

平成 29 年度第 1 回都市計画審議会
平成 29 年 8 月 23 日（水）午前 9：30～

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】 （宝生ヶ丘地区地区計画）

目 次

1. 計画書（原案）	P. 1
2. 理由書（原案）	P. 3
3. 計画図（原案）	P. 4
4. 宝生ヶ丘地区まちづくり協議会の活動経緯	P. 5
5. スケジュール（案）	P. 9

1. 宝生ヶ丘地区地区計画（原案）

名 称		宝生ヶ丘地区 地区計画
位 置		西宮市宝生ヶ丘2丁目の全部、宝生ヶ丘1丁目及び塩瀬町生瀬の各一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		約16.4ヘクタール
地区計画の目標		本地区は、JR宝塚駅の北西、武庫川右岸の斜面に位置し、地区内の通過交通量は少なく、低層な戸建住宅を主体とした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、戸建住宅を主体とした緑豊かで落ち着いた住環境の維持・保全を図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、低層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、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。
	建築物等の整備の方針	戸建住宅を主体とした緑豊かで落ち着いた住環境を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態若しくは意匠の制限、かき若しくはさくの構造の制限を定める。
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16.4ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 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（ただし、3戸以上の場合は1戸当たりの床面積が40平方メートル以上のものに限る。） 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、事務所、店舗その他これらに類す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。） 4. 共同住宅（ただし、3戸以上の場合は1戸当たりの床面積が40平方メートル以上のものに限る。） 5. 社会教育的な活動又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 6. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるものを除く。） 7. 診療所

		<p>8. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物(老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものでその用途に供する床面積の合計が150平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>9. 前各号の建築物に附属するもの</p>
	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>1. 面積500平方メートル以上の敷地で建築物を建築する場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)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。ただし、次に掲げる建築物には適用しない。</p> <p>(1) 戸建専用住宅</p> <p>(2) 2戸以下の共同住宅</p> <p>(3) 2戸以下の長屋住宅</p> <p>(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、事務所、店舗その他これらに類す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> <p>2. 共同住宅又は長屋住宅で戸数が10以上のものを建築する場合は、外壁等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> <p>3. 次の各号のいずれかに該当する場合には、前2項の規定を適用しない。</p> <p>(1) 外壁等の面から敷地境界線までが2メートルに満たない距離にある建築物又は建築物の部分で外壁等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>(2) 物置その他これに類する用途に供する建築物で高さが5メートル以下である場合。</p>
	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<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、周辺との調和に配慮したものとする。</p> <p>2. 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、表示面積の合計が5平方メートル以下、かつ、高さが4メートル以下のものを3箇所まで敷地内に設置できるものとする。</p> <p>ただし、公共公益上やむを得ないもので、形態、色彩、意匠その他表示方法が美観を害さないものは、この限りではない。</p>
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、生垣又はメッシュフェンス等とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りではない。</p> <p>(1) 門柱及び、意匠上これに付属する部分。</p> <p>(2) コンクリートブロック造等で、高さが1.2メートル以内のもの。</p> <p>(3) コンクリートブロック造等で、前面道路の路面の中心からの高さが2メートル以内のもの。</p>

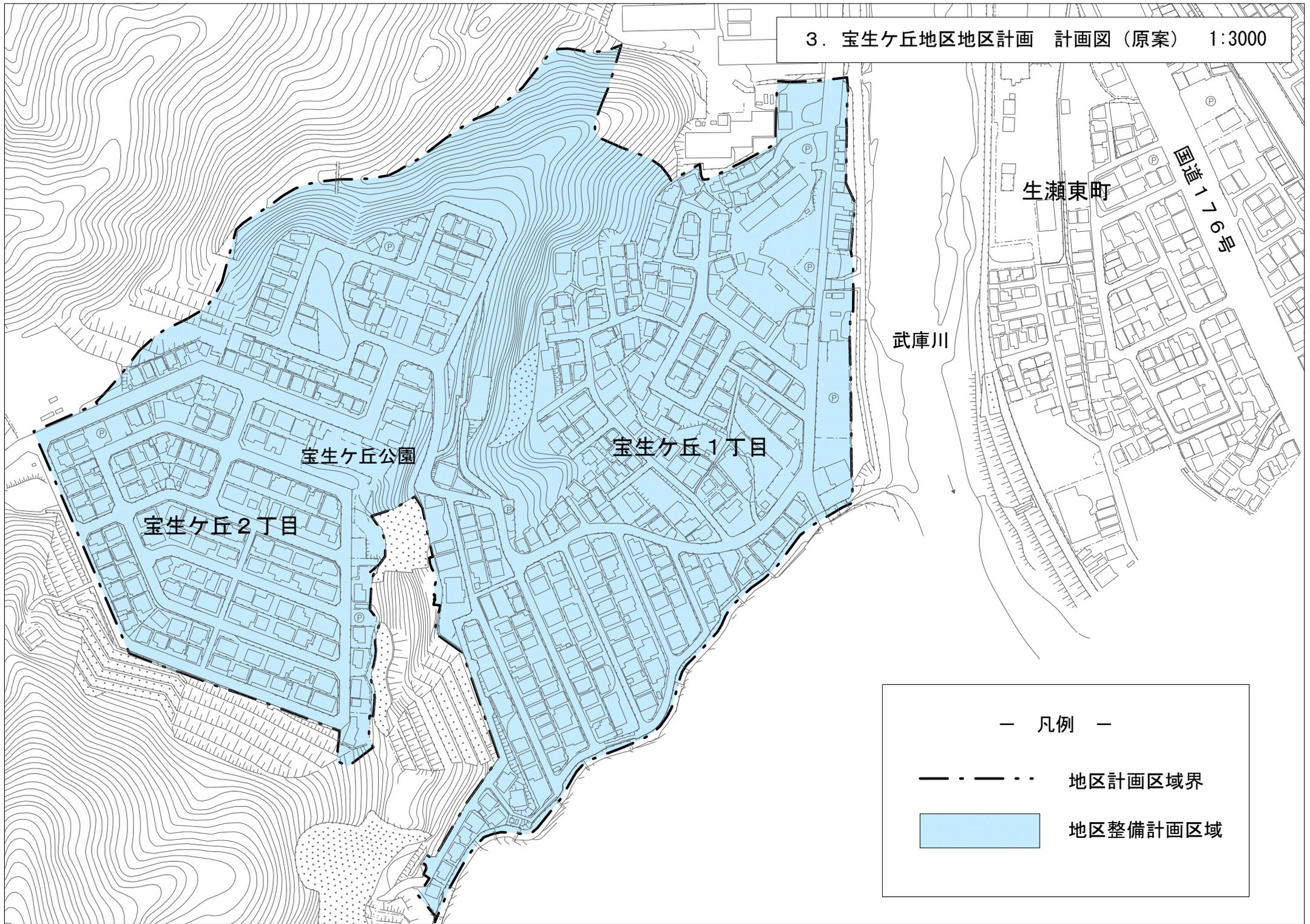
2. 理由書（原案）

本地区は、J R宝塚駅の北西、武庫川右岸の斜面に位置し、低層の戸建住宅を主体とした緑豊かな住宅地が形成されているが、今後の高齢化や人口減少にともなう戸建住宅以外の土地利用が懸念されることから、地区住民の住環境保全への関心が高まり、平成27年11月14日に宝生ヶ丘地区まちづくり協議会が設立された。

その後、当まちづくり協議会では、役員会による地区計画案の検討を重ね、まちづくり通信での広報活動、関係権利者へのアンケート、役員会による説明会の開催などを経て、地区計画地元案についての関係権利者の合意形成が図られた。その結果を受け、平成29年4月23日のまちづくり協議会臨時総会において、地区計画地元案と市へ地区計画手続きを要望することが決議され、同年5月13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等の用途、壁面の位置、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、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落ち着いた住環境の維持・保全を図るため、本案の通り、地区計画の決定を行う。



— 凡例 —

— · — · — 地区計画区域界

地区整備計画区域

4. 宝生ヶ丘地区まちづくり協議会の活動経緯

① 地区の概況

面積：約 16.4 ヘクタール

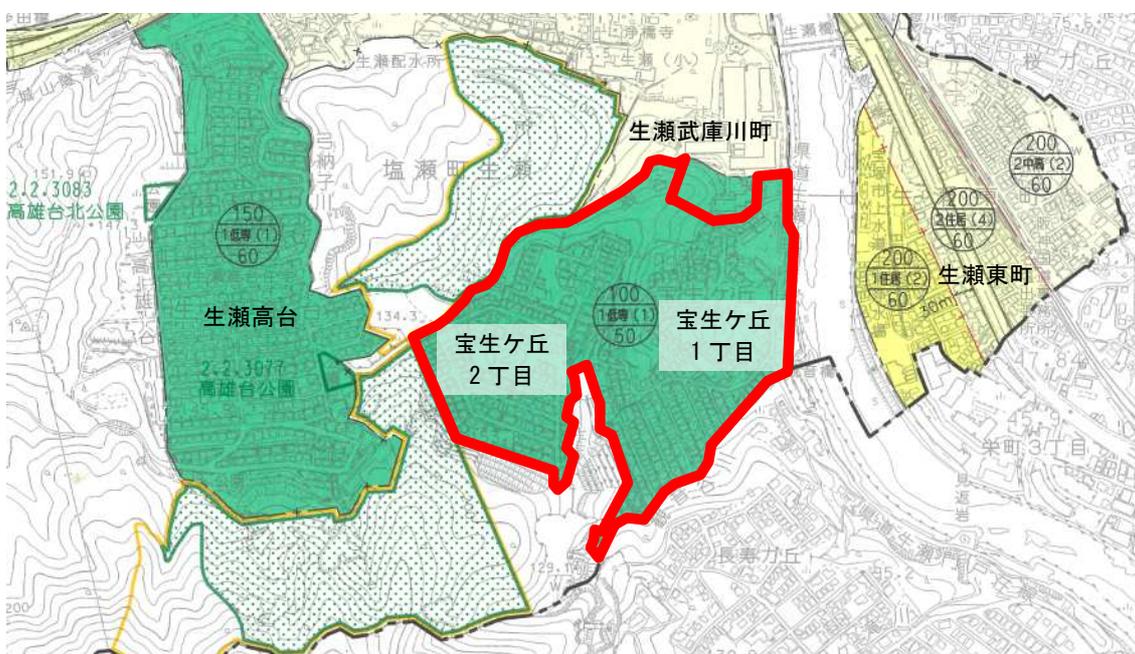
土地所有者：473 名（うち地区外 50 名） ※H28.11 アンケート送付時

人口：1,144 人（1 丁目 628 人、2 丁目 516 人） ※H27 国勢調査

世帯数：452 世帯（1 丁目 268 世帯、2 丁目 184 世帯） ※H27 国勢調査

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

（建ぺい率 50%、容積率 100%、外壁後退 1m、高さ 10m）



② 活動の経緯

平成 27 年	
10 月 3 日	まちづくり協議会準備会（まちづくり協議会設立準備）
11 月 7 日	まちづくり協議会準備会（まちづくり協議会設立準備）
11 月 14 日	協議会設立総会・ワークショップ
12 月 5 日	協議会役員会
	まちづくり通信 1 号発行 （地区計画策定を目指し協議会を設立、ワークショップ結果など）

平成 28 年	
1 月 9 日	協議会役員会
	第 1 回アンケートの配布 (まちづくりの進め方、現在の住環境、今後の居留意向など)
2 月 6 日	協議会役員会
3 月 5 日	協議会役員会・まちあるき
4 月 2 日	協議会役員会
	まちづくり通信 2 号発行 (第 1 回アンケート結果報告)
5 月 14 日	協議会役員会
6 月 4 日	協議会役員会
7 月 9 日	協議会役員会
8 月 6 日	協議会役員会
9 月 3 日	協議会役員会
	まちづくり通信 3 号発行 (途中経過報告など)
10 月 1 日	協議会役員会
	まちづくり通信 4 号発行 (第 2 回アンケートのお知らせなど)
11 月 5 日	協議会役員会
	第 2 回アンケートの配布 (地区計画役員会案への意向調査)
11 月 19 日	住民向け説明会 の開催 (役員会案の内容を説明)
12 月 5 日	協議会役員会
平成 29 年	
1 月 14 日	協議会役員会
2 月 2 日	協議会役員会
	まちづくり通信 5 号発行 (第 2 回アンケートの結果報告、意見に対する回答、意見の追加募集)
3 月 4 日	協議会役員会
	まちづくり通信 6 号発行 (臨時総会のお知らせ)
4 月 1 日	協議会役員会
4 月 23 日	協議会臨時総会 (地区計画地元案の承認)
5 月 12 日	市へ都市計画決定申出書を提出

③ アンケート調査

第1回まちづくりアンケート（平成28年1月実施）

－配付回収結果－

区別	配付数	回収数	回収率
地区内	421	288	68.4%

－調査内容－

1. まちづくり活動について
2. 現在の住環境について
3. 居住意向について
4. 目指すまちの将来像

第2回まちづくりアンケート（平成28年11月実施）

－配付回収結果－

区別	配付数	回収数	回収率
地区内	423	388	91.7%
地区外	50	12	24.0%
計	473	400	84.6%

－調査内容－

1. 建築物の用途の制限について

賛成	全体意向に一任	賛成しかねる	無回答
62.2%	32.6%	3.5%	1.8%

2. 壁面の位置の制限について

賛成	全体意向に一任	賛成しかねる	無回答
62.9%	32.8%	2.5%	1.8%

3. 建築物等の形態・意匠について

賛成	全体意向に一任	賛成しかねる	無回答
59.9%	35.1%	3.3%	1.8%

4. 広告看板等の制限について

賛成	全体意向に一任	賛成しかねる	無回答
62.2%	32.1%	3.5%	2.3%

5. 垣、柵の構造の制限について

賛成	全体意向に一任	賛成しかねる	無回答
56.4%	37.1%	4.5%	2.0%

※ なお「賛成しかねる」と回答した方の意見に対して、まちづくり協議会の考え方をまちづくり通信の紙面に掲載した上で、追加の意見募集を実施した。その結果、意見の再提出は無かった。

また、直接問い合わせのあった案件に対しては、まちづくり協議会が面談・説明を行った結果、理解を得ることができ、地区の意向を最終確認する臨時総会において、出席の上賛成又は議長へ委任状が提出されている。

④ 地区計画（原案）の送付

5月13日に提出された地区計画（地元案）のうち、「用途の制限」及び「壁面の位置の制限」について、地元案の趣旨を踏まえて一部内容の変更を行った。

7月上旬に、地区住民及び地区外の土地所有者宛てに変更内容の解説を送付しており、現在までにこれに関する問い合わせ等はない。

5. スケジュール（案）

