

議 題	内 容
阪神間都市計画用途地域変更関連議題（議案第 1 号から第 3 号）	
議 案 第 1 号	阪神間都市計画用途地域の変更（西宮市決定）について【付議】
議 案 第 2 号	阪神間都市計画高度地区の変更（西宮市決定）について【付議】
議 案 第 3 号	阪神間都市計画防火地域及び準防火地域の変更 （西宮市決定）について【付議】
審 議 結 果	西宮市決定の議案第 1 号から第 3 号について、今後本案の縦覧を行い、その結果、意見書の提出があった場合は、再度審議することとし、意見書の提出がなければ本案を承認し都市計画決定することを承認する。
主 な 質 問 等	なし

議 案 第 4 号	阪神間都市計画生産緑地地区の変更（西宮市決定）について【付議】 （上山口・丸山区画 11 生産緑地地区ほか 7 地区）
審 議 結 果	本案について、今後本案の縦覧を行い、その結果、意見書の提出があった場合は、再度審議することとし、意見書の提出がなければ本案を承認し都市計画決定することを承認する。
主 な 質 問 等	○本年、生産緑地法等の改正が行われたが、市街化区域内農地に関する西宮市の都市計画的な方針及び地区別の方針はあるのか。 【当局回答】 本年 6 月に法改正がなされ、本市でも平成 34 年（2022 年）には全生産緑地の約 8 割が買取り申出が可能となる。生産緑地はオープンスペース等多面的な機能をもっており、平成 34 年（2022 年）までに今後一定の方針をもって対処していく。また、地区別には甲東瓦木地区など公園等が不足している地区があり、各地域での生産緑地の公共施設用地としての必要性や買取りに備えた財源の確保の仕

	<p>組みについて、国の動向を注視しながら今後具体的な方針を検討していく。</p> <p>○農業・産業からの観点では市街化区域内農地に対してどのような方針をもっているのか。</p> <p><b>【当局回答】</b></p> <p>農業としての観点からは、来年度都市農業振興基本計画を策定する予定であり、今年度は現状把握のアンケートを実施する予定である。多面的な機能をもつ都市農地をいかに残していくか検討するため、関係部局と連携していく。</p> <p>産業としては、販路の拡大、農地の確保の支援や、6次産業化などについて検討していきたいと考えている。</p> <p>○生産緑地地区が解除された後の土地利用状況の割合は把握しているのか。</p> <p><b>【当局回答】</b></p> <p>個別地区の解除後の土地利用については調査しているが、割合統計としてはまとめていない。南部地域では戸建住宅や共同住宅等に転用されている例が多い。</p>
--	---

議案第5号	阪神間都市計画地区計画の決定（西宮市決定）について【付議】 （宝生ヶ丘地区地区計画）
審議結果	本案について、今後本案の縦覧を行い、その結果、意見書の提出があった場合は、再度審議することとし、意見書の提出がなければ本案を承認し都市計画決定することを承認する。
主な質問等	なし

報告第1号	西宮市立地適正化計画の基本的な方針に関する意見募集の実施結果について【報告】
-------	--

<p>主 な 質 問 等</p>	<p>○今回修正がなされた「②文教・スポーツ拠点を拠点としたまちづくり」と「③持続可能な都市経営を目指した公共施設の集約・再編」の2項目は互いに干渉しあう内容なのか。</p> <p><b>【当局回答】</b></p> <p>両立した内容である。文教・スポーツ施設の施設数はそれほど多くないので、集約・再編は考えていない。</p> <p>○「本市の財政は、今後の少子高齢化の進展等により、厳しい状況が続く見通しとなっていること」とあるが、現在は厳しいという状況まではいっていないのではないか。</p> <p><b>【当局回答】</b></p> <p>立地適正化計画の目標年次である20年後には厳しい状況であるが、現時点での文言の正確性については精査する。</p> <p>○立地適正化計画を策定する狙いは何か。</p> <p><b>【当局回答】</b></p> <p>都市のスポンジ化に対して、国の対策が始まっており、立地適正化計画の策定が補助金等の条件となっている事業も出てきている。将来の人口減少に向けて、大きな課題が生じていないこの時期から現状を点検したうえで、策定するものである。</p>
------------------	--

<p>報 告 第 2 号</p>	<p>J R 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【概要報告】</p>
<p>主 な 質 問 等</p>	<p>○容積適正配分型地区計画で移転した容積に有効期限はあるのか。</p> <p><b>【当局回答】</b></p> <p>地権者から当該地区計画の変更の申出等があり、都市計画及び地区計画条例を変更しない限り、半永久的に効力を有する。</p> <p>○再開発後の土地は1筆地となるのか。</p> <p><b>【当局回答】</b></p> <p>再開発後は、卸売市場地区2筆、沿道施設地区1筆、複合施設地区1筆の計4筆となる。</p> <p>○容積適正配分型地区計画により新卸売市場の地価を下げることは、本来の一等地の土地利用を歪めていると感じている。新卸売市場より複合施設地区にあるマンションの方が恒久性は高いと思われ</p>

るが、新卸売市場敷地の容積率を80%に下げた使い勝手の悪い土地で、将来的に市場事業者が次々と撤退していった場合の土地の扱いを考えておくべきだ。

**【当局回答】**

今後の実施協議の中で可能な限り検討してまいりたい。

○当再開発事業は民間事業という位置づけでよいか。補助金を支出する以上は、事業の透明性を確保する必要がある。

**【当局回答】**

当再開発事業は組合施行であるため、民間事業となる。事業の実施に当たっては、事業計画及び権利変換計画は県知事の認可を受ける必要があり、公共事業に準ずる透明性は担保されている。また、市が措置する補助金等の支出については、予算編成並びに決算報告の中で、市議会等に対して説明する機会が設けられている。

○JR西宮駅前ではフレンテ西宮の再開発ビル2棟がシンボリックであるが、従来の景観計画の中で当地区を高度利用する方針があったのか。また、全国的にどの駅前でも同じように高層ビルが建設される傾向にあるが、当地区のアイデンティティとしてこれでよいのか。

**【当局回答】**

景観計画に記載はないが、当地区の上位計画における位置づけは、平成28年3月に初めて「阪神間都市計画都市再開発の方針（兵庫県決定）」において2号地区として決定され、これを受け、平成29年3月に「西宮市都市計画マスタープラン」においては、「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目指します。」と位置づけされたところである。今後の関係機関協議の中で、新卸売市場と併存したまちづくりとして、景観計画に適合していくものとなるよう協議を進めたい。

○フレンテ西館に近接しすぎていると思うがどうか。

**【当局回答】**

配置計画については、実施計画において、極力既存の建物との距離を確保するよう努めていきたい。

○他の自治体においても、都市計画で施設の大枠が固定され、景観行政では後手になって対応出来なくなるケースがある。都市計画の

段階で将来の景観をしっかりと検討しておかなければ、後々計画を見直すことが不可能になる場合もあるので、シンボリックなフレンテ西宮の再開発ビル2棟の景観を引き継ぐような計画としてもらいたい。

**【当局回答】**

今後の実施協議の中で可能な限り検討してまいりたい。

○今回の事業区域とフレンテ側を繋いでいくことも含め、JR西宮駅周辺の一体的なにぎわい創出についてどのように考えているか。

**【当局回答】**

現状、今回の事業予定区域とフレンテ西館は擁壁で隔たっている状況であり、後追いの当事業で境界擁壁を撤去することは難しいものと考えている。ただし、地区計画の地区施設として歩行者用通路の機能を担保しようと考えている箇所は、駅前と連絡する歩行者動線として確保できるものとしている。

○計画では、駅から歩行者用通路を通過して当地区に入ったところに小さい広場があり、そこから南の広場に向かうところに駐輪場があるが、裏通り感満載で計画されているように感じる。国道2号沿いにもいくつか店舗があるが、その動線として計画しているという理解でよいか。

**【当局回答】**

駅前からの歩行者用通路から地区内の広場、歩行者用通路、広場を経由して国道2号への遊歩道として計画している。

○新卸売市場の土地建物の所有形態は区分所有となるのか。

**【当局回答】**

小売棟については開設者法人が土地建物を取得、卸売南棟、北棟及び大屋根部分については西宮市が土地建物を取得する計画案としている。

○各地区において高さ制限及び用途制限はなされるのか。

**【当局回答】**

卸売市場地区、沿道施設地区では、現行の第7種高度地区の高さ制限を踏襲しているものであり、最高高さは20mまで、緩和規定として敷地面積が1,000㎡以上かつ建築物が敷地境界から1.0m以上後退した場合のみ30mまでの建築が可能としている。複

合施設地区については、構造上の検討から1：4の塔状比を以って160mを高さの最高限度としている。

用途制限については、性風俗関連の用途を制限している。

○沿道業務ビルはどのような所有形態、運営形態になるのか。また、国道2号に面していて商業のゾーニングをすべき箇所にわずか2階建てのビルしか建たない計画となっているが、何か事情があるのか。

**【当局回答】**

沿道業務ビルについては権利変換の対象としており、独立した敷地としている。これは、地権者協議の中で、合意形成が可能な計画案として検討してきた結果である。

○権利者の要望により単独ビルを整備するものと理解したが、将来的に権利者が土地建物を売却などした場合、デベロッパー等が住宅を開発することも可能であると考えてよいか。

**【当局回答】**

地区計画に適合するものであれば可能である。

○不動産業界の目線からはJR西宮駅周辺では店舗事務所の成立は非常に厳しいと理解しており、複合再開発ビルの低層階にわざわざ店舗事務所を持つてくる必要性はあるのか疑問だ。

**【当局回答】**

西宮市の「高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱」において、指定容積率300%以上の商業地域等においては、建築物に商業系のにぎわい用途を設けなければ上限容積率の80%までしか使用できないことが定められており、この要綱に準じ、概ね2割程度は商業業務系の用途を誘導する計画案としている。

○学校受け入れ問題がある中でこれだけ大規模な住宅を建設する計画となっているが、用海小学校ですべて受け入れ可能であるのか、校区の配置換え等も含めて将来的に検討するつもりなのか。

**【当局回答】**

教育委員会とは事前の下協議をしており、住宅供給時期が最短で平成37年春頃となるため、児童数の伸びは低減する見込みではあるものの、二期分譲を行うなどして学校側の負担を低減できないかといった指摘を受けている。

○卸売市場はどの程度存続すると考えているか。

**【当局回答】**

西宮市の卸売市場は卸売業者と仲卸事業者が兼業しているため、産地と実需者両方に近く、価格も安価であるという強みがある。また、長い歴史の中で生き残ってきた卸売業者であるので、産地との結び付きも非常に強い。そういった理由から、卸売市場再生整備後も、安定した市場運営がなされるものと考えている。

○国道2号の歩道部分は自転車等も置いてあり通りにくい状況となっており、セットバック1.0mでは狭いのではないか。

**【当局回答】**

現況4.0m以上の歩道幅員があるが、「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」に基づいた附置義務台数以上の駐輪場を整備する計画としており、セットバック1.0mの確保とあわせて、現行よりも歩道上の自転車の数は減少するものと考えている。

○37階建の住宅は西宮市で一番高く、住宅も約320戸整備する計画となっているが、保留床処分が目途はあるのか。

**【当局回答】**

阪神間かつ駅に隣接していることから、不動産業界の関心も高く、非常に処分性は高い物件であると考えている。また、当事業は組合施行であるため、事業計画認可、権利変換計画認可の段階で、十分に保留床処分について確度を高めた上で認可を受けることとなる。

○仮に新卸売市場に残留する卸売業者が将来的に撤退する場合、権利関係が複雑になって今後の更新が難しくなることへの配慮はしているか。

**【当局回答】**

卸売市場地区の敷地のうち、南棟、北棟及び大屋根部分の約5,000㎡は西宮市が所有し、開設者法人に貸付を行う計画案としている。

また、小売棟は開設者法人が所有すると聞いており、権利者の頭数としては単純化された施設となっている。また、個別の卸売業者には物権的な権利は発生しないため、問題はないものと考えている。

○当地区周辺市街地はJR線で南北に区切られているが、北側も将来的には開発しなければならない状況であると思う。これから先50年もあれば、JRも高架事業を実施する可能性もあり、そういつ

た際に、南北を結ぶなど、一体的なまちづくりを考えていく必要がある。将来を視野に入れた開発を行っていただくよう要望する。

**【当局回答】**

今後の実施協議の中で可能な限り検討してまいりたい。