

議案第 2 号

阪神間都市計画地区計画の決定（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. 計画書（案） .....	P.1
2. 理由書（案） .....	P.3
3. 総括図（案） .....	P.4
4. 計画図（案） .....	P.5
5. 都市計画審議会の経過 .....	P.6
6. 地元組織の活動経過と合意形成状況 .....	P.7
7. 都市計画手続スケジュール .....	P.8

# 計 画 書 ( 案 )

阪神間都市計画地区計画の決定（西宮市決定）  
都市計画 J R 西宮駅南西地区地区計画を次のように決定する。

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>

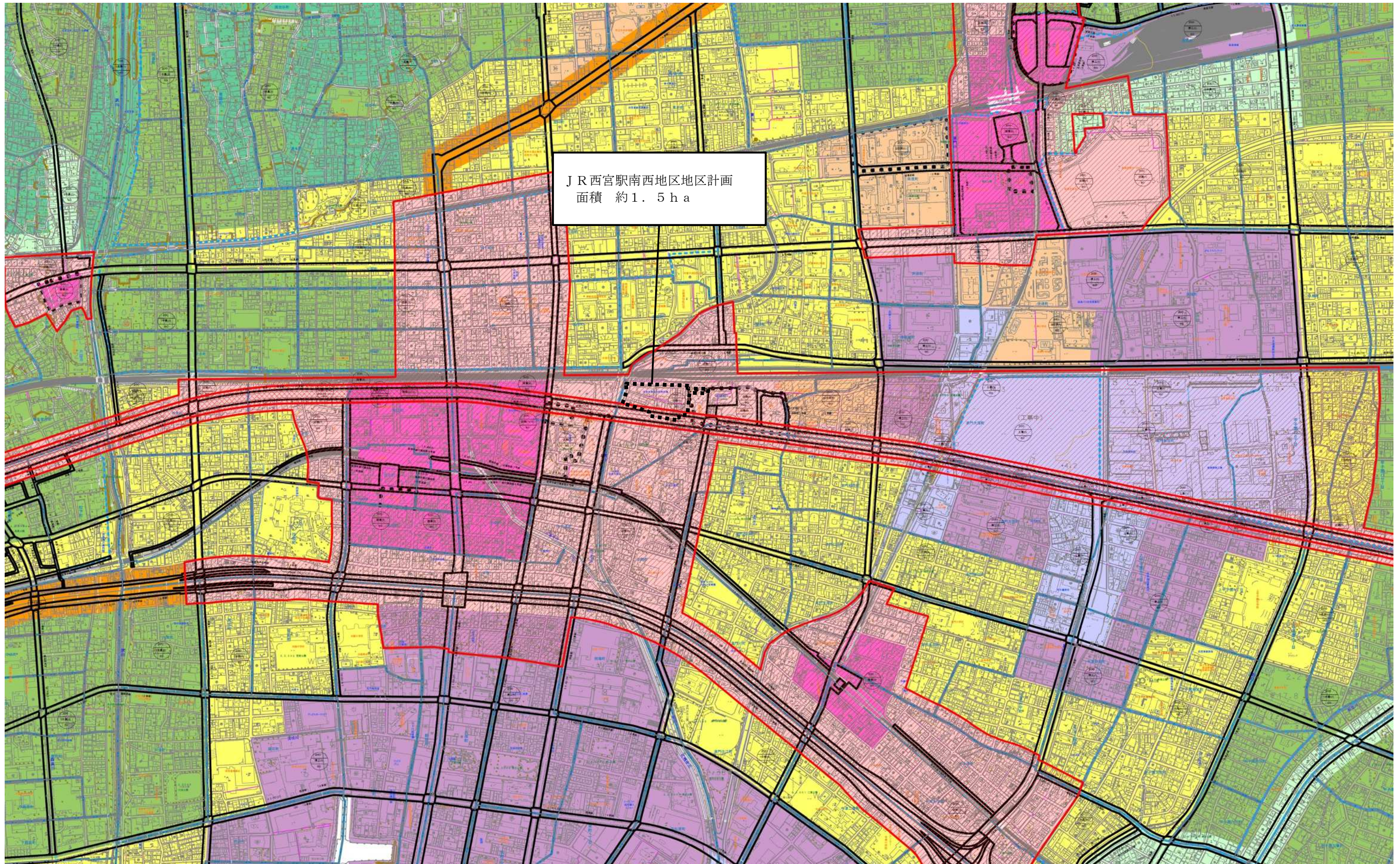
地 区 整 備 計 画 に 関 す る 事 項	地区施設の 配置及び規模		広場：約1,500㎡（計画図表示のとおり） 歩行者用通路：幅員約4m、延長約100m（計画図表示のとおり）			
	建 築 物	地区の 区分	名称	A地区（卸売市場地区）	B地区（沿道施設地区）	C地区（複合施設地区）
			面積	約0.6ha	約0.1ha	約0.6ha
		建築物の用途の 制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗 関連特殊営業の用途に供するもの。			
		建築物の容積率の 最高限度	8/10	30/10	50/10	
		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（案）

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円滑に推進するとともに、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よう、本案のとおり地区計画を決定する。



J R西宮駅南西地区地区計画 総括図 (案) S=1/10000



J R 西宮駅南西地区地区計画  
面積 約 1.5 h a



J R西宮駅南西地区地区計画 計画図 (案) 1:1,200

(P)

J R西宮駅

康川

(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
- 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

## 5. 都市計画審議会の経過

### (1) 平成29年11月13日 平成29年度第2回都市計画審議会（概要報告）

「JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業」、「JR西宮駅南西地区地区計画」及び「卸売市場の敷地の位置について」の計画書（素案）について概要報告の後、一連の計画書（素案）を2週間の閲覧に付した。

#### ○計画書（素案）の閲覧結果

閲覧期間：平成29年11月29日（水）～平成29年12月13日（水）

閲覧場所：JR西宮駅南西地区まちづくり担当課窓口、市ホームページ、西宮市地方卸売市場連合会事務所

広報方法：市ホームページ、平成29年度第1号再開発ニュース、準備組合設立総会にて周知

閲覧者数：JR西宮駅南西地区まちづくり担当課窓口：4名

西宮市地方卸売市場連合会事務所：0名

ホームページアクセス：1, 294件（庁内：150件、庁外：1, 144件）

提出された意見の総数：0件

### (2) 平成30年1月19日 平成29年度第3回都市計画審議会（個別報告）

「JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業」、「JR西宮駅南西地区地区計画」及び「卸売市場の敷地の位置について」の計画書（原案）について個別報告の後、「JR西宮駅南西地区地区計画」の計画書（原案）を2週間の条例縦覧に付すとともに、一連の「JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業」及び「卸売市場の敷地の位置について」の計画書（原案）を2週間の閲覧に付した。

#### ○計画書（原案）の縦覧（閲覧）結果

閲覧期間：平成30年1月25日（木）～平成30年2月8日（木）

閲覧場所：JR西宮駅南西地区まちづくり担当課窓口、市ホームページ

広報方法：市政ニュース（平成30年1月25日号）、市役所正面玄関前掲示場、市ホームページ、平成29年度第2号再開発ニュースにて周知

閲覧者数：JR西宮駅南西地区まちづくり担当課窓口：4名（地区計画縦覧者数のみ3名）

ホームページアクセス：553件（庁内：87件、庁外：466件）

提出された意見の総数：0件

## 6. 地元組織の活動経過と合意形成状況

地元では、平成26年4月28日に「JR西宮駅南西地区まちづくり協議会」を設立され、平成25年8月1日に西宮市卸売市場事業者により設立された「西宮市卸売市場再生研究会」との連携協議を行いながら、約3年半に亘り地道な取り組みを継続された結果、平成29年11月28日には、この度の一連の都市計画手続（「JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業」、「JR西宮駅南西地区地区計画」及び「卸売市場の敷地の位置について」）を前提とした市街地再開発事業の推進を図ることを目的とする「JR西宮駅南西地区市街地再開発準備組合（以下、『準備組合』という。）」が、地権者の賛成多数で設立された。

市街地再開発組合（以下、『本組合』という。）は、都市再開発法第二章第一節の二に規定される組織であり、同法第14条では、設立要件の一つとして、「施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。」と規定されている。

一方、準備組合は、本組合の設立を準備する権利者による任意の団体であるが、準備組合設立の段階で本組合の設立要件を満たしておくことが望ましいとされているため、以下にて事業予定区域内の地権者数、地積の内訳及び準備組合へ加入済の権利者数及び地積を示す。

表1 事業予定区域内の地権者数及び地積

	権利者数	地積
土地所有者	53人	13,129㎡
借地権者	43人	5,752㎡
合計	96人	18,881㎡

表2 準備組合への加入人数割合及び地積割合（平成30年3月30日時点）

	人数割合		地積割合		
	土地所有者	借地権者	所有地	借地	合計
全体	53人	43人	13,129㎡	5,752㎡	18,881㎡
準備組合加入申込書兼同意書提出者	39人	38人	12,185㎡	5,513㎡	17,698㎡
全体に対する加入割合	73.6%	88.4%	92.8%	95.8%	93.7%
本組合設立要件（2/3以上）	66.7%	66.7%	X		66.7%

上記のとおり、準備組合は本組合の設立要件を既に満たしているが、未加入者に対しては、準備組合の各種活動についての参加案内等を行うとともに、加入者と同じ資料の提供により、情報共有を図りながら、今後も継続して加入案内等を行い、合意形成の水準を高める取り組みを進めている。



## 7. 都市計画手続スケジュール

