

令和 3 年度第 2 回都市計画審議会
令和 3 年 8 月 23 日（月）午前 10 : 00～

議案第 2 号

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

目 次

1. 計画書（変更案）.....	1
2. 理由書（変更案）.....	3
3. 計画図（変更案）.....	4
4. 都市計画審議会の経過.....	5
5. 意見書に対する市の考え方.....	6
6. 都市計画手続スケジュール.....	10
7. 新旧対応表.....	11
8. 参考資料（鳥瞰パース）.....	16
9. 参考資料（施設計画見直し図）.....	17

西都計発第44-1号
令和3年8月23日
(2021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【再付議】
（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。

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"> 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。 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。 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。 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。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。
	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"> 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。 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。 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。

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1,600㎡（計画図表示のとおり） 広場B：約30㎡（計画図表示のとおり・内空高さ7m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。

一方、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、更に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



4. 都市計画審議会の経過

(1) 令和3年1月28日 令和2年度第4回都市計画審議会（報告）

「JR西宮駅南西地区地区計画」の計画書（変更原案）について報告の後、一連の計画書（変更原案）を2週間の条例縦覧に付した。

○計画書（変更原案）の条例縦覧結果

縦覧期間：令和3年2月10日（水）～令和3年2月24日（水）

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3年2月10日号）、市ホームページ、JR西宮駅南西地区市街地再開発組合令和2年度第1回臨時総会、JR西宮駅南西地区再開発ニュース（令和2年度第6号）にて周知

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
ホームページアクセス→680件

提出された意見の総数：0件^{※1}

※1：区域外の土地建物所有者から1件提出があった。（区域外は条例縦覧における意見提出の対象外であるため不受理扱い）

(2) 令和3年6月7日 令和3年度第1回都市計画審議会（付議）

「JR西宮駅南西地区地区計画」の計画書（変更案）を付議し、計画書（変更案）を6月10日から2週間の法定縦覧に付した。

○計画書（変更案）の法定縦覧結果

縦覧期間：令和3年6月10日（木）～令和3年6月24日（木）

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3年6月10日号）、市ホームページ、JR西宮駅南西地区再開発ニュース（令和3年度第8号）にて周知

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
ホームページアクセス→321件

提出された意見の総数：2件（同様の内容のものが、個人名義・会社名義で2件提出された）

5. 意見書に対する市の考え方

提出された意見	市の考え方
<p>私は、JR 西宮駅南西地区市街地再開発区域の東側に隣接するビルの土地、建物を私個人並びに私が代表と務める法人が所有することから、令和3年6月10日に、西宮市ホームページで公開された「JR西宮駅南西地区地区計画」変更案を閲覧し、意見を申し述べるものであります。</p> <p>令和1年9月19日に西宮市役所 JR 西宮駅南西地区まちづくり担当課において閲覧した事業計画書より、緑地面積の改善や交通の安全を加味した変更を期待するものであります。本日閲覧した変更案では以前と変わらず敷地境界線から限界である1.0mまでが整備区域に入っております。また、現在予定している計画として拝受した「JR 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 配置設計図」では、C地区の車両出入口（以下、車両出入口）は計画外の東側境界である私の土地・建物に隣接しています。本計画によれば車両出入口はC街区の店舗利用者及び住民の車両用の立体駐車場、約240台の入出庫だけでなく、住宅377戸を有するマンションの3Fの車寄せに通行する住民の出入りや、宅配、輸送を含む全ての車両の出入り口でもあり、大型小型問わず多くの車両動線が一カ所に集中しています。見通しの悪いといった条件下にも関わらず、事故等に最も危険を伴う車両動線が再開発区域の限界まで隣接している事により問題があるので、下記の意見をお願いするものであります。</p> <p>(1) 店舗利用者、マンションの住民及び訪問者、宅配等に関係する全ての車両の国道2号線への出入り、停車及び発進時に騒音、排気ガス及び振動が発生し、再開発区域の隣接地に対して現在より大きな環境悪化をさせ、環境基本法の許容限界を上回る騒音、排気ガス公害が発生するので、区域内に車両出入口を分散して下さい。</p>	<p>JR 西宮駅南西地区地区計画の変更案は、JR 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業の施行者である JR 西宮駅南西地区市街地再開発組合（以下、「再開発組合」）が、平成30年9月1日の都市計画決定以降、当初決定時の都市計画審議会での指摘やフレントウ西館管理組合からの要望を踏まえ、2回の施設計画の見直しを行った結果、地区施設である広場及び歩行者用通路の配置及び規模が変更となったものです。</p> <p>今回変更により、超高層住棟と東側隣地建築物との棟間距離の確保や、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更に配慮した安全・安心で快適な中心市街地の形成が図られるものとなっています。</p> <p>(1) の意見について</p> <p>当地区における車両出入口は、国道管理者協議の上、施設の特長や管理面を踏まえ、A～Cの各地区にそれぞれ1か所ずつ、分散して設けられています。C地区が国道2号と接する間口は限られており、車両出入口の今以上のさらなる分散は困難であるとともに、車両出入口の増加は安全上も望ましくないと考えております。</p> <p>なお、騒音、排気ガス及び振動の影響について、再開発組合は隣接地に配慮し、隣地に面する立体駐車場の開口部を小さくするなどの対策を講じることとしており、市としても引き続き近隣への十分な説明を実施するよう再開発組合へ指導してまいります。</p>

<p>(2) 車両出入口には車両に関する安全性を高めるために、随所に回転灯やブザー等の電装を設置すると想定されるが、前項にある車両通過の弊害に加え、さらに電装による騒音、光害を再開発区域外にも発生させる事となるので、設置しないで下さい。</p> <p>(3) 敷地境界線付近から作られる立体駐車場等への車両出入口が弊社の建物と大変隣接しているので、歩道の見通しが大変悪く、東から西へ移動する歩行者及び自転車等との安全性が担保出来る距離では到底無く、人身事故が起こる危険な出入口を設置する事は再開発の趣旨に反するので、車両出入口を移動させて下さい。</p> <p>なお、環境基本法の基準は条文の第一章の第一条にある通り「並びに国、地方公共団体、事業者及び国民の責務を明らかにするとともに、環境の保全に関する施策の基本となる事項を定めることにより、環境の保全に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって現在及び将来の国民の健康で文化的な生活の確保に寄与するとともに人類の福祉に貢献することを目的とする。」の考えの下に存在するものであるからして、環境基準を無視する開発は到底許されるものではない事を加味して頂き、以上3点の変更を要望します。</p>	<p>(2) の意見について</p> <p>回転灯やブザー等の電装の設置は、今回の変更と直接的な関係はありませんが、再開発組合は設置にあたり近隣の意見を踏まえて決定していくとしており、市としても引き続き近隣への十分な説明を実施するよう再開発組合へ指導してまいります。</p> <p>(3) の意見について</p> <p>C地区が国道2号と接する間口は限られており、土地利用上、車両出入口の移動は困難であると考えております。東からの歩行者及び自転車等の安全確保については、再開発組合はカーブミラー、出庫注意灯、減速ランプの設置などにより出入口付近の安全対策を十分に行うこととしており、市としても関係機関と協議の上、十分な安全対策を講じるよう再開発組合へ指導してまいります。</p>
--	---

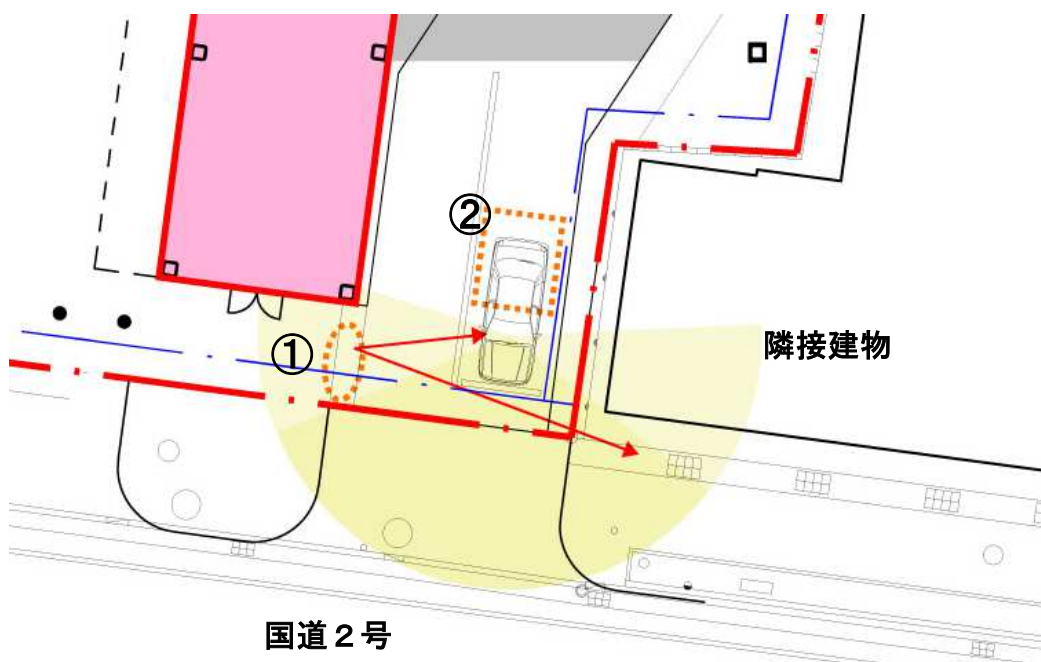
※同様の内容で、上記意見書提出者が代表を務める法人からも、意見書の提出があった。

(1) 意見に対する再開発組合の対応

C街区の国道2号に接する間口は限られており、土地利用上、駐車場及び車両動線の大幅な変更は困難であるため、以下のとおり対応していく。

- ①騒音、排気ガス、車のライトによる光害の対策として隣地に面する立体駐車場の開口部を小さくする。
- ②駐車場内の回転灯やブザー等の設置に関しては近隣の意見も踏まえて決定していく。
- ③歩行者・自転車への安全性の確保のため、国道2号への出入口付近に安全対策を十分に行う。

国道2号出入口付近の安全対策（C街区）



① カーブミラー、出庫注意灯の設置による歩行者の安全確保、運転者の安全確認の徹底

②減速ハンプやサインの設置による一時停止の徹底



カーブミラー



出庫注意灯

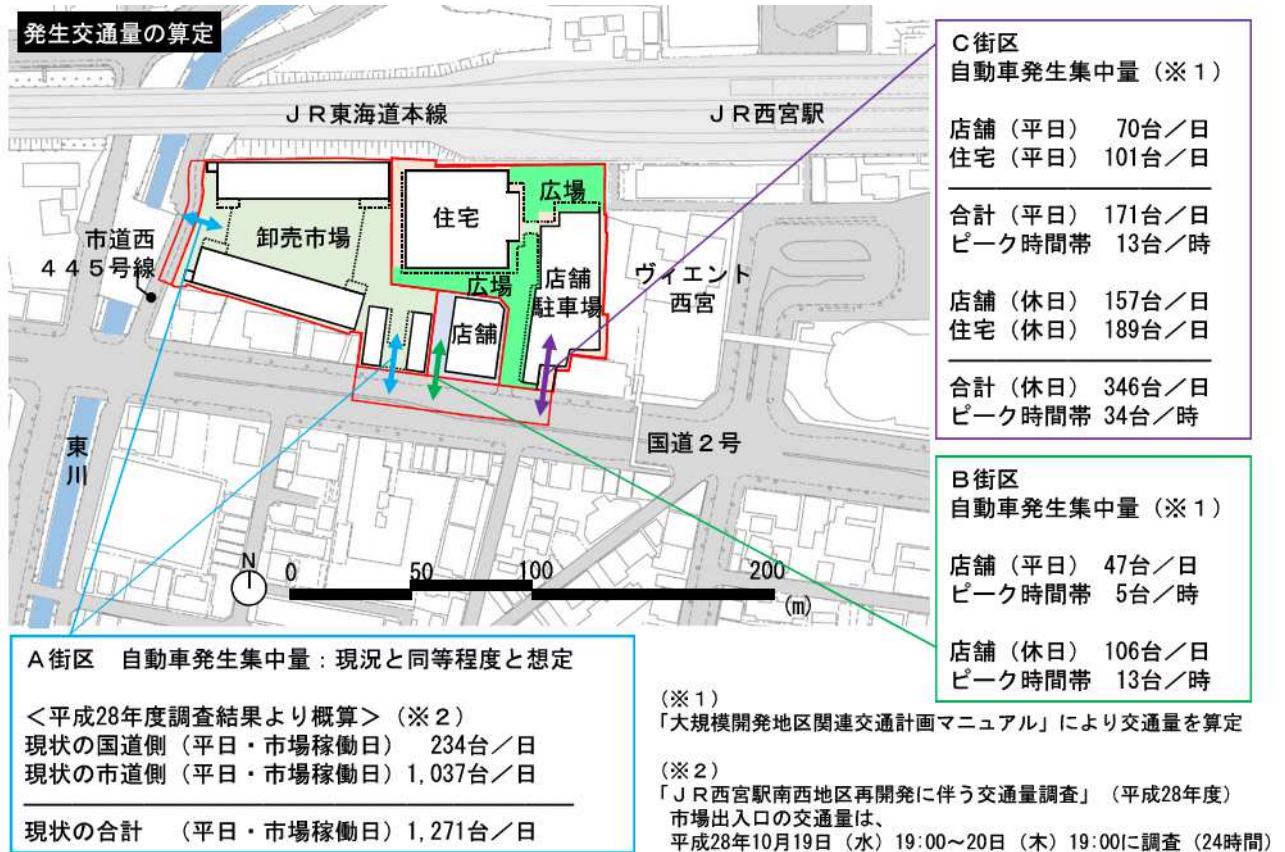


減速ハンプ

※写真は全てイメージ

出庫注意灯による光・音の隣地建物への影響を抑えるために、設置位置や設備仕様については、今後近隣と協議しながら設計・工事を進めていく。

■参考1 全街区発生交通量予測（※入出庫台数）

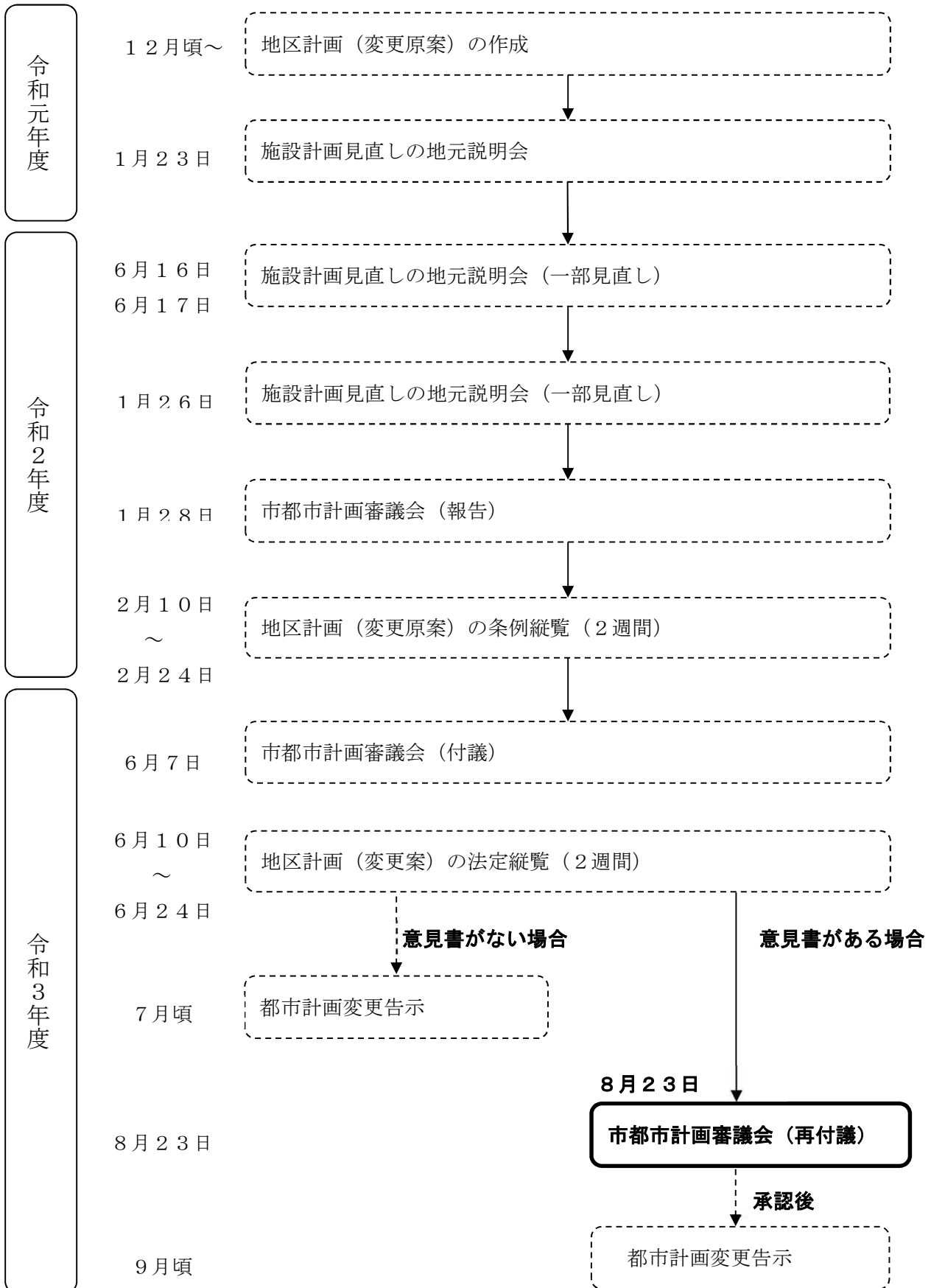


■参考2 住宅用駐車場の1日における出庫台数（事例比較）

	当地区（想定台数） ※マニュアルに基づく	他市事例 （J R 東海道本線某駅 徒歩5分）	他市事例を 当地区想定 台数に換算
駐車場台数	174台	152台	174台
※平日 出庫台数	51台	54台	62台
※休日 出庫台数	95台	63台	73台

平日は想定台数を若干上回るものの、休日は下回っており、他市事例と比較してもマニュアルに基づく想定台数は妥当な数値であるといえる。

6. 都市計画手続スケジュール



7. 新旧対照表

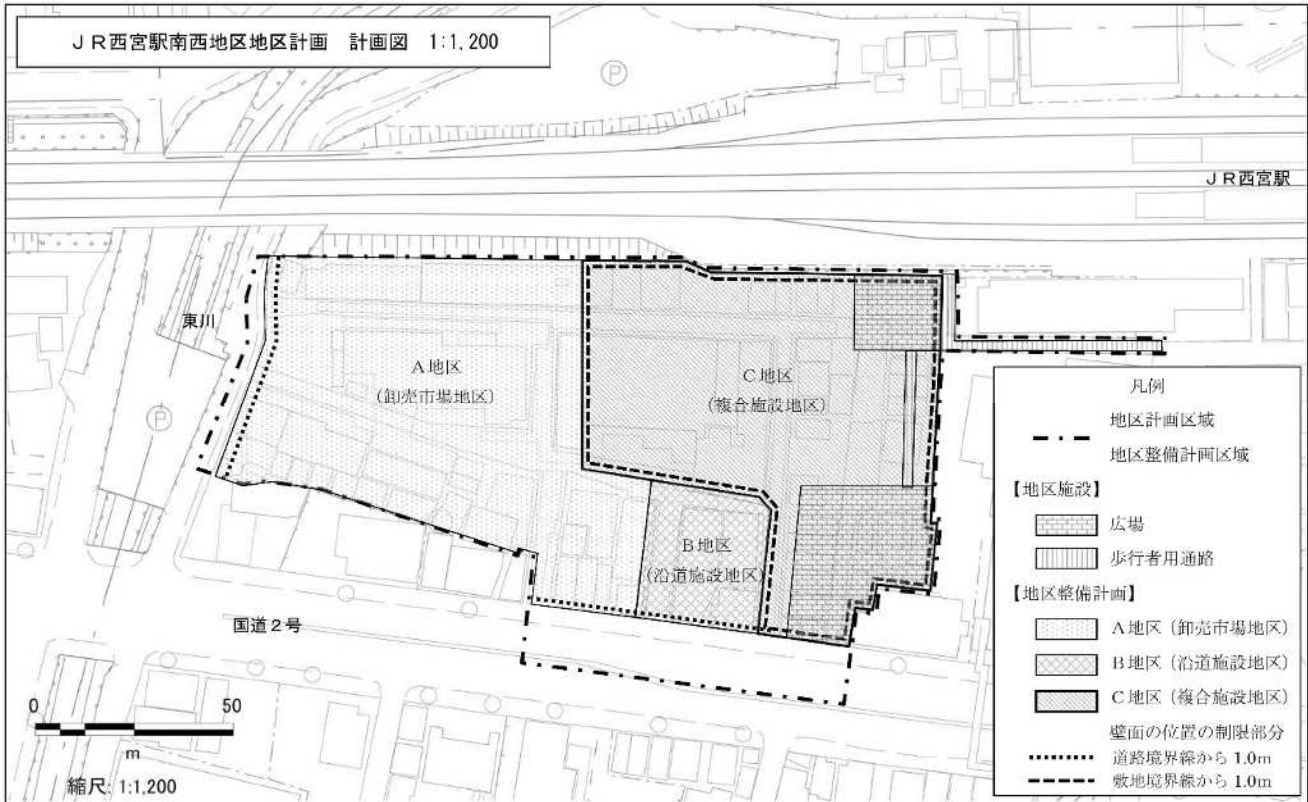
		現行	変更案
名称		J R 西宮駅南西地区地区計画	同左
位置		西宮市池田町の一部	同左
区域		計画図表示のとおり	同左
面積		約1.5ha	同左
地区計画の目標		<p>当地区は、大阪、神戸という二大都市の中間にあり、本市の南部市街地の中央部に位置するという有利な立地条件に加え、鉄道等による交通の利便性が高いことから、本市における都市核のひとつとして重要な位置にある。</p> <p>当地区では、恵まれた立地条件を活かしつつ、商業・業務機能、居住機能等の集積による土地の合理的な利用を促進するため、容積を適正に配分することにより、計画的な市街地環境の形成を図る。</p>	同左
区域の整備・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"> 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。 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。 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。 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。 	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>				
	<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>				
建築物等の整備の方針	<p>広場：約1, 600㎡（計画図表示のとおり）</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>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>				
地区施設の配置及び規模	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）
	約0.6ha	約0.1ha	約0.6ha		
建築物等に関する事項	次に掲げる建築物は建築してはならない。				
	<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>				
地区整備計画					

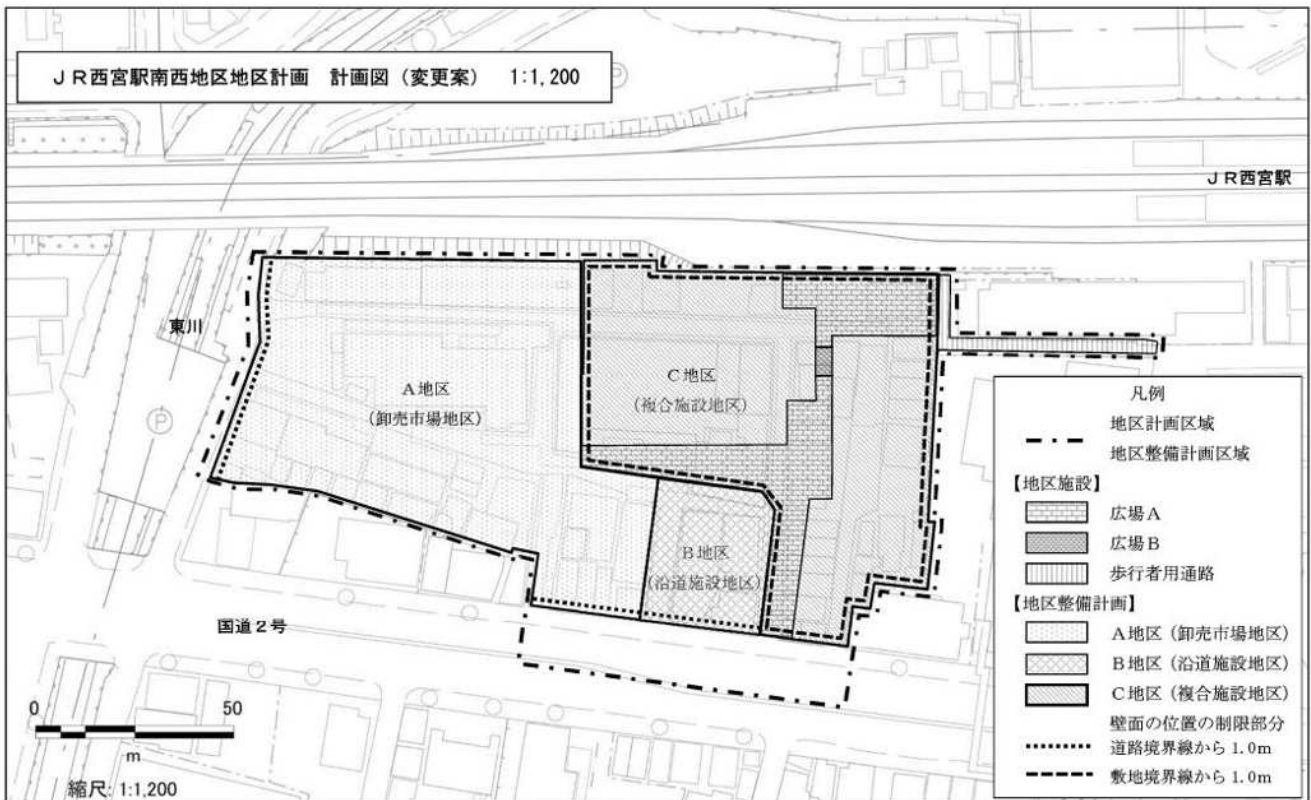
		現行		変更案
建築物の容積率の最 高限度	8/10	30/10	50/10	同左
建築物の容積率の最 低限度	2/10	10/10	20/10	同左
建築物の建蔽率の最 高限度	8/10	8/10	8/10	同左
建築物の敷地面積の 最低限度	1,000㎡	1,000㎡	1,000㎡	同左
建築物の建築面積の 最低限度	200㎡	200㎡	200㎡	同左
建築物の高さの 最高限度	20m ただし、敷地境界線から建築物の外壁又はこ れに代わる柱の面までの距離を1.0m以上と する場合は、30mとすることができる。		160m	同左
壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わ る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>	<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
かさ又はさくの 構造の制限	<p>防犯上又は意匠上かさ又はさを設置する場合は、生垣等による緑化に努めるものとする。</p>	同左	同左

【現行】



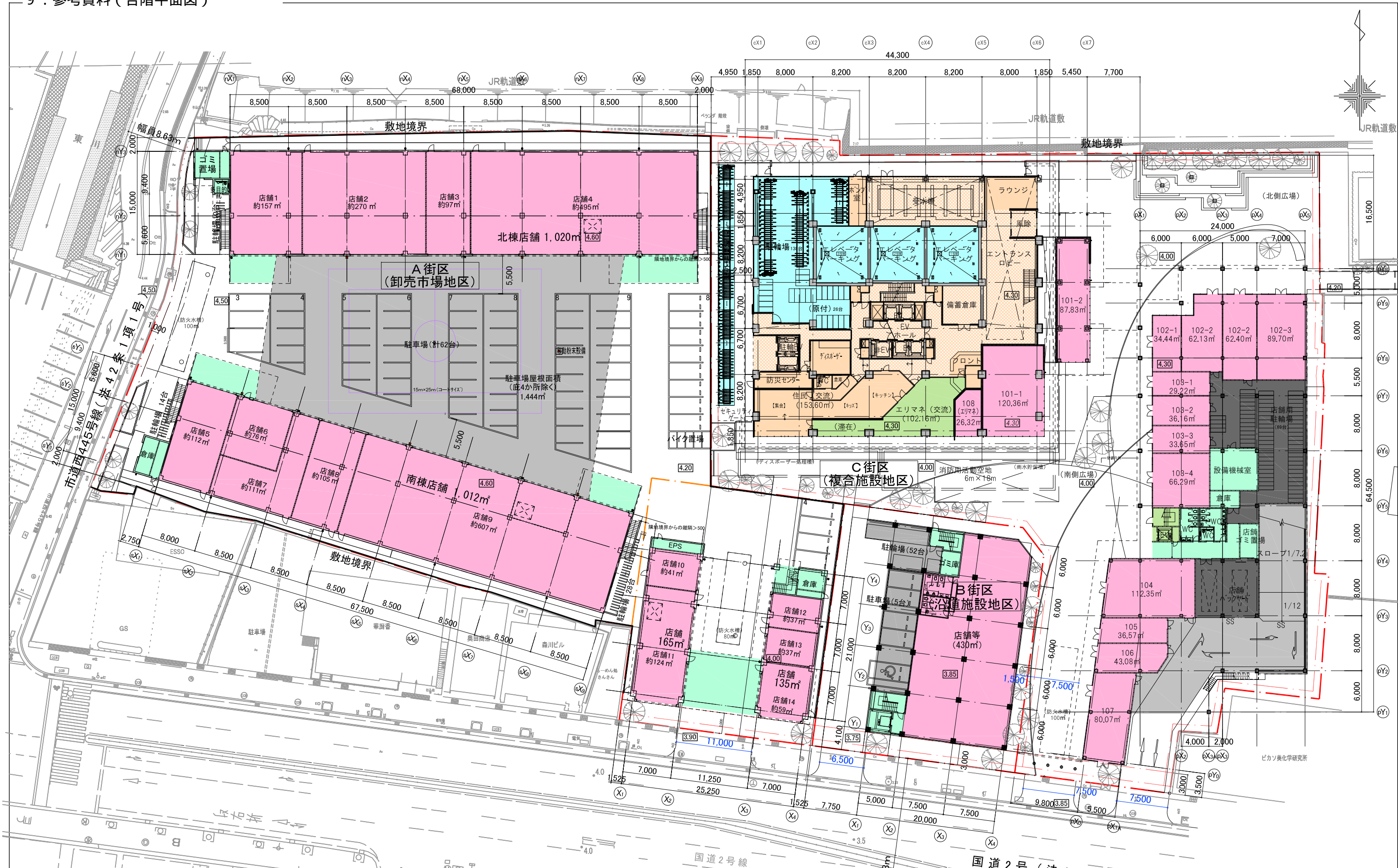
【変更案】



8. 参考資料（鳥瞰パース）



9. 参考資料 (各階平面図)

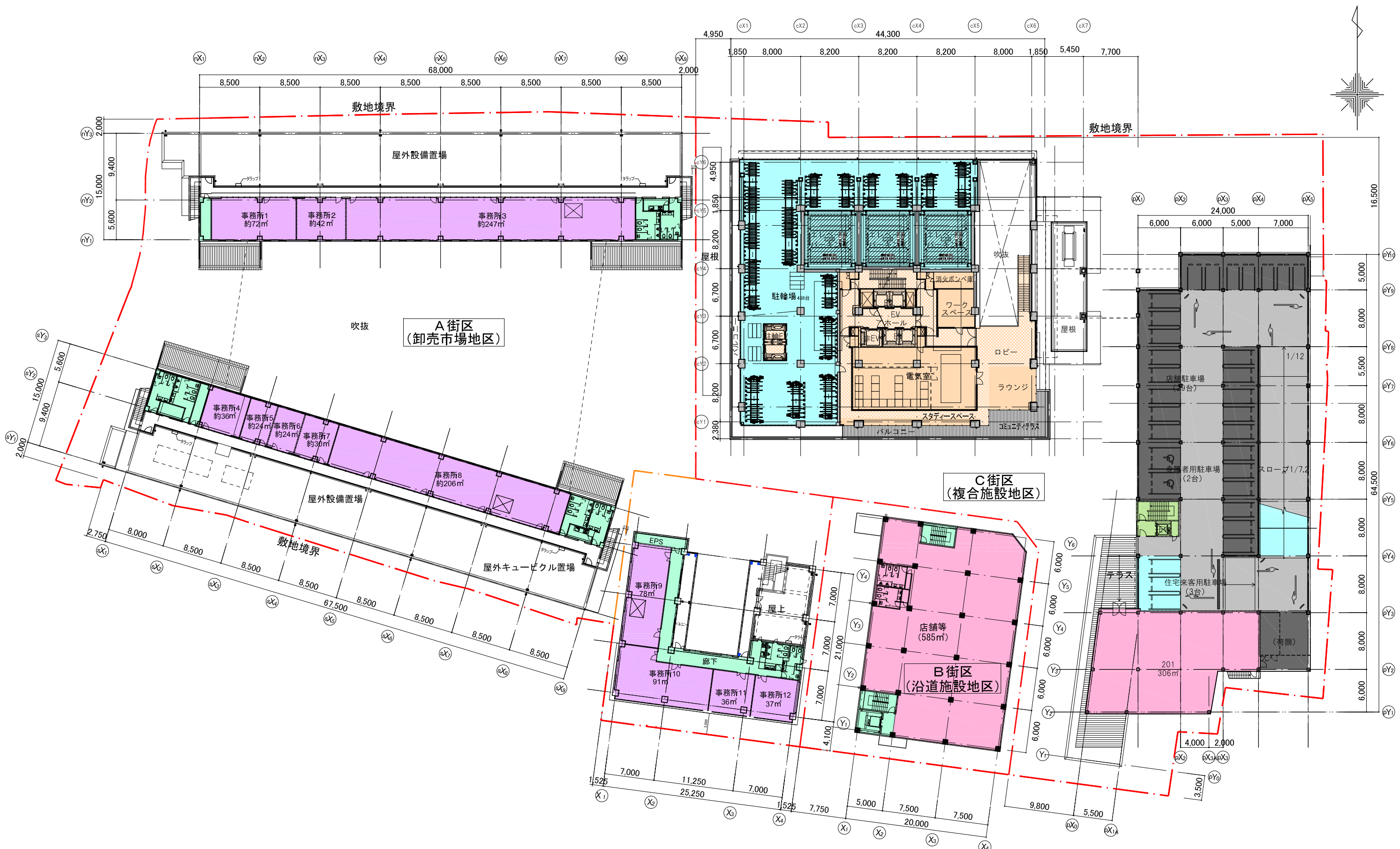


A街区		B街区		C街区	
卸売棟	小売棟	B街区		店舗棟	住宅棟
店舗専用	店舗専用	店舗・事務所専用	全体共用	店舗専用	住宅専用
事務所専用	事務所専用	全体共用	全体共用(駐車場)	店舗共用	住宅共用
共用	共用	全体共用(駐車場)	全体共用(駐車場)	店舗共用(駐車場)	住宅共用(駐車場)
	全体共用			全体共用	全体共用
				全体共用(駐車場)	全体共用(駐車場)

JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業基本設計

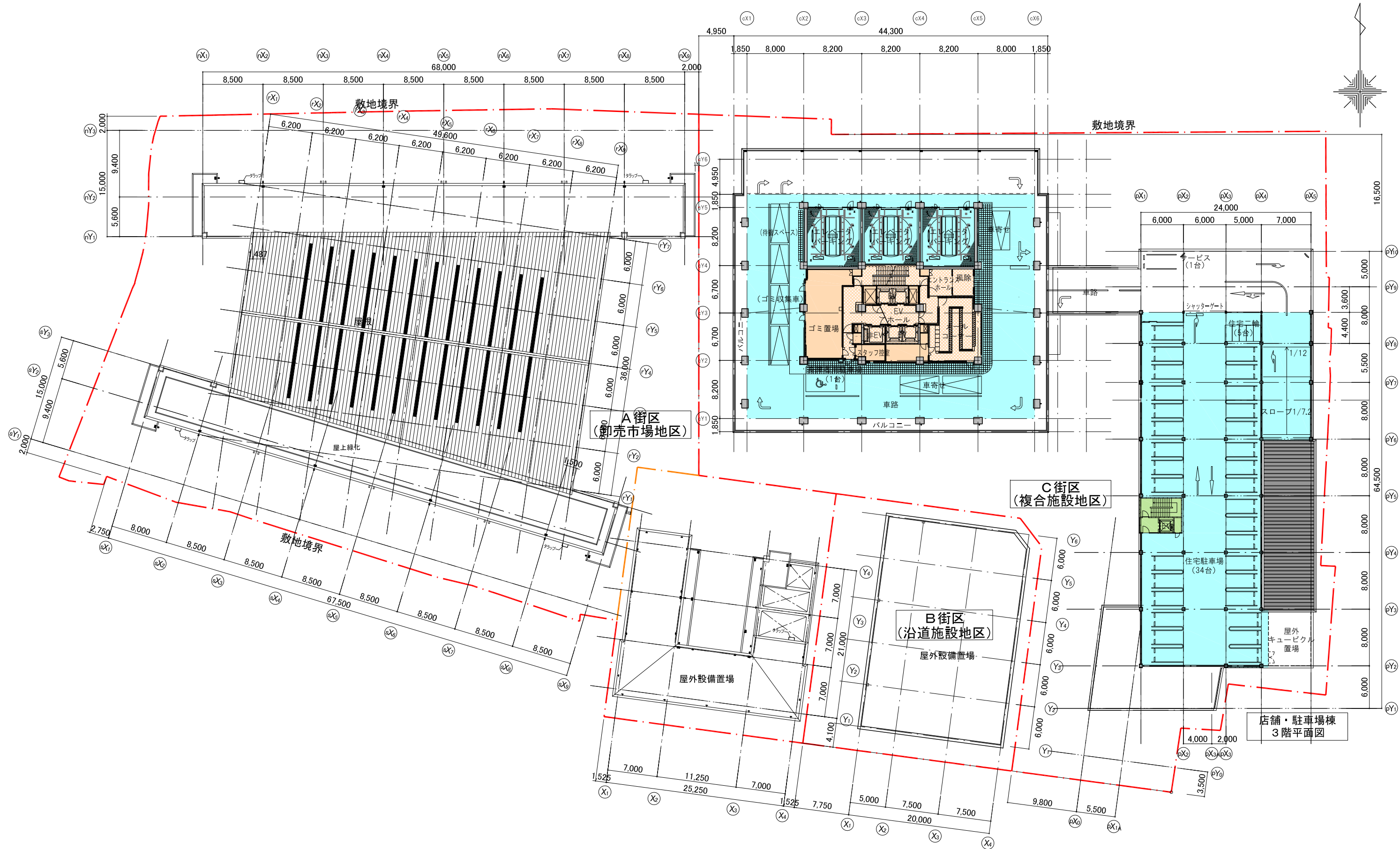
図面名称 全街区 1階平面図 [全-06]

縮尺 1:500 17



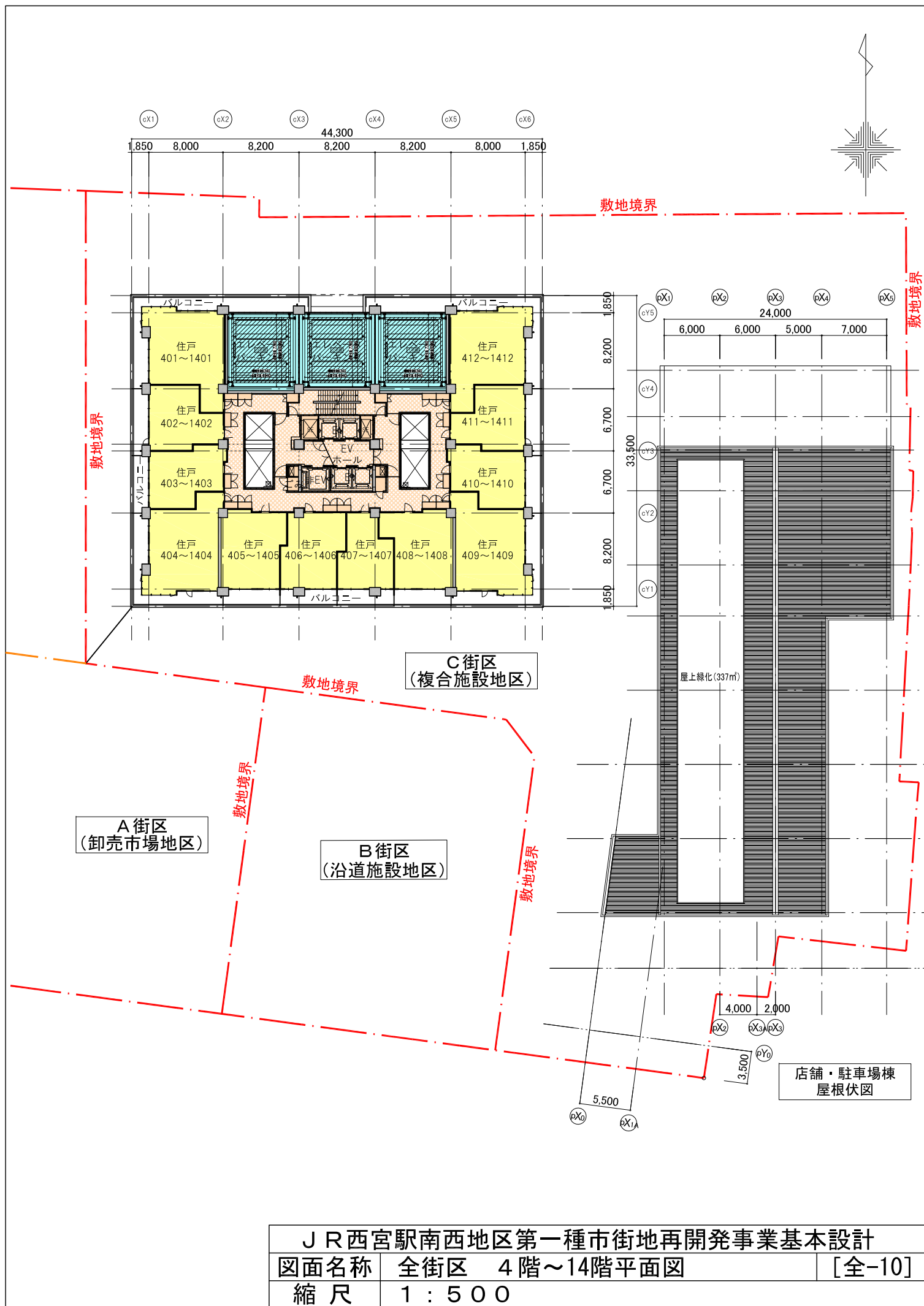
A街区		B街区		C街区	
卸売棟	小売棟	店舗・事務所専用		店舗棟	住宅棟
店舗専用	店舗専用	店舗・事務所専用	店舗専用	店舗専用	住宅専用
事務所専用	事務所専用	全体共用	店舗共用	店舗共用	住宅共用
共用	共用	全体共用(駐車場)	店舗共用(駐車場)	住宅共用(駐車場)	全体共用
	全体共用				全体共用(駐車場)

J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業基本設計
 図面名称 全街区 2階平面図 [全-07]
 縮尺 1 : 500 18

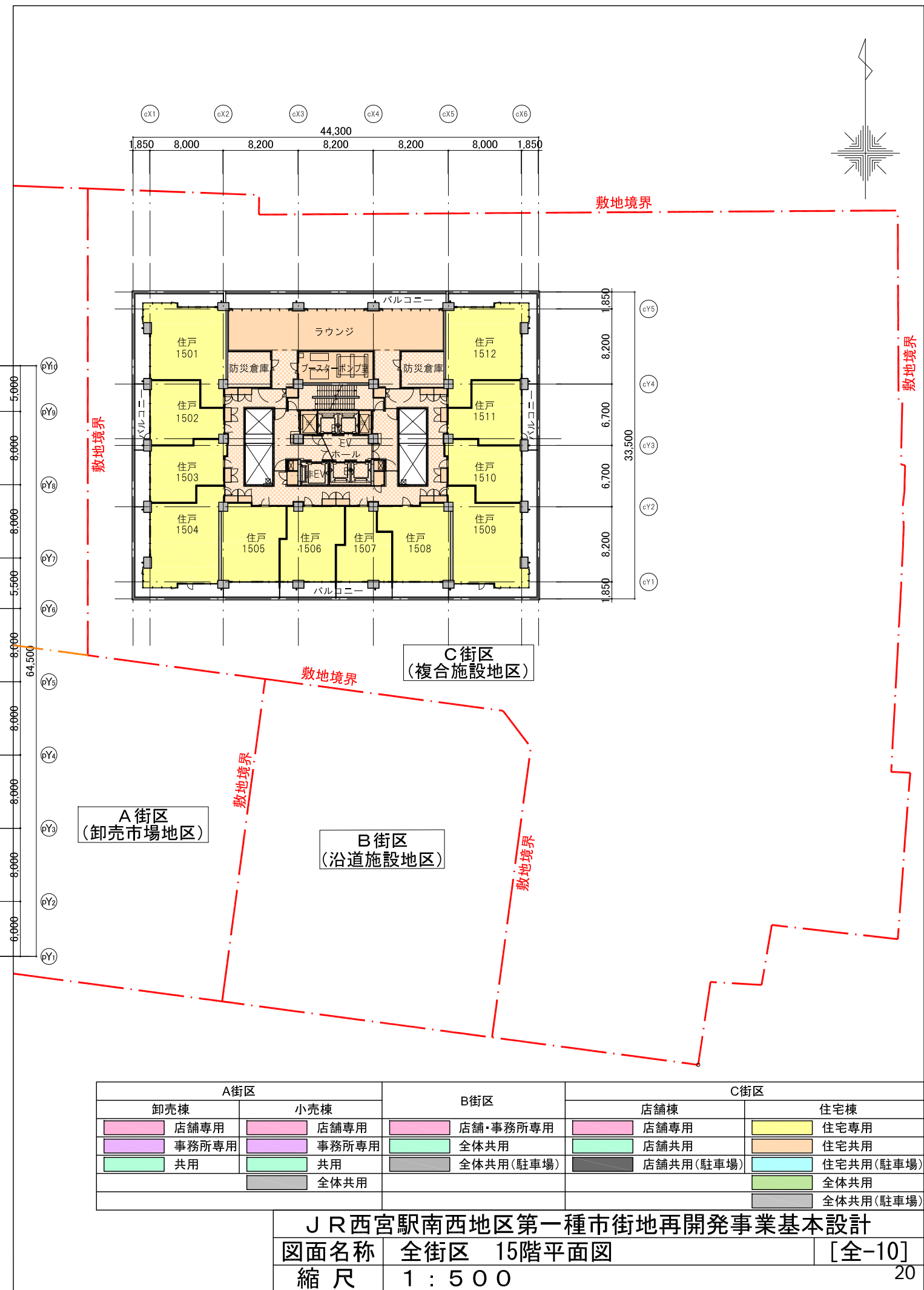


A街区		B街区		C街区	
卸売棟	小売棟	店舗・事務所専用		店舗棟	住宅棟
店舗専用	店舗専用	店舗・事務所専用	店舗専用	店舗専用	住宅専用
事務所専用	事務所専用	全体共用	店舗共用	店舗共用	住宅共用
共用	共用	全体共用(駐車場)	店舗共用(駐車場)	店舗共用(駐車場)	住宅共用(駐車場)
	全体共用				全体共用
					全体共用(駐車場)

J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業基本設計
 図面名称 全街区 3階平面図 [全-09]
 縮尺 1 : 500 19

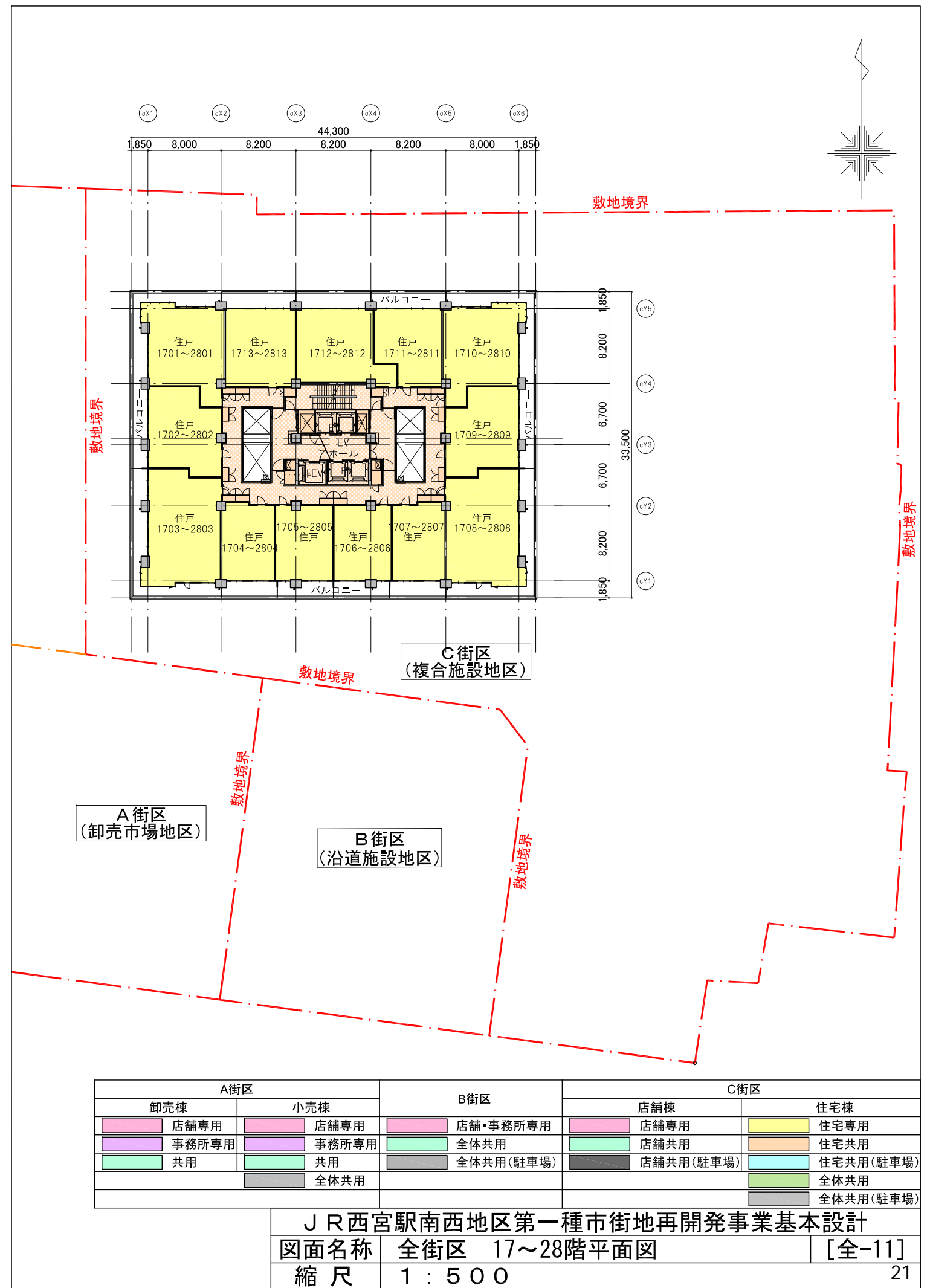
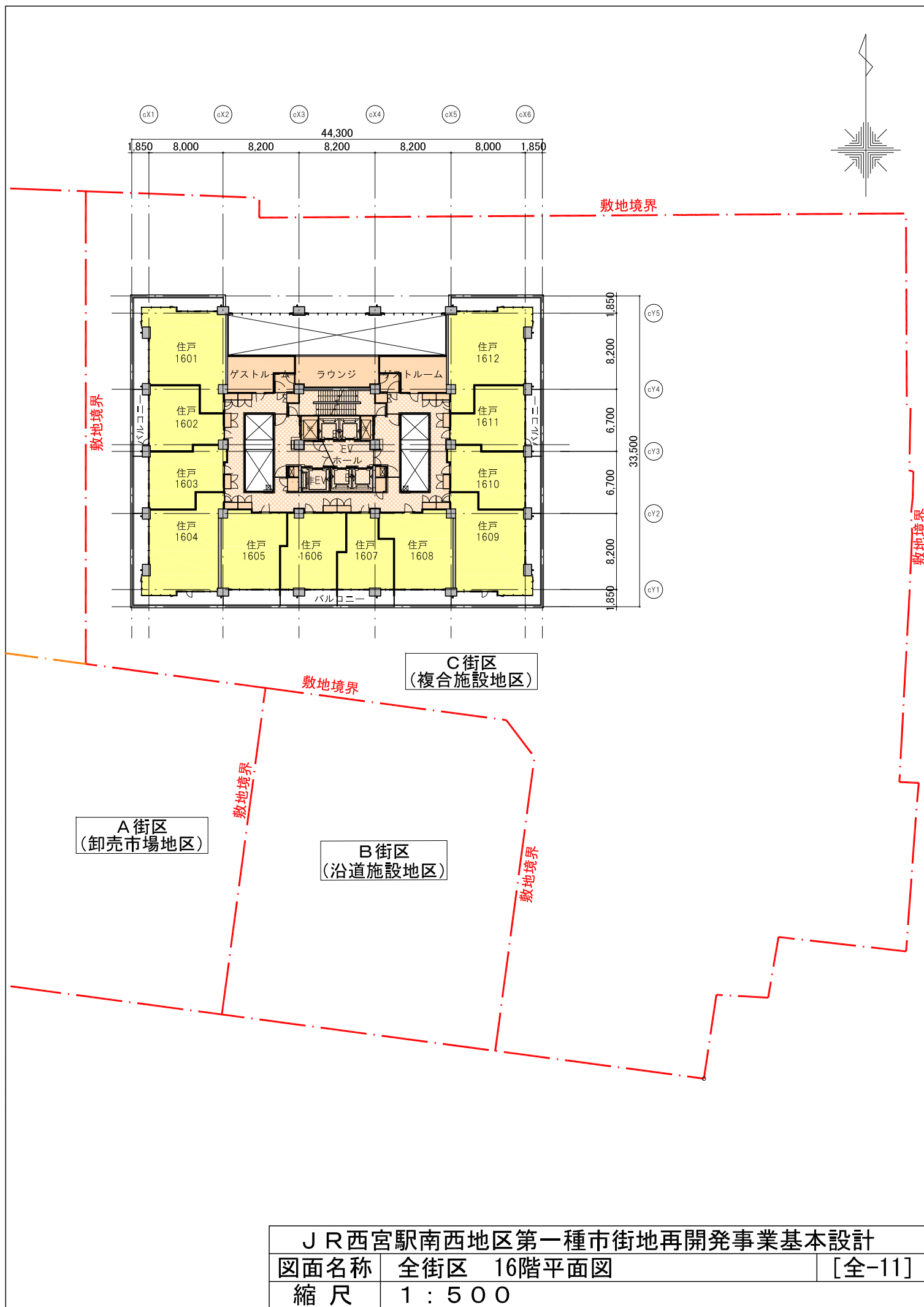


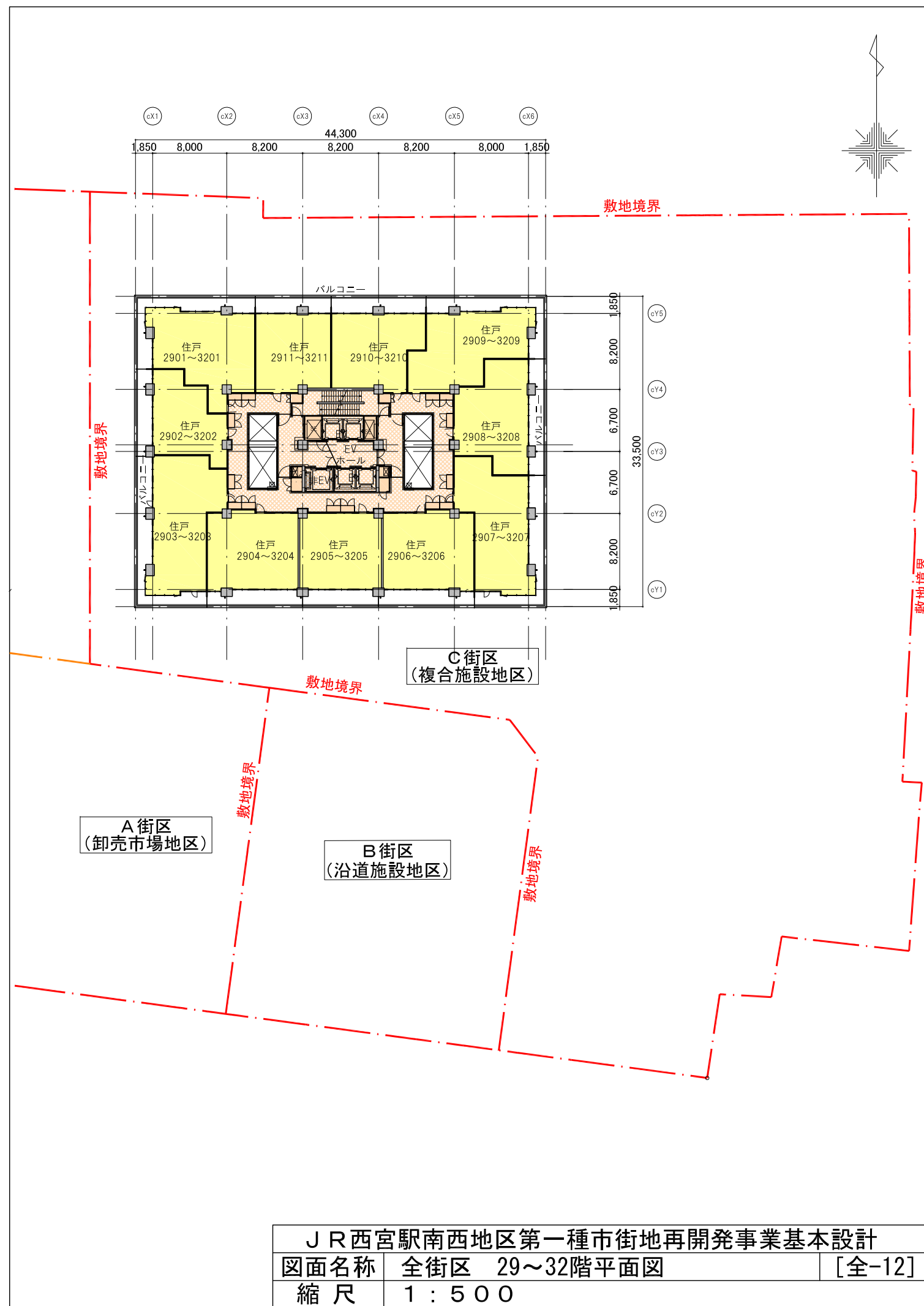
J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業基本設計
 図面名称 全街区 4階~14階平面図 [全-10]
 縮尺 1 : 500



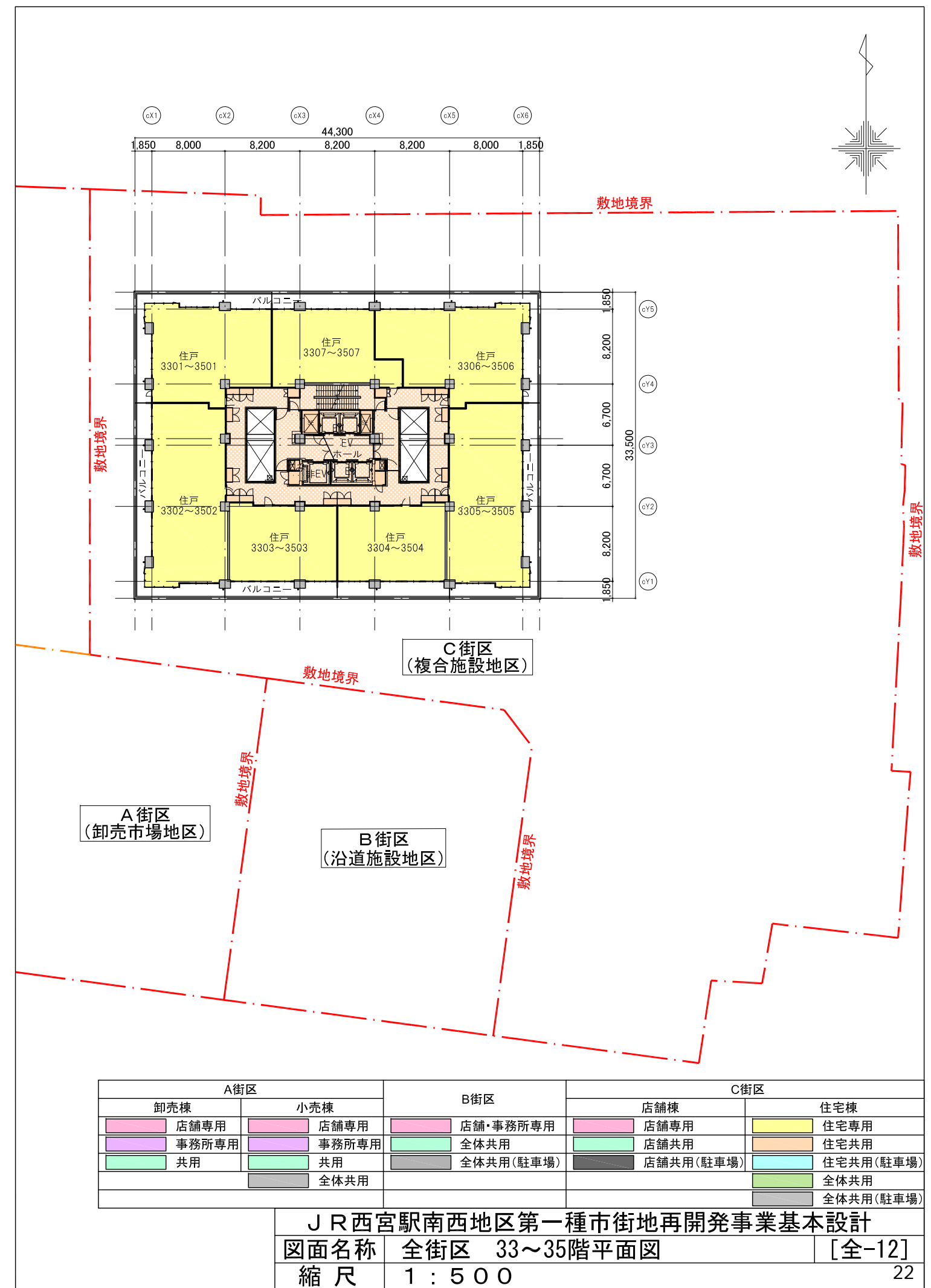
A街区		B街区		C街区	
卸売棟	小売棟	店舗・事務所専用	店舗専用	店舗棟	住宅棟
店舗専用	店舗専用	全体共用	店舗専用	店舗専用	住宅専用
事務所専用	事務所専用	全体共用(駐車場)	店舗共用	店舗共用(駐車場)	住宅共用
共用	共用	全体共用	全体共用(駐車場)	全体共用	全体共用(駐車場)
	全体共用				全体共用
					全体共用(駐車場)

J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業基本設計
 図面名称 全街区 15階平面図 [全-10]
 縮尺 1 : 500





J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業基本設計
 図面名称 全街区 29~32階平面図 [全-12]
 縮尺 1 : 500



A街区		B街区	C街区	
卸売棟	小売棟		店舗棟	住宅棟
店舗専用	店舗専用	店舗・事務所専用	店舗専用	住宅専用
事務所専用	事務所専用	全体共用	店舗共用	住宅共用
共用	共用	全体共用(駐車場)	店舗共用(駐車場)	住宅共用(駐車場)
	全体共用			全体共用
				全体共用(駐車場)

J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業基本設計
 図面名称 全街区 33~35階平面図 [全-12]
 縮尺 1 : 500