

報告第 1 号

令和6年度第3回都市計画審議会
令和6年11月8日（金）午後2：00～

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）門戸荘南地区地区計画）

目 次

| | | | |
|--------------|-------|----|----|
| 1. 計画書（原案） | | P. | 2 |
| 2. 理由書（原案） | | P. | 6 |
| 3. 計画図（原案） | | P. | 7 |
| 4. 協議会活動経緯 | | P. | 8 |
| 5. スケジュール（案） | | P. | 12 |

1. 計画書（原案）

| | | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称 | (仮称) 門戸荘南地区地区計画 | |
| 位 置 | 西宮市門戸荘の一部 | |
| 区 域 | 計画図表示のとおり | |
| 面 積 | 約 5.8ヘクタール | |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、阪急門戸厄神駅の南西に位置し、阪急今津線、門戸仁川線、国道 171 号、および旧西国街道に囲まれた、低層住宅を主体とする良好な住宅地である。</p> <p>本地区計画は、低層住宅主体の居住環境を保全、育成するとともに、阪急今津線の沿道においては店舗と住宅の調和の取れたまちなみ、門戸仁川線沿道においては住宅地としてふさわしいまちなみ、国道 171 号沿道においては店舗・事業所と住宅の調和のとれたまちなみの市街地を形成することを目標とする。</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 | <p>本地区は、良好な市街地の形成を図るため地区特性に応じて地区を細区分し、次のように土地利用を誘導する。</p> <p>① 駅前地区：生活利便施設と住宅が共存する、駅前にふさわしい景観に配慮し、整然としたまちなみに育てる。</p> <p>② 中低層住宅地区：低層住宅を主体とする地区として緑豊かな環境を保全、育成し、良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>③ 国道 171 号沿道住宅地区：店舗・事業所と住宅の調和のとれたまちなみを育てる。</p> <p>④ 阪急今津線・門戸仁川線沿道地区：沿道の特性を活かしつつ、店舗と住宅の調和のとれたまちなみを育てる。</p> |
| | 地区施設の整備方針 | 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。 |
| | 建築物等の整備方針 | 良好な市街地の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。 |

| | | | | | | |
|------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| 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5.8ヘクタール | | | |
| | 地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり) | 名称 | 駅前地区 | 中低層住宅地区 | 国道171号沿道住宅地区 | 阪急今津線・門戸仁川線沿道地区 |
| 面積 | | 約0.4ヘクタール | 約3.5ヘクタール | 約0.7ヘクタール | 約1.2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>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1)自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(2)店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(3)ホテル又は旅館</p> <p>(4)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(5)カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(6)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(7)劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これらに類するもの</p> <p>(8)自動車教習所</p> <p>(9)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10)畜舎</p> <p>(11)洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具</p> | <p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1)自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> | <p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1)自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(2)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの</p> <p>(3)ホテル又は旅館</p> <p>(4)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(5)カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(6)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(7)劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これらに類するもの</p> <p>(8)自動車教習所</p> <p>(9)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10)畜舎</p> <p>(11)洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具</p> | | |

| | | | | | |
|--|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| | | <p>店その他これらに類するサービス業を営む店舗（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内でその用途に供する部分が2階以下のもの（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る。）を除く。）</p> <p>(12)自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内でその用途に供する部分が2階以下のもの（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る。）を除く。）</p> <p>(13)工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内でその用途に供する部分が2階以下のもの（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る。）を除く。）</p> | | <p>店その他これらに類するサービス業を営む店舗（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内でその用途に供する部分が2階以下のもの（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る。）を除く。）</p> <p>(12)自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内でその用途に供する部分が2階以下のもの（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る。）を除く。）</p> <p>(13)工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内でその用途に供する部分が2階以下のもの（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る。）を除く。）</p> <p>(14)事務所で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの</p> | |
| | 建築物の敷地面積の最 | | 90平方メートル ただし、次の各号の | | |

| | | | | | |
|--|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--|
| | 低限度 | | <p>一に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)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土地。</p> <p>(2)都市計画道路門戸仁川線に接する土地。</p> | | |
| | 建築物の高さの最高限度 | | <p>10メートル</p> <p>ただし、この地区計画の決定告示の日において現に存する建築物の高さ又は工事中の建築物の予定の高さが10メートルを超える場合であつて、当該敷地を一の敷地として再度新築するものについては、現に存する建築物の高さ又は工事中の建築物の予定の高さとする。</p> | 10メートル | |
| | 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 | <p>1. 建築物の屋根、外壁、その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は周辺建築物との調和に配慮したものとし、統一感のあるまちなみを創出させるものとする。</p> <p>2. 屋外広告物は形態、色彩、意匠その他の表示の方法が美観を害さないものとする。</p> | | | |

2. 理由書（原案）

本地区は、西宮市南部地域のうち阪急門戸厄神駅の南西に位置し、阪急今津線、門戸仁川線、国道 171 号、および旧西国街道に囲まれた、低層住宅を主体とする良好な住宅地である。

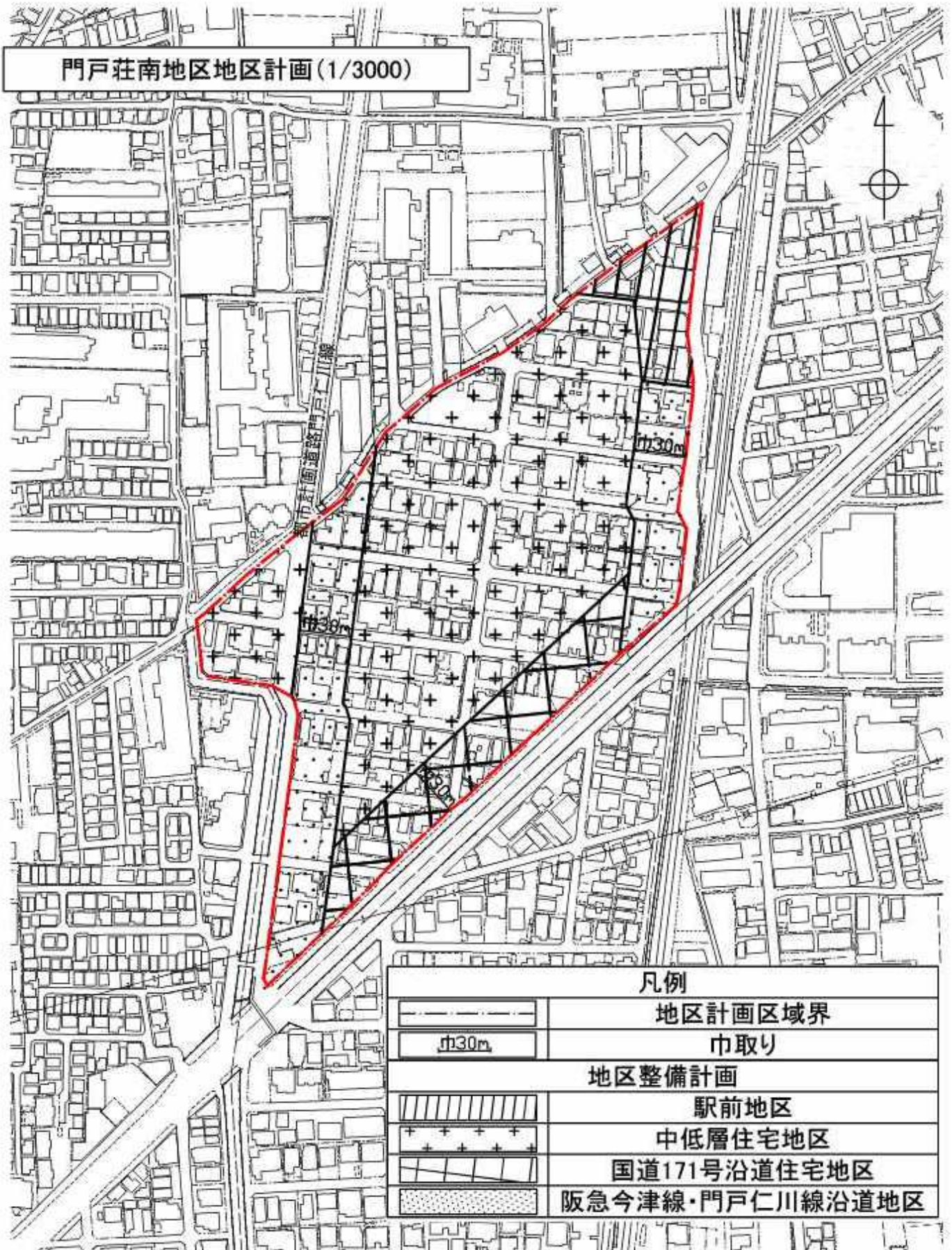
本地区では、昭和 23 年に門戸荘自治会を設立し、昭和 45 年には「街並み環境保全の基本方針」を策定するなど、まちづくり活動をすすめてきた。その後、現在の良好な住宅地を保全、育成することを目的とした地区計画を策定するため、令和 2 年 12 月に門戸荘地区まちづくり協議会を設立した。

協議会では、役員会により地区計画（地元案）について検討をすすめるとともに、総会における報告のほか、適宜「まちづくりニュース」による情報共有を行いながら合意形成を図り、令和 6 年 2 月に意見集約を行ったうえで地区計画（地元案）を策定した。そして、令和 6 年 6 月 22 日に総会において地区計画等決定の申し出をすることを決議し、令和 6 年 8 月 22 日に市長に提出した。

この地区計画（地元案）では、地区計画の区域を 4 つの地区に細区分し、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ている。

市では、提出された地区計画（地元案）に基づき、低層住宅主体の居住環境を保全、育成するとともに、阪急今津線沿道においては店舗と住宅の調和の取れたまちなみ、門戸仁川線沿道においては住宅地としてふさわしいまちなみ、国道 171 号沿道においては店舗・事業所と住宅の調和のとれたまちなみの市街地を形成するため、本案のとおり地区計画の都市計画決定を行う。

3. 計画図（原案）



4. 協議会活動経緯

① 地区の概況

区 域：西宮市門戸荘の一部

面 積：約5.8ヘクタール

土地所有者数：252名 ※第3回アンケート調査（令和5年3月）

人 口：810名 ※令和6年4月30日現在（住民記録情報）

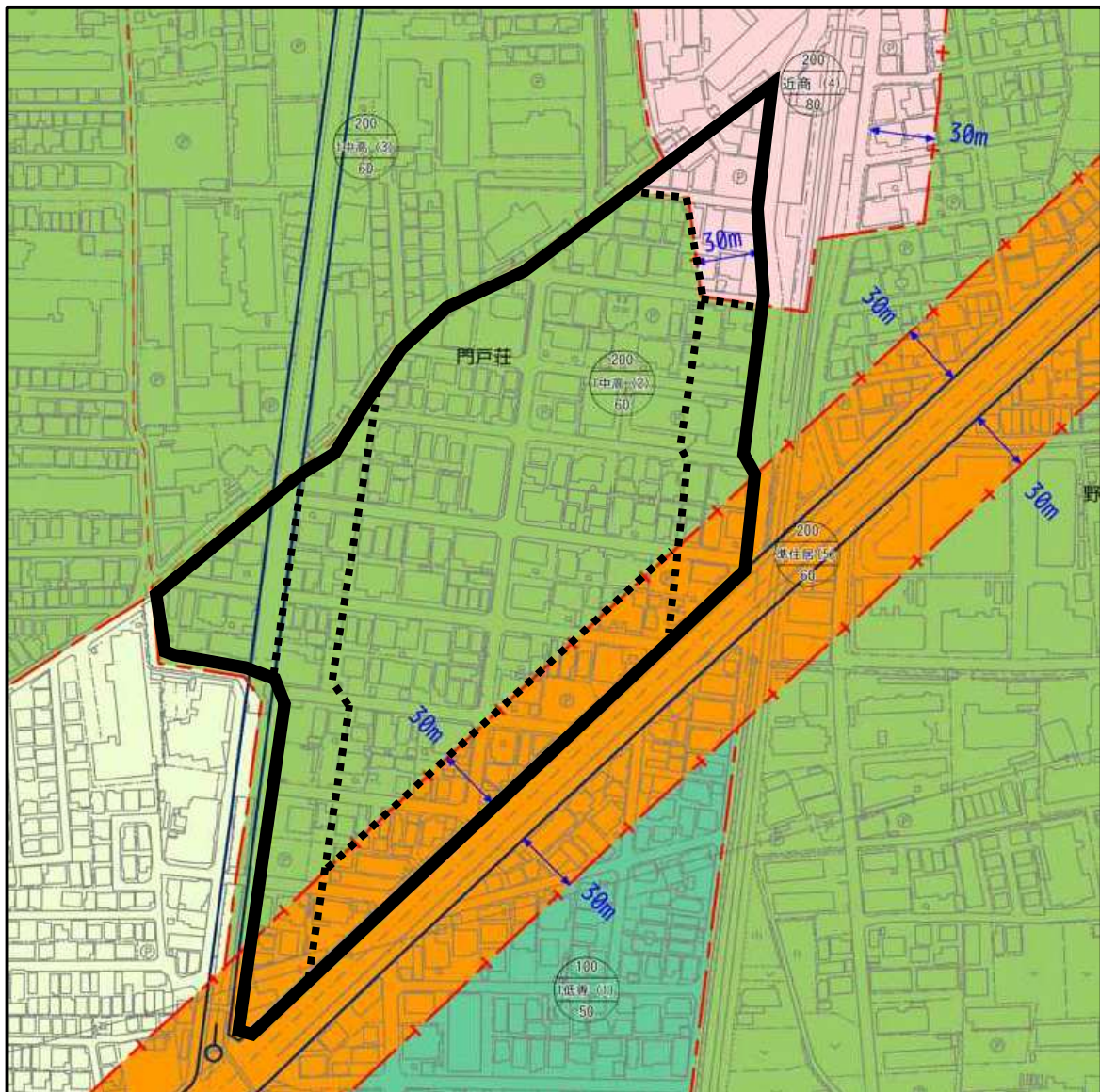
世 帯 数：389世帯 ※令和6年4月30日現在（住民記録情報）

都市計画：市街化区域

第1種中高層住居専用地域、第2種高度地区、建ぺい率60%、容積率200%

近隣商業地域、第4種高度地区、建ぺい率80%、容積率200%

準住居地域、第5種高度地区、建ぺい率60%、容積率200%



② 活動の経緯

(1) 活動内容の概要

| 年度 | 活動内容 |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 令和2年度 | <ul style="list-style-type: none"> 令和2年12月、まちづくり協議会を設立 まちづくり協議会を開催（6回） まちづくりニュースを配布（1回） |
| 令和3年度 | <ul style="list-style-type: none"> まちづくり協議会を開催（11回） まちづくりニュースを配布（7回） アンケート調査（第1回、第2回） 将来構想（案）の検討 |
| 令和4年度 | <ul style="list-style-type: none"> まちづくり協議会を開催（11回） まちづくりニュースを配布（4回） アンケート調査（第3回） 地区計画（素案）の検討 |
| 令和5年度 | <ul style="list-style-type: none"> まちづくり協議会を開催（11回） まちづくりニュースを配布（3回） 地区計画（地元案）の検討 |
| 令和6年度 | <ul style="list-style-type: none"> まちづくり協議会を開催（2回） まちづくりニュースを配布（2回） 令和6年8月、地区計画等の決定変更申出書提出 |

(2) まちづくり協議会の概要

- 門戸荘地区まちづくり協議会は、当該地区の快適で良好な居住環境と魅力あるまちづくりを推進することを目的としている。
- 協議会の会員は、地区内の居住者、事業者及び土地・建物所有者とする。
- 協議会の役員（会長、副会長、事務局、幹事、監査）は、総会において選出し、任期は2年とする。
- 協議会は、総会および役員会により運営する。なお、役員会での活動は、総会における報告、説明会等の開催のほか、適宜「まちづくりニュース」により情報共有のうえ検討を進めている。

③ アンケート調査（第3回）

(1) 実施時期

令和5年3月

(2) 回収率

| 配布 | 回収 | 回収率 |
|------|------|-------|
| 252人 | 230人 | 91.3% |

(3) アンケート結果と賛成できない理由

(ア) 最低敷地面積

| 賛成 | 賛成できない | 無回答 |
|-------|--------|------|
| 201人 | 18人 | 11人 |
| 87.4% | 7.8% | 4.8% |

- 最低敷地面積は100㎡が適切だ。
- 最低敷地面積を設けることに意味がない。
- 現状のルールで十分だ。

(イ) 建築物の意匠

| 賛成 | 賛成できない | 無回答 |
|-------|--------|------|
| 200人 | 21人 | 9人 |
| 87.0% | 9.1% | 3.9% |

- 基準が不明確だ。
- 現状のルールで十分だ。
- 個人の自由だ。

(ウ) 建築物の高さ

| 賛成 | 賛成できない | 無回答 |
|-------|--------|------|
| 194人 | 17人 | 19人 |
| 84.3% | 7.4% | 8.3% |

- 現状のルールで十分だ。

(エ) 用途制限

| 賛成 | 賛成できない | 無回答 |
|-------|--------|------|
| 200人 | 21人 | 9人 |
| 87.0% | 9.1% | 3.9% |

- 制限をさらに強くしてほしい。

- ・ 現状のルールで十分だ。

④ アンケート調査で「賛成できない」、「無回答」と回答した方への対応

- ・ アンケート調査で「賛成できない」、「無回答」と回答した方に対しては、個別面談、まちづくりニュースへのQ&A掲載等により理解を求めた。
- ・ その後、協議会は、アンケート調査の意見等を踏まえた**地区計画（地元案）**を作成し、まちづくりニュースでその内容について意見を募集した。
- ・ **地区計画（地元案）**についての意見募集の結果、次のとおり 26 人から意見が寄せられた。

| 賛成 | 意見あり |
|------|------|
| 20 人 | 6 人 |

- ・ 寄せられた 6 人の意見は次の 3 件に集約できるものであり、協議会はまちづくりニュースに意見と協議会の回答を掲載することで対応した。

| 番号 | 意見 | 協議会の回答 |
|----|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1 | 阪急今津線・門戸仁川線沿道地区を設けることは高層建築物乱立等の懸念がある。 | 多様な土地利用が可能な地区であり、現権利者から現状規制にとどめたいとの強い要望を受け、ご意見を尊重するものとしています。 |
| 2 | 建築物の用途の制限で具体的に規制しておきたい用途がある。 | 建築物の用途の制限は、法律上グループで規制されているので、グループ内の特定の施設だけを規制することはできません。 |
| 3 | 中低層住宅地区の高さ制限において「1 回限りの同規模建替え可能」の条件はなぜ必要なのか。 | 既に存在する建物所有者との話し合いにより、1 回限りの同規模建替えを認めることを条件に地区計画に同意していただくこととなりました。 |

- ・ これを掲載したまちづくりニュースの配布後、本件に対して意見はなく、協議会は修正の必要はないものと判断し、**地区計画（地元案）**を決定した。

5. スケジュール（案）

