

報告第 2 号

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】

目 次

1. J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業の概要.....	1
(1)計画書（素案） 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）	8
(2)計画書（素案） 阪神間都市計画地区計画の決定（西宮市決定）	16
(3)卸売市場の敷地の位置について（西宮市都市計画審議会資料素案）	20
2. 都市計画手続スケジュール案.....	27
【資料 1】 都市計画決定が必要な事項.....	28
【資料 2】 都市計画の内容.....	30
(1)第一種市街地再開発事業の施行区域の要件について.....	30
(2)都市計画決定の手順について	31
(3)建築基準法第五十一条について.....	31
【資料 3】	34

1. JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業の概要

(1) 地区概要

- 区域区分：市街化区域
- 用途地域：近隣商業地域
- 建ぺい率：80%
- 容積率：300%
- 高度地区：第7種高度地区、第10種高度地区（国道2号道路端より幅11m）
- 防火地域：準防火地域、防火地域（国道2号道路端より幅11m）

(2) 事業概要

現在、JR西宮駅南西地区には二つの地方卸売市場が立地している。
 昭和9年に民設市場が、昭和23年に公設市場がそれぞれ開設され、二つの地方卸売市場が連合会を組織して運営されている。
 平成24年度に「西宮市卸売市場整備検討委員会」が、①公設市場と民設市場の統合、②新卸売市場の運営は民設民営で、③現在地での再整備との3方針を示し、平成25年度からはこの3方針に基づき市が支援に入り、平成25年8月に市場事業者が「西宮市卸売市場再生研究会」を、また、平成26年4月には関係権利者が「JR西宮駅南西地区まちづくり協議会」をそれぞれ設立し、新卸売市場を含むJR西宮駅南西地区全体のまちづくり事業の実現を目指し各種取り組みが進められている。
 本地区における新卸売市場施設と新たな都市機能施設を同時一体的に整備が可能な事業手法として、組合施行による第一種市街地再開発事業（権利変換方式）を予定しており、卸売市場地区の余剰容積を複合施設地区に移転することで、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ものである。

(3) 計画概要

- 施行地区名：JR西宮駅南西地区
- 施行者：JR西宮駅南西地区市街地再開発組合（予定）
- 所在地：西宮市池田町の一部
- 地区面積：約1.5ha
- 総事業費：約210億円
- 建築敷地面積：約13,100㎡
 - （A地区（卸売市場地区）：約6,000㎡）
 - （B地区（沿道業務地区）：約1,000㎡）
 - （C地区（複合施設地区）：約6,100㎡）
- 延床面積：約51,600㎡
 - （A地区（卸売市場地区）：約5,700㎡）
 - （B地区（沿道業務地区）：約1,500㎡）
 - （C地区（複合施設地区）：約44,400㎡）

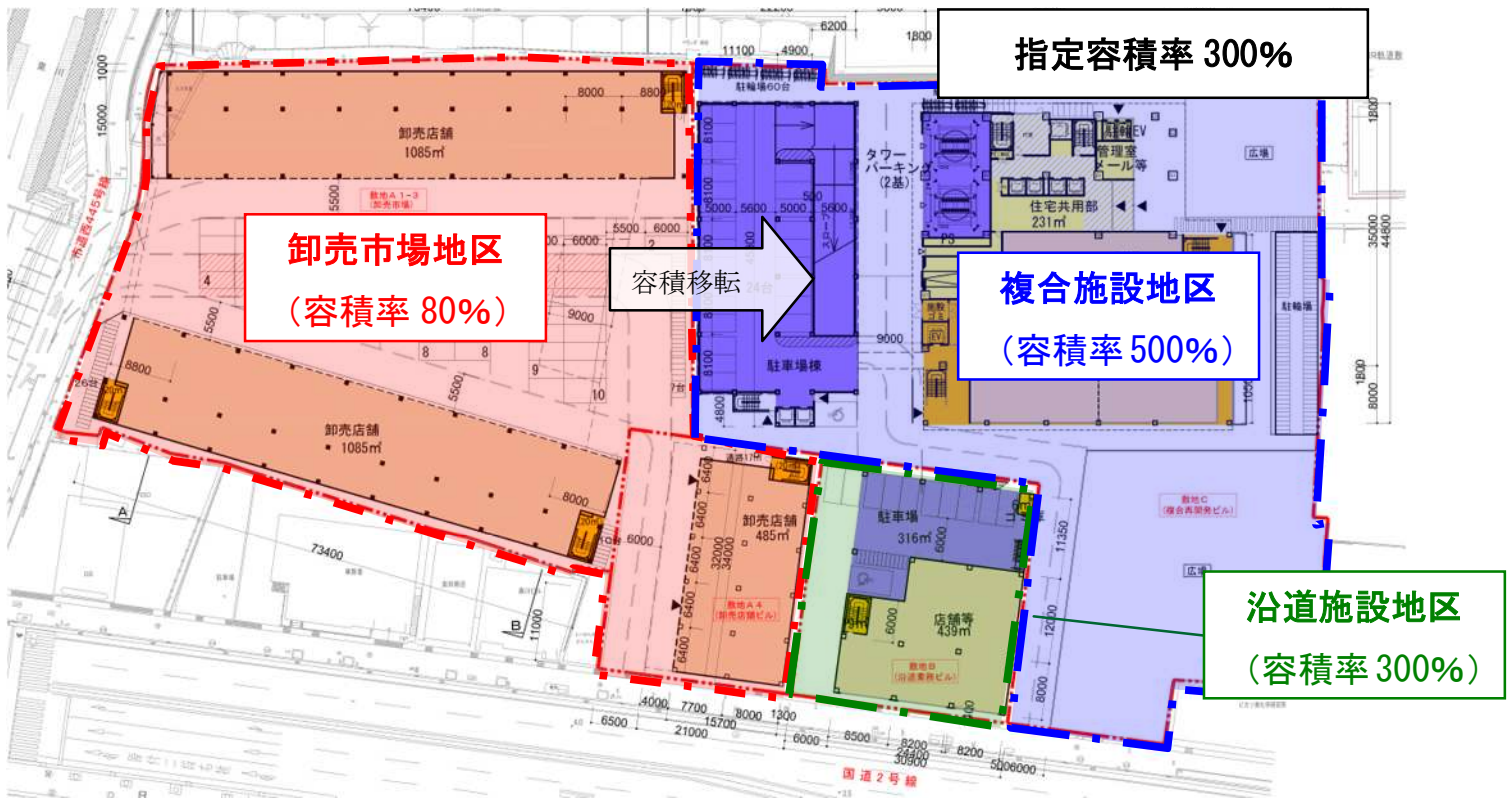
(4) 目標工程

項目	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	
都市計画事前協議	■									
都市計画手続	■ (都市計画決定)									
調査設計計画	事業計画作成	■ (組合設立)								
	実施設計		■							
	権利変換計画作成		■		■ (権利変換計画認可)					
土地整備	建築物の除却工事			■	■	■				
共同施設整備	建築工事			■					■ (工事完了公告)	
組合解散認可、清算									■ (組合解散認可)	

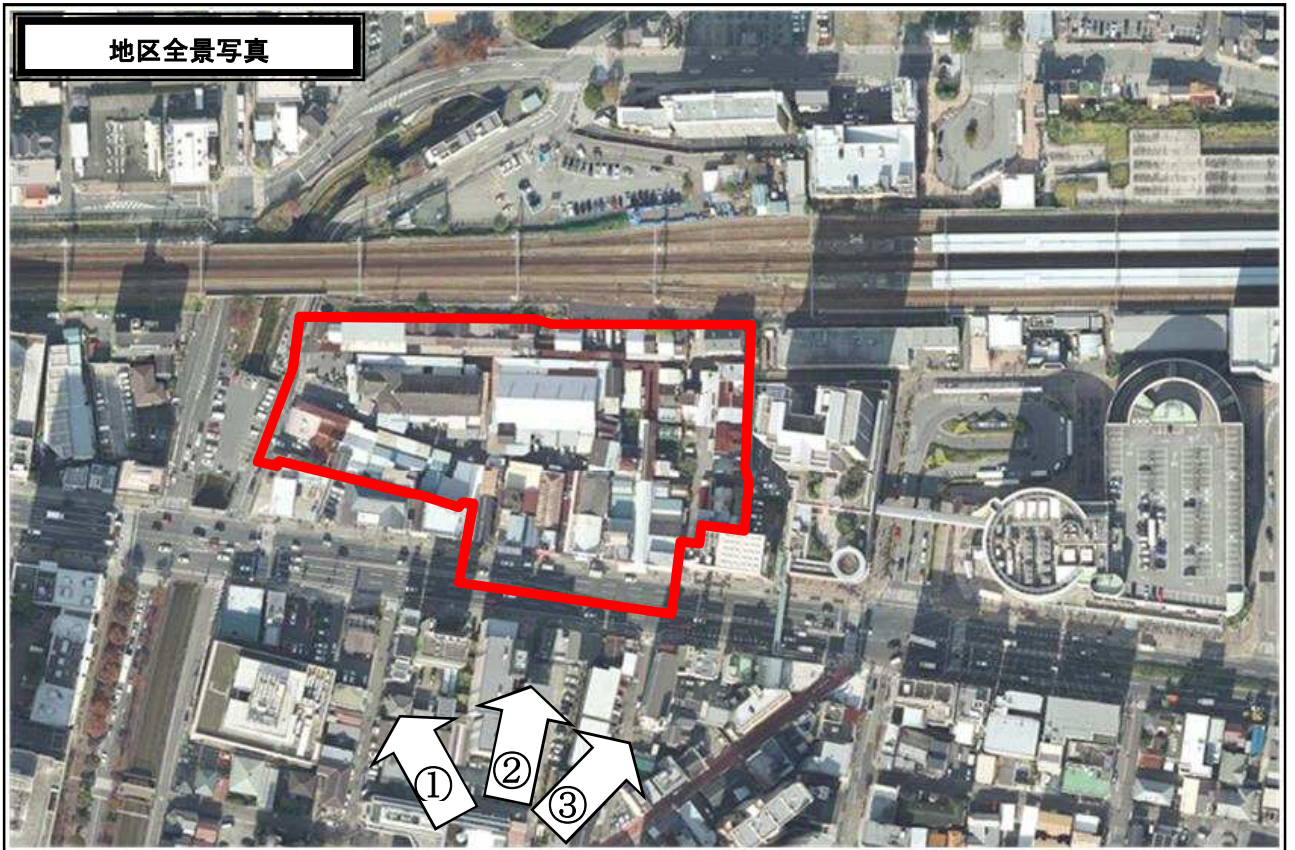
(5) 広域地図



(6) 配置計画図



地区全景写真



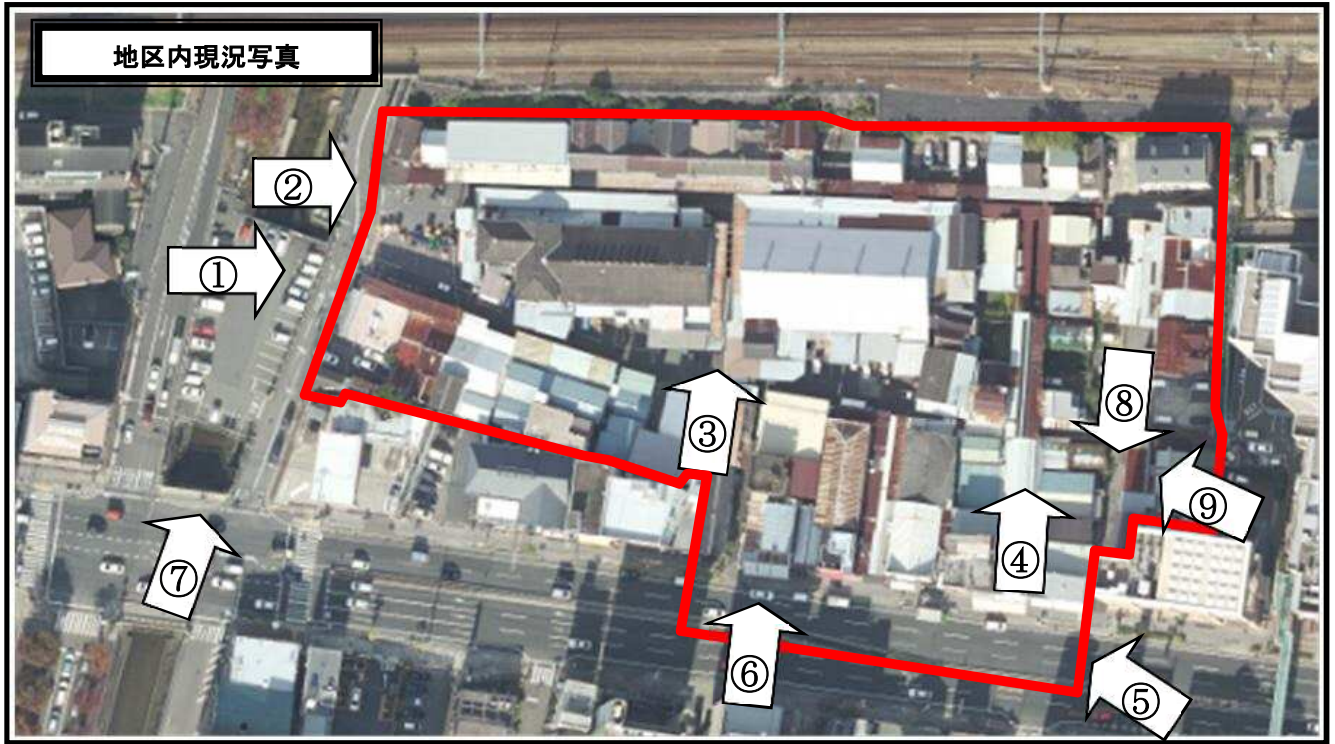
【地区全景写真について】

写真① 国道2号南側から北西方向を望む。
西はエッソGS ~東は 喫茶ダイアナ

写真② 国道2号南側から北方向を望む。
南はアローツリー ~ 北は公設市場大
屋根

写真③ 国道2号南側から北東方向を望む。
フレンテ西館が右手に

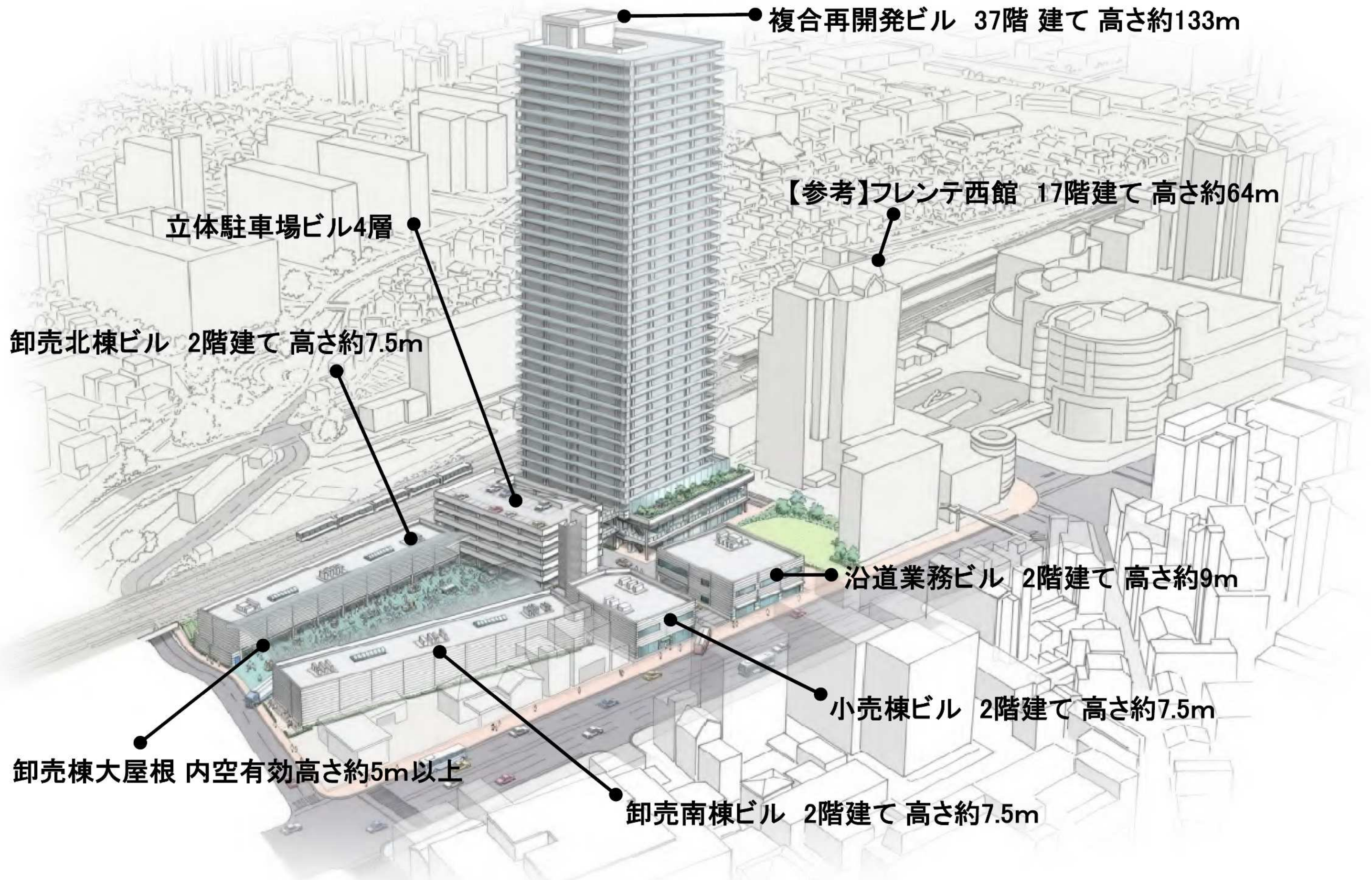
地区内現況写真



【地区内現況写真について】

写真① 東川から東方向を望む。
手前は公設市場 ～一番奥はフレンテ西館

写真⑨ 地区内の南東ブロック現況
阪神・淡路大震災後の建物跡空地も散見



複合再開発ビル 37階 建て 高さ約133m

【参考】フレンテ西館 17階建て 高さ約64m

立体駐車場ビル4層

卸売北棟ビル 2階建て 高さ約7.5m

沿道業務ビル 2階建て 高さ約9m

小売棟ビル 2階建て 高さ約7.5m

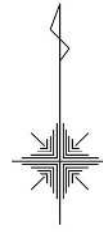
卸売棟大屋根 内空有効高さ約5m以上

卸売南棟ビル 2階建て 高さ約7.5m

(注) このイメージ図は、関係者の皆様の合意を得たものではありません。今後、関係者の皆様における協議検討等により見直しをしていくものです。

区域設定図

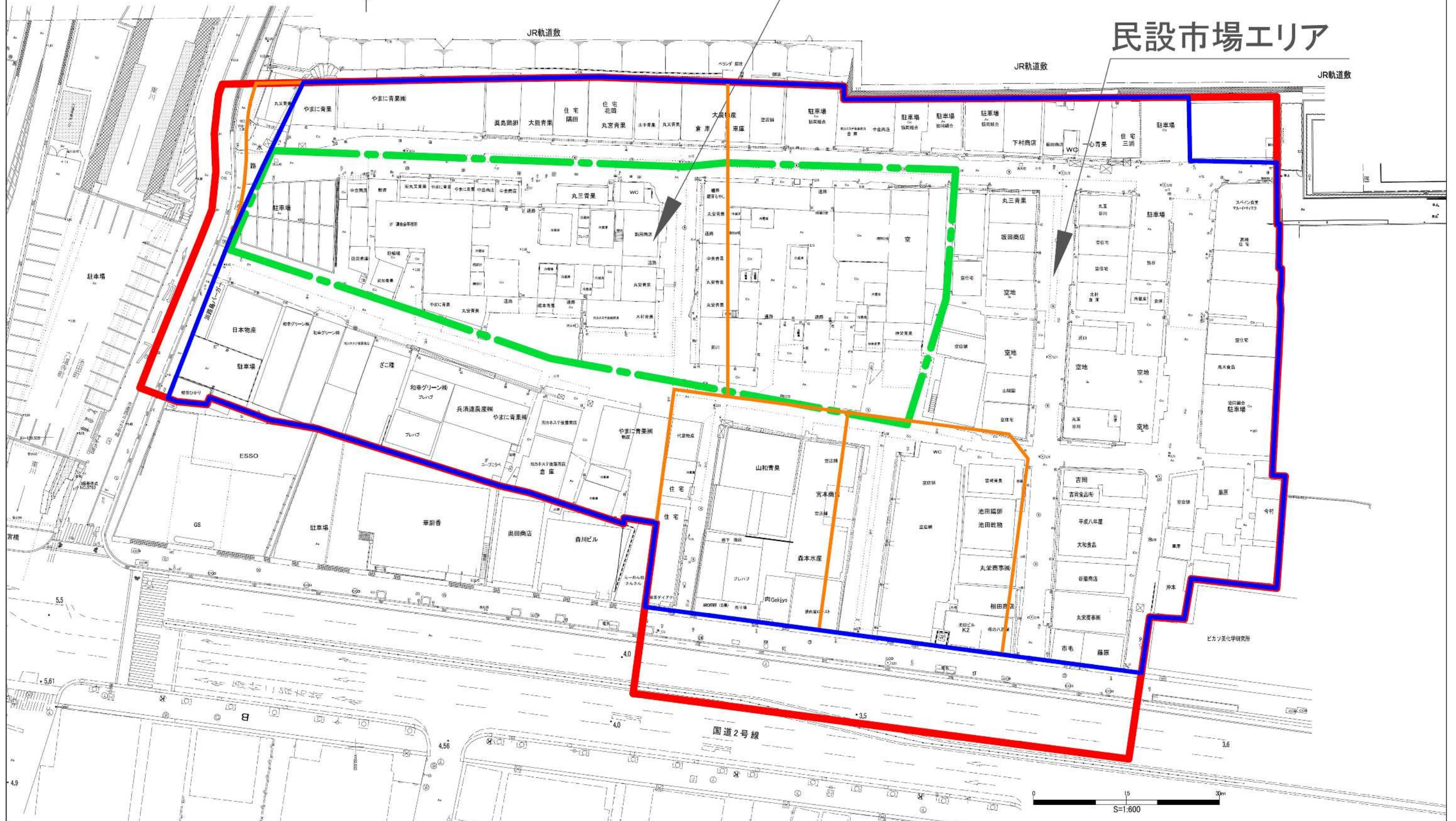
S=1/600



- 事業予定区域
- 市場区域
- 敷地境界

公設市場エリア




民設市場エリア



都市計画総括図(素案)

S=1/700



-  再開発事業予定区域
-  特定地区計画等区域
-  建築基準法第51条
ただし書き許可



(1) 計 画 書 (素 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）

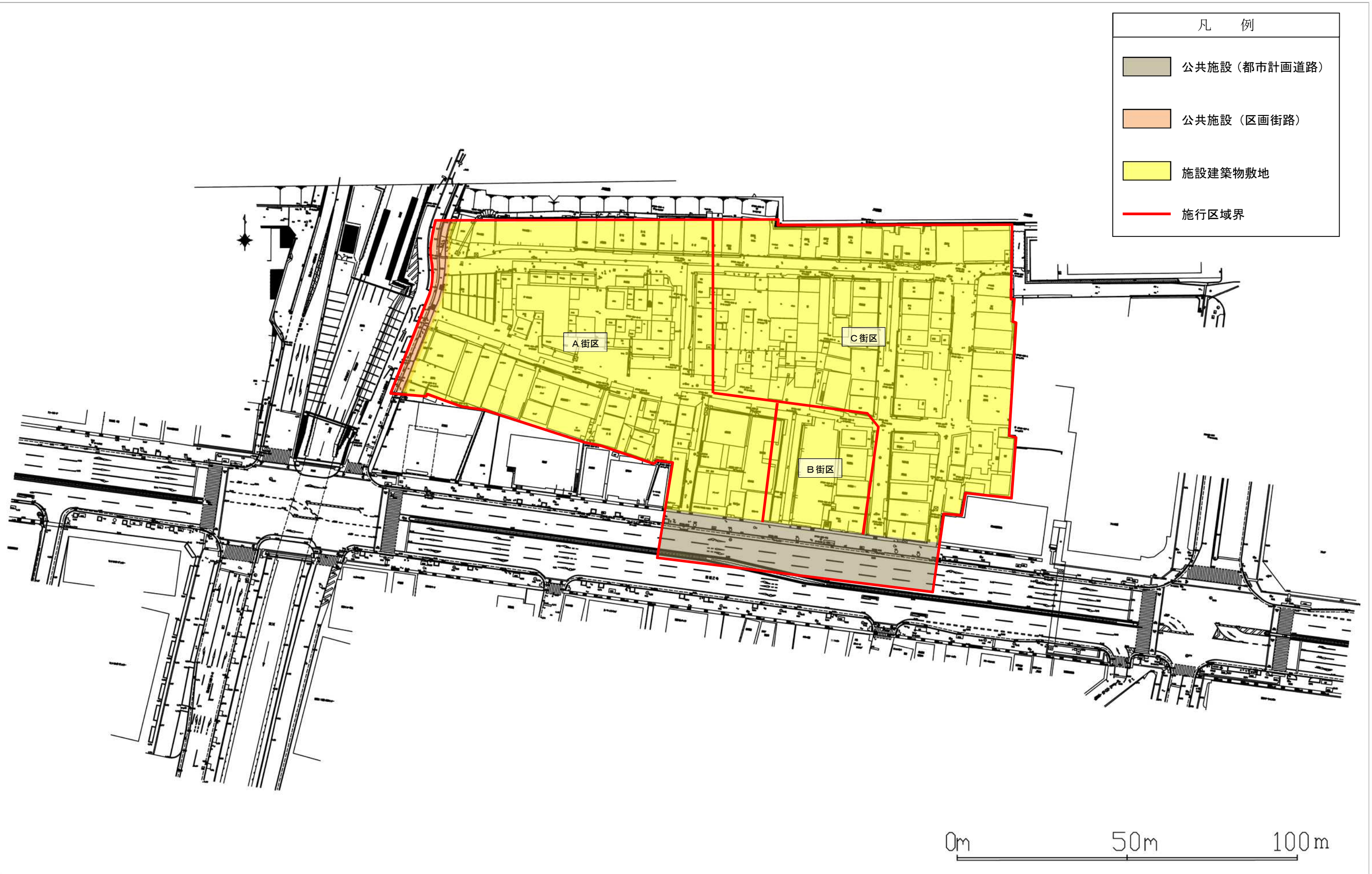
都市計画 J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

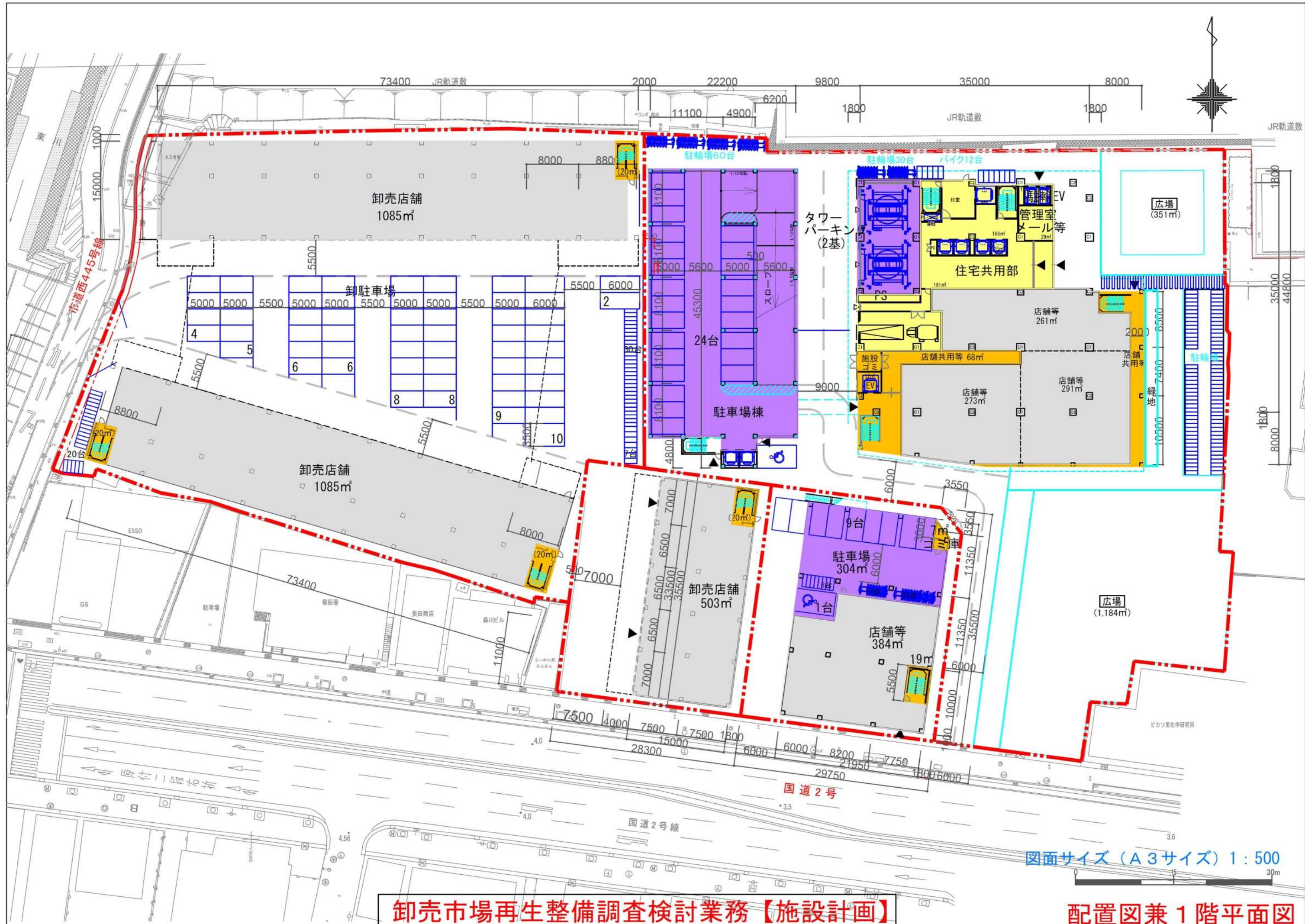
名 称		J R 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業								
面 積		約 1.5 ha								
公共施設の配置及び規模	道 路	種別	名 称		幅員	延長	備考			
		幹線道路	3.3.1 阪神国道線		28m (14m)	約 80m	整備済 ()内は区域内の幅員			
		区画道路	西 445 号線		8m (4m)	約 50m	整備済 ()内は区域内の幅員			
	公園及び緑地	種別	名 称		面積			備考		
		—	—		—			—		
	下水道	公共下水道合流式処理区域								
その他の公共施設	—									
建築物の整備	街区名	建 築 物		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 ²	約 5,700 m ² (約 4,600 m ²)	約 8/10	約 10/10 (約 8/10)	卸売市場	8/10	2/10	8/10	200 m ²
	B	約 800 m ²	約 1,500 m ² (約 1,200 m ²)	約 8/10	約 15/10 (約 12/10)	商業、業務、駐車場	30/10	10/10		
C	約 2,800 m ²	約 44,400 m ² (約 29,800 m ²)	約 5/10	約 72/10 (約 49/10)	住宅、商業、業務、駐車場	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 ²	国道 2 号沿及び市道西 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 ²	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 ²	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 ² /戸							

理 由 書

J R 西宮駅南西地区には、公設（昭和 23 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。

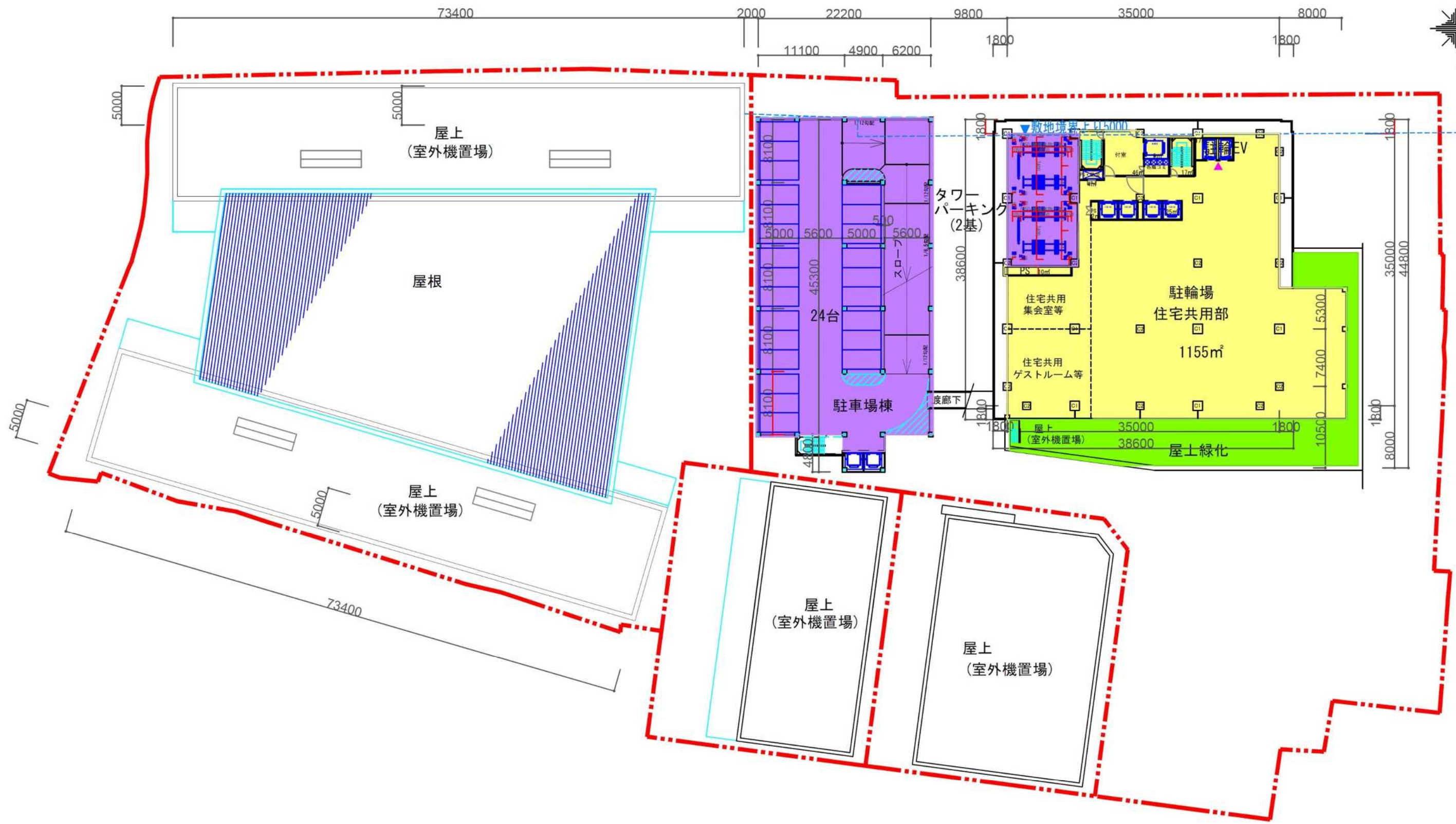
このため、当事業の実施により、卸売市場の再生整備とともに、都市核にふさわしいにぎわいと魅力ある都市空間の形成を推進し、地区全体の都市機能の更新と合理的かつ健全な土地利用を図るため、本案のとおり決定する。



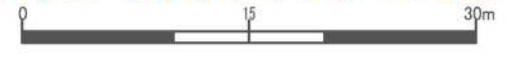


卸売市場再生整備調査検討業務【施設計画】

配置図兼1階平面図

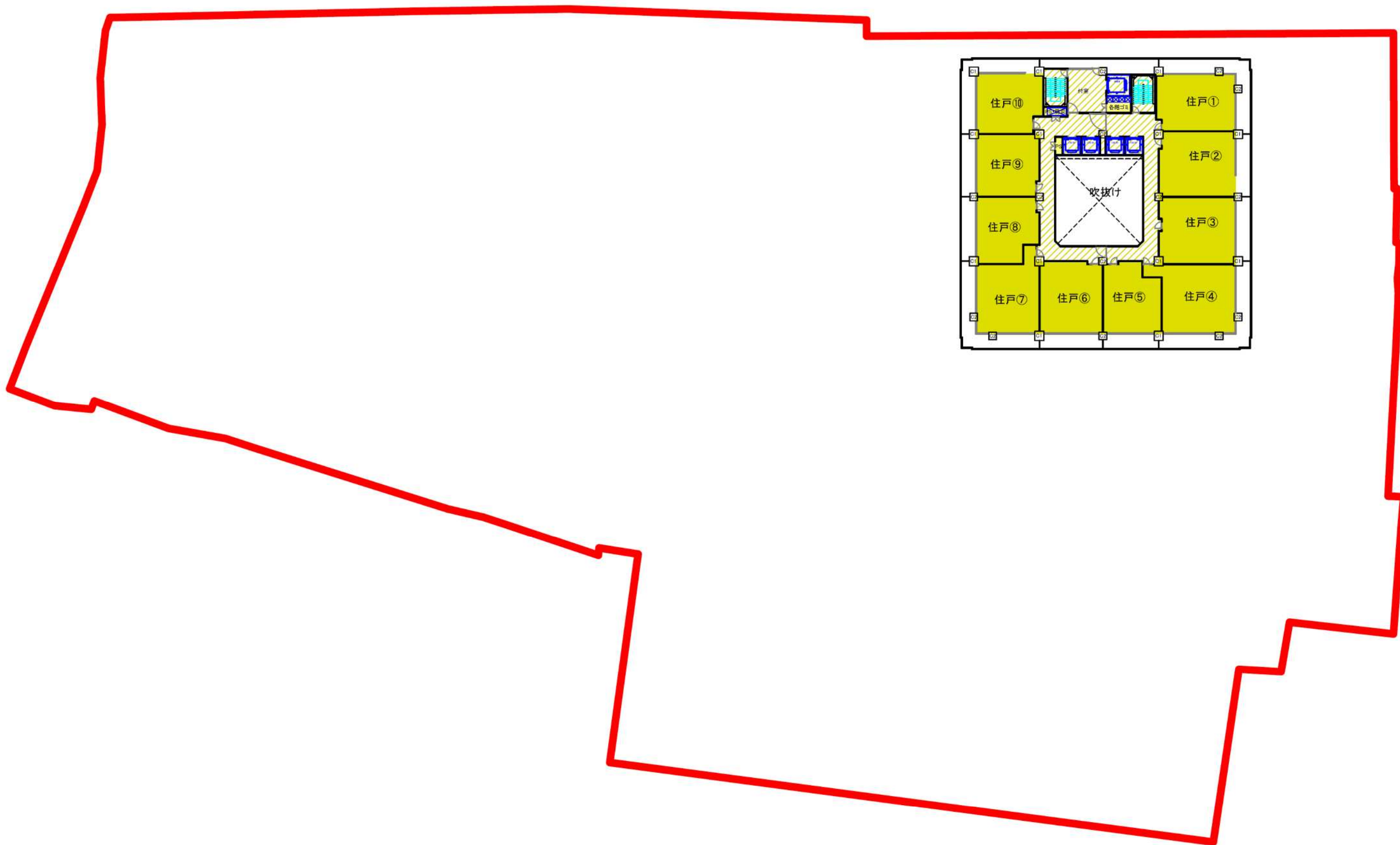
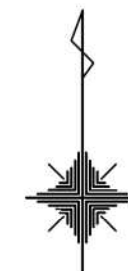


図面サイズ (A3サイズ) 1 : 500

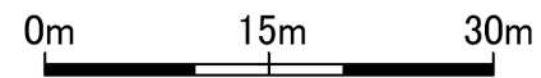


卸売市場再生整備調査検討業務【施設計画】

3階平面図



図面サイズ(A3サイズ)1:500
基準階平面図



(2) 計 画 書 (素 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通り定める。</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㎡（計画図表示の通り） 歩行者用通路：幅員約 4m、延長約 100m（計画図表示の通り）			
	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

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、本案の通り地区計画を決定する。

J R西宮駅南西地区地区計画 計画図 1:1,200

J R西宮駅

東川

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

(3) 卸売市場の敷地の位置について（西宮市都市計画審議会資料素案）

卸売市場の敷地の位置について、建築基準法第51条ただし書きの規定により、次のとおり、特定行政庁西宮市長から西宮市都市計画審議会に付議^{※1}します。（※1 概要報告資料として作成しています。）

計 画 書 （素案）

名 称	位 置	面 積	備 考
卸売市場	西宮市池田町	約 6,000 m ²	地方卸売市場 (青果物)

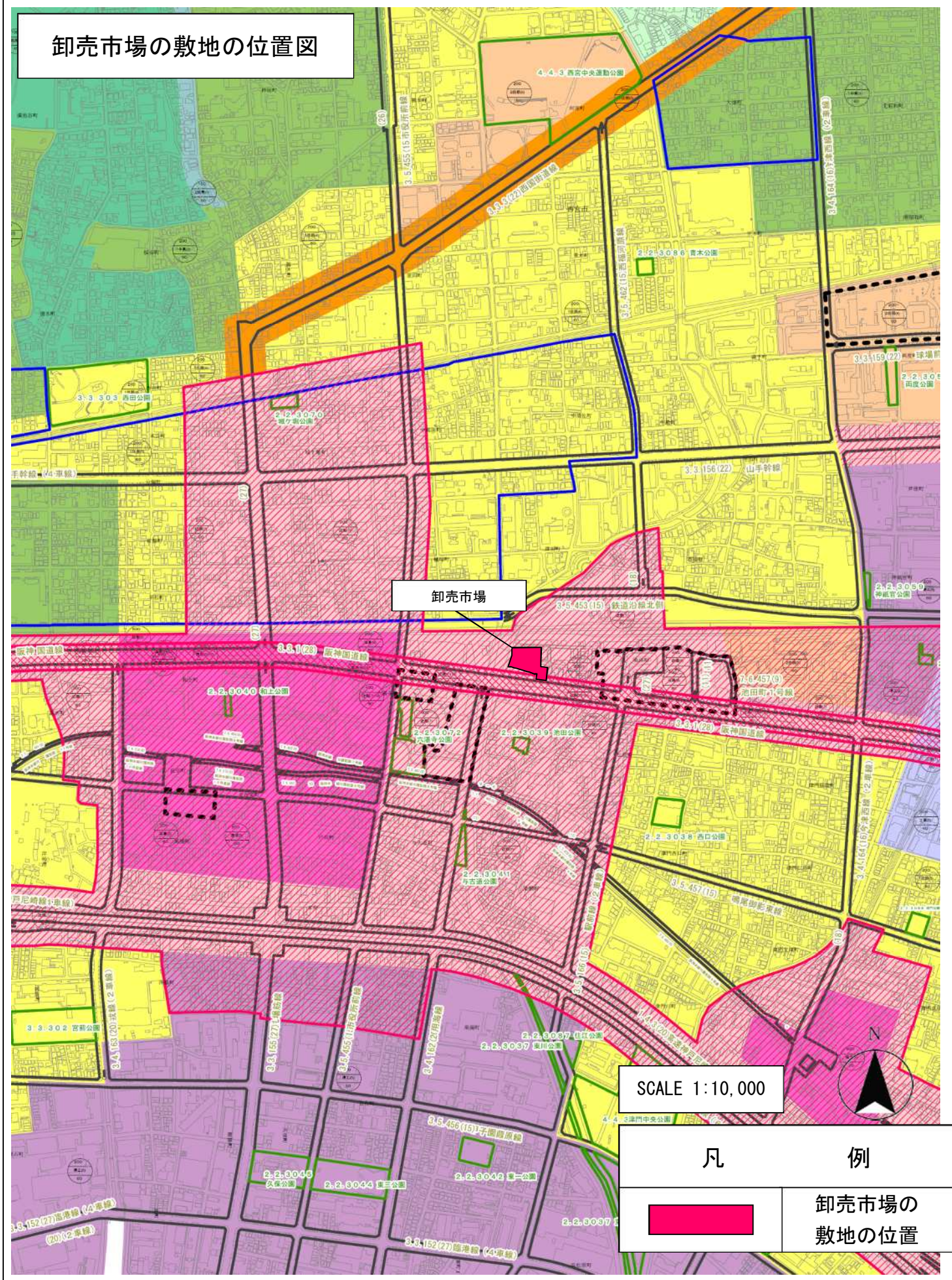
「位置は区域図表示のとおり」

理 由

J R西宮駅南西地区は公設（昭和23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、地区内には老朽化した木造建築物が密集し、地震火災等による大きな被害が予測される。


これら老朽化した卸売市場の再生整備とともに、近年の卸売市場を取り巻く流通環境の変化に対応するため、効率的、近代的な卸売市場施設を確保するものである。

卸売市場の敷地の位置図



卸売市場

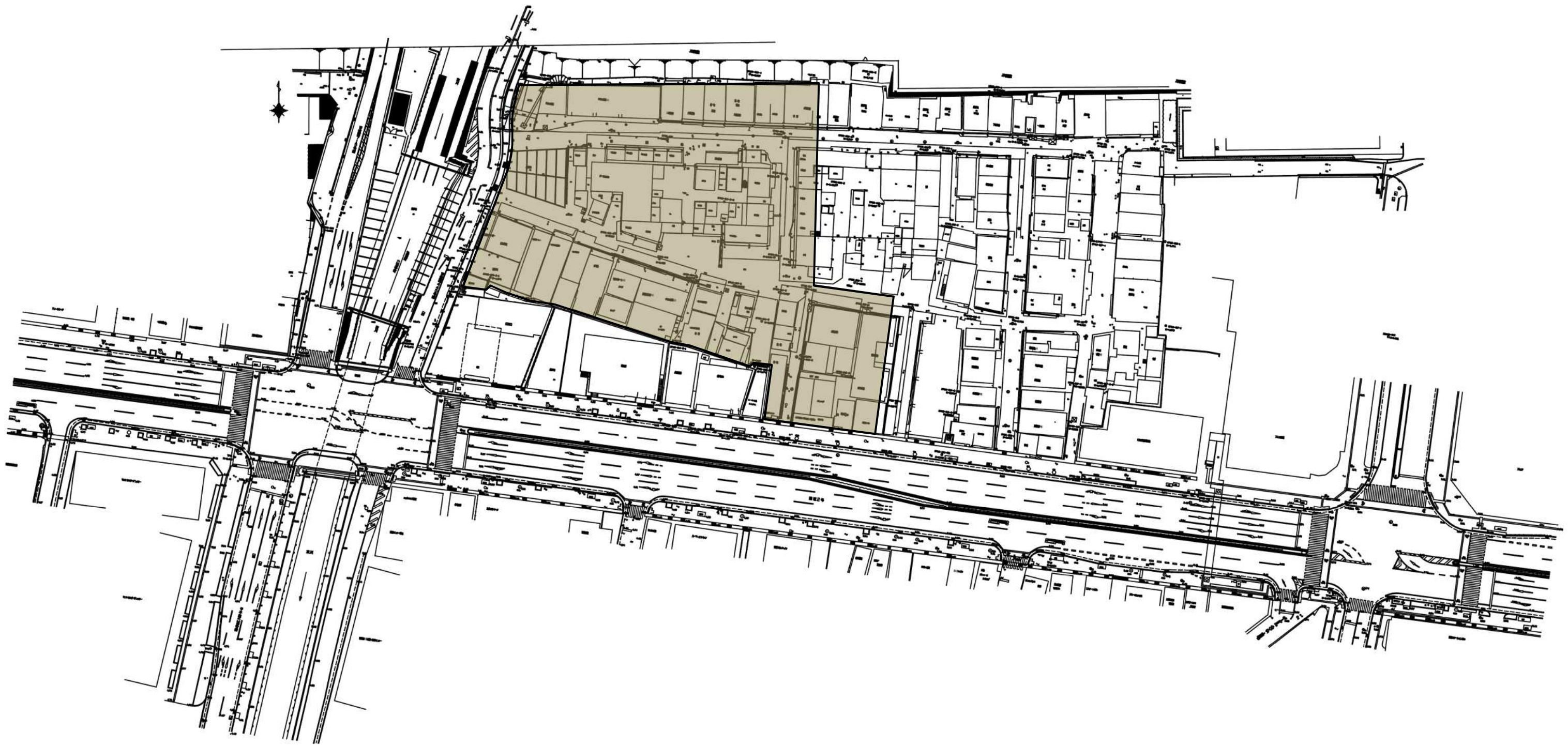
SCALE 1:10,000

凡	例
	卸売市場の敷地の位置

卸売市場の敷地の区域図 S=1/1000

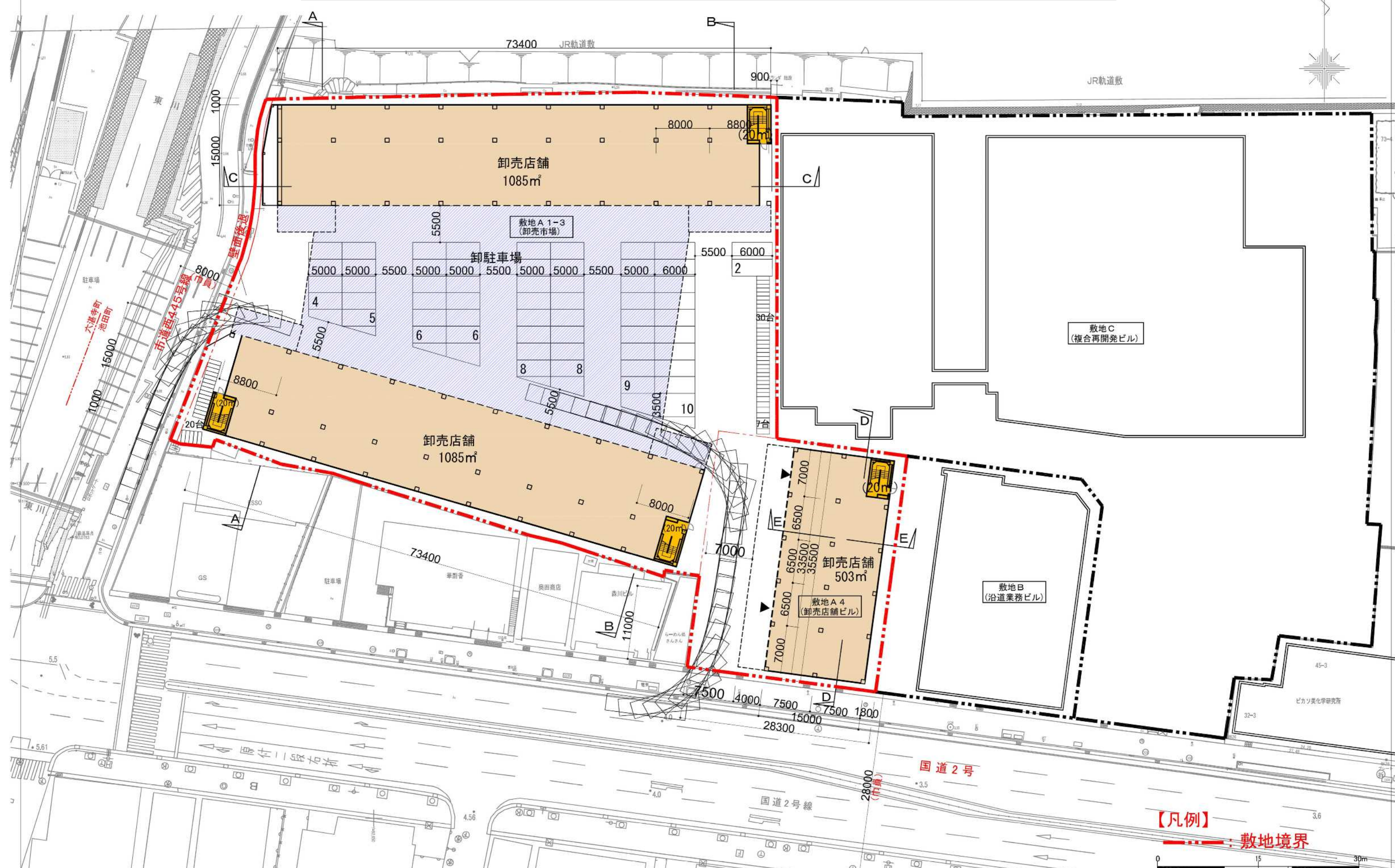
凡 例

■ 卸売市場の敷地の区域

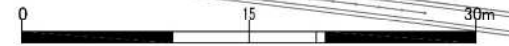


0m 50m 100m

建築基準法第51条ただし書き許可申請図 1階平面図 S=1/500



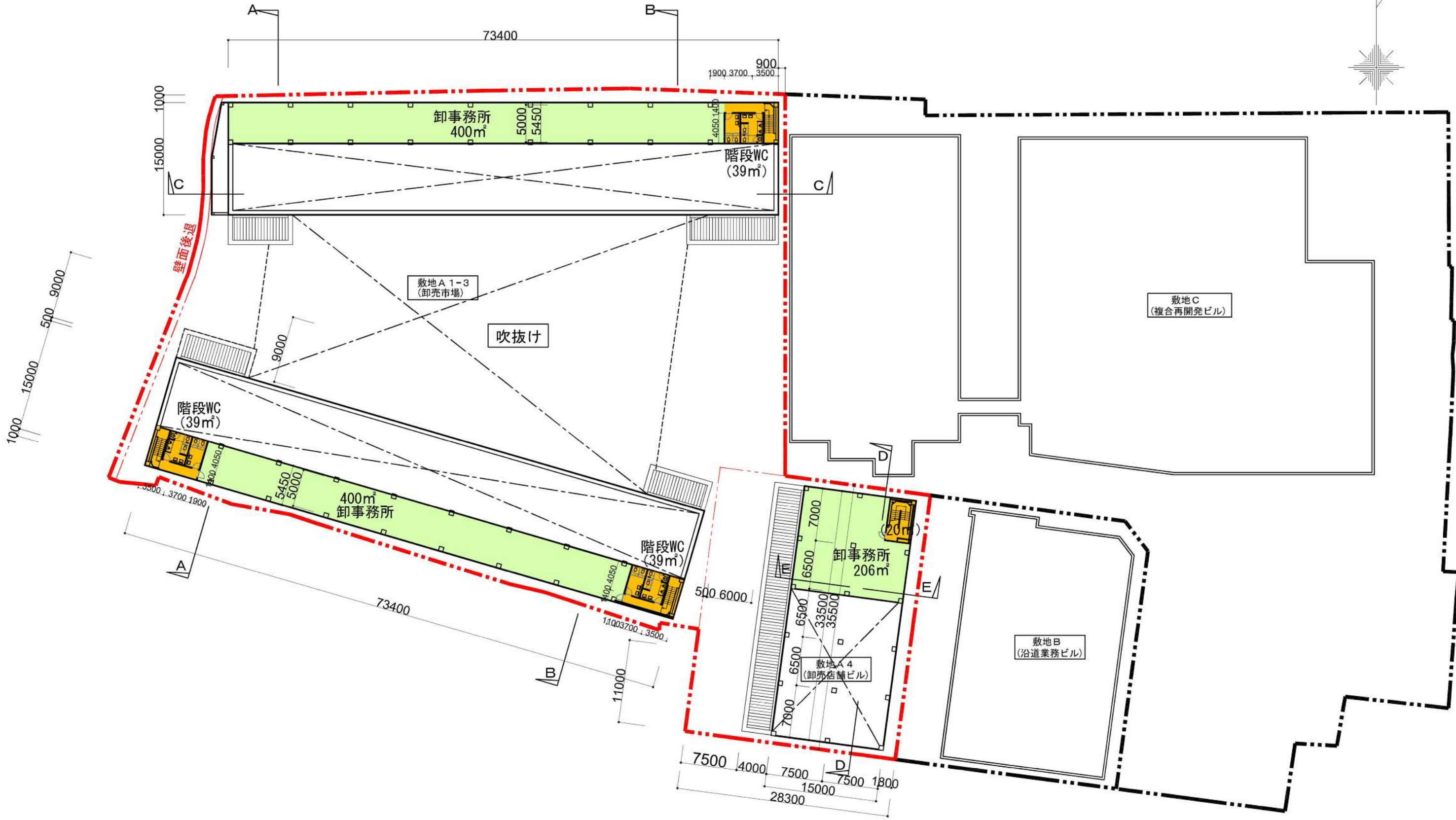
【凡例】
- - - - : 敷地境界



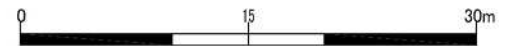
建築基準法第51条ただし書き許可申請図

配置図兼1階平面図

建築基準法第51条ただし書き許可申請図 2階平面図 S=1/500



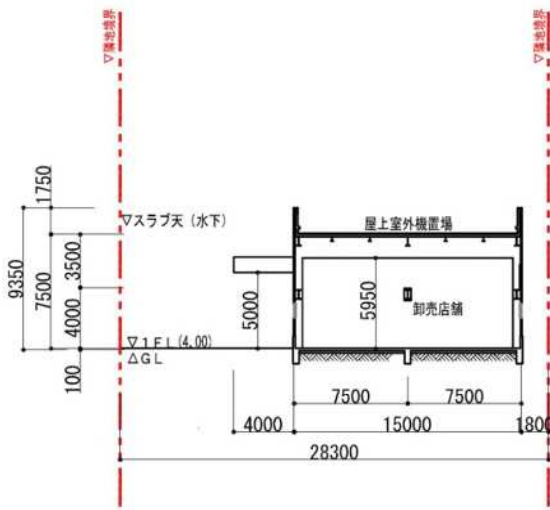
【凡例】
 - - - - - : 敷地境界



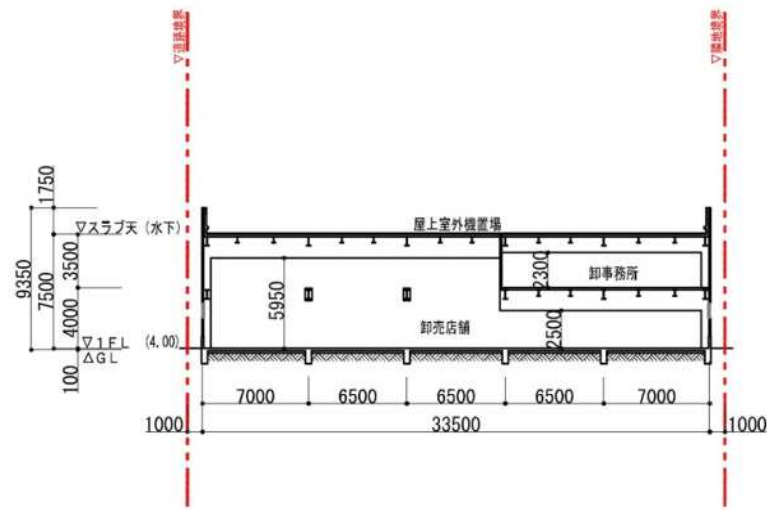
建築基準法第51条ただし書き許可申請図

2階平面図

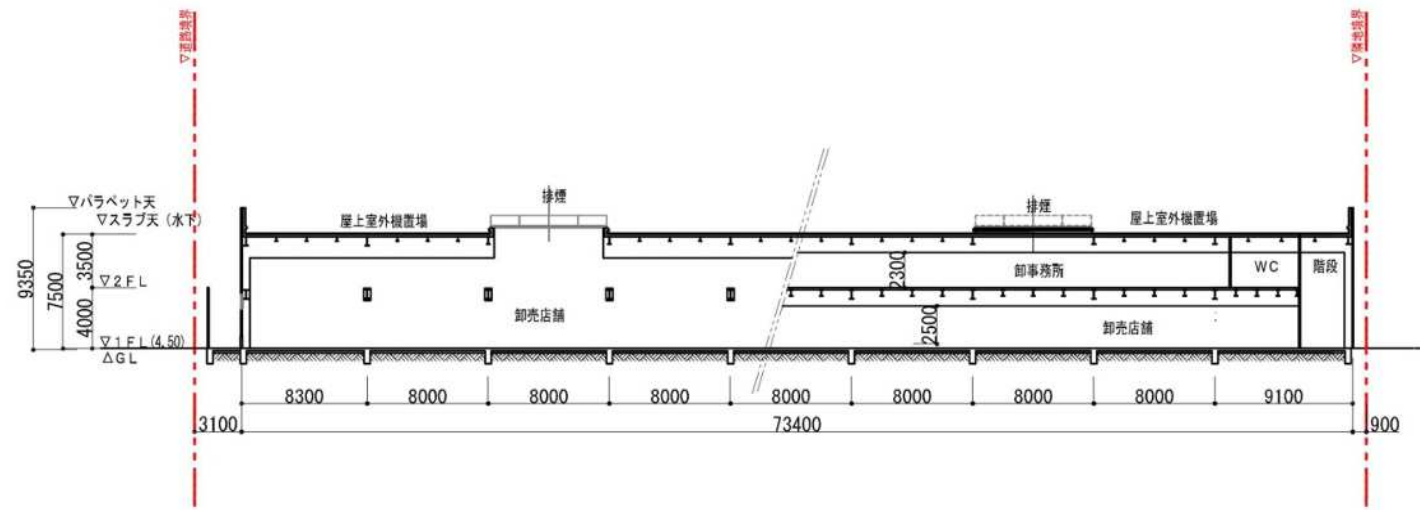
建築基準法第51条ただし書き許可申請図 断面図 S=1/500



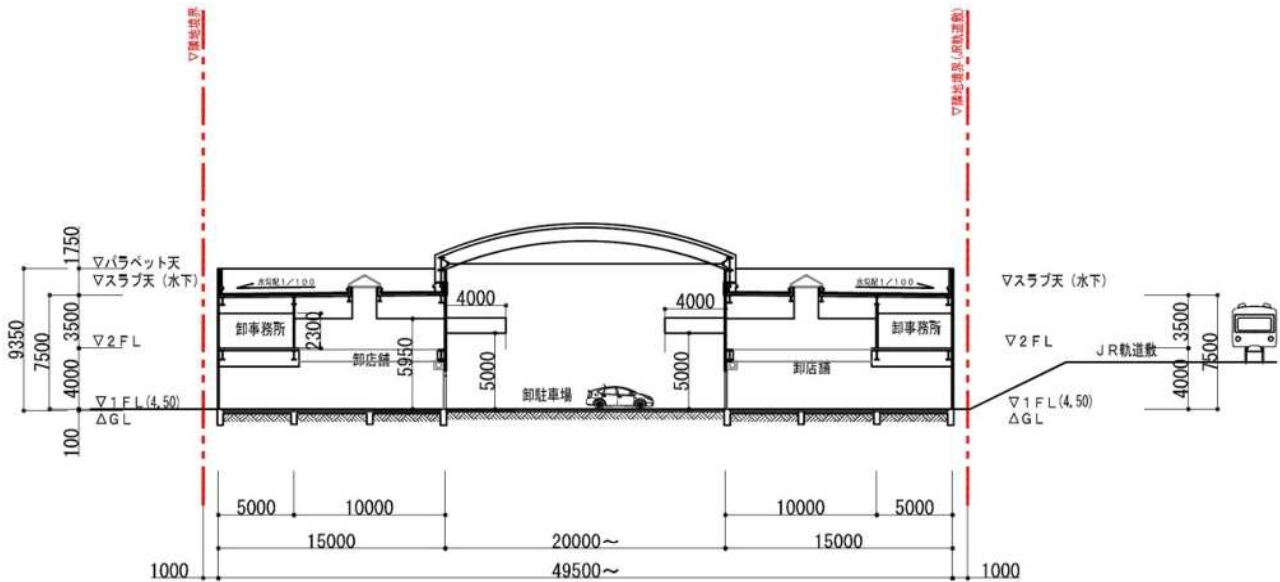
敷地A-4(卸売市場ビル)
E-E 断面図



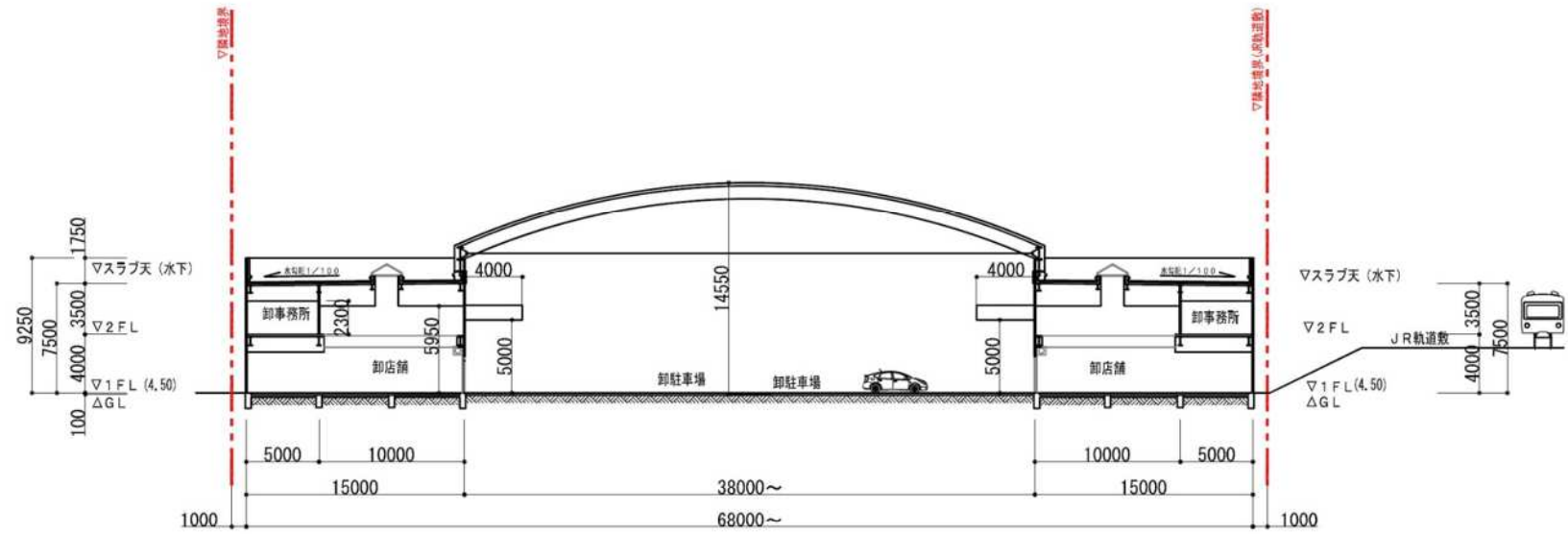
敷地A-4(卸売市場ビル)
D-D 断面図



敷地A-1,2,3(卸売市場ビル)
C-C 断面図

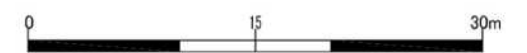


敷地A-1,2,3(卸売市場ビル)
A-A 断面図



敷地A-1,2,3(卸売市場ビル)
B-B 断面図

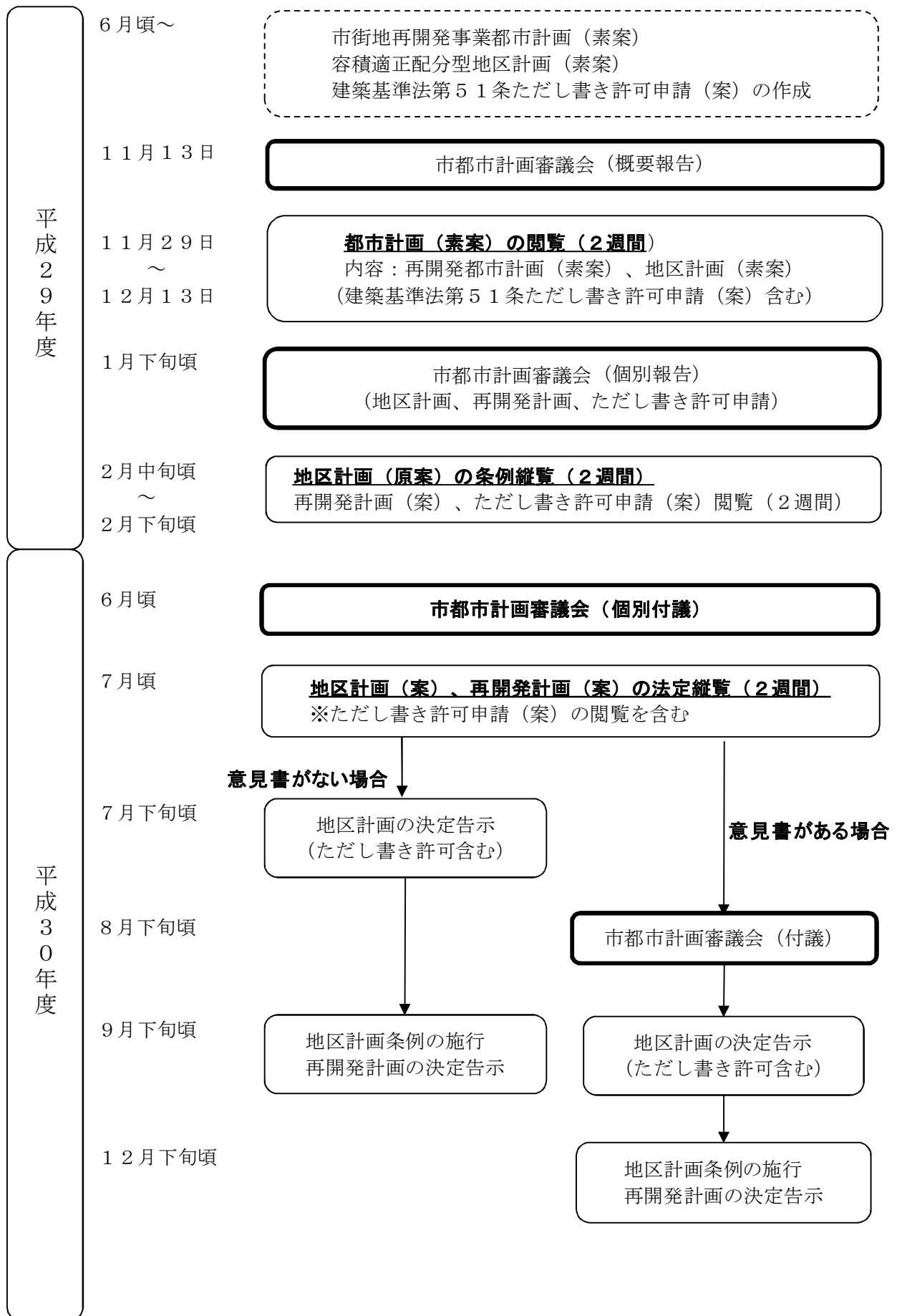
【凡例】
--- : 敷地境界
 ※ 1FL=4.50と仮定する



建築基準法第51条ただし書き許可申請図

断面図

2. 都市計画手続スケジュール案



【資料 1】都市計画決定が必要な事項

①市街地再開発事業（都市計画法第十二条第一項四号、第十二条第二項）

都市計画法

（市街地開発事業）

第十二条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。

一～三 （省略）

四 都市再開発法 による市街地再開発事業

2 市街地開発事業については、都市計画に、市街地開発事業の種類、名称及び施行区域を定めるものとともに、施行区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

②特定地区計画等区域（都市計画法第十二条の四第一項第一号、都市再開発法第二条の二第一項第四号、第三条第一項）

都市計画法

（地区計画等）

第十二条の四 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

一 地区計画

都市再開発法

（市街地再開発事業の施行）

第二条の二 次に掲げる区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域内の宅地以外の土地について第一種市街地再開発事業を施行することができる。

一～三 （省略）

四 都市計画法第十二条の四第一項第一号の地区計画、密集市街地における防災街区の整備に関する法律（平成九年法律第四十九号。以下「密集市街地整備法」という。）第三十二条第一項の規定による防災街区整備地区計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第三十四号）第九条第一項の規定による沿道地区計画の区域（次に掲げる条件の全てに該当するものに限る。第三条第一号において「特定地区計画等区域」という。）

イ 地区整備計画（都市計画法第十二条の五第二項第一号の地区整備計画をいう。以下同じ。）、密集市街地整備法第三十二条第二項第一号に規定する特定建築物地区整備計画若しくは同項第二号に規定する防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第二項第一号の沿道地区整備計画（ロにおいて「地区整備計画等」という。）が定められている区域であること。

ロ 地区整備計画等において都市計画法第八条第三項第二号チに規定する高度利用地区について定めるべき事項（特定建築物地区整備計画において建築物の特定地区防災施設に係る間口率（密集市街地整備法第三十二条第三項に規定する建築物の特定地区防災施設に係る間口率をいう。）の最低限度及び建築物の高さの最低限度が定められている場合並びに沿道地区整備計画において建築物の沿道整備道路に係る間口率（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第六項第二号に規定する建築物の沿道整備道路に係る間口率をいう。）の最低限度及び建築物の高さの最低限度が定められている場合にあつては、建築物の容積率の最低限度を除く。）が定められていること。

ハ 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で、ロに規定する事項に関する制限が定められていること。

（第一種市街地再開発事業の施行区域）

第三条 都市計画法第十二条第二項の規定により第一種市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域は、第七条第一項の規定による市街地再開発促進区域内の土地の区域又は次に掲げる条件に該当する土地の区域でなければならない。

一 当該区域が高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区又は特定地区計画等区域内にあること。

③容積適正配分型地区計画（都市計画法第十二条第七項）

都市計画法

（区域を区分して建築物の容積を適正に配分する地区整備計画）

第十二条の七 地区整備計画（再開発等促進区及び開発整備促進区におけるものを除く。以下この条において同じ。）においては、用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において建築物の容積を適正に配分することが当該地区整備計画の区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、当該地区整備計画の区域を区分して第十二条の五第七項第二号の建築物の容積率の最高限度を定めるものとする。この場合において、当該地区整備計画の区域を区分して定められた建築物の容積率の最高限度の数値にそれぞれの数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計は、当該地区整備計画の区域内の用途地域において定められた建築物の容積率の数値に当該数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計を超えてはならない。

④卸売市場の敷地の位置（都市計画法第十一条第一項第七号、建築基準法第五十一条）

都市計画法

（都市施設）

第十一条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

一～六 （省略）

七 市場、と畜場又は火葬場

建築基準法

（卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置）

第五十一条 都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会（その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合にあつては、当該市町村都市計画審議会）の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においては、この限りでない。

【資料2】都市計画の内容

J R西宮駅南西地区における都市計画情報（現行、計画）及び現時点の目標工程を以下に示す。

表-1 都市計画情報

項目	現行	計画
区域区分	市街化区域	市街化区域
用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%	80%
容積率	300%	300%
高度地区	第7種高度地区 第10種高度地区	第7種高度地区 第10種高度地区
高度利用地区	—	特定地区計画等区域
地区計画	—	容積適正配分型地区計画
防火地域・準防火地域	防火地域、準防火地域	防火地域、準防火地域

(1)第一種市街地再開発事業の施行区域の要件について

市方針：特定地区計画等区域（容積適正配分型含む）について、都市計画決定及び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（以下、「地区計画条例」という。）施行を行う。

（理由）

市街地再開発事業の都市計画決定は平成30年度の秋頃を目標としており、それまでには第一種市街地再開発事業の施行区域の要件（都市再開発法第三条第一項に規定）である高度利用地区又は高度利用地区の制限内容を担保する特定地区計画等区域について、都市計画決定（特定地区計画等区域の場合は、地区計画条例の制定まで必要）を行っておく必要がある。

また、当地区における市街地再開発事業の特性として、J R西宮駅に近接する恵まれた立地条件を活かしつつ、低層利用となる新卸売市場と、商業業務及び居住機能等、新たな都市機能の集積による土地の合理的な利用を促進するため、都市計画法第十二条の七に規定された「区域を区分して建築物の容積を適正に配分する地区整備計画」を定めることとしている。

これらの都市計画手続を簡明とするため、特定地区計画等区域の都市計画において、高度利用地区の制限から容積適正配分の地区整備計画までを同時に指定することが望ましい。その理由は、高度利用地区のみを先行して指定する場合は、容積適正配分地区計画の都市計画が後送りとなり、高度利用地区内において卸売市場地区の容積率の最高限度（80%）が指定容積率（300%）を大きく下回ることに對して指摘を受ける可能性があるためである。

(2)都市計画決定の手順について

市方針：市街地再開発事業及び特定地区計画等区域を同時に都市計画審議会に付議し、特定地区計画等区域のみを先行して都市計画決定告示した後、地区計画条例施行日以降に市街地再開発事業の都市計画決定告示を行う。

(理由)

前述の通り、第一種市街地再開発事業の施行区域の要件として特定地区計画等区域（高度利用地区の制限）を都市計画決定する場合は、地区計画条例の施行まで行っておくことが必要となる。

一方、事業の全体スキームを説明する上では、市街地再開発事業と特定地区計画等区域（高度利用地区制限と容積適正配分型地区整備計画含む）の都市計画に係る説明は同時に行うことが好ましいことから、都市計画審議会への付議は同時に行い、再開発事業の都市計画決定告示を地区計画条例施行日以降とする。

表-3 都市計画決定の手順（最短スケジュール）

項目	平成 29 年度					平成 30 年度						
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
共通事項	●都市計画審議会（概要報告）					●都市計画審議会（個別付議）						
市街地再開発事業	素案閲覧 → 原案作成		任意閲覧 → 関係機関協議、計画案作成			法定縦覧		決定告示 ◎				
特定地区計画等区域	素案閲覧 → 原案作成		条例縦覧 → 関係機関協議、計画案作成			法定縦覧		◎決定告示		●条例議決 ●条例施行		
卸売市場の位置 (建築基準法第 51 条)	素案閲覧 → 原案作成		任意閲覧 → 関係機関協議、申請案作成			◎ただし書き許可						

※意見書の内容によっては、工程が遅延する可能性がある。

※個別報告後の条例縦覧・任意縦覧にあわせて、説明会の開催を検討する。

(3)建築基準法第五十一条について

市方針：卸売市場の敷地の位置については、建築基準法第五十一条のただし書き許可にて対応する。

(理由)

都市計画法第十一条第一項第七号の規定では「市場」は都市施設とされており、卸売市場の敷地の位置については都市計画で定める必要がある。ただし、JR西宮駅南西地区の場合は、現位置にて既存の地方卸売市場の規模を縮小し、かつ民間企業が開設者となる地方卸売市場として再生整備するものであることから、建築基準法第五十一条ただし書き許可にて対応する考えである。

3. 騒音

■騒音予測と対策

卸売市場は地区西側に配置し、鉄道、河川、道路などを隔てて居住空間との一定の離隔を確保するとともに、卸売市場敷地と住居系敷地の間には、バッファゾーンを整備し、卸売市場より発生する騒音の住居系敷地への影響を緩和する。また、卸売市場の上面を大屋根で覆うことで、居住空間とは分離された空間とする。

4. 悪臭・廃棄物処理

■悪臭

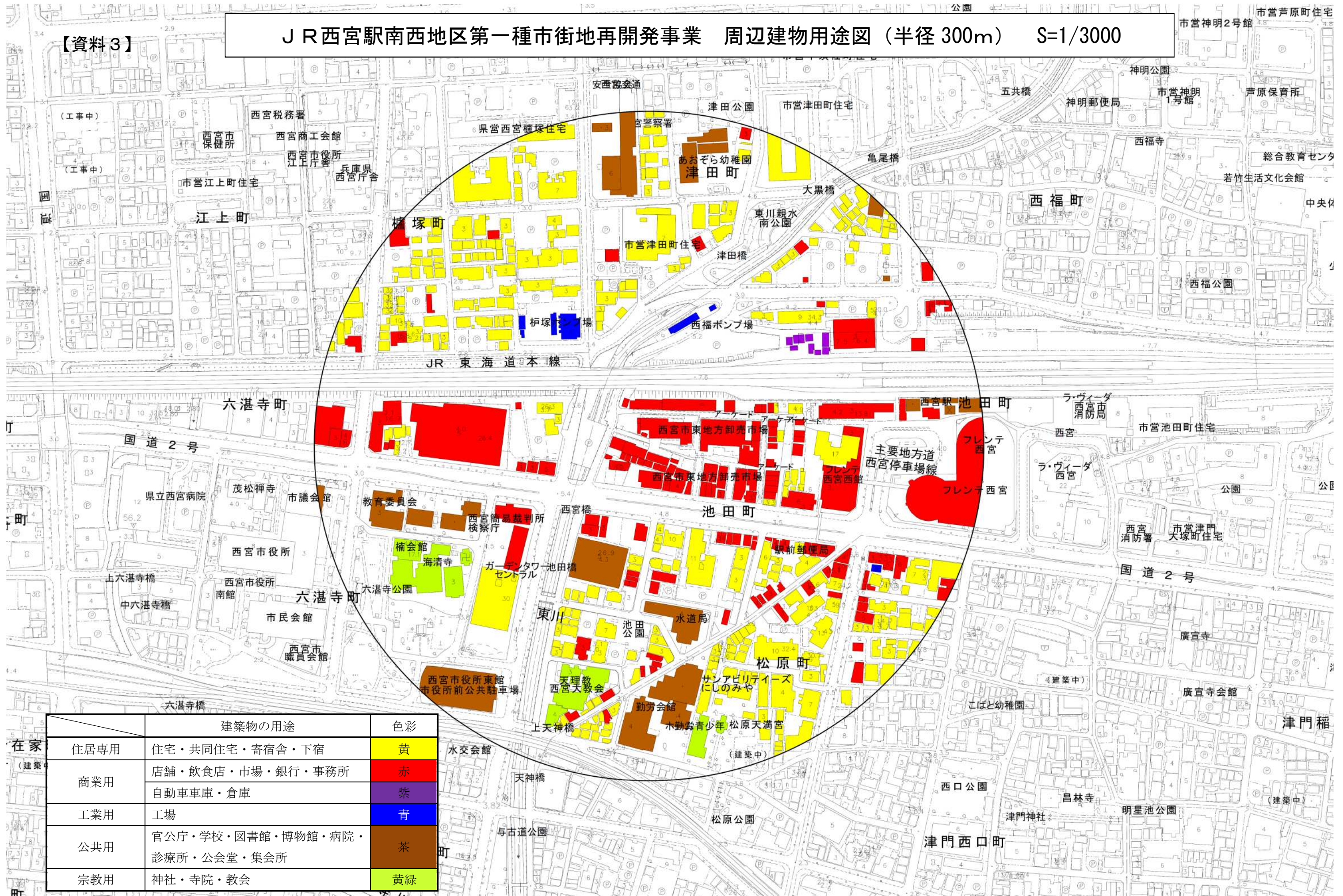
卸売市場は現位置にて再整備し、その規模を縮小する計画であることや、主要な取扱品目は青果品であることから、住居系敷地に及ぼす影響は軽微である。

■廃棄物処理

卸売市場において発生する廃棄物等については、住居系敷地から最も離れた卸売市場の西側に保管する計画としており、その影響は軽微である。

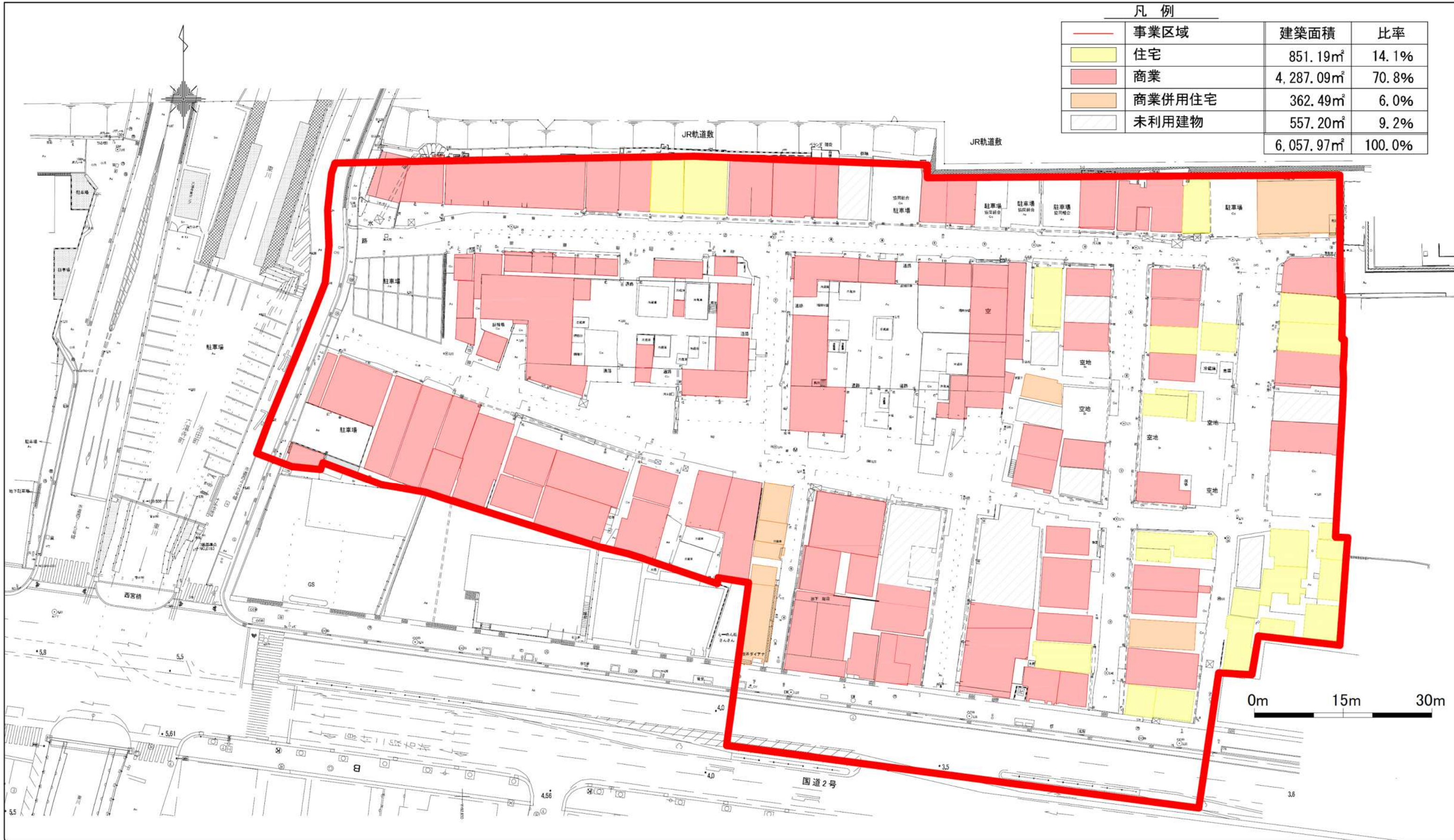
【資料3】

J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 周辺建物用途図 (半径 300m) S=1/3000



建築物の用途	色彩
住居専用 住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿	黄
商業用 店舗・飲食店・市場・銀行・事務所 自動車庫庫・倉庫	赤 紫
工業用 工場	青
公共用 官公庁・学校・図書館・博物館・病院・診療所・公会堂・集会所	茶
宗教用 神社・寺院・教会	黄緑

J R西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 建物用途別現況図 S=1/600





JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 建物階数別現況図 S=1/600



