

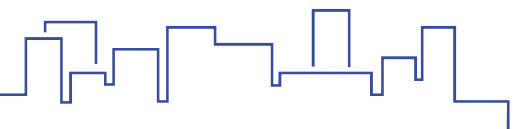


注)  
このパースはイメージを表すものであり、確定したものではありません  
詳細は今後の検討によります

## 阪神西宮駅北地区公民連携事業について

政策局 政策総括室 政策推進課 (施設・まちづくり担当)  
都市計画部 都市計画課

# 1. 事業概要



## ■ 事業手法

- ① 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行：いずれも個人（民間事業者）施行
- ② 再開発等促進区を定める地区計画制度の運用

## ■ 事業の目的

### ① 土地区画整理事業 区画道路と公園機能の再編

- ・ 地区内を東西に貫く区画道路（2区間）を廃止し、大街区化による駅前敷地の一体的な利活用を推進
- ・ 安全性と乗換利便性の高いバス動線や歩行者動線を確保し、交通結節機能を大幅に改善

### ② 地区計画 都市の玄関口にふさわしい空間創出と規制緩和による駅前拠点市街地の形成

- ・ 和上公園の規模縮小を補う広場空間や歩道状空地等、敷地内にオープンスペース（空地等）を適切に確保し、安全でウォークアブルな駅前空間を創出
- ・ 建築物の高さ制限緩和のほか、空地等の確保に応じた容積率の緩和により駅前敷地の有効高度利用を促進

### ③ 市街地再開発事業 駅前の拠点性を高める都市機能の導入

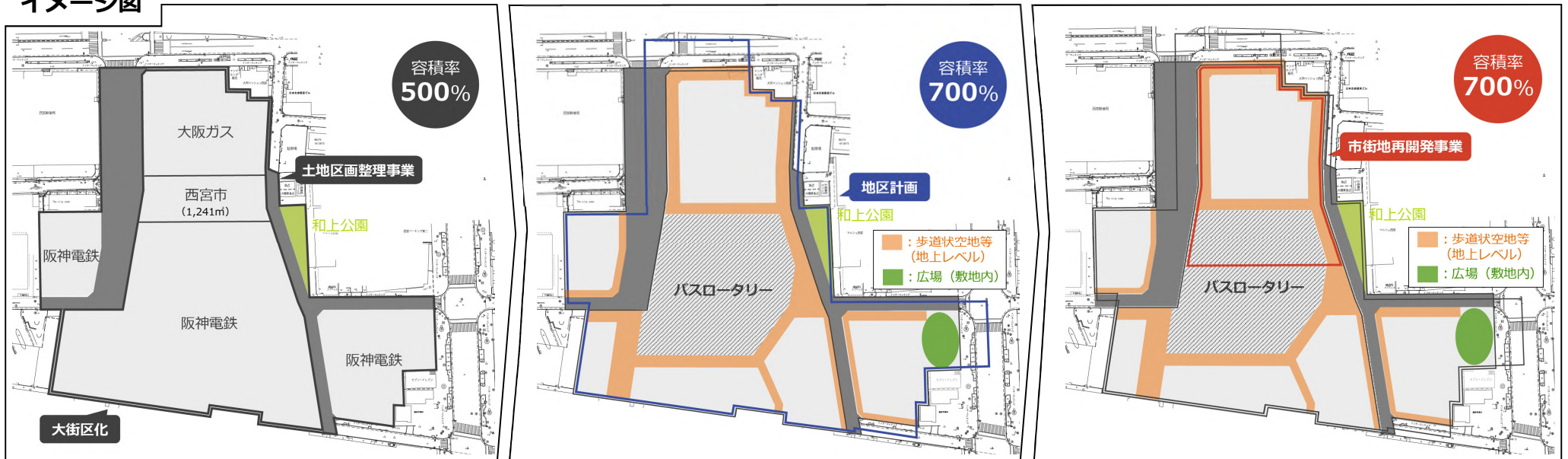
- ・ 拠点駅の駅前空間にふさわしい集客や賑わい創出に資する公共施設（図書館）整備について、国庫補助事業の活用と公民連携によるコスト縮減など、施設整備の効率化を図る
- ・ 公共施設（図書館）の駅前立地による利便性向上と機能の充実とあわせ、省エネ・再エネの積極的導入により公共施設のZEB化（ZEB-Ready）を目指す

# 1. 事業概要

## ■ 事業の流れ

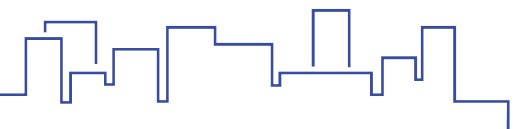


### イメージ図



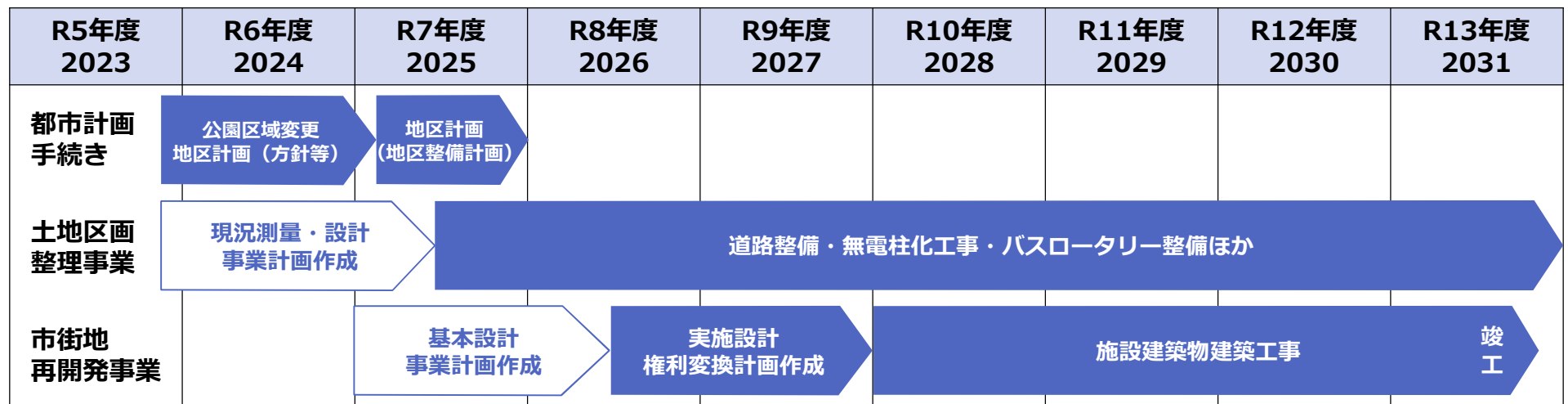


# 1. 事業概要



## ■事業スケジュール（予定） ※現時点での想定スケジュールであり、確定したものではありません

R7（2025）	6月	都市計画公園（和上公園）の変更、地区計画（区域及び土地利用に関する方針等）の決定
R7（2025）	9月	土地区画整理事業の事業計画への同意にあたって、市負担額に対する予算（債務負担行為）案の議決
R7（2025）	10月	土地区画整理事業の施行認可・仮換地指定 / 建築設計・施工事業者の内定
R8（2026）	3月	地区計画（地区整備計画：建築物の容積率の最高限度・高さの最高限度等）の決定
R8（2026）	6月	市街地再開発事業の事業計画への同意にあたって、市負担額に対する予算（債務負担行為）案の議決
R8（2026）	9月	市街地再開発事業の施行認可
R9（2027）	12月	市街地再開発事業の権利変換計画認可 / 建築工事請負契約締結
R10（2028）	3月	財産（図書館増床分）取得に関する議案及び関連予算案の議決
R10（2028）	4月	建築工事着工
R13（2031）	12月	建築工事竣工



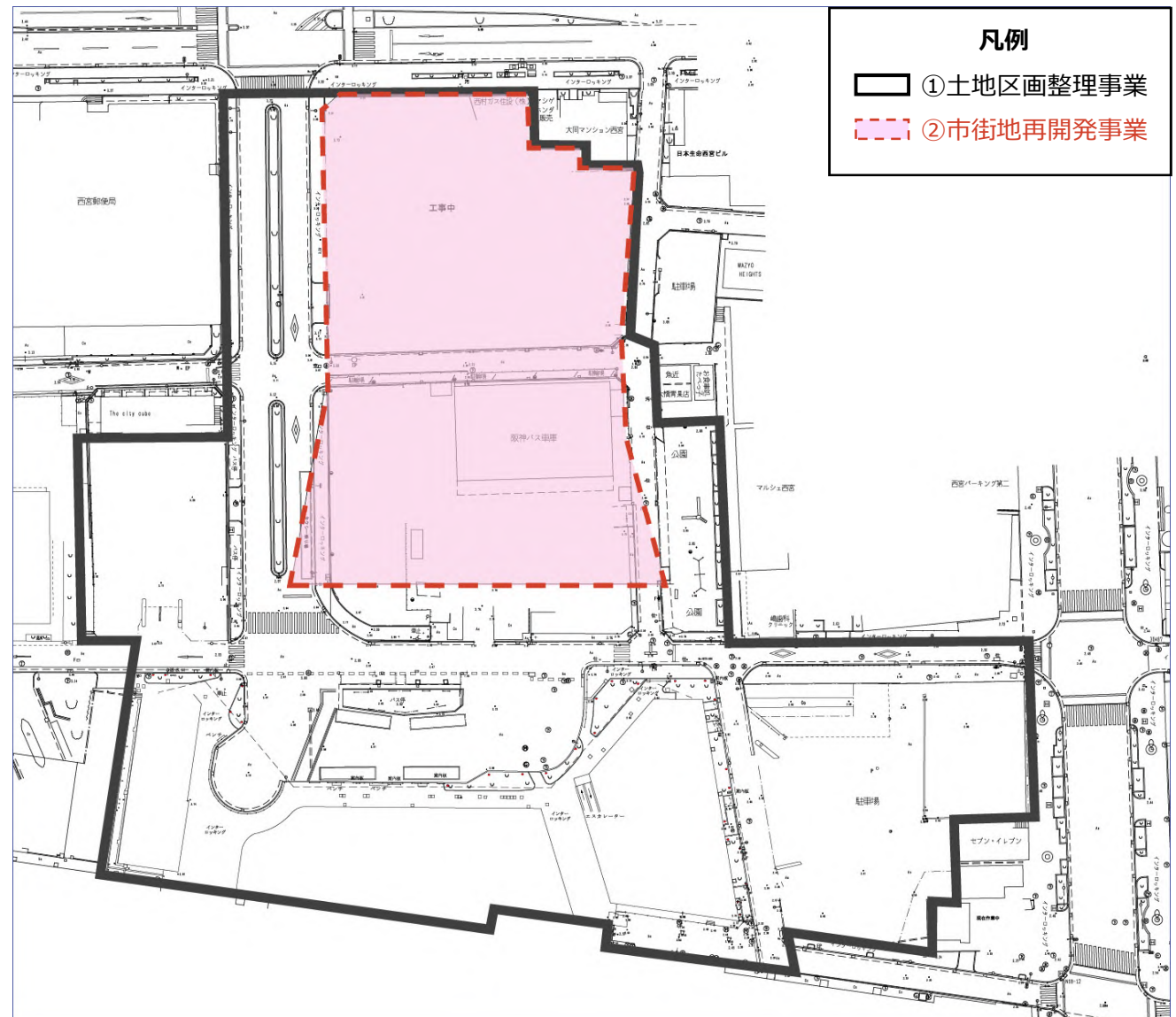
## 2. 対象区域

### ■ 施行地区等の区域

- ① 土地区画整理事業  
和上町、田中町の各一部
- ② 市街地再開発事業  
和上町の一部

### ■ 施行地区等の面積

- ① 土地区画整理事業  
約2.0ha
- ② 市街地再開発事業  
約0.6ha



### 3. 都市計画の概要

#### ■ 阪神西宮駅北地区地区計画（地区計画の決定）

再開発等促進区を定める地区計画※を活用し、新中央図書館（公共公益施設）や広場・歩道状空地等の整備に応じて容積率及び高さ制限を緩和することで土地の高度利用を図り、都市核にふさわしい駅前空間整備を誘導する

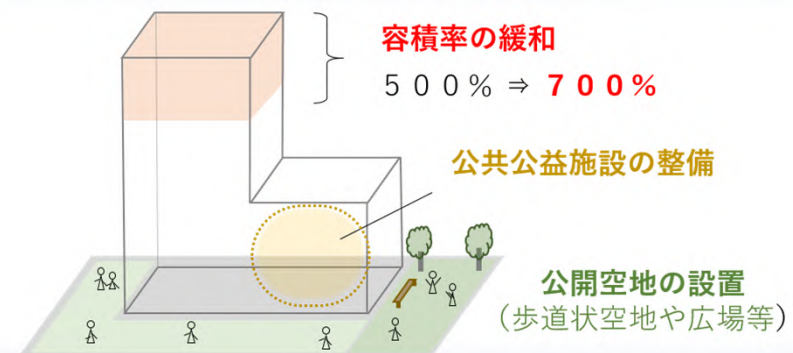
#### ■ 和上公園の区域変更（都市計画公園の変更）

新たに整備するバスロータリーに必要な機能を確保するため、和上公園の区域を変更する  
変更に伴い和上公園の面積は減少するが、地区計画において2箇所の広場を設けることで、駅前空間における公園・広場機能の拡充を図る



#### ※再開発等促進区を定める地区計画

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図ることを目的として、公共公益施設や公開空地の整備など地域への貢献度に応じて、指定容積率よりも高い容積率や高さ制限の緩和を定めることができる



## 4. 土地区画整理事業の概要

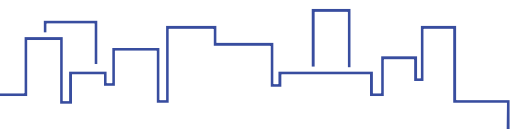
### ■ 施行予定者：個人施行

阪神電気鉄道株式会社（代表施行者）  
大阪ガス都市開発株式会社（共同施行者）

### ■ 施行前後の公共施設



## 4. 土地区画整理事業の概要



### ■ 設計の概要

施行前後の地積

区 分		施行前地積	施行後地積
市有地	公共用地	4,908.12㎡	3,762.58㎡
	宅 地	57.88㎡	1,240.99㎡
	計	4,966.00㎡	5,003.57㎡
阪神電気鉄道(株)		12,093.08㎡	12,071.53㎡
大阪ガス都市開発(株)		2,778.25㎡	2,762.23㎡
合 計		19,837.33㎡	19,837.33㎡

### ■ 概算事業費

区 分		概算事業費	備考
公共施設 整備費	(道路・公園)	200 百万円	西宮市負担
	(電線共同溝)	170 百万円	
	(地下埋設物等移設)	390 百万円	
	計	760 百万円	
供給処理施設整備費		11 百万円	応分の負担
工事雑費		30 百万円	
調査設計費		180 百万円	
合 計		981 百万円	

※バスロータリーの整備は別途、阪神電鉄が施工（区画整理事業外）

西宮市負担額 = 840百万円 - 420百万円（国庫補助金） = **420百万円**  
（一般財源）



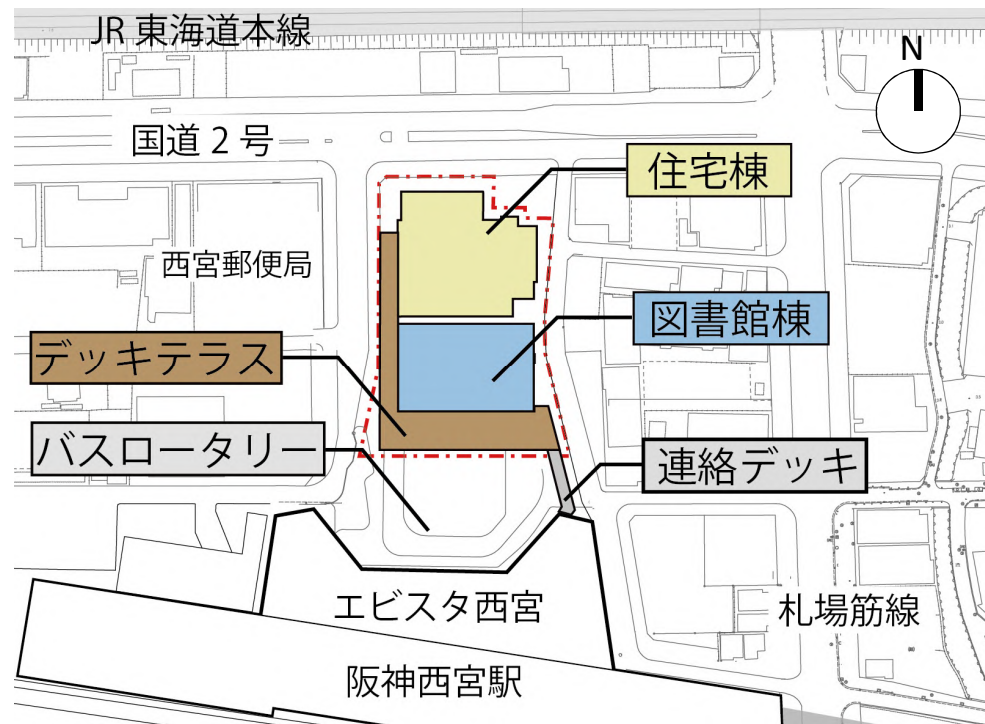
## 5. 市街地再開発事業の概要

### ■ 施行予定者：個人施行

大阪ガス都市開発株式会社（代表施行者）  
 阪急阪神不動産 株式会社（共同施行者）  
 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（共同施行者）

### ■ 設計の概要

配置計画（S=1:1500）



2階レベルに設けるデッキテラス（まちなか広場等）は  
 連絡デッキにより阪神西宮駅・エビスタ西宮と直結

### 基本計画に基づく面積表（図書館棟）

用途	床面積（㎡）※
図書館専用	3,430
閉架書庫（住宅棟内使用貸借）	(345)
民間施設専用	870
図書館棟共用	1,640
バスロータリー（図書館棟敷地部分）	1,530
図書館棟合計（閉架書庫を除く）	7,470

※建築基準法による床面積

### ■ 権利変換の概要（西宮市負担額の見込み※）

図書館床：約4,700㎡（専用＋共用部分）

	土地（@100万円/㎡）	建物	合計
新図書館資産額 （什器備品含む）	523百万円	4,408百万円	4,931百万円：A
市従前資産額	1,241百万円	—	1,241百万円：B

※施設建築物の基本・実施設計及び土地評価前の段階であるため超概算の見込み額となります

市増床負担金（A－B）＝ **3,690百万円**

（財源内訳）国庫補助金：1,500百万円

**地方債：1,645百万円**

**一般財源：545百万円**（森林環境譲与税100百万円含む）

その他関連事業（連絡デッキ整備費の2/3負担：残り1/3は民間事業者負担）

市負担金＝282百万円×2/3＝ **188百万円**

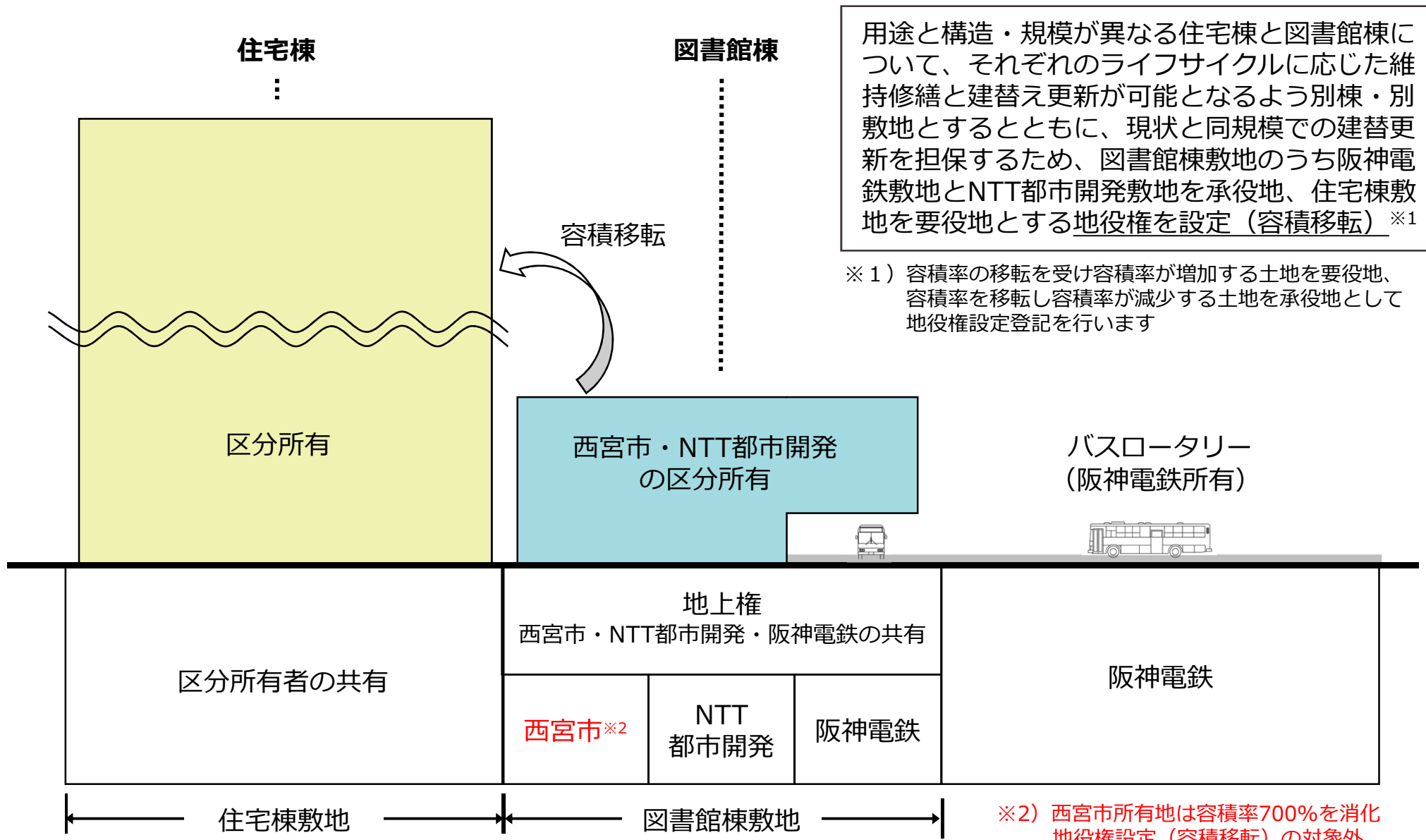
（財源内訳）国庫補助金：94百万円

**一般財源：94百万円**

**地方債及び一般財源合計＝2,284百万円**（森林環境譲与税100百万円含む）

# 5. 市街地再開発事業の概要

## ■ 権利変換のイメージ



用途と構造・規模が異なる住宅棟と図書館棟について、それぞれのライフサイクルに応じた維持修繕と建替え更新が可能となるよう別棟・別敷地とするとともに、現状と同規模での建替更新を担保するため、図書館棟敷地のうち阪神電鉄敷地とNTT都市開発敷地を承役地、住宅棟敷地を要役地とする地役権を設定（容積移転）※1

※1) 容積率の移転を受け容積率が増加する土地を要役地、容積率を移転し容積率が減少する土地を承役地として地役権設定登記を行います

※2) 西宮市所有地は容積率700%を消化地役権設定（容積移転）の対象外

(市街地再開発事業の区域)

## 6. 図書館棟の概要

### ■ 本施設整備に求められるもの

#### 駅前の公共施設として

- ・ 阪神西宮エリアの顔
- ・ 広場機能の確保
- ・ 緑化の推進
- ・ 交通結節点の機能向上
- ・ ウォーカブルな空間整備

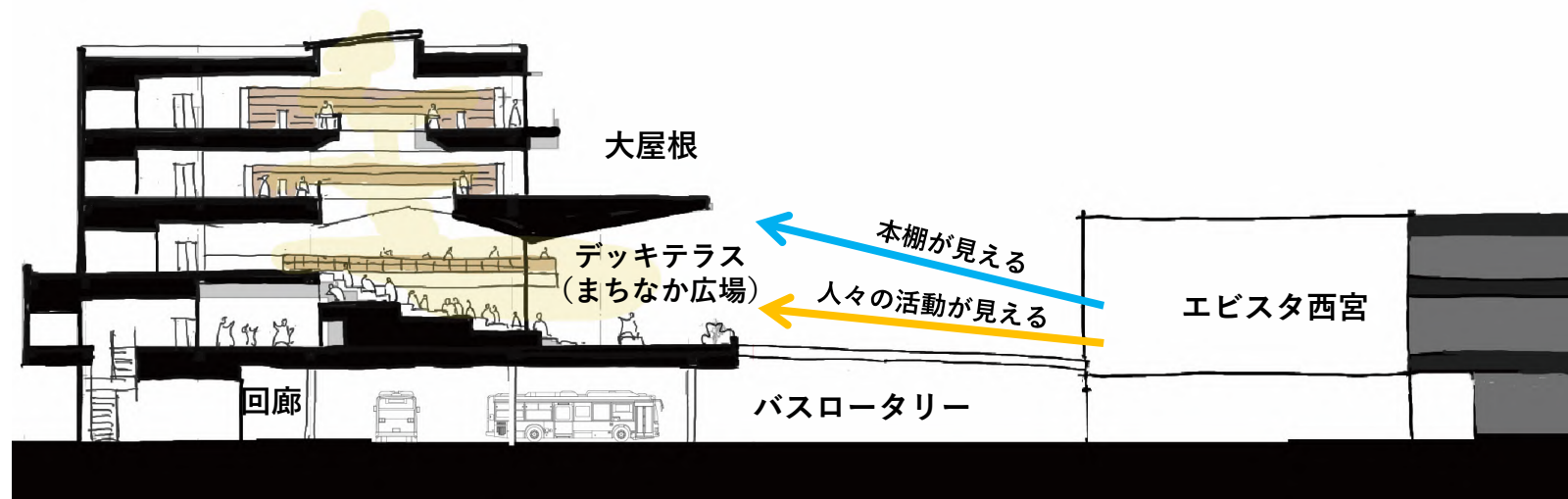
+

#### 新図書館として

- ・ 人と本との出会いの場
- ・ 人と出会うコミュニティの場
- ・ 自身と向き合う落ち着いた場
- ・ 行動へとつながる学びの場

↓

人や目的に応じて自由に使うことができる公園のような施設づくり

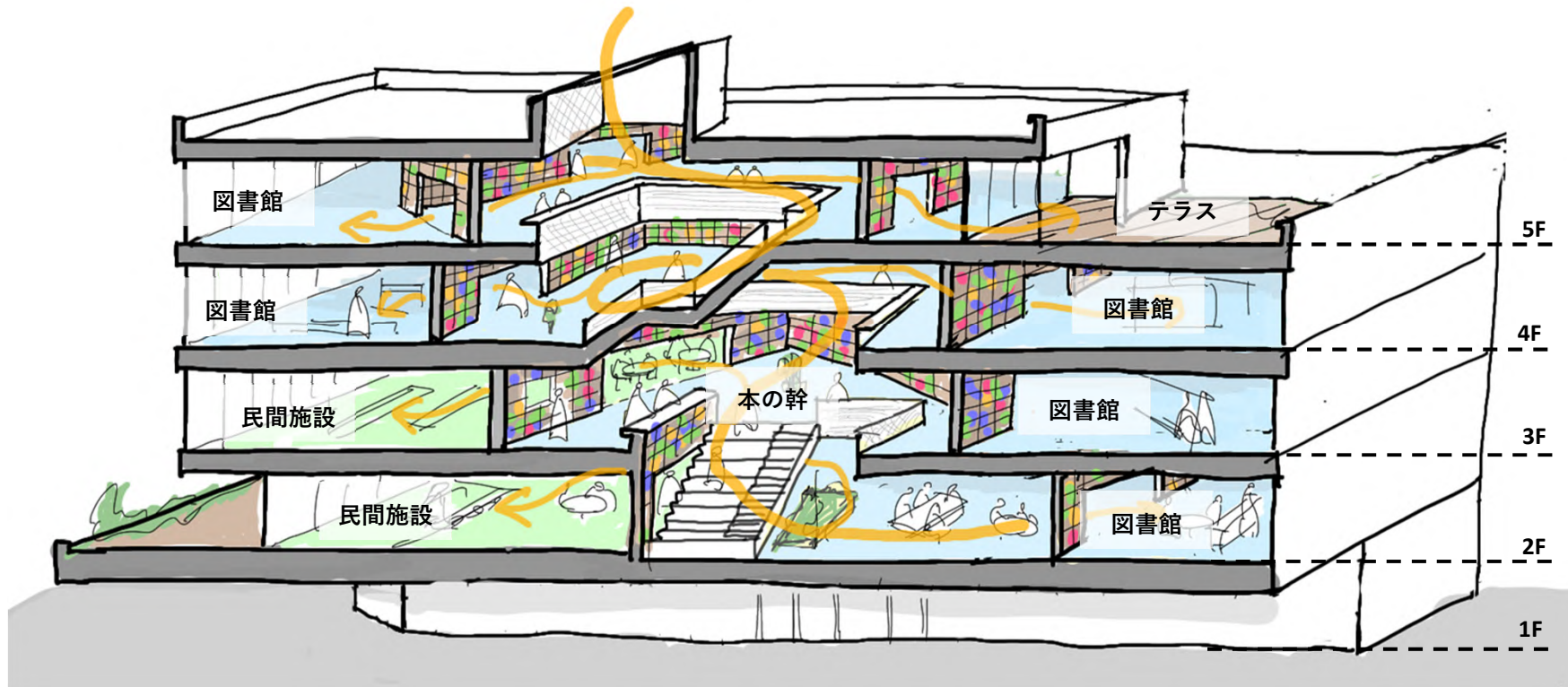


## 6. 図書館棟の概要

### ■ 内部空間の作り方

建物内部に大きな吹抜けを設け、その周りに書棚「本の幹」を設ける

「本の幹」を巡りながら自分の居場所を見つけだす



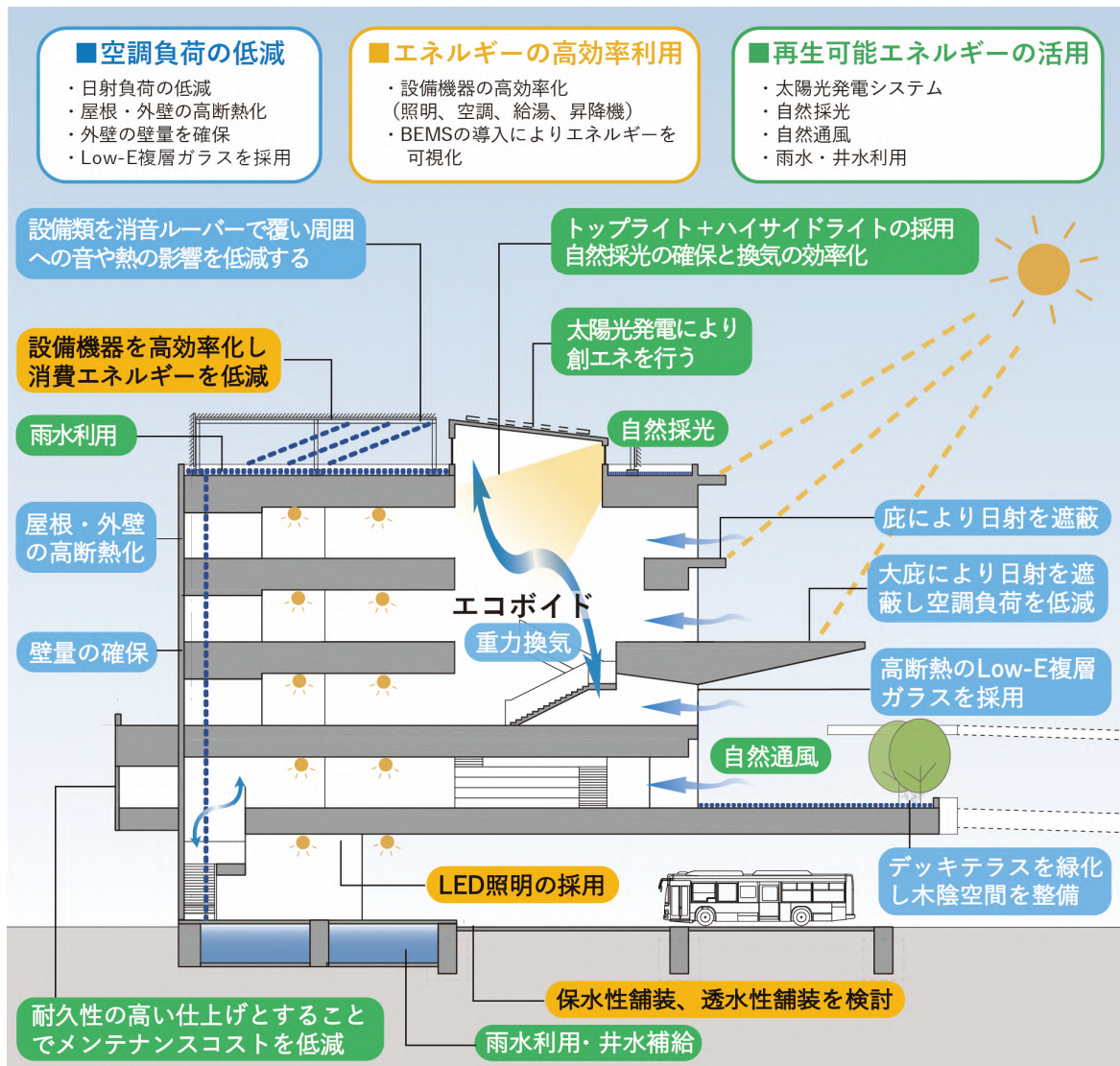
- ・ 「本の幹」の中には**余白の空間**となり、気軽に**佇むことができる**公園のような居場所となる
- ・ 「本の幹」を巡りながら**人と本との新たな出会い**が生まれる



## 6. 図書館棟の概要

### ■ 環境への配慮①

様々な建築と設備の省エネルギー技術の導入により、一次エネルギー消費量50%以上削減（ZEBreadyの取得）を目指します



環境配慮の断面イメージ（※各項目の採用の有無は今後の検討によります）



ZEB Ready実現のイメージ

### ■ 空調負荷の低減

高断熱化や庇による日射遮蔽により空調負荷を低減し、省エネルギーを実現する

### ■ エネルギーの高効率利用

高効率の設備機器を導入し、運用開始後のランニングコストを低減する

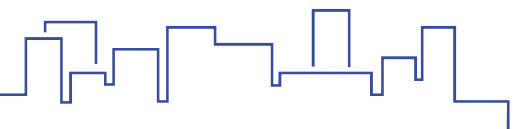
### ■ 再生可能エネルギーの活用

太陽光や自然通風、雨水利用等を検討する

### ■ 設備機器の更新性

設備機器を屋上に集約配置し、搬入スペースやルートを確保することで、設備機器の更新に対応した計画とする

## 6. 図書館棟の概要



### ■環境への配慮② 「エコボイド」

吹抜けをエコボイドとして利用することにより、空調及び照明負荷の低減が期待できます



TOYAMAキラリ

- ・春秋の過ごしやすい日には、重力換気により建物低層部の開口から屋上のハイサイドライトにむけて自然換気を行うことで**空調費の低減**を図る
- ・日中はハイサイドライトからの採光が吹抜けに降り注ぐことにより、**照明負荷を低減**することができる
- ・空調時においても、天井高さまで計画した書架があることで、**空調された空気を留めやすく**することができる

### ■地震への対策

#### 「付加制震構造」の採用

建築基準法に規定された耐震性能を満足するとともに、部分的に制震装置(ダンパー等)を設置することで地震時の損傷を低減し、震災後の修復に係る費用を抑制する

#### 書架の地震対策

- ・書棚を床や壁にアンカーで固定し、地震時の書架の転倒を防止する
- ・落下防止バーや傾斜棚等の製品を採用し、地震時に書籍が落下することを防ぐ



制震ダンパー

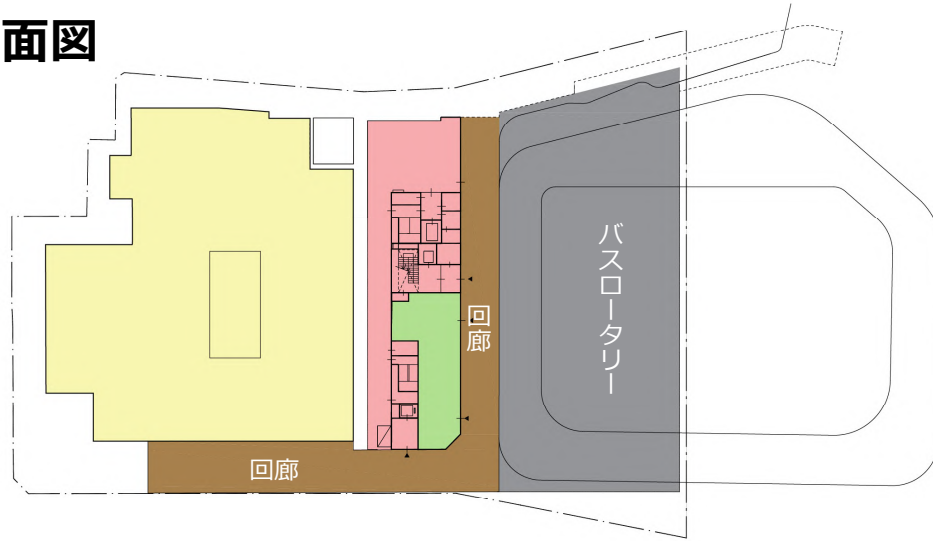


落下防止バー

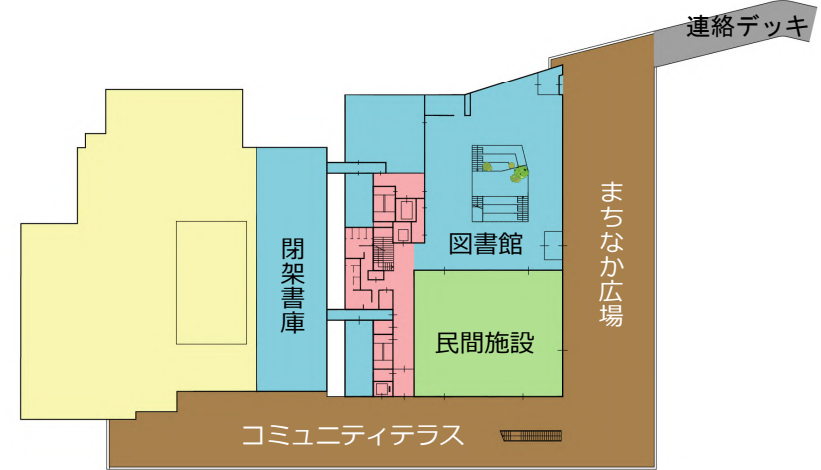


# 7. 施設建築物基本計画の概要

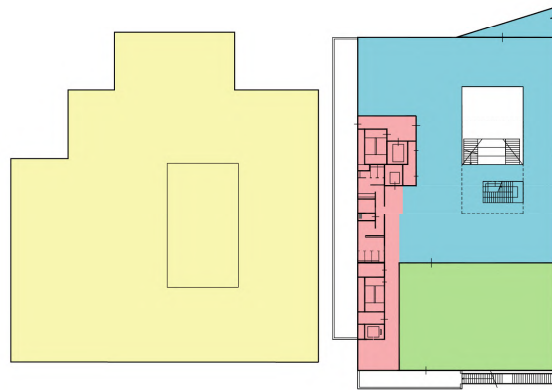
## ■ 平面図



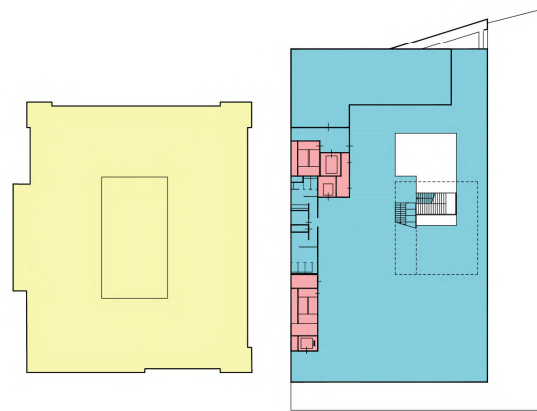
1階平面図



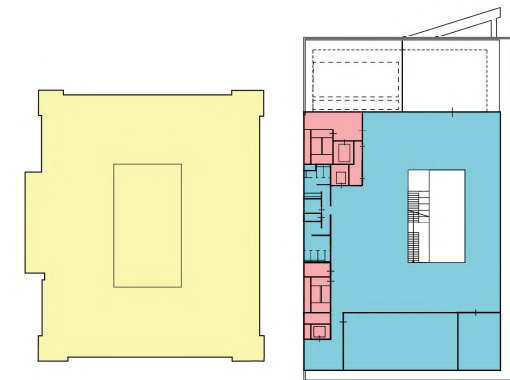
2階平面図



3階平面図



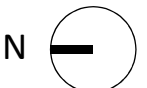
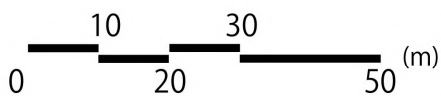
4階平面図



5階平面図

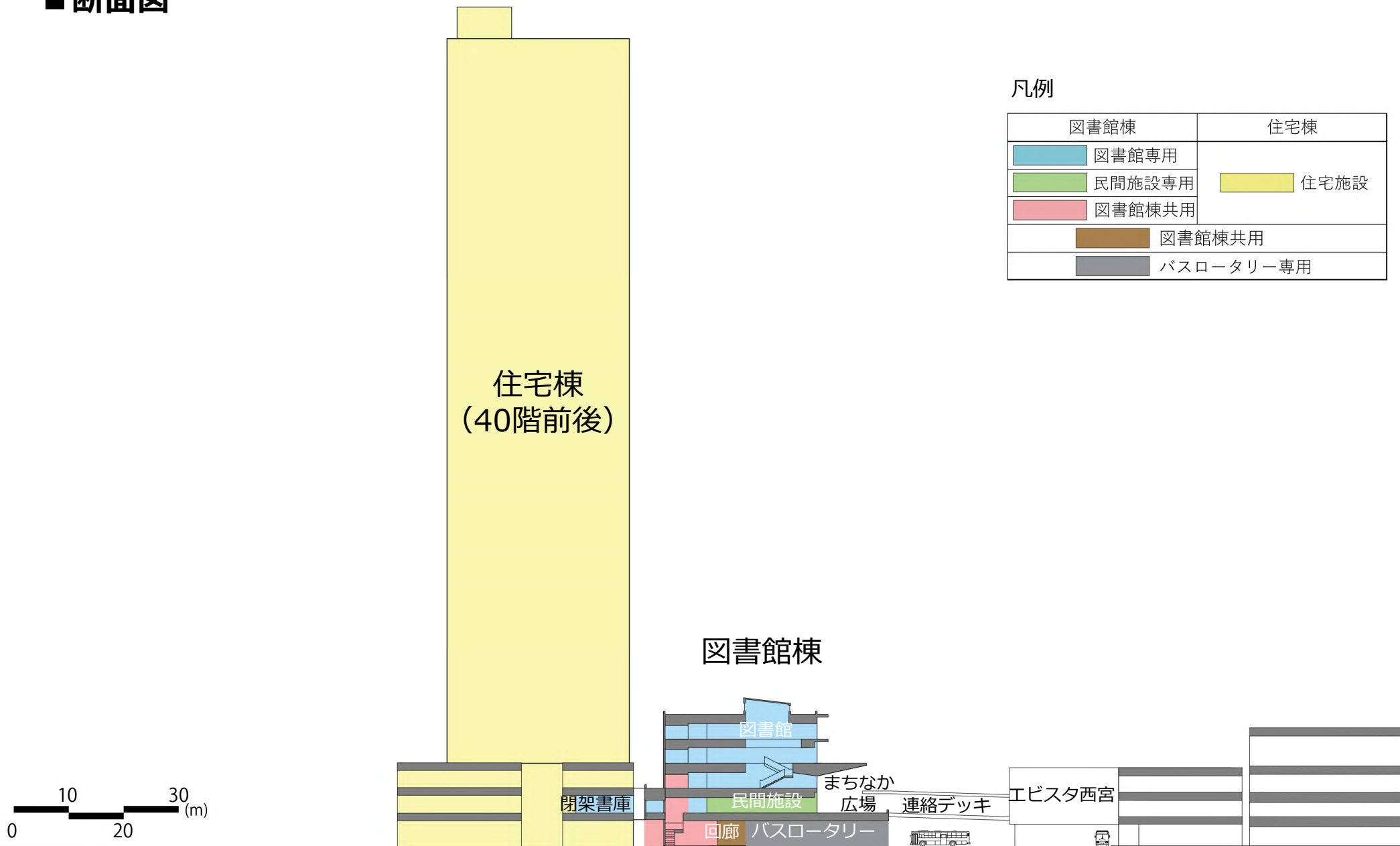
### 凡例

図書館棟		住宅棟	
<span style="background-color: #00AEEF; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	図書館専用	<span style="background-color: #F0E68C; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	住宅施設
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	民間施設専用		
<span style="background-color: #F08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	図書館棟共用		
<span style="background-color: #8B4513; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	図書館棟共用・住宅棟共用		
<span style="background-color: #696969; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	バスロータリー専用		



# 7. 施設建築物基本計画の概要

## ■ 断面図





## 7. 施設建築物基本計画の概要

### ■ 歩行者・自転車動線

