

議案第 3 号

阪神間都市計画高度利用地区の変更（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. 2
3. 変更前後対照表（参考）	P. 3
4. 計画図（案）	P. 5

西都計発第 31-2 号
平成 28 年 8 月 22 日
(2016 年)

西宮市都市計画審議会
会 長 様

西宮市長 今村



阪神間都市計画高度利用地区の変更（西宮市決定）について【付議】

このことについて、次のとおり審議会に付議します。

計 画 書 (案)

阪神間都市計画高度利用地区の変更（西宮市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 (注1)	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地割合に対する割合の最高限度 (注2)	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (夙川駅前地区)	約 0.92ha	50/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	300 m ² 以上	西宮市 羽衣町
高度利用地区 (国鉄西宮駅南地区)	約 3.0ha	40/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 池田町
高度利用地区 (六湛寺東地区)	約 1.0ha	敷地面積 500 m ² 以上 45/10 以下 敷地面積 500 m ² 未満 40/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 六湛寺町
	約 0.5ha	40/10 以下	20/10 以上	6/10 以下	200 m ² 以上	
計	約 1.5ha	-				
高度利用地区 (西宮北口駅北東地区)	約 1.4ha	55/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 北口町
	約 2.0ha	60/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 北口町 高木西町 長田町
計	約 3.4ha	-				
高度利用地区 (西宮北口駅南地区)	約 0.4ha	50/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 高松町
高度利用地区 (西宮北口駅南西第一地区)	約 3.3ha	敷地面積 500 m ² 以上 35/10 以下 敷地面積 500 m ² 未満 30/10 以下	10/10 以上	3/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 両度町 森下町
高度利用地区 (阪神西宮駅南第一地区)	約 0.5ha	55/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 田中町
高度利用地区 (六湛寺東第二地区)	約 0.4ha	60/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 六湛寺町
合 計	約 13.4ha	-				

(六湛寺東第二地区における建築物の容積率の最高限度について)

誘導用途(別表第1に掲げる用途。以下同じ。)に供する部分の床面積の合計の延べ面積(建築基準法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積。以下同じ。)に対する割合が、3分の2未満の建築物については、10分の40を限度とする。

(注1)

①建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物については、これを超えることができる。ただし、六湛寺東第二地区は除く。

②建築基準法第68条の5第1項の規定により認定した建築物については、これを超えることができる。

(注2)

建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては、1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。

別表第1 六湛寺東第二地区内の誘導用途

- 1 庁舎その他これらに類するもの
- 2 消防署

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由 書 (案)

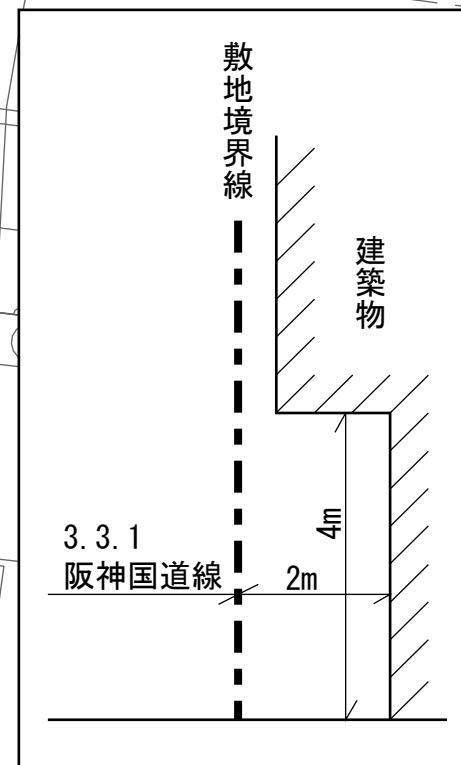
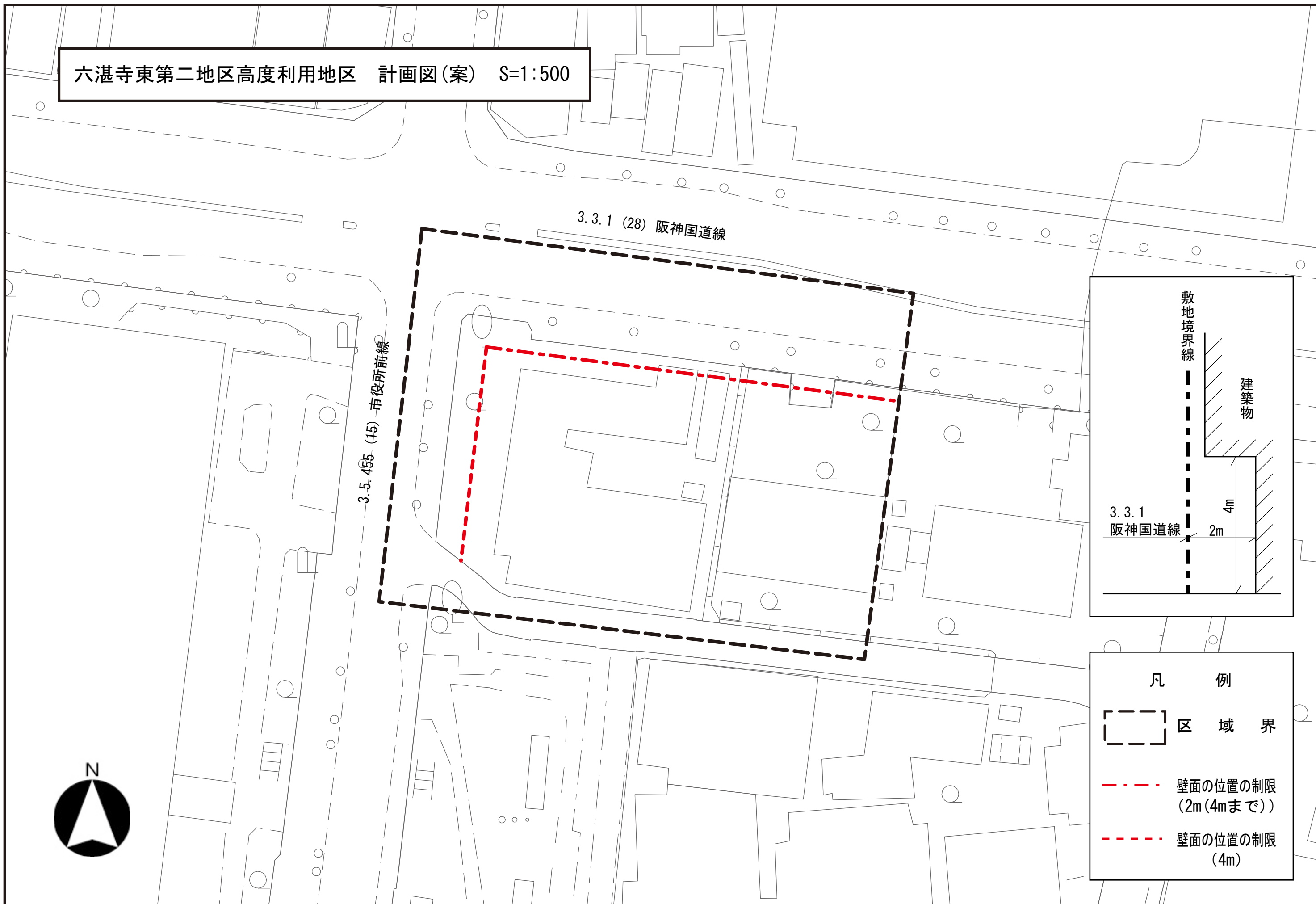
六湛寺東第二地区の土地の合理的かつ健全な高度利用と行政機能の更新や集約を図るため、本計画書のとおり高度利用地区を変更する。

変更前後対照表（参考）

変更前							変更後							主な 変更内容	
種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 (注1)	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地割合に対する割合の最高限度 (注2)	建築物の建築面積の最低限度	備考	種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 (注1)	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地割合に対する割合の最高限度 (注2)	建築物の建築面積の最低限度	備考		
高度利用地区 (夙川駅前地区)	約 0.92ha	50/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	300 m ² 以上	西宮市 羽衣町	高度利用地区 (夙川駅前地区)	約 0.92ha	50/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	300 m ² 以上	西宮市 羽衣町	変更なし	
高度利用地区 (国鉄西宮駅南地区)	約 3.0ha	40/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 池田町	高度利用地区 (国鉄西宮駅南地区)	約 3.0ha	40/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 池田町	変更なし	
高度利用地区 (六湛寺東地区)	約 1.0ha	敷地面積 500 m ² 以上 45/10 以下 敷地面積 500 m ² 未満 40/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 六湛寺町	高度利用地区 (六湛寺東地区)	約 1.0ha	敷地面積 500 m ² 以上 45/10 以下 敷地面積 500 m ² 未満 40/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 六湛寺町	変更なし	
	約 0.5ha	40/10 以下	20/10 以上	6/10 以下	200 m ² 以上			約 0.5ha	40/10 以下	20/10 以上	6/10 以下	200 m ² 以上			
計	約 1.5ha	-						計	約 1.5ha	-					
高度利用地区 (西宮北口駅北東地区)	約 1.4ha	55/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 北口町	高度利用地区 (西宮北口駅北東地区)	約 1.4ha	55/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 北口町	変更なし	
	約 2.0ha	60/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 北口町 高木西町 長田町		約 2.0ha	60/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 北口町 高木西町 長田町		
計	約 3.4ha	-						計	約 3.4ha	-					
高度利用地区 (西宮北口駅南地区)	約 0.4ha	50/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 高松町	高度利用地区 (西宮北口駅南地区)	約 0.4ha	50/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 高松町	変更なし	
高度利用地区 (西宮北口駅南西第一地区)	約 3.3ha	敷地面積 500 m ² 以上 35/10 以下 敷地面積 500 m ² 未満 30/10 以下	10/10 以上	3/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 両度町 森下町	高度利用地区 (西宮北口駅南西第一地区)	約 3.3ha	敷地面積 500 m ² 以上 35/10 以下 敷地面積 500 m ² 未満 30/10 以下	10/10 以上	3/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 両度町 森下町	変更なし	
高度利用地区 (阪神西宮駅南第一地区)	約 0.5ha	55/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 田中町	高度利用地区 (阪神西宮駅南第一地区)	約 0.5ha	55/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 田中町	変更なし	
							高度利用地区 (六湛寺東第二地区)	約 0.4ha	60/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 m ² 以上	西宮市 六湛寺町	追加	
合計	約 13.0ha	-						合計	約 13.4ha	-					

変 更 前	変 更 後	主 な 変更内容				
<p>(注1)</p> <p>①建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物については、これを超えることができる。</p> <p>②建築基準法第68条の5第1項の規定により認定した建築物については、これを超えることができる。</p> <p>(注2)</p> <p>建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては、1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第4項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。</p>	<p>(六湛寺東第二地区における建築物の容積率の最高限度について)</p> <p><u>誘導用途(別表第1に掲げる用途。以下同じ。)に供する部分の床面積の合計の延べ面積(建築基準法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積。以下同じ。)に対する割合が、3分の2未満の建築物については、10分の40を限度とする。</u></p> <p>(注1)</p> <p>①建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物については、これを超えることができる。<u>ただし、六湛寺東第二地区は除く。</u></p> <p>②建築基準法第68条の5第1項の規定により認定した建築物については、これを超えることができる。</p> <p>(注2)</p> <p>建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては、1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は<u>第5項第1号に該当する建築物</u>にあつては2/10を加えた数値とする。</p> <p>別表第1 六湛寺東第二地区内の誘導用途</p> <table border="1" data-bbox="1403 1050 2662 1140"> <tr> <td>1</td> <td>庁舎その他これらに類するもの</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>消防署</td> </tr> </table>	1	庁舎その他これらに類するもの	2	消防署	<p>追 加</p> <p>ただし書き 追 加</p> <p>法改正に伴う 項ずれの修正</p> <p>追 加</p>
1	庁舎その他これらに類するもの					
2	消防署					

六湛寺東第二地区高度利用地区 計画図(案) S=1:500



凡 例	
	区 域 界
	壁面の位置の制限 (2m(4mまで))
	壁面の位置の制限 (4m)