

令和5年度第2回都市計画審議会  
令和5年11月7日(火)午後2:00~

議案第 1 号

阪神間都市計画地区計画の変更(西宮市決定)について【付議】  
(JR西宮駅南西地区地区計画)

目 次

1. 位置図及び周辺状況図.....	P. 3
2. 変更の概要.....	P. 4
3. 地区計画決定以降の経過.....	P. 6
4. 計画書(変更原案)の条例縦覧結果について.....	P. 6
5. 新旧対照表.....	P. 7
6. 計画書(変更案).....	P. 12
7. 理由書(変更案).....	P. 14
8. 計画図(変更案).....	P. 15
9. スケジュール(案).....	P. 16
10. 参考資料(パース、1階~3階平面図).....	P. 17

西都計発第40-1号  
令和5年11月7日  
(2023年)

西宮市都市計画審議会  
会長 角野 幸博 様

西宮市長 石井 登志郎



阪神間都市計画地区計画の変更（西宮市決定）について【付議】  
（JR西宮駅南西地区地区計画）

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

# 1. 位置図及び周辺状況図



図-1 位置図

出典：国土地理院ウェブサイト

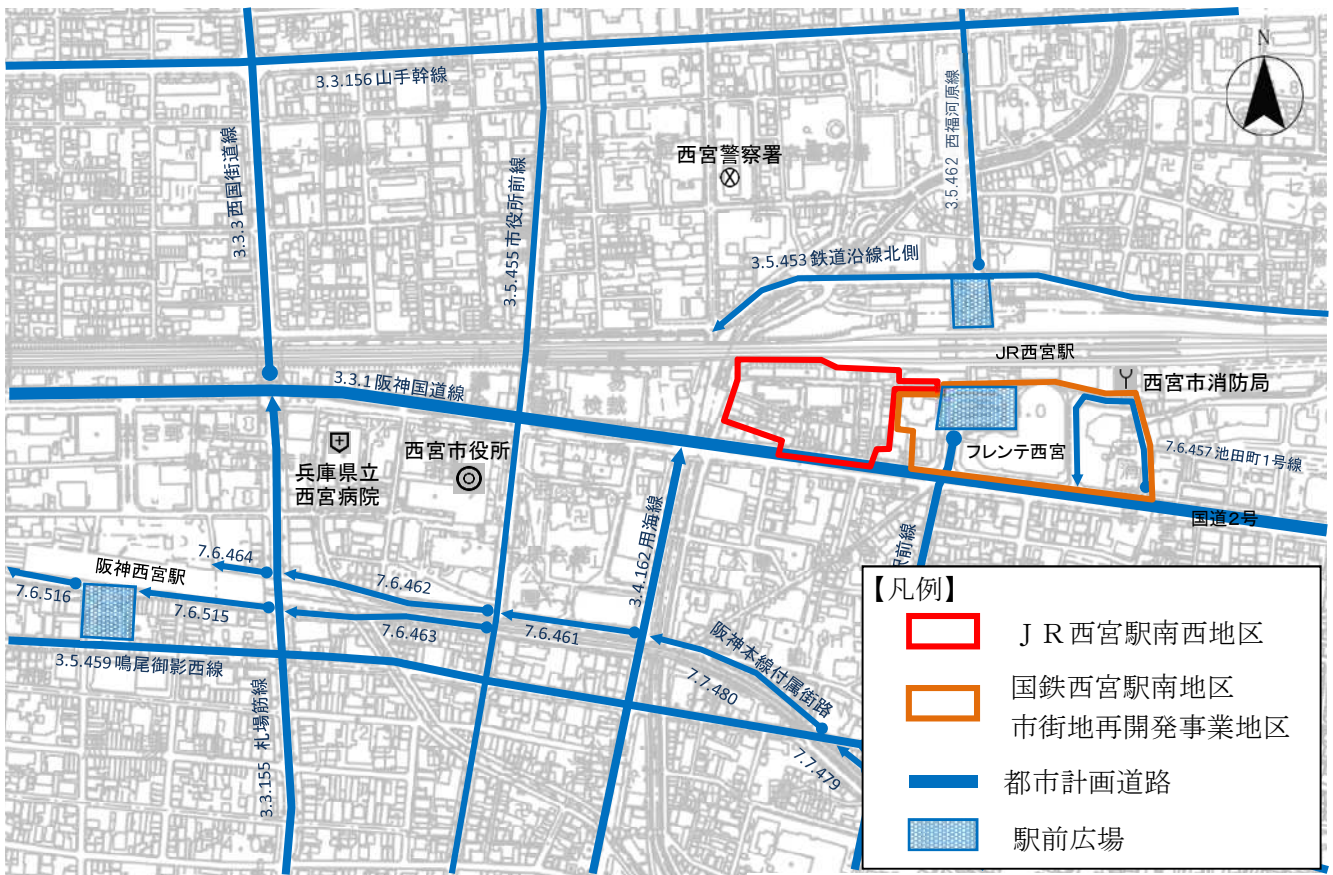
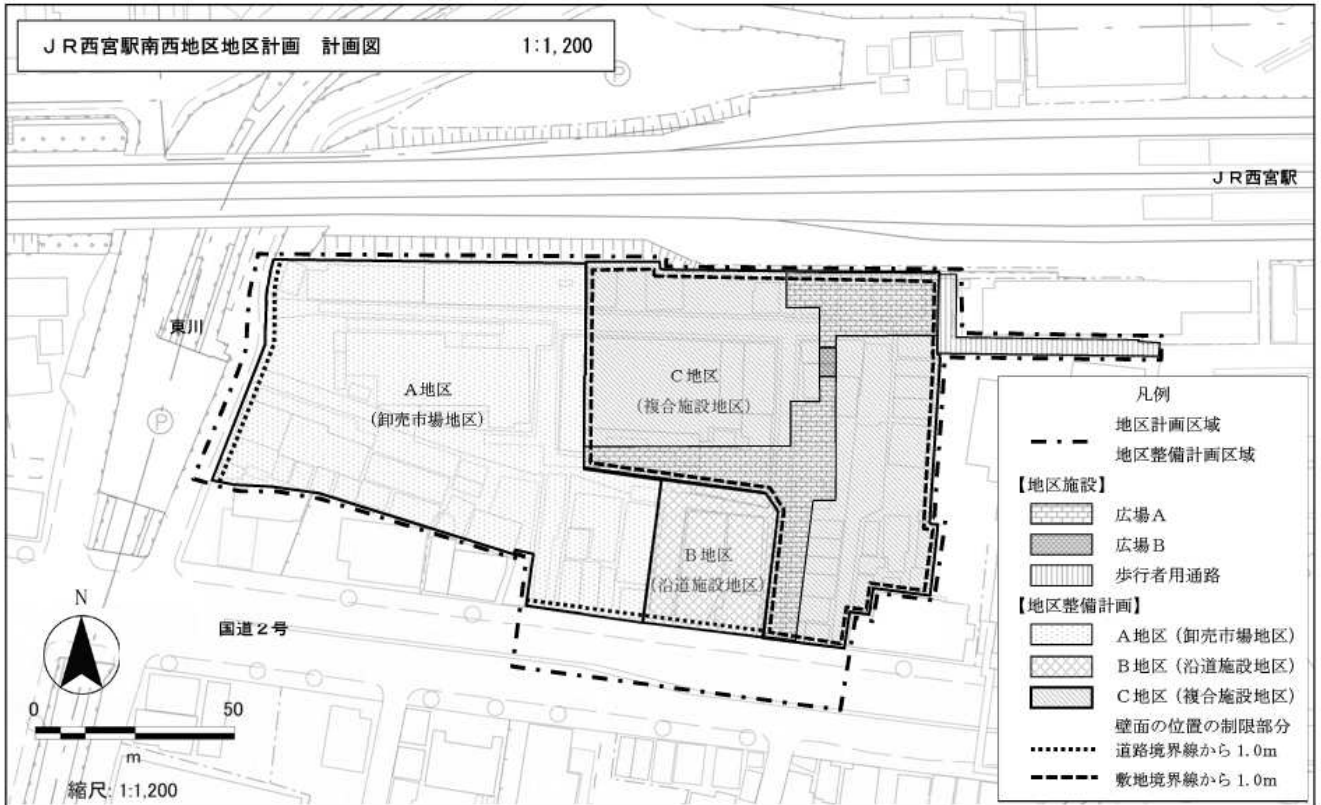


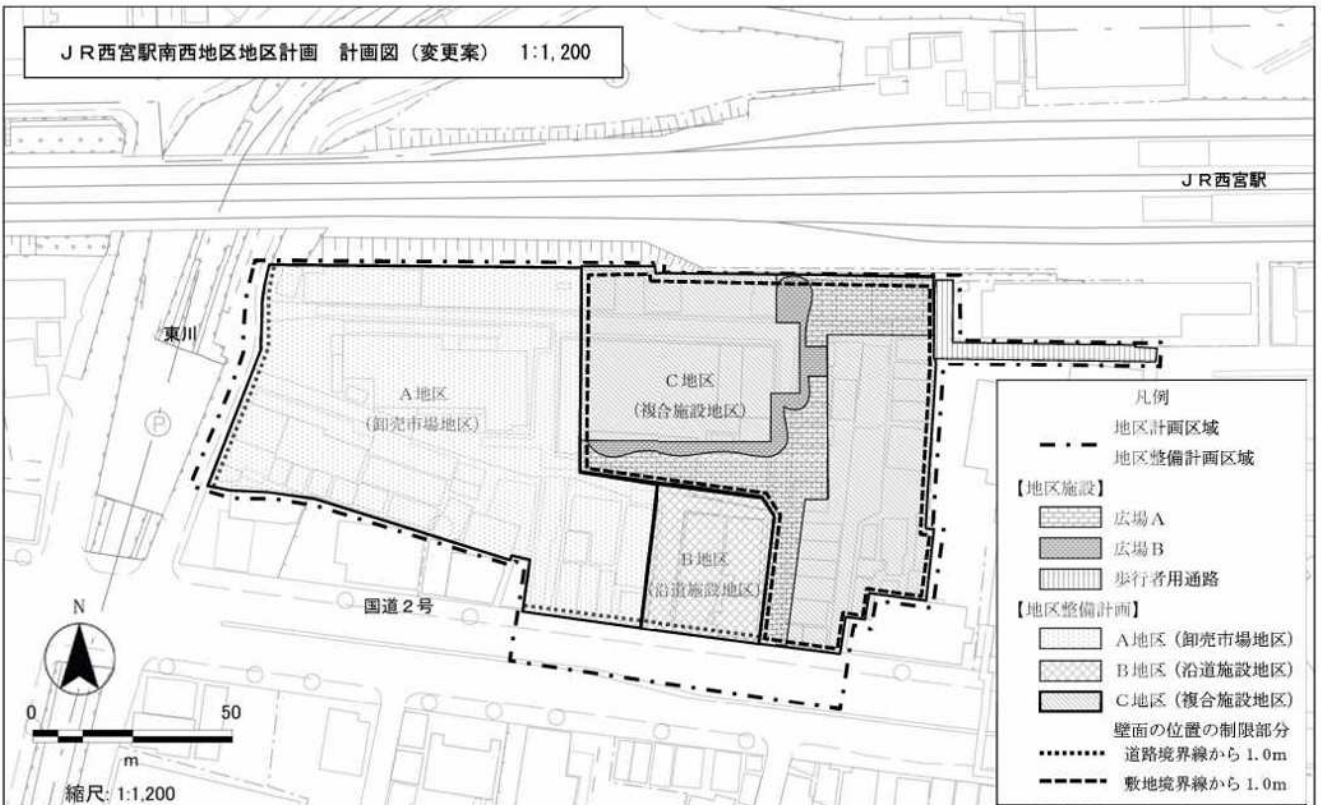
図-2 周辺状況図

## 2. 変更の概要

### 【現行】



### 【変更案】



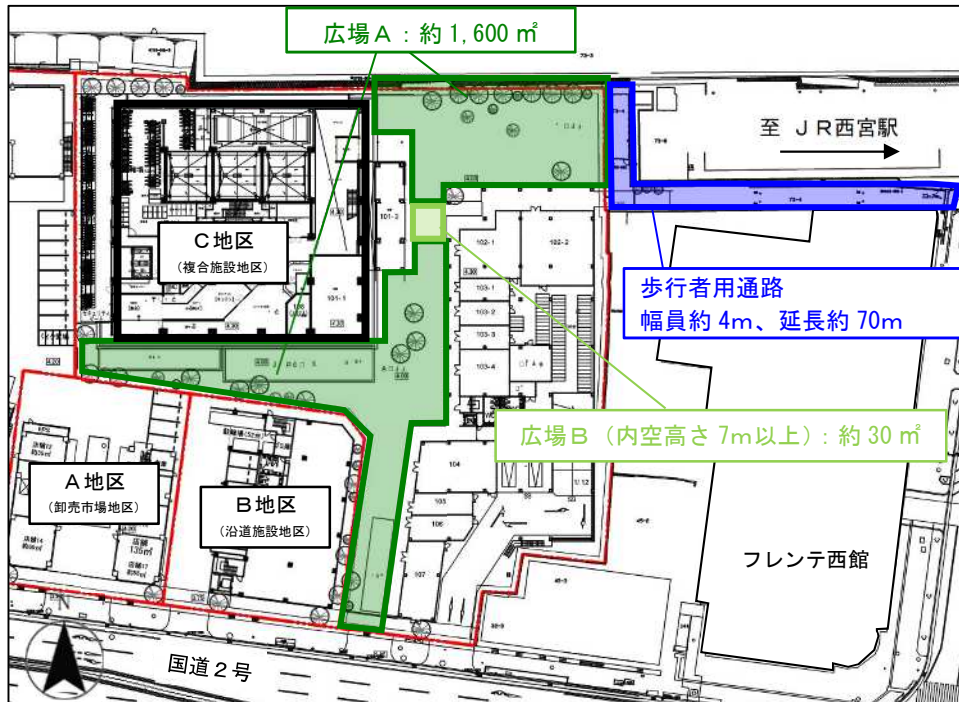
### 【変更の概要】

当地区計画C地区（複合施設地区）に新設する複合施設棟について、魅力ある都市景観の形成及び広場利用者の利便性の向上を図るため、地区施設である広場について変更するものである。

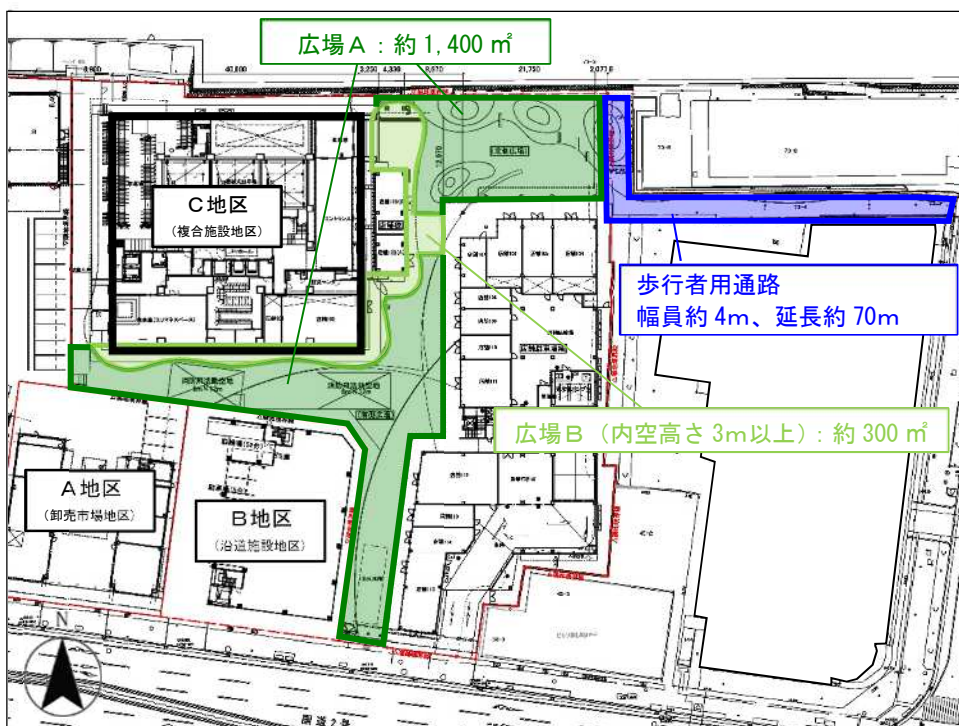
#### 具体的な変更内容とその目的

- ・住宅棟の底形状に変化を持たせ上部を緑化することにより、都市景観や周辺環境に配慮した建築物として緑視率が向上する。
- ・住宅棟の底面積の拡充により日除け・雨除け面積が増え、広場利用者の利便性が向上する。

### ■地区施設の配置（現行）（令和3年9月15日 都市計画決定）



### ■地区施設の配置（案）（令和5年8月28日 報告）



### 3. 地区計画決定以後の経過

平成30年度に地区計画及びJR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定等を行った。その後施設計画見直しを経て、地区施設である広場及び歩行者用通路の配置を変更し、令和3年度に地区計画変更手続きを行った。

同年12月に再開発事業の工事に着手し、現在はA地区の卸売市場建物新築工事施工中である。

年月日		主な出来事		
		都市計画関連	市街地再開発事業関連	
			法手続	地元の動き
平成30年度	9月1日	都市計画決定 (JR西宮駅南西地区地区計画)		
	9月3日	卸売市場 建築基準法第51条 ただし書きの規定に基づく許可通知		
	10月10日	都市計画決定 (JR西宮駅南西地区 第一種市街地再開発事業)		
令和2年度	3月2日		事業計画変更認可	
	3月12日		事業計画変更告示	
令和3年度	9月15日	都市計画変更 (JR西宮駅南西地区地区計画)		
	12月6日			工事着手

### 4. 計画書（変更原案）の条例縦覧結果について

「JR西宮駅南西地区地区計画」の計画書（変更原案）について令和5年8月28日 令和5年度第1回都市計画審議会にて報告の後、一連の計画書（変更原案）を2週間の条例縦覧に付した。

- 縦覧期間：令和5年9月11日（月）～令和5年9月25日（月）
- 縦覧場所：市街地整備課（JR西宮駅南西地区まちづくり担当）窓口、市ホームページ
- 広報方法：市役所正面玄関前掲示場、市政ニュース（令和5年9月10日号）、市ホームページにて周知  
権利者へは、再開発組合より通知
- 閲覧者数：市街地整備課（JR西宮駅南西地区まちづくり担当）窓口：0名、  
市ホームページアクセス：394件
- 提出された意見の総数：0件

## 5. 新旧対照表

		現行	変更案
名 称		J R 西宮駅南西地区地区計画	同左
位 置		西宮市池田町の一部	同左
区 域		計画図表示のとおり	同左
面 積		約 1. 5 h a	同左
地区計画の目標		<p>当地区は、大阪、神戸という二大都市の中間にあり、本市の南部市街地の中央部に位置するという有利な立地条件に加え、鉄道等による交通の利便性が高いことから、本市における都市核のひとつとして重要な位置にある。</p> <p>当地区では、恵まれた立地条件を活かしつつ、商業・業務機能、居住機能等の集積による土地の合理的な利用を促進するため、容積を適正に配分することにより、計画的な市街地環境の形成を図る。</p>	同左
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	<p>地区全体における都市機能の更新及び合理的な土地利用の促進を図るため、当地区を次の3地区に区分し、土地利用に関する方針を次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A地区（卸売市場地区）では、周辺住環境と調和した低層利用の卸売市場施設等の整備を図る。</li> <li>2. B地区（沿道施設地区）では、国道2号沿道の立地を活かし、ロードサイド型の商業・業務施設等の整備を図る。</li> <li>3. C地区（複合施設地区）では、土地の高度利用を行うとともに、恵まれた交通条件を活かし、優良な都市型居住機能及び商業・業務等の都市機能の集積を図ることにより、快適で良好な中心市街地の形成を図る。</li> <li>4. 各地区の道路に面する部分においては、歩道と一体的な公開空地を確保し、ゆとりと潤いのある歩行者空間を整備する。</li> </ol>	同左

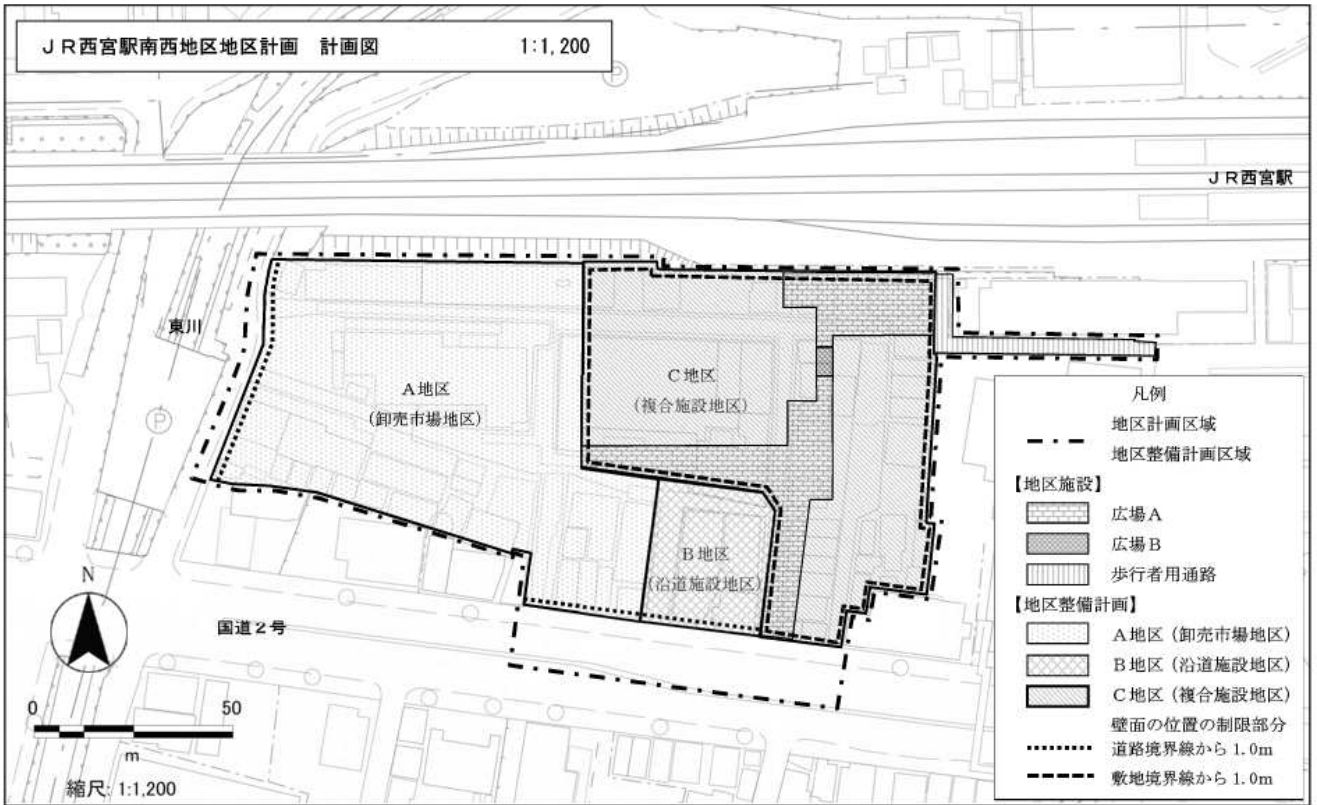
		現行			変更案		
	地区施設の整備の方針	<p>1. 広場、歩行者用通路などの整備においては、都市核にふさわしいアメニティ豊かな空間形成を図る。</p> <p>2. 安全で良好な地区環境の形成を図るため、地区内にオープンスペースを確保するなど、中心市街地にふさわしい都市空間形成を図る。</p>			同左		
	建築物等の整備の方針	<p>各地区の特性を活かし、にぎわいを創出するよう、建築物の用途、意匠等に配慮するとともに、地区全体が秩序と風格ある都市景観の形成を図る。</p> <p>1. 道路に面する建築物については、低層部の用途、意匠等に配慮するとともに、壁面後退により歩道と一体となった快適でゆとりのある歩行者空間の形成を図る。</p> <p>2. 大規模な建築物については、地区のシンボルとなるような意匠に努めるとともに、ランドマークとして美しいスカイラインの形成を図る。</p> <p>3. 屋外広告物については、掲出位置、規模、形状、色彩などの基準化に努め、にぎわいのなかにも秩序のある都市景観の形成を図る。</p>			同左		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>広場A：約1,600㎡（計画図表示のとおり）</p> <p>広場B：約30㎡（計画図表示のとおり・内空高さ7m以上確保）</p> <p>歩行者用通路：幅員約4m、延長約70m（計画図表示のとおり）</p>			<p>広場A：約<u>1,400</u>㎡（計画図表示のとおり）</p> <p>広場B：約<u>300</u>㎡（計画図表示のとおり・内空高さ<u>3</u>m以上確保）</p> <p>歩行者用通路：幅員約4m、延長約70m（計画図表示のとおり）</p>		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区（卸売市場地区）	B地区（沿道施設地区）	C地区（複合施設地区）	同左
			面積	約0.6ha	約0.1ha	約0.6ha	
建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供するもの。</p>			同左			



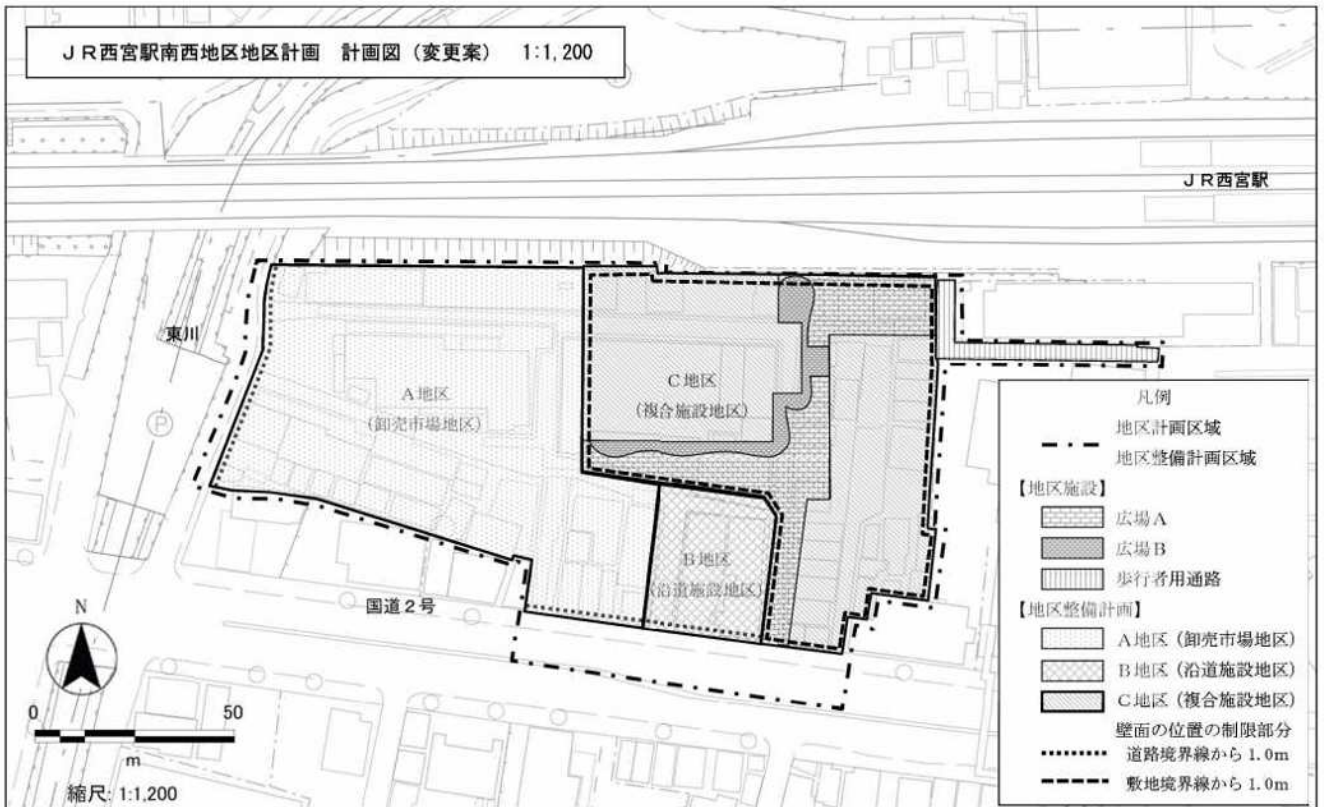
		現行			変更案
	建築物の容積率の最高限度	8/10	30/10	50/10	同左
	建築物の容積率の最低限度	2/10	10/10	20/10	同左
	建築物の建蔽率の最高限度	8/10	8/10	8/10	同左
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	1,000㎡	1,000㎡	同左
	建築物の建築面積の最低限度	200㎡	200㎡	200㎡	同左
	建築物の高さの最高限度	20m ただし、敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を1.0m以上とする場合は、30mとすることができる。		160m	同左
	壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 1. 計画図に表示する部分は、道路境界線から1.0m		敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 1. 計画図に表示する部分は、敷地境界線から1.0m	同左

		現行	変更案
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の外観は形態、意匠に配慮し、特に建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の色彩は、原則として原色及び蛍光色を避ける。ただし、アクセントとして原色及び蛍光色を使用する場合はこの限りでない。</p> <p>2. 広告物（公共用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は除く。）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) 建築物から突出した広告物で壁面からの突出距離が1mを超えるもの又は地面から広告物の下端までの高さが2.5m未満のもの。</p> <p>(3) 自己の敷地に建植する広告物（広告塔、広告板等）で壁面の位置の制限を受ける部分に設置するもの。</p>	同左
	かき又はさくの構造の制限	防犯上又は意匠上かき又はさくを設置する場合は、生垣等による緑化に努めるものとする。	同左

【現行】



【変更案】



# 計 画 書（変更案）

阪神間都市計画地区計画の変更（西宮市決定）

阪神間都市計画 J R 西宮駅南西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	J R 西宮駅南西地区地区計画	
位 置	西宮市池田町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 1. 5 h a	
地区計画の目標	<p>当地区は、大阪、神戸という二大都市の中間にあり、本市の南部市街地の中央部に位置するという有利な立地条件に加え、鉄道等による交通の利便性が高いことから、本市における都市核のひとつとして重要な位置にある。</p> <p>当地区では、恵まれた立地条件を活かしつつ、商業・業務機能、居住機能等の集積による土地の合理的な利用を促進するため、容積を適正に配分することにより、計画的な市街地環境の形成を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	<p>地区全体における都市機能の更新及び合理的な土地利用の促進を図るため、当地区を次の3地区に区分し、土地利用に関する方針を次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A地区（卸売市場地区）では、周辺住環境と調和した低層利用の卸売市場施設等の整備を図る。</li> <li>2. B地区（沿道施設地区）では、国道2号沿道の立地を活かし、ロードサイド型の商業・業務施設等の整備を図る。</li> <li>3. C地区（複合施設地区）では、土地の高度利用を行うとともに、恵まれた交通条件を活かし、優良な都市型居住機能及び商業・業務等の都市機能の集積を図ることにより、快適で良好な中心市街地の形成を図る。</li> <li>4. 各地区の道路に面する部分においては、歩道と一体的な公開空地を確保し、ゆとりと潤いのある歩行者空間を整備する。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 広場、歩行者用通路などの整備においては、都市核にふさわしいアメニティ豊かな空間形成を図る。</li> <li>2. 安全で良好な地区環境の形成を図るため、地区内にオープンスペースを確保するなど、中心市街地にふさわしい都市空間形成を図る。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>各地区の特性を活かし、にぎわいを創出するよう、建築物の用途、意匠等に配慮するとともに、地区全体が秩序と風格ある都市景観の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路に面する建築物については、低層部の用途、意匠等に配慮するとともに、壁面後退により歩道と一体となった快適でゆとりのある歩行者空間の形成を図る。</li> <li>2. 大規模な建築物については、地区のシンボルとなるような意匠に努めるとともに、ランドマークとして美しいスカイラインの形成を図る。</li> <li>3. 屋外広告物については、掲出位置、規模、形状、色彩などの基準化に努め、にぎわいのなかにも秩序のある都市景観の形成を図る。</li> </ol>

地区 整備 計画 に 関 す る 事 項	地区施設の 配置及び規模		広場A：約1,400㎡（計画図表示のとおり） 広場B：約300㎡（計画図表示のとおり・内空高さ3m以上確保） 歩行者用通路：幅員約4m、延長約70m（計画図表示のとおり）			
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	名称	A地区（卸売市場地区）	B地区（沿道施設地区）	C地区（複合施設地区）
			面積	約0.6ha	約0.1ha	約0.6ha
		建築物の用途の 制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供するもの。			
		建築物の容積率の 最高限度	8/10	30/10	50/10	
		建築物の容積率の 最低限度	2/10	10/10	20/10	
		建築物の建蔽率の 最高限度	8/10	8/10	8/10	
		建築物の敷地面積 の最低限度	1,000㎡	1,000㎡	1,000㎡	
		建築物の建築面積 の最低限度	200㎡	200㎡	200㎡	
		建築物の高さの 最高限度	20m ただし、敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を1.0m以上とする場合は、30mとすることができる。		160m	
		壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 1. 計画図に表示する部分は、道路境界線から1.0m		敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 1. 計画図に表示する部分は、敷地境界線から1.0m	
		建築物の形態又は 意匠の制限	1. 建築物の外観は形態、意匠に配慮し、特に建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の色彩は、原則として原色及び蛍光色を避ける。ただし、アクセントとして原色及び蛍光色を使用する場合はこの限りでない。 2. 広告物（公共用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は除く。）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。 (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。 (2) 建築物から突出した広告物で壁面からの突出距離が1mを超えるもの又は地面から広告物の下端までの高さが2.5m未満のもの。 (3) 自己の敷地に建植する広告物（広告塔、広告板等）で壁面の位置の制限を受ける部分に設置するもの。			
		かき又はさくの 構造の制限	防犯上又は意匠上かき又はさくを設置する場合は、生垣等による緑化に努めるものとする。			

## 理 由 書（変更案）

当地区では、J R 西宮駅の南西に位置する老朽化した卸売市場の再生整備を推進するとともに、恵まれた立地条件を活かした土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、都市核にふさわしいにぎわいと魅力ある都市空間の形成を図るため、平成 30 年 9 月 1 日付で阪神間都市計画 J R 西宮駅南西地区地区計画を都市計画決定した。

令和 3 年 9 月 15 日付の第 1 回変更では、当地区計画 C 地区に新設する複合施設棟と、東側隣地建築物との十分な棟間距離の確保や、C 地区における商業空間と一体となったオープンスペースの確保など、都市景観や周辺環境に配慮した安全・安心で快適な中心市街地の形成を図るため、J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業の施設計画見直しに伴い、地区施設である広場及び歩行者用通路の配置を決定した。

このたび C 地区において、周辺環境に配慮した立体的な緑化の増進により、魅力ある都市景観の形成及び広場利用者の利便性の向上を図るため、地区施設である広場について変更するものである。

J R西宮駅南西地区地区計画 計画図（変更案） 1:1,200

J R西宮駅

東川

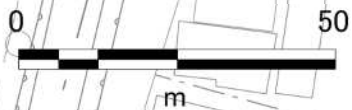
P

A地区  
(卸売市場地区)

C地区  
(複合施設地区)

B地区  
(沿道施設地区)

国道2号



縮尺: 1:1,200

凡例

- 地区計画区域
- - - 地区整備計画区域

【地区施設】

- 広場A
- 広場B
- 歩行者用通路

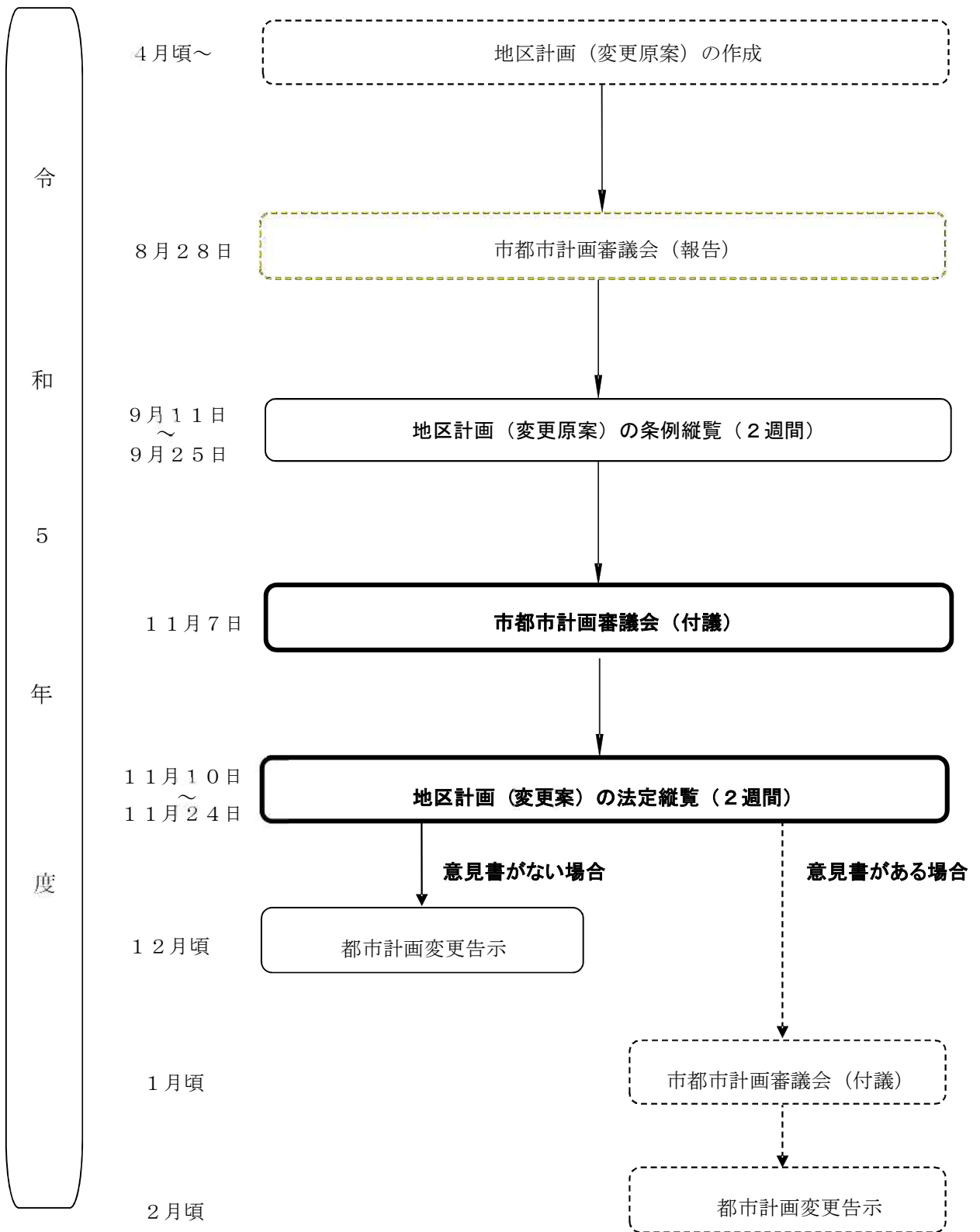
【地区整備計画】

- A地区 (卸売市場地区)
- B地区 (沿道施設地区)
- C地区 (複合施設地区)

壁面の位置の制限部分

- ..... 道路境界線から1.0m
- - - 敷地境界線から1.0m

## 9. スケジュール(案)





## 10. 参考資料（パース、1階～3階平面図）

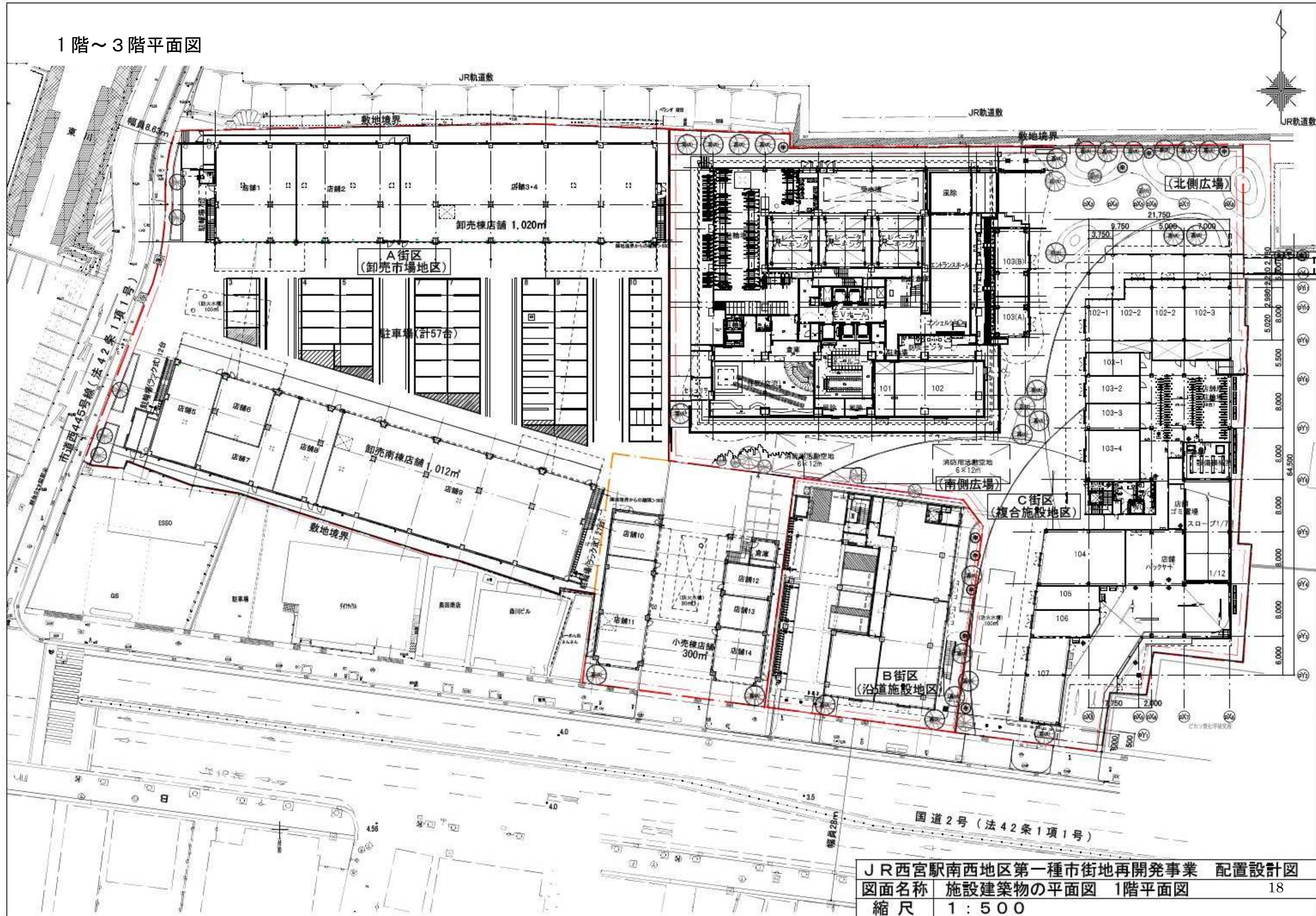


鳥瞰パース

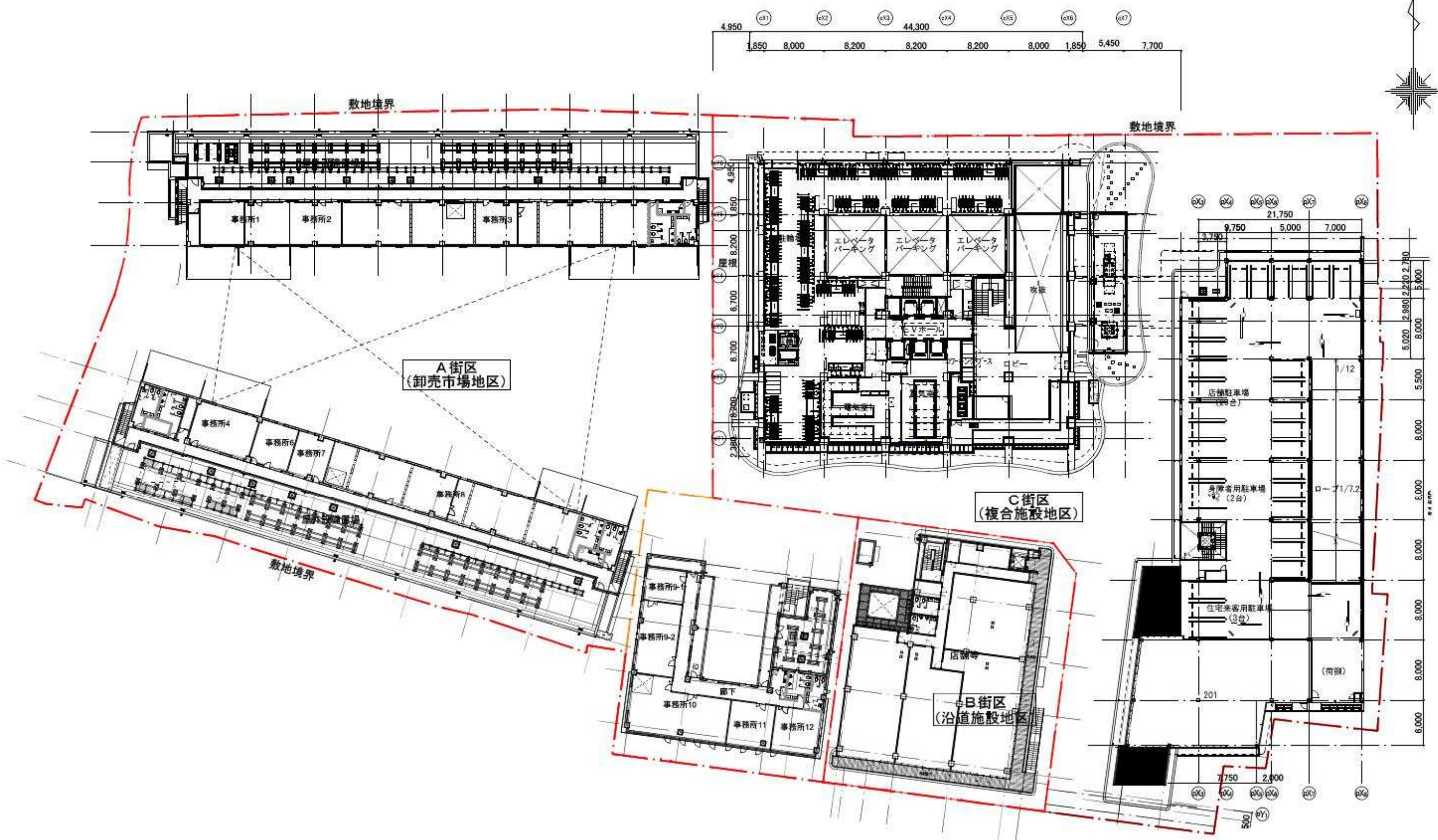


鳥瞰パース 拡大

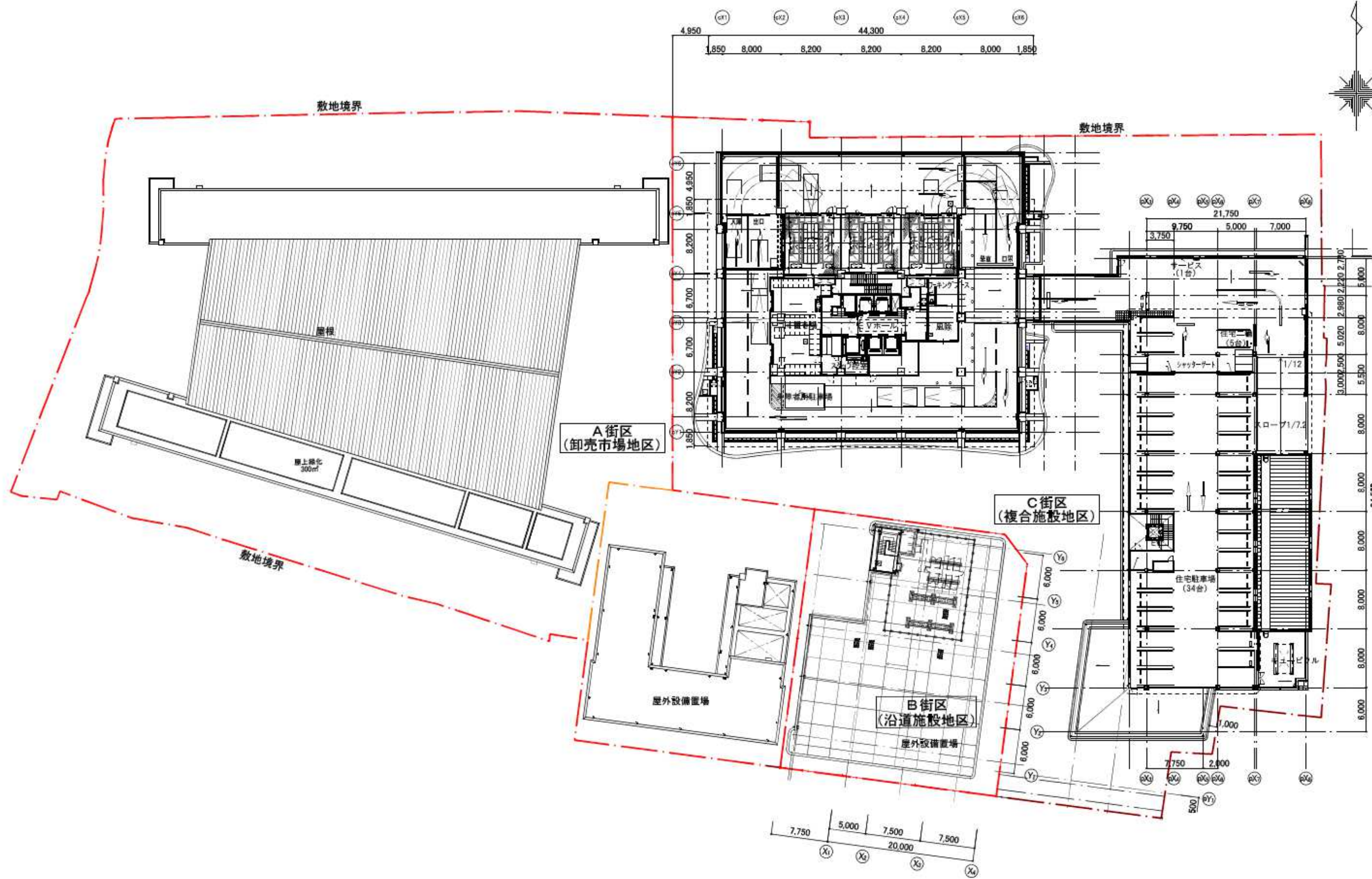
1階～3階平面図



JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 配置設計図		
図面名称	施設建築物の平面図	1階平面図
縮尺	1:500	



J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 配置設計図  
 図面名称 施設建築物の平面図 2階平面図  
 縮尺 1:500



JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 配置設計図  
 図面名称 施設建築物の平面図 3階平面図  
 縮尺 1:500