

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）

目 次

1. 計画書（原案）	.....	P. 1
2. 理由書（原案）	.....	P. 3
3. 総括図（原案）	.....	P. 4
4. 計画図（原案）	.....	P. 5
5. 地元組織の活動経過	.....	P. 6
6. 都市計画手続スケジュール	.....	P. 8

計 画 書（原案）

阪神間都市計画地区計画の決定（西宮市決定）
都市計画 J R 西宮駅南西地区地区計画を次のように決定する。

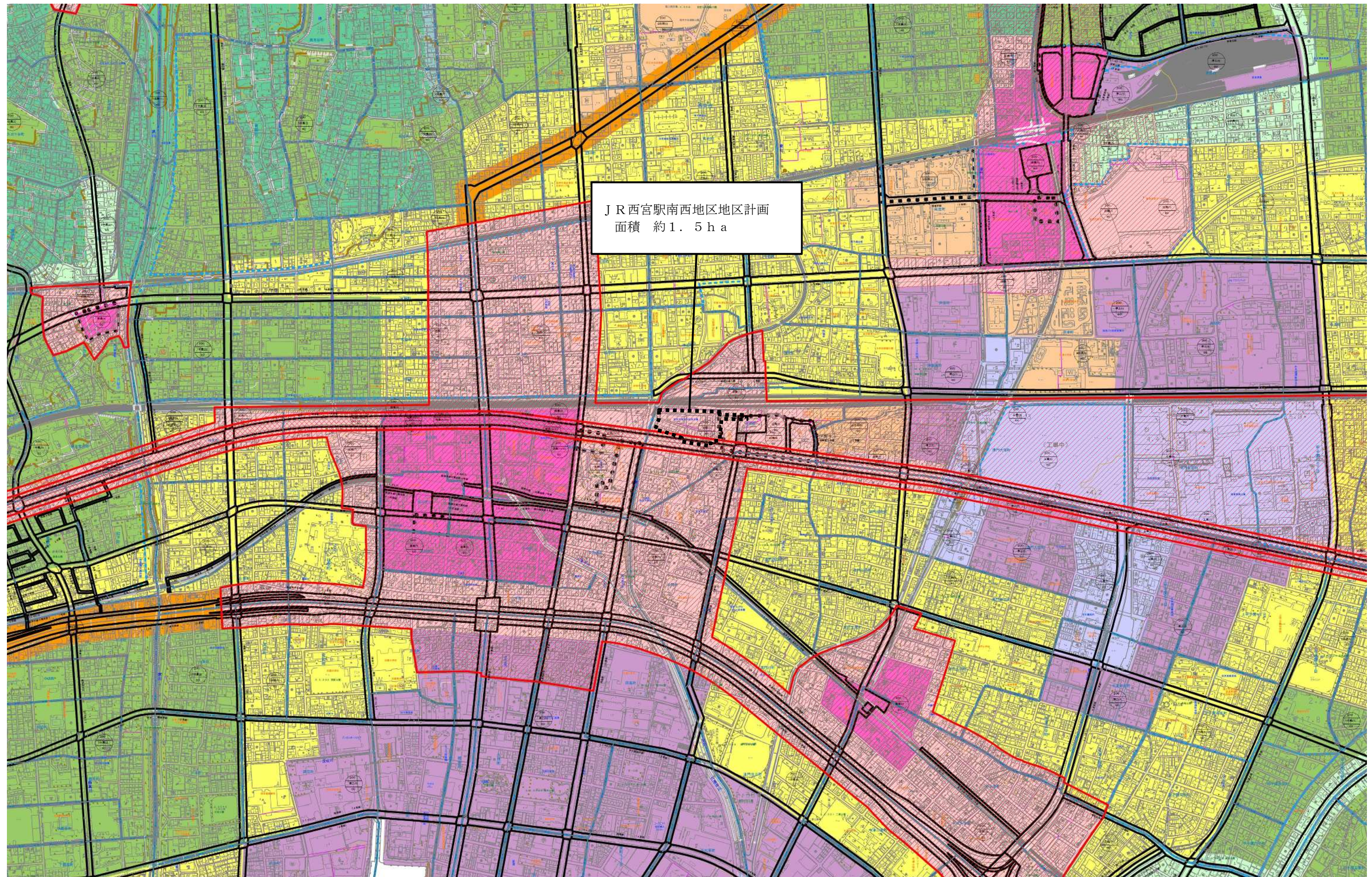
名 称	J R 西宮駅南西地区地区計画	
位 置	西宮市池田町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 1. 5 h a	
地区計画の目標	<p>当地区は、大阪、神戸という二大都市の中間にあり、本市の南部市街地の中央部に位置するという有利な立地条件に加え、鉄道等による交通の利便性が高いことから、本市における都市核のひとつとして重要な位置にある。</p> <p>当地区では、恵まれた立地条件を活かしつつ、商業・業務機能、居住機能等の集積による土地の合理的な利用を促進するため、容積を適正に配分することにより、計画的な市街地環境の形成を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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"> 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。 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。 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。 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。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。
	建築物等の整備の方針	<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"> 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。

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：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）			
	建 築 物	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	
		建築物の建ぺい率 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（原案）

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円滑に推進するとともに、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よう、本案のとおり地区計画を決定する。

J R西宮駅南西地区地区計画 総括図 (原案) S=1/10000



J R西宮駅南西地区地区計画 計画図（原案） 1:1,200

(P)

J R西宮駅

東川

(P)

A地区
(卸売市場地区)

C地区
(複合施設地区)

B地区
(沿道施設地区)

国道2号



縮尺: 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
- 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

5. 地元組織の活動経過

J R 西宮駅南西地区市街地再開発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（組合格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）	

6. 都市計画手続スケジュール

