

議案第 3 号

阪神間都市計画高度地区の変更(西宮市決定)について【付議】

目 次

1. 計画書(案)	P. 1
2. 理由書(案)	P. 7
3. 計画図(案)	P. 8
4. 変更前後対照表(参考)	P. 9
5. 高度地区形態規制図(参考)	P. 10
6. 素案閲覧結果	P. 12
7. 今後のスケジュール(案)	P. 12

計 画 書 (案)

阪神間都市計画高度地区の変更 (西宮市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度			備考
高度地区 (第1種)	約 1,282ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下としなければならない。			
高度地区 (第2種)	約 1,076ha	1. 建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。	2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下としなければならない。		
高度地区 (第3種)	約 817ha	1. 建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。	2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下とし真北方向の水平距離が 8 メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 15 メートルを加えたもの以下としなければならない。		
高度地区 (第4種)	約 248ha	1. 建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。	2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたもの以下としなければならない。		
高度地区 (第5種)	約 834ha	1. 建築物の高さの最高限度は、20メートルとする。	2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたもの以下とし真北方向の水平距離が 8 メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から 8	3. 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物で高さが 15 メートルを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、2.5 を乗じて得たものに 15 メートルを加えたもの以下としなければならない。	

			メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20 メートルを加えたもの 以下としなければならない。		
高度地区 (第6種)	約 174ha	1. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたもの以下とし真北方向の水平距離が 8 メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20 メートルを加えたもの以下としなければならない。		2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物で高さが 15 メートルを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、2.5 を乗じて得たものに 15 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (第7種)	約 250ha	1. 建築物の高さの最高限度は、20 メートルとする。	2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 2.5 を乗じて得たものに 20 メートルを加えたもの以下としなければならない。	3. 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物で高さが 20 メートルを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、2.5 を乗じて得たものに 20 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (第8種)	約 8.0ha	1. 建築物の高さの最高限度は、25 メートルとする。	2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 2.5 を乗じて得たものに 20 メートルを加えたもの以下としなければならない。	3. 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物で高さが 20 メートルを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、2.5 を乗じて得たものに 20 メートルを加えたもの以下としな	

				ればならない。	
高度地区 (第9種)	約 53ha	1. 建築物の 高さの最高 限度は、30 メートルと する。	2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 2.5 を乗じて得たものに 20 メートルを加えたもの以下としなければならない。	3. 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物で高さが 20 メートルを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、2.5 を乗じて得たものに 20 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
小 計	約 4,742ha				
た だ し	<p>1. 制限の緩和措置</p> <p>(1) 第1種高度地区から第4種高度地区まで、第5種高度地区第2項、第6種高度地区第1項、第7種高度地区第2項、第8種高度地区第2項又は第9種高度地区第2項の規定を適用する場合において、北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）があるとき又は建築物の敷地が北側で水面等に接するときは、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 第5種高度地区第3項、第6種高度地区第2項、第7種高度地区第3項、第8種高度地区第3項又は第9種高度地区第3項の規定を適用する場合において、建築物の敷地が公園（都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第2条第1項第1号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面その他これらに類するもの（以下「公園等」という。）に接するときは、その公園等に接する隣地境界線は、その公園等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(3) 建築物の敷地の地盤面が隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。ただし、建築物の高さの最高限度に係る規定の適用にあつてはこの限りでない。</p> <p>(4) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。</p> <p>(5) 第2種高度地区第1項、第3種高度地区第1項、第4種高度地区第1項、第5種高度地区（第2項を除く。）、第6種高度地区第2項、第7種高度地区（第2項を除く。）、第8種高度地区（第2項を除く。）又は第9種高度地区（第2項を除く。）の規定を適用する場合において、階段室、昇降機搭など建築基準法施行令第2条第1項第6号ロに規定する建築物の部分の高さが12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。</p> <p>(6) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項若しくは第2項若しくは第86条の2</p>				

第1項の規定による認定又は同法第86条第3項若しくは第4項若しくは第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可を受けた建築物については、当該一団地又は一定の一団地の土地の区域を当該建築物の一の敷地とみなす。

- (7) 第3種高度地区又は第4種高度地区の規定を敷地面積が1000平方メートル以上であり、かつ建築物の外壁（バルコニー、出窓、屋外階段その他これらに類するものがある場合は、その面も含む。）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁後退距離」という。）が2メートル以上の建築物について適用するときは、同規定第1項中「15メートル」とあるのは、「18メートル」とすることができる。
- (8) 第3種高度地区又は第4種高度地区の規定を敷地面積が2000平方メートル以上であり、かつ外壁後退距離が3メートル以上の建築物について適用するときは、同規定第1項中「15メートル」とあるのは、「20メートル」とすることができる。
- (9) 第5種高度地区の規定を敷地面積が1000平方メートル以上であり、かつ外壁後退距離が3メートル以上の建築物について適用するときは、同規定第1項中「20メートル」とあるのは、「24メートル」とすることができる。
- (10) 第5種高度地区の規定を敷地面積が2000平方メートル以上であり、かつ外壁後退距離が5メートル以上の建築物について適用するときは、同規定第1項中「20メートル」とあるのは、「30メートル」とすることができる。
- (11) 第7種高度地区の規定を敷地面積が1000平方メートル以上であり、かつ外壁後退距離が1メートル以上の建築物について適用するときは、同規定第1項中「20メートル」とあるのは、「30メートル」とすることができる。
- (12) 第8種高度地区の規定を敷地面積が1000平方メートル以上の建築物について適用するときは、同規定第1項中「25メートル」とあるのは、「35メートル」とすることができる。
- (13) 第9種高度地区の規定を敷地面積が1000平方メートル以上の建築物について適用するときは、同規定第1項中「30メートル」とあるのは、「40メートル」とすることができる。
- (14) 第5種高度地区又は第7種高度地区の規定を都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第2号に規定する特別用途地区のうち甲子園球場地区内の球場地区の建築物について適用するときは、第5種高度地区第1項及び第7種高度地区第1項中「20メートル」とあるのは、「45メートル」とすることができる。

2. 適用の除外

- (1) 都市計画法第12条の4に規定する地区計画のうち、同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区の区域内にあり、かつ、同条第2項第1号に規定する地区整備計画の区域内において建築物を建築する場合又は同法第12条の7及び同法第12条の8に規定する地区整備計画の区域内において建築物を建築する場合については、この規定は適用しない。
- (2) 都市計画法の規定により定められた一団地の住宅施設、高度利用地区内に建築される建築物及び住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物については、この規定は適用しない。
- (3) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が、この規定に適合しない部分（以下「不適合部分」という。）を有する場合において、当該建築物（以下「既存不適格建築物」という。）の不適合部分に対してはこの規定は、適用しない。

い。

- (4) 前号の規定は、当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物又は建築物の敷地については、適用しない。
- (5) 第8種高度地区及び第9種高度地区において建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項及び第4項並びに第86条の2第2項及び第3項による許可を受けた建築物については、第8種高度地区第1項及び第9種高度地区第1項の規定は、適用しない。

3. 許可による特例

次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が許可したものについては、この規定は、適用しない。

- (1) 既存不適格建築物が同一敷地において再度新築する場合で、従前の建築物の最高高さを超えない範囲で敷地の形状等からやむを得ないと市長が認めるもの
- (2) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業地域又は準工業地域内に建築される工場又は工場に関連する建築物で、市長が周辺環境及び都市環境を害するおそれがないと認めるもの
- (3) 市長が災害その他特別な事由を考慮し、公益上又は用途上やむを得ないと認める建築物のうち、周辺環境及び都市環境を害するおそれがないと認めるもの

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区 (第 10 種)	約 28ha	建築物の各部分の高さは、7メートル以上とする。	
た だ し	<p>1. 適用の除外</p> <p>次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の各部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築又は改築については、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の7第1号及び第2号に定める範囲内のもの</p> <p>(4) 階数が2以下であり、かつ延べ床面積が100平方メートル未満の建築物</p> <p>(5) 建築物に付属する門、へい、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分</p> <p>(6) 道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>2. 許可による特例</p> <p>その他の建築物で、市長が公益上又は用途上やむを得ないと認め、許可したのものについては、この規定は適用しない。</p>		
合 計	約 4,770 ha		

「種類、位置及び区域は計画図のとおり」

理 由

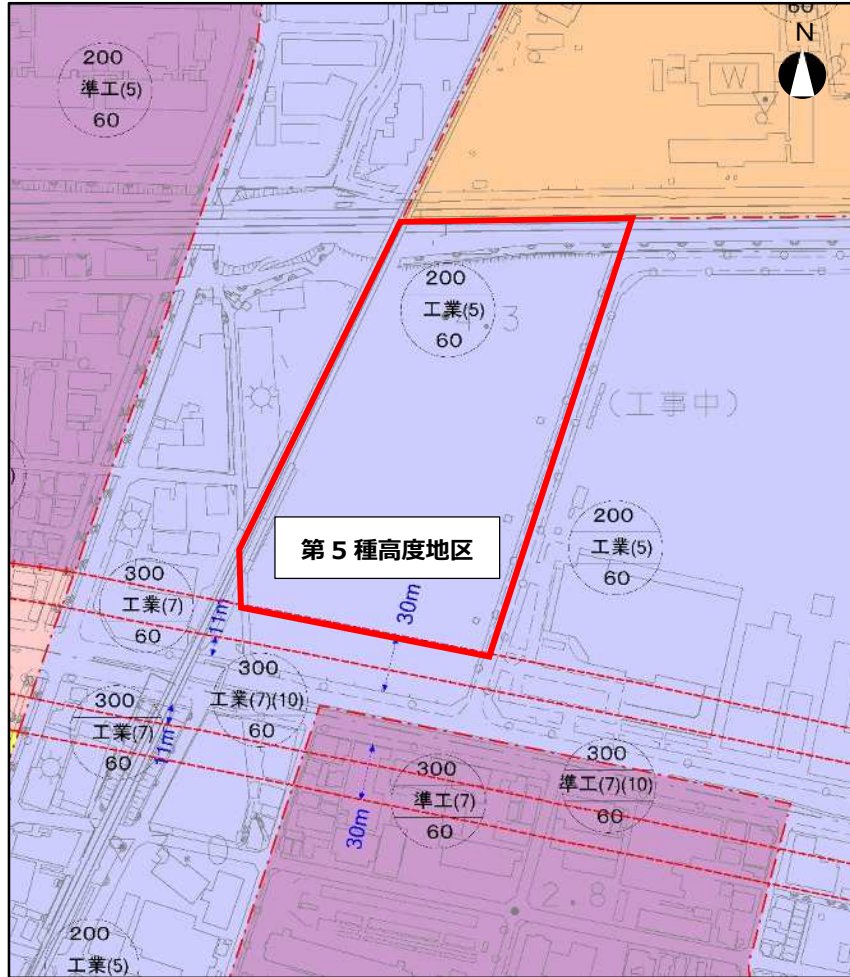
別添理由書のとおり。

理 由 書 (案)

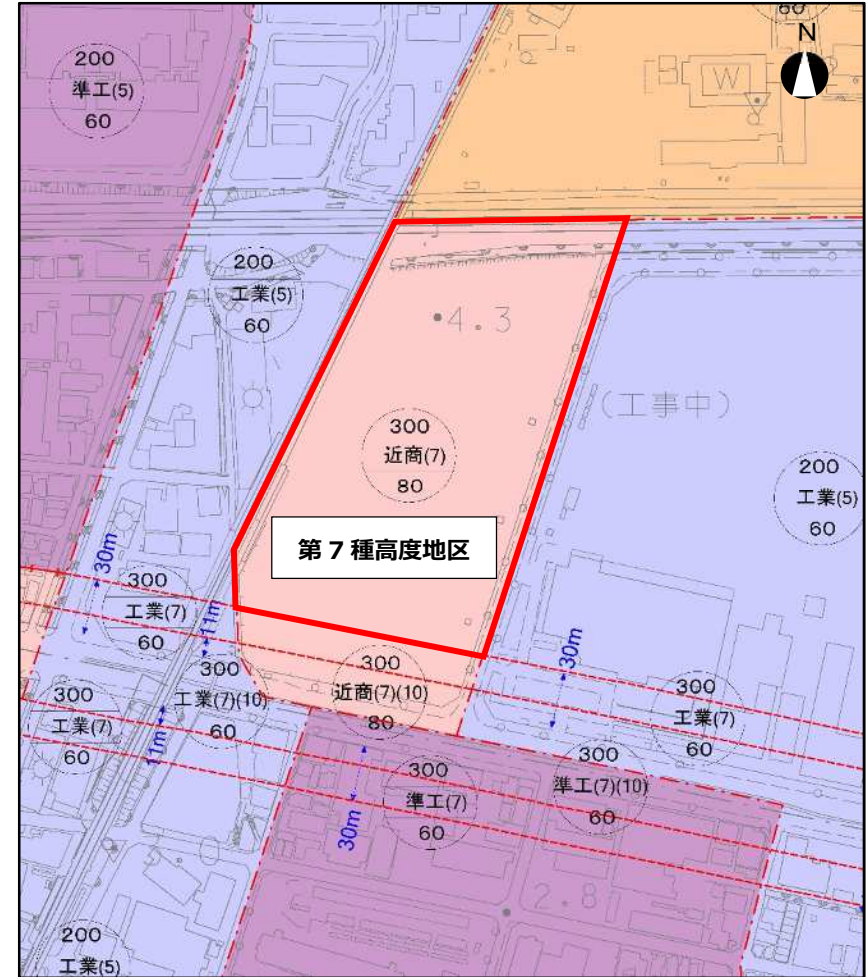
都市計画用途地域の変更に際し、良好な市街地環境の維持増進を図るため、都市計画高度地区を本計画書のとおり変更する。

計画図（案） 縮尺:1/2500

(変更前)



(変更後)



変更前後対照表

(参考)

(△:減)

種 類		建築物の高 さの限度	変更前	変更後	増減	備考
最 高 限 度	高度地区 (第 1 種)	—	約 1,282 ha	約 1,282 ha		
	高度地区 (第 2 種)	15m	約 1,076 ha	約 1,076 ha		
	高度地区 (第 3 種)	15m (20m)	約 817 ha	約 817 ha		
	高度地区 (第 4 種)	15m (20m)	約 248 ha	約 248 ha		
	高度地区 (第 5 種)	20m	約 837 ha	約 834 ha	△約 3.0ha	
	高度地区 (第 6 種)	—	約 174 ha	約 174 ha		
	高度地区 (第 7 種)	20m (30m)	約 247 ha	約 250 ha	約 3.0ha	
	高度地区 (第 8 種)	25m (35m)	約 8.0 ha	約 8.0 ha		
	高度地区 (第 9 種)	30m (40m)	約 53 ha	約 53 ha		
	小 計	—	約 4,742 ha	約 4,742ha		
最 低 限 度	高度地区 (第 10 種)	7m	約 28 ha	約 28 ha		
	小 計	—	約 28 ha	約 28 ha		
合 計		—	約 4,770 ha	約 4,770 ha		

() 内は、緩和できる高さの最高限度

西宮市 高度地区の制限内容（形態規制図その1）

- 平成19年4月24日付けで、全市的に高度地区を変更しました。
- 9種類の最高限度高度地区と1種類の最低限度高度地区を定めました。

最高限度高度地区（北側斜線）			
高度地区の制限内容（形態規制図）		緩和できる空間について	
第1種高度地区		第2種高度地区	
第3種高度地区		第4種高度地区	
		<p>第3種又は第4種高度地区において、つぎの条件を満たした場合、緩和できる空間に建築することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 18mの高さまで 敷地面積 1,000㎡以上 外壁後退距離 2.0m以上 ○ 20mの高さまで 敷地面積 2,000㎡以上 外壁後退距離 3.0m以上 	

最高限度高度地区（北側斜線＋隣地斜線）			
高度地区の制限内容（形態規制図）		緩和できる空間について	
第5種高度地区		<p>第5種高度地区において、つぎの条件を満たした場合、緩和できる空間に建築することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 24mの高さまで 敷地面積 1,000㎡以上 外壁後退距離 3.0m以上 ○ 30mの高さまで 敷地面積 2,000㎡以上 外壁後退距離 5.0m以上 	
第6種高度地区			

西宮市高度地区の制限内容（形態規制図その2）

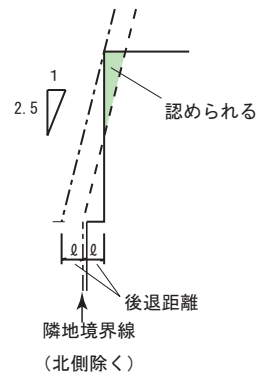
最高限度高度地区（北側斜線＋隣地斜線）	
高度地区の制限内容（形態規制図）	緩和できる空間について
<p>第7種高度地区</p> <p>△ 敷地北側境界 又は隣地境界</p>	<p>第7種高度地区において、つぎの条件を満たした場合、緩和できる空間に建築することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 敷地面積 1,000 m²以上 ○ 外壁後退距離 1.0m以上
<p>第8種高度地区</p> <p>△ 敷地北側境界 又は隣地境界</p>	<p>第9種高度地区</p> <p>△ 敷地北側境界 又は隣地境界</p>
<p>第9種高度地区</p>	

※1 第7～9種高度地区の北側斜線と隣地斜線について

第7種～第9種高度地区の制限内容について、北側斜線と隣地斜線は同じ形態規制図で表していますが、緩和規定等の取扱いが異なりますので注意してください。

隣地斜線の緩和

建物の一部をセットバックさせた場合



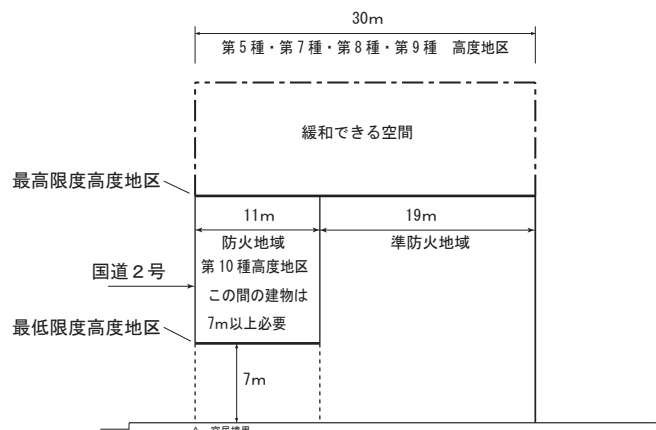
※2 隣地斜線の壁面の後退による緩和について

建築基準法と同様に高度地区の隣地斜線は、15m又は20mを超える部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離だけ隣地境界線が反対側にあるものとみなすことができます。

ただし高度地区の北側斜線については、緩和はありません。

最低限度高度地区	
高度地区の制限内容（形態規制図）	
<p>第10種高度地区</p> <p>△ 官民境界</p>	<p>この間の建物は 7m以上必要</p>

国道2号沿道の高度地区等規制（側面図）



■素案閲覧結果

閲覧期間：4月10日から4月24日

意見書提出 0件、閲覧者 1名

ホームページアクセス件数 432件

再閲覧期間：6月25日から7月9日

意見書提出 0件、閲覧者 0名

ホームページアクセス件数 369件

■今後のスケジュール（案）

