するもの 	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 戸建専用住宅 2. 専ら居住の用に供する長屋住宅（ただし、3戸以上の住戸を有するものを除く） 3. 寄宿舍 4. 戸建住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、<u>次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの</u>（（1）から（4）の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く） <ol style="list-style-type: none"> （1）事務所 （2）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 （3）美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り） （4）物品販売業を営む店舗 （5）診療所 5. 前各号の建築物に附属するもの
	<p>●句点の追加。</p> <p>●第4項本文について、『次の各号の一』を『次のいずれか』に変更。</p>	
敷地面積の最低限度	165平方メートル	165平方メートル
	●変更なし	

	案（変更後）	原案（変更前）
建築物の壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、次の各号に定める数値以上とする。</p> <p>(1) 計画図に示す敷地境界線ア及びイの部分については1.5メートル</p> <p>(2) 計画図に示す敷地境界線ウの部分については4メートル</p> <p>(3) (1)(2)に掲げる部分以外の部分については1メートル</p> <p>2. 建築物若しくは建築物の部分が次の(1)から(3)のいずれかに該当する場合、又は建築物が次の(4)に該当する場合は前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 独立した車庫で高さが3.5メートル以下である場合</p> <p>(2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である場合</p> <p>(3) 物置その他これに類する用途に供する附属建築物（独立した車庫を除く。）で、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合</p> <p>(4) 計画図に示す敷地境界線ウの部分において、高さ5メートル以下、かつ、床面積18平方メートル以内の附属建築物1棟に限り、外壁の後退距離が1.5メートル以上である場合</p>	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、次の各号に定める数値以上とする。</p> <p>(1) 計画図に示す敷地境界線ア及びイの部分は1.5メートル</p> <p>(2) 計画図に示す敷地境界線ウの部分については4メートル</p> <p>(3) (1)(2)に掲げる部分以外の部分については1メートル</p> <p>2. 建築物又は建築物の部分が次の(1)から(3)のいずれかに該当する場合、若しくは建築物が次の(4)に該当する場合は前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 独立した車庫で高さが3.5メートル以下である場合。</p> <p>(2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である場合。</p> <p>(3) 物置その他これに類する用途に供する附属建築物で、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合。</p> <p>(4) 計画図に示す敷地境界線ウの部分において、高さ5メートル以下、かつ、床面積18平方メートル以下の付属建築物1棟に限り、外壁の後退距離が1.5メートル以上である場合。</p>
	<p>●句読点や文言の整理。（第1項第1号に『について』を追加、『若しくは』と『又は』を訂正、句点を削除）</p> <p>●第2項第3号について、現状の建築協定に『附属建築物（独立した車庫を除く。）』との記載があったため、()内を追加。</p>	

	案（変更後）	原案（変更前）
壁面後退区域における 工作物の設置の制限	<p>壁面後退区域（<u>壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。</u>）のうち、敷地境界線エから敷地側0.5メートルの部分（道路面からの高さが2メートルを超える部分は除く。）には、壁、門及び門の付帯物その他の工作物は設置してはならない。ただし、<u>次の各号に該当する工作物</u>については、この限りではない。</p> <p>(1) 緑化<u>又は</u>樹木の保全に寄与するもの (2) 敷地と道路もしくは隣地との間に高低差がある場合に設ける土留めのためのやむを得ない擁壁等 (3) 家屋に出入りするために必要な階段<u>及び</u>スロープ (4) ごみ集積場、<u>配電設備及び</u>夜間電灯など、公益上必要で設置がやむを得ない設備</p>	<p>壁面後退区域のうち、敷地境界線エから敷地側0.5メートルの部分（道路面からの高さが2メートルを超える部分は除く。）には、壁、門及び門の付帯物その他の工作物は設置してはならない。ただし、<u>下記に該当する工作物</u>については、この限りではない。</p> <p>(1) 緑化<u>や</u>樹木の保全に寄与するもの (2) 敷地と道路もしくは隣地との間に高低差がある場合に設ける土留めのためのやむを得ない擁壁等 (3) 家屋に出入りするために必要な階段<u>や</u>スロープ (4) ごみ集積場<u>や</u>配電設備、<u>夜間電灯</u>など、公益上必要で設置がやむを得ない設備</p>
	<p>●壁面後退区域の説明を括弧書きで追加。</p> <p>●文言の整理。（『下記に』を『次の各号に』に訂正、『緑化や樹木』などを『～及び』『～又は』に訂正）</p>	
高さの 建築物の 最高限度	<p><u>10メートル、かつ、地階を除く階数は2以下とする。</u> ただし、計画図の区域Aの部分<u>については、10メートル、かつ、地階を除く階数3以下とする。</u></p>	<p><u>建築物の高さは、10メートルとし、地階を除く階数は2までとする。</u>ただし、計画図の区域Aの部分<u>は地階を除く階数は3までとする。</u></p>
	<p>●建築物の高さの規定をよりわかりやすくするための文言の整理。</p>	

	案（変更後）	原案（変更前）
建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	<p>1. 建築物等の色彩、形態及び意匠については、まち全体の景観や環境に配慮したものとする。</p> <p>2. 敷地境界線アからウの部分に出入口を設けてはならない。</p> <p>3. 屋外広告物は、美観風致を害さない自己の用に供するもので、次のいずれかに該当するものを敷地内にそれぞれ1箇所ずつ設置できるものとする。</p> <p>(1) 建築物に設置又は表示する広告物にあつては、屋上以外に設置又は表示できるものとし、表示面積（表示面が2面以上の時は、その合計。）が3平方メートル以内のもの</p> <p>(2) 建築物に設置又は表示する以外の広告塔・立看板その他これらに類するものは、高さ3.5メートル以下のものを設置又は表示できるものとし、表示面積（表示面が2面以上の時は、その合計。）が3平方メートル以内のもの</p>	<p>1. 建築物等の色彩、形態及び意匠については、まち全体の景観や環境に配慮したものとする。</p> <p>2. 敷地境界線アからウの部分に出入口を設けてはならない。</p> <p>3. 屋外広告物は、美観風致を害さない自己の用に供するもので、次のいずれかに該当するものを敷地内にそれぞれ1箇所ずつ設置できるものとする。</p> <p>(1) 建築物に設置又は表示する広告物にあつては、屋上以外に設置又は表示できるものとし、表示面積（表示面が2面以上の時は、その合計。）が3平方メートル以内のもの。</p> <p>(2) 建築物に設置又は表示する以外の広告塔・立看板その他これらに類するものは、高さ3.5メートル以下のものを設置又は表示できるものとし、表示面積（表示面が2面以上の時は、その合計。）が3平方メートル以内のもの。</p>
	●句点を削除。	
垣又はさくの構造の制限	<p>1. 敷地境界線アからウの部分に設ける垣、さくの構造は、生垣又は透過性のあるフェンス等と植栽を組み合わせるなどし、緑化に努め、圧迫感のない景観に配慮したものとする。</p> <p>2. 垣又はさくのうち、生垣以外の高さは、敷地境界線ア又はウの部分に設ける場合は2.5メートル以下、敷地境界線イの部分に設ける場合は3.5メートル以下とする。</p>	<p>1. 敷地境界線アからウの部分に設ける垣、さく等の<u>工作物</u>の構造は、生垣又は透過性のあるフェンス等と植栽を組み合わせるなどし、緑化に努め、圧迫感のない景観に配慮したものとする。</p> <p>2. 垣又はさく等の<u>工作物</u>のうち、生垣以外の高さは、敷地境界線ア及びウの部分に設ける場合は2.5メートル以下、敷地境界線イの部分に設ける場合は3.5メートル以下とする。</p>
	<p>●『等の工作物』を削除。</p> <p>●『及び』を『又は』に訂正。</p>	

5. 条例による縦覧結果

- ・縦覧期間：令和4年2月10日（木）～令和4年2月25日（金）
- ・縦覧場所：都市デザイン課窓口、市ホームページ
- ・広報方法：令和4年2月10日号市政ニュース、市ホームページ、地権者への各戸配布・郵送
- ・縦覧者数：窓口0人、ホームページアクセス数80件
- ・提出された意見の総数：1件

6. 意見書に対する市の考え方

番号	意見提出者	提出された意見	市の考え方
1	西宮市西宮浜 4丁目 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<p>この度は、いろいろご検討頂き有り難うございます。「西宮マリーナパークシティ戸建地区地区計画」の原案にて再検討頂きたい箇所がありますので連絡させていただきます。</p> <p>下記がその箇所です。</p> <p>【建築物の壁面の位置の制限】</p> <p>1. 建築物の外壁、又はこれにかかわる柱の面から敷地境界線までの距離は、計画図に示す海辺の道公園側境界（以下『公園境界』という。）線B及びB2の部分については4メートル以上とし、その他の境界線については1メートル以上とする</p> <p>上記の制限については、納得し難く修正及び削除をお願い致します。</p>	<p>本地区は緑豊かで戸建住宅中心のゆとりある閑静な住宅地を保全、育成するために、開発当初より「建築協定」が定められていました。今後も現在のまちなみを維持するため、全員が加入している自治会が中心となり、建築協定の内容を原則変更せず、地区計画への移行を検討し、地区計画地元案を策定いたしました。</p> <p>原案はこの地元案を基本としており、ご意見をいただきました【建築物の壁面の位置の制限】については、南に位置する公園側からの景観にゆとりを持たせるため、また各住戸側からの公園及び海の景色や開放性を担保するために定めております。なお、これらの制限については、一定の緩和措置も設けております。</p> <p>以上のように、関係権利者等の意見集約の方法を含む地元案策定の過程や本地区におけるまちづくりの趣旨から、原案は本地区の地区計画として妥当であると判断しております。</p> <p>※境界線の名称などが原案と異なり、位置の特定ができなかったため、意見提出者に確認したところ、原案における境界線ウから4メートル以上の後退についてのご意見であることを確認できましたので、上記の考え方を示しております。</p>

7. スケジュール（案）

