

報告第 1 号

令和 6 年度第 4 回都市計画審議会
令和 6 年 12 月 24 日（火）午後 2 : 00～

報告第 1 号**阪神西宮駅北地区公民連携事業における都市計画手続きについて【報告】**

目 次

1. 阪神間都市計画公園の変更（西宮市決定）	P. 2
(1) 計画書（素案）	P. 2
(2) 理由書（素案）	P. 2
(3) 変更前後対照表（素案）	P. 2
(4) 位置図（素案）	P. 3
(5) 計画図（素案）	P. 4
2. 阪神間都市計画地区計画の決定（西宮市決定）	P. 5
(1) 計画書（原案）	P. 5
(2) 理由書（原案）	P. 8
(3) 計画図（原案）	P. 9
3. 今後のスケジュール（案）	P. 10
資料 1. 阪神西宮駅北地区公民連携事業について	

1. 阪神間都市計画公園の変更（西宮市決定）

（1）計画書（素案）

都市計画公園中 2.2.3040 号和上公園を次のように変更する。

種別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公 園 名			
街区	2.2.3040	和上公園	西宮市和上町	約0.03ha	広場、植栽 (種別、面積及び区域の変更)

「区域は計画図表示のとおり」

（2）理由書（素案）

2.2.3040号和上公園は、昭和36年に戦後の戦災復興土地区画整理事業に伴い、面積0.06haで都市計画決定され、整備されている。

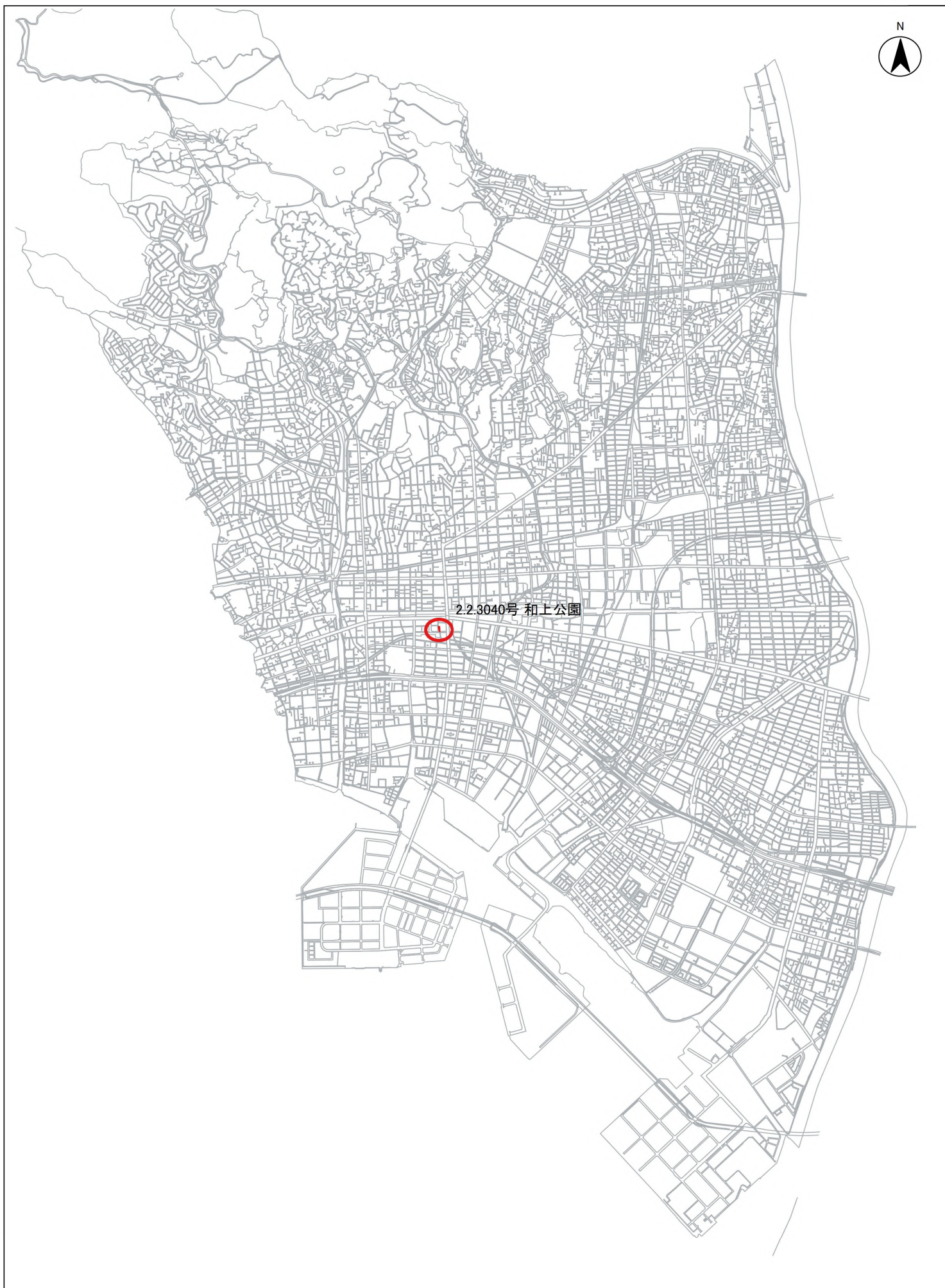
当該公園が位置する阪神西宮駅北地区は、本市の都市核の一つに位置付けられ、都市核にふさわしい賑わいと魅力あるまちづくりを進めることとされているが、駐車場などの低未利用地となっている土地の高度利用の推進、都市核に求められる多様な都市機能の集積、交通利便性や安全性確保のための自動車（一般車両・バス・タクシー）と歩行者の錯綜の解消及び交通結節機能の向上といった課題がある。

これらの課題を解決するにあたり、当該公園を含む本地区内の公共施設の再編が不可欠であることから、当該公園の区域を変更（一部削除）する。

（3）変更前後対照表（素案）

変更	種別	名 称		位 置	面 積	備 考
		番 号	公 園 名			
変更前	児童	2.2.3040	和上公園	西宮市和上町	約0.06ha	遊具、植栽
変更後	街区	2.2.3040	和上公園	西宮市和上町	約0.03ha	広場、植栽 (種別、面積及び区域の変更)

(4) 位置図 (素案)



(5) 計画図(素案)

S = 1 : 2,500

名称 : 2.2.3040号 和上公園



既決定区域 (変更なし)	
削除	

2. 阪神間都市計画地区計画の決定（西宮市決定）

（1）計画書（原案）

名 称	阪神西宮駅北地区地区計画
位 置	西宮市和上町、田中町の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約2.0ha
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・バス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、土地の適正かつ合理的な高度利用を推進し、文化・商業・業務機能、居住機能等の集積により、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>地区内の公共施設の再編・大街区化により、交通結節点として、安全で利便性の高い車両動線と歩行者空間の確保により、地区内における各機能間のネットワークの形成、及びシビックゾーン等周辺との回遊性の向上を図る。</p> <p>各公共施設の整備方針を次のとおり定める。</p> <p>1. 道路の整備方針</p> <p>安全で快適な歩行者空間を確保するため、景観とユニバーサルデザインに配慮した歩道を整備し、主要な道路について電線類の地中化を行う。</p> <p>2. 公園・広場の整備方針</p> <p>公共施設の再編により減少する和上公園の代替機能として、シビックゾーンと交通結節点を結ぶ市道西第262号線と札幌筋線が交差する位置及び新たに整備する公共用歩廊にそれぞれ和上公園と同規模以上の広場を整備し、駅前空間における公園・広場機能を拡充する。</p> <p>3. その他の公共空地の整備方針</p> <p>(1) 公共用歩廊の整備方針</p> <p>安全で快適な歩行者空間を創出するため、2階レベルに駅から地区北部や東部のシビックゾーンへ繋がる公共用歩廊を整備する。また、それぞれ必要に応じて、階</p>

		<p>段等で地上のオープンスペースへ接続するなど立体的な歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>(2) 自由通路の整備方針</p> <p>阪神西宮駅を跨ぐ南北方向の歩行者空間や駅北側に新たに整備されるバスロータリー周囲の歩行者空間を確保し、人々が集まるにぎわい空間を創出するため、広場機能も兼ねた自由通路を整備する。</p> <p>(3) 歩道状空地の整備方針</p> <p>ゆとりある歩行者空間の形成を図るため、歩道と一体的に利用が可能な歩道状空地を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>南部市街地の中心部にふさわしい良好な都市空間の形成と周辺地域の都市環境に配慮した市街地形成を図るため、地区特性に応じた建築物等に関する事項を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 創造的かつ持続的な都市環境の形成を図るため、建築物の用途の制限・誘導を行う。 2. ゆとりある都市空間の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3. 快適で潤いある歩行者空間を確保するため、道路からの適切な壁面後退を行い、後退により生じた空間の緑化に努める。 4. 敷地間相互の日照環境に配慮しつつ土地の高度利用を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。 5. 環境負荷低減に配慮した持続可能な都市環境の形成を図るため、建築物の省エネルギー化及び再生可能エネルギー活用の推進に努める。 6. にぎわいの中にも秩序と風格のある都市景観の形成を創出するよう、建築物等の意匠に配慮する。また、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、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る。
再開発等促進区	面積	約 2.0 h a
	土地利用に関する基本方針	<p>地区全体における都市機能の更新及び合理的な土地の高度利用の促進を図るため、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. 地区の西側及び中央部では、国道2号沿道及び交通機能が集約する立地条件を活かし、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。 2. 地区の東側については、シビックゾーンと交通結節点を繋ぐ、恵まれた立地条件

		<p>を活かし、広場空間の創出を図ることにより、ウォークアブルな中心市街地の形成を図る。</p> <p>3. 各街区の道路に面する部分等においては、ゆとりと潤いのあるオープンスペースの創出を図る。</p>
--	--	--

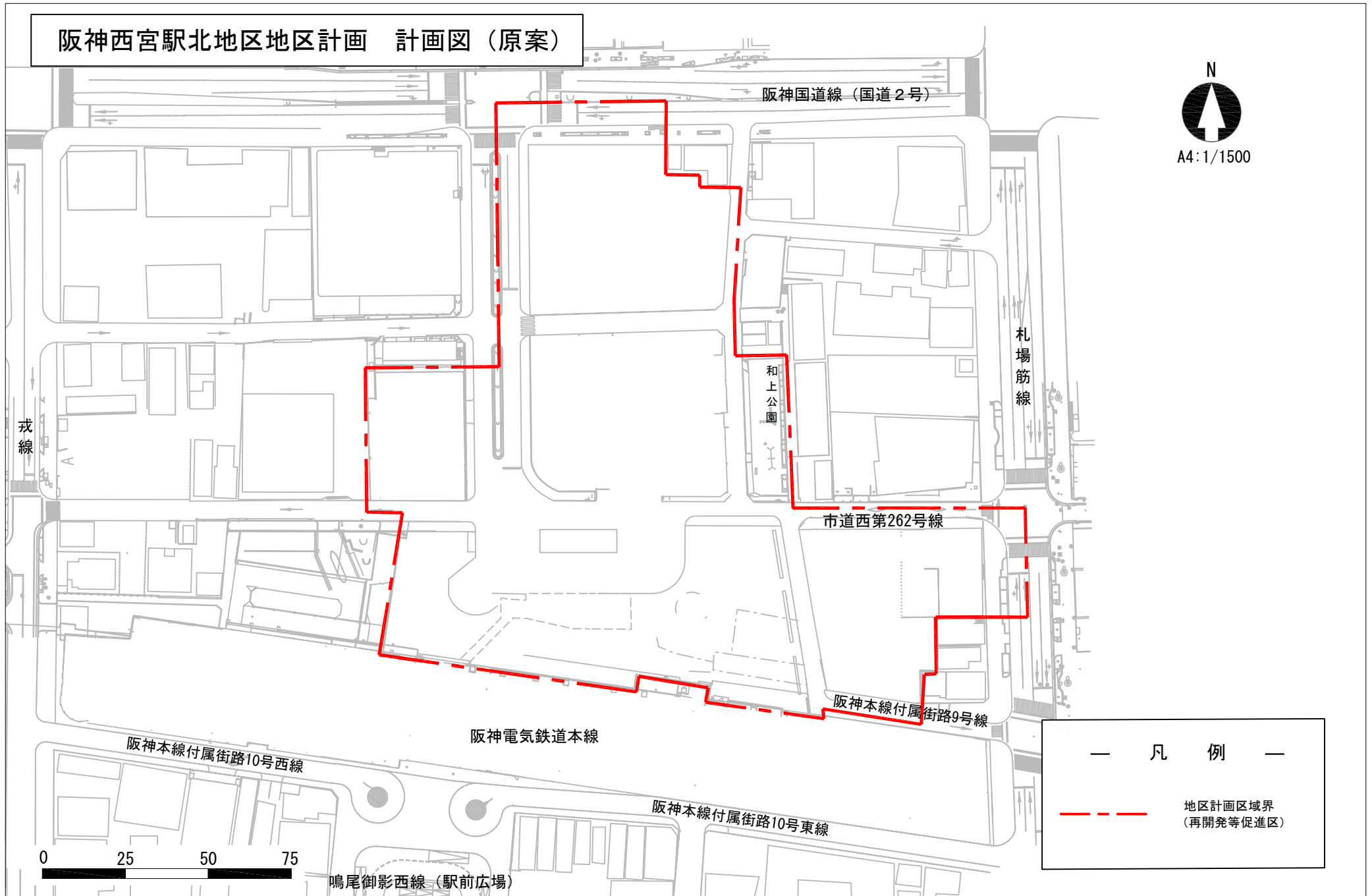
(2) 理由書（原案）

本地区は、都市核の一つに位置付けられる阪神西宮駅の北側にあり、地区の北側には国道2号および国道171号が位置し、公共交通や幹線道路などの主要な交通網が集中する地区となる。また、平成30年度以降、阪神西宮駅に併設している商業施設の増築工事が完了し、一定の賑わいを創出しているほか、隣接する本庁舎周辺地区では、防災関連部局を集約した市役所第二庁舎（危機管理センター）が完成するなど、行政機能の集約化を進めているところである。

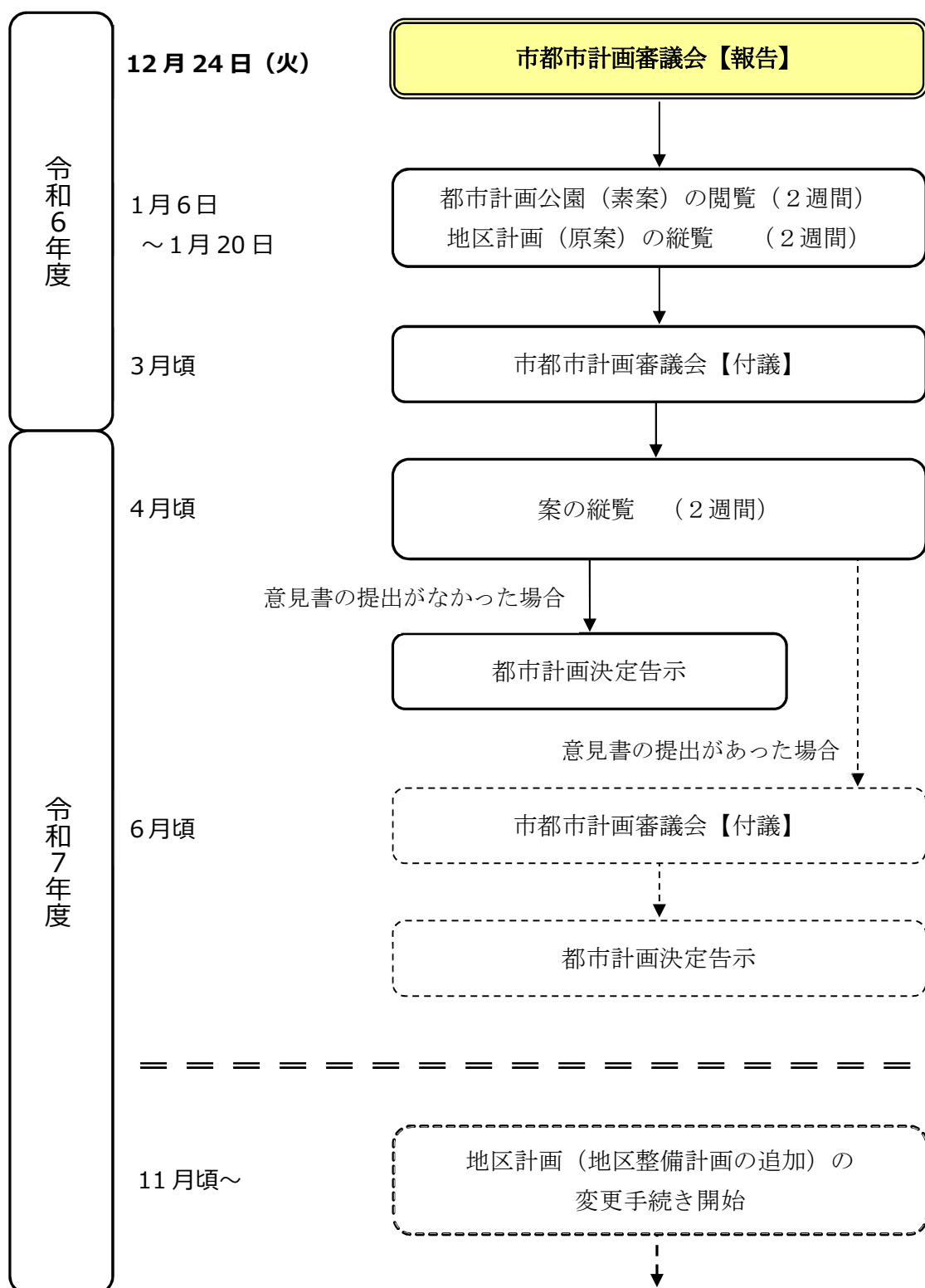
一方で、本地区には、駐車場などの低未利用地となっている土地の高度利用の推進、都市核に求められる多様な都市機能の集積、交通利便性や安全性確保のための自動車（一般車両・バス・タクシー）と歩行者の錯綜の解消及び交通結節機能の向上といった課題がある。

地区計画では、都市核として都市の拠点となる本地区において、土地の高度利用や都市機能の集積、交通結節機能の強化を推進し、都市核にふさわしい魅力ある拠点市街地を形成するため、土地利用や公共施設等の整備、建築物等の整備の方針を定める。

(3) 計画書(原案)



3. 今後のスケジュール（案）





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

■ 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

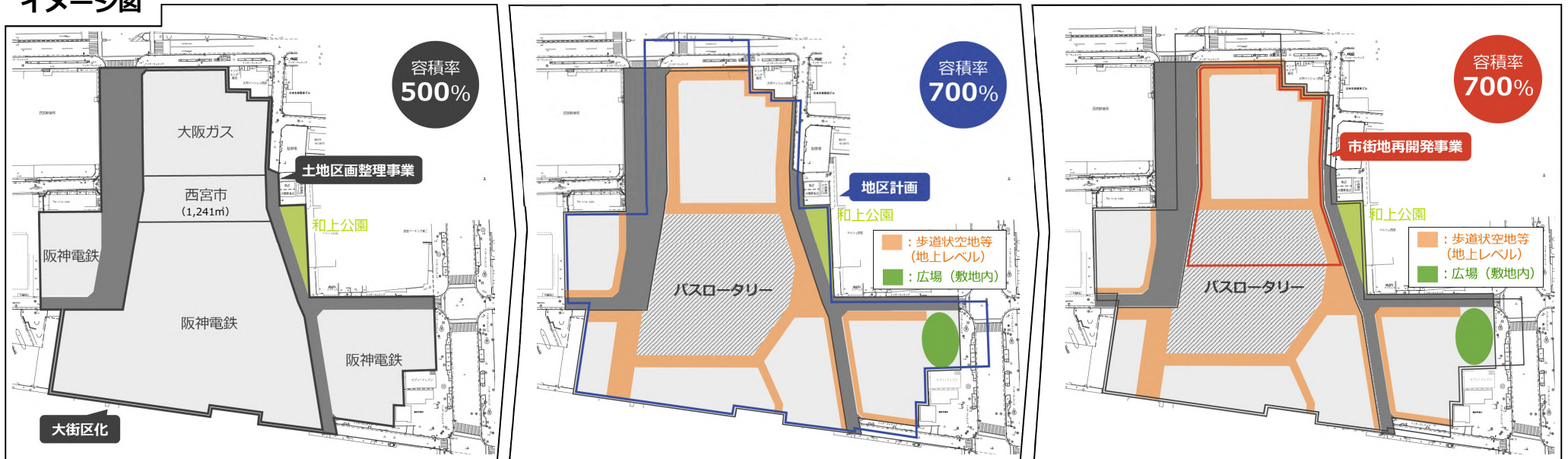
③ 市街地再開発事業 駅前の拠点性を高める都市機能の導入

- ・ 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

■ 事業の流れ

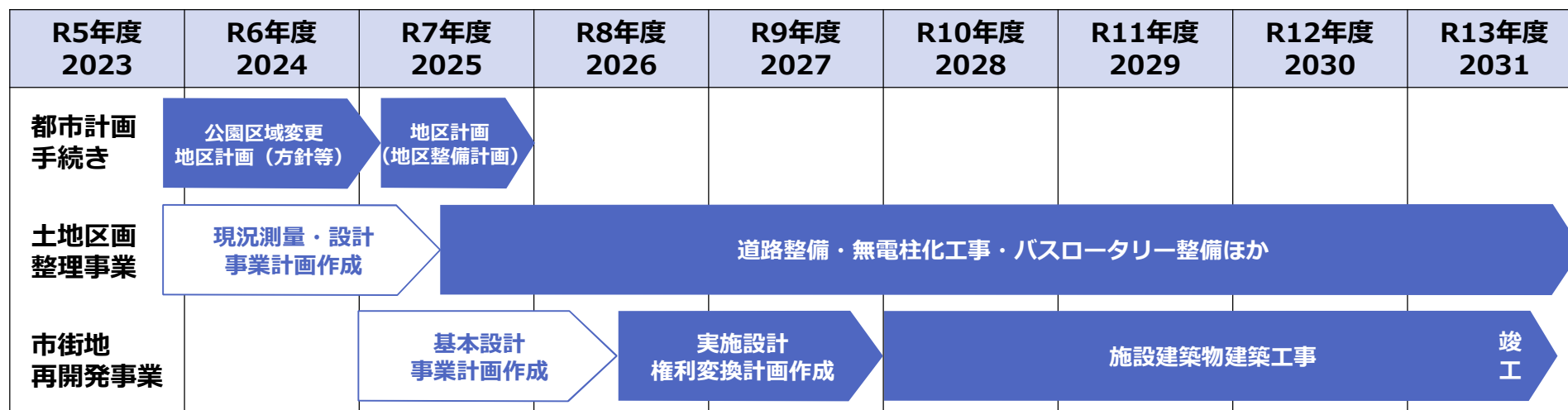


イメージ図



■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

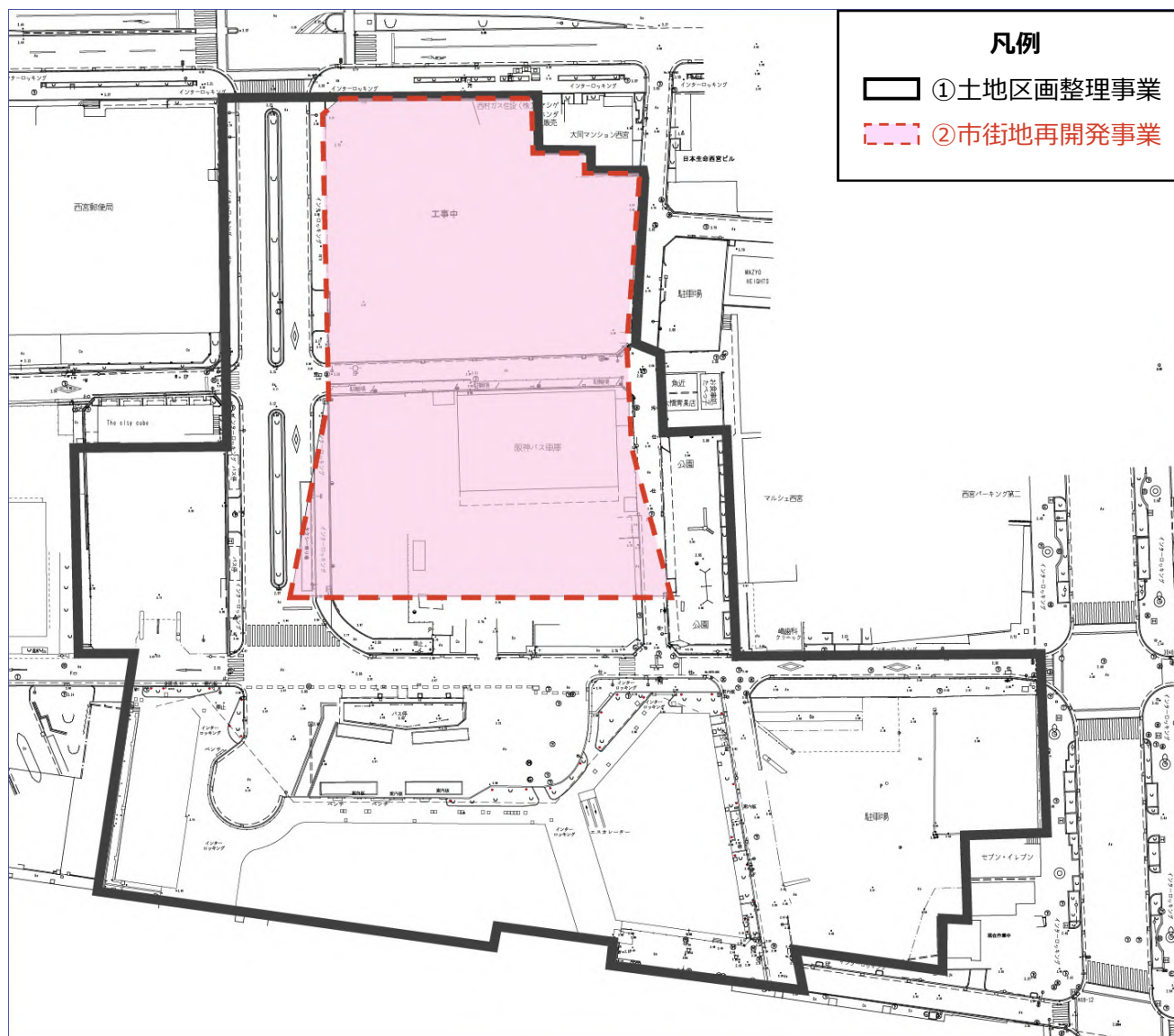


■ 施行地区等の区域

- 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



■ 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

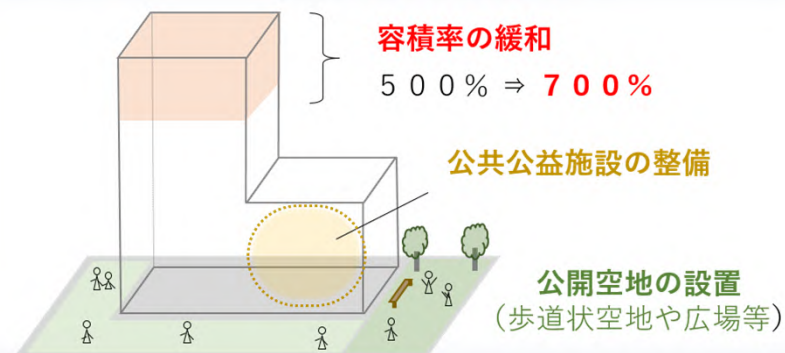
■ 和上公園の区域変更（都市計画公園の変更）

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

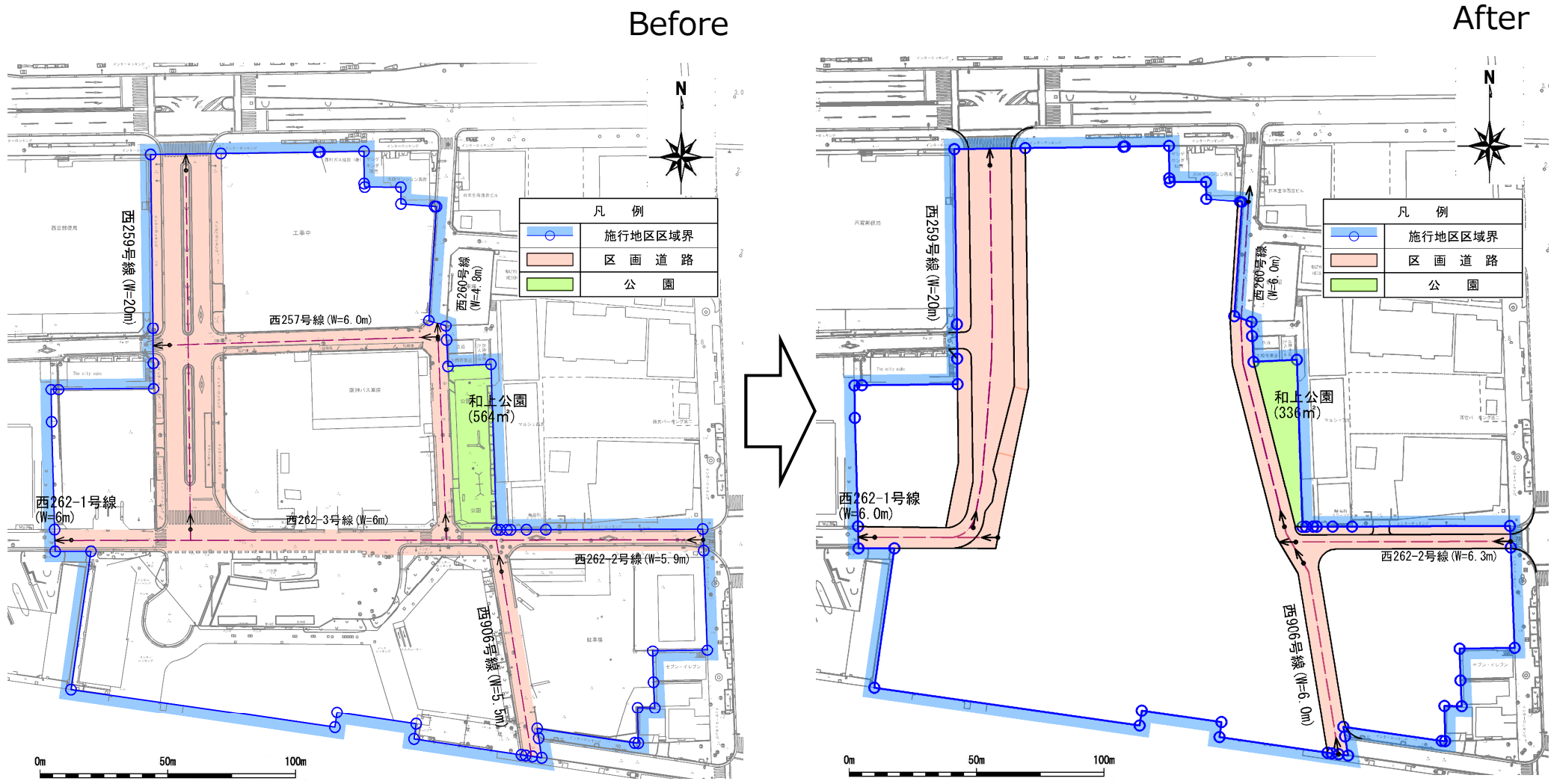


4. 土地区画整理事業の概要

■ 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）

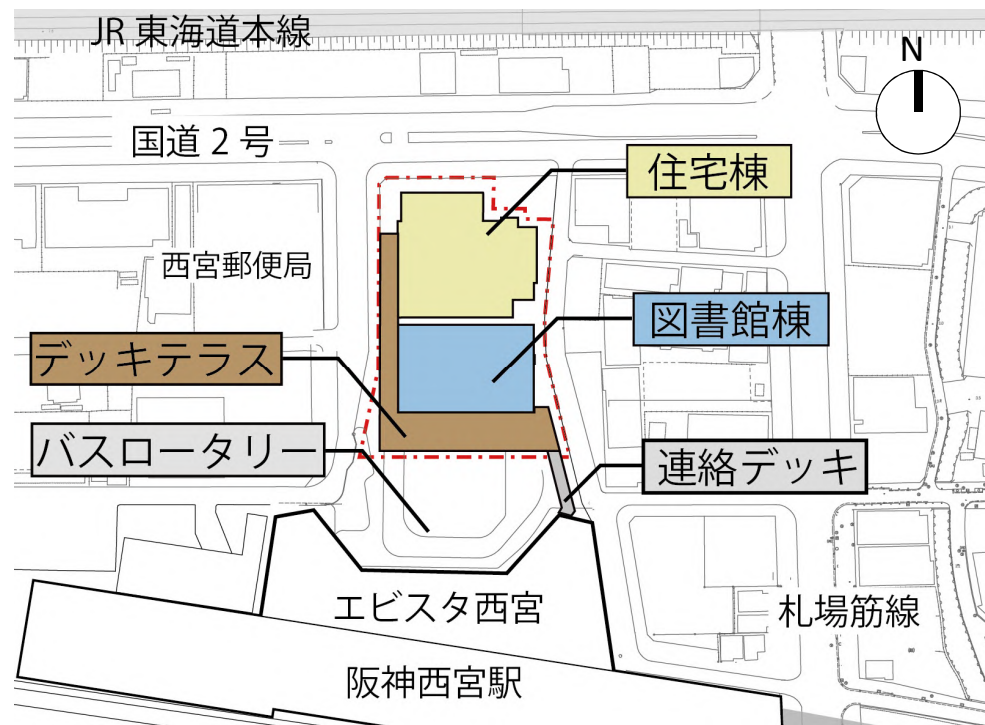
西宮市負担額 = 840百万円 - 420百万円（国庫補助金） = **420百万円**
（一般財源）

■ 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）

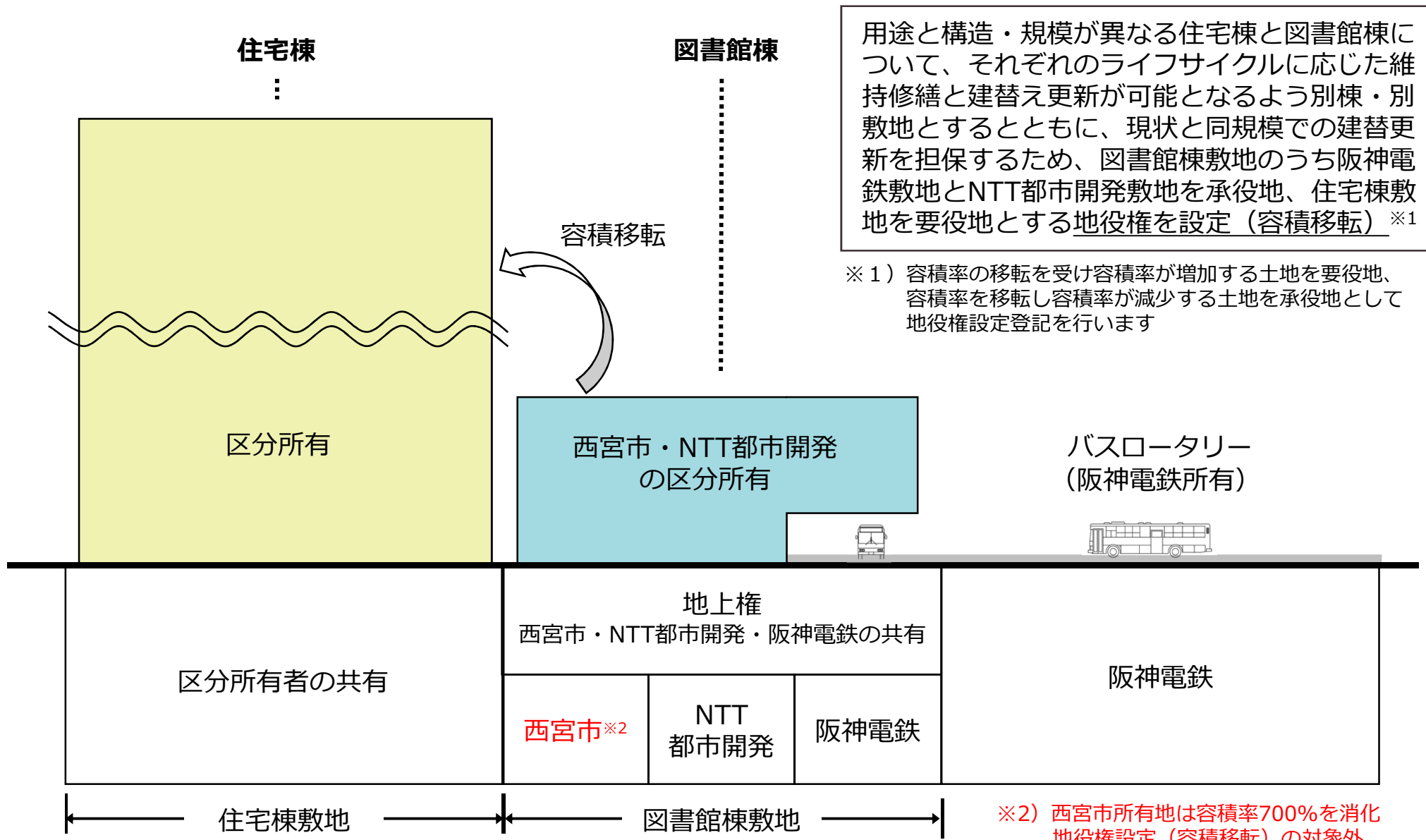
市負担金＝282百万円×2/3＝ **188百万円**

（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）

■ 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)

■ 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

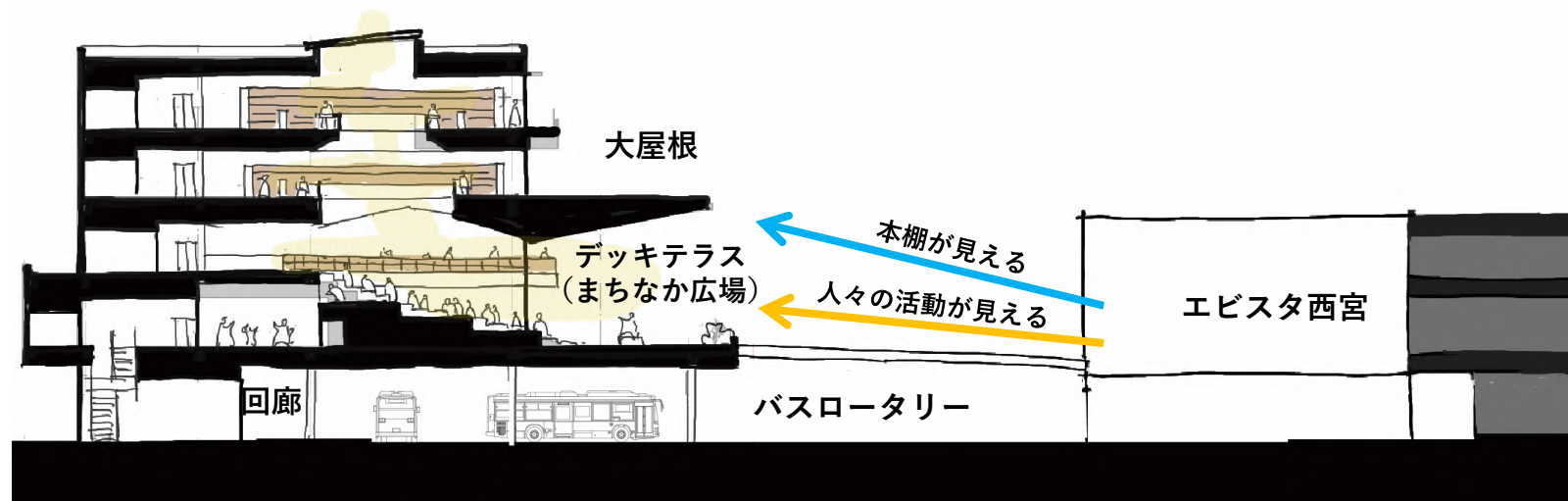
+

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



■ 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

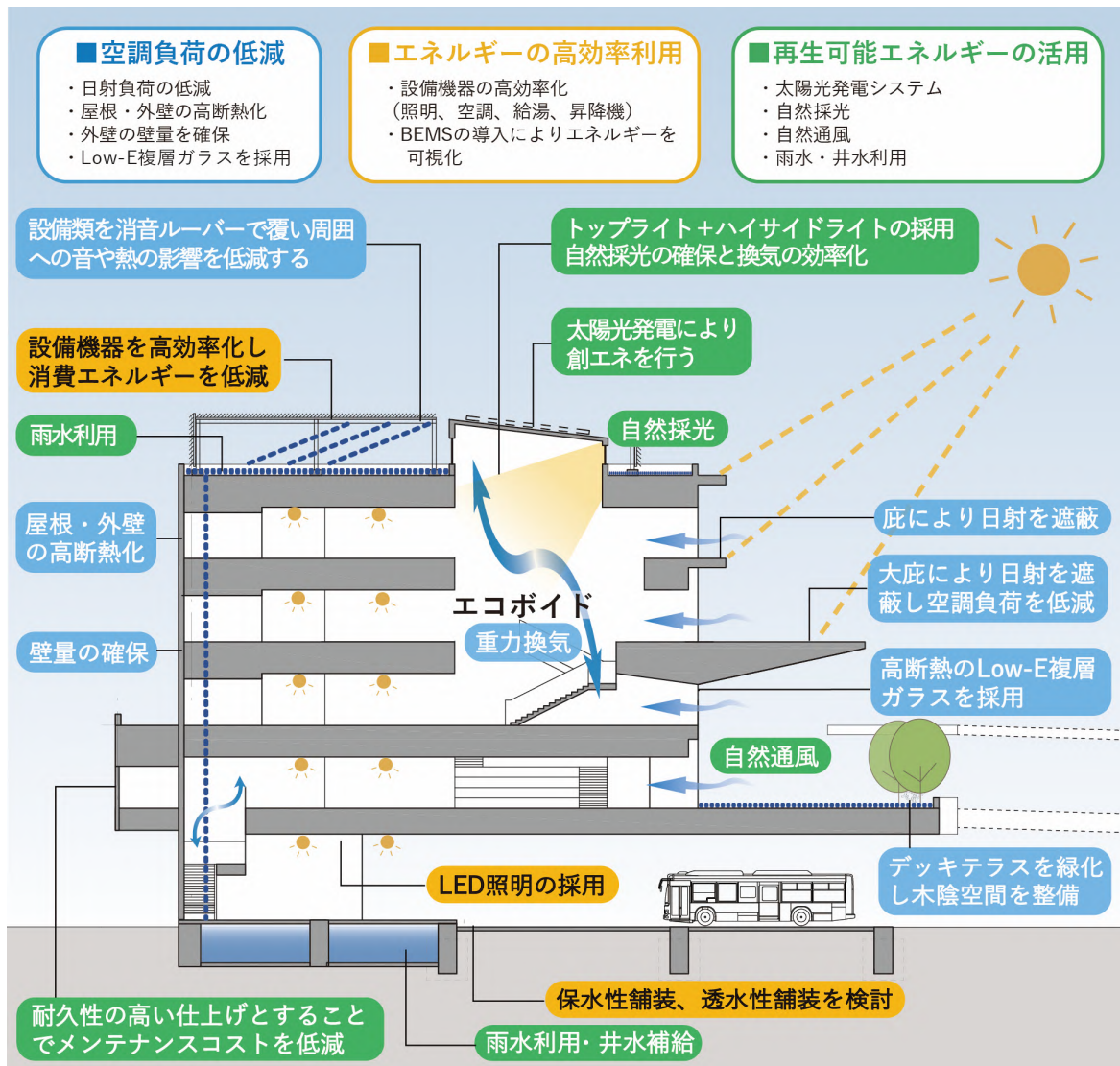


- ・ 「本の幹」の中は余白の空間となり、気軽に佇むことができる公園のような居場所となる
- ・ 「本の幹」を巡りながら人と本との新たな出会いが生まれる

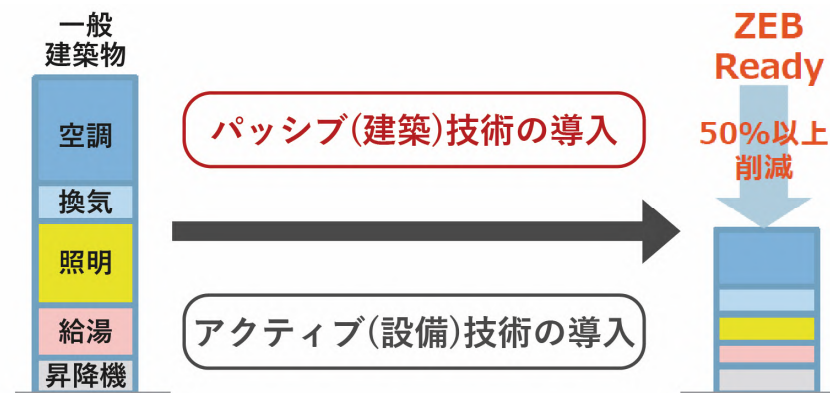
6. 図書館棟の概要

■ 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認することで、設備機器の更新に対応した計画とする

■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



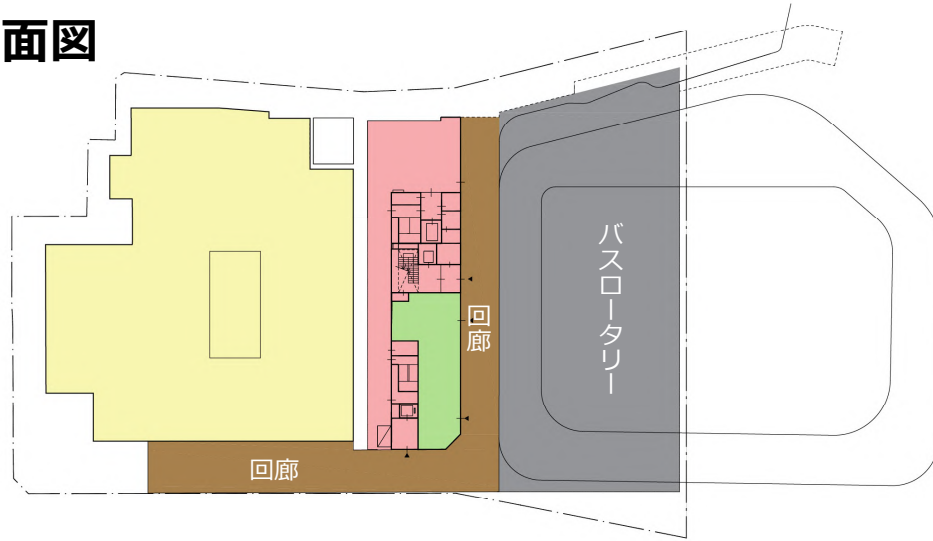
制震ダンパー



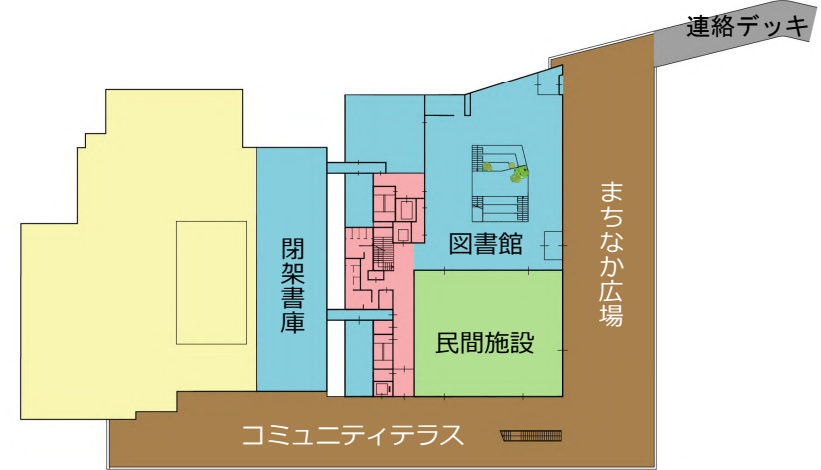
落下防止バー

7. 施設建築物基本計画の概要

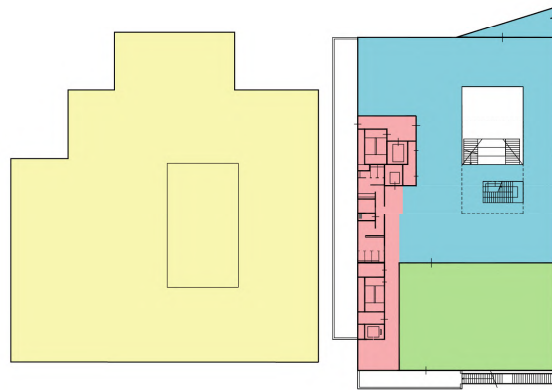
■ 平面図



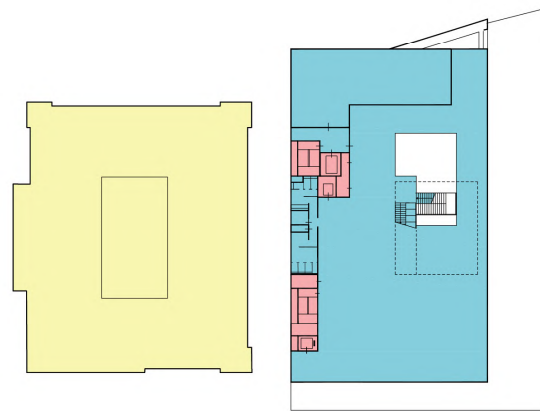
1階平面図



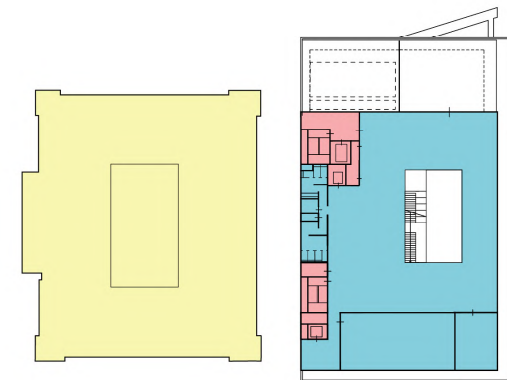
2階平面図



3階平面図



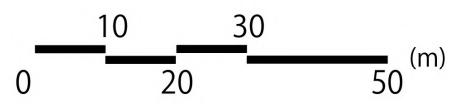
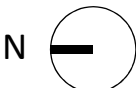
4階平面図



5階平面図

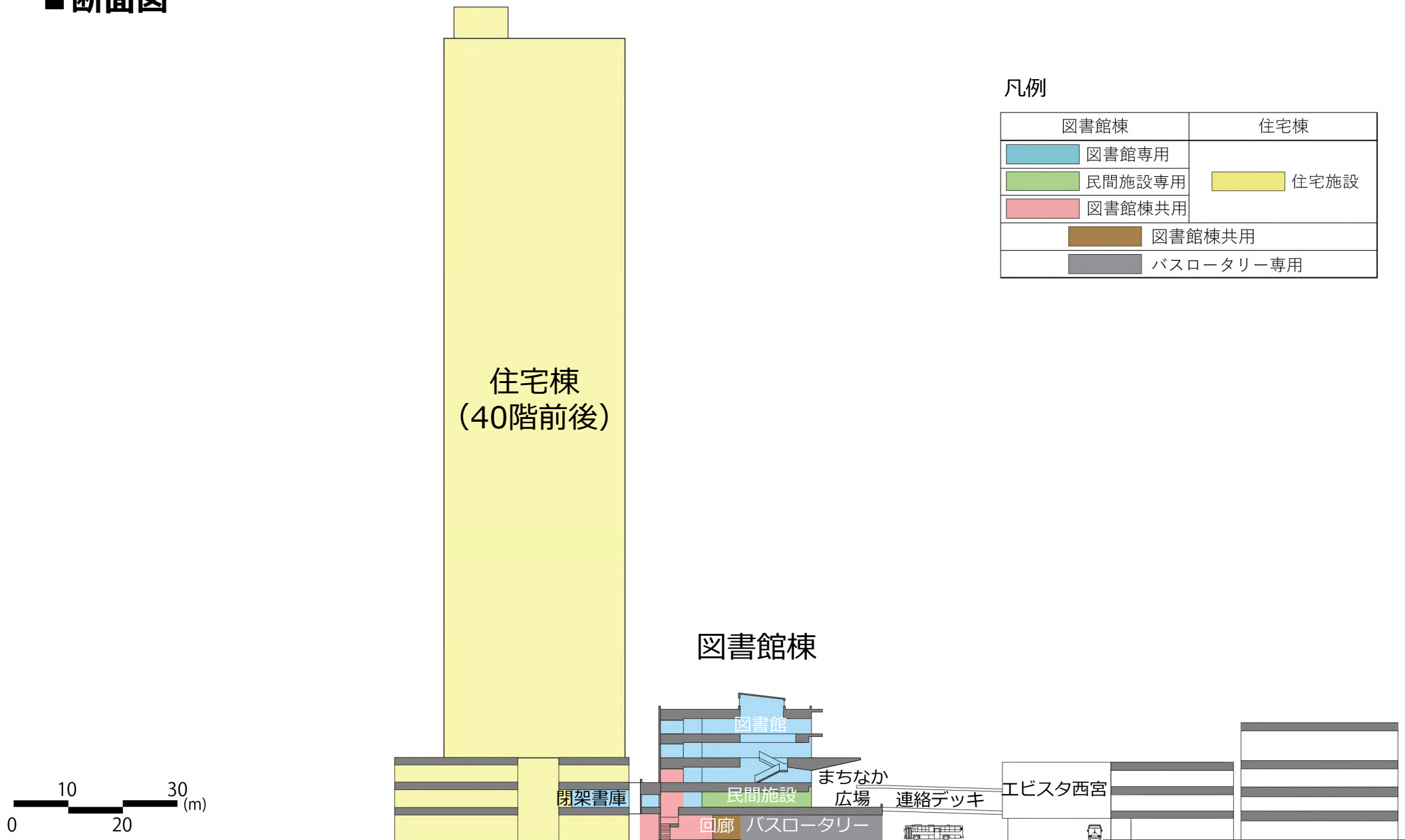
凡例

図書館棟		住宅棟	
	図書館専用		住宅施設
	民間施設専用		
	図書館棟共用		
	図書館棟共用・住宅棟共用		
	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



■ 歩行者・自転車動線

凡例

- 歩行者・自転車動線(1F)
- 歩行者動線(2F)
- 縦動線(階段・EV)

