

## 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）

#### 目 次

1. 計画書（原案）	P. 1
2. 理由書（原案）	P. 2
3. 総括図（原案）	P. 3
4. 計画図（原案）	P. 4
5. 計画書（素案）の閲覧結果	P. 11
6. 地元組織の活動経過と合意形成状況	P. 11
7. 関係機関協議（市街地再開発事業関連）	P. 14
8. 関係機関協議（都市計画関連）及び国からの通知	P. 16
9. 都市計画手続スケジュール	P. 19

# 計 画 書（原 案）

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）

都市計画 J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業								
面 積		約 1.5 ha								
公共施設の配置及び規模	道 路	種別	名 称		幅員	延長	備 考			
		幹線道路	3.3.1 阪神国道線		28m (14m)	約 80m	整備済 ( )内は区域内の幅員			
		区画道路	西 445 号線		8m (4m)	約 50m	整備済 ( )内は区域内の幅員			
	公園及び緑地	種別	名 称		面 積			備 考		
		_____	_____		_____			_____		
	下水道	公共下水道合流式処理区域								
その他の公共施設	_____									
建築物の整備	街区名	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	備 考			
		建築面積	延べ面積 (容積対象床面積)	建築面積 の割合	延べ面積 の割合 (容積対象床面積の割合)		特定地区計画等区域（高度利用地区に定めるべき事項）の制限内容			
	A	約 4,600 m <sup>2</sup>	約 5,700 m <sup>2</sup> (約 4,600 m <sup>2</sup> )	約 8/10	約 10/10 (約 8/10)	卸売市場	8/10	2/10	8/10	200 m <sup>2</sup>
	B	約 800 m <sup>2</sup>	約 1,500 m <sup>2</sup> (約 1,200 m <sup>2</sup> )	約 8/10	約 15/10 (約 12/10)	商業等	30/10	10/10		
C	約 2,800 m <sup>2</sup>	約 44,400 m <sup>2</sup> (約 29,800 m <sup>2</sup> )	約 5/10	約 72/10 (約 49/10)	住宅	50/10	20/10			
建築敷地の整備	街区名	建 築 敷 地 面 積		整 備 計 画						
	A	約 6,000 m <sup>2</sup>		国道 2 号沿及び西 445 号線沿において 1.0m 以上の壁面後退を行い、安全で快適な歩行者空間を確保する。						
	B	約 1,000 m <sup>2</sup>		国道 2 号沿において 1.0m 以上の壁面後退を行い、安全で快適な歩行者空間を確保する。						
	C	約 6,100 m <sup>2</sup>		国道 2 号沿において 1.0m 以上の壁面後退を行い、安全で快適な歩行者空間を確保する。						
住宅建設の目標		戸数	備 考							
		約 320 戸	一戸当たりの住宅標準規模 約 80 m <sup>2</sup> /戸							

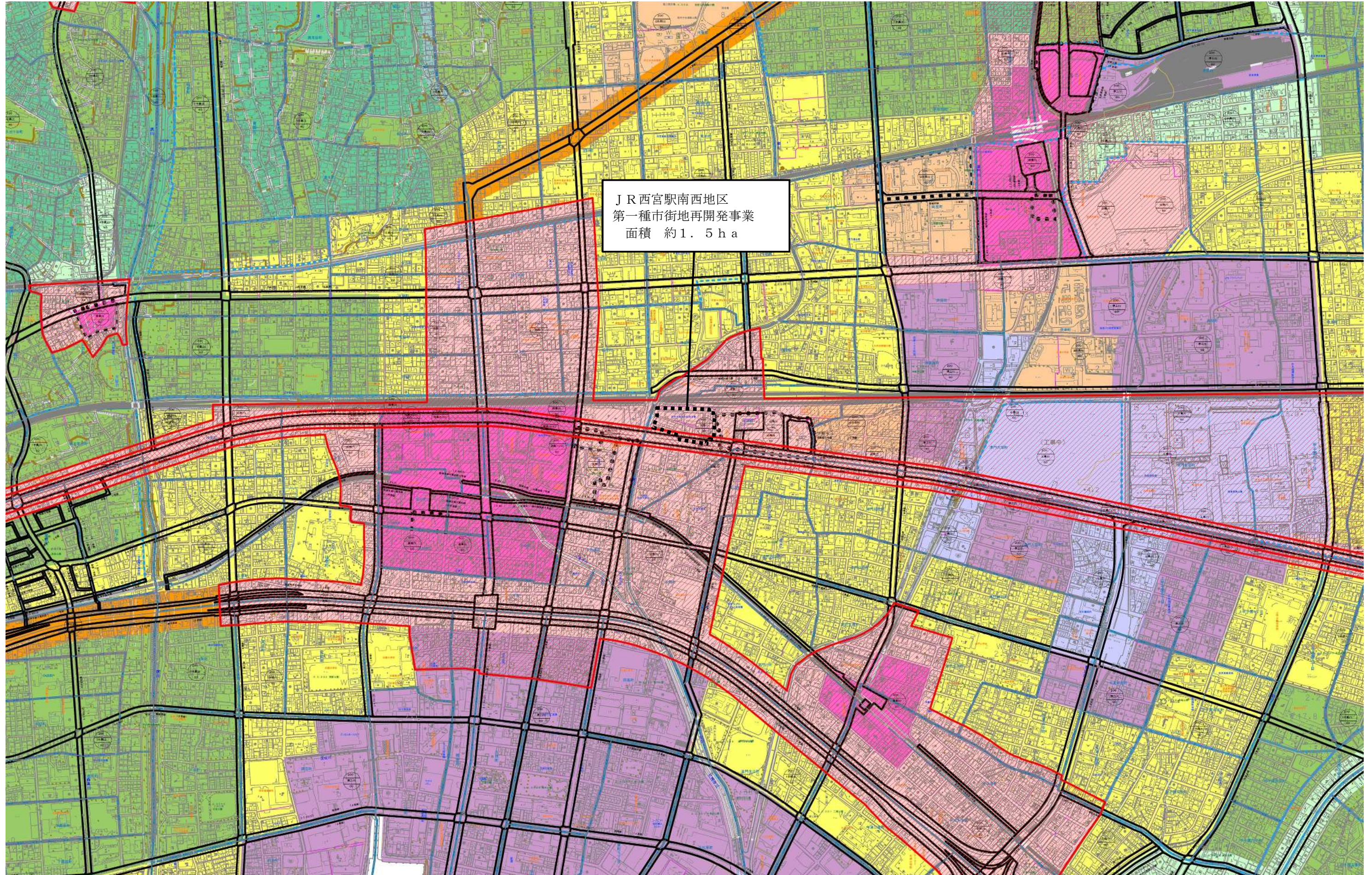
## 理 由 書（原案）

J R 西宮駅南西地区には、公設（昭和 23 年開設）と民設（昭和 9 年開設）の二つの地方卸売市場が立地しており、地区内には老朽木造建築物が密集し、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予測され、大規模災害時の緊急輸送道路である国道 2 号の機能を確保するためにも、沿道建物の不燃化、耐震化は当地区喫緊の課題となっている。

このため、当事業の実施により、卸売市場の再生整備とともに、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推進し、地区全体の都市機能の更新と合理的かつ健全な土地利用を図るため、本案のとおり決定する。







J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 総括図 (原案) S=1/10000

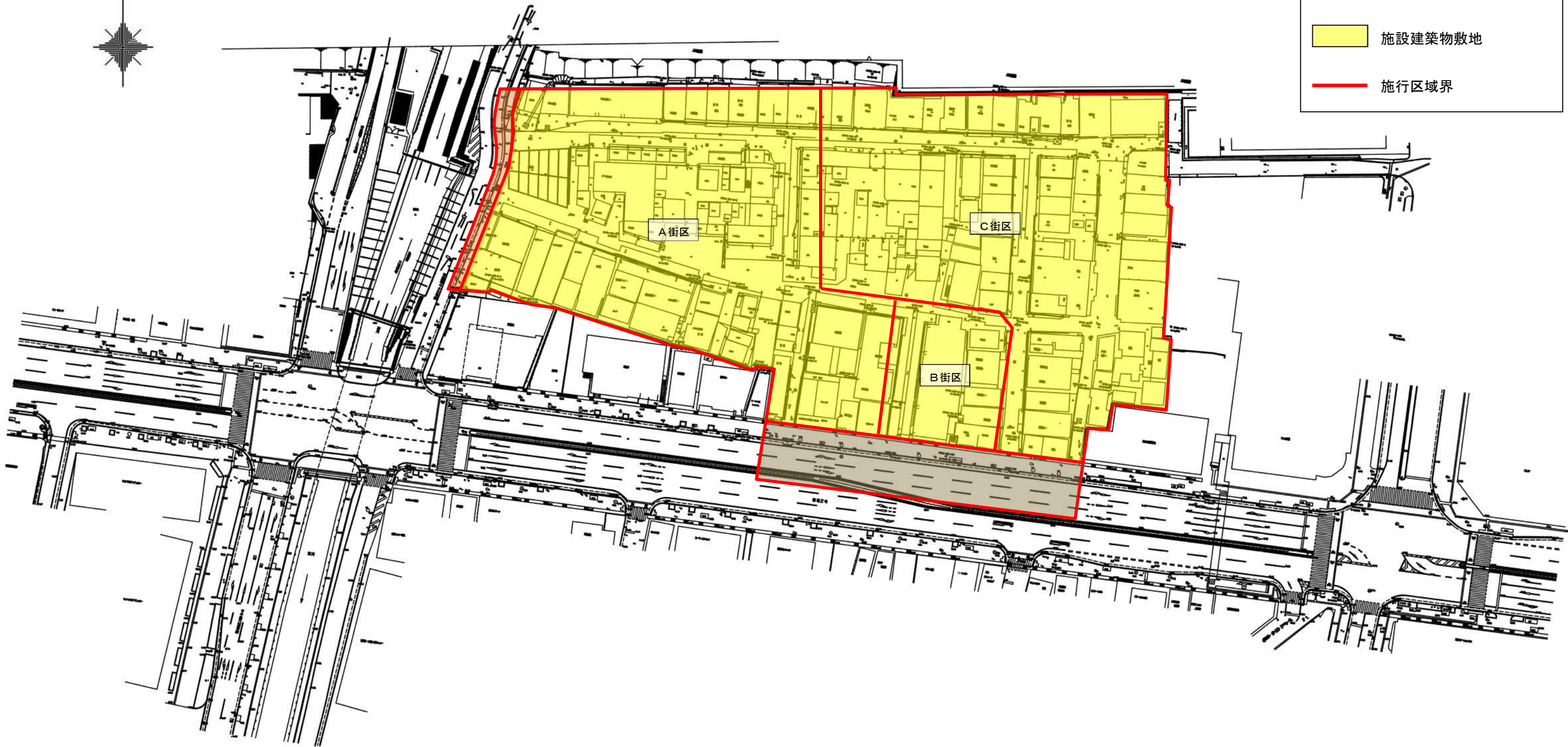




J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 計画図 (原案) S=1/1000

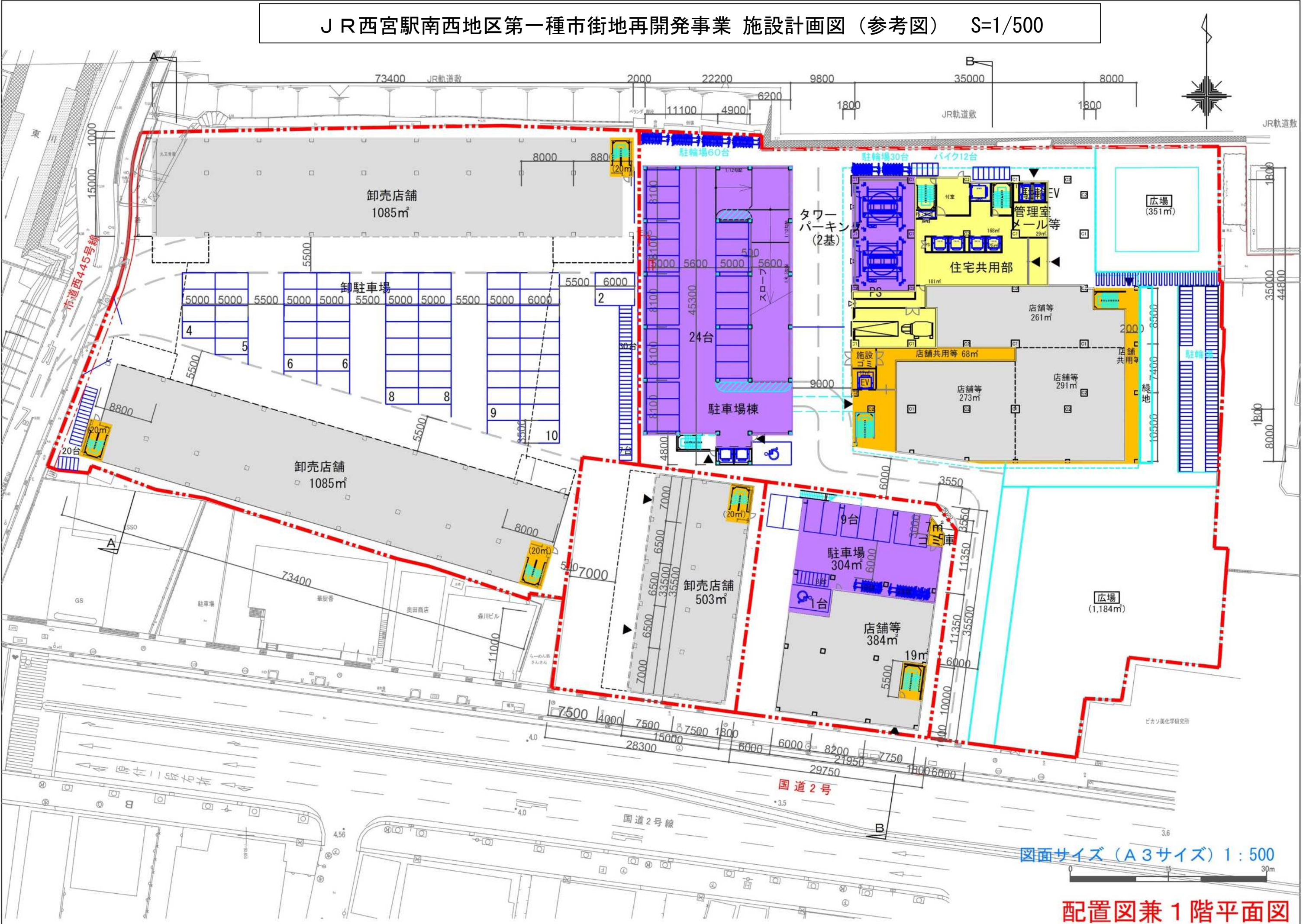


凡 例	
	公共施設 (都市計画道路)
	公共施設 (区画道路)
	施設建築物敷地
	施行区域界





J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 施設計画図 (参考図) S=1/500

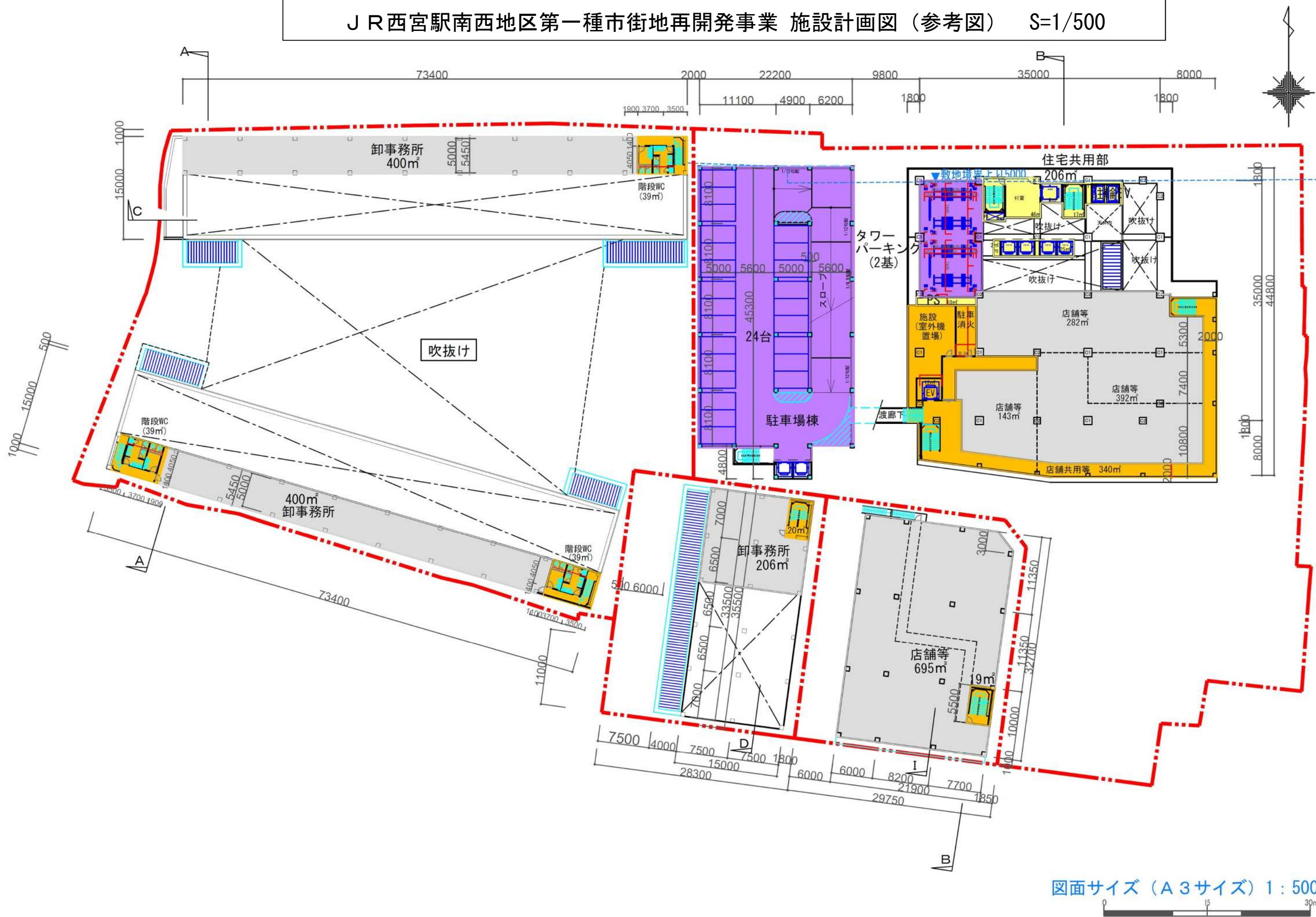


図面サイズ (A3サイズ) 1 : 500

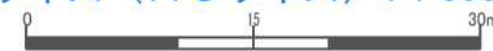
配置図兼 1階平面図



J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 施設計画図 (参考図) S=1/500



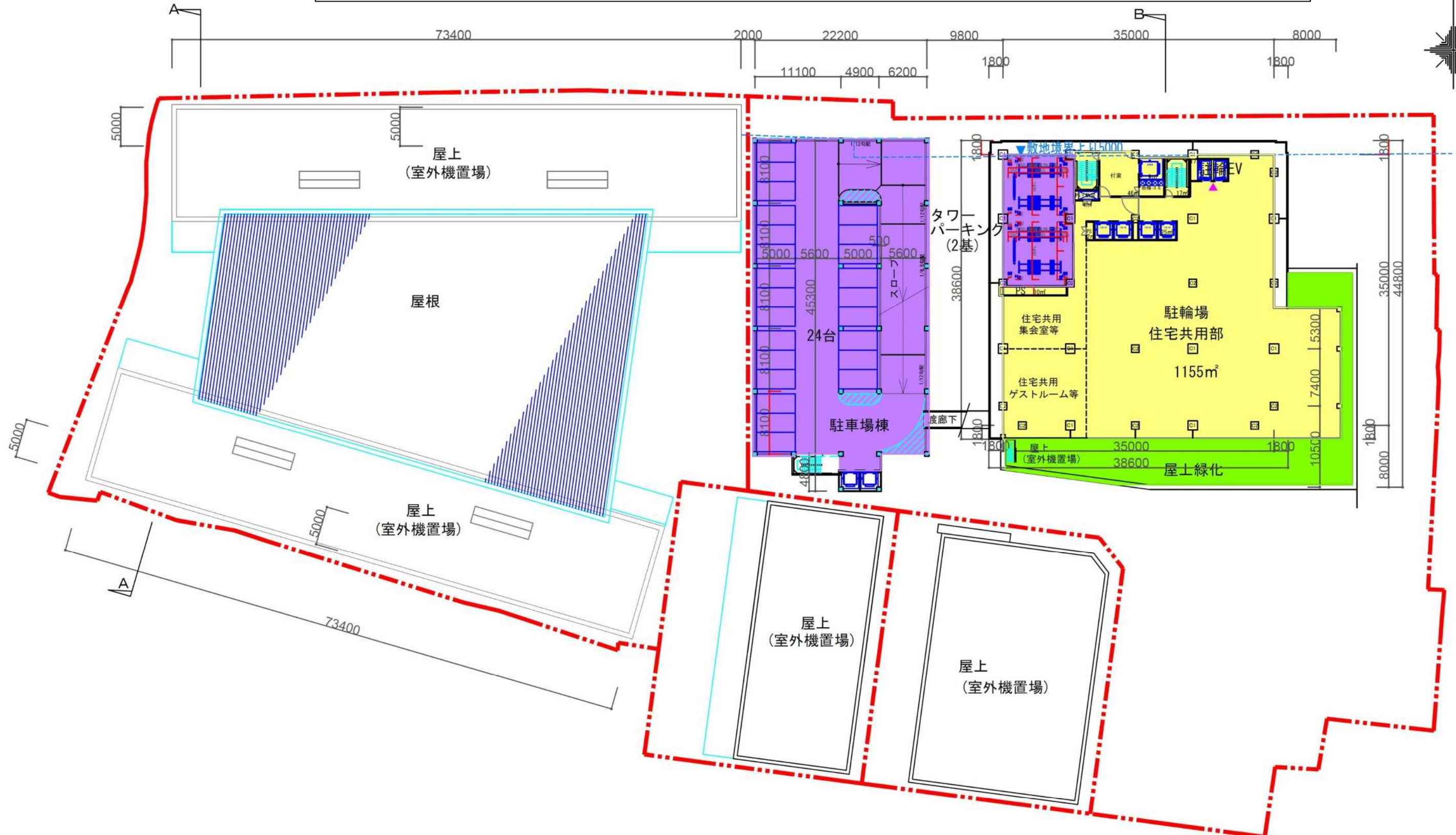
図面サイズ (A3サイズ) 1:500



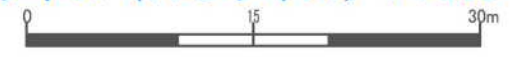
2階平面図



J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 施設計画図 (参考図) S=1/500

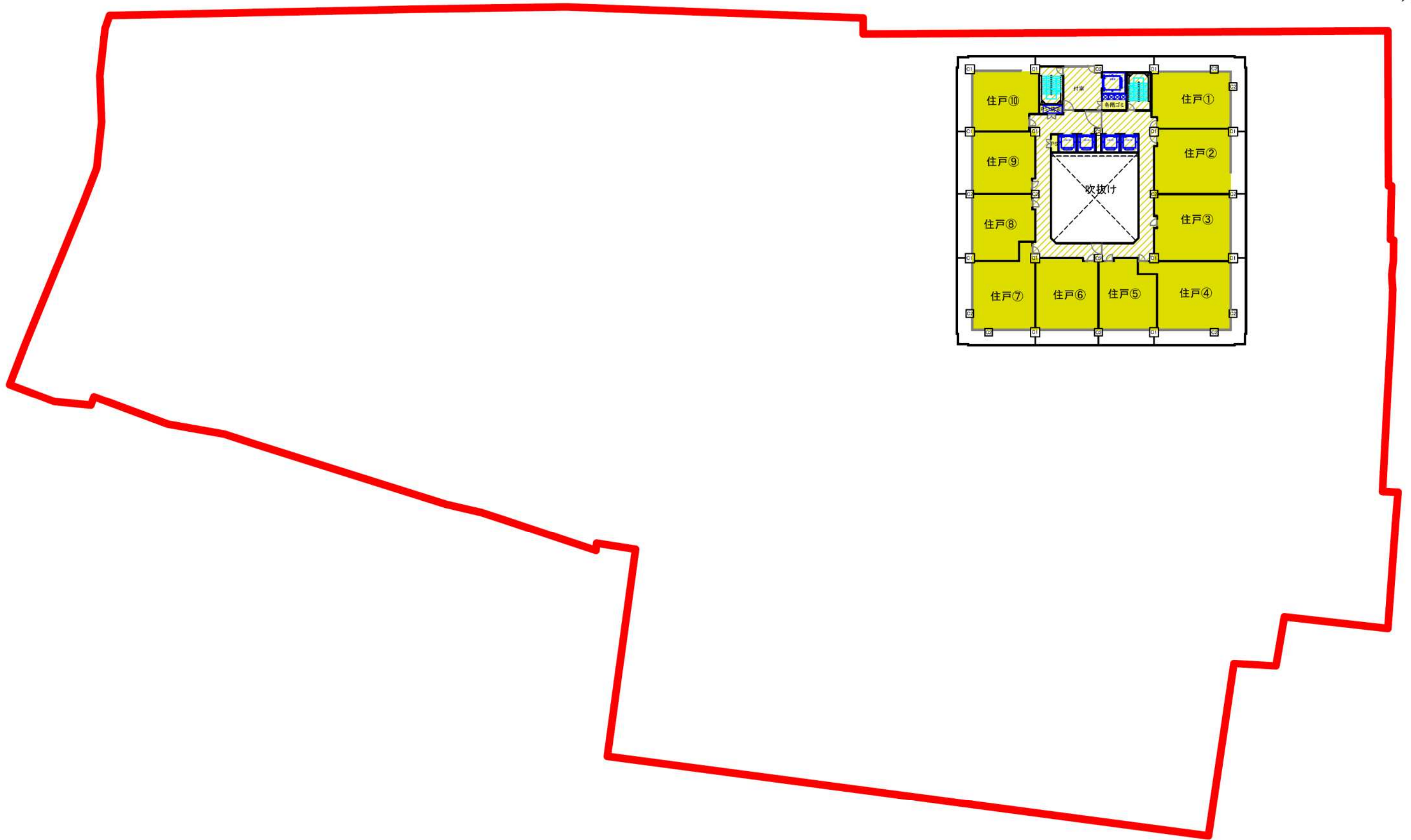


図面サイズ (A3サイズ) 1:500



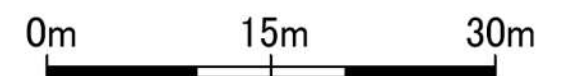
3階平面図





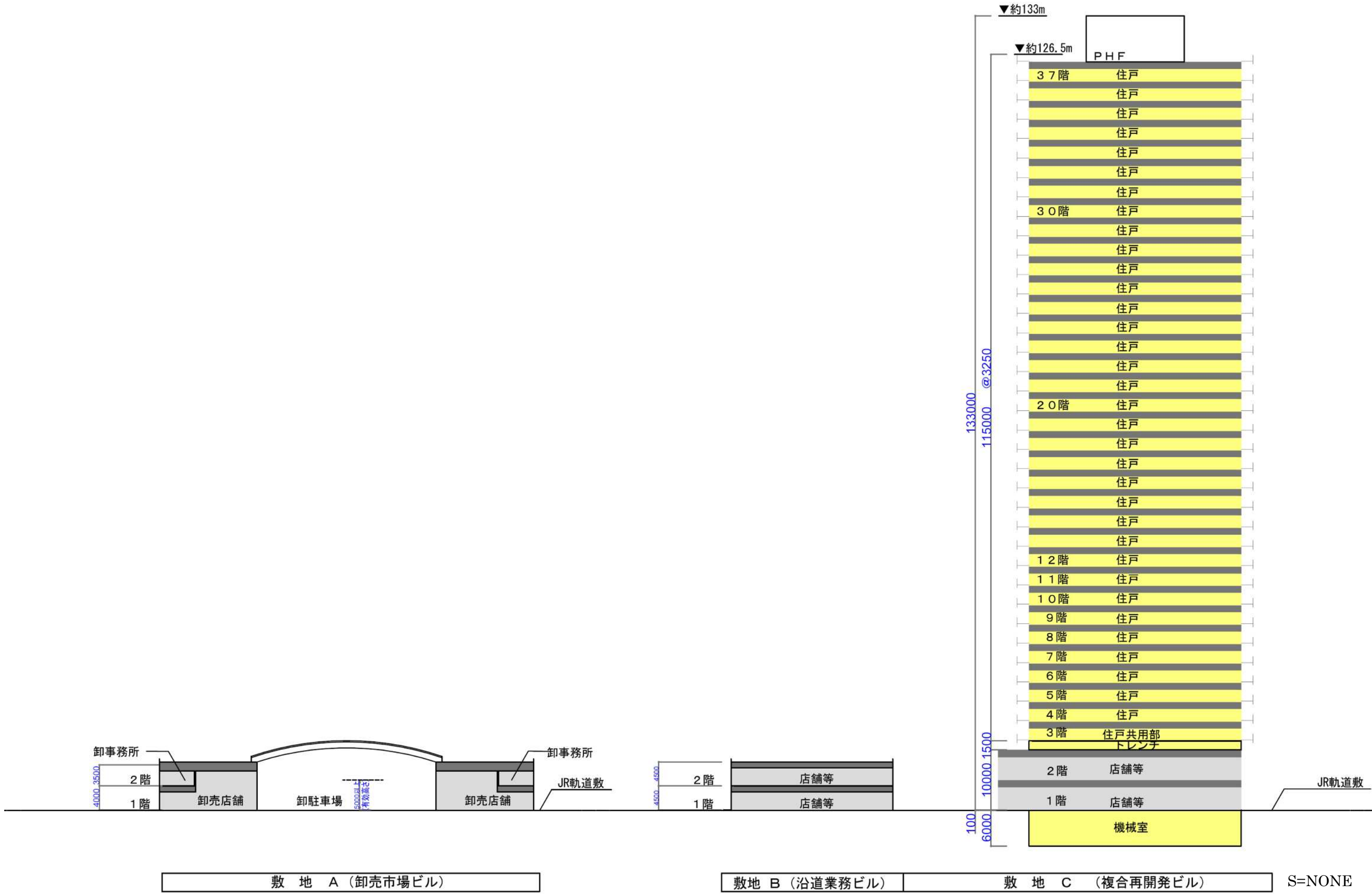
図面サイズ(A3サイズ)1:500

基準階平面図





J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 施設計画図 (参考図)



敷地 A (卸売市場ビル)

敷地 B (沿道業務ビル)

敷地 C (複合再開発ビル)

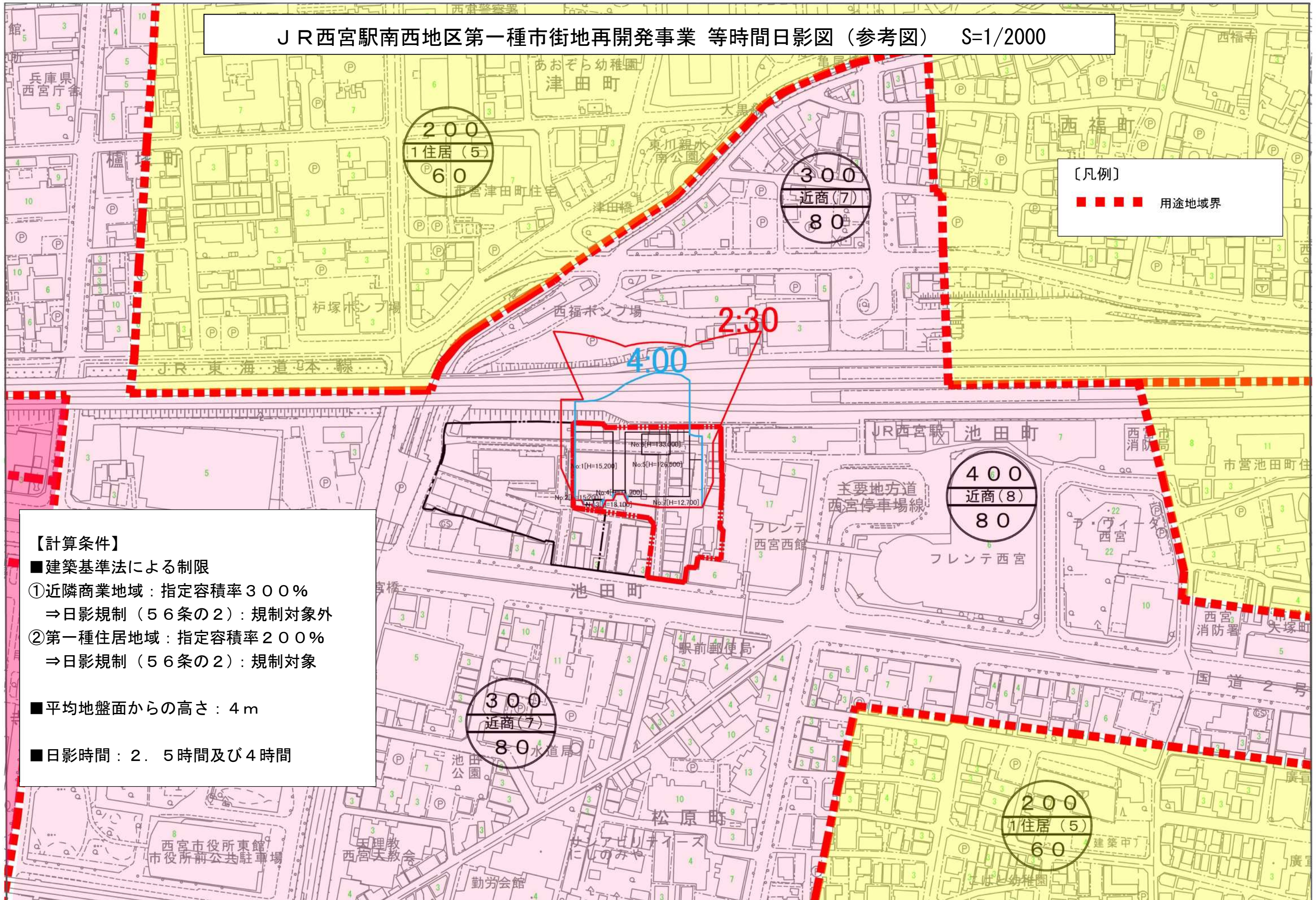
S=NONE

A-A断面

B-B断面



J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 等時間日影図 (参考図) S=1/2000



〔凡例〕  
 ■■■■■ 用途地域界

【計算条件】  
 ■建築基準法による制限  
 ①近隣商業地域：指定容積率300%  
 ⇒日影規制（56条の2）：規制対象外  
 ②第一種住居地域：指定容積率200%  
 ⇒日影規制（56条の2）：規制対象  
 ■平均地盤面からの高さ：4m  
 ■日影時間：2.5時間及び4時間



## 5. 計画書（素案）の閲覧結果

閲覧期間：平成29年11月29日（水）～平成29年12月13日（水）

閲覧場所：JR西宮駅南西地区まちづくり担当課窓口、市ホームページ、西宮市地方卸売市場連合会事務所

広報方法：市ホームページ、平成29年度第1号再開発ニュース、準備組合設立総会にて周知

閲覧者数：JR西宮駅南西地区まちづくり担当課窓口：4名

西宮市地方卸売市場連合会事務所：0名

ホームページアクセス：1,294件（庁内：150件、庁外：1,144件）

提出された意見の総数：0件

## 6. 地元組織の活動経過と合意形成状況

平成29年11月28日（火）13時30分から、西宮市地方卸売市場連合会事務所会議室において、出席者48名（うち委任状4名、書面表決状14名を含む）のもと、「JR西宮駅南西地区市街地再開発準備組合（以下、『準備組合』という。）」の設立総会が開催され、準備組合の設立について賛成多数で承認された。

市街地再開発組合（以下、『本組合』という。）は、都市再開発法第二章第一節の二に規定される組織であり、同法第14条では、設立要件の一つとして、「施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。」と規定されている。

一方、準備組合は、本組合の設立を準備する権利者による任意の団体であるが、準備組合設立の段階で本組合の設立要件を満たしておくことが望ましいとされているため、以下にて事業予定区域内の地権者数、地積の内訳及び準備組合へ加入済の権利者数及び地積を示す。

表1 事業予定区域内の地権者数及び地積

	権利者数	地積
土地所有者	53人	13,129㎡
借地権者	43人	5,752㎡
合計	96人	18,881㎡

表2 市街地再開発準備組合への加入人数割合及び地積割合（平成29年12月20日時点）

	人数割合		地積割合		
	土地所有者	借地権者	所有地	借地	合計
全体	53人	43人	13,129㎡	5,752㎡	18,881㎡
準備組合加入申込書兼同意書提出者	39人	38人	12,185㎡	5,513㎡	17,698㎡
全体に対する加入割合	73.6%	88.4%	92.8%	95.8%	93.7%
本組合設立要件（2/3以上）	66.7%	66.7%	✕		66.7%

上記のとおり、準備組合は本組合の設立要件を既に満たしており、今後も継続して未加入者に対する準備組合への加入案内等を行い、合意形成の水準を高めていく予定である。



準備組合設立までの地元組織の活動経過は以下のとおりである。

	J R 西宮駅南西地区まちづくり協議会	西宮市卸売市場再生研究会	
平成25年度	7月29日	発起人会	
	7月31日	再生研究会設立集会	
	8月20日	執行部会	
	8月26日	執行部会	
	9月17日	執行部会	
	10月8日	第1回意見交換会	
	10月10日	意見交換会ニュース（第1号）発行 （新市場の卸売業者の組織体制など）	
	2月18日	臨時総会	
平成26年度	4月28日	まちづくり協議会設立集会	
	5月22日	まちづくりニュース（第1号）発行 （設立集会開催の報告など）	執行部会
	7月25日		執行部会 西宮市卸売市場整備に向けた今後の取り組みに関する説明会（西宮市主催）
	8月5日		定時総会、勉強会開催
	8月12日		おろいちっうしん（第1号）発行 （説明会、定時総会開催の報告など）
	9月16日		執行部会
	9月19日	集会・勉強会（再生研究会活動報告など）	
	10月2日		執行部会
	10月10日	まちづくりニュース（第2号）発行 （集会開催の報告など）	
	10月16日		卸売市場再生整備に係る報告会
	10月23日	合同執行部会	
	10月27日		おろいちっうしん（第2号）発行 （報告会開催の報告など）
	10月29日		新卸売市場検討分科会の立ち上げ
	11月7日		執行部会
	12月18日	集会・勉強会（再開発事業概要説明など）	
	12月22日	合同執行部会	
	1月15日	合同執行部会	
	1月16日	まちづくりニュース（第3号）発行 （集会開催の報告など）	おろいちっうしん（第3号）発行 （新卸売市場検討分科会の活動報告など）
	2月5日	合同執行部会	
	2月20日	集会（協議会対象区域の見直しなど）	
	3月6日	合同執行部会	
	3月7日	まちづくりニュース（第4号）発行 （集会開催の報告など）	
	3月19日	合同執行部会	
	3月27日	合同集会（平成27年度役員選出、平成26年度活動報告など）	
	3月31日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併号）発行（合同集会開催の報告）	



	J R西宮駅南西地区まちづくり協議会	西宮市卸売市場再生研究会
平成27年度	4月30日	合同執行部会
	6月2日	合同集会（平成27年度事務局体制の紹介、年間事業計画など）
	6月9日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併1号）発行（合同集会開催の報告）
	7月28日	合同執行部会
	7月31日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併2号）発行（取り組み状況報告など）
	9月16日	合同執行部会
	9月30日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併3号）発行（取り組み状況報告など）
	10月15日	合同執行部会
	11月4日	合同集会（卸売市場再生整備調査検討業務等の進捗状況説明など）
	11月19日	合同執行部会
	11月24日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併4号）発行（取り組み状況報告など）
	12月18日	合同執行部会
	1月29日	合同執行部会
	3月11日	合同執行部会
	3月18日	第1回ワークショップ
	3月24日	合同集会（平成28年度役員選出、平成27年度活動報告など）
	3月31日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併5号）発行（合同集会開催の報告）
平成28年度	4月28日	合同執行部会
	5月12日	第2回ワークショップ
	6月3日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併1号）発行（取り組み状況報告など）
	6月16日	第3回ワークショップ
	7月7日	合同執行部会
	7月29日	合同集会（卸売市場再生整備調査検討業務等の進捗状況説明など）
	8月16日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併2号）発行（合同集会開催の報告）
	9月16日	合同執行部会
	10月28日	合同執行部会
	12月16日	合同執行部会
	2月10日	合同執行部会
	2月22日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併3号）発行（取り組み状況報告など）
	3月10日	合同執行部会
	3月30日	合同集会（平成29年度役員選出、平成28年度活動報告など）
3月31日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併4号）発行（合同集会開催の報告）	
平成29年度	4月28日	合同執行部会
	7月25日	合同執行部会、おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併1号）発行（個別ヒアリング実施の案内、取り組み状況報告など）
	8月4日	合同集会（卸売市場再生整備調査検討業務等の進捗状況説明など）
	8月17日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併2号）発行（合同集会開催の報告）
	10月13日	合同執行部会
	10月26日	合同集会（再開発準備組合の設立等に係る議案審議、都市計画手続と計画素案の説明）
	11月13日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併3号）発行（合同集会開催の報告）
	11月14日	合同執行部会
	11月28日	再開発準備組合設立総会（組合規約及び役員選任の承認等、都市計画素案と閲覧方法の説明）
11月29日	再開発ニュース（第1号）発行（準備組合設立、都市計画素案の閲覧についてなど）	



## 7. 関係機関協議（市街地再開発事業関連）

項目	協議概要・課題等
西宮市開発指導課 (H28.6.9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」について確認</li> <li>・当事業は「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」の適用対象ではないが、同条例を準用して検討を進めることとした</li> </ul>
西宮市教育委員会 学校施設計画課 (H28.6.9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○J R西宮駅南西地区における規制事項及び要望を確認</li> <li>・当地区は用海小学校区であり、人口減少見込みのため監視地区から予測地区に見直したが、人口が増加すれば再び監視地区となる可能性はある</li> <li>・住宅を二期分譲とすること等について要望があった</li> </ul>
西宮市建築指導課 (H28.6.9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施行地区内の建築基準法道路の廃止手続について確認</li> <li>・「西宮市建築基準法施行細則第14条の2」において、「市街地再開発事業の施行地区内における私道の変更又は廃止については、法第43条の規定に抵触する敷地が生ずる場合を除き、当該工事の着手をもって前3条の措置がなされたものとみなす」とありこれに従うため、新たな手続は不要</li> <li>・市場を営業継続しながらの段階施工については、仮設店舗利用をする現況建築物の用途変更や増築に係る確認申請が不要になるような対応を検討する必要がある</li> </ul>
西宮市商工課 (H28.6.9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○再開発ビルに商業用途を導入する場合の手続について確認</li> <li>・「良好なまちづくりのための商業環境形成指導要綱（西宮市）」、「大規模集客施設の立地に係る条例（兵庫県）」及び「大規模小売店舗立地法」が該当する</li> </ul>
西宮市消防局予防課 (H28.6.9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○消防法上の手続について確認</li> <li>・卸売市場については、消防法施行令別表第1（4）項に該当する</li> <li>・複合再開発ビルについては、ベランダを回廊式とし、敷地内にはしご車が進入できるスペースを確保するよう指導があった</li> <li>・消防水利は「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」に基づいて算出した数を確保する</li> </ul>
兵庫国道事務所 (H28.8.8、H28.10.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○国道2号からの乗り入れについて課題を確認</li> <li>・国道2号に沿って電線共同溝（埋設管）が入っており、国道2号から市場区域内の各戸に向かって分岐する埋設管も敷設済である</li> <li>・電線共同溝の上部を車両が通行する場合、埋設管の土被り厚が少ない箇所では、埋設管防護のため、電線共同溝の掘り下げによる被り厚の確保又はコンクリート防護+切断防止対策による対応が必要となる</li> </ul>
西宮警察 (H28.8.30)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○交通量調査について協議</li> <li>・卸売市場再生整備事業を含むJ R西宮駅南西地区市街地再開発事業の概要説明</li> <li>・交通量調査ポイントの確認を行った</li> </ul>
大阪ガス (H28.10.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○卸売市場区域周辺の配管敷設状況について確認</li> <li>・大阪ガスより配管図を受領した</li> <li>・具体的な施工計画が確定後、大阪ガスに通知を行う必要がある</li> </ul>
関西電力 (H28.10.4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○卸売市場区域周辺の電力設備敷設状況について確認</li> <li>・関西電力にて設置した電柱の配置図を受領した</li> <li>・電柱から各店舗への正確な配線状況については、市役所から関西電力に現地調査を依頼し、事業区域内の配電線引込現況図を受領した</li> <li>・J Rの所有するNKビル（地区外北東）への配線経路について検討が必要</li> </ul>
N T T (H28.10.19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○卸売市場区域周辺の通信設備敷設状況について確認</li> <li>・国道2号沿いの埋設配管図を受領した</li> <li>・事業区域内の概略設備図は個人情報を含むため提供は不可との回答を受けた</li> <li>・N T T側でも正確な設備位置は把握していないため、市からN T Tへ現地調査を依頼し、事業区域内の電柱位置及び主ケーブルの現況図を受領した</li> <li>・J Rの所有するNKビル（地区外北東）への配線経路について検討が必要</li> </ul>



<p>西宮市上下水道局 下水計画課 (H28.10.20)</p>	<p>○卸売市場区域周辺の管渠敷設状況について確認</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域の国道2号沿い歩道にはφ300～350mmの合流管渠が敷設済であるが、排水計算上の流下能力が不足しており、再開発にあわせて何らかの対策が必要となる可能性があるため、引き続き協議を継続する</li> </ul> <p>○再開発事業に伴う懸念事項について確認</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゲリラ豪雨を想定した40年確率降水量(73mm/hr)に対応するため、浸透枡や流出抑制槽の設置等の対策が必要となる可能性がある</li> </ul>
<p>西宮市上下水道局 水道計画課 (H28.10.20)</p>	<p>○卸売市場区域周辺の配水管敷設状況について確認</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域内への引き込みは、国道側及び市道側からそれぞれ配水管が敷設されている</li> <li>・市道側からの引込管(平成9年施工)は比較的新しいが、国道側からの引込管(年代不詳)については錆や強度低下が懸念され、施工時の車両の往来等への対策が必要と思われる</li> </ul> <p>○再開発事業に伴う懸念事項について確認</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国道の本管(φ200mm)からの引き込みであれば、複合再開発ビルの給水は賄えることを確認した</li> <li>・再開発後の建物に水道メーターを設置する場合、水道加入金が必要となり、戸数が増加するほど加入金が高くなることに留意する必要がある</li> <li>・現在水道メーターが設置してある口数と新たな水道加入口数を相殺し、差額を再開発に伴う負担金として支払う形となる</li> </ul>
<p>兵庫県消費流通課 (H28.11.30)</p>	<p>○卸売市場再生整備に係る卸売市場法上の手続について協議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開設者の構成員でなくても、開設者を經由して卸売業務の許可を受けることができることを確認</li> <li>・協同組合から株式会社へ組織変更した場合、協同組合から脱退した市場事業者であっても卸売業務の許可を引き継ぐことができることを確認</li> <li>・公設市場廃止、民設市場への統合後及び新市場完成後は卸売市場の区域変更について届出が必要だが、段階施工の工事期間中は届出不要であることを確認</li> </ul>
<p>兵庫県消費流通課 (H29.12.21)</p>	<p>○卸売市場再生整備事業等の進捗状況報告について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・卸売市場再生整備事業(再開発事業)の進捗状況について説明</li> <li>・卸売市場の敷地の位置に係る建築基準法第51条ただし書き許可申請手続と新卸売市場施設計画案の内容について説明</li> </ul>
<p>J R 西日本</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域外周境界の土地境界立会確認協議を実施中</li> <li>・J R 軌道敷下を横断する水路躯体(水路機能は無い)の取扱について今後協議</li> </ul>
<p>兵庫県公安委員会</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発事業に伴う周辺交通への影響・交通処理について今後協議 ⇒施設計画案をもとに、段階的な協議を実施予定</li> </ul>



## 8. 関係機関協議（都市計画関連）及び国からの通知

項目	協議概要・課題等
西宮市都市計画部 (H25.12.15)	<p>○卸売市場地区の現状と都市計画事業の可能性について 都市計画部からの主な意見は以下のとおり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・卸売市場地区の面積や周辺の都市基盤整備の状況から、当地区内において新たな都市計画施設の配置は必要ない</li> <li>・都市核地域として、望まれる都市機能を集積し、土地利用の更新を図ることが好ましい</li> <li>・土地建物の現況調査を実施し、権利関係を掌握すべき</li> </ul>
兵庫県都市計画課 兵庫県市街地整備課 (H26.2.26)	<p>○都市再開発方針見直しヒアリング（1回目）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再開発方針「2号地区予定地区」の該当要件について確認し、県市街地整備課より後日報告を受けた（2号地区予定地区とは都市計画手続中の地区である）</li> </ul>
西宮市産業振興総務課 西宮市都市計画課 西宮市建築指導課 (H26.3.12)	<p>○卸売市場の敷地の位置の取扱いについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・卸売市場法上の卸売市場とするのか、一般市場とするのかで、施設配置や法的手続が大きく異なる</li> <li>・卸売市場法上の卸売市場として整備する場合、民間開設者であれば「建築基準法第51条ただし書許可」で対応することが適当である</li> <li>・卸売市場法上の卸売市場となれば、住環境への配慮、車両動線、駐車場問題の他、騒音等の対策が必要</li> </ul>
兵庫県都市計画課 兵庫県市街地整備課 (H26.3.18)	<p>○都市再開発方針見直しヒアリング（2回目）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区を2号再開発促進地区に指定する方向性を確認</li> </ul>
西宮市都市計画審議会 (H27.2.6)	<p>○JR西宮駅南西地区約2.5ha都市再開発方針2号再開発促進区指定案報告</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市素案を説明</li> </ul>
西宮市都市計画審議会 (H27.11.18)	<p>○阪神間都市計画都市再開発の方針の変更（兵庫県決定）について（報告）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県原案を説明</li> </ul>
西宮市都市計画審議会 (H28.1.26)	<p>○阪神間都市計画都市再開発の方針の変更（兵庫県決定）について【諮問】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県原案のとおり承認</li> </ul>
兵庫県都市計画審議会 (H28.2.10)	<p>○阪神間都市計画都市再開発の方針の変更（兵庫県決定について）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原案のとおり承認（H28.3.29都市計画決定告示）</li> </ul>
西宮市都市計画課 (H29.4.24)	<p>○JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画手続について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第一種市街地再開発事業の施行区域の要件として、容積適正配分を含む特定地区計画等区域を定める方向性を確認</li> </ul>
西宮市都市計画課 (H29.6.9)	<p>○都市計画手続のプロセスについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発事業、地区計画は同時に都市計画審議会に付議し、地区計画の都市計画決定、「西宮市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例」の施行後に、市街地再開発事業の都市計画決定告示を行う方向性を確認</li> </ul>
西宮市都市景観・屋外 広告物審議会景観アド バイザー部会 (H29.8.15)	<p>○JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・超高層ビルの高さ、施設配置等について意見があり、今後の検討事項とした</li> </ul>
西宮市都市計画課 西宮市都市デザイン課 (H29.9.6)	<p>○JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画図書（素案）の内容について協議</li> </ul>
兵庫県都市計画課 兵庫県市街地整備課 (H29.10.16)	<p>○JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県としては、都市計画の内容が都市計画区域マスタープランや都市再開発方針に適合していることを確認できればよいとの意向を確認</li> </ul>
兵庫県都市計画課 兵庫県市街地整備課 (H29.12.21)	<p>○JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業等に係る都市計画下協議について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年度第2回西宮市都市計画審議会の議事概要について報告</li> <li>・市街地再開発事業に係る都市計画計画書における建築物の主要用途の記載方法について協議</li> <li>・今後の県との協議スケジュールについて確認</li> </ul>



国 都 計 第 95 号  
国 都 市 第 61 号  
国 住 街 第 141 号  
平成29年11月29日

各都道府県 各指定都市  
都市計画主務部局長  
市街地再開発事業主務部局長 殿

国土交通省 都市局 都市計画課長  
都市局 市街地整備課長  
住宅局 市街地建築課長

### 市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について

都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく手続きの迅速化等については、これまでも、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な推進について」（平成10年7月7日建設省都再発第74号・建設省住街発第72号、建設省都市局長・住宅局長）、「都市再開発法の認可に関する適法な手続の確保について」（平成10年7月7日建設省都再発第75号・建設省住街発第73号、建設省都市局都市再開発防災課長・住宅局市街地建築課長）、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」（平成14年1月23日国都計第209-1号・同国都市第420-1号・同国住街第194-1号、国土交通省都市・地域整備局都市計画課長・市街地整備課長・住宅局市街地建築課長）、及び「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」（平成17年3月24日国都計第141号・同国都市第487号・同国住街第280号、国土交通省都市・地域整備局都市計画課長・市街地整備課長・住宅局市街地建築課長。以下「平成17年通知」という。）をもって通知したところです。

近年、プロジェクトの大型化や、段階的な整備による事業期間の長期化等により、都市計画決定時から建築物竣工までに時間を要する場合も見受けられるようになってきたことから、その間の社会経済情勢の変化に柔軟に対応しつつ、円滑に事業推進を図る仕組みが求められております。このため、市街地再開発事業の実施に当たっては、下記事項に留意し、事業の円滑かつ迅速な実施に努めていただきますようお願いいたします。

なお、この通知は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言であることを申し添えます。

また、貴職におかれては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）に対しても周知

いただきたいので、よろしくお願い申し上げます。

## 記

### 1. 都市計画に定める内容の一層の適正化について

- (1) 建築物の整備に関する計画において、その用途構成は、主要用途のみを記載することとしている。近年、プロジェクトの大型化や、段階的な整備による事業期間の長期化等により、都市計画決定時から建築物竣工までに時間を要する場合も見受けられるようになってきたことから、その間の社会経済情勢の変化の可能性に留意が必要である。このため、用途構成については、例えば、都市計画決定時に、当該建築物において許容されうる包括的な用途を主要用途として記載することなどが考えられる。
- (2) 確保されるべき住宅の戸数その他住宅建設の目標については、住宅不足の著しい地域における市街地再開発事業に関する都市計画において定めることができることとされている。このため、住宅不足の著しい地域以外における市街地再開発事業に関する都市計画において定める必要がないものであることに留意が必要である。

### 2. 都市計画決定等に関する手続きの適正な実施について

平成 17 年通知 4. において、「事業計画の決定又は変更にあたり、その内容が都市計画に定められた内容に適合しないと認められる場合以外においては、都市計画の変更を要しないものとして取り扱うことで差し支えない」旨通知しているところである。

特に、建築物の容積、建築面積及び高さについて、事業計画の内容が都市計画の建築物の整備に関する計画に定める数値と一定割合以上異なることをもって、一律に、これに適合しないものとして取り扱うことは望ましくない。



## 9. 都市計画手続スケジュール

