

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. 意見書に対する市の考え方	P.7
7. 意見書原文	P.8
8. 地元組織の活動経過と合意形成状況	P.9
9. 都市計画手続スケジュール	P.10

西都計発第 34 号
平成 30 年 8 月 17 日
(2018 年)

西宮市都市計画審議会
会 長 様

西宮市長 石井 登志郎



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）

このことについて、都市計画法第 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 (案)

阪神間都市計画地区計画の決定（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。

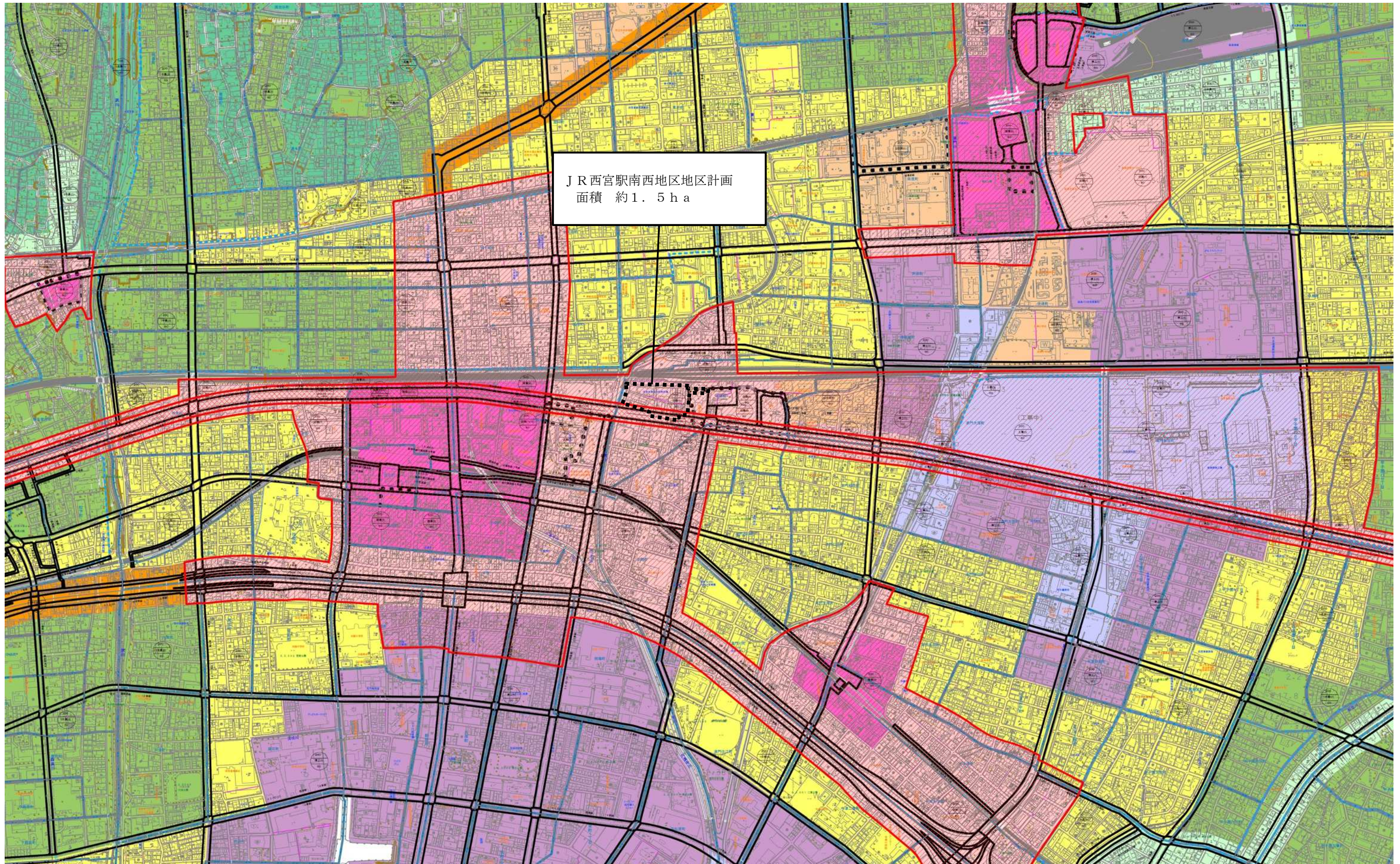
名 称	J R 西宮駅南西地区地区計画	
位 置	西宮市池田町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 1. 5 h a	
地区計画の目標	<p>当地区は、大阪、神戸という二大都市の中間にあり、本市の南部市街地の中央部に位置するという有利な立地条件に加え、鉄道等による交通の利便性が高いことから、本市における都市核のひとつとして重要な位置にある。</p> <p>当地区では、恵まれた立地条件を活かしつつ、商業・業務機能、居住機能等の集積による土地の合理的な利用を促進するため、容積を適正に配分することにより、計画的な市街地環境の形成を図る。</p>	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 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"> 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：約 1, 500 m ² （計画図表示のとおり） 歩行者用通路：幅員約 4 m、延長約 100 m（計画図表示のとおり）		
	建 区 分	地区の 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 0.6 ha	約 0.1 ha	約 0.6 ha
	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 m ²	1,000 m ²	1,000 m ²	
	建築物の建築面積 の最低限度	200 m ²	200 m ²	200 m ²	
	建築物の高さの 最高限度	20 m 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1.0 m以上とする場合は、30 mと することができる。		160 m	
	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1.5ha

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

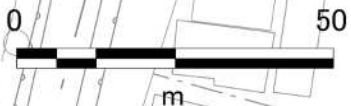
東川

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（報告）

「JR西宮駅南西地区地区計画」の計画書（素案）について報告の後、計画書（素案）を2週間の任意閲覧に付した。

○計画書（素案）の任意閲覧結果

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、JR西宮駅南西地区再開発ニュース第1号、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

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（報告）

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

○計画書（原案）の条例縦覧結果

縦覧期間：平成30年1月25日（木）～平成30年2月8日（木）

縦覧場所：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、
JR西宮駅南西地区再開発ニュース第2号にて周知

縦覧者数：JR西宮駅南西地区まちづくり担当課窓口：3名

ホームページアクセス：553件

提出された意見書の総数：0件

(3) 平成30年6月5日 平成30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（案）を付議し、計画書（案）を2週間の法定縦覧に付した。

○計画書（案）の法定縦覧結果

縦覧期間：平成30年6月11日（月）～平成30年6月25日（月）

縦覧場所：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6月10日号）、市役所正面玄関前掲示場、市ホームページ、
JR西宮駅南西地区再開発ニュース第4号、準備組合通常総会にて周知

縦覧者数：JR西宮駅南西地区まちづくり担当課窓口：2名

ホームページアクセス：173件

提出された意見書の総数：1件（西宮市樋之池町在住者1名）

6. 意見書に対する市の考え方

意見 番号	意見の要約	市の考え方
1	<p>大規模マンションの建設には反対である。</p> <p>大規模マンションの建設により、ラッシュ時の交通機関の混雑、学校の教室不足、保育所や育成センターの待機児童の増加等が懸念される。</p> <p>また、建設予定の建物がタワーマンションであることが問題で、一般論として、タワーマンションの購入層は、居住目的の富裕層と、投資目的の投資家といわれ、後者が多い場合は、管理組合の構成や修繕積立金の収納など、30年40年経ったときに管理上の問題が生じるリスクが高いと思われる。</p> <p>さらに、新築マンションが大量に供給されることで、既存の中古マンションの資産価値を押し下げる結果になり兼ねないことから、JR西宮駅近くにタワーマンションを建設することは、多額の税金を投入する公益性も経済的合理性もあるようには見えない。</p>	<p>JR西宮駅南西地区では、老朽化した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目指し、再開発組合による第一種市街地再開発事業（以下、「当事業」と言います。）の施行を予定しています。</p> <p>当事業は、密集した老朽木造建築物等を除却し、細分化された低未利用の敷地を共同化して、新たな公開空地や緑地等を整備するとともに、不燃化、耐震化された施設建築物の建設により、卸売市場施設の機能更新と地区全体の防災性の向上を図るものであり、都市核におけるまちづくりとしても、優良な都市型住宅や商業空間等をはじめとする新たな都市機能を導入し、土地の一体的で合理的かつ健全な高度利用を図ることが可能な公益性の高い事業であると考えております。</p> <p>また、当事業は都市再開発法等関係法令及び補助金交付制度の要件に適合していること、当事業区域内の土地所有者と借地権者で構成する再開発準備組合の加入状況も地積割合では約94%と高率であることから、市としては、当事業に係る法定手続を遅滞なく進めることが必要であると考えております。</p> <p>なお、ご指摘をいただきました、交通への影響、教育環境への影響、保育や子育て環境への影響などにつきましては、基礎的な検討は終えており、今後さらに計画を具体化して行く中で検証してまいりたいと考えております。</p>

7. 意見書原文

J R西宮駅南西地区地区計画の案に対する意見書

西宮市長 殿

平成 30 年 6 月 23 日

数ヶ月前、ある市議会議員の方の市政報告のチラシで、この計画があることを知りました。J R西宮駅の近くに 37 階建てのマンションが建設され、それには多額の税金が投入されるということに対して、思うところをお伝えしたいと思いません。

私は大規模マンションの建設には反対です。大規模マンションが建設され、そこに人が住み始めると、ラッシュ時の交通機関の混雑がさらにひどくなり、学校の教室は足りなくなり、保育所や育成センターの待機児童は増えます。大規模マンションが立ち並ぶ地域は保活の激戦区ということが知られており、待機児童解消の施策とは矛盾するものだと思います。

また、建設が予定されている建物が、37 階建てのいわゆるタワーマンションであることが問題だと思っています。一般論ですが、タワーマンションの購入層は居住目的の富裕層と、投資目的の外国人を含む投資家といわれます。西宮市では、首都圏や大阪市内に比べ、一戸建て住宅の価格はそれほど高くないことから、前者の割合は大きくないのではないのでしょうか。管理組合の構成や修繕積立金の収納など、新築のうちは問題にならなくても、30 年 40 年経ったときに問題が生じるリスクが高いように思います。

今後、高齢者の住み替え等により一戸建て住宅の売却が増加することも考えられ、新築マンションが大量に供給されることは、既存の中古マンションの資産価値を押し下げる結果にもなり兼ねないことから、J R西宮駅近くにタワーマンションを建設することについては、多額の税金を投入しなければならないような、公益性も経済的合理性もあるようには見えません。

8. 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	13,129.09㎡
借地権者	43人	5,752.04㎡
合計	96人	18,881.13㎡

表2 準備組合への加入人数割合及び地積割合（平成30年8月10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	13,129.09㎡	5,752.04㎡	18,881.13㎡
準備組合加入申込書兼同意書提出者	41人	39人	12,258.89㎡	5,607.29㎡	17,866.18㎡
全体に対する加入割合	77.3%	90.6%	93.3%	97.4%	94.6%
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、継続的に加入案内等を行い、合意形成の水準を高める取り組みを進めている。

9. 都市計画手続スケジュール

平成 29 年度	6月頃～	市街地再開発事業都市計画（素案） 容積適正配分型地区計画（素案） 建築基準法第51条ただし書き許可計画書（素案）の作成
	11月13日	市都市計画審議会(概要報告) (地区計画、再開発計画、ただし書き許可計画書)
	11月29日 ～ 12月13日	都市計画（素案）の閲覧（2週間） 内容：再開発都市計画（素案）、地区計画（素案） (建築基準法第51条ただし書き許可計画書（素案）含む)
	1月19日	市都市計画審議会(個別報告) (地区計画、再開発計画、ただし書き許可計画書)
	1月25日 ～ 2月8日	地区計画（原案）の条例縦覧（2週間） 再開発計画（原案）、ただし書き許可計画書（原案）閲覧（2週間）
平成 30 年度	6月5日	市都市計画審議会(個別付議) (地区計画、再開発計画、ただし書き許可計画書)
	6月11日 ～ 6月25日	地区計画（案）、再開発計画（案）の法定縦覧（2週間） ※ただし書き許可計画書（案）の閲覧を含む ※H30年6月25日 地区計画(案)に対する意見書1件受理
	8月27日	市都市計画審議会(付議) (地区計画)
	9月上旬	地区計画の決定告示 (ただし書き許可含む)
	9月下旬	地区計画条例の施行 再開発計画の決定告示