

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）

目 次

1. 計画書（案）	P.1
2. 理由書（案）	P.2
3. 総括図（案）	P.3
4. 計画図（案）	P.4
5. 都市計画審議会の経過	P.10
6. 地元組織の活動経過と合意形成状況	P.11
7. 都市計画手続スケジュール	P.12

計 画 書 (案)

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）

都市計画 J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

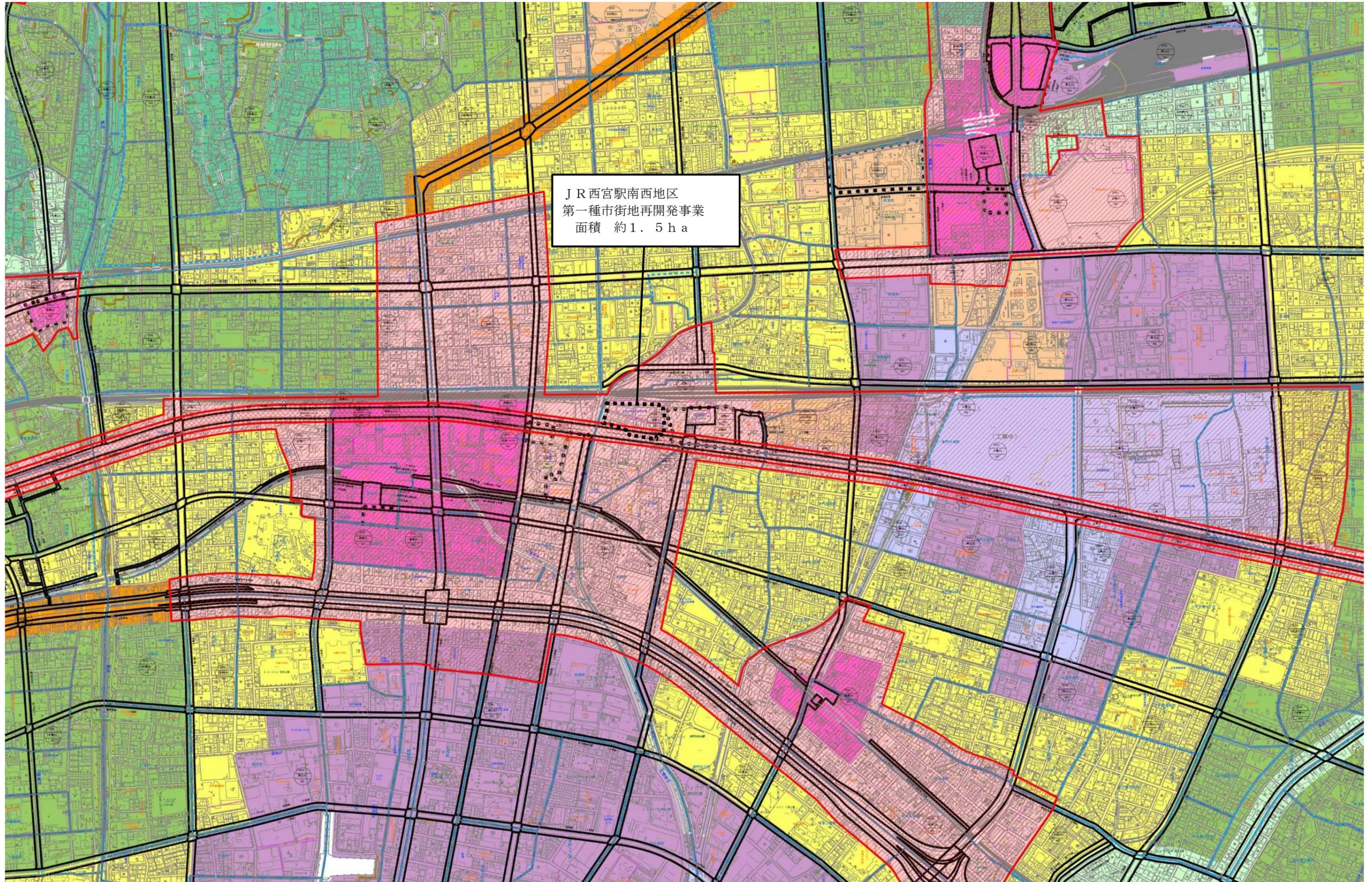
名 称		J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業								
面 積		約 1.5 ha								
公共施設の配置及び規模	道 路	種別	名 称		幅員	延長	備 考			
		幹線道路	3.3.1 阪神国道線		28m (14m)	約 80m	整備済 ()内は区域内の幅員			
		区画道路	西 445 号線		8m (4m)	約 50m	整備済 ()内は区域内の幅員			
	公園及び緑地	種別	名 称		面 積			備 考		
		_____	_____		_____			_____		
	下水道	公共下水道合流式処理区域								
その他の公共施設	_____									
建築物の整備	街区名	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	備 考			
		建築面積	延べ面積 (容積対象床面積)	建築面積 の割合	延べ面積 の割合 (容積対象床面積の割合)		特定地区計画等区域（高度利用地区に定めるべき事項）の制限内容			
	A	約 4,600 m ²	約 5,700 m ² (約 4,600 m ²)	約 8/10	約 10/10 (約 8/10)	卸売市場	8/10	2/10	8/10	200 m ²
	B	約 800 m ²	約 1,500 m ² (約 1,200 m ²)	約 8/10	約 15/10 (約 12/10)	商業等	30/10	10/10		
	C	約 2,800 m ²	約 44,400 m ² (約 29,800 m ²)	約 5/10	約 72/10 (約 49/10)	住宅	50/10	20/10		
街区名	建 築 敷 地 面 積		整 備 計 画							
A	約 6,000 m ²		国道 2 号沿及び西 445 号線沿において 1.0m 以上の壁面後退を行い、安全で快適な歩行者空間を確保する。							
B	約 1,000 m ²		国道 2 号沿において 1.0m 以上の壁面後退を行い、安全で快適な歩行者空間を確保する。							
C	約 6,100 m ²		国道 2 号沿において 1.0m 以上の壁面後退を行い、安全で快適な歩行者空間を確保する。							
住宅建設の目標		戸数	備 考							
		約 320 戸	一戸当たりの住宅標準規模 約 80 m ² /戸							

理 由 書 (案)

J R 西宮駅南西地区には、公設（昭和 23 年開設）と民設（昭和 9 年開設）の二つの地方卸売市場が立地しており、地区内には老朽木造建築物が密集し、建物の不燃化、耐震化への対応が十分でないことや、広場などの都市基盤施設が十分に整備されていないことから、地震火災等による大きな被害が予測され、大規模災害時の緊急輸送道路である国道 2 号の機能を確保するためにも、沿道建物の不燃化、耐震化は当地区喫緊の課題となっている。

このため、当事業の実施により、卸売市場の再生整備とともに、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推進し、地区全体の都市機能の更新と合理的かつ健全な土地利用を図るため、本案のとおり決定する。

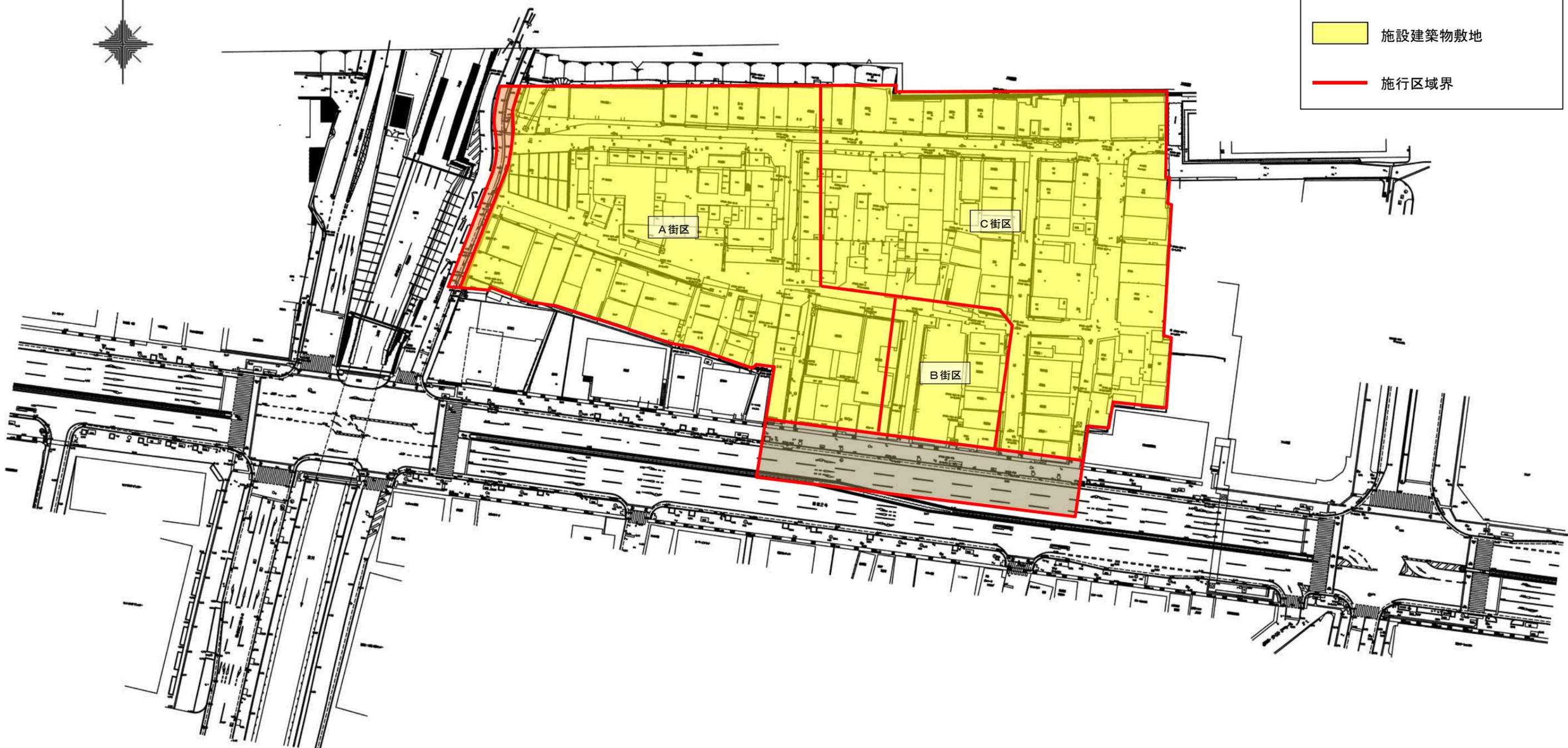
J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 総括図 (案) S=1/10000



J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 計画図（案） S=1/1000

凡 例

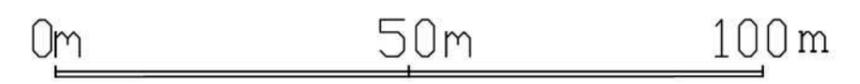
- 公共施設（都市計画道路）
- 公共施設（区画道路）
- 施設建築物敷地
- 施行区域界



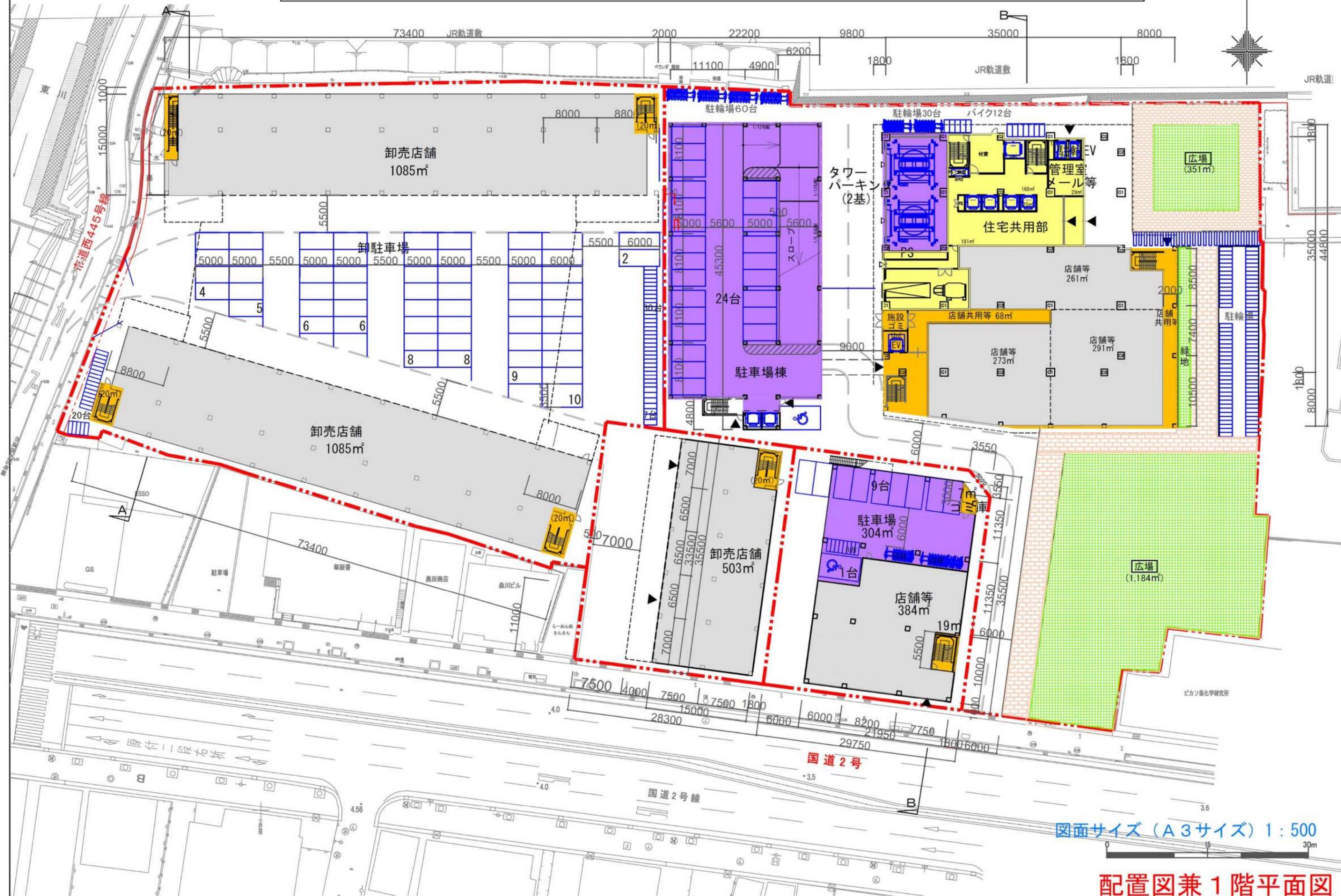
A街区

C街区

B街区



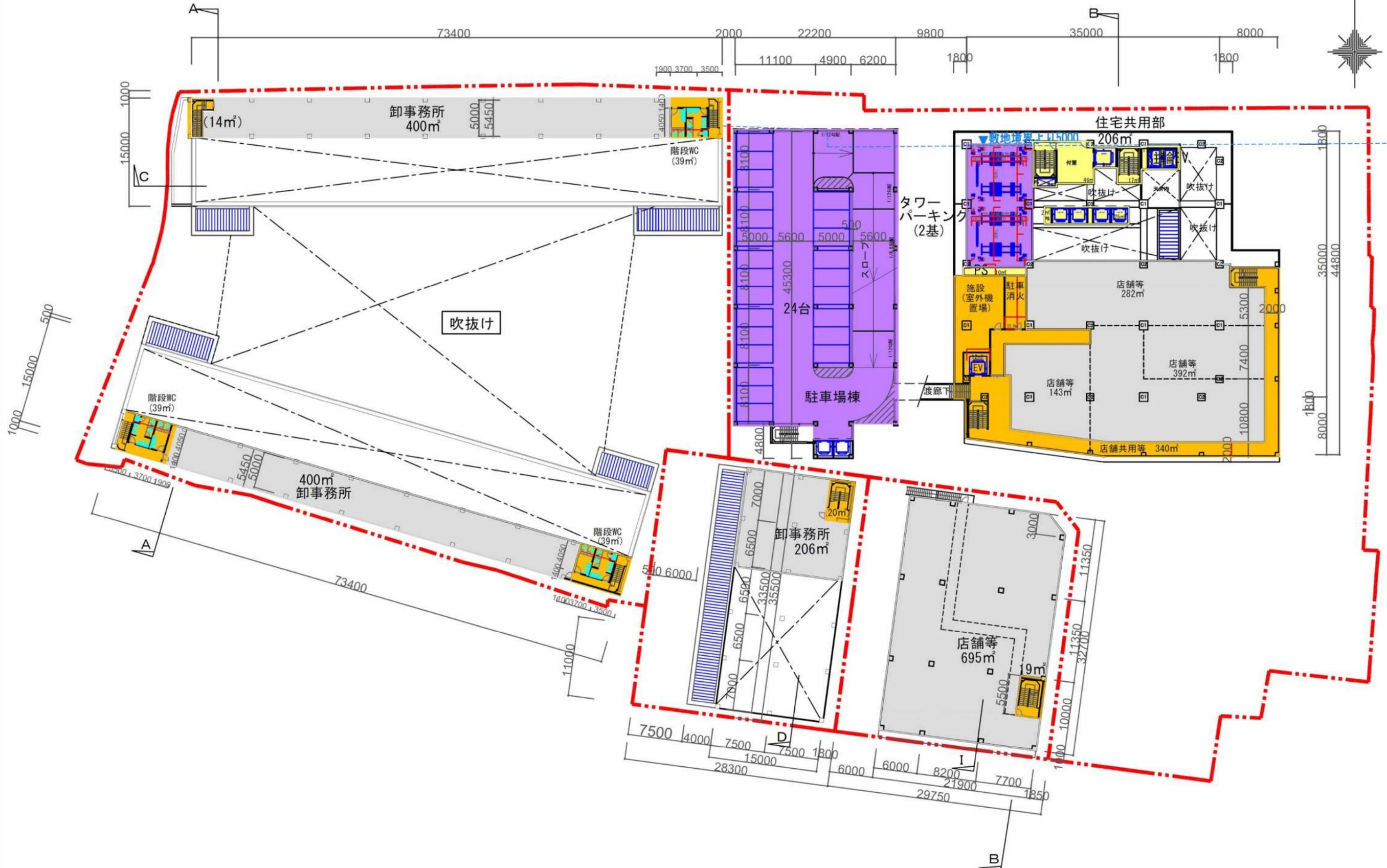
J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 施設計画図 (参考図) S=1/500



図面サイズ (A3サイズ) 1 : 500

配置図兼 1階平面図

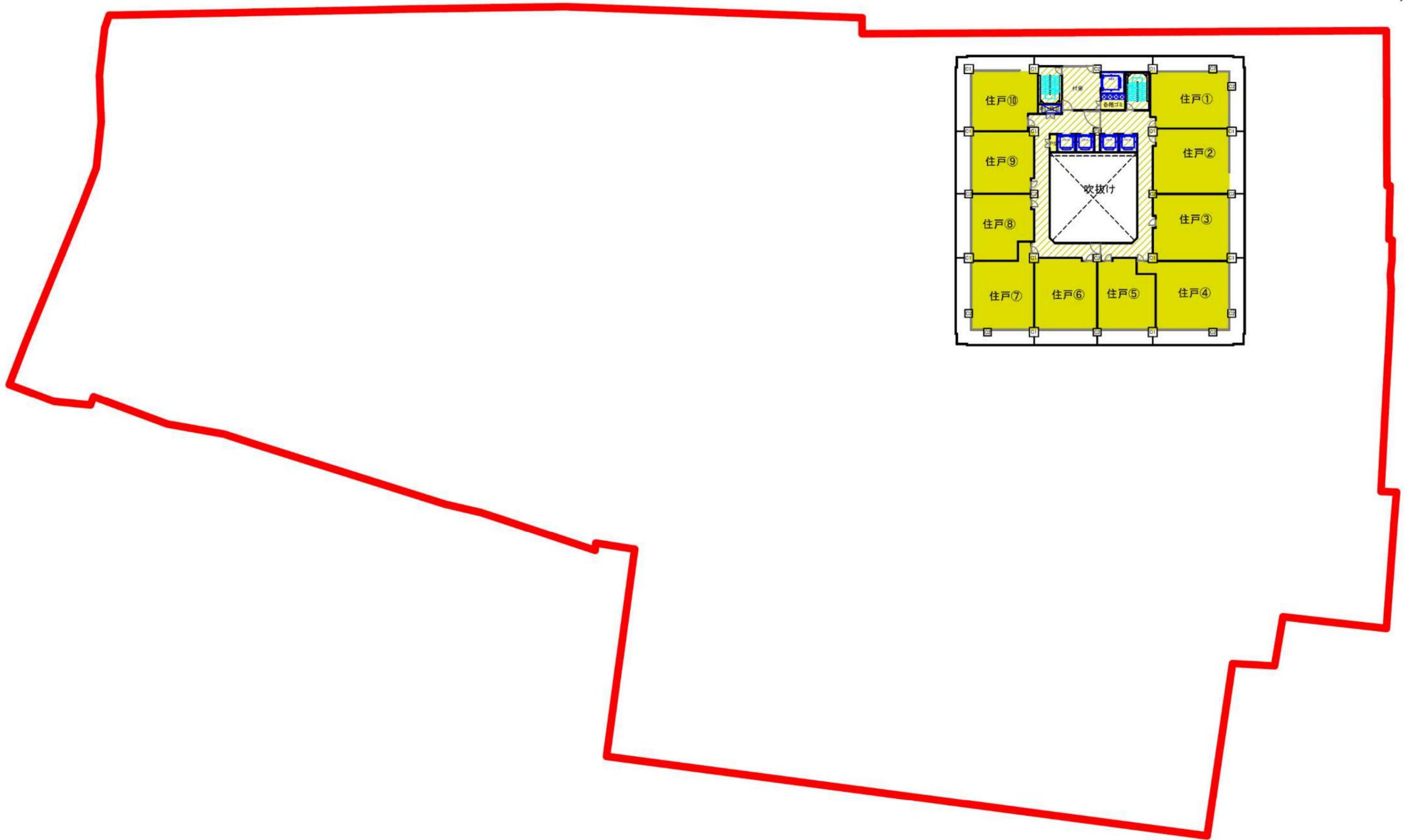
J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 施設計画図 (参考図) S=1/500



図面サイズ (A3サイズ) 1 : 500

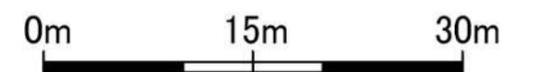


2階平面図

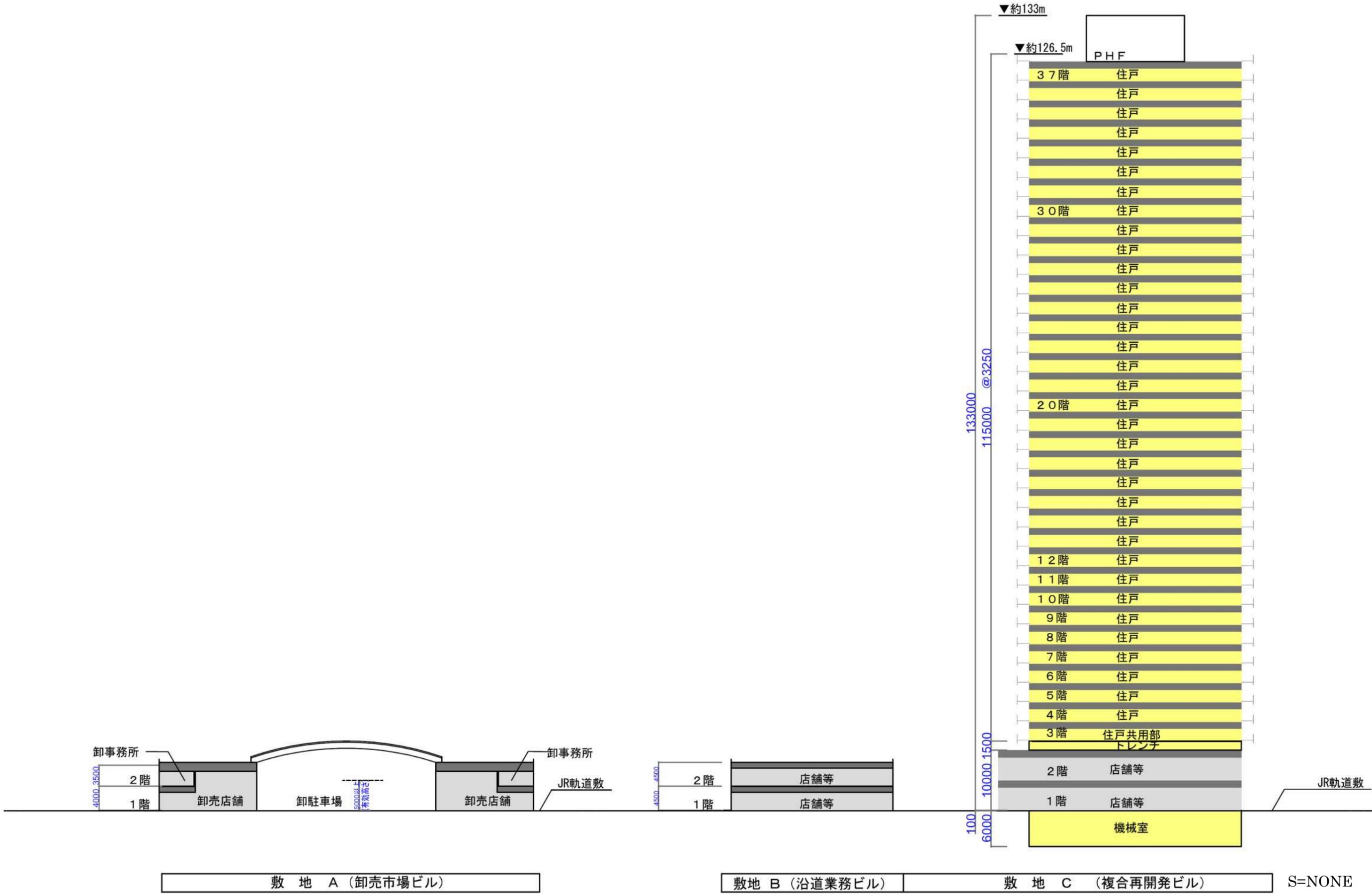


図面サイズ(A3サイズ)1:500

基準階平面図



J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 施設計画図（参考図）



敷地 A (卸売市場ビル)

敷地 B (沿道業務ビル)

敷地 C (複合再開発ビル)

S=NONE

A-A断面

B-B断面

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%	✕		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

