阪神間都市計画

ＪＲ西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業

事　業　計　画　書

（第２回変更）

ＪＲ西宮駅南西地区市街地再開発組合

目　次

１．地区、事業及び施行者の名称 …………………………………………… 1
（１）地区の名称
（２）事業の名称
（３）施行者の名称

２．施行地区の概況及び事業の目的 ………………………………………… 1
（１）施行地区の概況
（２）事業の目的

３．施行地区 ……………………………………………………………………… 2
（１）施行地区の位置
（２）施行地区の位置図
（３）施行地区の区域
（４）施行地区の区域図
（５）施行地区の面積

４．設計の概要 ………………………………………………………………… 3
（１）設計説明書
　１）設計方針
　２）施設建築物の設計の概要
　３）施設建築敷地の設計の概要
　４）公共施設の設計の概要
　５）住宅建設の概要

５．事業施行期間 ……………………………………………………………… 5

６．資金計画 …………………………………………………………………… 6

７．添付書類 …………………………………………………………………… 6

１．地区、事業及び施行者の名称

（１）地区の名称

ＪＲ西宮駅南西地区

（２）事業の名称

ＪＲ西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業

（３）施行者の名称

ＪＲ西宮駅南西地区市街地再開発組合

２．施行地区の概況及び事業の目的

（１）施行地区の概況

当地区は、西宮市の南部市街地の中央部にあたる阪神西宮駅・ＪＲ西宮駅周辺地区に位置し、都市機能が集積し鉄道等による交通の利便性が高い地区であるが、地区内は老朽木造建築物が密集している。当地区の大部分を占める西宮市卸売市場は、平成７年の阪神・淡路大震災では、被災を受けながらも卸売市場の機能は存続され市民生活を支えてきたが、この間、抜本的な卸売市場施設の更新整備はなされず、施設や設備の老朽化が著しく、衛生面や防災面の課題を抱えている。また、近年では、流通構造の変化をはじめ卸売市場を取り巻く社会経済環境の変化は著しく、全国的にも卸売市場の数は減少傾向にあるなど、市場活力の衰退が懸念されている。

（２）事業の目的

当地区は、阪神間都市計画区域マスタープランにおいて、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区に指定されている。また当地区は、第５次西宮市総合計画においては、「西宮市卸売市場整備基本方針」に基づき、公設と民設の二つの卸売市場を統合し、現在地において民設民営の新卸売市場の開設を支援し、市場施設の再整備と市場機能の強化を図るとともに、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めざし、組合施行の市街地再開発事業に取り組むこととしている。

当事業は、これらの整備方針に基づき、新たな流通構造の変化に対応可能な西宮市の食の流通拠点としての卸売市場を再整備するとともに、圏域全体の活性化につながる地域都市機能の強化及び都市景観の整備を図ることにより、西宮市の都市核にふさわしい賑わいと魅力ある都市空間を形成することを目的とする。

３．施行地区

（１）施行地区の位置

事業の施行地区は、西宮市の玄関口に位置付けられるＪＲ西宮駅の南西に近接しており、南側に都市計画道路・３．３．１阪神国道線（国道２号）（幅員２８m）、西側に区画道路・市道西４４５号線（幅員８m）があり、北側にＪＲ東海道本線が通り、東側は市街地再開発事業で整備されたフレンテ西宮西館と接している。

（２）施行地区の位置図

添付書類（１）のとおり

（３）施行地区の区域

町名	地番
池田町	３３番1、３３番2、３３番3、３３番4、３３番5、３３番6、３３番7、３３番１０、３３番１１、３３番１２、３３番１４、３３番１５、３３番１６、３３番１７、３３番１８、３３番１９、３３番２０、３３番２１、３３番２２、３３番２３、３３番２４、３３番２６、３３番２７、３３番２８、３３番２９、３３番３０、３３番３１、３３番３２、３３番３３、３６番1、３６番3、３６番4、３６番5、３６番6、３６番7、３６番8、３６番9、３６番１０、３６番１１、３７番3、３８番、３９番、４０番、４２番、４３番、４４番、４８番1、４９番4、４９番5、４９番6、４９番7、４９番8、４９番9、４９番１０、４９番１１、４９番１２、４９番１３、４９番１４、４９番１５、４９番１６、４９番１７、４９番１８、４９番１９、４９番２０、４９番２１、４９番２２、４９番２３、４９番２４、５０番1、５０番2、５１番、５２番、５３番1、５３番2、５３番3、５３番4、５４番、５６番、５７番1、５７番2、５７番3、５７番4、５７番5、５７番6、５７番7、５７番8、５７番9、５７番１０、１０４番他公共用地の一部

（４）施行地区の区域図

添付書類（２）のとおり

（５）施行地区の面積

約１．５ｈａ

４．設計の概要

（１）設計説明書

１）設計方針

容積適正配分型の地区計画に基づき、卸売市場を中心としたＡ街区（卸売市場地区)、国道２号に面するＢ街区（沿道施設地区)、超高層都市型住宅・店舗・広場等で構成するＣ街区（複合施設地区）の３街区に区分し、ＪＲ西宮駅に近接した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し、良好な市街地環境の形成を図る。Ａ街区は卸売市場としての機能性を最優先に、防災性や都市景観に配慮する。Ｂ街区・Ｃ街区は、市民や住民の利便性や歩行者環境に配慮した計画とする。

２）施設建築物の設計の概要

①設計方針

各街区の特性を活かし、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、区域全体が秩序と風格ある都市景観の形成を図る。

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的な公開空地を確保し、ゆとりと潤いのある歩行者空間の形成を図る。

Ｃ街区の超高層都市型住宅については、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。

②建蔽率及び容積率等

	全体	Ａ街区 （卸売市場地区）	Ｂ街区 （沿道施設地区）	Ｃ街区 （複合施設地区）
建築敷地面積	約 13,100 ㎡	約 6,000 ㎡	約 1,000 ㎡	約 6,100 ㎡
建築面積	約 8,600 ㎡	約 4,100 ㎡	約 700 ㎡	約 3,800 ㎡
延べ床面積 （容積対象延床面積）	約 51,900 ㎡ （約 35,600 ㎡）	約 5,200 ㎡ （約 4,200 ㎡）	約 1,300 ㎡ （約 1,100 ㎡）	約 45,400 ㎡ （約 30,300 ㎡）
建蔽率	約 66％	約 69％	約 69％	約 62％
容積率	約 271％	約 70％	約 107％	約 500％

③各階延べ床面積等

Ａ街区（卸売市場地区）

階	用途	床面積	備考
2	事務所（卸売市場）	約 1,200 ㎡	構　造：鉄筋コンクリート造 規　模：地上２階建 駐車場：収容台数５７台
1	店舗・駐車場 （卸売市場）	約 4,000 ㎡	
合計		約 5,200 ㎡	

Ｂ街区（沿道施設地区）

階	用途	床面積	備考
2	店舗・事務所	約 600 ㎡	構　造：鉄筋コンクリート造 規　模：地上２階建 駐車場：収容台数　４台
1	店舗・事務所・駐車場	約 700 ㎡	
合計		約 1,300 ㎡	

Ｃ街区（複合施設地区）

階	用途	床面積	備考
Ｐ１，Ｐ２	機械室	約 100 ㎡	構　造：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造 規　模：地上３５階・塔屋２階 住戸数：３７７戸 駐車場：住宅用　収容台数１７０台 商業用　収容台数２７台 全体共用　収容台数３台
４～３５	住宅	約 34,700 ㎡	
3	住宅・駐車場	約 2,300 ㎡	
2	住宅・店舗・駐車場	約 2,900 ㎡	
1	住宅・店舗	約 3,100 ㎡	
	貯水槽等	約 200 ㎡	
	タワーパーキング	約 2,100 ㎡	
合計		約 45,400 ㎡	

３）施設建築敷地の設計の概要

①設計方針

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、容積適正配分型の地区計画に基づき、当地区を３敷地に区分し、それぞれの敷地特性に応じた合理的な土地利用を図る。

１．Ａ街区（卸売市場地区）
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街区（沿道施設地区）
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街区（複合施設地区）
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。

②歩行者空間

都市計画道路・３．３．１阪神国道線（国道２号）沿い、区画道路・市道西４４５号線沿いについて、それぞれ道路境界線から１ｍ以上、壁面の位置を後退することにより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。

安全で良好な地区環境の形成を図るため、地区内に広場を確保し、中心市街地にふさわしい都市空間形成を図る。

③有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約４０％である。

４）公共施設の設計の概要

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	幹線道路	3.3.1 阪神国道線 (国道２号)	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

５）住宅建設の概要

戸　数	戸当り専有床面積	所有形態
３７７戸	平均 約７０㎡	区分所有

５．事業施行期間

・事業施行期間（予定）　自　　２０１９年１１月１９日（組合設立認可公告日）
　　　　　　　　　　　　至　　２０２８年　６月
・建築工事期間（予定）　着工　２０２１年１２月
　　　　　　　　　　　　竣工　２０２７年　６月

６．資金計画

（単位：百万円）

収入金	再開発事業補助金	4,989	支出金	調査設計計画費	1,379
	その他補助金	0		土地整備費	3,803
	保留床処分金	24,936		工事費	25,045
	その他	1,412		事務費	910
				借入金金利	200
				その他	0
	合計	31,337		合計	31,337

７．添付書類

（１）施行地区の位置図
（２）施行地区の区域図
（３）施設建築物の設計図
（４）施設建築敷地の設計図
（５）公共施設の設計図