

平成 29 年度第 2 回都市計画審議会  
平成 29 年 11 月 13 日（月）午前 9:30～

議案第 1 号・議案第 2 号・議案第 3 号に関する関連資料  
(用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更)

目 次

1. 用途地域等見直し素案の意見募集の実施結果について ……P.1
2. ご意見に対する市の考え方 ……P.2
3. 用途地域等見直しのスケジュール ……P.5
4. 用途地域等変更箇所位置図 ……P.6
5. 用途地域等見直し箇所一覧表 ……P.8
6. 用途地域等変更詳細図 ……P.10

参考資料 西宮市都市計画ニュース（平成 29 年 9 月 25 日発行）

# 1. 用途地域等見直し素案の意見募集の実施結果について

## ①意見募集の概要

### ●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、市のホームページにも掲載

### ●意見の提出方法

意見募集期間内に都市計画課へ持参、郵送または電子メール

## ② 意見募集の実施結果について

### ●インターネットアクセス件数：333件

### ●意見提出者数：4名（持参0件、郵送1件、電子メール3件）

### ●意見件数：8件

## ③ 意見の内訳

内 訳	件数
意見募集の手続きに関する意見等	0件
「用途地域等見直し素案」に関する意見等	0件
特定地区の用途地域等の見直しに関する意見等	1件
その他の意見等	7件

## ④ 処理方針

処理区分	処理方針	件数
A	意見の趣旨を踏まえ、素案に反映するもの	0件
B	意見の趣旨等が、既に素案に反映されているもの	0件
C	今後の用途地域等見直しの参考とするもの	2件
D	その他意見	6件

## 2. ご意見に対する市の考え方

### ●意見募集の手續きに関する意見等

なし

### ●「用途地域等見直し素案」に関する意見等

なし

### ●特定地区の用途地域等の見直しに関する意見等

意見番号	意見の要約	処理区分	市の考え方
1	<p>石在町近辺で30m弱の高層マンションの計画が難航している。地下2.5mに水脈があり軟弱な地盤であるため高層建築は不向きである。既に浜町辺りかと思うが高層住宅が建ち六甲山が見えず景観破壊が進んでいる。</p> <p>最初から国道43号線以南の高層建築は無理である区域として指定し、建築業者に伝えておく方がよいと思う。</p> <p>緑と良好な住環境のまちにするためには国道43号以南は高層住宅は制限することが宮水と良好なかつ安全な住環境を守ることになる。</p> <p>文面での御意見よりも公聴会を開き住民の生の声を聞くことが大切である。</p>	C	<p>当該地は準工業地域ではありますが、良好な都市環境を守るため、平成19年に建築物等の高さの最高限度を20m（一定基準を満たせば30m）とする第5種高度地区に指定しております。周辺には工場等も点在することから、今回の見直しでの変更は考えておりません。</p> <p>個別の開発事業に対しては、景観面も含め開発の諸手續きにおいて、適切に指導してまいります。</p>

### ●その他の意見等

意見番号	意見の要約	処理区分	市の考え方
2	<p>市役所担当者の用途地域指定内容を絶えず触っていないと仕事にならないのかも知れないが、しょっちゅう変更ばかりでなく、全体のバランスを考慮して様子を見守る事は出来ないのか。</p>	C	<p>都市計画基礎調査の結果や社会情勢等の変化を踏まえ、阪神間の都市の全体のバランスを考慮しつつ、概ね5年ごとに定期的な見直しを行っております。</p>
3	<p>競馬場線の国道43号以南の地域が見直し対象となり、容積率が減っている。</p> <p>都市計画道路拡幅計画の為と思うが「ららぽーと甲子園」の車利用者の台数がかなり多く、週末は大渋滞している。</p> <p>競馬場線の現在計画されている、道路拡幅完了時期と進捗状況を公開してほしい。</p>	D	<p>国道43号以南の都市計画道路「競馬場線」については、必要性の検証の結果、平成28年3月に廃止を行っております。</p> <p>今回の見直しでは廃止となった計画線からの幅取りで指定していた用途地域等の境界について、周辺の土地利用の実態や現況の道路の形態にあわせた変更を行うものです。</p>

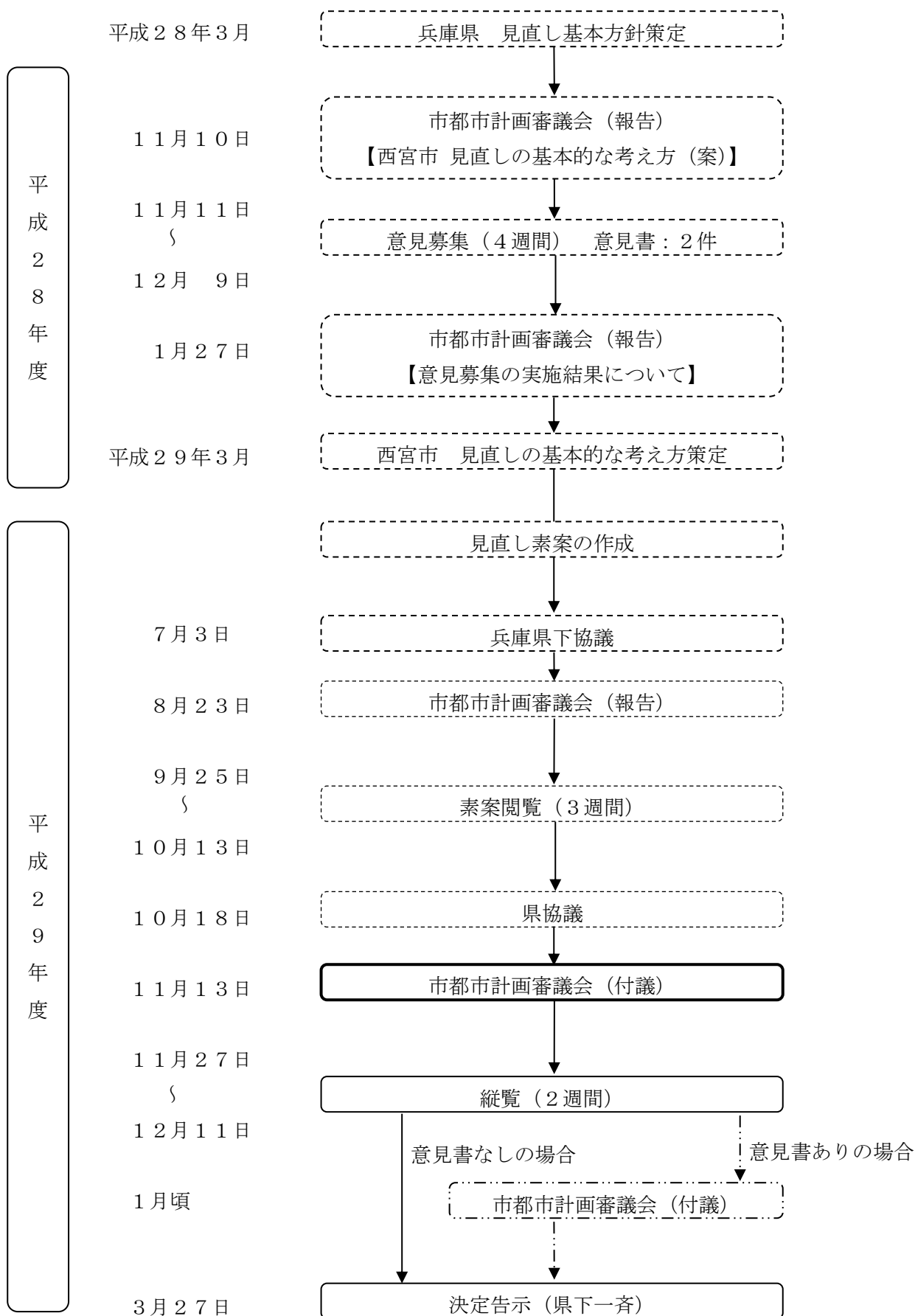
4	<p>従来の立地適正化計画では、狭い土地を有効活用しようとする方向にあったと思うが、今回の計画を見ると土地の有効利用をやめて容積率や建ぺい率を小さくしようとする方向に進んでいるように思う。建ぺい率や容積率を小さくすることは、空間が広くなり、圧迫感が少なくなる利点もあるが、高価な土地を購入して家を建てようとしても、質素な小さな建物しか出来ないデメリットがある。</p>	D	<p>今回の見直しは、都市計画道路の廃止や道路整備などによって、境界の根拠が失われた箇所について、周辺の土地利用の実態や現況の道路の形態等にあわせた変更を行うものです。</p>
5	<p>十数年前に、お若い頃から日本中の隅々に行き、小さな村々からも記事を発信しておられたというおじいさんと、私の家内との出会いがあった。そのおじいさんは、「西宮は日本で一番住み良いい所だ、日本中をまわったけれどここより住みやすい所はなかった。西宮の人たちは、日本のどこよりもここが住みよい事を誰も知らない。」と話されていた。「なにがそんなにいいんですか？」と尋ねたところおじいさんは、「気候が日本で一番いい。日本中を回ったけど、西宮以外の所はどこも大変だったよ。みんな大変な事になっていた。」といわれた。</p> <p>さらに、台風が来ても被害が少ない事などを話され、退職後には西宮に住もうと決めておられ、本当に定年退職後西宮に家を建てて引越して来られた。</p> <p>私は、春と秋の季節が短くなってきていますが、西宮は四季を感じられるいい所だなと思っている。</p>	D	<p>頂いたご意見につきましては、今後のまちづくりの施策の参考とさせていただきます。</p>
6	<p>現在でも空き家の増加も懸念されていて、新規の開発を促す必要があるのかも疑問である。</p>	D	
7	<p>新規の地域計画よりも、既存の地域の再開発を検討するべきだと思うが、誰か特定の人得にならない事は手をつけないように云われているのか。</p>	D	



8	都市計画も結構だが、兵庫県作成資料にあるように、西宮市と芦屋市、西宮市と宝塚市の市域境界策定を行う事が優先ではないか。（面積の相違） 市域境界策定は都市計画課の大きな仕事の一つと思う。	D	頂いたご意見につきましては、今後のまちづくりの施策の参考とさせていただきます。
---	---	---	---

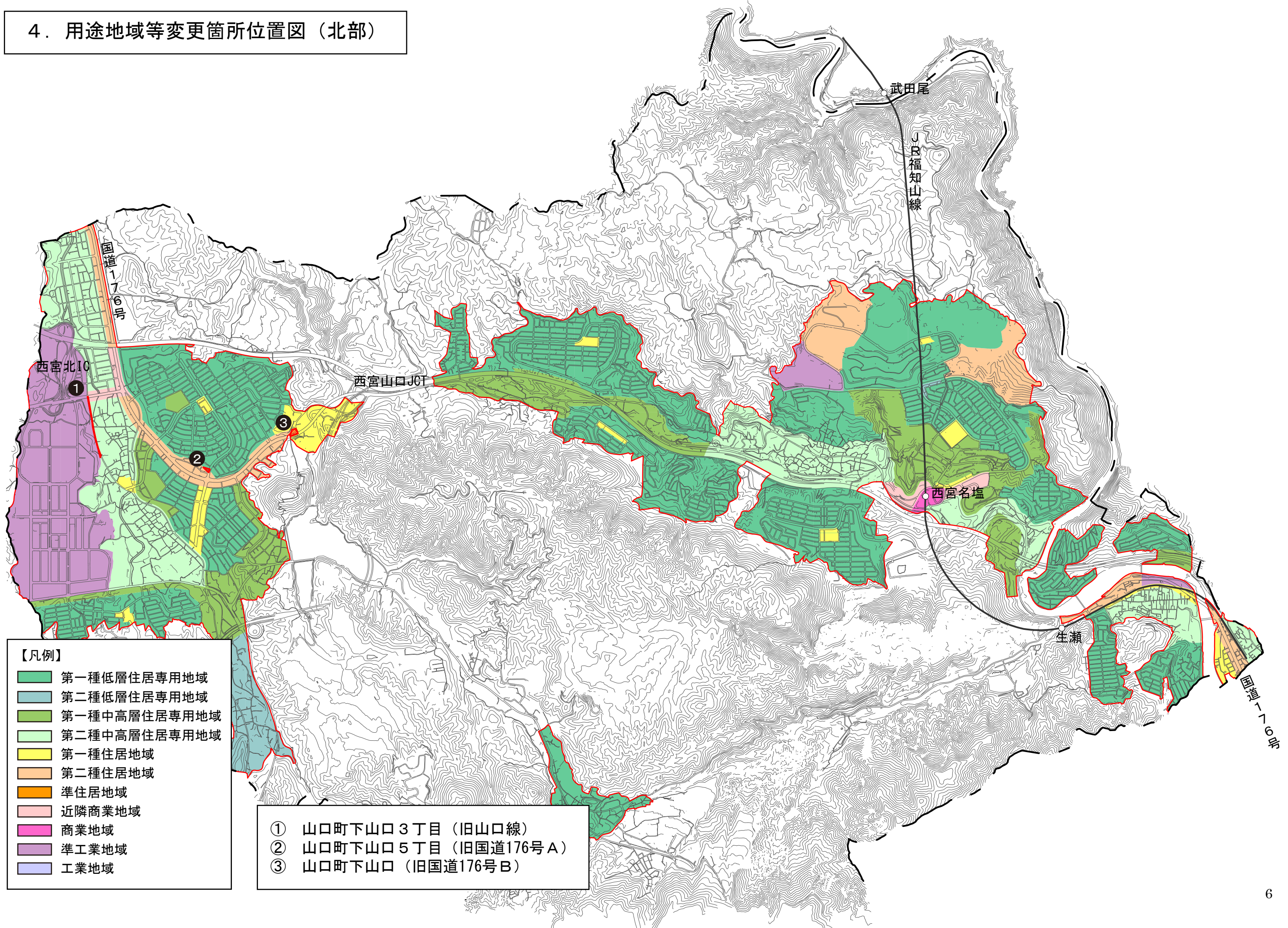
### 3. 用途地域等見直しのスケジュール

本日の審議会後、都市計画法に基づく縦覧を11月27日～12月11日の2週間行う予定である。意見書の提出があれば次回の都市計画審議会でも再付議し、平成30年3月に都市計画変更を行う予定である。



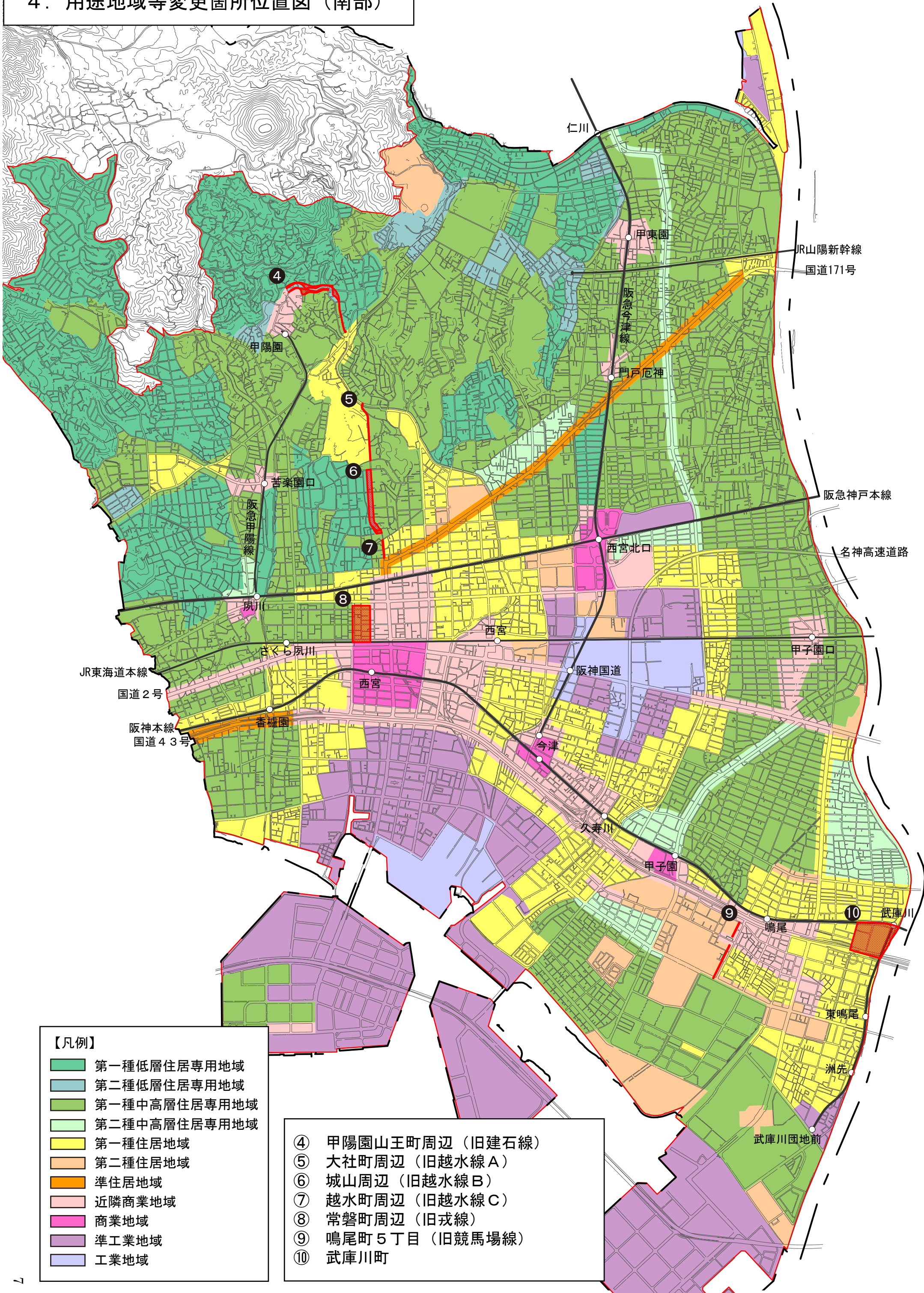


4. 用途地域等変更箇所位置図（北部）





# 4. 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

- ④ 甲陽園山王町周辺（旧建石線）
- ⑤ 大社町周辺（旧越水線A）
- ⑥ 城山周辺（旧越水線B）
- ⑦ 越水町周辺（旧越水線C）
- ⑧ 常磐町周辺（旧戎線）
- ⑨ 鳴尾町5丁目（旧競馬場線）
- ⑩ 武庫川町



### 5. 用途地域等見直し箇所一覧表

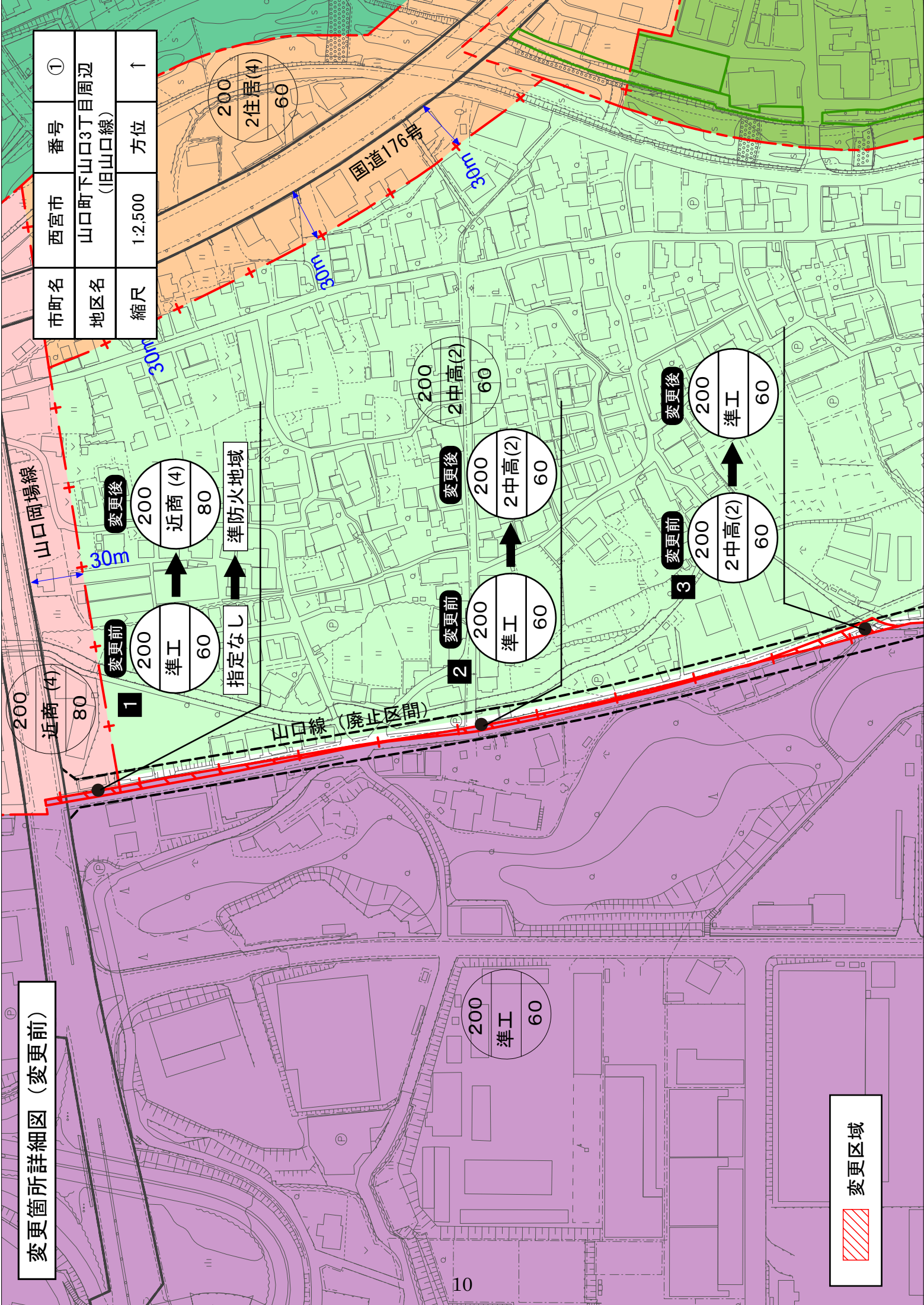
変更地区	現 行			⇒	変 更 案			
	種 類	容積率 建蔽率	補完制度		種 類	容積率 建蔽率	補完制度	
①	山口町下山口 3丁目1 (約0.01ha)	準工業地域	200% 60%		⇒	近隣商業地域	200% 80%	第4種高度地区 準防火地域
	山口町下山口 3丁目2 (約0.06ha)	準工業地域	200% 60%		⇒	第二種中高層 住居専用地域	200% 60%	第2種高度地区
	山口町下山口 3丁目3 (約0.03ha)	第二種中高層 住居専用地域	200% 60%	第2種高度地区	⇒	準工業地域	200% 60%	
②	山口町下山口 5丁目 (約0.07ha)	第一種低層 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
③	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
④	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3種風致地区	⇒	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
	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
⑤	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

変更地区		現 行			⇒	変 更 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
⑥	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
⑦	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
⑧	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)
⑨	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
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

※灰色は変更項目を表す。

変更箇所詳細図 (変更前)

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		



山口岡場線

国道176号

山口線 (廃止区間)

準防火地域

変更後

変更前

変更後

変更前

変更後

変更前

200  
近商(4)  
80

200  
準工  
60

200  
2中高(2)  
60

200  
2中高(2)  
60

200  
準工  
60

200  
準工  
60

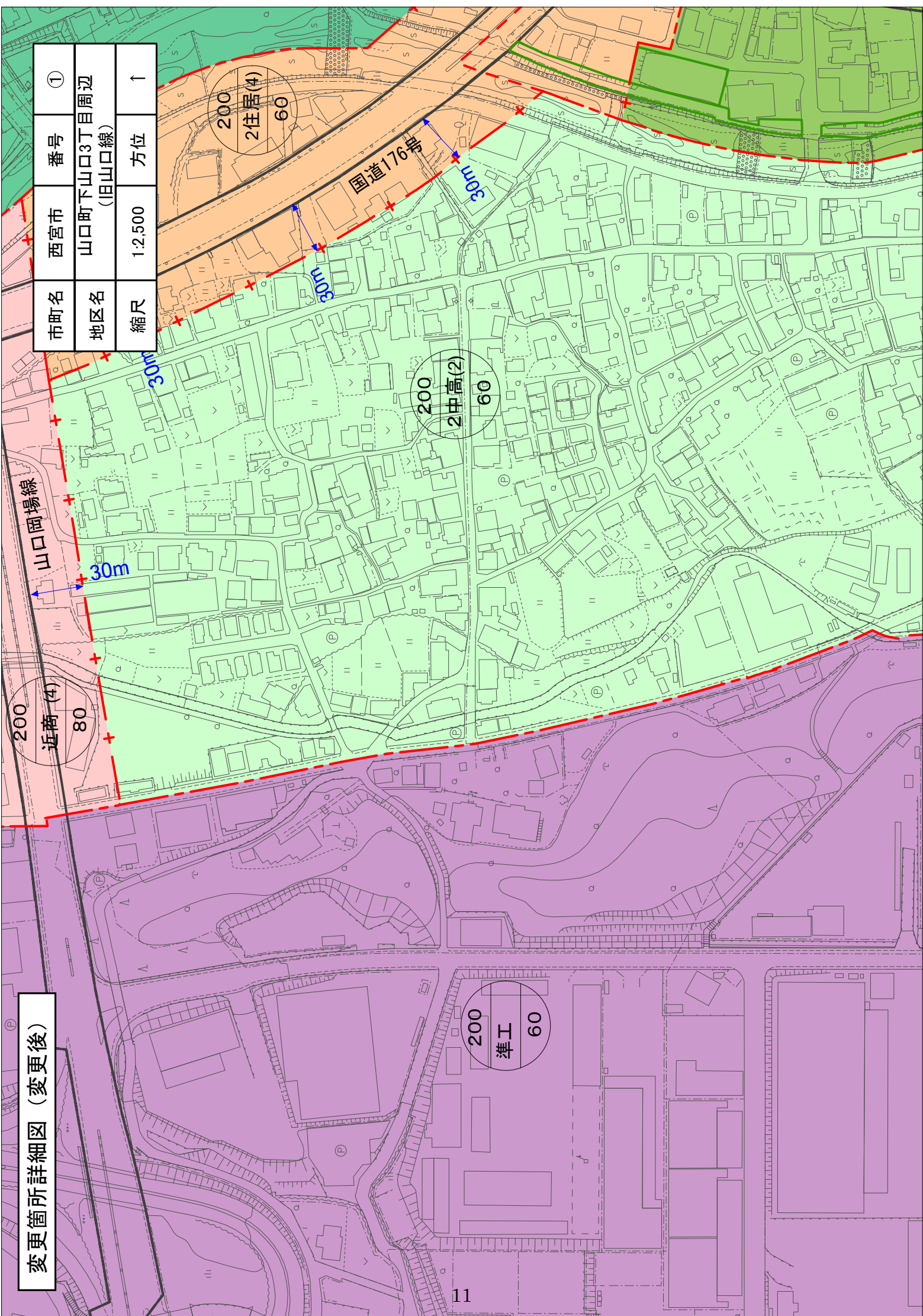
200  
2中高(2)  
60

200  
準工  
60

変更区域

変更箇所詳細図 (変更後)

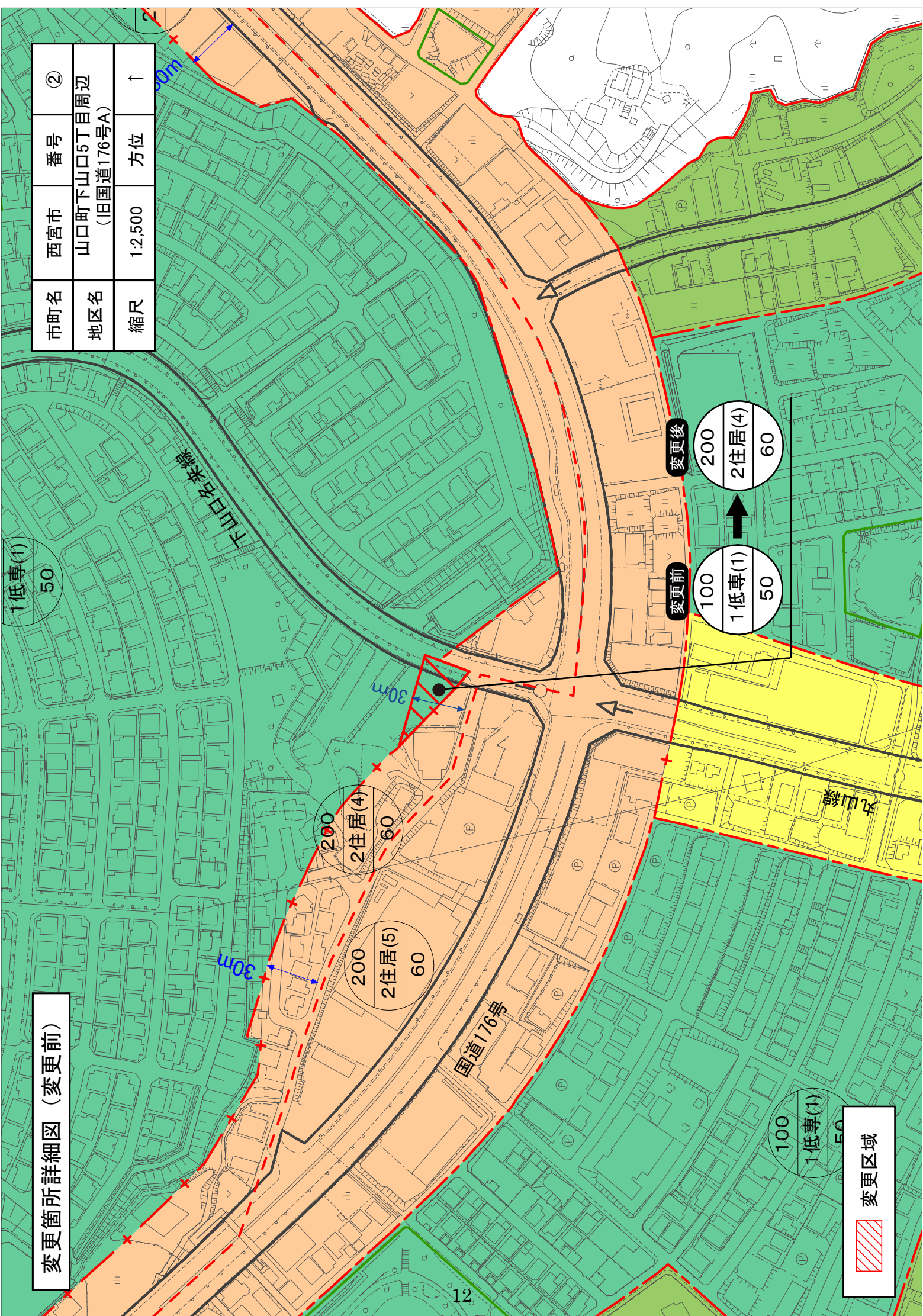
市町名	西宮市	番号	①
地区名	山口町下山口3丁目周辺 (旧山口線)	方位	↑
縮尺	1:2,500		





変更箇所詳細図（変更前）

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	↑

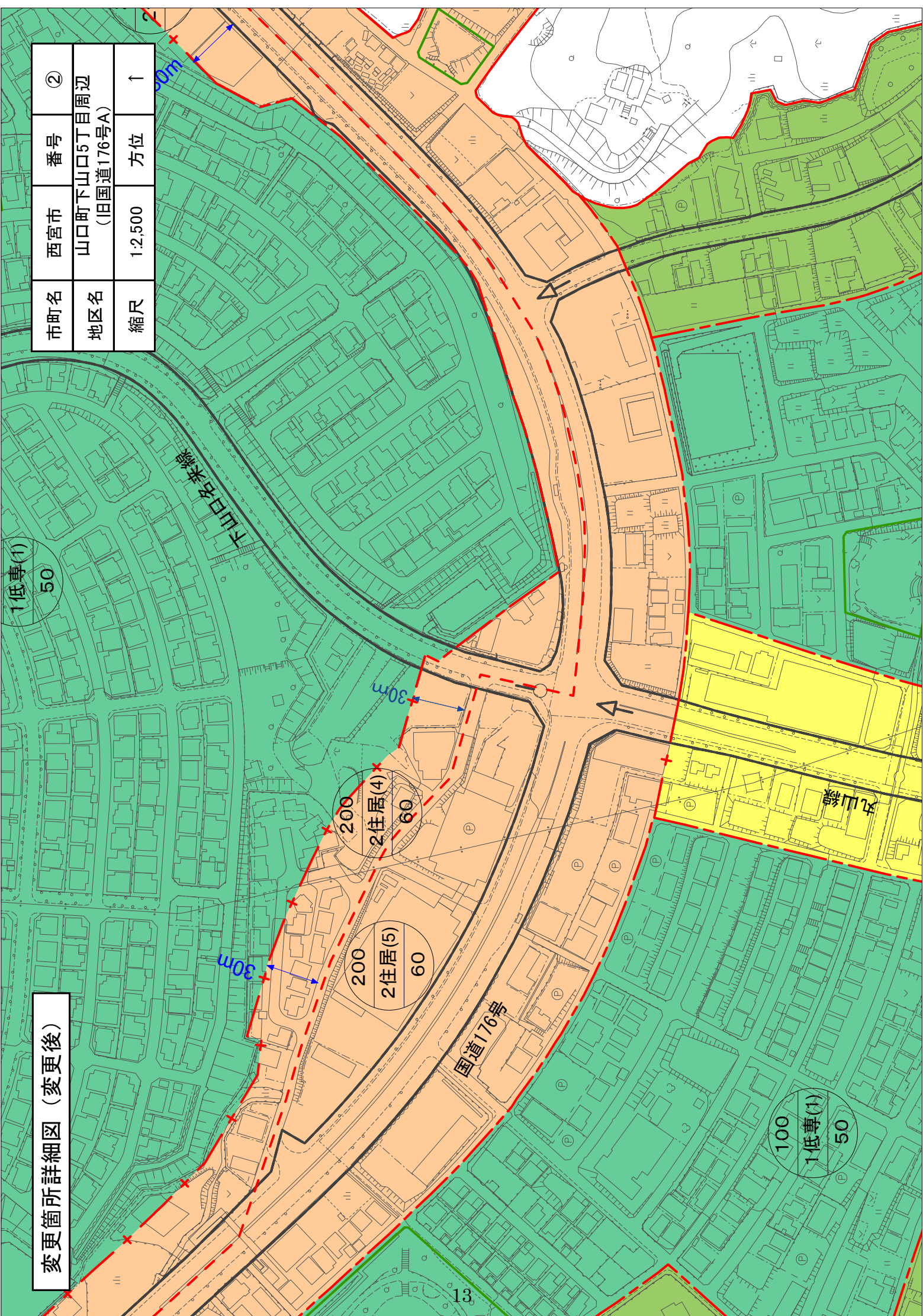


変更区域



変更箇所詳細図 (変更後)

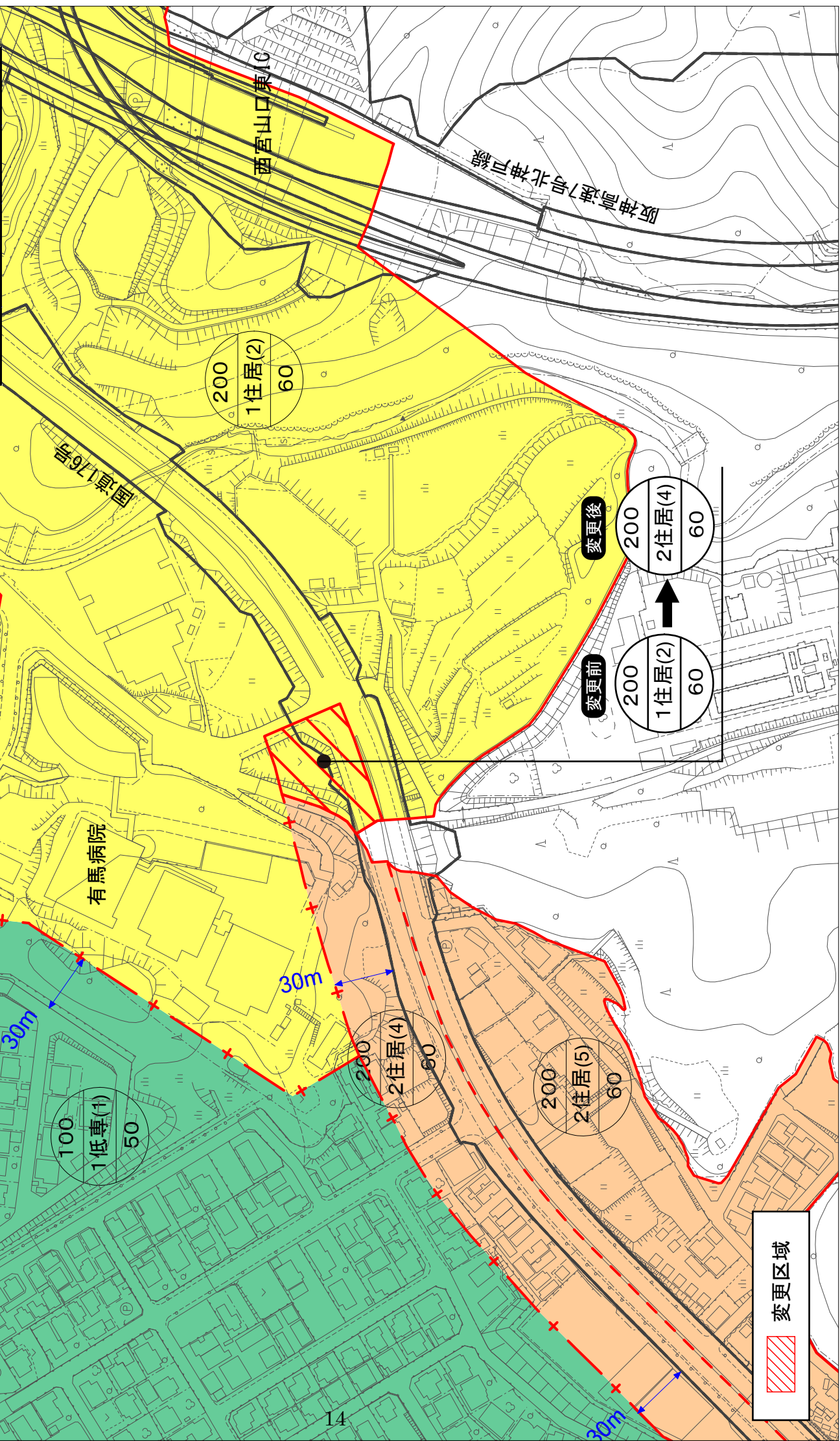
市町名	西宮市	番号	②
地区名	山口町下山口5丁目周辺 (旧国道176号A)		
縮尺	1:2,500	方位	↑





変更箇所詳細図 (変更前)

市町名	西宮市	番号	③
地区名	山口町下山口 (旧国道176号B)		
縮尺	1:2,500	方位	↑

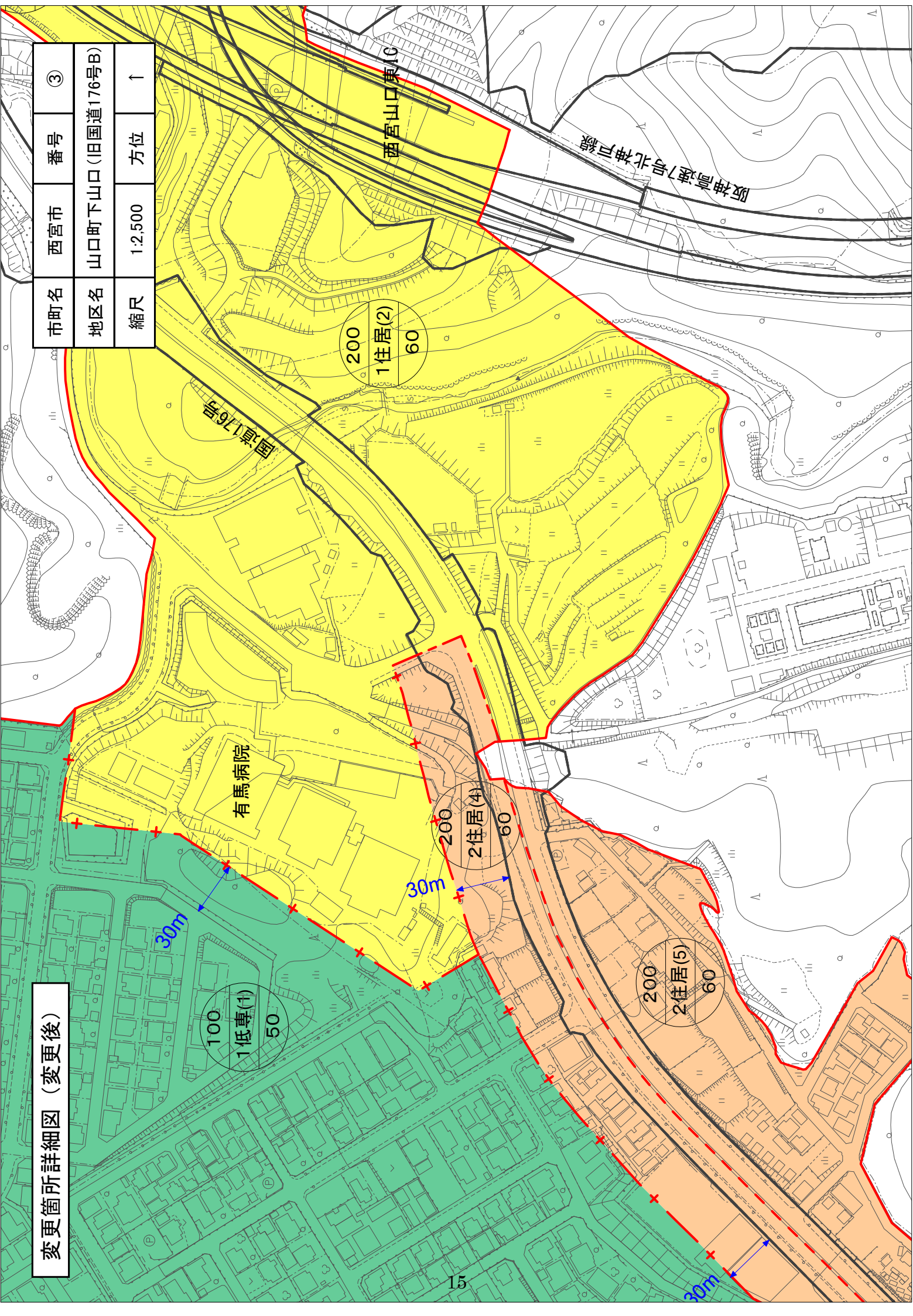


変更区域



変更箇所詳細図 (変更後)

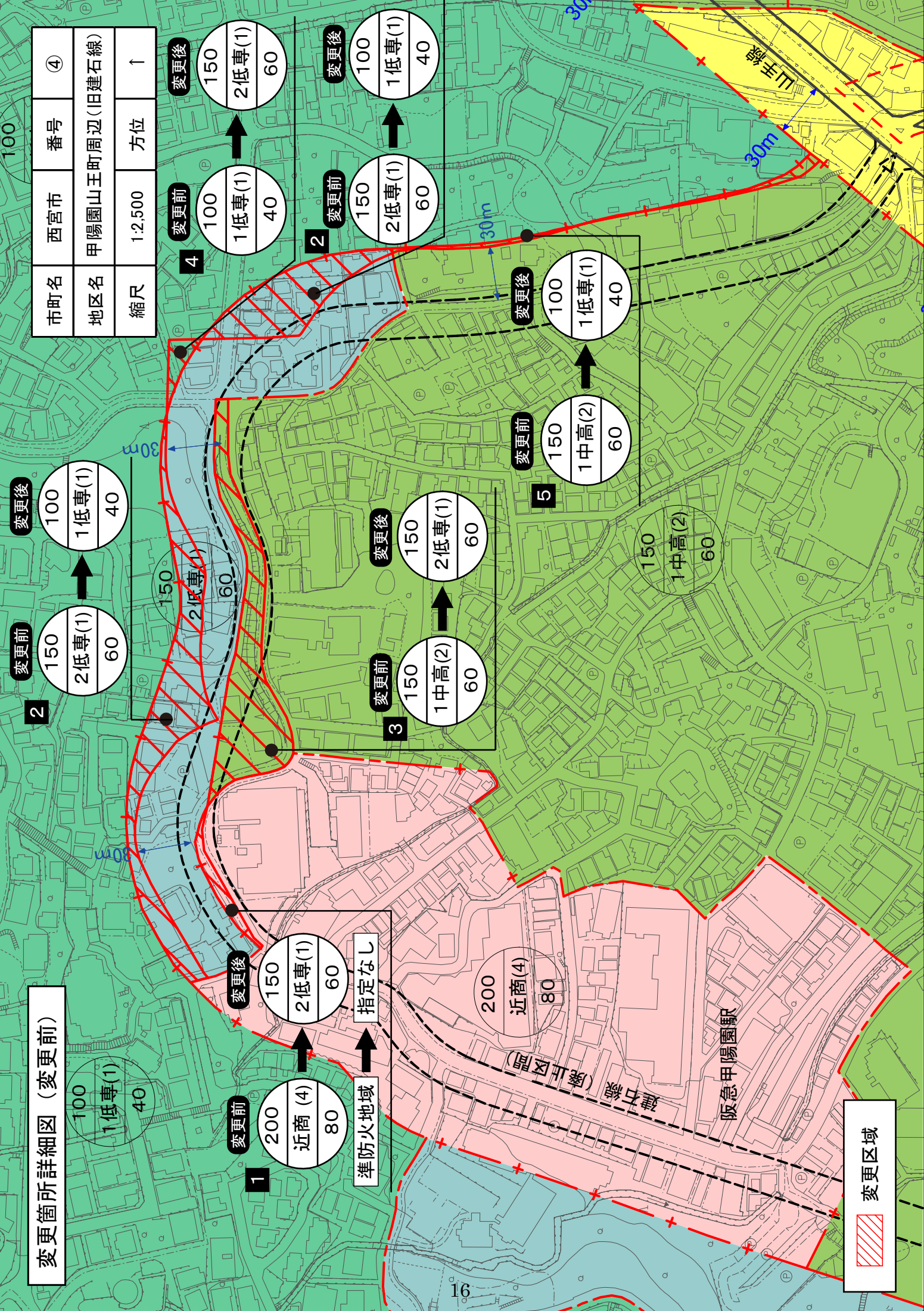
市町名	西宮市	番号	③
地区名	山口町下山口 (旧国道176号B)		
縮尺	1:2,500	方位	↑





変更箇所詳細図 (変更前)

市町名	西宮市	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

150  
2低専(1)  
60

→

変更後

100  
1低専(1)  
40

変更前

100  
1低専(1)  
40

→

変更後

150  
2低専(1)  
60

変更前

150  
1中高(2)  
60

→

変更後

100  
1低専(1)  
40

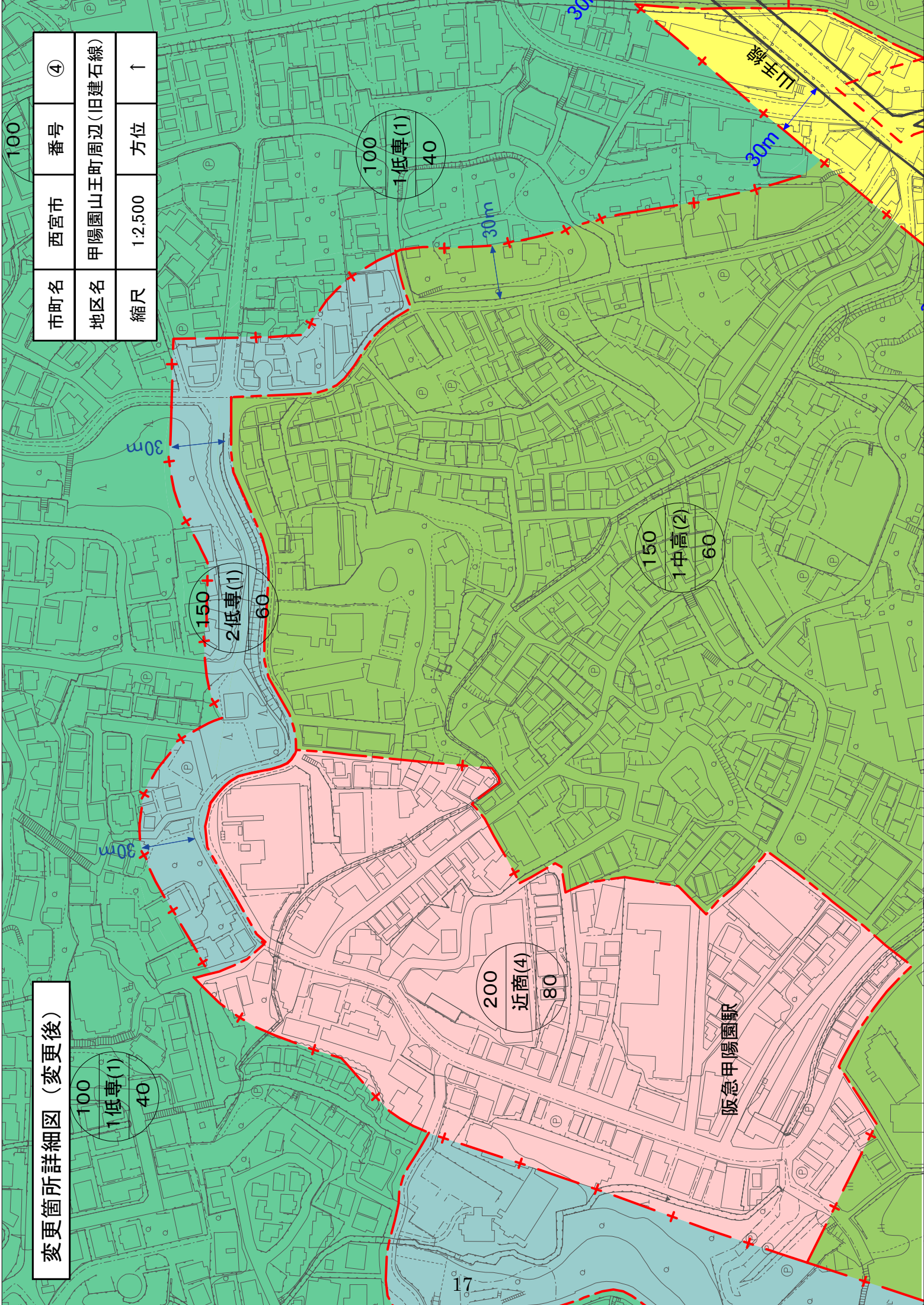
150  
1中高(2)  
60

変更区域



変更箇所詳細図（変更後）

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



100  
1低専(1)  
40

150  
2低専(1)  
60

100  
1低専(1)  
40

150  
1中高(2)  
60

200  
近高(4)  
80

阪急甲陽園駅

業主田

変更箇所詳細図（変更前）

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

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

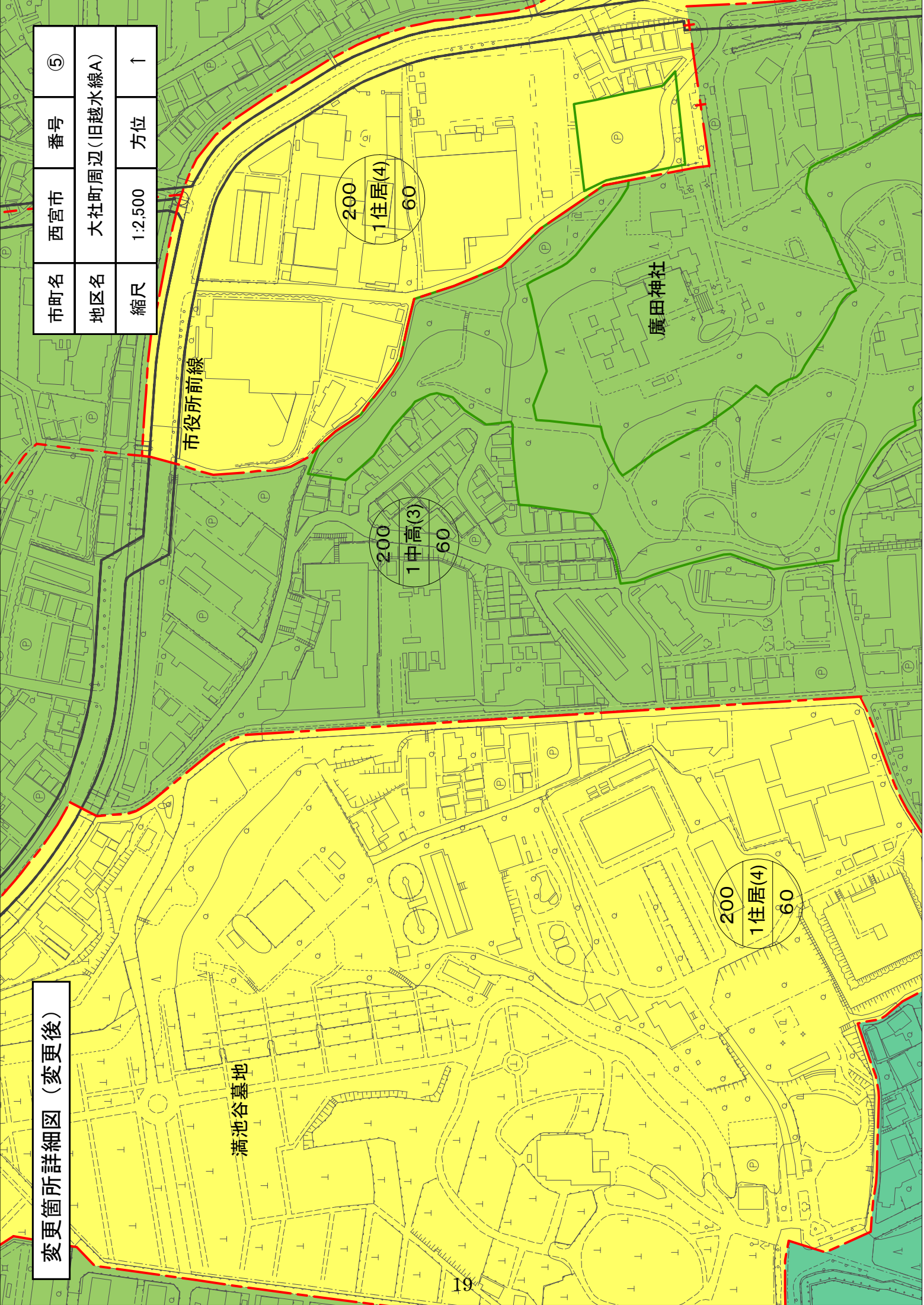
変更区域





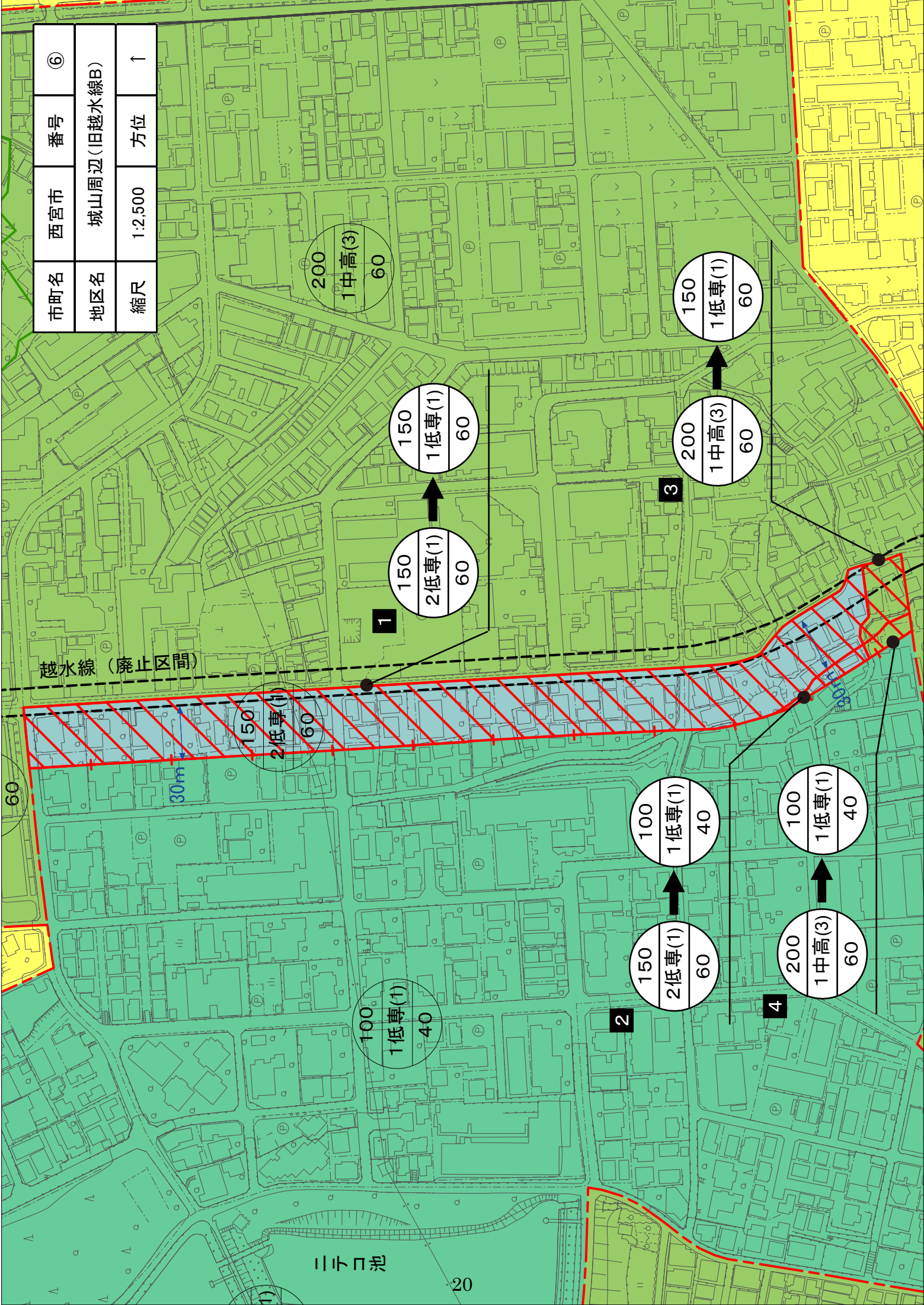
変更箇所詳細図（変更後）

市町名	西宮市	番号	⑤
地区名	大社町周辺(旧越水線A)		
縮尺	1:2,500	方位	↑





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	↑



越水線 (廃止区間)

60

30m

三丁口池

20

150  
2低専(1)  
60

150  
2低専(1)  
60

150  
1低専(1)  
60

200  
1中高(3)  
60

100  
1低専(1)  
40

150  
2低専(1)  
60

100  
1低専(1)  
40

200  
1中高(3)  
60

200  
1中高(3)  
60

3

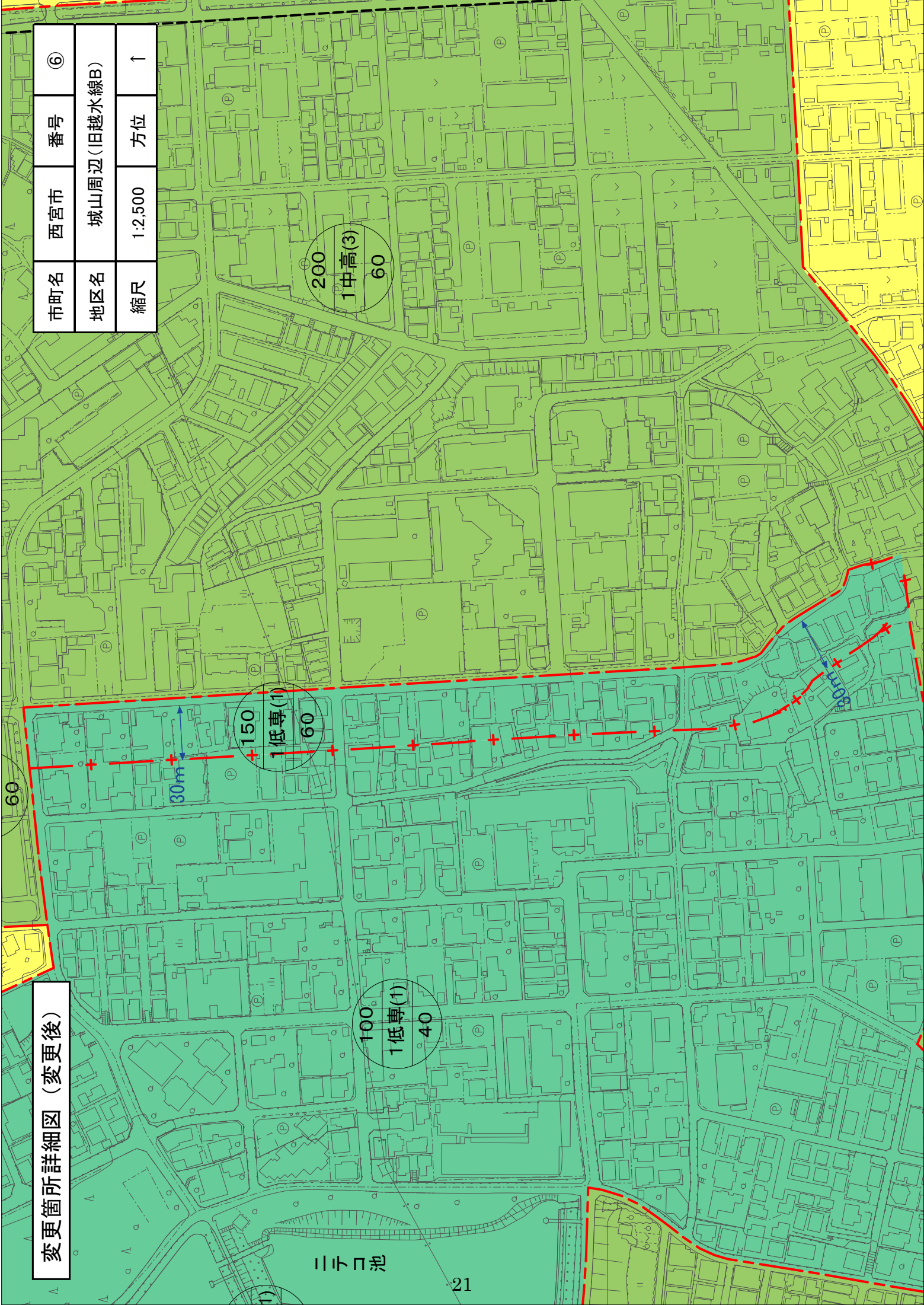
150  
1低専(1)  
60

2

4

変更箇所詳細図（変更後）

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	↑

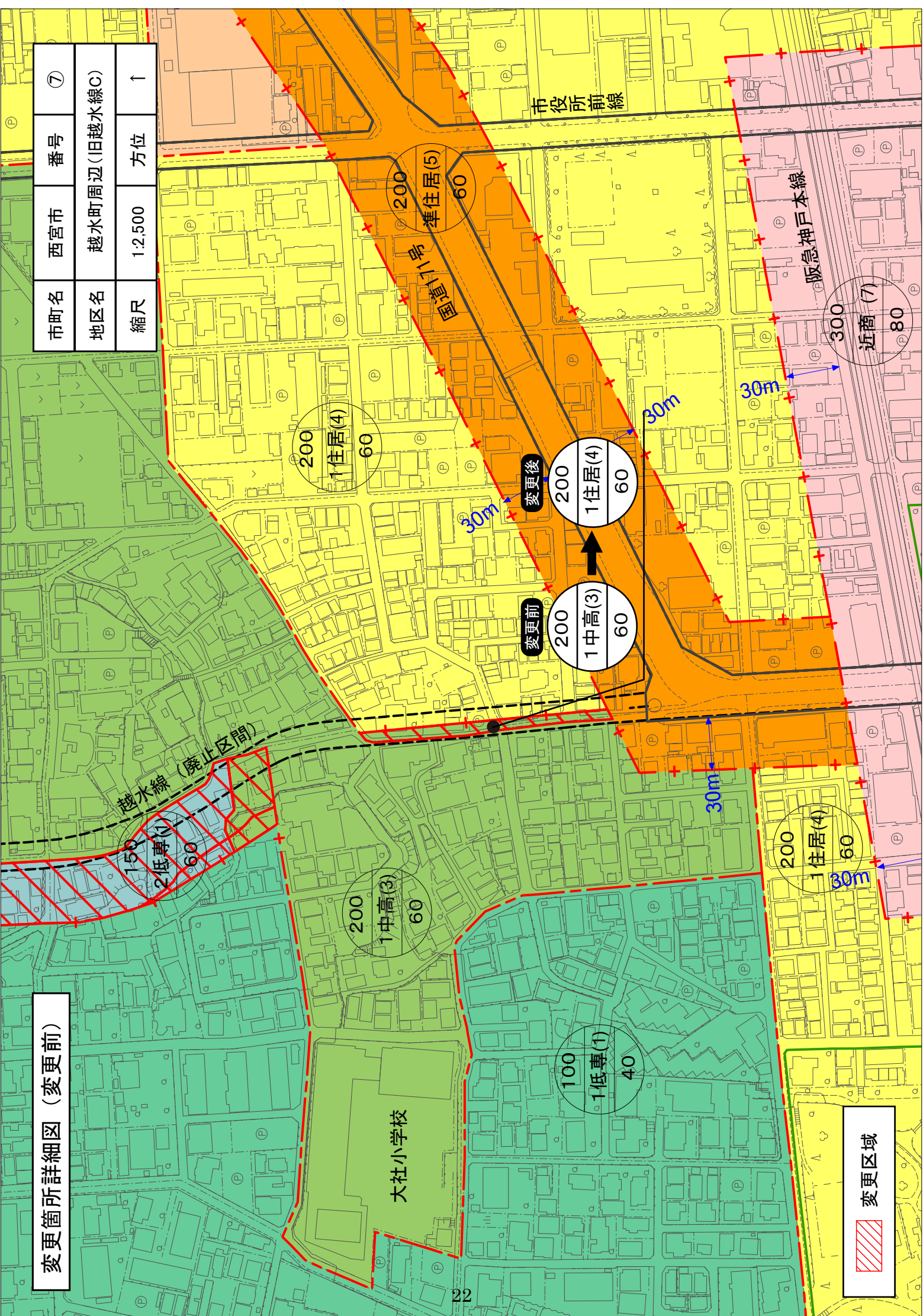


二丁口池



変更箇所詳細図（変更前）

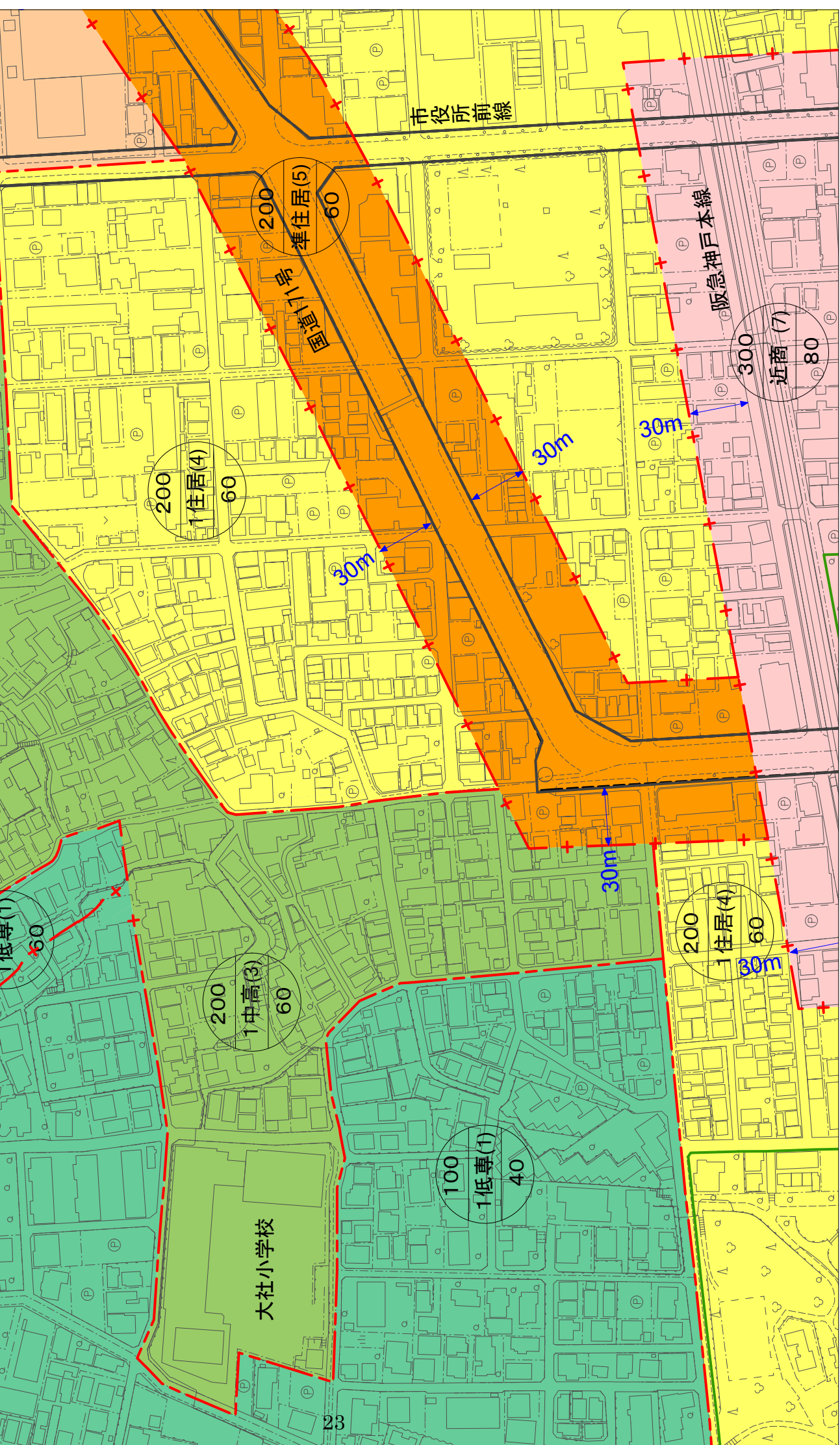
市町名	西宮市	番号	⑦
地区名	越水町周辺(旧越水線C)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更区域

変更箇所詳細図（変更後）

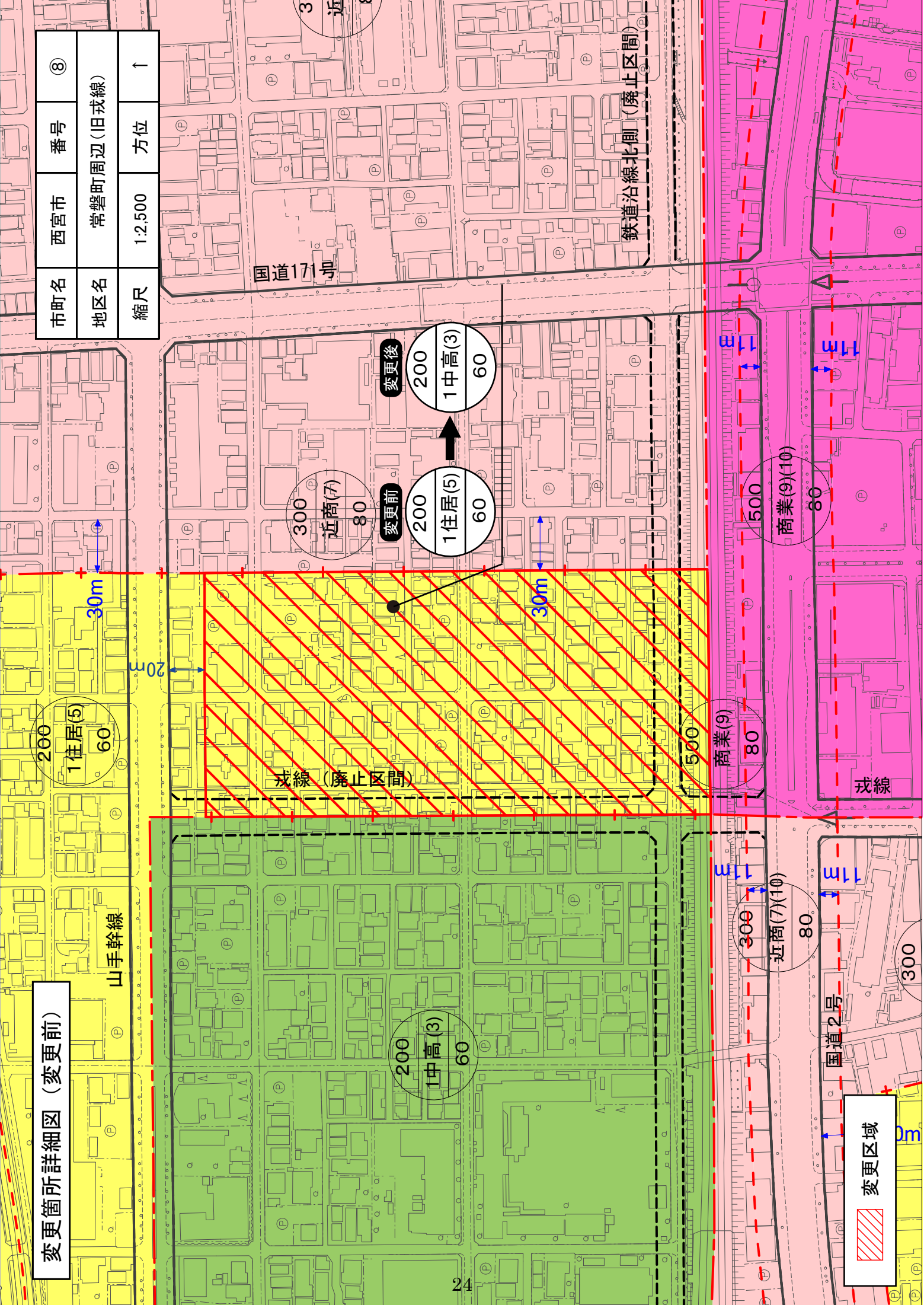
市町名	西宮市	番号	⑦
地区名	越水町周辺(旧越水線C)		
縮尺	1:2,500	方位	↑





変更箇所詳細図 (変更前)

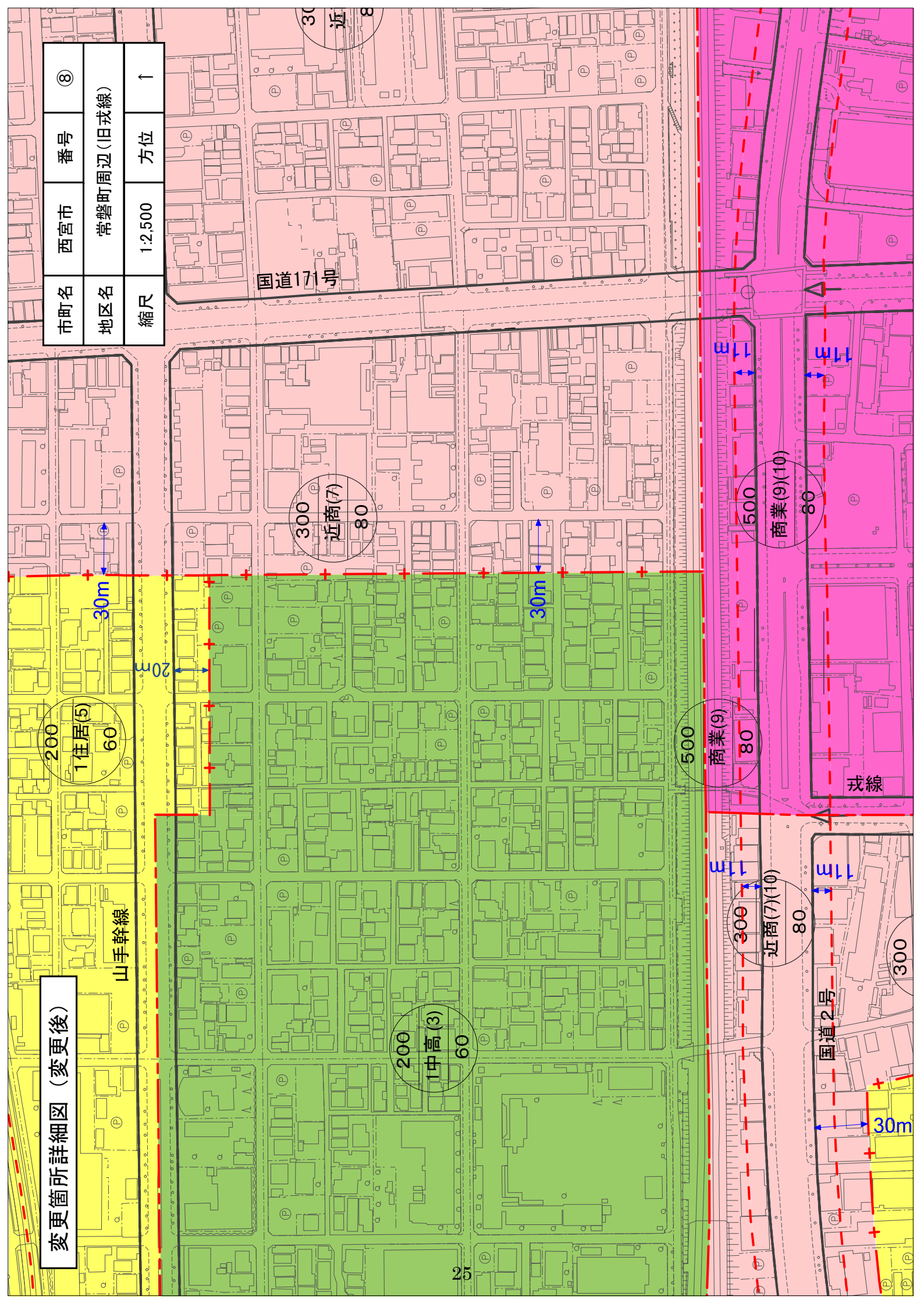
市町名	西宮市	番号	⑧
地区名	常磐町周辺(旧戒線)		
縮尺	1:2,500	方位	↑



変更区域

変更箇所詳細図 (変更後)

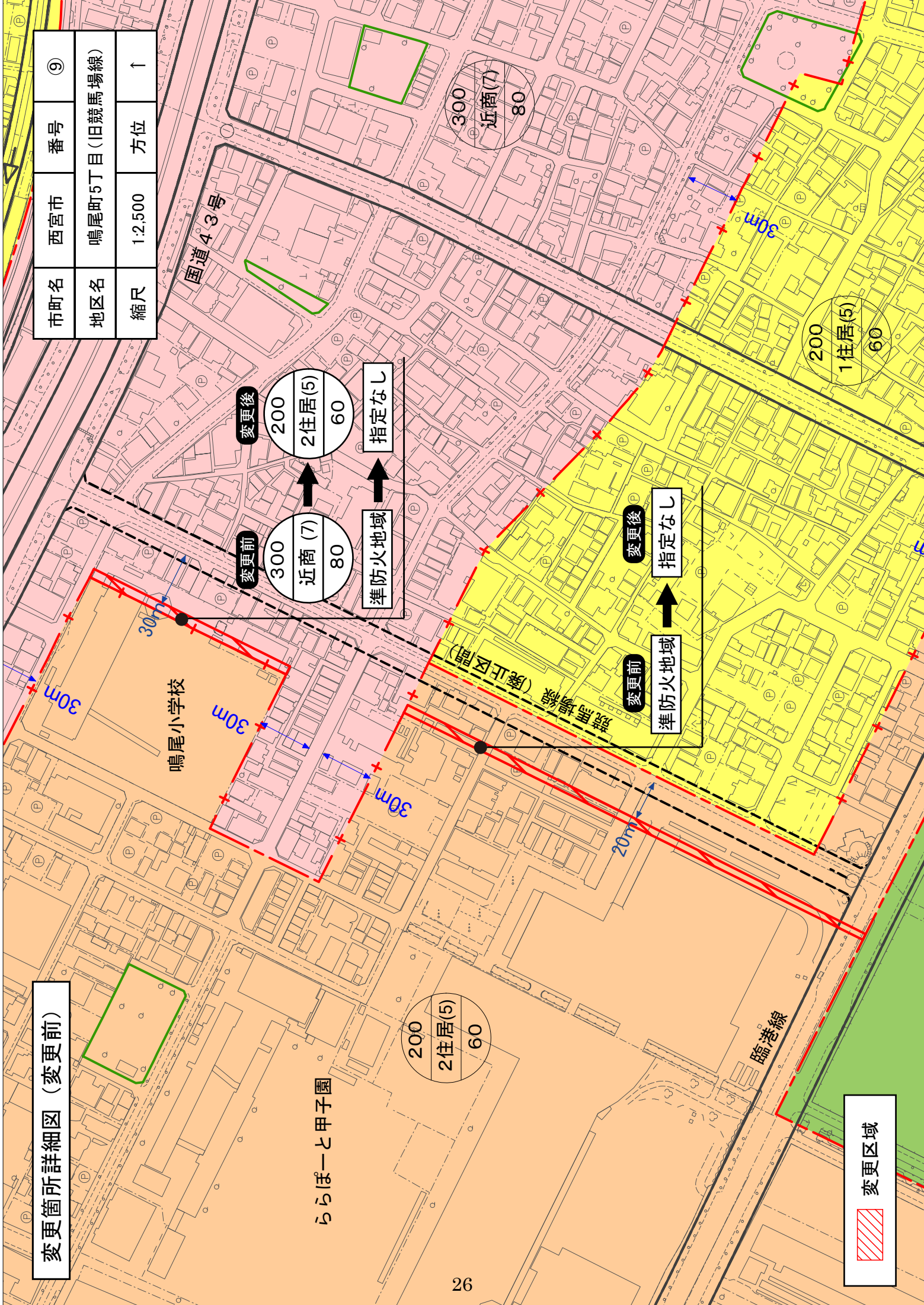
市町名	西宮市	番号	⑧
地区名	常磐町周辺(旧戒線)		
縮尺	1:2,500	方位	↑





変更箇所詳細図 (変更前)

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

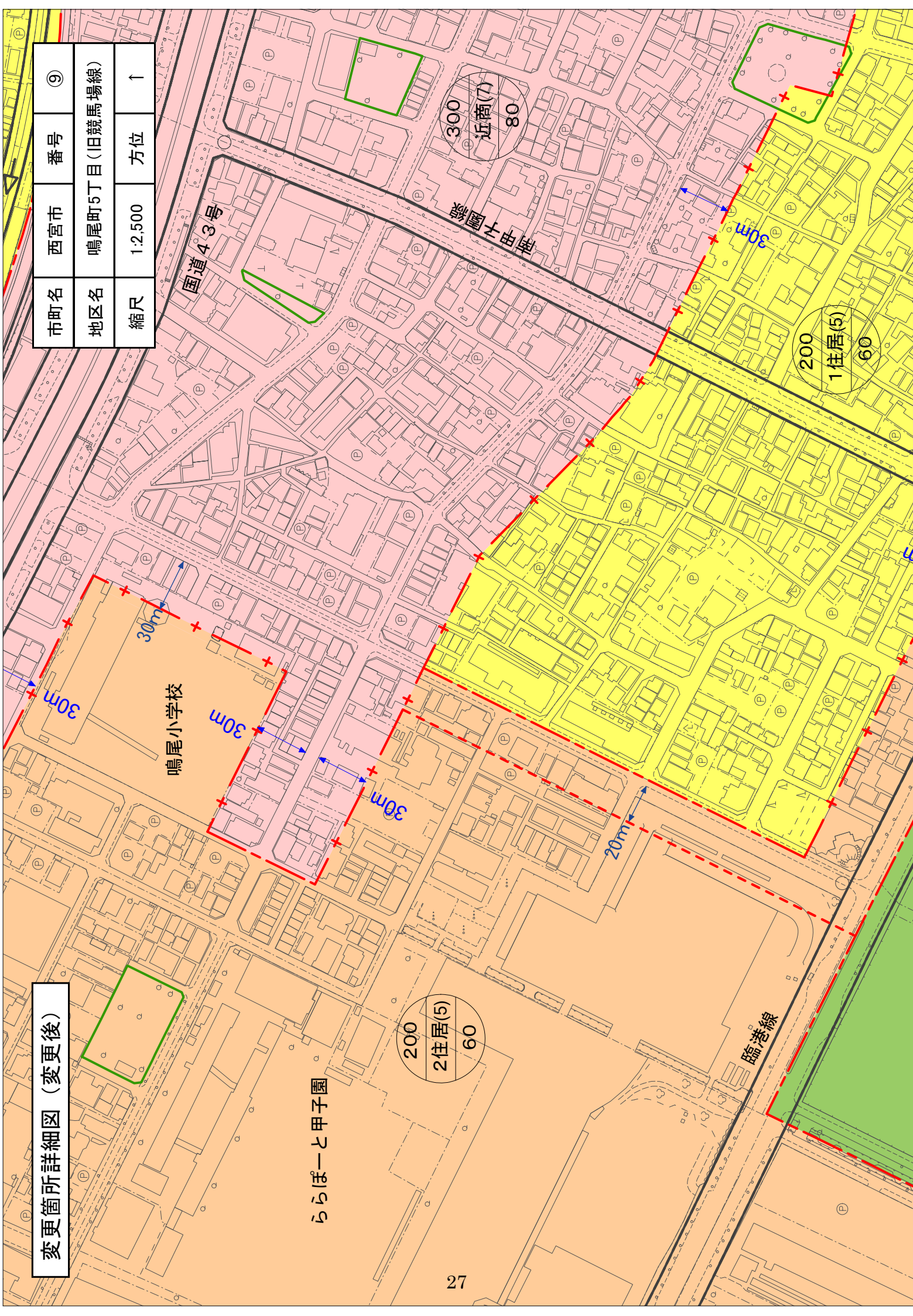


変更区域



変更箇所詳細図（変更後）

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

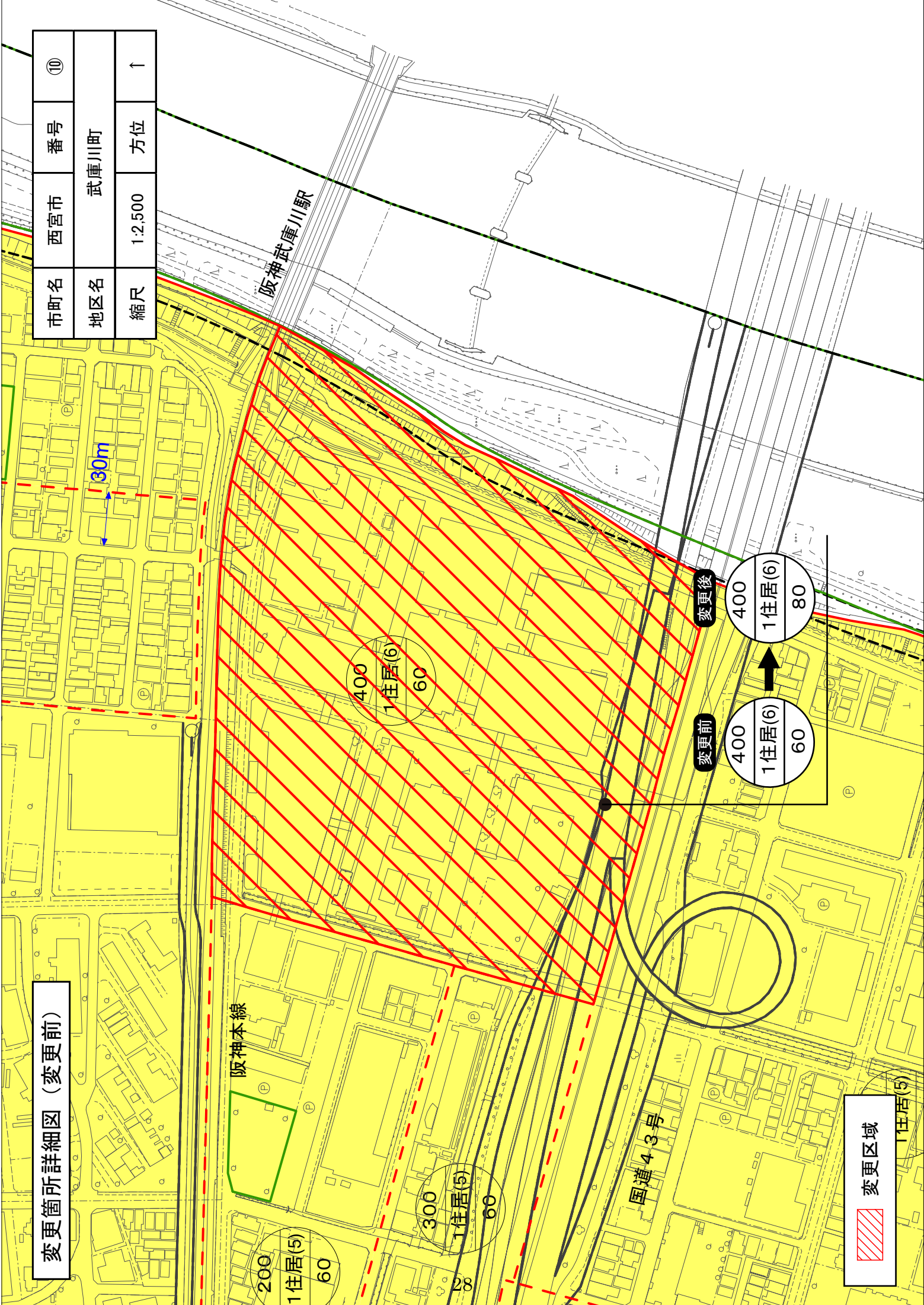


ららぽーと甲子園



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

変更前

400  
1住居(6)  
60

変更後

400  
1住居(6)  
80

阪神本線

国道4-3号

阪神武庫川駅

30m

200  
1住居(5)  
60

300  
1住居(5)  
60

400  
1住居(6)  
60

400  
1住居(6)  
80

1住居(5)

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	↑

