

令和元年度第4回都市計画審議会
令和元年12月25日(水)午前10:00～

議案第 2 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】 (苦楽園五番町くすのき台地区地区計画)

目 次

1. 計画書(案)	P. 1
2. 計画図(案)	P. 3
3. 理由書(案)	P. 5
4. 条例による縦覧結果	P. 6
5. スケジュール(案)	P. 6

西都計発第54-2号
令和元年12月25日
(2019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】
（苦楽園五番町くすのき台地区地区計画）

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. 計画書（案）

阪神間都市計画地区計画の決定（西宮市決定）

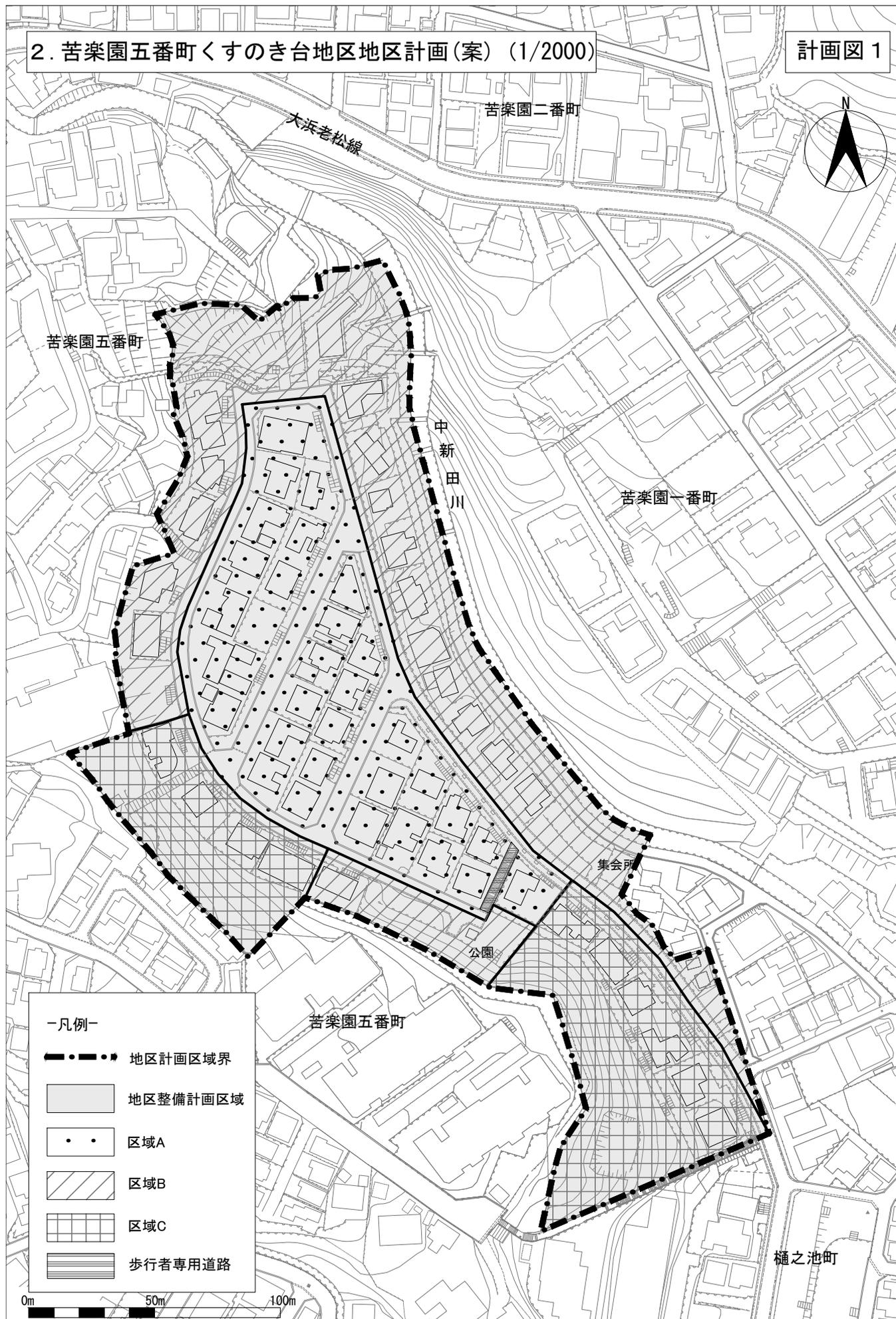
都市計画苦楽園五番町くすのき台地区地区計画を次のように決定する。

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	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（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。） 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 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. 前各号の建築物に附属するもの

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、この限りでない。</p> <p>(1) 門、門柱及びこれに附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附属し、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に示す保全区域1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(案) (1/2000)

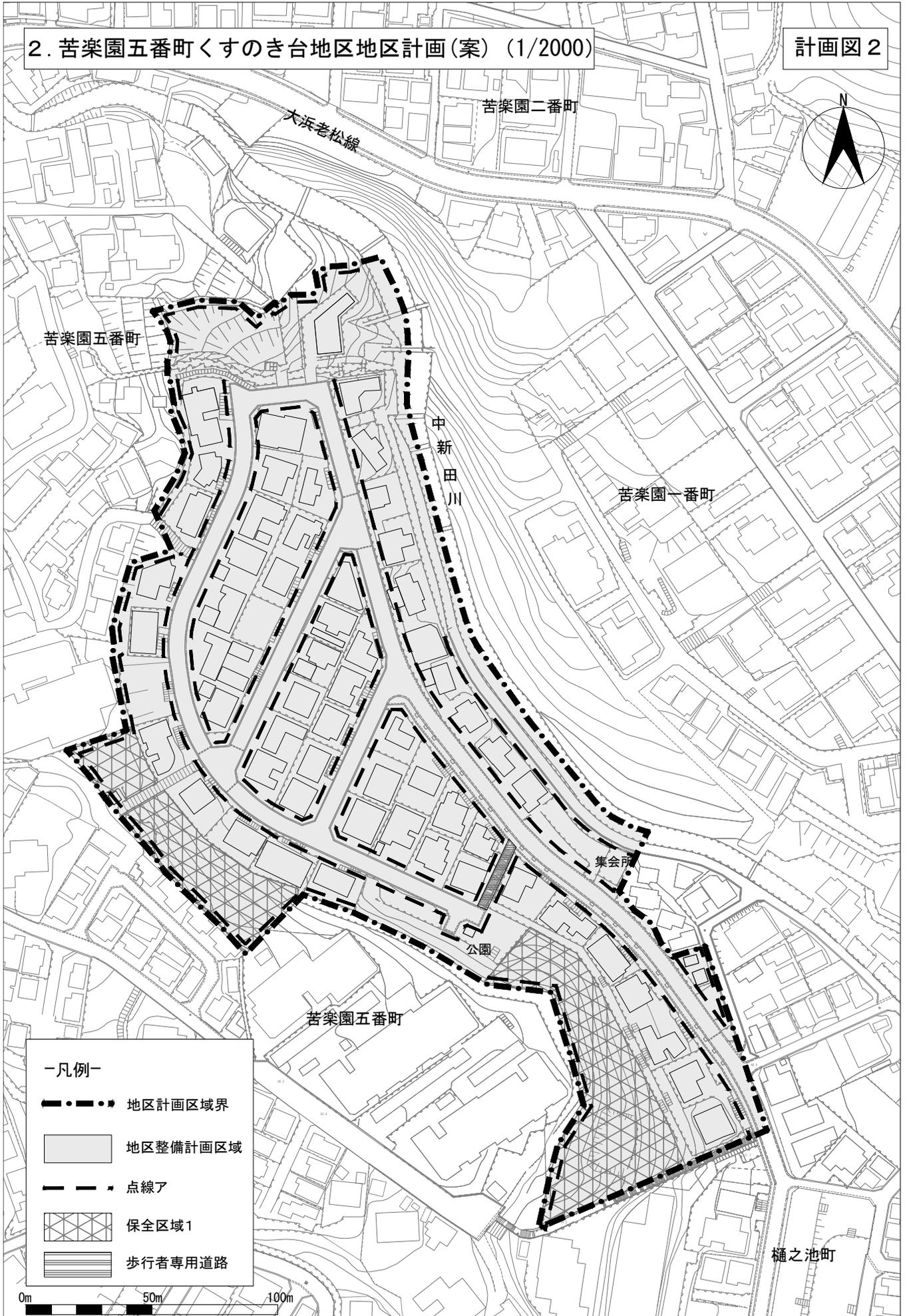
計画図 1



- 凡例—
- 地区計画区域界
 - 地区整備計画区域
 - 区域A
 - ▨ 区域B
 - ▩ 区域C
 - ▨ 歩行者専用道路

2. 苦楽園五番町くすのき台地区地区計画(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。開発時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、建築協定失効を次年度に控えた平成 29 年度に、地区住民がまちづくり勉強会を実施したことにより、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を要望することが決議され、同年 9 月 30 日に市長宛に申出書が提出された。

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、本案のとおり、地区計画の都市計画決定を行う。

4. 条例による縦覧結果

- ・縦覧期間：令和元年11月11日（月）～令和元年11月25日（月）
- ・縦覧場所：都市計画課窓口、市ホームページ
- ・広報方法：令和元年11月10日号市政ニュース、市ホームページ
- ・縦覧者数：窓口0人、ホームページアクセス数68件
- ・提出された意見の総数：0件

5. スケジュール（案）

