

JR尼崎駅北第二地区

- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業JR尼崎駅北第二地区第一種市街地再開発事業
- 施 行 者 / 都市基盤整備公団
- 地区の所在地 / 尼崎市潮江1丁目、2丁目
- 事業のタイプ / 総合的再開発、道路拡幅、駅前広場整備
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地 区 面 積 / 3.63ha
- 総 事 業 費 / 46,206百万円

地区の状況と整備の方針

JR尼崎駅北地区は、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、商店や市場が急激に集中したため、立地条件に見合う土地利用がされておらず、道路等の公共施設も未整備のままとなっている。

第二地区については、本町商店街の西側部分、並びに駅前商業地とその後背に隣接する住宅密集地区で、そのほとんどが低層、高密度のため防災上、住環境上多くの問題を抱えており、建築物等の不燃化と公共施設の確保が急務とされている。よって、再開発事業と併せて住環境の改善を図るため、密集住宅市街地整備促進事業の導入を行い、その開発効果を高めることとする。

整備の方向としては、駅前交通広場及び道路など公共施設の整備と商業施設の活性化、さらに良質な市街地住宅の供給を図る。

施設建築物は、3棟を計画し、地下階に駐車場、地上階は下層部に商業、業務施設等を配置し、上層部に住宅358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	5,437	15	10,437	29
	広 場	—	—	4,700	13
	そ の 他	229	1	—	—
	小 計	5,666	16	15,137	42
宅 地	建築敷地	30,615	84	21,144	58
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	30,615	84	21,144	58
合 計		36,281	100	36,281	100

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	3,371	22
店 舗 併 用 住 宅	6,503	42
店 舗	3,109	19
そ の 他	2,565	17
合 計	15,548	100
うち非耐火造	10,993	71
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	65	91	25	181
残 留	46	52	4	102
転 出	19	39	21	79

事業の経過

都市計画決定告示	平成3年12月13日
事業計画決定公告	平成7年12月20日
権利変換計画認可公告	平成8年9月19日
建築工事着工	平成9年3月31日
建築工事完了公告	平成11年11月18日

従前地区内住居世帯	122世帯
従前地区内住居人口	323人

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積	区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	尼崎駅前1号線	16(16)	110m	道 路	尼崎駅北2号線	8(8)	110m
	尼崎駅前2号線	16(16)	280m	広 場	交通前広場	—	4,700㎡
	尼崎駅前3号線	14(14)	150m	駐 車 場	JR尼崎駅北自転車駐車場		4,000㎡

施設建築物 (名称 ウエスト1番館、ウエスト2番館、プラスト)

	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)
1 街区	5,026	4,019	22,427 (17,903)	80	356	SRC造	10/B2	43
2 街区	6,431	5,064	36,118 (28,894)	79	449	RC造一部S造	19/B2	75
3 街区	9,687	6,313	49,485 (45,171)	65	466	SRC造一部S造	22/B1	73
用 途	住宅(358戸)、商業施設、業務施設、駐車場等							



完成写真