

報告第 1 号

令和 5 年度第 3 回都市計画審議会
令和 6 年 1 月 29 日（月）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）南甲子園 1 丁目南地区地区計画）

目 次

| | |
|--|-------|
| 1. 計画書（原案） | P. 2 |
| 2. 理由書（原案） | P. 4 |
| 3. 計画図（原案） | P. 5 |
| 4. スーペリアタウン甲子園自治会・建築協定運営委員会の活動経緯 | P. 6 |
| 5. スケジュール（案） | P. 11 |

1. 計画書(原案)

| | | |
|----------------------------|---|---|
| 名称 | (仮称) 南甲子園 1 丁目南地区地区計画 | |
| 位置 | 西宮市南甲子園 1 丁目の一部 | |
| 区域 | 計画図表示のとおり | |
| 面積 | 約 3.9ヘクタール | |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、阪神甲子園駅の南西に位置し、戸建て住宅主体の良好な低層住宅地である。平成16年の開発行為により基盤整備が実施され、周辺市街地と調和した、閑静な低層住宅地として、良好な居住環境が形成されている。</p> <p>本地区計画は、建築協定等によって形成されてきた現在の良好な住環境を維持増進する事を目標とする。</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 | 本地区は、良好な戸建住宅を主体とした住環境を保全、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。 |
| | 建築物等の整備方針 | <p>良好な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。</p> <p>住環境を保全、育成し、潤いのあるまちなみの形成を図るため、道路に面する部分は、可能な限り植樹、生垣、植栽帯の設置により緑化に努める。</p> |
| 地区整備計画 (建築物に関する事項) | 建築物の用途の制限 | <p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 戸建専用住宅</p> <p>(2) 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、次のアからキまでに掲げる用途のいずれかを兼ねるもの(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>ア 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店</p> <p>ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用するにあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)</p> <p>オ 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)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(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)</p> <p>カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>キ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)</p> <p>(3) 社会教育的な活動あるいは、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</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属するもの</p> |

| | |
|----------------------|---|
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 80 平方メートル |
| 建築物の高さの最高限度 | 10 メートル |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>1. 建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。</p> <p>2. 壁面の色は極端に鮮やかな色や暗過ぎる色などの使用を控え、周辺と調和する色を使用する。</p> <p>3. 屋外広告物（公共的目的で設置するもの又は冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものを除く。）は、次の各号に掲げるものについては設置しないものとする。</p> <p>(1) 形状、色彩、意匠その他表示方法がまちなみの統一感を著しく損なうもの</p> <p>(2) 自己の用に供する広告物以外のもの</p> <p>(3) 建築物の屋上に設置するもの</p> |

2. 理由書(原案)

本地区は、阪神甲子園駅の南西約1kmに位置し、平成16年の開発行為により基盤整備が実施され、周辺市街地と調和した閑静な低層住宅地として良好な居住環境が形成されている。宅地分譲当初に関係権利者の全員の合意により締結された建築協定が令和6年7月に失効することから、地区住民の住環境保全への関心が高まり、スーパーリアタウン甲子園自治会（以下、自治会という。）とスーパーリアタウン甲子園建築協定運営委員会（以下、委員会という。）が現在の良好な住宅地を保全するための取組みを行うこととなった。

その後、委員会を中心に建築協定の地区計画への移行に向けた検討を重ね、関係権利者を対象にした、まちづくりニュースによる広報活動、アンケートや説明会の開催などを経て、地区計画地元案について関係権利者の合意形成が図られた。

その結果を受け、令和5年12月3日の自治会臨時総会において、地区計画地元案と市へ地区計画の都市計画決定手続きを要望することが決議され、同年12月5日に市長宛に申出書が提出された。

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良好な住環境の維持・保全を図るため、本案の通り、地区計画の都市計画決定を行う。

4. スーペリアタウン甲子園自治会・建築協定運営委員会の活動経緯

① 地区の概況

区 域：西宮市南甲子園1丁目の一部

面 積：約3.9ヘクタール

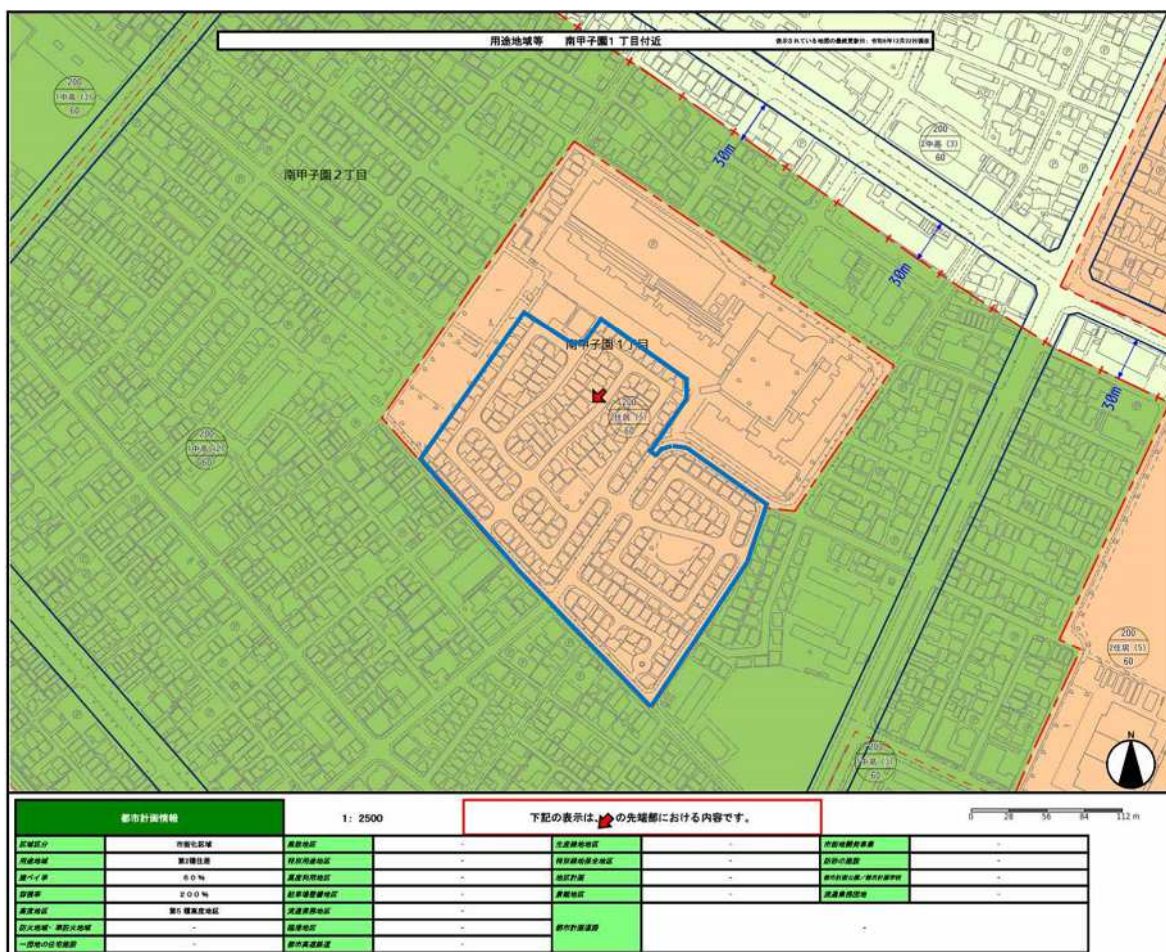
土地所有者：232名 ※令和5年9月 アンケート送付時（一敷地の代表者数）

人 口：約780人

世 帯 数：247世帯

都 市 計 画：市街化区域

第2種住居地域、第5種高度地区、
(建ぺい率60%、容積率200%)



地区計画区域図（太線で囲まれた範囲）

② 活動の経緯

| 令和5年 | | | |
|------|-----|---------------|--|
| 月 | 日 | 会合等 | 活動内容 |
| 2月 | 28日 | 市に電話 問い合わせ | <ul style="list-style-type: none"> ● 建築協定満了後の手続きについて ● 再締結の手続き等について |
| 3月 | 23日 | 市役所訪問 打合せ | <ul style="list-style-type: none"> ● 建築協定制度および地区計画制度について ● まちづくり助成制度について |
| 4月 | 2日 | 自治会総会 | <ul style="list-style-type: none"> ● 建築協定運営委員会の委員選出（令和5年度自治会役員が兼務） ● 建築協定運営委員会に建築協定再締結の準備を委託する事に関する承認（第6号議案） |
| 5月 | 2日 | 市役所訪問 打合せ | <ul style="list-style-type: none"> ● 建築協定と地区計画の制度比較 ● 用途地域等の土地利用規制について |
| 6月 | 25日 | 委員会 自治会役員会 | <ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画制度について ● 地区計画策定に向けたスケジュール確認 |
| 7月 | 16日 | 委員会 自治会役員会 | <ul style="list-style-type: none"> ● 市派遣コンサルタントとの顔合わせ ● 現行の建築協定の内容確認 ● 総会決議内容、これまでの経過等を新役員で共有・確認 ● 建築協定失効後できる限り空白期間なく地区計画を施行できることを最優先に、現行の建築協定の内容を原則そのまま移行する方針を確認 ● 検討および合意形成のスケジュール確認 |
| 8月 | 6日 | 委員会 自治会役員会 | <ul style="list-style-type: none"> ● 当時の宅地分譲事業者（建築協定策定者および権利者）担当者から、建築協定の考え方等確認、地区計画移行の方針について共有 ● 建築協定の地区計画移行に関する広報チラシについて、原稿案と配布方法等確認 ● 建築協定の地区計画移行に関する説明冊子とアンケート調査票案について、内容・ページ構成等確認 ● 説明冊子およびアンケート調査票配布～回収時期の見通し打合せ |
| 8月 | 11日 | — | スーペリアタウン甲子園の全戸に広報チラシ配布 |
| 8月 | 24日 | — | 自治会非加盟者（外部居住者）に広報チラシ郵送 |
| 9月 | 2日 | 委員会 自治会役員会 | <ul style="list-style-type: none"> ● 説明冊子およびアンケート調査票の原稿確認 ● 印刷手配、配布・回収方法打合せ |
| 9月 | 15日 | — | 自治会非加盟者（外部居住者）に地区計画移行説明資料、アンケート調査票、返信用封筒 郵送 |
| 9月 | 16日 | — | スーペリアタウン甲子園の全戸に地区計画移行説明資料、アンケート調査票、返信用封筒 配布 |

| | | | |
|-----|-----|---------------|--|
| 10月 | 1日 | 説明会 | <ul style="list-style-type: none"> ● 建築協定の地区計画移行について説明 ● 質疑応答 ● アンケート調査票の提出お願いアナウンス |
| 10月 | 8日 | — | アンケート調査票提出締切 |
| 10月 | 22日 | 委員会 自治会役員会 | <ul style="list-style-type: none"> ● アンケート集計結果時点集計確認と未提出者への対応打合せ ● アンケート調査結果報告会&地区計画最終案説明会の開催日程等打合せ |
| 10月 | 22日 | — | アンケート未提出者へ提出お願い文投函 |
| 10月 | 23日 | — | スーペリアタウン甲子園の全戸に アンケート結果報告会&地区計画案最終案説明会開催案内 |
| 11月 | 2日 | — | アンケート調査結果報告書および概要版 郵送 |
| 11月 | 4日 | — | スーペリアタウン甲子園の全戸に アンケート調査結果報告書および概要版 配布 |
| 11月 | 11日 | 報告会 説明会 | <ul style="list-style-type: none"> ● アンケート調査結果報告 ● アンケート等でいただいたご意見への回答 ● 地区計画最終案（総会に諮る案）についての説明 ● 質疑応答 |
| 11月 | 20日 | — | 総会議案書配布 |
| 11月 | 22日 | — | 建築協定運営委員会より、自治会非加盟者に地区計画提案申出についての意向確認書郵送 |
| 12月 | 3日 | 自治会臨時総会 | ● 地区計画最終案および市への提案について |

※建築協定運営委員会は、令和5年度の自治会役員が兼任している。また、建築協定運営委員会は、自治会内組織として位置づけられているため、上記のほかに、自治会役員会議事録等の回覧により、適宜検討状況を広報・報告しながら進めた。

※アンケート結果報告書配布後、追加提出が5件あり、最終的なアンケート回収率は98.7%（229/232）であった。なお、追加5件とも賛成票であった。11月11日の報告会では最終の集計結果で報告することができた。

③ アンケート調査

◆アンケート（令和5年9月～10月実施）

- ・現在、締結されている建築協定を地区計画に移行するに際して、各項目に対する意見を聞き、賛否の意向確認を行った。

－配付回収結果－

| 配付数 | 回収数 | 回収率 |
|-----|-----|-------|
| 232 | 229 | 98.7% |

－調査内容－

1. 「建築協定」を「地区計画」に移行することについて

| 賛成 | 賛成できない | 無回答 | 未提出 |
|-------------|----------|----------|----------|
| 225 (97.0%) | 1 (0.4%) | 3 (1.3%) | 3 (1.3%) |

賛成できない理由

住宅としての価値が下がることには賛成できない

2. 地区計画の内容について

| 賛成 | 一部修正した方がよい | 無回答 | 未提出 |
|-------------|------------|----------|----------|
| 213 (91.8%) | 13 (5.6%) | 3 (1.3%) | 3 (1.3%) |

| 修正した方がよい内容 | 具体的なお意見 | 意見数 (複数回答) |
|-------------------------|---------------------------|---------------|
| 用途の制限 | 現行建築協定との文言と整合した方がよい | 2 |
| | 用途は住宅のみにしてもらいたい | 4 |
| | 店舗・教室等が建った際の駐輪マナーを追記してほしい | 3 |
| | 集会所を利用してほしい | 1 |
| 建築物の高さの最高限度 | 10mの基準が明確でないと思う | 1 |
| 建築物等の形態又は色彩 その他意匠の制限 | 屋根の色・形状まで制限する必要はないのでは | 4 |

| | | |
|-----|----------------------|---|
| その他 | 地区計画区域内の公園をなくさないでほしい | 1 |
| その他 | 有効期限を決めてほしい | 1 |

3. その他 ご意見・ご質問

| ご意見・ご質問の内容 |
|--|
| 建築協定から地区計画に移行した場合、既存の建築物等で将来建替えや改築等を行う際に、新基準に適合させる必要があるものは存在するのでしょうか。 |
| 「基本的に勾配屋根」、「極端に鮮やかな色、暗すぎる色」、「美観・風致を害さない」とありますが、どのように判断するのでしょうか。（又、誰に許可するのでしょうか）数値化しておかないと判断ができないのでは。 |
| 地区計画に移行すると有効期限がなくなりますが、条文の見直しを求めたい場合、どのような手続きとなりますか。 |
| 説明冊子 P8～10 対比表の「※定める必要なし」の理由を明記してほしい。 |
| 街並みや住環境維持は大切なことと考えます。スーペリアタウン甲子園は、中高層住居専用地域のはずです。万一、災害や将来入居者が高齢化して、土地を手放すといったことができた場合は、マンションや店舗が建てられる可能性があるのではと危惧しています。今回の地区計画施行へ移行で防ぐことができるのでしょうか。もし、防げないのでしたら、もっと制約の高い用途地域への変更についても、合わせてご検討をお願いできませんでしょうか。 |

4. 「賛成できない」および「質問・意見」に回答した方への対応およびその結果について
役員会としての見解を示した資料を配布した上で、説明会の開催、個別対応を行い、一定の理解を得ることができた。

④ 地区計画地元案からの変更

12月5日に提出された地区計画地元案のうち、審査に影響を及ぼす可能性がある文言について、一部変更を行った。いずれにおいても、地区計画地元案（合意形成を行った内容）から制限内容は変わっていない。

※変更内容については、上記理由のため変更することをニュースの全戸配布により報告予定。

5. スケジュール(案)

