

JR尼崎駅前地区

- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業JR尼崎駅前地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 兵庫県住宅供給公社
- 地区の所在地 / 尼崎市潮江1丁目、浜1丁目
- 事業のタイプ / 住宅供給、道路拡幅、公益的施設整備
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地区面積 / 1.45ha
- 総事業費 / 24,518百万円

地区の状況と整備の方針

JR尼崎駅前地区は、尼崎市東部市街地の中央に位置し、工業地域と住居地域が隣接し、また市内でも比較的規模の大きい商業集積があり、重要な生活中心地になっている。

しかし、当地区は戦災を受けておらず、戦前からの老朽住宅が密集しているうえに、戦後、商店や市場の急激な集中化がおきたため、立地条件に見合う土地利用がなされておらず、道路等の公共施設も未整備のままとなっている。

地域内の施設は、ほとんどが低層、高密度で防災的にも危険であるため、建築物等の不燃化と公共用地の確保が急務とされている。よって、再開発事業と併せて、密集住宅市街地整備促進事業の導入により、その再開発効果を高めている。

JR尼崎駅前地区については、JR尼崎駅北地区の東南約1.45haの老朽過小住宅密集地区で、公共施設が不足し、防災上、住環境上多くの問題を抱えている。

整備の方法としては、公共施設の整備、住宅需要に対応し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。

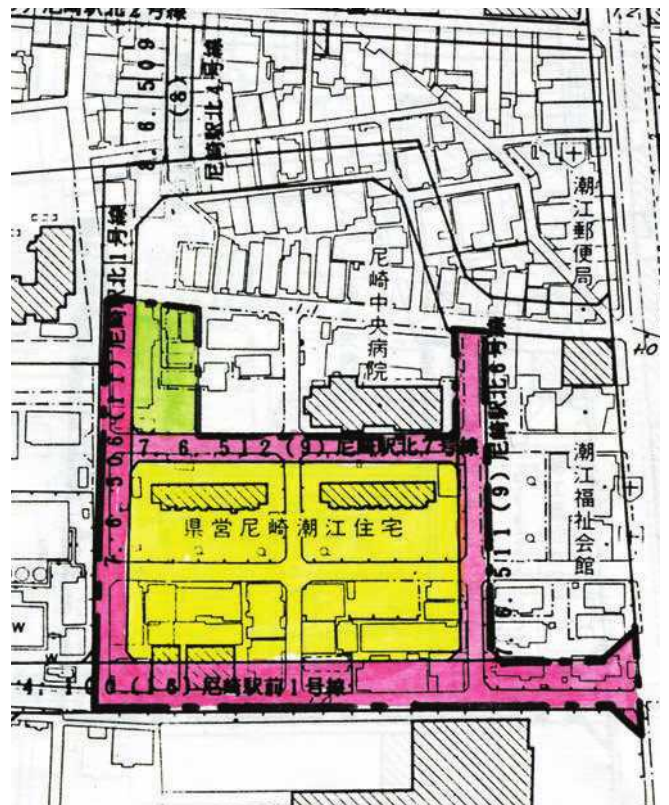
施設建築物は2棟を計画し、地上24階及び21階（一部5階）で、主要用途は1～2階が商業・公益的施設、3階以上の階に住宅336戸を設ける。



位置図 1:25,000



従前写真



区域図

土地利用状況

		従 前		従 後	
		面積(㎡)	割合(%)	面積(㎡)	割合(%)
公共施設用地	道 路	3,864	27	6,279	44
	そ の 他	—	—	1,069	7
	小 計	3,864	27	7,348	51
宅 地	建築敷地	10,634	73	7,150	49
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	10,634	73	7,150	49
合 計		14,498	100	14,498	100

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	5,440	75
店 舗 併 用 住 宅	670	9
店 舗	168	2
そ の 他	1,012	14
合 計	7,290	100
うち非耐火造	4,280	59
従前建ぺい率	31%	
従前容積率	51%	

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	18	11	40	69
残 留	9	6	19	34
転 出	9	5	21	35

事業の経過

都市計画決定告示	平成2年7月13日
事業計画決定公告	平成5年6月28日
権利変換計画認可公告	平成6年3月24日
建築工事着工	平成7年1月6日
建築工事完了公告	平成10年1月12日

従前地区内住居世帯	104世帯
従前地区内住居人口	263人

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	尼 崎 駅 前 1 号 線	16(16)	約180m
	尼 崎 駅 北 1 号 線	11(11)	約120m
	尼 崎 駅 北 6 号 線	9(9)	約110m
	尼 崎 駅 北 7 号 線	9(9)	約110m
公 園	潮江東大寺公園	—	約0.1ha

施設建築物（名称 ラ・ヴェール尼崎、パストラルニ崎、アメニティーコート尼崎）

	建築敷地(㎡)	建築面積(㎡)	延床面積(㎡)	建ぺい率(%)	容積率(%)	構 造	階 数	高さ(m)
西 棟	7,150	4,431	37,995 (32,130)	62	449	SRC造	24/B1	84
東 棟						SRC造	21/B1	75
						RC造	5/B1	19
用 途	住宅(336戸)、公益施設、商業施設、駐車場(203台)							



完成写真