

議 題	内 容
J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業関連議題（議案第1号から第3号）	
議案第1号	阪神間都市計画第一種市街地再開発事業の決定（西宮市決定）について【付議】（J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業）
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】（J R西宮駅南西地区地区計画）
議案第3号	卸売市場の敷地の位置について【付議】（西宮市池田町）
審 議 結 果	<p>西宮市決定の議案第1号と議案第2号については、今後本案の法定縦覧を行い、その結果、意見書の提出がなければ本案を承認し、都市計画手続を進めることを承認する。意見書の提出があった場合は、再度審議することとする。</p> <p>議案第3号については、議案第1号と議案第2号の都市計画手続に併せて、本案を承認することとする。</p>
主 な 質 問 等	<p>○市街地再開発事業の事業費の収支はどうなっているか。また、仮に住宅床等が完売しなかった場合の対応はどう考えているか。</p> <p>【当局回答】</p> <p>再開発組合が施行者となる再開発事業の支出事業費の内訳は、調査設計計画費約10億円、土地整備費約29億円、施設建築物工事費約160億円、事務費約7億円、借入金金利約4億円、合計約210億円と試算しており、収入の内訳は、国・県・市の補助金約66億円、保留床処分金約144億円を見込んでおり、収支の均衡を計る計画である。</p> <p>また、当地区では今後、保留床の大部分を取得するデベロッパーを募集する予定であり、保留床処分の最終責任はデベロッパー（参加組合員）が負うことになる。</p>

○事業計画の検討を進める中で、複合再開発ビルの階数が37階建より低くなることは有り得るのか。

【当局回答】

複合施設地区の配分容積を適正に消化することで、床面積当りの土地代が下がり、複合再開発ビルの床単価も下がる方向にはたらく。床単価は権利床面積や保留床の売却にも影響することから、複合再開発ビルの処分性向上のため、配分容積は可能な限り消化する計画としているが、今後の施設計画の実設計等により、階数が変わることは有り得る。

○事業計画を精査する中で事業費が低減されるのであれば、複合再開発ビルの高さを下げることも考えられる。37階建ありきで検討している市の考え方には問題があるのではないか。

【当局回答】

37階建ありきで検討しているものではなく、今後、実設計等を進める中で必要な用途とボリュームを精査し、確実に保留床処分ができる事業計画を作成していくことになる。また、複合施設地区については、事業計画の精度が高まることで、地区計画における地区施設の配置について、都市計画の変更が必要となる可能性があるため、適正に対処してまいりたい。

○複合再開発ビル1階、2階の店舗床面積が過大という印象である。

竣工時のみ空区画がなければ良いということだけでなく、竣工後10年、20年後も空区画がでないよう検討を行ってほしい。また、資料に添付の施設計画図は参考図であるため、都市計画審議会としてこれを承認するものではないと理解している。

【当局回答】

都市計画としては、街区構成を示した計画図までが都市計画図書であり、その他は参考図書と認識している。現行の施設計画図は参考図であるが、関係法令等に基づく規制を満足する計画案としてまとめている。今後、実施設計等を進めていく中で、地権者等の意向も反映しながら、更に実現性の高い施設計画を検討してまいりたい。

○将来的に卸売業者が減少した場合の支援策を市が検討しているようだが、卸売市場の継続性に不安はないのか。

【当局回答】

西宮市卸売市場の平成29年の取扱金額は、兵庫県内の青果を取り扱う地方卸売市場では第2位となっており、緩やかな右肩上がりである。また、市場事業者等の年代構成や後継者の有無についても調査を行い、後継者がいない状況ではないことは確認している。

仮に空店舗が発生した場合は、当市場又は他市場から利用希望者を募ることを考えている。利用希望者がいない場合は、施設の一部を市に返還して頂き、駅近の利便性を活かした活用を行う考えである。

	<p>○卸売市場地区の容積率を80%に抑えることは将来的に大きな制約となる可能性があるが、複合施設地区の未消化容積を、将来的に卸売市場地区に再配分するなどの検討は可能なのか。</p> <p>【当局回答】</p> <p>地区計画の変更は不可能ではないが、竣工後は、複合再開発ビルの床取得者をはじめ、権利者数が増大するため、地区計画の変更に係る合意形成は相当困難であると予測する。</p>
<p>議案第4号</p>	<p>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】 （浜甲子園団地地区計画）</p>
<p>審議結果</p>	<p>今後本案の縦覧を行い、その結果、意見書の提出がなければ本案を承認し都市計画決定することを承認する。意見書の提出があった場合は、再度審議することとする。</p>
<p>主な質問等</p>	<p>なし</p>