

平成 28 年度第 4 回都市計画審議会
平成 29 年 1 月 27 日（金）15:30～

報告第 1 号

第 7 回用途地域等見直しの基本的な考え方に関する 意見募集の実施結果について【報告】

目 次

1. 意見募集の実施結果について…………… P. 1

2. ご意見に対する市の考え方…………… P. 2

資料 「用途地域等見直しの基本的な考え方（案）」

1. 意見募集の実施結果について

① 意見募集の概要

●意見募集期間

平成 28 年 11 月 11 日(金)から平成 28 年 12 月 9 日(金)まで

●配布・閲覧場所

都市計画課、本庁舎 1 階総合案内所横ミニ情報コーナー、各支所（鳴尾・瓦木・甲東・塩瀬・山口）、各市民サービスセンター（夙川・上甲子園）、アクタ西宮ステーション

※市のホームページにも掲載

●広報手段

平成 28 年 11 月 10 日号の市政ニュースに掲載するとともに、ホームページで公開

●意見の提出方法

意見募集期間内に持参または郵送

② 意見募集の実施結果について

●インターネットアクセス件数：309 件

●資料配布部数：29 部

●意見提出者数：2 名

●意見件数：5 件

③ 意見の内訳

内 訳	件数
意見募集の手続きに関する意見等	0 件
「用途地域等見直しの基本的な考え方」全般に関する意見等	1 件
特定地区の用途地域等の見直しに関する意見等	0 件
その他の意見等	4 件

④ 意見募集の結果と「用途地域等見直しの基本的な考え方」の公表について

平成 29 年 3 月頃に意見募集の結果と「用途地域等見直しの基本的な考え方」を市のホームページ等で公表する予定。

⑤ 今後の予定

時期	内容
平成 29 年 3 月頃	意見募集の結果及び「用途地域等見直しの基本的な考え方」の公表
平成 29 年 8 月頃	用途地域等見直し素案の作成
	都市計画審議会【報告】
平成 29 年 9 月頃	素案閲覧及び意見の募集・説明会など
平成 29 年 11 月頃	都市計画案の作成
	都市計画審議会【付議】
平成 29 年 12 月頃	都市計画案の法定縦覧・意見書の募集
平成 30 年 1 月頃	都市計画審議会【付議】
平成 30 年 3 月頃	都市計画決定告示

2. ご意見に対する市の考え方

●「用途地域等見直しの基本的な考え方」全般に関する意見等

意見提出者	意見番号	ご意見の概要	市の考え方
A	1	容積率を下げる案に反対である。土地本来の有用性を妨げ、価値を落とすものであり、良好な住環境を有する今の西宮の街並で、これ以上厳しくする意図が理解できない。「指定容積率に比べて利用容積率が低い地域」についても、平均値をとれば下回るのは当然であり、逆に容積率が上がれば、もっと大きな建築が可能となり、そのような考えの方々の思いは数値に反映されていない。私有財産への制限、圧力をかけるような見直しは容易に進めるべき事項ではない。	各地区の利用容積率の状況及び要因を整理した上で、実態に応じた指定容積率への見直しが、良好な住環境を保全するために有効と考えられる地区については、見直しの検討を進める必要があると考えます。ただし、ご意見のとおり、指定容積率は資産価値に与える影響が大きいことから、見直し地区の選定にあたっては、権利者等のご理解を得ながら、慎重に判断してまいります。

●その他の意見等

意見提出者	意見番号	ご意見の概要	市の考え方
B	2	新たな開発計画に基づく事項ばかりでなく、過去の経過を振り返り、実行出来なかった事業や計画倒れに終わった事案なども含めた検討をすべき。	都市計画は長期的な見通しに基づいて策定される計画であり、都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを都市計画基礎調査として定期的に把握し、その状況に応じて適切に見直しております。 なお、都市計画道路の未整備区間については、必要性の検証の結果、平成28年3月に約19.22kmを廃止しております。
	3	市街地を遠くから眺めて、見かけだけを絵に描いたような町並みにするだけではよい施策とはいえない。また、新たな開発行為には、インフラ整備に加えてメンテナンス費用も必要となる。	
	4	高齢者の増加により、公共交通機関の乗降に時間を要するケースが増え、ダイヤに遅れが生じることがある。高齢者が気軽に外出しようとする意欲が湧くよう、腰を掛けられるような休憩施設の設置などの施策を望む。	
	5	交通事故が多発しているため、対応策の検討が必要。	

第7回・阪神間都市計画⁽¹⁾「用途地域等」⁽²⁾の定期的な見直し⁽³⁾

用途地域等見直しの基本的な考え方(案)

1. 見直しの趣旨…………… P. 1

2. 過去の見直し等の経過…………… P. 2

3. 見直しの基本的な考え方…………… P. 3

4. 見直しにあたっての留意事項…………… P. 5

5. 第7回用途地域等の見直しスケジュール …… P. 6

下線部は平成28年度第3回都市計画審議会からの変更点です。

平成29年1月

西宮市 都市計画課

注：ルビ（○○○）がある用語は、参考資料の「用語解説」を参照してください。【省略】

1. 見直しの趣旨

西宮市では、阪神間都市計画⁽¹⁾として決定している用途地域⁽²⁾等の7回目の定期的な見直し⁽³⁾を、平成29年度末を目途に行う予定です。

用途地域は、都市における住宅、商業施設、工業施設などの適正な配置による機能的な都市活動の確保や、良好な市街地環境の形成を目的として、建築物の用途や、容積率⁽⁴⁾及び建ぺい率⁽⁵⁾などによる建築物の形態を規制誘導する都市計画として、大きな役割を果たしてきました。

本市の用途地域は、昭和48年に指定した後、概ね5年ごとに定期的な見直しを行ってきました。また、平成23年には、都市計画の上位計画である「西宮市の都市計画に関する基本的な方針」⁽⁶⁾（以下「都市計画マスタープラン」）を改訂しました。平成28年度には~~部分的な見直しを予定しており、用途地域など将来の土地利用方針を示した都市計画マスタープランの改訂作業を進めています。~~用途地域など将来の土地利用方針を示した都市計画マスタープランの部分的な見直しを行いました。

その他、本市では、用途地域以外の土地利用の規制誘導策として、平成19年の用途地域の見直しにあわせ、住環境や景観を保全するため、建物の高さの規制を行う高度地区⁽⁷⁾の全市的な見直しを行い、さらに、特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、「酒蔵地区」、「甲子園球場地区」、「災害拠点医療地区」の3地区を新たに特別用途地区⁽⁸⁾に指定し、秩序ある土地利用の推進を図ってきました。

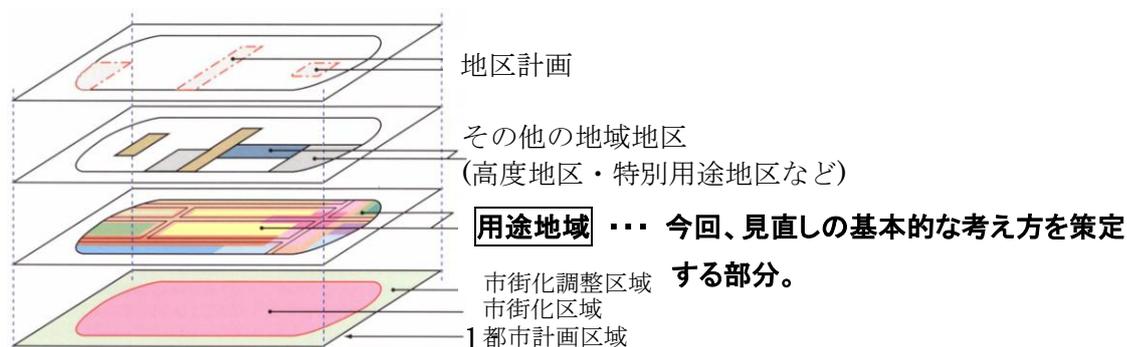
平成20年4月には中核市⁽⁹⁾へ移行し、景観法に基づく景観行政団体⁽¹⁰⁾となったことを受けて、平成21年10月より「西宮市景観計画」⁽¹¹⁾を施行し、都市景観に与える影響の大きい長大な建築物を制限するなど、良好な都市景観の保全形成に努めてきました。

このように、用途地域をはじめとした土地利用の規制誘導については、用途地域の定期見直しや、本市独自の取り組みなどによる充実に努めてきました。

しかしながら、前回見直しより概ね5年が経過し、社会経済情勢等も変化していることから、平成29年度末告示を目途に、第7回目の用途地域定期見直しを行います。

なお、用途地域の見直しに伴い、高度地区や特別用途地区など、その他の地域地区⁽¹²⁾の見直しもあわせて行う予定です。

●土地利用計画のイメージ



2. 過去の見直し等の経過

1) 用途地域定期見直しの経過

時期	主な見直し点
昭和 48 年 9 月 当初指定	新都市計画法施行に伴う用途地域指定
昭和 58 年 3 月 第 1 回見直し	容積率 150%の導入
昭和 63 年 8 月 第 2 回見直し	名塩南台等の土地利用計画の明確化に伴う見直し
平成 8 年 2 月 第 3 回見直し	都市計画法改正による新用途地域の指定 (8→12 種類)
平成 13 年 3 月 第 4 回見直し	低層住宅地に隣接する沿道地区・北部の住環境の規制強化
平成 19 年 4 月 第 5 回見直し	「都市計画マスタープラン」等の上位計画との整合を図る
平成 24 年 3 月 第 6 回見直し	用途地域の指定に対して土地利用の現況に乖離が見られる地区の見直し

(これらの見直しのほかに都市計画事業等の実施に伴う変更があります。)

2) 用途地域以外の関連する都市計画の主な指定等(前回見直し以降)

- 平成 25 年 3 月 ・ 臨港地区の変更
- 平成 27 年 11 月 ・ 津門大塚地区地区計画の決定
- 平成 28 年 1 月 ・ 浜甲子園団地地区計画の変更
- 平成 28 年 3 月 ・ 都市計画道路の変更

3) 西宮市の都市計画に関する基本的な方針の策定

- 平成 23 年 4 月 「都市計画マスタープラン」
- 平成 29 年 3 月 「都市計画マスタープラン」部分見直し

3. 見直しの基本的な考え方

用途地域の見直しにあたっては、都市活動の機能性及び都市生活の安全性、快適性等の増進をめざし、社会経済情勢や人口減少社会の変化に対応しつつ、土地利用の現況や動向から、魅力あるまちづくりを推進していけるよう、都市における合理的で調和のとれた土地利用の実現を図ることを基本的な考え方とします。また、~~現在部分見直しの作業中である~~「都市計画マスタープラン」が目指す都市の将来像の実現に向けた土地利用を推進するため、兵庫県の作成した「用途地域等見直し基本方針」を受け、以下のことを基本として見直しを進めます。

【見直しの視点】

- 「都市計画マスタープラン」等の上位計画における目指すべき将来像の実現
- 地区の個性を活かした魅力あるまちづくりの推進
- 都市の再生・再構築を支援し、土地利用の変化への適切な対応
- 快適な都市環境の維持増進と土地利用の適正化推進

【見直しの基本方針】

- ① 用途地域の指定の継続性と経緯の尊重
 - ・用途地域の見直しについては、従来からの規制・誘導等、これまでの経緯や形態規制の連続性を尊重します。
- ② 魅力的な都市づくりの推進
 - ・魅力ある都市づくりを推進するため、市民生活を支える施設や地域交流に寄与する公益的な施設、まちの活性化や魅力あるまちづくりを進めていくうえで貴重な資源となる大学施設のほか、魅力的な施設や重要な施設などが立地する地区については、環境保全への配慮と都市の活性化を考慮し、適切な地域地区の指定に努めます。
- ③ ⁽¹³⁾★都市計画道路の見直しに伴う用途地域の指定見直し
 - ・平成28年3月に行った都市計画道路の見直しに伴い、指定の根拠を失う地区については、これまでの土地利用の実態を考慮し、適切な地域地区の指定に努めます。

④ ★用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区

- ・道路や水路等の付け替えなど、地形地物の位置の変更に伴い、用途地域の境界を変更することが適切な地区については、住環境を保全しつつ、土地利用の実態に合わせた適切な地域地区の指定に努めます。

⑤ 大規模土地利用転換⁽¹⁴⁾への対応

- ・都市環境や周辺の住環境などに与える影響が大きい、大規模土地利用転換に対しては、兵庫県の「工場敷地の再利用に係る都市機能の調和等に関する要綱⁽¹⁵⁾」の手続きと連携し、跡地の土地利用計画が具体化した際には、良好な都市環境の整備を誘導するため、再開発等促進区⁽¹⁶⁾を定める地区計画⁽¹⁷⁾等の指定や必要に応じて用途地域の⁽¹⁸⁾変更⁽¹⁸⁾に努めます。

⑥ 用途混在⁽¹⁸⁾地⁽¹⁹⁾などにおける土地利用転換⁽²⁰⁾への対応

- ・商業系⁽¹⁹⁾や工業系用途地域⁽²⁰⁾で住宅化が進み、用途混在⁽¹⁸⁾地⁽¹⁹⁾となっている地域については、商業業務環境・操業環境と住環境等の秩序ある調和を図り、目指すべき地域像の形成に向け、適切な土地利用を誘導する地域地区の指定について検討します。

⑦ 住宅地における良好な住環境の保全

- ・原則として住宅地における住環境保全強化については、きめ細やかな制限ができる地区計画による対応とします。また、生活利便施設、児童福祉施設、老人福祉センター等の立地を可能とする場合においては、スポット的な用途地域や緩和型の地区計画等の指定について検討します。ただし、全市的な住環境阻害要因⁽²¹⁾への対策については、適切な地域地区の指定に努めます。
- ・このほか、指定容積率に比べて利用容積率が著しく低い地区があることを踏まえ、良好な住環境の保全や住宅ストックの有効活用等の視点から、必要に応じて指定容積率等も含めた用途地域の見直しを検討します。を保全するため、実態に応じた指定容積率の見直しを検討します。

⑧ 現行の用途地域指定に対して土地利用の現況に著しい乖離⁽²²⁾が見られる地区の整理

- ・用途地域の指定に対して、土地利用の現況に著しい乖離⁽²²⁾が見られる地区については、土地利用の実態や地域の将来像を考慮し、適切な地域地区の指定に努めます。

★は今回新たに追加した項目

4. 見直しにあたっての留意事項

用途地域の見直しにあたっては、次の事項に留意します。

① 指定の継続

用途地域は、目指すべき都市像を実現するためには相当程度長期間を要することから、指定を継続することが重要であり、急激な変更は市街地の混乱を招くおそれがあり、極力変更は行いません。

② 変更の要件

以下の要件を満たす場合に用途地域の変更を検討します。

- ・見直し基本方針に適合している地区であること。
- ・変更後の土地利用について地域の将来像を実現するための担保措置が整っている地区であること。（事業手法や誘導手法が定められている地区など。）

③ 規制の強化又は緩和

規制の強化にあたっては、不適格建築物⁽²³⁾ができるだけ発生しないよう十分に考慮するとともに、規制強化により、不適格建築物となる建築物に対しては、可能な限り救済措置等を検討します。

規制の緩和は、原則行わないものとします。ただし、用途地域を補完する特別用途地区や地区計画などの指定により、市街地の混乱や無秩序な土地利用による環境悪化の防止が可能な場合については、適切な用途地域の指定を検討するものとします。

④ 形態規制の連続性への配慮

建築物の形態の混在による環境阻害を防止するため、形態規制の連続性への配慮を行い、建築物の形態に大きな差が生じないように、適切な地域地区等の指定に努めます。

⑤ 立地適正化計画⁽²⁴⁾との整合

立地適正化計画における、居住誘導区域⁽²⁵⁾や都市機能誘導区域⁽²⁶⁾、誘導施設⁽²⁷⁾などを念頭に置き、必要に応じて、適切な地域地区の指定について検討します。

5. 第7回用途地域等の見直しスケジュール

事項	時期
兵庫県 見直し基本方針等策定	平成 28 年 3 月
西宮市 見直しの基本的な考え方（案）作成	
都市計画審議会	平成 28 年 11 月 10 日
西宮市 見直しの基本的な考え方の意見募集	平成28年11月11日～12月9日
都市計画審議会	平成 29 年 1 月 27 日
西宮市 見直しの基本的な考え方策定	平成 29 年 3 月ごろ
見直し素案の作成	
都市計画審議会	平成 29 年 8 月ごろ
素案の閲覧・意見の申し出・説明会など	平成 29 年 9 月ごろ
都市計画案の作成	
都市計画審議会	平成 29 年 11 月ごろ
都市計画案の法定縦覧・意見書の提出	平成 29 年 12 月ごろ
都市計画審議会	平成 30 年 1 月ごろ
都市計画決定告示	平成 30 年 3 月ごろ