

議 題	内 容
J R西宮駅南西地区第1種市街地再開発事業関連議題（報告第1号から第3号）	
報告第1号	阪神間都市計画第一種市街地再開発事業の決定（西宮市決定）について【報告】（J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業）
報告第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【報告】（J R西宮駅南西地区地区計画）
報告第3号	卸売市場の敷地の位置について【報告】（西宮市池田町）
主 な 質 問 等	<p>○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。</p> <p>【当局回答】</p> <p>ご指摘のとおり、全ての床を住居系用途とした方が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。</p> <p>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処分先を固めた上で認可を受けることを考えている。</p> <p>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参りたい。</p> <p>○都市計画マスタープランでは、J R西宮駅周辺は「緑豊かで個性の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。</p>

	<p>【当局回答】</p> <p>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参りたい。</p> <p>○37階建の複合再開発ビルの建設などにより、JR西宮駅周辺での車両混雑が予想される。JR尼崎駅の例では、歩行者用デッキが整備されており、安全な歩行者動線が確保されているが、当地区周辺においても同様なまちづくりを目指すようお願いしたい。</p> <p>【当局回答】</p> <p>施設建築物の床面積をベースに車両の発生集中交通量に関する分析を行ったが、現行の交通量に対して15台/時程度の増分であり、通行が不便になる程の混雑は予想されないと考えている。</p> <p>安全な歩行者動線の確保については、地域内の緑地や広場の配置とともに、十分検討して参りたい。</p>
--	---

<p>報告第4号</p>	<p>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】 （浜甲子園団地地区計画）</p>
<p>主な質問等</p>	<p>○通路を設けることによって、宅地が分割され、異なる事業者が開発することになると考えられるが、通路の所有権はそれぞれの民間事業者となるのか、それとも市へ移管されるのか。</p> <p>【当局回答】</p> <p>当街区は共同住宅が建設される予定であり、境界の中心から2mずつそれぞれの事業者が拠出し、通路形状として整備する条件を販売時に付与することになる。通路は共同住宅(民間事業者)の所有となる。</p>

○通路の位置は概ね街区の中央で決定しているのか。変更される予定はあるのか。

【当局回答】

UR都市機構は概ね街区中央で分割して販売する予定としており、計画図に示す位置で決定している。

○本街区は長辺が長く、動線上、通路が必要であると判断できるが、従来より分かっていたことであり、なぜ今になって指定することとなったのか。

【当局回答】

今回、UR都市機構が、本街区を2分割して民間事業者へ販売することとなったため、通路の計画を担保する変更を行うこととなった。