

令和元年度第3回都市計画審議会
令和元年10月28日（月）午前10：00～

報告第 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【報告】 （苦楽園五番町くすのき台地区地区計画）

目 次

1. 計画書（原案）	P. 1
2. 計画図（原案）	P. 3
3. 理由書（案）	P. 5
4. 苦楽園五番町住宅地管理組合の活動経緯	P. 6
5. スケジュール（案）	P. 11

1. 計画書（原案）

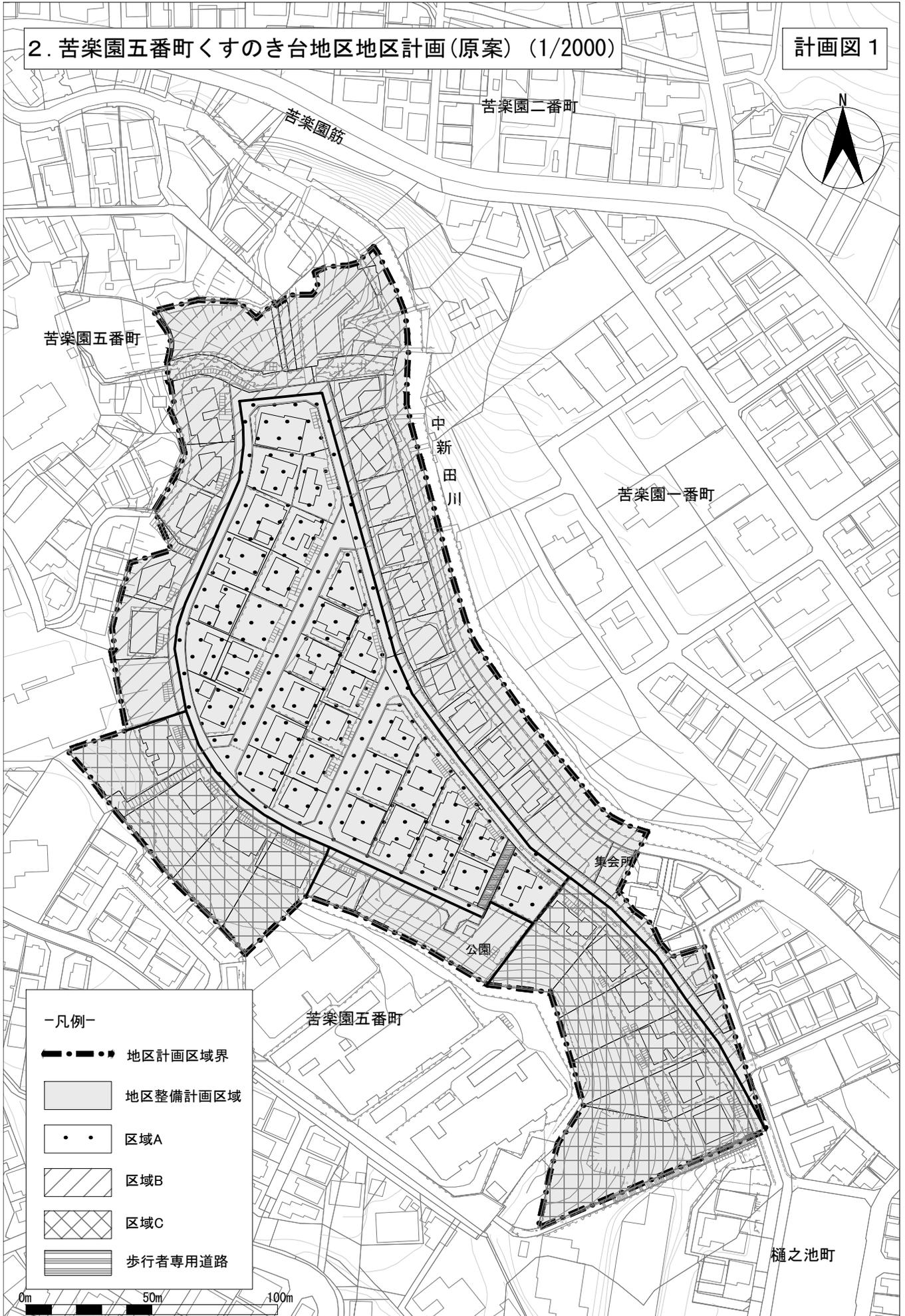
苦楽園五番町くすのき台地区地区計画（原案）

名 称		苦楽園五番町くすのき台地区地区計画
位 置		西宮市苦楽園五番町の一部
区 域		計画図1表示のとおり
面 積		約4.3ヘクタール
地区計画の目標		本地区は、阪急苦楽園口駅の北西、夙川の支流である中新田川の右岸の斜面に位置し、自然環境に恵まれた緑豊かな低層住宅地が形成されている。本地区計画は、こうした地区特性を活かし、豊かな自然とすまい・まちなみが調和している良好な住環境を維持、保全することを目標とする。
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。 現に存する樹林地、草地等で、良好な住環境を確保するために必要な土地利用の制限を定める。
	地区施設の整備方針	道路、公園等の地区施設は、その機能が損なわれないよう維持、増進を図る。
	建築物等の整備方針	自然環境に恵まれ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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。 住環境を保全、育成し、緑豊かな潤いのあるまちなみの形成を図るため、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1表示のとおり
	地区整備計画の区域面積	約4.3ヘクタール
建築物等に関する事項	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（3戸以上の住戸を有するものを除く。） 3. 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、次のア又はイに掲げる用途を兼ねるもの（これら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。） <p>ア 事務所 イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 自治活動等の目的の用に供するための集会所その他これらに類する施設 5. 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 6. 前各号の建築物に付属するもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>計画図1に示す各区域の建築物の敷地面積の最低限度は、次の各号に定める面積とする。</p> <p>(1) 区域A部分 250平方メートル</p> <p>(2) 区域B部分 300平方メートル</p> <p>(3) 区域C部分 500平方メートル</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合にあっては、この限りではない。</p>
		建築物の壁面の位置の制限	<p>計画図2に示す敷地境界の点線アの部分においては、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の最低限度は、2メートルとする。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根及び外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、自然環境及び周辺の建築物との調和に配慮したものとする。</p> <p>2. 自動車の出入り口は、道路の隅切り部分に設けてはならない。</p>
		垣又は柵の構造の制限	<p>1. 道路（歩行者専用道路を除く。）に面する敷地側1メートル部分には、塀、垣及び柵を設置してはならない。ただし、次の各号に掲げるものは、この限りではない。</p> <p>(1) 門、門柱及びこれに付属する左右の各延長が2.0メートル以下かつ高さ1.5メートル以下の門の袖壁</p> <p>(2) 高さ1.2メートル以下で透過率70%以上のカーゲート及びこれに付属し、自動車の進入方向に設ける高さ1.5メートル以下の袖壁</p> <p>(3) 道路より宅地が低い場合における高さ1.2メートル以下の転落防止のための手すり又は透過性のある柵等</p> <p>(4) 階段又は通路橋に設置する高さ1.2メートル以下の手すり又は透過性のある柵等</p> <p>(5) 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設における侵入防止のための透過性のある柵等</p> <p>2. 隣地に面する垣又は柵の構造は、生垣又は透過性のある柵等とし、見通し及び緑化の妨げとなるコンクリートブロック等としてはならない。ただし、垣又は柵の基礎で天端高さ40センチメートル以下のコンクリートブロック等はこの限りではない。</p>
土地利用の制限に関する事項	現に存する樹林地、草地等の保全に関する事項	<p>計画図2に示す区域aは、緑豊かで安全かつ快適な住環境を守るため、樹林や草地を維持、保全し、かつ、建築物の建築及び工作物の建設をしてはならない。</p> <p>ただし、法面等の保護及び維持管理上、やむを得ないと認められる場合にあっては、必要最小限の工作物の建設及び伐採をすることができる。</p>	

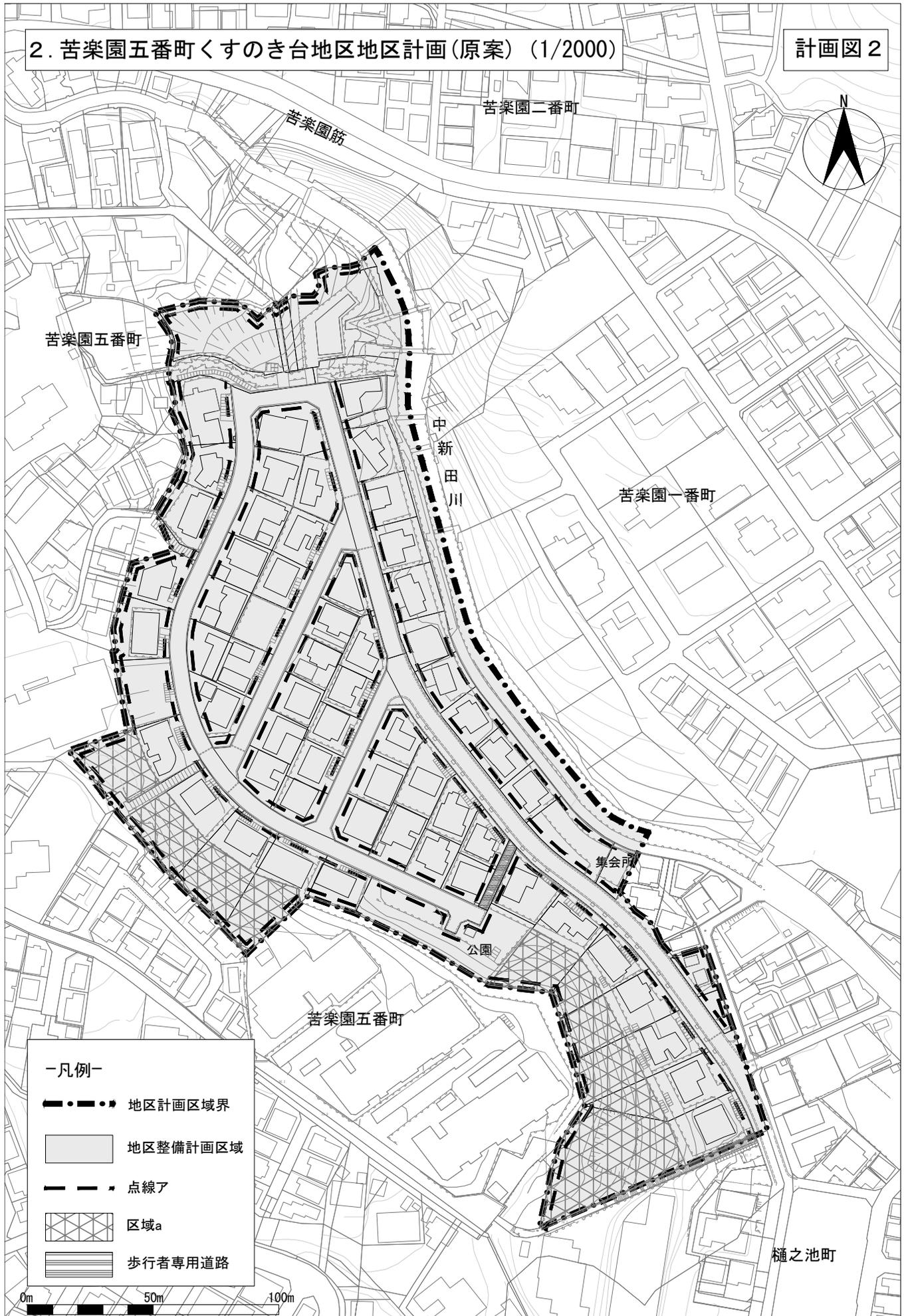
2. 苦楽園五番町くすのき台地区地区計画(原案) (1/2000)

計画図 1



2. 苦楽園五番町くすのき台地区地区計画(原案) (1/2000)

計画図 2



3. 理由書（案）

本地区は、阪急苦楽園口駅の北西、中新田川の右岸の斜面に位置し、整った区画で構成された緑豊かな低層住宅地である。造成当初に締結された建築協定により、まちなみを維持してきたが、建築協定が平成30年5月に失効したことを契機に、地区住民の住環境保全への関心が高まり、本地区の地権者で構成する苦楽園五番町住宅地管理組合（以下、当組合という。）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、当組合では、役員と有志の住民により地区計画の内容の検討を重ね、まちづくりニュースでの広報活動、関係権利者へのアンケート、住民説明会の開催などを経て、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た。その結果を受け、令和元年9月29日の当組合臨時総会において、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9月30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、建築物の壁面位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠制限、垣又は柵の構造の制限、土地利用の制限に関する事項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。

4. 苦楽園五番町住宅地管理組合の活動経緯

① 地区の概況

区 域：西宮市苦楽園五番町の一部

面 積：約 4.3 ヘクタール

土地所有者：61 名 ※令和元年 4 月 アンケート送付時（一敷地の代表者数）

人 口：187 人 ※令和元年 9 月 27 日時点住民記録情報より

世 帯 数：67 世帯 ※令和元年 9 月 27 日時点住民記録情報より

都 市 計 画：市街化区域

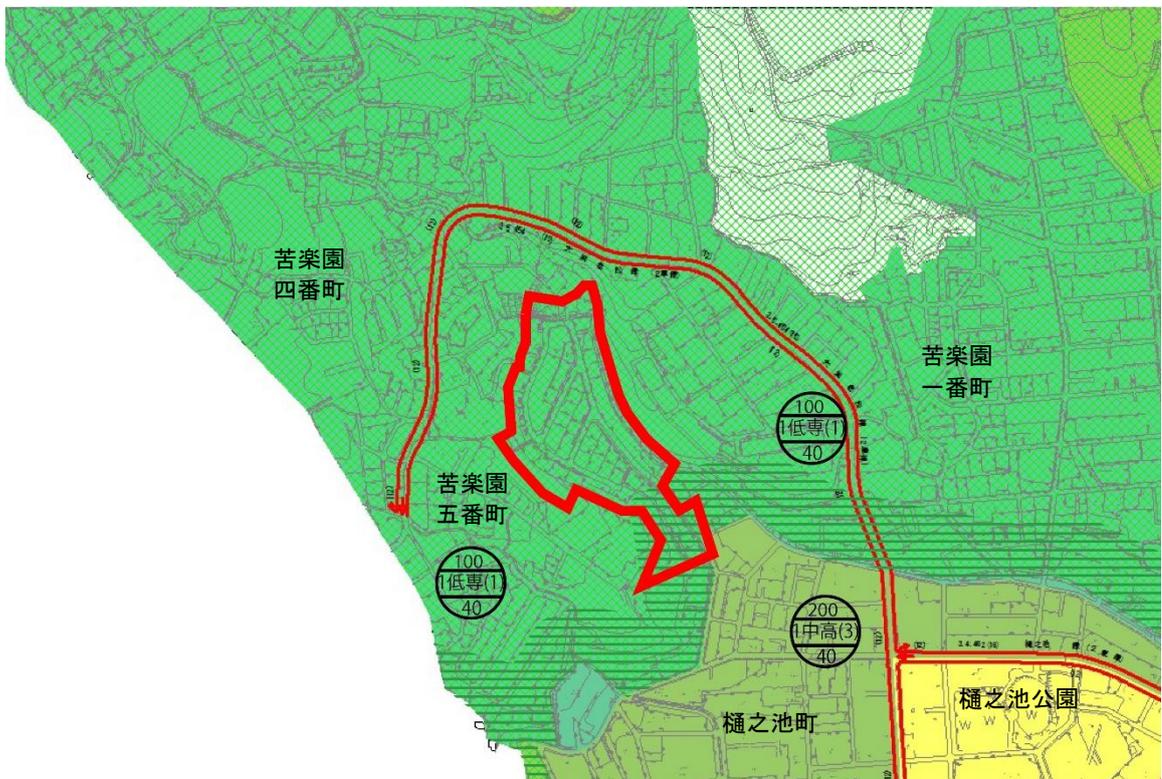
第 1 種低層住居専用地域、第 1 種高度地区、

東六甲山風致地区（第 3 種）

（建ぺい率 40%、容積率 100%、外壁後退 [道路] 2m [隣地] 1m、
高さ 10m）

〔 第 1 種中高層住居専用地域、第 3 種高度地区

（建ぺい率 60%、容積率 200%、高さ 15m）を一部含む。 〕



② 活動の経緯

平成 29 年			
9 月	2 日	役員勉強会 (1)	現行の制度 (建築協定)、地区計画、景観重点地区について
9 月	9 日	役員勉強会 (2)	同上
10 月	18 日	役員勉強会 (3)	同上
10 月	28 日	住民説明会	同上
12 月	6 日	事前打ち合わせ	臨時総会についての打ち合わせ
12 月	10 日	臨時総会	地区計画・景観重点地区の策定 (まちづくりルール) 取組みを承認
平成 30 年			
1 月	24 日	組合役員会 (1)	第 1 回アンケート調査内容の検討、ニュース 01 案の検討
2 月	末	ニュース 01 配布	臨時総会の結果、第 1 回アンケートの実施、今後のスケジュールについて記載
5 月	20 日	組合役員会 (2)	役員引継ぎ、アンケートの結果について協議
6 月	10 日	組合役員会 (3)	配布ニュース 02 案、まちづくり構想について検討
6 月	中	ニュース 02 配布	第 1 回アンケート結果について記載
7 月	8 日	組合役員会 (4)	ニュース案、運営、まちづくり構想、会則、地区計画の内容について検討
8 月	5 日	組合役員会 (5)	まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 1)
9 月	9 日	組合役員会 (6)	まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 2)
10 月	14 日	組合役員会 (7)	ニュース 03 案、まちづくりガイドブック案の検討 まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 3)
10 月	中	ニュース 03 配布	策定状況の中間報告について記載
11 月	18 日	組合役員会 (8)	まちづくりガイドブック案の検討 まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 4)
12 月	9 日	組合役員会 (9)	まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 5)
令和元年			
1 月	20 日	組合役員会 (10)	まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 6)
2 月	17 日	組合役員会 (11)	まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 7) ニュース 04、第 2 回アンケートの内容検討
3 月	3 日	組合役員会 (12)	まち歩きの開催 まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 8)
4 月	14 日	組合役員会 (13)	ニュース 04 の検討 まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 9)

4月	中	ニュース 04 配布	地元案・説明会の案内について記載、第2回アンケートの実施
5月	12日	説明会（定期総会）	役員会素案の説明、アンケートの補足説明、役員会素案に関する質疑応答
6月	2日	組合役員会（14）	役員引継ぎ、アンケート結果（中間）に関する協議
7月	7日	組合役員会（15）	意見調整、アンケート回収状況
8月	4日	組合役員会（16）	スケジュールの確認、配布ニュース案の検討
9月	8日	組合役員会（17） ニュース 05 配布	地区計画地元案の最終調整（地元素案の部分修正） 臨時総会の案内、アンケート結果の報告
9月	29日	臨時総会	地区計画地元案及び要望書提出の承認

③ アンケート調査

◆第1回アンケート（平成30年1月実施）

- ・今のまちなみの魅力を再確認し、建築協定から引き継ぐべき規制や、新たに設けるべき規制について意見を募るために行った。

－配付回収結果－

配付数	回収数	回収率
60	40	66.7%

－調査内容－

1. 地区の良いと思うところ
2. 建築協定と会則の内容について
3. 外構に関連する事項について
4. 新たに検討する事項について

－調査結果－

- ・建築協定の内容のうち、最低敷地面積を定めることに関しては、100%の賛同を得ることができ、その他の内容については、60～80%の賛同を得た。
- また、新たに検討する事項（外観、植栽、色彩）についても様々な意見が得られた。

◆第2回アンケート（令和元年4月実施）

- ・役員及び有志の住民で検討した地区計画役員会素案について、賛否の意向を確認するために行った。

— 配付回収結果 —

配付数	回収数	回収率
60	52	86.7%

— 調査内容 —

1. 地区計画の目標について

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
66.7%	20%	0%	13.3%

2. 区画の整備・開発及び保全について

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
63.3%	23.4%	0%	13.3%

3. 建築物の用途の制限について

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
61.7%	23.3%	1.7%	13.3%

4. 建築物の敷地面積の最低限度について

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
61.7%	25%	0%	13.3%

5. 建築物の壁面の位置の制限について

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
58.3%	26.7%	1.7%	13.3%

6. 建築物の形態、意匠の制限について

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
60%	25%	1.7%	13.3%

※広告物に関する反対意見があったが、地元案では項目を削除した。

7. かき・さくの構造の制限について

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
55%	28.3%	3.4%	13.3%

8. 土地利用の制限について

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
63.3%	21.7%	1.7%	13.3%

※ なお「反対」と回答した方の意見に対して、役員会としての見解を示した資料により、個別に説明を行った。その結果、反対意見者から、理解を得ることができた。

④ 地区計画地元案からの変更

9月30日に提出された地区計画地元案のうち、「垣又は柵の構造の制限」について、水道施設における侵入防止柵は、施設の保安上必要であり、地区計画の目標に著しい支障を及ぼすおそれが少ないことから、垣柵制限の適用除外物件として「(5) 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設における侵入防止のための透過性のある柵等」を追加した。

なお、上記内容については、市が地区計画地元案を受領したのちに、市原案をとりまとめる中で変更する旨を、管理組合臨時総会において報告した。

5. スケジュール（案）

