

令和 2 年度第 4 回都市計画審議会  
令和 3 年 1 月 28 日（木）午前 10 : 00 ~

報告第 1 号

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

目 次

1. 位置図及び周辺状況図 .....	1
2. 地区計画変更（地区施設の配置変更）の概要.....	2
3. 施設計画見直しの概要 .....	4
4. 新旧対照表 .....	10
5. 計画書（変更原案） .....	15
6. 理由書（変更原案） .....	17
7. 計画図（変更原案） .....	18
8. 都市計画手続スケジュール .....	19
9. 参考資料（施設計画見直し図） .....	20

# 1. 位置図及び周辺状況図



図-1 位置図

出典：国土地理院ウェブサイト

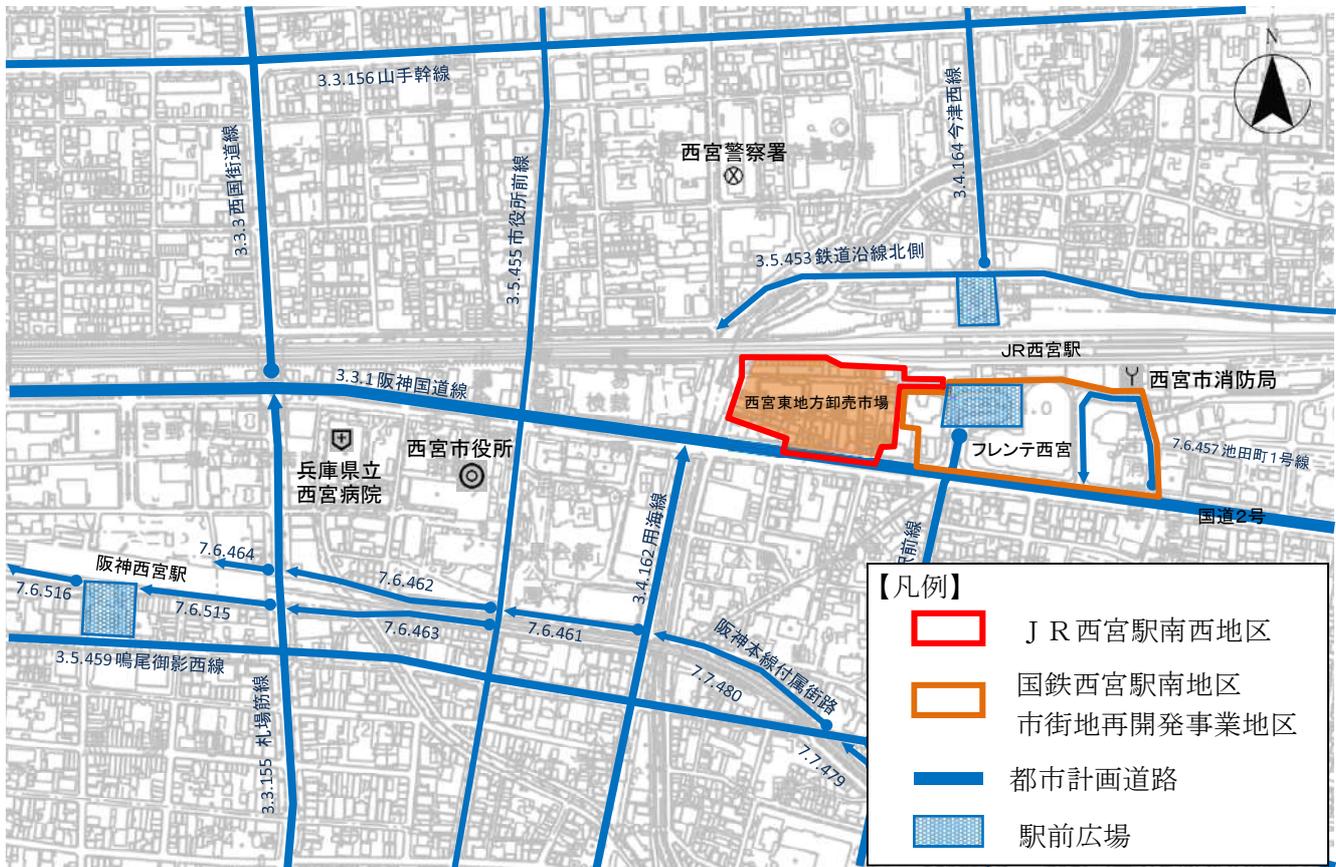
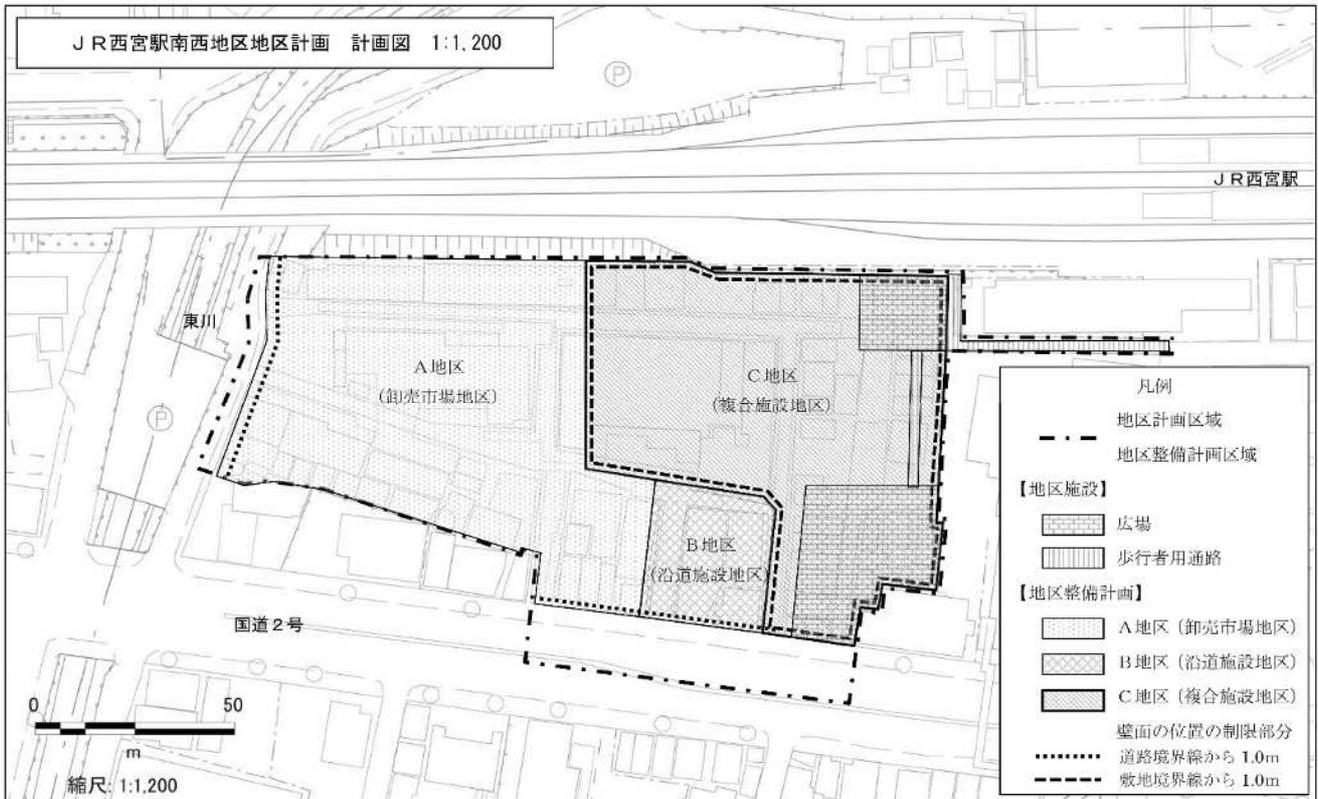


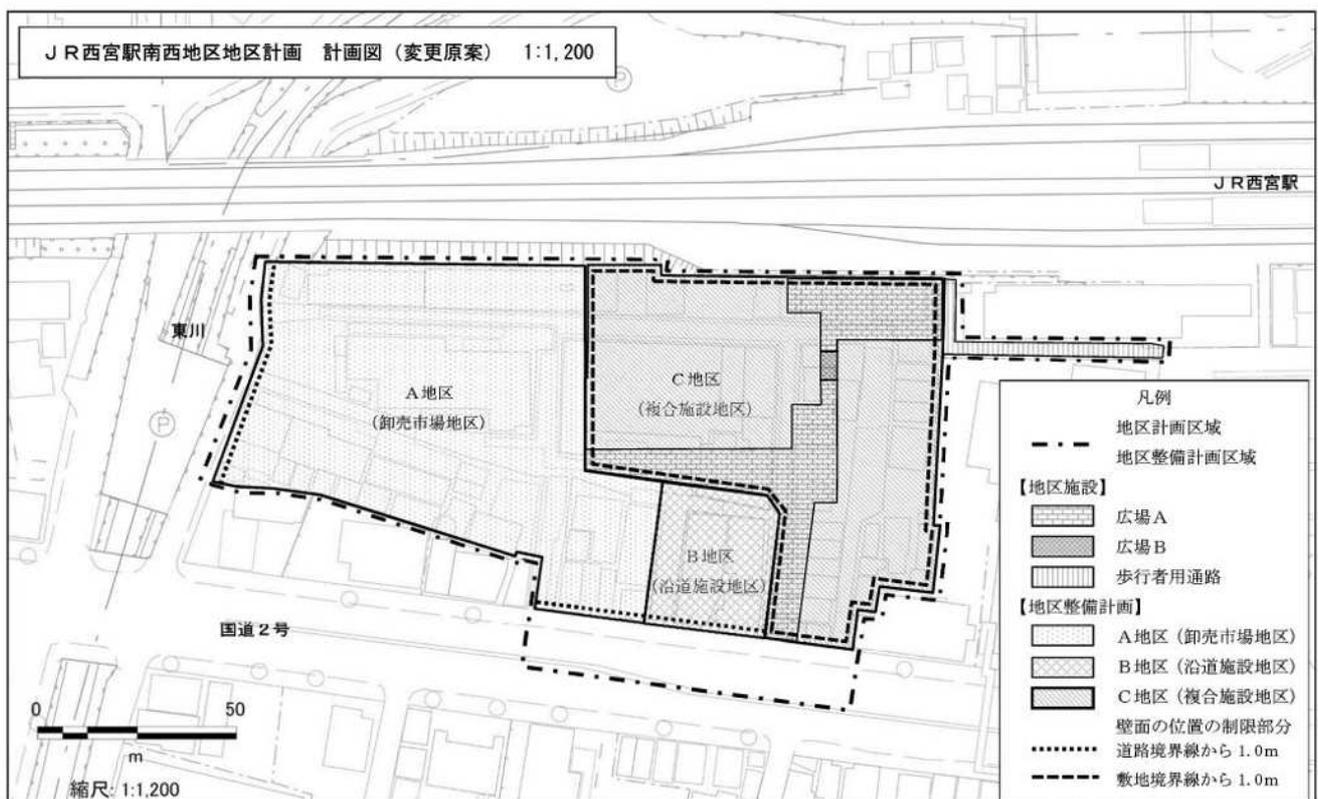
図-2 周辺状況図

## 2. 地区計画変更（地区施設の配置変更）の概要

### 【現行】



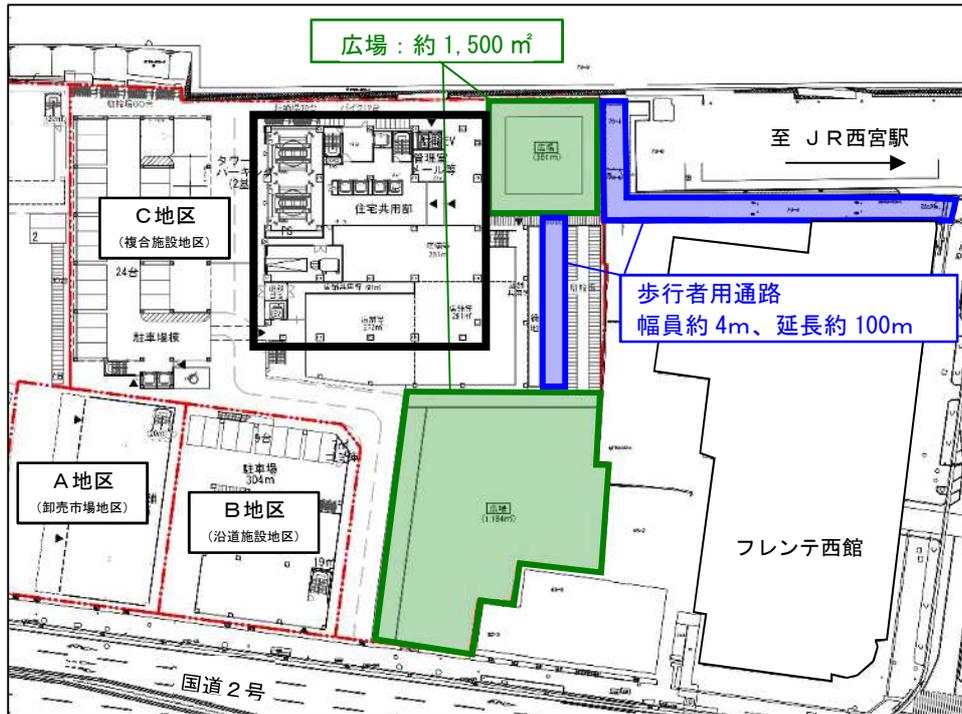
### 【変更原案】



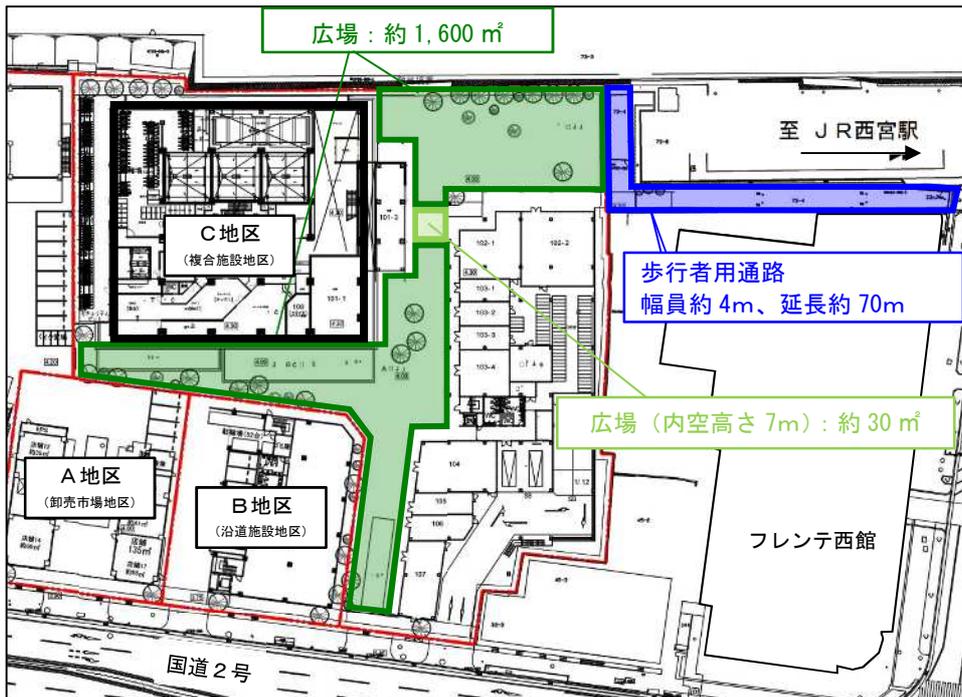
### 【変更の概要】

当地区計画C地区（複合施設地区）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（複合施設地区）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、JR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。

### ■地区施設の配置（当初）（平成30年9月1日都市計画決定）



### ■地区施設の配置（案）（令和3年1月28日施設計画見直し報告）



### 3. 施設計画見直しの概要

#### (1) 施設計画見直しに係る経緯

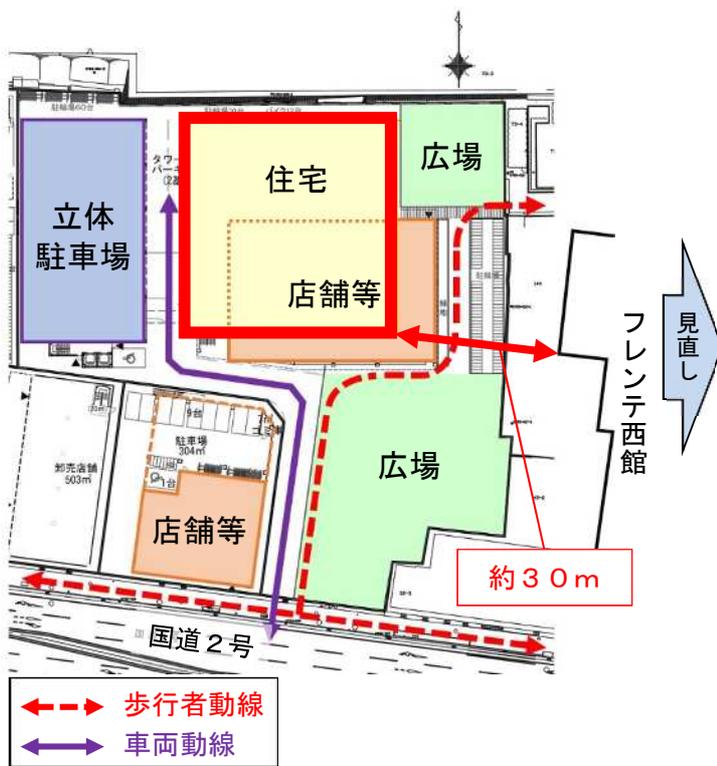
施設計画見直しにあたっては、J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定後、都市計画審議会における指摘事項（p.7 参照）を受け、地元（再開発準備組合）にて検討を開始し、市街地再開発組合の設立認可申請に向けて第1回見直し（p.5 参照）を行った。

その後、第1回見直しの課題として、上階店舗のアクセスが悪く業種が限定されることや、東側隣地のフレンテ西館管理組合から、建物配置及び形状変更に係る要望書提出（p.9 参照）があったことなどを受け、第2回見直し（p.6 参照）を実施した。

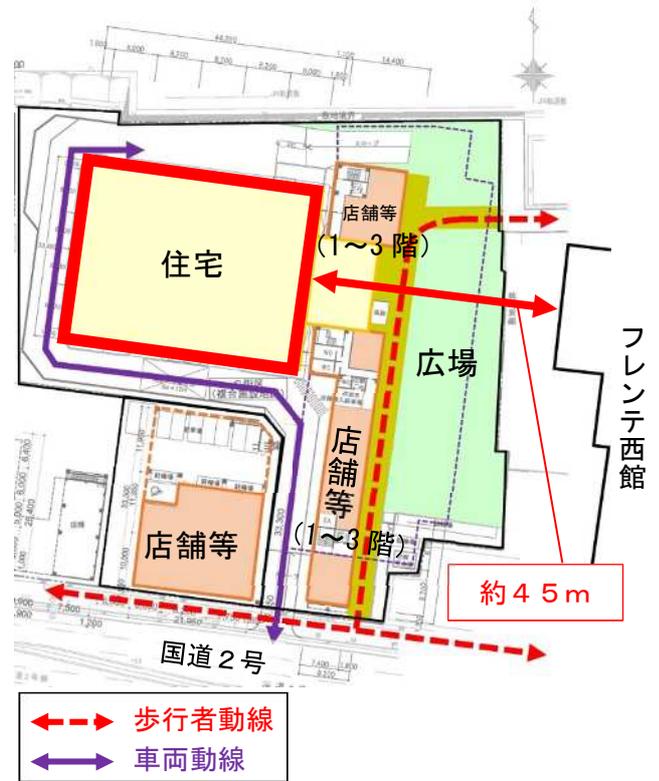
年月日		主な出来事		
		都市計画関連	市街地再開発事業関連	
			法手続	地元の動き
平成29年度	11月13日	第2回都市計画審議会	・ J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業における都市計画手続について【概要報告】	
	1月19日	第3回都市計画審議会	・ J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業の決定について【報告】 ・ J R西宮駅南西地区地区計画の決定について【報告】 ・ 卸売市場の敷地の位置について【報告】	
平成30年度	6月1日			事業協力者（株式会社竹中工務店神戸支店）の決定
	6月5日	第1回都市計画審議会	・ J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業の決定について【付議】 ・ J R西宮駅南西地区地区計画の決定について【付議】 ・ 卸売市場の敷地の位置について【付議】	
	8月27日	第2回都市計画審議会	・ J R西宮駅南西地区地区計画の決定について【再付議】	
	9月1日	都市計画決定 (J R西宮駅南西地区地区計画)		
	9月3日	卸売市場 建築基準法第51条 ただし書きの規定に基づく許可通知		
	10月10日	都市計画決定 (J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業)		
	1月24日 3月26日			◎施設計画見直しの 地元説明会（第1回見直し）
平成31年度 (令和元年度)	7月25日			参加組合員予定者（東急不動産株式会社）の決定
	9月2日		市街地再開発組合設立認可申請	
	9月3日			フレンテ西館管理組合から 準備組合理事長へ要望書提出
	9月20日			フレンテ西館管理組合から 西宮市長へ要望書提出
	11月8日		市街地再開発組合設立認可	
	11月19日		市街地再開発組合設立認可公告	
	11月26日			特定業務代行者（株式会社竹中工務店神戸支店）の決定
	1月23日			◎施設計画見直しの 地元説明会（第2回見直し）
令和2年度	6月16, 17日			施設計画見直しの 地元説明会（一部見直し）
	1月26日			施設計画見直しの 地元説明会（一部見直し）

## ■第1回施設計画見直しの概要（C地区）

### 【都市計画】



### 【第1回見直し】



### 見直しの概要

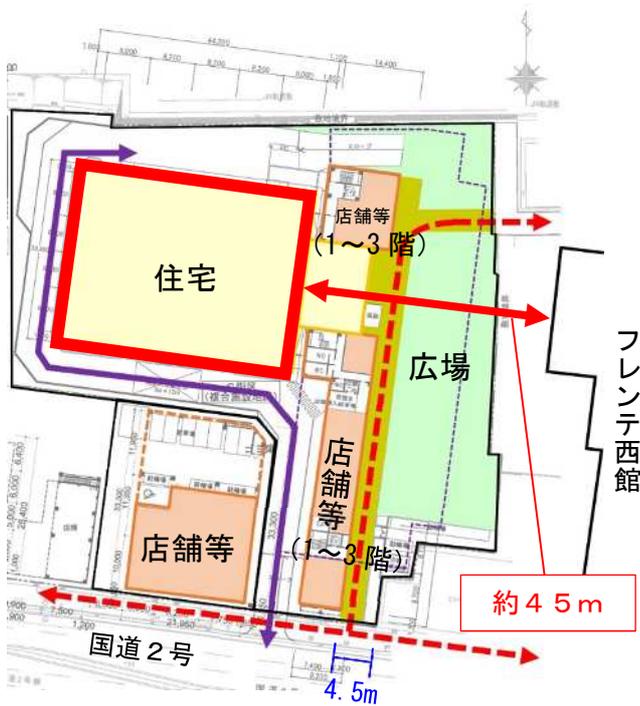
- ・立体駐車場を取りやめて地下化することで、超高層住棟を西側に移動させ、フレンテ西館との棟間距離を約30m→約45mに拡大した。
- ・分断されていた広場を東側に集約し、歩行者動線に面した店舗配置とすることで、広場・歩行者用通路の視認性・快適性を向上させた。

### 見直し後の課題

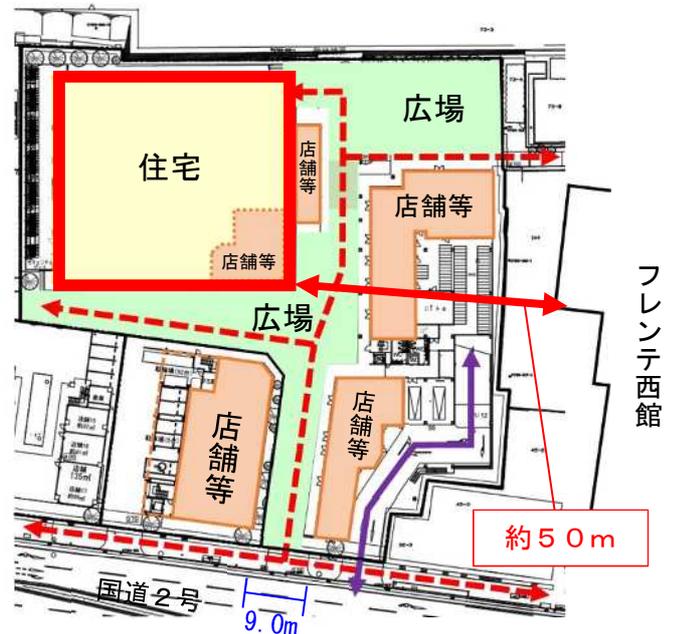
- ・国道2号と接する間口が狭く広場の視認性の更なる向上が必要である。
- ・店舗は3階建てのため、上階店舗のアクセスが悪く業種が限定される。
- ・フレンテ西館との更なる棟間距離の確保、住宅棟の見合いの解消が必要である。
- ・地下駐車場は宮水への影響が懸念されるうえ、地下に至る車路の動線が長く利便性が良くない。

■第2回施設計画見直しの概要（C地区）

【第1回見直し】



【第2回見直し】（現計画案）



見直しの概要

- ・超高層住棟を回転させ、極限まで西側に寄せて更なる棟間距離を確保することで、住宅のプライバシーに配慮した。
- ・浸水対策及び宮水への配慮から、店舗・駐車場棟を地上化した。
- ・店舗・駐車場棟の3階層から住宅棟へ接続した。
- ・広場面積と国道2号の間口を広くし、広場の快適性・視認性を向上させた。
- ・店舗を1階（一部2階あり）に集約し、地上レベルの店舗面積を拡大した。
- ・B地区も広場に面した店舗配置とし、C地区と一体的な運用も可能な計画とした。
- ・店舗に面した広場として日常的な賑わいを創出した。

(2) 過去の都市計画審議会における主な指摘事項（施設計画に関するもの）

■平成29年11月13日（月）平成29年度第2回都市計画審議会

○超高層の住棟がフレンテ西館に近接しすぎていると思うがどうか。

【当局回答】

配置計画については、実施計画において、極力既存の建物との距離を確保するよう努めていきたい。

【現計画案】

超高層住棟を極限まで西側に寄せて更なる棟間距離を確保（約30m→約50mへ拡大）した。

○計画では、駅から歩行者用通路を通過して当地区に入ったところに小さい広場があり、そこから南の広場に向かうところに駐輪場があるが、裏通り感満載で計画されているように感じる。国道2号沿いにもいくつか店舗があるが、国道2号への動線として計画しているという理解でよいか。

【当局回答】

駅前からの歩行者用通路から地区内の広場、歩行者用通路、広場を経由して国道2号への遊歩道として計画している。

【現計画案】

分断されていた広場を集約し、歩行者動線に面した店舗配置とすることで、広場・歩行者用通路の視認性・快適性を向上させた。さらに、B地区も広場に面した店舗配置とすることで、C地区と一体的な運用も可能な計画とした。

○不動産業界の目線からはJR西宮駅周辺では店舗事務所の成立は非常に厳しいと理解しており、複合再開発ビルの低層階にわざわざ店舗事務所を持つてくる必要性はあるのか疑問だ。

【当局回答】

西宮市の「高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱」において、指定容積率300%以上の商業地域等においては、建築物に商業系のにぎわい用途を設けなければ上限容積率の80%までしか使用できないことが定められており、この要綱に準じ、概ね2割程度は商業業務系の用途を誘導する計画案としている。

【現計画案】

店舗を1階（一部2階あり）に集約し、地上レベルの店舗面積を拡大した。また、国道2号沿いにも店舗を設けるとともに、区内を通り抜けJR西宮駅に向かう歩行者動線に面した店舗配置とすることで、集客力の向上を図った。

○国道2号の歩道部分は自転車等も置いてあり通りにくい状況となっており、セットバック1.0mでは狭いのではないか。

【当局回答】

現況4.0m以上の歩道幅員があるが、「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」に基づいた附置義務台数以上の駐輪場を整備する計画としており、セットバック1.0mの確保とあわせて、現行よりも歩道上の自転車の数は減少するものと考えている。

【現計画案】

国道2号からのセットバック距離を拡大(1.0m→3.0m)し、歩道とあわせて7.0m以上のゆとりと潤いのある計画とした。

■平成30年1月19日(金)平成29年度第3回都市計画審議会

○都市計画マスタープランでは、JR西宮駅周辺は「緑豊かで個性的かつ魅力的な都市空間および景観の形成を図ります。」とされているが、敷地内の緑はかなり少なく、都市計画マスタープランの内容とは乖離していると考えるが、そういった認識はしているか。

【当局回答】

現行、緑地の割合は敷地の1割以上を整備する計画としている。また、敷地内の空地率は概ね4割程度あるが、市民の目に触れる居心地良い空間としていくため、これらの空地部分に対する植栽や、施設建築物の屋上、壁面等の緑化についても検討し、緑の割合を増やすよう事業誘導してまいりたい。

【現計画案】

緑地の割合は、兵庫県の「環境の保全と創造に関する条例」および西宮市の「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」の基準を上回る計画としている。また、敷地内の空地部分に対する植栽や、施設建築物の屋上、壁面等の緑化についても実施設計段階において引き続き検討し、緑の割合を増やすよう事業誘導してまいりたい。

○複合再開発ビルの1階、2階の店舗について、空き店舗の発生によりにぎわいがなくなってしまうことを懸念する。他地区では5~10坪で営業したいという事業者が多いのに対し、当地区の店舗区画は全て80坪近い床面積であるが、この規模で営業可能な事業者が果たしてあるのかと懸念する。店舗をゼロにすべきというわけではないが、十分な調整を行った上で店舗床の処分が難しい場合は、規模を縮小する検討をしてはどうか。

【当局回答】

ご指摘のとおり、全ての床を住居系用途とした方が保留床の処分性は高いものと考えているが、開発条例等で民間開発事業者に対してお願いしている事項は達成する前提で考えている。今後、ロードサイドで営業中又は近隣で事務所等を求めている企業体等の希望があれば、保留床取得やテナントを誘導していきたいと考えており、事業計画及び権利変換計画を作成していく段階で確度の高い保留床処分先を固めた上で認可を受けることを考えている。また、C敷地では、住居系用途と商業系用途を分けて、商業系用途をロードサイドに配置する案なども、事業計画を作成する段階で検討してまいりたい。

### 【現計画案】

当初は複合再開発ビルの1階、2階に計6区画（専有面積143㎡～392㎡）の店舗を計画していたが、従前権利者を中心とした小規模な事業者の営業も可能とするため、店舗を13区画（専有面積31㎡～206㎡）に分割した。なお、現在、再開発組合が権利者面談を実施しており、店舗区画の半数以上を従前権利者が権利変換により取得する見込みである。

## ■平成30年8月27日（月） 平成30年度第2回都市計画審議会

○37階建ての複合再開発ビルが建設されることにより、隣接するフレンテ西館との間には日照等の問題が発生することが想定されるが、建物間の距離はどの程度離れているのか。

### 【当局回答】

現在お示ししている施設計画案では、複合再開発ビルとフレンテ西館の壁面間の離隔は約30mである。今後の事業計画において、複合再開発ビルは可能な限り西側に寄せ、更に離隔を確保できるよう、当事業の施行者と検討していきたいと考えている。

### 【現計画案】

超高層住棟を極限まで西側に寄せて更なる棟間距離を確保（約30m→約50mへ拡大）した。

### （3）フレンテ西館管理組合からの要望書

- ・フレンテ西館（全体管理組合、住宅管理組合、施設管理組合）より、JR西宮駅南西地区市街地再開発組合準備組合理事長宛に、「JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業についての要望書（令和元年9月3日付）」が提出され、西宮市長に対しても、同様の内容で要望書（令和元年9月20日付）が提出された。
- ・主な要望事項は、眺望、日照、ビル風、プライバシー確保に係る対策としての建物配置及び形状変更であった。

#### 4. 新旧対照表

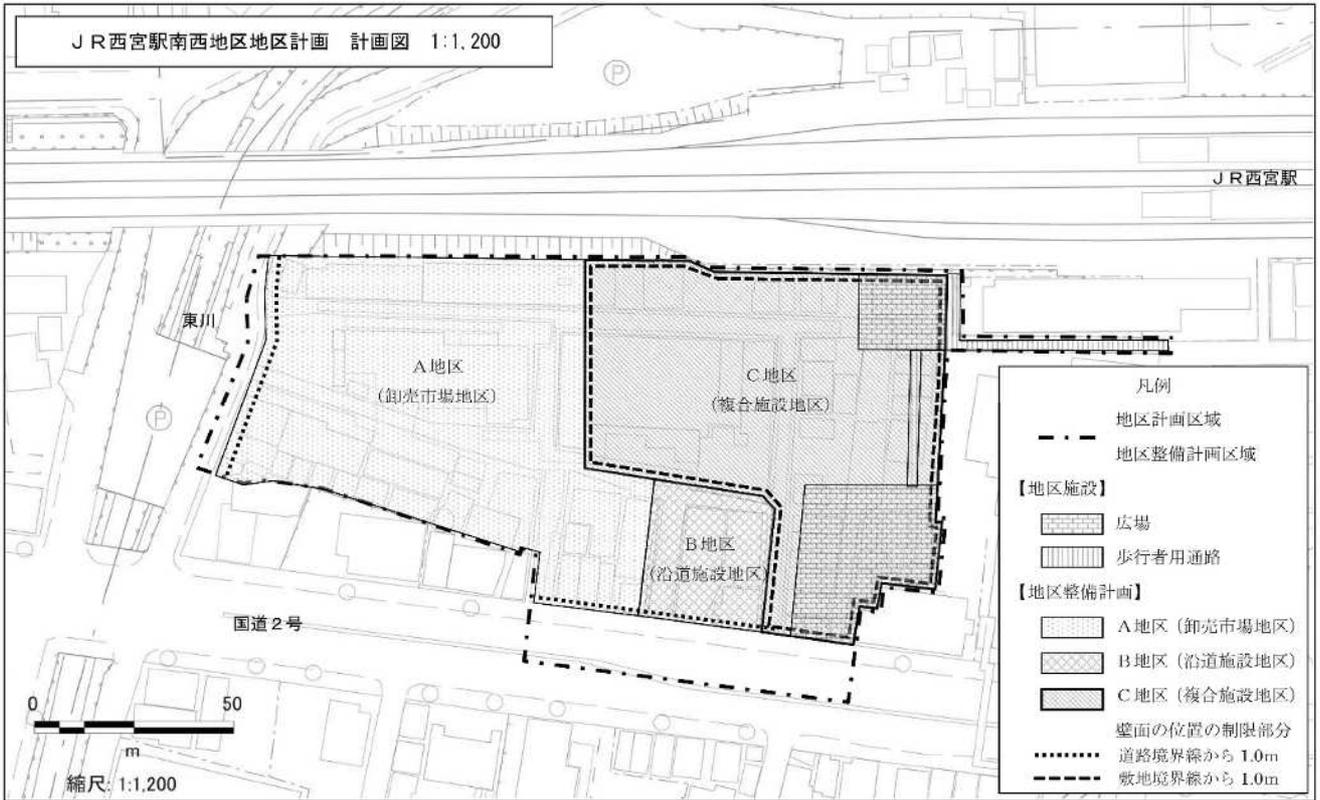
		現行	変更原案
名 称		J R 西宮駅南西地区地区計画	同左
位 置		西宮市池田町の一部	同左
区 域		計画図表示のとおり	同左
面 積		約 1. 5 h a	同左
地区計画の目標		<p>当地区は、大阪、神戸という二大都市の中間にあり、本市の南部市街地の中央部に位置するという有利な立地条件に加え、鉄道等による交通の利便性が高いことから、本市における都市核のひとつとして重要な位置にある。</p> <p>当地区では、恵まれた立地条件を活かしつつ、商業・業務機能、居住機能等の集積による土地の合理的な利用を促進するため、容積を適正に配分することにより、計画的な市街地環境の形成を図る。</p>	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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	同左

		現行			変更原案		
	地区施設の整備の方針	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。			同左		
	建築物等の整備の方針	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。 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。			同左		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場：約1,500㎡（計画図表示のとおり） 歩行者用通路：幅員約4m、延長約100m（計画図表示のとおり）			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）	同左
			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。			同左			

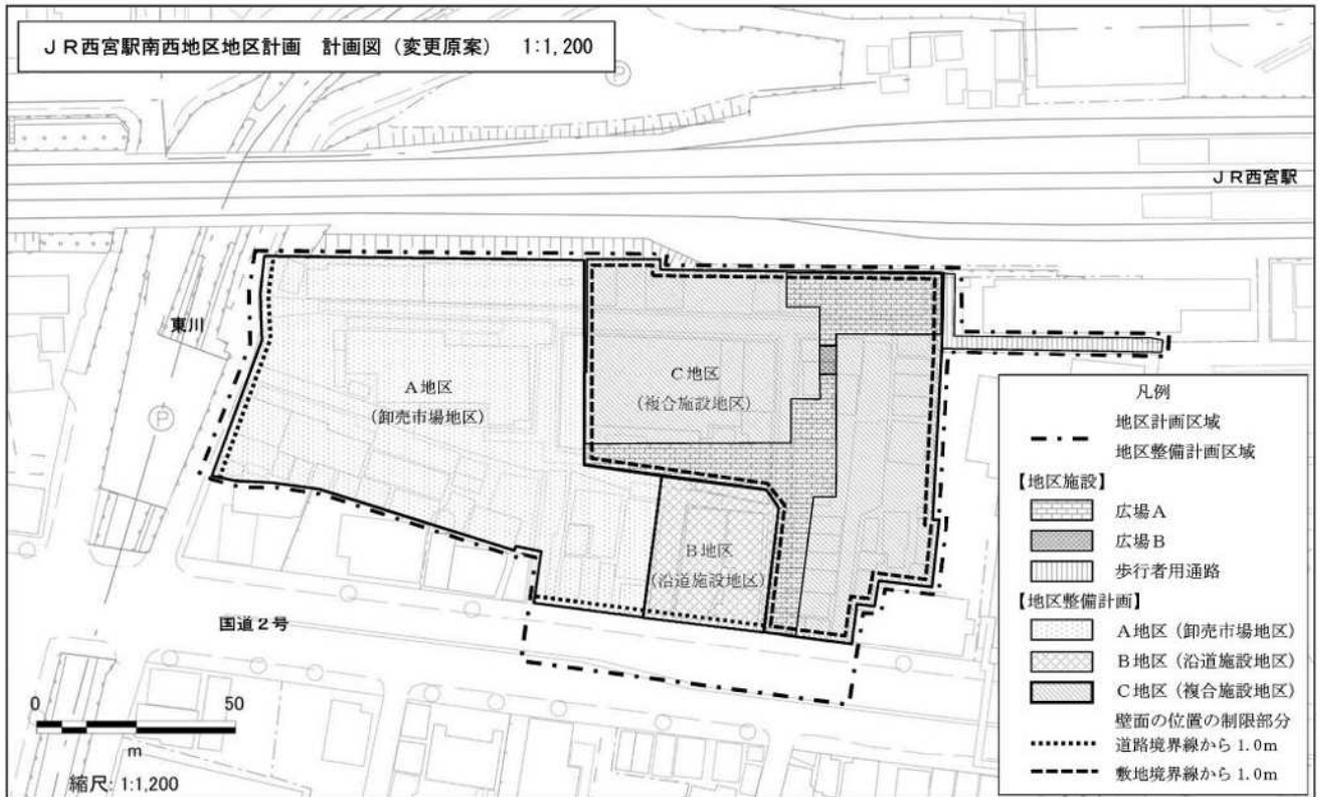
		現行			変更原案
	建築物の容積率の最高限度	8/10	30/10	50/10	同左
	建築物の容積率の最低限度	2/10	10/10	20/10	同左
	建築物の建蔽率の最高限度	8/10	8/10	8/10	同左
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	1,000㎡	1,000㎡	同左
	建築物の建築面積の最低限度	200㎡	200㎡	200㎡	同左
	建築物の高さの最高限度	20m ただし、敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を1.0m以上とする場合は、30mとすることができる。		160m	同左
	壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる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	変更原案
	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。</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。	同左

【現行】



【変更原案】



# 計 画 書（変更原案）

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	<p>土地利用に関する方針</p> <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	<p>建築物等の整備の方針</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

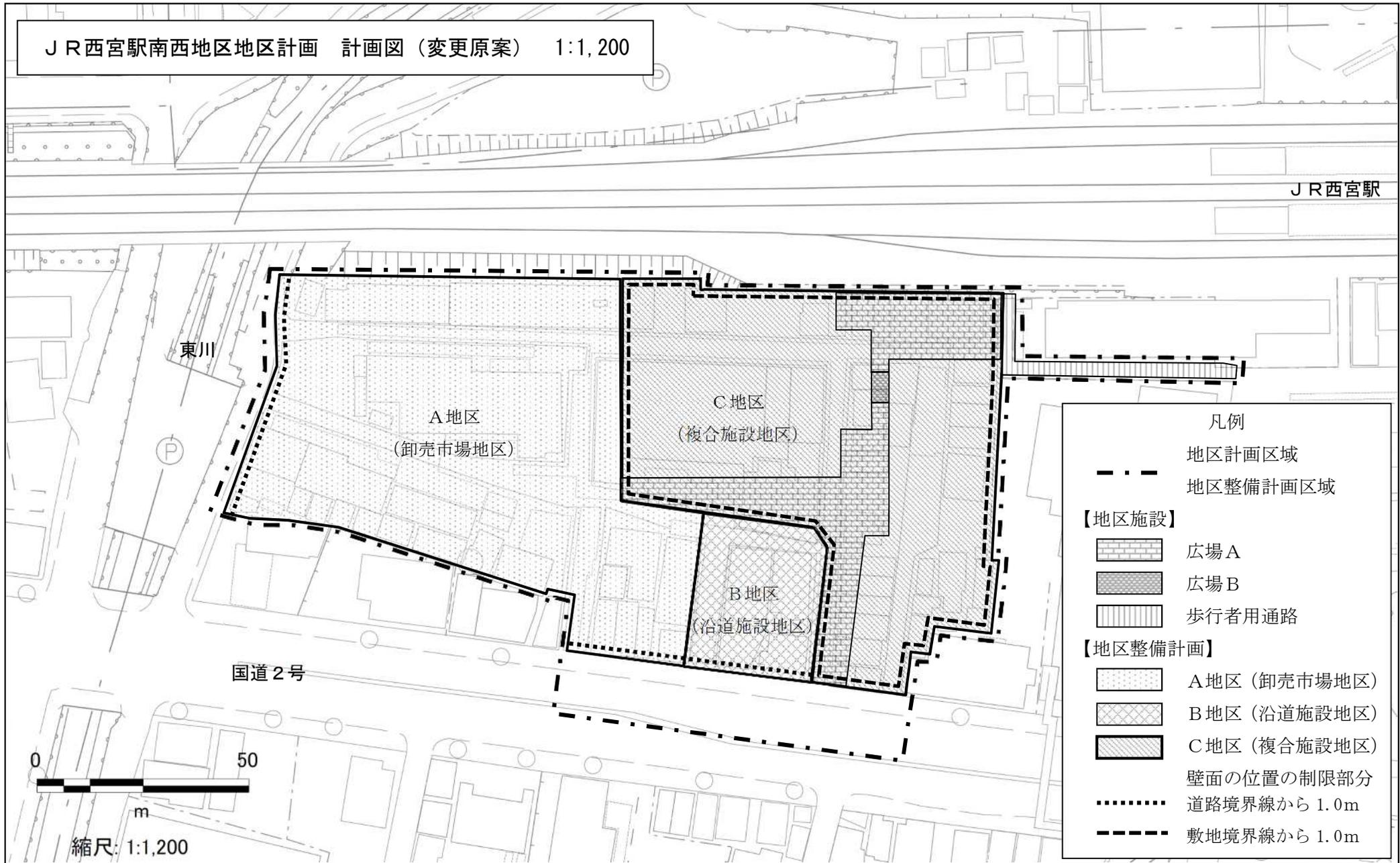
地区 整備 計画 に関する 事項	地区施設の 配置及び規模		広場A：約1,600㎡（計画図表示のとおり） 広場B：約30㎡（計画図表示のとおり・内空高さ7m以上確保） 歩行者用通路：幅員約4m、延長約70m（計画図表示のとおり）			
	建築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	名称	A地区（卸売市場地区）	B地区（沿道施設地区）	C地区（複合施設地区）
			面積	約0.6ha	約0.1ha	約0.6ha
		建築物の用途の 制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供するもの。			
		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（変更原案）

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（変更原案） 1:1,200



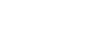
凡例

地区計画区域  
地区整備計画区域

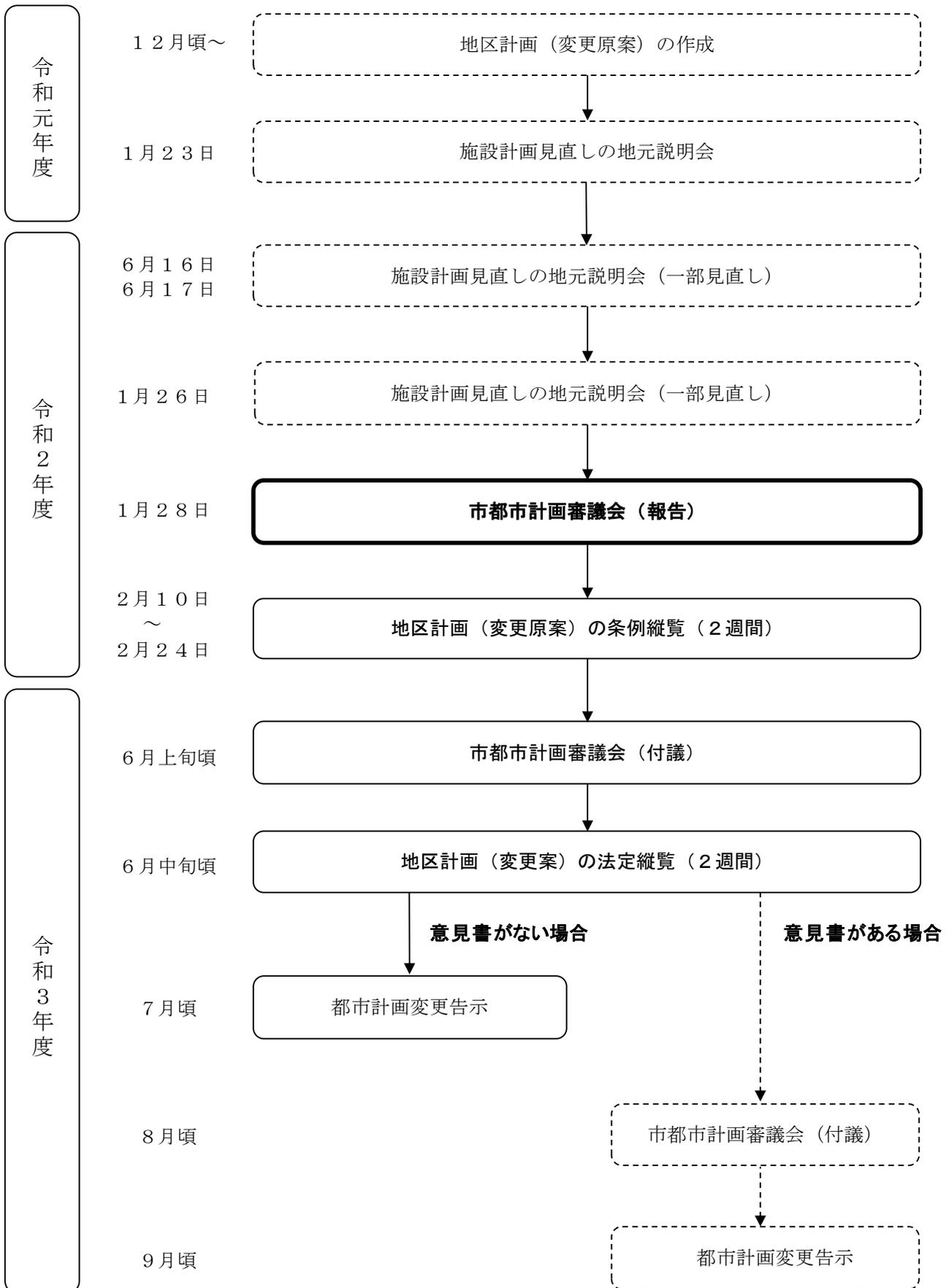
【地区施設】

-  広場 A
-  広場 B
-  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

## 8. 都市計画手続スケジュール



9. 参考資料（施設計画見直し図）



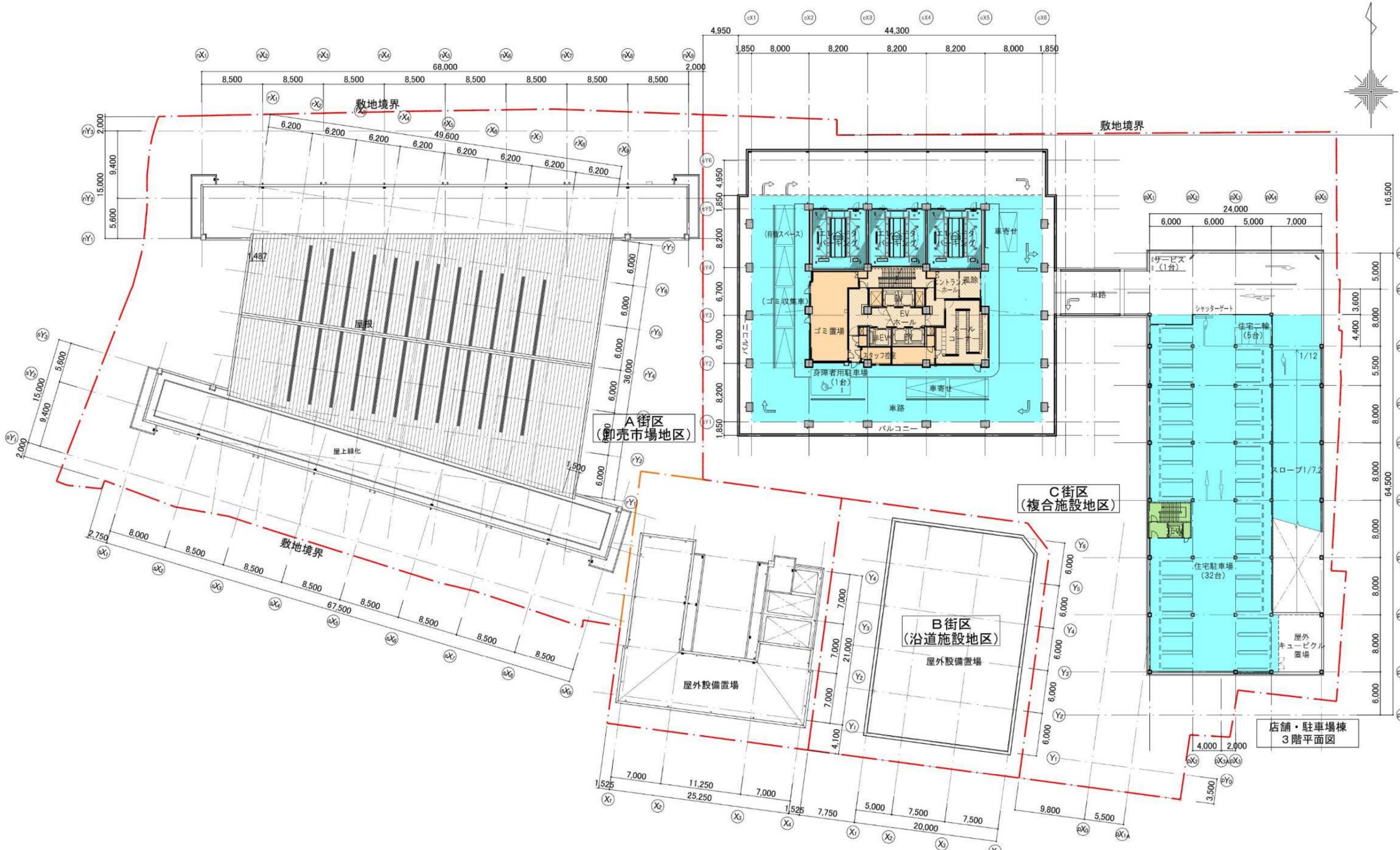
A街区		B街区		C街区	
卸売棟	小売棟	B街区		店舗棟	住宅棟
店舗専用	店舗専用	店舗・事務所専用	全体共用	店舗専用	住宅専用
事務所専用	事務所専用	全体共用	全体共用(駐車場)	店舗共用	住宅共用
共用	共用	全体共用(駐車場)	全体共用(駐車場)	店舗共用(駐車場)	住宅共用(駐車場)
	全体共用				全体共用
					全体共用(駐車場)

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 20



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(駐車場)
共用	共用	全体共用		店舗共用(駐車場)	全体共用
	全体共用				全体共用(駐車場)

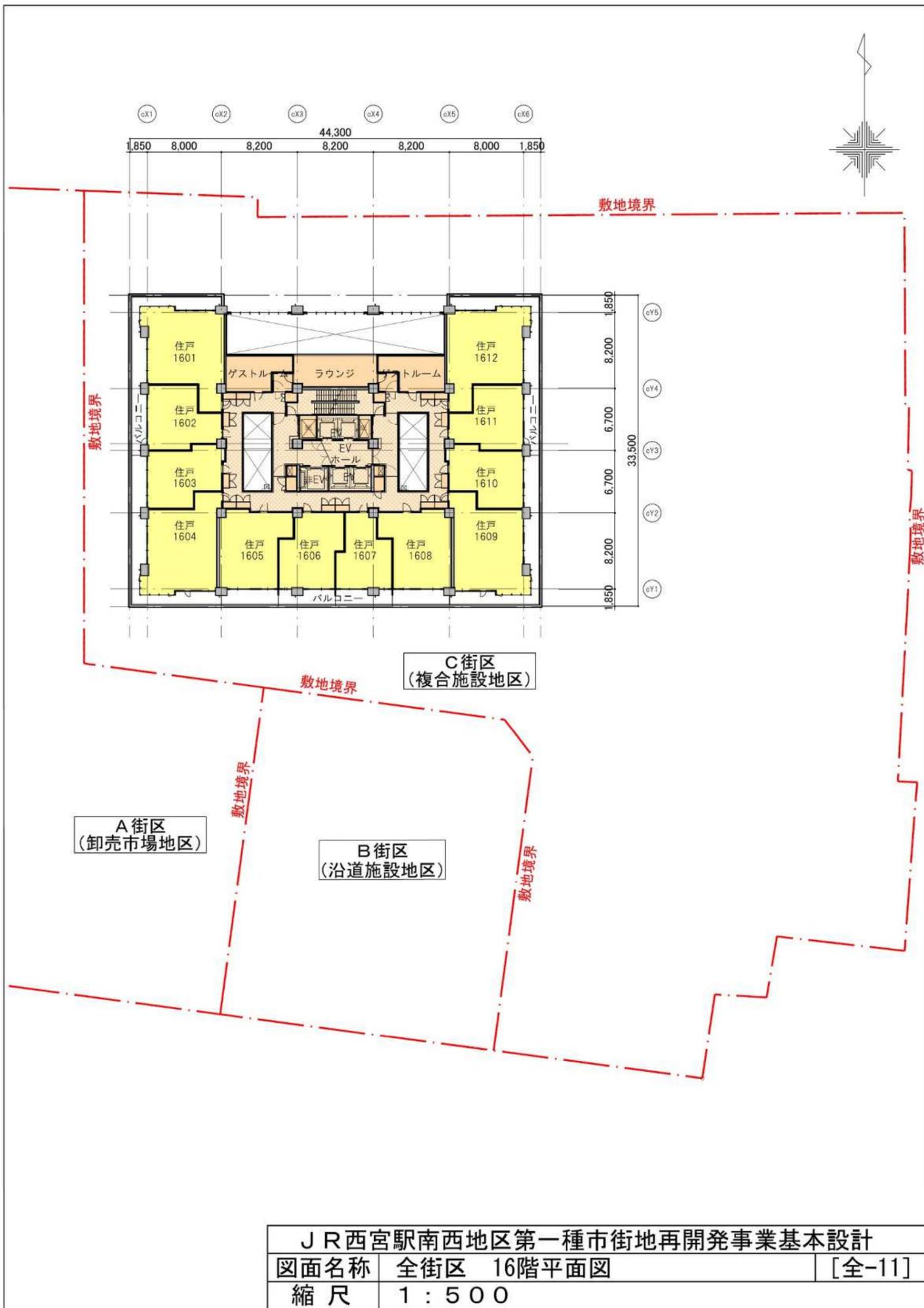
J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業基本設計  
 図面名称 全街区 2階平面図 [全-07]  
 縮尺 1 : 500 21



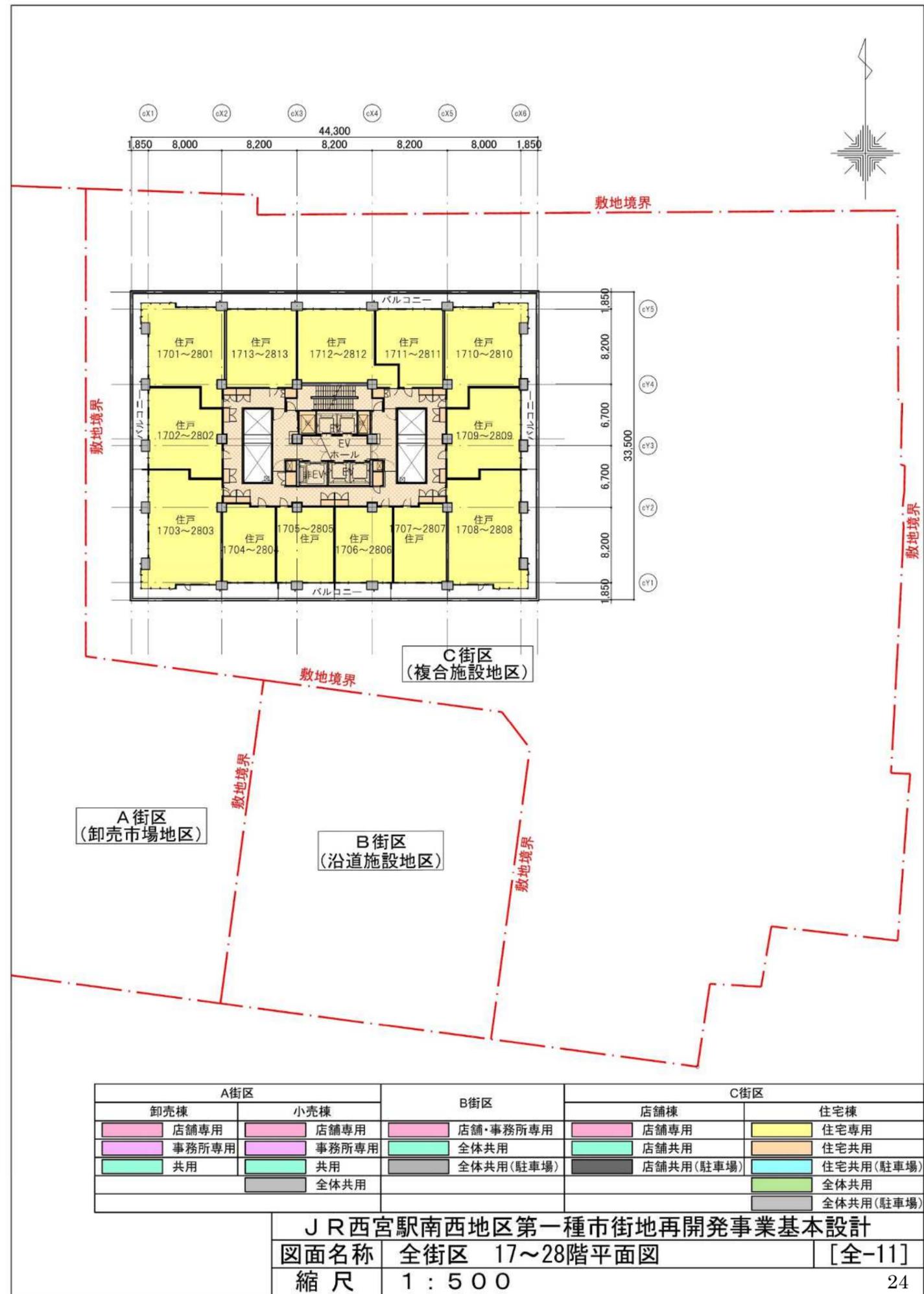
店舗・駐車場棟  
3階平面図

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	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)	





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 16階平面図 [全-11]  
 縮尺 1:500



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	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)

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 17~28階平面図 [全-11]  
 縮尺 1:500

