

報告第 1 号

令和3年度第4回都市計画審議会
令和4年1月27日（木）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】
（（仮称）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（原案）	P. 1
2. 理由書（原案）	P. 4
3. 計画図（原案）	P. 5
4. 港のまちハーバーアベニュー自治会の活動経緯	P. 6
5. スケジュール（案）	P. 12

1. (仮称) 西宮マリナパークシティ戸建地区地区計画 (原案)

名 称		(仮称)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、次の各号の一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、下記に該当する工作物については、この限りではない。</p> <p>(1)緑化や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やスロープ</p> <p>(4)ごみ集積場や配電設備、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>(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、さく等の工作物の構造は、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. 垣又はさく等の工作物のうち、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>

2. 理由書（原案）

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。

平成14年に開発が行われており、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自然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2年後に迫った令和2年度から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、当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。

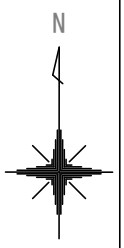
その後、自治会では、役員により地区計画の内容の検討を重ね、ニュースによる広報活動、関係権利者へのアンケートや住民説明会の開催などを経て、地区計画地元案について関係権利者の合意形成が図られた。その結果を受け、令和3年11月23日の当自治会臨時総会において、地区計画地元案と市へ地区計画の都市計画決定手続きを要望することが決議され、同年12月21日に市長宛に要望書が提出された。

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。

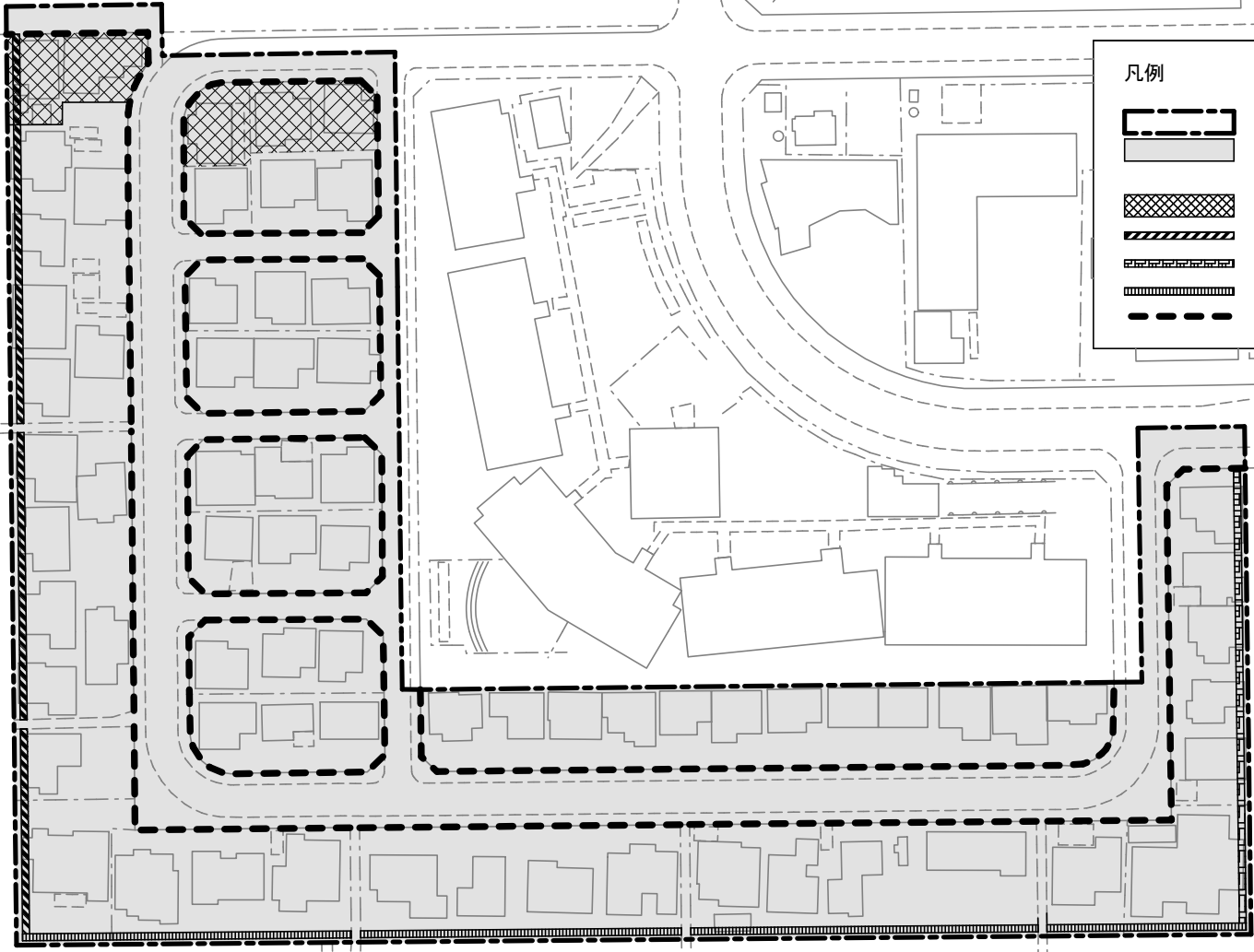
西宮マリナパークシティ戸建地区地区計画 計画図 1:1,500

3. 計画図 (原案)



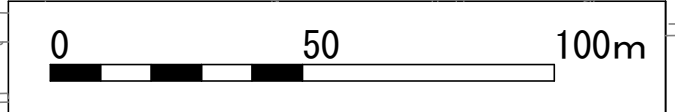
凡例

	地区計画区域界
	地区整備計画区域
	区域A 階数3まで
	敷地境界線ア
	敷地境界線イ
	敷地境界線ウ
	敷地境界線エ



海 辺 の 道 公 園

西 宮 浜



4. 港のまちハーバーアベニュー自治会の活動経緯

① 地区の概況

区 域：西宮市西宮浜4丁目12の一部

面 積：約2.8ヘクタール

土地所有者：69名 ※令和3年11月 アンケート送付時（一敷地の代表者数）

人 口：約200人

世 帯 数：約65世帯

都 市 計 画：市街化区域

第1種中高層住居専用地域、第6種高度地区、

（建ぺい率60%、容積率200%）



② 活動の経緯

令和2年			
6月	13日	自治会役員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築協定委員会の選出 ・ 建築協定更新又は地区計画移行の検討
8月	30日	建築協定委員会 (自治会役員会)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築協定委員決定 ・ 市職員による制度の説明
11月	23日	建築協定委員会 (自治会役員会)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各制度（建築協定、地区計画等）の比較・検討 ・ 役割分担の確認
令和3年			
1月	17日	建築協定委員会 (自治会役員会)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築協定と地区計画・景観重点地区の比較 ・ 今後の予定の確認
2月	28日	建築協定委員会 (自治会役員会)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画移行に向けての確認
4月	11日	定期総会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築協定の地区計画移行についての検討着手について承認
6月	13日	建築協定委員会 (自治会役員会)	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンサルタントとの顔合わせ ・ 検討および合意形成のスケジュール確認 ・ 現行の建築協定の内容確認 ・ 昨年度までの検討経過を新役員で共有・確認
7月	11日	建築協定委員会 (自治会役員会)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画移行資料案の検討 ・ アンケート調査票の検討
8月	8日	建築協定委員会 (自治会役員会)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画移行説明資料、アンケート調査票、アンケート回収方法などの確認 ・ 説明会開催要領の打合せ
8月	16日	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画移行説明資料の配布 ・ アンケート調査票および返信用封筒の配布
8月	29日	地区計画への移行 説明会（1）（2）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画へ移行する理由とスケジュール ・ 地区計画の内容 ・ 質疑応答
9月	1日	地区計画への移行 説明会（3）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同上
9月	20日	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ アンケート調査票の提出締切
9月	26日	建築協定委員会 (自治会役員会)	<ul style="list-style-type: none"> ・ アンケートの回答・意見の確認 ・ Q&A作成 ・ アンケートの意見をもとに地区計画案の見直し
9月	26日	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ アンケート未提出者へ提出をお願い

10月	16日	—	・アンケートの意見者への対応・説明
10月	24日	建築協定委員会 (自治会役員会)	・アンケート集計結果、ニュースについて ・今後のタイムスケジュールの確認
10月	24日	—	・説明会、総会議会書の配布
11月	3日	地区計画最終案の 説明会	・地区計画最終案（総会に諮る案）について ・アンケートでいただいたご意見への回答 ・8月配布の地区計画案からの変更点について ・地区計画に移行できない内容の自治会会則化について
11月	23日	自治会臨時総会	・地区計画最終案および市への提案について

※建築協定委員会は、自治会内組織として位置づけられているため、上記のほか、自治会役員会議事録等の回覧により適宜、検討状況を広報、報告を行った。

③ アンケート調査

◆アンケート（令和3年8月～9月実施）

- ・現在、締結されている建築協定を地区計画に移行するに際して、各項目に対する意見を聞き、賛否の意向確認を行った。

－配付回収結果－

配付数	回収数	回収率
69	69	100%

－調査内容－

1. 「建築協定」を「地区計画」に移行することについて

賛成	賛成できない	無回答
66 (95.7%)	2 (2.9%)	1 (1.4%)

賛成できない理由
規制はいらない
用途制限（併用住宅の許容）について賛成できない

2. 地区計画の内容について

賛成	一部修正した方がよい	無回答
59 (85.5%)	8 (11.6%)	2 (2.9%)

修正した方がよい内容	具体的なお意見	意見数 (複数回答)
用途の制限	兼用住宅については賛成できない	1
敷地面積の最低限度	165㎡でなく、200㎡にしてほしい	1
壁面の位置の制限	敷地境界線ウについても 4m→1.5mにするべき	2
	『開発事業等におけるまちづくりに関する条例』の外壁後退距離が厳しいため、緩和してほしい	

壁面後退区域における 工作物の設置の制限	景観に配慮した1 m以下の石垣、塀の設置は認めてほしい	2
	地盤を支えるための玉石擁壁などは後退の対象にならないのか確認したい	
建築物の高さ	—	0
建築物等の形態・意匠の制限	色彩についてはしっかり取り決めた方がよい	1
垣・さくの構造の制限	生垣は管理が大変なので、制限をゆるやかにしてほしい	2

3. 住宅のほかに車庫や物置などの附属建築物の有無

附属建築物がある	附属建築物はない	無回答
46 (66.7%)	23 (33.3%)	0 (0%)

4. その他 ご意見・ご質問

ご意見・ご質問の内容
地区計画に移行できない項目（地盤面の変更の禁止、機械式駐車場の設置禁止）の今後の取り決めについて
分譲当初にハウスメーカーより提示された屋根・外壁の色彩ルールの順守について
隣地の高い塀の取り決めについて
建築協定から地区計画に移行することによる手続きの変更点について
建築協定から地区計画に移行することによる不適合や違反への対応
道路上の整備の必要性
自転車の速度規制や騒音対策

5. 「賛成できない」と回答した方への対応およびその結果について

「賛成できない」と回答した方に対して、役員会としての見解を示した資料を配布した上で、説明会の開催、個別対応を行い、一定の理解を得ることができた。

④ 地区計画地元案からの変更

12月21日に提出された地区計画地元案のうち、説明会における役員の説明や配布したQ&Aと食い違っている内容、審査に影響を及ぼす可能性がある文言について、一部変更を行った。いずれにおいても、地区計画地元案（合意形成を行った内容）から制限内容は変わっていない。（詳細については別紙参照）

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、上記理由のため変更することをニュースの全戸配布により報告した。

5. スケジュール（案）

