

イメージパース（令和5年9月時点）



JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業について

J R 西宮駅南西地区の概要

○事業手法

第一種市街地再開発事業（組合施行）

○地区面積

約1.5ha

○総事業費（令和6年4月時点）

約313億円

○事業スケジュール（令和6年4月時点）

平成29年11月 再開発準備組合設立

平成30年10月 都市計画決定

令和元年11月 再開発組合設立認可

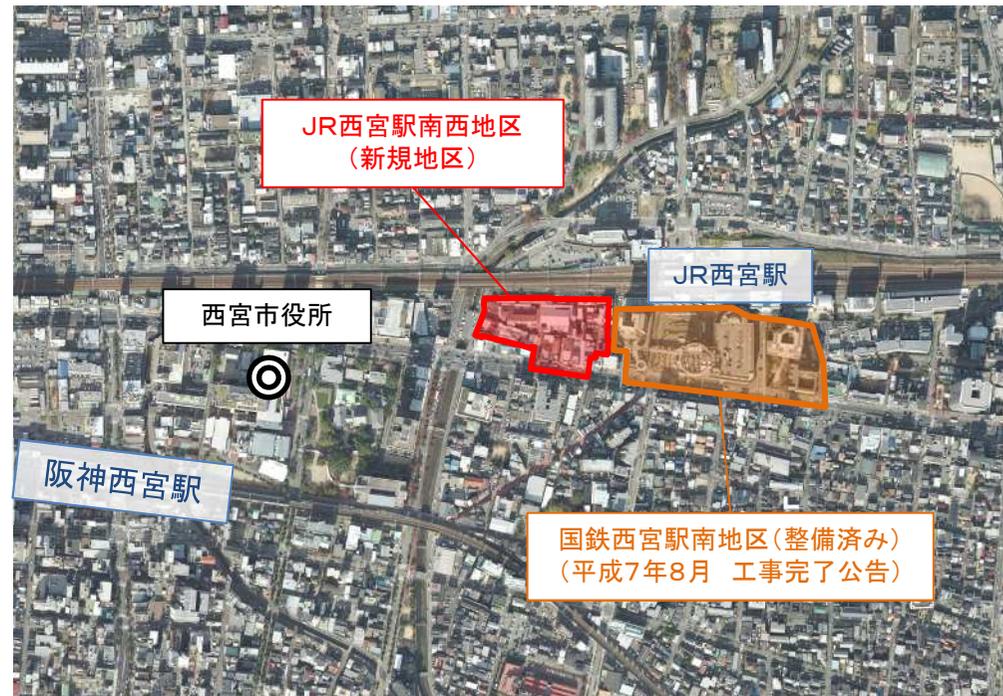
令和3年3月 事業計画変更認可（第1回）

令和3年7月 権利変換計画認可

令和3年12月 除却・建築工事着工

令和6年4月 事業計画変更認可（第2回）

令和9年6月 施設建築物竣工（予定）



○J R 西宮駅南西地区市街地再開発組合の概要

■設立目的

新たな流通構造の変化に対応可能な西宮市の食の流通拠点としての卸売市場を再整備するとともに、圏域全体の活性化につながる地域都市機能の強化及び都市景観の整備を図ることにより、西宮市の都市核にふさわしい賑わいと魅力ある都市空間を形成する。

■組合設立認可年月日

令和元年（2019年）11月8日（公告日：令和元年（2019年）11月19日）

■組合員数（令和3年7月時点）

土地所有者40人、借地権者0人、参加組合員（東急不動産株式会社）

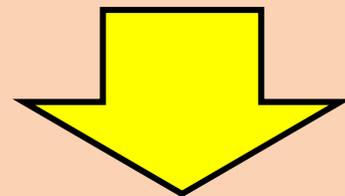
課題① 卸売市場の再生整備

当地区の卸売市場は過去50年以上に亘り、大きくは5回、移転整備計画が持ち上がりつつも実現に至っておらず、本市積年の課題となっている。

中小零細規模の市内小売業・飲食店に対する食材提供や、地場産野菜を扱い地域ブランドを育成していくことなど、食の流通拠点として再生整備と機能強化を図る必要がある。

課題② 錯綜した権利関係の解消

当地区は、登記地積と実測地積の相違、土地境界と建物配置の不整合、公図と実際の敷地位置の相違など、権利関係が非常に錯綜している。



課題①、②の解消が条件

課題③ 災害時の被害軽減と土地利用の合理化

地区内には老朽木造建築物が密集しており、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想定される。

また、建物用途の大半が地方卸売市場であるとともに、空き家も増加しており、西宮市の都市核にふさわしいにぎわいと魅力ある土地利用がなされていない。

課題① 卸売市場の再生整備

民設の西宮東地方卸売市場は、国内各地から新鮮な青果物を大量集荷しており、卸売市場の再生整備は本市積年の課題。（旧公設市場は、令和元年7月1日に廃止され、民設市場へ統合された。）

	西宮市地方卸売市場（旧公設）	西宮東地方卸売市場（民設）
開設者	西宮市	西宮市場株式会社
開設年	昭和23年（令和元年7月1日廃止）	昭和9年
敷地面積	3,481.12平方メートル	13,319.12平方メートル （旧公設市場面積を含む）



昔の市場



現在の市場

課題③ 災害時の被害軽減と土地利用の合理化

大規模災害時の緊急輸送路である国道2号の機能確保や、JR東海道線に隣接する立地状況から、建物の不燃化、耐震化は当地区の喫緊の課題であり、また、建物用途としては地方卸売市場が大半であるため、駅前の好立地を活かした西宮市の都市核にふさわしいにぎわいと魅力ある土地利用はなされていない。

J R西宮駅南西地区地区計画 計画図



現況写真①

J R西宮駅



国道2号南側から北西方向を望む。

現況写真②

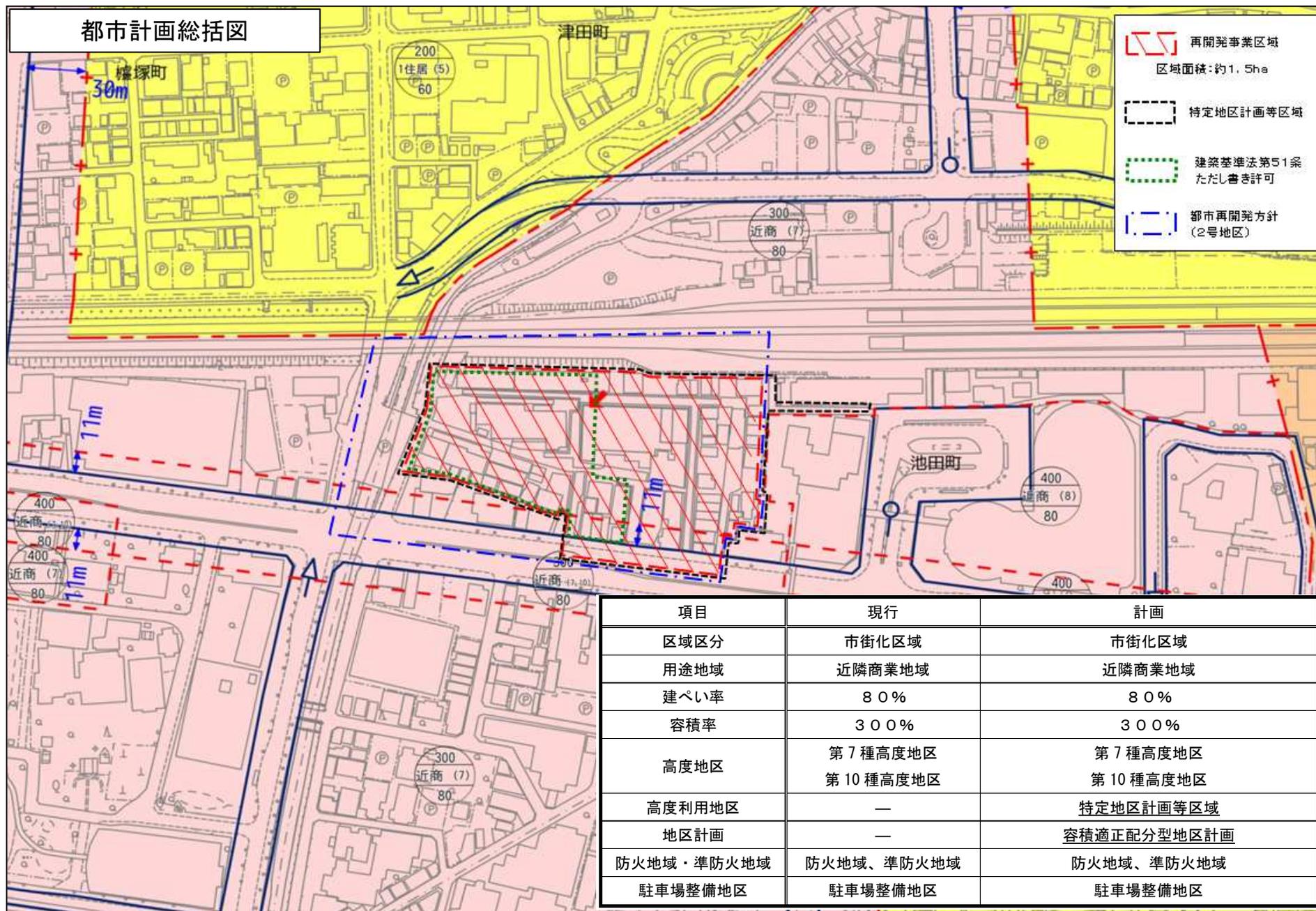


国道2号南側から北東方向を望む。

現況写真③



国道2号東側から西側を望む。



容積適正配分型地区計画

用途地域で指定された容積率による総容積の範囲内で、地区計画区域内において容積を適正に配分し、土地の合理的な利用を促進しつつ、良好な都市空間の形成や保護を図る。

