

阪神尼崎駅東地区

- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業阪神尼崎駅東地区第一種市街地再開発事業
- 施 行 者 / 尼崎市
- 地区の所在地 / 尼崎市昭和通2丁目、西大物町の各一部
- 事業のタイプ / 住宅供給、道路拡幅
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地 区 面 積 / 0.90ha
- 総 事 業 費 / 7,159百万円

地区の状況と整備の方針

当地区は、大正時代から街区形成が進められてきた地域であり、かつ阪神尼崎駅の至近距離に立地しながら、庄下川によって分断されていることから、未開発地域として今日に至ったものである。そのほとんどが戦前に建設された住宅で密集しているとともに、公共施設が不足しており、環境の悪化と土地利用の不健全等の著しい地区である。

地区内の施設は、そのほとんどが低層、高密度であって、その利用率は極めて低く、防災的にも危険であるとともに、阪神・淡路大震災による被害もあり、建築物の不燃化と公共用地の確保が急務とされている。よって、市街地再開発事業と住宅地区改良事業の合併施行により、その再開発効果を高めることとしている。

公共施設は、幹線街路として都心2号線（幅員14m）、都心3号線（幅員14m）、区画道路として市道72号線（幅員7～14m）、そのほか立体遊歩道（幅員10m）、広場（約1,500㎡、人工地盤約100㎡を含む）の整備を図る。

施設建築物は3棟を計画しており、うち1棟は、住宅地区改良事業施行者が特定建築者として改良住宅を建築する。他の2棟については、地上13階建て及び地上12階建てで、主要用途は住宅、商業、駐車場等である。



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	1,557	18	2,795	31
	公 園	357	4	—	—
	広 場	—	—	1,394	16
	そ の 他	305	3	—	—
	小 計	2,219	25	4,189	47
宅 地	建築敷地	6,752	75	4,800	53
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	6,752	75	4,800	53
合 計		8,971	100	8,989	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	11	0	43	54
残 留	4	0	27	31
転 出	7	0	16	23
従 前 地 区 内 住 居 世 帯			56世帯	
従 前 地 区 内 住 居 人 口			111人	

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	都 心 2 号 線	14(7~14)	約150m
	都 心 3 号 線	14(14)	約30m
	市 道 7 2 号 線	7(4.5)~14	約95m
	立 体 遊 歩 道	10	約50m

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
広 場	庄 下 川 東 広 場		約1,500㎡

施設建築物 (名称 ニ崎イスティー、ピアントレ)

	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	1,800	870	7,600 (5,960)	48	331	SRC造	13	43
2 街区	3,000	1,700	12,000 (10,100)	57	347	SRC造	13	44
用 途	住宅(214戸)、商業施設、駐車場							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	2,882	100
店 舗 併 用 住 宅	—	—
店 舗	—	—
そ の 他	—	—
合 計	2,882	100
うち非耐火造	649	23
従 前 建 ぺ い 率	11%	
従 前 容 積 率	43%	

事業の経過

都市計画決定告示	平成 8 年 2 月13日
事業計画決定公告	平成11年 5 月18日
権利変換計画認可公告	平成12年 1 月20日
建築工事着工(1街区)	平成12年 3 月 6 日
建築工事着工(2街区)	平成12年10月10日
建築工事完了公告(1街区)	平成14年 2 月 5 日
建築工事完了公告(2街区)	平成14年12月10日



完成写真