

**議案第 2 号**

令和 6 年度第 1 回都市計画審議会  
令和 6 年 6 月 7 日（金）午後 3：00～

**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】  
（南甲子園 1 丁目南地区地区計画）

## 目 次

1. 計画書（案）	P. 3
2. 理由書（案）	P. 5
3. 計画図（案）	P. 6
4. 原案からの変更点（新旧対照表）	P. 7
5. 条例による縦覧結果	P. 10
6. スケジュール（案）	P. 11

西都計発第21号  
令和6年 6月 7日  
(2024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  
( 公 印 省 略 )

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】  
（南甲子園1丁目南地区地区計画）

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）

名称	南甲子園 1 丁目南地区地区計画	
位置	西宮市南甲子園 1 丁目の一部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	約 3.9ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、阪神甲子園駅の南西に位置し、戸建て住宅主体の良好な低層住宅地である。平成16年の開発行為により基盤整備が実施され、周辺市街地と調和した、閑静な低層住宅地として、良好な居住環境が形成されている。</p> <p>本地区計画は、建築協定等によって形成されてきた現在の良好な住環境を維持増進する事を目標とする。</p>	
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、良好な戸建住宅を主体とした住環境を保全、育成するよう土地利用を誘導する。
	地区施設の整備方針	区画道路、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	<p>良好な居住環境を形成するため、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を定める。</p> <p>住環境を保全、育成し、潤いのあるまちなみの形成を図るため、道路に面する部分は、可能な限り植樹、生垣、植栽帯の設置により緑化に努める。</p>
地区整備計画 （建築物等に関する事項）	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 3.9ヘクタール
	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> <p>(1) 戸建専用住宅</p> <p>(2) 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、次のアからキまでに掲げる用途のいずれかを兼ねるもの（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> <p>ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店</p> <p>ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（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。）</p> <p>オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（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。）</p> <p>カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>キ 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</p>

		<p>のものに限る。)</p> <p>(3) 社会教育的な活動あるいは、自治活動の目的の用に供するための公民館、集会所、その他これらに類する施設</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属するもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	80 平方メートル
	建築物の高さの最高限度	10 メートル
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。</p> <p>2. 壁面の色は極端に鮮やかな色や暗過ぎる色などの使用を控え、周辺と調和する色を使用する。</p> <p>3. 屋外広告物（公共的目的で設置するもの又は冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものを除く。）は、次の各号に掲げるものについては設置しないものとする。</p> <p>(1) 形状、色彩、意匠その他表示方法がまちなみの統一感を著しく損なうもの</p> <p>(2) 自己の用に供する広告物以外のもの</p> <p>(3) 建築物の屋上に設置するもの</p>

## 2. 理由書(案)

本地区は、阪神甲子園駅の南西約1kmに位置し、平成16年の開発行為により基盤整備が実施され、周辺市街地と調和した閑静な低層住宅地として良好な居住環境が形成されている。宅地分譲当初に関係権利者の全員の合意により締結された建築協定が令和6年7月に失効することから、地区住民の住環境保全への関心が高まり、スーペリアタウン甲子園自治会（以下、自治会という。）とスーペリアタウン甲子園建築協定運営委員会（以下、委員会という。）が現在の良好な住宅地を保全するための取組みを行うこととなった。

その後、委員会を中心に建築協定の地区計画への移行に向けた検討を重ね、関係権利者を対象にした、まちづくりニュースによる広報活動、アンケートや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。

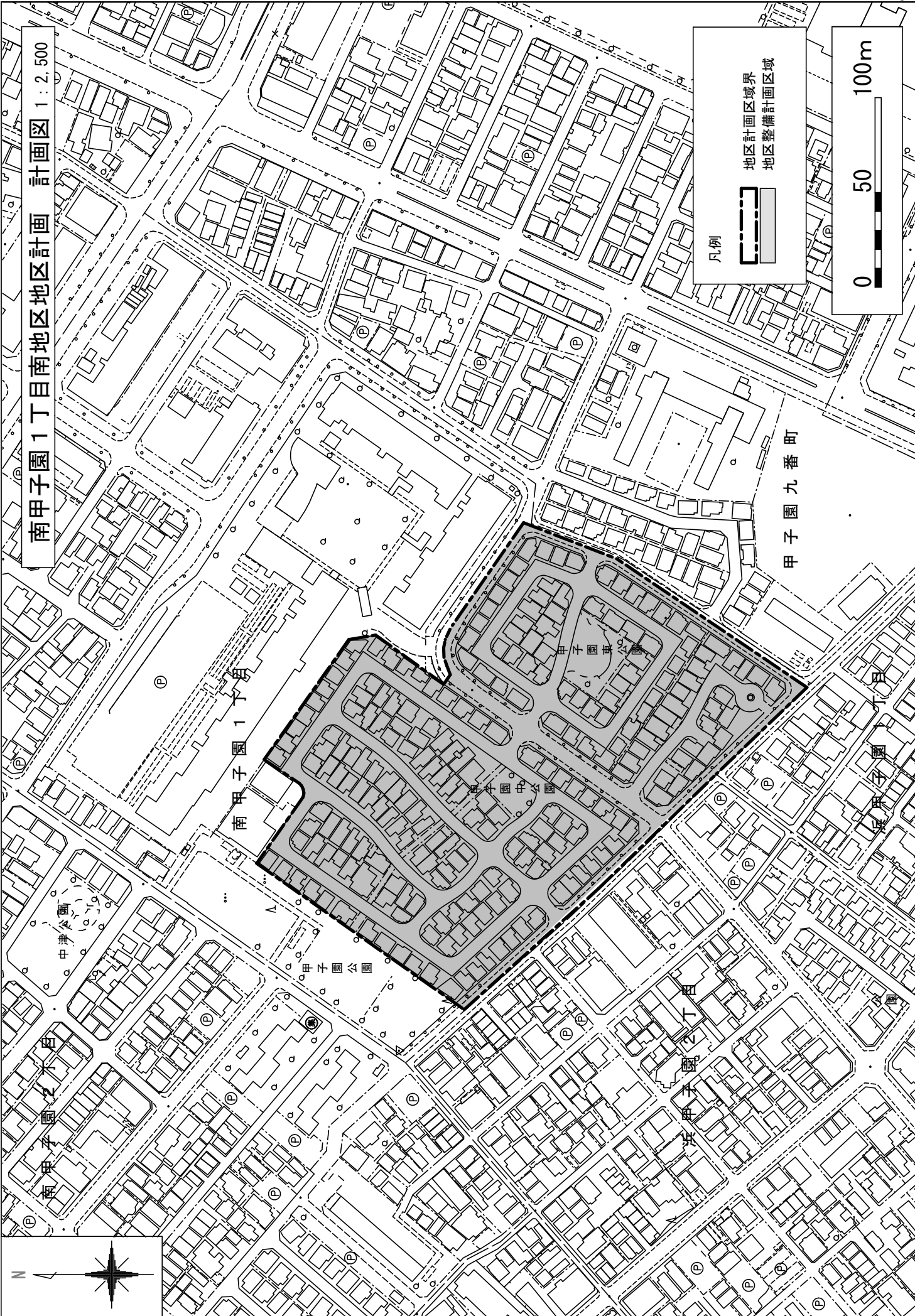
その結果を受け、令和5年12月3日の自治会臨時総会において、地区計画地元案と市へ地区計画の都市計画決定手続きを要望することが決議され、同年12月5日に市長宛に申出書が提出された。

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良好な住環境の維持・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)

南甲子園1丁目南地区地区計画 計画図 1:2,500



甲子園九番町

南甲子園1丁目

南甲子園2丁目

南甲子園1丁目

南甲子園2丁目

#### 4. 原案からの変更点(新旧対照表)

		案(変更後)	原案(変更前)
名称		南甲子園1丁目南地区地区計画	<u>(仮称)</u> 南甲子園1丁目南地区地区計画
位置		西宮市南甲子園1丁目の一部	西宮市南甲子園1丁目の一部
区域		計画図表示のとおり	計画図表示のとおり
面積		約3.9ヘクタール	約3.9ヘクタール
地区計画の目標		本地区は、阪神甲子園駅の南西に位置し、戸建て住宅主体の良好な低層住宅地である。平成16年の開発行為により基盤整備が実施され、周辺市街地と調和した、閑静な低層住宅地として、良好な居住環境が形成されている。本地区計画は、建築協定等によって形成されてきた現在の良好な住環境を維持増進する事を目標とする。	本地区は、阪神甲子園駅の南西に位置し、戸建て住宅主体の良好な低層住宅地である。平成16年の開発行為により基盤整備が実施され、周辺市街地と調和した、閑静な低層住宅地として、良好な居住環境が形成されている。本地区計画は、建築協定等によって形成されてきた現在の良好な住環境を維持増進する事を目標とする。
す 区 域 方 の 針 整 備 、 開 発 及 び 保 全 に 関	土地利用の方針	本地区は、良好な戸建住宅を主体とした住環境を保全、育成するよう土地利用を誘導する。	本地区は、良好な戸建住宅を主体とした住環境を保全、育成するよう土地利用を誘導する。
	地区施設の整備方針	区画道路、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。	区画道路、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	良好な居住環境を形成するため、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を定める。住環境を保全、育成し、潤いのあるまちなみの形成を図るため、道路に面する部分は、可能な限り植樹、生垣、植栽帯の設置により緑化に努める。	良好な居住環境を形成するため、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を定める。住環境を保全、育成し、潤いのあるまちなみの形成を図るため、道路に面する部分は、可能な限り植樹、生垣、植栽帯の設置により緑化に努める。
す 区 域 建 築 事 務 に 関 する 事 項 )	地区整備計画を定める区域	<u>計画図表示のとおり</u>	<u>(記載無し)</u>
	地区整備計画の区域面積	<u>約3.9ヘクタール</u>	<u>(記載無し)</u>
	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	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

		案（変更後）	原案（変更前）
地区整備計画（建築物に関する事項）	建築物の用途の制限	(2) 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、次のアからキまでに掲げる用途のいずれかを兼ねるもの（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。）	(2) 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、次のアからキまでに掲げる用途のいずれかを兼ねるもの（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（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）	ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
		イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店	イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店
		ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗	ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗
		エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）	エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用するにあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
		オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）	オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
		カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
		キ 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は、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）	キ 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は、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）



		案（変更後）	原案（変更前）
地区整備計画（建築物に関する事項）	建築物の用途の制限	(3) 社会教育的な活動あるいは、自治活動の目的の用に供するための公民館、集会所、その他これらに類する施設	(3) 社会教育的な活動あるいは、自治活動の目的の用に供するための公民館、集会所、その他これらに類する施設
		(4) 前各号の建築物に附属するもの	(4) 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	80平方メートル	80平方メートル
	建築物の高さの最高限度	10メートル	10メートル
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1.建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。	1.建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。
		2.壁面の色は極端に鮮やかな色や暗過ぎる色などの使用を控え、周辺と調和する色を使用する。	2.壁面の色は極端に鮮やかな色や暗過ぎる色などの使用を控え、周辺と調和する色を使用する。
		3.屋外広告物（公共的目的で設置するもの又は冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものを除く。）は、次の各号に掲げるものについては設置しないものとする。	3.屋外広告物（公共的目的で設置するもの又は冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものを除く。）は、次の各号に掲げるものについては設置しないものとする。
		(1) 形状、色彩、意匠その他表示方法がまちなみの統一感を著しく損なうもの	(1) 形状、色彩、意匠その他表示方法がまちなみの統一感を著しく損なうもの
(2) 自己の用に供する広告物以外のもの		(2) 自己の用に供する広告物以外のもの	
	(3) 建築物の屋上に設置するもの	(3) 建築物の屋上に設置するもの	

## 5. 条例による縦覧結果

- ・縦覧期間：令和6年2月13日（火）～令和6年2月27日（火）
- ・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6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57件
- ・提出された意見の総数：0件

## 6. スケジュール(案)

