

funasaka machizukuri juku



# 船坂まちづくり塾

平成 22年 2月4日 (木)  
午後7時30分～9時30分

地域の活性化

## まちづくり

自然環境の保全

- 合意形成
- 適正な土地利用
- 交流・活動

快適な暮らし

# 本日のテーマ

1. まちづくり塾の趣旨と進め方（はじめに）
2. 船坂地区の都市計画とまちづくり
  - 線引きと用途地域
  - まちづくりの必要性
3. 意見交換

# **1. まちづくり塾の 趣旨と進め方**

# はじめに（趣旨と進め方）

昨年市では、市の都市計画の基本的な方針を見直すにあたり、市の都市づくりを市民の皆様とともに考え、住民主体のまちづくりを進めるために「西宮まちづくり塾」を開催しました。8回の開催で延べ1000名程度の参加を頂きました。



課題地区に展開



地区まちづくり塾の第一弾として市街化調整区域で良好な自然的景観を有する反面、様々な課題も有する西宮市南部の鷲林寺地区で今年の10月より「鷲林寺まちづくり塾」を開講しています。

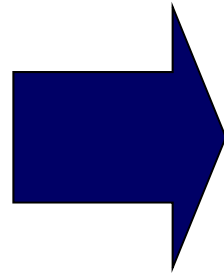
課題地区を拡大



皆様お住まいの船坂地区は、市街化区域と市街化調整区域に分かれており、市では良好な自然環境や田園風景を保全するとともに地区の活性化や秩序あるまちづくりが課題と考えています。そこで鷲林寺地区と同様に「船坂地区まちづくり塾」として都市計画やまちづくりに関する勉強会や意見交換会が必要と考えています。



# まちづくり塾のキャラクター



西宮市の形状は、犬に似ていると思いませんか？

まちづくり塾では皆様に市の形を覚えてもらえるよう、こんなキャラクターを作りました。



★ は、船坂地区の位置です。

# 船坂まちづくり塾について

まちづくり塾は、都市計画のルールやまちづくりの必要性、地区の課題などを地区の一人でも多くの人に認識して頂くことや住民同士の交流の場を設けることを目的としています。地区の方針やルールを定める場ではありません。

## まちづくり塾の内容

- まちづくり等についての学習。
- 船坂地区をよく知る取組み。
- 住民同士の交流の場づくり。
- 住民と市の意見交換の場。

## まちづくり塾の進め方

- 気軽に楽しい取組み
- 基礎的な知識の学習
- まち歩きなどによる再発見
- 意見交換と交流に重点

将来の希望

**積極的にまちづくりに取り組む市民の育成  
船坂地区住民の皆様の交流と活動の促進**

# 船坂まちづくり塾

## プログラム(案)

### 第1回 2月 4日(木) 19時30分～21時30分

1. まちづくり塾の趣旨と進め方
2. 船坂地区の都市計画とまちづくりについて
  - 船坂地区の線引きと用途地域
  - まちづくりの必要性
3. 意見交換など

### 第2回 2月21日(日) 10時00分～12時00分

1. 船坂地区の農と地区住民の役割
  - 船坂地区の農地と景観
  - 地域住民や都市住民が関われる「農」
  - 農を活かしたまちおこしの事例
2. 意見交換・交流

### 第3回 3月13日(土) 13時00分～15時30分

1. 船坂地区のまち歩きと写真撮影
  - 地区の再発見
  - 取り組みたいこと、できそうなことの発見
2. 意見交換など

### 第4回 3月末ごろ

1. まとめ(具体的なプログラムは未定)
2. 意見交換など

## 説明等

都市計画・まちづくりコンサルタント  
株式会社 都市・計画・設計研究所  
UR神戸事務所 平井 氏

## 補足事項

プログラムは、頂いたご意見により柔軟に見直しを行います。  
プログラムに変更があった場合は、回覧等でお知らせします。  
第四回のまちづくり塾は、第三回までの状況を踏まえて検討します。



## **2. 船坂地区の都市計画と まちづくり**

- **都市計画土地利用制度**
- **船坂地区の都市計画**



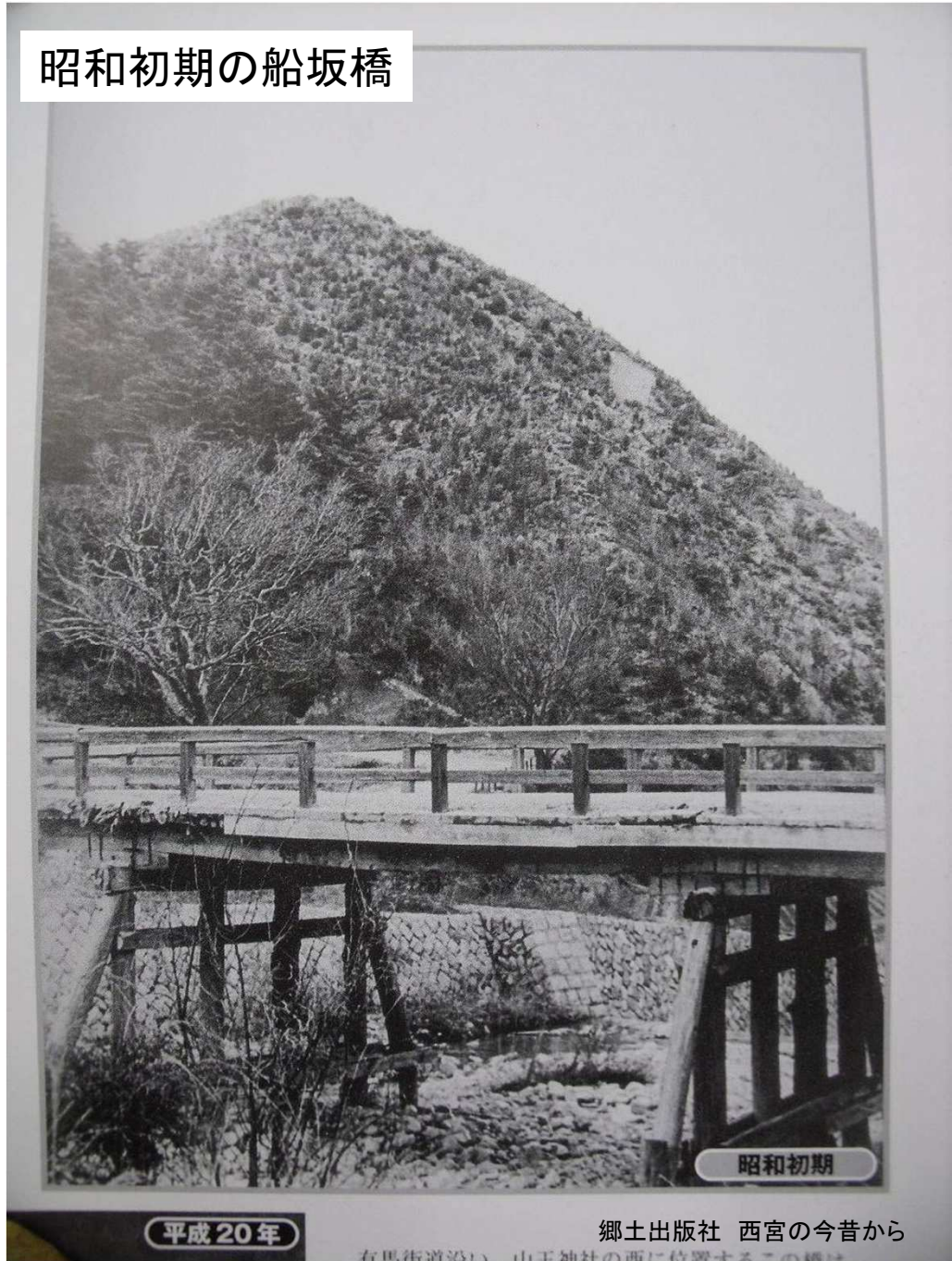


寒天の製造



戦時中の船坂小学校

運動場がさつまいも畑になった船坂小学校（山口町・昭和19年） 戦争中は子ども食料・物資が乏しく、純農



昭和初期の船坂橋

昭和初期

平成20年

郷土出版社 西宮の今昔から

有馬街道沿い、山王神社の西に位置するこの橋は

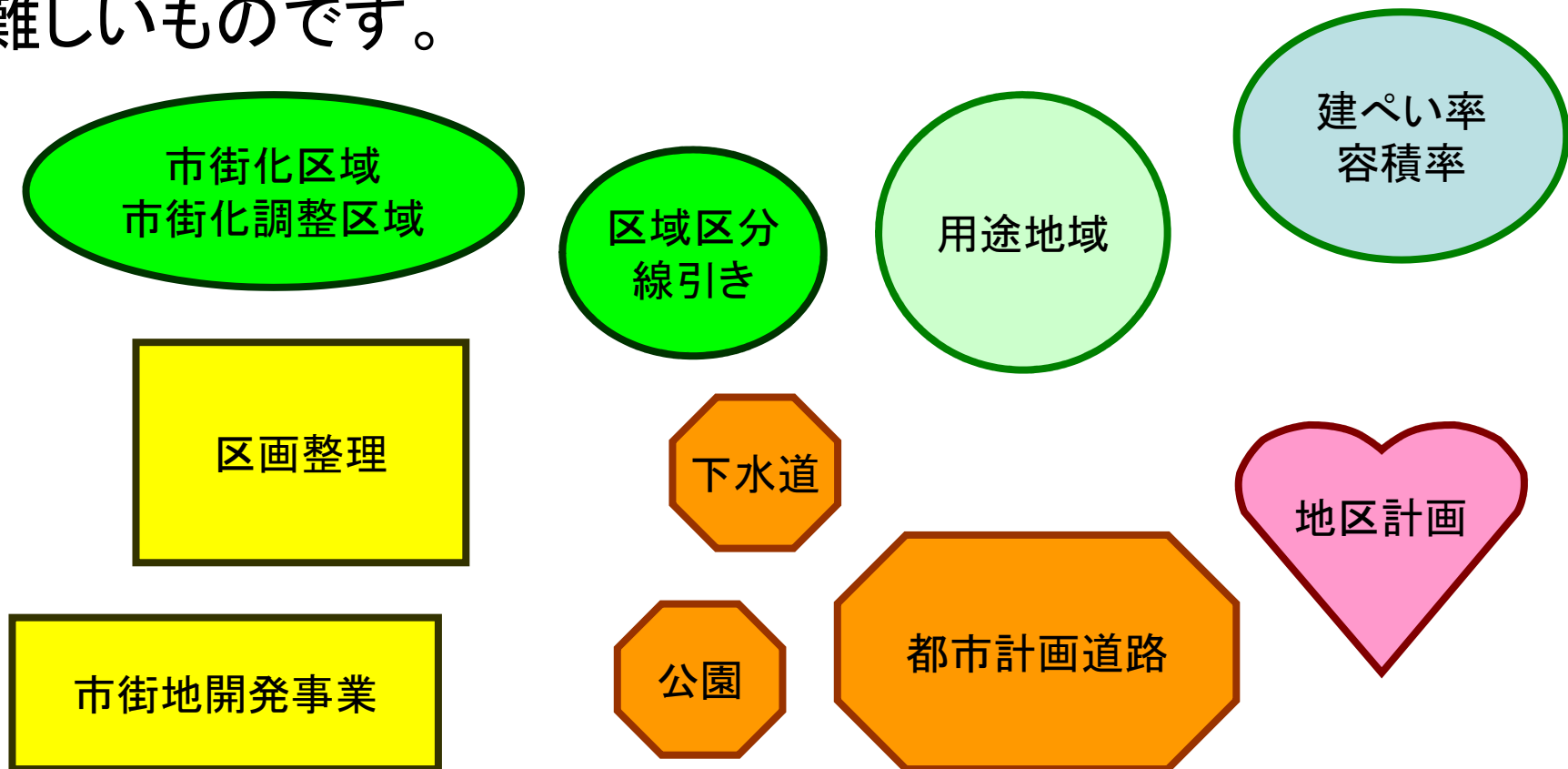
# 昭和初期の船坂地区の清浄野菜の出荷風景



船坂地区の清浄野菜の出荷風景（山口町・昭和初期） 船坂地区は標高360メートルから400メートルの高地で、西宮の南部地域に比べて夏季の温度が3～4度低い。しかも水資源が豊富にあり、そうした立地条件をいかして明治の末期から清浄野菜の出荷が盛んになった。

# その1 都市計画の目的・理念

都市計画や都市計画に関する言葉はよく耳にしますが、制度が複雑で一般の人には理解が難しいものです。



# 都市計画法の目的

この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(都市計画法第1条)

# 都市計画の基本理念

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

(都市計画法第2条)

# 都市計画制度の概要

## 都市計画区域

### マスタープラン

都道府県が策定する都市計画区域マスタープラン  
市町村が策定するマスタープラン

### 土地利用に関する計画

区域区分(線引き):市街化区域と市街化調整区域との区分  
地域地区(用途地域、特別用途地区、都市再生特別地区等)

### 都市施設に関する計画

交通施設、公共空地、供給処理施設 等

### 市街地開発事業に関する計画

市街地開発事業(土地区画整理事業、市街地再開発事業等)

### 地区計画

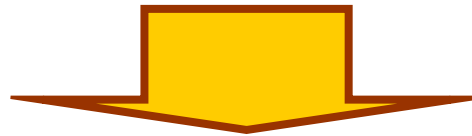
# その2 なぜ都市計画が必要？

---

## 都市計画土地利用制限の必要性について

### 都市計画法の目的

- 都市の健全な発展と秩序ある整備
- 国土の均衡ある発展
- 公共の福祉の増進に寄与



### 都市計画の基本理念

- 農林漁業との健全な調和
- 健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動
- 適正な制限のもとに土地の合理的な利用

# 都市計画土地利用制度の役割

(暮らしやすく秩序ある都市の形成を目指して)

公共の福祉に寄与するため、土地利用については、最低限のルールを決める必要があります。

## 都市のスプロール

- 無秩序な都市拡大
  - 自然環境の破壊
- 不経済で環境の悪いまち

たとえば...  
どこでも建築  
OKだったら...

## 用途が混在

- 住宅と工場が隣接
  - 店が点在
- それぞれの環境が阻害

これだと道路や公園のような、みんなで使うものを、みんなが使えるようにするには、お金がいっぱいかかっちゃうよね。  
いろんなところに建物がポツポツ建って、自然が壊されてしまうよね。





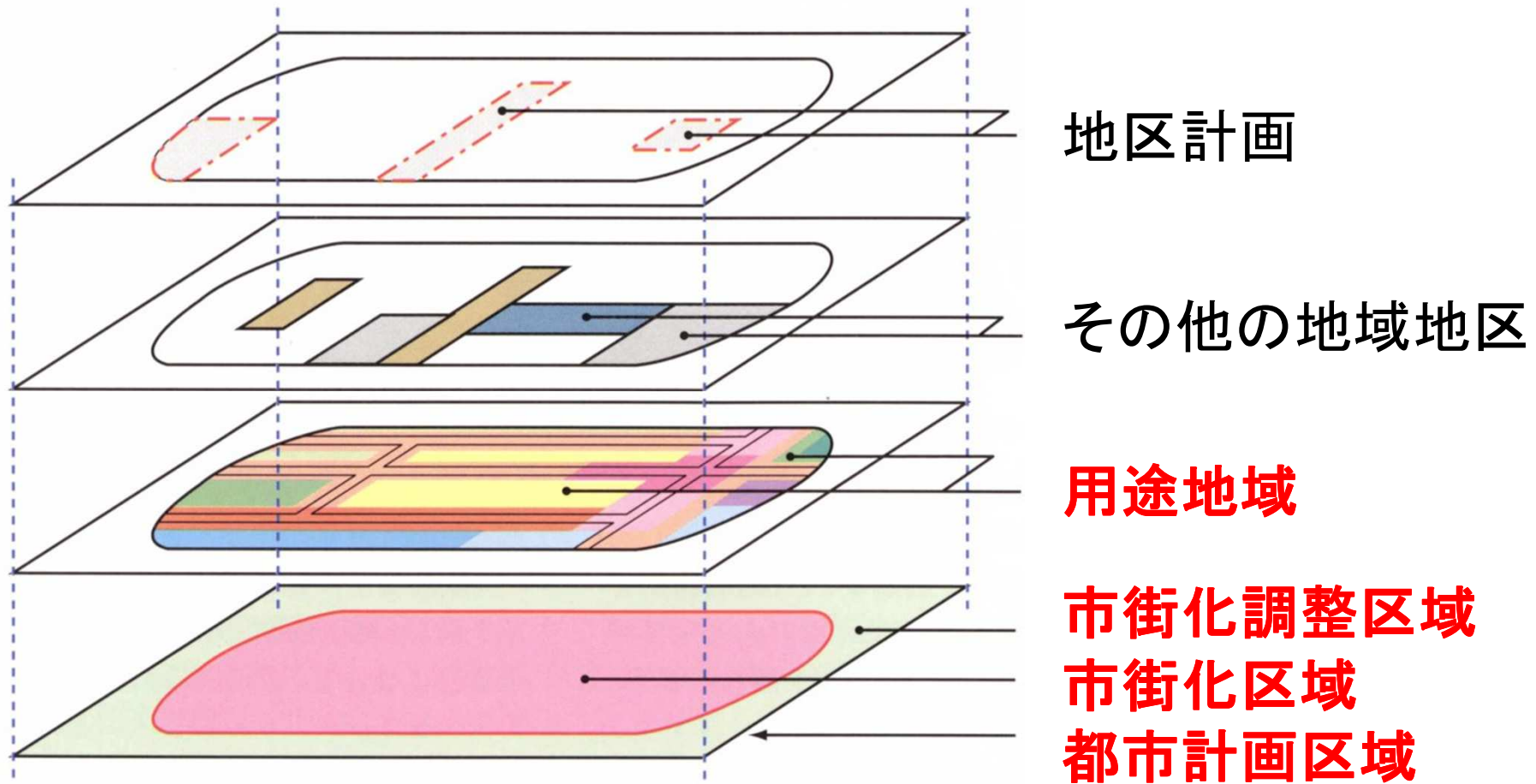
## その3 具体の都市計画(土地利用)

---

そこで・・・  
土地利用のルール  
を定めています。

建築物を建築する場合は、都市計画法や建築基準法などの関係法令や市の条例などに適合することが必要であり、法により建築確認申請が必要です。自己の土地でも勝手に建築物を建築することが出来ない仕組みとなっています。

# 土地利用計画制度の構成



都市計画の土地利用制限は、シートを重ねるように場合によっては幾層にも制限がかけられています。

# 3-1 都市計画の基礎となる区域

## 区域区分制度（線引き）

- 広域的な観点が必要なため、都道府県が都市計画に定めます。

### 都市計画区域

- 一体的な都市として整備、開発、保全する区域を定めます。
- 建築物を建てることのできる区域と建てることのできない区域を定めます。

### 市街化区域

- 建築物の建築可
- 計画的な市街地整備

### 市街化調整区域

- 開発行為は原則不可
- 農地や山林など自然を保全

# 区域区分制度のイメージ

西宮市は阪神間都市計画区域として区域区分を行うことが都市計画法に定められています。

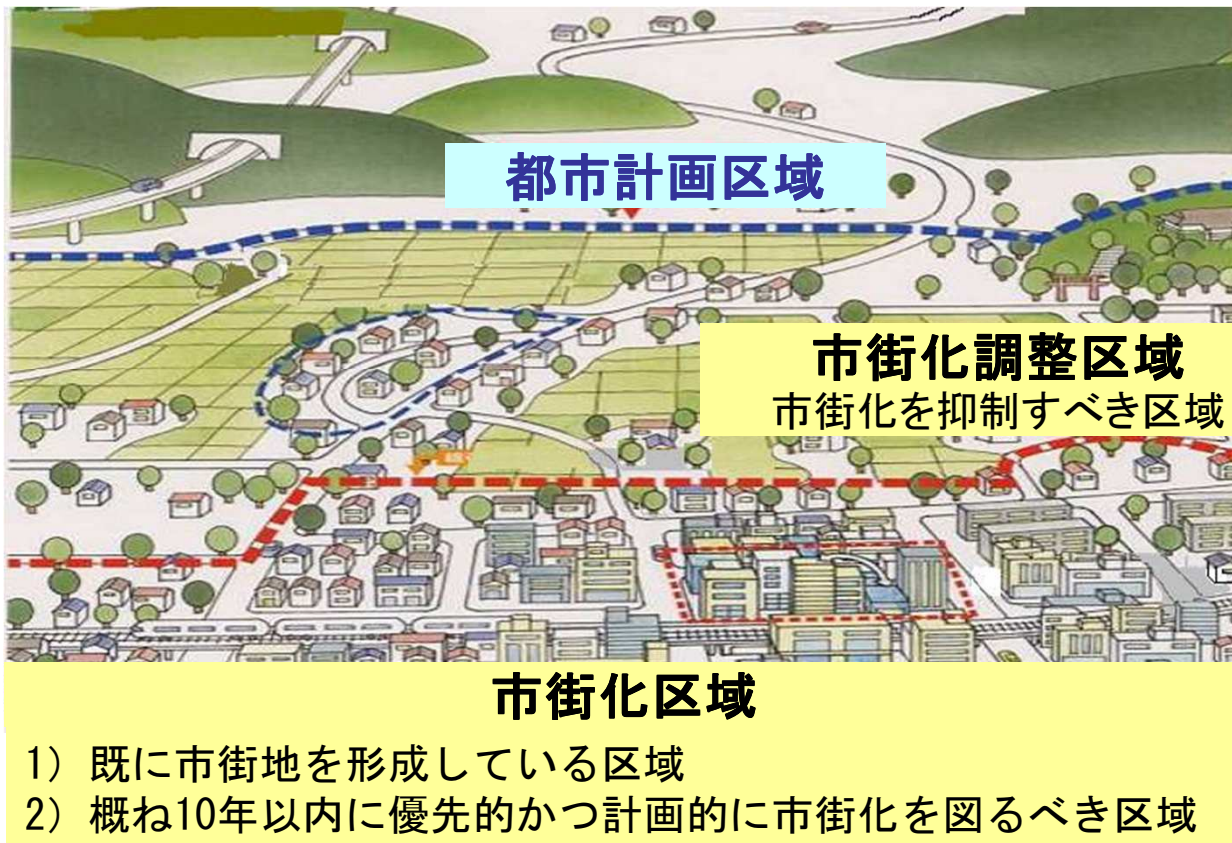
都市計画区域を定め、市街化区域と市街化調整区域に区分(線引き)します。



# 区域区分制度のイメージ(その2)

## 区域区分(市街化区域と市街化調整区域との区分)

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分。
- 三大都市圏や政令市等の大都市の都市計画区域では、線引きは義務。



# 区域区分制度のあらまし

## 都市計画区域

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する区域を比較的広範囲に都市計画に定めるもので、効率的な公共投資を図り、健全かつ合理的な土地利用を推進することを目的としています。

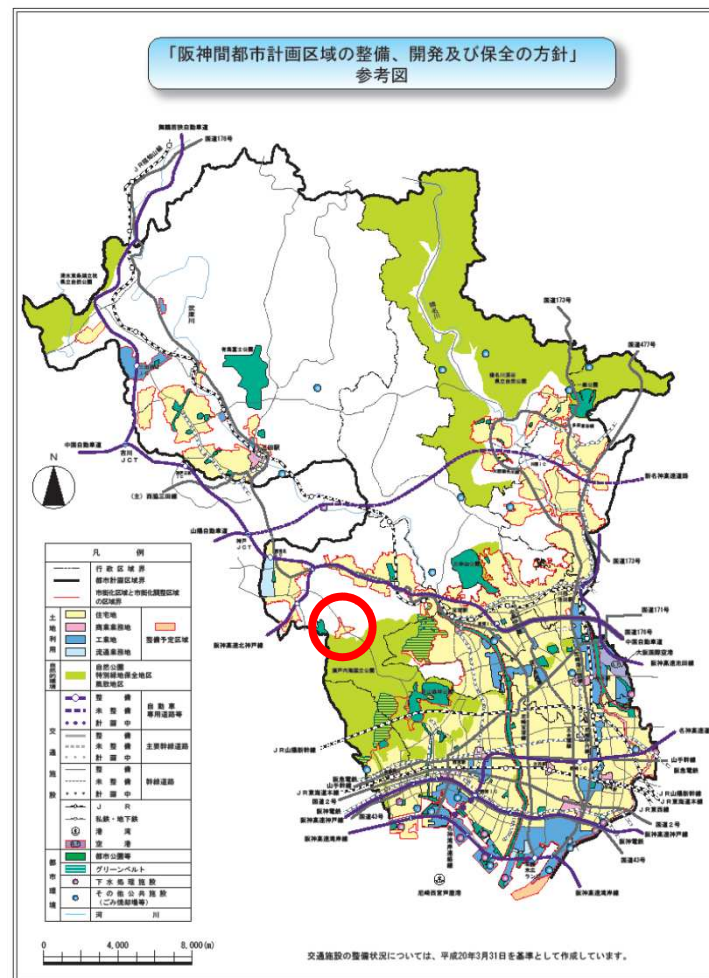
## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

あらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての基本的な方針を明らかにしたもので、具体の都市計画は、このマスタープランに即したものとなります。

## 市街化区域、市街化調整区域

無秩序な開発行為を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域の2つの区分に線引きするもので、昭和43年の都市計画法の改正により導入されました。積極的に市街地整備を行う区域と市街化を抑制する区域に都市計画区域を区分し、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止と計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成を図ることを目的としています。

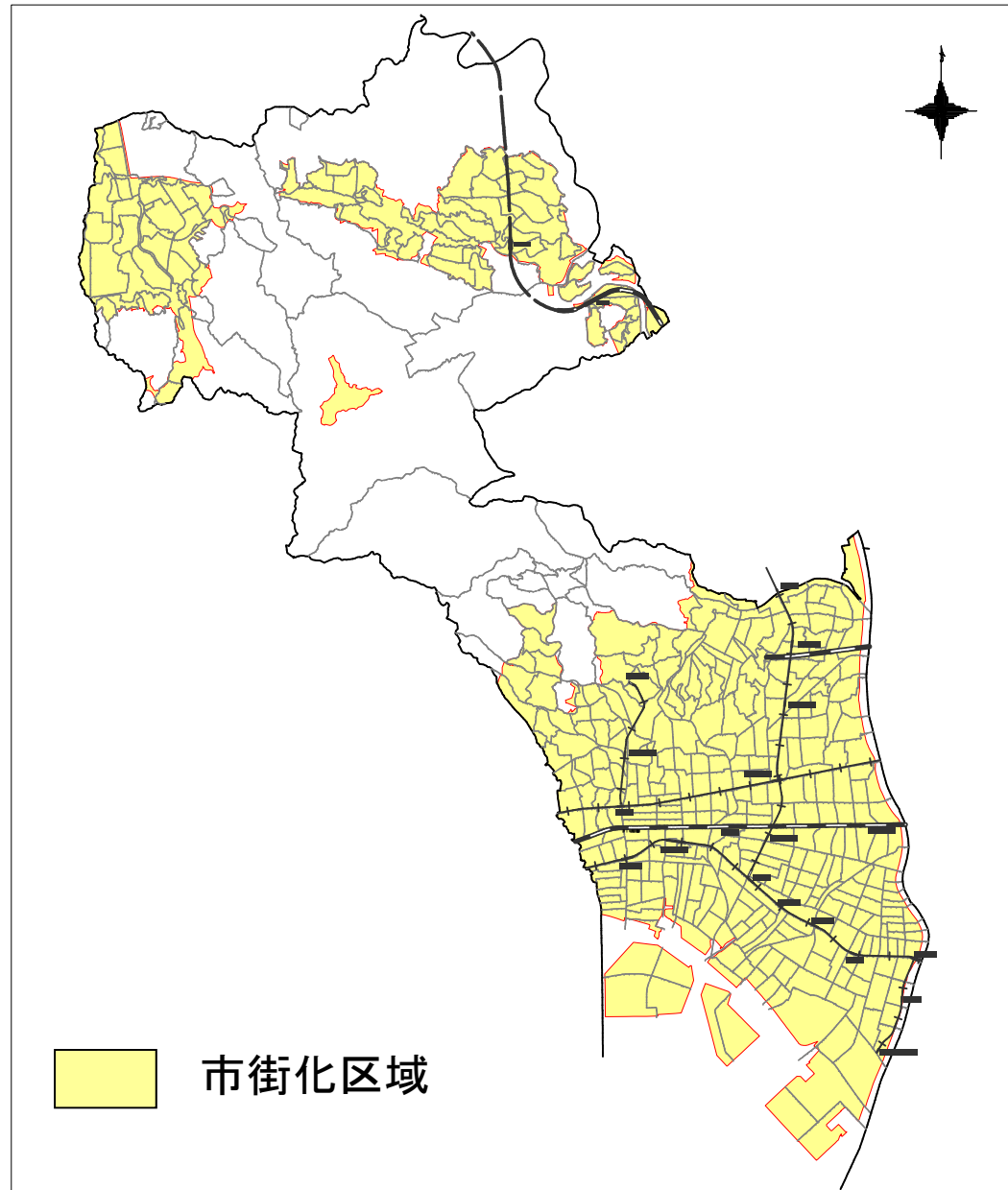
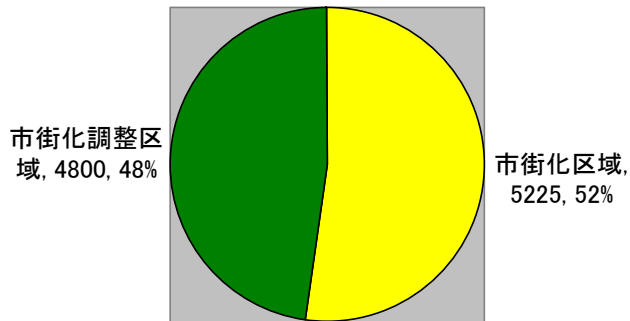
## 阪神間都市計画区域



# 西宮市の区域区分（線引き）

西宮市は、阪神間7市1町で構成する阪神間都市計画区域として全市域が都市計画区域です。更に法で線引きを行うことが定められています。

都市計画区域	約10,025ha
市街化区域	約5,225ha
市街化調整区域	約4,800ha



# 西宮市区域区分の変遷

埋立や開発事業により平成10年までは市街化区域は増加、その後減少

	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域	(特定保留)	備考
当初指定 S45.10.31	約9,823	約4,845	約4,978	(－)	新法による当初線引き
第1回見直し S55.11.28	約9,974	約5,090	約4,884	(－)	北部開発地追加 埋立地追加
第2回見直し S60.11.12	約9,952	約5,161	約4,791	(約123.9)	自然海浜保全区域逆線 名塩新住区域追加
第3回見直し H 3. 5.10	約10,023	約5,234	約4,789	(約57)	埋立地追加 柏堂開発区域追加
第4回見直し H10. 7.31	約10,028	約5,239	約4,789	(約57)	埋立地追加
第5回見直し H16. 3.30	約10,028	約5,238	約4,790	(－)	グリーンベルト区域逆線 鷲林寺・生瀬特定保留廃止
第6回見直し H21. 4.28	約10,025	約5,225	約4,780	(－)	山口町山林逆線 西宮浜埋立中止区域逆線

※ 特定保留区域の面積は、市街化調整区域に含まれています。  
 甲子園浜埋立地(約66.9ha)・・・平成3年市街化区域に編入  
 鷲林寺地区(約32.5ha)・塩瀬町地区(約24.5ha)・・・平成16年特定保留廃止



## 3-2 上位計画って何？

都市計画では、土地利用や都市施設などの  
具体の都市計画の上位となる基本方針（マス  
タープラン）が定められています。

広域的な方針（都道府県決定）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
（都市計画区域マスタープラン）

即す

市の都市計画に関する基本的な方針

（市都市計画マスタープラン）…現在見直しを行っています。

# 西宮市の都市計画の上位計画

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (阪神間都市計画区域マスタープラン)

阪神間7市1町からなる阪神間都市計画区域の都市計画の方針を兵庫県が定めたもの。直近は、平成21年4月28日に決定しています。都市計画基礎調査の結果や社会状況の変化に対応するため概ね5年ごとに見直しを行っています。

即す

## 西宮市の都市計画に関する基本的な方針 (市都市計画マスタープラン)

船坂地区の市街化区域は、  
農・住共存地ゾーンです。

市町村の創意工夫によって目指すべき都市の姿を市民にわかりやすく示すもので都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定められます。西宮市では平成14年に策定を行い、来年度末の改訂を目指し、現在1回目の見直しを進めています。

整合

## 具体の都市計画

区域区分(市街化区域・市街化調整区域)、用途地域、道路、市街地整備 等

# 阪神間都市計画区域マスタープラン

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(県決定)】

市街化調整区域の土地利用の方針(抜粋)

市街化区域に配分されるべきおおむねの人口と規模

区分	平成17年	平成27年
都市計画区域内人口	1,732千人	おおむね 1,770千人
市街化区域内人口	1,687千人	おおむね 1,731千人
市街化区域面積	おおむね 20,438 ha	おおむね 20,425 ha

## (オ) 計画的な市街地整備との調整

市街化調整区域内で、新たに市街化区域に編入する区域は、**市町の土地利用計画等に位置づけられ、既に市街地を形成している区域又は計画的な市街地整備が確実に行われる必要最低限の区域とする。**

また土地需要の高まりが著しく、今後、計画的な整備・開発が見込まれる区域については、都市政策上の観点も踏まえて当該区域の都市計画区域における位置づけを考慮し、市街化区域への編入の必要性の検討を適宜行い、編入すべき区域については、市町の土地利用計画等に位置け、農林漁業等との調整を図った上で編入を検討すること。

# 3-3 用途地域制度について

用途地域は、都市計画が定める地域地区のうち最も基礎的なものであり、都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するものとして、市街化区域内の土地は、原則として用途地域が指定されます。

各用途地域内においては、用途地域ごとに異なった内容の建築物の建築に対する制限（建築物の用途や形態）が生じます。

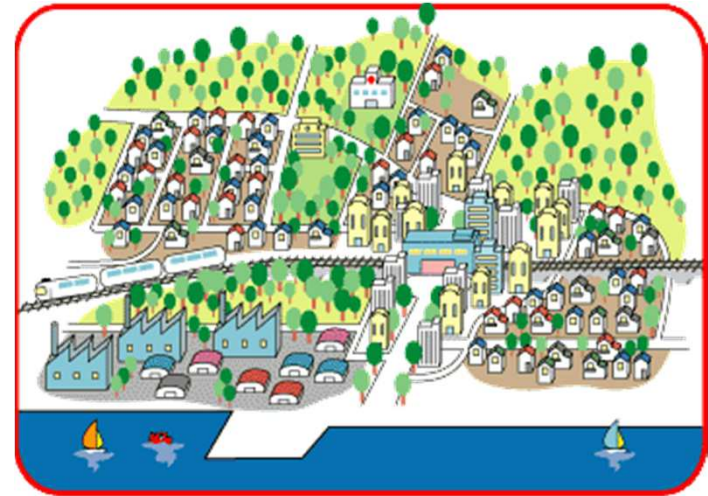
これらの制限については、建築基準法が定めており、建築確認の審査項目となることで、用途地域の目的に適合した市街地が形成されます。

## ①建築物の用途

各用途地域ごとに建てられる建築物の用途（使い方）が建築基準法で定められている。

## ②建築物の形態

建ぺい率や容積率、低層住居専用地域での外壁後退距離や高さの最高限度、斜線制限、日影規制など



## 12種類の用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

# ◇ 建築物の用途制限（48条～51条） ◇

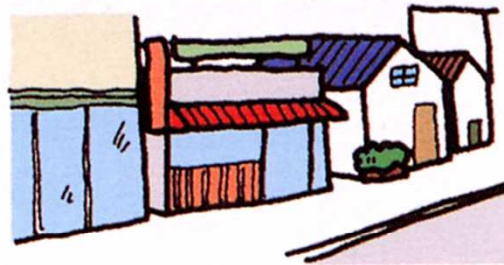
都市計画で定められる12種類の用途地域に応じて、建築基準法に基づき建築物の用途を制限し、市街地の環境を確保。

## 第一種低層住居専用地域



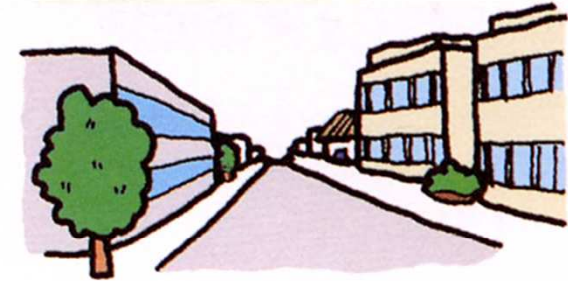
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

## 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店などが建てられる。

## 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられる。

## 第二種中高層住居専用地域



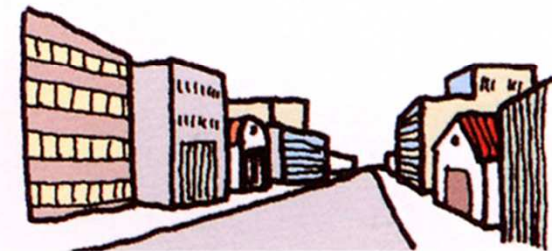
主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1500㎡までの一定の店や事務所など必要な便利施設が建てられる。

## 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域。3000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。

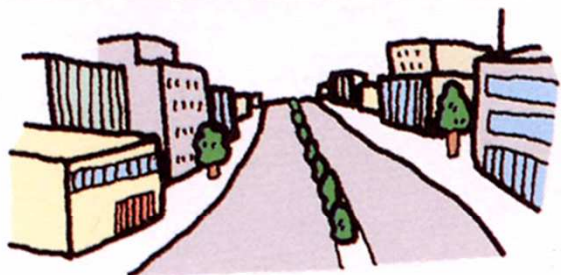
## 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。

# ◇ 建築物の用途制限（48条～51条） ◇

## 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。

## 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域。住宅や店舗の他に小規模な向上も建てられる。

## 商業地域



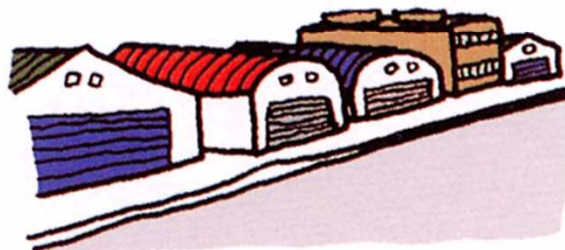
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

## 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。

## 工業地域



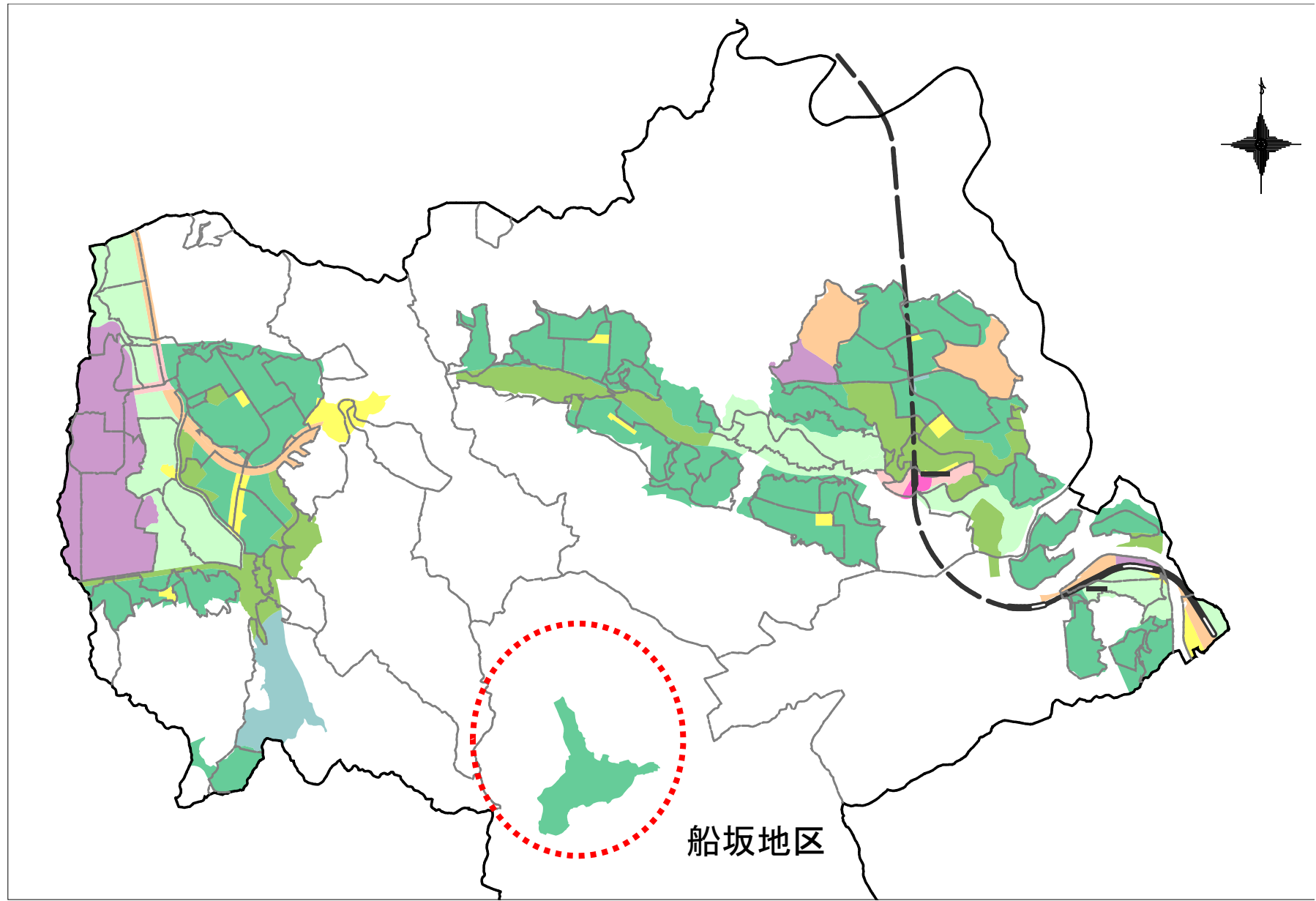
どんな工場でも建てられる地域。住宅や店は建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない。

## 工業専用地域



工場のための地域。どんな工場も建てられるが、住宅、店、学校、病院、ホテル等は建てられない。

# 西宮市北部の用途地域



# 用途地域による建築物の用途制限 (別表2)

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△：面積、階数などの制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	○	
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	○	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	△	○	○	○	×	×	▲客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲個室付浴場等を除く	
学校・公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	①50㎡以下、②150㎡以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要(法51条)													

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街地調整区域を除く。



# 船坂地区の市街化区域の用途地域について

## 船坂地区の市街化区域の用途地域

- 第一種低層住居専用地域
  - 建ぺい率 40%
  - 容積率 100%
  - 高さの最高限度 10m
  - 外壁の後退距離 1m以上



12種類の用途地域のなかで一番厳しい用途規制の地域です。

住宅のほか店舗等に供する部分の床面積が50㎡以下かつ延べ床面積の1/2以下の兼用住宅などが建築できますが、店舗だけの建築物は建築することができません。

# 第一種低層住居専用地域で建築できるもの (建築基準法第48条による規制)

1	住宅
2	住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの(注1)
3	共同住宅、寄宿舍又は下宿
4	学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く)
5	神社、寺院、教会その他これらに類するもの
6	老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
7	公衆浴場
8	診療所
9	巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物
10	前各号の建築物に付属するもの(政令で定めるものを除く。)

注1 …政令で定める住宅は、延べ面積の1/2以上を住宅の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)とする

# 用途地域による建ぺい率と容積率の制限

## 【 建ぺい率と容積率の考え方（例） 】

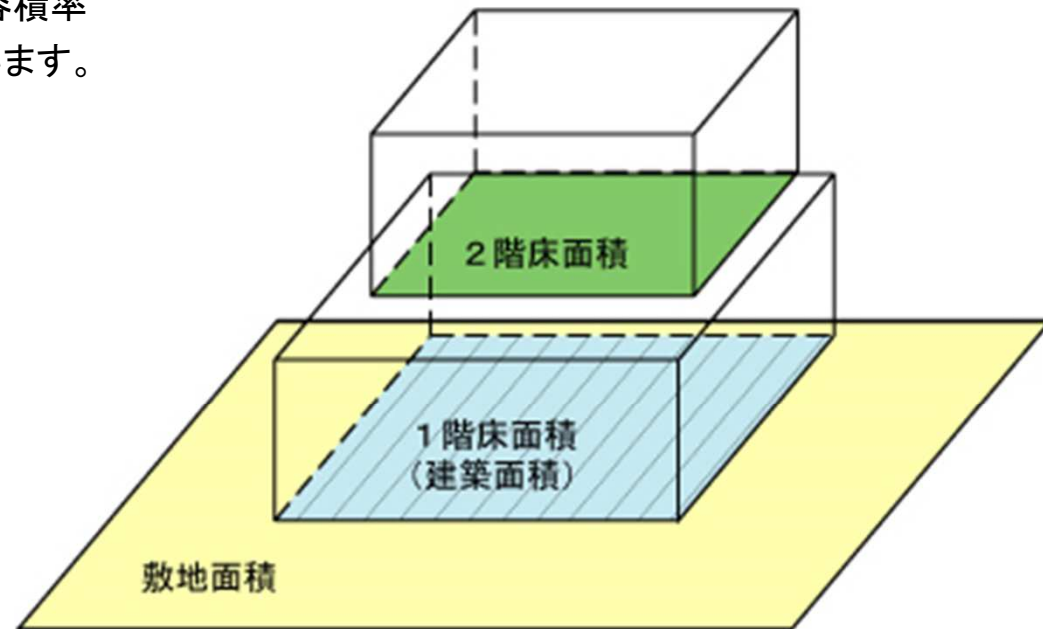
都市計画では、用途地域ごとに建ぺい率と容積率を定め、建築物の形態(大きさ)を規制しています。

### ○ 建ぺい率

- ・敷地面積に対する建築面積の割合
- ・商業地では高く、低層住宅地では低い。
- ・建て詰まりを防止し、空地等を確保

### ○ 容積率

- ・敷地面積に対する延べ床面積の割合
- ・商業地では高く、低層住宅地では低い。
- ・建物の大きさを規制し、形態格差を解消



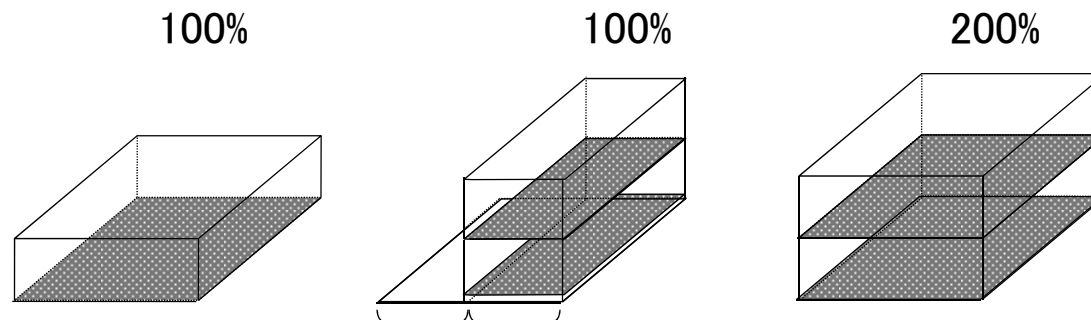
$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (1階床面積) (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 (m}^2\text{)}} \times 100$$

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積 (1階床面積 + 2階床面積) (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 (m}^2\text{)}} \times 100$$

# 用途地域における形態の制限 (容積率制限・建ぺい率制限)

## 容積率制限

$$\text{容積率 (\%)} = \text{延床面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$

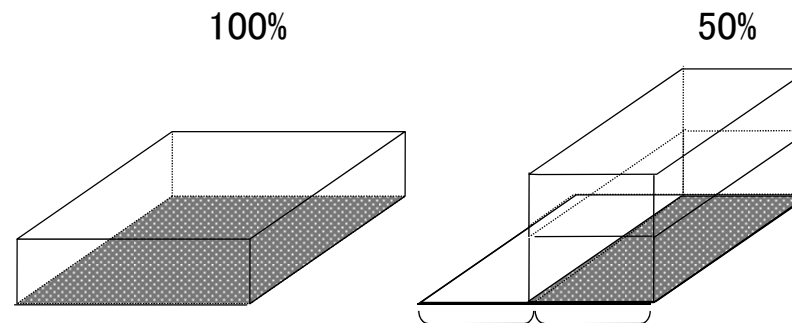


---

## 建ぺい率制限

$$\text{建ぺい率 (\%)} =$$

$$\text{建築面積 (建て坪)} \div \text{敷地面積} \times 100$$



# 用途地域の見直し（変更）について

- 西宮市を含む阪神間7市1町で構成する阪神間都市計画区域の用途地域は、広域的な調整が必要となるため法律で兵庫県が決定することとなっています。
- 用途地域は、社会経済状況の変化等に対応するため、都市計画基礎調査などの結果を踏まえ、概ね5年ごとに見直しを行っています。前回見直しは平成18年度のため、次回見直しは、平成23年度の予定です。
- 用途地域を変更（緩和）するとまちの環境が変化するおそれがあるため、目指すべきまちの将来像を明確にしたうえで変更することが必要となります。また上位計画との整合性も重要です。
- 良好な環境を保全するためには、住民で合意形成を図り、「地区計画」などで一定のルールを定める必要もあります。

# 用途地域は、こんな場合に変更します。

## 都市計画法の目的の達成

- 都市の健全な発展
- 国土の均衡ある発展
- 公共の福祉の増進に寄与

- 土地利用転換が進んだ場合
- 道路等の基盤整備が整った場合
- 鉄道駅やICなどが整備された場合
- 地区まちづくり方針が定まった場合
- その他事業等で必要が生じた場合

上位計画に適合

都市計画法の  
目的達成に適し  
た用途地域に変  
更を検討

# 地区まちづくり方針が定まった場合とは？

地区のみんなで

地区の将来像や公共の福祉を考えて、

まちづくりの方針を話し合い、

上位計画に適合しているまちづくりの方針について  
住民合意が図れれば、

用途地域の変更も可能です。

地区の暮らしを良くするためには、

住民主体のまちづくりが必要となっています。

# 用途地域を緩和すると・・・

用途地域が厳しいと土地の有効利用が難しく、買い物などを行う店舗の立地も困難です。



極端ですが

閑静な住宅地に大きなお店や事務所などが建築できるようになります。



住宅として、現在の良好な住環境やまちなみを保全することができます。

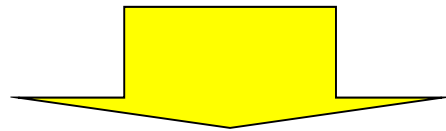
容積率や建ぺい率を緩和すると大きな建物を建築することができます。



# その4 市街化調整区域の問題

## 市街化調整区域の土地利用について

- 原則として建築物の建築など開発行為は禁止されている。
- 一定の条件を満たす建築物は許可により建築可能。
- 平成18年の都市計画法の改正により、以前は建築が可能であった病院や学校も許可が必要となりました。また既存宅地制度も廃止となっています。



## 都市縁辺部の市街化調整区域の問題点

- 農業活力が低下すると農地転用が増加し、青空駐車場や資材置場が増加する。(農業振興地域以外)
- 地区の活性化に必要な建築物の建築も困難
- 旧住造法の開発地では、用途の規制がないため、用途が混在化するおそれがある。 など

# 平成18年の都市計画法の改正について

近年のモータリゼーションの進展などを背景として公共公益施設や大規模集客施設などの都市機能が無秩序に拡散してきた。

## 様々な問題が発生

環境負荷の増大

地方都市を中心に中心市街地の衰退が深刻化

交通弱者である高齢者等の利便性の低下

各種公共サービスの効率性の低下

後追いのインフラの整備や維持管理コストの増大

## 人口減少・超高齢社会の到来

都市の拡大成長路線から既存の社会資本を活用した都市機能を集約したコンパクトなまちづくりに転換が必要

市街化調整区域の土地利用が厳格化

# 市街化区域への見直しについて

人口減少時代を迎え、市街化区域を拡大する必要性は低下しています。

市街化区域とする区域は、区画整理などにより市街地整備が確実に行われる区域とする必要があります。

その他にも緑を守ることが他法令などで位置づけられている区域などは市街化区域とすることはできません。

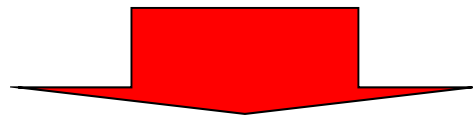


船坂地区の市街化調整区域は、上記の理由や近郊緑地保全区域に指定されている区域もあることから現在の社会状況で市街化区域へ編入することは困難です。

# 市街化調整区域でもまちづくり

市街化調整区域では、厳しい建築規制があり、建築物の建築が原則できないため、資材置場や駐車場などの土地利用がみられます。建築物を伴わないこれらの行為は法に反するものではないのですが、景観面や安心安全面、廃棄物等の放置など様々な問題が発生しています。

地区の活性化に必要な農業施設やその他の建築物も建築することができません。



市街化調整区域においても市街化を促進しない範囲で土地利用のルールづくりや住民によるまちづくり活動などが必要と考えています。まちづくりとは、自分たちの暮らしを良くするための継続的な活動です。

# 市街化調整区域を基本としたまちづくりとは

## 市街化調整区域のまちづくり

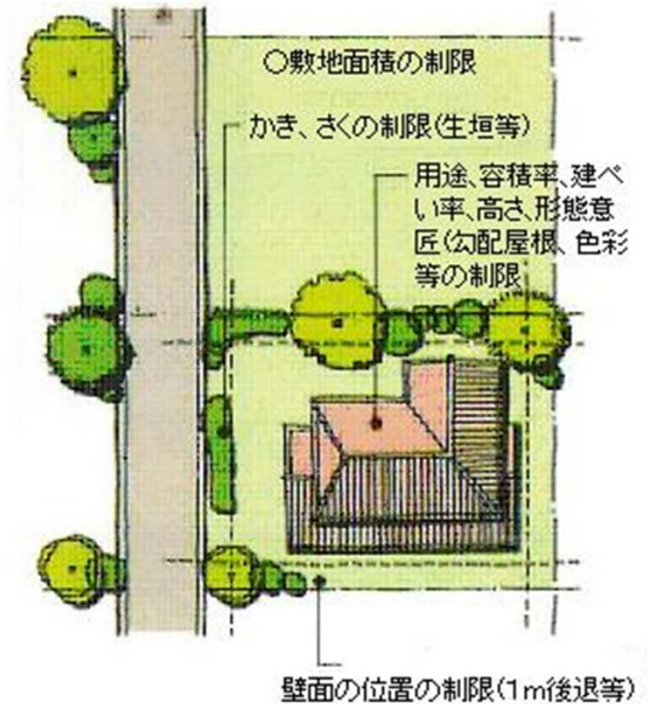
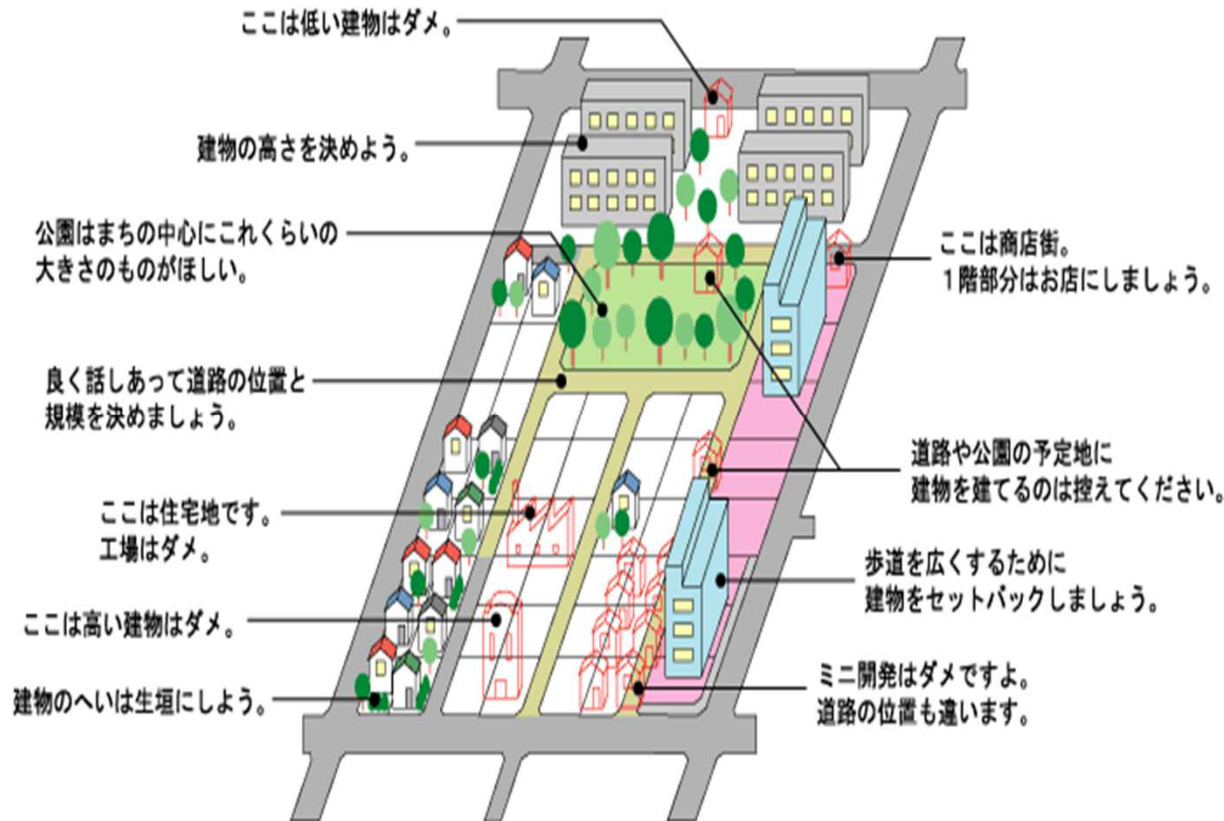
地区の環境を次世代に継承することを目的に地区住民で話し合っ  
て、地区が抱える課題の解決や地区環境の改善を目指し、適  
正な土地利用の調整や、まちづくりに関する活動を行うもの。

地域の資源などを活用しつつ、集落の活性化や農業的土地利用  
等の形成を実現するため、地区住民で合意形成を図れば、市街化  
調整区域に必要な施設や市街化を促進しない施設を一定認める  
ことができる手法もあります。そのためまちづくりに関する話し合い  
や活動が必要であり、地元住民の交流を進める必要があります。

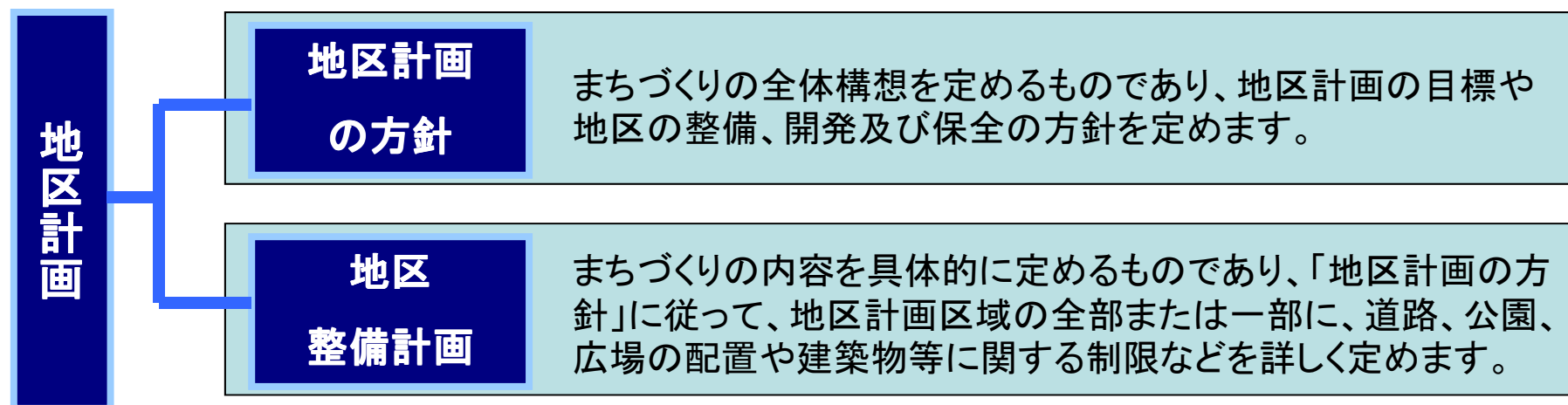
# 地区計画

私たちが住み、憩うかけがえのない「まち」は、地区のみんなのものです。「まち」には、個性があり、それぞれの「まち」の長所や短所も違います。

地区計画は、町丁などの一定の地区ごとに関係者で話し合い、地区の実情に応じたルールを定め、まちづくりを進めていくものです。



# 地区計画の構成



## 地区整備計画で定める内容

1

### 地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保します。

2

### 建築物やその他の敷地などの制限

- ア. 建築物の用途の制限
- イ. 建ぺい率、容積率の最高限度等
- ウ. 敷地面積の最低限度
- エ. 建築物の高さの最高限度等
- オ. 壁面の位置の制限
- カ. 建築物の形態、意匠の制限
- キ. かき又は柵の構造の制限

3

### その他土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良好な自然環境を守り、壊さないように制限することができます。

# 地区計画の活用方法その1

## 良好な住宅地の区域を守りたい場合



### 地区のまちづくりの課題

今の住環境を守るために住宅以外の用途を制限したい。

高いマンションが建ってまちなみや住環境が悪化することを防ぎたい。

緑豊かな環境の維持や地区の緑をもっと増やしたい。

個々の敷地が小さくなって密集化することを防ぎたい。

落ち着いたあるまちなみを守りたい。

### 地区計画によるルール例

- 住宅以外の用途を制限する。
- または日常生活品を販売する店舗と住宅に限定する。

- 建築物の高さの最高限度や斜線制限又は階数の最高限度を定める。

- 生垣とする。
  - 壁面の位置を定め、植樹する。
- ※緑地協定の締結も有効です。

- 敷地面積の最低限度を定める。
- 建ぺい率の最高限度を定める。

- 外壁の色彩や屋根の形態など、建築物の形態意匠の制限を定める。



# 地区計画の活用方法その2

## 用途地域を緩和する場合の環境保全策の例



### 用途地域緩和による問題

地区の活性化は理解できるが環境悪化が心配。

小さな事務所は良いが大きな事務所は困る。

道路が狭いので店舗や事務所へ来る来客が増えれば危険。

魅力的なまちなみをつくりたい。

高い建築物はいらない。

### 地区計画によるルール例

○ 幹線道路沿道などの一部分以外は、住宅以外の用途を制限する。

○ 一定規模以上の事務所の床面積を制限する。例えば150㎡など

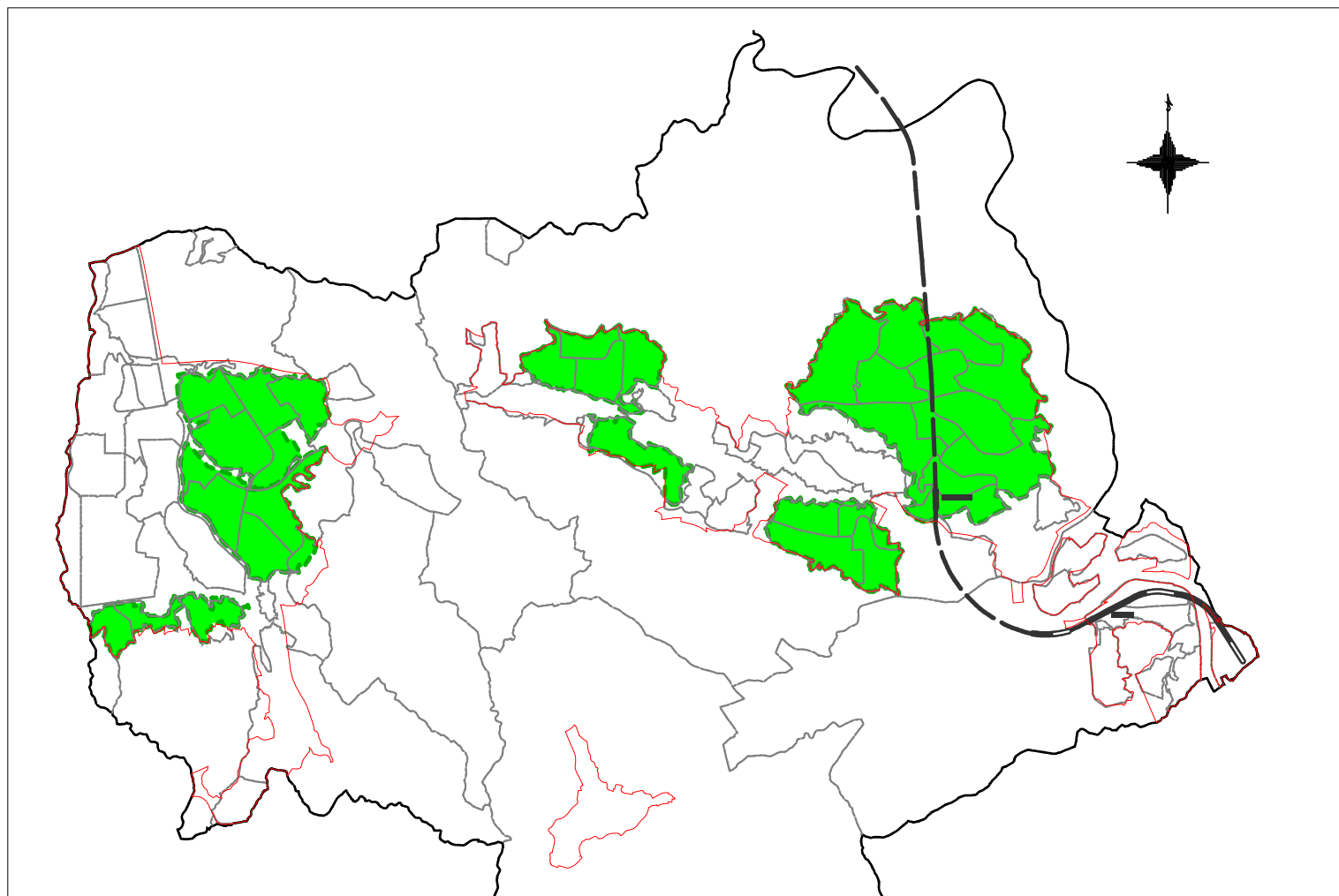
○ 家や塀などを新築や改築する場合は、塀を後退させ、道路を広げる。

○ 建築物の形態、意匠等を統一する。  
○ 過大な看板・広告を制限する。

○ 建築物の高さの最高限度を制限する。例えば10m・3階など

# 西宮市北部の地区計画区域

開発住宅地(ニュータウン)に  
地区計画が定められています。



# 「まちづくり」って何だろう

「まちづくり」という言葉を良く聞くけど、何を指しているの？

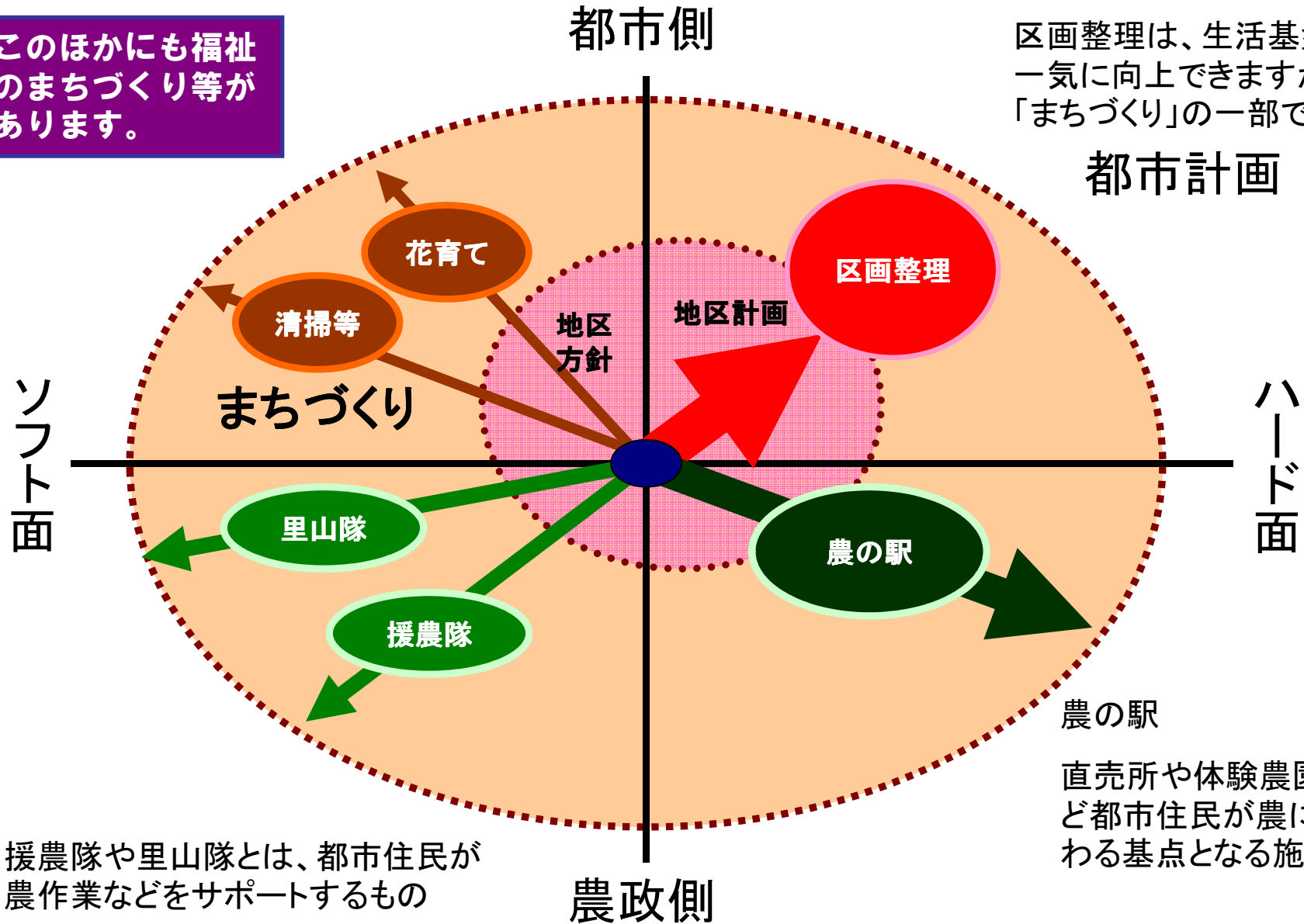
「まちづくり」は自分たちの暮らしを良くするための活動らしいよ



# まちづくりの方向の例

このほかにも福祉のまちづくり等があります。

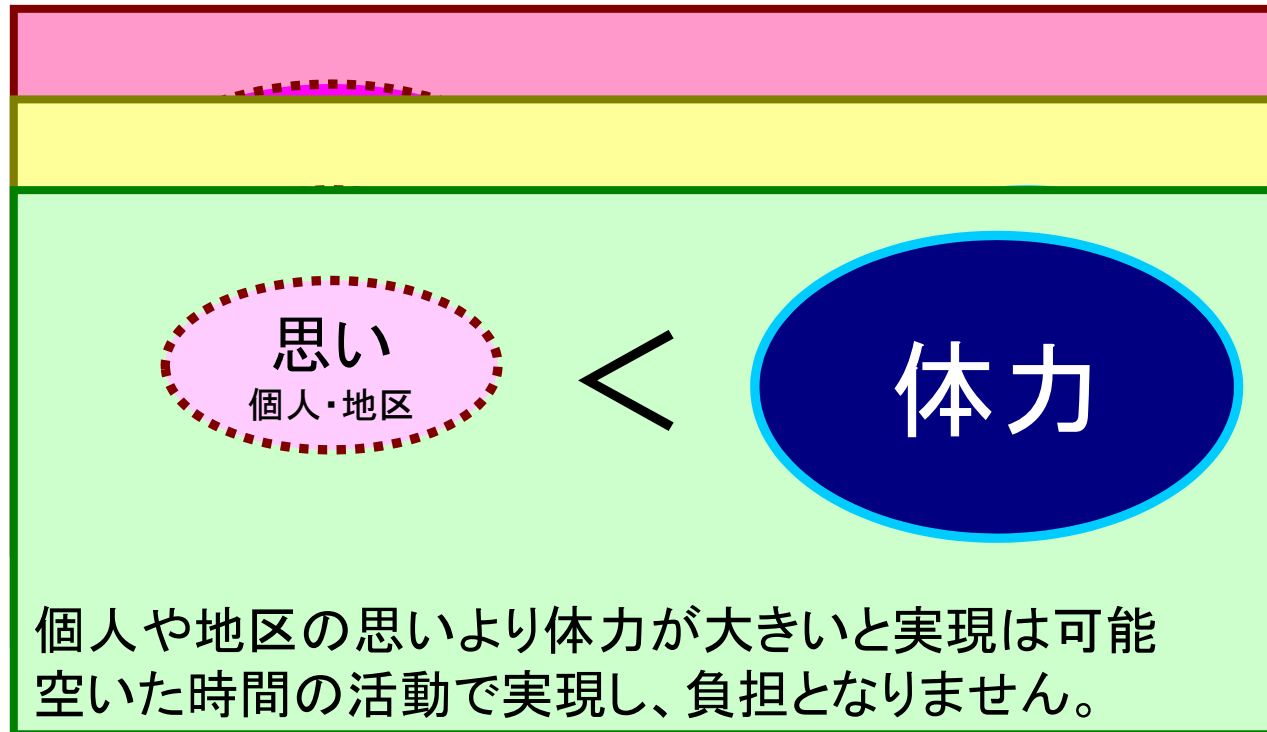
区画整理は、生活基盤を一気に向上できますが、「まちづくり」の一部です。



援農隊や里山隊とは、都市住民が農作業などをサポートするもの

農の駅  
直売所や体験農園など都市住民が農に関わる基点となる施設

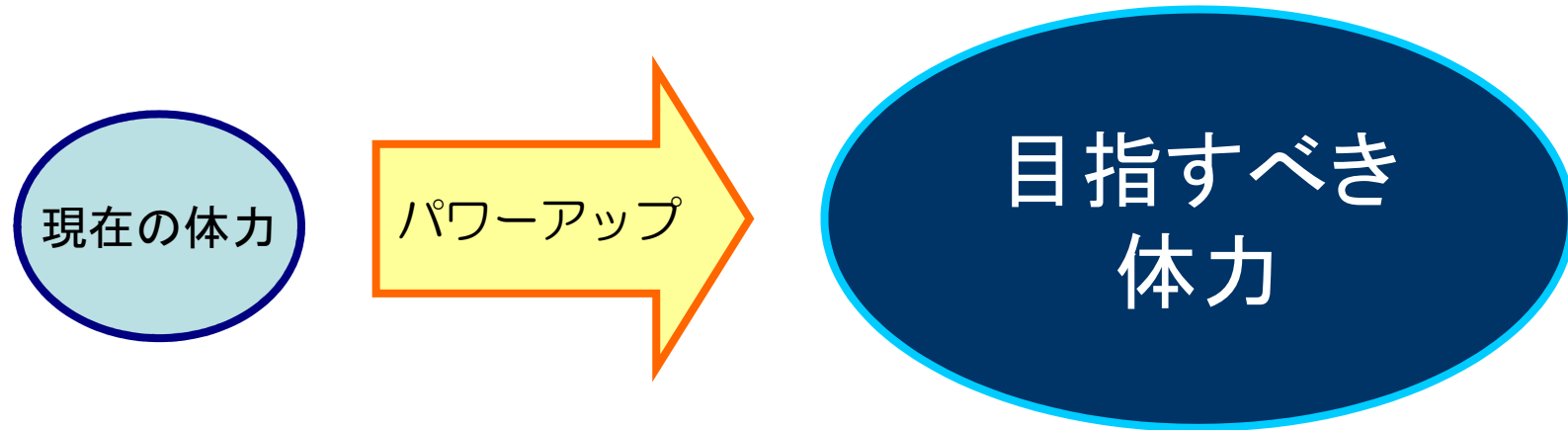
# まちづくりと住民活動の関係



まちづくりは、自分たちの暮らしを良くするため、継続的に活動するものなので、負担とならない範囲で楽しく取り組むことが必要です。

自分たちの体力と相談して負担とならない範囲でできることを探してみましよう。

# 地区の体力を増強しよう



## パワーアップの素・・・地区を好きになろう！

地区の良いところや課題を知っている  
ようでも意外と知らないものです。

交流の場づくりやまち歩きなどが重要  
となっています。

もちろん、情報の収集や勉強会なども  
重要です。

地区には様々な人が暮らしており、ま  
た事業も行われています。

その人たちが結びつくことにより新た  
な力が生まれます。

地区以外の住民と結びつくことも大き  
な力になります。

**本日は、長時間お疲れ様でした。**

**これで、本日のまちづくり塾の説明は終わります。**

**トイレ休憩後に意見交換と質問の時間を設けます。**

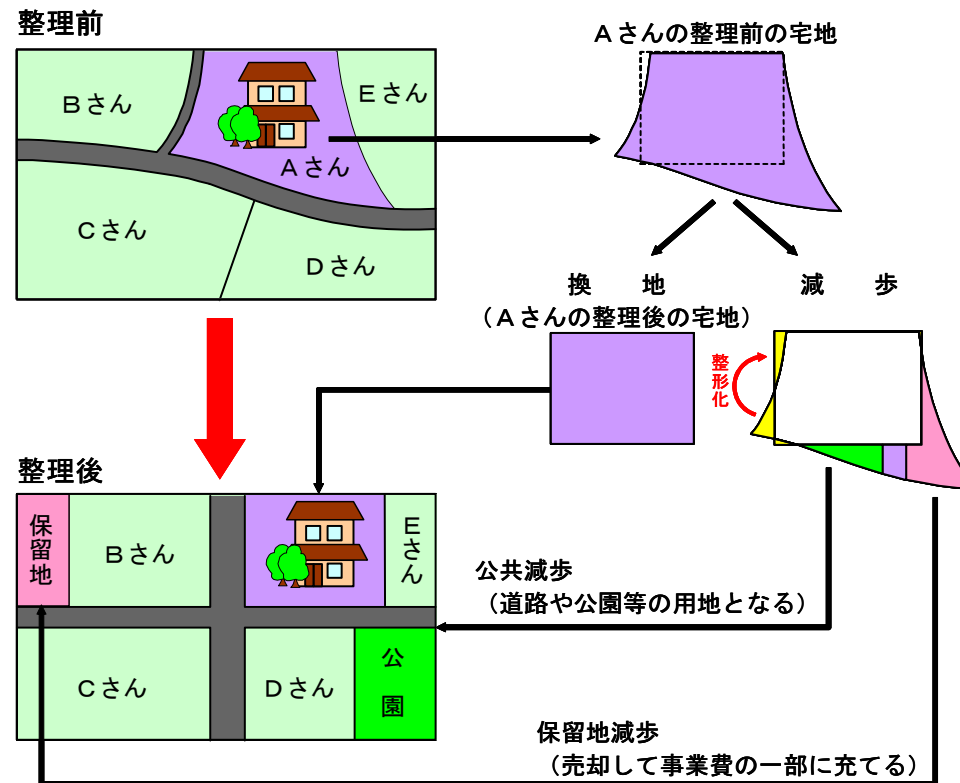


# 市街地開発事業

## 市街地開発事業・・・土地区画整理事業、市街地再開発事業 等

### 【土地区画整理事業】

公共施設が未整備の一定の区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供(減歩)してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる





# 建築物の高さの制限

建築物の高さの制限には絶対高さ制限、斜線制限、日影規制などがある。

これらの制限は、道路上空の開放性、建築物の日照・採光などを確保することを目的としている。

高さ制限のイメージ

建築物周辺の日照・採光の確保は重要

