

報告第 2 号

武庫川一団地の住宅施設の変更（素案）について【報告】

目 次

1. 都市計画等の経緯	P. 1
2. 都市計画変更の内容と理由	P. 1
3. 都市計画変更による影響	P. 2
4. 今後のスケジュール（案）	P. 2
5. 都市計画変更（素案）	
・ 計画書（素案）	P. 3
・ 理由書（素案）	P. 4
・ 変更前後対照表（素案）	P. 5
・ 位置図（素案）	P. 6
・ 計画図【変更前】	P. 7
・ 計画図【変更後（素案）】	P. 8

1. 都市計画等の経緯

武庫川団地における計画時点から現在に至るまでの主要施設の整備・供用および都市計画等の主な経緯については、以下のとおりである。

	概 要
昭和51年	都市計画決定（計画戸数9,600戸、建ぺい率20%、容積率200%） （中学校2校、小学校4校、幼稚園4園、保育所4園） 第1期工事着手
昭和54年	バス路線開通、第1次入居開始（1,529戸） 鳴尾南中・高須東小開校、睦幼稚園・高須東保育所開所
昭和55年	都市計画変更（計画戸数7,300戸、幼稚園1減）
昭和56年	メルカードむこがわ開業、高須西小学校開校
昭和58年	高須西保育所開所
昭和59年	阪神電鉄武庫川線の延伸（洲先駅～武庫川団地前駅） 市民センター開設、高須西幼稚園開園
昭和60年	鳴尾体育館開設
昭和61年	高須中学校開校
昭和63年	高須南小学校開校
平成元年	7,236戸（建設戸数）入居完了
平成6年	パドマ保育園開園
平成18年	都市計画変更（建ぺい率20→30%、小学校・幼稚園・保育所を各1減） 平面駐車場の集約→立体化
平成21年	高須東小学校閉校（高須南小学校と統合して高須小学校を開校）
平成28年	都市計画変更予定（今回） （小学校を1減、団地区域の一部削除55.1→52.4ha）

2. 都市計画変更の内容と理由

少子高齢化による児童数の減少に伴い平成21年3月に高須東小学校を閉校し、同4月に高須南小学校と統合して新たに高須小学校を開校した。その後も児童数は減少し続けており、現在、武庫川団地内にある小学校2校（高須小学校と高須西小学校）は十分な施設の余裕があるため、今後、高須東小学校の跡地が小学校として利用される予定はない。

今後、高須地区全体を視野に入れて幅広く跡地の利活用を検討するため、武庫川一団地の住宅施設の区域（約55.1ha）から高須東小学校の跡地等の区域（約2.7ha：同跡地を除外することにより不整形に取り残される外周道路等の区域を含む）を除くこととする。

表－1 高須地区における小学校の児童数・学級数の推計（H27年度後期推計）

		H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33
高須小学校 （教室数26）	推定児童数	419	392	404	406	387	391	385
	学級数	17	13	13	14	14	14	14
高須西小学校 （教室数18）	推定児童数	407	420	437	420	433	442	429
	学級数	16	15	16	15	16	16	14

注）1～4学年までを35人学級、5～6学年を40人学級として学級数を算出、H27は実績値

3. 都市計画変更による影響

団地の東ブロックにおいて、今回の都市計画変更（一部区域の削除）により敷地面積・建築面積・延床面積に変動が生じる。これにより、建ぺい率と容積率が增加するが、上限値までには十分な余裕があり、都市計画法上の施設計画における不適合は生じない。

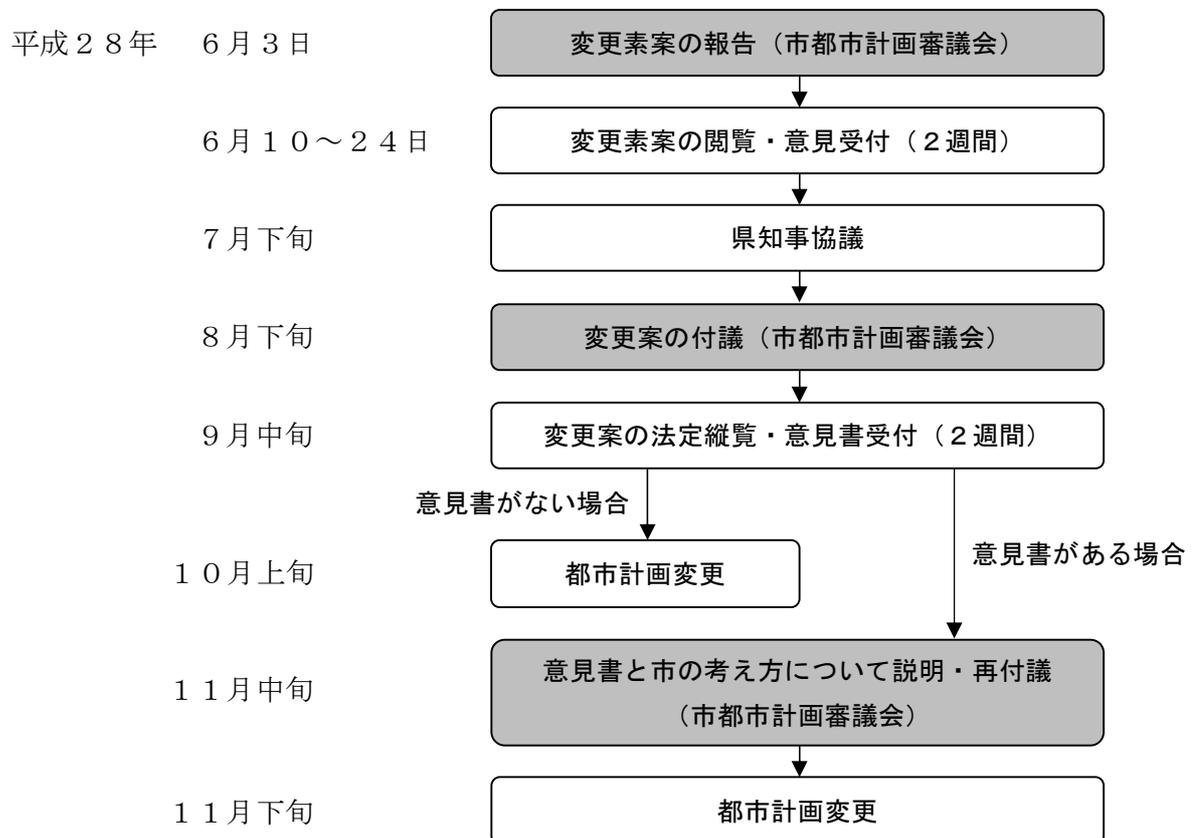
表－2 武庫川一団地（東ブロック）の建ぺい率・容積率の変更前後対照表

		変更前	変更後
敷地面積（東ブロック全体）	A	246,481.19 m ²	227,257.74 m ²
（うち高須東小学校跡地等）		(19,223.45 m ²)	
建築面積	B	52,574.83 m ²	50,096.76 m ²
（うち高須東小学校跡地等）		(2,478.07 m ²)	
建ぺい率：上限 30%	B/A	21.34%	22.05%
延床面積	C	402,742.16 m ²	396,534.63 m ²
（うち高須東小学校跡地等）		(6,207.53 m ²)	
容積率：上限 200%	C/A	163.40%	174.49%

注) 武庫川一団地の住宅施設の都市計画では、団地全体を東・西ブロックに分けて、区域面積、建ぺい率、容積率を各々のブロックで算出している（P. 7～8 計画平面図参照）。

4. 今後のスケジュール（案）

本日の報告後、市政ニュース（平成28年6月10日号）と市ホームページで広報して、2週間（同6月10～24日：予定）の素案閲覧と意見の受付を実施した後、次回の都市計画審議会（同8月下旬予定）において、付議する予定である。



注) 閲覧と法定縦覧は、市政ニュースやHPにより周知予定。

計 画 書 (素案)

阪神間都市計画一団地の住宅施設の変更(西宮市決定)

都市計画武庫川一団地の住宅施設を次のように変更する。

名 称		武庫川一団地の住宅施設						
位 置		西宮市高須町1丁目、2丁目及び上田西町						
面 積		約52.4ha						
住宅 の 予 定 戸 数	高 層	約7,300戸						
	中 層	—————						
	低 層	—————						
	計	約7,300戸						
配 置 の 方 針	道 路	種別	名 称		幅員	延長	備考	
			番号	路線名				
		幹線街路	3.2.151	小曾根線	30～42m	約900m	平13.10.23 兵告第1298号	
	団地周囲に幅8～22mの道路及び歩行者自転車道（幅員4m）を配置する。							
	公 共 施 設	公園 及び 緑地	種別	名 称		面積	備考	
				番号	公園名			
		近隣公園	3.3.306	上田西公園	約1.6ha	昭60.2.5 兵告第189号		
	その他の 公共施設		上水道は西宮市より供給を受け、雨水・汚水は西宮市公共下水道に接続処理する。 又、地区内にポンプ場用地1箇所（約0.52ha）を確保する。					
	公 益 的 施 設		中学校2校（約4.56ha）、小学校2校（約3.23ha）、幼稚園2園（約0.54ha）、保育所3園（約0.39ha）を配置し、西ブロックに警察官派出所用地を確保する。 又、購買施設、医療施設並びに銀行、郵便局、地区市民サービスセンターを団地中心部に集約して設けるほか、集会所については、適宜分散して配置する。駐車場については、適宜配置する。 その他、上田西公園に隣接して、体育施設用地（約0.16ha）を確保する。					
	住 宅		団地中央部には高密度の南北軸住棟（15～25階）を配置し、オープンスペースの確保に努め、団地周辺部には地域住民の居住環境を考慮した板状住棟（11～16階）を配置する。 又、敷地内に幅員4m～6.5mの通路を適宜配置し、その他東西ブロック間を結ぶ歩道橋（幅員8m）1箇所を設置する。 更に東西ブロックの敷地内にそれぞれ緑地3箇所、面積約6.57ha（東1号緑地約0.72ha、東2号緑地約1.7ha、東3号緑地約0.90ha、西1号緑地約0.83ha、西2号緑地約1.7ha、西3号緑地約0.72ha）を配置するとともに、住棟間等緑地（約4.5ha）を適宜設置する。					

「区域、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針は計画図表示のとおり。」

理由：別添理由書のとおり

理 由 書 （素案）

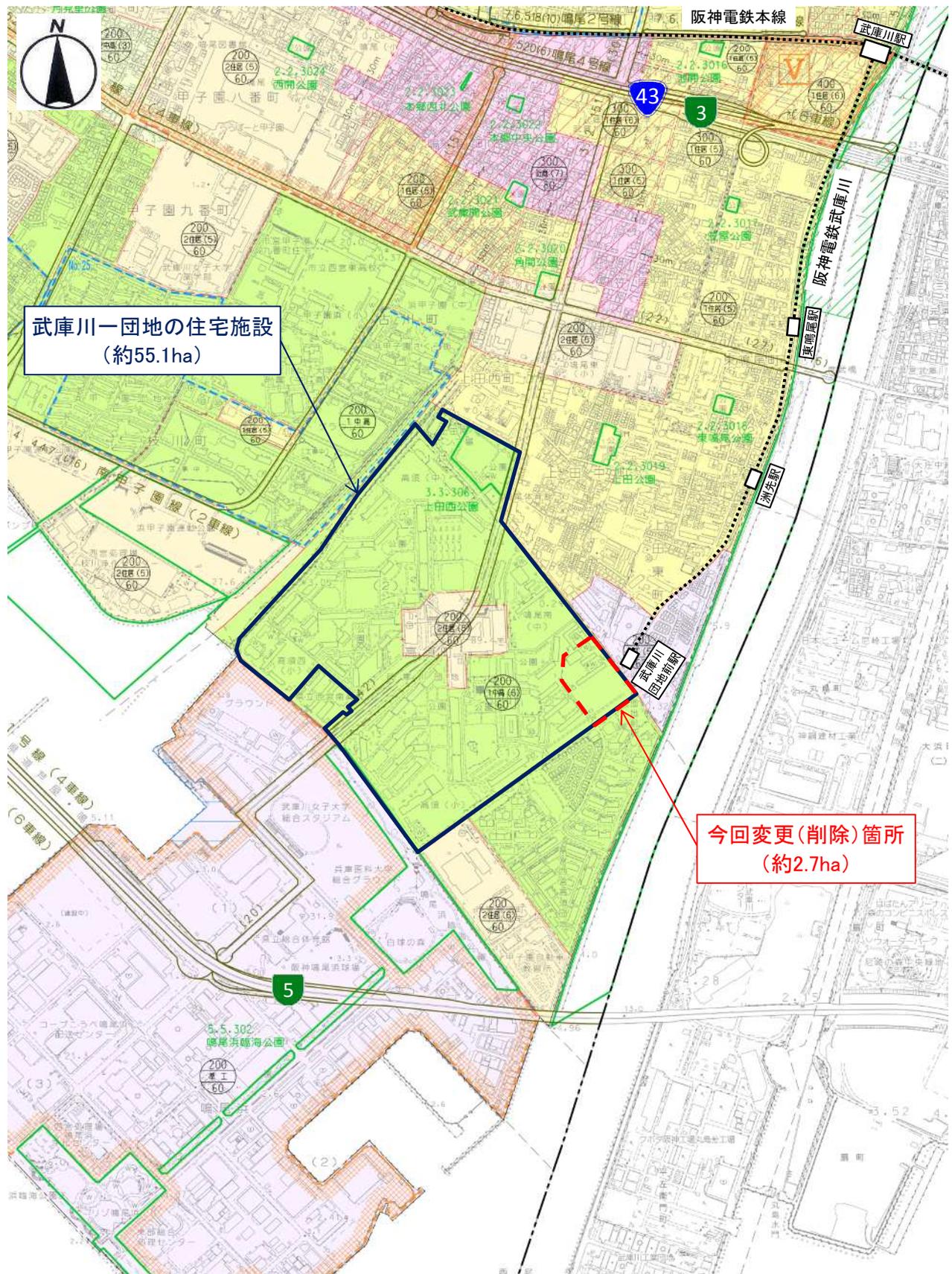
武庫川一団地の住宅施設は、都市における適切な居住機能の確保及び都市機能の増進に資することを目的とし、昭和 51 年に都市計画決定され団地開発が行われた施設であるが、その後、少子高齢化などの社会変化により計画の見直しが必要となった。

今回、団地内の児童数減少によって閉校となった小学校の区域を一団地の住宅施設の区域から除くため、都市計画の変更を行うものである。

変更前後対照表 (素案)

		変更前					変更後					備考		
名称		武庫川一団地の住宅施設					武庫川一団地の住宅施設							
位置		西宮市高須町1丁目、2丁目及び上田西町					西宮市高須町1丁目、2丁目及び上田西町							
面積		約55.1ha					約52.4ha					小学校1校減(約1.65ha減) 道路等減(約1.05ha減)		
住宅 の 予定 戸 数	高層	約7,300戸					約7,300戸							
	中層	――					――							
	低層	――					――							
	計	約7,300戸					約7,300戸							
配 置 の 方 針	道路	種別	名称		幅員	延長	備考	種別	名称		幅員	延長	備考	
		番号	路線名	番号				路線名						
		幹線街路	3.2.151	小曾根線	30～42m	約900m	平13.10.23 兵告第1298	幹線街路	3.2.151	小曾根線	30～42m	約900m	平13.10.23 兵告第1298	
	団地周囲に幅8～22mの道路及び歩行者自転車道(幅員4m)を配置する。							団地周囲に幅8～22mの道路及び歩行者自転車道(幅員4m)を配置する。						
	公共 施設	公園 及び 緑地	種別	名称		面積	備考	種別	名称		面積	備考		
			番号	公園名	番号			公園名						
			近隣公園	3.3.306	上田西公園	約1.6ha	昭60.2.5 兵告第189号	近隣公園	3.3.306	上田西公園	約1.6ha	昭60.2.5 兵告第189号		
	――							――						
	その他の 公共施設		上水道は西宮市より供給を受け、雨水・汚水は西宮市公共下水道に接続処理する。 又、地区内にポンプ場用地1箇所(約0.52ha)を確保する。					上水道は西宮市より供給を受け、雨水・汚水は西宮市公共下水道に接続処理する。 又、地区内にポンプ場用地1箇所(約0.52ha)を確保する。						
	公益的施設		中学校2校(約4.56ha)、 <u>小学校3校(約4.88ha)</u> 、幼稚園2園(約0.54ha)、保育所3園(約0.39ha)を配置し、西ブロックに警察官派出所用地を確保する。 又、購買施設、医療施設並びに銀行、郵便局、地区市民サービスセンターを団地中心部に集約して設けるほか、集会所については、適宜分散して配置する。駐車場については、適宜配置する。 その他、上田西公園に隣接して、体育施設用地(約0.16ha)を確保する。					中学校2校(約4.56ha)、 <u>小学校2校(約3.23ha)</u> 、幼稚園2園(約0.54ha)、保育所3園(約0.39ha)を配置し、西ブロックに警察官派出所用地を確保する。 又、購買施設、医療施設並びに銀行、郵便局、地区市民サービスセンターを団地中心部に集約して設けるほか、集会所については、適宜分散して配置する。駐車場については、適宜配置する。 その他、上田西公園に隣接して、体育施設用地(約0.16ha)を確保する。					小学校1校減(約1.65ha減)	
住宅		団地中央部には高密度の南北軸住棟(15～25階)を配置し、オープンスペースの確保に努め、団地周辺部には地域住民の居住環境を考慮した板状住棟(11～16階)を配置する。 又、敷地内に幅員4m～6.5mの通路を適宜配置し、その他東西ブロック間を結ぶ歩道橋(幅員8m)1箇所を設置する。 更に東西ブロックの敷地内にそれぞれ緑地3箇所、面積約6.57ha(東1号緑地約0.72ha、東2号緑地約1.7ha、東3号緑地約0.90ha、西1号緑地約0.83ha、西2号緑地約1.7ha、西3号緑地約0.72ha)を配置するとともに、住棟間等緑地(約4.5ha)を適宜設置する。					団地中央部には高密度の南北軸住棟(15～25階)を配置し、オープンスペースの確保に努め、団地周辺部には地域住民の居住環境を考慮した板状住棟(11～16階)を配置する。 又、敷地内に幅員4m～6.5mの通路を適宜配置し、その他東西ブロック間を結ぶ歩道橋(幅員8m)1箇所を設置する。 更に東西ブロックの敷地内にそれぞれ緑地3箇所、面積約6.57ha(東1号緑地約0.72ha、東2号緑地約1.7ha、東3号緑地約0.90ha、西1号緑地約0.83ha、西2号緑地約1.7ha、西3号緑地約0.72ha)を配置するとともに、住棟間等緑地(約4.5ha)を適宜設置する。							
		「区域、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針は計画図表示のとおり。」					「区域、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針は計画図表示のとおり。」							

「武庫川一団地の住宅施設」の都市計画変更 位置図（素案）



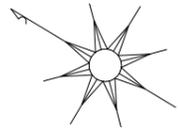
武庫川一団地の住宅施設
(約55.1ha)

今回変更(削除)箇所
(約2.7ha)

凡例	
	都市計画区域
	変更箇所

武庫川一団地の住宅施設 (計画図)

【変更前】



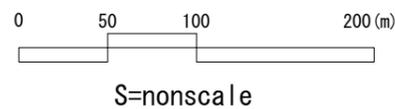
区域表示	備考
①-②	道路界(中心) 鳴432号線
②-③	道路界 鳴1号線
③-④	見通し界
④-⑤	地番界(高校)
⑤-⑥	見通し界
⑥-⑦	道路界 鳴1号線
⑦-⑧	道路界 鳴2号線
⑧-⑨	道路界(中心) 鳴3号線
⑨-⑩	見通し界
⑩-⑪	地番界(変電所)
⑪-⑫	道路界 鳴420号線
⑫-⑬	見通し界
⑬-⑭	道路界(中心) 小曾根線
⑭-⑮	見通し界
⑮-①	道路界(中心) 鳴3号線

西ブロック	
ブロック面積	21.5ha
建ぺい率	30%
容積率	200%
住宅 - 高層	



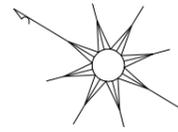
凡例	
小曾根線	
道路	
上田西公園	
上田南ポンプ場	
公益的施設	
住宅	
敷地内道路	
敷地内緑地	
一団地の住宅施設の区域	
ブロック面積算入区域	
住宅・施設等の概ねの位置	

東ブロック	
ブロック面積	24.6ha
建ぺい率	30%
容積率	200%
住宅 - 高層	



武庫川一団地の住宅施設 (計画図)

【変更後(素案)】



区域表示	備考
①-②	道路界(中心) 鳴432号線
②-③	道路界 鳴1号線
③-④	見通し界
④-⑤	地番界(高校)
⑤-⑥	見通し界
⑥-⑦	道路界 鳴1号線
⑦-⑧	道路界 鳴2号線
⑧-⑨	道路界(中心) 鳴3号線
⑨-⑩	見通し界
⑩-⑪	地番界(変電所)
⑪-⑫	道路界 鳴420号線
⑫-⑬	見通し界
⑬-⑭	道路界(中心) 小曾根線
⑭-⑮	見通し界
⑮-⑯	道路界(中心) 鳴3号線
⑯-⑰	見通し界
⑰-⑱	地番界(小学校)
⑱-①	見通し界

西ブロック	
ブロック面積	21.5ha
建ぺい率	30%
容積率	200%
住宅 - 高層	



凡例	
小曾根線	
道路	
上田西公園	
上田南ポンプ場	
公益的施設	
住宅	
敷地内道路	
敷地内緑地	
一団地の住宅施設の区域	
ブロック面積算入区域	
住宅・施設等の概ねの位置	

東ブロック	
ブロック面積	22.7ha
建ぺい率	30%
容積率	200%
住宅 - 高層	

