

報告第 3 号

アサヒビール西宮工場の跡地について【報告】

目 次

1 . これまでの主な経過	P. 1
2 . 今後のスケジュール	P. 2
資料 1 「アサヒビール西宮工場跡地まちづくりガイドライン」	
資料 2 「アサヒビール西宮工場跡地まちづくり基本協定」	

1. これまでの主な経過

都市計画公園を含めた 3.8ha において、公共施設整備を前提とした土地利用計画に対応した都市計画制度の運用を検討

《平成 25 年》

■ 11 月 22 日

市都市計画審議会において、アサヒビール西宮工場の跡地の対応方針等について報告

《平成 26 年》

■ 2 月 21 日

市都市計画審議会において、都市計画指定変更等の見直し素案を報告

■ 6 月

新市長 所信表明(抜粋)

対象地における公共施設の移転整備を目的とした土地の取得は、白紙に戻します。(略)

特に、中央病院の抱える課題解決には、県立西宮病院との統合が不可欠であり、その議論を進めないまま移転新築することはできないと考えています。(略)

これから開発の主体となる事業者には、開発事業が周辺環境とも調和した良好なまちづくりとして進められることを強く要望し、地区計画制度の導入を基本に、これまでとは別の形で市として積極的に関わっていくこと、当面は、双方協議のうえで、まちづくりに関するガイドラインを策定し、第三者への売却に際しても有効に継承されるルールづくりに取り組むなどの確認をさせていただいたところです。(略)

市は、事業者とともに総合的なまちづくり方策の設計に積極的に関与することで、周辺環境へ与える影響が大きい大規模開発事業による課題を解消しつつ、良好なまちづくりが進められるよう、この問題に取り組んでいきます。

民間開発計画に対応した都市計画制度等の運用を検討

・地区計画制度の導入を基本に、まちづくりに関するガイドライン及び協定等の活用

■ 7 月 23 日

市議会特別委員会において、市立中央病院と県立西宮病院の統合病院用地の候補地の一つとしての活用案提示

■ 11 月 27 日

「アサヒビール西宮工場跡地まちづくりガイドライン」施行、市と土地所有者において、「アサヒビール西宮工場跡地まちづくり基本協定」締結

■ 12 月 1 日

土地所有者より西宮市土地開発公社(以下「公社」)あて、土地譲渡の申込書の提出(面積 2.6ha)

■ 12月12日～（平成27年1月19日）

「第4次西宮市総合計画・基本計画の見直しについて」意見募集(パブリックコメント)の実施

主な見直しの理由

アサヒビール西宮工場跡地の一部(3.8ha)を市が取得し、市立中央病院、西宮消防署、中央体育館、多目的・防災公園などの公共施設を整備する施策について、変更を行うため

■ 12月15日

市議会特別委員会において、市と土地所有者の売買条件に関する基本的合意事項の報告

《平成27年》

■ 1月27日

市議会特別委員会において、公社への公的支援(資金貸付)等の内容報告

■(本日)2月6日

市都市計画審議会において、「アサヒビール西宮工場跡地まちづくりガイドライン」及び「アサヒビール西宮工場跡地まちづくり基本協定書」の概要、並びに今後のスケジュールの報告

2. 今後のスケジュール

(予定)

H27年2月	定例市議会	議決案件の上程 ・第4次総合計画見直しに係る基本計画(案) ・公社への公的支援(資金貸付)等の件 ・公社への貸付金支出等、平成26年度補正予算(案) 土地売買契約締結(予定)(売主:アーク不動産㈱/買主:公社)
H27年夏頃	都市計画審議会	阪神間都市計画 地区計画(原案)の報告
		〃 条例縦覧
H27年秋頃	都市計画審議会	阪神間都市計画 地区計画(案)の付議
		〃 法定縦覧
H27年末		法定手続き完了

アサヒビール西宮工場跡地
まちづくりガイドライン

平成 26 年 11 月

西 宮 市

目次

基本事項	1
1. ガイドライン策定の目的	1
2. ガイドラインの位置づけ	1
3. 地区の立地特性	2
まちづくりの方針	3
1. 空間構成	3
2. ゾーニング	3
3. 公的空間の形成	4
4. 景観形成	7
5. 環境への配慮と緑化の推進	8
空間整備の指針	9
1. パブリック空間整備の指針	9
2. 敷地利用の指針	10
3. 景観形成の指針	13
ガイドラインに基づくまちづくりの取り組み	15
1. セットバック空間等の維持管理	15
2. まちづくり基本協定	15
3. 法令等による担保	15

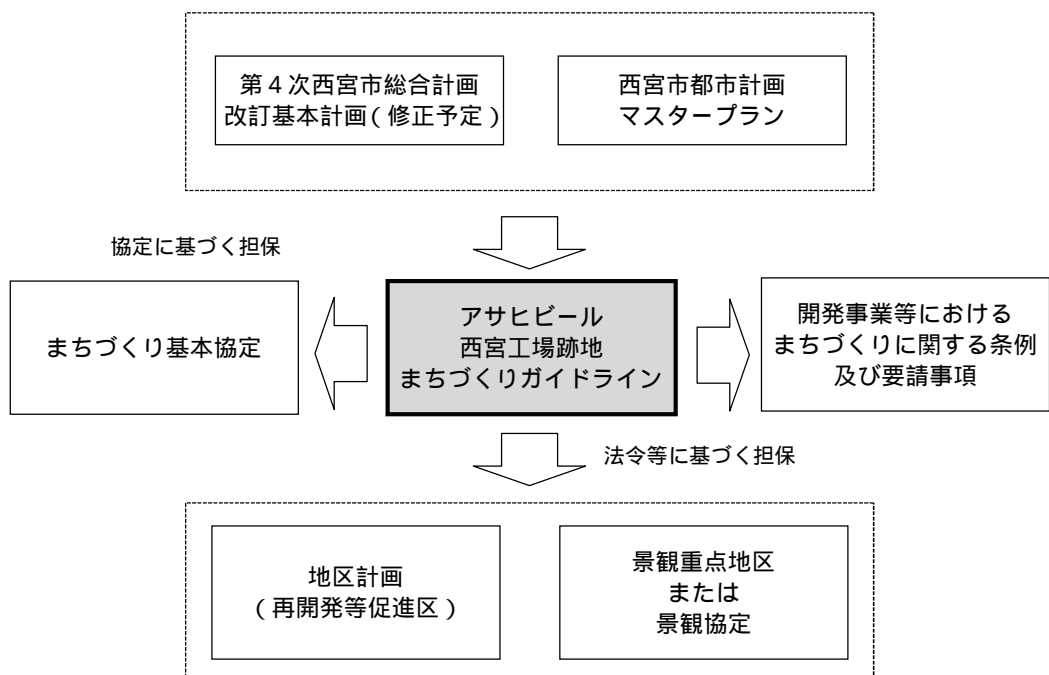
1. ガイドライン策定の目的

- 本ガイドラインは、アサヒビール西宮工場跡地（以下「対象地」という）における大規模土地利用転換に際して、南部市街地の中心部に位置する交通至便な立地条件を活かした、対象地にふさわしい良好なまちづくりの実現を目的として策定するものである。
- ガイドラインにおいては、対象地全体の空間形成に関する方針、公共空間や敷地の整備、良好な景観形成等に関する指針を示す。

2. ガイドラインの位置づけ

- 本ガイドラインに定めた事項は、事業者が対象地において開発事業を実施する際に遵守すべきものとし、「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」に定める協議の前提となるとともに、「大規模開発に伴う協力要請に関する指針」に定める協力要請事項の一部とみなす。
- なお、本ガイドラインに定める事項は今後、法令等に基づく制度（ ）により担保していくものとし、それまでの間に先行実施される開発事業に対しては、法令等による現行規制を緩和する規定は適用しない。

都市計画法に基づく地区計画（再開発等促進区）、西宮市都市景観条例に基づく景観重点地区、景観法に基づく景観協定、まちづくり基本協定など。



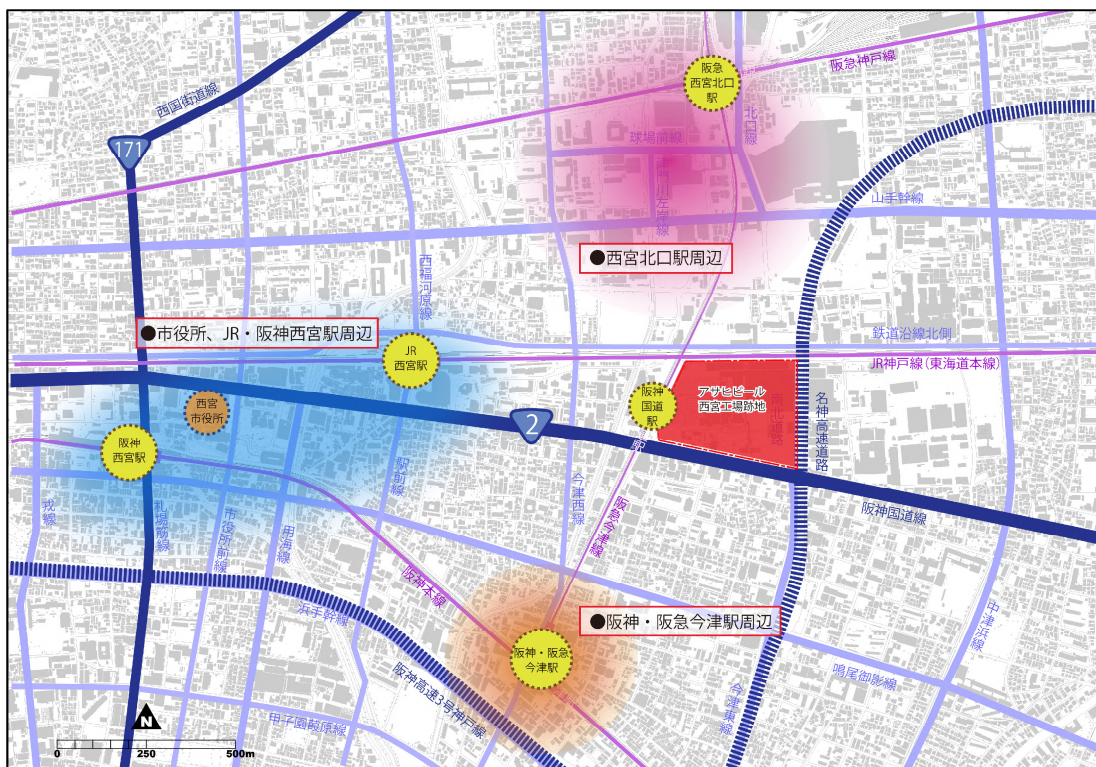
3.地区の立地特性

位置

- 対象地は南部市街地の中心部にあり、南を国道2号、北をJR神戸線(東海道本線)、西を阪急今津線、東を名神高速道路に囲まれている。
- 対象地の南西部には阪急今津線阪神国道駅が隣接し、1km圏内にJR西宮駅、阪急西宮北口駅、阪神・阪急今津駅が、対象地の東端から約1.3km東にJR甲子園口駅があり、また、名神高速道路の西宮ICが対象地の約1.2km南にある。

周辺地域の環境と特性

- 北側に近接する西宮北口駅周辺では、再開発・震災復興事業が進み、商業、芸術文化などの様々な都市機能が整備され、JR・阪神西宮駅周辺とともに西宮市の都市核を形成している。
- 西側のJR・阪神西宮駅周辺は市役所を中心とするシビック機能と商業機能などにより一方の都市核を形成している。
- 南側の今津駅周辺では古くから界隈性をもった賑わいの拠点が形成され、また対象地の東側及び北側の近接地には大規模な工場の集積があり、工業系の産業ゾーンとなっている。

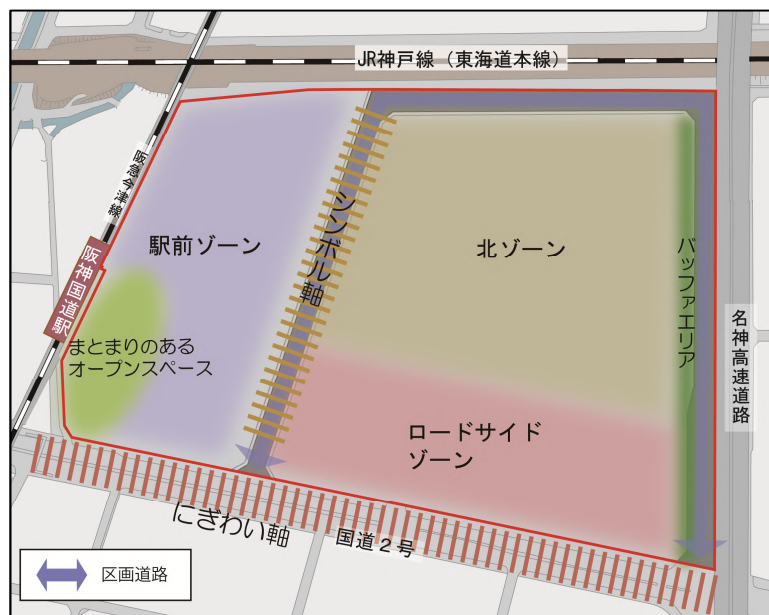


1. 空間構成

- シンボル軸
 - 対象地を東西の街区に分ける通りに沿ってシンボル性の高い空間軸を形成する。
- にぎわい軸
 - 国道2号に沿ってにぎわいを連続する空間軸を形成する。
- まとまりのあるオープンスペース
 - 阪神国道駅からのエントランス部分に、まちの顔となる風格のあるオープンスペースを配置する。
- バッファエリア
 - 対象地の東側、名神高速道路に面して緩衝帯となるバッファエリアを配置する。

2. ゾーニング

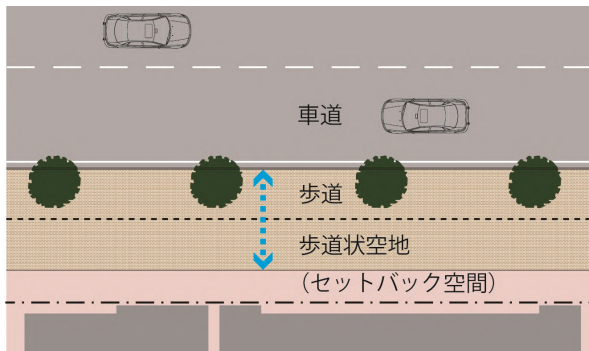
- ロードサイドゾーン
 - ロードサイド型の店舗等により、通りに沿ったにぎわいを創出する。
- 北ゾーン
 - 敷地の細分化を避け、まとまりのある空地を確保する。また、シンボル軸に面しては駅前ゾーン・ロードサイドゾーンとともににぎわいを創出する。
- 駅前ゾーン
 - 駅からのエントランス部分は、公園空間と一体となった、まちの顔となる風格のある都市空間を創出する。
 - 対象地における土地利用転換のシンボルとなる、駅前立地にふさわしい土地利用を誘導する。



3. 公的空間の形成

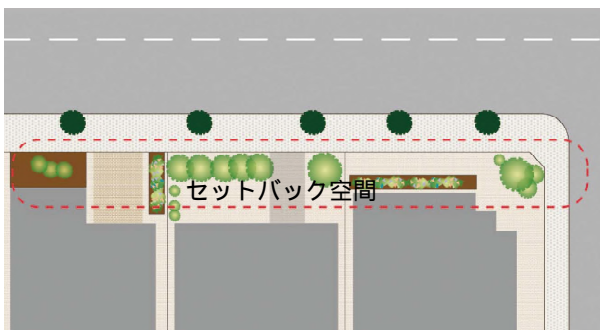
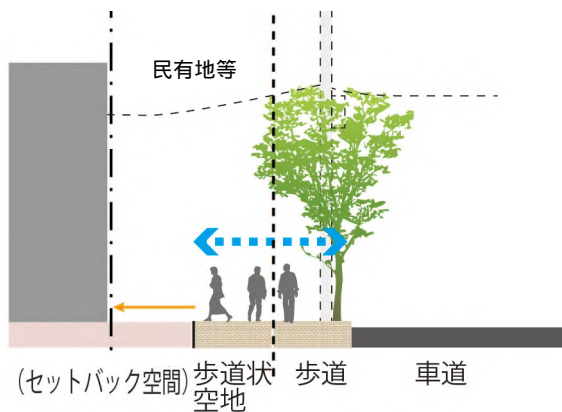
道路及び沿道空間

- 新しいまちの潤いやゆとりと魅力を生み出す質の高い道路空間を形成する。
- 通りと敷地の親密感を生み出すために、緑化などにより潤いのあるセットバック空間を形成する。



・ゆとりのある歩行者空間の形成を図るため、歩道と一体的に利用が可能な歩道状空地を整備する

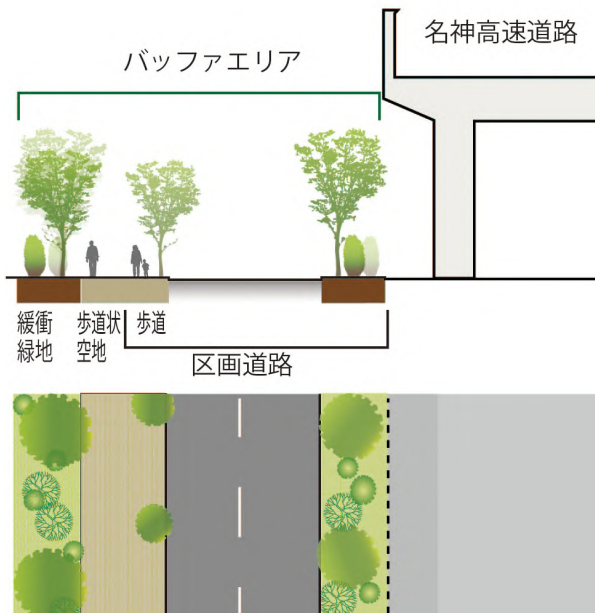
・電線類の地中化により、安全で快適な歩行者空間の確保、良好な景観・都市環境の形成を図る



・植栽は敷地の開放感を阻害しないものとし、また道路の植栽との調和に配慮する

バッファエリア（緩衝緑地＋歩道状空地＋区画道路）

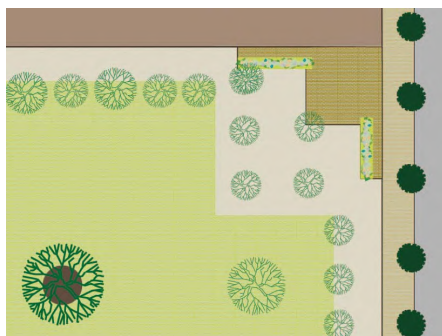
- 東側の名神高速道路に面してバッファエリアを形成する。



- ・高架道路の圧迫感などを緩和する植栽計画とし、彩りや潤いを高める

まとまりのあるオープンスペース（公園等）

- アメニティ豊かで、憩いと潤いのある空間を提供する。
- 駅からのエントランス部分は、まちの顔となる風格のある空間を形成する。
- 地域の防災機能をあわせ持つ空間を確保する。

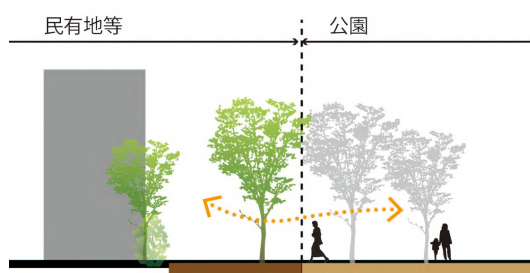


- ・ユニバーサルデザインに配慮したゆとりある空間を形成する

- ・緑を効果的に配置し、誰もが利用しやすい開放感のある空間を形成する

- ・防災性も備えた一定規模のオープンスペースを確保する

- 公園と隣接地との一体感を生み出すようしつらえる。



- ・公園の緑との連続性に配慮しながら敷地への緑化を図る

- ・公園に面する建物の壁面を後退させ、植栽を施すなど、一体的な空間を創出する

フットパス

- 回遊性を高めるため東側街区内に歩行者専用の通路（フットパス）を設ける場合は、フットパスに面して敷地内にオープンスペースを生み出し、歩行者が小休止できるたまり空間を配置する。



・フットパスの入り口付近に面して、歩行者のたまり空間を配置し明示性を高める

・フットパスの主要部にたまり空間を設け、歩行者が小休止できるスペースを確保する

・フットパス沿道やたまり空間周辺に高木を配置にするなど、緑陰を提供する

4. 景観形成

4-1. 景観形成の考え方

幹線道路等に面し、四方からの視点場を有する対象地において、魅力的な建築物や賑わいを演出する質の高い広告物、豊かなみどりの配置などにより、新しい交流の場として市民に親しまれるような景観形成をめざす。

4-2. 景観形成の基本方針

以下のとおり3つの基本方針を設定し、良好な景観形成を図る。

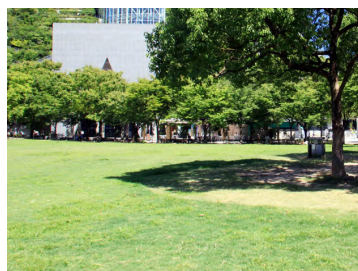
にぎわい

都心部の幹線道路に立地する、にぎわいのある沿道景観を形成する。



ゆとり

気軽に立ち寄りやすく、親しみやすい開放的でゆとりある景観を形成する。



ふれあい

季節を感じ、自然とのふれあいや人と人の交流が生まれる景観を形成する。



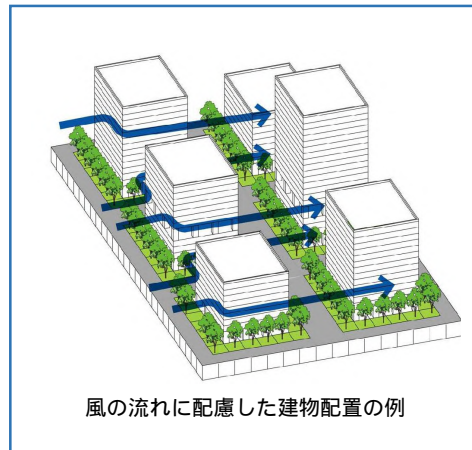
5. 環境への配慮と緑化の推進

環境への配慮

- 建築物の断熱化や自然エネルギーの利用等による省エネルギー・創エネルギー化を図る。
- 建物・施設の配置等に配慮し、風の通り道の確保に努める。



屋上に配置された太陽光発電設備事例



風の流りに配慮した建物配置の例

緑化の推進

- 重層的な緑化（壁面、屋上、舗装面など）による被覆対策を行う。



屋上緑化事例（西宮市役所）



壁面緑化事例（東京都千代田区）



壁面緑化(緑のカーテン)事例（西宮市役所）



駐車場緑化事例（豊中市）

1. パブリック空間整備の指針

- 開発事業にあたって、以下のパブリック空間を事業者が整備する。

区画道路

- ・ 幅員 11～15m、延長約 763m

公園・緑地・その他の空地等

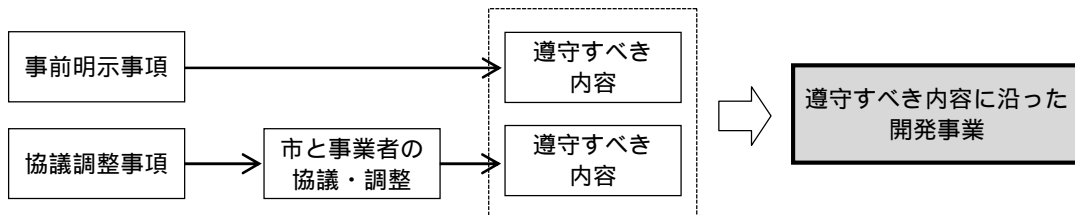
- ・ 公園：面積 0.3 ha の公園を整備する。
- ・ 歩道状空地：幅 2m、延長約 976m の歩道と一体となった空間を整備する。
- ・ 緩衝緑地：幅 3m、延長約 283m の緩衝緑地を整備する。
- ・ その他の空地：まちづくりの進捗にあわせ、必要に応じてフットパス(幅 4～6m程度)等の公共的空間を整備する。



2. 敷地利用の指針

2-1. 指針の構成

- 敷地利用の指針は、敷地利用にあたって遵守すべき事項であり、事前明示事項と協議調整事項により構成する。
- 事前明示事項は、遵守すべき内容としてあらかじめ明示できるものについて示したものである。
- 協議調整事項は、開発事業の際に本市と事業者による協議・調整を通じて遵守すべき内容を定める事項である。



2-2. 事前明示事項

建築物等の用途

次に掲げる建築物は建築してはならない。

1. 建築基準法別表第2(る)項に掲げる建築物(工業地域による用途制限) 但し、病院及び学校施設については、この限りではない。
2. 建築基準法別表第2(ぬ)項第一号に掲げる事業を営む工場及び第二号に掲げる施設
3. 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1項5号から8号に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物
4. 畜舎

敷地面積の最低限度

ロードサイドゾーンは2,000㎡、その他は3,000㎡

但し、公益上必要な建築物の敷地で、区画道路に10m以上接するものは、この限りではない。

壁面の位置の制限

1. 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(以下「外壁の後退距離」という。)は、次の各号に掲げる数値以上とする。
 - (1) P.9の図に表示するA部分は、道路境界線から13.0m
但し、主要構造部がRC造、SRC造以外の構造であり、階数が3階以下かつ高さが10m以下である地上の部分については、7.0mとする。(P.12図参照)
 - (2) P.9の図に表示するB部分は、道路境界線から7.0m(P.12図参照)
 - (3) P.9の図に表示するC部分は、道路境界線から4.0m
 - (4) P.9の図に表示するD部分は、道路境界線から2.0m

建築物等の高さの最高限度

1. 建築物等の高さの最高限度は 30m とする。
但し、敷地面積が 5,000 m² 以上であり、かつ外壁の後退距離が 5m 以上の場合は、50m とする。
2. 高さが 10m を超える建築物については、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面から 4m の高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が 5m を超える範囲において、次に示す時間以上、日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。
 - (1) 敷地境界線からの水平距離が 10m 以内の範囲においては 5 時間
 - (2) 敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲においては 3 時間

施設立地の留意事項

1. 住宅
対象地を含む津門小学校通学区域は、現在、「教育環境保全のための住宅開発抑制による指導要綱」に基づく「予測地区」に指定されている。「受入困難地区」や「準受入困難地区」等には指定されていないものの、児童・生徒数が急増すれば学校施設が不足するおそれがあるため、周辺地域の教育環境に影響を及ぼすような住宅団地の建設は行なわないものとする。
2. 商業
商業施設については、現行の工業地域による用途規制を基本に、個別の敷地利用にあたっては店舗等の床面積は 10,000 m² を上限とし、周辺地域の生活環境に影響を及ぼす大規模商業施設の立地は制限する。

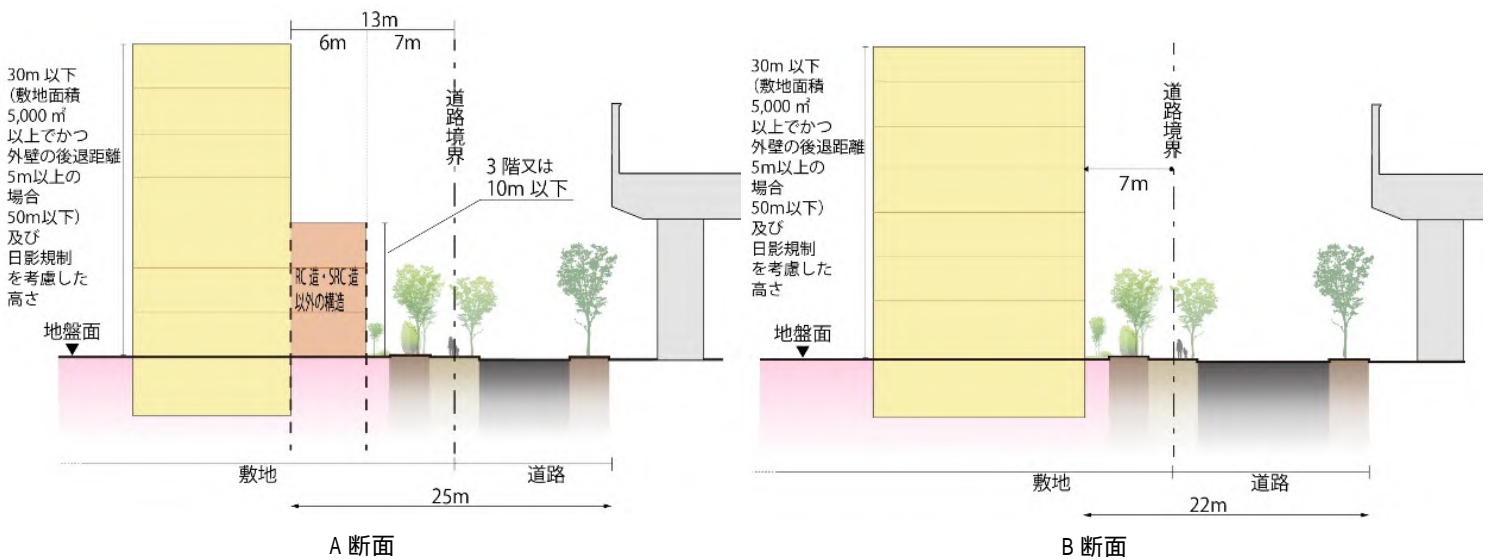
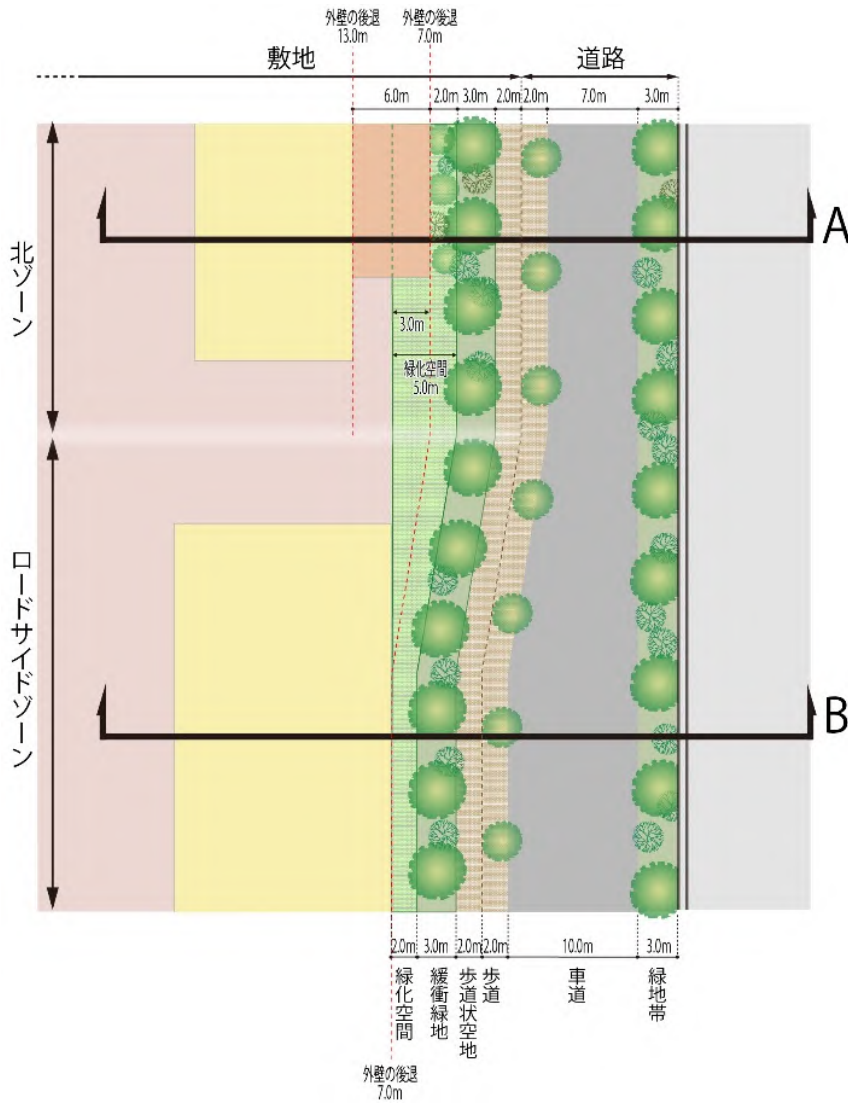
緑化空間

緩衝緑地に面した 2～5m の範囲については、非建ぺい地を緑化する。
但し、芝張りは不可とし、駐車場とする場合は緑化ブロック等により緑化する。

2-3. 協議調整事項

- 以下の事項に関しては、まちづくりの方針に基づく協議において、敷地の位置や開発内容に応じて遵守すべき具体的な内容を定める。
 - (1) セットバック空間及びたまり空間の形態・意匠、材料等
 - (2) 既定の緑化基準に基づく植栽等の樹種や配置
 - (3) 環境共生、環境負荷低減の取り組み

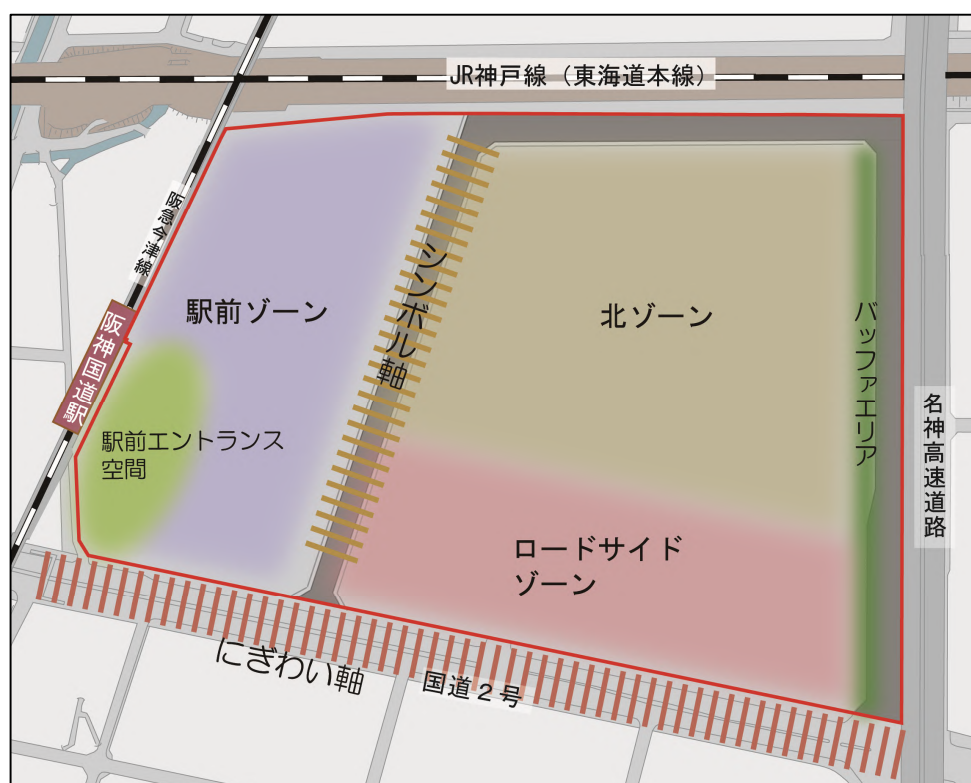
< 図：バッファエリアの空間構成 >



3. 景観形成の指針

3-1. エリアごとの指針

- (1) 開発ゾーン（駅前ゾーン、北ゾーン、ロードサイドゾーン）
 - ・対象地に相応しい、洗練されたまちのイメージが感じられる明るい景観を形成する。
- (2) にぎわい軸（国道2号沿道）
 - ・幹線道路沿いのにぎわいを演出しながらも、落ち着いたある景観を形成する。
- (3) シンボル軸（対象地を東西の街区に分ける区画道路沿道）
 - ・地区の新しいイメージを象徴し、親しみが感じられる景観を形成する。
- (4) バッファエリア（名神高速沿い緩衝帯）
 - ・みどり豊かな潤いのある景観を形成する。
- (5) 駅前エントランス空間（まとまりのあるオープンスペース）
 - ・まちの顔となる風格と親しみやすさが感じられる景観を形成する。



3-2. 項目ごとの指針

項目	箇所	指針	開発ゾーン	にぎわい軸	シンボル軸	バッファエリア	駅前エントランス空間
建築物等	屋根	周辺の建築物等と形態・意匠を調和させる				-	
	外観・外壁	壁面の素材・色彩は洗練されたまちのイメージが感じられる明るいものを選択する				-	
		周辺の建築物等との形態・意匠や壁面の素材・色彩を調和させる				-	
		駅前や公園に面する建築物は、まちの顔としてふさわしいデザインや落ち着いた色彩の使用に配慮する				-	
		店舗等はガラスや広い開口部を設け、にぎわいの可視化を実現する				-	
設備等	屋外階段・設備機器等は、デザインや配置・植栽などの工夫により、通りからの景観に配慮する						
緑化		四季の変化や多様な自然を感じられるような樹種の選定を行う					
		敷地内での緑地の確保や、緑化ブロック等による緑化を行う					
		通り全体にわたり、連続した高木等の緑量を確保する					
		通り全体にわたり、店先空間等と調和した緑空間を演出する					
		駅前やたまり空間では高木等の緑を活用したシンボリックな空間を形成する				-	
屋外広告物	屋上広告物	屋上広告物は原則として設置しない				-	
	その他の 広告物	掲出は自家用広告物のみとする				-	
		幟旗は設置しない				-	
		必要最小限の大きさ、数を基本とする				-	
		色彩やデザインは、緑との調和に配慮する				-	
		看板、バナーやフラッグ等は、通りでのデザインの統一を図る				-	
		外壁の内外へのチラシ等の掲示・貼付を禁止する				-	
サインなど	駅前やたまり空間では、集合看板や公共サイン等の設置により、地区内の情報を集約した情報拠点としての充実を図る				-		
夜間景観		過度な照明は避け、照明方式や色温度、灯具・支柱などの統一感に配慮することにより、一体性のある夜間景観を演出する					
		シンボリックな空間に面する建築物のライトアップ等により、周辺から際立った灯り溜りの創出を図り、夜間景観のアクセントをつくる					
		歩道状空地やフットパスは連続した照明により、趣のある夜間景観を演出する				-	-
セットバック空間	舗装など	舗装は、緑との調和及び統一感に配慮した素材や色彩とする					
	駐車場・駐輪場	通りから目立たない工夫や緑化ブロック等による緑化を行う					
	柵・フェンスなど	敷地境界への設置は出来るだけ避け、やむを得ず設置する場合は、高さ1m以下とし、素材・色彩は周囲の景観に調和させる					
パブリック空間		歩行者空間の舗装は、緑との調和及び統一感に配慮した素材や色彩とする	-	-			
		車止めや横断防止柵、照明柱、標識柱、分電盤などの色彩は、緑との調和や統一感に配慮する	-	-			

ガイドラインに基づくまちづくりの取り組み

1. セットバック空間等の維持管理

- 道路境界からセットバックした空間等（たまり空間、フットパスを含む）は、歩道や公園などの公共空間と一体となった美しい街並みと歩行者の回遊を生み出し、魅力的な都市環境を形成する上で重要な空間である。
- これらの空間については本市が管理するパブリック空間とともに、事業者が以下の取り組みを行うことで水準の高い維持管理を継続するものとする。
 - ・ 一般歩行者の自由な通行や利用を確保する
 - ・ 日常的な清掃、補修、植栽の管理等に留意する
- 土地所有者及び敷地利用者と公共施設管理者との間で歩道状空地の維持管理に関する協定を締結する。この協定は、今後、売買等により所有権が移転したときにもこれを承継していくものとし、土地売買契約書や宅地建物取引業法上の重要事項説明等に記載するものとする。

2. まちづくり基本協定

- 土地所有者及び敷地利用者と本市は、本ガイドラインの内容に沿ったまちづくりの取り組みなどに関する基本協定を締結し、段階的な開発事業の進捗に応じてガイドラインに沿ったまちづくりを進めていくものとする。
- まちづくり基本協定は、今後、売買等により所有権が移転したときにもこれを承継していくものとし、土地売買契約書や宅地建物取引業法上の重要事項説明書等に記載するものとする。

3. 法令等による担保

- 本ガイドラインに定める事項のうち、法令等による担保が可能なものについては、今後、都市計画法、景観法、西宮市都市景観条例などに基づく各種制度の活用を進めていく。
- 具体的には、パブリック空間整備の指針及び敷地利用の指針については地区計画（再開発等促進区）に定める事項として、景観形成の指針については景観重点地区の景観形成基準または景観協定などとして定めていくものとする。

アサヒビール西宮工場跡地まちづくりガイドライン
平成 26 年 11 月
西宮市 都市局 都市計画部 発行

アサヒビール西宮工場跡地まちづくり基本協定

平成 26 年 11 月 27 日締結

西宮市(以下「甲」という。)及びアーク不動産株式会社(以下「乙」という。)は、アサヒビール西宮工場跡地(西宮市津門大塚町 1 番外)における良好なまちづくりの実現とまちなみの維持・向上に関する事項について、以下のとおり協定を締結する。

(名称)

第 1 条 この協定は、「アサヒビール西宮工場跡地まちづくり基本協定」(以下「本協定」という。)と称する。

(協定区域)

第 2 条 本協定の対象区域(以下「協定区域」という。)は、末尾添付の協定区域図に表示する区域とする。

(まちづくりに関する規定)

第 3 条 乙は、甲と乙が協議のうえ定めた「アサヒビール西宮工場跡地まちづくりガイドライン(平成 26 年 11 月)西宮市」(以下「ガイドライン」という。)に定める事項を遵守し、開発事業を実施するものとする。

(地区計画)

第 4 条 甲及び乙は、協定区域を対象区域として、ガイドラインに定めるパブリック空間整備の指針及び敷地利用の指針に関する事項等について、所定の手続きを経て、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画を定めることに合意する。

(景観協定等)

第 5 条 甲及び乙は、協定区域を対象区域として、ガイドラインに定める景観形成の指針に関する事項等について、所定の手続きを経て、景観法(平成 16 年法律第 110 号)第 81 条第 1 項に規定する景観協定(同法第 90 条第 1 項の規定によるものを含む。)または西宮市都市景観条例(平成 21 年西宮市条例第 8 号)第 7 条第 1 項に規定する景観重点地区を定めることに合意する。

(まちなみの維持・向上に関する規定)

第 6 条 乙は、まちなみの景観や歩行者空間等の快適さを維持・向上させるよう努めるものとする。
2. 地区施設(都市計画法第 12 条の 5 第 2 項第 1 号に規定する施設。以下同じ。)のうち歩道状空地に関しては、乙と道路管理者において、別途、維持管理に関する協定を締結するものとする。
3. 地区施設の維持管理に関する基準は、甲と乙が協議のうえ定めた「地区計画(津門大塚地区)区域内における地区施設の維持管理基準」によるものとする。

(信義誠実の義務)

第 7 条 甲及び乙は、信義誠実の義務をもってこの協定の履行に努めなければならない。

(定めのない事項)

第 8 条 本協定に定めのない事項及び疑義が生じた事項については、甲及び乙が誠意をもって協議し、決定するものとする。

(協定の承継等)

第 9 条 乙(乙から土地または建物の譲渡を受けた者を含む。以下、この条において同じ。)は、協定区域内に所有する土地または建物を第三者に譲渡するときは、売買契約等において約定するなどの方法により、本協定に定める事項を当該第三者に承継しなければならない。
2. 乙は、協定区域内に所有する土地または建物を第三者に貸与するときは、賃貸借契約等において約定するなどの方法により、本協定に定める事項を当該第三者に遵守させる義務を負うものとする。
3. 前項の規定は、乙から土地または建物を貸与された者が転貸借する場合においても適用する。

協定区域図

S=1/4,000



東海道本線

JR神戸線（東海道本線）

東海道本線

名神高速道路

国道2号

凡例



協定区域界